



Akt nr:

0181K-P1542C

AU\$0181K-P1542C



HANDLINGAR

0181K- P 1542 C

tillhörande

Diarié-nr

År

Organ

BYGGNADSNÄMNDEN

Registr-nr

Ärende

Detaljplan för Oaxen Östra inom Hölö-Mörkö i Södertälje

Karta A 1

Hölö-Mörkö Kommun del

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

SÖDERTÄLJE KOMMUN

Inkom 2008-01-07

Dnr. 08/03

ANT. GEN AV HÖLÖ-MÖRKÖ STADSBYGGNADSNÄMNDEN 2007-11-12 187

PLANEN HAR VUNNIT LAGA KRAFT 2007-12-18

Till ärendet hörande handlingar

Anmärkningar

Protokollshänvisning

PLANHANDLINGAR FÖR ARKIVERING
NORMALT PLANFÖRFARANDEDetaljplan för OAXEN ÖSTRA

- 1 ☒ Plankarta inkl bestämmelser 07-09-26
- 2 ☒ Planbeskrivning
- 2a ☒ Beslut om upphävande av strandskydd
- 3 ☒ Genomförandebeskrivning 07-09-26
- 4 ☒ Miljöbedömning ~~checklista~~
- 5 ☒ Fastighetsförteckning 07-04-11
- ☐ Begäran om planläggning
- 7 ☒ Tjänsteutlåtande inför uppdrag + beslut
- 2 ☒ Beslut om programsamråd
- 8 ☒ För programsamråd utsända handlingar inklusive missiv
- 9 ☒ Inkomna skrivelser under programsamrådet
- 10 ☒ Samrådsredogörelse efter programsamråd
- ☐ Tjänsteutlåtande inför samråd
- 12 ☒ Samrådsbeslut
- 13 ☒ För samråd utsänt förslag inklusive missiv 05-09-28
- 14 ☒ Inkomna skrivelser under samrådstiden
- 15 ☒ Samrådsredogörelse
- 16 ☒ Tjänsteutlåtande inför utställning
- 17 ☒ Utställningsbeslut 07-06-25
- ☐ Kungörelse om utställning
- 118 ☒ För utställning utsänt förslag inklusive missiv
- 119 ☒ Inkomna skrivelser under utställningstiden

20 ☒ Utställningsutlåtande enligt 27 § PBL
☐ Uppgift om när och hur underrättelse enligt 27 § andra stycket PBL skett

21 ☐ Tjänsteutlåtande inför antagande

21 ☒ Antagandebeslut 07-11-12 § 182
☐ Justeringskungörelse
☐ Uppgift om när och hur underrättelse enligt 30 § PBL skett

22 ☒ Lagakraftbevis

23 ☒ Planavtal

☐ Speciella utredningar (MKB, grundundersökning m.m.)

24 ☒ Projekt Oasen

25 ☒ utredningar

26 ☒ Diversa



Ksk/Information Ingela Ekström

**Annons införes i Länsstidningen Kommunrutan Torsdagen den
3 januari 2008**

DETALJPLAN SOM VUNNIT LAGA KRAFT

Detaljplan för **OAXEN ÖSTRA** inom Hölö/Mörkö i Södertälje antagen av Hölö/Mörkö Kommunaldelsnämnd den 12 november 2007 har vunnit laga kraft den 18 december 2007. Stadsbyggnadsnämnden vill i detta sammanhang informera om att den som lider skada p g a detaljplanen kan bli berättigad till ersättning av kommunen. Bestämmelserna om detta finns i 14 kap PBL (plan- och bygglagen).

Den som vill ha ersättning för skador p g a detaljplanen måste väcka talan om det vid fastighetsdomstolen inom två år. Tiden räknas från det datum planen vunnit laga kraft (se ovan). Om skadan rimligen inte kunde förutses inom den tiden får talan väckas senare.

STADSBYGGNADSNÄMNDEN



Ksk/Information Ingela Ekström

Annons införes i Läns tidningen Kommunrutan Torsdagen den 3 januari 2008

DETALJPLAN SOM VUNNIT LAGA KRAFT

Detaljplan för **OAXEN ÖSTRA** inom Hölö/Mörkö i Södertälje antagen av Hölö/Mörkö Kommundelsnämnd den 12 november 2007 har vunnit laga kraft den 18 december 2007. Stadsbyggnadsnämnden vill i detta sammanhang informera om att den som lider skada p g a detaljplanen kan bli berättigad till ersättning av kommunen. Bestämmelserna om detta finns i 14 kap PBL (plan- och bygglagen).

Den som vill ha ersättning för skador p g a detaljplanen måste väcka talan om det vid fastighetsdomstolen inom två år. Tiden räknas från det datum planen vunnit laga kraft (se ovan). Om skadan rimligen inte kunde förutses inom den tiden får talan väckas senare.

STADSBYGGNADSNÄMNDEN

Laga Kraft 18/12-07

1(2)

PLANREGISTER

Ärende:

Oaxen östra

Kommundel:

Hölo

Dnr

Plnr:

P03023

Uppdrag: 030826

Handläggare:

Bengt Stefan

Grundkarta begärd:

Grundkarta erhållit:

Markägareförteckning begärd:

Erhållit: 040402 Rev.:

Hölo

Samrådsförelag: BN 11/7 Smråd 10/10

Samrådstid: tom 1/12-03, tom 9/12-05

Utställning: BN

Utställningstid:

Antagen av BN:

Hölo-Kdn 07-11-12

Till KF för antagande:

Antagen av KF datum:

Underrättelse till berörda

28/11-07

Laga kraftintyg från Lst: 07-12-05

Plannr från sting:

Arkivhandl till Lst:

Originalhandl till sting:

Laga Kraft annons:

Datum

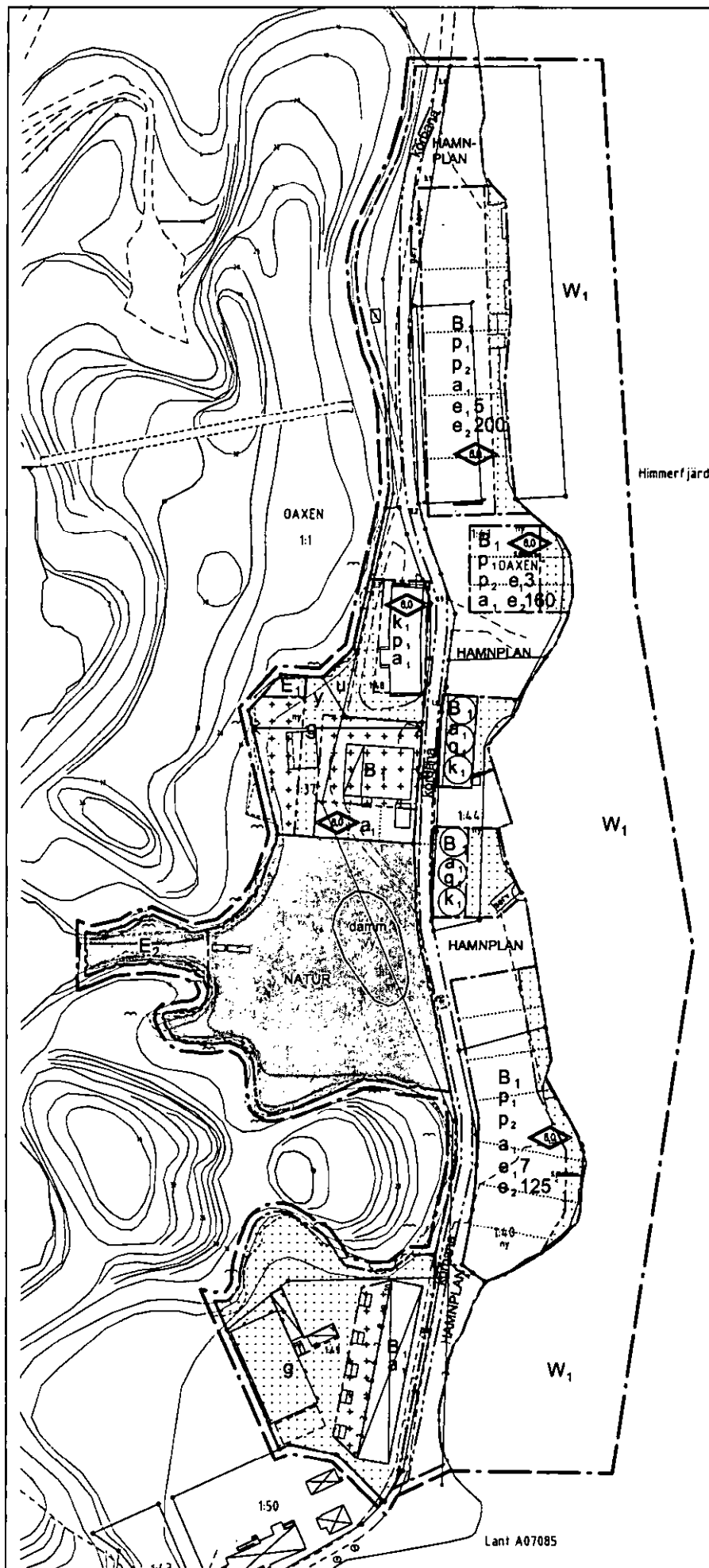
03-10-13	KDN-prof		
10-21	Ytli från VA-enheten		
11-07	"	"	Vägverket
11-18	"	"	Oaxens Smf / Sikenindholmen, Mona Gustafsson Oaxen 1:9
11-19	"	"	SL
11-25	"	"	Bert. Viveca Ljungberg
11-26	"	"	Sjöfartsverket
11-27	"	"	Brf Karlsudde Oaxen 1:34.1:35 Sikenindholmen Oaxen 1:9
11-27	"	"	Berit Ekman
-n-	"	"	Åke Klöjne
11-28	"	"	KFN
11-28	"	"	Ulla Holtman Borge Eriksson
12-01	"	"	Boel Johansson Oaxen 1:37
"	"	"	Margaretha Staffan Larsson Oaxen 1:7
-n-	"	"	Elisabeth Karlsson Oaxen 1:10
11-28	"	"	Lst

Datum	
03-12-01	Ytte från Telge Energi
"	" " Peter Lundberg
"	" " Inge Wahlberg + prot. från ekha - för. Stamma
"	" " Kimmo Rautanen Sirpa Rautanen
12-04	" " Ethel Rutensköld, Friedhelm Kewning Oaxen 1:16
04-04-07	Beslut det Byggn. utnämning av Hans Kalkugn Kopra Sandgrist
06-24	Ytte från Sjöfartsverket
06-07	MKB
06-23	Rapport om möte med Oaxens Smf.
11-25	Ytte från Stadsantikvarier
05-10-25	Protokoll från Hölö-körkor
11-14	Ytte från Försvarsmakten
Samb 05/117	Plan handl. till Sixten Lindholm Oaxen Hölö
05/124	Ytte från Sjöfartsverket
11-29	" " Telia Sonera
12-02	" " SL
12-07	" " S-c Byggn. förening
12-07	" " UN
12-08	" " KHR
12-08	" " Södert. Brandf. förb.
12-08	" " Oaxens Smf Curt Engström
12-09	" " Oaxens bygdegårds för. Ulla Holtman
12-12	" " Boel Johansson Oaxen 1:37
12-15	" " Kultur- och fritidsnämnden
12-23	" " Länsstyrelsen
06-01-20	" " Hyresgästför.
07-03-08	Kompl handl av Oaxen Östra från B&U Utvecklings AB

P03023

3

[illegible]



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- o Gränspunkt, inmått eller beräknad
- Fastighetsgräns
- Annan gräns för område för servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt, förtämlning
- 1:1 Registernummer för fastighet med traktbarn
- ga:1 Registernummer för gemensamhetsanläggning
- serv. sv Servitut
- ny Nyttjanderätt
- vy Vattenyta
- [Symbol] Bostadshus med takkontur resp hustv
- [Symbol] Luthus med takkontur resp hustv
- [Symbol] Skärmtak
- [Symbol] Transformatorbyggnad
- [Symbol] Trappa
- [Symbol] Staket
- [Symbol] Stödnur
- [Symbol] Väg
- Ägaregräns
- ~ Berg i dagen
- [Symbol] Barrskog resp lövskog
- [Symbol] Enstaka träd
- [Symbol] Betydningsstolpe
- [Symbol] Stolpe
- E Elledning ovan mark
- 0.0 Avrägd höjd
- [Symbol] Höjdiurvor (med 1 meters ekvidistans)
- [Symbol] Osäker höjdiurva
- Koordinatsystem: Södertälje lokala
- Höjdsystem: Södertälje höjdsystem 1900
- Grundkarta med fastighetsredovisning upprättad 2007-04-26

Edda Löndahl Åkerman
Lantmätare

PLANKARTA

Skala 1:1000 (vid A1-format)

10 0 10 20 30 40 50 100 meter

Innehållsförteckning

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER	4
PLANBESKRIVNING	6
Handlingar	6
Övrig dokumentation	6
Planens syfte och huvuddrag	7
Miljöpåverkan	7
Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB	7
Behovsbedömning	7
Plandata	7
Lägesbestämning och areal	7
Markägförhållanden	8
Tidigare ställningstaganden och utredningar	8
Översiktliga planer	8
Riksintresse	8
Detaljplaner och förordnanden	8
Program för planområdet	9
Miljöutredningar	9
Förutsättningar och förändringar	11
Natur 11	
Bebyggelseområden	12
Fritor	13
Vattenområden	13
Gator och trafik	13
Störningar	14
Teknisk försörjning	15
Administrativa frågor	15
Övriga konsekvenser	15
Säkerhet och trygghet	15
Kulturmiljö	16
Naturmiljö och friluftsliv	16
Landskapsbild	16
Medverkande tjänstemän	16
Kommunen	16
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	17
Handlingar	17
Organisatoriska frågor	17
Tidplan	17
Genomförandetid	17
Huvudmannaskap	17
Ansvarsfördelning	18
Fastighetsrättsliga frågor	18
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m	18
Ekonomiska frågor	18
Planekonomi	18
Tekniska frågor	18
Förorenad mark	18
Medverkande tjänstemän	18
Kommunen	18
UTSTÄLLINGSUTLÅTANDE	19

PLANBESKRIVNING

P 03023

Detaljplan för

OAXEN ÖSTRAinom Hölö/Mörkö kommundel
i Södertälje

Upprättad 2007-09-26

ANTAGANDEHANDLING**Handlingar**

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

Övrig dokumentation

- *Oaxen – programförklaring*, Sundh & Partners AB, 2003-06-27
- *Program tillhörande Detaljplan för OAXEN ÖSTRA inom Hölö/Mörkö kommundel i Södertälje*, Södertälje kommun 2003-09-11
- *Karta – Oaxen – Stora Vika. Beskrivning av kulturmiljövårdens riksintresse*, Oaxen, Länsstyrelsen i Stockholms län 2003-12-15
- *Miljökonsekvensbeskrivning för kulturmiljön*, Anna Blomberg, arkitekt SAR/MSA 2004-07-02
- *Teknisk statusbeskrivning av byggnaderna inom planerat exploateringsområde*, Anna Blomberg, arkitekt SAR/MSA 2004-07-02
- *Med anledning ny detaljplan för östra Oaxen, Mörkö socken, Södertälje kommun*, Anna Sundqvist, stadsantikvarie, 2004-11-24
- *Miljöteknisk markundersökning, Oaxen*, SWECO VBB VIAK 2001-05-07
- *Bedömning av risker för ytvattentäkt med anledning av tillkommande verksamheter på Oaxen*, Verna Ekologi AB 2005-02-14
- *Riskbeskrivning avseende nybyggnad av bostäder invid strandkant, Briab – Band och Riskingenjörerna AB* 2007-05-28

RIKTLINJER FÖR BEVARANDE AV KULTURHISTORISKA VÄRDEN

ALLMÄNNA YTOR

- befintligt vägnät bevaras
- allmänna ytor hålls enkla och generella, med begränsad vegetation
- tillgängligheten till industriområdet och kajen bibehålls
- kajer bevaras och renoveras/underhålls
- brotten bevaras och hålls tillgängliga med synliga brottytor
- detaljer som armaturer och förtöjningsanordningar bevaras
- projektering av mark och anläggningar ska ske med medverkan av antikvariskt sakkunnig

BEBYGGELSE

- ny bebyggelse ges ett arkitektoniskt uttryck inspirerat av industri-
anläggningarnas storskalighet, material och volymer
- silor, kalkdador och hemnanläggning bevaras i största möjliga mån
- byggnaderna underhålls med historiskt korrekta material
- bostadshusen byggs ända ut i tomtgräns mot allmän plats

BRANDSKYDD

Med tanke på brandförsvarets långa insatstid skall särskild hänsyn tas vid den tekniska utformningen.

PLANKARTA

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje på kartan ritad tre mm utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

PLANBESTÄMMELSER

Endast nedan angiven användning och utformning är tillåten
Bestämmelser utan beteckning på kartan gäller inom hela planområdet

MARKANVÄNDNING

Allmänna platser

- MARKPLAN** Mark för trafik och allmän användning
- NATUR** Mark för rekreation

Kvartersmark

- B** Bostäder med möjlighet till icke störande verksamhet, semesterlägenheter
- E** Transformatorstation
- E₁** Dricksvattentäkt med pumpstation

Vattenområden

- W₁** Öppet vattenområde, ej bryggor

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- körbana** Härdgjord yta för trafik genom området
- damn** Vattenspeglin skall bevaras

Utformning av allmän plats ska ske med utgångspunkt i de riktlinjer som anges på plankartan.
Vid utformning av belysning skall samråd ske med stöfartsverket

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ 0** Största antal tomter inom kvarter
- e₂ 0** Största byggnadsarea per tomt

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas**
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage**
- g** Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- y** Marken skall vara tillgänglig för uttärt från angränsande fastighet
- u** Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

PLACERING; UTFORMNING; UTSEENDE

- p₁** Byggnader skall placeras i tomtgräns mot allmän plats
- p₂** Mellan byggnader på angränsande tomter skall finnas en fri siktlinje mot vattnet
- h₀** Högsta totalhöjd i meter
- Garage/uthus får uppföras till högst 3,0 meters byggnadshöjd
- Ny bebyggelse ska utformas med utgångspunkt i de riktlinjer som anges på plankartan

SKYDDSBESTÄMMELSER

- q₁** Byggnaden ingår i en kulturhistoriskt värdefull miljö i enlighet med PBL 3 kap 12 § och får inte rivas

VARSAMHETSBESTÄMMELSER

- k₁** De karaktärsdrag och värden hos bebyggelsen som angivits i riktlinjerna på plankartan ska särskilt beaktas vid ändring

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

GENOMFÖRANDETID

För planområdet är genomförandetiden fem år räknat från och med dagen efter det att planen har vunnit laga kraft

ÄNDRAD LOVPLIKT; LOV MED VILLKOR

- a₁** Bygglöv krävs även för omfärgning av byggnader

Bygglöv för nya bostäder får ej ges innan tillstånd finns för gemensam avloppsanläggning och det har redovisats att tillräcklig vattenförsörjning kan ordnas. Se vidare i planbeskrivningen.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje som visar lämplig tomtindelning

Detaljplan för

OAXEN ÖSTRA

inom Höll/Mörkö kommun del i
SÖDERTÄLJE

Upprättad på Samhällsbyggnadskontoret i Södertälje 2007-09-26

Stefan Modig
Planchef

Helena Hultgren
planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING 2007-09-26



2

PLANBESKRIVNING

P 03023

Detaljplan för

OAXEN ÖSTRA

inom Hölö/Mörkö kommundel
i Södertälje

Upprättad 2007-09-26

ANTAGANDEHANDLING

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

Övrig dokumentation

- *Oaxen – programförklaring*, Sundh & Partners AB, 2003-06-27
- *Program tillhörande Detaljplan för OAXEN ÖSTRA inom Hölö/Mörkö kommundel i Södertälje*, Södertälje kommun 2003-09-11
- *Karta – Oaxen – Stora Vika, Beskrivning av kulturmiljövårdens riksintresse*, Oaxen, Länsstyrelsen i Stockholms län 2003-12-15
- *Miljökonsekvensbeskrivning för kulturmiljön*, Anna Blomberg, arkitekt SAR/MSA 2004-07-02
- *Teknisk statusbeskrivning av byggnaderna inom planerat exploateringsområde*, Anna Blomberg, arkitekt SAR/MSA 2004-07-02
- *Med anledning ny detaljplan för östra Oaxen, Mörkö socken, Södertälje kommun*, Anna Sundqvist, stadsantikvarie, 2004-11-24
- *Miljöteknisk markundersökning, Oaxen*, SWECO VBB VIAK 2001-05-07
- *Bedömning av risker för ytvattentäkt med anledning av tillkommande verksamheter på Oaxen*, Verna Ekologi AB 2005-02-14
- *Riskbeskrivning avseende nybyggnad av bostäder invid strandkant, Briab – Band och Riskingenjörema AB* 2007-05-28

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att omvandla det före detta industriområdet till bostadsområde med den industriella karaktären som utgångspunkt.

Miljöpåverkan

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Oaxen ingår i område av riksintresse för kulturmiljövården, *K9: Karta, Oaxen, Stora Vika*, där särskild hänsyn ska tas till den kulturhistoriska miljön och till landskapsbild och bebyggelsemiljö, vid såväl nybyggnad som ombyggnad (ÖP 2004).

Farleden in till Södertälje kanal som passerar nära inpå Oaxen är av riksintresse. Samråd har därför skett med sjöfartsverket och länsstyrelsen. Två sjömärken som står på land måste flyttas ut i vattnet, i övrigt ska bebyggelsen inte innebära någon begränsning av farleden. Risker för påsegling och olycka med farligt gods utreds i *Riskbeskrivning avseende nybyggnad av bostäder invid strandkant*. Risken att en olycka sker i något av fallen bedöms vara mycket liten.

Planområdet ingår i ett av de kustområden som enligt 4 kap MB utgör riksintresse med hänsyn till dess natur- och kulturvården. Turismens och det rörliga friluftslivets intressen ska beaktas särskilt. Dessa intressen får inte skadas påtagligt av nya exploateringar.

Riksintressena innebär att ny bebyggelse, anläggningar och upplag skall utformas med hänsyn till de kulturhistoriska värdena, landskapsbilden och sjöfartens intressen.

Detaljplanen bedöms, bl a med stöd av den miljökonsekvensbeskrivning för kulturmiljön som har upprättats, inte innebära någon konflikt med riksintressena och inte heller medföra att någon miljökvalitetsnorm överträds.

Behovsbedömning

Inom planområdet finns markföroreningar som härrör från tidigare kol- och oljehantering. Förorenade massor kan schaktas ur och transporteras bort eller täckas över med nya massor. Borttransport bör väljas för att inte riskera att påverka dricksvattentakten.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 4 till MKB-förordningen. En miljöbedömning behöver därför inte utföras.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet utgörs av det tidigare kalkindustriområdet på östra sidan av ön Oaxen öster om Mörkö och omfattar ca 5,6 hektar. 3,5 hektar utgör land och resten vatten.

Markägoförhållanden

Oaxen 1:1 ägs av Oaxens samfällighetsförening. Övriga fastigheter är privatägda.

Tidigare ställningstaganden och utredningar

Översiktliga planer

Översiktsplanen för Södertälje kommun, antagen i april 2004, uttrycker en positiv inställning till bostadsbyggande på landsbygden. Större bebyggelsegrupper bör i princip anläggas efter stråk med kollektivtrafik och hänsyn ska tas till landskapsbilden och kultur- och naturvärden på platsen.

Riksintresse

Områdets kulturhistoriska värden beskrivs i *Karta – Oaxen – Stora Vika, Beskrivning av kulturmiljövårdens riksintresse*. Oaxen, Länsstyrelsen i Stockholms län 2003-12-15. För den del av riksintresseområdet som omfattar Oaxen är det kulturhistoriska värdet främst industrihistoriskt men också, framför allt på öns södra delar, socialhistoriskt. I beskrivningen anges följande riktlinjer för bevarande av kulturvärdena inom det tidigare industriområdet:

- Bevarande av befintligt vägnät, med organiskt framvuxna vägar och stigar på den södra delen av ön och den hårdgjorda sträckan genom industriområdet.
- Industriområdets karaktär av storskalighet med råa betongytor och stora öppna platser bör bevaras och beaktas vid utformningen av eventuella nybyggnationer. Tillgängligheten till området och kajen bör även bibehållas.
- Bevarande av "Ettans ugn", silor, kalklador och hamnanläggningen i industriområdet. Byggnaderna bör även ägnas löpande underhåll med historiskt korrekta material.
- Brotten bör bevaras och hållas tillgängligt. Även brottytor mot "Ettans ugn" och industriområdet bör förbli synliga.

Detaljplaner och förordnanden

För större delen av området gäller *Detaljplan för del av ön Oaxen (arbetsområdet)*, antagen 1999-09-21 § 108, som i huvudsak föreskriver småindustri och hantverk. För områdets södra del gäller *Detaljplan för del av ön Oaxen (bostadsområdet)*, antagen 1999-09-21 § 107. Där anges för berörda delar bostäder med handel och hantverk. Det s k Förrådet omfattas av skyddsbestämmelse (q) för värdefull bebyggelse och miljö. Båda detaljplanerna har genomförandetid fram till 2014-10-23, vilket innebär att detaljplanerna i princip inte får ändras mot berörda fastighetsägares bestridande.

Hölö-Mörkö kommunaldelsnämnd beslutade 2003-09-11 § 123 att ändra detaljplanen för industriområdet m m till bostadsändamål och att sända ut program till detaljplan för samråd.

Enligt beslut av länsstyrelsen 1999-06-28 och 1999-10-21 har strandskyddet upphävts för de delar av planområdet som är belägna på land och delar av vattenområdet.

Program för planområdet

Ett program till detaljplan för Oaxen Östra upprättades 2003-09-11. Inkomna synpunkter i programsamrådet sammanfattas och kommenteras i programsamrådsredogörelsen. Synpunkter från direkt berörda fastighetsägare bedöms ha tillgodosetts i planförslaget.

Miljöutredningar

Kulturmiljön

En *miljökonsekvensbeskrivning för kulturmiljön*, upprättad av Anna Blomberg, arkitekt SAR/MSA 2004-07-02, beskriver konsekvenserna av exploateringsförslaget ställt emot alternativen att lämna området som det ser ut eller att utnyttja gällande detaljplan för småindustri och hantverk. MKB:n konstaterar att alla alternativ innebär en förlust av industribyggnader och att det är svårt att säga vilket alternativ som är bäst för kulturmiljön. Bedömningen är att nybyggnadsalternativet är det enda som innebär att några industribyggnader bevaras. I de andra alternativen kommer byggnaderna på sikt att försvinna p g a förfall och nödvändiga rivningar eller att de ersätts med modernare industribyggnader.

Även en teknisk statusbeskrivning av byggnaderna är upprättad, 2004-06-22.

Markföroreningar

En översiktlig miljöteknisk markundersökning utfördes av SWECO VBB VIAK AB 2001-05-07 för större delen av planområdet. På flera platser återfanns ett tunt mörkt/svart jordlager några decimeter under markytan med förhöjda halter av cancerogena PAH (tjärämnen) och tunga alifater (oljeämnen). Även förhöjda metallhalter förekommer. Dessa värden ligger över naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM, som gäller bl a för bostäder), men under de för mindre känslig markanvändning (MKM).

Utredningen rekommenderar att det tunna svarta lagret som innehåller föroreningar skrapas bort och tas om hand på lämpligt sätt, alternativt att rena massor påföres ovanpå den förorenade jorden.

Risker för ytvattentäkt

För att få en samlad bild av förutsättningarna för dricksvattenförsörjningen och ev risker för påverkan på befintlig ytvattentäkt med anledning av pågående detaljplaneläggning (även detaljplan för avloppsreningsanläggning och båtvarv) har en fördjupad miljökonsekvensbeskrivning tagits fram, *Bedömning av risker för ytvattentäkt med anledning av tillkommande verksamheter på Oaxen*, Verna Ekologi AB 2005-02-14. Den belyser bland annat vattentäktens kapacitet i förhållande till den tänkta exploateringen och ev risker för påverkan av vattenkvaliteten i samband med exploateringen och trafiken till och från det nya bostadsområdet.



Vattentäkten i det före detta kalkbrottet (foto: Stefan Modig)

Vattenkapaciteten i täkten bedöms vara tillräcklig för att försörja ytterligare 30 bostäder. Det rekommenderas att samfällighetsföreningen skaffar sig en beredskap för alternativ eller kompletterande vattenförsörjning med hänsyn till osäkerheter i beräkningarna och ev ökat permanentboende på ön i framtiden.

För att undvika risken för kvalitetsförsämringar i vattentäkten rekommenderas att den förorenade marken inom planområdet schaktas ur och transporteras bort.

För att minimera riskerna för trafikens påverkan på vattentäkten rekommenderas att mer riskfyllda transporter styrs över till vägen på öns södra del. Dessutom ges förslag på andra möjliga åtgärder:

- Större och tydligare informationsskyltar t ex. med skyltar på flera språk eller tydliga bilder och på flera platser, förslagsvis på färjan och/eller vid färjelägena.
- Ha saneringsutrustning snabbt tillgänglig vid olycka.
- Se till att vägen lutar bort från vattentäkten så att avrinning bort från täkten säkerställs.
- Bygga en skyddsvall.
- Fortsatt stoppförbud för fordon i kalkbrottet.

I det slutliga planförslaget ingår ca 45 bostäder. De bostäder som planeras utöver de som kan försörjas av vattentäkten ska lösa vattenförsörjningen innan bygglovsbeslut ges.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består av mark som tidigare använts för industriändamål. Marken är delvis hårdgjord med asfalt eller grus. Inom vissa delar som inte använts på länge har gräs och buskvegetation vuxit upp. Området begränsas åt väster av kalkbergets brottyta. Inom området finns en vattenspegel i det som troligen är ett tidigare dagbrott.

Markbeskaffenhet

Planområdet har, enligt uppgift i miljöteknisk markundersökning 2001-05-07, tillkommit genom att kalkberget har brutits och kalkstenskross har fyllts ut i vattnet under de senaste 150 åren. Troligen gick kalkberget tidigare ända ut till vattnet.

Kalkbergets brottytor är ett viktigt uttryck för den industriverksamhet som har förekommit på platsen och därför en del av miljöns kulturhistoriska värde. De ska därför hållas rena och synliga och inte utsättas för andra ingrepp än skrotning av löst material.



Kalkbergets brottytor avgränsar området (foto: Stefan Modig)

Förorenad mark

Erfarenheter från genomfört bygge i området visar att förorenad mark kan hantearas genom att förorenade massor transporteras bort och omhändertas.

Radon

Enligt markradonutredning över Södertälje kommun, sept 1989, ligger planområdet inom normalriskområde för markradon.

Risk för skred

Oaxen samfällighetsföreningen vidtar idag åtgärder för att förhindra ras från kalkbergets brottytor. Genom konsulter utförs bergskrotning och förstärkningsarbeten. Detta är en lösning som även kan användas i framtiden.

Bebyggelseområden*Bostäder*

Bostäder kommer att inrymmas i nya byggnader av typen radhus eller kedjehus och i ombyggnad av siloanläggningen. Exploateringen omfattar sammanlagt ca 45 bostäder.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planen tillåter verksamhet av icke störande karaktär inom kvartersmark för bostäder. Syftet är att ge möjlighet till en flexibel användning av bebyggelsen och en möjlighet att arbeta i anslutning till hemmet med tanke på områdets avskilda läge. En blandning av bostäder och verksamheter kan också bidra till områdets trivsel genom att fler människor finns där dagtid.

Offentlig och kommersiell service

Närmaste serviceort är Hölö, ca 15 km från Oaxen.

Strandskydd

Strandskyddet är tidigare upphävt för de delar av planområdet som är belägna på land och delvis i vattnet, men avses återinföras inom allmän platsmark och vattenområde i samband med antagandet av detaljplanen.

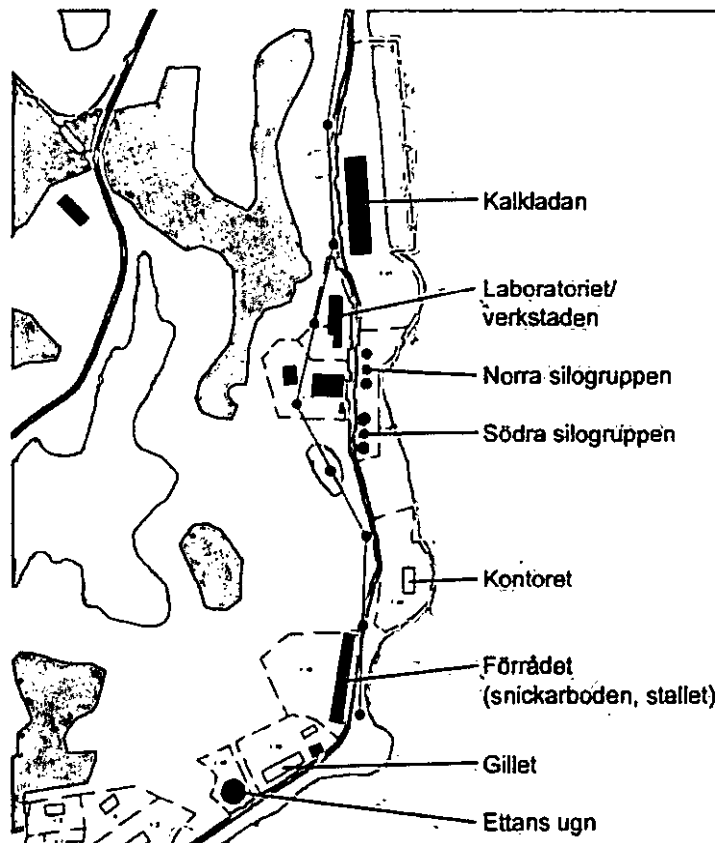
Byggnadskultur och gestaltning

Den tydliga uppdelningen mellan bostads- och industriområdet har avgörande betydelse för öns karaktär. Med hänsyn till det kulturhistoriska intresset bör därför bebyggelsen inom planområdet ha ett eget arkitektoniskt uttryck som skiljer sig från bostadsbebyggelsen på den södra delen av ön. Den bör hämta sin inspiration från industrianläggningarnas storskalighet, material och volymer, så att karaktären av den tidigare verksamheten kan anas.

För att bibehålla upplevelsen av kaj och strandskoning bör växtlighet särskilt begränsas mellan bebyggelsen och vattnet. För att beakta områdets industriella karaktär bör även kantsten och påkostade markbeläggningar av sten användas sparsamt i området.

Bostadshusen byggs ända ut i tomtgräns så att den allmänna ytan – Hamnplan – fyller ut hela utrymmet mellan husen utan gränzoner i form av förgårdar eller planteringar (se också avsnittet *Gator och trafik* nedan).

Silobyggnaderna är viktiga betydelsebärare och förses med varsamhetsbestämmelser. Byggnaderna får inte rivas och vid ombyggnader ska bygglov och bygganmälan handläggas med stöd av antikvarisk kompetens. Förrådet var i för dåligt tekniskt skick för att bevaras och har ersatts av en ny byggnad med liknande fasadutformning och storlek.



Vedertagna namn på byggnaderna i området (grafik: Stefan Modig)

Friytor

Utrymme för lek finns inom naturmarken i planområdets mellersta del. Marken har ingått i industriområdet och är starkt påverkad av verksamheten, men kan fungera som en allmän vistelseyta i området. Norra delen av Oaxen är ett naturområde (Natura 2000) med höga rekreationsvärden.

Vattenområden

Vattenområdet inom planen ska hållas öppet. Bryggor och hamnanläggningar är olämpliga eftersom vindbelastningen är hög och hänsyn måste tas till farleden som är av riksintresse.

Två sjömarker belägna vid strandkanten inom planområdet avses flyttas ut i vattnet på exploatörens bekostnad.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

För bevarande av områdets kulturvärden har länsstyrelsen i sin beskrivning av riksintresset bl a framhållit vikten av att bevara befintligt vägnät med den hårdgjorda sträckan genom industriområdet och områdets karaktär av storskalighet med råa betongytor och stora öppna platser. Tillgängligheten till området och kajen bör bibehållas.



Asfalten övergår i grus utan kantstenar (foto: Stefan Modig)

Med hänsyn till kulturvärdena bör utrymmena mellan bebyggelsen, som i plankartan getts beteckningen *Hamnplan*, hållas så enhetliga och generella som möjligt. Lämpligen används asfalt för trafikerade ytor och grus eller stenmjöl för parkeringsplatser och övriga ytor. Vegetation bör inte förekomma inom område betecknat med *Hamnplan* mer än i begränsad omfattning och strikt ordnad. Befintliga kajer ska bevaras och renoveras/underhållas så långt det är möjligt utan att säkerheten äventyras. Det är också önskvärt att detaljer som armaturer, förhöjningsanordningar och liknande bevaras i så stor omfattning som möjligt.

Projektering av mark och anläggningar inom området bör göras under medverkan av antikvarisk kompetens.

Kollektivtrafik

Oaxen har förbindelse med fastlandet via bilfärja, som går en gång i timmen och i högttrafik varje halvtimme. Buss angör färjeläget på Mörkösidan några gånger per dag.

Störningar

Sjöfarten

Farleden i Himmerfjärden är av riksintresse. Belysning får inte störa sjöfarten och konstruktioner får inte utgöra någon form av begränsningar för trafiken. Samråd med Sjöfartsverket ska ske i samband med utformning av belysning inom planområdet.

På farleden utanför Oaxen transporteras farligt gods. Riskerna från transporterarna beskrivs i *Riskbeskrivning avseende nybyggnad av bostäder invid strandkant*.

Både risken för påkörning och för explosion har beskrivits och risken bedöms vara mycket liten i båda fallen.

Översvämningsrisk

Översvämningsrisken utreds i *Riskbeskrivning avseende nybyggnad av bostäder invid strandkant*. De aktuella bostäderna planeras att anläggas med en sockelhöjd av drygt 2m ovan medelvattenståndet. Enligt riskbeskrivningen ska det vara tillräckligt för att minska risken för översvämning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bebyggelsen på Oaxen tar sitt dricksvatten från en dagvattentäkt i det gamla kalkbrottet. Täckten bedöms ha tillräcklig kapacitet för att försörja ytterligare 30 bostäder på ön. Med hänsyn till viss osäkerhet i bedömningen och ev ökande andel permanentboende på längre sikt bör en beredskap finnas för alternativ vattenförsörjning. Vid ny- och ombyggnader bör vattensnål installationsteknik användas. I det slutliga planförslaget ingår ca 45 bostäder. De bostäder som planeras utöver de som kan försörjas av vattentäkten ska lösa vattenförsörjningen innan bygglov ges.

En avloppsanläggning med slamavskiljare och infiltration som försörjer befintlig bebyggelse ligger strax norr om planområdet. Innan ny bebyggelse uppförs måste avloppsanläggningen utökas.

Dagvatten

Dagvatten får inte släppas orenat ut i Himmerfjärden utan ska infiltreras inom lämpligt markområde. Dagvatten från hårdgjorda ytor tas om hand lokalt via markförlagda stenkistor. Området är ursprungligen uppbyggt av kalkstensavfall efter kalkindustrin som legat på området. Kalkstensavfallet är ett självdränerande material. Erfarenhet från tidigare projekt i området visar att dränering inte utgör något problem.

Avfall

En plan för hur rivningsavfall ska omhändertas bör upprättas av exploitören. Återanvändning eller återvinning ska eftersträvas. Med hänsyn till läget och försäkringarna för transporter bör så mycket som möjligt återanvändas på Oaxen.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år räknat från och med dagen efter det att planen har vunnit laga kraft.

Övriga konsekvenser

Säkerhet och trygghet

Exploateringen innebär att flera nedgångna byggnader och anläggningar som idag kan utgöra säkerhetsrisker kommer att tas om hand. Området blir bebott och därmed informellt bevakat.

Kulturmiljö

Kulturmiljön i området kommer att förändras påtagligt, men en exploatering bedöms på sikt vara mest skonsam jämfört med nollalternativen, dvs att lämna området som det ser ut (med följderna att byggnader och anläggningar förfaller och till slut måste rivas) eller att utnyttja gällande detaljplan för småindustri och hantverk. Viktiga betydelsebärare såsom bergets brottytor, vägen, delar av kajerna och belysningsarmaturer kan också bli kvar inom området.

Fler boende på ön innebär större förutsättningar att Oaxen lever vidare som bostadsort överhuvudtaget, eftersom fler kommer att dela gemensamma kostnader för t ex färja, snöröjning och underhåll av gemensamma anläggningar. Därmed ökar chanserna att de kulturhistoriska värdena på den södra delen av ön bibehålls.

Naturmiljö och friluftsliv

Detaljplanen påverkar inte naturmiljön eller rekreationsvärdena på Oaxen.

Landskapsbild

Omvandlingen av det före detta industriområdet till bostadsområde kommer att innebära en förändring av landskapsbilden. Genom att bevara en del av industribyggnaderna, t ex siloanläggningen, kan förändringen bli mindre.

Kalkberget med sin 30 meter höga brottyta mot planområdet kommer att finnas kvar och är i sig det viktigaste landskapselementet på platsen.

Medverkande tjänstemän

Kommunen

Planbeskrivningen är upprättad av planarkitekter Stefan Modig och Helena Hultgren.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan och Bygg

Stefan Modig
planchef

Helena Hultgren
planarkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

P 03023

Detaljplan för

OAXEN ÖSTRA

inom Hölö/Mörkö kommundel

i Södertälje

Upprättad 2007-09-26

ANTAGANDEHANDLING

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- planbeskrivning
- denna genomförandebeskrivning
- miljöbedömning
- grundkarta
- fastighetsförteckning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Preliminär tidplan för den fortsatt detaljplaneprocessen:

Plansamråd	okt – dec 2005
Utställning	sommaren 2007
Godkännande i Hölö/Mörkö kdn	sommaren 2007
Antagande i kommunfullmäktige	hösten 2007

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år från det datum planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för och bekostar ändringsarbeten i befintligt el- och telenät och sanering av förorenad mark.

Exploatören bekostar och ansvarar för flytt av sjömärken i samråd med Sjöfartsverket.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m

En gemensamhetsanläggning inrättas för samfälliga delar av kvartersmarken. Allmänna platser i området avses förvaltas av Oaxens samfällighetsförening.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Ett plankostnadsavtal är upprättat mellan exploatören och kommunen för finansiering av planarbetet.

Inga merkostnader för kommunens del uppstår i samband med planläggningen.

Tekniska frågor

Förorenad mark

Vid marksanering ska förorenade massor schaktas ur och transporteras bort

Medverkande tjänstemän

Kommunen

Genomförandebeskrivningen är upprättad av planarkitekter Stefan Modig och Helena Hultgren.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan och Bygg

Stefan Modig
planchef

Helena Hultgren
planarkitekt



UTLÅTANDE

P 03023

Detaljplan för

OAXEN ÖSTRA

inom Hölö/Mörkö kommundel
i Södertälje

2007-09-26

Beslut

Hölö/Mörkö kommundel beslutade den 2007-06-25 § 109 att ställa ut detaljplan för Oaxen Östra.

Hur samrådet bedrivits

Under utställningstiden, som pågick mellan 2007-06-29 till 2007-08-31, fanns planhandlingarna utställda på samhällsbyggnadskontoret, stadshusets infocenter, kommunalskontoret i Järna, biblioteket i Hölö, i kalkugnen på Oaxen och på www.sodertalje.se.

Utställningshandlingarna översändes för yttrande till remissinstanser och till sakägare enligt särskild fastighetsförteckning.

Inkomna yttranden med kommentarer

Länsstyrelsen

Den utställda planen lämnas utan åtgärd.

Miljönämnden

Miljönämnden tillstyrker att detaljplan för Oaxen Östra antas under förutsättning att borttransport av förorenade massor sker för att inte riskera att påverka dricksvattentäkten.

En anmälan med en beskrivning av hur förorenade massor avses hanteras ska inlämnas till miljönämnden.

Miljönämnden erinrar om riskerna för höjd havsnivå, vilket kan få konsekvenser för byggnationer i strandnära lägen.

Kommentar: Exploatörerna lämnar in ansökan av hur förorenade massor ska hanteras. I genomförandebeskrivningen står att förorenade massor ska transporteras bort.

I "Riskbeskrivning avseende nybyggnad av bostäder invid strandkant" utreds risken för översvämningar i planområdet. Risken bedöms vara minimal.

Kultur- och fritidsnämnden

Av den nu aktuella utställningshandlingen framgår att viktiga förutsättningar för bevarande av kulturhistoriska värden på platsen strukits sedan ursprungsförslaget presenterades. Stadsantikvarien har i sitt tjänsteutlåtande sammanfattat de brister ur kulturmiljösynpunkt som detaljplanförslaget nu innehåller samt nya synpunkter och förslag på hur Oaxens kulturhistoriska värden skall kunna skyddas och bevaras.

Kultur- och fritidsnämnden kräver att nödvändiga skyddsbestämmelser införs i detaljplanen i enlighet med stadsantikvariens rekommendationer och att antikvarisk sakkunnig kontroll ingår i det fortsatta arbetet.

Utdrag från stadsantikvariens tjänsteutlåtande:

- De kulturhistoriska värdena som både från länsstyrelsen och stadsantikvarien redovisats som fullkomligt nödvändiga att bevara har inte på ett tillfredställande sätt skyddats genom föreslagna detaljplanen.
- Planen innehåller flera plantekniska fel och en hel del "kryphål" varför kulturmiljövärdena inte kommer att kunna granteras på sikt.
- Stadsantikvarien föreslår att skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser införs istället för "riktlinjer".
- Stadsantikvarien förespråkar även att de rivningsförbud som i detta förslag tagits bort från den sk. "laboratoriebyggnaden" återinförs och att byggnaden förses med Q, för att något av platsens kulturhistoriska värden ändå ska bevaras.
- Stadsantikvarien föreslår vidare att kravet på antikvarisk sakkunnig kontroll införs vid ombyggnad av q-märkta byggnader.
- Stadsantikvarien ifrågasätter om miljökonsekvensbeskrivningens slutsatser fortfarande är giltiga eftersom så få byggnader rivningsskyddas. Exploateringsalternativet ansågs där som mest skonsamt eftersom det skulle göra det möjligt att bevara flest byggnader.

Kommentar: Samråd har skett med Länsstyrelsen angående kulturmiljön. I Länsstyrelsen utställningsyttrande har de inte haft några synpunkter på hur kulturmiljön har hanterats.

Med plantekniskt fel menar stadsantikvarien hur bestämmelsen för rivningsförbud har utformats, men den är korrekt.

Bestämmelserna som skyddar kulturmiljön omformuleras så skyddet förtydligas.

Länsstyrelsen har inte ansett att en eventuell rivning av Laboratoriebyggnaden skulle innebära en betydande påverkan på riksintresset. Därför införs inte rivningsförbud på den byggnaden. Däremot omformuleras kulturmiljöskyddet så att skyddet förtydligas.

Kravet på sakkunnigkontroll finns i riktlinjerna.

Att inte sätta rivningsförbud på laboratoriebyggnaden anser samhällsbyggnadskontoret inte påverkar miljökonsekvensbeskrivningen så mycket att slutsatserna kan ogiltigförklaras.

Södertörns brandförsvarsförbund

Området ligger i en zon med en insatstid som överstiger 30 min vilket ställer speciella brandtekniska krav på planerad bebyggelse som ska bevakas i samband med bygglovhanteringen.

Förbundet förutsätter sprinkler som en del i brandskyddet.

Kommentar: Brandskyddet behandlas i bygganmälan. Då rekommenderas ett höjt brandskydd med tanke på den långa insatstiden.

Telge Nät AB

Ändringsarbeten i befintligt elnät bekostas av sökanden. Ombyggnad och markförläggning av lågspänningsnätet behövs, liksom en ny transformatorstation.

Arbetsområde Värme, Vatten och Stadsnät har inget övrigt att erinra i ärendet.

Kommentar: Exploatören bekostar ändringsarbeten. Plats för en ny transformatorstation redovisas centralt i området.

Oaxen 1:37, Boel Johansson

Motsätter sig förslaget i sin helhet eftersom uppgörelse ej har träffats med exploatören.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret förutsätter att parter kommer överens innan planen färdigställs.

Oaxens bygdegårdsförening

Styrelsen har inga erinringar beträffande förslaget utom på ett specifikt område. Planförslaget redovisar fler bostadsenheter än vad föreningen anser vara acceptabelt.

Bygdegårdsföreningen anser att 30 hushåll inkluderande de 10 som redan finns i Kalk Palé inte går att överskrida inom överskådlig framtid på Oaxen med tanke på färskvattenförsörjningen.

Kommentar: För de bostäder som tillkommer utöver de 30 som klaras med dagens dricksvattenlösning kommer en dricksvattenlösning krävas innan bygglov ges.

Oaxens samfällighetsförening

Styrelsen tillstyrker planförslaget att omvandla före detta industriområdet till bostadsområde med följande synpunkter och förbehåll.

Medlemmarna i Oaxens samfällighetsförening har i samband med programsamråd lämnat synpunkter, i första hand på dragning av vägar i området, skyddet för vattentäkten och antalet tillkommande bostadsenheter.

År 2005 gjordes en geologisk undersökning av möjligt maximalt vattenuttag från öns vattentäckt. Undersökningen visar att vattentäkten klara ett ökat uttag motsvarande ca 30 hushåll. Därav har 10 radhus byggts i Kalk Palais varför återstoden av byggrätter i planen bör begränsas till ca 20. För en sådan begränsning talar även färjans kapacitet och omsorg för Natura 2000-områdets känsliga flora och fauna.

Bestämmelser bör införas i planen att förorenade massor ska forslas bort från ön och alltså inte renas på plats eller övertäckas.

I planbeskrivningen rekommenderas att samfälligheten skaffar sig en beredskap för alternativ eller kompletterande vattenförsörjning. De alternativ som finns är anslutning till kommunal vattenförsörjning, ev. ny grundvattentäkt, avsaltning av havsvatten eller tvingande begränsningar av hushållens och verksamheternas förbrukning. Vi bedömer inget av alternativen realistiska för närvarande och avser således att begränsa tillkommande bebyggelse så att nuvarande vattentäkt klarar nuvarande och framtida behov.

Avloppsanläggningen kommer att byggas ut enligt överenskommelse med miljökontoret och vara färdigställt när utbyggnadsetapp 3 ska kopplas in på Vannätet. Etapp 3 omfattar silosarna, nuvarande varvet (kalkladan) och laboratoriet/verkstaden.

Kommentar: För de bostäder som tillkommer utöver de 30 som klaras med dagens vattentäkt kommer en dricksvattenlösning krävas innan bygglov ges.

Länsstyrelsen som är tillsynsmyndighet för Natura 2000-områden har inte haft några invändningar mot att det tillkommer bostäder i den omfattning som tillåts i detaljplanen.

Vad gäller färjans kapacitet borde fler nya bostäder innebära ett ökat ekonomiskt underlag för färjetrafiken, vilket kan ge möjlighet till en ökad turtäthet.

En anmälan med en beskrivning av hur förorenade massor avses hanteras ska lämnas in till Miljönämnden. I genomförandebeskrivningen står att förorenade massor ska transporteras bort.

Yttranden utan invändningar

Södertälje byggmästarförening,

Ställningstagande/ Sammanfattning

Efter utställningen har bestämmelserna rörande kulturmiljön förtydligats och omformulerats så att de stämmer bättre med avsikten för skyddet.

Dricksvattenfrågan löses genom bestämmelser som reglerar att det finns en lösning för dricksvatten innan bygglov ges.

Kvarstående synpunkter

Oaxen 1:37 motsätter sig förslaget i sin helhet eftersom uppgörelse ej har träffats med exploatören. Samhällsbyggnadskontoret förutsätter att parter kommer överens innan planen färdigställs.

Oaxens bygdegårdsförening (Oaxen 1:50) och Oaxens samfällighetsförening (OAXEN GA:1) motsätter sig en exploatering på mer än 30 bostäder, på grund av att dricksvattentäkten inte räcker till fler. Den frågan har lösts genom att restriktioner införs så att bygglov inte får ges förrän en tillräcklig vattenförsörjning finns.

Medverkande tjänsteman

Samrådsredogörelsen är upprättad av planarkitekt Helena Hultgren.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan och Bygg

Stefan Modig
planchef

Helena Hultgren
planarkitekt



LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN

Planenheten
Anna Silver
08-785 51 79

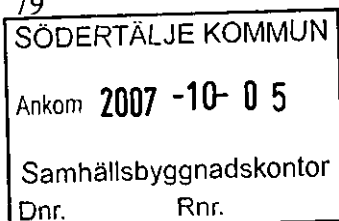
BESLUT

Datum
2007-09-26

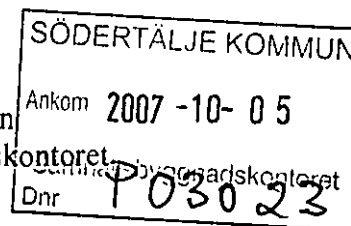
Beteckning
511-07-58079

1 (2)

2a



Södertälje kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Plan och Bygg
151 89 Södertälje



Införande av strandskydd inom detaljplan för Oaxen Östra inom Hölö/Mörkö kommundel i Södertälje kommun

Beslut

Länsstyrelsen beslutar att strandskydd skall gälla inom de områden som är markerade med skraffering på bifogad kartsnitt, benämnd bilaga 1.

Beslutet har fattats med stöd av 7 kap. 14 § första stycket miljöbalken (1998:808) och 11 § förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m.

Upplysning

Detta beslut kan enligt 18 kap. 1 § miljöbalken överklagas hos regeringen, Miljödepartementet (se bilaga 2).

För att beslutet om införande av strandskydd ska bli giltigt måste beslutet att anta detaljplanen vinna laga kraft. Område som undantas från antagande omfattas inte av detta beslut.

Bakgrund

Planområdet är beläget inom Hölö/Mörkö kommundel i Södertälje kommun. Syftet med planen är omvandla ett före detta industriområde till bostadsområde med den industriella karaktären som utgångspunkt.

Planområdet utgörs av det tidigare kalkindustriområdet på östra sidan av ön Oaxen öster om Mörkö. Planområdet ingår i område av riksintresse för kulturmiljövården. För den del av riksintresseområdet som omfattar Oaxen är det kulturhistoriska värdet främst industrihistoriskt med också, framförallt på öns södra delar, socialhistoriskt.

För större delen av planområdet gäller detaljplan för ön Oaxen (arbetsområdet) som i huvudsak föreskriver småindustri och hantverk. För öns södra del gäller detaljplan för ön Oaxen (bostadsområdet). I samband med att planerna antogs, i september 1999, upphävdes strandskyddet för de delar av planområdet som är belägna på land. På vissa ställen är även strandskyddet upphävt i vattnet.

I detaljplan för Oaxen Östra är kommunen inte huvudman för allmän plats. För att säkerställa människors och djurs rörelsemöjligheter på dessa ytor önskar Södertälje kommun införa strandskydd inom de områden som är streckmarkerade



på bifogad karta. Förslaget att upphäva strandskyddet i aktuella delar har kungjorts i samband med utställningen av detaljplaneförslaget.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen anser att det är positivt att allmänhetens åtkomst till stranden säkerställs genom att strandskydd införs inom allmän platsmark och delar av vattenområdet.

Länsstyrelsen bedömer att införandet av strandskydd är förenligt med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken samt kommunens översiktsplan.

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit kulturgeograf Anna Silver och arkitekt Inger Norsell.

Inger Norsell
Planarkitekt

Anna Silver
Kulturgeograf

Kopia av beslutet +kartor (bilaga 1) till:

Naturvårdsverket, 106 48 STOCKHOLM +besvärshänvisning
Lantmäterimyndigheten (efter laga kraft)
Naturvårdsenheten
Planenheten (planarkivet, akten, pärmen)



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan och Bygg

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

P 1540C

Detaljplan för

OAXEN ÖSTRA

inom Hölö/Mörkö kommundel

i Södertälje

Upprättad 2007-09-26

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- planbeskrivning
- denna genomförandebeskrivning
- miljöbedömning
- grundkarta
- fastighetsförteckning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Preliminär tidplan för den fortsatt detaljplaneprocessen:

Plansamråd	okt – dec 2005
Utställning	sommaren 2007
Antagande i Hölö/Mörkö kdn	hösten 2007

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år från det datum planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för och bekostar ändringsarbeten i befintligt el- och telenät och sanering av förorenad mark.

Exploatören bekostar och ansvarar för flytt av sjömärken i samråd med Sjöfartsverket.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m

En gemensamhetsanläggning inrättas för samfälliga delar av kvartersmarken. Allmänna platser i området avses förvaltas av Oaxens samfällighetsförening.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Ett plankostnadsavtal är upprättat mellan exploatören och kommunen för finansiering av planarbetet.

Inga merkostnader för kommunens del uppstår i samband med planläggningen.

Tekniska frågor

Förorenad mark

Vid marksanering ska förorenade massor schaktas ur och transporteras bort

Medverkande tjänstemän

Kommunen

Genomförandebeskrivningen är upprättad av planarkitekter Stefan Modig och Helena Hultgren.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan och Bygg

Stefan Modig
planchef

Helena Hultgren
planarkitekt



MILJÖCHECKLISTA

P 03023

Detaljplan för

OAXEN ÖSTRA

inom Hölö/Mörkö kommundel
i Södertälje

Upprättad 2005-09-28

Miljöchecklistan ska utgöra underlag så att en samlad bedömning kan göras av den inverkan planens genomförande medför på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser. Checklistan ska också visa om lokaliseringen är lämplig med hänsyn till faktorer i omgivningen.

Syftet med detaljplanen är att omvandla det före detta industriområdet till bostadsområde med den industriella karaktären som utgångspunkt.

Bedöms projektet medföra eller påverkas av några väsentliga hälso- eller miljökonsekvenser vad gäller:

Nej Ja Kommentar / Åtgärd

Mark och vatten

Geologi ☒ ☐ Ev rasrisk från brottytoma och åtgärder för att förhindra ras och förebygga skador kommer att utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

Hydrologi ☒ ☐ Bebyggelsen på Oaxen tar sitt dricksvatten från en dagvattentäkt i det gamla kalkbrottet.

För att undvika risken för kvalitetsförsämringar i vattentäkten rekommenderas att den förorenade marken inom planområdet schaktas ur och transporteras bort.

För att minimera riskerna för trafikens påverkan på vattentäkten rekommenderas att mer riskfyllda transporter styrs över till vägen på öns södra del. Dessutom ges förslag på andra möjliga åtgärder:

- Större och tydligare informationsskyltar t ex. med skyltar på flera språk eller tyd-

liga bilder och på flera platser, förslagsvis på färjan och/eller vid färjelägena.

- Ha saneringsutrustning snabbt tillgänglig vid olycka.
- Se till att vägen lutar bort från vattentäkten så att avrinning bort från täkten säkerställs.
- Bygga en skyddsvall.
- Fortsatt stoppförbud för fordon i kalkbrottet.

*Dagvatten/
Spillvatten*

☒ ☐ *Dagvatten*

Dagvatten får inte släppas orenat ut i Himmerfjärden utan ska infiltreras inom lämpligt markområde. Hur det ska ske kommer att utredas vidare under den fortsatta planprocessen.

Spillvatten

På Oaxen finns idag ca 40 bostadshus på öns södra del, med ett 100-tal invånare. Den nu aktuella detaljplanen innebär ett tillskott på ca 30 bostäder.

De befintliga bostäderna på ön är kopplade till en infiltrationsanläggning från 1986. Anläggningen är dimensionerad för 175 pe från permanent bebyggelse och 100 pe från en marina (aldrig utförd).

Oaxens samfällighet har låtit VBB VIAK göra en avloppsutredning i syfte att utreda och beskriva hur avloppsbehandlingen från 25 nya småhus kan lösas. VBB VIAK anger att en lämplig lösning för att åstadkomma en kapacitetsökning av anläggningen är att anlägga ytterligare infiltrationsytor i anslutning till den befintliga infiltrationsanläggningen.

En detaljplan har antagits (men ännu ej vunnit laga kraft) som ger förutsättningar för att komplettera den befintliga avloppsreningsanläggningen med ytterligare infiltrationsbäddar eller en helt ny reningsanläggning (t ex minireningsverk).

Markföroreningar

☐ ☒

Man har vid en miljöteknisk markundersökning funnit förhöjda halter av bland annat PAH och alifater (oljeämnen). Förklaringen är enligt VBB VIAK att industriverksamhet har bedrivits på platsen sedan sekelskiftet och att föroreningarna härrör från olje- och kolhanteringen.

För att undvika risken för kvalitetsförsämringar i

vattentäkten rekommenderas att den förorenade marken inom planområdet schaktas ur och transporteras bort.	
Luftmiljö och klimat	
<i>Luftföroreningar</i>	☒ ☐
<i>Lokalklimat</i>	☒ ☐ Planområdet är utsatt för stor vindbelastning från Himmerfjärden, vilket är en del av de naturliga förutsättningarna för ett bostadsbyggande vid vattnet. Det är lämpligt att husen utformas med hänsyn till vindarna så att skyddade uteplatser anordnas.
<i>Ljusförhållanden</i>	☒ ☐
Gestaltning	
<i>Stads-/ Landskapsbild</i>	☒ ☐ Omvandlingen av det före detta industriområdet till bostadsområde kommer att innebära en förändring av landskapsbilden. Genom att bevara en del av industribyggnaderna, t ex siloanläggningen, kan förändringen bli mindre. Kalkberget med sin 30 meter höga brottyta mot planområdet kommer att finnas kvar och är i sig det viktigaste landskapselementet på platsen.
<i>Närmiljö</i>	☒ ☐
Hälsa och säkerhet	
<i>Trafikmiljö, g/c-vägar</i>	☒ ☐ Busshållplats finns i anslutning till färjeläget på Mörkösidan. Avståndet från mitten av bostadsområdet till färjan är drygt en kilometer.
<i>Buller och vibrationer</i>	☒ ☐
<i>Elektriska/ magnetiska fält</i>	☒ ☐ Befintlig lågspänningsledning i luft avses markförläggas i samband med ny bebyggelse.
<i>Riskområde för markradon</i>	☒ ☐ Enligt markradonutredning över Södertälje kommun, sept 1989, ligger planområdet inom normalriskområde för markradon.
<i>Handikapptillgänglighet</i>	☒ ☐

<i>Sociala effekter</i>	☒	☐
<i>Rekreation</i>	☒	☐
Natur- och Kulturmiljö		
<i>Flora och Fauna</i>	☒	☐
<i>Grönstruktur</i>	☒	☐
<i>Parkmiljö</i>	☒	☐
<i>Kulturmiljö</i>	☐	☒ En miljökonsekvensbeskrivning för kulturmiljön, upprättad av Anna Blomberg, arkitekt SAR/MSA 2004-07-02, beskriver konsekvenserna av exploateringsförslaget ställt emot alternativen att lämna området som det ser ut eller att utnyttja gällande detaljplan för småindustri och hantverk. MKB:n konstaterar att alla alternativ innebär en förlust av industribyggnader och att det är svårt att säga vilket alternativ som är bäst för kulturmiljön, även om nybyggnadsalternativet är det enda som innebär att några industribyggnader bevaras.
Hushållning med naturresurser		
<i>Transportarbete</i>	☒	☐
<i>Återvinning</i>	☒	☐ En plan för hur rivningsavfall ska omhändertas bör upprättas av exploatören. Återanvändning eller återvinning ska eftersträvas. Med hänsyn till läget och förutsättningarna för transporter bör så mycket som möjligt återanvändas på Oaxen.
<i>Energiförsörjning</i>	☒	☐
<i>Annan exploatering</i>	☒	☐

Utvärdering

Bedöms lokaliseringen enligt detaljplanen som lämplig?

☐ Nej

☒ Ja

Miljökonsekvenserna är av sådan komplexitet att:

☒ normal planbeskrivning enligt PBL räcker

☐ en separat miljökonsekvensbeskrivning krävs

Kommentar

Kulturmiljön i området kommer att förändras påtagligt, men en exploatering bedöms på sikt vara mest skonsam jämfört med nollalternativen, dvs att lämna området som det ser ut (med följden att byggnader och anläggningar förfaller och till slut måste rivas) eller att utnyttja gällande detaljplan för småindustri och hantverk.

Inom planområdet finns markföroreningar som härrör från tidigare kol- och oljehantering. Förorenade massor kan schaktas ur och transporteras bort eller täckas över med nya massor. Borttransport bör väljas för att inte riskera att påverka dricksvattentäkten.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 4 till MKB-förordningen. En miljöbedömning behöver därför inte utföras. Däremot bör en dokumentation upprättas som visar hur förorenade massor avses hanteras, med hänsyn till risk för påverkan på dagvattentäkten och hur massorna ska transporteras bort och omhändertas.

Medverkande tjänstemän

Punkterna enligt ovan är granskade av samhällsbyggnadskontoret genom planarkitekt Stefan Modig.

FASTIGHETSFÖRTECKNING TILL DETALJPLAN FÖR OAXEN ÖSTRA INOM HÖLÖ/MÖRKÖ
KOMMUNDEL I SÖDERTÄLJE

BETECKNING PÅ KARTAN	ÄGARE, ADRESS	KOMMENTAR
----------------------	---------------	-----------

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

OAXEN 1:1	OAXENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING OAXEN 153 93 HÖLÖ	
-----------	--	--

OAXENS BYGDEGÅRDSFÖRENING	Hus å
153 93 HÖLÖ	

OAXEN 1:37	JOHANSSON, BOEL GUNILLA VARVET OAXEN 153 93 HÖLÖ	
------------	--	--

OAXEN 1:40	B.X.UTVECKLINGS AB DOMHERREVÄGEN 11 192 55 SOLLENTUNA	
------------	---	--

OAXEN 1:41	B.X.UTVECKLINGS AB	
------------	--------------------	--

OAXEN 1:44	B.X.UTVECKLINGS AB	
------------	--------------------	--

OAXEN 1:48	B.X.UTVECKLINGS AB	
------------	--------------------	--

BETECKNING PÅ KARTAN	ÄGARE, ADRESS	KOMMENTAR
OAXEN 1:49	BRF KALK PALAIS C/O JOAKIM ALM JAKOBSBERGSGATAN 29 111 44 STOCKHOLM	
ANLÄGGNINGSSAMFÄLLIGHETER INOM PLANOMRÅDET		
OAXEN GA:1		VATTENFÖR- SÖRJNING, LOKAL- GATOR, PARK- OCH NATUROMRÅDEN M M
Deläggande fastigheter OAXEN 1:2-22, 1:24-51 samt HUS PÅ OAXEN 1:1 (BYGDEGÅRDSFÖR. GILLET)	OAXENS SAMFÄLLIGHETS- FÖRENING	
RÄTTIGHETER INOM PLANOMRÅDET		
SERV 1		VÄG 0181-88/23.1
Belastar OAXEN 1:1		
Till förmån för OAXEN 1:37	JOHANSSON, BOEL GUNILLA	
SERV 2		BÅTUPPTAGNINGS- DOCKA 0181-91/38.1
Belastar OAXEN 1:1		
Till förmån för OAXEN 1:41	B.X.UTVECKLINGS AB	

BETECKNING PÅ KARTAN	ÄGARE, ADRESS	KOMMENTAR
----------------------	---------------	-----------

FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

OAXEN 1:43

SÖDERTÄLJE KOMMUN
151 89 SÖDERTÄLJE

OAXEN 1:50

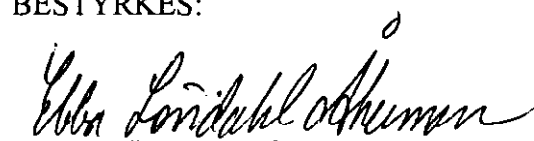
OAXENS BYGDEGÅRDSFÖRENING

UPPRÄTTAD AV:



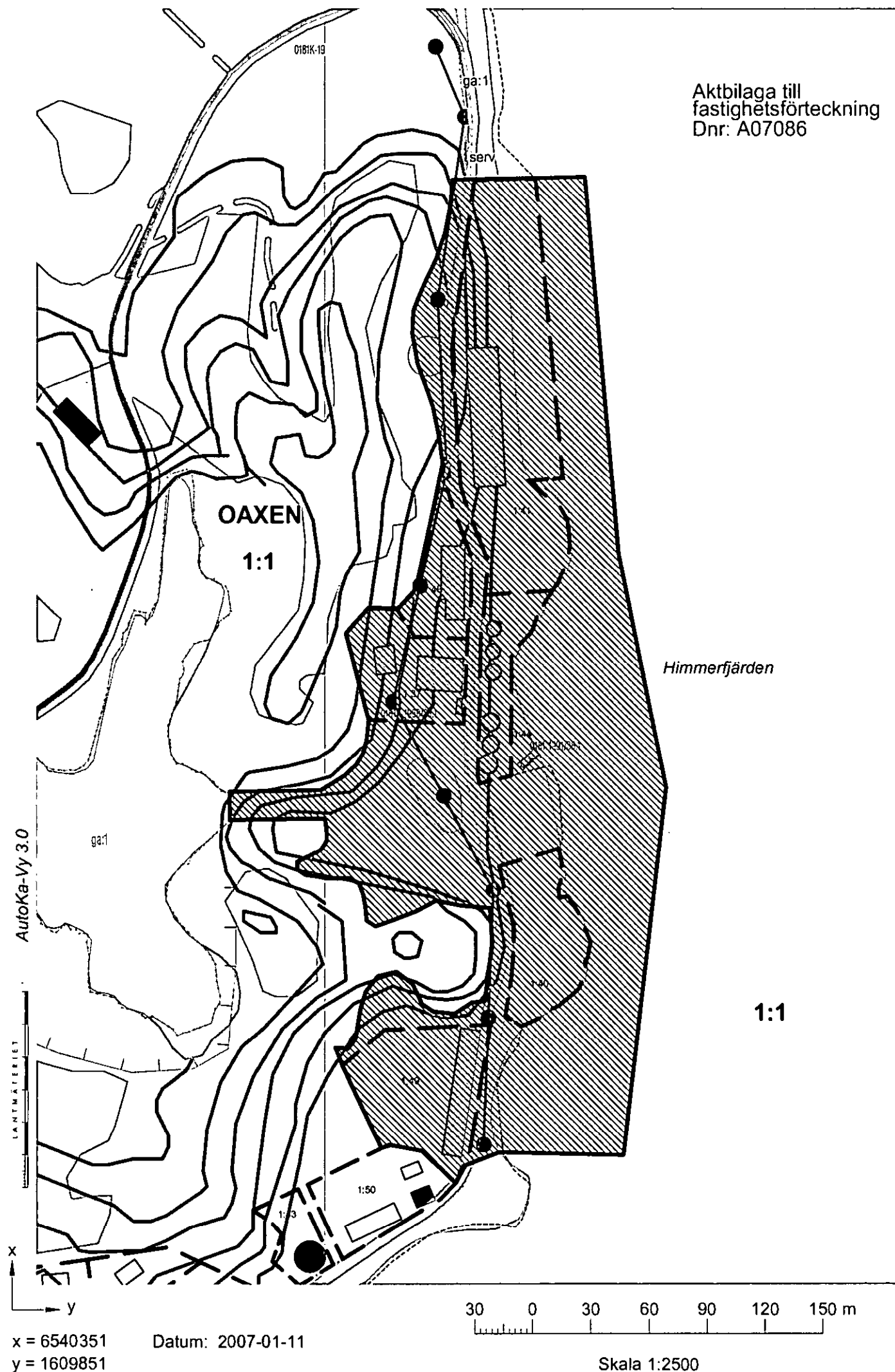
BRITT SKOG

BESTYRKES:



EBBA LÖNDAHL ÅKERMAN

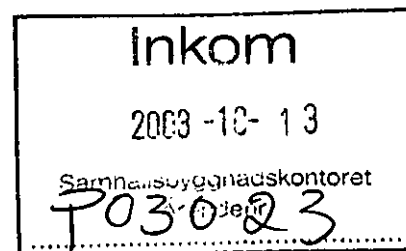
Aktbilaga till
fastighetsförteckning
Dnr: A07086



x = 6540351
y = 1609851

Datum: 2007-01-11

Skala 1:2500



§ 123

**Detaljplan för Oaxen Östra inom
Hölö-Mörkö kommun del i Södertälje**

Dnr 03/81-214

Sammanfattning av ärendet

Industrifastigheterna m fl på östra sidan av Oaxen har bytt ägare. Den nya ägaren, Sund & Partner AB, vill bl a ändra detaljplanen från industri till bostäder.

Oaxens Samfällighetsförening vill samtidigt ändra detaljplanen för utfyllnadsviken norr om industriområdet till Småindustri och hantverk samt utbyggnadsmöjlighet för befintlig reningsanläggning för avlopp.

Den nya detaljplanen är av den omfattningen att programsamråd skall genomföras.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2003-08-28
Karta

Arkitekt Bengt Lindskog, samhällsbyggnadskontoret, föredrar ärendet.

Ordförande föreslår att mötet ajourneras för att motta presentation av det upprättade förslaget till bebyggelse på Oaxen. Formgivararkitekt Lars Sundh ägare till Sund & Partner AB presenterar det nya förslaget samt delar ut sammanställt förslag av "Projekt Oaxen" till nämndledamöterna.

Ajournering verkställs under tiden 17.35-18.20.

Yrkande

Ordförande yrkar bifall till samhällskontorets förslag.

Kommundelsnämnden beslut

Kommundelsnämnden

1. uppdrar åt samhällsbyggnadskontoret att ändra detaljplanen för industriområdet m m.
2. sänder ut program till detaljplan för samråd

Beslutet expedieras till:

Samhällsbyggnadskontoret

Byggherre

Akten

Justerandes signum

ALL

Anslagsdatum

2003-09-24-
2003-10-15

Utdragsbestyrkande

Marianne Lindskog



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan- och Byggenheten

Handläggare
Bengt Lindskog/al
Tel 08-55021855
E-mail bengt.lindskog@sodertalje.se

Datum
2003-09-26

Beteckning
P 03023

PROGRAMSAMRÅD

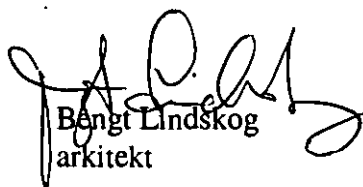
Remissinstanser och berörda

Program avs detaljplan för OAXEN ÖSTRA inom Hölö/Mörkö kommundel i
SÖDERTÄLJE

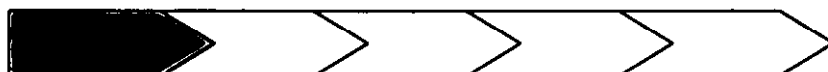
Hölö/Mörkö kommunalnämnd har beslutat att skicka ut förslag till program för samråd. Programförslaget finns tillgängligt på Samhällsbyggnadskontoret, Nygatan 4, 1 tr, Södertälje. Dessutom i stadshusets reception, Järnagatan 12 samt på kommunalskontoret och biblioteket i Hölö samt på Lunabiblioteket.

Synpunkter skall vara Samhällsbyggnadskontoret, Plan- och byggenheten, Nygatan 4, 151 89 Södertälje, tillhanda **senast den 1 december 2003**.

Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och Byggenheten


Bengt Lindskog
arkitekt

PLANFÖRFARANDE



PROGRAM-
SAMRÅD

PLAN-
SAMRÅD

UTSTÄLLNING

ANTAGANDE

LAGA KRAFT

FÖRSLAG FÖR SAMRÅD

2003-09-11

Program tillhörande Detaljplan för **OAXEN ÖSTRA** inom Hölö/Mörkö kommundel i SÖDERTÄLJE

Yttrande till samhällsbyggnadskontoret *senast den 1 december 2003*

Handläggare

Bengt Lindskog

Telefon 550 21855



P03023

Område inom vilket
planändring föreslås.





Program till
Detaljplan för
OAXEN ÖSTRA
inom Hölö/Mörkö
kommundel
i Södertälje

Pnr: P03023

SAMRÅDSHANDLING

Handlingar till programsamrådet.

- Karta över området
- Denna beskrivning
- Illustrationskarta med beskrivning
- Markägareförteckning
- Samrådsförteckning

Fastigheterna inom industriområdet på Oaxen har bytt ägare. Den nya ägaren, Sund och Partner AB, vill bygga bostäder.

Hölö/Mörkö kommunalnämnd har gett samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan för Oaxen Östra.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är i huvudsak att ändra gällande detaljplan från industri till bostäder (i huvudsak friliggande villor) samt i den norra delen ändra Naturmark till Småindustri och Hantverk.

Plandata

Lägesbestämning	Området ligger på ön Oaxen öster om Mörkö.
Areal	Områdets areal uppgår till cirka 15 ha.
Markägoförhållanden	Området är privatägt.

Tidigare ställningstaganden

Detaljplan Ön Oaxen är detaljplanelagd i tre delar vilka vann laga kraft under 1999. Alla tre delarna berörs av nu aktuell planändring.

Förutsättningar och förändringar

Norra delen Gällande plan för den norra delen redovisar NATUR-mark för rekreation och service samt ett område för avloppsrening. Denna del föreslås bli kvartersmark för Småindustri och Hantverk samt en utbyggnadsmöjlighet för reningsanläggningen.

Industridelen Industridelen redovisar i huvudsak kvarter för Småindustri och hantverk med rätt till bevakningsbostad samt i södra delen viss Natur med rätt till båtupplag och parkering. Denna del föreslås bli kvarter för Bostäder.

Södra delen Södra delen redovisar kvarter för Bostäder. I denna del föreslås vägen flyttad till ett läge väster om den långa förrådsbyggnaden.

Kulturmiljö Inför plansamrådet bör en Miljöbedömning, med fokusering på kulturmiljön, upprättas.

Vägar och trafik Befintlig väg genom norra- och industridelen ligger kvar. I den södra delen flyttas vägen.

Vatten och avlopp Vatten och avlopp finns på ön. Infiltrationsbäddarna ges möjlighet till utbyggnad.

Illustration Den föreslagna bostadsbebyggelsen redovisas i särskild illustrationshandling.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan- och byggenheten

Lotta Lindstam
stadsarkitekt

Bengt Lindskog
arkitekt

SÖDERTÄLJE KOMMUN
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan- och byggenheten
151 89 SÖDERTÄLJE
Telefon växel 08-550 21 00
Besöksadress: Nygatan 4



SÄNDLISTA FÖR PROGRAMSAMRÅD OAXEN ÖSTRA

Hölö kommunalnämnds beslut 2003-09-11

Remissinstanser

Statliga myndigheter

- Länsstyrelsen

Lantmäterimyndigheten

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Kommunala nämnder / styrelser

- Miljönämnden
- Telge Återvinning AB
- Tekniska nämnden

Remiss i förekommande fall

Statliga / halvstatliga institutioner

- Sjöfartsverket
- Vägverket/Region Stockholm

Regionala myndigheter

- SL / Utredningsavdelningen

Kommunala nämnder, bolag och övriga

- Kultur och fritidsnämnden
- Telge Energi AB Nät

För information

Kommunala förvaltningar, inrättningar m fl

- Kultur och fritidskontor
- Biblioteket i Hölö
- Kommunalskontoret i Hölö
- Lunabiblioteket
- Stadshusets reception
- Miljökontoret/berört distrikt

Samhällsbyggnadskontoret Nygatan 4

- Anslagstavla
- Samhällsbyggnadskontoret/Tekniska förvaltningen
- Plan-och byggenheten / berörda handläggare
- Stadsarkitekten

MARKÄGARFÖRTECKNING TILL OAXEN ÖSTRA I SÖDERTÄLJE

BETECKNING PÅ KARTAN	ÄGARE, ADRESS	KOMMENTAR
----------------------	---------------	-----------

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

OAXEN 1:1	OAXENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING OAXEN 153 93 HÖLÖ	
-----------	--	--

OAXENS BYGDEGÅRDSFÖRENING	Hus å
153 93 HÖLÖ	

OAXEN 1:37	JOHANSSON, BOEL GUNILLA VARVET OAXEN 153 93 HÖLÖ	
------------	--	--

OAXEN 1:40	SUNDH & PARTNERS AB BOX 45146 104 30 STOCKHOLM	
------------	--	--

OAXEN 1:41	SUNDH & PARTNERS AB	
------------	---------------------	--

OAXEN 1:44	SUNDH & PARTNERS AB	
------------	---------------------	--

OAXEN 1:48	SUNDH & ARTNERS AB	
------------	--------------------	--

OAXEN 1:49	SUNDH & PARTNERS AB	
------------	---------------------	--

BETECKNING PÅ KARTAN	ÄGARE, ADRESS	KOMMENTAR
----------------------	---------------	-----------

FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

OAXEN 1:43	SÖDERTÄLJE KOMMUN 151 89 SÖDERTÄLJE
------------	--

OAXEN 1:50	OAXENS BYGDEGÅRDSFÖRENING
------------	---------------------------

ANLÄGGNINGSSAMFÄLLIGHETER INOM PLANOMRÅDET

OAXEN GA:1

Deläggande fastigheter

OAXEN 1:2-22, 1:24-50 samt

HUS PÅ OAXEN 1:1

(BYGDEGÅRDSFÖR. GILLET) OAXENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

VATTENFÖRSÖRJNING,
LOKALGATOR, PARK-
OCH NATUROMRÅDEN
M M
0181-86/19

UTDRAG UR FIR



BRITT SVENSSON
KARTINGENJÖR

Aktbilaga till
markägarförteckning
Dnr A03171

Kroken

OAXEN

OAXEN

Bygdegård

AutoKa-Vy 3.0



50 0 50 100 150 200 250 m

x = 6540288
y = 1609571

Datum: 2003-07-16

Skala 1:4000

Projekt Oaxen

2003-09-11

© Lars Sundh

Sundh & Partners AB

Box 45146, 104 30 Stockholm

Telefon: 070-743 4321

E-mail: sundh@modernista.se

Sundh & Partners AB

Sundh & Partners är ett nystartat bygg- och exploateringsföretag. Verksamhetsinriktningen är att arbeta med nybyggnation och renoveringar av bostäder i en nyskapande men humanistisk anda.

ÄGARE

Lars Sundh [40%]

Lars Sundh arbetar som grafisk formgivare, fotograf och arkitekt. Förutom sitt engagemang i Sundh & Partners är han en av två delägare i bokförlaget *Modernista* och räknas som en av Sveriges främsta formgivare, med en rad priser och utmärkelser.

Thomas Uhlander [20%]

Thomas Uhlander är projektledare och arbetade tidigare på Ericsson, där han var ansvarig för utbyggnaden av mobiltelefonnäten i flera olika länder i Europa, Asien och Afrika.

Torbjörn Rönnerberg [20%]

Torbjörn Rönnerberg äger byggföretaget RM Bygg AB i Hedemora. Bolaget räknas som ett av Sveriges främsta inom renoveringar av gamla kulturellt värdefulla hus. Bland annat har man i samarbete med Stockholms Stadsmuseum ansvarat för flertalet renoveringar av Stadsholmens kulturfastigheter på Södermalm, bland annat i Vita Bergsparken.

Pietro Maglio [20%]

Pietro Maglio är förläggare på förlaget *Modernista* och är passiv ägare i bolaget.

SAMARBETSPARTNERS

Temagruppen

Sundh & Partners samarbetar vad det gäller projektering och konstruktionsritningar med *Temagruppen*. Temagruppen är ett av Sveriges ledande arkitekt- och projektledningsföretag med 130 medarbetare på fyra orter i landet och har lång erfarenhet av såväl små som stora projekt (t.ex. nya Arlandabanan och en mängd bostadsområden). Temagruppens samlade kompetens och erfarenhet utgörs av projektledare, ingenjörer, arkitekter, inredningsarkitekter, landskapsarkitekter och administration.

Oaxen – kort historik

Skärgårdsön Oaxen har en relativt kort, men ändå brokig historia.

Man har på ön brutit kalk sedan 1800-talet fram till 1974, och kalkbrytningen har under hela den tiden varit öns hjärta, där samtliga invånare på ön varit verksamma inom industrin eller i dess närhet. Förr fanns här både en egen handelsbod såväl som post och samlingslokalen »Gillet«, med en egen biograf och bibliotek. »Gillet« används än idag för fester och sammankomster.

Sedan 1974 har ön blivit mer ett renodlat bostadsområde, där flera av de gamla husen har moderniserats och gjorts om till bostäder. Det har även uppförts ett antal nya hus, mest i form av s.k. prefabhus (av typ »Älvsbyhus« eller liknande).

Idag huserar här restaurangen *Oaxens Skärgårdskrog*, vald till Sveriges bästa restaurang 2003. Utöver restaurangen finns ett mindre båtvarv på ön, men i övrigt bedrivs ingen annan verksamhet. Det finns ca 40 bostadshus på öns södra del, med ett 100-tal invånare.

Öns norra del består av ett vackert och orört naturområde som är skyddad inom ramen för EU:s *Natura 2000*-projekt.

Det gamla industriområdet är idag ytterst fult och nedgången och består av ett antal gamla byggnader i olika stadier av förfall: »Kalk palais«, »Hamnkontoret«, »Varvet«, »Silosarna«, »Verkstaden« och »Kalkladan«.

Ön nås med en linfärja som drivs som ett samarbete mellan Vägverket och Oaxens Samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen är också ansvarig för öns infrastruktur.

Bakgrund

Sundh & Partners AB har genom anbud – i konkurrens med andra professionella intressenter – fått köpa det gamla industriområdet på Oaxen (Oaxen 1:40, 1:41, 1:42, 1:44, 1:48, 1:49 och 1:1 Lott B, det finns även en muntlig uppgörelse om att få köpa 1:37 och resterande delar av 1:1 inom industriområdet.)

Oaxen 1:42 (»Likboden«) har sålts till Oaxen Skärgårdskrog och fungerar idag som restaurangens gästbrygga.

Samtliga tomter (utom 1:37) köptes av Oaxens Samfällighetsförening, där föreningens medlemmar fick rösta om vilket de inlämnade förslagen som man föredrog, en majoritet av befolkningen på ön stödjer alltså Sundh & Partners förslag och idéer.

Vision

Sundh & Partners intention är att omvandla det gamla industriområdet till ett modernt och nyskapande bostadsområde om cirka 35 bostäder, en idé som stöds av en majoritet bland de boende på ön.

Tankarna bakom projektet är att:

- Behålla den gamla industrikänslan i arkitekturen. Silosarna bevaras och görs om till bostäder, verkstaden bevaras och görs om till bostäder (övriga byggnader är i för dåligt skick för att bevaras). Allt som kan sparas (t.ex. tegel och vissa trägolv och bjälkar) återanvänds i de nya byggnaderna. Stilen på arkitekturen skall, för att bevara känslan av det gamla industriområdet delvis innehålla liknande »hårda« material som betong, puts, tegel, plåt och kakel. Men även obehandlat lärkträ kommer att användas för att ge en något mjukare och humanare framtoning. Formerna bör vara strama och återhållsamma.

- Bygga med traditionella metoder och material, men med ett modernt utseende. Intentionen är att hela området skall ha en enhetlig och stark profil. En miljövänlig tanke vad det gäller teknik och metoder är en självklarhet, precis som anpassningen till ett modernare sätt att leva och arbeta med exempelvis bredband och genomtänkta platser för bilar och sophantering.

- Bygga ganska tätt. Planen för Oaxen har traditionellt varit ett tättbebyggt samhälle på öns södra del och naturområden på den norra delen med kalkindustrin däremellan. Tomterna skall vara små och strama – odlingarna förlägger man till en gemensam odlingsträdgård.

- Bygga i samklang med havet. Oaxen är ju en skärgårdsö och traditionellt har ön varit full med bryggor, fartyg och sjöbodas, vilket på senare år till stor del har försvunnit. Boendet skall vara anpassat för att kunna erbjuda sjöliv och fiske. Plats för ett båtvarv bör beredas i det nyplanerade industriområdet (det nuvarande båtvarvet huserar i en av de gamla kalkladorna).

- Verka för ett levande samhälle genom att se till att utrymmen och lokaler finns tillgängliga för kulturella och hantverksmässiga verksamheter. Idéerna för området omfattar bland annat:

- Gemensamma odlingslotter i form av en muromgärdad barockträdgård med förhöjda odlingsbäddar och utrymmen för trädgårdsarbete.
- En boulebana i anslutning till trädgården.
- En gemensam verkstad med möjlighet att snickra och mecka med bilar och båtar.
- En mindre matbutik.
- Ett café med delvis lokalt odlade varor.
- En tennisbana (finns redan, men skall rustas upp).
- Ett kapell för att ge folk möjlighet till giftermål eller bara kontemplation.
- En spännande och fantasifull lekplats för barnen.
- Ett mindre och annorlunda galleri för att visa måleri, fotografi och skulptur.
- En utmärkt restaurang finns ju redan på plats, liksom en fin gemensamhetslokal i det gamla gillet.

Sammanfattning

Man skulle enkelt kunna sammanfatta hela Sundh & Partners vision med ett mycket närliggande och utsökt exempel: Oaxens Skärgårdskrog. En restaurang långt från allfartsvägarna, som lyckats komma upp i världsklass med små enkla medel: bra lokala råvaror, minutiös planering, klanderfri men personlig service, perfekt balans mellan färg, form, smak och konsistens presenterat i en traditionell och sober miljö men i en ultramodern stil.

Så ser vi det framtida området på Oaxen.

Den fantastiska och dramatiska naturen på Oaxen möter nyskapande arkitektur i naturliga och hållbara material.

Det monumentala och historiefyllda industriområdet fylls med mjuka och humanistiska värden.

Människorna får en ny syn på sitt boende. Att lyx egentligen är den vackra omgivningen; grannar man vet namnet på; välkända material, färger och former i nya skepnader; och luft... inte bara frisk luft att andas, luft som i utrymme, både fysiskt och psykiskt.

Och precis som en fullkomlig middag inte bara består av huvudrätten, blir ett område med enbart bostäder ingen komplett boendemiljö.

Ett litet men konkret exempel på dessa tankar är Sundh & Partners projekt att öppna och driva ett hotell på M/s Stjernorp – en nyrenoverad ångbåt från 1870 (omskrivet i bland annat Länstidningen den 20/6).

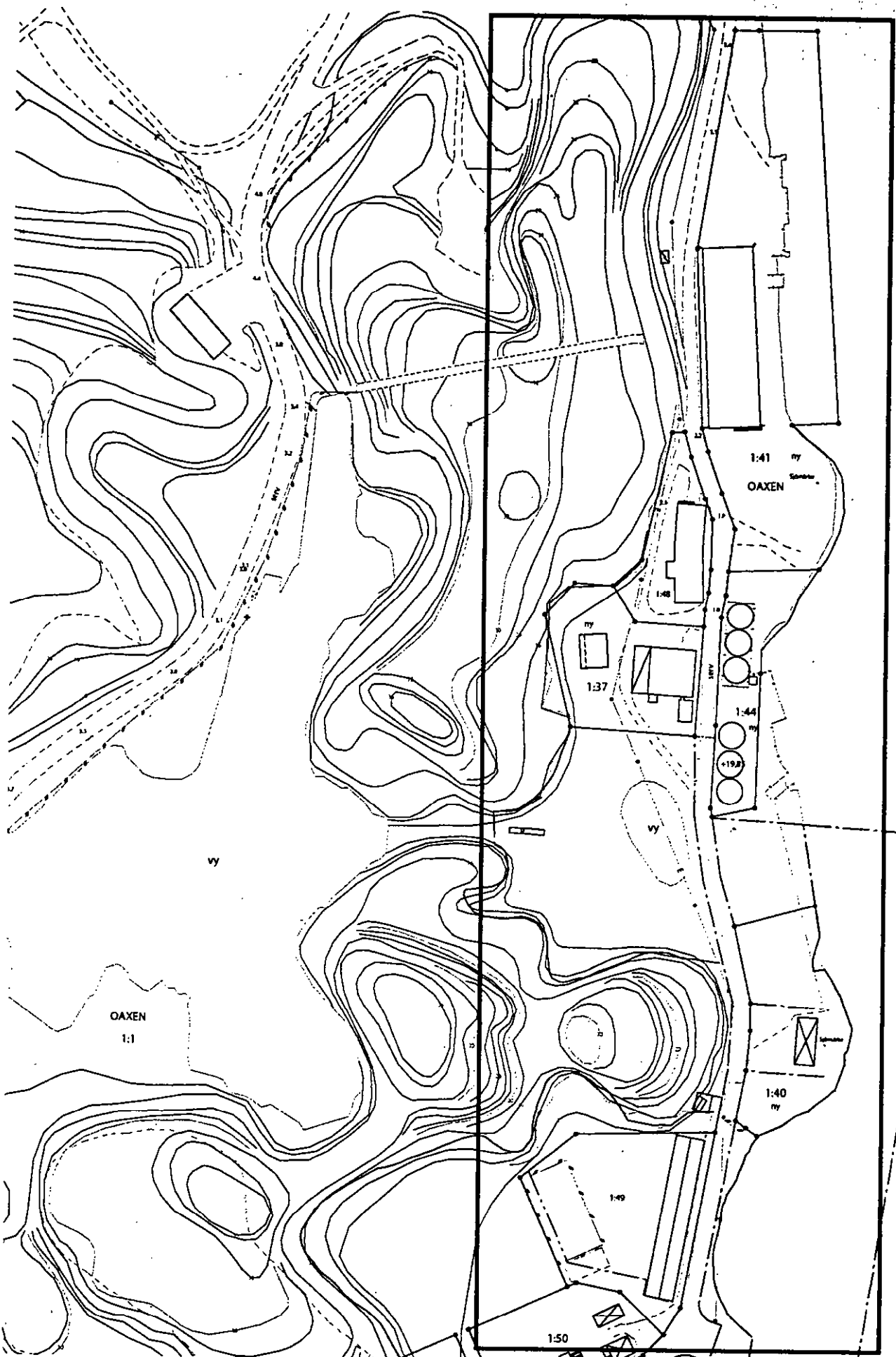
Det är inte bara ett fartyg vid en kaj.

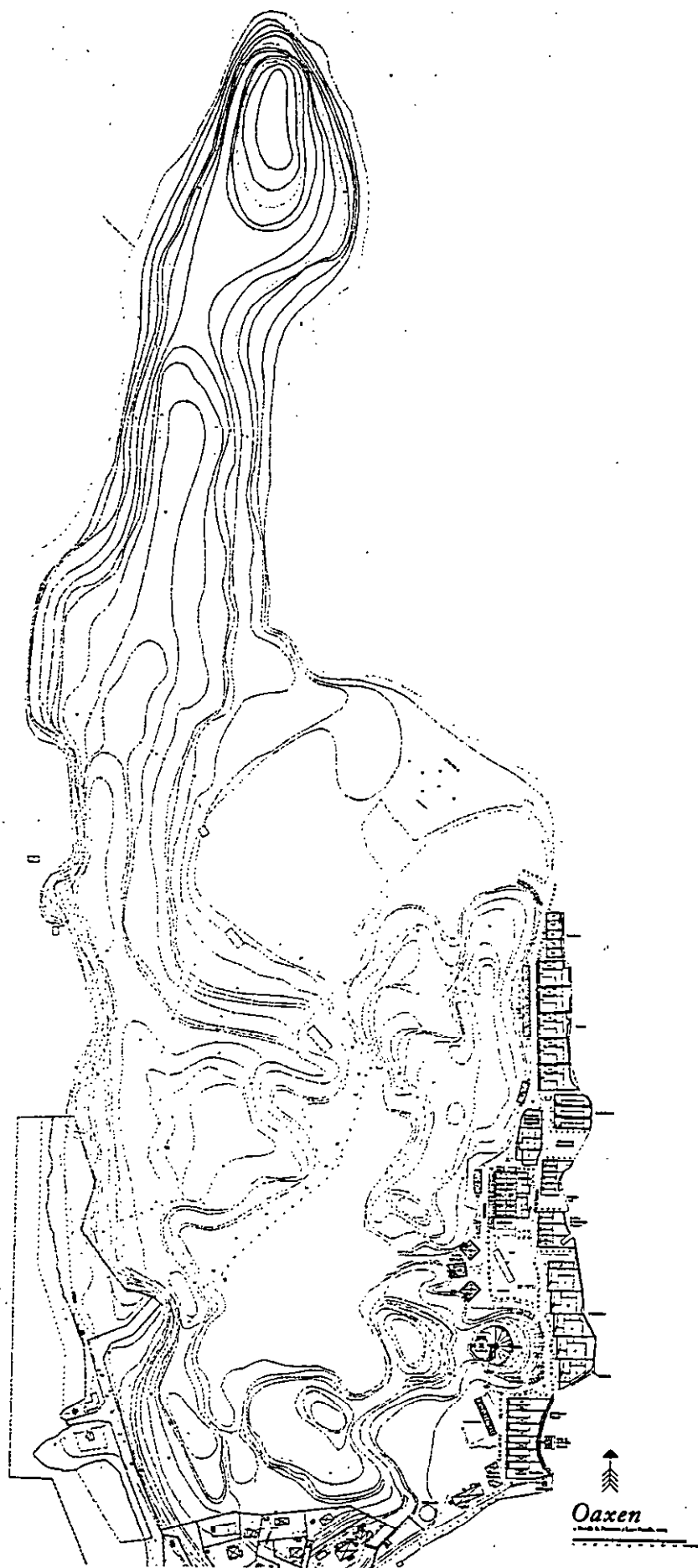
Det drar nya människor till ön.

Det ger arbetstillfällen.

Och det bidrar samtidigt till att förhöja hela öns utseende, där det tidigare alltid legat skepp och lassat och lossat har det på årtal bara varit tomt. Genom att tillföra en liten, liten detalj har Oaxen återfått en del av sin själ.

Vi ser det här projektet som att lägga tillbaka den sista pusselbiten för att göra Oaxen hel igen.

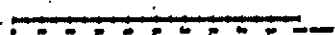


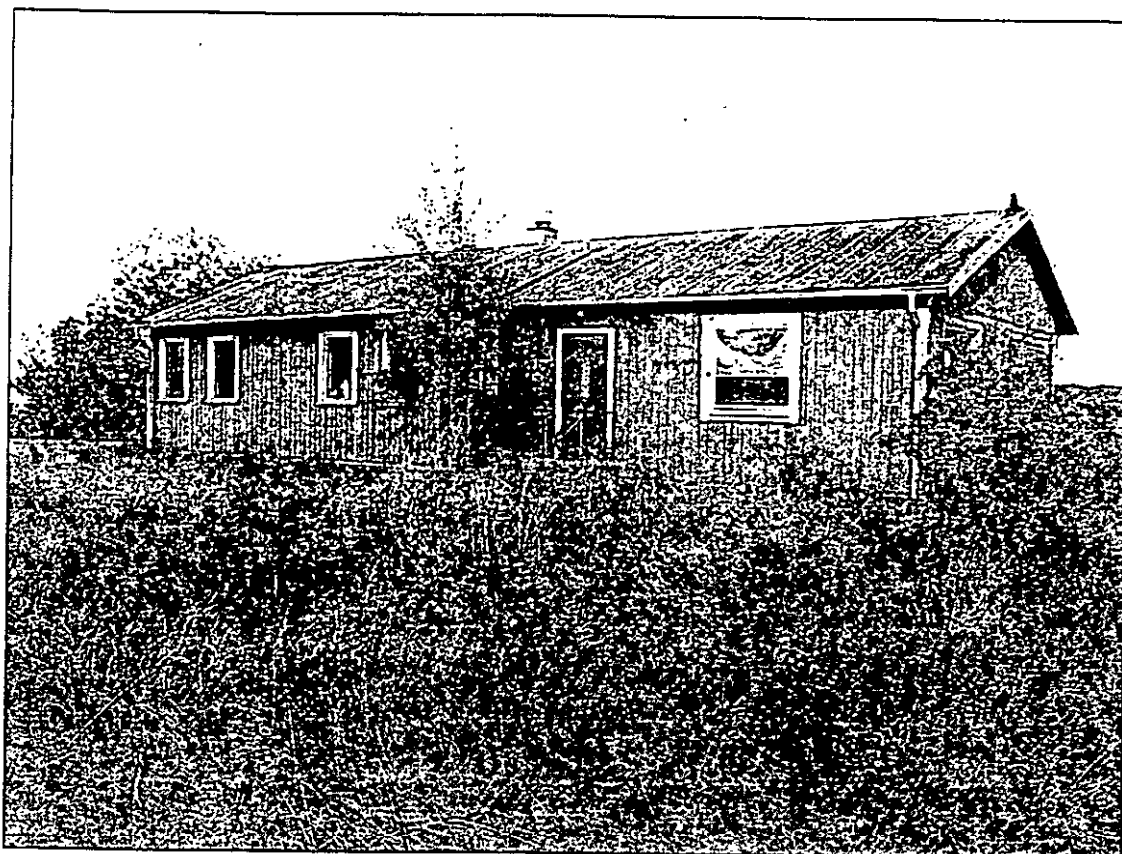




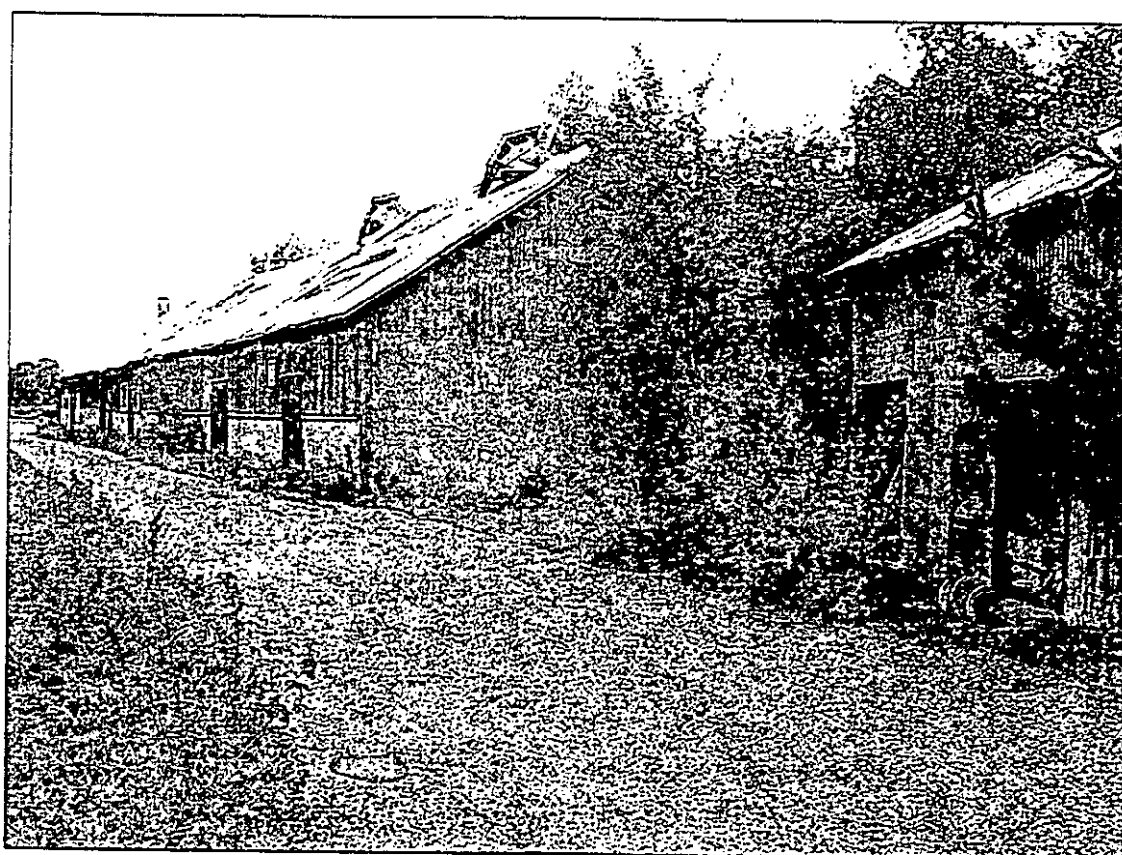
Oaxen

© Sandh & Partners / Lars Sandh, 2003

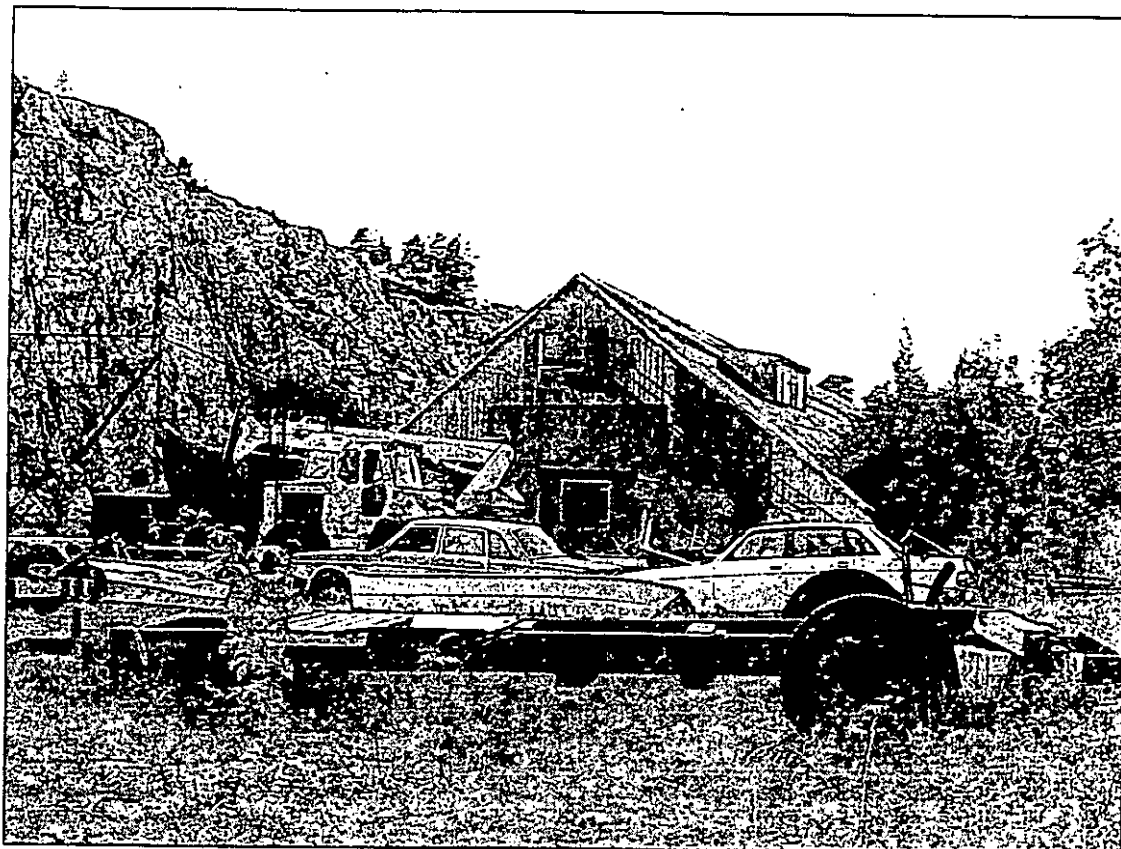




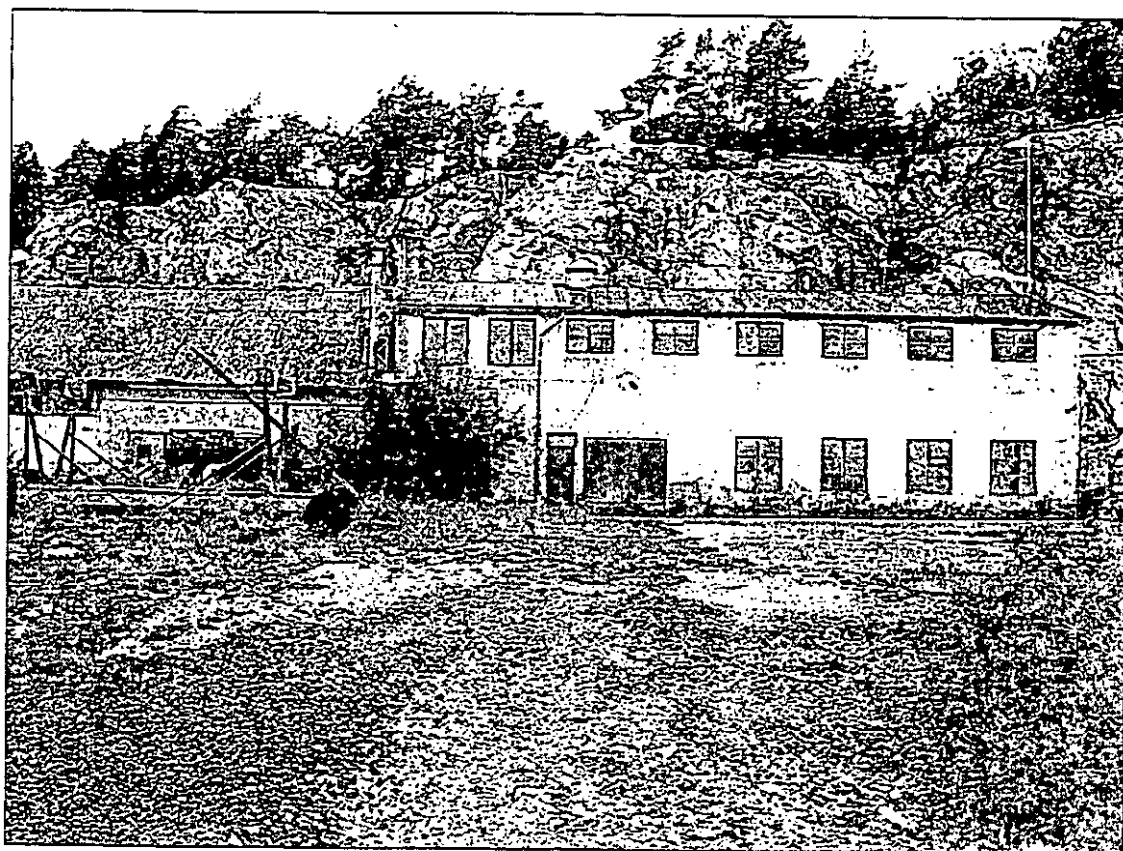
»Hamnkontoret«



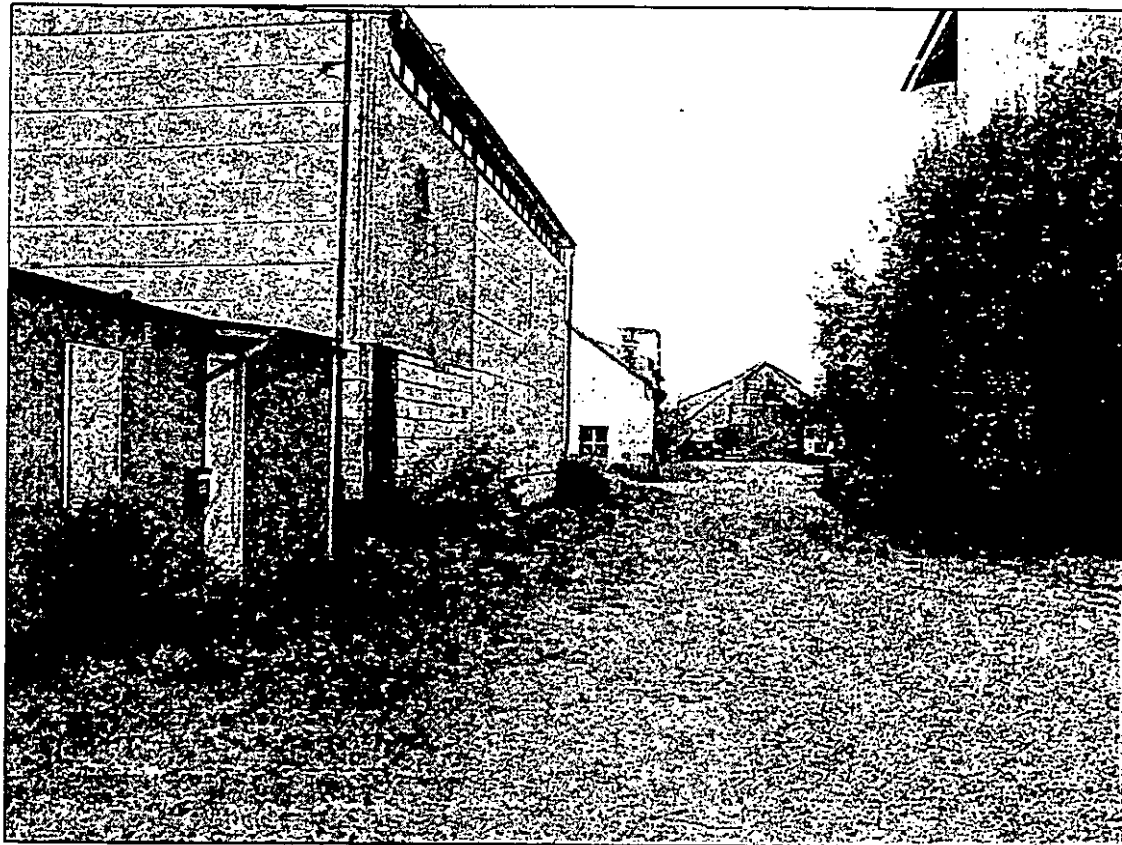
»Kalk palais«



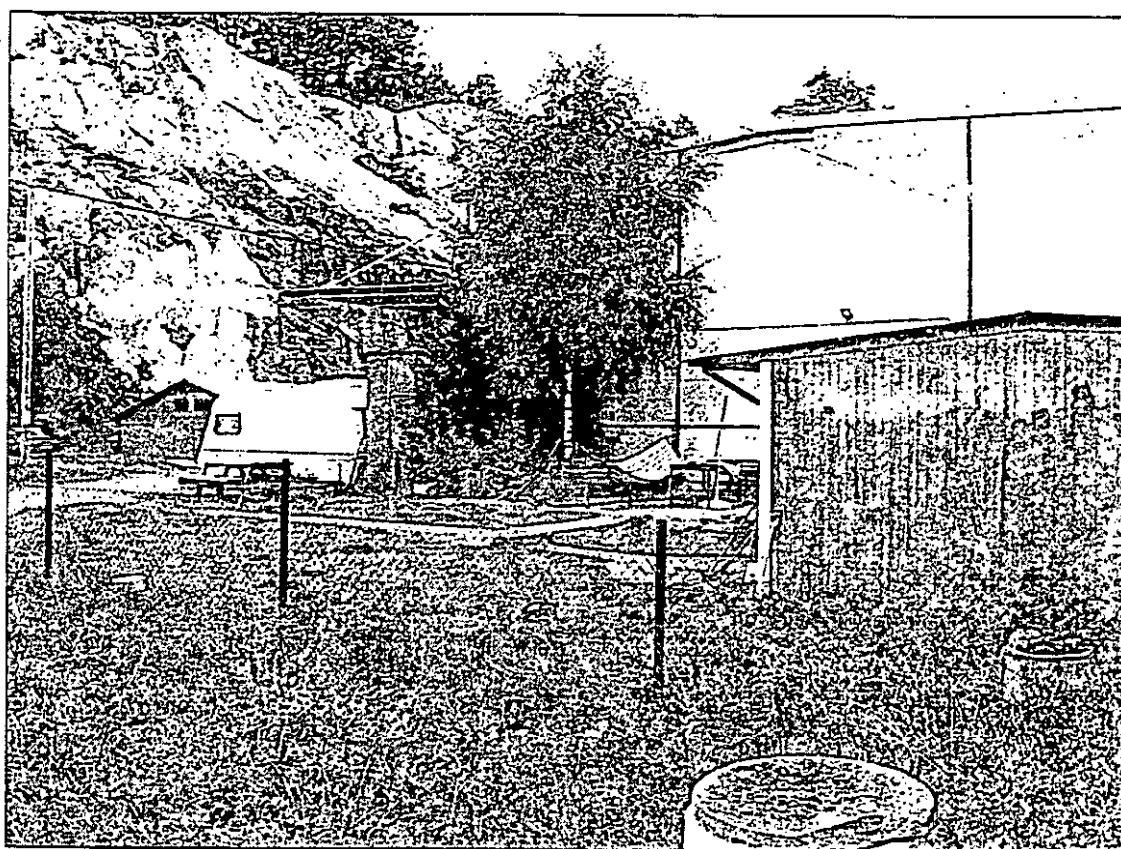
»Kalkladan«



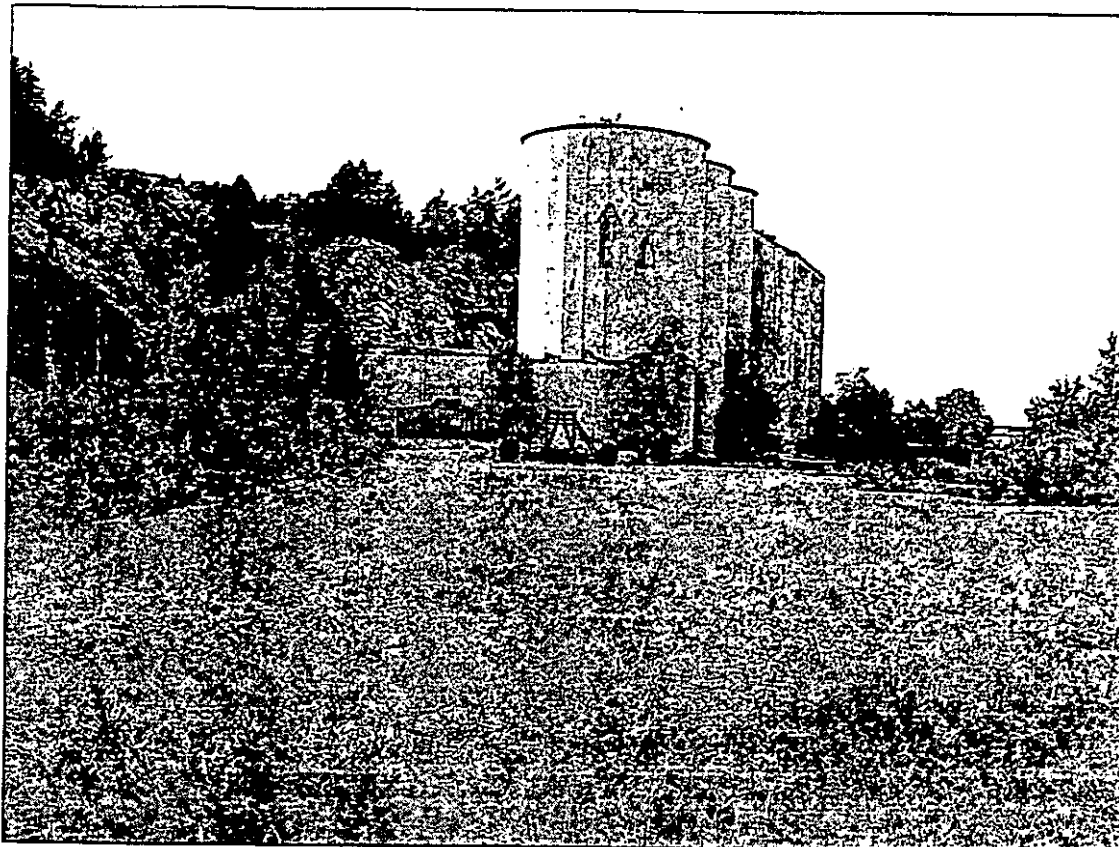
»Verkstden«



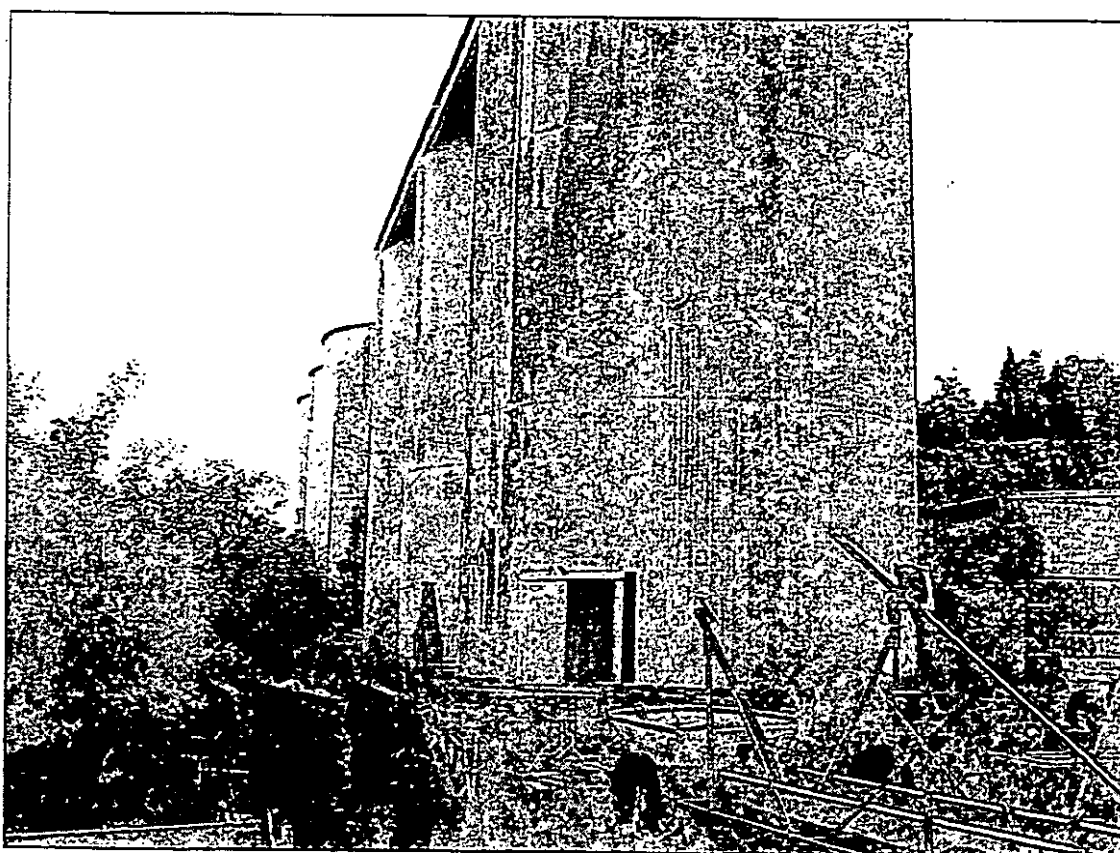
»Varvet« (till vänster)



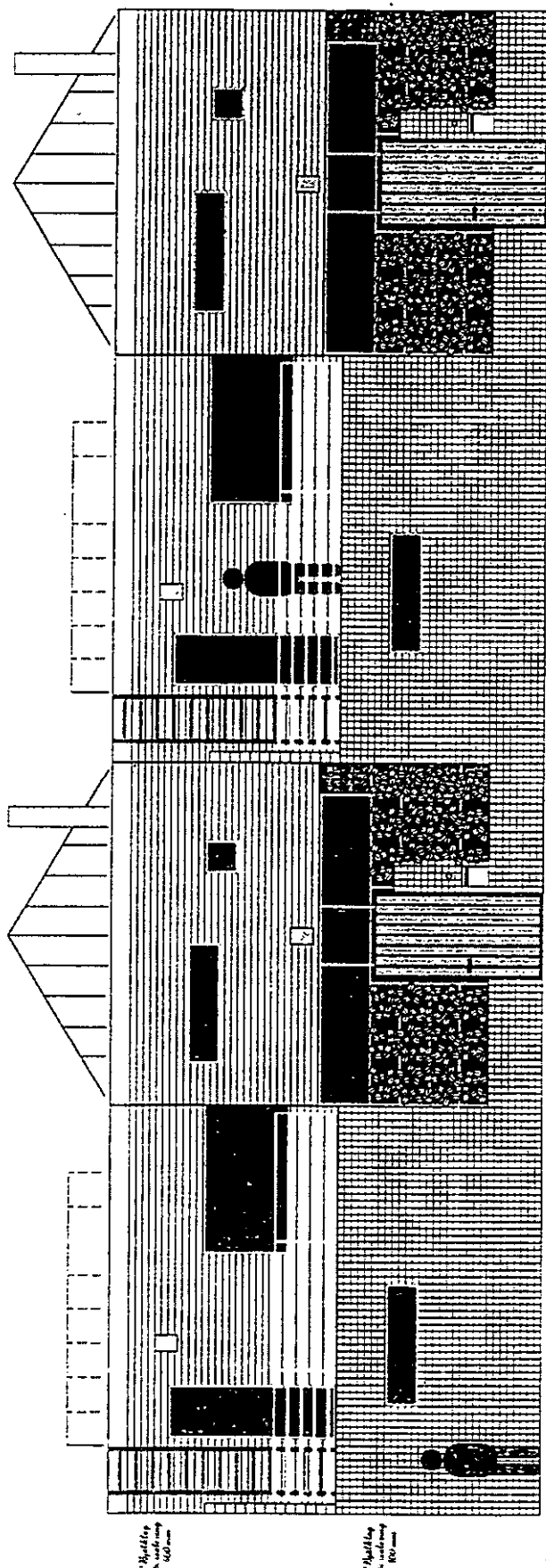
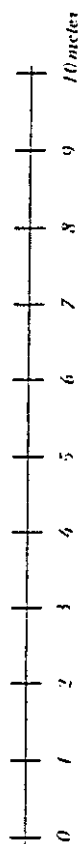
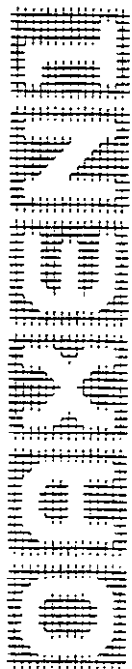
»Varvet«



»Silosarna« från söder

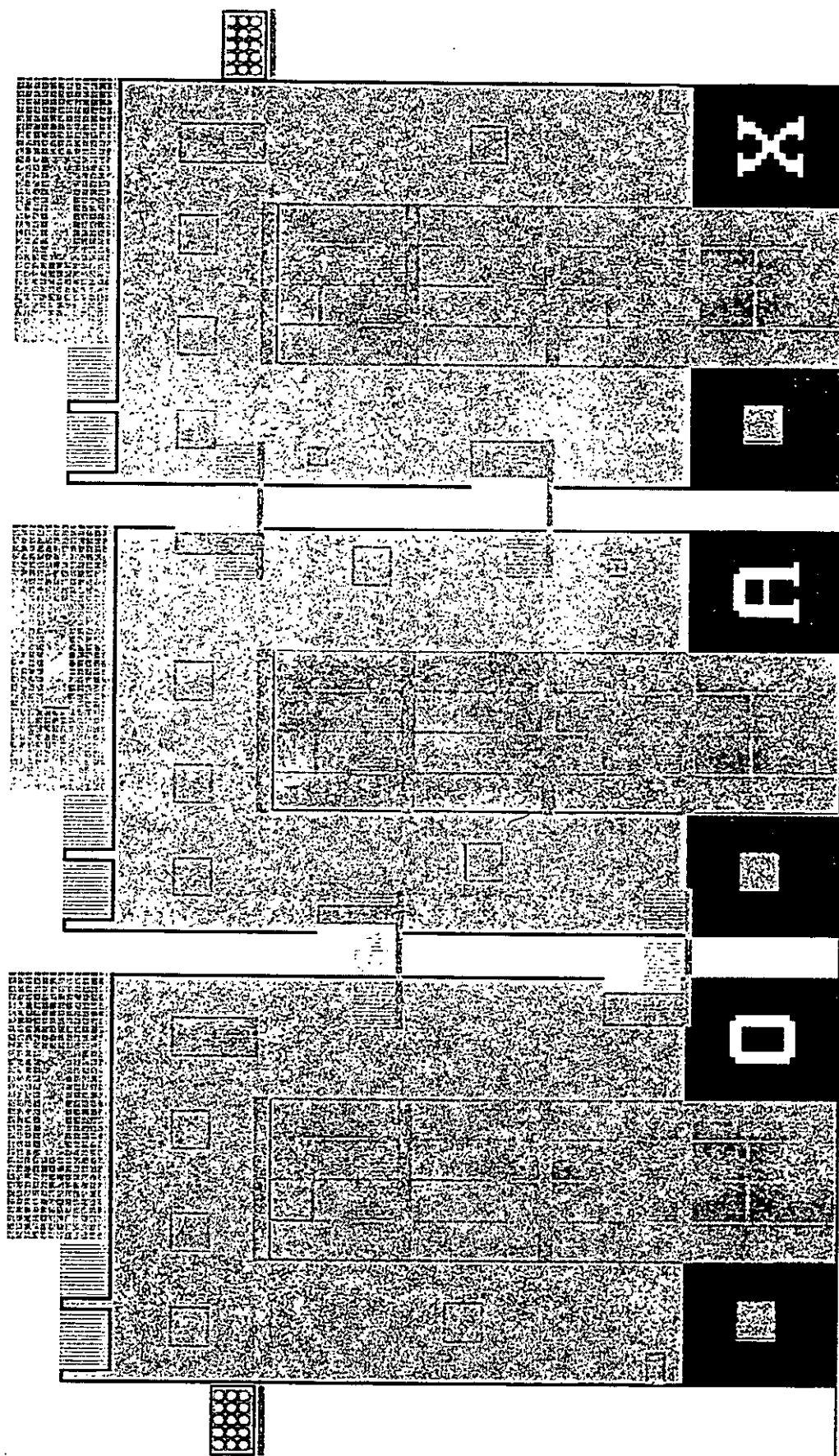


»Silosarna« från norr



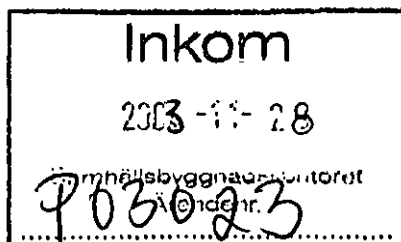
Tusad v. 100 mm

Grovs-kiss på radhus.



Fasad mot vattnet

Grovsiss på silosarna.



Södertälje kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och byggenheten
151 89 SÖDERTÄLJE

Programsamråd för Oaxen Östra inom Hölö/Mörkö, Södertälje kommun

Ett programförslag, upprättat 2003-09-11, har översänts för samråd. Syftet är i huvudsak att ändra gällande detaljplaner från industri till bostäder. I den norra delen av planområdet föreslås naturmark ändras till småindustri/hantverk och i planområdets södra del föreslås befintlig väg flyttas.

Riksintresse kulturmiljövård, fornlämningar

Oaxen är ett område av riksintresse för kulturmiljövården, och som sådant får det inte påtagligt skadas. Om detaljplanearbetet förs vidare är det viktigt att en kulturhistorisk utredning görs som uppmärksammar platsens fysiska anläggningar och minnesmärken efter den industriella verksamheten, med konkreta förslag till hur dessa kan återanvändas. Länsstyrelsen har tidigare uttalat tvekan om att kalksiloanläggningen skulle kunna användas som bostäder. Utredningen får bl.a. pröva om detta är möjligt. Kommunen har en kulturhistorisk expertfunktion i dess stadsantikvarie och länsstyrelsen föreslår att hon uppdras göra den kulturhistoriska utredningen om Oaxen.

Länsstyrelsens kulturmiljöenhet kommer under november/december att göra en fördjupad beskrivning av riksintresset Oaxen – Karta – Stora Vika.

Naturvård, Natura 2000, mm

Norra delen av Oaxen har betydande naturvärden, med känslig fauna och flora. Den ingår i Länsstyrelsens naturkatalog, där klassad som område med mycket höga naturvärden. I dessa delar råder även strandskydd. Programområdets nordostliga del sträcker sig över Oaxens Natura 2000-område, ett ekologiskt särskilt känsligt område. Länsstyrelsen planerar att påbörja reservatsbildning av Natura 2000-området under år 2004. Därmed föreligger sannolikt en konflikt mellan motstridiga intressen beträffande den nordöstra delen av programområdet som föreslås planläggas för småindustri/hantverk.

Riksintresse farled

Farleden Landsort-Södertälje som betjänar Södertälje hamn, Södertälje kanal och mälarhusarna, och som är av riksintresse, synes i nuläget gå relativt nära Oaxen. Av planhandlingarna bör framgå om och i vilken mån störningar och risker kan befaras för bostäderna från båttrafiken. Länsstyrelsen förutsätter att Sjöfartsverkets (Stockholm/Mälarens sjötrafikområde) synpunkter inhämtas.

Område av riksintresse enligt 4 kap MB

Ön Oaxen är belägen inom kustområde som utgör riksintresse enligt 4 kap. miljöbalken, med hänsyn till natur- och kulturvärden och där turismens och friluftslivets intressen särskilt ska beaktas. Det är önskvärt att kommunens bedömning ifråga om inverkan på riksintresset redovisas.

Övrigt

Ett program som grund för detaljplan ska ange utgångspunkter och mål för planen, d.v.s. i programmet bör t.ex. redovisas förekomst av olika intressen och frågeställningar av särskild vikt för planens genomförande. Det får ses som en brist att programmet för Oaxen inte redovisar åtminstone riksintressena.

I det fortsatta planarbetet bör, utöver hänsynen till riksintressena, även uppmärksammas eventuell förekomst av förorenade områden, vattentillgång, avloppssituationen inklusive kapacitet och påverkan på miljön, dagvattenhanteringen, tilltänkta bryggor samt närmare beskrivas tillgång till service och kommunikationer.

Länsstyrelsen förutsätter vidare att synpunkter från Södertöms brandförsvär inhämtas och beaktas, t.ex. om särskilda krav ska ställas på den planerade bebyggelsen med hänsyn till insatstider vid brand.

Länsstyrelsen vill avslutningsvis rekommendera att en miljökonsekvensbeskrivning upprättas för planområdet, i enlighet med plan- och bygglagens 5 kap. 18 §, för att därmed lättare möjliggöra en samlad och allsidig bedömning av områdets lämplighet för planerat ändamål och den inverkan planens genomförande får på de angivna intressena.

Carin Ancker
Arkitekt

Inger Norsell
Samhällsplanerare

Kopia till: Akten och pärmen



AB Storstockholms Lokaltrafik

Affärsenheten, Planering

Vår handläggare, tel ankn

Helena Hjärtstrand, 08-686 1425

Datum

2003-11-14

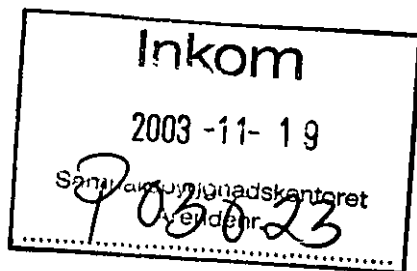
Ert datum

Vår beteckning

SL-2003-1496

Er beteckning

1(1)



Södertälje kommun

151 89 SÖDERTÄLJE

**Samrådsyttrande över detaljplan för Oaxen Östra Inom Hölö /
Mörkö kommun del I Södertälje (P 03023)**

Södertälje kommun har översänt rubricerat detaljplaneförslag till AB Storstockholms Lokaltrafik (SL) för yttrande.

Efter granskning har SL inga synpunkter på förslaget.


Per Ekberg
Planeringschef

Planeringsavdelningen
Lina Malm, 08-7576630
lina.malm@vv.se

Inkom

2003 -11- 06

Datum
2003-11-03Beteckning
SA30B 2003:2910

Er datum

Er beteckning

Södertälje kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och byggenheten

Samhällsbyggnadskontoret
Ärendenr. 703023

Kopia: Länsstyrelsen i Stockholms län

Nygatan 4
151 89 Södertälje

Yttrande över program för detaljplan för Oaxen östra inom Hölö/Mörkö kommundel i Södertälje

Rubricerat detaljplaneprogram har inkommit till Vägverket Region Stockholm för samråd. Syftet med detaljplanen är att ändra gällande detaljplan från industri till bostäder samt i den norra delen ändra naturmark till småindustri och hantverk. Vägverket yttrar sig som sektorsansvarig myndighet för vägtransportsystemet.

Vägverket har ingen erinran mot planförslaget.

Med vänliga hälsningar



Lina Malm

§ 154

Program tillhörande detaljplan för Oaxen Östra inom Hölö-Mörkö kommun del i Södertälje

Dnr 77:03/214

Sammanfattning av ärendet

Hölö-Mörkö kommunstyrelse har skickat ut förslag till program avseende detaljplan för Oaxen Östra inom Hölö-Mörkö kommun del i Södertälje för samråd. Kultur- och fritidsnämnden har på remiss fått programförslaget för yttrande. Syftet med detaljplanen är att ändra gällande detaljplan från industri till bostäder (friliggande villor) samt i den norra delen från naturmark till småindustri och hantverk.

Programmet föreslår att en miljöbedömning med inriktning på kulturmiljön tas fram inför plansamrådet. Enligt kontorets uppfattning kan en sådan miljöbedömning medföra att vissa delar av planerna för östra Oaxen kan behöva justeras med hänsyn till kulturmiljön. Varför och på vilket sätt kommer miljöbedömningen att visa.

Kontoret föreslår kultur- och fritidsnämnden att på detta planeringsstadium, i avvaktan på en Miljöbedömning med fokusering på Kulturmiljön, ej ha några erinringar mot planförslaget.

Beslutsunderlag

Kultur- och fritidskontorets tjänsteskrivelse den 13 oktober 2003
Stadsbyggnadsnämndens förslag för samråd avseende detaljplan för Oaxen Östra inom Hölö-Mörkö kommun del i Södertälje den 11 september 2003

Kultur- och fritidsnämndens beslut

1. Inga erinringar görs mot förslag till detaljplan för Oaxen Östra inom Hölö-Mörkö kommun del i Södertälje i avvaktan på en Miljöbedömning med fokusering på Kulturmiljön.

Beslutet expedieras till:

Samhällsbyggnadskontoret, Plan- och byggenheten
Akten

Justerandes signum

Anslagsdatum

Utdragsbestyrkande



2003-11-20



Ann-Kristin Andén
Utredare
08-550 219 74
ann-kristin.anden@sodertalje.se

Kultur- och fritidsnämnden

Program tillhörande detaljplan för Oaxen Östra inom Hölö-Mörkö kommundel i Södertälje

Dnr77:03/214

Sammanfattning av ärendet

Hölö-Mörkö kommunalnämnd har skickat ut förslag till program avseende detaljplan för Oaxen Östra inom Hölö-Mörkö kommunal i Södertälje för samråd. Kultur- och fritidsnämnden har på remiss fått programförslaget för yttrande. Syftet med detaljplanen är att ändra gällande detaljplan från industri till bostäder (friliggande villor) samt i den norra delen från naturmark till småindustri och hantverk.

Programmet föreslår att en miljöbedömning med inriktning på kulturmiljön tas fram inför plansamrådet. Enligt kontorets uppfattning kan en sådan miljöbedömning medföra att vissa delar av planerna för östra Oaxen kan behöva justeras med hänsyn till kulturmiljön. Varför och på vilket sätt kommer miljöbedömningen att visa.

Kontoret föreslår kultur- och fritidsnämnden att på detta planeringsstadium, i avvaktan på en Miljöbedömning med fokusering på Kulturmiljön, ej ha några erinringar mot planförslaget.

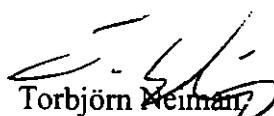
Beslutsunderlag

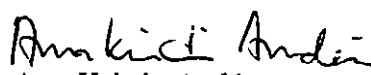
Kultur- och fritidskontorets tjänsteskrivelse den 13 oktober 2003

Stadsbyggnadsnämndens förslag för samråd avseende detaljplan för Oaxen Östra inom Hölö-Mörkö kommunal i Södertälje den 11 september 2003

Kultur- och fritidskontorets förslag

1. Inga erinringar görs mot förslag till detaljplan för Oaxen Östra inom Hölö-Mörkö kommunal i Södertälje i avvaktan på en Miljöbedömning med fokusering på Kulturmiljön.


Torbjörn Weimar
Kultur- och fritidschef


Ann-Kristin Andén
Utredare

Beslutet expedieras till:

Samhällsbyggnadskontoret, Plan- och byggenheten
Akten



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan- och Byggenheten

Handläggare
Bengt Lindskog/al
Tel 08-55021855
E-mail bengt.lindskog@sodertalje.se

Datum
2003-09-26

Beteckning
P 03023

SÖDERTÄLJE KOMMUN
Kultur- och fritidsnämnden

2003 -10- 1 0

Der 77:03 Nr 214

PROGRAMSAMRÅD

Remissinstanser och berörda

Program av detaljplan för OAXEN ÖSTRA inom Hölö/Mörkö kommun del i
SÖDERTÄLJE

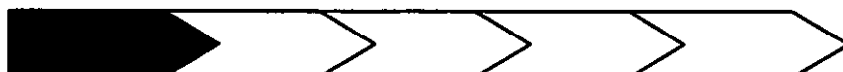
Hölö/Mörkö kommunalnämnd har beslutat att skicka ut förslag till program för samråd. Programförslaget finns tillgängligt på Samhällsbyggnadskontoret, Nygatan 4, 1 tr, Södertälje. Dessutom i stadshusets reception, Järnagatan 12 samt på kommunalkontoret och biblioteket i Hölö samt på Lunabiblioteket.

Synpunkter skall vara Samhällsbyggnadskontoret, Plan- och byggenheten, Nygatan 4, 151 89 Södertälje, tillhanda senast den 1 december 2003.

Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och Byggenheten


Bengt Lindskog
arkitekt

PLANFÖRFARANDE



PROGRAM-
SAMRÅD

PLAN-
SAMRÅD

UTSTÄLLNING

ANTAGANDE

LAGA KRAFT

Postadress

Telefon Telefax

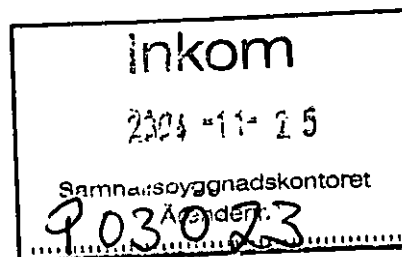
151 89 SÖDERTÄLJE

08-550 21000 växel
08-550 21855 direkt

08-550 22100



KULTUR- OCH FRITIDSKONTORET
Torekällberget



KOF Dnr: 04/017-871

SBK Dnr: P 03023

Anna Sundqvist
Stadsantikvarie
08-55 02 14 41
anna.sundqvist@sodertalje.se

Med anledning ny detaljplan för östra Oaxen, Mörkö socken, Södertälje kommun

Sundh & Partners AB är ägare till stora delar av det område på östra Oaxen som enligt gällande detaljplan utgör industriområde. Företaget har för avsikt att förvärva alla fastigheter inom området för att här uppföra 20-30 bostadshus. Plan- och byggenheten i Södertälje kommun upprättar med anledning här av en ny detaljplan för området.

Med anledning av att Oaxen ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården enligt 3 kap. Miljöbalken (1998:808) följer undertecknad planprocessen och har följande att anföra inför planläggningen.

Kulturhistoriska värden –eller vad miljön berättar om gångna tider

Ön Oaxen med sina industrihistoriska och socialhistoriska lämningar utgör en av Södertälje kommuns främsta kulturmiljöer. Här ligger bl a "Ettans kalkugn" som är Södertälje kommuns enda byggnadsminnesförklarade hus.

Riksintresset täcker ett stort område med ön Karta, Oaxen och området Stora Vika i Nynäshamns kommun. Inom riksintresseområdet kan utvecklingen från småskalig, experimentell kalkbränning under tidigt 1800-tal följas via Oaxen till Stora Vika där det under 1900-talet har utförts en storskalig kalkindustri. Kring industrierna finns spår av alla de människor som arbetat med kalkhanteringen genom att bostäder, skolor, affärer m.m. finns kvar. Också när det gäller människornas livsvillkor kan en utveckling följas inom riksintresset, från Oaxens flerfamiljshus där arbetarna bereddes bostäder om 1 rum och egen jordkällare till Stora Vikas moderna personalbostäder som tillsammans bildar en modern stadsdel. Möjligheten att följa en industri- och samhällsutvecklingen under närmare 150 år är ett viktigt pedagogiskt värde hos miljön.

Kalkindustrin och de spår den lämnat efter sig är unik för stockholmregionen.

Oaxens kulturhistoriska värden är främst av två slag; Socialhistoriska och industrihistoriska. Industrihistorien visar sig i de stora anläggningar med tex

Postadress:
Södertälje kommun
Kultur- och fritidskontoret
Torekällbergets museum
151 89 SÖDERTÄLJE

Besöksadress:
Torekällberget
151 45 Södertälje

Telefon:
08-550 214 41
0708-519 223

Fax:
08-550 221 88
E-post:
fornamn.efternamn@sodertalje.se

silos och kalklador som finns kvar på ön. Här finns också de stora brotten, kajerna och kalkugnen som visar hur stenen har brutits, transporterats, bränts, förvarats och slutligen lämnat ön för försäljning. Kalkhanteringen var en viktig del av samhällsutvecklingen och vittnar om jordbrukets utveckling under 1800-talet, om den expanderande byggmarknaden i Stockholm och inte minst om industriutvecklingen under 1900-talet med tex. pappers- och massaindustrin och järnhantering som krävde kalk.

De socialhistoriska värdena på ön visar sig främst på den södra delen där bostadsbebyggelse för såväl arbetare som disponent finns bevarade, än i dag som bostadshus. Här finns också skola, affär, jordkällare, likbod m.m. Allt tillsammans vittnar om vilket slutet samhälle Oaxen var långt in på 1900-talet, en plats med ett samhälle i miniatyr som var nödvändigt för att klara driften av kalkindustrin.

De historiska spåren på ön, industrihistoriska såväl som socialhistoriska, avslöjar anledningen till varför denna lite avlägsna, otillgängliga plats är bebodd än in i våra dagar. Spåren är nödvändiga för att platsens identitet och särart skall kvarstå.

Oaxens historia

Oaxen karaktäriseras av den för stockholmsregionen unika kalkindustri som bedrivits på ön i över 100 år. I riksintresseområdet ingår också ön Karta, som var den ö där kalkbränning först startade 1832 och Stora Vika, i Nynäshamns kommun, som under 1900-talet utvecklades till en storskalig kalkindustri.

Omkring 1850 påbörjades brytning och bränning av kalk på Oaxen, till en början småskaligt och experimentellt men med tiden i en allt större skala. Den växande industrin och det allt mer storskaliga jordbruket skapade under 1800-talet ett stort behov av kalk.

Knut Bonde, friherre vid Fållnäs, grundade bolaget Karta & Oaxen kalkbruk under 1860-talet. Han påbörjade en utveckling av kalkbränningen på ön vilken senare hans hustru Florence Bonde kom att fortsätta. Under slutet av 1800-talet började brytningen av sten på öns östra sida och en ny så kallad pelarugn uppfördes, den kallades ettan ugn och finns alltså kvar.

Pelarugnen blev avgörande för brukets fortsatta expansion då den avsevärt kom att öka brukets produktion. Fler ugnar kom med tiden att uppföras längst öns östra strand och under 1900-talet kom bruket successivt att bättra på sin produktion med hjälp av tekniska innovationer och utökade kommunikationsmöjligheter. Först på 1950-talet fick ön en fast färjeförbindelse och den tidigare ibland påtagliga isoleringen bröts. Med färjan kom också den överhängande delen av transporterna att flyttas från sjön till land.

Karta & Oaxen kalkbruk såldes på 1930-talet till Cementsa som 1974, under strukturomvandlingarnas 1970-tal, valde att lägga ner verksamheten på ön. Ön var då starkt präglad av den industri som bedrivits här och av den bebyggelse som uppförts på öns södra udde med bostäder, skola, affär, likbod, samlingshall

m.m. Öns södra delar bevarar i dag till stora delar de byggnader som uppförts för industriarbetarna och deras familjers vistelse på ön.

Dagens Oaxen och dess skydd

För det aktuella området finns två detaljplaner, en för den södra delen av ön, en för den östra delen. För det östra området, industriområdet, finns en detaljplan från 1999 som medger småindustri och hantverk för området och som inte anger något skydd för den kulturhistoriskt värdefulla miljön. För den södra delen av ön anges att Gillet och stallet/förrådet har ett kulturhistoriskt värde och de har markerats med q som har kopplats till bestämmelser som säger att byggnaderna ej bör förvanskas.

Ön ingår i riksintresseområde för kulturmiljövården enligt 3 kap. Miljöbalken (1998:808). Att ett område är av riksintresse innebär att det anses ha ett så stort kulturhistoriskt värde att det är av vikt för hela nationen. I det kommunala arbetet med samhällsplanering skall därför dessa värden prioriteras. Åtgärder inom området får inte, enligt Miljöbalken (1998:808) 3 kap. 6§ utgöra "påtaglig skada" på riksintresset.

MKB

Under våren 2004 har en miljökonsekvensbeskrivning för kulturmiljön på Oaxen upprättats jämte en teknisk statusbeskrivning av byggnader inom det aktuella området. Handlingarna har utförts av Arkitekt SAR/MSA Anna Blomberg.

Byggnaderna är tekniskt sett av varierad status. Flera är så dåliga att omfattande renoveringar måste till för att de överhuvudtaget skall kunna stå kvar. De byggnader som kan gå att rädda med renovering är Snickeriet/stallet, dasslängorna, laboratorium/verkstaden samt de båda siloanläggningarna. Att restaurera dessa är dock sammanbundet med omfattande kostnader. Dessa kostnader är ej kostnadsberäknade.

I miljökonsekvensbeskrivningen jämförs tre olika utvecklingsalternativ för området och vad dessa skulle innebära för platsens kulturhistoriska värden.

Vad händer med miljöns kulturhistoriska värden vid

Nollalternativ 1; Befintlig detaljplan utnyttjas ej?

Författaren drar slutsatsen att det inte finns möjlighet eller intresse att hyra ut de befintliga husen i sitt nuvarande skick. Konsekvensen av alternativet blir då på sikt att bebyggelsen kommer att förfalla kraftigt och att den så småningom helt försvinner. Om bebyggelsen raderas kvarstår dock vägar, kajer, brottytor m.m. som vittnar om platsen historia. Möjligheten att uppleva industrimiljön beskärs dock med anledning av att en mycket viktig betydelsebärare, bebyggelsen, försvinner. Det är byggnaderna som gör det lätt att förstå vilken verksamhet som bedrivits här. Ett icke upprustat industriområde med byggnader i starkt förfall kan bli en belastning för kulturmiljön på den södra delen av ön genom att helhetsupplevelsen av miljön dras ner och bostadsområdets attraktivitet minskar vilket skulle leda till svårigheter för bevarandet av miljön.

Nollalternativ 2; Befintlig detaljplan utnyttjas?

Eftersom detaljplanen tillåter att bebyggelsen rivs förutsätter författaren att så sker. Om bebyggelsen rivs kvarstår övriga lämningar som vittnar om platsens historia liksom i alternativ 1, kajer, brottytor, vägar m.m. Dessa gör det fortfarande möjligt att utläsa områdets historia även om det blir svårare utan den ursprungliga bebyggelsen. Den nya bebyggelsen kommer troligen att utformas enkelt så som ofta med industribyggnader. Den nya bebyggelsen kan komma att försvåra förståelsen av miljön. Med alternativ 2 kvarstår dock industriverksamheten. Denna kan sägas göra platsen unik. Det är industrin som är anledningen till att ön är bebyggd och med ett bevarat industriområde upprätthålls industri/verksamhetstraditionen på ön om än i helt annan skepnad än tidigare.

Den södra delen av ön kan komma att påverkas positivt av ett litet industriområde då det kan komma att generera ökat behov av färjetrafik och dessutom innebär att fler personer kommer att dela på gemensamma kostnader på ön.

Alternativ 3; Exploatering enligt förslag från Sundh & Partners AB?

Alternativet innebär att många hus kommer att rivas men en del blir kvar. Området kommer att bebyggas med bostäder i en modern, rå arkitektur som är inspirerad av industribebyggelsen. Med detta alternativ kan således flera byggnader bli kvar inom området liksom brottytor och väg. Den långsgående kajen med öppna ytor kommer att förloras. Möjligheten att uppleva/känna den autentiska industrimiljön försvinner i och med att mycket ny bebyggelse tillförs, men fler betydelsebärare än i något annat alternativ blir kvar.

Till det gamla som rustas upp och således delvis bevaras fogas sedan en helt ny bebyggelse som i framtiden kommer att berätta om vår tid och därmed bli en ny årsring i öns bebyggelsehistoria. Den nya bebyggelsen kommer, om än med ambitioner på industriinflenser, att få karaktären av ett bostadsområde med gardiner, bilar och blommor. Ön kan dock komma att tillfoga nya positiva arkitektoniska värden.

Kulturmiljön på den södra delen av ön kan med hjälp av ny bebyggelse få ett lyft och möjligheten att bevara äldre byggnader med boende kommer att underlättas när fler människor blir bofasta på ön och fler personer därmed är med och delar på gemensamma kostnader.

Vilket av dessa alternativ är då lämpligast med hänsyn till de kulturhistoriska värden som finns representerade på platsen?

Industriområdet på ön Oaxen har sedan nedläggningen av industrin på 1970-talet varit utsatt för ett successivt förfall. Byggnader och anläggningar har återanvänts i den mån det gått. I dag används industriområdet för bl a båtvarvsverksamhet och mindre industriändamål. Många byggnader är i ett mer eller mindre förfallet tillstånd.

För att de kulturhistoriska värdena skall bevaras och för att platsen också i framtiden skall kunna berätta om det liv och den verksamhet som en gång bedrevs på Oaxen bör så många betydelsebärare som möjligt bevaras. Betydelsebärare är de företeelser som bär upp miljöns berättelse. På Oaxen är

det tex namnen på de gamla husen, jordkällare, brottytor, betongsilor och kalkugnen.

Enligt miljökonsekvensbeskrivningen är bebyggelsen en av de viktigaste betydelsebärarna i miljön. Bebyggelsen är hotad i samtliga utvecklingsalternativ, men minst i det tredje alternativet med en nyexploatering av området. Mot bakgrund av MKBn kan alltså konstateras att det alternativ som på sikt är mest skonsamt mot kulturmiljön är alternativet med en nyexploatering av området. Inom området blir också andra betydelsebärare så som bergets brottytor, vägen, delvis kajer, belysningsarmaturer kvar även om området exploateras.

Bebyggelsens tydliga uppdelning i två skilda delar bibehålls delvis i och med att industriområdet kommer att byggas ut i en helhet. Det nya som byggs kan genom en sammanhållen arkitektoniskt formspråk innebära att den ursprungliga funktionen och uppdelningen går att läsa "mellan raderna". Vidare kan resultatet bli att nya kvalitativa värden tillfogas bebyggelsemiljön på ön.

Möjligheterna att bevara tex Gilllet och kalkugnen ökar då fler människor kommer att intressera sig för dess fortlevnad. Fördelar för kulturmiljön som helhet är också att fler boende på ön innebär att fler är med och delar gemensamma kostnader för tex färja och snöröjning. Möjligheten att nyttja den södra delen av ön ökar således om en utbyggnad av bostäder blir möjlig och därmed ökar chanserna att de kulturhistoriska värden som finns representerade där bibehålls.

Åtgärder för att minska inverkan på de kulturhistoriska värdena på platsen

En exploatering av industriområdet kommer för gott att ändra områdets hela uttryck och därmed vad området berättar om den historiska utvecklingen. För att miljön skall gå att läsa av ur ett historiskt perspektiv är det viktigt att så många betydelsebärare som möjligt bevaras. Med anledning härav är det nödvändigt att:

- Bevara så många hus som möjligt. Utöver siloanläggningarna och labratoriet/verkstaden också stallet/snickarboden (som är en fd kalklada) och dasslängorna. Byggnaderna som bevaras bör hållas så lite förändrade som möjligt exteriört och även invändigt i förekommande fall. Det är viktigt att slå vakt om byggnadernas autenticitet.
- Vägens dragning inom området bör inte ändras. Inte heller bör dess karaktär förändras med tex kantsten, asfalt m.m.
- Områdets kontakt med vattnet bör bevaras. Kajerna och allmänhetens kontakt med standlinjen bör bibehållas.
- Den nya bebyggelse som infogas i området bör ha en sammanhållen arkitektur med tydliga drag av vår tids estetik samt vara av hög kvalitet. En medveten, kvalitativ, formgivning kan med tiden skapa en ny "årsring" och bli en tydlig länk i Oaxens historia.

- Utformningen av utrymmen mellan husen så som tex mark, murar, armaturer, växtlighet m.m. kommer att påverka upplevelsen av miljön och därmed möjligheten att uppleva de kulturhistoriska värdena i miljön. Vid områdets detaljplanering bör därför antikvarisk medverkan förekomma.

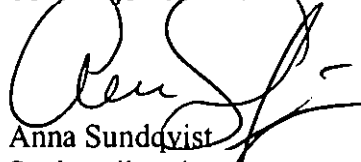
Hur skyddas kulturvärdena bäst i detaljplanen?

De kulturhistoriska värdena bör preciseras i planbeskrivningen; vilka de är och hur de yttrar sig? Värdena bör sedan kopplas till rivningsförbud och skyddsföreskrifter för de hus som bevaras. Övriga betydelsebärare som kajer, brottor, vägbeläggning, armaturer m.m. bör undersökas om de kan skyddas i detaljplanen.

I planen bör också ställas krav på antikvarisk kontroll vid bygglovsärenden.

Utökad bygglovplik bör gälla de q-märkta husen för bl a yttre färgsättning.

Södertälje 2004-11-24


Anna Sundqvist
Stadsantikvarie

Kopia till: KOF Diariet
Miljökontoret – Ann-Charlotte Gjöthlen
SBK –Stefan Modig



SJÖFARTSVERKET

Produktion

Handläggare direkttelefon

Anders Brödje, 08-554 227 25

Datum

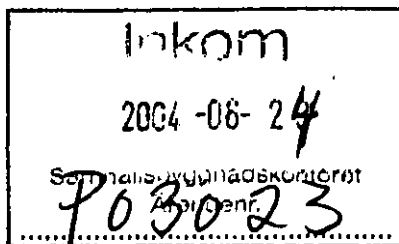
2004-06-22

Ert datum

Vår beteckning

0406-03-25185

Er beteckning



Samhällsbyggnadskontoret

Plan- och byggenheten

Att. Stefan Modig

151 89 Södertälje

**Ang. Program avs. detaljplan för OAXEN ÖSTRA inom
Hölö/Mörkö kommun del i SÖDERTÄLJE**

Sjöfartsverket, Stockholm-Mälarens Sjötrafikområde (TOSM), önskar med anledning av telefonsamtalet tidigare i veckan, påpeka att de sjömärken / den farledsutmärkning som finns placerad utefter ön Oaxens östra strand inte får beröras den planerade förändringen av bebyggelse.

Detta finns även upptaget i det remissvar som tidigare insänts till Samhällsbyggnadskontoret, vari framgår att:

"Konstruktioner i, eller i direkt anslutning till, farleden skall vara så konstruerade att de inte utgör någon form av begränsning vare sig för idag rådande trafikbild eller för en eventuell framtida förändrad trafikbild."

Robert Berg

Stf. Sjötrafikområdeschef



SJÖFARTSVERKET

Produktion

Handläggare direktelefon

Ulf Svedberg, 08-666 66 20

Datum
2003-11-24

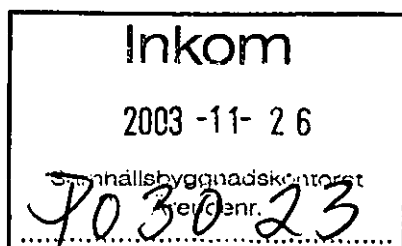
Ert datum

Vår beteckning

04-06-03-25185

Ert beteckning

Samhällsbyggnadskontoret
Plan- & Byggenheten
Nygatan 4
151 89 Södertälje

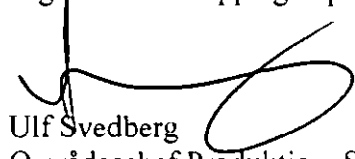


Program avs. detaljplan för OAXEN ÖSTRA inom Hölö/Mörkö kommun del i SÖDERTÄLJE

Sjöfartsverket, Stockholm-Mälarens sjötrafikområde (TOSM), ser inget hinder i det framlagda planförslaget avseende förändringar i bebyggelse enligt förslaget. Med avseende på aspekter ur navigatoriskt respektive säkerhetsmässigt hänseende skall dock följande beaktas i samband med vidare planering och efterföljande byggnation:

- Belysning i området skall planeras så att den samlade ljusbilden, respektive eventuell punktbelysning, inte utgör något störande moment för sjöfarten.
- Konstruktioner i, eller i direkt anslutning till, farleden skall vara så konstruerade att de inte utgör någon form av begränsning vare sig för idag rådande trafikbild eller för en eventuell framtida förändrad trafikbild.
- Planering för och konstruktion av förtöjningsanordningar skall ske på ett sådant sätt att de inte utgör någon form av begränsning vare sig för idag rådande trafikbild eller för en eventuell framtida förändrad trafikbild.
- Förtöjning av mindre fartyg och båtar i aktuellt planområde skall inte utgöra en begränsningsfaktor vare sig för idag rådande trafikbild eller en eventuell framtida förändrad trafikbild.

Utifrån detta, skall samråd med TOSM ske vid planering och byggnation av någon av ovan upptagna punkter.


Ulf Svedberg
Områdeschef Produktion, Stockholm

Dokument 1

Postadress
Box 27808

115 93 STOCKHOLM

Besöksadress

af Pontins väg 6

Telefon

Telefax

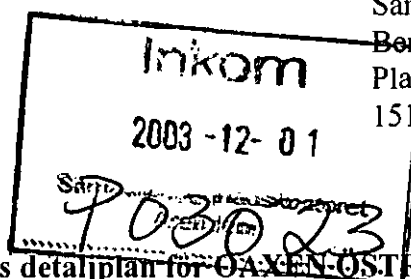
E-post

08-666 66 90



2003-12-01

Regnr: 010



Samhällsbyggnadskontoret
Bengt Lindskog
Plan o byggenheten
151 89 Södertälje

**Yttrande över program avs detaljplan för OAXEN ÖSTRA inom Hölö /Mörkö
kommundel i Södertälje** **Programsamråd P03023**

Befintligt Elnät,

Eventuella ändringsarbeten i befintligt elnät inom planområdet föranledda av byggnation eller infrastruktur förändringar inom det samma bekostas normalt av sökanden.

Nytt Elnät,

För att säkerställa elförsörjningen i området behöver vi ett E-område i områdets nordöstra del, för en ny transformatorstation som placeras så centralt i området det går.

Befintligt lågspänningsnät måste byggas om, och markförläggas.

Telge Energi Nät AB skall kostnadsfritt disponera E-området och ytan bör vara 10 x 10 m samt vara byggbar och åtkomlig från väg med lastbil. Förslag på ny transformatorstations placering tas fram i samband med plansamrådet.

Exploator ansvarar och bekostar samtliga schaktarbeten för utförande av nytt elnät inom detaljplaneområdet.

Övrigt:

Markupplåtelseavtal för eventuella servitut och ledningsrätter skall ligga till grund för skydd av distributionsnätet. Handlingar upprättas i samband med detaljprojektering.

Vid eventuella behov av ombyggnad av elnätet utanför planområdet föranlett av exploateringen inom detsamma förutsätter vi att erforderliga tillstånd kan erhållas av berörda markägare.

Angående aktuella anslutningspriser kontakta vår marknadsavdelning Tfn.08- 553 22 000

Synpunkter, Fjärrvärme

Inget att erinra

Bifogar ritning över befintligt elnät i när området.

Med vänliga hälsningar

Telge Energi Nät AB
Strategisk planering



Thomas Tholén

e. .u.

Södertälje kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och Byggenheten
Södertälje

Oaxen 2003-11-13

Program till
Detaljplan för Oaxen Östra
Hölö Mörkö kommun del
I Södertälje.

Inkom
2003-11-18
Samhällsbyggnadskontoret
Ärendnr
P03023

Pnr: P03023

Vid extra föreningsstämma i Oaxen Samfällighetsförening 2003-11-09 beslutades att Norra Delen i planförslaget utgår, genom att omgående avbryta den delen av planläggningen.

Industri delen och den Södra delen skall Sundh & Partners AB (bolaget) själva hantera och bekosta erforderlig planändring.

I det förslag "Projekt Oaxen" som redovisas har Sundh & Partners AB ianspråktagit all mark tillhörande Oaxen I:1 alltså Samfällighetens mark, dels det som återstod av strandlinjen och dels naturområden. Det mest uppseendeväckande är 3 villor på ben på naturmark vid vattentäkten och hotellet uppe på bergknallen.

Under rubriken Bakgrund i förslaget nämner bolaget att det finns en muntlig uppgörelse om att få köpa resterande delar av Oaxen I:1 inom det gamla industriområdet. Vid en direkt fråga till styrelsen avvisas påståendet om muntlig uppgörelse.

Undertecknade anför härmed sin positiva inställning till att de fastigheter som bolaget förvärvade skall kunna bebyggas med bostäder.

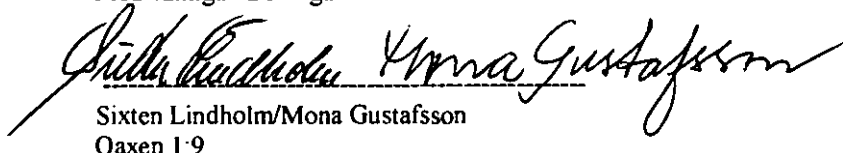
Vi anför även att vi motsätter oss bebyggelse på mark tillhörande Oaxen I:1.

Vägen förbi "Kalk palé" skall ligga kvar och inte ändra sträckning, hotell på bergknallen skall inte byggas, 3 villor på ben vid vattentäkten skall absolut inte byggas, ingen badplats i gruvan och ingen bebyggelse på nuvarande naturmark.

Vi anser även att den nuvarande vägsträckningen bibehålls genom hela området.

Detaljplaneändringen skall gälla enbart bolagets egna fastigheter och mark för gemensamma anläggningar som, t.ex. nytt pumphus för vatten, el - transformator mm.

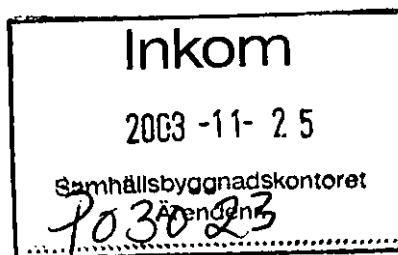
Med vänliga hälsningar



Sixten Lindholm/Mona Gustafsson
Oaxen I:9

Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och byggenheten

Nygatan 4
151 89 Södertälje



Synpunkter angående detaljplan för Oaxen Östra.

Planförslaget är gjort för att ge Sundh & Partners möjlighet att bygga enligt de planer man redovisat för "Projekt Oaxen". Genomförs projektet kommer det dels att byggas hus c:a 40 meter från öns vattentäkt, dels att byggas ett utomhusbad där det f.n. finns en mindre damm c:a 100 meter från vattentäkten. Vattenytan på dammen ligger i nivå med vattenytan i vattentäkten. Detta gör det mycket troligt att det finns samband under mark mellan dammen och vattentäkten. Så långt jag kan bedöma innebär all grävning och allt uppförande av installationer under marknivån risk för föroreningar av vattentäkten.

Då boendet på Oaxen är helt beroende av vår vattentäkt anser jag att det måste finnas mycket säkra garantier för att vattentäkten ej förorenas innan en byggnadsplan ger möjlighet till byggnation i så nära anslutning till vattentäkten.

Jag begär att få ta del av den konsekvensutredning som jag förutsätter kommer att göras med hänsyn till närheten till vattentäkten.

Oaxen 2003.11.23.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Bert Ljungberg".

Bert Ljungberg

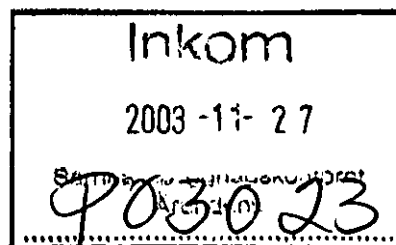
A handwritten signature in black ink, appearing to read "Viveca Ljungberg".

Viveca Ljungberg

Oaxen

153 93 Hölö

Fastighet Oaxen 1:17



**Yttrande över program avseende ändrad detaljplan för OAXEN ÖSTRA inom
HÖLÖ/MÖRKÖ kommun del inom Södertälje.**

BAKGRUND

Vid stämmobeslut om att sälja mark från ön Oaxen till någon exploatör så fanns det ett antal intressenter och när stämman beslutade att Sund & Partner skulle få köpa så berodde detta till mycket hög grad på att de planer man då visade upp omfattade en begränsad bebyggelse med max 25 nya lägenheter i radhus och friliggande villor.

Enligt min uppfattning så finns det en majoritet på ön som vill ha en mycket begränsad förtätning med tanke på infrastruktur och möjligheter till ett rörligt friluftsliv.

Det som nu har skett är för mej som fastighetsägare på ön mycket märkligt. Vad jag förstår så har Sund & Partner uppdragit åt kommunen att framställa ett planförslag som i stora delar innehåller mark som Sund & Partner inte förfogar över och där det kommer att krävas en kvalificerad majoritet på en stämma för att kunna få igenom en försäljning av ytterligare mark från Oaxen 1:1.

YTTRANDE

Då styrelsen för Oaxens samfällighet i ett brev till alla delägare den 28 oktober meddelat att man inte kommer att inkomma med några gemensamma synpunkter från styrelsens sida utan man uppmanar alla fastighetsägare att själva göra detta om man så önskar.

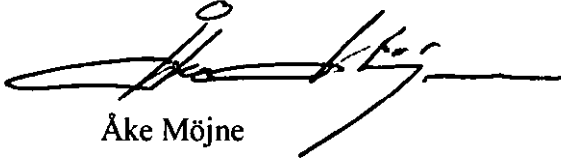
Detta är mina synpunkter grundade på den information som framgår av Sund & Partners dokument "Projekt Oaxen" daterat 2003-09-11.

- Föreslagna tomter/byggnadplatser skall återfinnas inom mark som Sund & Partner äger.
- I det nu lagda förslaget är det 39 lägenheter plus ett hotell och ett kapell vilket är anmärkningsvärt mycket mer än de 25 man visade upp vid köpetillfället. Flera av dessa hus är inlagda på mark som ägs av Oaxen 1:1
- Den nuvarande vägsträckningen skall behållas så att man har kontakt med vattnet när man går/färdas denna sträcka. Enligt det utlämnade förslaget så skulle man inte ha kontakt med havet på en sträcka av ca 600 – 700 meter.
- Norr om Gillet vid det nuvarande "Kalk-Pale" har man ritat in strandtomter och en vägsträckning som är helt oacceptabel. En spång vid stranden är inget alternativ när man vill passera till fots. Den föreslagna bebyggelsen kräver förutom ett markköp av Oaxen 1:1 även att man köper mark av Gillet.
- De 3 föreslagna villorna på ben ligger alldeles för nära vattentäkten.
- Den branddamm som finns idag är enligt förslaget igenfylld. Detta kan ej föreslås utan att man är 100% säker på att detta inte påverkar vattentäkten
- Det får inte tillskapas några nya tomter med strandrätt

SAMMANFATTNING

Den nuvarande detaljplanen är faktiskt bara fyra år gammal och till dess att exploatören, Sund & Partner; verkligen konkret visar att man tänker göra något mera påtagligt än att skriva ihop "drömmar" så anser jag att allt planarbete skall läggas på is.

För Oaxen 1:15

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Åke Möjne', written over a horizontal line.

Åke Möjne

Södertälje kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och Byggenheten
Södertälje

Inkom
2003 -11- 27
Samhällsbyggnadskontoret
903023
Oaxen 2003-11-13

Program till
Detaljplan för Oaxen Östra
Hölö Mörkö kommun del
I Södertälje.

Pnr: P03023

Vid extra föreningsstämma i Oaxen Samfällighetsförening 2003-11-09 beslutades att Norra Delen i planförslaget utgår, genom att omgående avbryta den delen av planläggningen..

Industri delen och den Södra delen skall Sundh & Partners AB (bolaget)själva hantera och bekosta erforderlig planändring.

I det förslag "Projekt Oaxen" som redovisas har Sundh & Partners AB ianspråktagit all mark tillhörande Oaxen 1:1 alltså Samfällighetens mark, dels det som återstod av strandlinjen och dels naturområden. Det mest uppteendeväckande är 3 villor på ben på naturmark vid vattentäkten och hotellet uppe på bergknallen.

Under rubriken Bakgrund i förslaget nämner bolaget att det finns en muntlig uppgörelse om att få köpa resterande delar av Oaxen 1:1 inom det gamla industriområdet. Vid en direkt fråga till styrelsen avvisas påståendet om muntlig uppgörelse.

Undertecknade anför härmed sin positiva inställning till att de fastigheter som bolaget förvärvade skall kunna bebyggas med bostäder.

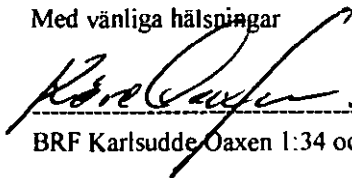
Vi anför även att vi motsätter oss bebyggelse på mark tillhörande Oaxen 1:1.

Vägen förbi "Kalk palé" skall ligga kvar och inte ändra sträckning, hotell på bergknallen skall inte byggas, 3 villor på ben vid vattentäkten skall absolut inte byggas, ingen badplats i gruvan och ingen bebyggelse på nuvarande naturmark.

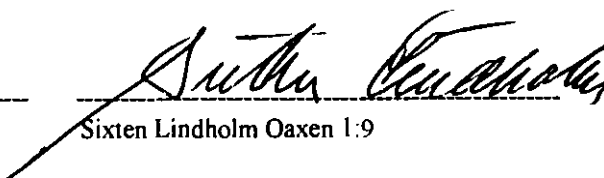
Vi anser även att den nuvarande vägsträckningen bibehålles genom hela området.

Detaljplaneändringen skall gälla enbart bolagets egna fastigheter och mark för gemensamma anläggningar som, t.ex. nytt pumphus för vatten, el - transformator mm.

Med vänliga hälsningar



BRF Karlsudde Oaxen 1:34 och 1: 35



Sixten Lindholm Oaxen 1:9

Inkom

2003-11-27

Oaxen 2003-11-26

Pnr: P03023

Samfundshuset, Oaxen
P03023

Östra

Max 30 nya bostäder, det kan bli 60 bilar till plus besökare. Vår färja börjar bli till ären, den har varit under reparation i 28 dagar, redan i år.

Jag är positiv inställd till att ändra Naturmark till Kvartersmark för Småindustri i den mörna delen, absolut inga bostäder där. Utbyggnadsmöjlighet för Reningsanläggningen måste till då den tydligen är i dåligt skick och underdimensionerad.

Ellt Varv med plats för upptagning och förvaring av båtar. Låter bra, en verksamhet som hör Skärgården till.

Ingen ombyggnad av vägen vid den långa förvudsbyggnaden. Ingen sprängning av berg.

Lilla vattenpölen skall skyddas, det finns fisk o kräfter där.

Jag vet inte om den har förbindelse med den stora vattentäcken, men om den har det är det olämpligt med en badplats där.

Vi har redan en badplats, hopptorn och lekplats.

Kafé o Kapell onödigt. Vi måste värna om vår Bygdegård där har vi idag, sommarkafé, midsommarfirande, bröllop m.m. Dessutom har vi en "Klockstabel" som öborna samlat pengar till.

Ett stall med hästar och andra djur säger jag bestämt nej till. Den ytan som krävs + betesmark m.m. har vi inte natur till att erbjuda på Oaxen. Vi har idag vad jag vet 3 rådjur som går uppe på bergskammarna. Två hädande korpar, jag har även sett falk, havar, grävling, mink orm, Havsörnen är också ofta på besök.

Med vänlig hälsning

Berib Ekman

"EN HYRESGÄST"

som vill påverka sin boendemiljö

Inkom

2003-11-23

Samhällsbyggnadskontoret

Agenda nr 23

Till
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- o Byggnadsenheten
Handläggare Bengt Lindskog
Södertälje
27/11 2003.

Remissvar angående programsamråd/avseende detaljplan för Oaxen Östra inom Hölö/Mörkö kommun i SÖDERTÄLJE.

Oaxens Bygdegårdsförening har följande synpunkter på föreslagna detaljplan.

Föreningen har **inga synpunkter** beträffande områdets omfattning avseende planändring.

När det gäller förslaget om ändring av vägdragning i anslutning till Kalk Palé **avstyrker** förening förslaget. Anledningen är bl a att trafikflödet runt bygdegården blir oacceptabel. Förslaget anger vidare sjötomter som inkräktar på Snickaruddens område vilket måste anses störande ur skönhetssynpunkt. Området från Oaxens skärgårdskrog fram till klockstapel utgör en vacker enhet byggnadsmässigt och bör inte störas av nära bebyggelse. Området kring klockstapeln används idag till kontemplation, friluftsgudstjänster, bröllop m m.

Förutsättningen för boende på Oaxen är att det finns bra och tillräckligt med dricksvatten. I planen finns förslag om byggande av tre hus på stolpar!!! i nära anslutning till vattentäkten, samt förslag om byggande av bassäng i närheten av husen. **Detta förslag avstyrkes**, denna byggnation är fullständigt onödig och utgör en fara för vattentäkten.

Vidare anser föreningen att en nybyggnation om 25-30 fastigheter (vilket angavs från Sund och Partner vid samfällighetens årsmöte) är tillräcklig. En ökad population på ca 90 personer räcker för Oaxen. Beträffande förslaget om byggnation av kyrka och hotell ser inte föreningen förslaget särskilt realistiskt, eftersom det dessutom ligger på mark ägd av samfälligheten.

På Oaxens Bygdegårdsförenings uppdrag



Ulla Holtman
Ordförande

Remissyttrande Projekt Oxen

Yttrande från Ulla Holtman och Börje Eriksson, ägare till fastigheten Oaxen 1:46.

Det är önskvärt att få till stånd en sanering av det gamla industriområdet.

En planändring till mark för bostadsändamål kommer att ge förutsättningar för detta.

Det är vidare angeläget med en ökning av öns befolkning med tanke på underlag för färjedrift, vatten och avlopp samt vägar.

Befolkningsökningen måste dock stå i relation till tillgång på mark och utrymme för parkering av bilar, uppläggningsplatser för båtar samt inte minst områden för rekreation. Det begränsade området "Natura 2000" på öns norra del, riskerar hård nedslitning som kan komma att hota de olika rara växter, örter, fåglar och insekter som nu finns där. Den tillkommande bebyggelsen bör därför begränsas till de 25 – 30 bostäder som Sund och Partner presenterade vid samfällighetens årsmöte den 30 mars 2003.

Förslaget till omvandling av marken på norra utfyllnaden från naturmark till mark för industri och hantverk är positivt eftersom en viss verksamhet med anknytning till skärgård bidrar till att göra ön levande och bevara den gamla Oaxenkulturen.

Projekt Oaxen/planförslag Sund o Partner

Flyttning av nuvarande väg till en sträckning bakom om (Kalk Palä) avstyrkes.

Motiv:

De två tvärkurvor som uppstår medför svårigheter för långa fordon, att utan intrång på, bl Bygdegårdsföreningens tomt, bli framkomlig. Riskerna för skada på Bygdegårdsföreningens bastubyggnad blir uppenbara när långa fordon kan komma att gena över tomthöman.

Risken för störande resonansljud i bergvalvet ökar, med åtföljande besvär såväl för Bygdegårdens aktiviteter som för nya boende.

Allmänhetens närhet till vattnet försvinner och kan inte ersättas med den bryggång som upptas i förslaget.

Intrånget på Snickarudden kan inte accepteras.

Snickarudden utgör med sin klockstapel en samlingspunkt för öbefolkning och andra gäster. Där sker olika aktiviteter som friluftsgudstjänster, vigslar, mm. Utrymmet är begränsat och ytterligare intrång måste undvikas.

Den bryggång som föreslås som en promenadväg blir under den kalla årstiden en olycksfaktor. Halka och svårigheter med snöröjning kommer öka riskerna för olyckor.

Strandtomter på den aktuella sträckan skulle snabbt komma att förvandla passagen till privata bryggplatser och därmed på sikt inte bli tillgänglig för övriga ö-bor och turister.

Förslagets del att uppföra hotell, kapell mm avstyrks.

Motiv:

En sådan byggnation skulle bli ett främmande inslag i Oaxens ökultur. Behov av hotell och kapell saknas. Övernattningsmöjligheter finns redan på den förtöjda båten Stjernorp samt i ett flertal privata fastigheter.

Bostadsbebyggelse i schaktet mot vattentäkten avstyrks.

Motiv:

Vattentäkten är en av Oaxens värdefullaste tillgångar, Den måste till varje pris skyddas.

En bebyggelse i schaktet med sin närhet till vattentäkten med ett behov av sprängningar som troligen behövs, medför risk för sprickbildningar i den gamla berggrunden som redan torde

vara påverkad av tidigare brytningar. Fara finns för saltvatteninträngningar i vattentäkten. och eller sänkning av vattennivån i täkten som ligger över den nuvarande havsytan

Området bör bevaras som grönområde.

Bostadsbebyggelse på närmare avstånd än 150 m från vattentäktens östra strand bör föregås av ordentliga geologiska markundersökningar.

Yrkande:

1

Planändring av nuvarande industrimark till mark för bostadsmark tillstyrkes.

2

Planändring på norra utfyllnaden från naturmark till mark för småindustri och hantverk tillstyrks.

4

Utökning av tidigare föreslagna 25-30 bostäder till 39 avstyrks.

5

Ny dragning av vägen avstyrks.

6

Intrång på Snickarudden avstyrks.

7

Förslag om restaurang och kapell avstyrks.

8

Bostadsbebyggelse i schaktet mot vattentäkten avstyrks.

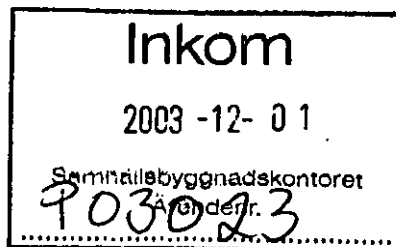
Oaxen 2003-11-26



Ulla Holtman

Börje Eriksson

Fastighetsinnehavare Oaxen 1:46.



Södertälje kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och byggenheten
Nygatan 4
151 89 Södertälje

Program avseende
detaljplan för OAXEN ÖSTRA inom Hölö/Mörkö kommun del i SÖDERTÄLJE

Jag har tagit del av programförslaget och vill framföra följande synpunkter:

NORRA DELEN

Gällande plan för den norra delen som fastställdes 1999 efter omfattande samråd bör inte ändras utan bibehållas i sin nuvarande utformning med undantag för

1. avstyckning av mark för båtvarv
2. eventuellt ökat utrymme för reningsanläggning

Såväl båtvarv som utbyggd reningsanläggning bör placeras så långt som möjligt från skyddsområdet för vattentäkten på den utfyllda havsviken vid Kroken och inte på fast berg, som har förbindelse med vattentäkten.

Den bergknalle som ligger omedelbart väster om Oaxen 1:40 bör kvarstå som Natura 2 och fortsatt ingå i planen för norra delen.

INDUSTRIDELEN och SÖDRA DELEN

I samband med att Oaxen samfällighetsförening sålde fastigheterna inom gamla industriområdet stod det klart att planen skulle behöva ändras. Jag tillstyrker därför att områdena för småindustri och hantverk, parkområdet samt V1-området inom gällande plan för industridelen ändras till kvartersmark för bostäder.

Däremot anser jag att naturmarken kring Gruvan (i planen kallad dammen) som gränsar till skyddsområdet för vattentäkten bör kvarstå som samfälld naturmark.

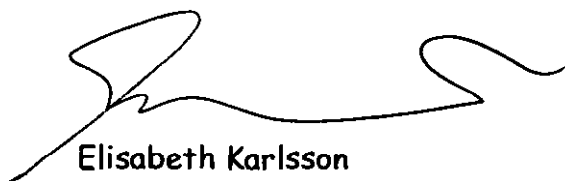
De nya önskemålen om ny sträckning av bilvägen bör lösas så att vägmark helt upplåts inom nuvarande Oaxen 1:49 väster om Förrådet under förutsättning att utrymme för gångväg reserveras något öster om nuvarande bilväg - dock utan att inkräkta på det redan begränsade området kring Oaxenklockan.

En förutsättning är även att nytt Va-nät kan anläggas i den nya vägen, som ersättning för det befintliga nät som följer nuvarande väg.

Övriga kommentarer till den föreslagna bostadsbebyggelsen:

1. Föreslagen promenadbrygga väster om nuvarande Förrådet bör utgå då den är placerad inom samfällt W-område. Den bör ersättas av gångväg på fast mark (se även ovan).
2. Föreslagen bad- och småbåtsbrygga bör utgå då den är placerad inom samfällt W-område.
3. Det föreslagna radhus som ligger längst söderut bör utgå då det delvis är placerat på samfälld naturmark och ligger alltför nära Oaxenklockan.
4. Föreslagna kapell och hotell bör utgå då de helt är placerade på samfälld naturmark som ingår i gällande plan för norra delen (se även ovan).
5. De tre föreslagna villorna på ben bör utgå då de helt är placerade på samfälld naturmark som dessutom gränsar till skyddsområdet för vattentäkten. Marken bör endast nyttjas för pumpstation för vattenförsörjningen och kvarstå som naturmark (se även ovan).
6. De fem föreslagna radhusen längst i norr bör utgå då de helt är placerade på samfälld mark. Enligt gällande plan från 1999 får inte heller marken bebyggas.

Oaxen den 30 november 2003



Elisabeth Karlsson

Oaxen 1:10

Boel Johansson
Oaxen 1:37
153 98 Hölö

Samhällsbyggnadskontoret

Plan- och byggenheten
Nygatan 4
151 89 Södertälje

Inkom

2003-12-01

Samhällsbyggnadskontoret
Ärendnr.

PO3023

**Synpunkter på "Program av detaljplan för OAXEN ÖSTRA inom Hölö/Mörkö
kommundel i SÖDERTÄLJE", daterat 2003-09-26**

~~Föreläggande av detaljplan för Oaxen 1:37~~ fastighetsägaren till fastigheten Oaxen 1:37
lämnar jag följande synpunkter på förslaget.

Förslaget innebär ändrad användning för fastigheten Oaxen 1:37.

Av Programhandlingens "Projekt Oaxen", daterad 2003-09-11, framgår vidare att det finns en uppgörelse om att Sundh & Partners AB erhållit muntligt löfte om att få köpa Oaxen 1:37.

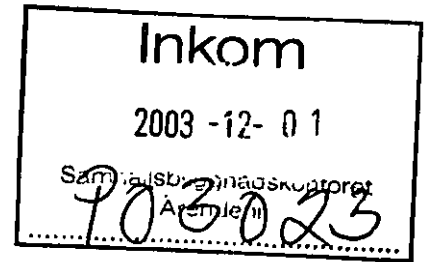
Detta är riktigt. I avvaktan på att den nu ett år gamla uppgörelsen infrias motsätter sig Fastighetsägaren till Oaxen 1:37 detaljplaneförslaget i sin helhet.

M.V.H Boel Johansson

2003-11-26

Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och byggenheten
Nygatan 4

151 89 Södertälje



Programsamråd avseende detaljplan för OAXEN ÖSTRA

Vi har följande synpunkter:

- Vi är positiva till att ändra detaljplanen från industri till bostäder samt i norra delen ändra delar av Naturmark till Småindustri och Hantverk
- Vi är kritiska till den av Sundh & Partners AB upprättade illustrationen till bostadsbebyggelse vad avser följande punkter:
 1. Omfattningen av antalet bostäder bör begränsas till ca 25
 2. Området kring klockstapeln ska vara tillgängligt och i samma omfattning som idag
 3. Utbyggnaden på södra delen ska bättre anpassas till befintlig bebyggelse (ej så nära bygdegårdsföreningens byggnader)
 4. Vägen på södra delen ska bevaras i nuvarande sträckning
 5. Av säkerhets- och trafikmässiga skäl ska möjligheterna att åka runt ön bevaras
 6. Ingen bebyggelse i närheten av vattentäkten
 7. Möjligheterna till strandrätt på östra sidan ska begränsas och göras mer tillgänglig

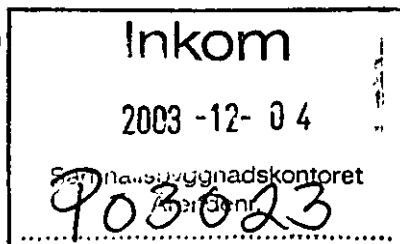
Med vänlig hälsning

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Margaretha och Staffan Larsson'.

Margaretha och Staffan Larsson
Oaxen 1:7

Ethel Rutensköld & Friedhelm Kiewning

OAXEN 1:16
S-153 93 HÖLÖ



Tel: 08 551 53053
Fax: 08-551 53041
Mobil Tel: 0705 18 47 48
E-post: efsweden@hotmail.com

Miljö- och Stadsbyggnadssförvaltningen
Planeringsenheten

2003-11-18

151 89 SÖDERTÄLJE

att Bengt Lindskog

Hej,

Vi fick höra från Sammfällighetens styrelse att det var upp till var och en att komma med synpunkter till de pågående detaljplanändring angående Oaxen öst.

Vi är på resande fot och har inte alla underlag med oss. Efter samråd med Åke Möjne har vi dock kommit till en formulering över våra åsikter angående planändringen för Oaxen öst som vi sänder som bilaga till detta brev.

Med vänlig Hälsning

Ethel Rutensköld
Ethel Rutensköld
Oaxen 1:16

F. Kiewning
Friedhelm Kiewning
Oaxen 1:16

Bilaga: Yttrande

2003-11-18

**Yttrande över program avseende ändrad detaljplan för OAXEN ÖSTRA inom
HÖLÖ/MÖRKÖ kommunal inom Södertälje.**

BAKGRUND

Vid stämmobeslut om att sälja mark från ön Oaxen till någon exploatör så fanns det ett antal intressenter och när stämman beslutade att Sund & Partner skulle få köpa så berodde detta till mycket hög grad på att de planer man då visade upp omfattade en begränsad bebyggelse med max 25 nya lägenheter i radhus och friliggande villor.

Enligt vår uppfattning så finns det en majoritet på ön som vill ha en mycket begränsad förtätning med tanke på infrastruktur och möjligheter till ett rörligt friluftsliv.

Det som nu har skett är för oss som fastighetsägare på ön mycket märkligt. Vad vi förstår så har Sund & Partner uppdragit åt kommunen att framställa ett planförslag som i stora delar innehåller mark som Sund & Partner inte förfogar över och där det kommer att krävas en kvalificerad majoritet på en stämma för att kunna få igenom en försäljning av ytterligare mark från Oaxen 1:1.

YTTRANDE

Då styrelsen för Oaxens samfällighet i ett brev till alla delägare den 28 oktober meddelat att man inte kommer att inkomma med några gemensamma synpunkter från styrelsens sida utan man uppmanar alla fastighetsägare att själva göra detta om man så önskar.

Detta är våra synpunkter grundade på den information som framgår av Sund & Partners dokument "Projekt Oaxen" daterat 2003-09-11.

- Föreslagna tomter/byggnadplatser skall återfinnas inom mark som Sund & Partner äger.
- I det nu lagda förslaget är det 39 lägenheter plus ett hotell och ett kapell vilket är anmärkningsvärt mycket mer än de 25 man visade upp vid köpetillfället. Flera av dessa hus är inlagda på mark som ägs av Oaxen 1:1
- Den nuvarande vägsträckningen skall behållas så att man har kontakt med vattnet när man går/färdas denna sträcka. Enligt det utlämnade förslaget så skulle man inte ha kontakt med havet på en sträcka av ca 600 – 700 meter.
- Norr om Gillet vid det nuvarande "Kalk-Pale" har man ritat in strandtomter och en vägsträckning som är helt oacceptabel. En spång vid stranden är inget alternativ när man vill passera till fots. Den föreslagna bebyggelsen kräver förutom ett markköp av Oaxen 1:1 även att man köper mark av Gillet.
- De 3 föreslagna villorna på ben ligger alldeles för nära vattentäkten.
- Den branddamm som finns idag är enligt förslaget igenfylld. Detta kan ej föreslås utan att man är 100% säker på att detta inte påverkar vattentäkten
- Det får inte tillskapas några nya tomter med strandrätt

SAMMANFATTNING

Den nuvarande detaljplanen är faktiskt bara fyra år gammal och till dess att exploatören, Sund & Partner; verkligen konkret visar att man tänker göra något mera påtagligt än att skriva ihop "drömmar" så anser vi att allt planarbete skall läggas på is.

För Oaxen 1:16

Ethel Rutensköld
Ethel Rutensköld

F. Kiewning
Friedhelm Kiewning

Peter Lundberg

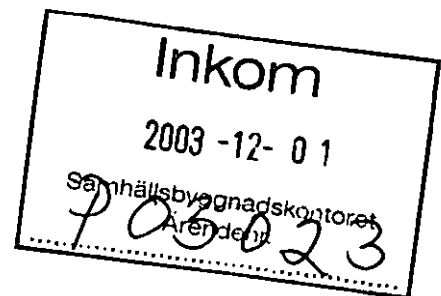
Läroverket, Oaxen

153 93 HÖLÖ

Telefon: 08 551 530 63 & 550 321 50

Biltelefon: 070 551 53 00

Telefax: 08 550 321 81

E-mail: info@container.se**Samhällsbyggnadskontoret**

Plan- och byggenheten

Nygatan 4

151 89 Södertälje

Synpunkter

**på "Program av detaljplan för OAXEN ÖSTRA inom Hölö/Mörkö kommunal i
SÖDERTÄLJE", daterat 2003-09-26**

Jag har följande synpunkter på Programförslaget.

**Programhandlingen "Projekt Oaxen" 2003 09 11 upprättad av Lars Sundh hos
Sundh & Partners AB**

1. Det finns fler näringsidkare på Oaxen än Krogen och Båtväret. Jag bedriver flera näringsverksamheter sedan jag flyttade hit 1994. Andra verksamheter är den Hotellrörelse som bedrivs i fastigheten Oaxen 1:3 och flera olika konsultverksamheter.
2. Oaxenfärjan drivs inte som ett samarbete mellan Vägverket och Oaxens samfällighetsförening. Den drivs med föreningen som huvudman med bidrag från bl a Vägverket. En omständighet som i vissa situationer kan ha avgörande betydelse.
3. Föreningens medlemmar har inte fått rösta om vilka förslag man föredrog inför försäljningen till Sundh & Partners AB. Föreningsstämman förelades ett förslag, Sundh & Partner AB:s förslag. Det är därför felaktigt att påstå att en majoritet av befolkningen på ön stödjer Sundh & Partners förslag och idéer.
4. Vi har inte heller förrän nu fått möjlighet att yttra oss över en utvidgning av antalet byggrätter från 25 till 35.
5. Det gamla industriområdet beskrivs som ytterst fult och nedgången.

I själva verket är skicket till stora delar i sämre skick än så. Jag bilägger två av Lars Sundhs bilagor där jag ritat in de direkta olycksrisker som jag anser fin föreligger.

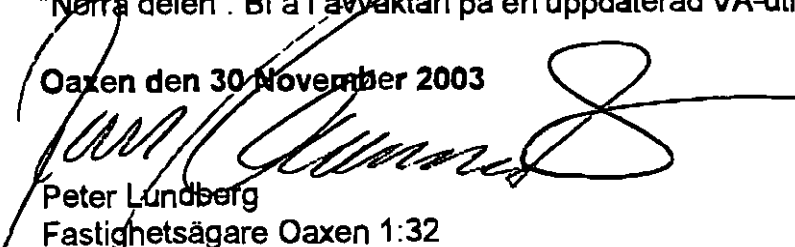
Programhandlingens förslag till ny detaljplan.

6. Jag vill inte ha någon utvidgning av antalet byggrätter i nu gällande plan förrän jag ser konsekvenserna av att nu gällande plan förverkligas.
7. Jag vill inte ha någon omläggning av vägen runt ön då det kommer att begränsa möjligheterna för allmänheten att nå denna del av öns Östra strand.
8. Jag vill inte ha ett Kapell på en av öns högst belägna punkter.
9. Jag vill inte ha någon Småindustri- & Hantverksverksamhet förlagd till öns Norra del. Jag är rädd för att detta kommer för nära vår unika Vattentäkt i dagen. Vidare vill jag för framtiden behålla den Norra delen av ön som reservmark för framtida eventuella bostäder och andra framtida behov.
10. Jag vill inte under några omständigheter flytta nuvarande Varvsverksamhet till Norra delen av ön. Den verksamheten har under många år förfulat Oaxens östra strand. Så till den grad att t o m Sjöfartsverket skriftligen framfört klagomål. Dessutom skulle det innebära att verksamheten kommer närmare Vattentäkten och blir förlagd direkt intill nuvarande Avloppsanläggning.
11. Jag vill inte ha tre villor på ben i anslutning till Vattentäkten.

Sammanfattning

Jag föreslår att nu gällande Detaljplan förverkligas i sin Södra del innan nya Detaljplaneförslag utarbetas. På vår stämma den 9 november 2003 beslutade vi för övrigt att stoppa detaljplaneförslaget av den del i Programförslaget som benämns "Norra delen". Bl a i avvaktan på en uppdaterad VA-utredning för Oaxen.

Oaxen den 30 November 2003



Peter Lundberg

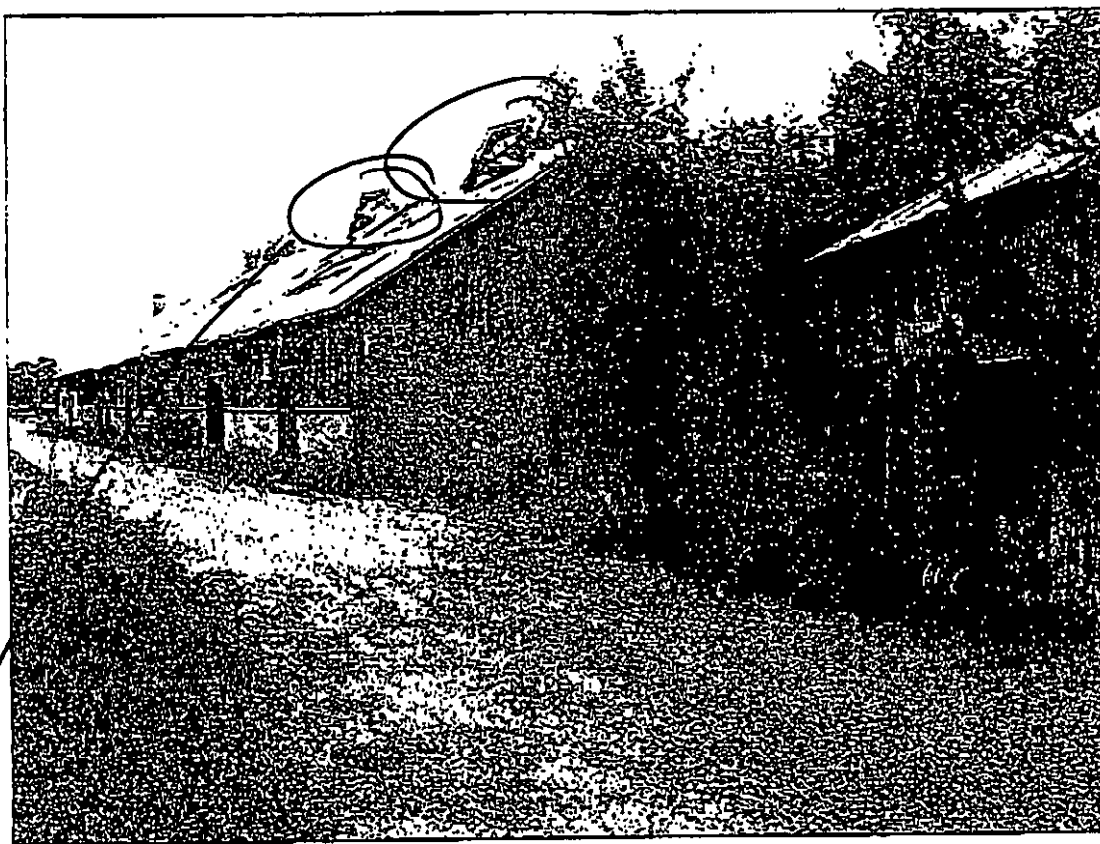
Fastighetsägare Oaxen 1:32

Bilagor: Bildbilaga rörande Hamnkontoret och Kalk Palais, 1 sida
Bildbilaga rörande Silosarna, 1 sida
Protokoll från Extra Föreningsstämma i Oaxens Samfällighetsförening
2003-11-09, 3 sidor

Samtliga fönsterrutor utslagna och
nedfallna på marken

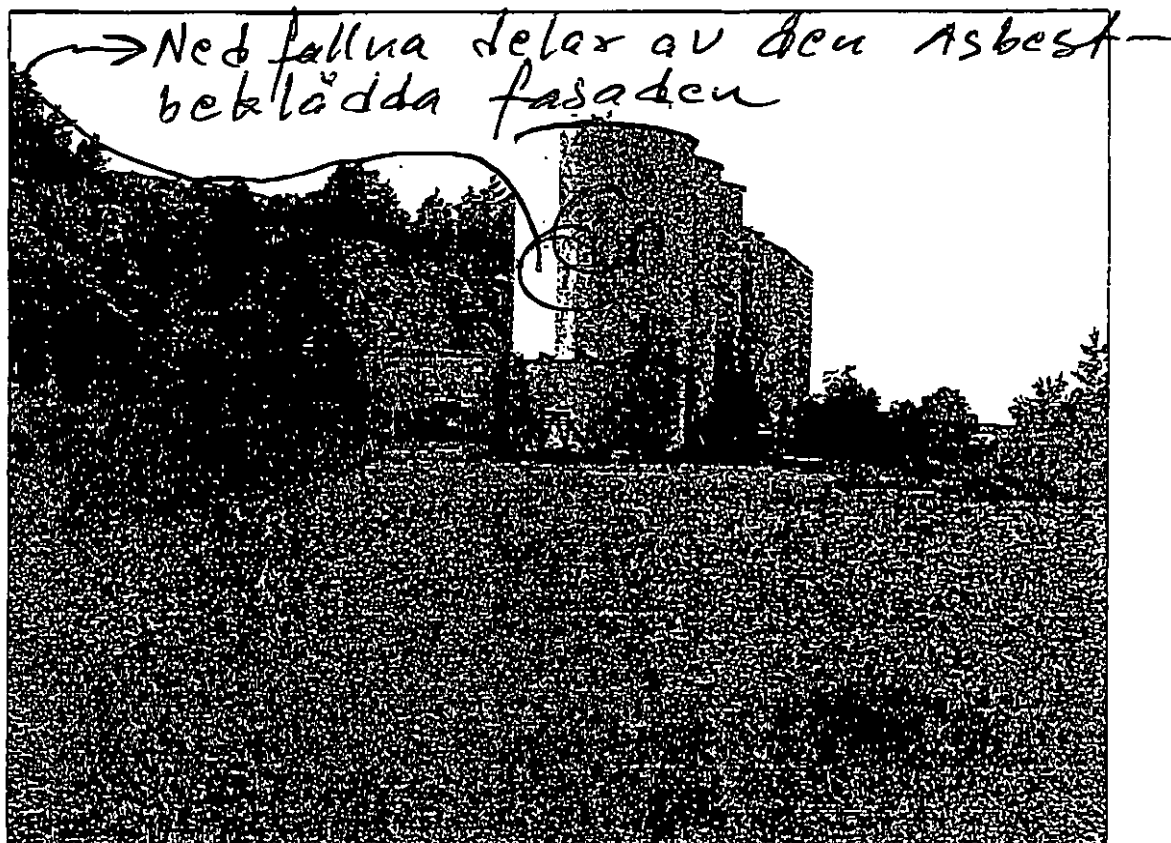


»Hamnkontoret«



Se ut att falla ned på vägbanan vilken
stund som helst

»Kalkpalais«



»Silosarna« från söder



»Silosarna« från norr

Innehåller höga livsfarliga ställnings-
anordningar och trappor.

Inge Wahlberg

Babord, Oaxen

153 93 HÖLÖ

Telefon: 08 551 530 31

Biltelefon: 0708 551 533

Inkom

2003 -12- 01

Samhällsbyggnadskontoret

P 03023

Samhällsbyggnadskontoret

Plan- och byggenheten

Nygatan 4

151 89 Södertälje

Synpunkter på "Program av detaljplan för OAXEN ÖSTRA inom Hölö/Mörkö kommun del i SÖDERTÄLJE", daterat 2003-09-26

I egenskap av fastighetsägare till fastigheten Oaxen 1:25 på Oaxen lämnar jag följande synpunkter. Programförslaget är tillkommet utan att jag tillfrågats.

Programförslagets handling "Projekt Oaxen" innehåller att antal sakfel och torde vara upprättat av någon med dålig kännedom om de lokala förhållandena.

Jag vill inte att antalet byggrätter utökas från nuvarande 25 till 39.

Jag vill inte ha någon omläggning av vägen runt ön. Så långt som möjligt vill jag ha en strandpromenad runt ön och inte sjötomter.

På vår Extrastämma den 9 november 2003 beslutade vi bl a att stoppa den del av förslaget som benämns "Norra delen". Det beslutet står jag bakom.

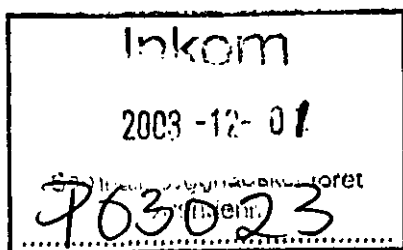
Jag vill att de 25 nya byggrätterna snarast kommer till stånd. Tyvärr tror jag inte att Sundh & Partners AB är rätt exploatör. Deras beteende hitintills inger inte förtroende och jag tror inte att de kan resa det kapital som erfordras.

I ett avseende är deras Programhandling "Projekt Oaxen" korrekt. Det är under rubriken "Oaxen - kort historik". Där kan följande citat hämtas:

"Det gamla industriområdet är idag ytterst fullt och nedgången och består av ett antal byggnader i olika stadier av förfall: >Kalk palais<, >Hamnkontoret<, >Varvet<, >Silosarna<, >Verkstaden< och >Kalkladan<.

Samtliga byggnader utom "Verkstaden" ägs sedan 2001-11-30 av Sundh & Partners AB. Det är idag på dagen alltså 2 år sedan de tillträdde. Inte en spik är islagen sedan dess. Flera av byggnaderna är i själva verket i fallfärdigt skick. Förfallet är så långt gånget att vissa av dem är direkt farliga att komma i närheten av.

Oaxen den 30 november 2003
Inge Wahlberg



Södertälje Kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Plan o Byggnadsenheten
Södertälje

**Yttrande över Program tillhörande Detaljplan för Oaxen östra inom Hölö/Mörkö
Kommundel I Södertälje.**

Vi undertecknade fastighetsägare av fastigheten Oaxen 1:20 får nu på detta sätt inge yttrande över rubricerade Program.

Oaxens samfällighet har vid extra föreningsstämma 2003-11-09 beslutat att avbryta planerna tillvidare på att anlägga ett industriområde vid den norra delen. Mot denna bakgrund kan ej heller vi undertecknade godta den planändring som nu föreslås som föreslås bli kvartersmark för småindustri och hantverk.

Sundh & Partner AB har i förslaget Projekt Oaxen dels ianspråktagit mark som tillhör Oaxens samfällighetsförening dels föreslagit byggnation som innebär avsteg från tidigare presenterade förslag.

Undersökningar har ej vidtagits huruvida den byggnation som nu föreslås påverkar sprickbildningen i kalkberget med risk för att saltvatten tränger in i dricksvattenområdet.

Utifrån detta kan undertecknade ej heller godta nu av Sund & Partner AB föreslagen utökning av byggnation från tidigare förslag.

Södertälje 2003-12-01

Kimmo Rantanen

Oaxen

153 93 Hölö

Sirpa Rantanen

OAXENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING, ORG.NR 716418-9420

Protokoll

Inkom
2003 -12- 01
Sanjiv Kumar, Dhule, Maharashtra
Arye, J. V.

Extra föreningsstämma, 2003-11-09

Plats:

Gillet - Oaxen

Datum:

2003-11-09, kl.14.00

- § 1** Mötets öppnande, godkännande av kallelse och dagordning
Ordföranden Curt Engström hälsade alla välkomna och förklarade mötet öppnat. Stämman godkände dagordningen och ansåg att kallelse utsänts i behörig ordning.
- § 2** Kontroll av närvaro, fullmakter och rösträtt
Närvaro, fullmakter och rösträtter kontrollerades och röstlängden fastställdes. 37 av 49 fastigheter var representerade på stämman.
- § 3** Val av ordförande för extrastämman
Till ordförande för stämman valdes Åke Møjne.
- § 4** Val av sekreterare för extrastämman
Till sekreterare för stämman valdes Kurt Gladh.
- § 5** Val av två justeringsmän, tillika rösträknare
Till justeringsmän valdes Ulla-Britt Andersson och Kimmo Rantanen.
- § 6** Beslut om fullmakt till styrelsen avseende detaljplaneändring samt försäljning av mark, enligt styrelsens bifogade förslag
Efter en aktiv och engagerad diskussion beslutade stämman att återremittera frågan till styrelsen för ytterligare beredning baserat på de synpunkter som framkommit under extrastämman.

§ 7 **Extrastämmoprotokoll**
Stämman beslutade att protokollet skulle skickas ut per post till medlemmarna inom 2 veckor.

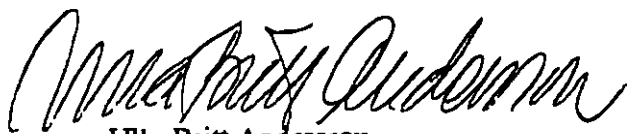
§ 8 **Mötet avslutas**
Ordföranden tackade de närvarande och förklarade extrastämman avslutad.

Vid protokollet



Kurt Gladh

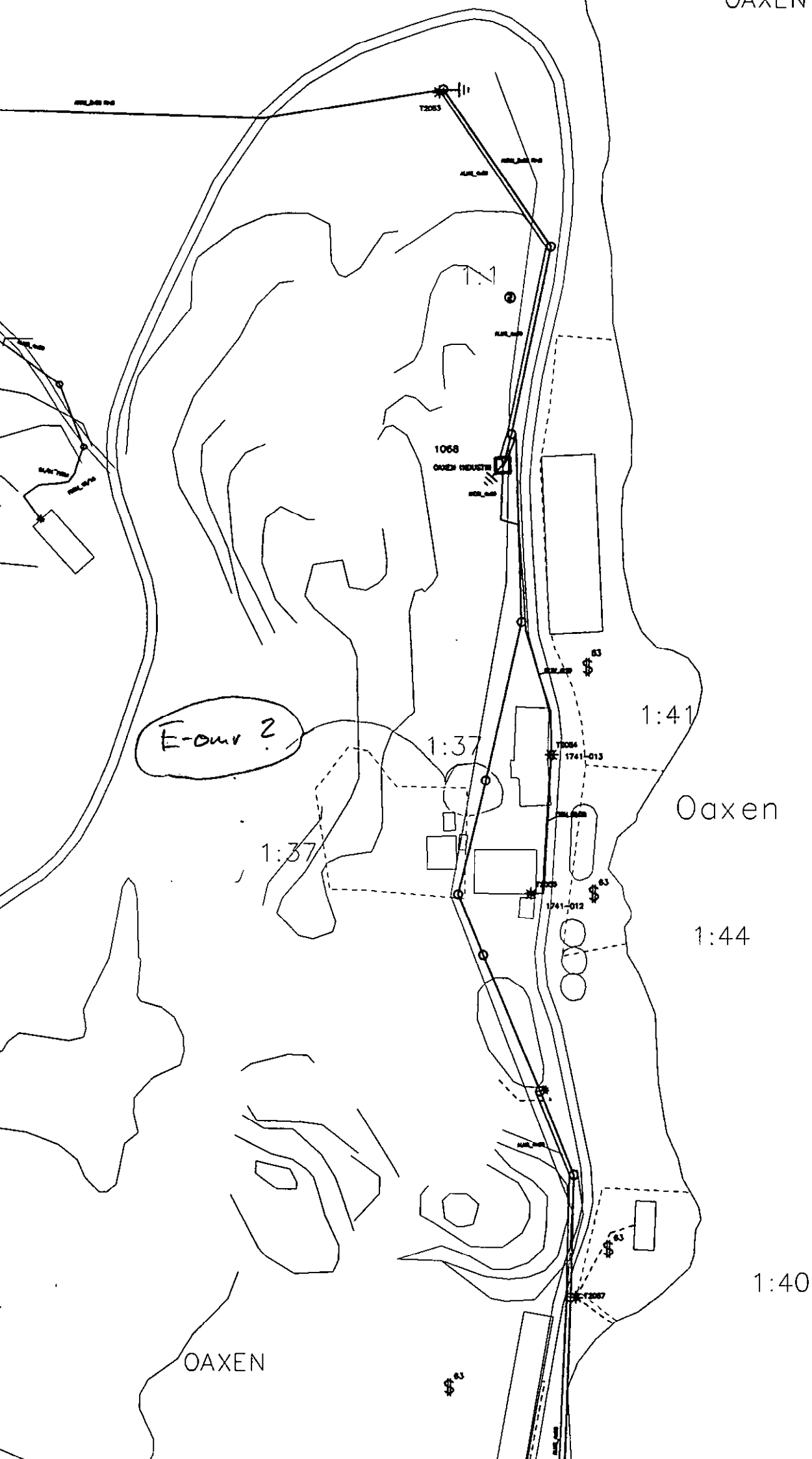
Justeras:



Ulla-Britt Andersson



Kimmo Rantanen



OAXENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING**Org.nr 716418-9420**
.....**PM**

Minnesnoteringar över diskussioner, förda i direkt anslutning till extrastämma den 9 november 2003.

Medlemmarna gav styrelsen följande färdriktning att jobba vidare efter:

1. Det pågående planändringsarbetet på den norra utfyllnaden avbrytes. Styrelsen prövar om avstyckning av tomtmark till Oaxen Båtvärv, samt mark för utbyggnad av infiltrationsanläggning kan ske utan detaljplaneändring. Styrelsen kommer att vid extrastämma presentera förslag till eventuellt köpeavtal med Oaxen Båtvärv. Vid detta tillfälle kommer Bengt Lindskog, Samhällsbyggnadskontoret, att inbjudas för frågestund.
2. Styrelsen anlitar konsult för att utreda en långsiktig lösning av förenings behov av avloppsrening. Resultatet kommer att presenteras senare.
3. Styrelsen kontrollerar att ingånget avtal med Sundh & Partners AB, gällande deras skyldighet att installera och bekosta VA, fortsatt gäller.
4. Enskild medlem anmäler själv eventuella synpunkter på Sundh & Partners planförslag för den östra och södra delen, till Samhällsbyggnadskontoret före den 1 december 2003.

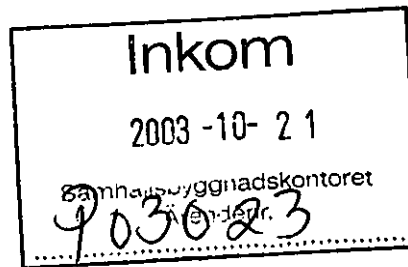
2003-11-10

Curt Engström



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
VA-enheten

Handläggare
Liv Almstedt
Tel 08-550 231 95
Email liv.almstedt@sodertalje.se



Datum
03-10-21

Plan- och Byggenheten
Bengt Lindskog

Detaljplan för OAXEN ÖSTRA inom Hölö/Mörkö kommundel i SÖDERTÄLJE.

Fastigheten är belägen utanför kommunalt verksamhetsområde. Vatten och avloppsfrågan löses lokalt och tillstånds givande myndighet är miljökontoret.

Inga erinran ur Va-hänsyn.

VA-enheten

Liv Almstedt

Utredningsingenjör



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan och Bygg

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Program

P 03023

Detaljplan för

OAXEN ÖSTRA

inom Hölö/Mörkö kommundel
i Södertälje

2005-08-25

Beslut

Hölö – Mörkö kommunalnämnd beslutade 2003-09-11 § 123 att detaljplanen för industriområdet skulle ändras och att program till detaljplan skulle sändas ut för samråd.

Hur samrådet bedrivits

Programhandlingarna sändes ut 2003-09-26 för samråd och information till sakägare och berörda myndigheter och organisationer enligt sändlista, för yttrande senast 2003-12-01.

Inkomna yttranden med kommentarer

Efter programsamrådet har området delats upp i två detaljplaner, en för norra delen med industriområde och reningsverk och en för södra delen med bostäder. Nedan sammanfattas och kommenteras inkomna yttranden som avser den södra delen, bostadsområdet.

Länsstyrelsen

Oaxen är ett område av riksintresse för kulturmiljövården. En kulturhistorisk utredning skall göras som uppmärksammar platsens fysiska anläggningar och minnesmärken efter den industriella verksamheten, med konkreta förslag till hur dessa kan återanvändas. Tvekan om kalksiloanläggningen kan användas som bostäder.

En miljökonsekvensbeskrivning med avseende på kulturmiljön har upprättats inför plansamrådet. MKB:n har kommenterats och kompletterats med konkreta förslag till åtgärder av kommunens stadsantikvarie. Riktlinjer och skyddsbestämmelser har förts in i detaljplanen.

Miljökonsekvenserna är av sådan komplexitet att:

- ☒ *normal planbeskrivning enligt PBL räcker*
☐ *en separat miljökonsekvensbeskrivning krävs*

Kommentar

Kulturmiljön i området kommer att förändras påtagligt, men en exploatering bedöms på sikt vara mest skonsam jämfört med nöllalternativen, dvs att lämna området som det ser ut (med följden att byggnader och anläggningar förfaller och till slut måste rivas) eller att utnyttja gällande detaljplan för småindustri och hantverk.

Inom planområdet finns markföroreningar som härrör från tidigare kol- och oljehantering. Förorenade massor kan schaktas ur och transporteras bort eller täckas över med nya massor. Borttransport bör väljas för att inte riskera att påverka dricksvattentäkten.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 4 till MKB-förordningen. En miljöbedömning behöver därför inte utföras. Däremot bör en dokumentation upprättas som visar hur förorenade massor avses hanteras, med hänsyn till risk för påverkan på dagvattentäkten och hur massorna ska transporteras bort och omhändertas.

Medverkande tjänstemän

Punkttema enligt ovan är granskade av samhällsbyggnadskontoret genom planarkitekt Stefan Modig.

Kalksiloanläggningen har ett viktigt symbolvärde för omvandlingen och kommer även i det fortsatta arbetet redovisas som bostäder.

Farleden Landsort-Södertälje är av riksintresse. Ev störningar och risker från båttrafiken bör framgå i planen.

Sjöfartsverkets synpunkter har inhämtats. Se kommentar nedan.

Oaxen ligger inom kustområde som utgör riksintresse enligt 4 kap miljöbalken, med hänsyn till natur- och kulturvärden och där turismens och friluftslivets intressen särskilt ska beaktas.

I det fortsatta planarbetet skall följande uppmärksammas:

Förorenade områden, vattentillgång, avloppssituationen inklusive kapacitet och påverkan på miljön, dagvattenhanteringen, tilltänkta bryggor samt närmare beskrivning av tillgång till service och kommunikationer.

Förekomsten av markföroreningar har utretts och förslag till åtgärder kommer att utarbetas.

Vattentillgången är utredd och bedöms vara tillräcklig för exploateringen.

Förutsättningar för avloppshanteringen är utredda och reglerade i detaljplan för del av Oaxen 1:1, reningsverket (antagen, men ännu ej lagakraftvunnen).

Dagvattenhanteringen kommer att studeras i det fortsatta arbetet.

Bryggor ska inte förekomma inom planområdet.

Södertörns brandförsvars synpunkter skall inhämtas.

En MKB bör upprättas för att lättare möjliggöra en samlad och allsidig bedömning av områdets lämplighet för planerat ändamål och den inverkan planens genomförande får på de angivna intressena.

En miljökonsekvensbeskrivning för kulturmiljön är upprättad. Förutsättningar för och risker i samband med vattenförsörjningen har utretts i en fördjupad miljöbedömning.

En dokumentation bör upprättas som visar hur förorenade massor avses hanteras, med hänsyn till risk för påverkan på dagvattentäkten och hur massorna ska transporteras bort och omhändertas.

Vägverket

Ingen erinran.

Sjöfartsverket

Ser inget hinder i avseende på förändringar i bebyggelsen, dock skall följande beaktas:

Belysningen får inte störa sjöfarten. Konstruktioner och förtöjningar får inte utgöra någon form av begränsningar för trafiken.

Exploateringen innebär inga konstruktioner i vattnet. Bryggor skall inte förekomma.

Två sjömärken belägna vid strandkanten inom planområdet kan, enligt muntligt samråd med sjöfartsverket, flyttas ut i vattnet på exploatörens bekostnad.

AB Storstockholms Lokaltrafik

Inga synpunkter.

Kultur- och fritidsnämnden

Inga erinringar mot förslaget i avvaktan på en miljöbedömning med fokusering på kulturmiljön.

Samhällsbyggnadskontoret, VA-enheten

Utanför kommunalt verksamhetsområde. VA löses lokalt och tillståndsgivande myndighet är miljökontoret. Ingen erinran.

Telge Energi Nät AB

Ändringsarbeten i befintligt elnät bekostas av sökanden.

Ombyggnad och markförläggning av lågspänningsnätet behövs, liksom en ny transformatorstation.

I det fortsatta planarbetet förutsätts att lågspänningsledningen markförläggs. Plats för en ny transformatorstation redovisas centralt i området. Behov av eventuella u-områden kommer att diskuteras med ledningsägaren i det fortsatta arbetet.

Sixten Lindholm & Mona Gustafsson, Oaxen 1:9

(kommenteras tillsammans med efterföljande yttranden i slutet av samrådsredogörelsen)

Uttrycker positiv inställning till bebyggelse på de fastigheter som exploatören köpt, men motsätter sig bebyggelse på Oaxen 1:1.

Ingen ändring av vägen förbi "Kalk palé", inget hotell på bergknallen, inga villor på ben vid vattentäkten, ingen badplats i gruvan och ingen bebyggelse på nuvarande naturmark. Nuvarande vägsträckning bibehålles genom hela området.

Detaljplanen ska gälla enbart bolagets egna fastigheter och mark för gemensamma anläggningar.

Bert & Viveca Ljungberg, Oaxen 1:17

Det måste finnas mycket säkra garantier för att vattentäkten ej förorenas innan en byggnadsplan ger möjlighet till byggnation i så nära anslutning till vattentäkten.

Åke Möjne, Oaxen 1:15

Programförslaget innebär en alltför hög exploatering i förhållande till tidigare redovisat förslag, dessutom delvis på mark som exploatören inte äger.

Nuvarande vägsträckning ska behållas så att man har kontakt med vattnet. Föreslagen vägsträckning vid "Kalk-Palé" är oacceptabel. Villoma på ben ligger för nära vattentäkten. Branddamm kan ej fyllas igen innan man vet att det inte påverkar vattentäkten. Inga nya tomter med strandrätt.

Allt planarbete bör läggas på is tills exploatören visar konkreta att man tänker göra något påtagligt.

BRF Karlsudde, Oaxen 1:34/1:35 och Sixten Lindholm, Oaxen 1:9

Samma som ovan, Oaxen 1:9.

Berit Ekman, "en hyresgäst"

Max 30 nya bostäder. Ingen omdragning av vägen vid den långa förrådsbyggnaden. Ingen sprängning av berg. Lilla vattenpölen ska skyddas då det finns fisk och kräftor där. Olämpligt med badplats om den har förbindelse med vattentäkten. Kafé och kapell är onödigt. Inget stall med hästar och andra djur eftersom det inte finns tillräckliga ytor och betesmarker på ön.

Oaxens Bygdegårdsförening

Vägdragningen i anslutning till "Kalk Palé" avstyrks. Tre hus på stolpar vid vattentäkten avstyrks. En byggnation om 25-30 fastigheter är tillräckligt. Hotell och kyrka är inte särskilt realistiskt, dessutom ligger de på samfällighetens mark.

Ulla Holtman & Börje Eriksson, Oaxen 1:46

Yrkande:

Industrimark till bostadsmark – tillstyrkes

Naturmark till Småindustri och hantverk – tillstyrks.

Mer än 25-30 bostäder – avstyrks

Ny vägsträckning vid Kalk Palé – avstyrks

Intrång på Snickarudden – avstyrks

Restaurang och kapell – avstyrks

Bostäder vid vattentäkten – avstyrks

Elisabeth Karlsson, Oaxen 1:10

Tillstyrker att områdena för småindustri och hantverk m m inom gällande plan ändras till kvartersmark för bostäder. Naturmarken kring Gruvan (dammen) bör kvarstå som samfällid naturmark.

Ny vägsträckning vid Förrådet bör lösas helt inom fastigheten.

Promenadbryggan bör ersättas av gångväg på fast mark. Föreslagen bad- och båtbygga bör utgå. Radhuset längst söderut bör utgå. Kapell och hotell bör utgå.

De tre villorna på ben bör utgå. Radhusen längst i norr bör utgå då de är placerade på samfärdig mark.

Boel Johansson, Oaxen 1:37

I avvaktan på att uppgörelsen om köp av Oaxen 1:37 infrias motsätter sig fastighetsägaren detaljplaneförslaget i sin helhet.

Margaretha & Staffan Larsson, Oaxen 1:7

Positiva till att ändra detaljplanen från industri till bostäder.

Antalet bostäder bör begränsas till 25. Området kring klockstapeln ska vara tillgängligt i samma omfattning som idag. Utbyggnaden på södra delen ska anpassas till befintlig bebyggelse och vägen bevaras i nuvarande sträckning. Möjligheterna att åka runt ön ska bevaras. Ingen bebyggelse i närheten av vattentäkten. Begränsade möjligheter till strandrätt på östra sidan.

Ethel Rutensköld & Friedhelm Kiewning, Oaxen 1:16

Samma som ovan, Oaxen 1:15.

Peter Lundberg, Oaxen 1:32

Ingen utvidgning av antalet byggrätter i gällande plan förrän konsekvenserna av den kan ses. Föreslår att gällande detaljplan förverkligas i sin södra del innan nya detaljplaneförslag utarbetas.

Ingen omläggning av vägen runt ön då det kommer att begränsa möjligheterna för allmänheten att nå denna del av öns strand.

Vill inte ha ett kapell på en av öns högsta punkter.

Ingen småindustri- och hantverksverksamhet förlagd till öns norra del. Risk för påverkan på vattentäkten. Vill reservera den norra delen för bostäder och andra framtida behov.

Vill inte att nuvarande varvsverksamhet flyttas till norra delen av ön p g a förfullning samt risk för påverkan på vattentäkten.

Vill inte ha tre villor på ben i anslutning till vattentäkten.

Inge Wahlberg, Oaxen 1:25

Vill inte att antalet byggrätter blir fler än 25, men att de snarast kommer till stånd.

Ingen omläggning av vägen runt ön. Vill ha strandpromenad och inte sjötomter.

Kimmo & Sirpa Rantanen, Oaxen 1:20

Ingen utökning av byggnation från tidigare presenterat förslag m h t risken för saltvatteninträngning i dricksvattenområdet.

Kommentarer till alla ovanstående:

Exploateringen minskas till att omfatta ca 30 bostäder i befintliga och nya byggnader.

Planförslaget redovisar en lämplig användning av området som helhet. Exploateringen förutsätter naturligtvis att byggherren har tillgång till marken, men det styrs inte av detaljplanen. Strandtomterna bibehålls i planförslaget som en viktig förutsättning för områdets attraktionskraft. Strandskyddet är upphävt sedan tidigare.

Exploatören har ansökt om bygglov för ombyggnad av Förrådet/Kalk Palais till bostäder i enlighet med gällande plan.

En miljöbedömning med avseende på risken för påverkan på dricksvattentäkten och tillgången till dricksvatten har tagits fram och redovisar åtgärder för att minimera riskerna för dricksvattentäkten.

Vägen förbi "Kalk palé" bibehåller sin sträckning, men kommer att justeras något i sidled med hänsyn till blivande bostadsentréer i byggnaden.

Kapellet, hotellet, villorna på ben och förråden i berget utgår, liksom promenad-, båt- och badbryggor. Stall är inte aktuellt.

Branddammen/"lilla vattenpölen" ska bevaras. Snickarudden berörs inte.

Ställningstagande

Kontoret bedömer att det inte finns några kvarstående synpunkter som inte har tillgodosetts från direkt berörda fastighetsägare. Programmet kan därför ligga till grund för fortsatt detaljplanering av området.

Medverkande tjänsteman

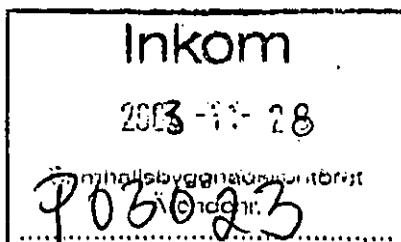
Samrådsredogörelsen är upprättad av planarkitekt Stefan Modig.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan och Bygg

Lotta Lindstam
stadsarkitekt

Stefan Modig
planarkitekt



Södertälje kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och byggenheten
151 89 SÖDERTÄLJE

Programsamråd för Oaxen Östra inom Hölö/Mörkö, Södertälje kommun

Ett programförslag, upprättat 2003-09-11, har översänts för samråd. Syftet är i huvudsak att ändra gällande detaljplaner från industri till bostäder. I den norra delen av planområdet föreslås naturmark ändras till småindustri/hantverk och i planområdets södra del föreslås befintlig väg flyttas.

Riksintresse kulturmiljövård, fornlämnningar

Oaxen är ett område av riksintresse för kulturmiljövården, och som sådant får det inte påtagligt skadas. Om detaljplanearbetet förs vidare är det viktigt att en kulturhistorisk utredning görs som uppmärksammar platsens fysiska anläggningar och minnesmärken efter den industriella verksamheten, med konkreta förslag till hur dessa kan återanvändas. Länsstyrelsen har tidigare uttalat tvekan om att kalksiloeanläggningen skulle kunna användas som bostäder. Utredningen får bl.a. pröva om detta är möjligt. Kommunen har en kulturhistorisk expertfunktion i dess stadsantikvarie och länsstyrelsen föreslår att hon uppdras göra den kulturhistoriska utredningen om Oaxen.

Länsstyrelsens kulturmiljöenhet kommer under november/december att göra en fördjupad beskrivning av riksintresset Oaxen – Karta – Stora Vika.

Naturvård, Natura 2000, mm

Norra delen av Oaxen har betydande naturvärden, med känslig fauna och flora. Den ingår i Länsstyrelsens naturkatalog, där klassad som område med mycket höga naturvärden. I dessa delar råder även strandskydd. Programområdets nordostliga del sträcker sig över Oaxens Natura 2000-område, ett ekologiskt särskilt känsligt område. Länsstyrelsen planerar att påbörja reservatsbildning av Natura 2000-området under år 2004. Därmed föreligger sannolikt en konflikt mellan motstridiga intressen beträffande den nordöstra delen av programområdet som föreslås planläggas för småindustri/hantverk.

§ 127

Detaljplan för Oaxen Östra

Dnr P 03023

Dnr Hö-Mö 03/81-214

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att förslag till detaljplan för Oaxen Östra sänds ut för samråd.

Beslutsunderlag

Samhällsbyggnadskontoret tjänsteskrivelse 2005-09-28

Samrådsredogörelse program 2005-08-25

Planhandlingar 2005-09-28

Arkitekt Stefan Modig, samhällsbyggnadskontoret, föredrar ärendet.

Yrkande

Ordförande yrkar bifall till samhällsbyggnadskontorets förslag med tillägg, under förutsättning att Miljönämnden godkänner miljöchecklista på sitt sammanträde 2005-10-16.

Kommundelsnämndens beslut

Kommundelsnämnden

beslutar att detaljplan för Oaxen Östra sänds ut för samråd under förutsättning att Miljönämnden godkänner miljöchecklista på sitt sammanträde 2005-10-16.

Beslutet expedieras till:

Hölö-Mörkö kdn – Akten

SBK/Plan- och Bygg – Akten

Sundh & Partners

Stefan Modig, SBK

Justerandes signum

Anslagsdatum

Utdragsbestyrkande

2005-10-26

2005-11-18

A.66

Kersti Lönnig

§ 108

Detaljplan för OAXEN ÖSTRA inom Hölö/Mörkö

Dnr Ecos 2005-1246

Sammanfattning av ärendet

Godkännande av miljöbedömning för fortsatt planprocess.

Det nedlagda kalkindustriområdet på Oaxen föreslås omvandlas till bostadsområde, med hänsyn tagen till kulturhistoriska värden och den industriella karaktären. Samhällsbyggnadskontoret har på uppdrag av Hölö/Mörkö kommunaldelsnämnd upprättat ett förslag till detaljplan.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2005-09-28

Miljöchecklista 2005-09-28

Planhandling 2005-09-28

Utredning ang dricksvattentäkten

Yrkanden

Pernilla Lång (s), tillika majoritetens yrkande, yrkar bifall till punkterna 1 och 3 i kontorets förslag, samt att punkt 2 ändras till: En dokumentation skall upprättas som visar hur förorenade massor avses hanteras och hanteringen ska godkännas av miljönämnden innan den verkställs. Därutöver yrkar Pernilla Lång att miljönämnden ges möjlighet att följa handläggningen av vatten- och avloppsfrågorna.

Gudrun Gomer (m), Gertrud Mankefors (fp) och Gunnel Orrenius (kd) yrkar bifall till kontorets förslag med majoritetens förslag till ändring av punkt 2 i tjänsteskrivelsen.

Propositionsordning

Ordföranden ställer proposition på förslagen och finner att majoritetens yrkande har bifallits.

Miljönämndens beslut

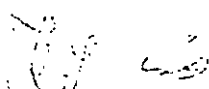
1. Miljöbedömningen godkänns för fortsatt planhantering.
2. En dokumentation skall upprättas som visar hur förorenade massor avses hanteras och hanteringen ska godkännas av miljönämnden innan den verkställs.

Justerandes signum

Anslagsdatum

Utdragsbestyrkande

2005-10-19



forts § 108

3. Dagvattenfrågan förutsätts utredas under den fortsatta planprocessen så att uppkommet dagvatten kan omhändertas i enlighet med Södertälje kommuns dagvattenpolicy.
4. Miljönämnden ges möjlighet att följa handläggningen av vatten- och avloppsfrågorna.

Reservationer

Gudrun Gomér (m), Gertrud Mankefors (fp) och Gunnel Orrenius (kd)
reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Reservationer

Beslutet expedieras till:

Hölö/Mörkö kdn

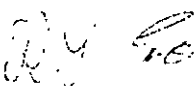
SBK/Plan och Bygg

Sundh & Partners

Stefan Modig, SBK

Akten

Justerandes signum



Anslagsdatum

2005-10-19

Utdragsbestyrkande

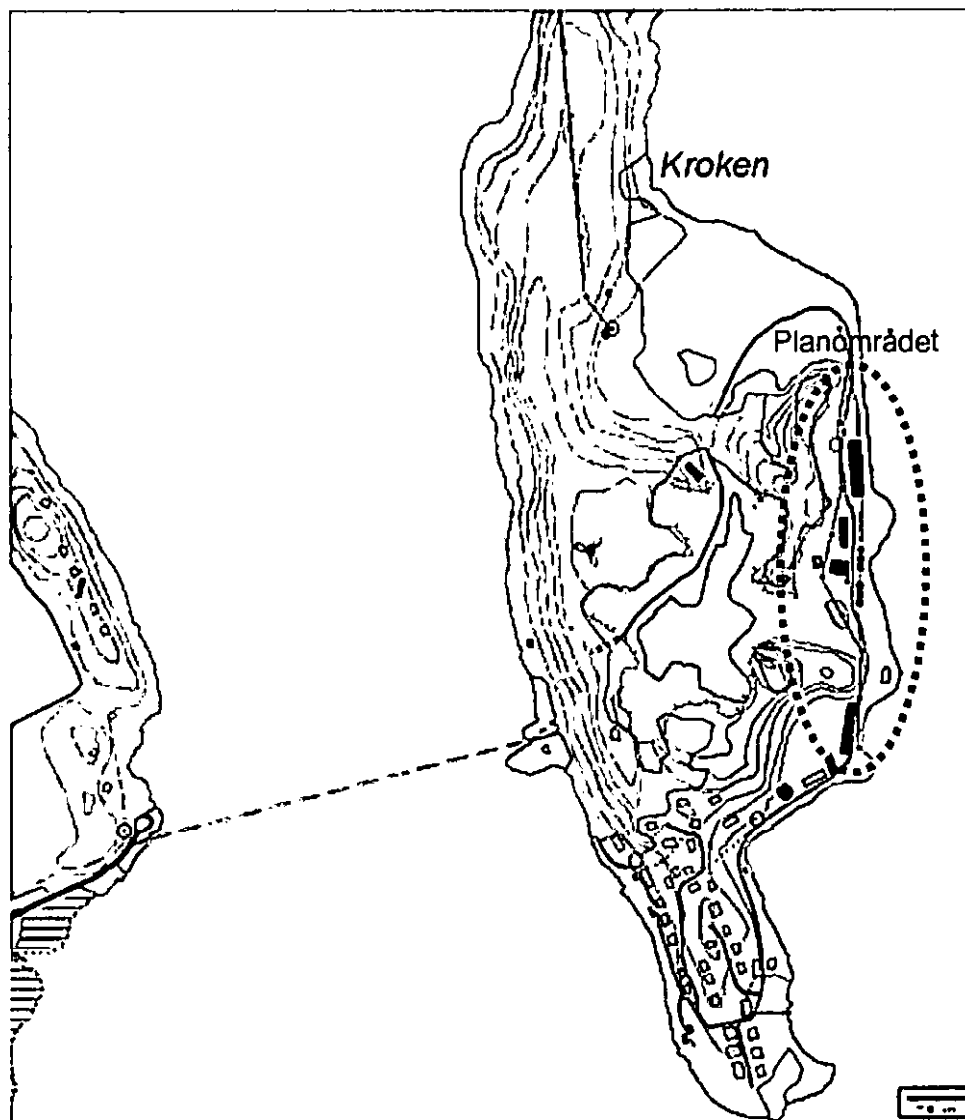




Detaljplan för
OAXEN ÖSTRA
inom Hölö/Mörkö kommundel
i Södertälje

SAMRÅDSHANDLING 2005-09-28

Yttrande senast **9 dec 2005**





Remissinstanser och berörda

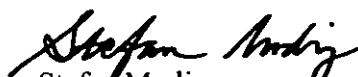
Detaljplan för OAXEN ÖSTRA inom Hölö/Mörkö kommun del i Södertälje

Stadsbyggnadsnämnden har beslutat att skicka ut förslaget för samråd.
Förslaget finns tillgängligt på följande platser:

- samhällsbyggnadskontoret, plan och bygg, Nyköpingsvägen 23
- stadshusets Infocenter, Jämagatan 12
- Lunabiblioteket (begränsade öppettider p g a ombyggnad)
- kommundelarnas kontor, Storgatan 6, Järna
- biblioteket i Hölö, Hölöskolan, Eriksbergsvägen 9

Erinringar och synpunkter skall vara samhällsbyggnadskontoret, plan och bygg, 151 89 Södertälje, tillhanda senast den **9 december 2005**.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET


Stefan Modig
planarkitekt

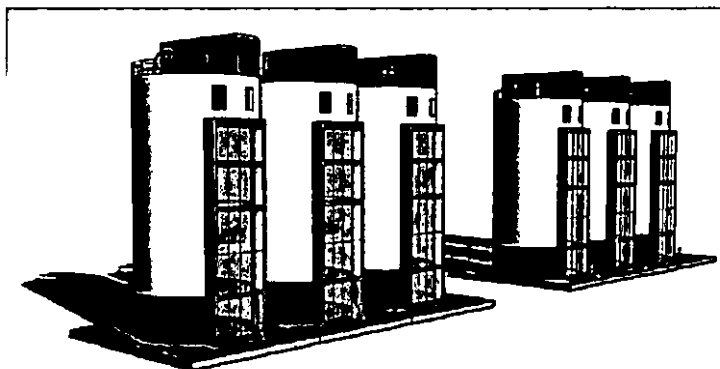
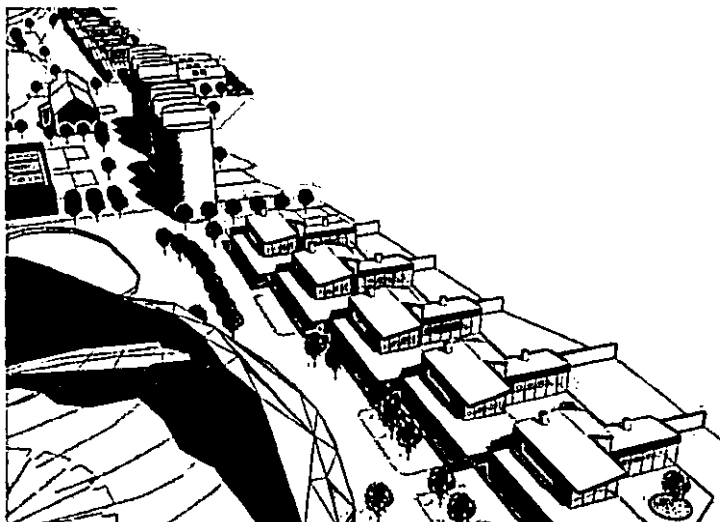
PLANFÖRFARANDE



Innehållsförteckning

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER	6
PLANBESKRIVNING	8
Handlingar	8
Övrig dokumentation	8
Planens syfte och huvuddrag	9
Miljöbedömning	9
Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB	9
Behovsbedömning	9
Plandata	9
Lägesbestämning och areal	9
Markägoförhållanden	10
Tidigare ställningstaganden och utredningar	10
Översiktliga planer	10
Riksintresse	10
Detaljplaner och förordnanden	10
Program för planområdet	11
Miljökonsekvensbeskrivningar	11
Förutsättningar och förändringar	13
Natur 13	
Bebyggelseområden	14
Friytor	16
Vattenområden	16
Gator och trafik	16
Störningar	17
Teknisk försörjning	17
Administrativa frågor	17
Övriga konsekvenser	18
Säkerhet och trygghet	18
Kulturmiljö	18
Naturmiljö och friluftsliv	18
Landskapsbild	18
Medverkande tjänstemän	18
Kommunen	18
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	19
Handlingar	19
Organisatoriska frågor	19
Tidplan	19
Genomförandetid	19
Huvudmannaskap	19
Fastighetsrättsliga frågor	20
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m	20
Ekonomiska frågor	20
Planekonomi	20
Medverkande tjänstemän	20
Kommunen	20

MILJÖCHECKLISTA	21
Mark och vatten	21
Luftmiljö och klimat	23
Gestaltning	23
Hälsa och säkerhet	23
Natur- och Kulturmiljö	24
Hushållning med naturresurser	24
Utvärdering	24
Bedöms lokaliseringen enligt detaljplanen som lämplig?	24
Miljökonsekvenserna är av sådan komplexitet att:	25
Kommentar	25
Medverkande tjänstemän	25
SAMRÅDSREDOGÖRELSE, Program	26
Beslut	26
Hur samrådet bedrivits	26
Inkomna yttranden med kommentarer	26
Ställningstagande	31
Medverkande tjänstemän	31
Länsstyrelsens programyttrande	32
SÄNDLISTA FÖR PLANSAMRÅD	34
MARKÄGAREFÖRTECKNING	35



PLANKARTA

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje på kartan ritad tre mm utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

PLANBESTÄMMELSER

Endast nedan angiven användning och utformning är tillåten
Bestämmelser utan beteckning på kartan gäller inom hela planområdet

MARKANVÄNDNING

Allmänna platser

- HAMNPLAN** Mark för trafik och allmän användning
- NATUR** Mark för rekreation

Kvartersmark

- B₁** Bostäder, icke störande verksamhet
- E₁** Transformatorstation

Vattenområden

- W** Öppet vattenområde

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- körbana Hårdgjord yta för trafik genom området
- damm Vattenspeglin skall bevaras

Vid utformning av belysning skall samråd ske med sjöfartsverket

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage

- g** Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- x** Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik
- y** Marken skall vara tillgänglig för uttart från angränsande fastighet
- u** Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

PLACERING; UTFORMNING

- P₁** Byggnader skall placeras i tomtragräns mot allmän plats
- P₂** Mellan varje tomt skall finnas en fri siktlinje mot vattnet
- Högst totalhöjd i meter
- II** Högst antal våningar

Garageuthus får uppföras till högst 3,0 meters byggnadshöjd

SKYDDSBESTÄMMELSER

- Q₁** Byggnaden ingår i en kulturhistoriskt värdefull miljö i enlighet med PBL 3 kap 12 § och får inte rivas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

GENOMFÖRANDETID

För planområdet är genomförandetiden fem år räknat från och med dagen efter det att planen har vunnit laga kraft

ÄNDRAD LOVPLIKT

- a₁** Bygglöv krävs även för utvändig färgsättning

LOV MED VILLKOR

- a₂** Bygglöv och byggenmälan skall handläggas med utgångspunkt i de riktlinjer som anges på plankartan och granskas av entkvariskt sakkunnig

Bygglöv för nya bostäder får ej ges innan gemensam avloppsanläggning är färdigställd

Bygglöv för nya bostäder får ej ges innan marken har sanerats i enlighet med naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är inte huvudman för allmän plats



SAMRÅDSHANDLING 2005-09-28

Detaljplan för

OAXEN ÖSTRA

inom Höjdmörkö kommunal i

SÖDERTÄLJE

Upprättad på Samhällsbyggnadskontoret i Södertälje 2005-

Lotta Lindström
stadssarkitekt

Stefan Modig
planerarkitekt

RIKTLINJER FÖR BEVARANDE AV KULTURHISTORISKA VÄRDEN

ALLMÄNNA YTOR

- bevarande av befintligt vägnät
- allmänna ytor hålls enkla och generalla, med begränsad vegetation
- tillgängligheten till industriområdet och kajen bibehålls
- kajer bevaras och renoveras/underhålls
- antikvarisk medverkan vid projektering av mark och anläggningar
- brotten bevaras och hålls tillgängliga med synliga brottytor
- detaljer som armaturer och förbörjningsanordningar bevaras

BEBYGGELSE

- arkitektoniskt uttryck inspirerat av industrianläggningarnas storskalighet, material och volymer
- bevarande av silor, kalklador och hamnanläggning
- löpande underhåll av byggnaderna med historiskt korrekta material
- bostadshusen byggs ända ut i tomtragräns

PLANBESKRIVNING

P 03023

Detaljplan för

OAXEN ÖSTRAinom Hölö/Mörkö kommundel
i Södertälje

Upprättad 2005-09-28

SAMRÅDSHANDLING**Handlingar**

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser och illustrationer. Till planen hör dessutom:

- samrådsredogörelse, program
- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- miljöchecklista

Övrig dokumentation

- *Oaxen – programförklaring*, Sundh & Partners AB, 2003-06-27
- *Program tillhörande Detaljplan för OAXEN ÖSTRA inom Hölö/Mörkö kommundel i Södertälje*, Södertälje kommun 2003-09-11
- *Karta – Oaxen – Stora Vika, Beskrivning av kulturmiljövårdens riksintresse*, Oaxen, Länsstyrelsen i Stockholms län 2003-12-15
- *Miljökonsekvensbeskrivning för kulturmiljön*, Anna Blomberg, arkitekt SAR/MSA 2004-07-02
- *Teknisk statusbeskrivning av byggnaderna inom planerat exploateringsområde*, Anna Blomberg, arkitekt SAR/MSA 2004-07-02
- *Med anledning ny detaljplan för östra Oaxen, Mörkö socken, Södertälje kommun*, Anna Sundqvist, stadsantikvarie, 2004-11-24
- *Miljöteknisk markundersökning, Oaxen*, SWECO VBB VIAK 2001-05-07
- *Bedömning av risker för ytvattentäkt med anledning av tillkommande verksamheter på Oaxen*, Verna Ekologi AB 2005-02-14

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att omvandla det före detta industriområdet till bostadsområde med den industriella karaktären som utgångspunkt.

Miljöbedömning

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Oaxen ingår i område av riksintresse för kulturmiljövården, *K9: Karta, Oaxen, Stora Vika*, där särskild hänsyn ska tas till den kulturhistoriska miljön och till landskapsbild och bebyggelsemiljö, vid såväl nybyggnad som ombyggnad (ÖP 2004).

Farleden in till Södertälje kanal som passerar nära inpå Oaxen är av riksintresse. Samråd ska därför ske med sjöfartsverket och länsstyrelsen vid planering av bebyggelse eller anläggningar.

Planområdet ingår i ett av de kustområden som enligt 4 kap MB utgör riksintresse med hänsyn till dess natur- och kulturvården. Turismens och det rörliga friluftslivets intressen ska beaktas särskilt. Dessa intressen får inte skadas påtagligt av nya exploateringar.

Riksintressena innebär att ny bebyggelse, anläggningar och upplag skall utformas med hänsyn till de kulturhistoriska värdena, landskapsbilden och sjöfartens intressen.

Detaljplanen bedöms, bl a med stöd av den miljökonsekvensbeskrivning för kulturmiljön som har upprättats, inte innebära någon konflikt med riksintressena och inte heller medföra att någon miljökvalitetsnorm överträds.

Behovsbedömning

Inom planområdet finns markföroreningar som härrör från tidigare kol- och oljehantering. Förorenade massor kan schaktas ur och transporteras bort eller täckas över med nya massor. Borttransport bör väljas för att inte riskera att påverka dricksvattentäkten.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 4 till MKB-förordningen. En miljöbedömning behöver därför inte utföras. Däremot bör en dokumentation upprättas som visar hur förorenade massor avses hanteras, med hänsyn till risk för påverkan på dagvattentäkten och hur massorna ska transporteras bort och omhändertas.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet utgörs av det tidigare kalkindustriområdet på östra sidan av ön Oaxen öster om Mörkö och omfattar ca 5,6 hektar. 3,5 hektar utgör land och resten vatten.

Markägoförhållanden

Oaxen 1:1 ägs av Oaxens samfällighetsförening. Övriga fastigheter är privatägda.

Tidigare ställningstaganden och utredningar

Översiktliga planer

Översiktsplanen för Södertälje kommun, antagen i april 2004, uttrycker en positiv inställning till bostadsbyggande på landsbygden. Större bebyggelsegrupper bör i princip anläggas efter stråk med kollektivtrafik och hänsyn ska tas till landskapsbilden och kultur- och naturvärden på platsen.

Riksintresse

Områdets kulturhistoriska värden beskrivs i *Karta – Oaxen – Stora Vika, Beskrivning av kulturmiljövårdens riksintresse, Oaxen*, Länsstyrelsen i Stockholms län 2003-12-15. För den del av riksintresseområdet som omfattar Oaxen är det kulturhistoriska värdet främst industrihistoriskt men också, framför allt på öns södra delar, socialhistoriskt. I beskrivningen anges följande riktlinjer för bevarande av kulturvärdena inom det tidigare industriområdet:

- Bevarande av befintligt vägnät, med organiskt framvuxna vägar och stigar på den södra delen av ön och den hårdgjorda sträckan genom industriområdet.
- Industriområdets karaktär av storskalighet med råa betongytor och stora öppna platser bör bevaras och beaktas vid utformningen av eventuella nybyggnationer. Tillgängligheten till området och kajen bör även bibehållas.
- Bevarande av "Ettans ugn", silor, kalklador och hamnanläggningen i industriområdet. Byggnaderna bör även ägnas löpande underhåll med historiskt korrekta material.
- Brotten bör bevaras och hållas tillgängligt. Även brottytor mot "Ettans ugn" och industriområdet bör förbli synliga.

Detaljplaner och förordnanden

För större delen av området gäller *Detaljplan för del av ön Oaxen (arbetsområdet)*, antagen 1999-09-21 § 108, som i huvudsak föreskriver småindustri och hantverk. För områdets södra del gäller *Detaljplan för del av ön Oaxen (bostadsområdet)*, antagen 1999-09-21 § 107. Där anges för berörda delar bostäder med handel och hantverk. Det s k Förrådet omfattas av skyddsbestämmelse (q) för värdefull bebyggelse och miljö. Båda detaljplanerna har genomförandetid fram till 2014-10-23.

Hölö-Mörkö kommunaldelsnämnd beslutade 2003-09-11 § 123 att ändra detaljplanen för industriområdet m m till bostadsändamål och att sända ut program till detaljplan för samråd.

Enligt beslut av länsstyrelsen 1999-06-28 och 1999-10-21 har strandskyddet upphävts för de delar av planområdet som är belägna på land och delar av vattenområdet.

Program för planområdet

Ett program till detaljplan för Oaxen Östra upprättades 2003-09-11. Inkomna synpunkter i programsamrådet sammanfattas och kommenteras i samrådsredogörelsen. Synpunkter från direkt berörda fastighetsägare bedöms ha tillgodosetts i planförslaget.

Miljökonsekvensbeskrivningar

Kulturmiljön

En *miljökonsekvensbeskrivning för kulturmiljön*, upprättad av Anna Blomberg, arkitekt SAR/MSA 2004-07-02, beskriver konsekvenserna av exploateringsförslaget ställt emot alternativen att lämna området som det ser ut eller att utnyttja gällande detaljplan för småindustri och hantverk. MKB:n konstaterar att alla alternativ innebär en förlust av industribyggnader och att det är svårt att säga vilket alternativ som är bäst för kulturmiljön. Bedömningen är att nybyggnadsalternativet är det enda som innebär att några industribyggnader bevaras. I de andra alternativen kommer byggnaderna på sikt att försvinna på grund av förfall och nödvändiga rivningar eller att de ersätts med modernare industribyggnader.

Även en teknisk statusbeskrivning av byggnaderna är upprättad, 2004-06-22.

Markföroreningar

En översiktlig miljöteknisk markundersökning utfördes av SWECO VBB VIAK AB 2001-05-07 för större delen av planområdet. På flera platser återfanns ett tunt mörkt/svart jordlager några decimeter under markytan med förhöjda halter av cancerogena PAH (tjärämnen) och tunga alifater (oljeämnen). Även förhöjda metallhalter förekommer. Dessa värden ligger över naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM, som gäller bl a för bostäder), men under de för mindre känslig markanvändning (MKM).

Utredningen rekommenderar att det tunna svarta lagret som innehåller föroreningar skrapas bort och tas om hand på lämpligt sätt, alternativt att rena massor påföres ovanpå den förorenade jorden.

Risker för ytvattentäkt

För att få en samlad bild av förutsättningarna för dricksvattenförsörjningen och ev risker för påverkan på befintlig ytvattentäkt med anledning av pågående detaljplaneläggning (även detaljplan för avloppsreningsanläggning och båtvarv) har en fördjupad miljökonsekvensbeskrivning tagits fram, *Bedömning av risker för ytvattentäkt med anledning av tillkommande verksamheter på Oaxen*, Verna Ekologi AB 2005-02-14. Den belyser bland annat vattentäktens kapacitet i förhållande till den tänkta exploateringen och ev risker för påverkan av vattenkvaliteten i samband med exploateringen och trafiken till och från det nya bostadsområdet.



Vattentäkten i det före detta kalkbrottet (foto: Stefan Modig)

Vattenkapaciteten i täkten bedöms vara tillräcklig för att försörja ytterligare 30 bostäder. Det rekommenderas att samfällighetsföreningen skaffar sig en beredskap för alternativ eller kompletterande vattenförsörjning med hänsyn till osäkerheter i beräkningarna och ev ökat permanentboende på ön i framtiden.

För att undvika risken för kvalitetsförsämringar i vattentäkten rekommenderas att den förorenade marken inom planområdet schaktas ur och transporteras bort.

För att minimera riskerna för trafikens påverkan på vattentäkten rekommenderas att mer riskfyllda transporter styrs över till vägen på öns södra del. Dessutom ges förslag på andra möjliga åtgärder:

- Större och tydligare informationsskyltar t ex. med skyltar på flera språk eller tydliga bilder och på flera platser, förslagsvis på färjan och/eller vid färjelägena.
- Ha saneringsutrustning snabbt tillgänglig vid olycka.
- Se till att vägen lutar bort från vattentäkten så att avrinning bort från täkten säkerställs.
- Bygga en skyddsvall.
- Fortsatt stoppförbud för fordon i kalkbrottet.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består av mark som tidigare använts för industriändamål. Marken är delvis hårdgjord med asfalt eller grus. Inom vissa delar som inte använts på länge har gräs och buskvegetation vuxit upp. Området begränsas åt väster av kalkbergets brottyta. Inom området finns en vattenspegel i det som troligen är ett tidigare dagbrott.

Markbeskaffenhet

Planområdet har, enligt uppgift i miljöteknisk markundersökning 2001-05-07 (se nedan), tillkommit genom att kalkberget har brutits och kalkstenskross har fyllts ut i vattnet under de senaste 150 åren. Troligen gick kalkberget tidigare ända ut till vattnet.

Kalkbergets brottytor är ett viktigt uttryck för den industriverksamhet som har förekommit på platsen och därför en del av miljöns kulturhistoriska värde. De ska därför hållas rena och synliga och inte utsättas för andra ingrepp än skrotning av löst material.



Kalkbergets brottytor avgränsar området (foto: Stefan Modig)

Förorenad mark

Lämpliga åtgärder för att sanera förorenad mark inom området kommer att utredas vidare och föreslås under det fortsatta planarbetet.

Radon

Enligt markradonutredning över Södertälje kommun, sept 1989, ligger planområdet inom normalriskområde för markradon.

Risk för skred

Ev rasrisk från brottytorna och åtgärder för att förhindra ras och förebygga skador kommer att utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

Bebyggelseområden*Bostäder*

Bostäder kommer att inrymmas i nya byggnader av typen radhus eller kedjehus och i ombyggnader av siloanläggningen och en befintlig verkstadslokal. Exploateringen omfattar sammanlagt ca 30 bostäder.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planen tillåter verksamhet av icke störande karaktär inom kvartersmark för bostäder. Syftet är att ge möjlighet till en flexibel användning av bebyggelsen och en möjlighet att arbeta i anslutning till hemmet med tanke på områdets avskilda läge. En blandning av bostäder och verksamheter kan också bidra till områdets trivsel genom att fler människor finns där dagtid.

Offentlig och kommersiell service

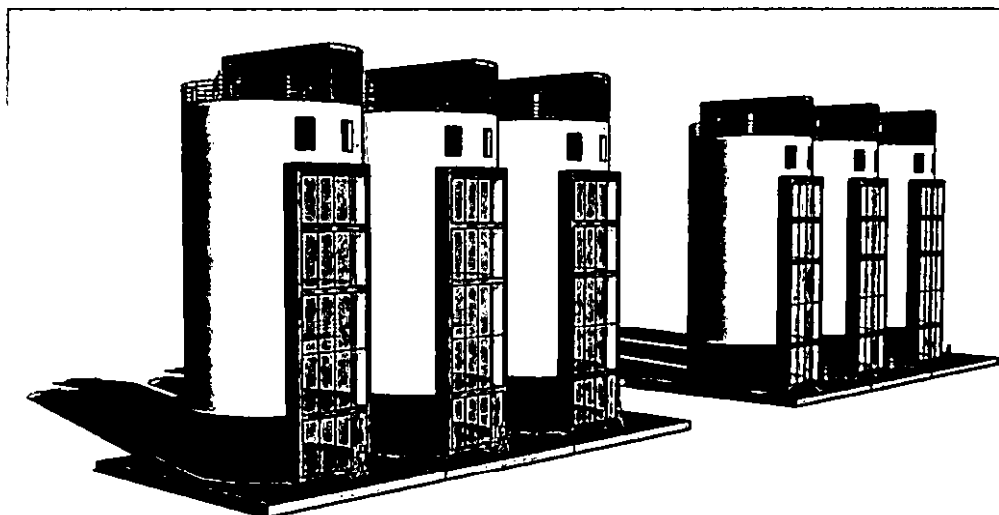
Närmaste serviceort är Hölö, ca 15 km från Oaxen.

Strandskydd

Strandskyddet är tidigare upphävt för de delar av planområdet som är belägna på land och delvis i vattnet, men avses återinföras inom allmän platsmark och vattenområde i samband med antagandet av detaljplanen.

Byggnadskultur och gestaltning

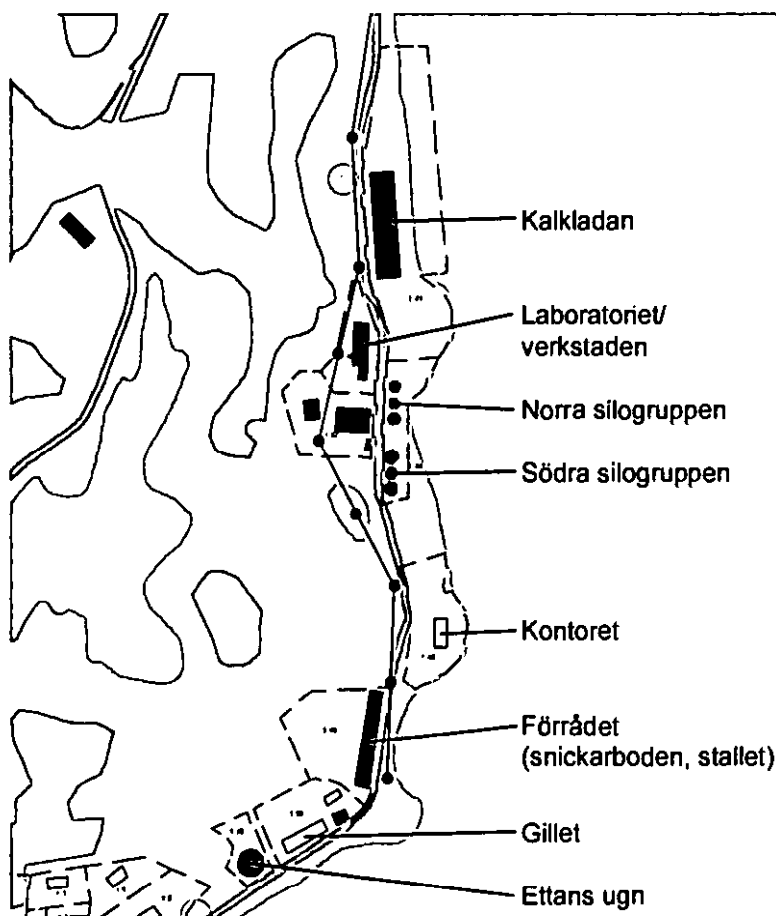
Den tydliga uppdelningen mellan bostads- och industriområdet har avgörande betydelse för öns karaktär. Med hänsyn till det kulturhistoriska intresset bör därför bebyggelsen inom planområdet ha ett eget arkitektoniskt uttryck som skiljer sig från bostadsbebyggelsen på den södra delen av ön. Den bör hämta sin inspiration från industrianläggningarnas storskalighet, material och volymer, så att karaktären av den tidigare verksamheten kan anas.



Bostäder i siloanläggningen (idéskiss: Sundh & Partners)

Bostadshusen byggs ända ut i tomtgräns så att den allmänna ytan – Hamnplan – fyller ut hela utrymmet mellan husen utan gränzoner i form av förgårdar eller planteringar (se också avsnittet *Gator och trafik* nedan).

Silobyggnaderna, Laboratoriet/verkstaden och Förrådet är viktiga betydelsebärande och förses med skyddsbestämmelser. Byggnaderna får inte rivas och vid ombyggnader ska bygglov och bygganmälan handläggas med stöd av antikvarisk kompetens.



Vedertagna namn på byggnaderna i området (grafik: Stefan Modig)

Befintliga kajer ska bevaras och renoveras/underhållas så långt det är möjligt utan att säkerheten äventyras. Det är också önskvärt att detaljer som armaturer, förtöjningsanordningar och liknande bevaras i så stor omfattning som möjligt.

Friytor

Utrymme för lek finns inom naturmarken i planområdets mellersta del. Marken har ingått i industriområdet och är starkt påverkad av verksamheten, men kan fungera som en allmän vistelseyta i området. Norra delen av Oaxen är ett naturområde (Natura 2000) med höga rekreationsvärden.

Vattenområden

Vattenområdet inom planen ska hållas öppet. Bryggor och hamnanläggningar är olämpliga eftersom vindbelastningen är hög och hänsyn måste tas till farleden som är av riksintresse. Småhus med strandtomt kan lämpligen anordna ramper eller lyftanordningar för småbåtar.

Två sjömärken belägna vid strandkanten inom planområdet avses flyttas ut i vattnet på exploatörens bekostnad.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

För bevarande av områdets kulturvärden har länsstyrelsen i sin beskrivning av riksintresset bl a framhållit vikten av att bevara befintligt vägnät med den hårdgjorda sträckan genom industriområdet och områdets karaktär av storskalighet med råa betongytor och stora öppna platser. Tillgängligheten till området och kajen bör bibehållas.



Asfalten övergår i grus utan kantstenar (foto: Stefan Modig)

Med hänsyn till kulturvärdena bör utrymmena mellan bebyggelsen, som i plankartan getts beteckningen *Hamnplan*, hållas så enhetliga och generella som möjligt. Lämpligen används asfalt för trafikerade ytor och grus eller stenmjöl för parkeringsplatser och övriga ytor. Vegetation bör inte förekomma inom område betecknat med *Hamnplan* mer än i begränsad omfattning och strikt ordnad.

Projektering av mark och anläggningar inom området bör göras under medverkan av antikvarisk kompetens.

Kollektivtrafik

Oaxen har förbindelse med fastlandet via bilfärja, som går en gång i timmen och i högtrafik varje halvtimme. Buss angör färjeläget på Mörkösidan några gånger per dag.

Störningar

Sjöfarten

Farleden i Himmerfjärden är av riksintresse. Belysning får inte störa sjöfarten och konstruktioner får inte utgöra någon form av begränsningar för trafiken. Samråd med Sjöfartsverket ska ske i samband med utformning av belysning inom planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bebyggelsen på Oaxen tar sitt dricksvatten från en dagvattentäkt i det gamla kalkbrottet. Täkten bedöms ha tillräcklig kapacitet för att försörja ytterligare 30 bostäder på ön. Med hänsyn till viss osäkerhet i bedömningen och ev ökande andel permanentboende på längre sikt bör en beredskap finnas för alternativ vattenförsörjning. Vid ny- och ombyggnader bör vattensnål installationsteknik användas.

Dagvatten får inte släppas orenat ut i Himmerfjärden utan ska infiltreras inom lämpligt markområde. Hur det ska ske kommer att utredas vidare under den fortsatta planprocessen.

En avloppsanläggning med slamavskiljare och infiltration som försörjer befintlig bebyggelse ligger strax norr om planområdet. Innan ny bebyggelse uppförs måste avloppsanläggningen utökas.

Avfall

En plan för hur rivningsavfall ska omhändertas bör upprättas av exploatören. Återanvändning eller återvinning ska eftersträvas. Med hänsyn till läget och försättningarna för transporter bör så mycket som möjligt återanvändas på Oaxen.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år räknat från och med dagen efter det att planen har vunnit laga kraft.

Övriga konsekvenser

Säkerhet och trygghet

Exploateringen innebär att flera nedgångna byggnader och anläggningar som idag kan utgöra säkerhetsrisker kommer att tas om hand. Området blir bebott och därmed informellt bevakat.

Kulturmiljö

Kulturmiljön i området kommer att förändras påtagligt, men en exploatering bedöms på sikt vara mest skonsam jämfört med nollalternativen, dvs att lämna området som det ser ut (med följden att byggnader och anläggningar förfaller och till slut måste rivas) eller att utnyttja gällande detaljplan för småindustri och hantverk. Viktiga betydelsebärare såsom bergets brottytor, vägen, delar av källarna och belysningsarmaturer kan också bli kvar inom området.

Fler boende på ön innebär större förutsättningar att Oaxen lever vidare som bostadsort överhuvudtaget, eftersom fler kommer att dela gemensamma kostnader för t ex färja, snöröjning och underhåll av gemensamma anläggningar. Därmed ökar chanserna att de kulturhistoriska värdena på den södra delen av ön bibehålls.

Naturmiljö och friluftsliv

Detaljplanen påverkar inte naturmiljön eller rekreationsvärdena på Oaxen.

Landskapsbild

Omvandlingen av det före detta industriområdet till bostadsområde kommer att innebära en förändring av landskapsbilden. Genom att bevara en del av industribyggnaderna, t ex siloanläggningen, kan förändringen bli mindre.

Kalkberget med sin 30 meter höga brottyta mot planområdet kommer att finnas kvar och är i sig det viktigaste landskapselementet på platsen.

Medverkande tjänstemän

Kommunen

Planbeskrivningen är upprättad av planarkitekt Stefan Modig.

SAMHÄLLSBYGGGNADSKONTORET

Plan och Bygg

Lotta Lindstam
stadsarkitekt

Stefan Modig
planarkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

P 03023

Detaljplan för

OAXEN ÖSTRA

inom Hölö/Mörkö kommundel
i Södertälje

Upprättad 2005-09-28

SAMRÅDSHANDLING

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- planbeskrivning
- denna genomförandebeskrivning
- miljöbedömning
- grundkarta
- fastighetsförteckning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Preliminär tidplan för den fortsatt detaljplaneprocessen:

Plansamråd	nov – dec 2005
Utställning	våren 2006
Godkännande i Hölö/Mörkö kdn	våren 2006
Antagande i kommunfullmäktige	hösten 2006

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år från det datum planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m

En gemensamhetsanläggning inrättas för allmänna platser och samfälliga delar av kvartersmarken. Gemensamhetsanläggningen avses förvaltas av en ny samfällighetsförening. Servitut inrättas för att ge Oaxens samfällighetsförening rätt att nyttja vägen genom planområdet, i enlighet med anläggningslagen 50a §.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Ett plankostnadsavtal är upprättat mellan exploatören och kommunen för finansiering av planarbetet.

Inga merkostnader för kommunens del uppstår i samband med planläggningen.

Medverkande tjänstamän

Kommunen

Genomförandebeskrivningen är upprättad av planarkitekt Stefan Modig.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan och Bygg

Lotta Lindstam
stadsarkitekt

Stefan Modig
planarkitekt



MILJÖCHECKLISTA

P 03023

Detaljplan för

OAXEN ÖSTRA

inom Hölö/Mörkö kommun del
i Södertälje

Upprättad 2005-09-28

Miljöchecklistan ska utgöra underlag så att en samlad bedömning kan göras av den inverkan planens genomförande medför på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser. Checklistan ska också visa om lokaliseringen är lämplig med hänsyn till faktorer i omgivningen.

Syftet med detaljplanen är att omvandla det före detta industriområdet till bostadsområde med den industriella karaktären som utgångspunkt.

Bedöms projektet medföra eller påverkas av några väsentliga hälso- eller miljökonsekvenser vad gäller:

Nej Ja Kommentar / Åtgärd

Mark och vatten

Geologi ☒ ☐ Ev rasrisk från brottytorna och åtgärder för att förhindra ras och förebygga skador kommer att utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

Hydrologi ☒ ☐ Bebyggelsen på Oaxen tar sitt dricksvatten från en dagvattentäkt i det gamla kalkbrottet.
För att undvika risken för kvalitetsförsämringar i vattentäkten rekommenderas att den förorenade marken inom planområdet schaktas ur och transporteras bort.

För att minimera riskerna för trafikens påverkan på vattentäkten rekommenderas att mer riskfyllda transporter styrs över till vägen på öns södra del. Dessutom ges förslag på andra möjliga åtgärder:

- Större och tydligare informationsskyltar t ex. med skyltar på flera språk eller tyd-

liga bilder och på flera platser, förslagsvis på färjan och/eller vid färjelägena.

- Ha saneringsutrustning snabbt tillgänglig vid olycka.
- Se till att vägen lutar bort från vattentäkten så att avrinning bort från täkten säkerställs.
- Bygga en skyddsvall.
- Fortsatt stoppförbud för fordon i kalkbrottet.

*Dagvatten/
Spillvatten*

☒ ☐ *Dagvatten*

Dagvatten får inte släppas orenat ut i Himmerfjärden utan ska infiltreras inom lämpligt markområde. Hur det ska ske kommer att utredas vidare under den fortsatta planprocessen.

Spillvatten

På Oaxen finns idag ca 40 bostadshus på öns södra del, med ett 100-tal invånare. Den nu aktuella detaljplanen innebär ett tillskott på ca 30 bostäder.

De befintliga bostäderna på ön är kopplade till en infiltrationsanläggning från 1986. Anläggningen är dimensionerad för 175 pe från permanent bebyggelse och 100 pe från en marina (aldrig utförd).

Oaxens samfällighet har låtit VBB VIAK göra en avloppsutredning i syfte att utreda och beskriva hur avloppsbehandlingen från 25 nya småhus kan lösas. VBB VIAK anger att en lämplig lösning för att åstadkomma en kapacitetsökning av anläggningen är att anlägga ytterligare infiltrationsytor i anslutning till den befintliga infiltrationsanläggningen.

En detaljplan har antagits (men ännu ej vunnit laga kraft) som ger förutsättningar för att komplettera den befintliga avloppsreningsanläggningen med ytterligare infiltrationsbäddar eller en helt ny reningsanläggning (t ex minireningsverk).

Markföroreningar

☐ ☒ Man har vid en miljöteknisk markundersökning funnit förhöjda halter av bland annat PAH och alifater (oljeämnen). Förklaringen är enligt VBB VIAK att industriverksamhet har bedrivits på platsen sedan sekelskiftet och att föroreningarna härrör från olje- och kolhanteringen.

För att undvika risken för kvalitetsförsämringar i

vattentäkten rekommenderas att den förorenade marken inom planområdet schaktas ur och transporteras bort.	
Luftmiljö och klimat <i>Luftföroreningar</i> ☒ ☐ <i>Lokalklimat</i> ☒ ☐ Planområdet är utsatt för stor vindbelastning från Himmerfjärden, vilket är en del av de naturliga förutsättningarna för ett bostadsbyggande vid vattnet. Det är lämpligt att husen utformas med hänsyn till vindarna så att skyddade uteplatser anordnas. <i>Ljusförhållanden</i> ☒ ☐	
Gestaltning <i>Stads-/ Landskapsbild</i> ☒ ☐ Omvandlingen av det före detta industriområdet till bostadsområde kommer att innebära en förändring av landskapsbilden. Genom att bevara en del av industribyggnaderna, t ex siloanläggningen, kan förändringen bli mindre. Kalkberget med sin 30 meter höga brottyta mot planområdet kommer att finnas kvar och är i sig det viktigaste landskapselementet på platsen. <i>Närmiljö</i> ☒ ☐	
Hälsa och säkerhet <i>Trafikmiljö, g/c-vägar</i> ☒ ☐ Busshållplats finns i anslutning till färjeläget på Mörkösidan. Avståndet från mitten av bostadsområdet till färjan är drygt en kilometer. <i>Buller och vibrationer</i> ☒ ☐ <i>Elektriska/ magnetiska fält</i> ☒ ☐ Befintlig lågspänningsledning i luft avses markförläggas i samband med ny bebyggelse. <i>Riskområde för markradon</i> ☒ ☐ Enligt markradonutredning över Södertälje kommun, sept 1989, ligger planområdet inom normalriskområde för markradon. <i>Handikapptill-</i> ☒ ☐	

<i>gänglighet</i>	
<i>Sociala effekter</i>	☒ ☐
<i>Rekreation</i>	☒ ☐
Natur- och Kulturmiljö	
<i>Flora och Fauna</i>	☒ ☐
<i>Grönstruktur</i>	☒ ☐
<i>Parkmiljö</i>	☒ ☐
<i>Kulturmiljö</i>	☐ ☒ En miljökonsekvensbeskrivning för kulturmiljön, upprättad av Anna Blomberg, arkitekt SAR/MSA 2004-07-02, beskriver konsekvenserna av exploateringsförslaget ställt emot alternativen att lämna området som det ser ut eller att utnyttja gällande detaljplan för småindustri och hantverk. MKB:n konstaterar att alla alternativ innebär en förlust av industribyggnader och att det är svårt att säga vilket alternativ som är bäst för kulturmiljön, även om nybyggnadsalternativet är det enda som innebär att några industribyggnader bevaras.
Hushållning med naturresurser	
<i>Transportarbete</i>	☒ ☐
<i>Återvinning</i>	☒ ☐ En plan för hur rivningsavfall ska omhändertas bör upprättas av exploatören. Återanvändning eller återvinning ska eftersträvas. Med hänsyn till läget och förutsättningarna för transporter bör så mycket som möjligt återanvändas på Oaxen.
<i>Energiförsörjning</i>	☒ ☐
<i>Annan exploatering</i>	☒ ☐

Utvärdering

Bedöms lokaliseringen enligt detaljplanen som lämplig?

☐ Nej

☒ Ja

Miljökonsekvenserna är av sådan komplexitet att:

- ☒ *normal planbeskrivning* enligt PBL räcker
- ☐ *en separat miljökonsekvensbeskrivning* krävs

Kommentar

Kulturmiljön i området kommer att förändras påtagligt, men en exploatering bedöms på sikt vara mest skonsam jämfört med nollalternativen, dvs att lämna området som det ser ut (med följden att byggnader och anläggningar förfaller och till slut måste rivas) eller att utnyttja gällande detaljplan för småindustri och hantverk.

Inom planområdet finns markföroreningar som härrör från tidigare kol- och oljehantering. Förorenade massor kan schaktas ur och transporteras bort eller täckas över med nya massor. Borttransport bör väljas för att inte riskera att påverka dricksvattentäkten.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 4 till MKB-förordningen. En miljöbedömning behöver därför inte utföras. Däremot bör en dokumentation upprättas som visar hur förorenade massor avses hanteras, med hänsyn till risk för påverkan på dagvattentäkten och hur massorna ska transporteras bort och omhändertas.

Medverkande tjänstemän

Punkterna enligt ovan är granskade av samhällsbyggnadskontoret genom planarkitekt Stefan Modig.



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Program

P 03023

Detaljplan för

OAXEN ÖSTRA

inom Hölö/Mörkö kommundel
i Södertälje

2005-08-25

Beslut

Hölö – Mörkö kommunalnämnd beslutade 2003-09-11 § 123 att detaljplanen för industriområdet skulle ändras och att program till detaljplan skulle sändas ut för samråd.

Hur samrådet bedrivits

Programhandlingarna sändes ut 2003-09-26 för samråd och information till sakägare och berörda myndigheter och organisationer enligt sändlista, för yttrande senast 2003-12-01.

Inkomna yttranden med kommentarer

Efter programsamrådet har området delats upp i två detaljplaner, en för norra delen med industriområde och reningsverk och en för södra delen med bostäder. Nedan sammanfattas och kommenteras inkomna yttranden som avser den södra delen, bostadsområdet.

Länsstyrelsen

Oaxen är ett område av riksintresse för kulturmiljövården. En kulturhistorisk utredning skall göras som uppmärksammar platsens fysiska anläggningar och minnesmärken efter den industriella verksamheten, med konkreta förslag till hur dessa kan återanvändas. Tvekan om kalksiloanläggningen kan användas som bostäder.

En miljökonsekvensbeskrivning med avseende på kulturmiljön har upprättats inför plansamrådet. MKB:n har kommenterats och kompletterats med konkreta förslag till åtgärder av kommunens stadsantikvarie. Riktlinjer och skyddsbestämmelser har förts in i detaljplanen.

Kalksiloanläggningen har ett viktigt symbolvärde för omvandlingen och kommer även i det fortsatta arbetet redovisas som bostäder.

Farleden Landsort-Södertälje är av riksintresse. Ev störningar och risker från båttrafiken bör framgå i planen.

Sjöfartsverkets synpunkter har inhämtats. Se kommentar nedan.

Oaxen ligger inom kustområde som utgör riksintresse enligt 4 kap miljöbalken, med hänsyn till natur- och kulturvärden och där turismens och friluftslivets intressen särskilt ska beaktas.

I det fortsatta planarbetet skall följande uppmärksammas:

Förorenade områden, vattentillgång, avloppssituationen inklusive kapacitet och påverkan på miljön, dagvattenhanteringen, tilltänkta bryggor samt närmare beskrivning av tillgång till service och kommunikationer.

Förekomsten av markföroreningar har utretts och förslag till åtgärder kommer att utarbetas.

Vattentillgången är utredd och bedöms vara tillräcklig för exploateringen.

Förutsättningar för avloppshanteringen är utredda och reglerade i detaljplan för del av Oaxen 1:1, reningsverket (antagen, men ännu ej lagakraftvunnen).

Dagvattenhanteringen kommer att studeras i det fortsatta arbetet.

Bryggor ska inte förekomma inom planområdet.

Södertörns brandförsvars synpunkter skall inhämtas.

En MKB bör upprättas för att lättare möjliggöra en samlad och allsidig bedömning av områdets lämplighet för planerat ändamål och den inverkan planens genomförande får på de angivna intressena.

En miljökonsekvensbeskrivning för kulturmiljön är upprättad. Förutsättningar för och risker i samband med vattenförsörjningen har utretts i en fördjupad miljöbedömning.

En dokumentation bör upprättas som visar hur förorenade massor avses hanteras, med hänsyn till risk för påverkan på dagvattentäkten och hur massorna ska transporteras bort och omhändertas.

Vägverket

Ingen erinran.

Sjöfartsverket

Ser inget hinder i avseende på förändringar i bebyggelsen, dock skall följande beaktas:

Belysningen får inte störa sjöfarten. Konstruktioner och förtöjningar får inte utgöra någon form av begränsningar för trafiken.

Exploateringen innebär inga konstruktioner i vattnet. Bryggor skall inte förekomma.

Två sjömärken belägna vid strandkanten inom planområdet kan, enligt muntligt samråd med sjöfartsverket, flyttas ut i vattnet på exploatörens bekostnad.

AB Storstockholms Lokaltrafik

Inga synpunkter.

Kultur- och fritidsnämnden

Inga erinringar mot förslaget i avvaktan på en miljöbedömning med fokusering på kulturmiljön.

Samhällsbyggnadskontoret, VA-enheten

Utanför kommunalt verksamhetsområde. VA löses lokalt och tillståndsgivande myndighet är miljökontoret. Ingen erinran.

Telge Energi Nät AB

Ändringsarbeten i befintligt elnät bekostas av sökanden.

Ombyggnad och markförläggning av lågspänningsnätet behövs, liksom en ny transformatorstation.

I det fortsatta planarbetet förutsätts att lågspänningsledningen markförläggs. Plats för en ny transformatorstation redovisas centralt i området. Behov av eventuella u-områden kommer att diskuteras med ledningsägaren i det fortsatta arbetet.

Sixten Lindholm & Mona Gustafsson, Oaxen 1:9

(kommenteras tillsammans med efterföljande yttranden i slutet av samrådsredogörelsen)

Uttrycker positiv inställning till bebyggelse på de fastigheter som exploatören köpt, men motsätter sig bebyggelse på Oaxen 1:1.

Ingen ändring av vägen förbi "Kalk palé", inget hotell på bergknallen, inga villor på ben vid vattentäkten, ingen badplats i gruvan och ingen bebyggelse på nuvarande naturmark. Nuvarande vägsträckning bibehålles genom hela området.

Detaljplanen ska gälla enbart bolagets egna fastigheter och mark för gemensamma anläggningar.

Bert & Viveca Ljungberg, Oaxen 1:17

Det måste finnas mycket säkra garantier för att vattentäkten ej förorenas innan en byggnadsplan ger möjlighet till byggnation i så nära anslutning till vattentäkten.

Åke Möjne, Oaxen 1:15

Programförslaget innebär en alltför hög exploatering i förhållande till tidigare redovisat förslag, dessutom delvis på mark som exploatören inte äger.

Nuvarande vägsträckning ska behållas så att man har kontakt med vattnet. Föreslagen vägsträckning vid "Kalk-Palé" är oacceptabel. Villorna på ben ligger för nära vattentäkten. Branddamm kan ej fyllas igen innan man vet att det inte påverkar vattentäkten. Inga nya tomter med strandrätt.

Allt planarbete bör läggas på is tills exploatören visar konkreta att man tänker göra något påtagligt.

BRF Karlsudde, Oaxen 1:34/1:35 och Sixten Lindholm, Oaxen 1:9

Samma som ovan, Oaxen 1:9.

Berit Ekman, "en hyresgäst"

Max 30 nya bostäder. Ingen omdragning av vägen vid den långa förrådsbyggnaden. Ingen sprängning av berg. Lilla vattenpölen ska skyddas då det finns fisk och kräftor där. Olämpligt med badplats om den har förbindelse med vattentäkten. Kafé och kapell är onödigt. Inget stall med hästar och andra djur eftersom det inte finns tillräckliga ytor och betesmarker på ön.

Oaxens Bygdegårdsförening

Vägdragningen i anslutning till "Kalk Palé" avstyrks. Tre hus på stolpar vid vattentäkten avstyrks. En byggnation om 25-30 fastigheter är tillräckligt. Hotell och kyrka är inte särskilt realistiskt, dessutom ligger de på samfällighetens mark.

Ulla Holtman & Börje Eriksson, Oaxen 1:46

Yrkande:

Industrimark till bostadsmark – tillstyrkes

Naturmark till Småindustri och hantverk – tillstyrks.

Mer än 25-30 bostäder – avstyrks

Ny vägsträckning vid Kalk Palé – avstyrks

Intrång på Snickarudden – avstyrks

Restaurang och kapell – avstyrks

Bostäder vid vattentäkten – avstyrks

Elisabeth Karlsson, Oaxen 1:10

Tillstyrker att områdena för småindustri och hantverk m m inom gällande plan ändras till kvartersmark för bostäder. Naturmarken kring Gruvan (dammen) bör kvarstå som samfälld naturmark.

Ny vägsträckning vid Förrådet bör lösas helt inom fastigheten.

Promenadbryggan bör ersättas av gångväg på fast mark. Föreslagen bad- och båtbygga bör utgå. Radhuset längst söderut bör utgå. Kapell och hotell bör utgå.

De tre villorna på ben bör utgå. Radhusen längst i norr bör utgå då de är placerade på samfälld mark.

Boel Johansson, Oaxen 1:37

I avvaktan på att uppgörelsen om köp av Oaxen 1:37 infrias motsätter sig fastighetsägaren detaljplaneförslaget i sin helhet.

Margaretha & Staffan Larsson, Oaxen 1:7

Positiva till att ändra detaljplanen från industri till bostäder.

Antalet bostäder bör begränsas till 25. Området kring klockstapeln ska vara tillgängligt i samma omfattning som idag. Utbyggnaden på södra delen ska anpassas till befintlig bebyggelse och vägen bevaras i nuvarande sträckning. Möjligheterna att åka runt ön ska bevaras. Ingen bebyggelse i närheten av vattentäkten. Begränsade möjligheter till strandrätt på östra sidan.

Ethel Rutensköld & Friedhelm Kiewning, Oaxen 1:16

Samma som ovan, Oaxen 1:15.

Peter Lundberg, Oaxen 1:32

Ingen utvidgning av antalet byggrätter i gällande plan förrän konsekvenserna av den kan ses. Föreslår att gällande detaljplan förverkligas i sin södra del innan nya detaljplaneförslag utarbetas.

Ingen omläggning av vägen runt ön då det kommer att begränsa möjligheterna för allmänheten att nå denna del av öns strand.

Vill inte ha ett kapell på en av öns högsta punkter.

Ingen småindustri- och hantverksverksamhet förlagd till öns norra del. Risk för påverkan på vattentäkten. Vill reservera den norra delen för bostäder och andra framtida behov.

Vill inte att nuvarande varvsverksamhet flyttas till norra delen av ön p g a förfullning samt risk för påverkan på vattentäkten.

Vill inte ha tre villor på ben i anslutning till vattentäkten.

Inge Wahlberg, Oaxen 1:25

Vill inte att antalet byggrätter blir fler än 25, men att de snarast kommer till stånd.

Ingen omläggning av vägen runt ön. Vill ha strandpromenad och inte sjötomter.

Kimmo & Sirpa Rantanen, Oaxen 1:20

Ingen utökning av byggnation från tidigare presenterat förslag m h t risken för saltvatteninträngning i dricksvattenområdet.

Kommentarer till alla ovanstående:

Exploateringen minskas till att omfatta ca 30 bostäder i befintliga och nya byggnader.

Planförslaget redovisar en lämplig användning av området som helhet. Exploateringen förutsätter naturligtvis att byggherren har tillgång till marken, men det styrs inte av detaljplanen. Strandtomterna bibehålls i planförslaget som en viktig förutsättning för områdets attraktionskraft. Strandskyddet är upphävt sedan tidigare.

Exploatören har ansökt om bygglov för ombyggnad av Förrådet/Kalk Palais till bostäder i enlighet med gällande plan.

En miljöbedömning med avseende på risken för påverkan på dricksvattentäkten och tillgången till dricksvatten har tagits fram och redovisar åtgärder för att minimera riskerna för dricksvattentäkten.

Vägen förbi "Kalk palé" bibehåller sin sträckning, men kommer att justeras något i sidled med hänsyn till blivande bostadsentréer i byggnaden.

Kapellet, hotellet, villorna på ben och förråden i berget utgår, liksom promenad-, båt- och badbryggor. Stall är inte aktuellt.

Branddammen/"lilla vattenpölen" ska bevaras. Snickarudden berörs inte.

Ställningstagande

Kontoret bedömer att det inte finns några kvarstående synpunkter som inte har tillgodosetts från direkt berörda fastighetsägare. Programmet kan därför ligga till grund för fortsatt detaljplanering av området.

Medverkande tjänsteman

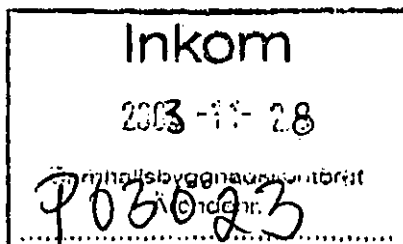
Samrådsredogörelsen är upprättad av planarkitekt Stefan Modig.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan och Bygg

Lotta Lindstam
stadsarkitekt

Stefan Modig
planarkitekt



Södertälje kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och byggenheten
151 89 SÖDERTÄLJE

Programsamråd för Oaxen Östra inom Hölö/Mörkö, Södertälje kommun

Ett programförslag, upprättat 2003-09-11, har översänts för samråd. Syftet är i huvudsak att ändra gällande detaljplaner från industri till bostäder. I den norra delen av planområdet föreslås naturmark ändras till småindustri/hantverk och i planområdets södra del föreslås befintlig väg flyttas.

Riksintresse kulturmiljövård, fornlämnningar

Oaxen är ett område av riksintresse för kulturmiljövården, och som sådant får det inte påtagligt skadas. Om detaljplanearbetet förs vidare är det viktigt att en kulturhistorisk utredning görs som uppmärksammar platsens fysiska anläggningar och minnesmärken efter den industriella verksamheten, med konkreta förslag till hur dessa kan återanvändas. Länsstyrelsen har tidigare uttalat tvekan om att kalksiloanläggningen skulle kunna användas som bostäder. Utredningen får bl.a. pröva om detta är möjligt. Kommunen har en kulturhistorisk expertfunktion i dess stadsantikvarie och länsstyrelsen föreslår att hon uppdras göra den kulturhistoriska utredningen om Oaxen.

Länsstyrelsens kulturmiljöenhet kommer under november/december att göra en fördjupad beskrivning av riksintresset Oaxen – Karta – Stora Vika.

Naturvård, Natura 2000, mm

Norra delen av Oaxen har betydande naturvärden, med känslig fauna och flora. Den ingår i Länsstyrelsens naturkatalog, där klassad som område med mycket höga naturvärden. I dessa delar råder även strandskydd. Programområdets nordostliga del sträcker sig över Oaxens Natura 2000-område, ett ekologiskt särskilt känsligt område. Länsstyrelsen planerar att påbörja reservatsbildning av Natura 2000-området under år 2004. Därmed föreligger sannolikt en konflikt mellan motstridiga intressen beträffande den nordöstra delen av programområdet som föreslås planläggas för småindustri/hantverk.

Riksintresse farled

Farleden Landsort-Södertälje som betjänar Södertälje hamn, Södertälje kanal och mälarhusarna, och som är av riksintresse, synes i nuläget gå relativt nära Oaxen. Av planhandlingarna bör framgå om och i vilken mån störningar och risker kan befaras för bostäderna från båttrafiken. Länsstyrelsen förutsätter att Sjöfartsverkets (Stockholm/Mälarens sjötrafikområde) synpunkter inhämtas.

Område av riksintresse enligt 4 kap MB

Ön Oaxen är belägen inom kustområde som utgör riksintresse enligt 4 kap. miljöbalken, med hänsyn till natur- och kulturvärden och där turismens och friluftslivets intressen särskilt ska beaktas. Det är önskvärt att kommunens bedömning ifråga om inverkan på riksintresset redovisas.

Övrigt

Ett program som grund för detaljplan ska ange utgångspunkter och mål för planen, d.v.s. i programmet bör t.ex. redovisas förekomst av olika intressen och frågeställningar av särskild vikt för planens genomförande. Det får ses som en brist att programmet för Oaxen inte redovisar åtminstone riksintressena.

I det fortsatta planarbetet bör, utöver hänsynen till riksintressena, även uppmärksammas eventuell förekomst av förorenade områden, vattentillgång, avloppssituationen inklusive kapacitet och påverkan på miljön, dagvattenhanteringen, tilltänkta bryggor samt närmare beskrivas tillgång till service och kommunikationer.

Länsstyrelsen förutsätter vidare att synpunkter från Södertörns brandförsvär inhämtas och beaktas, t.ex. om särskilda krav ska ställas på den planerade bebyggelsen med hänsyn till insatstider vid brand.

Länsstyrelsen vill avslutningsvis rekommendera att en miljökonsekvensbeskrivning upprättas för planområdet, i enlighet med plan- och bygglagens 5 kap. 18 §, för att därmed lättare möjliggöra en samlad och allsidig bedömning av områdets lämplighet för planerat ändamål och den inverkan planens genomförande får på de angivna intressena.

Carin Ancker
Arkitekt

Inger Norsell
Samhällsplanerare

Kopia till: Akten och pärmen



SÄNDLISTA FÖR

☒ **SAMRÅD**
☐ **UTSTÄLLNING**

tillhörande detaljplan för **OAXEN ÖSTRA**
inom Hölö/Mörkö kommun del i **SÖDERTÄLJE**

REMISSINSTANSER

- ☒ Länsstyrelsen (3 ex)
- ☒ Lantmäterimyndigheten (2 ex)
- ☒ Sakägare enligt fastighetsförteckning

Kommunala nämnder

- ☒ Kommunstyrelsen
- ☒ Kultur- och fritidsnämnden (3 ex)
- ☒ Miljönämnden
- ☐ Äldreomsorgsnämnden
- ☐ Social- och arbetsmarknadsnämnden
- ☒ Tekniska nämnden (5 ex)
- ☒ Utbildningsnämnden

Övriga remissinstanser

- ☒ Telge Energi AB TEN/Planering (2 ex)
- ☒ Telge Återvinning AB
- ☒ Södertörns Brandförsvarsförbund
- ☐ Södertälje Hamn AB
- ☒ Kommunala Handikapprådet
- ☒ Kommunala Pensionärsrådet
- ☐ Banverket / Östra regionen
- ☒ Försvarsmakten
- ☒ Posten
- ☐ Jernhusen

- ☒ Sjöfartsverket
- ☐ Svenska Kraftnät
- ☒ Telia
- ☐ Vattenfall AB
- ☒ Vägverket/Region Stockholm
- ☒ Nynäshamns kommun
- ☐ Regionplane- och Trafiknämnden
- ☒ SL / Utredningsavdelningen
- ☐ SLL / Trafiknämnden
- ☐ Handelskammaren i Södertälje
- ☒ Hyresgästföreningen
- ☐ Köpmannaföreningen
- ☒ Villaägareföreningen
- ☐ Södertälje Centrumförening
- ☐ Svensk Handel Region Stockholm
- ☐ Företagarnas Riksorganisation
- ☐ Östra Företagarföreningen
- ☒ Södertälje Byggmästarförening
- ☐ PRO Södertälje Samorganisation
- ☐ Friluftsförbundet
- ☐ Föreningen Vågbrytaren
- ☐ Naturskyddsföreningen
- ☐ Polisen
- ☒ Polismyndigheten, Södertäljepolisens
- ☐ Brå-samordnare

FÖR KÄNNEDOM

- Samhällsbyggnadskontoret:

Stadsarkitekten
Exploatering
Plan och Bygg
Gata och Park
Mät och Kart

FÖR ANSLAG

- Plan och Bygg
- Infocenter, stadshuset
- Lunabiblioteket
- Kommundelarnas kontor
- Biblioteket i Hölö

Stefan Modig
Detaljplan för OAXEN ÖSTRA

2005-10-20

P 03023

Fastighetsbeteckning	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
-----------------------------	---------------------------------	---------------

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

OAXEN 1:1	OAXENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING OAXEN 153 93 HÖLÖ	
-----------	---	--

OAXEN 1:37	JOHANSSON, BOEL VARVET OAXEN 153 93 HÖLÖ	
------------	--	--

OAXEN 1:40	SUNDH & PARTNERS AB BOX 45146 104 30 STOCKHOLM	
------------	--	--

OAXEN 1:41	SUNDH & PARTNERS AB BOX 45146 104 30 STOCKHOLM	
------------	--	--

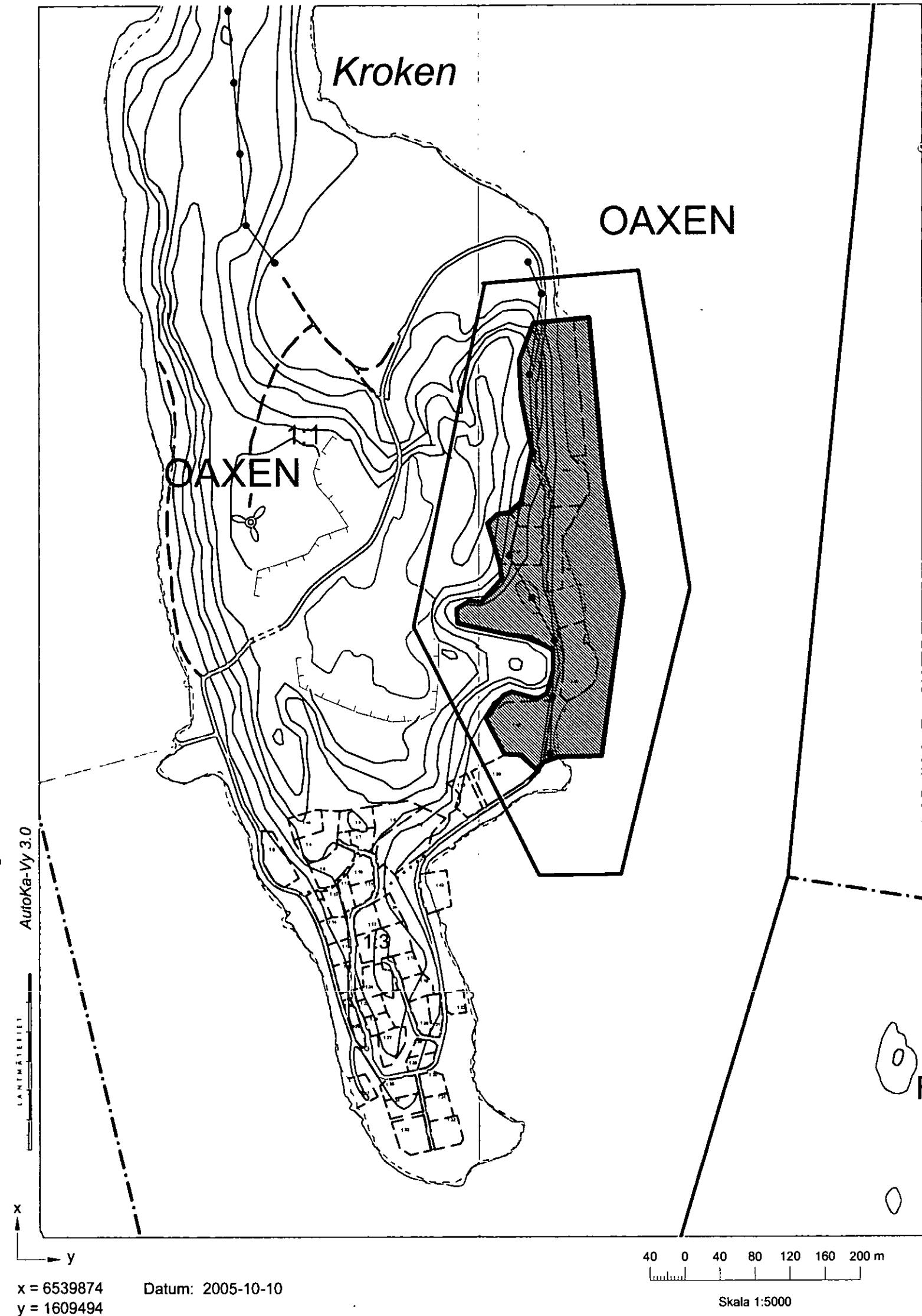
OAXEN 1:44	SUNDH & PARTNERS AB BOX 45146 104 30 STOCKHOLM	
------------	--	--

OAXEN 1:48	SUNDH & PARTNERS AB BOX 45146 104 30 STOCKHOLM	
------------	--	--

OAXEN 1:49	SUNDH & PARTNERS AB BOX 45146 104 30 STOCKHOLM	
------------	--	--

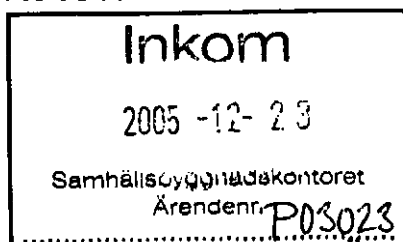
FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

OAXEN 1:50	OAXENS BYGDEGÅRDSFÖRENING 153 93 HÖLÖ	
------------	--	--





14



Södertälje kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och byggenheten
151 89 SÖDERTÄLJE

Detaljplan för Oaxen Östra inom Hölö/Mörkö kommundel, Södertälje kommun

Ett förslag till detaljplan, daterat 28.9.2005, har översänts för samråd. Länsstyrelsen har 27.11.2005 yttrat sig i samband med programremissen. Detaljplanen omfattar den södra delen av programområdet, det tidigare kalkindustriområdet på östra sidan av ön Oaxen. Syftet är att omvandla det f.d. industriområdet till bostadsområde med den industriella karaktären som utgångspunkt. Cirka 30 bostäder i form av nya rad-/kedjehus och som ombyggnader av silor och befintlig verkstadslokal ska tillkomma. Verksamheter av icke störande slag avses tillåtas.

Länsstyrelsens synpunkter

Riksintresse kulturmiljövård

Länsstyrelsen ställer sig positiv till att planen ger området en ny användning som innebär att flera äldre industri- och verkstadsbyggnader kan bevaras. Däremot ger planen utrymme för en placering av nybebyggelsen som påverkar kulturmiljövårdens riksintresse negativt och kan innebära viss skada på riksintresset. Främst handlar det om att den nya bebyggelsen/byggrätten sträcker sig ända fram till vattenlinjen.

Länsstyrelsen ställer sig frågande till varför inte byggrätten på strandtomterna preciserats i planen. Bebyggelse/anordningar nära eller vid strandkanten skulle kunna påverka upplevelsen av kajskoningen negativt och försvåra möjligheten att förstå den historiska användningen som hamn.

För att bibehålla upplevelsen av silornas ursprungliga funktion för lastning vid kajen anser Länsstyrelsen det vara centralt att hålla marken mellan silorna och kajkanten öppen för allmän passage. Även om planen anger att marken inte får bebyggas så ingår den inte i Hamnplan, den mark för trafik och allmän användning, som i övrigt omger silorna och ger allmänhetens tillgång till stranden. Genom att öppna för allmän passage erhålls ett längre sammanhängande allmänt tillgängligt stråk längs stranden.

Länsstyrelsen ser positivt på att låta den nya bebyggelsens former och material knyta an till den äldre industribebyggelsen. Hårda material som betong, puts och stål förenat med ett modernt formspråk kan också på ett positivt sätt upprätthålla den tydliga uppdelningen av öns bebyggda områden i två delar. Det mer storskaliga och råa industriområdet utsatt för väder och vind står i kontrast till södra Oaxens skyddade läge för småskalig träbebyggelse. På samma sätt är det viktigt



SAMRÅDSYTTRANDE

Datum
21.12.2005

Beteckning
4021-05-65483

att påpeka att områdets mer råa karaktär bör beaktas vid placering av växtlighet. För att bibehålla upplevelsen av kaj och strandskoning bör växtlighet särskilt begränsas mellan bebyggelsen och vattnet. För att beakta områdets industriella karaktär bör även kantsten och påkostade markbeläggningar av sten användas sparsamt inom området.

Förorenad mark

Länsstyrelsen instämmer med kommunens åsikt att borttransport av de förorenade massorna är att föredra i det aktuella fallet för att minimera risken för påverkan på vattentäkten.

Vatten och avlopp mm

Enligt den utredning som låtit ta fram av Verna Ekologi AB bedöms inte avloppsanläggningen utgöra någon risk för vattentäkten. Dock föreslås att anläggningen ersätts med en modernare anläggning som uppfyller dagens och framtida högt ställda krav på kontroll, rening, smittskydd och kretslopp. Länsstyrelsen förutsätter att detta utgör en utgångspunkt i det fortsatta planarbetet.

Beträffande dagvattenhanteringen, så ska den närmare beskrivas i den fortsatta planprocessen.

Behov av miljöbedömning

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att planens genomförande inte bör medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning enligt miljöbalkens 6 kapitel krävs.

Övrigt

Länsstyrelsen uttalar sitt stöd för att kommunen avser att begära att strandskydd återinförs inom allmän platsmark och vattenområde.

Det framgår av handlingarna att båda de nu gällande detaljplanerna har genomförandetid kvar. Länsstyrelsen vill påminna om PBL 5:11, som bl.a. handlar om att i princip får inte detaljplan ändras under pågående genomförandetid mot berörd fastighetsägares bestridande.

Claes Halling
Tf planchef

Inger Norsell
Planarkitekt

Södertälje kommun
Kultur- och fritidsnämnden

Sammanträdesprotokoll

2005-12-06

Inkom 2005-12-15 Samhällsbyggnadskontoret Ärendenr. Mörkö kommun <u>P 03023</u>
--

§ 127

Detaljplan för Oaxen Östra inom Hölö-Mörkö kommun
Södertälje
Dnr KFN 05/063-214

Sammanfattning av ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har skickat ut förslag till detaljplan för Oaxen Östra inom Hölö-Mörkö kommun i Södertälje. Planens syfte är att omvandla det före detta industriområdet till bostadsområde med den industriella karaktären som utgångspunkt.

Detaljplanen har tidigare, i oktober 2003, varit föremål för programsamråd. Kultur- och fritidsnämnden hade vid denna tidpunkt inga erinringar mot förslaget i avvaktan på en miljöbedömning med fokus på kulturmiljön. Efter detta samråd har området delats upp i två detaljplaner där denna del avser den södra delen, bostadsområdet.

En miljökonsekvensbeskrivning för kulturmiljön har upprättats och har kommenterats och kompletterats med konkreta förslag till åtgärder av stadsantikvarien. Riktlinjer och skyddsbestämmelser har förts in i detaljplanen. Kontoret föreslår kultur- och fritidsnämnden att ej ha några erinringar mot planförslaget.

Beslutsunderlag

Kultur- och fritidskontorets tjänsteskrivelse den 3 november 2005
Samrådshandling avseende detaljplan för Oaxen Östra inom Hölö-Mörkö kommun i Södertälje den 28 september 2005

Kultur- och fritidsnämndens beslut

1. Inga erinringar görs mot förslag till detaljplan för Oaxen Östra inom Hölö-Mörkö kommun i Södertälje.

Beslutet expedieras till:
Samhällsbyggnadskontoret
Akten

Justerandes signum

Anslagsdatum

Utdragsbestyrkande

BHS s/r

2005-12-14

Ulrika Friklad



Ann-Kristin Andén
Utredare
08-550 219 74
ann-kristin.anden@sodertalje.se

Kultur- och fritidsnämnden

Detaljplan för Oaxen Östra inom Hölö-Mörkö kommundel i Södertälje

Dnr 05/063-214

Sammanfattning av ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har skickat ut förslag till detaljplan för Oaxen Östra inom Hölö-Mörkö kommundel i Södertälje. Planens syfte är att omvandla det före detta industriområdet till bostadsområde med den industriella karaktären som utgångspunkt.

Detaljplanen har tidigare, i oktober 2003, varit föremål för programsamråd. Kultur- och fritidsnämnden hade vid denna tidpunkt inga erinringar mot förslaget i avvaktan på en miljöbedömning med fokus på kulturmiljön. Efter detta samråd har området delats upp i två detaljplaner där denna del avser den södra delen, bostadsområdet.

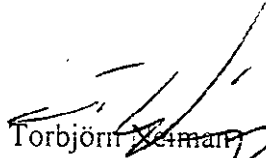
En miljökonsekvensbeskrivning för kulturmiljön har upprättats och har kommenterats och kompletterats med konkreta förslag till åtgärder av stadsantikvarien. Riktlinjer och skyddsbestämmelser har förts in i detaljplanen. Kontoret föreslår kultur- och fritidsnämnden att ej ha några erinringar mot planförslaget.

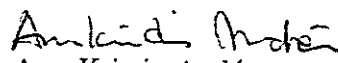
Beslutsunderlag

Kultur- och fritidskontorets tjänsteskrivelse den 3 november 2005
Samrådshandling avseende detaljplan för Oaxen Östra inom Hölö-Mörkö kommundel i Södertälje den 28 september 2005

Kultur- och fritidskontorets förslag

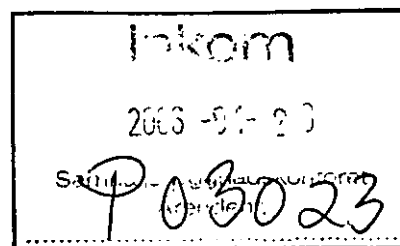
1. Inga erinringar görs mot förslag till detaljplan för Oaxen Östra inom Hölö-Mörkö kommundel i Södertälje.


Torbjörn Zeman
Kultur- och fritidschef


Ann-Kristin Andén
Utredare

Beslutet expedieras till:
Samhällsbyggnadskontoret
Akten

Detaljplan för
OAXEN ÖSTRA
inom Hölö/Mörkö kommun del i Södertälje
SAMRÅDSHANDLING 2005-09-28



Remissvar från Hyresgästföreningen i Södertälje

Hyresgästföreningen tillstyrker samrådsförslaget under förutsättning att bygglov kopplas till rening av spillvatten med fungerande avskiljning av fosfor.

Södertälje den 4 december 2005

För Hyresgästföreningen i Södertälje



Lars Johansson
Sammankallande i Miljögruppen



Madelaine Hällgren
Föreningens ordförande

Boel Johansson,

Oxen 137

2005-12-12

Samfundets barnskolekontoret
Århus

Jeg modsætter sig detaljplan forslaget

i sin helhed, Det har ej

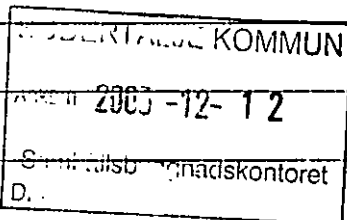
blivet nogen udførelse mellem

~~Boel~~ Sundh. Partners AB

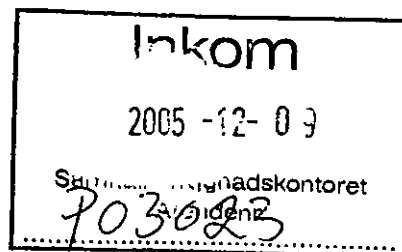
M.V.H Boel Johansson

Oxen 137

153 93 Høje



Till
Södertälje kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Plan o Bygg
Stefan Modig



Remissvar Oaxen 1:50 Oaxens bygdegårdsförening

1. Förslaget om bildande av en separat samfällighet för det nya planområdets "gemensamma" områden tillbakavisas. Öns litenhet förutsätter att samtliga vägar, belysning samt vatten-och avloppsfrågor dvs det gemensamma för samtliga fastigheter måste bibehållas som en gemensam samfällighetsförening. Tillskapas 2 samfälligheter bildas ett samhälle i samhället vilket skulle vara mycket olyckligt och skapa onödiga konflikter.

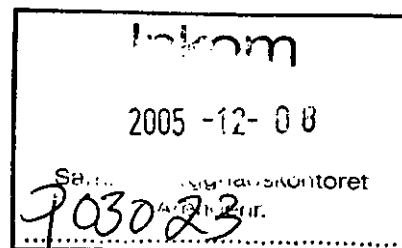
2. Förslaget om att nuvarande samfälligheten ska erhålla servitut för att nyttja vägen inom området tillbakavisas. Vägen är idag en del av öns samfällda områden och bör så förbli. Vägen som går runt ön måste hela tiden vara tillgänglig för all trafik på ön. Det nya planområdets olägenhet av vägen är densamma som gället de fastigheter som idag ligger i anslutning till vägen. Möjligen kan man anse att det man får på köpet när man bosätter sig hör på Oaxen.

3. Det är av största vikt att Oaxen 1:50 Bygdegårdsföreningen inte får sin verksamhet begränsad av den nya planen, Bygdegården är den enda gemensamma lokal som finns på ön och har en stor social betydelse för de boende på ön. Bygdegårdsföreningen bedriver uthyrning för fester, sommarcafé, valborgsfirande med eld, sommarteater, loppis och julmarknad. När mycket folk kommer till ön och då behövs nuvarande parkeringsplatser och nuvarande väg för gästernas möjlighet att besöka ön. Vi utgår ifrån att de föreslagna markområdena upptagna i planen, i dag ägd av samfälligheten, inte är ett villkor för planens genomförande utan kan ses som en möjlig utveckling av området i framtiden.

Oaxen 2005-12-08

Ulla Holtman
Ordförande Oaxens bygdegårdsförening
Oaxen 1:50

Södertälje Kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Plan och Bygg
151 89 Södertälje



Att: Stefan Modig

Oaxen den 8 december 2005

Betr: Detaljplan för Oaxen Östra Dnr P 03023

Styrelsen har under november månad 2005, hållit samrådshandlingar avs. rubr., tillgängliga för alla boende på Oaxen. Styrelsen har bitt de boende att skriftligt inkomma med eventuella synpunkter, och lämnar nedan vårt svar.

Styrelsen bedömer vikten av **endast en samfällighetsförening**, som ytterst viktig för den framtida samlevnaden på Oaxen.

Skälen som vi bedömer vara viktiga är-

1. En gemensam vattentäkt med gemensamt distributionsnät.
2. Ett gemensamt vägnät med ett ansvar för underhåll etc.
3. En gemensam VA-anläggning som är reglerad via köpekontrakt med Sundh & Partners AB.
4. Undvika att skapa en "Vi och dom "situation, utan hellre åstadkomma en för framtiden bredare rekryteringsbas för framtida styrelseuppdrag.

I övrigt tillstyrker styrelsen planen.

Curt Engström
ordförande

Postadress

telefon

Oaxen

153 93 HÖLÖ

Ordförande Curt Engström

08-551 531 10

e-post curt.engstrom.tms.ab@telia.com

Kassör Ulla-Britt Andersson

08-551 735 70



Inkom

2005-12-08

Samhällsbyggnadskontoret
Ärendenummer: P 03023

AR054544 s. 1 (1)

YTTRANDE

Angående detaljplan

Extern dnr: P 03023

Datum: 2005-12-07

Intern dnr: 2005-1232-35/2

Till
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och bygg
151 89 Södertälje

Objekt:	Detaljplan Oaxen östra	Objekt nr:	5359
Fastighetsbeteckning:	Oaxen 1:40 m fl		

Samhällsbyggnadskontoret har hemställt om Södertörns brandförsvarsförbunds yttrande angående detaljplan på rubricerad fastighet.

Yttrandet grundar sig på följande handlingar:

1. Detaljplanbeskrivning, daterad 2005-09-28
2. Miljöchecklista, daterad 2005-09-28
3. Genomförandebeskrivning, daterad 2005-09-28
4. Samrådsredogörelse efter programsamråd, daterad 2005-08-25
5. Programyttrande från Länsstyrelsen, daterat 2003-11-27
6. Fastighetsförteckning, daterad 2005-10-20
7. Plankarta skala 1:1000 med illustrationer, ej daterad

Från insatssynpunkt och brandspridningssynpunkt kan påpekas att det inte finns tillgång till räddningstjänst på Oaxen. Detta innebär att området ligger i en zon med en insatstid som överstiger 30 minuter vilket bland annat medför att räddningstjänsten inte kan medverka vid t.ex. utrymning med stegar eller förhindra brandspridning i eller mellan byggnader. Detta ställer speciella brandtekniska krav på planerad bebyggelse vilket ska tas med som dimensionerande förutsättningar i den brandskyddsdokumentation som ska upprättas i samband med bygglovhanteringen.

Med utgångspunkt i ovanstående förutsätter Södertörns brandförsvarsförbund sprinkler som en del i brandskyddet. Både som alternativ lösning när man gör avvikelser i det byggnadstekniska brandskyddet och som en del i brandskyddet i de fall där inga avvikelser förekommer. Både så kallade bostadssprinkler (t ex enligt NFPA 13) i en- eller flerbostadshus och konventionella sprinkleranläggningar i andra byggnader utgör ett bra och kostnadseffektivt skydd mot brand och brandskador.

Eventuella risker med hänsyn till avståndet mellan planområdet och farleden Landsort-Södertälje (transportled för farligt gods) bör utredas.

Daniel Holm
Brandingenjör

Bo Björklund
Brandingenjör

Telefon direkt: 08-721 22 07
E-post: daniel.holm@sbff.se

Södertörns brandförsvarsförbund

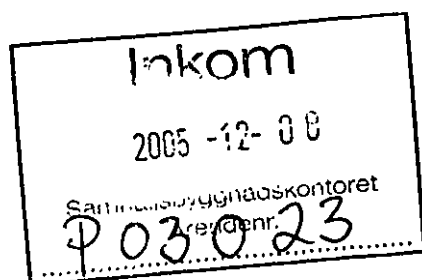
Adress
Box 563
136 25 Haninge

Orgnr
222000-0737

Telefon
08-721 22 00

Telefax
08-721 22 23

Hemsida
www.sbff.se



Stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Oaxen Östra

KHR:s samhällsbyggnadsgrupp har granskat detaljplanen och avger följande synpunkter.

Av underlaget framgår ej nivåskillnader inom planområdet och hur gång- och cykelvägar kommer att utformas.

I övrigt har KHR inget att erinra avseende de handlingar, som skickats till KHR.

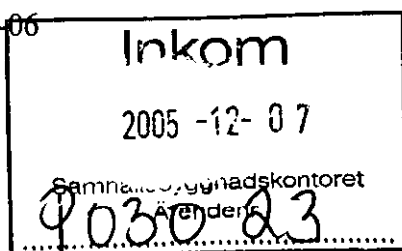
KHR framhåller det angelägna i att KHR ges möjlighet att lämna synpunkter även under den fortsatta processen.

För Kommunala Handikapprådet

Lennart Granath
ordförande



2005-12-06



Södertälje kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och byggenheten
151 89 SÖDERTÄLJE

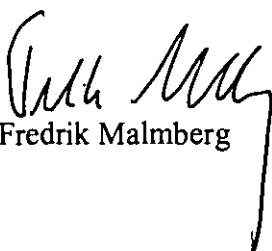
Detaljplan för Oaxen Östra inom Hölö/Mörkö kommun del i Södertälje - remissvar

Södertälje Byggmästareförening har av Södertälje kommun erbjudits möjlighet att lämna synpunkter på samrådshandling avseende detaljplan för Oaxen Östra inom Hölö/Mörkö kommun del i Södertälje. Med anledning härav får Byggmästareföreningen återkomma enligt följande.

Byggmästareföreningen har ingen erinran mot förslagen i samrådshandlingen daterad den 28 september 2005 samt tillstyrker att desamma i allt väsentligt genomförs.

Frågor med anledning av remissvaret besvaras av Fredrik Malmberg vid Byggmästareföreningens kansli, telefonnummer 08-550 140 20.

Med vänlig hälsning
SÖDERTÄLJE BYGGMÄSTAREFÖRENING

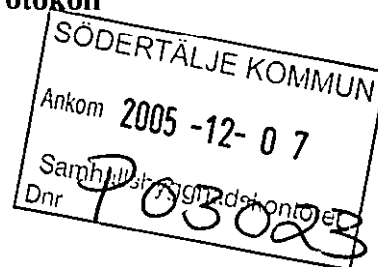


Fredrik Malmberg

Södertälje kommun
Utbildningsnämnden

Sammanträdesprotokoll

2005-11-29



§ 173

**Detaljplan för Oaxen östra, inom Hölö/Mörkö kommundel
i Södertälje**

Dnr UN05/257

Sammanfattning av ärendet

Stadsbyggnadsnämnden har skickat ut rubricerade detaljplan för samråd. Erinringar och synpunkter skall vara samhällsbyggnadskontoret tillhanda senast den 9 december. Syftet med planen är att möjliggöra uppförandet av ca 30 bostäder, dels i nya radhus dels i befintliga industribyggnader (silos, verkstäder). Utbildningsnämnden har inget att erinra vad gäller det aktuella planförslaget.

Beslutsunderlag

Utbildningskontorets tjänsteskrivelse, 2005-11-11

Barnchecklista

Ärende/demokratichecklista

Detaljplaneförslag, daterat 2005-10-24

Yrkande

Ordförande Johan Andersson (s) yrkar att utbildningsnämnden beslutar i enlighet med utbildningskontorets förslag.

Utbildningsnämndens beslut

Utbildningsnämnden har inget att erinra vad gäller föreliggande detaljplaneförslag för Oaxen östra.

Expedieras till: samhällsbyggnadskontoret, verksamhetscheferna för grundskolan och förskolan, akten

Justerandes signum

Anslagsdatum

2005-12-06

Utdragsbestyrkande



AB Storstockholms Lokaltrafik

Trafik, Planering

Vår handläggare, tel ankn

Helena Sandberg, 08-686 1425

Datum

2005-11-29

Ert datum

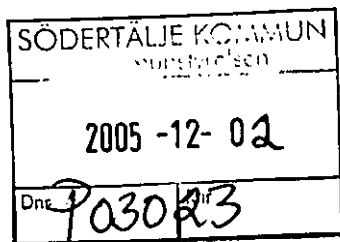
Vår beteckning

SL-2005-2290

Er beteckning

P 03023

1(1)



Södertälje kommun

151 89 SÖDERTÄLJE

**Samrådsyttrande över detaljplan för Oaxen Östra inom Hölö /
Mörkö kommun del i Södertälje (P 03023)**

Södertälje kommun har översänt rubricerad detaljplan till AB
Storstockholms Lokaltrafik (SL) för yttrande.

Efter granskning har SL inga synpunkter på förslaget.

Med vänlig hälsning

Per Ekberg

Planeringschef

2005-11-29

Samhällsbyggnadskontoret

P03023

Södertälje Kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Plan & byggenheten
151 89 Södertälje

Remiss N 12413-05

Internal

Datum

2005-11-27

Sidnr

1 (1)

Handläggare

Rolf Karlsson

rolf.n.karlsson@teliasonera.com

Tel: 08 504 52995

Referens

Er beteckning Dnr P 03023

Er referens

Detaljplan för Oaxen Östra i Södertälje kommun

Markförlagda samt stolpburen ledningar finns inom planområdet.
Exploatören ombesörjer all ny schakt för teleledningar inom området.

I övrigt har teliaSonera inget att erinra..

Mvh


Rolf Karlsson

ORGANISATIONSUPPGIFTER
TeliaSonera AB; Networks

123 86 Farsta
Säte: Stockholm
Org.nr: 556103-4249

BESÖKS- OCH POSTADRESS
Nät & Produktion

Mårbackagatan 11
Hus L-24
123 86 Farsta

KONTAKTINFORMATION
Tel vx: 08-504 55000
Fax: 08-568 38545
www.teliasonera.com



FÖRSVARSMAKTEN
LIVGARDET

YTTRANDE

Datum
2005-11-09

LG beteckning
13 920:6883

Sida 1 (2)

Sändlista, se s.2

SÖDERTÄLJE KOMMUN
Ankom 2005-11-11
Samhällsbyggnadskontoret
Dnr P 03023

Ert tjänsteställe, handläggare
Stefan Modig, Samhällsbyggnadskontoret
Södertälje Kommun
08-550 211 48

Ert datum
2005-10-24

Er beteckning
Dnr P 03023

Vårt tjänsteställe, handläggare
Avd Chefsstöd, Holger Eliasson, 08-58452384

Vårt föregående datum
2005-11-08

Vår föregående beteckning
13 920:54815

**Yttrande angående Samrådsförslag till ny Detaljplan,
Oaxen östra, Södertälje Kommun
(1 kartbilaga)**

1. Bakgrund

Södertälje Kommun har hemställt om yttrande angående samrådsförslag till ny Detaljplan för Oaxen Östra. Syftet med planen är att bereda plats för ca 30 nya bostäder på plats som tidigare delvis utnyttjats för siloanläggning (kalk-industri). Detaljplanområdet har tidigare berörts av 2 st detaljplaner, DP 1999-09-21 bostäder och DP 1999-09-21 småindustri, men markanvändningen övergår nu huvudsakligen till bostäder. En mindre transformatorstation och en hamn (för fritidsändamål mm) ingår i DP-förslaget. Planen berör Riksintresse för Kulturminnesvården, K 9 Oaxen – Stora Vika, generellt Riksintresse cml 4 Kap Miljöbalken (skärgårdsområde) samt Riksintresse för Farled (intill Södertälje hamn)

2. Yttrande

Detaljplaneförslaget berör ej någon Forsvarsmaktsrelaterad verksamhet. Någon erinran från Forsvarsmakten i samband med tidigare Detaljplaner har ej noterats, och även denna gång finns inget att erinra. Livgardet förutsätter, att samråd med Sjöfartsverket vid behov kan etableras vad gäller ev farledsaspekter, hamn mm, vilket också kommunen nämner i planunderlaget, s. 17

Forsvarsmakten avser ej att vidare yttra sig i ärendet.

A. Malmberg
Anders Malmberg
SamO Fys Plan

(hoel)

Postadress
196 85 KUNGSÅNGEN

E-post
exp@livgardet.mil.se

Telefon
08-584 518 00 (vx)

Telefax
08-584 518 80

Kryfax
08-584 518 90

FÖRSVARSMAKTEN

LIVGARDET

YTTRANDE

Datum

2004-08-31

LG beteckning

13 920:6090

Sida 2(2)

Sändlista:**Inom FM, för kännedom:**

MD M J5

SamO Fys Plan LG

Miljö SamO LG

Utom FM:

Södertälje Kommun, Samhällsbyggnadskontoret, 151 89 Södertälje

Länsstyrelsen i Stockholms Län, Planenheten

Bild 1 : Skiss (efter fastighetskarta) över DP Oaxen, Samrådsförslag



helt

FÖRSVARSMAKTEN
LIVGARDET

YTTRANDE

Datum

2005-11-09

Bilaga 1

13 920:6883



SJÖFARTSVERKET

Stockholm-Mälarens sjötrafikområde

Handläggare direkttelefon

Ulf Svedberg, 08-666 66 20

Datum
2005-11-21

Ert datum
050928

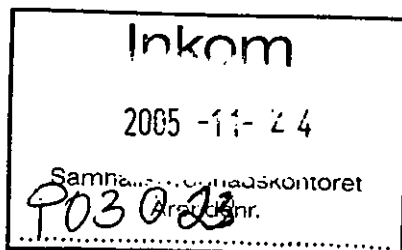
Vår beteckning
0406-05-25194

Er beteckning
DNR P 03023

1 (1)

Samhällsbyggnadskontoret, plan och bygg
Stefan Modig

151 89 Södertälje



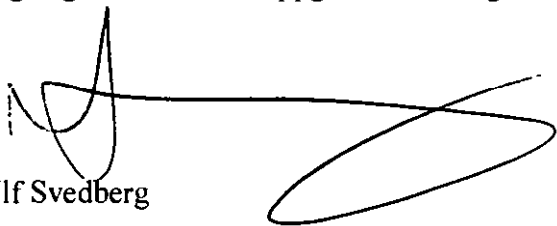
Oaxen Östra

Sjöfartsverket har tagit del av handlingar rörande detaljplan för Oaxen östra.

Verket har tidigare 031124 och 040622 svarat Er i ärendet och även den 22 mars 04 svarat Länsstyrelsen. Samtliga punkter är fortfarande aktuella.

Enligt planritningarna verkar inget störa sjöfarten.

För att de två belysta sjömärken som, enligt tidigare önskemål, behöver flyttas ut i vattnet skall kunna genomföras, behöver verket få in uppgifter om nya ungefärligt lägen. Flytten kan komma att ta tid och verket är angeläget om att få in uppgifter i ett tidigt skede.


Ulf Svedberg

Sjötrafikområdeschef



SAMRÅDSREDOGÖRELSE
P 03023

Detaljplan för
OAXEN ÖSTRA
inom Hölö/Mörkö kommun del
i Södertälje

2007-06-13

Beslut

Hölö-Mörkö kommunalnämnd beslutade 2005-10-10 § 127 att sända ut detaljplanen för Oaxen Östra för samråd.

Hur samrådet bedrivits

Planhandlingarna sändes ut 2005-10-24 för samråd med sakägare och berörda myndigheter och organisationer. Synpunkter skulle vara samhällsbyggnadskontoret tillhanda senast 2005-12-09.

Inkomna yttranden med kommentarer

Länsstyrelsen (bifogas)

Riksintresse kulturmiljövård

Positivt med ny användning som innebär att flera byggnader kan bevaras. Nybebyggelsen, framför allt vid vattenlinjen, kan påverka riksintresset negativt och innebära viss skada. Varför har inte byggrätten på strandtomterna preciserats i planen?

Marken mellan silorna och kajkanten bör hållas öppen för allmän passage.

Positivt att den nya bebyggelsens former och material ska knyta an till den äldre industribebyggelsen. Områdets mer råa karaktär bör beaktas även vid placering av växtlighet. Den bör särskilt begränsas mellan bebyggelsen och vattnet.

Kommentar: Byggrätten på strandtomterna har preciserats genom en begränsad byggnadsarea och prickmark (mark som ej får bebyggas).

Planbeskrivningen kompletteras med en skrivning om växtlighet inom kvartersmark.

Förorenad mark

Länsstyrelsen instämmer i att borttransport av förorenade massor är att föredra.

Vatten och avlopp mm

Länsstyrelsen förutsätter att höga krav ställs på ny avloppsanläggning.

Behov av miljöbedömning

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att planens genomförande inte bör medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning enligt miljöbalkens 6 kapitel krävs.

Övrigt

Båda de nu gällande detaljplanerna har genomförandetid kvar, vilket innebär att de i princip inte får ändras mot berörd fastighetsägares bestridande.

Kommunala handikapprådet

Nivåskillnader inom planområdet och hur gång- och cykelvägar kommer att utformas framgår ej.

Kommentar: Planområdet är i princip fritt från nivåskillnader. Utformning av gång- och cykelvägar har inte reglerats närmare då kommunen inte är huvudman för allmän plats.

Sjöfartsverket

För eventuell flytt av befintliga sjömärken behöver verket få in uppgifter om nya lägen i tidigt skede.

Kommentar: Samtal förs med Sjöfartsverket angående flytt av sjömärken.

Södertörns brandförsvarsförbund

Området ligger i en zon med en insatstid som överstiger 30 min vilket ställer speciella brandtekniska krav på planerad bebyggelse som ska bevakas i samband med bygglovhanteringen.

Förbundet förutsätter sprinkler som en del i brandskyddet.

Eventuella risker med hänsyn till avståndet mellan planområdet och farleden, som är transportled för farligt gods, bör utredas.

Kommentar: En riskbeskrivning har tagits fram som utreder riskerna med farligt gods på farleden. Riskerna för såväl påkörning och explosion som översvämning bedöms vara små.

Hyresgästföreningen

Tillstyrker förslaget under förutsättning att bygglov kopplas till rening av spillvatten med fungerande avskiljning av fosfor.

Kommentar: Tillstånd för gemensam avloppsanläggning är en förutsättning för bygglov för nya bostäder. Tillståndet hanteras av miljönämnden utifrån gällande regler och riktlinjer.

TeliaSonera AB, Networks

Ledningar finns markförlagda samt stolpburen inom området. Exploatören ombesörjer all ny schakt för teleledningar inom området.

Kommentar: Synpunkten är noterad och förs vidare till exploatören.

Oaxens samfällighetsförening

Styrelsen bedömer vikten av endast en samfällighetsförening som ytterst viktig med hänsyn till gemensam vattentäkt, gemensamt vägnät, gemensam VA-anläggning och att undvika en "vi och dom"-situation.

Kommentar: Texten i genomförandebeskrivningen ändras i enlighet med yttrandet. Det kan noteras att detaljplanen har en vägledande snarare än styrande funktion i frågan.

Oaxens bygdegårdsförening, Oaxen 1:50

Tillbakavisar förslag om bildande av separat samfällighet för det nya planområdet.

Tillbakavisar förslaget att nuvarande samfällighet ska erhålla servitut för att nyttja vägen inom området.

Bygdegårdsföreningens verksamhet får inte begränsas av den nya planen.

Kommentar: Se ovan.

Bygdegårdsföreningens och samfällighetens mark påverkas inte utöver vad markägarna sinsemellan kommer överens om.

Boel Johansson, Oaxen 1:37

Motsätter sig förslaget i sin helhet eftersom uppgörelse ej har träffats med exploatören.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret förutsätter att parterna kommer överens innan detaljplanen färdigställs.

Övriga

Kultur- och fritidsnämnden, utbildningsnämnden, försvarsmakten, AB Storstockholms Lokaltrafik och Södertälje byggmästareförening har kommit in med yttranden utan erinran.

Sammanfattning

Länsstyrelsens synpunkter angående kulturmiljön föranleder vissa förändringar. Synpunkter från sakägarna berör främst genomförandefrågor, vilka har tillgodosetts.

Medverkande tjänsteman

Samrådsredogörelsen är upprättad av planarkitekt Helena Hultgren och planchef Stefan Modig.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan och Bygg

Stefan Modig
planchef

Helena Hultgren
planarkitekt



Stefan Modig
Handläggare
08-550 211 48
stefan.modig@sodertalje.se

Hölö/Mörkö kommunalnämnd

Detaljplan för OAXEN ÖSTRA

Dnr P 03023

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att detaljplan för Oaxen Östra ställs ut.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2007-06-14

Samrådsredogörelse 2007-06-13

Planhandlingar 2007-06-14

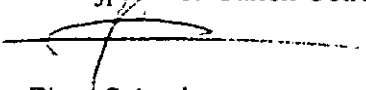
Riskbeskrivning avseende nybyggnad av bostäder invid strandkant 2007-05-28

Ärendet

Detaljplan för Oaxen Östra var föremål för samråd under hösten 2005. Inkomna yttranden sammanfattas och kommenteras i samrådsredogörelsen. Länsstyrelsens synpunkter angående kulturmiljön föranleder vissa förändringar. Synpunkter från sakägarna berör främst genomförande frågor, vilka har tillgodosetts.

Samhällsbyggnadskontorets förslag

Detaljplan för Oaxen Östra ställs ut.


Einar Schuch
Samhällsbyggnadschef


Lotta Lindström
Stadsbyggnadschef

Beslutet expedieras till:

Hölö/Mörkö kdn – Akten

SBK/Plan och Bygg – Akten

A.L.M. Equity Partners AB Domherrevägen 11, 192 55 Sollentuna

Helena Hultgren, SBK

§ 109

Detaljplan för Oaxen Östra

Dnr P 03023

Dnr Hö-Mö 03/81-214

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att detaljplan för Oaxen Östra ställs ut.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2007-06-14

Samrådsredogörelse 2007-06-13

Planhandlingar 2007-06-14

Riskbeskrivning avseende nybyggnad av bostäder invid strandkant 2007-05-28.

Planarkitekt Helena Hultgren och planchef Stefan Modig, samhällsbyggnads -
kontoret, föredrar ärendet.

Yrkande

Ordförande Peter Friström (s) yrkar bifall till samhällskontorets förslag.

Kommundelsnämndens beslut

Kommundelsnämnden

beslutar att detaljplan för Oaxen Östra ställs ut.

Beslutet expedieras till:

Hölö-Mörkö kdn-Akten

SBK/Plan och Bygg-Akten

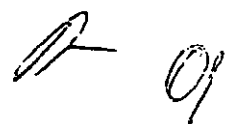
A.L.M.Equity Partners AB Domherrevägen 11, 192 55 Sollentuna

Helena Hultgren, SBK

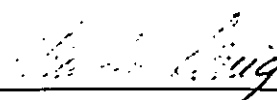
Justerandes signum

Anslagsdatum

Utdragsbestyrkande



2007-07-04
2007-07-25

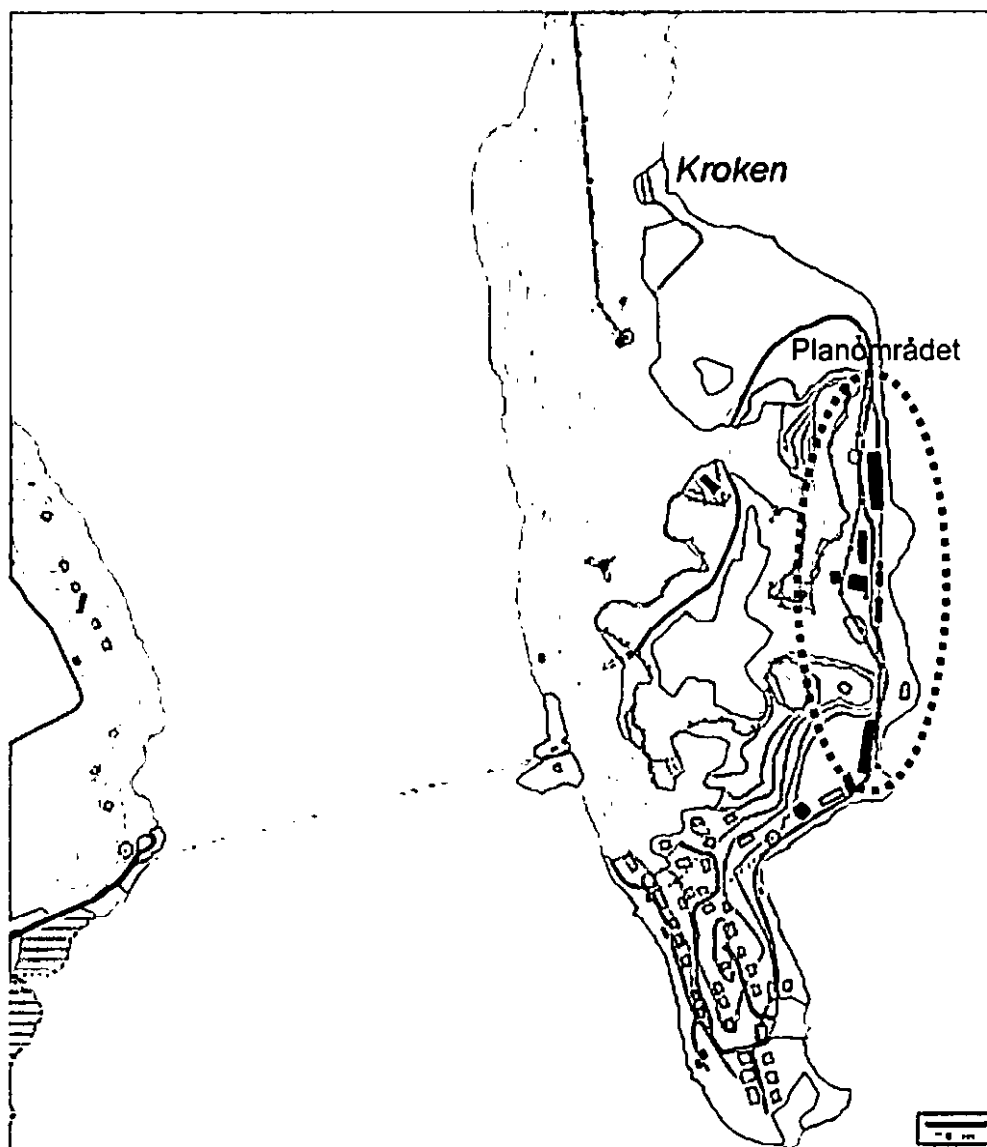




Detaljplan för
OAXEN ÖSTRA
inom Hölö/Mörkö kommundel
i Södertälje

UTSTÄLLNINGSSHANDLING 2007-06-14

Yttrande senast 2007-08-31





Remissinstanser och berörda

Detaljplan för Oaxen Östra inom Hölö/Mörkö kommun del i Södertälje

Detaljplan för Oaxen Östra inom Hölö/Mörkö kommun del i Södertälje finns utställt 29/6 – 31/8 2007 på följande platser:

- samhällsbyggnadskontoret, Plan och Bygg, Nyköpingsvägen 23
- stadshusets Infocenter, Järnagatan 12
- stadsbiblioteket, Luna kulturhus, Storgatan/Lunagallerian
- Södertälje kommuns webbplats: www.sodertalje.se – Bo & Bygga/Detaljplanering/Pågående detaljplaner/Mörkö- Oaxen/Oaxen östra
- Kommundelarnas kontor i Järna, Storgatan 4
- Biblioteket i Hölö, Hölöskolan, Eriksbergsvägen 9 (Begränsade öppettider under sommaren)
- Ettans ugn på Oaxen

Planens syfte är att omvandla det före detta industriområdet till bostadsområde med den industriella karaktären som utgångspunkt. I samband med detaljplanen har en miljökonsekvensbeskrivning för kulturmiljön upprättats. Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen. Förslaget innebär att strandskydd återinförs på allmänplatsmark och vattenområden inom planområdet.

Upplysningar lämnas av planarkitekt Helena Hultgren, tel 08-55023146

Erinringar och synpunkter skall vara samhällsbyggnadskontoret, Plan och Bygg, 151 89 Södertälje, tillhanda **senast den 31/8 2007**. Den som inte framfört skriftliga synpunkter då kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen.

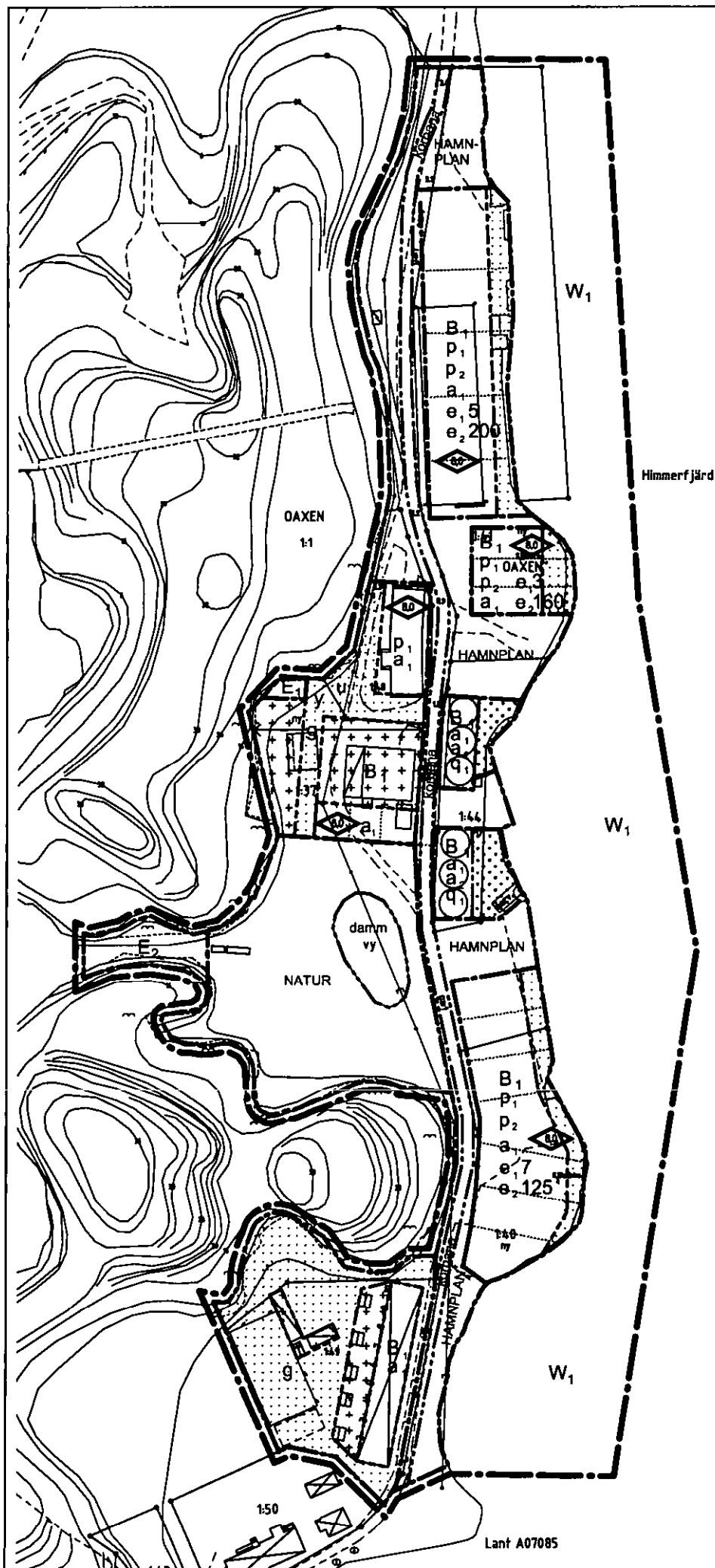
Samhällsbyggnadskontoret



Innehållsförteckning

PLANBESKRIVNING.....	6
Handlingar.....	6
Övrig dokumentation.....	6
Planens syfte och huvuddrag.....	7
Miljöpåverkan.....	7
Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB.....	7
Behovsbedömning.....	7
Plandata.....	7
Lägesbestämning och areal.....	7
Markägförhållanden.....	8
Tidigare ställningstaganden och utredningar.....	8
Översiktliga planer.....	8
Riksintresse.....	8
Detaljplaner och förordnanden.....	8
Program för planområdet.....	9
Miljöutredningar.....	9
Förutsättningar och förändringar.....	11
Natur.....	11
Bebyggelseområden.....	12
Friytor.....	14
Vattenområden.....	14
Gator och trafik.....	14
Störningar.....	15
Teknisk försörjning.....	15
Administrativa frågor.....	16
Övriga konsekvenser.....	16
Säkerhet och trygghet.....	16
Kulturmiljö.....	16
Naturmiljö och friluftsliv.....	16
Landskapsbild.....	16
Medverkande tjänstemän.....	17
Kommunen.....	17
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	18
Handlingar.....	18
Organisatoriska frågor.....	18
Tidplan.....	18
Genomförandetid.....	18
Huvudmannaskap.....	18
Fastighetsrättsliga frågor.....	19
Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m.....	19
Ekonomiska frågor.....	19
Planekonomi.....	19
Medverkande tjänstemän.....	19
Kommunen.....	19
SAMRÅDSREDOGÖRELSE.....	20

LÄNSSTYRELSENS SAMRÅDSYTTRANDE.....	24
SÄNDLISTA FÖR UTSTÄLLNING	26
AVGRÄNSNING AV SAKÄGARKRETS	27



GRUNDKARTANS BETEDNINGAR

- Gränspunkt, högti eller beräknad
- Fastighetsgräns
- - - - - Annan gräns för område för servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt, förrätt
- 11 Registreringsnummer för fastighet med trädskov
- gar Registreringsnummer för gemensamhetsanläggning
- serv, sv Servitut
- ny Nyttjanderätt
- vy Vattenyta
- ⊠ Bostadshus med balkong resp husly
- ⊡ Uthus med balkong resp husly
- ▨ Skorstak
- ▨ Transformatorbyggnad
- ▨ Trappa
- ▨ Staket
- ▨ Stodur
- ▨ Väg
- ▨ Agostlagsgräns
- ▨ Berg i dagen
- Barrskog resp lövskog
- ⊙ Enstaka träd
- ♦ Belysningsstolpe
- Stolpe
- Elledning ovan mark
- 0,0 Använd höjd
- ▨ Höjdurvor (med 1 meters ekvidistans)
- ▨ Osäker höjdurva
- Koordinatsystem Söderfäls lokala
- Höjdsystem Söderfäls höjdsystem 1900
- Grundkarta med fastighetsredovisning upprättad 2007-04-26

Ebbe Löndahl, Arne
Landskaps

PLANKARTA

Skala 1:1000 (vid A1-format)



Lant A07085

RIKTLINJER FÖR BEVARANDE AV KULTURHISTORISKA VÄRDEN

ALLMÄNNA YTDR

- bevarande av befintligt vägnät
- allmänna ytor hålls enkla och generella, med begränsad vegetation
- tillgängligheten till industriområdet och kajen bibehålls
- kajer bevaras och renoveras/underhålls
- antikvarisk medverkan vid projektering av mark och anläggningar
- brotten bevaras och hålls tillgängliga med synliga brottytor
- detaljer som armaturer och förtöjningsanordningar bevaras

BEBYGGELSE

- arkitektoniskt uttryck inspirerat av industrianläggningarnas storskalighet, material och volymer
- bevarande av silor, kalklador och hamnanläggning
- löpande underhåll av byggnaderna med historiskt korrekta material
- bostadshusen byggs ända ut i tomtgräns

PLANKARTA

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje på kartan ritad tre mm utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

PLANBESTÄMMELSER

Endast nedan angiven användning och utformning är tillåten
Bestämmelser utan beteckning på kartan gäller inom hela planområdet

MARKANVÄNDNING

Allmänna platser

- MARKPLAN** Mark för trafik och allmän användning
- NATUR** Mark för rekreation

Kvartersmark

- B₁** Bostäder med möjlighet till icke störande verksamhet, semesterlägenheter
- E₁** Transformatorstation
- E₂** Dricksvattentäkt med pumpstation

Vattenområden

- W₁** Öppet vattenområde

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- körbana Hårdgjord yta för trafik genom området
- damn Vattenspegel skall bevaras

Vid utformning av belysning skall samråd ske med sjöfartsverket

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ 0** Största antal tomter inom kvarter
- e₂ 0** Största byggnadsarea per tomt

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- XXXXXX** Marken får inte bebyggas
- XXXXXX** Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- g** Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- y** Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet
- u** Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

PLACERING; UTFORMNING

- p₁** Byggnader skall placeras i tomtgräns mot allmän plats
- p₂** Mellan varje tomt skall finnas en fri siktlinje mot vattnet
- 80** Högsta totalhöjd i meter

Garage/uthus får uppföras till högst 3,0 meters byggnadshöjd

SKYDDSBESTÄMMELSER

- q₁** Byggnaden ingår i en kulturhistoriskt värdefull miljö i enlighet med PBL 3 kap 12 § och får inte rivas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

GENOMFÖRANDETID

För planområdet är genomförandetiden fem år räknat från och med dagen efter det att planen har vunnit laga kraft

ÄNDRAD LOVPLIKT; LOV MED VILLKOR

- a₁** Bygglöv krävs även för utvändig färgsättning
- a₂** Bygglöv och byggnadsåsen skall handläggas med utgångspunkt i de riktlinjer som anges på plankartan och granskas av entlikvariskt sakkunnig

Bygglöv för nya bostäder får ej ges innan tillstånd finns för gemensam avloppsanläggning.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje som visar lämplig tomt indelning



Detaljplan för

OAXEN ÖSTRA inom Hök/Mörkö kommundel i SÖDERTÄLJE

Upprättad på Samhällsbyggnadskontoret i Södertälje 2007-06-14

Stefan Modig
Planchef

Helena Hultgren
planarkitekt

UTSTÄLLNINGSHANDLING 2007-06-14

PLANBESKRIVNING

P 03023

Detaljplan för

OAXEN ÖSTRAinom Hölö/Mörkö kommundel
i Södertälje

Upprättad 2007-06-14

UTSTÄLLNINGSHANDLING**Handlingar**

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

Övrig dokumentation

- *Oaxen – programförklaring*, Sundh & Partners AB, 2003-06-27
- *Program tillhörande Detaljplan för OAXEN ÖSTRA inom Hölö/Mörkö kommundel i Södertälje*, Södertälje kommun 2003-09-11
- *Karta – Oaxen – Stora Vika, Beskrivning av kulturmiljövårdens riksintresse*, Oaxen, Länsstyrelsen i Stockholms län 2003-12-15
- *Miljökonsekvensbeskrivning för kulturmiljön*, Anna Blomberg, arkitekt SAR/MSA 2004-07-02
- *Teknisk statusbeskrivning av byggnaderna inom planerat exploateringsområde*, Anna Blomberg, arkitekt SAR/MSA 2004-07-02
- *Med anledning ny detaljplan för östra Oaxen, Mörkö socken. Södertälje kommun*, Anna Sundqvist, stadsantikvarie, 2004-11-24
- *Miljöteknisk markundersökning, Oaxen*, SWECO VBB VIAK 2001-05-07
- *Bedömning av risker för ytvattentäkt med anledning av tillkommande verksamheter på Oaxen*, Vema Ekologi AB 2005-02-14
- *Riskbeskrivning avseende nybyggnad av bostäder invid strandkant*, Briab – Band och Riskingenjörerna AB 2007-05-28

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att omvandla det före detta industriområdet till bostadsområde med den industriella karaktären som utgångspunkt.

Miljöpåverkan

Förenligt med 3, 4 och 5 kap MB

Oaxen ingår i område av riksintresse för kulturmiljövården, *K9: Karta, Oaxen, Stora Vika*, där särskild hänsyn ska tas till den kulturhistoriska miljön och till landskapsbild och bebyggelsemiljö, vid såväl nybyggnad som ombyggnad (ÖP 2004).

Farleden in till Södertälje kanal som passerar nära inpå Oaxen är av riksintresse. Samråd har därför skett med sjöfartsverket och länsstyrelsen. Två sjömärken som står på land måste flyttas ut i vattnet, i övrigt ska bebyggelsen inte innebära någon begränsning av farleden. Risker för påsegling och olycka med farligt gods utreds i *Riskbeskrivning avseende nybyggnad av bostäder invid strandkant*. Risken att en olycka sker i något av fallen bedöms vara mycket liten.

Planområdet ingår i ett av de kustområden som enligt 4 kap MB utgör riksintresse med hänsyn till dess natur- och kulturvården. Turismens och det rörliga friluftslivets intressen ska beaktas särskilt. Dessa intressen får inte skadas påtagligt av nya exploateringar.

Riksintressena innebär att ny bebyggelse, anläggningar och upplag skall utformas med hänsyn till de kulturhistoriska värdena, landskapsbilden och sjöfartens intressen.

Detaljplanen bedöms, bl a med stöd av den miljökonsekvensbeskrivning för kulturmiljön som har upprättats, inte innebära någon konflikt med riksintressena och inte heller medföra att någon miljökvalitetsnorm överträds.

Behovsbedömning

Inom planområdet finns markföroreningar som härrör från tidigare kol- och oljehantering. Förorenade massor kan schaktas ur och transporteras bort eller täckas över med nya massor. Borttransport bör väljas för att inte riskera att påverka dricksvattentäkten.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen. En miljöbedömning behöver därför inte utföras.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet utgörs av det tidigare kalkindustriområdet på östra sidan av ön Oaxen öster om Mörkö och omfattar ca 5,6 hektar. 3,5 hektar utgör land och resten vatten.

Markägförhållanden

Oaxen 1:1 ägs av Oaxens samfällighetsförening. Övriga fastigheter är privatägda.

Tidigare ställningstaganden och utredningar

Översiktliga planer

Översiktsplanen för Södertälje kommun, antagen i april 2004, uttrycker en positiv inställning till bostadsbyggande på landsbygden. Större bebyggelsegrupper bör i princip anläggas efter stråk med kollektivtrafik och hänsyn ska tas till landskapsbilden och kultur- och naturvärden på platsen.

Riksintresse

Områdets kulturhistoriska värden beskrivs i *Karta – Oaxen – Stora Vika, Beskrivning av kulturmiljövårdens riksintresse, Oaxen*, Länsstyrelsen i Stockholms län 2003-12-15. För den del av riksintresseområdet som omfattar Oaxen är det kulturhistoriska värdet främst industrihistoriskt men också, framför allt på öns södra delar, socialhistoriskt. I beskrivningen anges följande riktlinjer för bevarande av kulturvärdena inom det tidigare industriområdet:

- Bevarande av befintligt vägnät, med organiskt framvuxna vägar och stigar på den södra delen av ön och den hårdgjorda sträckan genom industriområdet.
- Industriområdets karaktär av storskalighet med råa betongytor och stora öppna platser bör bevaras och beaktas vid utformningen av eventuella nybyggnationer. Tillgängligheten till området och kajen bör även bibehållas.
- Bevarande av "Ettans ugn", silor, kalklador och hamnanläggningen i industriområdet. Byggnaderna bör även ägnas löpande underhåll med historiskt korrekta material.
- Brotten bör bevaras och hållas tillgängligt. Även brottytor mot "Ettans ugn" och industriområdet bör förbli synliga.

Detaljplaner och förordnanden

För större delen av området gäller *Detaljplan för del av ön Oaxen (arbetsområdet)*, antagen 1999-09-21 § 108, som i huvudsak föreskriver småindustri och hantverk. För områdets södra del gäller *Detaljplan för del av ön Oaxen (bostadsområdet)*, antagen 1999-09-21 § 107. Där anges för berörda delar bostäder med handel och hantverk. Det s k Förrådet omfattas av skyddsbestämmelse (q) för värdefull bebyggelse och miljö. Båda detaljplanerna har genomförandetid fram till 2014-10-23, vilket innebär att detaljplanerna i princip inte får ändras mot berörda fastighetsägares bestridande.

Hölö-Mörkö kommundelsnämnd beslutade 2003-09-11 § 123 att ändra detaljplanen för industriområdet m m till bostadsändamål och att sända ut program till detaljplan för samråd.

Enligt beslut av länsstyrelsen 1999-06-28 och 1999-10-21 har strandskyddet upphävts för de delar av planområdet som är belägna på land och delar av vattenområdet.

Program för planområdet

Ett program till detaljplan för Oaxen Östra upprättades 2003-09-11. Inkomna synpunkter i programsamrådet sammanfattas och kommenteras i programsamrådsredogörelsen. Synpunkter från direkt berörda fastighetsägare bedöms ha tillgodosetts i planförslaget.

Miljöutredningar

Kulturmiljön

En *miljökonsekvensbeskrivning för kulturmiljön*, upprättad av Anna Blomberg, arkitekt SAR/MSA 2004-07-02, beskriver konsekvenserna av exploateringsförslaget ställt emot alternativen att lämna området som det ser ut eller att utnyttja gällande detaljplan för småindustri och hantverk. MKB:n konstaterar att alla alternativ innebär en förlust av industribyggnader och att det är svårt att säga vilket alternativ som är bäst för kulturmiljön. Bedömningen är att nybyggnadsalternativet är det enda som innebär att några industribyggnader bevaras. I de andra alternativen kommer byggnaderna på sikt att försvinna p g a förfall och nödvändiga rivningar eller att de ersätts med modernare industribyggnader.

Även en teknisk statusbeskrivning av byggnaderna är upprättad, 2004-06-22.

Markföroreningar

En översiktlig miljöteknisk markundersökning utfördes av SWECO VBB VIAK AB 2001-05-07 för större delen av planområdet. På flera platser återfanns ett tunt mörkt/svart jordlager några decimeter under markytan med förhöjda halter av cancerogena PAH (tjärämnen) och tunga alifater (oljeämnen). Även förhöjda metallhalter förekommer. Dessa värden ligger över naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM, som gäller bl a för bostäder), men under de för mindre känslig markanvändning (MKM).

Utredningen rekommenderar att det tunna svarta lagret som innehåller föroreningar skrapas bort och tas om hand på lämpligt sätt, alternativt att rena massor påföres ovanpå den förorenade jorden.

Risker för ytvattentäkt

För att få en samlad bild av förutsättningarna för dricksvattenförsörjningen och ev risker för påverkan på befintlig ytvattentäkt med anledning av pågående detaljpaneläggning (även detaljplan för avloppsreningsanläggning och båtvarv) har en fördjupad miljökonsekvensbeskrivning tagits fram, *Bedömning av risker för ytvattentäkt med anledning av tillkommande verksamheter på Oaxen*, Verna Ekologi AB 2005-02-14. Den belyser bland annat vattentäktens kapacitet i förhållande till den tänkta exploateringen och ev risker för påverkan av vattenkvaliteten i samband med exploateringen och trafiken till och från det nya bostadsområdet.



Vattentäkten i det före detta kalkbrottet (foto: Stefan Modig)

Vattenkapaciteten i täkten bedöms vara tillräcklig för att försörja ytterligare 30 bostäder. Det rekommenderas att samfällighetsföreningen skaffar sig en beredskap för alternativ eller kompletterande vattenförsörjning med hänsyn till osäkerheter i beräkningarna och ev ökat permanentboende på ön i framtiden.

För att undvika risken för kvalitetsförsämringar i vattentäkten rekommenderas att den förorenade marken inom planområdet schaktas ur och transporteras bort.

För att minimera riskerna för trafikens påverkan på vattentäkten rekommenderas att mer riskfyllda transporter styrs över till vägen på öns södra del. Dessutom ges förslag på andra möjliga åtgärder:

- Större och tydligare informationsskyltar t ex. med skyltar på flera språk eller tydliga bilder och på flera platser, förslagsvis på färjan och/eller vid färjelägena.
- Ha saneringsutrustning snabbt tillgänglig vid olycka.
- Se till att vägen lutar bort från vattentäkten så att avrinning bort från täkten säkerställs.
- Bygga en skyddsvall.
- Fortsatt stoppförbud för fordon i kalkbrottet.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består av mark som tidigare använts för industriändamål. Marken är delvis hårdgjord med asfalt eller grus. Inom vissa delar som inte använts på länge har gräs och buskvegetation vuxit upp. Området begränsas åt väster av kalkbergets brottyta. Inom området finns en vattenspegel i det som troligen är ett tidigare dagbrott.

Markbeskaffenhet

Planområdet har, enligt uppgift i miljöteknisk markundersökning 2001-05-07, tillkommit genom att kalkberget har brutits och kalkstenskross har fyllts ut i vattnet under de senaste 150 åren. Troligen gick kalkberget tidigare ända ut till vattnet.

Kalkbergets brottytor är ett viktigt uttryck för den industriverksamhet som har förekommit på platsen och därför en del av miljöns kulturhistoriska värde. De ska därför hållas rena och synliga och inte utsättas för andra ingrepp än s k skrotning av löst material.



Kalkbergets brottytor avgränsar området (foto: Stefan Modig)

Förorenad mark

Erfarenheter från genomfört bygge i området visar att förorenad mark kan hanteras genom att förorenade massor transporteras bort och omhändertas.

Radon

Enligt markradonutredning över Södertälje kommun, sept 1989, ligger planområdet inom normalriskområde för markradon.

Risk för skred

Oaxen samfällighetsföreningen vidtar idag åtgärder för att förhindra ras från kalkbergets brottytor. Genom konsult utförs bergskrotning och förstärkningsarbeten. Detta är en lösning som även kan användas i framtiden.

Bebyggelseområden

Bostäder

Bostäder kommer att inrymmas i nya byggnader av typen radhus eller kedjehus och i ombyggnader av siloanläggningen. Exploateringen omfattar sammanlagt ca 25 bostäder.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planen tillåter verksamhet av icke störande karaktär inom kvartersmark för bostäder. Syftet är att ge möjlighet till en flexibel användning av bebyggelsen och en möjlighet att arbeta i anslutning till hemmet med tanke på områdets avskilda läge. En blandning av bostäder och verksamheter kan också bidra till områdets trivsel genom att fler människor finns där dagtid. Uthyrning av semesterlägenheter har särskilt pekats ut som lämplig verksamhet.

Offentlig och kommersiell service

Närmaste serviceort är Hölö, ca 15 km från Oaxen.

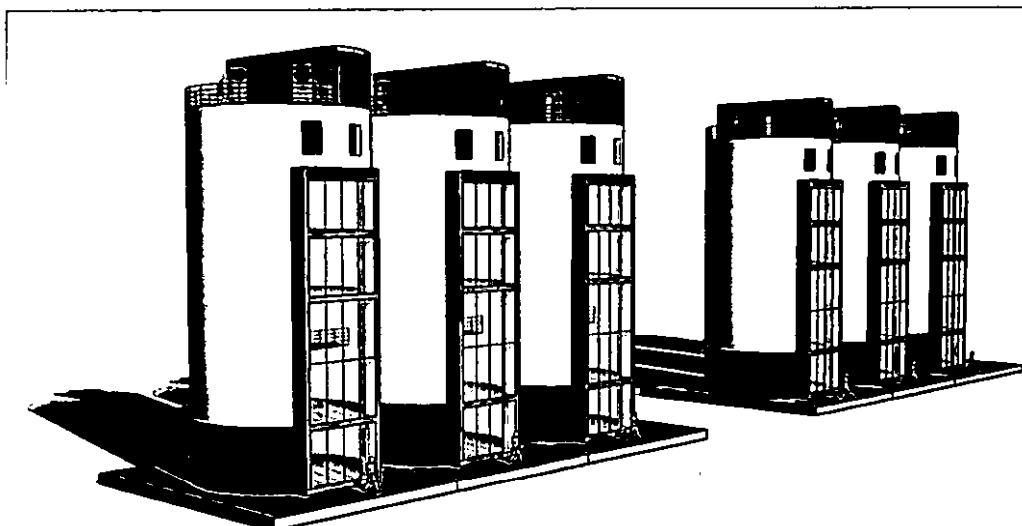
Strandskydd

Strandskyddet är tidigare upphävt för de delar av planområdet som är belägna på land och delvis i vattnet, men avses återinföras inom allmän platsmark och vattenområde i samband med antagandet av detaljplanen.

Byggnadskultur och gestaltning

Den tydliga uppdelningen mellan bostads- och industriområdet har avgörande betydelse för öns karaktär. Med hänsyn till det kulturhistoriska intresset bör därför bebyggelsen inom planområdet ha ett eget arkitektoniskt uttryck som skiljer sig från bostadsbebyggelsen på den södra delen av ön. Den bör hämta sin inspiration från industrianläggningarnas storskalighet, material och volymer, så att karaktären av den tidigare verksamheten kan anas.

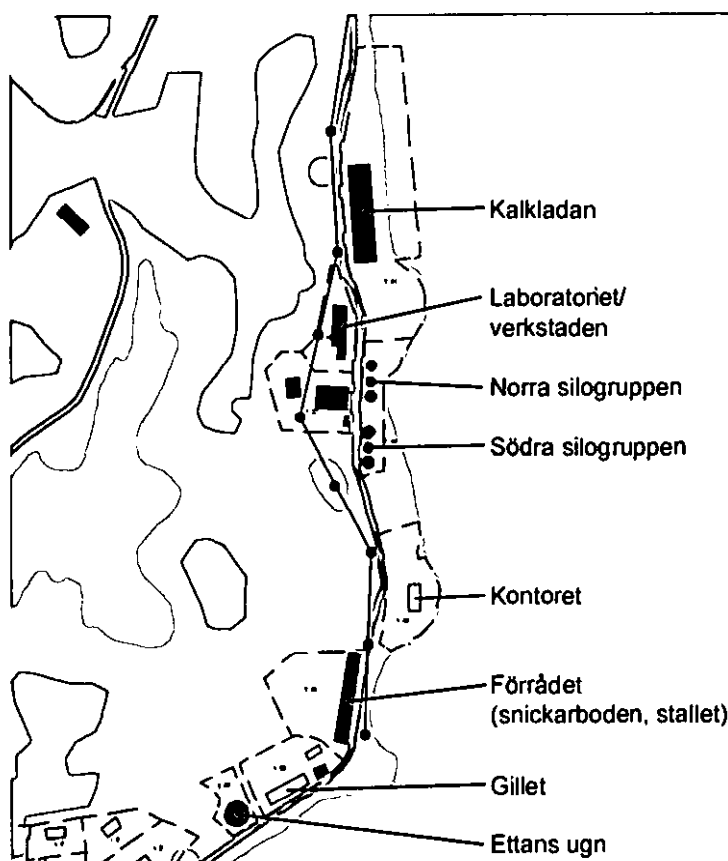
För att bibehålla upplevelsen av kaj och strandskoning bör växtlighet särskilt begränsas mellan bebyggelsen och vattnet. För att beakta områdets industriella karaktär bör även kantsten och påkostade markbeläggningar av sten användas sparsamt i området.



Bostäder i siloanläggningen (idéskiss: Sundh & Partners)

Bostadshusen byggs ända ut i tomtgräns så att den allmänna ytan – Hamnplan – fyller ut hela utrymmet mellan husen utan gränzoner i form av förgårdar eller planteringar (se också avsnittet *Gator och trafik* nedan).

Silobyggnaderna är viktiga betydelsebärare och förses med skyddsbestämmelser. Byggnaderna får inte rivas och vid ombyggnader ska bygglov och bygganmälan handläggas med stöd av antikvarisk kompetens. Förrådet var i för dåligt tekniskt skick för att bevaras och har ersatts av en ny byggnad med liknande fasadutformning och storlek. Även andra byggnader kan vara svåra att bevara på grund av dåligt skick.



Vedertegna namn på byggnaderna i området (grafik: Stefan Modig)

Friytor

Utrymme för lek finns inom naturmarken i planområdets mellersta del. Marken har ingått i industriområdet och är starkt påverkad av verksamheten, men kan fungera som en allmän vistelseyta i området. Norra delen av Oaxen är ett naturområde (Natura 2000) med höga rekreativvärden.

Vattenområden

Vattenområdet inom planen ska hållas öppet. Bryggor och hamnanläggningar är olämpliga eftersom vindbelastningen är hög och hänsyn måste tas till farleden som är av riksintresse.

Två sjömarker belägna vid strandkanten inom planområdet avses flyttas ut i vattnet på exploatörens bekostnad.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

För bevarande av områdets kulturvärden har länsstyrelsen i sin beskrivning av riksintresset bl a framhållit vikten av att bevara befintligt vägnät med den hårdgjorda sträckan genom industriområdet och områdets karaktär av storskalighet med råa betongytor och stora öppna platser. Tillgängligheten till området och kajen bör bibehållas.



Asfalten övergår i grus utan kantstenar (foto: Stefan Modig)

Med hänsyn till kulturvärdena bör utrymmena mellan bebyggelsen, som i plankartan getts beteckningen *Hamnplan*, hållas så enhetliga och generella som möjligt. Lämpligen används asfalt för trafikerade ytor och grus eller stensmjöl för parkeringsplatser och övriga ytor. Vegetation bör inte förekomma inom område

betecknat med Hamnplan mer än i begränsad omfattning och strikt ordnad. Befintliga kajer ska bevaras och renoveras/underhållas så långt det är möjligt utan att säkerheten äventyras. Det är också önskvärt att detaljer som armaturer, förhöjningsanordningar och liknande bevaras i så stor omfattning som möjligt.

Projektering av mark och anläggningar inom området bör göras under medverkan av antikvarisk kompetens.

Kollektivtrafik

Oaxen har förbindelse med fastlandet via bilfärja, som går en gång i timmen och i högt trafik varje halvtimme. Buss angör färjeläget på Mörkösidan några gånger per dag.

Störningar

Sjöfarten

Farleden i Himmerfjärden är av riksintresse. Belysning får inte störa sjöfarten och konstruktioner får inte utgöra någon form av begränsningar för trafiken. Samråd med Sjöfartsverket ska ske i samband med utformning av belysning inom planområdet.

På farleden utanför Oaxen transporteras farligt gods. Riskerna från transporterna beskrivs i *Riskbeskrivning avseende nybyggnad av bostäder invid strandkant*. Både risken för påkörning och för explosion har beskrivits och risken bedöms vara mycket liten i båda fallen.

Översvämningsrisk

Översvämningsrisken utreds i *Riskbeskrivning avseende nybyggnad av bostäder invid strandkant*. De aktuella bostäderna planeras att anläggas med en sockelhöjd av drygt 2m ovan medelvattenståndet. Enligt riskbeskrivningen ska det vara tillräckligt för att minska risken för översvämning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bebyggelsen på Oaxen tar sitt dricksvatten från en dagvattentäkt i det gamla kalkbrottet. Täkten bedöms ha tillräcklig kapacitet för att försörja ytterligare 30 bostäder på ön. Med hänsyn till viss osäkerhet i bedömningen och ev ökande andel permanentboende på längre sikt bör en beredskap finnas för alternativ vattenförsörjning. Vid ny- och ombyggnader bör vattensnål installationsteknik användas.

En avloppsanläggning med slamavskiljare och infiltration som försörjer befintlig bebyggelse ligger strax norr om planområdet. Innan ny bebyggelse uppförs måste avloppsanläggningen utökas.

Dagvatten

Dagvatten får inte släppas orenat ut i Himmerfjärden utan ska infiltreras inom lämpligt markområde. Dagvatten från hårdgjorda ytor tas om hand lokalt via markförlagda stenkistor. Området är ursprungligen uppbyggt av kalkstensavfall efter kalkindustrin som legat på området. Kalkstensavfallet är ett självdräneran-

de material. Erfarenhet från tidigare projekt i området visar att dränering inte utgör något problem.

Avfall

En plan för hur rivningsavfall ska omhändertas bör upprättas av exploatören. Återanvändning eller återvinning ska eftersträvas. Med hänsyn till läget och förutsättningarna för transporter bör så mycket som möjligt återanvändas på Oaxen.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år räknat från och med dagen efter det att planen har vunnit laga kraft.

Övriga konsekvenser

Säkerhet och trygghet

Exploateringen innebär att flera nedgångna byggnader och anläggningar som idag kan utgöra säkerhetsrisker kommer att tas om hand. Området blir bebott och därmed informellt bevakat.

Kulturmiljö

Kulturmiljön i området kommer att förändras påtagligt, men en exploatering bedöms på sikt vara mest skonsam jämfört med nollalternativen, dvs att lämna området som det ser ut (med följden att byggnader och anläggningar förfaller och till slut måste rivas) eller att utnyttja gällande detaljplan för småindustri och hantverk. Viktiga betydelsebärare såsom bergets brottytor, vägen, delar av kajerna och belysningsarmaturer kan också bli kvar inom området.

Fler boende på ön innebär större förutsättningar att Oaxen lever vidare som bostadsort överhuvudtaget, eftersom fler kommer att dela gemensamma kostnader för t ex färja, snöröjning och underhåll av gemensamma anläggningar. Därmed ökar chanserna att de kulturhistoriska värdena på den södra delen av ön bibehålls.

Naturmiljö och friluftsliv

Detaljplanen påverkar inte naturmiljön eller rekreationsvärdena på Oaxen.

Landskapsbild

Omvandlingen av det före detta industriområdet till bostadsområde kommer att innebära en förändring av landskapsbilden. Genom att bevara en del av industribyggnaderna, t ex siloanläggningen, kan förändringen bli mindre.

Kalkberget med sin 30 meter höga brottyta mot planområdet kommer att finnas kvar och är i sig det viktigaste landskapselementet på platsen.

Medverkande tjänstemän

Kommunen

Planbeskrivningen är upprättad av planarkitekterna Stefan Modig och Helena Hultgren.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan och Bygg

Stefan Modig
planchef

Helena Hultgren
planarkitekt



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

P 03023

Detaljplan för

OAXEN ÖSTRA

inom Hölö/Mörkö kommundel
i Södertälje

Upprättad 2007-06-14

UTSTÄLLNINGSHANDLING

Handlingar

Detaljplanen utgörs av plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser. Till planen hör dessutom:

- planbeskrivning
- denna genomförandebeskrivning
- grundkarta
- fastighetsförteckning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Preliminär tidplan för den fortsatt detaljplaneprocessen:

Plansamråd	okt – dec 2005
Utställning	sommaren 2007
Godkännande i Hölö/Mörkö kdn	hösten 2007
Antagande i kommunfullmäktige	hösten 2007

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år från det datum planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m

En gemensamhetsanläggning inrättas för samfällda delar av kvartersmarken. Allmänna platser i området avses förvaltas av Oaxens samfällighetsförening.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Ett plankostnadsavtal är upprättat mellan exploatören och kommunen för finansiering av planarbetet.

Inga merkostnader för kommunens del uppstår i samband med planläggningen.

Medverkande tjänstemän

Kommunen

Genomförandebeskrivningen är upprättad av planarkitekt Stefan Modig.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan och Bygg

Stefan Modig
planchef

Helena Hultgren
planarkitekt



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

P 03023

Detaljplan för

OAXEN ÖSTRA

inom Hölö/Mörkö kommundel
i Södertälje

2007-06-13

Beslut

Hölö-Mörkö kommunalnämnd beslutade 2005-10-10 § 127 att sända ut detaljplanen för Oaxen Östra för samråd.

Hur samrådet bedrivits

Planhandlingarna sändes ut 2005-10-24 för samråd med sakägare och berörda myndigheter och organisationer. Synpunkter skulle vara samhällsbyggnadskontoret tillhanda senast 2005-12-09.

Inkomna yttranden med kommentarer

Länsstyrelsen (bifogas)

Riksintresse kulturmiljövård

Positivt med ny användning som innebär att flera byggnader kan bevaras. Nybebyggelsen, framför allt vid vattenlinjen, kan påverka riksintresset negativt och innebära viss skada. Varför har inte byggrätten på strandtomterna preciserats i planen?

Marken mellan siloma och kajkanten bör hållas öppen för allmän passage.

Positivt att den nya bebyggelsens former och material ska knyta an till den äldre industribebyggelsen. Områdets mer råa karaktär bör beaktas även vid placering av växtlighet. Den bör särskilt begränsas mellan bebyggelsen och vattnet.

Kommentar: Byggrätten på strandtomterna har preciserats genom en begränsad byggnadsarea och prickmark (mark som ej får bebyggas).

Planbeskrivningen kompletteras med en skrivning om växtlighet inom kvartersmark.

Förorenad mark

Länsstyrelsen instämmer i att borttransport av förorenade massor är att föredra.

Vatten och avlopp mm

Länsstyrelsen förutsätter att höga krav ställs på ny avloppsanläggning.

Behov av miljöbedömning

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att planens genomförande inte bör medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning enligt miljöbalkens 6 kapitel krävs.

Övrigt

Båda de nu gällande detaljplanerna har genomförandetid kvar, vilket innebär att de i princip inte får ändras mot berörd fastighetsägares bestridande.

Kommunala handikapprådet

Nivåskillnader inom planområdet och hur gång- och cykelvägar kommer att utformas framgår ej.

Kommentar: Planområdet är i princip fritt från nivåskillnader. Utformning av gång- och cykelvägar har inte reglerats närmare då kommunen inte är huvudman för allmän plats.

Sjöfartsverket

För eventuell flytt av befintliga sjömärken behöver verket få in uppgifter om nya lägen i tidigt skede.

Kommentar: Samtal förs med Sjöfartsverket angående flytt av sjömärken.

Södertörns brandförsvarsförbund

Området ligger i en zon med en insatstid som överstiger 30 min vilket ställer speciella brandtekniska krav på planerad bebyggelse som ska bevakas i samband med bygglovhanteringen.

Förbundet förutsätter sprinkler som en del i brandskyddet.

Eventuella risker med hänsyn till avståndet mellan planområdet och farleden, som är transportled för farligt gods, bör utredas.

Kommentar: En riskbeskrivning har tagits fram som utreder riskerna med farligt gods på farleden. Riskerna för såväl påkörning och explosion som översvämning bedöms vara små.

Hyresgästföreningen

Tillstyrker förslaget under förutsättning att bygglov kopplas till rening av spillvatten med fungerande avskiljning av fosfor.

Kommentar: Tillstånd för gemensam avloppsanläggning är en förutsättning för bygglov för nya bostäder. Tillståndet hanteras av miljönämnden utifrån gällande regler och riktlinjer.

TeliaSonera AB, Networks

Ledningar finns markförlagda samt stolpburen inom området. Exploatören ombesörjer all ny schakt för teleledningar inom området.

Kommentar: Synpunkten är noterad och förs vidare till exploatören.

Oaxens samfällighetsförening

Styrelsen bedömer vikten av endast en samfällighetsförening som ytterst viktig med hänsyn till gemensam vattentäkt, gemensamt vägnät, gemensam VA-anläggning och att undvika en ”vi och dom”-situation.

Kommentar: Texten i genomförandebeskrivningen ändras i enlighet med yttrandet. Det kan noteras att detaljplanen har en vägledande snarare än styrande funktion i frågan.

Oaxens bygdegårdsförening, Oaxen 1:50

Tillbakavisar förslag om bildande av separat samfällighet för det nya planområdet.

Tillbakavisar förslaget att nuvarande samfällighet ska erhålla servitut för att nyttja vägen inom området.

Bygdegårdsföreningens verksamhet får inte begränsas av den nya planen.

Kommentar: Se ovan.

Bygdegårdsföreningens och samfällighetens mark påverkas inte utöver vad markägarna sinsemellan kommer överens om.

Boel Johansson, Oaxen 1:37

Motsätter sig förslaget i sin helhet eftersom uppgörelse ej har träffats med exploatören.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret förutsätter att parterna kommer överens innan detaljplanen färdigställs.

Övriga

Kultur- och fritidsnämnden, utbildningsnämnden, försvarsmakten, AB Storstockholms Lokaltrafik och Södertälje byggmästareförening har kommit in med yttranden utan erinran.

Sammanfattning

Länsstyrelsens synpunkter angående kulturmiljön föranleder vissa förändringar. Synpunkter från sakägarna berör främst genomförandefrågor, vilka har tillgodosetts.

Medverkande tjänsteman

Samrådsredogörelsen är upprättad av planarkitekt Helena Hultgren och planchef Stefan Modig.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan och Bygg

Stefan Modig
planchef

Helena Hultgren
planarkitekt



Södertälje kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och byggenheten
151 89 SÖDERTÄLJE

Detaljplan för Oaxen Östra inom Hölö/Mörkö kommundel, Södertälje kommun

Ett förslag till detaljplan, daterat 28.9.2005, har översänts för samråd. Länsstyrelsen har 27.11.2005 yttrat sig i samband med programremissen. Detaljplanen omfattar den södra delen av programområdet, det tidigare kalkindustriområdet på östra sidan av ön Oaxen. Syftet är att omvandla det f.d. industriområdet till bostadsområde med den industriella karaktären som utgångspunkt. Cirka 30 bostäder i form av nya rad-/kedjehus och som ombyggnader av silor och befintlig verkstadslokal ska tillkomma. Verksamheter av icke störande slag avses tillåtas.

Länsstyrelsens synpunkter

Riksintresse kulturmiljövård

Länsstyrelsen ställer sig positiv till att planen ger området en ny användning som innebär att flera äldre industri- och verkstadsbyggnader kan bevaras. Däremot ger planen utrymme för en placering av nybebyggelsen som påverkar kulturmiljövårdens riksintresse negativt och kan innebära viss skada på riksintresset. Främst handlar det om att den nya bebyggelsen/byggrätten sträcker sig ända fram till vattenlinjen.

Länsstyrelsen ställer sig frågande till varför inte byggrätten på strandtomterna preciserats i planen. Bebyggelse/anordningar nära eller vid strandkanten skulle kunna påverka upplevelsen av kajskoningen negativt och försvåra möjligheten att förstå den historiska användningen som hamn.

För att bibehålla upplevelsen av silomas ursprungliga funktion för lastning vid kajen anser Länsstyrelsen det vara centralt att hålla marken mellan siloma och kajkanten öppen för allmän passage. Även om planen anger att marken inte får bebyggas så ingår den inte i Hamnplan, den mark för trafik och allmän användning, som i övrigt omger siloma och ger allmänhetens tillgång till stranden. Genom att öppna för allmän passage erhålls ett längre sammanhängande allmänt tillgängligt stråk längs stranden.

Länsstyrelsen ser positivt på att låta den nya bebyggelsens former och material knyta an till den äldre industriebyggelsen. Hårda material som betong, puts och stål förenat med ett modernt formspråk kan också på ett positivt sätt upprätthålla den tydliga uppdelningen av öns bebyggda områden i två delar. Det mer storskaliga och råa industriområdet utsatt för väder och vind står i kontrast till södra Oaxens skyddade läge för småskalig träbebyggelse. På samma sätt är det viktigt



SAMRÅDSYTTRANDE

Datum
21.12.2005

Beteckning
4021-05-65483

att påpeka att områdets mer råa karaktär bör beaktas vid placering av växtlighet. För att bibehålla upplevelsen av kaj och strandskoning bör växtlighet särskilt begränsas mellan bebyggelsen och vattnet. För att beakta områdets industriella karaktär bör även kantsten och påkostade markbeläggningar av sten användas sparsamt inom området.

Förorenad mark

Länsstyrelsen instämmer med kommunens åsikt att borttransport av de förorenade massorna är att föredra i det aktuella fallet för att minimera risken för påverkan på vattentäkten.

Vatten och avlopp mm

Enligt den utredning som låtits ta fram av Verna Ekologi AB bedöms inte avloppsanläggningen utgöra någon risk för vattentäkten. Dock föreslås att anläggningen ersätts med en modernare anläggning som uppfyller dagens och framtida högt ställda krav på kontroll, rening, smittskydd och kretslopp. Länsstyrelsen förutsätter att detta utgör en utgångspunkt i det fortsatta planarbetet.

Beträffande dagvattenhanteringen, så ska den närmare beskrivas i den fortsatta planprocessen.

Behov av miljöbedömning

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att planens genomförande inte bör medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning enligt miljöbalkens 6 kapitel krävs.

Övrigt

Länsstyrelsen uttalar sitt stöd för att kommunen avser att begära att strandskydd återinförs inom allmän platsmark och vattenområde.

Det framgår av handlingarna att båda de nu gällande detaljplanerna har genomförandetid kvar. Länsstyrelsen vill påminna om PBL 5:11, som bl.a. handlar om att i princip får inte detaljplan ändras under pågående genomförandetid mot berörd fastighetsägares bestridande.

Claes Halling
Tf planchef

Inger Norsell
Planarkitekt



SÄNDLISTA FÖR UTSTÄLLNING

tillhörande detaljplan för **OAXEN ÖSTRA**
inom Hölö/Mörkö kommundel i SÖDERTÄLJE

REMISSINSTANSER

- ☒ Länsstyrelsen (1 ex)
- ☒@ Lantmäterimyndigheten
- ☒ Sakägare enligt fastighetsförteckning (6)

Kommunala nämnder

- ☒ Kultur- och fritidsnämnden (3 ex)
- ☒@+ Miljönämnden
- ☐@ Äldreomsorgsnämnden
- ☐ Social- och arbetsmarknadsnämnden
- ☐@+ Tekniska nämnden
- ☐@ Utbildningsnämnden

Obligatoriska remissinstanser

(om inte uppenbart onödigt)

- ☒@+ Telge Energi AB TEN/Planering
- ☒@ Södertörns Brandförsvarsförbund
- ☒@ Polismyndigheten, Södertäljepolisens Bråsamordnare
- ☒ Kommunala Handikapprådet
- ☐ Kommunala Pensionärsrådet
- ☐@+ Hyresgästföreningen
- ☒ Villaägareföreningen i Södertälje
- ☐ Vägverket/Region Stockholm

Övriga remissinstanser

(i förekommande fall)

- ☐@ Telge Återvinning AB
- ☐ Banverket / Östra regionen
- ☐ Försvarsmakten, Amf1
- ☐ Försvarsmakten, HKV
- ☐ Posten
- ☐ Jernhusen
- ☒@ Sjöfartsverket
- ☐ Svenska Kraftnät
- ☐ Telia
- ☐ Vattenfall AB
- ☒ Nynäshamns kommun
- ☐ Regionplane- och Trafiknämnden
- ☐ SL / Utredningsavdelningen
- ☐ Handelskammaren i Södertälje
- ☐@ Södertälje Hamn AB
- ☐ Köpmannaföreningen
- ☐@+ Södertälje Centrumförening
- ☐ Svensk Handel Region Stockholm
- ☐@ Företagarna Södertälje Nykvarn
- ☒ Södertälje Byggmästarförening
- ☐ PRO Södertälje Samorganisation
- ☐ Friluftsförbundet
- ☐@ Naturskyddsföreningen
- ☐@ Socialdemokratiska kvinnoklubben

FÖR KÄNNEDOM (samtliga planer)

- @ Kommunstyrelsen
- @ nämndsekreterare, för vidarebef till nämndledamöter (vid samrådsbeslut utan färdiga handlingar)
- Samhällsbyggnadskontoret: Akten (Anita Larsson)
 - @ Stadsarkitekten och planchefen
 - @ Exploatering (expl.chef + berörd handläggare)
 - @ Plan och Bygg (teamledare + berörd bygglovhandläggare)
 - @ Gata och Park (gatuchef, stadsträdg.m + berörd handläggare)
 - @ Mät och Kart (enhetschef (Jan), teamledare (Ebba, Ragnar Stefan N))
 - (@ Namnberedningen (Jen E))
- Exploatören

FÖR ANSLAG

- Plan och Bygg
- Infocenter, stadshuset
- Lunabiblioteket
- @ Hemsidan
- Kommundelarnas kontor
- Bibliotek eller annan lokal i kommundel

P 03023

Detaljplan för

OAXEN ÖSTRA

inom Hölö/Mörkö kommundel

i Södertälje

Upprättad 2007-04-11

UTSTÄLLNINGSHANDLING

FASTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

Oaxen 1:1

Oaxen 1:37

Oaxen 1:40

Oaxen 1:41

Oaxen 1:44

Oaxen 1:48

Oaxen 1:49

ANLÄGGNINGSSAMFÄLLIGHETER INOM PLANOMRÅDET

Oaxen GA:1

RÄTTIGHETER INOM PLANOMRÅDET

	SERV 1	SERV 2
Belastar	Oaxen 1:1	Oaxen 1:1
Till förmån för	Oaxen 1:37	Oaxen 1:41

FASTIGHETER UTANFÖR PLANOMRÅDET

Oaxen 1:43

Oaxen 1:50

Kroken

OAXEN

1:1
OAXEN

Bygdegård

AutoKa-Vy 3.02

LANTMÄTERIET

x
y

System RT90 2.5 gon V Aktualitet: 2007-04-19

x = 6539890
y = 1609445

40 0 40 80 120 160 200 m

Skala 1:5000

19
Hultgren Helena (Sbk)

Från: Inger.Norsell@ab.lst.se
Skickat: den 30 augusti 2007 15:47
Till: Modig Stefan (Sbk); Hultgren Helena (Sbk)
Ämne: Dp för Oaxen östra - utställning

SÖDERTÄLJE KOMMUN	
Ankom	2007 -08- 3 0
Samt	Gill. byggadskontor
Dnr	P03023

Den utställda planen lämnas utan åtgärd (inga synpunkter).

Mvh

/Inger

Inger Norsell
Planarkitekt
Länsstyrelsen i Stockholms län, Planenheten
Box 22067, 104 22 STOCKHOLM
Tel: 08/785 51 77 Fax: 08/651 28 75
www.ab.lst.se inger.norsell@ab.lst.se



SÖDERTÄLJE KOMMUN	
Ankom	2007 -09- 03
Samhällsbyggnadskontoret	
Dnr	903023

Södertälje 2007-08-31

Samhällsbyggnadskontoret
Plan och bygg
151 89 Södertälje

Yttrande över förslag till detaljplan för Oaxen Östra inom Hölö/Mörkö, Södertälje kommun

Södertälje Byggmästareförening har beretts möjlighet till yttrande över nämnda förslag till detaljplan. Byggmästareföreningen har inga invändningar mot planförslaget utan ställer sig positiv till att det skapas möjlighet till bostadsbebyggelse inom området.

SÖDERTÄLJE BYGGMÄSTAREFÖRENING

Elisabeth Martin
Föreningschef

Hultgren Helena (Sbk)

SÖDERTÄLJE KOMMUN

Ankom 2007-08-23

Samhällsbyggnadskontoret
Dnr P03023

Från: Thomas Tholén (TN) [Thomas.Tholen@telgenat.se]

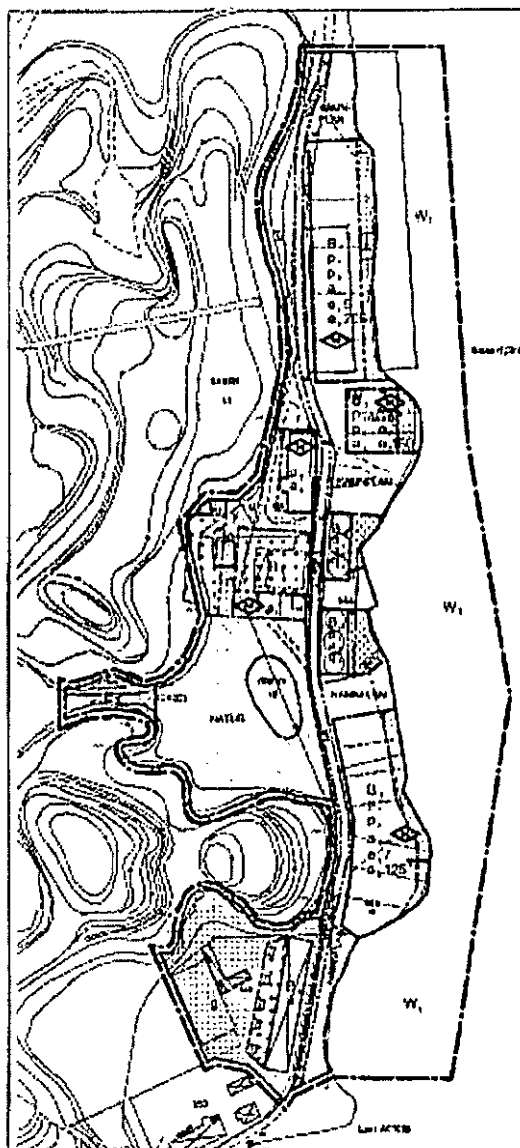
Skickat: den 23 augusti 2007 11:31

Till: Hultgren Helena (Sbk)

Kopia: Modig Stefan (Sbk); Annette Wållberg (TN); Kent.Kvarnstrom@telgenat.se; Leif Jansson (TN); Peter Jonsson (TN); Rune Conninger (TN); TN - Elnät/Drift; Tony Priemel (TN); Gunnar Hanson (Telge); Göran Ernstson (TN); Göran Jansson (TN); Ulf Viktorsson (TN)

Ämne: Information om att detaljplan för OAXEN ÖSTRA inom Hölö/Mörkö kommun del i Södertälje har kommit till utställningshandling som finns på www.sodertalje.se mvh.TT

Till Samhällsbyggnadskontoret planarkitekt Helena Hultgren remmis svar berörd



utställningshandling.

Plan yttran berörande utställningshandling:

AO:El nät: Tidigare programsamråds yttrande gäller inget ytterligare att erinra

Vårt program/yttran bifogas.

Befintlig El- ledningsnätsbild bifogas (skall betraktas som färsvara)

Efter en kontakt med Telge Nät AB:s övriga affärsområden som AO: Värme AO:Vatten samt AO:Stadsnät finns inget övrigt att erinra i ärendet.

Thomas Tholén

Planeringsingenjör

Telge Nät AB

Holmfastvägen 31

Holmfastvägen 31, 151 27 Södertälje

08-553 221 71 (dir) 08-553 220 04 (fax) 0708-515798

(mobil)

www.telgenat.se

29/8-07

Detaljplanen för

Oaxen Östra inom Hälö/Mörkö kommundel.

Boel Johansson, Oaxen 1:37

SÖDERTÄLJE KOMMUN

Ankom 2007-09-03

Samhällsbyggnadskontoret

Dnr

Motsätter sig förslaget i sin helhet

eftersom uppgörelse ej har ~~gjorts~~

Träffats. Har väntat länge på att höra
ifrån exploatören.

M.V.H Boel Johansson

SÖDERTÄLJE KOMMUN	
Ankom	2007 -09- 04
Samhällsbyggnadskontoret	
Dnr	P03023

Samhällsbyggnadskontoret
Plan o Bygg
151 89 Södertälje

Yttrande över detaljplan för Oaxen Östra inom Hölö/Mörkö kommundel.

Styrelsen för Oaxens bygdegårdsförening lämnar härmed sitt yttrande över planförslaget.

Styrelsen har inga erinringar beträffande förslaget utom på ett specifikt område.

Planförslaget redovisar fler bostadsenheter än föreningen anser acceptabelt.

En utredning från Verna Ekologi 2005 som genomförts av på uppdrag av Oaxens samfällighetsförening avseende vår vattentäkts förmåga att tillgodose öns befolkning med dricksvatten. Man kom fram till ca 30 hushåll, motsvarande 150 pe.

Bygdegårdsföreningen anser att 30 hushåll inkluderande de 10 som redan finns i Kalk Palé inte går att överskrida i en överskådlig framtid på Oaxen med tanke på färskvattenförsörjningen.

För Oaxens bygdegårdsförening



Ulla Holtman, ordförande



Ankom 2007 -09- U 5

Samhällsbyggnadskontoret
Dnr P03023

§ 108

Detaljplan för Oaxen Östra inom Hölö-Mörkö kommun del i Södertälje

Dnr KFN 07/061-214

Sammanfattning av ärendet

Utställningshandling tillhörande detaljplan för Oaxen Östra inom Hölö-Mörkö kommun del i Södertälje har skickats ut på remiss.

Kultur- och fritidsnämnden har tidigare vid två tillfällen yttrat sig i ärendet; senast i november 2005. Nämnden hade vid den senare tidpunkten ingen erinran mot planförslaget då en miljökonsekvensbeskrivning med fokus på kulturmiljön hade upprättats samt kompletterats med konkreta förslag till åtgärder av stadsantikvarien. Riktlinjer och skyddsbestämmelser hade förts in i detaljplanen.

Av den nu aktuella utställningshandlingen framgår att viktiga förutsättningar för ett bevarande av kulturhistoriska värden på platsen strukits sedan det ursprungliga planförslaget presenterades. Stadsantikvarien har därför i bifogat tjänsteutlåtande sammanfattat de brister ur kulturmiljösynpunkt som detaljplaneförslaget nu innehåller samt lämnat nya synpunkter och förslag på hur Oaxens kulturhistoriska värden skall kunna skyddas och bevaras.

Kontoret föreslår kultur- och fritidsnämnden att i sitt yttrande över detaljplaneförslaget över Oaxen Östra kräva att nödvändiga skyddsbestämmelser införs i detaljplanen i enlighet med stadsantikvariens rekommendationer och att antikvarisk sakkunnig kontroll ingår i det fortsatta planarbetet.

Beslutsunderlag

Kultur- och fritidskontorets tjänsteskrivelse den 20 augusti 2007

Stadsantikvarie Anna Sundqvists tjänsteskrivelse den 16 augusti 2007

Samhällsbyggnadskontorets utställningshandling avseende förslag till detaljplan för Oaxen Östra inom Hölö-Mörkö kommun del i Södertälje den 14 juni 2007

Justerandes signum

Anslagsdatum

Utdragsbestyrkande

2007-09-05

Kultur- och fritidsnämndens beslut

1. Kultur- och fritidsnämnden kräver att nödvändiga skyddsbestämmelser införs i detaljplanen i enlighet med stadsantikvariens rekommendationer och att antikvarisk sakkunnig kontroll ingår i det fortsatta planarbetet.

Paragrafen justeras omedelbart.

Vid protokollet

Ulrika Sörblad

Ulrika Sörblad

Justeras

Besim Aho

Besim Aho (s)
ordf

Jenny Konradsson

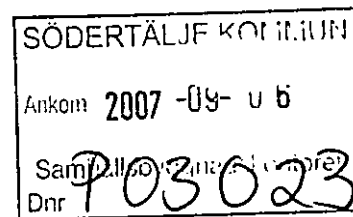
Jenny Konradsson (mp)
justerare

Beslutet expedieras till:
Samhällsbyggnadskontoret
Akten

WS



Ann-Kristin Andén
Utredare
08-550 219 74
ann-kristin.anden@sodertalje.se



Kultur- och fritidsnämnden

Detaljplan för Oaxen Östra inom Hölö-Mörkö kommun del i Södertälje

Dnr KFN 07/061-214

Sammanfattning av ärendet

Utställningshandling tillhörande detaljplan för Oaxen Östra inom Hölö-Mörkö kommun del i Södertälje har skickats ut på remiss.

Kultur- och fritidsnämnden har tidigare vid två tillfällen yttrat sig i ärendet; senast i november 2005. Nämnden hade vid den senare tidpunkten ingen erinran mot planförslaget då en miljökonsekvensbeskrivning med fokus på kulturmiljön hade upprättats samt kompletterats med konkreta förslag till åtgärder av stadsantikvarien. Riktlinjer och skyddsbestämmelser hade förts in i detaljplanen.

Av den nu aktuella utställningshandlingen framgår att viktiga förutsättningar för ett bevarande av kulturhistoriska värden på platsen strukits sedan det ursprungliga planförslaget presenterades. Stadsantikvarien har därför i bifogat tjänsteutlåtande sammanfattat de brister ur kulturmiljösynpunkt som detaljplaneförslaget nu innehåller samt lämnat nya synpunkter och förslag på hur Oaxens kulturhistoriska värden skall kunna skyddas och bevaras.

Kontoret föreslår kultur- och fritidsnämnden att i sitt yttrande över detaljplaneförslaget över Oaxen Östra kräva att nödvändiga skyddsbestämmelser införs i detaljplanen i enlighet med stadsantikvariens rekommendationer och att antikvarisk sakkunnig kontroll ingår i det fortsatta planarbetet.

Beslutsunderlag

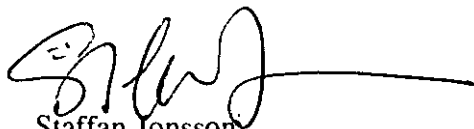
Kultur- och fritidskontorets tjänsteskrivelse den 20 augusti 2007
Stadsantikvarie Anna Sundqvists tjänsteskrivelse den 16 augusti 2007
Samhällsbyggnadskontorets utställningshandling avseende förslag till detaljplan för Oaxen Östra inom Hölö-Mörkö kommun del i Södertälje den 14 juni 2007

Ärendet

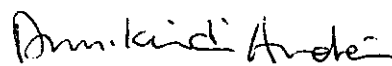
Se vidare stadsantikvariens tjänsteutlåtande den 16 augusti 2007

Kultur- och fritidskontorets förslag

1. Kräva att nödvändiga skyddsbestämmelser införs i detaljplanen i enlighet med stadsantikvariens rekommendationer och att antikvarisk sakkunnig kontroll ingår i det fortsatta planarbetet.



Staffan Jonsson
Kultur- och fritidschef



Ann-Kristin Andén
Utredare

Beslutet expedieras till:
Samhällsbyggnadskontoret
Akten



KOF Dnr: 07/061-214

SBK Dnr: P 03023

Anna Sundqvist
Stadsantikvarie
08-550 214 41
anna.sundqvist@sodertalje.se

Med anledning ny detaljplan för östra Oaxen, Mörkö socken, Södertälje kommun

Kultur- och fritidsnämnden har fått utställningshandlingen av rubricerade detaljplan för yttrande. Nämnden har yttrat sig i tidigare skeden och brukar därmed inte yttra sig igen. Dock har stora förändringar av planen genomförts sedan sist och det finns därför anledning att lämna nya synpunkter på detaljplaneförslaget. Förändringarna kommer att kunna få mycket beklagliga konsekvenser för Oaxens kulturhistoriska värden.

Betydelsen av Oaxens ur ett kulturhistoriskt perspektiv har tidigare redovisats av länsstyrelsen i en särskild riksintressebeskrivning daterad 2003-12-15, i den av konsult framtagna miljökonsekvensbeskrivning från 2004 liksom i stadsantikvariens yttranden över tidigare detaljplaneförslag daterat 2004-11-24.

Oaxen med sina industrihistoriska och socialhistoriska lämningar är en oerhört betydelsefull del av riksintresset K9 "Karta, Oaxen och Stora vika". Miljön är en av Södertälje kommuns främsta kulturmiljöer vilket inte minst återspeglas i det faktum att kommunens enda byggnadsminnesförklarade hus, "Kalkugnen" ligger här.

Sammanfattning

- De kulturhistoriska värden som både från länsstyrelsen och undertecknad redovisats som fullkomligt nödvändiga att bevara för att miljöns kulturhistoriska värden och därmed riksintressets grund skall kvarstå har inte på ett tillfredsställande sätt skyddats genom föreslagna detaljplan.
- Dels har man förbisett och åsidosatt viktiga kulturvärden för andra, mer kortsiktiga, intressen. Dels innehåller planen flera plantekniska fel och en hel del "kryphål" varför miljöns kulturvärden inte kommer att kunna garanteras på sikt.
- Undertecknad föreslår att skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser införs istället för "riktlinjer". Undertecknad förespråkar också att de rivningsförbud som i detta förslag tagits bort från den sk "laboratoriebyggnaden" återinförs och att byggnaden förses

Postadress:
Södertälje kommun
Kultur- och fritidskontoret
Torekällbergets museum
151 89 SÖDERTÄLJE

Besöksadress:
Torekällberget
151 45 Södertälje

Telefon:
08-550 214 41
0708-519 223

E-post:
fornamn.efternamn@sodertalje.se

Fax:
08-550 221 88

med Q, för att något av platsens kulturhistoriska värden ändå skall bevaras.

- Undertecknad föreslår vidare att kravet på antikvarisk sakkunnig kontroll införs vid ombyggnad av q-märkta byggnader.

Prioritering mellan allmänna intressen

Det är beklagligt att konstatera att det som 2003/2004 började med seriösa studier av hur kulturmiljövärden på ön skulle kunna bevaras nu har urvattnats till den grad att det enda bevarande som kommer att kunna garanteras är bevarandet av betongstommen i silorna.

Miljökonsekvensbeskrivningen pekade ut alternativet med bostadsexploatering av området som det mest skonsamma alternativet ur kulturhistorisk synpunkt, eftersom man i detta alternativ skulle få möjlighet att bevara flest byggnader. I det nu liggande förslaget till plan har man tillåtit att samtliga hus utom silorna får rivas. Här har man uppenbarligen gjort en prioritering mellan kulturhistoriska värden och exploatörens intressen, där det senare har ansetts viktigare ur allmänhetens perspektiv. Därmed måste man ifrågasätta om miljökonsekvensbeskrivningens slutsatser om att exploateringsalternativet var bäst för kulturmiljövärdena kan anses gälla längre. Därför bör man inte heller i planbeskrivningen argumentera som om miljökonsekvensbeskrivningens resonemang har uppfyllts i och med denna plan eftersom viktiga förutsättningar har strukits bort ur förslaget. Det bör framgå att man här väljer att inte prioritera kulturmiljön till fördel för bostadsexploatering i området. Det bör också framgå vilka effekter detta har för t ex riksintresset.

Undertecknad föreslår att rivningsförbudet tas tillbaka på den s k "laboratoriebyggnaden" samt att denna förses med markbestämmelsen Q, dvs byggnaden får användas för vilket ändamål som helst så länge dess kulturhistoriska värden bevaras. Vidare förses byggnaden med lämpliga skyddsbestämmelser för att det skall vara tydligt vad som avses med "bevarande av kulturhistoriska värden".

Skydd av utpekade kulturhistoriska värden

Det kan konstateras att utöver den q-märkta bebyggelsen har de i förarbetet utpekade s k betydelsebärarna (dvs de fysiska företeelser som bär upp miljöns historiska berättelse) inte skyddats genom detaljplanen. Det finns en ruta med riktlinjer på plankartan men eftersom dessa inte har formulerats som planbestämmelser kan de inte betraktas som juridiskt bindande.

För befintliga företeelser i miljön t ex skyddet av silorna och laboratoriebyggnaden, bör skyddsbestämmelser upprättas istället för riktlinjer. Dessa kan utformas konkret och koncist så att inga tveksamheter uppstår om vad som är lämpliga åtgärder ur kulturhistorisk synpunkt.

Utformningen av ny bebyggelse och den gemensamma miljön t ex gatorna, belysning, vegetation m.m. bör garanteras genom införande av varsamhetsbestämmelser, inte riktlinjer. Återigen för att dessa skall bli juridiskt bindande.

På planförslaget finns vidare ett "tekniskt" fel. Rivningsförbud skall alltid redovisas under rubriken "rivningsförbud" och inte under rubriken "skyddsföreskrift".

I undertecknads yttrande daterat 2004-11-24, föreslogs att man i planen skulle ställa krav på antikvarisk sakkunnig kontroll vid ombyggnationer samt att antikvarie skulle medverka vid bygglovsgivning. Det senare har, om än vagt, skrivits in i planförslaget, men kravet på sakkunnig kontroll har inte hörtsammats. Detta är beklagligt, inte minst sedan vi på plats i området kunna beskåda vad som hände med den tillika mycket kulturhistoriskt intressanta byggnaden "kalk palais" då denna fick bygglov för fasadändringar och markarbeten i samband med "ombyggnad". Istället för att bevaras genom ombyggnation kom byggnaden i praktiken att rivas och en helt ny byggnad uppfördes. De historiska spåren är för alltid uttraderade från platsen.

Sammanfattningsvis

Sammanfattningsvis kan konstateras att man inte har valt att utforma ett så bra skydd som möjligt för kulturvärdena på platsen. Det finns många "kryphål" och stort utrymme för missförstånd i planförslaget varför det är stor risk att kulturvärdena på sikt helt kommer att gå förlorade.

Södertälje 2007-08-16

Anna Sundqvist
Stadsantikvarie

Kopia till: KOF Diariet

153 93 Hölö

2007-08-30

SÖDERTÄLJE KOMMUN	
Ankom	2007 -09- 04
Samhällsbyggnadskontor	
Dnr.	703023

Samhällsbyggnadskontoret
Plan o bygg
151 89 Södertälje

Yttrande över detaljplan för Oaxen Östra inom Hölö/Mörkö kommundel.

Styrelsen för Oaxens Samfällighetsförening lämnar härmed sitt yttrande över rubricerat planförslag:

Styrelsen tillstyrker planförslaget att omvandla före detta industriområdet till bostadsområde med följande synpunkter och förbehåll.

- Medlemmarna i Oaxens Samfällighetsförening har i samband med programsamråd lämnat synpunkter, i första hand på dragning av vägar inom området, skyddet för vattentäkten och antalet tillkommande bostadsenheter.
- År 2005 gjordes en geologisk undersökning av möjligt maximalt uttag från öns vattentäkt. Undersökningen, som gjordes av Verna Ekologi visade att vattentäkten klarar ett ökat uttag som motsvarar ca. 30 hushåll, motsvarande 150 pe. Därav har 10 radhus byggts i Kalk Palais, varför återstående byggrätter i planen bör begränsas till ca. 20.
- För en sådan begränsning talar även färjans kapacitet och omsorg om Natura 2000-områdets känsliga flora och fauna.
- Bestämmelse bör införas i planen om att förorenade massor skall bortforslas från ön och alltså inte renas på plats eller övertäckas.
- I planbeskrivningen rekommenderas att samfällighetsföreningen skaffar sig en beredskap för alternativ eller kompletterande vattenförsörjning. De alternativ, som finns är anslutning till kommunal vattenförsörjning, ev. ny grundvattentäkt, avsaltning av havsvattnet eller tvingande begränsningar av hushållens och verksamheternas förbrukning. Vi bedömer inget av alternativen realistiska för närvarande och avser således att begränsa tillkommande bebyggelse så att nuvarande vattentäkt klarar nuvarande och framtida behov.
- Avloppsanläggningen kommer att förses med ett minireningsverk enligt överenskommelse med miljökontoret och vara färdigställt när utbyggnadsetapp 3 skall kopplas in på va.nätet. Etapp 3 omfattar silosarna, nuvarande varvet (kalkladan), och laboratoriet/verkstaden.

För Oaxens Samfällighetsförening

Börje Berglund, ordförande



Södertörns
brandförsvarsförbund

Claes-Göran Öhman
Brandingenjör

e-post: claes.ohman@sbff.se

Besöksadress:
Mogårdsvägen 2, Vårby
Postadress:
Box 563
136 25 Haninge
Tfn vxl: 08-721 22 00
Fax: 08-721 22 23
Tfn direkt: 08-721 22 18
Mobil: 0708-54 58 18
www.sbff.se

AR075675 s. 1 (2)

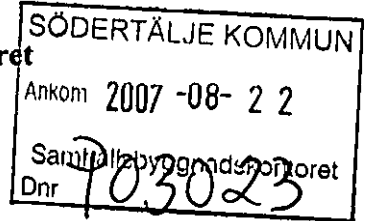
YTTRANDE

Angående detaljplan

Diarenr: 2005-1232-35/3

Datum: 2007-08-21

Till
Samhällsbyggnadskontoret
Plan och Bygg
Helena Hultgren
151 89 Södertälje



Objekt:	Oaxen Östra P03023
Fastighetsbeteckning/ar:	Oaxen 1:40 m fl
Kommunens diarenr:	
Kommunens handläggare:	Helena Hultgren
Syfte med planen:	
Skede:	☐ Enkelt förfarande ☐ Programsamråd ☒ Plansamråd ☐ Utställning ☐ Annat:
Sista dag för yttrande:	2007-08-31

Yttrande angående detaljplan

Södertörns brandförsvarsförbund lämnar följande synpunkter på begäran av miljö- och samhällsbyggnadskontoret.

Yttrandet grundar sig på följande handlingar:

1. Samrådshandling, daterad 2005-12-21
2. Utställningshandling, daterad 2007-04-11
3. Riskbeskrivning, daterad 2007-05-28
4. Genomförandebeskrivning, daterad 2007-06-14
5. Detaljplan, daterad 2007-06-14

Synpunkter med anledning av insatsmöjligheter och risk för brandspridning

Från insatssynpunkt och brandspridningssynpunkt kan påpekas att det inte finns tillgång till räddningstjänst på Oaxen. Detta innebär att området ligger i en zon med en insatstid som överstiger 30 minuter vilket bland annat medför att räddningstjänsten inte kan medverka vid t.ex. utrymning med stegar eller förhindra brandspridning i eller mellan byggnader. Detta ställer speciella brandtekniska krav på planerad bebyggelse vilket ska tas med som dimensionerande förutsättningar i den brandskyddsdocumentation som ska upprättas i samband med bygglovhanteringen.

Med utgångspunkt i ovanstående förutsätter Södertörns brandförsvarsförbund sprinkler som en del i brandskyddet. Både som alternativ lösning när man gör avvikelser i det byggnadstekniska brandskyddet och som en del i brandskyddet i de fall där inga avvikelser förekommer. Både så kallade bostadssprinkler (t ex enligt NFPA 13) i en- eller flerbostadshus och konventionella sprinkleranläggningar i andra byggnader utgör ett bra och kostnadseffektivt skydd mot brand och brandskador.

Södertörns brandförsvarsförbund

Adress
Box 563
136 25 Haninge

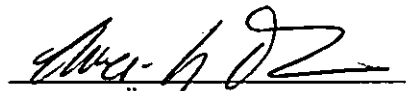
Orgnr
222000-0737

Telefon
08-721 22 00

Telefax
08-721 22 23

Hemsida
www.sbff.se

Södertörns brandförsvarsförbund önskar bli kallad till byggsamråd och även i övrigt delta i kommande byggprocess som byggnadsnämndens sakkunnige inom brand vid behov. Det gäller den planerade bebyggelse som klassas som en sk Br1 -byggnad och/eller uppfyller kraven för att lämna in skriftlig redogörelse. Vid frågor angående detta vänligen kontakta nedanstående.



Claes-G Öhman
Brandingenjör



Bo Björklund
Brandingenjör

Telefon direkt: 08-721 22 18
E-post: Claes.ohman@sbff.se

Södertörns brandförsvarsförbund

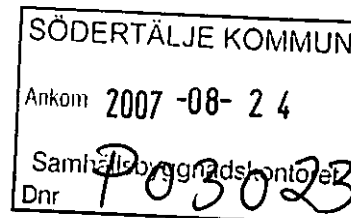
Adress
Box 563
136 25 Haninge

Orgnr
222000-0737

Telefon
08-721 22 00

Telefax
08-721 22 23

Hemsida
www.sbff.se



§ 80

Remiss detaljplan för Oaxen östra inom Hölö Mörkö kommundel

Dnr 2005-1246

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret har överlämnat ett utställningsförslag om detaljplan för Oaxen Östra inom Hölö/Mörkö för yttrande. Förslaget syftar till att omvandla det tidigare industriområdet till bostadsområde. Strandskyddet kommer att återinföras på allmän platsmark samt i vattenområden. Miljönämnden har yttrat sig i samrådsskedet angående bland annat hanteringen av förorenade massor samt skydd för vattentäkten på ön. I detaljplanen uppges att borttransport av förorenade massor bör väljas för att inte riskera att påverka dricksvattentäkten. Miljökontoret delar denna bedömning men tillägger att en anmälan måste lämnas in till miljönämnden tillsammans med en riskbedömning och en beskrivning av hur förorenade massor ska tas om hand.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelsen, skickas senare

Utställningshandlingar

Miljönämndens beslut, 2005-10-11 (§ 108) och tjänsteskrivelse dat 2005-09-28, över samråd om detaljplan för Oaxen östra

Överläggning och yrkanden

Under överläggningen i ärendet enas nämnden om följande tillägg till kontorets förslag: Miljönämnden erinrar om riskerna för höjd havsnivå, vilket kan få konsekvenser för byggnationer i strandnära lägen. Problemet har kommenterats i en IPCC:s rapport.

Miljönämndens beslut

1. Miljönämnden tillstyrker att detaljplan för Oaxen Östra antas under förutsättning att borttransport av förorenade massor sker för att inte riskera att påverka dricksvattentäkten.
2. En anmälan med en beskrivning av hur förorenade massor avses hanteras ska inlämnas till miljönämnden. En riskbedömning ska göras och tillhörande analysresultat ska bifogas. Anmälan ska inkludera en utredning av risken för påverkan av dagvattentäkten samt beskriva vem som transporterar bort massorna, vilka transportvägar som ska användas samt hur massorna ska

Justerandes signum

Filly
est

Anslagsdatum

2007-08-22

Utdragsbestyrkande

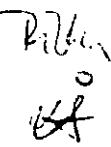
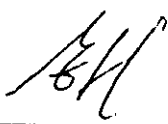
EH

omhändertas och av vem. Rutiner och åtgärder för att förhindra spridning av föroreningar ska anges, liksom rutiner och åtgärder för att förebygga olyckshändelser och för att förhindra att närboende störs.

3. Miljönämnden erinrar om riskema för höjd havsnivå, vilket kan få konsekvenser för byggnationer i strandnära lägen. Problemet har kommenterats i en IPCC:s rapport (FN:s Intergovernmental Panel on Climate Change).

Beslutet expedieras till:

Samhällsbyggnadskontoret, Plan och Bygg
Akten

Justerandes signum	Anslagsdatum	Utdragsbestyrkande
	2007-08-22	



Erika Nygren
Miljöinspektör
08-550 224 73
erika.nygren@sodertalje.se

Miljönämnden

**Detaljplan för Oaxen Östra inom Hölö/Mörkö,
Södertälje kommun**
Dnr 2005-1246

Sammanfattning av ärendet

Plan och Bygg har överlämnat ett utställningsförslag om detaljplan för Oaxen Östra inom Hölö/Mörkö för yttrande. Förslaget syftar till att omvandla det tidigare industriområdet till ett bostadsområde. Strandskyddet kommer att återinföras på allmän platsmark samt i vattenområden. Miljönämnden har yttrat sig i samrådsskedet angående bl.a. hanteringen av förorenade massor samt skydd för vattentäkten på ön. I detaljplanen uppges att borttransport av förorenade massor bör väljas för att inte riskera att påverka dricksvattentäkten. Miljökontoret delar denna bedömning men tillägger att en anmälan måste lämnas in till miljönämnden tillsammans med en riskbedömning och en beskrivning av hur förorenade massor ska tas om hand.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2007-08-03

Bilaga: Detaljplan för Oaxen Östra inom Hölö/Mörkö kommun del i Södertälje, daterad 2007-06-14

Barnchecklista bifogas inte

Ärendet

Barnchecklistan bifogas inte eftersom miljönämnden inte äger ärendet.

Plan och Bygg har överlämnat ett utställningsförslag om detaljplan för Oaxen Östra inom Hölö/Mörkö för yttrande. Planen syftar till att omvandla det före detta industriområdet till bostadsområde med den industriella karaktären som utgångspunkt. Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen. I samband med att planen antas kommer strandskyddet att återinföras inom allmän platsmark och i vattenområdena.

Inom planområdet finns markföroreningar som härrör från tidigare kol- och oljehantering. En översiktlig markundersökning utfördes av SWECO VBB VIAK AB 2001-05-07 för större delen av planområdet. På flera platser återfanns ett tunt lager mörkt/svart jordlager några decimeter under markytan med förhöjda halter av cancerogena PAH, tunga alifater och förhöjda metallhalter. Uppmätta halter ligger över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM), men under de för mindre känslig markanvändning (MKM). Förorenade massor kan schaktas ut och transporteras bort eller täckas över med nya massor. I detaljplanen uppges att borttransport bör väljas för att inte riskera att påverka dricksvattentäkten.

Av förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) följer enligt 28 §:

”Det är förbjudet att utan anmälan till tillsynsmyndigheten vidta en avhjälpandeåtgärd med anledning av en föroreningsskada i ett mark- eller vattenområde eller i grundvatten enligt 10 kap. miljöbalken om åtgärden kan medföra ökad risk för spridning eller exponering av föroreningarna och där denna risk inte bedöms som ringa.”

I Naturvårdsverkets rapport nr 4638; ”Generella riktvärden för förorenad mark”, anges generella riktvärden för ett antal vanligt förekommande föroreningar. Naturvårdsverket har valt att identifiera tre nivåer för identifiering och kvantifiering av riskerna för människa och miljö; riskklassning samt förenklad och fördjupad riskbedömning. För samtliga nivåer görs en sammanvägning av fyra delar; föroreningarnas farlighet, föroreningsnivå, utbredning/spridningsförutsättningar samt känslighet/skyddsvärde.

Generella riktvärden har utarbetats för tre olika typer av markanvändning; känslig markanvändning (KM), mindre känslig markanvändning med grundvattenuttag (MKM GV) och mindre känslig markanvändning utan grundvattenuttag (MKM). Känslig markanvändning innebär att markkvaliteten inte begränsar val av markanvändning och grundvattnet liksom ekosystemet i närbeläget ytvatten skyddas. Marken kan t.ex. utnyttjas för bostäder, daghem odling, djurhållning och grundvattenuttag samt parkmark, grönområden, naturmark och skog. Mindre känslig markanvändning innebär att markkvaliteten begränsar val av markanvändning och marken kan t.ex. användas för kontor, industrier eller vägar.

En förenklad riskbedömning görs för att avgöra i vilken grad ett markområde är förorenat, om det behöver åtgärdas och i så fall ner till vilka nivåer. För att avgöra detta kan generella riktvärden i vissa fall användas. Om förhållandena på objektet är sådana att det generella riktvärdet inte kan användas bör fördjupad riskbedömning göras och ett platsspecifikt beräknat riktvärde användas. Riskerna ska bedömas inom hela det område som kan komma att påverkas med avseende på såväl marken som grundvatten, ytvatten och sediment.

Miljökontorets synpunkter

I detaljplanen uppges att borttransport bör väljas för att inte riskera att påverka dricksvattentäkten. Miljökontoret delar denna bedömning.

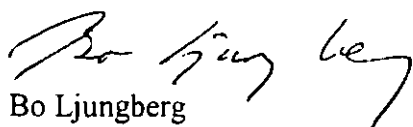
En anmälan med en beskrivning av hur förorenade massor avses hanteras ska inlämnas till miljönämnden i enlighet med ovan nämnda förordning. En riskbedömning ska göras och tillhörande analysresultat ska bifogas. Anmälan ska inkludera en utredning av risken för påverkan av ytvattentäkten samt beskriva vem som ska transportera bort de förorenade massorna, vilka transportvägar som ska användas samt hur massorna ska omhändertas och av vem. Rutiner och åtgärder för att förhindra spridning av föroreningar ska anges, liksom rutiner och åtgärder för att förebygga olyckshändelser och för att förhindra att närboende störs.

Det åligger verksamhetsutövaren att följa miljöbalkens försiktighetsprincip i 2 kap 3 § liksom den upplysningsskyldighet som följer av 10 kap 9 §.

I övrigt föreslår kontoret att miljönämnden skall tillstyrka att detaljplanen antas av fullmäktige.

Miljökontorets förslag:

1. Miljönämnden tillstyrker att detaljplan för Oaxen Östra antas under förutsättning att borttransport av förorenade massor sker för att inte riskera att påverka dricksvattentäkten.
2. En anmälan med en beskrivning av hur förorenade massor avses hanteras ska inlämnas till miljönämnden. En riskbedömning ska göras och tillhörande analysresultat ska bifogas. Anmälan ska inkludera en utredning av risken för påverkan av dagvattentäkten samt beskriva vem som transporterar bort massorna, vilka transportvägar som ska användas samt hur massorna ska omhändertas och av vem. Rutiner och åtgärder för att förhindra spridning av föroreningar ska anges, liksom rutiner och åtgärder för att förebygga olyckshändelser och för att förhindra att närboende störs.


Bo Ljungberg
T.f. Miljöchef


Erika Nygren
Handläggare

Beslutet expedieras till:

Samhällsbyggnadskontoret, Plan och Bygg
Akten

6/11-07 170/8

SÖDERTÄLJE KOMMUN	
Ankom	2007-11-06
Samhällsbyggnadskontoret	
Dnr	703023

Hej Helena. Hultgren

Jag godkänner planen på Oaxen

Boel Johansson pers nr: 620829-1366

ägare av fastighet 1:37 Oaxen

Jag har nu kommit överens

med exploatören, M.V.H

Boel Johansson

20



SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET
Plan och Bygg

1(5)

UTLÅTANDE

P 03023

Detaljplan för

OAXEN ÖSTRA

inom Hölö/Mörkö kommundel
i Södertälje

2007-09-26

Beslut

Hölö/Mörkö kommundel beslutade den 2007-06-25 § 109 att ställa ut detaljplan för Oaxen Östra.

Hur samrådet bedrivits

Under utställningstiden, som pågick mellan 2007-06-29 till 2007-08-31, fanns planhandlingarna utställda på samhällsbyggnadskontoret, stadshusets infocenter, kommunalskontoret i Järna, biblioteket i Hölö, i kalkugnen på Oaxen och på www.sodertalje.se.

Utställningshandlingarna översändes för yttrande till remissinstanser och till sakägare enligt särskild fastighetsförteckning.

Inkomna yttranden med kommentarer

Länsstyrelsen

Den utställda planen lämnas utan åtgärd.

Miljönämnden

Miljönämnden tillstyrker att detaljplan för Oaxen Östra antas under förutsättning att borttransport av förorenade massor sker för att inte riskera att påverka dricksvattentäkten.

En anmälan med en beskrivning av hur förorenade massor avses hanteras ska inlämnas till miljönämnden.

Miljönämnden erinrar om riskerna för höjd havsnivå, vilket kan få konsekvenser för byggnationer i strandnära lägen.

Kommentar: Exploatörerna lämnar in anmälan av hur förorenade massor ska hanteras. I genomförandebeskrivningen står att förorenade massor ska transporteras bort.

I "Riskbeskrivning avseende nybyggnad av bostäder invid strandkant" utreds risken för översvämningar i planområdet. Risken bedöms vara minimal.

Kultur- och fritidsnämnden

Av den nu aktuella utställningshandligen framgår att viktiga förutsättningar för bevarande av kulturhistoriska värden på platsen strukits sedan ursprungs-förslaget presenterades. Stadsantikvariern har i sitt tjänsteutlåtande sammanfattat de brister ur kulturmiljösynpunkt som detaljplanförslaget nu innehåller samt nya synpunkter och förslag på hur Oaxens kulturhistoriska värden skall kunna skyddas och bevaras.

Kultur- och fritidsnämnden kräver att nödvändiga skyddsbestämmelser införs i detaljplanen i enlighet med stadsantikvarierns rekommendationer och att antikvarisk sakkunnig kontroll ingår i det fortsatta arbetet.

Utdrag från stadsantikvarierns tjänsteutlåtande:

- De kulturhistoriska värden som både från länsstyrelsen och stadsantikvariern redovisats som fullkomligt nödvändiga att bevara har inte på ett tillfredställande sätt skyddats genom föreslagna detaljplanen.
- Planen innehåller flera plantekniska fel och en hel del "kryphål" varför kulturmiljövärden inte kommer att kunna granteras på sikt.
- Stadsantikvariern föreslår att skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser införs istället för "riktlinjer".
- Stadsantikvariern förespråkar även att de rivningsförbud som i detta förslag tagits bort från den sk. "laboratoriebyggnaden" återinförs och att byggnaden förses med Q, för att något av platsens kulturhistoriska värden ändå ska bevaras.
- Stadsantikvariern föreslår vidare att kravet på antikvarisk sakkunnig kontroll införs vid ombyggnad av q-märkta byggnader.
- Stadsantikvariern ifrågasätter om miljökonsekvensbeskrivningens slutsatser fortfarande är giltig eftersom så få byggnader rivningsskyddas. Exploateringsalternativet ansågs där som mest skonsamt eftersom det skulle göra det möjligt att bevara flest byggnader.

Kommentar: Samråd har skett med Länsstyrelsen angående kulturmiljön. I Länsstyrelsen utställningsyttrande har de inte haft några synpunkter på hur kulturmiljön har hanterats.

Med plantekniskt fel menar stadsantikvarien hur bestämmelsen för rivningsförbud har utformats, men den är korrekt.

Bestämmelserna som skyddar kulturmiljön omformuleras så skyddet förtydligas.

Länsstyrelsen har inte ansett att en eventuell rivning av Laboratoriebyggnaden skulle innebära en betydande påverkan på riksintresset. Därför införs inte rivningsförbud på den byggnaden. Däremot omformuleras kulturmiljöskyddet så att skyddet förtydligas.

Kravet på sakkunnigkontroll finns i riktlinjerna.

Att inte sätta rivningsförbud på laboratoriebyggnaden anser samhällsbyggnadskontoret inte påverkar miljökonsekvensbeskrivningen så mycket att slutsatserna kan ogiltigförklaras.

Södertörns brandförsvarsförbund

Området ligger i en zon med en insatstid som överstiger 30 min vilket ställer speciella brandtekniska krav på planerad bebyggelse som ska bevakas i samband med bygglovhanteringen.

Förbundet förutsätter sprinkler som en del i brandskyddet.

Kommentar: Brandskyddet behandlas i bygganmälan. Då rekommenderas ett höjt brandskydd med tanke på den långa insatstiden.

Telge Nät AB

Ändringsarbeten i befintligt elnät bekostas av sökanden. Ombyggnad och markförläggning av lågspänningsnätet behövs, liksom en ny transformatorstation.

Arbetsområde Värme, Vatten och Stadsnät har inget övrigt att erinra i ärendet.

Kommentar: Exploatören bekostar ändringsarbeten. Plats för en ny transformatorstation redovisas centralt i området.

Oaxen 1:37, Boel Johansson

Motsätter sig förslaget i sin helhet eftersom uppgörelse ej har träffats med exploatören.

Kommentar: Samhällsbyggnadskontoret förutsätter att parter kommer överens innan planen färdigställs.

Oaxens bygdegårdsförening

Styrelsen har inga erinringar beträffande förslaget utom på ett specifikt område. Planförslaget redovisar fler bostadsenheter än vad föreningen anser vara acceptabelt.

Bygdegårdsföreningen anser att 30 hushåll inkluderande de 10 som redan finns i Kalk Palé inte går att överskrida inom överskådlig framtid på Oaxen med tanke på färskvattenförsörjningen.

Kommentar: För de bostäder som tillkommer utöver de 30 som klaras med dagens dricksvattenlösning kommer en dricksvattenlösning krävas innan bygglov ges.

Oaxens samfällighetsförening

Styrelsen tillstyrker planförslaget att omvandla före detta industriområdet till bostadsområde med följande synpunkter och förbehåll.

Medlemmarna i Oaxens samfällighetsförening har i samband med programsamråd lämnat synpunkter, i första hand på dragning av vägar i området, skyddet för vattentäkten och antalet tillkommande bostadsenheter.

År 2005 gjordes en geologisk undersökning av möjligt maximalt vattenuttag från öns vattentäckt. Undersökningen visar att vattentäkten klara ett ökat uttag motsvarande ca 30 hushåll. Därav har 10 radhus byggts i Kalk Palais varför återstoden av byggrätter i planen bör begränsas till ca 20. För en sådan begränsning talar även färjans kapacitet och omsorg för Natura 2000-områdets känsliga flora och fauna.

Bestämmelser bör införas i planen att förorenade massor ska forslas bort från ön och alltså inte renas på plats eller övertäckas.

I planbeskrivningen rekommenderas att samfälligheten skaffar sig en beredskap för alternativ eller kompletterande vattenförsörjning. De alternativ som finns är anslutning till kommunal vattenförsörjning, ev. ny grundvattentäkt, avsaltning av havsvatten eller tvingande begränsningar av hushållens och verksamheternas förbrukning. Vi bedömer inget av alternativen realistiska för närvarande och avser således att begränsa tillkommande bebyggelse så att nuvarande vattentäkt klarar nuvarande och framtida behov.

Avloppsanläggningen kommer att byggas ut enligt överenskommelse med miljökontoret och vara färdigställt när utbyggnadsetapp 3 ska kopplas in på V-nätet. Etapp 3 omfattar silosarna, nuvarande varvet (kalkladan) och laboratoriet/verkstaden.

Kommentar: För de bostäder som tillkommer utöver de 30 som klaras med dagens vattentäkt kommer en dricksvattenlösning krävas innan bygglov ges.

Länsstyrelsen som är tillsynsmyndighet för Natura 2000-områden har inte haft några invändningar mot att det tillkommer bostäder i den omfattning som tillåts i detaljplanen.

Vad gäller färjans kapacitet borde fler nya bostäder innebära ett ökat ekonomiskt underlag för färjetrafiken, vilket kan ge möjlighet till en ökad turtäthet.

En anmälan med en beskrivning av hur förorenade massor avses hanteras ska lämnas in till Miljönämnden. I genomförandebeskrivningen står att förorenade massor ska transporteras bort.

Yttranden utan invändningar

Södertälje byggmästarförening,

Ställningstagande/ Sammanfattning

Efter utställningen har bestämmelserna rörande kulturmiljön förtydligats och omformulerats så att de stämmer bättre med avsikten för skyddet.

Dricksvattenfrågan löses genom bestämmelser som reglerar att det finns en lösning för dricksvatten innan bygglov ges.

Kvarstående synpunkter

Oaxen 1:37 motsätter sig förslaget i sin helhet eftersom uppgörelse ej har träffats med exploatören. Samhällsbyggnadskontoret förutsätter att parter kommer överens innan planen färdigställs.

Oaxens bygdegårdsförening (Oaxen 1:50) och Oaxens samfällighetsförening (Oaxen 1:1, GA:1) motsätter sig en exploatering på mer än 30 bostäder, på grund av att dricksvattentäkten inte räcker till fler. Den frågan har lösts genom att restriktioner införs så att bygglov inte får ges förrän en tillräcklig vattenförsörjning finns.

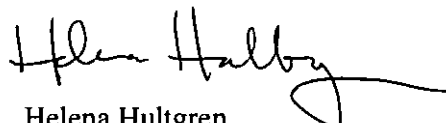
Medverkande tjänsteman

Samrådsredogörelsen är upprättad av planarkitekt Helena Hultgren.

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

Plan och Bygg

Stefan Modig
planchef


Helena Hultgren
planarkitekt

§ 187

Detaljplan för Oaxen Östra

Dnr P 03023

Dnr Hö-Mö 03/81-214

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att detaljplan för Oaxen Östra antas.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2007-09-26

Utlåtande 2007-09-26

Planhandlingar 2007-09-26

Bilder på laboratoriebyggnaden

Arkitekt Stefan Svensson, samhällsbyggnadskontoret, föredrar ärendet.

Yrkande

Ordförande Peter Friström (s) yrkar bifall till samhällsbyggnadskontorets förslag.

Kommundelsnämndens beslut

Kommundelsnämnden

beslutar att detaljplanen för Oaxen Östra antas.

Beslutet expedieras till:

Hölö-Mörkö kdn - Akten

SBK/plan- och Bygg - Akten

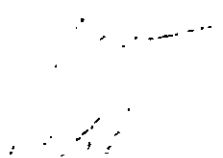
A.L.M. Equity Partners AB Domherrevägen 11, 192 55 Sollentuna

Helena Hultgren, SBK

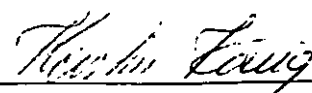
Justerandes signum

Anslagsdatum

Utdragsbestyrkande



2007-11-26
2007-12-18



26-05
LAGA KRAFT
2007 -12- 18

Sammanträdesprotokoll
2007-11-12

1542 C

22

SÖDERTÄLJE KOMMUN
Ankom 2007 -12- 05
Samhällsbyggnadskontoret
Dnr P 03023

§ 187

Detaljplan för Oaxen Östra

Dnr P 03023

Dnr Hö-Mö 03/81-214

INKOM
LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN
Planenheten
2007 -11- 29
4023-07-112397

4022-07-60250/m.a.
IN

Sammanfattning av ärendet

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att detaljplan för Oaxen Östra antas.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2007-09-26

Utlåtande 2007-09-26

Planhandlingar 2007-09-26

Bilder på laboratoriebyggnaden

Arkitekt Stefan Svensson, samhällsbyggnadskontoret, föredrar ärendet.

Yrkande

Ordförande Peter Friström (s) yrkar bifall till samhällsbyggnadskontorets förslag.

Kommundelsnämndens beslut

Kommundelsnämnden

beslutar att detaljplanen för Oaxen Östra antas.

LAGA KRAFT

2007 -12- 18

Beslutet expedieras till:

Hölö-Mörkö kdn - Akten

SBK/plan- och Bygg - Akten

A.L.M. Equity Partners AB Domherrevägen 11, 192 55 Sollentuna

Helena Hultgren, SBK

Länsstyrelsen i Stockholms län, beslut 3/12-07
Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av antagandebeslutet enligt detta protokoll inte skall ske.
Singer Novsell
Prim: Larsson

Justerandes signum

Anslagsdatum

Utdragsbestyrkande

2007-11-26
2007-12-18

Utdragsbestyrkande
L. Larsson



PLANKOSTNADSAVTAL

avseende ändring av detaljplan för **Oaxen Östra**
inom Hölö/Mörkö kommun del i Södertälje.

SYFTE

Syftet med ändringen är att möjliggöra byggandet av bostäder inom östra delen av Oaxen.

PARTER

Sundh o Partners AB, Box 45146, 104 30 Stockholm, nedan kallad **beställaren** och Hölö/Mörkö kommunalnämnd genom **samhällsbyggnadskontoret**, plan- och byggenheten.

ÅTAGANDEN

1. Samhällsbyggnadskontoret åtar sig, med utgångspunkt i Hölö/Mörkö kommunalnämnds uppdragsbeslut, att ändra detaljplanen för rubricerat område. Arbetet bedrivs i enlighet med föreskrifterna i plan- och bygglagen (PBL) och omfattar planarbete från planidé till beslut om antagen detaljplan.

I åtagandet ingår också

- Kungörelse, besvärstyg till länsstyrelsen och bevakning av lagakraftbevis
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

Planarbetet skall bedrivas med sikte på beslut om antagande i Hölö/Mörkö kommunalnämnd under 2004.

2. Beställaren åtar sig att tillhandahålla erforderligt material enligt följande:

- Erforderligt underlag för beslut om uppdrag
- Eventuella specialutredningar, rörande t ex arkeologi, buller, geologi, trafik, dagvattenhantering mm.

DEBITERING

Beställaren debiteras samhällsbyggnadskontorets timkostnader enligt fastställd taxa när planen har antagits.

Samhällsbyggnadskontoret förbinder sig att inte överskrida följande kostnadsram: hela planarbetet, inkl fastighetsförteckning och grundkarta,

inom en kostnad av **75.000 kr (sjuttiofemtusen kronor)**

Beloppet inkluderar administrativa omkostnader såsom annonsering, kopiering, tryckning, arkivering etc. Mervärdesskatt tillkommer.

Oförutsedda, speciella insatser som förvaltningen tvingas göra, debiteras i särskild ordning efter samråd med beställaren.

ALLMÄNNA VILLKOR

1. Avtalet gäller under förutsättning av att det undertecknas senast 30 kalenderdagar efter samhällsbyggnadskontorets undertecknande.
2. Planen förs inte till antagande förrän, i förekommande fall, erforderligt(a) avtal tecknats med kommunen.
3. Om beställaren önskar avbryta planarbetet, eller om arbetet på grund av någon, vid avtalsstillfället, okänd annan omständighet inte kan fullföljas, debiteras dittills nedlagd kostnad.
4. Större förändringar beträffande yttre förutsättningar, omfattning och innehåll ger båda parter rätt till omförhandling av avtalet.
5. Detta avtal får ej av beställaren utan kommunens medgivande överlåtas på annan.
6. Tvist i anledning av detta avtal skall avgöras av allmän domstol.

Detta avtal är i två likalydande exemplar upprättat och utväxlat mellan parterna.

Södertälje den 18/3-04

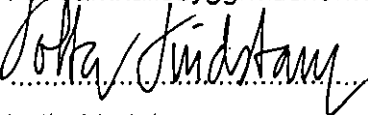
För beställaren



THOMAS UHLÄNDER
namnförtydligande

Södertälje den 2004 02 06

För samhällsbyggnadskontoret



Lotta Lindstam
stadsarkitekt

SÖDERTÄLJE KOMMUN
Samhällsbyggnadskontoret
Plan- och byggenheten
151 89 SÖDERTÄLJE
Telefon växel 08-550 21 00
Besöksadress: Nygatan 4

2 (2)

2004-02-08
\\fs_msf1\vol1\gemensam\enheter\plan\planering\detail\boxe
n 2003\planhandlinnad\plankost.doc

Projekt Oaxen

2003-09-11

© Lars Sundh

Sundh & Partners AB

Box 45146, 104 30 Stockholm

Telefon: 070-743 4321

E-mail: sundh@modernista.se

Sundh & Partners AB

Sundh & Partners är ett nystartat bygg- och exploateringsföretag. Verksamhetsinriktningen är att arbeta med nybyggnation och renoveringar av bostäder i en nyskapande men humanistisk anda.

ÄGARE

Lars Sundh [40%]

Lars Sundh arbetar som grafisk formgivare, fotograf och arkitekt. Förutom sitt engagemang i Sundh & Partners är han en av två delägare i bokförlaget *Modernista* och räknas som en av Sveriges främsta formgivare, med en rad priser och utmärkelser.

Thomas Uhlander [20%]

Thomas Uhlander är projektledare och arbetade tidigare på Ericsson, där han var ansvarig för utbyggnaden av mobiltelefonnäten i flera olika länder i Europa, Asien och Afrika.

Torbjörn Rönnerberg [20%]

Torbjörn Rönnerberg äger byggföretaget RM Bygg AB i Hedemora. Bolaget räknas som ett av Sveriges främsta inom renoveringar av gamla kulturellt värdefulla hus. Bland annat har man i samarbete med Stockholms Stadsmuseum ansvarat för flertalet renoveringar av Stadsholmens kulturfastigheter på Södermalm, bland annat i Vita Bergsparken.

Pietro Maglio [20%]

Pietro Maglio är förläggare på förlaget *Modernista* och är passiv ägare i bolaget.

SAMARBETSPARTNERS

Temagruppen

Sundh & Partners samarbetar vad det gäller projektering och konstruktionsritningar med *Temagruppen*. Temagruppen är ett av Sveriges ledande arkitekt- och projektledningsföretag med 130 medarbetare på fyra orter i landet och har lång erfarenhet av såväl små som stora projekt (t.ex. nya Arlandabanan och en mängd bostadsområden). Temagruppens samlade kompetens och erfarenhet utgörs av projektledare, ingenjörer, arkitekter, inredningsarkitekter, landskapsarkitekter och administration.

Oaxen – kort historik

Skärgårdsön Oaxen har en relativt kort, men ändå brokig historia.

Man har på ön brutit kalk sedan 1800-talet fram till 1974, och kalkbrytningen har under hela den tiden varit öns hjärta, där samtliga invånare på ön varit verksamma inom industrin eller i dess närhet. Förr fanns här både en egen handelsbod såväl som post och samlingslokalen »Gillet«, med en egen biograf och bibliotek. »Gillet« används än idag för fester och sammankomster.

Sedan 1974 har ön blivit mer ett renodlat bostadsområde, där flera av de gamla husen har moderniserats och gjorts om till bostäder. Det har även uppförts ett antal nya hus, mest i form av s.k. prefabhus (av typ »Älvsbyhus« eller liknande).

Idag huserar här restaurangen *Oaxens Skärgårdskrog*, vald till Sveriges bästa restaurang 2003. Utöver restaurangen finns ett mindre båtvarv på ön, men i övrigt bedrivs ingen annan verksamhet. Det finns ca 40 bostadshus på öns södra del, med ett 100-tal invånare.

Öns norra del består av ett vackert och orört naturområde som är skyddad inom ramen för EU:s *Natura 2000*-projekt.

Det gamla industriområdet är idag ytterst fult och nedgången och består av ett antal gamla byggnader i olika stadier av förfall: »Kalk palais«, »Hamnkontoret«, »Varvet«, »Silosarna«, »Verkstaden« och »Kalkladan«.

Ön nås med en linfärja som drivs som ett samarbete mellan Vägverket och Oaxens Samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen är också ansvarig för öns infrastruktur.

Bakgrund

Sundh & Partners AB har genom anbud – i konkurrens med andra professionella intressenter – fått köpa det gamla industriområdet på Oaxen (Oaxen 1:40, 1:41, 1:42, 1:44, 1:48, 1:49 och 1:1 Lott B, det finns även en muntlig uppgörelse om att få köpa 1:37 och resterande delar av 1:1 inom industriområdet.)

Oaxen 1:42 (»Likboden«) har sålts till Oaxen Skärgårdskrog och fungerar idag som restaurangens gästbrygga.

Samtliga tomter (utom 1:37) köptes av Oaxens Samfällighetsförening, där föreningens medlemmar fick rösta om vilket de inlämnade förslagen som man föredrog, en majoritet av befolkningen på ön stödjer alltså Sundh & Partners förslag och idéer.

Vision

Sundh & Partners intention är att omvandla det gamla industriområdet till ett modernt och nyskapande bostadsområde om cirka 35 bostäder, en idé som stöds av en majoritet bland de boende på ön.

Tankarna bakom projektet är att:

- Behålla den gamla industrikänslan i arkitekturen. Silosarna bevaras och görs om till bostäder, verkstaden bevaras och görs om till bostäder (övriga byggnader är i för dåligt skick för att bevaras). Allt som kan sparas (t.ex. tegel och vissa trägolv och bjälkar) återanvänds i de nya byggnaderna. Stilen på arkitekturen skall, för att bevara känslan av det gamla industriområdet delvis innehålla liknande »härda« material som betong, puts, tegel, plåt och kakel. Men även obehandlat lärkträ kommer att användas för att ge en något mjukare och humanare framtoning. Formerna bör vara strama och återhållsamma.

- Bygga med traditionella metoder och material, men med ett modernt utseende. Intentionen är att hela området skall ha en enhetlig och stark profil. En miljövänlig tanke vad det gäller teknik och metoder är en självklarhet, precis som anpassningen till ett modernare sätt att leva och arbeta med exempelvis bredband och genomtänkta platser för bilar och sophantering.

- Bygga ganska tätt. Planen för Oaxen har traditionellt varit ett tättbebyggt samhälle på öns södra del och naturområden på den norra delen med kalkindustrin däremellan. Tomterna skall vara små och strama – odlingarna förlägger man till en gemensam odlingsträdgård.

- Bygga i samklang med havet. Oaxen är ju en skärgårdsö och traditionellt har ön varit full med bryggor, fartyg och sjöbodas, vilket på senare är till stor del har försvunnit. Boendet skall vara anpassat för att kunna erbjuda sjöliv och fiske. Plats för ett båtvarv bör beredas i det nyplanerade industriområdet (det nuvarande båtvarvet huserar i en av de gamla kalkladorna).

- Verka för ett levande samhälle genom att se till att utrymmen och lokaler finns tillgängliga för kulturella och hantverksmässiga verksamheter. Idéerna för området omfattar bland annat:

- Gemensamma odlingslotter i form av en muromgärdad barockträdgård med förhöjda odlingsbäddar och utrymmen för trädgårdsarbete.
- En boulebana i anslutning till trädgården.
- En gemensam verkstad med möjlighet att snickra och mecka med bilar och båtar.
- En mindre matbutik.
- Ett café med delvis lokalt odlade varor.
- En tennisbana (finns redan, men skall rustas upp).
- Ett kapell för att ge folk möjlighet till giftermål eller bara kontemplation.
- En spännande och fantasifull lekplats för barnen.
- Ett mindre och annorlunda galleri för att visa måleri, fotografi och skulptur.
- En utmärkt restaurang finns ju redan på plats, liksom en fin gemensamhetslokal i det gamla gillet.

Sammanfattning

Man skulle enkelt kunna sammanfatta hela Sundh & Partners vision med ett mycket närliggande och utsökt exempel: Oaxens Skärgårdskrog. En restaurang långt från allfartsvägarna, som lyckats komma upp i världsklass med små enkla medel: bra lokala råvaror, minutiös planering, klanderfri men personlig service, perfekt balans mellan färg, form, smak och konsistens presenterar i en traditionell och sober miljö men i en ultramodern stil.

Så ser vi det framtida området på Oaxen.

Den fantastiska och dramatiska naturen på Oaxen möter nyskapande arkitektur i naturliga och hållbara material.

Det monumentala och historiefyllda industriområdet fylls med mjuka och humanistiska värden.

Människorna får en ny syn på sitt boende. Att lyx egentligen är den vackra omgivningen; grannar man vet namnet på; välkända material, färger och former i nya skepnader; och luft. . . inte bara frisk luft att andas, luft som i utrymme, både fysiskt och psykiskt.

Och precis som en fullkomlig middag inte bara består av huvudrätten, blir ett område med enbart bostäder ingen komplett boendemiljö.

Ett litet men konkret exempel på dessa tankar är Sundh & Partners projekt att öppna och driva ett hotell på M/s Stjernorp – en nyrenoverad ångbåt från 1870 (omskrivet i bland annat Länstidningen den 20/6).

Det är inte bara ett fartyg vid en kaj.

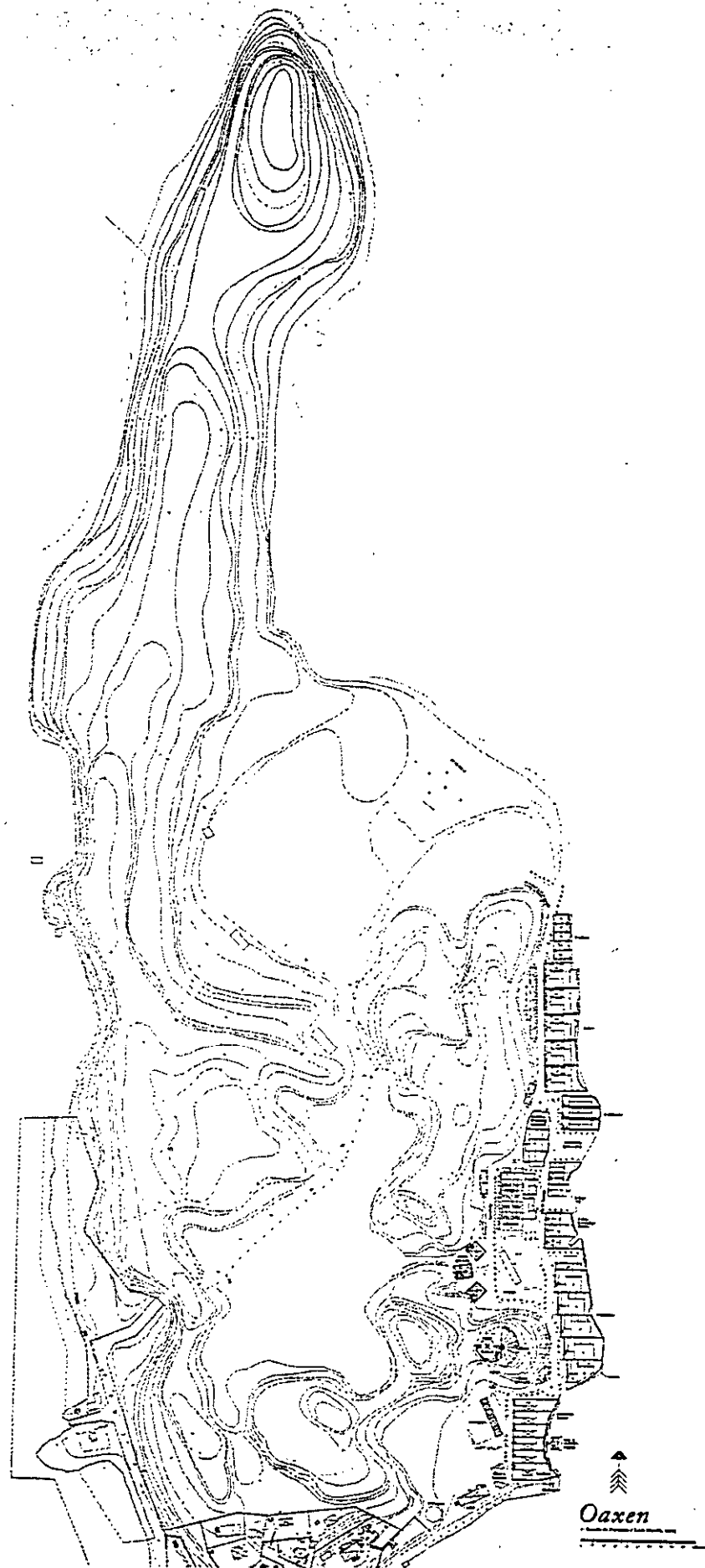
Det drar nya människor till ön.

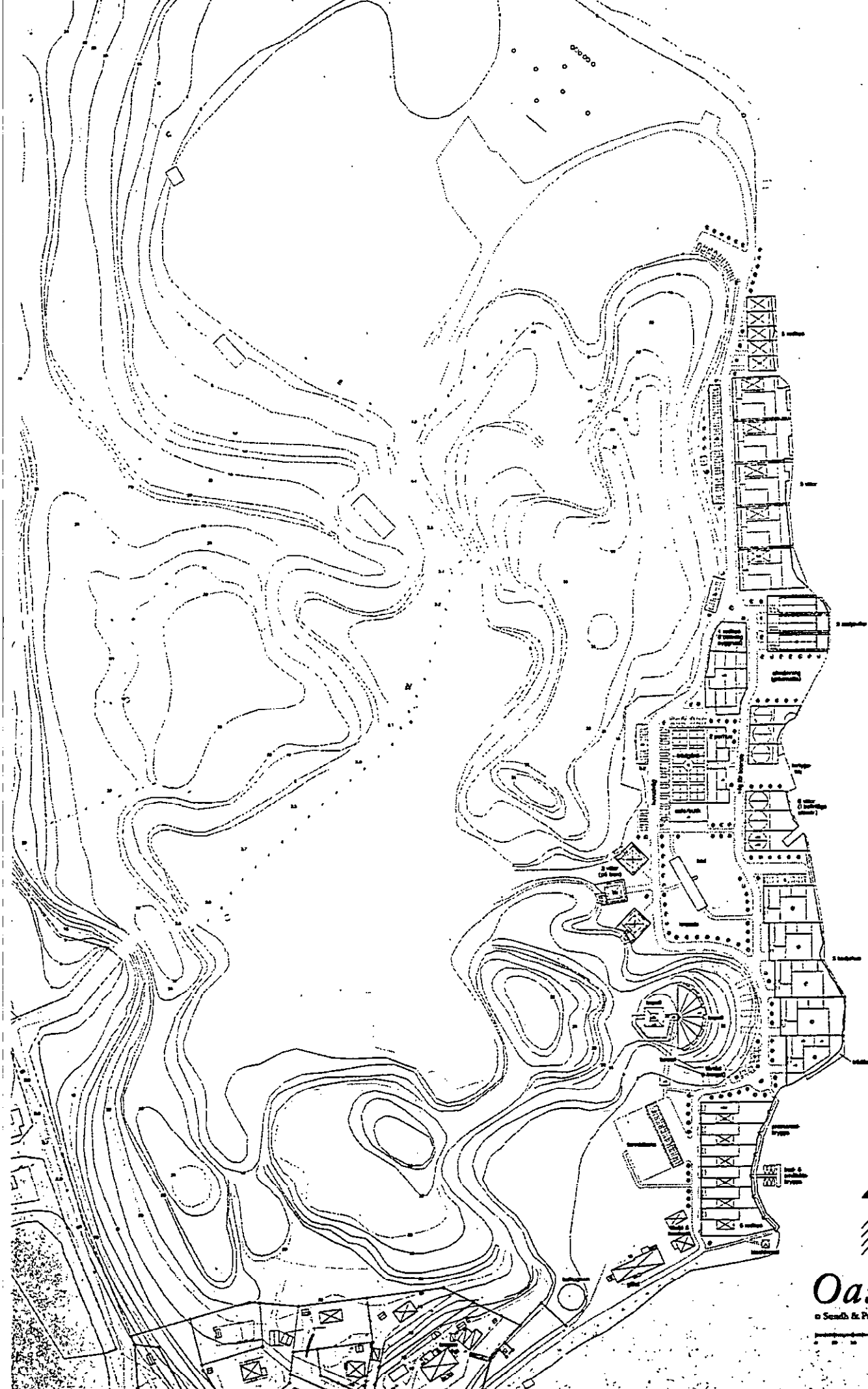
Det ger arbetstillfällen.

Och det bidrar samtidigt till att förhöja hela öns utseende, där det tidigare alltid legat skepp och lassat och lossat har det på årtal bara varit tomt. Genom att tillföra en liten, liten detalj har Oaxen återfått en del av sin själ.

Vi ser det här projektet som att lägga tillbaka den sista pusselbiten för att göra Oaxen hel igen.



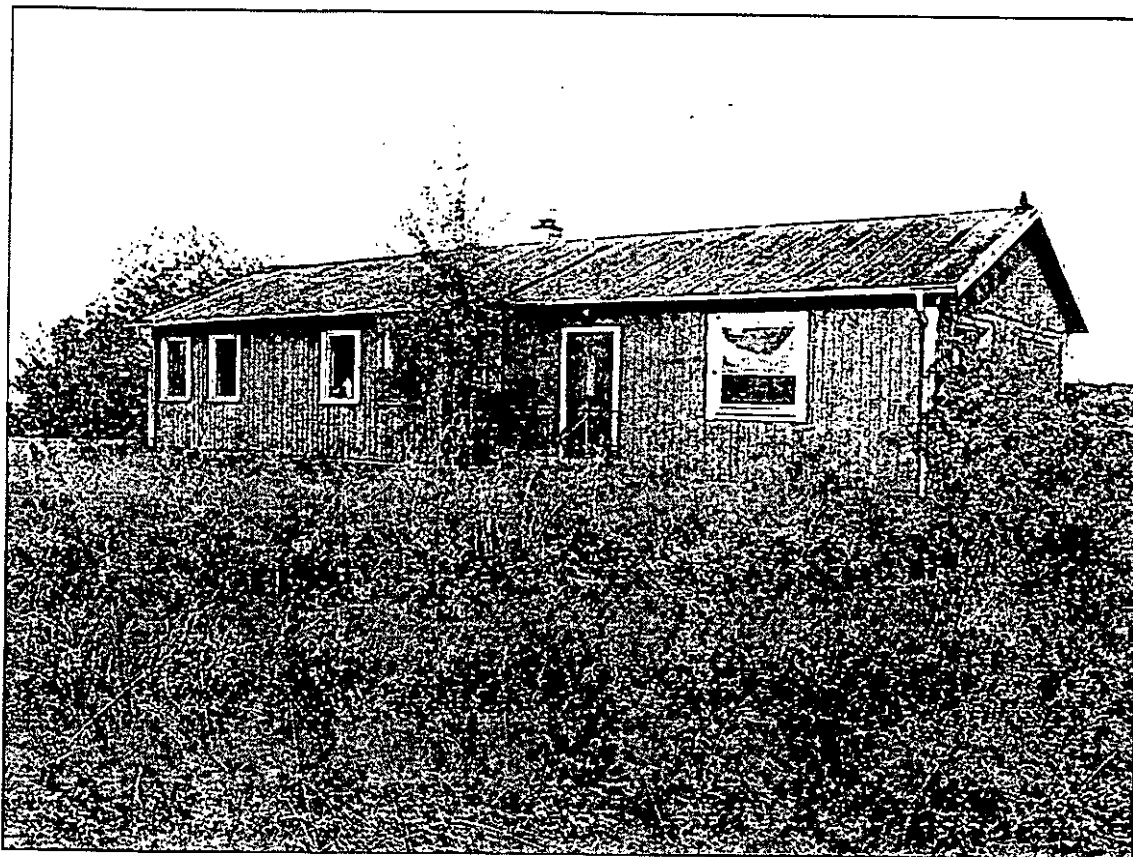




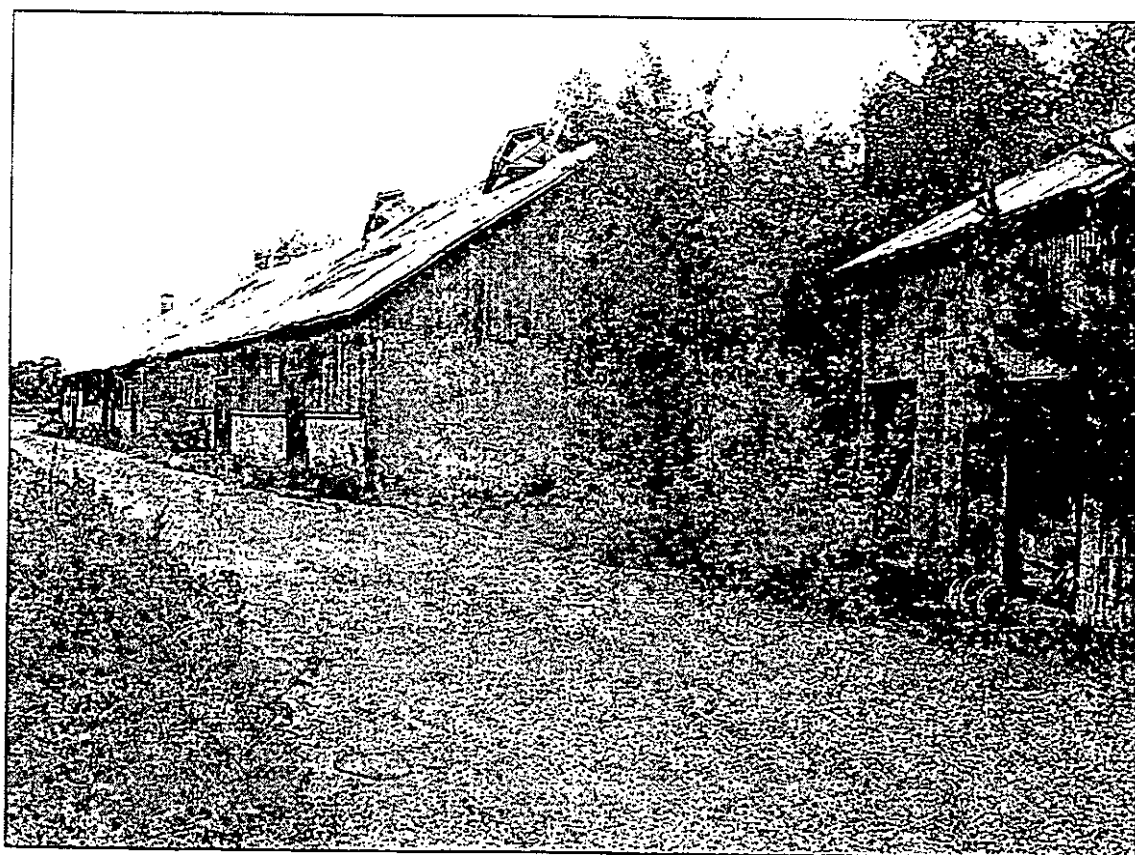
Oaxen

© Sandh & Partners / Lars Sandh, 2003

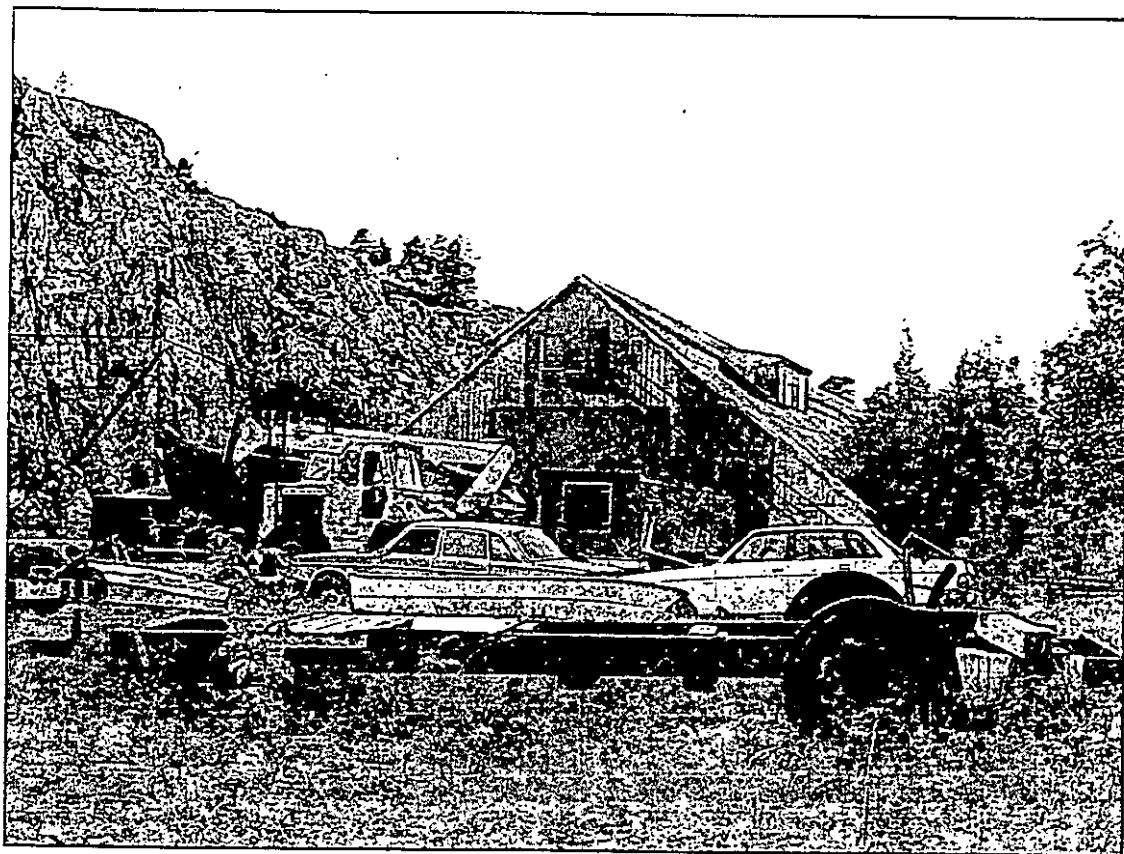




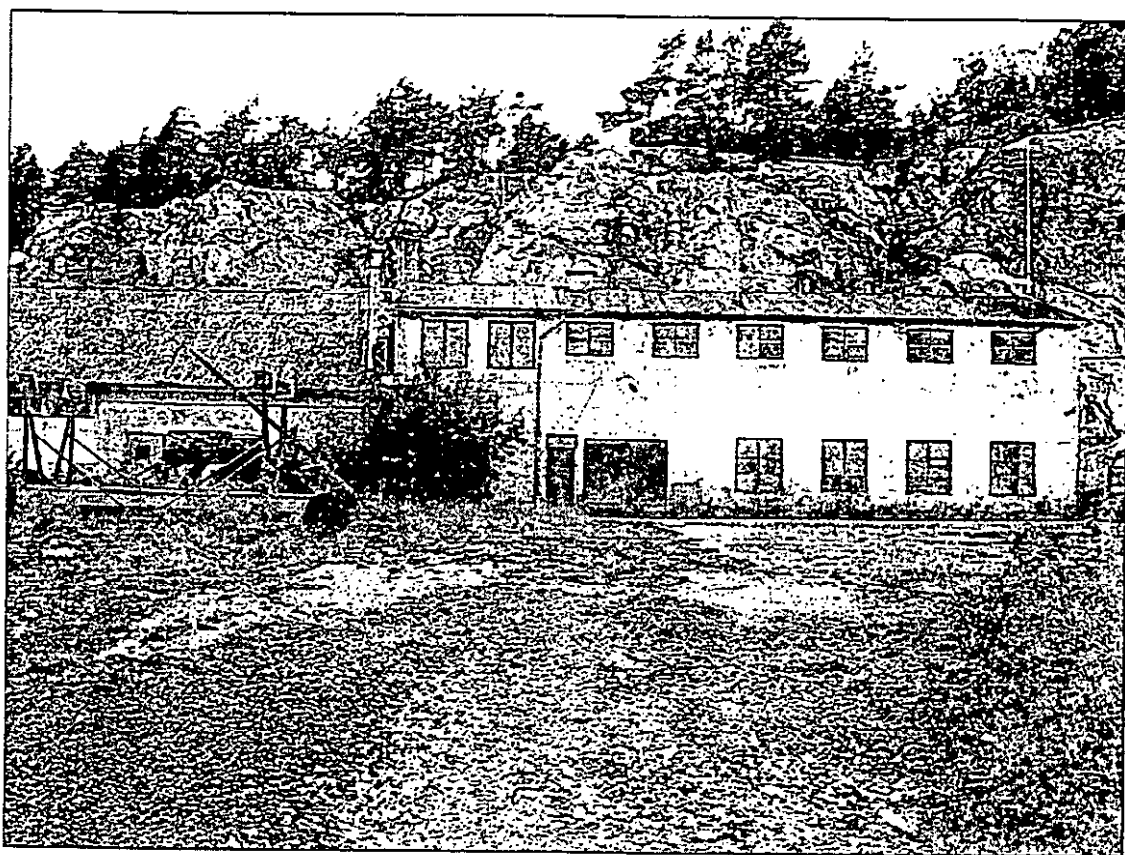
»Hamnkontoret«



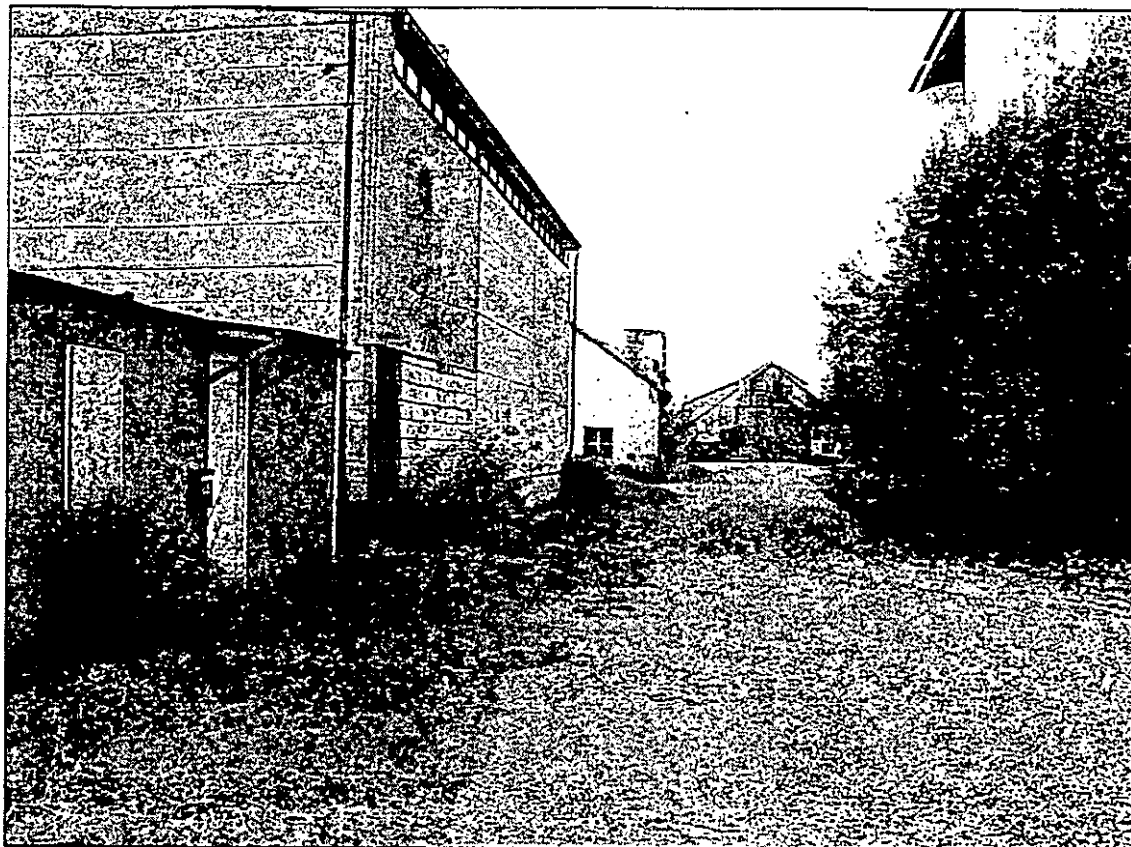
»Kalk palais«



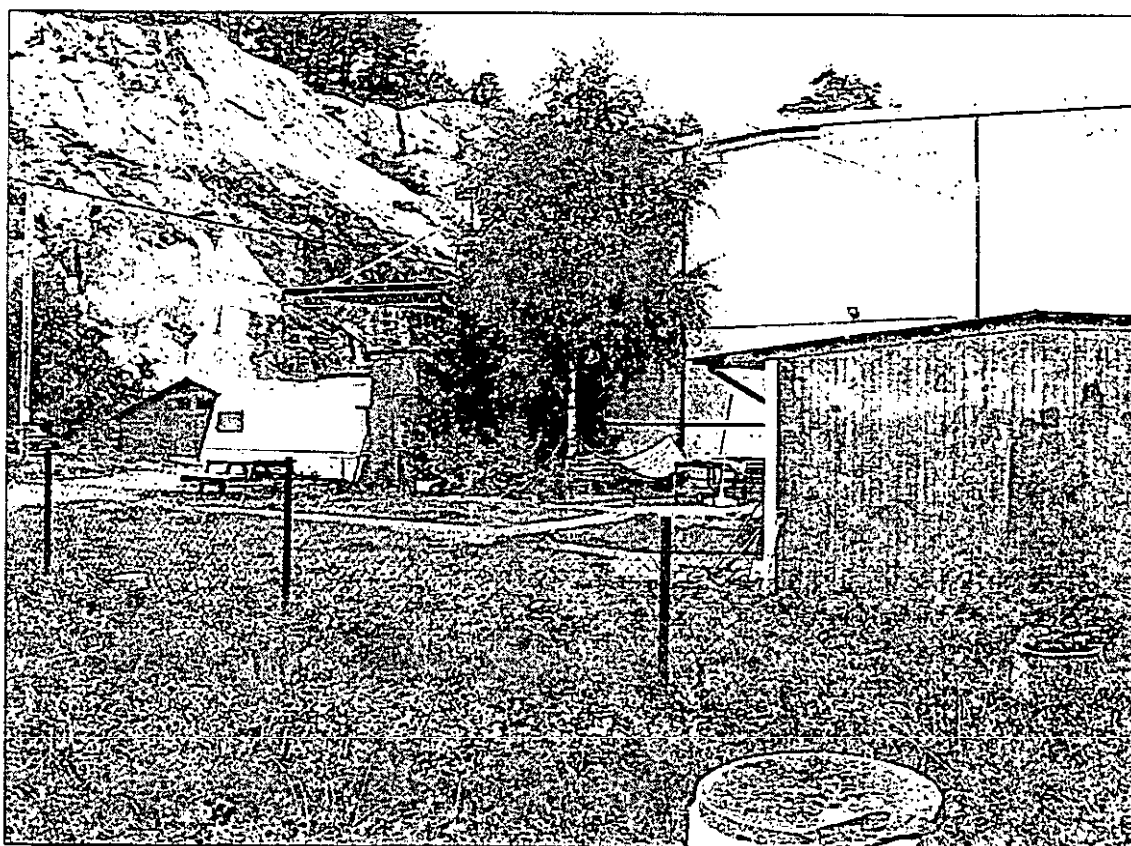
»Kalkladan«



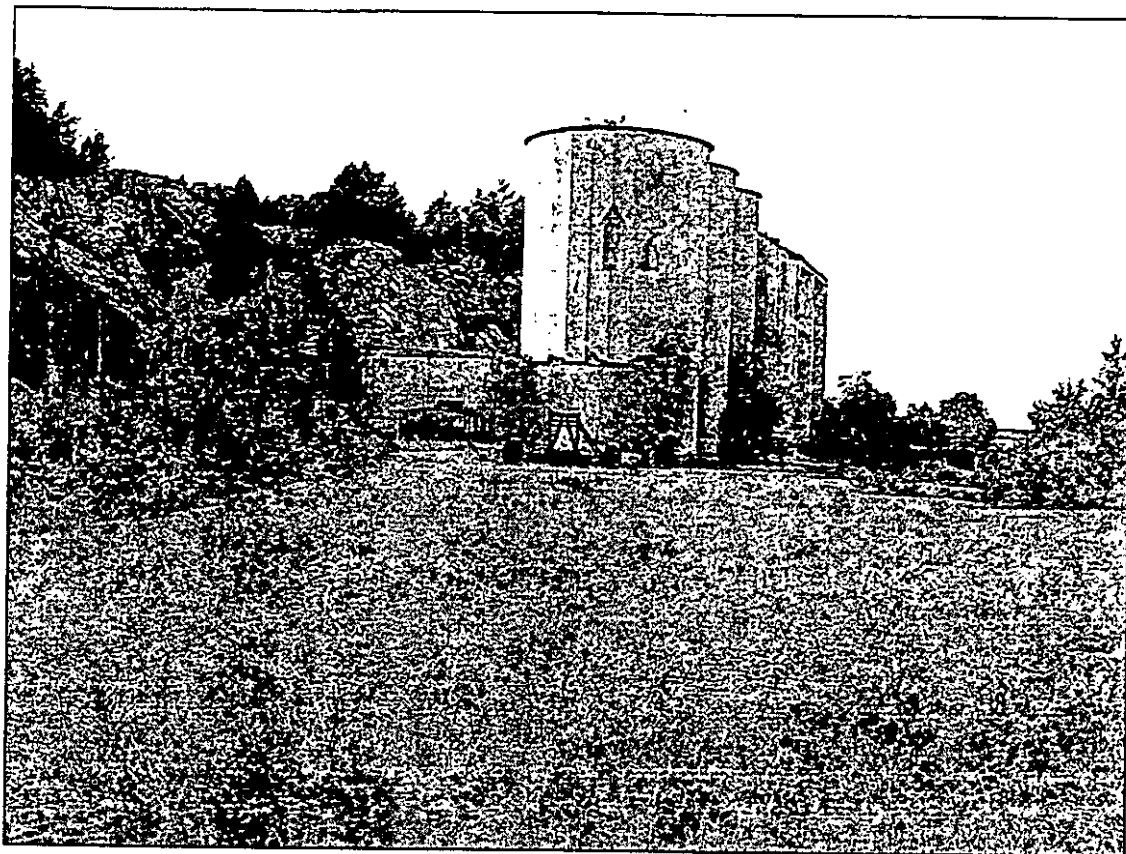
»Verkstden«



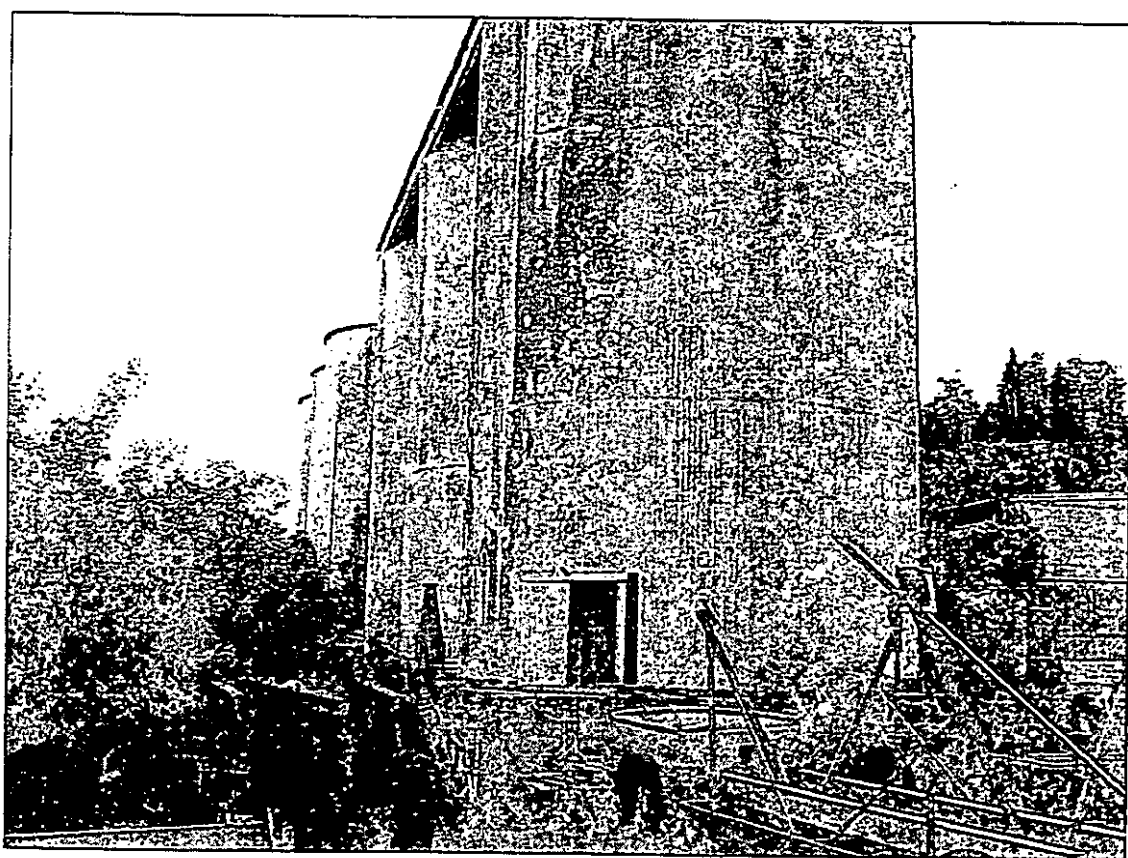
»Varvet« (till vänster)



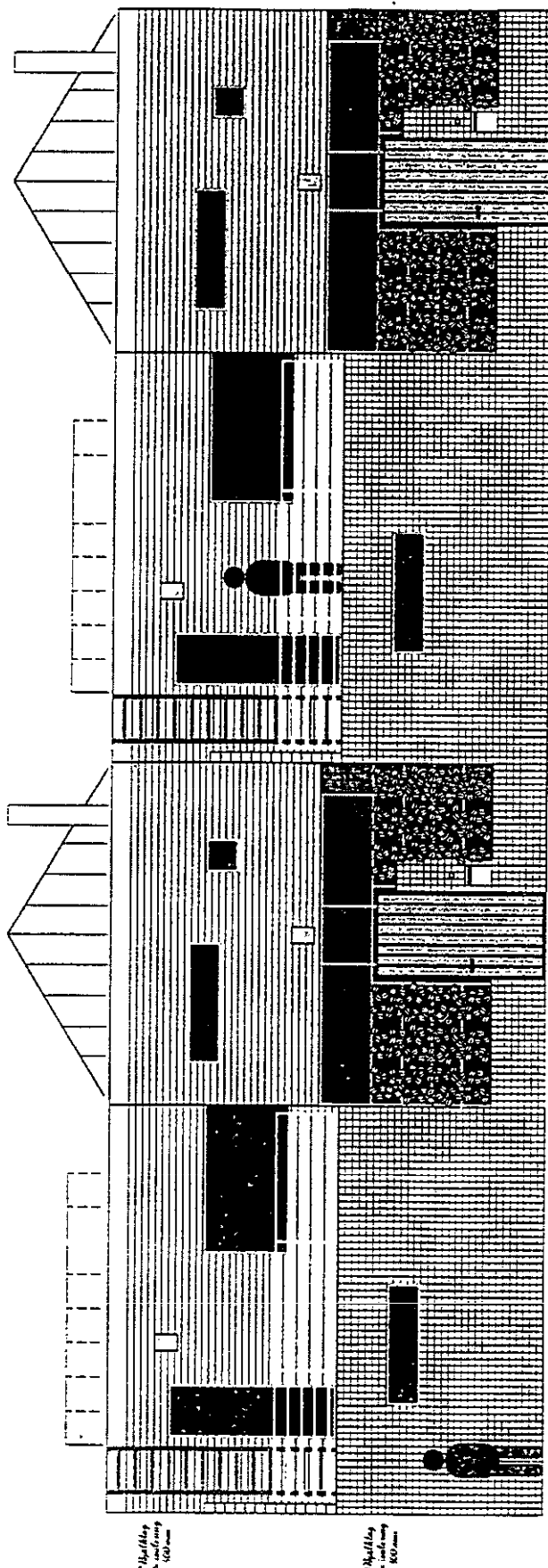
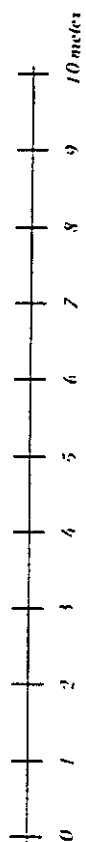
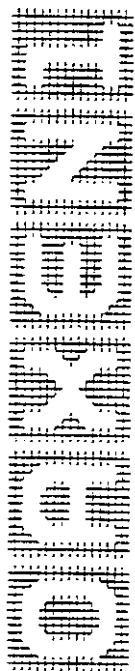
»Varvet«



»Silosarna« från söder

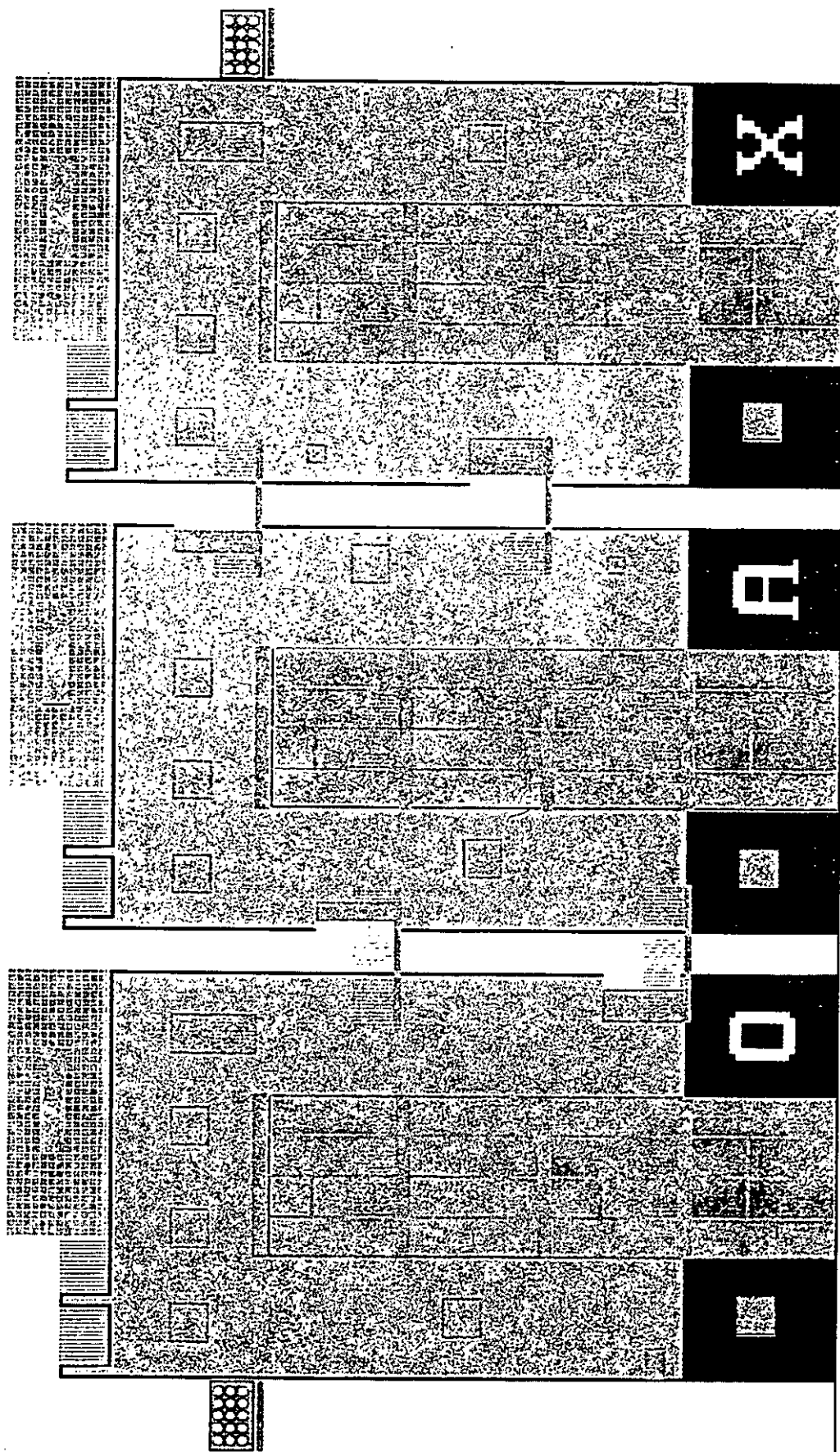


»Silosarna« från norr



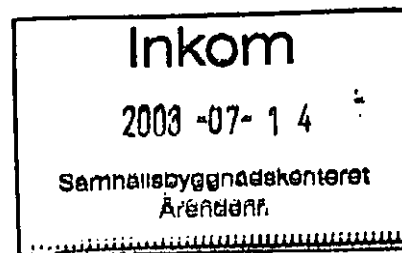
Fasad väster

Grovsjiss på radhus.



Fasad mot vattnet

Grovsjiss på silosarna.



Södertälje Kommun
Plan & Byggenheten
att: Lotta Lindstam & Bengt Lindskog
151 89 Södertälje

Stockholm 2003-06-27

Angående: Planändring på Oaxen

Hej!

Här är en enkel programförklaring för vad vi skulle vilja göra på Oaxen...

Och vi skulle som sagt vilja anlita er för arbetet med planändringen.

Vi får höras efter semestrarna om hur vi ska gå vidare.

Bästa hälsningar,

Lars Sundh

Sundh & Partners AB

Adress Box 45146, 104 30 Stockholm

Telefon 0707-43 43 21

E-mail sundh@modernista.se

Oaxen ~ programförklaring

Bakgrund

Sundh & Partners AB har genom anbud i konkurrens med andra professionella intressenter fått köpa det gamla industriområdet på Oaxen (Oaxen 1:40, 1:41, 1:42, 1:44, 1:48, 1:49 och 1:1 Lott B, det finns även en muntlig uppgörelse om att få köpa 1:37 och resterande delar av 1:1 inom industriområdet.)

Oaxen 1:42 (»Likboden«) har sålts till Oaxen Skärgårdskrog och fungerar idag som restaurangens gästbrygga.

Samtliga tomter (utom 1:37) köptes av Oaxens Samfällighetsförening, där föreningens medlemmar fick rösta om vilket de inlämnade förslagen som man föredrog, en majoritet av befolkningen på ön stödjer alltså Sundh & Partners förslag och idéer.

Vision

Sundh & Partners intentioner är att:

- Behålla den gamla industrikänslan i arkitekturen. Silosarna bevaras och görs om till bostäder, verkstaden bevaras och görs om till gemensamhetslokaler (övriga byggnader är i för dåligt skick för att bevaras). Tegel och vissa trägolv sparas och återanvänds i de nya byggnaderna. Stilen på arkitekturen skall för att bevara känslan av det gamla industriområdet innehålla liknande »hårda« material som betong, puts, tegel, plåt och kakel. Formerna skall vara strama och återhållsamma.

- Bygga med traditionella metoder och material, men med ett modernt utseende. Intentionen är att hela området skall ha en enhetlig och stark profil. En miljövänlig tanke vad det gäller teknik och metoder är en självklarhet, precis som anpassningen till ett modernare sätt att leva och arbeta med exempelvis bredband och genomtänkta platser för bilar och sophantering.

- Bygga ganska tätt. Planen för Oaxen har traditionellt varit ett tätbebyggt samhälle på öns södra del och naturområden på den norra delen med kalkindustrin däremellan. Tomterna skall vara små och strama – odlingarna förlägger man till den gemensamma odlingsträdgården.

- Bygga i samklang med havet. Oaxen är ju en skärgårdsö och traditionellt har ön varit full med bryggor, fartyg och sjöbodar, vilket på senare år till stor del har försvunnit. Boendet skall vara anpassat för att kunna erbjuda sjöliv och fiske. Plats för ett båtvarv bör beredas (det nuvarande båtvarvet huserar i en av de gamla kalkladorna).

- Verka för ett levande samhälle genom att se till att utrymmen och lokaler finns tillgängliga för kulturella och hantverksmässiga verksamheter.

Bland de planerade verksamheterna finns:

- Gemensamma odlingslotter i form av en muromgärdad barockträdgård med förhöjda odlingsbäddar och utrymmen för plantering och annat trädgårdsarbete.
- En boulevard i anslutning till trädgården.
- En gemensam verkstad med möjlighet att snickra och mecka med bilar och båtar.
- En mindre matbutik.
- Ett café med delvis lokalt odlade varor.
- En tennisbana (finns redan, men skall rustas upp).
- Ett kapell för att ge folk möjlighet till giftermål eller bara kontemplation.
- En spännande och fantasifull lekplats.
- Ett professionellt båtvarv.
- Ett mindre och annorlunda galleri för att visa måleri, fotografi och skulptur.
- Ett stall med plats för hästar och andra djur.

En utmärkt restaurang finns ju redan på plats, liksom en fin gemensamhetslokal i det gamla gillet.

Sammanfattning

Man skulle enkelt kunna sammanfatta hela vår vision med ett mycket närliggande och utsökt exempel: Oaxens Skärgårdskrog. En restaurang långt från allfartsvägarna, som lyckats komma upp i världsklass med små enkla medel: bra lokala råvaror, minutiös planering, klanderfri men personlig service, perfekt balans mellan färg, form, smak och konsistens presenterat i en traditionell och sober miljö men i en ultramodern stil.

Så ser vi det framtida området på Oaxen.

Den fantastiska och dramatiska naturen på Oaxen möter nyskapande arkitektur i naturliga och hållbara material.

Det monumentala och historiefyllda industriområdet fylls med mjuka och humanistiska värden.

Människorna får en ny syn på sitt boende. Att lyx egentligen är den vackra omgivningen; grannar man vet namnet på; välkända material, färger och former i nya skepnader; och luft... inte bara frisk luft att andas, luft som i utrymme, både fysiskt och psykiskt.

Och precis som en fullkomlig middag inte bara består av huvudrätten, blir ett område med enbart bostäder ingen komplett boendemiljö.

Ett litet men konkret exempel på dessa tankar är Sundh & Partners projekt att öppna ett hotell på M/s Stjernorp – en nyrenoverad ångbåt från 1870 (omskrivet i bland annat Länstidningen den 20/6).

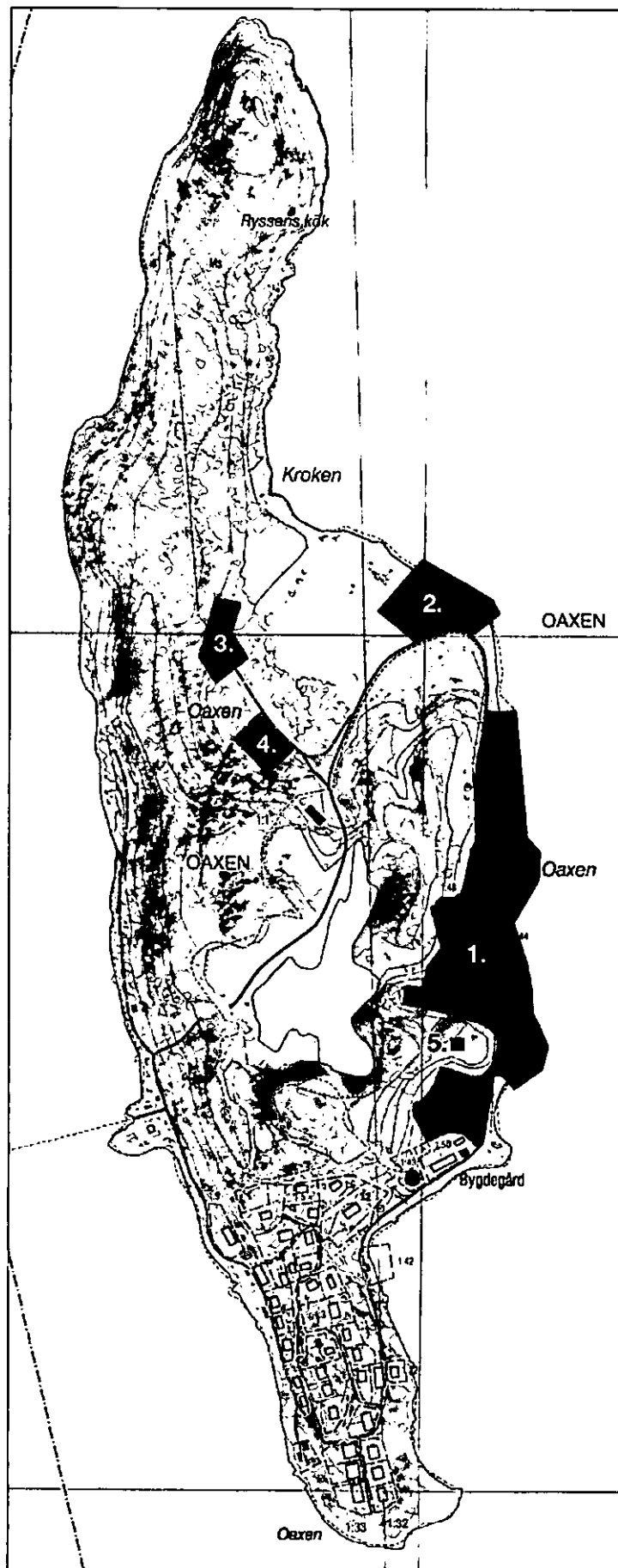
Det är inte bara ett fartyg vid en kaj.

Det drar nya människor till ön.

Det ger arbetstillfällen.

Och det bidrar samtidigt till att förhöja hela öns utseende, där det tidigare alltid legat skepp och lassat och lossat har det på åratals bara varit tomt. Genom att tillföra en liten, liten detalj har Oaxen återfått en del av sin själ.

Vi ser det här projektet som att lägga tillbaka den sista pusselbiten för att göra Oaxen hel igen.



Förslag till plan

1. Främst bostäder, men även:
butik, café, gemensamhetslokaler,
bad, odlingslotter, hotellrum,
tennisbana samt mindre bryggor
[f.d. industriområde]
2. Båtvarv
[f.n. fyllnadsmassor, ingen
verksamhet eller byggnation]
3. Galleri & utställningar
[f.d. transformatorstation]
4. Bostad & hantverksverksamhet
[f.d. matsal och bostäder för
arbetarna]
5. Kapell
[på klipptoppen, f.n. ingen verk-
samhet eller byggnation]

Oaxen

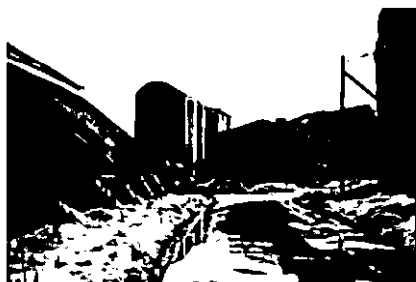
Miljökonsekvens-
beskriving för kulturmiljön

2004-05-17

Anna Blomberg

Arkitekt SAR/MSA

Myntgatan 45 791 60 Falun



Oaxen

Miljökonsekvensbeskrivning för kulturmiljön

Ön Oaxen i Södertälje kommun är riksintresse för kulturvården sedan 1997-08-18. Sundh & Partners AB har köpt marken och de flesta av byggnaderna inom industriområdet från Oaxens samfällighetsförening. Det finns ett förslag till exploatering av industriområdet upprättat av de nya ägarna daterat maj 2003.

På begäran av Södertälje kommun har Sundh och Partners AB beställt en miljökonsekvensbeskrivning för kulturmiljön samt en teknisk statusbeskrivning av byggnaderna inom det tänkta exploateringsområdet.

Levererat material innehåller följande:

- 1 Oaxen, Södertälje kommun Miljökonsekvensbeskrivning för kulturmiljön
- 2 Oaxen- Teknisk statusbeskrivning av byggnaderna inom planerat exploateringsområde

Bilaga 1 Karta – Oaxen – Stora Vika Beskrivning av kulturmiljövårdens riksintresse, upprättat av Lansstyrelsen i Stockholms län

Bilaga 2 Gällande detaljplan för del av ön Oaxen (Arbetsområdet)

Bilaga 3 Oaxen – programförklaring med plan över området

Falun 2004-05-17



Anna Blomberg
Arkitekt SAR/MSA
Myntgatan 45

Oaxen

Utgångspunkter för analys av miljökonsekvenser

I den beskrivning av riksintresset Oaxen som Länsstyrelsen upprättat (se Bilaga 1), finns en sammanfattning av riktlinjer för bevarande av öns kulturvärden i sex punkter:

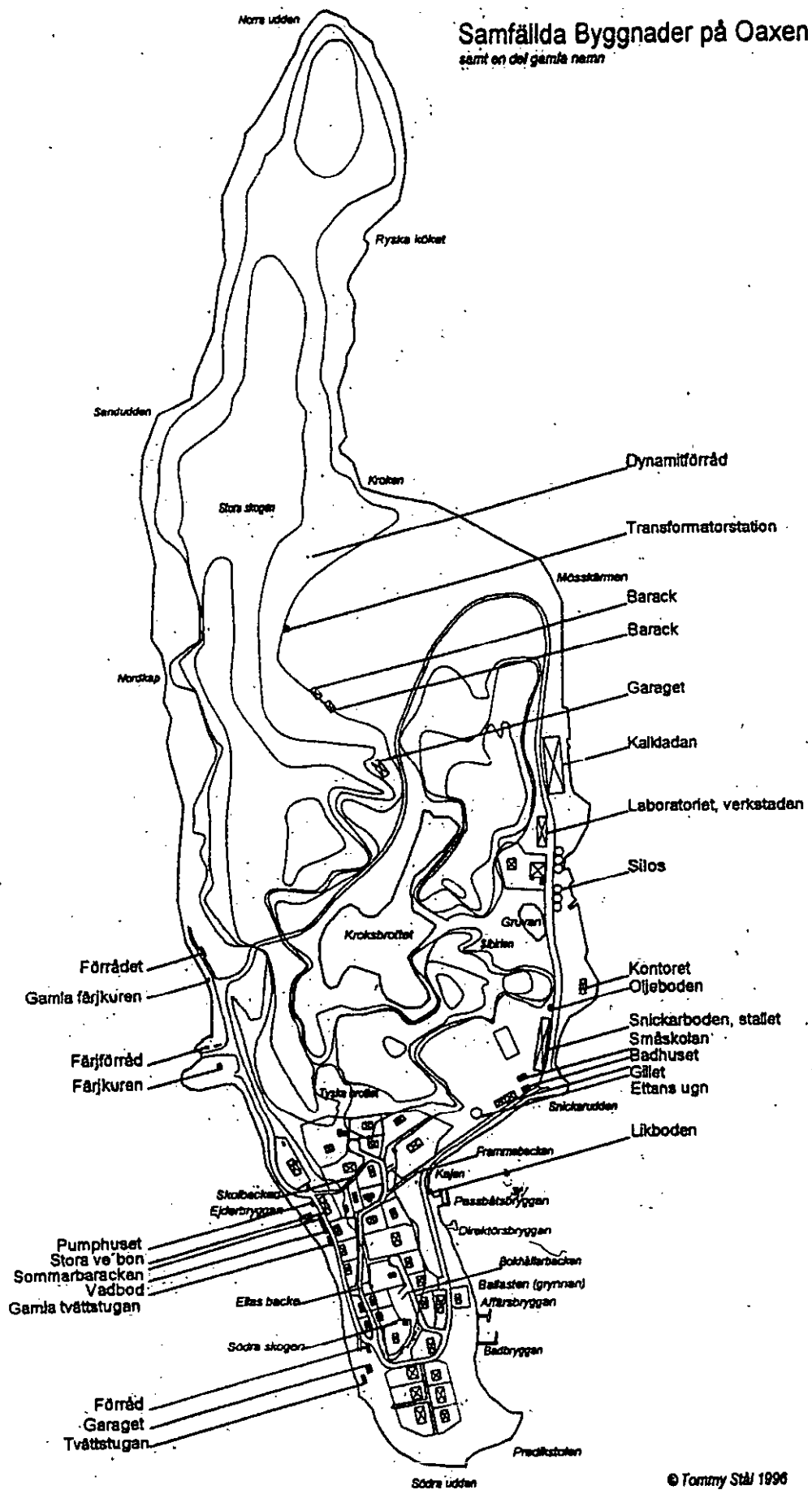
- Bevarande av befintligt vägnät, med organiskt framvuxna vägar och stigar på den södra delen av ön och den hårdgjorda sträckan genom industriområdet.
- Industriområdets karaktär av storskalighet med råa betong- ytor och stora öppna platser bör bevaras och beaktas vid utformningen av eventuella nybyggnationer. Tillgängligheten till området och kajen bör även bibehållas.
- Bevarande av "Ettans ugn" silor, kalklador och hamnanläggningen i industriområdet. Byggnaderna bör även ägnas löpande underhåll med historiskt korrekta material.
- Arbetarbostäderna med tillhörande jordkällare, ingenjörsvillan, disponentvillan, tvättstuga, bagarstugan, skolan, affären, bygdegården Gillet, ålderdomshemmet och "likboden" bör bevaras. Byggnaderna bör även löpande underhållas med traditionella material.
- Äldre belysningsarmatur, såsom lyktstolparna i anslutning till disponentvillan, bör bevaras och underhållas med korrekta material.
- Brotten bör bevaras och hållas tillgängligt. Även brottytor mot "Ettans ugn" och industriområdet bör förbli synliga.

Dessa riktlinjer är utgångspunkt för den följande analysen av konsekvenserna av dels exploateringsförslaget, dels två nollalternativ:

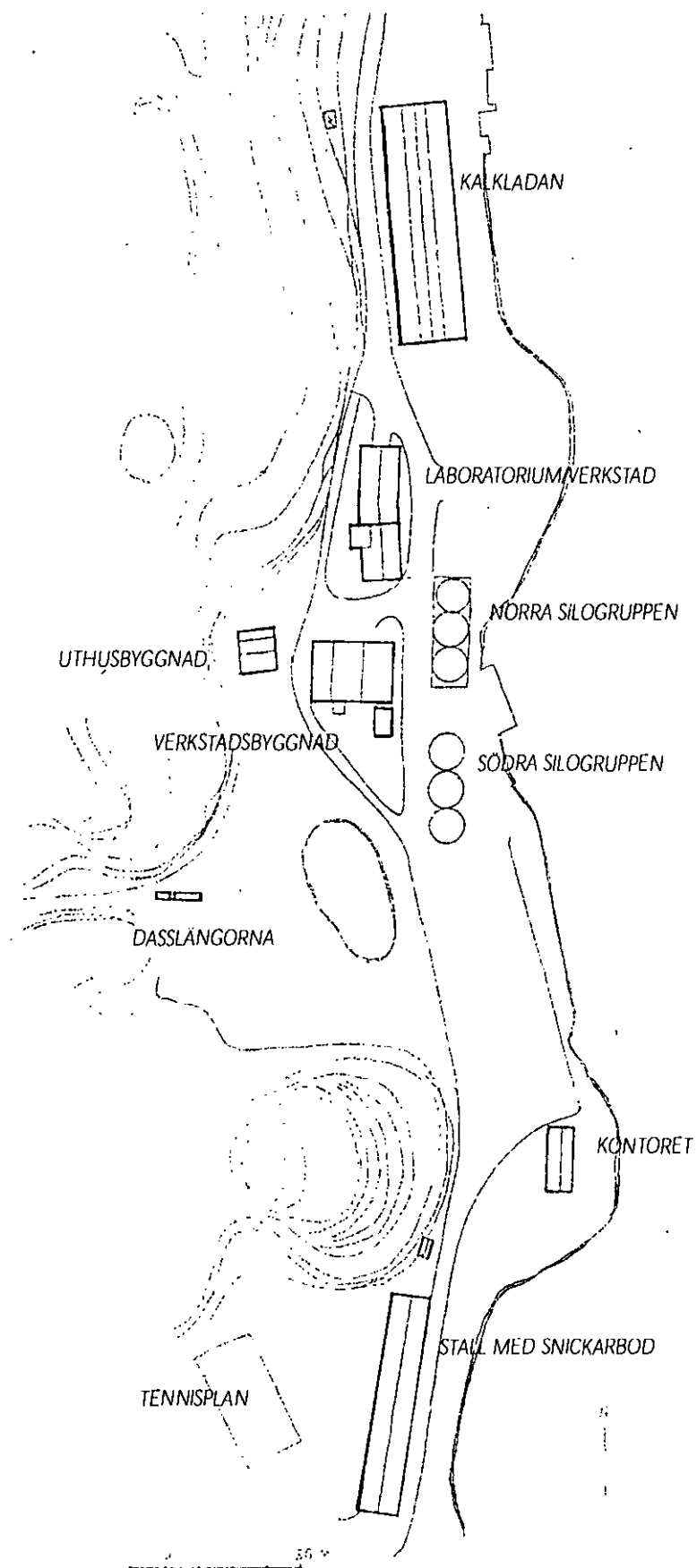
1. Gällande detaljplan utnyttjas ej
2. Gällandedetaljplan utnyttjas.

De 11 byggnaderna som finns inom det föreslagna exploateringsområdet finns beskrivna i en särskild utredning Oaxen – teknisk statusbeskrivning av byggnaderna inom planerat exploateringsområde, se Bilaga 2.

Den gällande detaljplanen beskrivs i avsnittet: Nollalternativ 2 – gällande detaljplan utnyttjas och bifogas i Bilaga 3



© Tommy Stål 1996



BYGGNADERNA INOM
EXPLOATERINGSOMRÅDET
SITUATIONSPLAN SKALA 1:2000

Nollalternativ 1

Gällande detaljplan utnyttjas ej

Att gällande detaljplan ej utnyttjas betyder att inga nybyggnader sker och verksamheter fortsätter i den mån byggnaderna fungerar för dem och ekonomisk grund finns för att driva dem vidare.

Vad händer med byggnaderna?

Byggnaderna beskrivs i en särskild utredning: Oaxen – teknisk statusbeskrivning av byggnaderna inom föreslaget exploateringsområde (Bilaga 1)

Av de 11 byggnaderna inom exploateringsområdet är idag två uthyrda. Det är Kalkladan och Laboratorium/Verkstad. Verkstadsbyggnaden i lättbetong med tillhörande vaktlokal, samt Uthusbyggnaden väster om denna tillhör annan ägare och används. Förhandlingar om köp pågår mellan ägaren och Sundh & Partners AB.

Kalkladan och Laboratorium/Verkstad är uthyrda till varvet som redan planerat att flytta därifrån. Kalkladan är i dåligt skick och inom en tioårsperiod kommer man vara tvungen att riva den. Laboratorium/Verkstad är i bättre skick, men det är osäkert om den går att hyra ut igen.

Silorna är inte använda idag och har inga stora utsikter att bli det. Åtminstone den södra silogruppen behöver ny taktäckning. Där ligger eternitflak lösa och det är en risk om vinden får tag i dem. Skadorna i betongen som göra att armeringen börjar titta fram kommer säkert att förvärras. Silorna kan kanske stå 20 år till om man täcker om taket på den södra gruppen och ser till att det inte går att komma in i den norra silogruppen där stål-bjälklag och trappor redan är en säkerhetsrisk.

Verkstadsbyggnaden i lättbetong kan fortsätta att användas, men den tillhör inte heller de av länsstyrelsen utpekade värdefulla byggnaderna. Uthusbyggnaden bakom denna kan utnyttjas, men behöver så småningom underhåll.

Kontoret kan inte stå kvar i nuvarande skick, åtminstone fönstren måste repareras. De invändiga skadorna i golv och väggar måste också åtgärdas om man skall använda det till något.

Oljeboden är ingen större säkerhetsrisk. Kan stå kanske 10 år utan åtgärder.

Stallet med snickarbod kräver omgående takreparation om det skall vara kvar och i samband med detta även reparation av skadade delar i takkonstruktionen. Det är ett omfattande arbete.

Dasslängorna är i så dåligt skick att en reparation är att jämföra med nybyggnad. Den ena lutar så mycket att man bör ta bort den snart.

Sammanfattningsvis kommer området om 10 år troligen att ha förlorat kalkladan, stallet, kontoret och dasslängorna. Inom 20 år även silorna och Verkstad/ laboratoriebyggnaden om inte den får en ny användning som kan betala underhåll och reparationer.



Kalkladan försvinner



Laboratorium/verkstad försvinner



Verkstadsbyggnad som kan finnas kvar inkl bakomliggande uthus



Silorna försvinner, vägen finns kvar



Kontoret försvinner



Bergens brottbytor blir kvar, inte stallet

Vad händer med:

Befintligt vägnät och den hårdgjorda sträckan genom industriområdet?

Vägnätet och den plana marken i industriområdet kommer säkerligen att bestå under lång tid. Vägarna ligger på stabilt underlag, berg eller utfyllnad med sten. Ytorna av grus är också beständiga. Den södra delen av ön berörs ej varken beträffande bebyggelsen eller vägnätet.

Industriområdets karaktär av storskalighet med råa betongytor och stora öppna platser?

Tillgängligheten till området och kajen?

Brotten bör bevaras och hållas tillgängligt. Även brottytor mot "Ettans ugn" och industriområdet bör förbli synliga.

På sikt återstår en stor öppen plan inramad av bergets brottytor, inga byggnader och ett landskapsvårdsproblem – slyet kommer att breda ut sig. Tillgängligheten till området kommer att finnas kvar. Tillgängligheten till kajerna kan finnas kvar om man river de ruttna trädelarna och ser över betongkajerna.

Kalkbrotten och brottytorerna mot det nuvarande industriområdet kommer att vara kvar.



Gillet och Ettans ugn blir kvar



Kalkladan försvinner men berget och vägen finns kvar.



Vattentäkten i Kroksbrottet kommer att finnas kvar



Dammen finns kvar men dasslängorna försvinner



Betongkajen finns kanske kvar

*Stallet försvinner,
berget och planen finns kvar*



GÄLLANDE DETALJPLAN INDUSTRIOMRÅDET

GÄLLANDE DETALJPLAN SÖDRA DELEN AV ÖN
(BESKUREN)

Nollalternativ 2

Gällande detaljplan utnyttjas

Den gällande detaljplanen är upprättat på Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i Södertälje 1999-02-23, är antagen och vunnit laga kraft 1999-09-21. Genomförande tiden är 15 år det vill säga den gäller till och med 2014-09-20.

Den gällande detaljplanen för södra delen av ön är upprättad 1999-02-03 är antagen och har vunnit laga kraft 1999-10-22. Genomförandetiden är även för denna plan 15 år.

Planerna är uppdelat på två kartor, en för den norra delen och en för den södra. Följande fastigheter finns:

1:37 Innefattar Verkstadsbyggnaden i lättbetong med bevakningsbostad och bakomliggande uthusbyggnad. Byggnaden får rivas och man får bygga för småindustri och hantverk med rätt till mindre bevakningsbostad. Maxhöjd på nya byggnader 6,0 meter och högst en tredjedel av marken får bebyggas. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen.

1:41 Innefattar Kalkladan. Samma bestämmelser som för 1:37

1:44 Innefattar norra och södra silogruppen. Användning småindustri och hantverk med rätt till mindre bevakningsbostad.

Byggnadsrätten på 20 meter får bara utnyttjas om silorna bevaras. Om de rivs gäller samma som i 1:41 alltså maxhöjd 6 m. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen.

I planen för södra delen av ön ingår Kontoret och Stallet.

1:40 Kontoret. Användning: Bostad och handel med hantverk i max två våningar. Högst en femtedel av marken får bebyggas.

Efter planens tillkomst har gjorts en avstyckning på norra delen av ön och en avstyckning på södra delen av ön.

1:41B Laboratorium/Verkstad

1:1A Stallet och tennisplanen. 1:1A finns med på planen för den södra delen och har där beteckningen BH II vilket betyder Bostäder och handel med hantverk i högst två våningar. Högst en femtedel av marken får bebyggas. tomten för stallet är betecknad med q "symboliserar värdefull miljö.. innebär ej ett rivningsförbud, men befintlig byggnad får ej förvanskas och, om den rivs, skall nybyggnad anpassas till omgivande miljö."

Generellt

Inget skydd mot rivning finns. Man får bygga nytt inom de markerade fastigheterna.

Planen styr inte material i nybyggnader. Marken närmast vägen får ej bebyggas. Området runt dammen har beteckningen natur. Beträffande vattenområdet och kajer finns två beteckningar på användning:

- W1 vattenområde som får bebyggas med mindre bryggor. Detta gäller vattenområdet öster och norr om kalkladan och öster och söder om silorna
- V1 hamn, kajer, båtupplag (söder och öster om silorna)



Fastigheten 1:37



Fastigheten 1:41



Fastigheten 1:44



Fastigheten 1:40



Fastigheten 1:41B



Fastigheten 1:1A Stallet och tennisplanen

Planen innebär för norra delen av industriområdet en möjlighet för lokalisering och nybyggande av småindustri och hantverk med rätt till bevakningsbostad. För södra delen av industriområdet – Kontoret och Stallet – en möjlighet till en exploatering för en kombination bostäder och verksamhet.

Hur troligt är det att någon vill bygga nytt för småindustri och handel? Man kan tänka sig en verksamhet som inte har alltför mycket besök och inte så stora transportbehov. Ägaren vill förmodligen bo på ön – varför skulle man annars ha verksamheten där? En sådan etablering är alltså säkerligen beroende av möjligheten att köpa en bostad på ön.

Om man skulle få en nyetablering och nybyggnad för småindustri och handel är det troligt att en sådan etablering/exploatering sker styckevis utan samordning. Och att det blir svårt att påverka materialval och utformning utöver det som regleras i planen.

För de delar som har beteckningen BH, bostad med handel och hantverk, dvs Kontoret och Stallet så är sannolikheten låg att byggnaderna skulle bevaras, de är i alltför dåligt skick för att detta skall vara ekonomiskt rimligt och beträffande Kontoret är byggnaden lite väl charmlös för att man skall tro att någon vill rusta upp det och bygga om det för att bosätta sig där. Att bo så i kanten av ett industriområde även om det är vid havet verkar inte heller särskilt attraktivt.

Om planen förverkligas, vad händer med:

Byggnaderna inom planområdet?

Det troligaste är att byggnaderna rivs. Undantag möjligen för Laboratorium/ Verkstad och Verkstaden i lättbetong

Vägnät och hårdgjord mark i industriområdet?

Kommer troligen att vara kvar.

Industriområdets karaktär av storskalighet med råa betongytor och stora öppna platser?

Öppenheten kommer att vara delvis kvar genom begränsningen av bygggrätten. Men man får räkna med inhägnad av fastigheterna med nätstängsel.

Tillgängligheten till området och kajen?

Tillgängligheten kommer att begränsas genom stängsel runt fastigheterna men i övrigt finnas kvar och tillgängligheten till kajen blir kvar inom området märkt med VI (kaj och båtupptagning)

Hamnanläggningen?

Träkajerna försvinner och betongkajerna finns kvar, i alla fall en tid. Nya bryggor kommer antagligen till enligt planen.

Byggnaderna på södra delen av ön

Påverkas ej.

Brotten och brottorna?

De kommer inte att påverkas.



Denna byggnad kan eventuellt bli kvar



Denna byggnad kan bli kvar



Dammen blir kvar och bergens brottor



Träkajen vid kalkladan är i dåligt skick



Vägen, berget och transformatorstationen blir kvar

STÄHLS KARTA ÖVER OAXEN MED EXPLOATERINGOMRÅDET MARKERAT

LASSES PLANKARTA ÖVER ÖMRÅDET, REVIDERAD VERSION

Nybyggnad och ombyggnad enligt förslaget från Sundh & Partners

Förslaget finns beskrivet i Sundh & Partners *Oaxen – programförklaring* från maj 2003 som bifogas i Bilaga 3 samt en plan-karta över området, se sidan 13.

Kort sammanfattning av projektet: Silorna och verkstad/laboratorium byggs om till bostäder, övriga byggnader rivs. Sex enbostadshus i silorna, fyra radhus i verkstaden och nybyggandet av 18 bostäder i villor, rad- och kedjehus. Nybyggnaderna skall ha industrikänsla genom val av hårda material: betong, puts, tegel, plåt och kakel i strama former. Formspråket skall vara modernt. Tomterna skall vara små och strama avgränsade av murar – odlingar förläggs till en gemensam muromgärdad trädgård i områdets västra del.

Analys av exploaterings inverkan på de 6 faktorer som länsstyrelsen anser viktiga i beskrivningen till riksintresset.

1 Bevarandet av vägnätet och den hårdgjorda sträckan genom industriområdet

Den befintliga vägen från söder till norr i industriområdet be-hålls. För genomfartstrafiken och trafiken till den norra delen av området läggs en ny väg längs bergssidan i den södra delen, denna väg har funnits och finns delvis kvar.

Skälet till att anlägga denna nya vägsträckning är att på sätt får hela området god inbördes kontakt, utan störning av genomfartstrafik, med den gemensamma trädgården, med badet i be-fintliga dammen och med bryggor och kajer. Den södra delen av befintlig väg blir på så sätt bostadsgata för den södra delen av området med 18 bostäder. Alldeles norr om den ombyggda verk-staden ansluter den nya vägen till den befintliga. Enligt program-met för exploateringen skall markbehandlingen vara fortsatt stram.

2 Industriområdets karaktär av storskalighet med råa betong- ytor och stora öppna platser bör bevaras och beaktas vid utformningen av eventuella nybyggnationer. Tillgängligheten till området och kajen bör även bibehållas.

”Stilen på arkitekturen skall för att bevara känslan av det gamla industriområdet innehålla liknande ”hårda” material som betong, puts, tegel, plåt och kakel. Formerna skall vara strama och återhållsamma” (Oaxen– programförklaring)

Avgränsningen av de privata tomterna skall göras med murar av betong eller putsat tegel. Odlingar skall förläggas till den ge-mensamma muromgärdade trädgården. Det är alltså inte me-ningen att de privata små tomterna skall innehålla trädgårdar.

Beträffande tillgängligheten till området och kajen: En större yta än idag blir bebyggd men området kommer i övrigt att vara tillgängligt. Kajen kommer att vara tillgänglig mellan de olika husgrupperna – tomterna går ner till vattnet. Man kommer alltså inte att kunna gå längs vattnet genom området.

Genom att mer mark blir bebyggd minskar andelen stora öppna platser men finns fortfarande – mellan varje bosättning/ husgrupp finns fortfarande öppen yta och området runt dammen och in mot det stora brottet är en sammanhängande öppen yta.

- 3 Bevarande av "Ettans ugn" silor, kalklador och hamnanläggningen i industriområdet. Byggnaderna bör även ägnas löpande underhåll med historiskt korrekta material.

Ettans ugn ligger utanför exploateringsområdet. Silorna blir kvar och byggs om till bostäder.

Kalkladan rivs eftersom den är i mycket dåligt skick. Hamnanläggningen blir delvis kvar (betongkajerna) och kompletteras med bryggor.

- 4 Arbetarbostäderna med tillhörande jordkällare, ingenjörsvillan, disponentvillan, tvättstuga, bagarstugan, skolan, affären, bygdegården Gillet, ålderdomshemmet och "likboden" bör bevaras. Byggnaderna bör även löpande underhållas med traditionella material.

- 5 Äldre belysningsarmatur, såsom lyktstolparna i anslutning till disponentvillan, bör bevaras och underhållas med korrekta material.

Dessa byggnader och miljöer påverkas ej av exploateringen. Visuellt påverkas upplevelsen i någon mån: Om man tittar norrut från det gamla bostadsområdet på kullen ser man den husgrupp som ersätter stallbyggnaden och den som ligger på platsen för nuvarande kontoret. Övriga byggnader och anläggningar är skymda av berget som i höjd med kontoret går alldeles intill vägen.

- 6 Brotten bör bevaras och hållas tillgängliga. Även brottor mot "Ettans ugn" och industriområdet bör förbli synliga.

Brotten påverkas inte av exploateringen. Brottorna mot ettans ugn och mot industriområdet påverkas ej och kommer att förbli synliga. I marknivå förläggs biluppställningsplatser i tre carportar nära bergets fot. Berget är 26 meter högt så större delen av det förblir synligt.

Sammanfattning

I *Nollalternativ 1* – gällande plan utnyttjas ej får vi troligen följande utveckling:

Byggnaderna inom industriområdet kommer att försvinna. Kvar blir platsen – en plan yta och en väg och kanske någon kaj. Området kommer successivt att växa igen om man inte regelbundet håller efter vegetationen. Med den stora plana ytan, bergens brottytor, vägen och vissa bevarade kajer kommer en besökare att förstå att här har funnits en stenindustri en gång. Helt visst blir det en utarmning av bebyggelsestrukturen och inga nya värden tillförs kulturmiljön.

I *Nollalternativ 2* – gällande plan utnyttjas, får man ett nytt industriområde utan gamla byggnader, möjligen med något undantag. Eftersom man i planen inte styr byggnadsutformning och materialanvändning annat än som maxhöjd på byggnader och hur mycket av tomtmarken som får bebyggas kommer detta industriområde att bestå av byggnader av sinsemellan olika utformning ungefär som det ser ut i ett mindre industriområde i utkanten av en stad.

Beträffande möjligheten att uppleva kulturmiljön på södra delen av ön påverkas den inte särskilt mycket i något av dessa alternativ.

I alternativ 2 får man en ökning av trafiken, men eftersom den kommer att gå runt berget till färjeläget blir den inte särskilt störande. Ingen verksamhet med stort transportbehov kommer för övrigt att välja att lokalisera sig till en ö med färjeförbindelse.

I *alternativet med en exploatering enligt förslaget från Sundh & Partners AB* kommer dels Laboratorium/ verkstad, dels Norra och Södra Silogruppen att finnas kvar och byggas om till bostäder. Silobyggnader är en välkänd markör för ett industriområde av denna typ och kommer att tala till besökarna både från land och från vattnet.

Det kommer definitivt att bli en stor förändring av området. Men som de nya byggnaderna är beskrivna till material och utförande tar de sin utgångspunkt i industriområdets karaktär: "Behålla den gamla industrikänslan i arkitekturen... hårda material betong, puts, tegel, kakel... formerna skall vara strama och återhållsamma"

Det är alltså inte meningen att kopiera bebyggelsen från södra delen av ön utan detta nya område skall ha en egen karaktär inspirerad av industriepoken.

Beträffande trafiken blir det en ökning. 28 nya bostäder och kanske 56 nya bilar. Men även i detta fallet kommer de och går bakom berget på väg till färjeläget. Det som kan störas är upplevelsen av naturen och Kroksbrottet

Nybebyggelsens inverkan på bevarandet av värdena på den södra delen av ön kan man bara spekulera om.

Det kan bli så att det blir en "kulturell värdeökning" genom nybyggnadsprojektet och att detta även ökar viljan till vård och omsorg i de gamla delarna. För nybebyggelsen är absolut de befintliga kulturminnena av alla slag en tillgång i en tid då allt fler människor känner värdet av historisk förankring och autenticitet- utan dem skulle den nya bebyggelsen blott vara ett udda bostadsområde vid vatten.



Oaxen

**Teknisk statusbeskrivning
av byggnaderna inom planerat
exploateringsområde**

2004-06-03

Anna Blomberg

Arkitekt SAR/MSA

Myntgatan 45 791 60 Falun



Oaxen

Teknisk statusbeskrivning av byggnaderna inom planerat exploateringsområde

Ön Oaxen i Södertälje kommun är riksintresse för kulturvården sedan 1997-08-18. Sundh & Partners AB har köpt marken och de flesta av byggnaderna inom industriområdet från Oaxens samfällighetsförening. Det finns ett förslag till exploatering av industriområdet upprättat av de nya ägarna daterat maj 2003.

På begäran av Södertälje kommun har Sundh och Partners AB beställt en miljökonsekvensbeskrivning för kulturmiljön samt en teknisk statusbeskrivning av byggnaderna inom det tänkta exploateringsområdet.

Levererat material innehåller följande:

- 1 Oaxen, Södertälje kommun Miljökonsekvensbeskrivning för kulturmiljön
- 2 Oaxen- Teknisk statusbeskrivning av byggnaderna inom planerat exploateringsområde

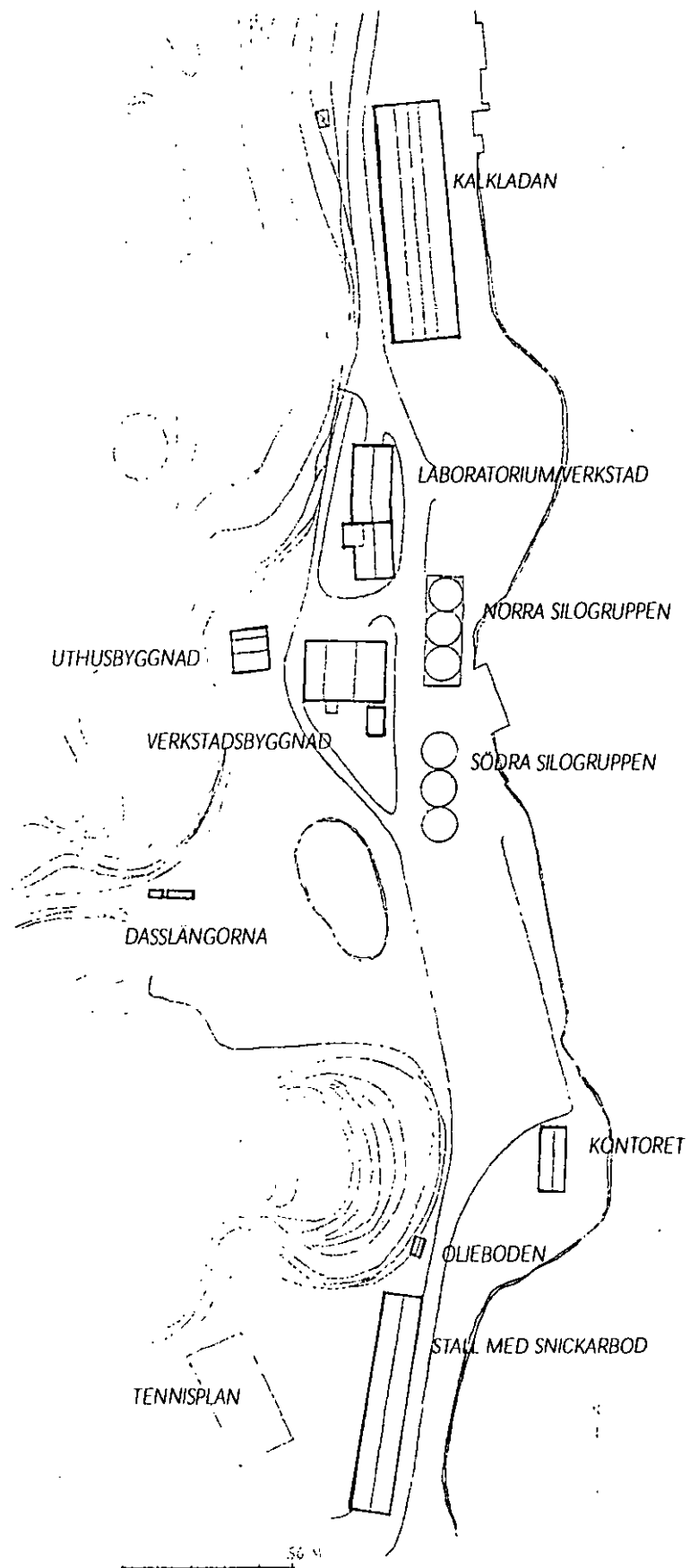
Bilaga 1 Karta - Oaxen - Stora Vika. Beskrivning av kulturmiljövårdens riksintresse, upprättat av Länsstyrelsen i Stockholms län

Bilaga 2 Oaxen - programförklaring med plan över området

Falun 2004-06-03



Anna Blomberg
Arkitekt SAR/MSA
Myntgatan 45
791 60 Falun



SITUATIONSPLAN SKALA 1:2000

Kalkladan

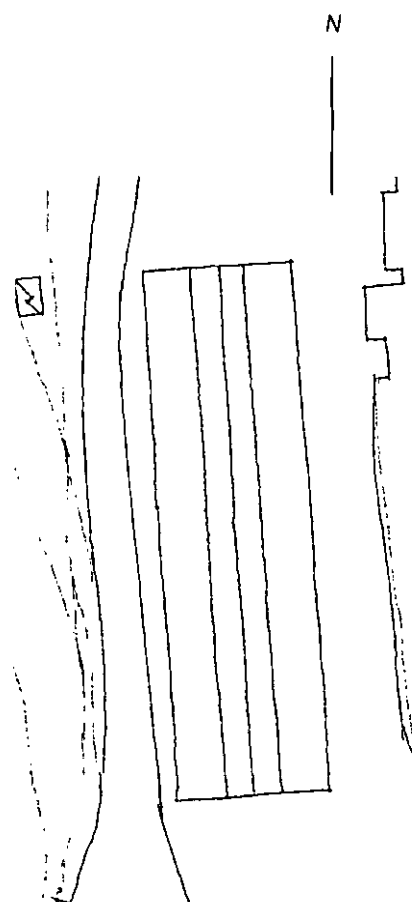
Plan ca 20x 70 meter. Den södra delen av byggnaden är isolerad och har vind. Norra delen är oisolerad.



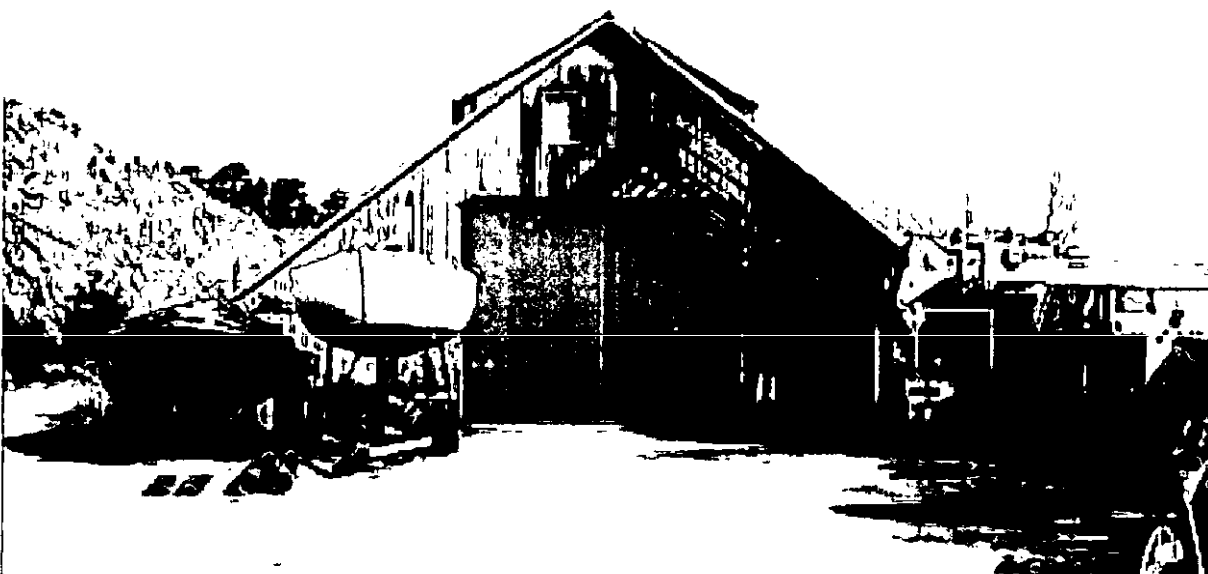
Norra gaveln



Kalkladan från nordväst



Plan skala 1:1000



Kalkladan från söder



Kalkladan från sydost

MARK Berg/utfyllnad med sten vid kajen. Vid byggnadens västra sida mot vägen är marken förhöjd. Rikligt med sly intill långsidorna.

GRUND Troligen kalksandsten direkt på mark.

STOMME Ramkonstruktion av stål, I-balk 11x25 cm

YTTERVÄGG/ FASAD Murad av kalksandsten. Strävpelare där stålramarnas högben kommer ner. I gavelspetsarna träpanel

TAK Ramkonstruktion i stål cc 5 m av I-balkar enligt ovan, kompletterad med plank 3x6", se sektion. Lanternin i hela byggnadens längd av träkonstruktion. Har troligen haft öppningar för ventilation/ljusinsläpp.

YTERTAK Sinuskorrugerad galvad plåt på träpanel

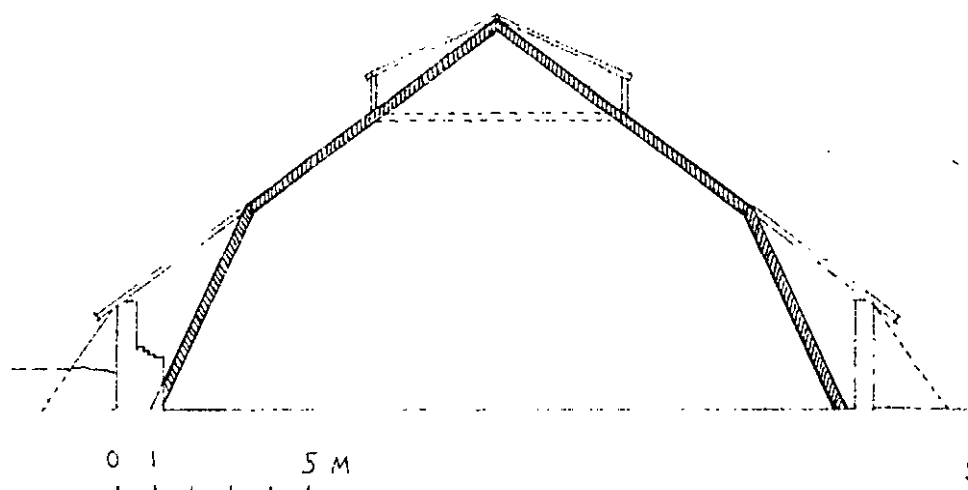
TAKAVVATTNING Inga rännor eller stuprör.

PORTAR Stålportar i gavlarna, sekundärt insatta.

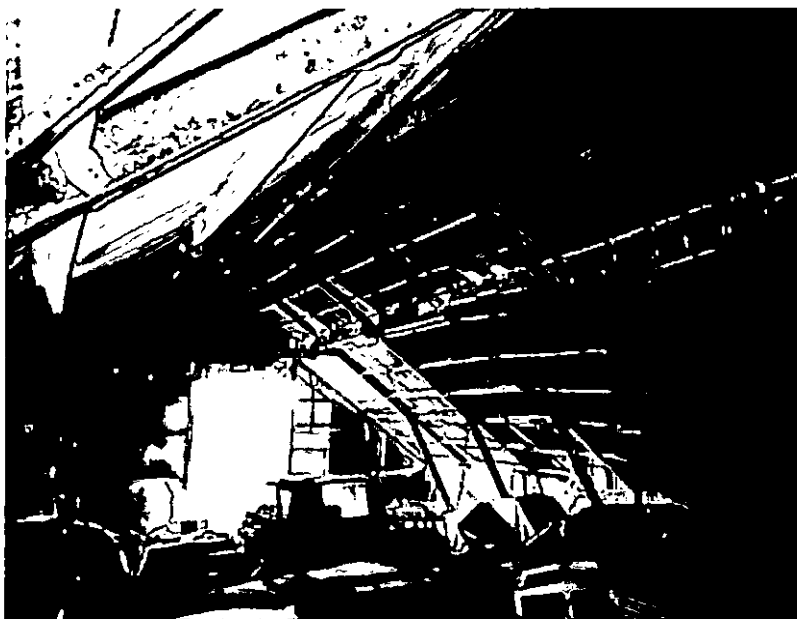
FÖNSTER Träfönster på vinden i södra delen. I taket i södra delen är inlagt korrugerad plast som takfönster.

ÖVRIGT UTVÄNDIGT Utanpåliggande ståltrappa på södra gaveln.

INTERIÖR Golv av tegel. I södra delen ligger ett betonggolv ovanpå.



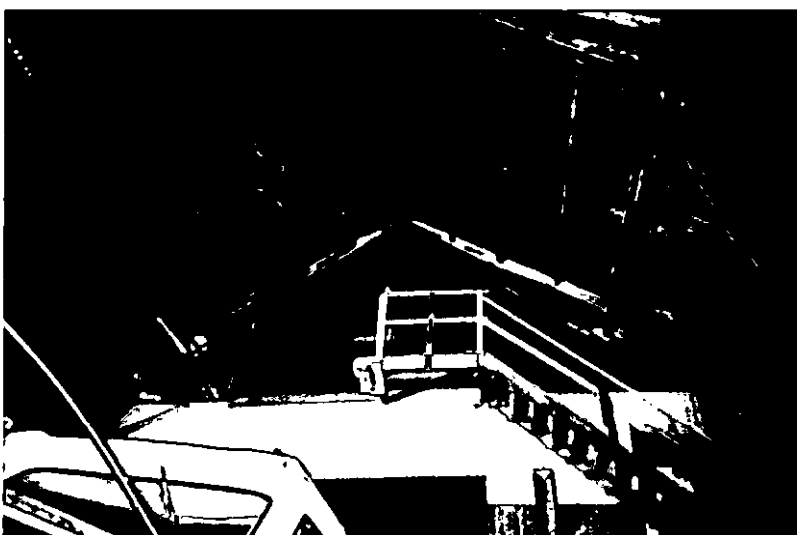
Sektion mot norr



Mot norr i norra delen



Stålstommens kryssförsträvning



Mot vinden över södra delen



Ramens högben går ner i mark



Södra delen med ljusinsläpp i tak



Nitförband



Skador och åtgärdsbehov

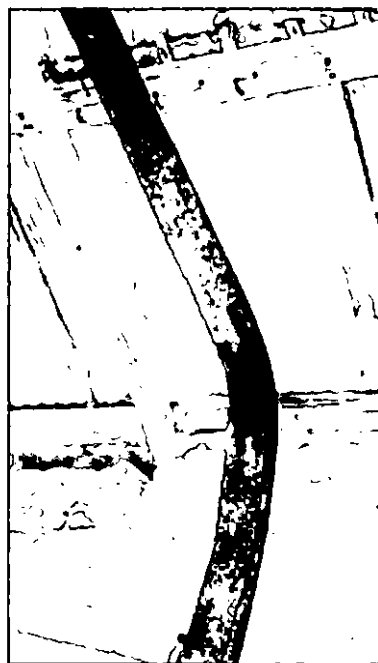
Ramkonstruktionen är i dåligt skick. Ett av högbenen är kraftigt deformerat med åtföljande sättningar i tak. De flesta strävpelarna är skadade mot vägen, mot sjön är de raserade eller borttagna. Plåttaket är dåligt med läckage i tak. Kraftig vind medför stora rörelser i konstruktionen. Träpanelen på gavarna är i dåligt skick. Mycket stora åtgärdsbehov.

Utsnitt av norra gaveln



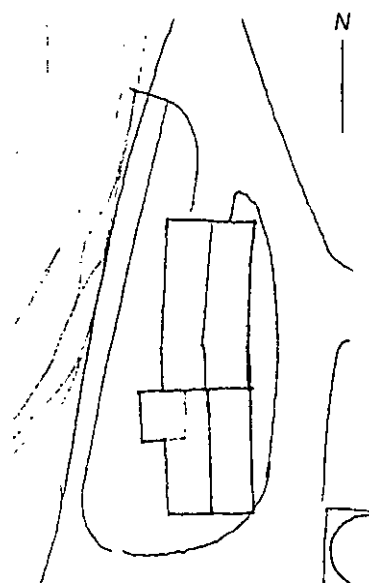
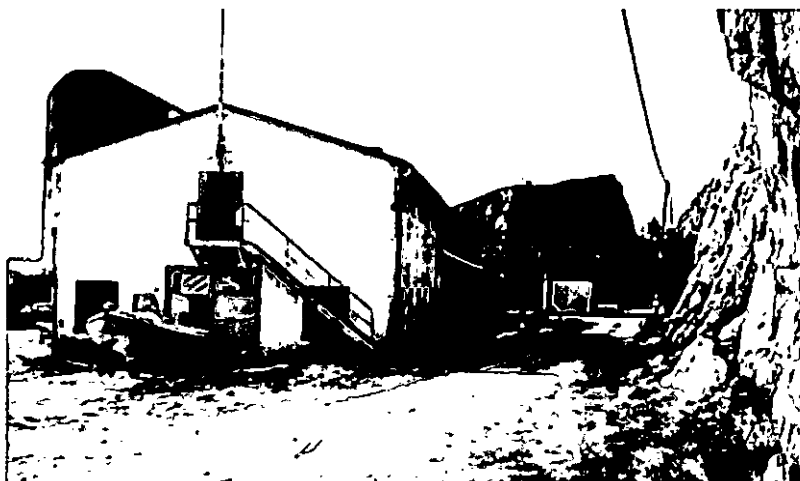
Utsnitt av östra fasaden med takkupa på vinden. Strävpelare raserad

Deformerat högben



Laboratorium/verkstad

Byggnaden består av två sammanbyggda delar. En äldre envåningsbyggnad med stor öppen vind. En yngre tvåvåningsbyggnad där övervåningen innehåller omklädningsrum och arbetsrum (laboratoriet). Rumshöjd i bv ca 360 cm i övervåning ca 230. Envåningsdelen har en tillbyggnad på baksidan med ingång utifrån.



Plan skala 1:1000

Foton uppfån och ner:
Verkstaden från nordväst, sydost, nordost
och sydväst





Tvåvåningsdelen från öster. I övervåningen har det varit laboratorium och omklädningsutrymmen.

MARK Plan gräsbevuxen på berg/ stenutfyllnad. Mycket sly på västra sidan.

GRUND Betong/kalksandsten

Envåningdelen

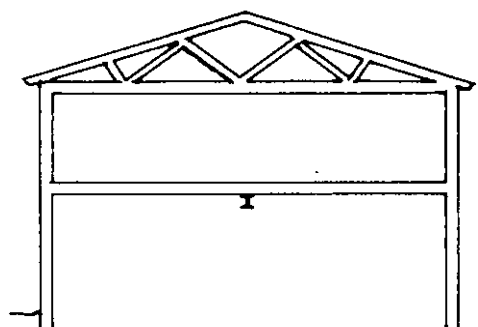
STOMME /YTTERVÄGG 1-stens tegelmur.

FASAD Spritputs med slätputs i fönsteromfattningar.

TAKKONSTRUKTION Trätakstol av bilat virke.

YTTERTAK Sinuskorrugerad plåt ovanpå träpanel.

TAKAVVATTNING Hängrännor och stuprör



0 5 M

Sektion genom tvåvåningsdelen

Tvåvåningsdelen

STOMME 20-25 cm lättbetong, i sammanbyggnaden även tegel.

FASAD Spritputs med slätputs i fönsteromfattningar.

TAKKONSTRUKTION Trätakstol av fackverk, i sammanbindningsdelen sparrtakstol.

YTTERTAK Papp, i sammanbindningsdelen falsad plåt på takpanel

TAKAVVATTNING Hängrännor och stuprör.

SKORSTEN En skorsten i gult tegel från pannrummet. Två ventilationshuvor.

FÖNSTER Kopplade utåtgående tvåluftsfönster.

PORTAR av trä.

ÖVRIGT **UTVÄNDIGT** Ståltrappa på norra gaveln

MELLANBJÄLKLAG Längsgående stålbalk i båda delarna utnyttjad för travers. Ovanpå stålbalken träbjälklag. I sammanbyggnaden betong.

VINDSBJÄLKLAG av trä med isolering av sågspån.

GOLV i bottenvåning av betong.

INNERTAK i verkstad beklätt med eternit.

TRAPPA till övervåning av stål.



Interiör från verkstaden i norra delen



Trappan upp till övervåningen



Fd laboratorielokal

Skador och åtgärdsbehov

Marken ligger ca 50 cm upp på fasad på västra sidan.

Murverk i huvudsak i bra skick, inga sättningar. Putsbortfall mot mark. Hängrännor och stuprör är slut.

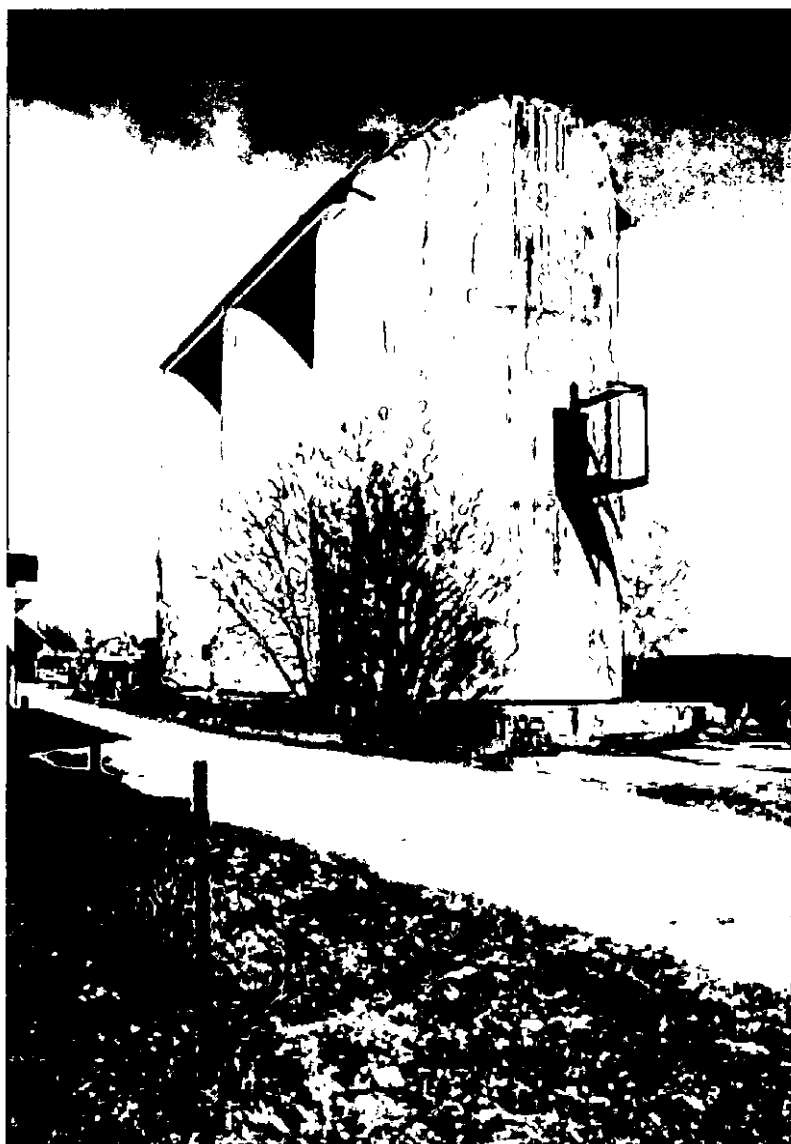
Fönster är dåligt underhållna men är för övrigt i bra skick.

Portarna är dåliga.

Vissa fuktskador i vindsbjälklag p g a takläckage.

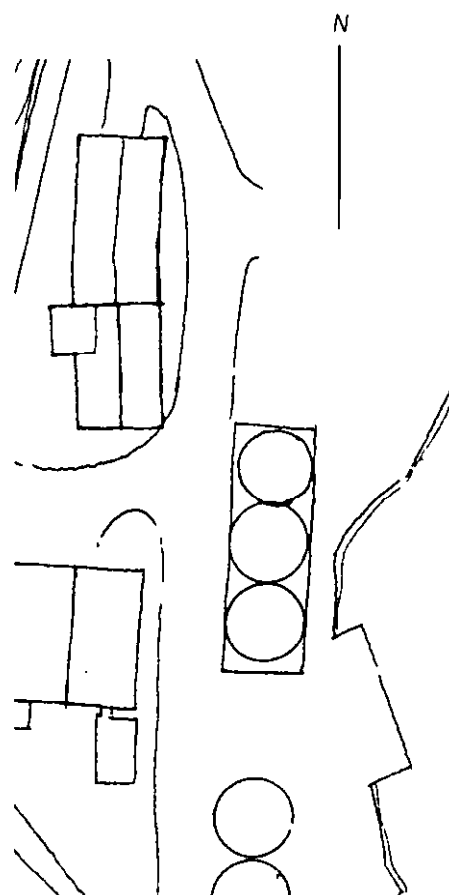
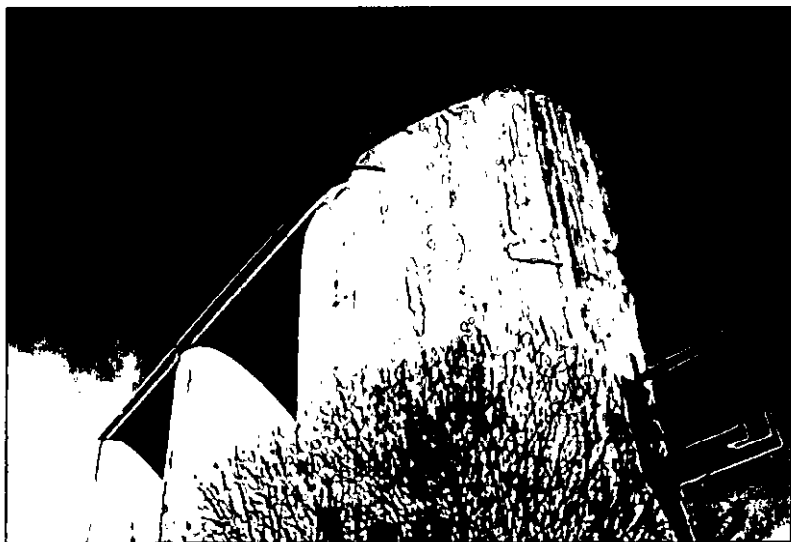
Norra silogruppen

Tre cylindrar med invändigt mått 9,6 m och en höjd på ca 17 m.



Norra silogruppen från sydväst. det gröna är algväxt

Taket är i dåligt skick i ändarna



Plan skala 1:1000

MARK Stenutfyllnad nära vattenet med gräsbevuxen yta.

GRUND betongfundament ca 70 cm högt.

STOMME/FASAD ca 16 cm tjock armerad betong

MELLANBJÄKLÄG och trappor av stål.

TAK gemensamt tak av gjuten betong .

YTERTAK av korrugerad eternit på stålbjälkar.

ÖVRIGT Genomgående förbindelse av brygga på stålbjälkar.

PORT på norra silons norra sida i bv Invändig förbindelse mellan de tre via stålbygga högre upp

Skador och åtgärdsbehov

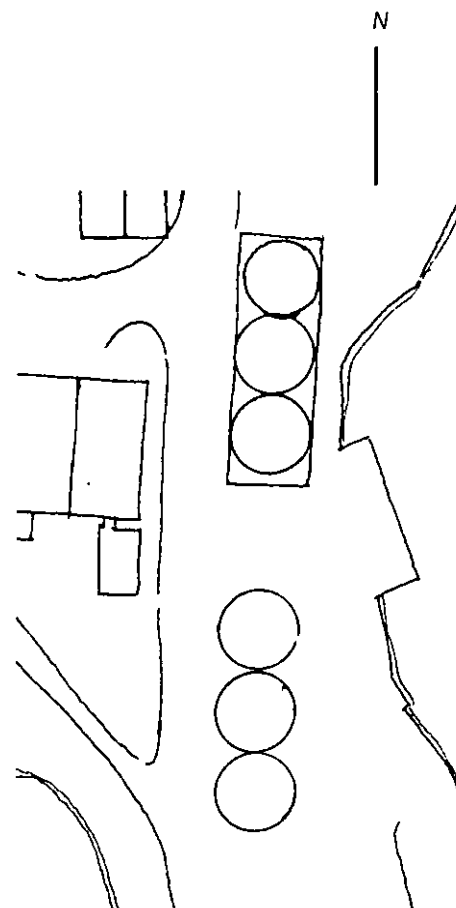
Eternittaket är dåligt och delvis borta Mellanbjälklagen är mycket rostiga.

Södra silogruppen

Tre cylindrar med invändigt mått ca 9,50 och höjd ca 17 m.



Södra silogruppen från väster



Plan skala 1:1000

Mellan första och andra silon.
Armeringen ans till höger i bilden





Upp mot taket som består av
armerade betongplankor

Små järnportar leder in i silorna.

STOMME/FASAD av armerad betong ca 34 cm tjock. Ingjutna ventilationsdon av stål. Den södra silon har fasadbeklädnad av eternit-skivor på trästomme med isolering av träull.

TAK Separata tak av armerade betongplank med ljusöppningar. Troligen ligger det papp ovanpå.

BJÄLKLAG Inga mellanbjälklag. Bottenbjälklag av betong.

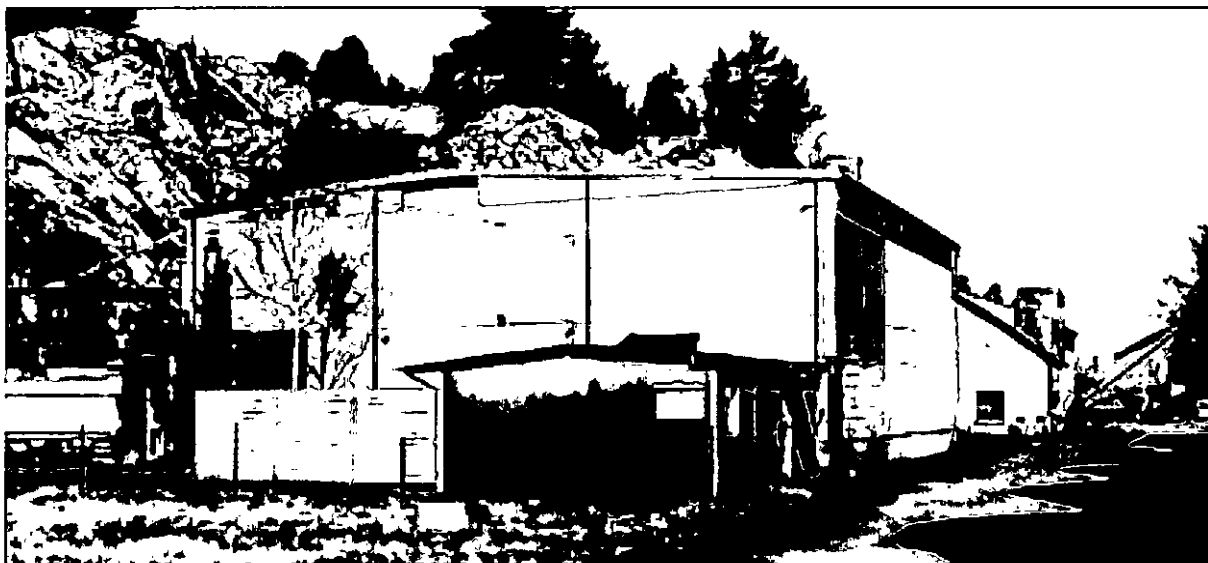
PORTAR Små stålportar mot vägen till varje silo. Ingen invändig förbindelse.

Skador och åtgärdsbehov.

Eternitbeklädnaden på södra silon är dålig. På några ställen utvändigt i betongytorna syns/anas armeringen.

Verkstadsbyggnad i lättbetong

Byggnaden har endast kunnat besiktigas utifrån. Den har annan ägare.



Byggnaden från sydväst

Byggnaden från sydost. Den röda träbyggnaden framför är en vaktlokal..



MARK Plan gräsbevuxen

GRUND Betong

STOMME troligen stålkonstruktion

FASAD Lättbetongplank

TAKKONSTRUKTION troligen stål

YTTERTAK Plåt

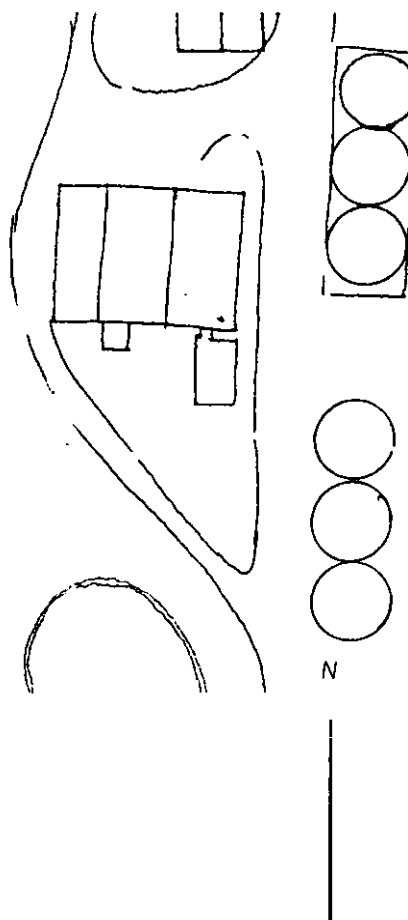
FÖNSTER Högt sittande fönsterband på östra och västra fasaden.

PORTAR Stora portar mot norr och väster beklädda med plåt.

ÖVRIGT UTVÄNDIGT stort skärmtak av stålkonstruktion med plåttäckning på västra fasaden.

Skador och åtgärdsbehov

Bristande underhåll men inga stora skador kan ses utifrån.



Plan skala 1:1000

Uthusbyggnad i trä

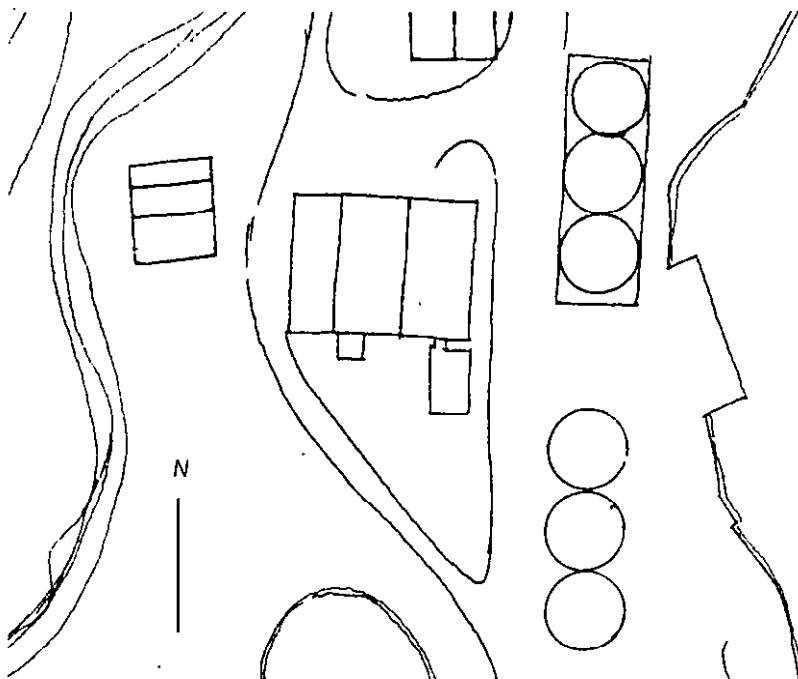
Byggnaden har ej varit åtkomlig för inspektion. Den ägs ej av Sund & Partners.

Envåningsbyggnad i stolpkonstruktion med utvändig träpanel

Tak av korrugerad plåt på trästomme. Sett utifrån verkar den vara i bra skick.



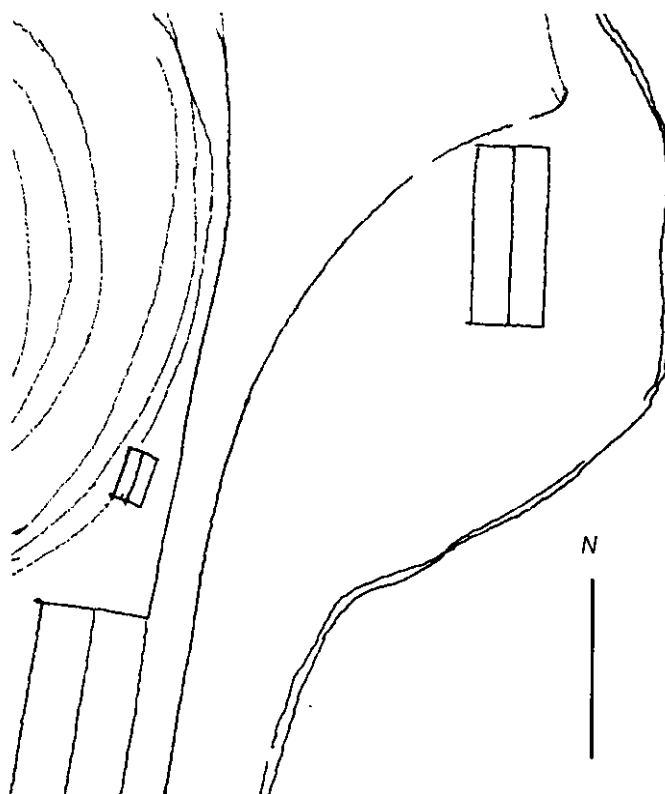
Uthusbyggnaden från nordost



Plan skala 1:1000

Kontoret

Envåningsbyggnad troligen 1950-tal



Plan skala 1:1000

MARK gräsbevuxen plan nära vattnet.

GRUND betong

STOMME träreglar

FASAD träpanel

TAKKONSTRUKTION trä

YTTERTAK papp på träpanel

FÖNSTER enluftsönster av trä

YTTERDÖRRAR av trä

ÖVRIGT UTVÄNDIGT trappor av stål

Kontoret från nordväst



Skador och åtgärdsbehov

Alla fönster är sönderslagna och interiören är vandaliserad. I det södra stora rummet har det regnat in så att man ser fuktskador på golv och väggens nedre del.



Kontoret från sydväst



Interiör



Interiör södra rummet

Oljeboden

MARK Plan yta intill berget. stora träd växer intill.

GRUND Betong

STOMME Stolpkonstruktion

FASAD Sinuskorrugerad galvad plåt

TAKKONSTRUKTION Trä

YTTERTAK Sinuskorrugerad galvad plåt

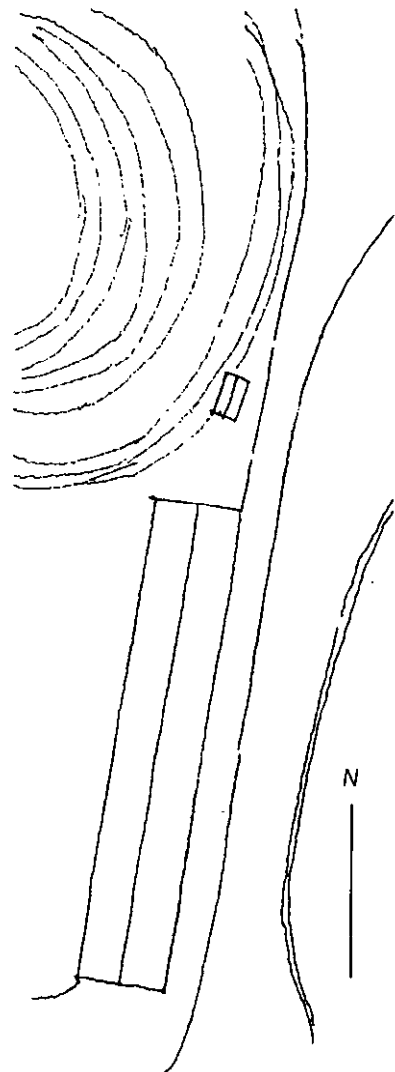
PORTAR Två parportar mot vägen, endast öppningar- portarna borta.

Skador och åtgärdsbehov

Fällning av träd. Portarna saknas. Fasadplåt rostig.



Från öster



Plan skala 1:1000



Oljeboden ligger norr om stallet

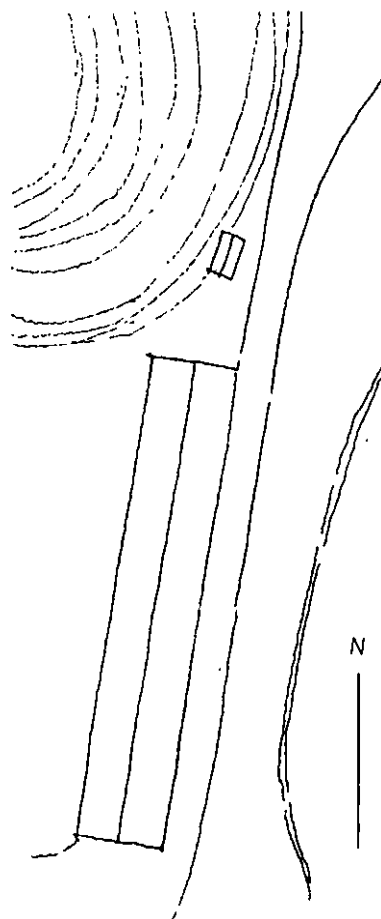
Stall / snickarbod

Lång länga som troligen till största delen innehållit stall och i södra änden snickarbod. Byggnadstid troligen sent 1800-tal.



Stallet från nordost

Stallet från sydost



Plan skala 1:1000

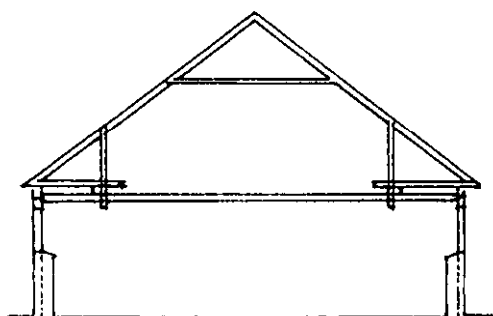




Interiör av norra delen



Detalj av takstol



0 1 5 M

Sektion genom norra delen

MARK Plan yta längs vägen. På baksidan en mängd träd utmed hela fasaden

GRUND Betong

STOMME Stolpkonstruktion med utfackning av tegel till ca 180 cm höjd. Stolparna är inmurade i tegelväggen. Tegelmuren är kompletterad med kalksandsten.

FASAD Puts på tegelmuren och ovan det träpanel på trästommen. Träpanel i gavelspetsarna.

PORTAR av trä

FÖNSTER av trä i södra delen (f d snickarverkstad) spröjsade tvåluftfönster. I övriga delar högt sittande fönster.

TAKKONSTRUKTION Sk svensk takstol av bilat virke

YTERTAK Underlagstak av brädor med täckning av korrugerad plåt. Ventilationshuvor i trä.

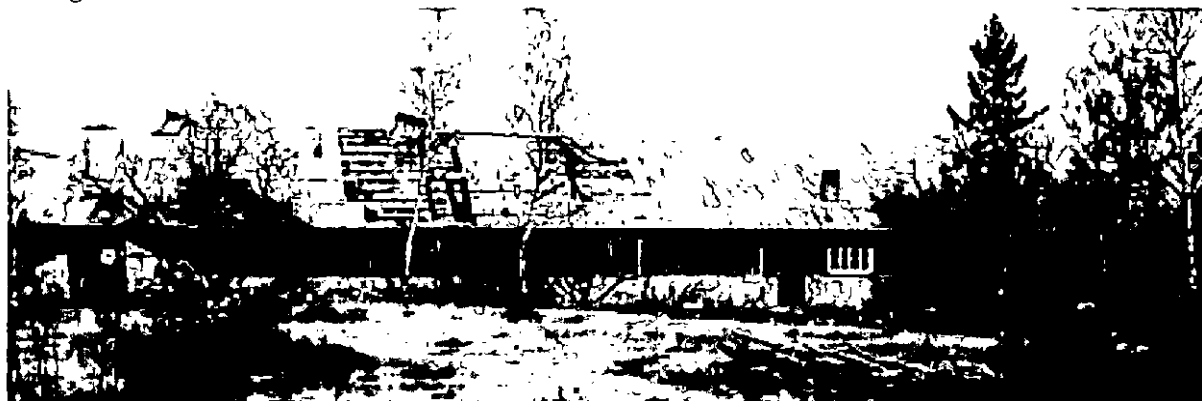
MELLANBJÄLKLÄG i vissa delar, av trä.

GOLV Tegel, grusat i norra delen. I södra delen trägolv.

ÖVRIGT I mitten av byggnaden finns bevarat ett stall för två hästar med spiltinredning och betonggolv ovanpå teglet.

Skador och åtgärdsbehov

Taktäckningen saknas på stora ytor främst mot öster. Detta har medfört fukt- och rötskador skador i takkonstruktion och interiören. Skador i putsen. Ventilationshuvorna har rasat. Portarna är i dåligt skick. Flera fönster saknas.



Stallet från väster



*Till vänster Utsnitt av östra fasaden
Nedan: Östra fasaden. Man ser de inmurade trästolparna där putsen fallit bort*



Dasslängorna

På väg mot Kroksbrottet ligger två dasslängor.

MARK Plan gräsbevuxen

GRUND okänd

STOMME träreglar

FASAD Panel på förvandring

TAKKONSTRUKTION trä

YTTERTAK falsad plåt

DÖRRAR saknas

INREDNING I stort sett helt borta

Skador och åtgärdsbehov

I mycket dåligt skick. Taket är slut. Rötskador i stomme och panel. Den västra längan lutar stark bakåt p g a röskador i bakre väggen.



Mot väster

Mot öster. Stigen leder till vattentäkten i Kroksbrottet



Lite inredning finns kvar



**Bedömning av risker för ytvattentäkt med anledning av
tillkommande verksamheter på Oaxen**



Tommy Lundberg
Karin Tornberg
Verna Ekologi AB
2005-02-14

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning	2
2. Bakgrund	3
2.1. Miljökontorets utställningsutlåtande	4
2.2. Länsstyrelsens utställningsyttrande	4
3. Uppdragets omfattning och avgränsning	4
4. Beskrivning	6
4.1. Allmän geohydrologi	6
4.2. Ytvattentäkten	6
4.3. Vattenförbrukning	8
4.4. Avloppsanläggning	9
4.5. Trafik	9
4.6. Planerad bebyggelse	10
4.7. Föroreningar i mark	10
5. Bedömning av risker med exploateringsplaner	12
5.1. Vattentäktens influens- och tillrinningsområde	12
5.2. Vattentillgång	13
5.3. Vattenförbrukning	15
5.4. Avlopp	17
5.5. Trafik	18
5.6. Område för planerad bebyggelse	18
5.7. Planerad varvsverksamhet	19
6. Alternativ lokalisering eller verksamhetsomfattning	20
6.1. Vattenförsörjning	20
6.2. Avloppsanläggning	20
6.3. Trafik	20
7. Sammanfattande slutsatser och förslag till åtgärder för minskad risk för miljöpåverkan	21
7.1. Vattenförsörjning, tillgång och kvalitet	21
7.2. Avloppsanläggningen	21
7.3. Trafik genom brottet	22
7.4. Förorenad mark	23
7.5. Område för planerad varvsverksamhet	23
Underlag	24
Referenser	24
Bilagor	24

1. Sammanfattning

På Oaxen finns en ytvattentäkt i ett nedlagt kalkbrott som försörjer hela ön med dricksvatten. En ny detaljplan har utarbetats för en del av Oaxen 1:1 i syfte att skapa en tomt för ett båtvarv samt ut- eller nybyggnad av spillvattenanläggning. Det finns också planer för nya bostäder på det gamla industriområdet som bl a innefattar Oaxen 1:40 och 1:41.

I utställningsutlåtandet över detaljplanen för del av Oaxen 1:1 begär länsstyrelsen och Södertälje kommuns miljökontor ett klagorande av huruvida vattentäkten har kontakt med vattentäkten och om den planerade verksamheten kan påverka ytvattentäkten. Miljökontoret begär dessutom att man klargör vattentäktens tillrinningsområde, om tillgången på vatten är tillräcklig för att försörja de planerade bostäderna samt alternativ för vattenförsörjning om nuvarande vattentäkt skulle slås ut. Konsulten fick i uppdrag att göra en kompletterande

miljöbedömning av riskerna med tillkommande och planerade verksamheter vid sidan av MKB för den nya detaljplanen. Den övergripande frågeställningen för uppdraget var om det finns/kan uppstå någon hydraulisk förbindelse mellan grundvattnet i de aktuella områdena och ytvattentäkten och om det kan innebära någon risk för kvaliteten av dricksvattnet.

Flera kapacitetsbedömningar har gjorts för vattentäkten genom åren med olika beräkningssätt och resultat. Denna bedömning använder sig av hur lång tid det tog att fylla brottet med vatten, dvs. en minsta genomsnittlig tillrinning. Metoden gör att man kan bortse från årsvariationer i nederbörd och avdunstning, avrinning från brottet, växtlighet etc. Om man räknar högt, låt säga 15 års påfyllnad, så beräknas minsta genomsnittlig tillrinning till knappt 70 m³/dygn.

Vattenförbrukningen är idag ca 30 m³/dygn. Med ytterligare 30 planerade bostäder beräknas den totala vattenförbrukningen till 56 m³/dygn. Detta förutsätter dock att antalet boende/nyttjandegraden i de befintliga bostäderna inte ökar samt att verksamheterna inte expanderar. Vattentäktens kapacitet bedöms som tillräcklig för utbyggnad av ytterligare 30 helårsbostäder i ett kortare tidsperspektiv.

Risken för att avloppsvatten från infiltrationsanläggningen skulle kontaminera vattentäkten bedöms som liten eftersom avståndet till grundvattenytan under anläggningen är ca 4 m. Kalksylvtan är troligen ett bra substrat för biohud och fastlägger fosfor i hög grad. Berget utgör en god barriär och avståndet till vattentäkten ca 250 m. Den hydrauliska kontakten bedöms som liten och grundvatten strömmar snarare ut från brottet än tvärtom. Rekommendationen är dock att spillvattenanläggningen bör förnyas eftersom den överskridit sin livslängd.

Trafiken bedöms öka med hundratals fordon per dag genom brottet till följd av de planerade bostäderna på den östra sidan, vilket medför ökade risker för vattentäkten -risker som behöver hanteras och minimeras.

Det är osäkert om det föreligger någon/kan uppstå hydraulisk kontakt med grundvatten på industrimarken och vattentäkten. Man har funnit farliga föroreningar i marken på industriområdet där planer finns för nya bostäder. Halterna överskrider i vissa provpunkter Naturvårdsverket riktvärden för känslig markanvändning/bostadsområden. Det kan vara lämpligt att ta kontakt med kommun och Länsstyrelse om vilka åtgärdskrav som kan tänkas uppkomma i samband med bygglov och detaljplanframtagande.

Den planerade varvsverksamheten bedöms inte utgöra någon risk för vattentäkten. Varvet kommer dock innebära hantering av ämnen som kan vara skadliga för miljön. Man bör därför utforma anläggningen så att grundvattnet skyddas samt upprätta en plan och rutiner för hur man lagrar, handskas med och hanterar produkter och avfall med avseende på dessa ämnen.

2. Bakgrund

Ön Oaxen är belägen i Himmerfjärden strax öster om Mörkö, ca 25 km söder om Södertälje. Större delen Oaxens berggrund består av kalksten med hög sprickfrekvens och sedimentär gnejs. Sedan 1800-talets mitt och fram till 1974 skedde brytning samt bränning och släckning av kalk på ön. Verksamheten var omfattande. Ett helt samhälle med bostäder, skola, affär och kapell växte fram med tiden. Som mest bodde ett tusental personer på ön. Spåren från verksamheten är närvarande överallt. Mest iögonfallande är det vattenfyllda dagbrottet mitt på ön. Enligt flera källor träffade man på en grundvattenåder med högt flöde vid sprängning 1974. Efter nedläggningen av verksamheten vattenfylldes brottet successivt under ett tiotal år och en sjö bildades.

Vattnet i dagbrottet håller en hög kvalitet och försörjer sedan 1985 hela ön med dricksvatten. Täkten sköts gemensamt via Oaxens samfällighetsförening. Vattenförsörjningen baserades tidigare på en lokal brunn som var saltvattenpåverkad. Därefter togs vatten från Söräng på Mörkösidan. Även detta vatten var av sämre kvalitet.

Bränning och släckning av kalken skedde på flera platser på ön genom åren men koncentrerades så småningom till öns östra sida där ett industriområde och en hamn byggdes upp. Den enda verksamhet som bedrivs där idag är ett varv för småbåtar som är inhyrt i den gamla kalkladan. Ytterligare ett flertal byggnader finns kvar på platsen, bl.a. sex kalksilos, en kulturminnesmärkt brännugn, en gemensamhetslokal med biograf och en verkstadsbyggnad.

Efter nedläggningen av industriverksamheten minskade öns befolkning och bl.a. skolan lades ned. Idag finns ca 63 hushåll på ön varav ett fyrtiotal är att betrakta som åretrunthushåll. Övriga 23 är fritidshushåll. Bebyggelsen är koncentrerad till öns södra sida. Vidare finns ett varv för fritidsbåtar samt ett värdshus med restaurang inhyrt i den gamla disponentvillan. Till och från ön tar man sig med en bilfärja. Flertalet fastboende arbetspendlar till fastlandet.

Under årens lopp har många idéer om utveckling av ön sprungit fram. Bl.a. så planerade man under 1990-talet att bygga bostäder och lokaler för småföretagande på det gamla industriområdet och en detaljplan över området togs fram. Planerna skrinlades dock.

Oaxens samfällighetsförening har nu sålt marken till ett företag, Sundh & Partners AB, som avser bygga 25-30 bostäder på industriområdet. Vidare avser samfällighetsföreningen stycka av en tomt för ett nytt båtvarv inom fastigheten Oaxen 1:1, på det så kallade utfyllnadsområdet norr om vattentäkten. Området var en gång en havsvik som fyllts ut med så kallad kalksylta upp till ca 4-5 meter över havet. En ny detaljplan har utarbetats och ställts ut. Planen tillsändes även Södertälje kommuns miljökontor och Länsstyrelsen för yttrande.

2.1. Miljökontorets utställningsutlåtande

Miljökontoret begär i sitt yttrande en hydrologisk bedömning omfattande eventuella risker för påverkan från tillkommande verksamheter, inklusive trafik genom brottet, på ytvattentäkten. Vidare bör tillrinningsområdet klarläggas. Man efterfrågar också en redovisning av om tillgången på vatten är tillräcklig för att försörja även den nya bebyggelsen samt alternativ för vattenförsörjning om nuvarande vattentäkt skulle slås ut.

2.2. Länsstyrelsens utställningsyttrande

Länsstyrelsen begär i sitt yttrande ett klargörande av om planområdet står i hydraulisk kontakt med vattentäkten, det vill säga om planområdet ingår i dess tillrinningsområde samt om verksamheten på det planerade båtvarvet och spillvattenanläggningen kan påverka ytvattentäkten i kalkbrottet.

3. Uppdragets omfattning och avgränsning

Södertälje kommun har efterfrågat en kompletterande miljöbedömning vid sidan av MKB för den nya detaljplanen för del av Oaxen 1:1.

Uppdraget innebär en bedömning av riskerna med tillkommande verksamheter inom fastigheten Oaxen 1:1 för den ytvattentäkt som försörjer ön med dricksvatten. De tillkommande verksamheterna är:

- ett servicevarv med uppställningsplats för 60-80 fritidsbåtar

- utbyggnad av befintlig avloppsanläggning.

Vidare omfattar utredningen även planerna för 25-30 bostäder på den gamla industrimarken på öns östra sida. Industriområdet omfattas idag av detaljplan upprättad 1999. En ny detaljplan för industriområdet behöver upprättas för att möjliggöra bostäder inom området enligt föreslagen utformning och placering. Planarbetet är ännu inte påbörjat.

Anledningen till att även infoga denna del är att de båda exploateringsprojekten har tydliga beröringspunkter, t ex genom att man planerar utöka/ändra avloppsanläggningen just med tanke på tillkommande bostäder, att projektet innebär att befintligt varv flyttas från industriområdet till utfyllnadsområdet inom fastigheten Oaxen 1:1 samt att det förekommer *förorenad mark* inom industriområdet. Huvudskälet är dock att försöka se alla planerade exploateringar i ett sammanhang med avseende på den känsliga och trots allt begränsade dricksvattenresursen.

Uppdraget fokuserar på följande frågor, utifrån en övergripande frågeställning om det finns/kan uppstå någon hydraulisk förbindelse mellan grundvattnet i de aktuella områdena och ytvattentäkten:

- Kan ytvattentäkten långsiktigt försörja hela ön inkl. dessa föreslagna verksamheter med ett vatten av god kvalitet?
- Föreligger någon risk för ytvattentäkten och grundvatten vad gäller det planerade varvet och dess verksamhet?
- Föreligger någon risk för ytvattentäkten och grundvatten vad gäller befintlig/planerad utökad infiltrationsanläggning för avlopp?
- Kan schaktningar etc. i samband med byggandet av bostäder och anläggningsarbeten mobilisera de föroreningar som finns i marken i det gamla kalkbruksområdet och finns risk för förorening av det grundvatten som delvis försörjer ytvattentäkten?
- Kan alternativ lokalisering eller minskad omfattning av varvsverksamhet, bostäder minska riskerna?
- Kommer trafiken att öka och/eller förändras som följd av flytt av varvet, byggande, och ökad befolkning? Vilka risker innebär detta för vattentäkten?
- Vilka realistiska alternativ finns för vattenförsörjningen på Oaxen, på kort och lång sikt, vid en situation då vattentäkten inte längre kan utnyttjas, t ex på grund av förorening, haveri eller liknande?
- Vilka åtgärder kan vidtas i fall en situation uppstår då vattentäkten inte räcker till p g a bristande kapacitet?

Utredningen utgår från tidigare gjorda utredningar, provpumpningar, provtagningar och analyser samt samfällighetens egna uppföljningar av och uppgifter om vattentäkten.

4. Beskrivning

4.1. Allmän geohydrologi

Större delen av Oaxen utgörs av berggrund bestående av kalksten och sedimentär gnejs. Grundvatten i berggrunden finns i sprickzoner med hög sprickfrekvens, som dock ej har undersökts närmare. På södra delen av ön finns även isälvsavlagringar med moränlera och svallsediment, dvs grus och sten, där grundvattnet står i kontakt med havet, vilket kan ge upphov till höga kloridhalter i grundvattnet vid större uttag. Se bilaga 3, geologiskt kartblad över södra delen av Oaxen.

4.2. Ytvattentäkten

Den nuvarande vattentäkten utgörs av den sjö som bildats i det nedlagda dagbrottet. Ytvattentäkten är väl skyddad av 25-40 m höga bergssidor. En väg från färjeläget leder in i brottet via en tunnel i väster och passerar helt nära vattentäkten innan den via en utsprängd ravin i norr leder ut på utfyllnadsområdet. Ytterligare en utsprängd öppning finns i berget i öster mot det gamla industriområdet. I den norra änden av vattentäkten finns ytterligare en mindre tunnel som fungerar som överflödesutlopp för vattentäkten. Själva vattentäkten är instängslad med Gunnebostängsel och skyltad.

1985 visade en undersökning [2] att vattenkvaliteten var god och att uttagskapaciteten i dagbrottet var tillräcklig för öns behov varför man beslutade att använda den som vattentäkt och har så gjort fram till idag. Vattnet i täkten håller fortsatt god kvalitet och täkten har hittills kunnat försörja hela öns befolkning och ett vårdshus och restaurang med vatten. Man levererar även mindre mängder vatten till en grannö, Skarven, samt till Bjömhagen på Mörkö. Medelförbrukningen var under 2003 fram till mitten av 2004 ca 30 m³/dygn, baserat på samfällighetens avläsningar av vattenmätare. Vissa korta perioder under sommaren kan den vara väsentligt högre, uppemot 50-60 m³/dygn. Även tidigare mätningar, bl a år 2000, har visat på att den genomsnittliga förbrukningen ligger kring 30 m³/dygn på årsbasis [3].

Brottets vattenyta ligger ca 2,6 m över havsytans medelnivå. Ytan är hösten 2004 ca 18 400 m², enligt kommunens beräkning utifrån grundkartan [4]. Medeldjup är ca 20 m och största djup är ca 35-38 m. Den totala magasinsvolymen beräknas till ca 380 000 m³, baserat på lodningar gjorda 2001 [1]. Täkten är omgiven av berg vilket skyddar mot föroreningar, men det går inte att utesluta att sprickor i berget kan transportera vatten till täkten från andra områden [5]. Likaså går det inte att utesluta att tillrinningsområdet är större än den närmaste ytvattendelaren. Detta beroende på den höga sprickfrekvensen i berget och sprickornas huvudsakliga orientering. Det är inte helt ovanligt att ytvattendelaren och grundvattendelaren har olika gränser.

I princip finns två sätt som vatten kan komma täkten tillgodo, dels genom nederbörd som faller direkt på vattenytan och som via ytavrinning rinner ned i brottet och dels genom att nederbörden transporteras genom sprickor och bildar grundvatten som transporteras genom berget till täkten. En del vatten avgår genom avdunstning och en del vatten rinner också bort från täkten och ut i havet eller bidrar till grundvattenbildning någon annanstans.

Att beräkna nettotillskottet av vatten till vattentäkten är mycket osäkert eftersom de lokala förhållandena är speciella med extremt sprickig berggrund och avsaknaden av specifika uppgifter om avdunstningen lokalt och om ytavrinningen till och från brottet. T ex är området sparsamt bevuxet samt vindskyddat vilket minskar avdunstningen från brottets vattenyta.

4.2.1. Tidigare utredningar av tillrinning, kapacitet och förbrukning

Flera kapacitetsbedömningar har gjorts för vattentäkten genom åren. I VIAKs utredning från 1985 så uppskattades den naturliga grundvattenbildningen till ca 30 m³/dygn, baserat på nettonederbörden 225 mm/år och en uppskattning av kalkbrottets yta till >50 000 m². Hänsyn togs då inte till de bergspartier som avgränsar brottet. Utifrån dessa data ansågs ett större uttag än 30 m³/dygn i genomsnitt på årsbasis vara möjligt [2].

I en senare kompletterande utredning från 1990 gjord av VIAK, fastställdes brottets tillrinningsområde genom avvägning till ca 75 000 m² och man beräknade då att uttagskapaciteten var ca 40 m³/dygn baserat på nettonederbörden 150-175 mm/år [5]. Man nämner också att medelavrinningen i Södermanland enl. SMHI är 6-7 liter/s* km² vilket innebär att medelavrinningen från vattentäkten till omgivningen och till hav är ca 39 m³/dygn. Det framgår dock inte exakt hur VIAK beräknat uttagskapaciteten utan den får närmast betraktas som en bedömning.

Tabell 1. Beräkningsgrunder och data samt tidigare bedömning av uttagskapacitet.

År	Nederbörds- område m ²	Brottets yta m ²	Vattenyta m ²	Volym m ³	Nederbörd/avdunstning/ Nettonederbörd, mm/år	Tillskott m ³ /dygn	Uttagskapacitet m ³ /dygn
1985	-	>50000	-	-	-/-/225	30	>30
1990	75000	40-50000	12000	-	550/375-400/150-175	31-33	40
2001	-	>50000	5000	150- 200000	Se 1985	Se 1985	30
2001	50-60000	-	17000*	290000	600/375/225	31-37	30
2005	80000	50000	18400***	380000**			

Kommentar: Tabellen visar att beräkningsgrunderna i tidigare utredningar varierar stort men att man inte avviker avsevärt vad gäller bedömd uttagskapacitet mellan olika utredningar. * Beräknat utifrån flygbildstolkning gjord av samfälligheten. ** Beräknat utifrån samfällighetens lodningar i vattentäkten. *** Kommunens egen mätning utifrån grundkarta

4.2.2. Provpumpning

En provpumpning genomfördes under oktober och november 1985. I VIAKS s utredning samma år redovisades resultaten från de 12 första dagarna, 2800 m³ hade då pumpats upp motsvarande 235 m³/dygn. Efter tolv dagar var den relativa avsänkningen av vattenytan 0,15 m och nederbörden var endast 2 mm [2]. Provpumpningen fortsatte även efter ovan nämnda utredning och pågick i totalt 27 dygn med ett uttag av 235 m³/dygn. Utpumpad volym under hela perioden var 6 300 m³. Den relativa avsänkningen var 0,28 m efter 27 dygn. Avsänkningen beräknades i VIAKs utredning från 1990 till 3300 m³ utifrån en uppskattad area av vattenytan på 12 000 m². Tillskottet av vatten till brottet var då 3000 m³ eller ca 110 m³/dygn. Under perioden föll 40 mm regn vilket motsvarar 110 m³/dygn inom nederbördsområdet (75 000 m²). Slutsatsen var att avdunstningen var lika stor som tillrinningen [5].

Tabell 2. Data, provpumpning och beräkningar av tillrinningen till kalkbrottet. Uttagsvolym och sänkingsdata inhämtat från VA-utredning 1990 [5].

Utredn. År	Provpumpning (235 m ³ /dygn)	Uttag	Sänkning vattenyta	Vattenyta	Avsänkt volym (sänkn. * vattenyta)	Tillrinning (uttagsvol. - avsänkt vol. /antal dygn)	Nederbörd
1990	Efter 27 dagar	6300 m ³	0,28	12 000 m ²	3300 m ³	110 m ³ /dygn	40 mm[[2]]

4.2.3. Effektiv reservoarvolym

I Swecos utredning 2001 använde man sig av uppgiften att kalkbrottets yta är > 5000 m². Denna siffra visade sig vara felaktig varefter Sweco inlämnade ett kompletterande PM, då med en beräkning av kalkbrottets yta till ca 17 000 m² som tagits fram av Oaxens samfällighetsförening, baserat på flygfoto.

Med denna siffra som stöd beräknades total volym i kalkstensbrottet till 290 000 m³, varav endast den del som ligger ovan Saltsjöns medelvattenavstånd kan sägas utgöra den effektiva reservoarvolymen. I maj 2001 befann sig brottets yta ligga 2,6 m över Saltsjöns medelnivå. 17 000 m² ger en effektiv reservoarvolym på 44 000 m³, dvs 2 års förbrukning med ett uttag på 55 m³/dygn.

Avläsningar av den relativa nivån i tåkten mellan åren 2001 t o m 2004 visar att nivån haft en amplitud om ca 0,5 m som mest under denna period. I maj 2001 låg nivån ungefär 30 cm under medelnivån sett över denna period [6].

Sweco påpekade att ett eventuellt överuttag medför en långsam sänkning av vattennivån och konstaterade att det med ett uttag på 50 m³/dygn och nybildning 30 m³/dygn tar knappt 5 år innan vattennivån har sjunkit 2 meter.

4.3. Vattenförbrukning

I Swecos utredning från 2001 beräknades även vattenförbrukningen baserat på avläsningar av vattenmätare. Enligt utredningen fanns då 58 hushåll på ön. Se nedanstående tabell hämtad från Swecos utredning från 2001.

Tabell 3. Uppgift från samfällighetsförening, baserat på mätningar år 2000.

	Sommar (jun-aug)	Vinter (sept-maj)
Förbrukning/dygn	38 m ³ /dygn	27 m ³ /dygn
Totalt uttag	3.400 m ³	7.200 m ³
Förbrukning/dygn*hushåll (58st)	650 liter/dygn	465 liter/dygn

4.3.1. Beräkningar

Förbrukningen uppgick i medeltal till 27 m³ per dygn under september – maj samt 38 m³ under sommaren juni-augusti vilket ger ca 500 l per hushåll/dygn i genomsnitt på årsbasis. Toppar sker under sommaren då förbrukningen kan öka till 700 l/hushåll och dygn [3].

Det bör dock noteras att i dessa siffror ingår förbrukningen från värdshuset med restaurang samt småbåtshamnen. Det har också framkommit att Oaxen levererar vatten till några hushåll på ön skarven och i Bjömhagen på Mörkö. Det går därför inte att dra några slutsatser om antalet boende, baserat på förbrukningen.

Nya uppgifter om förbrukningen baserat på avläsningar visar att denna, under 2003 fram till mitten av 2004, är oförändrad jämfört med år 2000. Som nämnts inledningsvis var medelförbrukningen under denna period ca 30 m³/dygn. Vissa korta perioder under sommaren kan den vara väsentligt högre, uppemot 50-60 m³/dygn.

4.4. Avloppsanläggning

De befintliga bostäderna, varvet och värdshus med restaurang samt småbåtshamn är anslutna till en infiltrationsanläggning anlagd 1986. Anläggningen är belägen på utfyllnadsområdet. Anläggningen har en yta om 1200 m² fördelat på fyra infiltrationsbäddar om 15x20 m med sju spridarrör i varje bädd. Avskiljning sker i en trekammarbrunn om totalt 70 m³, varav sedimenteringsvolymen är 50m³. Anläggningen är dimensionerad för 175 pe från permanent bebyggelse och 100 pe från marina. Sweco VBB VIAK konstaterade 2001 att anläggningen är dimensionerad i enlighet med denna belastning och i överensstämmelse med Naturvårdsverkets allmänna råd 91:2 men att den borde vara dimensionerad för 290 pe (58 hushåll x 5 personer) plus 100 pe för marinan. Totalt skulle den alltså behöva vara dimensionerad för 390 pe, dvs anläggningen skulle i princip behöva vara dubbelt så stor redan med dagens belastning, enligt Swecos utredning. Marinan är dock nedlagd varför anläggningen kan anses vara någorlunda rätt dimensionerad för nuvarande belastning

1998 konstaterades brister i skötseln av anläggningen vilka åtgärdats genom röjning av vegetation och spolning av spridarrör. Därefter har spolning och inspektion genomförts återkommande. Enligt samfälligheten så har man idag inga funktionsproblem. Ett grundvattenrör för provtagning finns placerat mitt i anläggningen. Det har dock enligt samfällighetens uppgift aldrig varit möjligt att provta anläggningen då det är helt torrt i röret.

Det går alltså inte att provta anläggningen med nuvarande utformning. Miljökontoret har också påtalat detta och har begärt att föreningen ska anlita fackman för att provta anläggningen på ammoniumkväve, nitrat, totalfosfor och BOD, göra en flödesberäkning och placera ut grundvattenrör uppströms anläggningen, helt nära anläggningen samt i den hydrologiska strömningsriktningen.

I den nya detaljplanen för del av Oaxen 1:1 avsätts en tomt för en avloppsanläggning på platsen där den nuvarande anläggningen ligger. Ett syfte med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av befintlig infiltration, alternativt en ny anläggning, t ex ett reningsverk. I Sweco VBB VIAKS avloppsutredning föreslogs att befintlig anläggning byggs ut med ytterligare infiltrationsytor för att möta behoven från då planerade 25 bostäder, upptill 425 pe dvs 83 fastigheter med 5 pe per fastighet. Några nya bostäder byggdes aldrig och anläggningen är i princip oförändrad jämfört med då den anlades.

4.5. Trafik

En väg från färjeläget passerar genom brottet, alldeles intill vattentäkten, och angör det gamla industriområdet norrifrån. Vägen är öppen för allmän trafik. Huvuddelen av den lokala fordonstrafiken till industriområdet sker dock söderifrån genom samhället. Denna väg är dock smal och med bitvis begränsad sikt. En mindre mängd fordon passerar genom kalkbrottet.

Även viss yrkestrafik till industriområdet går denna väg, främst transporter till varvet. En trafikolycka och/eller läckage från motor eller last invid vattentäkten skulle kunna innebära konsekvenser för vattenförsörjningen, vilket också påtalats i tidigare utredningar. Åtgärder för att minska risken har gjorts, t ex instängsling, skyltning och stoppförbud inom området. Andra åtgärder som föreslagits är att ordna lutningen av vägbanan så att ytaavrinningen sker bort från vattentäkten, anlägga en asfaltvall samt ett högre staket för att hindra sportdykare och inkastning av föremål. Detta har emellertid inte genomförts då risken för olyckor och förorening hittills bedömts som liten.

4.6. Planerad bebyggelse

På Oaxens östra sida vill Sundh & Partners AB bygga 25-30 bostäder och gemensamhetslokaler på delar av det gamla industriområdet (Bilaga 1). Befintlig detaljplan för området upprättades 1999-02-23. En ny detaljplan avses upprättas för att möjliggöra detta

På det södra området vill Sundh & Partners AB anlägga en tennisbana och om möjligt bevara det långa huset, benämnt verkstaden. 30 nya helårsbostäder gör att öns befolkning kommer att öka med 96-150 personer (3,2 resp. 5 personer per hushåll).

4.7. Föroreningar i mark

Tidigare utredningar visade att det finns förhöjda värden av cancerogena PAH i det gamla industriområdet. Det är också möjligt att det finns ställvisa föroreningar i de massor som använts för utfyllnaden inom fastigheten Oaxen 1:1.

Kalken som bröts på Oaxen brändes i kalkugnar med stenkol som huvudsakligt bränsle. Därför släcktes kalken genom vattenbegjutning under omrörning. På östra sidan där man planerar att bygga bostäder har industriverksamhet troligen pågått sen sekelskiftet.

2001 gjordes en miljöteknisk markundersökning av det planerade bostadsområdet på Oaxens östra sida [7]. Man gjorde fältobservationer och tog prover från ytliga jordlager och senare från provgropar som analyserades med avseende på metaller, alifater (oljeföreningar) samt PAH (tjärämnen). I flera provgropar fann man ett ca 0,1 m tjockt svart lager 0,2-0,75 m under markytan, som troligen uppkommit genom någon form av kolhantering. Det fanns olika uppgifter huruvida en tank från en gammal bensinpump var uppgrävd, fylld med sand eller bara tömd på bränsle i södra änden av det långa huset söder om klacken.

Provanalysresultaten från den miljötekniska markundersökningen presenteras i tabell 4 nedan. Läget för provtagningsplatserna har i ritats in på Sundh & Partners förslag till plan för östra sidan av Oaxen (Bilaga 1).

Tabell 4. Analysresultat från provtagning på Oaxen, samt Naturvårdsverkets riktvärden för Känslig markanvändning (KM), Mindre känslig markanvändning med grundvattenskydd (KMK GV) och utan grundvattenskydd (MKM). De halter som överstiger KM är markerade med fet stil och grå bakgrund. För förklaring av riktvärden se avsnitt 5.6.1. Alla halter i mg/kf TS. (Tabell från ref [7]).

Provpunkt	P2	PG1	PG3	PG4	PG5	PG6	PG7	PG8	PG8	PG8	PG9	KM*	MKM GV*	MKM*
Djup (m)	0	0,2	0,4	0,5	0,5	0,7	0,3	0,2	0,3	0,6	0,4			
Jordart (se förklar nedan)	A	A	A	A	A	A	B	A	C	D	E			
As	3,5	8,7	2,9	5,0	3,1	4,2	5,7	6,3	2,1	18	<2,0	15	15	40
Pb	19	62	14	32	28	48	19	23	5,2	14	13	80	300	300
Cd	0,28	0,28	0,25	0,35	0,47	1,1	0,24	0,31	0,17	0,31	0,15	0,4	1	12
Co	5,4	9,7	7,8	12	3,5	4,4	12	7,1	<1,0	23	5,6	30	60	250
Cu	23	74	36	29	21	45	28	31	2,2	90	10	100	200	200
Cr	9,9	11	9,9	9,4	4,0	7,4	43	9,8	1,1	14	24	120	250	250
Ni	10	23	18	27	8,7	12	23	20	<1,0	61	12	35	150	200
V	23	62	39	41	21	24	75	29	6,6	79	38	120	200	200
Zn	62	150	59	80	120	330	79	77	180	240	54	350	700	700
Alifater > C8-C16	25	<20	<20	55	26	<20	<20	84	<20	<20	<20	100	500	500
Alifater >C16-C35	200	150	200	380	150	74	<20	510	<20	290	<20	100	1000	1000
Canc. PAH	3,3	0,8	1,1	4,0	2,3	2,8	<0,3	5,8	<0,3	2,6	<0,3	0,3	7	7
Övriga PAH	<5	<5	<5	12	<5	<5	<5	14	<5	<5	<5	20	40	40

*Riktvärden från ref. [8] (alifater) och ref. [9] (övriga ämnen).

Jordarter:
A – Svart kollager
B – Lerig sandig fyllning
C – Kalk
D – Kolaska
E – Sand

5. Bedömning av risker med exploateringsplaner

Nedanstående bedömningar utgår från de frågeställningar som definierats i uppdraget, vilka alla syftar till att utreda riskerna för vattentäkten med anledning av planerade exploateringar och verksamheter samt utbyggnaden av avloppsreningsanläggningen.

5.1. Vattentäktens influens- och tillrinningsområde

Det är inte alltid som grund- och ytvattendelaren sammanfaller. Det är troligt att de inte sammanfaller i detta fall. Vattentäkten har utnyttjats under ca 20 år och inte ens perioder med hög förbrukning synes påverka vattennivån i brottet i någon märkbar utsträckning. Det tyder på att vatten fylls på från andra magasin, troligen via grundvattenförande sprickor i berget. Indikationer finns också på att det finns ca en veckas fördröjning mellan kraftig snösmältning och en smärre höjning av nivån i brottet [11]. Det innebär att grundvatten transporteras en relativt lång sträcka innan det når brottet.

Tillrinningsområdet innanför ytvattendelaren uppmättes till ca 80 000 m² med grundkartan som underlag. Vi valde även att göra en approximation av hur stort influensområdet (det område inom vilket olika grundvattenytor och magasin påverkar varandra) skulle kunna vara, i syfte att kunna uppskatta det verkliga nederbördsområdet. För att göra det enkelt valde vi 25 meterskurvan utanför ytvattendelaren och uppmätte arean av detta område. Området uppmättes till ca 50 000 m², utöver de 80 000 m² som beräknats med ledning av ytvattendelaren, och hade störst utsträckning norrut längs den nord-sydliga bergkammen. Vi antog vidare att 50 % av nettonederbörden kan tillgodoräknas brottet utanför ytvattendelaren, se Bilaga 2. För uppskattningar av tillrinningen, se avsnittet 4.2.1.

Kalkberg, överlagrat av fyllnadsmassor av okänt ursprung, utgör underlaget på industrimarken. Troligen består merparten av massorna av kalksylta. Ca 75-100 m utanför vattentäkten finns en damm med en yta av ca 300 m². Dammen är ca 2 m djup. Vattnet var vid fältbesök helt klart. Möjligen är det även här fråga om grundvatten i dagen. Det är möjligt att det finns en hydraulisk förbindelse mellan vattentäkten och denna damm. Det är svårt att säkert uttala sig om strömningsriktningen men troligen finns ett tryck inifrån brottet ut mot dammen och även en avrinning därifrån. Om nivån inne i täkten sänks så finns en möjlighet att trycket sänks och att grundvatten strömmar utifrån industriområdet in mot brottet. Förorenad mark med förhöjda värden av bl a kadmium och PAH finns inom industriområdet och det är inte helt säkerställt att det inte finns eller kan uppstå någon hydraulisk förbindelse mellan grundvattenmagasin under industriområdet och vattentäkten.

Olika grundvattenmagasin står ofta i förbindelse med varandra och det finns en teoretisk möjlighet att det grundvatten som bildas på utfyllnadsområdet kan transporteras in i berget via sprickor. Berget utgör i övrigt en barriär och det är mer troligt att grundvatten avrinner från brottet och ut i utfyllnaden

5.1.1. Bedömning

Det finns en stor osäkerhet angående en eventuell hydraulisk förbindelse mellan grundvatten inom industriområdet och vattentäkten. Så länge det inte kan säkerställas att föroreningarna är väl låsta i marken och att hydraulisk förbindelse saknas så utgör föroreningarna alltid en potentiell risk. Även hantering av kemikalier, oljor, bränslen etc bör undvikas på industriområdet närmast täkten.

Helst borde föroreningarna avlägsnas men tills dess så sker föreslår vi att man låter analysera vattnet i dammen kontinuerligt för att undersöka om det finns förhöjda värden av de ämnen som återfinns i marken. En spårämnesanalys skulle också kunna utföras, detta är dock kostsamt. Man kan också mäta och jämföra de två vattenytorna för att se om de följer varandra. Att vattenytorna inte följer varandra är dock ingen garanti för en avsaknad av hydraulisk förbindelse.

Utfyllnadsområdet och den grundvattenyta som kan finnas här har troligen endast begränsad kontakt med det grundvatten som utgör vattentäktens influensområde. Det är snarare så att grundvattnets strömningsriktning är riktad ut från brottet. Även här gäller dock att hantering av kemikalier, oljor etc bör undvikas närmast berget.

5.2. Vattentillgång

Vår bedömning är att de siffror som redovisats i tidigare utredningar är osäkra. Detta beroende på:

- Avdunstningen kan variera stort lokalt och påverka beräkningar av tillrinningen både uppåt och nedåt. Detta styrks av att man kommit fram till olika siffror på tillrinningen till tåkten samt använt olika beräkningsgrunder i tidigare genomförda utredningar 1985 och 2001. Tidigare utredningar pekar också på stora osäkerheter i beräkningarna. Några viktiga osäkerhetsfaktorer vad gäller nettonederbörden är:
 - avsaknad av växtlighet (ger låg evapotranspiration)
 - vindskyddad miljö (en halvering av vindhastigheten halverar avdunstningen)
 - ansevärd avdunstning från fri vattenyta under sommartid (dock troligen lägre än normalt p g a ovanstående faktorer). Ingen avdunstning när ytan är isbelagd.
 - av de 225 mm som kommer brottet till godo torde en del bilda grundvatten och rinna av mot Saltsjön.
- En del av bergets grundvatten borde komma brottet till godo (berggrunden är extremt sprickig vilket kan innebära att området innanför grundvattendelaren är betydligt större än ytvattendelaren)
- Berggrunden är full av sprickor och det är svårt att bedöma hur mycket vatten som kan komma vattentäkten tillgodo. Det är också av denna anledning svårt att exakt avgöra tillrinningsområdets storlek. Detta styrks också av tidigare utredningar som gjort olika bedömningar av tillrinningsområdets storlek.

Resultat från provpumpningar kan dock ge en fingervisning om hur stor tillrinningen kan vara. Osäkerhet ligger dock i att provpumpning endast kan utföras under korta perioder, i detta fall pågick provpumpningen under 27 dagar, vilket ändå kan betraktas som en relativt lång period i sammanhanget. För att få fram ett verkligt mått borde dock en provpumpning pågå i årtal för att även fånga upp variationer i tillrinningen inom och mellan år. Det är dock inte rimligt eller ens lämpligt att provpumpna under så lång tid, då man riskerar vattentäkten. Tillrinningen i VIAKs utredning från 1990 beräknades till 110 m³/dygn, baserat på vattenytan 12 000 m², utpumpad volym 6 300 m³ och avsänkt volym 3300 m³. Det är dock inte troligt att den normala vattenförbrukningen, som ju fortgick under perioden, är medräknad, eftersom den inte nämnts i beräkningsunderlaget.

5.2.1. Beräkningar

Om man adderar det beräknade medeluttaget per dygn i utredningen från 1990 under den aktuella perioden, $20 \text{ m}^3 \times 27 \text{ dygn} = 540 \text{ m}^3$ till den utpumpade volymen, 6345 m^3 och också förutsätter att den nya uppgiften om vattenytans area, $18\,400 \text{ m}^2$ var korrekt även 1985, så uppgår tillrinningen i stället till ca $64 \text{ m}^3/\text{dygn}$. Det bör tilläggas att faktisk förbrukning under perioden är okänd. En ökning eller minskning av dygnsförbrukningen med 10 m^3 påverkar den beräknade tillrinningen med lika mycket.

Tabell 5. Beräkningsgrunder beräknad tillrinning baserat på provpumpningar 1985

Utredn. År	Provpumpning 1985 ($235 \text{ m}^3/\text{dygn}$)	Uttag inkl. hushållens förbrukning	Sänkning vattenyta	Vattenyta	Avsänkt volym (sänkn.* vattenyta)	Tillrinning (uttagsvol.-avsänkt vol./antal dygn)	Nederbörd
2005	Efter 12 dagar	3060 m^3	0,15 m	$18\,400 \text{ m}^2$	2760 m^3	$11 \text{ m}^3/\text{dygn}$	2 mm [[1]]
	Efter 27 dagar	6885 m^3	0,28 m	$18\,400 \text{ m}^2$	5152 m^3	$64 \text{ m}^3/\text{dygn}$	40 mm

Ett annat mer exakt sätt att försöka skatta tillrinningen är att beräkna den tillförda volymen per dygn under brottets påfyllnadperiod. Enligt uppgift tog det ca 11 år för vattentäkten att fyllas upp till nuvarande nivå [1]. Under en så lång period har man haft både extrema torr- och nederbördsperioder och år. Dessutom behöver man inte ta hänsyn till avdunstning, evapotranspiration, avrinning från brottet etc. Den siffra man får fram är måttet på den minsta genomsnittliga tillrinningen.

Påfyllningen pågick ungefär från 1974 till 1985. Enligt uppgift har vattenytan legat på ungefär samma nivå som idag sedan man började använda vattentäkten 1985. Den beräknade volymen är i dag ca $380\,000 \text{ m}^3$ vilket ger en minsta genomsnittlig tillrinning om ca $96 \text{ m}^3/\text{dygn}$ under påfyllnadperioden under förutsättning att informationen från samfälligheten är korrekt. Om man räknar högt, låt säga 15 års påfyllnad, så beräknas minsta genomsnittlig tillrinning till knappt $70 \text{ m}^3/\text{dygn}$. Under förutsättning att magasinsvolymen och tidsperioden för påfyllnad är någorlunda korrekta så är detta troligen det säkraste måttet på en minsta genomsnittlig tillrinning. Man får dock beakta att tillrinningen är störst i början för att därefter avta vartefter brottet fylls upp [14].

Vi även valt att försöka skatta tillrinningen med hjälp av tillrinningsområdet och nettonederbörd för att jämföra med andra beräkningar. Vi gjorde därför en ny mätning av området innanför ytvattendelaren m h a grundkartan och avgränsade också ett område utanför denna där nettonederbörden åtminstone delvis kan komma vattentäkten tillgodo. Området innanför ytvattendelaren beräknades till $80\,000 \text{ m}^2$ och influensområdet uppskattades till $50\,000 \text{ m}^2$ utanför ytvattendelaren där vi använde oss av 25-meterskurvan uppströms från brottet sett. Vi har använt uppgiften om $225 \text{ mm}/\text{år}$ och m^2 i nettonederbörd som värde i beräkningarna. Den potentiella tillrinningen beräknades till knappt $50 \text{ m}^3/\text{dygn}$ innanför vattendelaren och ytterligare $15 \text{ m}^3/\text{dygn}$ utanför denna (antaget att endast 50% av nettonederbörden tillgodoräknas som tillrinning till brottet), $(80000 \cdot 0,225 + 50000 \cdot 0,225 \cdot 0,5)/365$. Sammantaget uppskattas den genomsnittliga tillrinningen vara

ungefär 65 m³/dygn med detta sätt att räkna. Vi har dock inte tagit hänsyn till eventuell avrinning från brottet.

5.2.2. Bedömning

Vår bedömning är att genomsnittlig kapacitet hos tälten är åtminstone 70 m³/dygn vilket vi huvudsakligen stöder på beräkningen av minsta genomsnittlig tillrinning via den tid det tog för brottet att fyllas upp till nuvarande nivå och volym. Att kapaciteten är god styrks också av att tillfällena med extrem förbrukning inte påverkat nivån märkbart. Som exempel kan nämnas en period när man hade ett läckage om ca 20 m³/dygn i ledningsnätet under ca fem månader mellan oktober 2003 och mars 2004 ovanpå vanlig förbrukning. Under denna period var vattennivån lägre än normalt men någon avsänkning kunde inte konstateras, snarare en återhämtning.

Vi ansluter vidare till Swecos resonemang att det endast är den del av magasinet som befinner sig ovan havsytans medelnivå som utgör den reella resursen, den sk. effektiva reservoarvolymen. Vi har dock valt att räkna ut denna volym baserat på den nya uppgiften om vattentälstens yta, 18 400 m². Vi har inte beräknat nivån över havets medelnivå utan räknat utifrån Swecos uppgift om att vattennivån år 2001 var 2,6 m över havet [10]. En avläsning av den relativa nivån vid denna tidpunkt ger att tälstens vattenyta vid detta tillfälle var drygt tre decimeter under medelnivån, 2,9 m ö h [6].

Utifrån dessa värden beräknas den effektiva reservoarvolymen till ca 53 000 m³. Ett överuttag relativt kapaciteten, om t ex 10 m³ per dygn innebär att det tar knappt 15 år innan man är nere på havsytans nivå. Det innebär en avsänkning om i medeltal ca 0,2 meter per år. En avsänkning går långsamt och är inte kontinuerlig från mätning till mätning utan återspeglas först efter ett antal mätningar, möjligen tar det årtal innan den kan säkerställas. Därför är det viktigt att avläsningar görs kontinuerligt och förs in i diagram.

Den effektiva volymen skulle kunna ökas genom att höja upp utflödet i norr med ca 3 dm vilket skulle ge en möjlig ökning av volymen med ca 5 500 m³.

5.3. Vattenförbrukning

Det finns idag 63 hushåll på Oaxen varav 40 hushåll är boende året runt. Enligt uppgift bor ca 100 personer året runt på ön.[1] Övriga 23 hushåll utgörs av fritidsboende. Vi har antagit att dessa hushåll utgörs av i genomsnitt 5 personer och en nyttjandegrad om 100 dagar/år..

Dessutom finns ett vårdshus med restaurang på ön och en småbåtshamn som nyttjar samma vatten. Härutöver levererar man vatten till ett fåtal fastigheter på ön Skarven och till Bjömhagen på Mörkö.

Vattenförbrukningen uppgår till genomsnitt 30m³/dygn sett över ett år eller 476 liter/dygn per fastighet. Enstaka veckor under sommaren kan förbrukningen stiga kraftigt till uppemot 50-60 m³ per dygn.

Vi har valt att räkna på två olika scenarios för vattenförbrukningen:

Scenario 1 är en utveckling där endast de nya bostäderna tillkommer. Allt annat är lika som idag. Vi utgår från verklig förbrukning idag och adderar 30 planerade bostäder. Vi antar att det bor fem personer med förbrukningen 175 l per person och dygn per hushåll i de nya bostäderna, ett tillskott om totalt 150 boende på ön.

Scenario 2 är en extrem utveckling på längre sikt. Här antar vi att alla fastigheter blir permanentbebodda samt att förbrukningen närmar sig den genomsnittliga för riket, 175 l per person och dygn även för befintliga hushåll.

Tabell 6.

Scenario 1.		Scenario 2.	
Utgår från nuvarande förbrukning om 30 m ³ /dygn. Antaget att ca 150 personer bor på ön i genomsnitt under ett år. (100 fastboende, 365 dagar per år, 115 fritidsboende, 100 dagar per år, ger 48000 dygn/365 = ca 130 boende på helårsbasis). Förbrukning: 175 l/person*dygn. Resterande förbrukning är övriga verksamheter.		Boendet förändras. Alla fastigheter blir permanentbebodda. Fem personer i varje hushåll. Förbrukningen stiger till ett riksgenomsnitt, 175 l/person*dygn.	
Nuvarande förbrukning. Ca 150 personer på helårsbasis	23 m ³ /dygn	(63x5) 315 helårsboende.	55 m ³ /dygn
Värdshus med restaurang, småbåtshamn, varv, färjan	7 m ³ /dygn	Värdshus med restaurang, småbåtshamn, varv, färjan	7 m ³ /dygn. Även denna siffra kommer troligen att öka med en ökande befolkning.
Nyttillskott av 30 bostäder, ca 150 boende á 175 l/person*dygn.	26 m ³ /dygn	Nyttillskott av 30 bostäder, ca 150 boende á 175 l/person*dygn.	26 m ³ /dygn
Totalt:	56 m³/dygn		88 m³/dygn

Som framgår av tabell 6 så beräknas förbrukningen öka med ca 26 m³ per dygn genom tillskottet av bostäder. Beräknad totalförbrukning förutsätter dock att inte förbrukningen ökar från befintliga hushåll och verksamheter. Det bör nämnas att vattenförbrukningen kan minskas avsevärt genom reglering av förbrukningen från samfällighetens sida, t ex genom installation av vattenmätare och en kostnad för förbrukad mängd samt genom installation av vattenbesparande utrustning och information till de boende.

5.3.1. Bedömning

Vår slutsats är att den genomsnittliga vattenförbrukningen på kort sikt, genom tillskottet av bostäder, kan öka med ca 26 m³/dygn på Oaxen, under förutsättning att nuvarande förbrukning hålls oförändrad. Totalt bedöms förbrukningen kunna stiga till i genomsnitt 56 m³/dygn. I ett kortare perspektiv bedöms vattentillgången överstiga förbrukningen med ca 20 %.

Åtgärder för att minska vattenförbrukningen kan minska densamma avsevärt, 25% besparing är ingen ovanlig siffra.

Extremfallet, med uppemot 90 m³/dygn, utarbetades för att ge en bild av hur förbrukningen kan komma att öka på mycket lång sikt, möjligen över 30-50 år.

5.4. Avlopp

Befintlig infiltrationsanläggning är belägen på utfyllnadsområdet inom fastigheten Oaxen 1:1 för vilken en detaljplan har varit utställd under 2004. Både miljökontoret i Södertälje och Länsstyrelsen har begärt ett förtydligande om eventuella risker med befintlig eller utbyggd infiltration, alternativt en ny avloppsanläggning. Vår bedömning är att risken för vattentäkten är mycket liten avseende befintlig anläggning.

Enligt en kornfördelningsanalys som utfördes i samband med att tillstånd söktes för anläggningen 1985 så faller kurvan inom fält A. Materialet är alltså väl lämpat för infiltration. Kalksylvan, det material som utfyllnaden utgörs av är i hög grad genomsläppligt. Vid en okulär undersökning av markens ytskikt så består detta till stor del av grovt material. Vår bedömning är att transporten genom marken i hög grad är vertikal. Enligt uppgift så har heller inget vatten kunnat fångas in när man försökt provta anläggningen. Avståndet ned till havsytan är ca 4 m. Enligt uppgift så gjordes en provgrop vid ett tillfälle och när vatten påträffades så utgjordes det av havsvatten. Viss grundvattenbildning sker säkerligen i utfyllnaden, men hur omfattande detta skikt är, är svårt att uttala sig om.

Infiltrationsanläggningen ligger ca 250 m norr om vattentäkten och en vattendelare/högpunkt återfinns på utfyllnaden strax utanför dagbrottet. Infiltrationsanläggning ligger dock ca 1,5 m ovan täktens vattenyta.

Under senare år har problem med igensättning av spridarrör förekommit. Enligt Sweco VIAK AB kan problemen bero på att slamavskiljaren är underdimensionerad och/eller att pumpning sker av för stor volym avloppsvatten vid varje pumpning.

5.4.1. Bedömning

Vår bedömning är att risken för att avloppsvatten ska komma i kontakt med det grundvatten som tillrinner vattentäkten är liten, vilket är vår bedömning även om anläggningen byggs ut. Detta baseras på följande:

- Avståndet till högsta grundvattenyta under anläggningen är ca 4 m. Detta avstånd torde säkerställa reduktion av smittämnen, under förutsättning att anläggningen fungerar som den ska med spridning över hela infiltrationsytan.
- Kalksylvan är utgör troligen ett bra substrat för biohud och fastlägger fosfor i hög grad.
- Avståndet till vattentäkten är ca 250 m.
- Det är inte troligt att det sker någon transport av grundvatten mot vattentäkten från utfyllnaden.

Vi anser dock att man bör överväga att förnya anläggningen. Skälen är följande:

- Den har varit i drift i snart 20 år. Den har alltså överskridit sin förväntade livslängd.
- Det bör finnas en provtagningsmöjlighet för att möjliggöra kontroll av anläggningens funktion och om den uppfyller uppställda krav på rening och smittskydd.
- Ny teknik finns som bättre möter upp dagens och morgondagens krav på kontroll, rening, smittskydd och kretslopp av näringsämnen.

En utredning om befintlig anläggnings status och reningskapacitet pågår dock för närvarande som får ge vägledning kring hur man bör hantera avloppsfrågan på Oaxen framledes.

5.5. Trafik

Trafikintensiteten är idag låg genom brottet. Enstaka besökare samt transporter till och från varvet och vindkraftverket sker genom brottet. De boende som bor på den södra sidan av ön åker den södra vägen till och från färjan. Om nya bostäder byggs i det gamla industriområdet kommer antal fordon på ön att öka och de boende där troligen att föredra den kortare vägen via kalkbrottet för att åka mellan bostad och bilfärjan.

5.5.1. Bedömning

Trafiken kommer att öka genom brottet med en ökad inflyttning till den östra sidan, vilket medför ökade risker för vattentäkten. Risker som behöver hanteras och minimeras. Vi har idag ingen exakt uppgift om hur mycket trafik som passerar vattentäkten. Det framtida flödet kan åtminstone uppskattas enligt följande: 30 nya hushåll som i hög grad är bilberoende innebär uppemot två bilar per hushåll. Det är också troligt att man arbetspendlar till och från ön. Två vuxna per hushåll torde innebära åtminstone 120 fordonspassager per dygn. Viss samåkning kan ske men ytterligare fordonsrörelser för inköp etc. tillkommer.

5.6. Område för planerad bebyggelse

5.6.1. Förorenad mark

Naturvårdsverket har som stöd för bedömningar av förorenade områden tagit fram generella riktvärden för tre olika slags av markanvändning [9]:

KM - Känslig Markanvändning som kan användas för ex. bostadsområden;

MKM GV- Mindre Känslig Markanvändning med grundvattenskydd som kan användas för ex. industri, kontor, vägar;

MKM GV- Mindre Känslig Markanvändning som kan användas för ex. industri, kontor, vägar.

I tabell 4 presenteras ett urval av dessa generella riktvärden och analysresultat från en miljöteknisk markundersökning som gjordes år 2001. I den översiktliga miljötekniska markundersökningen redovisades ingen riskklassning av området, men man ansåg att det uppfyllde kriterierna som Naturvårdsverket angett för att en bedömning skall kunna ske enligt de generella riktvärdena.

5.6.2. Bedömning

Sundh & Partners AB planerar att bygga bostäder och gemensamhetslokaler på Oaxens östra sida, vilket enligt Naturvårdsverkets klassning innebär att riktvärden för Känslig markanvändning skall användas.

Analysresultaten i tabell 4 visar att främst halten cancerogena PAH:er överskrider riktvärdet för Känslig markanvändning i flera provtagningspunkter. Det innebär att halterna kan vara skadliga för människor som är permanent bosatta inom området och kan komma att ha daglig kontakt med föroreningarna. De förhöjda halterna fanns endast i prover från det svarta jordlager som finns i marken i området och är därmed med stor sannolikhet bundna i detta

jordlager. Föroreningarna är svårslösliga och eventuell utlakning sker till havet där utspädning sker, varför miljöeffekterna av föroreningarna ansågs som små. Trots det rekommenderades att det svarta lagret under markytan skrapas bort och tas om hand på lämpligt sätt, antingen genom att lägga det på den obebyggda industrimarken norr om området där bostäder planeras eller genom deponi/behandlingsanläggning [7].

Det svarta lagret med föroreningshalter som överskrider riktvärden för känslig markanvändning fanns spritt över hela det gamla industriområdet (Bilaga 1).

Vi rekommenderar att om man skrapar ihop och transporterar den förorenade jorden är det lämpligt att frakta den till behandlingsanläggning. Eftersom man i nuläget planerar varvsverksamhet på det norra industriområdet avråder vi från att placera de förorenade massorna där. En olycka med utsläpp av lösningsmedel skulle kunna innebära att föroreningar löses ut och transporteras till havet eller ned i grundvattnet. Dessutom betraktas mellanlagring och deponering av förorenad jord som miljöfarlig verksamhet och kräver tillstånd enligt Miljöbalken (fd. miljöskyddslagen) emedan bortschaktning inte kräver tillstånd [13].

I Miljöbalken 10 kap. finns särskilda bestämmelser om förorenade områden. Enligt 9 § MB ska den som äger eller brukar en fastighet underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening som kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön på fastigheten. Länsstyrelsen kan förklara vissa förorenade områden som miljöriskområden vilket kan innebära inskränkningar i markanvändningen eller att vissa åtgärder skall vara förenade med villkor eller föregås av en anmälan till tillsynsmyndigheten.

Sundh & Partners ABs förslag kommer att kräva en planändring av det gamla industriområdet. Vi föreslår därför att samfällighetsföreningen eller Sundh & Partners AB kontaktar länsstyrelsen för att undersöka om länsstyrelsen har uppgifter om det aktuella området och om det är troligt att det aktuella området kan anses vara miljöriskområde.

Före beslut om sanering/efterbehandling kan en mer detaljerad undersökning ge svar på om ställningstagandet är kostnadseffektivt.

5.7. Planerad varvsverksamhet

Det varv som planeras på utfyllnaden inom Oaxen 1:1 är tänkt som ett servicevarv för fritidsbåtar och vinterförvaring. En varvsverksamhet hanterar eller kan komma att hantera en mängd olika produkter som innehåller ämnen som på olika sätt kan påverka grundvattnet vid läckage eller ovarsam hantering.

5.7.1. Bedömning

Vi bedömer att risken att planerad varvsverksamhet påverkar vattentäkten är liten, under förutsättning att erforderliga skyddsåtgärder vidtas och rutiner utarbetas för handhavande av produkter med miljöskadligt innehåll, kemikalier, och bränslen etc. och för att minimera riskerna för läckage och spill samt om utrustning finns tillgänglig om läckage. En modern varvsanläggning ska i princip inte medföra några utsläpp till mark och vatten. Om ett läckage trots allt skulle inträffa så finns berget som en barriär och avståndet är stort, ca 250 m från vattentäkten.

Utfyllnadsmarken ligger vidare utanför eller i utkanten av täktens influensområde och det är troligt att strömningsriktningen för grundvatten är riktad från brottet och ut mot utfyllnaden.

6. Alternativ lokalisering eller verksamhetsomfattning

6.1. Vattenförsörjning

En situation då inte vattentäkten längre räcker till för öns behov, eller att vattnet får försämrad kvalitet, skulle trots allt kunna uppstå. Det finns olika alternativ som är möjliga vid ett sådant scenario. T ex skulle man kunna avsalta havsvatten och möjligen låta infiltrera detta för att öka grundvattenbildningen, alternativt kan det avsaltade vattnet användas direkt men det bör blandas med grundvatten för att få en fullgod kvalitet. Vi rekommenderar inte avsaltning av grundvatten då det kan förvärra problem med saltvatteninträngning i grundvattnet.

I VIAKs utredning från 1990 bedömdes att de geologiska och geohydrologiska förutsättningarna på ön kan möjligen medge brunnslägen i såväl lösa jordlager som i berggrunden, men för att undvika kvalitetsproblem från havsvatten är centrala lägen på ön med mindre uttagsmängder att föredra[2]. Även detta skulle kunna vara ett komplement särskilt i söder då det är en annan grundvattenakvifär i svallsediment och moränlera. Det är dock inte troligt att några stora mängder vatten ska kunna påträffas. Risken för överuttag med påföljande saltvatteninträngning är stor. En befintlig brunn som tidigare användes för vattenförsörjningen finns på höjden öster om vattentäkten. Den har enligt brunnsarkivet en momentankapacitet om ca 2 m³/tim. Enligt uppgift är dock brunnen påverkad av saltvatten. Borrdjupet uppges vara 96 m.

Försörjning med vatten från Söräng på Mörkö bedöms som ett sistahandsval då detta vatten håller en låg kvalitet. Det skulle däremot kunna vara ett alternativ under en övergångstid i det fall vattnet i ytvattentäkten inte kan användas under kortare period vid t ex driftsstörningar etc.

Ett sätt att öka magasinvolymen är att höja nivån för utflödet i den norra änden av täkten med ca 3 dm genom uppdämning, vilket skulle ge en ökning av effektiv reservoarvolym med ca 5 500 m³. En vinst med detta är vidare att man kan tillgodoräkna sig den minskade avrinningen från brottet som en kapacitetsökning. Detta är en åtgärd som skulle kunna genomföras omgående.

6.2. Avloppsanläggning

Lokaliseringen av befintlig avloppsanläggning förefaller vara den lämpligaste med tanke på skyddet av vattentäkten. Eventuella grundvattenreserver inom området bedöms inte heller vara möjliga att utnyttja. Fömyelse av anläggningen bör övervägas.

6.3. Trafik

Ett alternativ för trafikförsörjningen till och från industriområdet/planerat bostadsområde har beaktats, och det är att leda trafiken genom samhället. Detta ses dock inte som realistiskt med tanke på vägens utformning och närheten till hus. Vägen är på sina håll mycket smal och kuperad med tvära kurvor. Några andra alternativ, t ex en ny väg är inte heller realistiska, då det skulle bli alltför kostsamt och innebära stora ingrepp. Det återstående alternativet, att leda trafiken genom brottet förbi vattentäkten ställer krav på ytterligare skyddsåtgärder.

7. Sammanfattande slutsatser och förslag till åtgärder för minskad risk för miljöpåverkan

Nedan sammanfattar vi de viktigaste bedömningarna och slutsatser som gjorts i utredningen och redovisar även förslag till åtgärder med fokus på skyddet av vattentäkten.

7.1. Vattenförsörjning, tillgång och kvalitet

Vår bedömning är att ytvattentäkten har tillräcklig kapacitet för att försörja ytterligare 30 bostäder på Oaxen. Minsta genomsnittliga tillrinning till brottet uppskattas uppgå till åtminstone 70 m³/dygn och överstiger förväntat ökad genomsnittlig förbrukning om 56 m³/dygn med ca 20%. Den effektiva reservoarvolymen beräknas till 53 000 m³. *Marginalerna synes vara goda men alla beräkningar är behäftade med osäkerheter*, och ett ökat uttag kan påverka vattnets kvalitet varför man bör ha en fortsatt kontinuerlig övervakning av nivåer och vattenkvalitet. Som exempel kan nämnas att ett uttag, överstigande tillrinningen med ca 10 m³/dygn, sänker nivån i brottet med ca 20 cm på ett år. Efter ca 15 år är den effektiva volymen förbrukad. Uttag kan ske även under denna nivå men är förenat med risker som saltvatteninträngning och andra kvalitetsförsämringar, särskilt med beaktande av förekomsten av förorenad mark på det gamla industriområdet.

Vid en fullt realistisk utveckling då allt fler dessutom väljer att bosätta sig året runt i befintligt bostadsbestånd bedöms dock uttaget successivt närma sig en punkt där uttaget till slut överstiger nybildningen.

Utsläpp och förorening av vattentäkten kan redan idag slå ut vattenförsörjning på kort eller lång sikt. Föreningen bör därför ha en beredskap för alternativ eller kompletterande vattenförsörjning samt ha en beredskapsplan för sanering vid eventuella olyckor och utsläpp i eller intill täkten. Helst borde ett vattenskyddsområde, med ett slutligt fastställande av tillrinningsområdet och skyddsföreskrifter, inrättas i enlighet med EGs grundvattendirektiv. Vidare bör man redan idag börja arbeta förebyggande med vattenbesparande åtgärder samt beakta vattenbesparande teknik i planeringen av de nya bostäderna.

Ett sätt att öka magasinvolymen är att höja nivån för utflödet i den norra änden av täkten med ca 3 dm genom uppdämning, vilket skulle ge en ökning av effektiv reservoarvolym med ca 5 500 m³. En vinst med detta är vidare att man kan tillgodoräkna sig den minskade avrinningen från brottet som en kapacitetsökning. Detta är en åtgärd som skulle kunna genomföras omgående.

På längre sikt kan avsaltning av Östersjövatten komplettera befintlig vattenförsörjning. Man kan också använda avsaltat vatten för att öka tillrinningen till ytvattentäkten genom att låta det infiltrera ned till täkten. Förutsättningarna för detta bör dock utredas mer i detalj. Vi avråder bestämt från att avsalta salt grundvatten, då det kan öka saltvatteninträngningen i grundvattnet.

7.2. Avloppsanläggningen

Avloppsanläggningen bedöms inte utgöra någon risk för vattentäkten varken i befintligt skick eller efter ombyggnad. Detta baseras på:

- Anläggningen ligger relativt långt från vattentäkten, ca 250 m. Den bedöms ligga utanför vattentäktens influensområde.

- Vattentäkten avser magasin i berg, medan ev. grundvatten på fastigheten Oaxen 1:1 återfinns i lösa jordlager ovanpå havsytan.
- Grundvatten från brottet strömmar med stor sannolikhet ut från brottet, snarare än tvärtom.
- Materialet i utfyllnaden är genomsläppligt vilket medför att transporten av det infiltrerade vattnet i hög grad är vertikal.

Däremot föreslås att anläggningen ersätts med en modernare anläggning som uppfyller dagens och framtida högt ställda krav på kontroll, rening, smittskydd och kretslopp.

Ett alternativ som bör utredas är reningsverk. Detta uppfyller kraven på rening och smittskydd under förutsättning att driften sker på rätt sätt samt att service utförs återkommande. Det går också att provta utgående vatten för att säkerställa detta. Avloppsvattnet kan efter rening ledas ut i infiltrationsanläggningen för efterpolering. På sätt undviks direktutsläpp till ytvatten. För att undvika transporter av slam kan en slamavvattning installeras. Slammet kan efter avvattning komposteras och användas som jordförbättring lokalt. Lakvattnet från slammet beskickas reningsverket för ytterligare ett varv i processen. Därmed kan åtminstone en del av kretsloppet av fosfor säkerställas.

Eventuellt skulle befintlig slamavskiljare kunna användas som utjämningsmagasin för inkommande avloppsvatten för att åstadkomma en jämn beskickning av reningsverket. Ett reningsverk för ca 500 pe som klarar kraven på rening av BOD₇, fosfor och kväve samt smittskydd, kostar kring 1.5-2 Mkr (uppgift från BAGA international, 2005) i inköp. Vilket ger en kostnad på ca 20 000 kr per fastighet. Tillkommer gör kostnader för installation, drift och underhåll.

Det finns dock ett flertal tänkbara tekniska lösningar som bör utredas med avseende på ekonomi, funktion, skötsel etc. innan samfälligheten beslutar vilken teknik/anläggning eller kombination av tekniker som kan vara lämplig just för Oaxens förutsättningar och förhållanden.

En utredning om status och reningskapacitet hos befintlig anläggning, genomförs parallellt med denna utredning, och resultatet från denna får utvisa hur man bör gå vidare.

7.3. Trafik genom brottet

Trafiken genom brottet bedöms öka med hundratals fordon per dygn till och från de nya bostäderna. Det bästa vore om man helt kunde undvika trafik genom brottet. Detta är dock svårt eftersom vägen kommer försörja de boende vid nybyggda fastigheter. Personbilstrafik genom brottet bedöms utgöra mindre risk. Man bör överväga om det går att styra över mer riskfyllda transporter över till den södra vägen. Denna trafik utgör troligen en mindre andel av trafikflödet och skulle innebära en mindre stöming för de boende på södra sidan av ön. Framkomligheten för större fordon kan dock utgöra ett problem.

Andra möjliga åtgärder är för att öka säkerheten:

- Större och tydligare informationsskyltar t ex. med skyltar på flera språk eller tydliga bilder och på flera platser, förslagsvis på färjan och/eller vid färjelägena.
- Ha saneringsutrustning snabbt tillgänglig vid olycka.

- Se till att vägen lutar bort från vattentäkten så att avrinning bort från täkten säkerställs.
- Bygga en skyddsvall.
- Fortsatt stoppförbud för fordon i kalkbrottet.

7.4. Förorenad mark

I området där man planerar att bygga bostäder förekommer farliga föroreningar i halter som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för bostadsområden. Vi rekommenderar därför att man redan nu upprättar en dialog med länsstyrelsen för att få en uppfattning om vilka krav som kommer att ställas inför en utbyggnad av området.

Föroreningarna i marken utgör i sig en direkt risk för människors hälsa. De utgör dessutom en potentiell risk för vattentäkten, eftersom det inte är helt klargjort om det finns eller kan komma uppstå en hydraulisk förbindelse mellan ytvattentäkten och grundvatten ute på industriområdet. Vår bedömning är att man bör schakta ur de förorenade massorna och transportera bort dem för vidare hantering. Detta bör då genomföras på ett sådant sätt att inte föroreningarna kommer i rörelse i marken.

7.5. Område för planerad varvsverksamhet

Risken för att föroreningar från varvsverksamheten ska påverka vattentäkten bedöms som låg. Ett varv hanterar dock eller kan komma att hantera sådant som kan vara skadligt för miljön t ex färger, oljor, plast, epoxy, härdare, bränslen, båtvårdsprodukter, hålltanksinnehåll etc. Därför är det, oavsett eventuell risk för vattentäkten, viktigt att man ordnar verksamheten så att lagring, handhavande och avfallshantering kan ske på ett kontrollerat sätt. Om man upprättar en plan för detta och rutiner för verksamheten så torde riskerna för vattentäkten vara minimala. Vi anser dock att de ytor där man gör mer omfattande service bör anläggas med tätt utförande, framför allt i syfte att skydda grundvattnet lokalt. Miljöfarliga produkter och avfall bör vidare förvaras på sådant sätt att eventuellt läckage och spill etc. inte kan infiltrera ned i mark, gärna i en särskild miljöstation. Härutöver bör saneringsutrustning för att omhänderta eventuellt spill och läckage finnas.

Underlag

1. Utställd detaljplan för del av fastigheten Oaxen 1:1. Upprättad 2004-02-29.
2. Befintlig detaljplan för industriområdet.
3. Yttrande över detaljplaneändring för Oaxen 1:1 m a p dricksvattentäkten inkl detaljplaneändring på norra utfyllnaden avs. industritomt samt utökat område för infiltrationsanläggning. Miljökontoret Södertälje kommun, 2004-08-21
4. Utställningsyttrande. Detaljplan för del av fastigheten Oaxen 1:1, Reningsverket inom Hölö/Mörkö i Södertälje kommun. Lst i Stockholms län, 2004-06-10

Referenser

- [1] Curt Engström, Oaxens samfällighetsförening, muntlig kommunikation 2005.
- [2] VIAK AB (1985-11-08): VA-utredning för planerad och befintlig bebyggelse på ön Oaxen, Södertälje kommun., nr 038076.
- [3] Sweco VBB VIAK (2001-05-03): PM Oaxen vattenförsörjning: Vattenförsörjning för nybyggnad av 25 småhus på ön Oaxen, Södertälje kommun.
- [4] Uppgift från Stefan Modig, plan- och bygglov, Södertälje kommun
- [5] VIAK AB (1990-11-30): Kompletterande VA- utredning för planerad och befintlig bebyggelse, nr 12102.03.8361.
- [6] Avläsningar av de relativa nivåförändringar hos kalkbrottes vattenyta mellan åren 2000-2004 inhämtade av Börje Eriksson, Oaxens samfällighetsförening
- [7] Sweco VBB VIAK (2001-05-07): Miljöteknisk markundersökning, Oaxen, nr 1130223000.
- [8] Naturvårdsverket (1998): Förslag till riktvärden för förorenade bensinstationer, rapport 4889.
- [9] Naturvårdsverket (1996): Generella riktvärden för förorenad mark, rapport 4638.
- [10] Sweco VBB VIAK (2001-06-08): PM Oaxen vattenförsörjning: Kompletterande synpunkter avseende vattentillgången på ön Oaxen.
- [11] Uppgift från Börje Eriksson, Oaxens samfällighetsförening, muntlig kommunikation 2005.
- [12] Sundh & Partners AB (juni 2003): Oaxen – programförklaring.
- [13] Naturvårdsverket (1997): Efterbehandling av förorenade områden, rapport 4803.
- [14] Göran Risberg, brunnarkivet SGU, muntlig kommunikation 2005.

Bilagor

Bilaga 1 Sundh & Partners AB förslag till plan för bostäder och andra gemensamhetslokaler samt provtagningspunkter där analyser visade höga halter av markföroreningar.

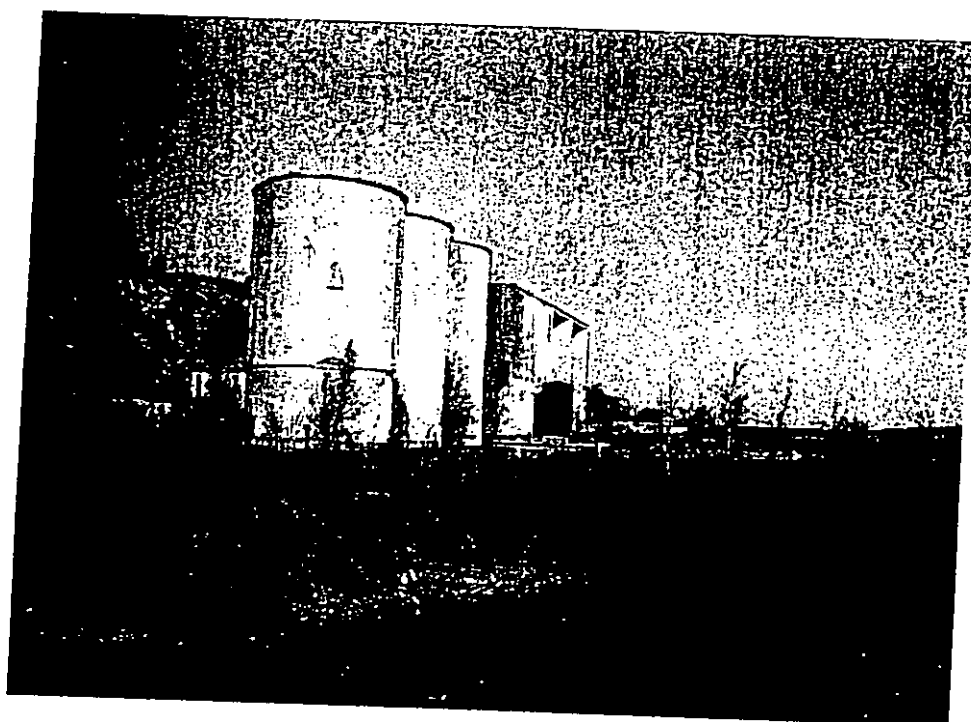
Bilaga 2 Karta över preliminärt tillrinningsområde samt utvidgat tillrinnings-/influensområde.

Bilaga 3 Geologiskt kartblad över södra halvan av Oaxen.

Oaxens Samfällighetsförening

MILJÖTEKNISK MARKUNDERSÖKNING, OAXEN

Översiktlig miljöteknisk markundersökning av planerat bostads-
område på ön Oaxen, Södertälje kommun



Stockholm 2001-05-07
SWECO VBB VIAK AB
Region Stockholm/Vatten och miljö

Per Claesson

Uppdragsnummer 1130223 000

SWECO VBB VIAK
Gjörwellsgatan 22
Box 34044, 160 26 Stockholm
Telefon 08-695 60 00
Telefax 08-695 60 10

Uppdragsnummer 1130223 000
Uppdragsnamn: Miljöteknisk markundersökning på ön Oaxen, Södertälje kommun

Innehåll

1	Inledning	1
2	Områdesbeskrivning	1
3	Utförda undersökningar	2
4	Resultat	2
4.1	Fältobservationer	2
4.2	Föroreningar i jord	4
5	Bedömningar	5
5.1	Bedömningsgrunder	5
5.2	Föroreningar i jord	5
6	Slutsatser	6
7	Rekommendationer	6
8	Referenser	8

Bilageförteckning

Bilaga 1	Kartor över undersökningsområdet med provgroparnas placering markerade
Bilaga 2	Fältanteckningar
Bilaga 3	Fotobilaga
Bilaga 4	Analysresultat

1 Inledning

Oaxens samfällighetsförening planerar att bebygga delar av det gamla kalkbruksområdet på ön Oaxen i Södertälje kommun med bostäder. Med anledning av detta har uppdragits åt VBB VIAK att genomföra en miljöriskbedömning och miljöteknisk markundersökning av det aktuella området.

För inventering av området har information inhämtats från Södertälje kommun, Cementa, boende och arbetande på ön. Studier av äldre fotografier och historiska skrifter samt platsbesök har genomförts. Den miljötekniska markundersökningen omfattade grävning av provgröpar, provtagning, analyser av dessa prover och utvärdering av analysresultaten. Syftet med undersökningen är att få en bild av föroreningsituationen i området, samt att utföra en riskbedömning inför byggandet av bostäder inom området.

2 Områdesbeskrivning

Ön Oaxen ligger i Himmerfjärden ca 25 km söder om Södertälje, strax öster om Mörkö. På ön finns ett 60-tal hushåll, vilket man nu vill utöka med ytterligare ca 25 stycken. Bostäderna planeras byggas i fyra områden på den östra sidan av ön, där de industribyggnader som finns kvar idag ligger, se kartor i bilaga 1.

Oaxen är en ö med kalkberggrund. Kalksten med ett tunt jordlager dominerar över hela ön förutom i den södra änden, där det finns ett mäktigare ytligt moränlager. Det område som nu är aktuellt för bostadsbebyggelse har tillkommit genom att kalkberget har brutits och kalkstenskross har fyllts ut i vattnet under de senaste 150 åren. Troligtvis gick kalkberget tidigare ända ut till vattnet.

På ön har det brutits kalk sedan mitten av 1800-talet. Kalken brändes i kalkugnar som huvudsakligen eldades med stenkol, i vissa fall med ved. Efter detta släcktes kalken genom vattenbegjutning under omrörning. På östra sidan av ön, där man planerar att bygga bostäder, har industriverksamhet troligtvis pågått sedan sekelskiftet. (ref 1)

3 Utförda undersökningar

Ett platsbesök genomfördes 2001-03-21, då området inspekterades och fyra prover, P1-P4, togs i ytliga jordlager eller högar som misstänktes innehålla föroreningar. Ett av dessa prover, P2, taget i ett kolsvart ytlager som låg strax utanför det aktuella området, analyserades med avseende på metaller, alifater (oljeämnen) samt PAH (tjärämnen). Detta prov visade sig innehålla förhöjda halter av PAH och tunga alifater (för resultat, se stycke 4.2 nedan) Detta innebar att en grundligare undersökning av marken bedömdes nödvändig. Denna bedömning gjordes trots att provet var taget utanför undersökningsområdet, eftersom liknande förhållanden misstänktes råda även under asfalten i undersökningsområdet. Punkterna P1-P4 finns utmärkta på kartor i bilaga 1.

Provtagning genom provgropsgrävning med traktorgrävare utfördes 2001-04-10. Nio stycken provgropar, PG1-PG9, grävdes i undersökningsområdet, läget för dessa återfinns i bilaga 1. Ett samlingsprov togs från varje påträffat jordlager. Noteringar om jordart, lagertjocklekar, syn- och luktintryck samt provgroparnas läge inmätt från fasta punkter i området återfinns i bilaga 2.

Tio av de tagna proverna valdes ut för analys och analyserades med avseende på metaller, alifater (oljeämnen) samt PAH (tjärämnen). Metallanalyserna utfördes med ICP-metod och alifat- och PAH-analyserna genom GC/MS screening. Proverna valdes ut för att täcka in alla de jordtyper som påträffats, samt för att få med de mest förorenade proverna. Alla analyser har utförts av VVL som är ackrediterat för miljöanalyser.

4 Resultat

4.1 Fältobservationer

Innanför den väg som går längs den östra sidan av Oaxen (se kartor i bilaga 1) finns endast ett tunt jordlager (omkring 1 m). Detta består av kalkstenskross i olika dimensioner. En markvattenyta påträffades här strax ovanför berget. På utsidan av vägen (mot vattnet) är det djupare till berggrunden. Här finns istället mer kalkstenskross, i större fraktioner på större djup. I vissa delar av området finns också sand, särskilt i den norra delen.

I flera av provgroparna (PG 1, 3, 4, 6 och 8) fanns ett tunt mörkt/svart lager relativt ytligt (mellan 0,2 och 0,75 meter under markytan, ca 1 dm tjockt). Detta är troligen en tidigare markyta som tidigare använts till kollager eller där det pågått annan typ av kolhantering. Markytan har antagligen höjts senare genom påförande av andra massor.

I provgrop 8 fanns även ett tjockare svart lager (0,35 – 0,9 m u my) som hade inslag av slagg. Detta tyder på att det är fråga om kolaska. I flera provgropar påträffades även vita eller vitaktiga lager som sannolikt består av kalk. För en noggrannare beskrivning av lagerföljderna i de olika groparna, se bilaga 2. Se även foton i bilaga 3. Vissa brister kan finnas i färgåtergivandet på dessa foton.

Vid södra änden av det långa huset längst söderut på undersökningsområdet, precis intill provgrop 1, har det tidigare legat en bensinpump. Även diesel ska ha använts i pumpen. Ett betongfundament finns kvar på platsen. Bränslet lagrades i en nergrävd tank. Olika uppgifter finns på huruvida denna är uppgrävd, fylld med sand, eller bara tömd på bränsle. Vid provgropsgrävningen påträffades ingen tank, men då det bara grävdes en grop i närheten av pumpen kan en eventuell kvarliggande tank mycket väl ha missats.

4.2 Föroreningar i jord

I tabell 1 nedan presenteras resultat från analyser som utfördes på jordproverna. Analysprotokoll återfinns i bilaga 4.

Tabell 1. Analysresultat från provtagning på Oaxen, samt Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM), mindre känslig markanvändning med grundvattenuttag (MKM GV) och utan grundvattenuttag (MKM). De halter som överstiger KM är markerade med fetstil. För förklaring riktvärdena, se stycke 5.1. Alla halter i mg/kg TS.

Provpunkt	P2	PG1	PG3	PG4	PG5	PG6	PG7	PG8	PG8	PG8	PG9	KM*	MKM GV*	MKM*
Djup (m)	0	0,2	0,4	0,5	0,5	0,7	0,3	0,2	0,3	0,6	0,4			
Jordart (se förklaring nedan)	A	A	A	A	A	A	B	A	C	D	E			
As	3,5	8,7	2,9	5,0	3,1	4,2	5,7	6,3	2,1	18	<2,0	15	15	40
Pb	19	62	14	32	28	48	19	23	5,2	14	13	80	300	300
Cd	0,28	0,28	0,25	0,35	0,47	1,1	0,24	0,31	0,17	0,31	0,15	0,4	1	12
Co	5,4	9,7	7,8	12	3,5	4,4	12	7,1	<1,0	23	5,6	30	60	250
Cu	23	74	36	29	21	45	28	31	2,2	90	10	100	200	200
Cr	9,9	11	9,9	9,4	4,0	7,4	43	9,8	1,1	14	24	120	250	250
Ni	10	23	18	27	8,7	12	23	20	<1,0	61	12	35	150	200
V	23	62	39	41	21	24	75	29	6,6	79	38	120	200	200
Zn	62	150	59	80	120	330	79	77	180	240	54	350	700	700
Alifater >C8-C16	25	<20	<20	55	26	<20	<20	84	<20	<20	<20	100	500	500
Alifater >C16-C35	200	150	200	380	150	74	<20	510	<20	290	<20	100	1000	1000
Canc. PAH	3,3	0,8	1,1	4,0	2,3	2,8	<0,3	5,8	<0,3	2,6	<0,3	0,3	7	7
Övriga PAH	<5	<5	<5	12	<5	<5	<5	14	<5	<5	<5	20	40	40

*Riktvärden från ref 3 (alifater) och ref 2 (övriga ämnen).

Jordarter: A - Svart kollager

B - Lerig sandig fyllning

C - Kalk

D - Kolaska

E - Sand

5 Bedömningar

5.1 Bedömningsgrunder

Till stöd för bedömning av föroreningshalter i mark har Naturvårdsverket tagit fram generella riktvärden för förorenad mark. Riktvärdena finns presenterade i Naturvårdsverkets rapport nr 4638 (ref 2). För olja finns endast branschspecifika riktvärden för förorenade bensinstationer, vilka har tagits fram av Naturvårdsverket och SPI, och finns presenterade i rapport 4889 (ref 3). I tabell 1 ovan presenteras ett urval av dessa generella riktvärden. KM står för känslig markanvändning, t ex bostadsområden och MKM står för mindre känslig markanvändning, t ex kontor och industrier. MKM GV står mindre känslig markanvändning med grundvattenuttag.

Inom fastigheten planeras bostäder byggas vilket enligt Naturvårdsverkets klassning innebär känslig markanvändning (KM). Det är således riktvärdena för KM som bör tillämpas inom området. Innan de generella riktvärdena används skall det kontrolleras att området uppfyller ett antal förutsättningar angående föroreningarnas farlighet, spridningsförutsättningar samt känslighet och skyddsvärde, som finns beskrivna i rapport 4638. Det aktuella området bedöms uppfylla kriterierna för bedömning enligt de generella riktvärdena.

5.2 Föroreningar i jord

Resultaten av analyserna visar att de prover som är tagna i det svarta lager som påträffats har förhöjda halter av cancerogena PAH (cancerframkallande tjärämnen) och tunga alifater (oljeämnen). Detta gäller även lagret med kolaska i provgrop 8. I tre av proverna finns även förhöjda metallhalter. Dessa förhöjda halter ligger över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM), men under de för mindre känslig markanvändning (MKM) (ref 2, 3).

I de prover som är tagna i lager som inte är svarta har inget av de analyserade ämnena halter över riktvärdet för KM.

6 Slutsatser

De föroreningar som påträffats med förhöjda halter finns i det svarta lager som finns i marken på området, samt i lagret med kolaska vid PG 8. I prover tagna i andra lager har inga förhöjda halter påträffats. Föroreningarna i området är därmed med stor sannolikhet bundna till det svarta lagret och kolaskan. Föroreningshalterna ligger över Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning, som bör användas vid jämförelser eftersom området ska användas till bostäder. Detta innebär att halterna kan vara skadliga för människor, främst barn, som exponeras dagligen för den förorenade jorden.

Utlakningen av föroreningar är troligtvis liten. Föroreningarna är endast i liten utsträckning vattenlösliga och lösligheten minskar ytterligare i och med det höga pH-värde som sannolikt råder i marken p g a kalken. Eventuell utlakning sker dessutom till Himmerfjärden där en kraftig utspädning sker. Med hänsyn till detta är miljöeffekterna av de föroreningar som påträffats sannolikt små.

7 Rekommendationer

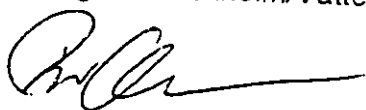
VBB VIAK rekommenderar att det tunna svarta lagret som finns strax under markytan skrapas bort och tas om hand på lämpligt sätt. Detta kan eventuellt ske genom att massorna läggs på den obebyggda industrimark som finns norr om det aktuella området. I annat fall kan massorna transporteras till deponi eller behandlingsanläggning. Även det tjockare asklagret som påträffats vid PG 8 bör tas om hand på samma sätt. Om misstänkt förorenad jord påträffas på andra platser/djup i samband med schaktarbeten bör denna provtas och dess föroreningsinnehåll kontrolleras.

Ett annat alternativ som är möjligt är att påföra rena jordmassor ovanpå den förorenade jorden så att de översta 0,7 meterna består av rena massor. VBB VIAK bedömer att detta också innebär ett tillräckligt skydd för de boende på området och för miljön. Om förorenade massor lämnas kvar krävs dock restriktioner gällande grävning på området, t ex i samband med anläggande av källare, swimmingpool etc. Även under byggtiden behöver hänsyn tas vid grävningar för ledningsgravar, grundläggning och liknande.

Vidare bör grävning vid den gamla bensinpumpen utföras med försiktighet så att den eventuellt kvarliggande tanken inte skadas. Om

tanken påträffas bör det undersökas om den innehåller några föroreningar, eller om närliggande jord verkar förorenad. Om så är fallet bör detta anmälas till miljökontoret och nödvändiga åtgärder för att ta hand om föroreningarna vidtas.

SWECO VBB VIAK AB
Region Stockholm/Vatten och miljö



Per Claesson
Handläggare



Lisa Jonsson
Kvalitetsgranskare

8 Referenser

1. Ankarberg, C-H (1975): Oaxen – kulturhistoriska bilder från ett kalkbruk
2. Naturvårdsverket (1996): Generella riktvärden för förorenad mark, rapport 4638.
3. Naturvårdsverket (1999): Förslag till riktvärden för förorenade bensinstationer, rapport 4889.

Bilaga 1

Kartor med undersökningsområdena och prov-
groparna markerade

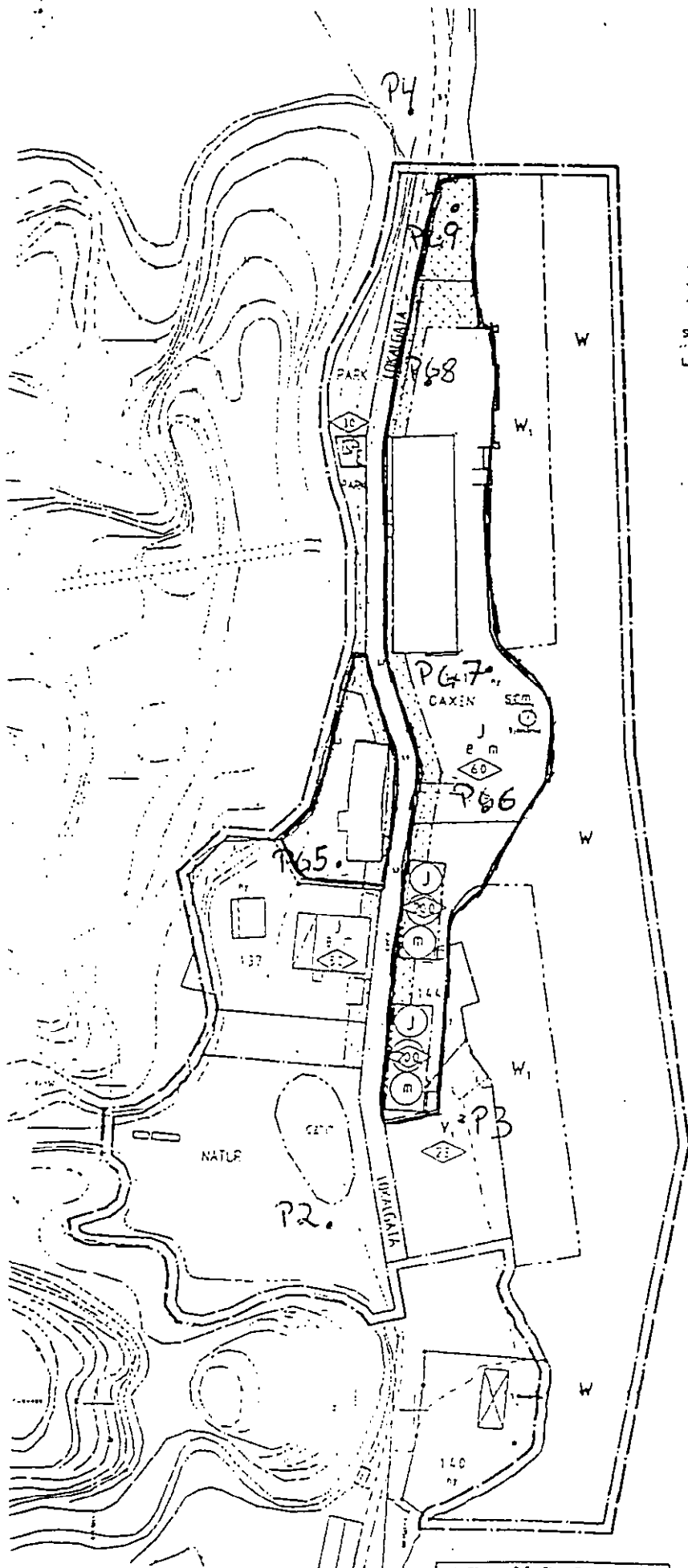
Bilaga 1

Oaxens samfällighetsförening
2001-05-07
Oaxen

1 (3)

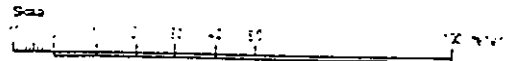
Uppdrag 1130223 000; PECL
pÅ1121111302230000markförelningoaxen, bilaga: doc





GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

•	Gränslinje mellan eller betecknad	100000	Väg
11	Registernummer för byggnad med namn	•	Byggnadsplats
12	Registernummer för grensaretslaggning	•	Söder
13	Seriel	—	Byggnad av en mark
14	Levnadssätt	00	Anslut till
15	Byggnadsst	—	Med utvid 1 meters en mark
16	Vattenyta	—	Öster
17	Byggnadsst	—	Öster
18	Byggnadsst	—	Öster
19	Byggnadsst	—	Öster
20	Byggnadsst	—	Öster
21	Byggnadsst	—	Öster
22	Byggnadsst	—	Öster
23	Byggnadsst	—	Öster
24	Byggnadsst	—	Öster
25	Byggnadsst	—	Öster
26	Byggnadsst	—	Öster
27	Byggnadsst	—	Öster
28	Byggnadsst	—	Öster
29	Byggnadsst	—	Öster
30	Byggnadsst	—	Öster
31	Byggnadsst	—	Öster
32	Byggnadsst	—	Öster
33	Byggnadsst	—	Öster
34	Byggnadsst	—	Öster
35	Byggnadsst	—	Öster
36	Byggnadsst	—	Öster
37	Byggnadsst	—	Öster
38	Byggnadsst	—	Öster
39	Byggnadsst	—	Öster
40	Byggnadsst	—	Öster
41	Byggnadsst	—	Öster
42	Byggnadsst	—	Öster
43	Byggnadsst	—	Öster
44	Byggnadsst	—	Öster
45	Byggnadsst	—	Öster
46	Byggnadsst	—	Öster
47	Byggnadsst	—	Öster
48	Byggnadsst	—	Öster
49	Byggnadsst	—	Öster
50	Byggnadsst	—	Öster
51	Byggnadsst	—	Öster
52	Byggnadsst	—	Öster
53	Byggnadsst	—	Öster
54	Byggnadsst	—	Öster
55	Byggnadsst	—	Öster
56	Byggnadsst	—	Öster
57	Byggnadsst	—	Öster
58	Byggnadsst	—	Öster
59	Byggnadsst	—	Öster
60	Byggnadsst	—	Öster
61	Byggnadsst	—	Öster
62	Byggnadsst	—	Öster
63	Byggnadsst	—	Öster
64	Byggnadsst	—	Öster
65	Byggnadsst	—	Öster
66	Byggnadsst	—	Öster
67	Byggnadsst	—	Öster
68	Byggnadsst	—	Öster
69	Byggnadsst	—	Öster
70	Byggnadsst	—	Öster
71	Byggnadsst	—	Öster
72	Byggnadsst	—	Öster
73	Byggnadsst	—	Öster
74	Byggnadsst	—	Öster
75	Byggnadsst	—	Öster
76	Byggnadsst	—	Öster
77	Byggnadsst	—	Öster
78	Byggnadsst	—	Öster
79	Byggnadsst	—	Öster
80	Byggnadsst	—	Öster
81	Byggnadsst	—	Öster
82	Byggnadsst	—	Öster
83	Byggnadsst	—	Öster
84	Byggnadsst	—	Öster
85	Byggnadsst	—	Öster
86	Byggnadsst	—	Öster
87	Byggnadsst	—	Öster
88	Byggnadsst	—	Öster
89	Byggnadsst	—	Öster
90	Byggnadsst	—	Öster
91	Byggnadsst	—	Öster
92	Byggnadsst	—	Öster
93	Byggnadsst	—	Öster
94	Byggnadsst	—	Öster
95	Byggnadsst	—	Öster
96	Byggnadsst	—	Öster
97	Byggnadsst	—	Öster
98	Byggnadsst	—	Öster
99	Byggnadsst	—	Öster
100	Byggnadsst	—	Öster



PLANKARTA

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje på kartan ritad tre (3) mm utöver planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

PLANBESTÄMMELSER

Endast redan angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning på kartan gäller inom hela planområdet.

MARK- OCH VATTENANVÄNDNING

Allmän plats

LOKALGATA Lokaltråk

PARK Parkområde

NATUR Naturområde friska vss båtupplag och parkering

Kvartermark

J Småindustri och hantverk med högst 10 mindre beväkningsbostad

E Teknisk anläggning, transformatorstation

Vallensområde

W Vallensområde

W₁ Vallensområde som får överbyggas med mindre brygger

V₁ Hamn kajer, båtupplag m ml

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

ca Vallenspeget skall bevaras

MARKENS ANORDNANDE

ca Somärke

UTNYTTJANDEGRAD

e Högst en tredjedel (1/3) av fastighets areal får betyggas

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

ca Marken får inte betyggas

UTFORMNING

OC Högst bygghöjd i meter

Bygghöjden för stöarna gäller endast för byggnad i samband med bevärd stöar.

Om stöarna rns gäller bygghöjden 60 m för ry 5/5

STORHÄNSKYDD

m Verksamheten får inte vara störande för omgivningen

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandebild

För planområdet är genomförandebild (15) är räknat från och med dagen efter det att planen har varit i laga kraft

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för stöan plats.

Detaljplan för del av ÖN OAXEN
(arbetsområdet)

inom HÖLÖ / MÖRKÖ i
SÖDERTÄLJE

Upprättad på miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen i
Södertälje 1999-02-23

ANTAGEN AV HÖLÖ-MÖRKÖ-KOMMUNFÖRSAMLINGEN
1999-04-21 1108
PLANOMÄRKNING LAGA KRAFT 1999-07-22
På grund av regeln

Ure Daxen
Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen

Byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden

Ändrad 1999-07-20

Byggnadsnämnden

1261 B / a

Bilaga 2

Fältanteckningar

Oaxen

Provtagningsprotokoll
Provtagning i provgröpar 01-04-10

SWECO VBB VIAK

Djup (nedre, m)	Material	Provnr	Analys	Kommentar
PG 01:01	0,2 Siltig sand m röter 0,25 Sand/kol (svart) 0,4 Siltig sand (grå) 0,75 Sand (ljus)	01:01-1 01:01-2 01:01-3 01:01-4	Ja	Tunt svart lager (nr 2), dock utan oljelukt, kolrester? Vid 0,7 m isolerad vattenledning. Block inblandade i lager 3 och 4. Vi vågade inte gräva djupare p g a ledningar. Bergat antagligen inte mkt djupare eftersom ledningen ligger så ytligt Läge: 2 m från väggen, 4 m från hörnet
PG 01:02	0,05 Forna 1,1 Blockig stenig fylln STOPP mot berg 1 Vattenyta	01:02-1 01:02-2		Verkar rent. Tunt lager "matjord" överst sedan grov fyllning, stenig blockig kalkstenskross Läge: 9 m Ö från hörn på tennisplan
PG 01:03	0,35 Matjord 0,4 Siltig sand (grå) 0,5 Kalk (hård, gulaktig) 0,55 Sand (svart) 1,5 Blockig stenig fylln	01:03-1 01:03-2 01:03-3 01:03-4	Ja	Relativt tjockt lager med matjord överst, sedan flera tunnare lager. Först ett gråsvart, sedan ett hårt lager med ljus sand-inblandad kalk. Sedan ännu ett gråsvart lager, ungefär likadant som det förra. Sedan fyllningsmaterial, grövre längre ner Läge: 9 m V från husknut
PG 01:04	0,03 Asfalt 0,5 Kalk m grus o sand 0,6 Sand/kol (svart) 1,2 Stenig grusig fylln	01:04-1 01:04-2	Ja	Tjockt lager med vit fyllning, sand grus och sten, antagligen finare kalkkross, därunder ett väl avgränsat svart lager, förmodligen ren kol. Under detta fyllning med grövre kalkkross, grövre ju djupare man kommer. Det övre fyllningslagret antagligen dittligt senare efter många års kothantering. Läge: 18 m N om husknut
PG 01:05	0,1 Forna/matjord 0,4 Stenig sandig fy (ljus) 0,5 St sa fy (mörk) 1,1 St sa fy (brungul) STOPP mot berg 0,9 Vattenyta	01:05-1 01:05-2 01:05-3 01:05-4		Tunt jordlager, överst tunt förnalager sedan olika fyllningslager, grövre djupare ner. Ett mörkare lager finns mellan 0,4 och 0,5-0,6. Svårt att analysera p g a stora fraktioner, 01:05-0 nog bäst. Taget i norra delen av gropen där lager 2 är som tjockast. Läge: 2 m S och 2 m V från husknuten
	0,4-0,6 Lager 2, finare fraktion	01:05-0	Ja	
PG 01:06	0,4 St gr sa fylln (vit) 0,6 (0,75) St gr sa fylln (brungul) 0,75 Sa si fylln (svart) 1,5 Bl st sa fylln I västkanten: 1,1 Betong	01:06-1 01:06-2 01:06-3	Ja	Överst vitt/just lager m fyllning - sten och linare mirl. Sedan ett liknande fyllningslager men med grövre sten och mörkare färg. I södra och syd-östra kanten ett mörkare linare lager med bl a viss inblandning av järmskrot. Detta lager finns i ca 1/4 av gropen. Under grövre fyllning. Betong åtminstone till 1,1 m i västra kanten, antagligen gammal kalkkant. Man har troligtvis tippat mirl över kanten och fyllt ut. Läge: 18 m N och 7 m V från silohörn
PG 01:07	0,1 Matjord/forna 0,45 Lerig sandig fyllning 0,5 Sand (ljus) 1,4 Blockig st gr fylln	01:07-1 01:07-2 01:07-3 01:07-4	Ja	Inga svarta lager eller fläckar, ser rent ut, tunt ljus sandlager (nr 3), inte särskilt hårt, dock fin sand, nästan silt, antagligen kalk. På djupet blockig fyllning. Läge: 7 m Ö och 9 m S från kalkladeknuten
PG 01:08	0,03 Asfalt 0,1 Sa si gr fylln (vit) 0,2 Kol 0,35 Kalk med sand 0,9 Sa fylln (svart m slagg) 1 Blockig fyllning STOPP (mot berg eller grov fylln)	01:08-1 01:08-2 01:08-3 01:08-4	Ja Ja Ja	Det övre svarta lagret troligtvis kol, det undre gissningsvis kotaska. Mycket slagg i det undre, speciellt i Ö kanten, stora slaggklumpar och mindre. Kalklagret mellan dem samma som i punkt tre, kalk med sand - hårt. Läge: 23 m N och 11 m Ö från kalkladehörn
	0,35-0,9 Slaggklumpar	01:08-0		
PG 01:09	0,3 Siltig sand (mörkbrun) 0,6 Rödsand 0,65 St gr sa fylln (vit) 1 Rödsand 1,02 Sandig silt (mörkt) 1,4 Bl st gr fyllning	01:09-1 01:09-2 01:09-3 01:09-2 01:09-4	Ja	Lagerföljden gäller östra sidan, på västra sidan är övre rödsandslagret och övre fyllningslagret blandat över hela djupet, och inget mörkt, tunt lager finns mot det djupare fyllningslagret. Läge: 9 m S (längs ledning) och 12 m Ö från ledningsstolpe

Bilaga 3

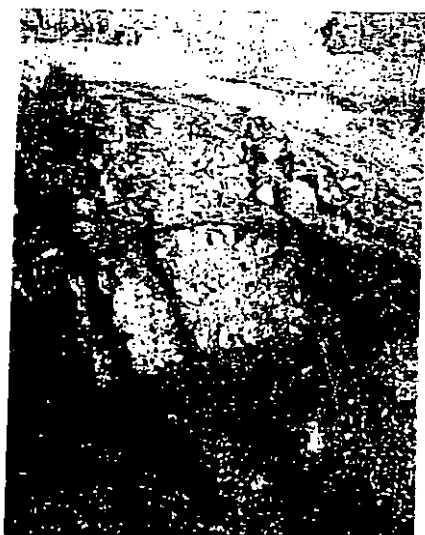
Fotobilaga



PG 1



PG 1



PG 2



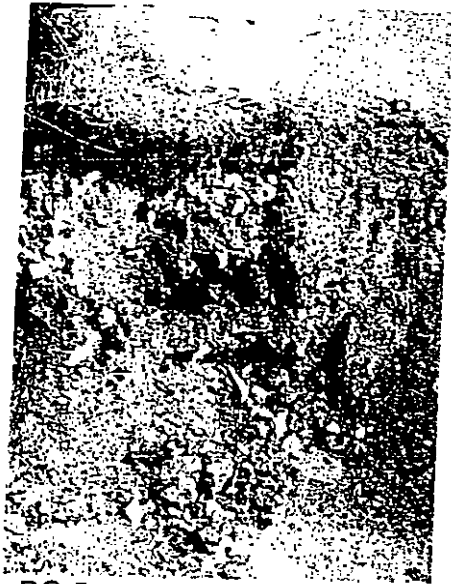
PG 3



PG 4



PG 4



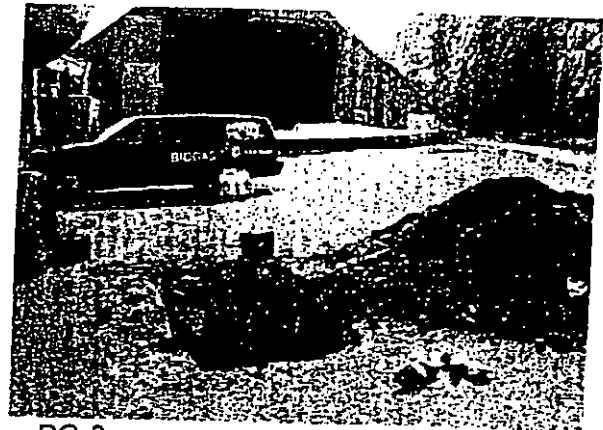
PG 5



PG 6



PG 7



PG 8



PG 8



PG 9

Bilaga 4

Analysresultat

14011 2000 01 30

Oaxens samfällighetsförening
2001-05-07
Oaxen

Bilaga 4

1 (3)

Uppdrag 1130223 000; PECL
p:\1121\1130223000\markförorening\oaxen, bilagor.doc





RAPPORT

utfärdad av ackrediterat laboratorium
REPORT issued by an Accredited Laboratory

VVL

1004

1 / 1

VBB VIAK AB, Stockholm
Mark & Miljöteknik
Box 34044
100 26 STOCKHOLM

Kundnummer V1115
Unr/Bnr 1130223000
Referens Per Claesson
Ankomstdatum 2001-03-23

Stationsnamn Oaxen
Plats
Provtagare Per Claesson

Provnummer 181254
Provt.datum 010321
Tid
Provmärkning 2

Aluminium (ICP, I)	mg/kg TS	4300
Arsenik (ICP, I)	mg/kg TS	3.5
Bly (ICP, I)	mg/kg TS	19
Järn (ICP, I)	mg/kg TS	6500
Kadmium (ICP, I)	mg/kg TS	0.28
Kalcium (ICP, I)	mg/kg TS	110000
Kalium (ICP, I)	mg/kg TS	650
Kobolt (ICP, I)	mg/kg TS	5.4
Koppar (ICP, I)	mg/kg TS	23
Krom (ICP, I)	mg/kg TS	9.9
Magnesium (ICP, I)	mg/kg TS	3300
Mangan (ICP, I)	mg/kg TS	180
Molybden (ICP, I)	mg/kg TS	1.2
Natrium (ICP, I)	mg/kg TS	130
Nickel (ICP, I)	mg/kg TS	10
Vanadin (ICP, I)	mg/kg TS	23
Zink (ICP, I)	mg/kg TS	62
I: Uppslutning, 7M HNO ₃ (SS028150/2)	-----	
* Alifater >C8-C16, sum. (GC/MS, scr-h)	mg/kg TS	25
* Alifater >C16-C35, sum. (GC/MS, scr-h)	mg/kg TS	200
* PAH, sum. cancerogena (GC/MS, scr-h)	mg/kg TS	3.3
* PAH, sum. övriga (GC/MS, scr-h)	mg/kg TS	<5
* PAH, sum. 16 st (GC/MS, scr-h)	mg/kg TS	7.8
Torrsubstans	%	86.0

* Ingår ej i ackrediteringen eller har ej utförts av VVL.

Stockholm 2001-03-29
VVL

Kopia till:


Ulla Rydevig
Laboratoriechef

Analyismetoder och målosäkerheter återfinns på www.sweco.se/viak/vvl.htm. Om ytterligare information önskas kontakta VVL. Resultatet avser endast det analyserade provet. Ackrediterat laboratorium utses av Styrelsen för ackreditering och teknisk kontroll (SWEDAC) enligt svensk lag. Verksamheten vid de svenska ackrediterade laboratorierna uppfyller kraven i SS-EN 45001 (1989) SS-EN 45002 (1989) och ISO/IEC Guide 25 (1990:E). Denna rapport får endast återges i sin helhet, om inte SWEDAC och utfärdande laboratorium i förväg skriftligen godkänt annat.

VVL, Gjömellsålar 22, Box 34044, 10026 STOCKHOLM, tel 08 695 62 50, fax 08 695 66 60
Ingår i VBB VIAK AB, org nr 552345-0307, säte Stockholm - ett företag i SWECO-koncernen.



VBB VIAK AB, Stockholm
Mark & Miljöteknik
Box 34044
100 26 STOCKHOLM

Kundnummer V1115
Unr/Bnr 1130223000
Referens Per Claesson
Ankomstdatum 2001-04-11

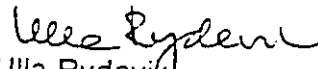
Stationsnamn Oaxen
Plats
Provtagare Per Claesson

Provnummer		182684	182685	182686	182687
Provt.datum		010410	010410	010410	010410
Tid					
Provmärkning		PG 01:01-2	PG 01:03-2	PG 01:04-2	PG 01:05-0
Aluminium (ICP, I)	mg/kg TS	10000	8400	3600	5200
Arsenik (ICP, I)	mg/kg TS	8.7	2.9	5.0	3.1
Bly (ICP, I)	mg/kg TS	62	14	32	28
Järn (ICP, I)	mg/kg TS	12000	11000	8900	5000
Kadmium (ICP, I)	mg/kg TS	0.28	0.25	0.35	0.47
Kalcium (ICP, I)	mg/kg TS	29000	82000	89000	270000
Kalium (ICP, I)	mg/kg TS	840	700	510	870
Kobolt (ICP, I)	mg/kg TS	9.7	7.8	12	3.5
Koppär (ICP, I)	mg/kg TS	74	36	29	21
Krom (ICP, I)	mg/kg TS	11	9.9	9.4	4.0
Magnesium (ICP, I)	mg/kg TS	2200	4000	7700	10000
Mangan (ICP, I)	mg/kg TS	150	230	260	220
Molybden (ICP, I)	mg/kg TS	2.2	<1.0	<1.0	<1.0
Natrium (ICP, I)	mg/kg TS	1600	310	200	130
Nickel (ICP, I)	mg/kg TS	23	18	27	8.7
Vanadin (ICP, I)	mg/kg TS	62	39	41	21
Zink (ICP, I)	mg/kg TS	150	59	80	120
I: Uppslutning, 7M HNO ₃ (SS028150/2)		-----	-----	-----	-----
* Alifater >C8-C16, sum. (GC/MS, scr-h)	mg/kg TS	<20	<20	55	26
* Alifater >C16-C35, sum. (GC/MS, scr-h)	mg/kg TS	150	200	380	150
* PAH, sum. cancerogena (GC/MS, scr-h)	mg/kg TS	0.8	1.1	4.0	2.3
* PAH, sum. övriga (GC/MS, scr-h)	mg/kg TS	<5	<5	12	<5
* PAH, sum. 16 st (GC/MS, scr-h)	mg/kg TS	<5	<5	16	5.4
Torrsubstans	%	77.1	88.4	78.8	89.2

* Ingår ej i ackrediteringen eller har ej utförts av VVL.

Stockholm 2001-04-20
VVL

Kopia till:


Ulla Rydevik
Laboratoriechef

Analysmetoder och mätosäkerheter återfinns på www.sweco.se/viak/vvl.htm. Om ytterligare information önskas kontakta VVL. Resultatet avser endast det analyserade provet. Ackrediterat laboratorium utses av Styrelsen för ackreditering och teknisk kontroll (SWEDAC) enligt svensk lag. Verksamheten vid de svenska ackrediterade laboratorierna uppfyller kraven i SS-EN 45001 (1985) SS-EN 45002 (1989) och ISO/IEC Guide 25 (1990:E). Denna rapport får endast återges i sin helhet, om inte SWEDAC och utfärdande laboratorium i förväg skriftligen godkänt annat.



1004

RAPPORT

utfärdad av ackrediterat laboratorium

REPORT issued by an Accredited Laboratory

VVL

1/1

VBB VIAK AB, Stockholm
Mark & Miljöteknik
Box 34044
100 26 STOCKHOLM

Kundnummer V1115
Unr/Bnr 1130223000
Referens Per Claesson
Ankomstdatum 2001-04-11

Stationsnamn Oaxen
Plats
Provtagare Per Claesson

Provnummer	182688	182689	182690	182691
Provt.datum	010410	010410	010410	010410
Tid				
Provmärkning	PG 01:06-3	PG 01:07-2	PG 01:08-2	PG 01:08-3
Aluminium (ICP, I)	mg/kg TS 5700	24000	3500	4900
Arsenik (ICP, I)	mg/kg TS 4.2	5.7	6.3	2.1
Bly (ICP, I)	mg/kg TS 48	19	23	5.2
Järn (ICP, I)	mg/kg TS 12000	32000	11000	1100
Kadmium (ICP, I)	mg/kg TS 1.1	0.24	0.31	0.17
Kalcium (ICP, I)	mg/kg TS 210000	15000	45000	200000
Kalium (ICP, I)	mg/kg TS 980	5400	480	920
Kobolt (ICP, I)	mg/kg TS 4.4	12	7.1	<1.0
Koppar (ICP, I)	mg/kg TS 45	28	31	2.2
Krom (ICP, I)	mg/kg TS 7.4	43	9.8	1.1
Magnesium (ICP, I)	mg/kg TS 4100	9500	2300	4400
Mangan (ICP, I)	mg/kg TS 320	330	140	150
Molybden (ICP, I)	mg/kg TS <1.0	<1.0	<1.0	<1.0
Natrium (ICP, I)	mg/kg TS 230	370	130	220
Nickel (ICP, I)	mg/kg TS 12	23	20	<1.0
Vanadin (ICP, I)	mg/kg TS 24	75	29	6.6
Zink (ICP, I)	mg/kg TS 330	79	77	180
I: Uppslutning, 7M HNO ₃ (SS028150/2)	-----	-----	-----	-----
* Alifater >C8-C16, sum. (GC/MS, scr-h)	mg/kg TS <20	<20	84	<20
* Alifater >C16-C35, sum. (GC/MS, scr-h)	mg/kg TS 74	<20	510	<20
* PAH, sum. cancerogena (GC/MS, scr-h)	mg/kg TS 2.8	<0.3	5.8	<0.3
* PAH, sum. övriga (GC/MS, scr-h)	mg/kg TS <5	<5	14	<5
* PAH, sum. 16 st (GC/MS, scr-h)	mg/kg TS 5.4	<5	20	<5
Torrsubstans	% 54.3	80.5	82.0	86.0

* Ingår ej i ackrediteringen eller har ej utförts av VVL.

Stockholm 2001-04-20
VVL

Kopia till:

Ulla Rydevik
Laboratoriechef

Analysmetoder och mätosäkerheter återfinns på www.sweco.se/viak/vvl.htm. Om ytterligare information önskas kontakta VVL. Resultatet avser endast det analyserade provet. Ackrediterat laboratorium utses av Styrelsen för ackreditering och teknisk kontroll (SWEDAC) enligt svensk lag. Verksamheten vid de svenska ackrediterade laboratorierna uppfyller kraven i SS-EN 45001 (1989) SS-EN 45002 (1989) och ISO/IEC Guide 25 (1990:E). Denna rapport får endast återges i sin helhet, om inte SWEDAC och utfärdande laboratorium i förväg skriftligen godkänt annat.





1004

RAPPORTutfärdad av ackrediterat laboratorium
REPORT issued by an Accredited Laboratory**VVL**

1 / 1

VBB VIAK AB, Stockholm
Mark & Miljöteknik
Box 34044
100 26 STOCKHOLMKundnummer V1115
Unr/Bnr 1130223000
Referens Per Claesson
Ankomstdatum 2001-04-11Stationsnamn Oaxen
Plats
Provtagare Per Claesson**Provnummer**

Provtdatum

Tid

Provmärkning

182692 182693
010410 010410

PG 01:08-4 PG 01:09-2

Aluminium (ICP, I)	mg/kg TS	14000	12000
Arsenik (ICP, I)	mg/kg TS	18	<2.0
Bly (ICP, I)	mg/kg TS	14	13
Järn (ICP, I)	mg/kg TS	41000	15000
Kadmium (ICP, I)	mg/kg TS	0.31	0.15
Kalcium (ICP, I)	mg/kg TS	40000	12000
Kalium (ICP, I)	mg/kg TS	1300	1700
Kobolt (ICP, I)	mg/kg TS	23	5.6
Koppar (ICP, I)	mg/kg TS	90	10
Krom (ICP, I)	mg/kg TS	14	24
Magnesium (ICP, I)	mg/kg TS	5900	14000
Mangan (ICP, I)	mg/kg TS	620	140
Molybden (ICP, I)	mg/kg TS	2.1	<1.0
Natrium (ICP, I)	mg/kg TS	880	110
Nickel (ICP, I)	mg/kg TS	61	12
Vanadin (ICP, I)	mg/kg TS	79	38
Zink (ICP, I)	mg/kg TS	240	54
I: Uppslutning, 7M HNO ₃ (SS028150/2)	-----	-----	-----
* Alifater >C8-C16, sum. (GC/MS, scr-h)	mg/kg TS	<20	<20
* Alifater >C16-C35, sum. (GC/MS, scr-h)	mg/kg TS	290	<20
* PAH, sum. cancerogena (GC/MS, scr-h)	mg/kg TS	2.6	<0.3
* PAH, sum. övriga (GC/MS, scr-h)	mg/kg TS	<5	<5
* PAH, sum. 16 st (GC/MS, scr-h)	mg/kg TS	6.2	<5
Torrsubstans	%	64.5	93.9

* Ingår ej i ackrediteringen eller har ej utförts av VVL.

Stockholm 2001-04-20
VVL

Kopia till:


 Ulla Rydevik
 Laboratoriechef

Analysmetoder och mätosäkerheter återfinns på www.sweco.se/viak/vvl.htm. Om ytterligare information önskas kontakta VVL. Resultatet avser endast det analyserade provet. Ackrediterat laboratorium utses av Styrelsen för ackreditering och teknisk kontroll (SWEDAC) enligt svensk lag. Verksamheten vid de svenska ackrediterade laboratorierna uppfyller kraven i SS-EN 45001 (1989) SS-EN 45002 (1989) och ISO/IEC Guide 25 (1990:E). Denna rapport får endast återges i sin helhet, om inte SWEDAC och utfärdande laboratorium i förväg skriftligen godkänt annat.

VVL, Gjörwellsgatan 22, Box 34044, 10025 STOCKHOLM, tel 08 695 62 50, fax 08 695 66 60
 ngår i VBB VIAK AB, org nr S56346-0327, såte Stockholm - ett företag i SWECO-koncernen.



**OAXEN ÖSTRA
SÖDERTÄLJE**

**RISKBESKRIVNING AVSEENDE NYBYGGNAD AV
BOSTÄDER INVID STRANDKANT**

Version 2

2007-05-28

Peter Nilsson
peter.nilsson@briab.se
08-410 102 59

BESKRIVNING AV RISKER

Nedan beskrivs kortfattat de förutsättningar som är grundläggande för riskutredningens resultat och slutsatser.

Skyddsobjekt

Med skyddsobjekt avses det som är skyddsvärt i sammanhanget. I detta fall utgör människor som bor och vistas inom detaljplaneområdet Oaxen Östra de primära skyddsobjekten.

Riskobjekt

Riskobjekten utgörs av de fartyg som passerar Oaxen östra strandkant. Fartygen bedöms kunna ha skadlig inverkan via

- Direkt påsegling
- Olycka (t ex brand eller explosion) ombord på fartyg lastat med farligt gods vilket kan få följd effekter på Oaxen om olyckan sker i närheten av denna.

Tillämpliga riktlinjer

Nedan beskrivs tillämpliga riktlinjer angående riskhänsyn i samhällsplanering.

Plan- och bygglagen

I plan- och bygglagens första paragraf står att "bestämmelserna syftar till att med beaktande av den enskilda människans frihet främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer".¹ I lagen förutsetts alltså att frågor om skydd mot olyckor skall vara slutligt avgjorda i samband med planläggning.

Miljöbalken

Även i miljöbalken ställs krav på att människors hälsa ska skyddas. I miljöbalken ställs krav på en hållbar utveckling där nuvarande och kommande generationer tillförsäkras en hälsosam och god miljö. Detta innebär bland annat att människors hälsa ska skyddas mot skador och olägenheter som förorsakas av föroreningar eller annan påverkan.²

Länsstyrelsens rekommendationer

Enligt de rekommendationer som Länsstyrelsen i Stockholms Län tagit fram föreslås att riskerna alltid ska bedömas då nyexploatering planeras inom ett riskhanteringsavstånd av 150 meter från transportled för farligt gods på väg eller järnväg.³ För transport av farligt gods på vatten finns inget motsvarande ställningstagande men efter telefonkontakt med Länsstyrelsen i Stockholm bör det avstånd som anges i rekommendationerna för väg och järnvägstrafik vara ungefärligen överförbara till transport av farligt gods på vatten.

¹ Plan och Bygglagen, 1987:10

² Miljöbalken, 1998:808

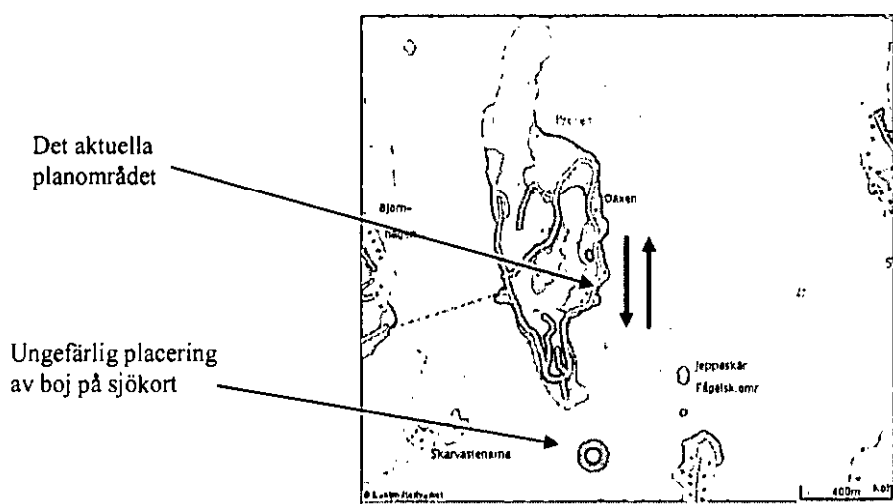
³ Länsstyrelsen i Stockholms län, *Riskhantering i detaljplaneprocessen*, 2006

Riskinventering

Det är inte känt att det inträffat någon specifik olycka där fartyg seglat på och allvarligt skadat bostadsfastigheter i Sverige⁴. Nedan följer en beskrivning av förhållanden som påverkar riskbilden vid nyetablering i strandnära läge på Oaxen östra.

Begreppet farled omfattar i sin vidaste betydelse de vattenområden som sjöfarten använder. I allmänhet menar man dock de vattenvägar som i sjökortet är markerade med heldragna svarta linjer. Enligt uppgift från både Sjöfartsverket centralt och Sjötrafiken i Södertälje⁵ går det som vanligen kallas farled, dvs den heldragna linjen på sjökortet, omkring 150 meter ifrån Oaxens östra kustlinje.

Enligt samma källor bedöms det också mycket ovanligt att fartyg passerar närmare än 100 meter ifrån aktuellt planområde. De enda tillfällen detta bedöms inträffa är vid möte mellan två fartyg. Vid möte gäller enligt gängse sjöfartsregler att fartyg som kommer norrifrån att hålla väster ut in mot Oaxen och fartyg söderifrån att hålla österut. Utifrån utseendet på Oaxens kustremsa bedöms detta positivt utifrån risksynpunkt då påsegling knappast är praktiskt möjligt norrifrån.



Figur 1 Kartbild över Oaxen⁶.

Enligt uppgift från Sjötrafiken i Södertälje⁷ är det öster om Oaxen så kallat vitt vatten, mer än 6 meter djupt, i princip hela vägen ända in till Oaxens östra strandkant. Utanför ön finns en boj markerad på sjökortet omkring 300 meter sydsydost om Oaxens södra udde. En boj kan inte förhindra påsegling men gör sannolikt att fartygen håller sig en bit ut.

Utöver risken för direkt påsegling bedöms det även finnas en mindre risk att olycka ombord på fartyg lastat med farligt gods kan få konsekvenser för bebyggelsen på Oaxen. Enligt riskanalys⁸ för bebyggelse i närhet av Södertälje kanal sker en del transporter av explosionsfarligt gods via Södertälje kanal och därmed även förbi Oaxen. Sannolikheten för olycka med explosion bedöms som mycket låg. Explosionsolyckor med farligt gods är

⁴ Ramböll Sverige AB, *Risikanalys för påsegling - Finnboda hamn*, 2007

⁵ Telefonsamtal Ola Johansson, 2007-05-15 respektive Robert Berg, 2007-05-16

⁶ Källa: www.hitta.se

⁷ Telefonsamtal med Ola Johansson, 2007-05-15

⁸ Brandskyddslaget AB, *Risikanalys för ny bebyggelse inom kvarteret Lampan m fl i Södertälje*, 2006

historiskt sett mycket ovanliga i Sverige. Det finns vidare ingen särskild anledning till att risken för explosion skulle vara högre just utanför Oaxen. Eftersom fartygen i normala fall passerar mer än 100 meter utanför Oaxens kust bedöms detta minska sannolikheten för allvarliga konsekvenser för bebyggelse på Oaxen ytterligare eftersom explosioner med allvarlig påverkan på sådana avstånd är oerhört sällsynta. Sammantaget bedöms detta scenario med påverkan från explosion på fartyg utgöra en acceptabel risk avseende boendeetablering på Oaxen östra.

Angående lotsning så skall fartyg längre än 70 meter lotsas in och ut mellan Östersjön och Mälaren/Södertälje. Dispens ges men bara till förare som i princip uppfyller de krav som gäller för lotsarna. Det innebär att det bedöms mycket ovanligt att stora fartyg, vilka kan antas ge stora skadeverkningar vid påsegling, passerar utan att det finns personal ombord med erforderlig kompetens och kännedom om farleden.

Översvänningsrisk

Vid bebyggelse i strandnära områden bör även översvänningsrisker innefattas även om risken i sin natur skiljer från exempelvis påsegling och explosion eftersom översvämning inte bedöms utgöra en allvarlig risk för boendes liv och hälsa.

Himmerfjärden där Oaxen är belägen är direkt förbundet med Östersjöns vatten utan mellanliggande slussar. Vattenståndet invid Oaxen är således direkt beroende av vattenståndet i Östersjön. De aktuella bostäderna som skall byggas planeras att anläggas med en sockelhöjd av drygt 2 meter ovan medelvattenståndet. För Himmerfjärden finns enligt Sjöfartsverket⁹ ingen kartering av vattenstånden gjorda. Däremot görs årligen mätningar vilka visar att vattenståndet sällan når över 0,50 meter över medelvattenståndet. Vidare bedömdes av samma kontakt att vattenståndet *mycket* sällan eller i princip aldrig når över 1,0 meter över medelvattenståndet.

Räddningsverket har dock utfört kartering av flera andra områden. De områden som framförallt är utsatta för hög risk för översvämning är åar och vattendrag samt vissa insjöar. Däremot är Östersjön som är ett innanhav betydligt mindre känsligt för variationer i de faktorer som påverkar vattenståndet.

Som jämförelse anges i *Klimat- och sårbarhetsutredningen*¹⁰ att 100-årsnivån¹¹ för Mälaren, som är relativt hårt utsatt avseende risk för översvämning, är 1,30 meter. Motsvarande värde för 10 000-årsnivån för Mälaren uppgår enligt *Klimat- och sårbarhetsutredningen* till 2,33 m. Eftersom Himmerfjärdens vattenstånd är betydligt mindre känsligt för variationer, även över ett längre tidsperspektiv där klimatförändringar kan antas påverka, i kombination med Sjöfartsverkets uppskattning bedöms risken för översvämning vara minimal och därmed ligga inom ramen för vad som anses acceptabelt.

Briab – Brand och Riskingenjörerna AB

Peter Nilsson, 08 – 410 102 59

⁹ Telefonkontakt med Sjöfartsverket Södertälje, 2007-05-28

¹⁰ SOU 2006:94

¹¹ 100-års nivå syftar på en händelses återkomsttid, vilket menas att den inträffar eller överträffas i genomsnitt en gång under denna tid. Det innebär att sannolikheten för 100-års nivå är 1 på 100 för varje enskilt år. Eftersom man exponerar sig för risken under flera år är den ackumulerade sannolikheten beroende antalet år exponeringen sker.

Södertälje kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Stefan Modig
Nyköpingsvägen 23
151 89 Södertälje

Sollentuna 2007-01-10

Kompletterande utlåtande avseende detaljplan Oaxen Östra

Översänder kompletterande utlåtande med mera avseende dagvattenhantering, bergsäkerhet, markundersökningar samt riskutredning.

1.1 Dagvattenhantering

Dagvatten från hårdgjorda ytor tas om hand lokalt via markförlagda stenkistor. Exempel på hur hantering av dagvatten kommer att genomföras, se Etapp 1 av projektet, Brf Kalk Palais.

Området är ursprungligen uppbyggt av kalkstensavfall efter kalkindustrin som varit på området. Kalkstensavfallet "kalksylta" är en slaggprodukt från kalkframställning och är ett självdränerande material. Vår erfarenhetsmässiga bedömning efter Brf Kalk Palais är att dränering av området inte kommer utgöra något problem.

1.2 Bergsäkerhet

För närvarande besiktigar Oaxens samfällighetsförening tillsammans med en bergskonsult berget vartannat år. Där bergskonsulten funnit att åtgärder krävs har Oaxens samfällighet anlitat Vägverket Produktion, som har skrotat berg.

BX Utvecklings AB avser att på samma sätt som Oaxens samfällighetsförening inspektera berget i området Oaxen Östra tillsammans med bergskonsult vartannat år och vidta åtgärder om nödvändigt.

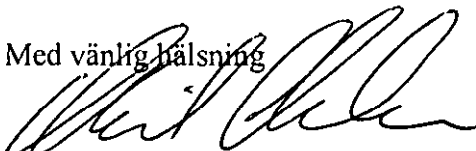
1.3 Markundersökning

Se bifogat utlåtande Geosigma AB, 2006-12-20.

1.4 Riskutredning

Se bifogat utlåtande BRIAB, 2007-01-08.

Med vänlig hälsning



Henrik Hedman för BX Utvecklings AB

Detaljplan för Oaxen Östra-markundersökningar

Detaljplaneområdet är tidigare undersökt i en översiktlig miljöteknisk markundersökning med avseende på markföroreningar (SWECO VBB VIAK AB 2001-05-07), som härrör från tidigare kol- och oljehantering. Ett antal stickprov togs inom planområdet. Vid flera punkter konstaterades förhöjda halter av cancerogena PAH (tjärämnen), tunga alifater (oljeämnen) och metaller. Värdena överskrider i vissa fall Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM), som gäller för bl. a. bostäder, men underskrider riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM). Förhöjda halter av PAH och alifater har också påträffats på angränsande fastighet, Oaxen 1:49, som under 2006 genomgått miljöteknisk undersökning, sanerats och exploaterats för bostäder (GEOSIGMA AB 2006-06-22).

Mot bakgrund av ovanstående bör en fördjupad miljöteknisk markundersökning genomföras inom planområdet inför byggstart, vilken syftar till att identifiera förekommande föroreningar, halter och mobilitet samt avgränsa föroreningarna horisontellt och vertikalt. I undersökningen ingår även att beräkna volym på förorenade massor och bedöma risker utifrån den planerade markanvändningen samt för drickvattentäkten. Utifrån resultaten från markundersökningen skall även förslag ges till åtgärder. En möjlighet är att förorenade massor schaktas ur, klassificeras och transporteras bort till avfallsanläggning för vidare behandling, en annan är att de täcks över med rena massor. En kombination av dessa åtgärder kan också bli aktuell, beroende på föroreningshalter och markanvändning inom planområdet. En miljökontrollplan skall upprättas utifrån eventuella krav och synpunkter från tillsynsmyndigheten. Miljökontrollplanen innehåller kritiska punkter i åtgärdsplanen samt beskriver hur kontroll och rapportering av dessa ska utföras. Miljökontrollplanen bör så långt som möjligt samordnas med arbetsmiljöplan och rivningsplan etc.


Tommy Lundberg

GEOSIGMA AB 2006-12-20



Brand & Riskingenjörerna AB

**OAXEN
SÖDERTÄLJE**

Nybyggnad av bostäder

UTLÅTANDE AVSEENDE BEHOV AV RISKUTREDNING

2007-01-08

OBS Det finns en senare
version

Peter Nilsson
peter.nilsson@briab.se
08-410 102 59

Briab - Brand & Riskingenjörerna AB

Rosenlundsgatan 54
118 63 Stockholm
www.briab.se

Telefon: 08-410 102 50
Fax: 08-30 87 60

Org.nr: 556630-7657
Innehar F-skattebevis

BAKGRUND

På ön Oaxen i Himmelsfjärden i inloppet till Södertälje från Östersjön planeras för nybyggnad av 25 småhus. Planområdet som omfattas är beläget vid strandkanten på öns östra del.

I samband med projektering av bostäderna har frågan om krav på riskutredning framkommit. Syftet med detta utlåtande är att klargöra vilken kravbild avseende riskutredning som finns i samband med nybyggnad av bostäder på ön.

GRUNDLÄGGANDE FÖRUTSÄTTNINGAR

Avstånd till farled

Enligt uppgift från Sjöfartsverket är avståndet till farleden där lastfartygen passerar Oaxen 150-180 meter.

Tillämpliga riktlinjer

Plan- och bygglagen, 1987:10

I plan- och bygglagens första paragraf står att "bestämmelsema syftar till att med beaktande av den enskilda människans frihet främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer". I lagen förutsetts alltså att frågor om skydd mot olyckor skall vara slutligt avgjorda i samband med planläggning.

Miljöbalken, 1998:808

I miljöbalken ställs krav på en hållbar utveckling där nuvarande och kommande generationer tillförsäkras en hälsosam och god miljö. Detta innebär bland annat att människors hälsa ska skyddas mot skador och olägenheter som förorsakas av föroreningar eller annan påverkan.

Länsstyrelsens rekommendationer

Enligt rekommendationer som Länsstyrelsen i Stockholms Län tagit fram föreslås att det alltid ska utföras en riskanalys då nyexploatering planeras närmare än 100 meter från farligt gods transportled på väg eller järnväg.¹ Efter kontakt med Länsstyrelsen (december, 2006) har framkommit att några motsvarande avstånd för bebyggelse i närheten av farled på vatten där farligt gods transporteras inte finns framtagna. Däremot förordades vid kontakt med Länsstyrelsen att rekommendationerna för bebyggelse i närheten väg och järnväg bör vara tämligen överförbara till farligt gods transporter på vatten.

¹ Länsstyrelsen i Stockholms län, *Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods samt bensinstationer*, 2000

SLUTSATS

En jämförelse mellan avstånd till farled och Länsstyrelsens förslag visar att en riskanalys inte är nödvändig. Marginalen avseende avstånd för när en riskanalys bör utföras innehåller dessutom en säkerhetsmarginal på 50-80 meter.

Inte heller bedöms en riskanalys utifrån lagtexterna i Miljöbalken eller Plan- och bygglagen vara nödvändig.

Briab – Brand & Riskingenjörerna bedömer därmed att det inte finns något krav eller behov av riskutredning avseende transport av farligt gods vid nyetablering av bostäder på Oaxen.

Briab – Brand & Riskingenjörerna AB



Peter Nilsson

SWECO VBB VIAK**PM**

2001-06-08

Oaxen Vattenförsörjning

*Skickat
2001-06-12***Kompletterande synpunkter avseende vattentillgången på ön Oaxen**

Vattenförsörjningen för Oaxen baseras på uttag av vatten från ett nedlagt kalkstensbrott. Planer finns att bygga ett flertal villafastigheter och frågan har väckts om vattentillgången är tillräcklig för planerad utbyggnad.

VBB VIAK undersökte vattentillgången 1985. Både vattentillgången och kvaliteten befanns vara goda och alltsedan 1985 har kalkbrottet använts för öns vattenförsörjning.

I undersökningen 1985 bedömdes vattentillgången uppgå till ca 30 m³/dygn. Bedömningen baserades på beräkning av nybildningen av vatten till kalkstensbrottet. Några undersökningar av det omkringliggande bergets egenskaper och bergets eventuella kommunikation med kalkbrottet gjordes inte.

VBB VIAK har i en översiktlig utredning daterad 2001-05-03 pekat på att en fullständig utbyggnad av planerat antal villor kan komma att medföra att man överskrider nybildningen av vatten till brottet. Förslag gavs i utredningen att utbyggnaden kan ske etappvis och att man i samband med utbyggnaden kontrollerar effekterna av det ökade uttaget. Ett annat alternativ är att man undersöker möjligheterna till kompletterande vattentäkter som t ex avsättning av salthaltigt grundvatten eller Östersjövatten.

Synpunkter har kommit från representanter från samfällighetsföreningen att tillgången är underskattad. Som skäl till detta har bl a angivits att vattennivån inte har sjunkit sedan uttaget påbörjades i mitten av åttio-talet – snarare ökat, kalkstensbrottets yta är större än vad den angivits i rapporten och att kalkstensbrottets volym är avsevärd. Dessutom har det framtida beräknade vattenbehovet ifrågasatts.

Med detta som bakgrund vill vi lämna följande förtydligande i denna PM.

Vattenförbrukning och framtida behov

Enligt uppgifter från föreningen uppgick vattenförbrukningen år 2000 till följande:

SWECO VBB VIAK

	Sommar (jun – aug)	Vinter (sept – maj)
Förbrukning per dygn	38 m ³	27 m ³

Detta innebär ett årligt genomsnittligt uttag på ca 30 m³ per dygn.

På Oaxen finns det knappt 40 st fastigheter som utgörs av både en- och fler-familjshus (baserat på utdrag ur fastighetsregistret). På ön finns också en restaurang och en hamnanläggning för fritidsbåtar. Antalet befintliga hushåll har beräknats till ca 58 st (enligt Södertälje kommuns Miljö- och hälsoskyddsinspektör). Det är dock inte i detalj känt om samtliga är bebodda året runt eller om några är fritidsfastigheter.

Utan hänsyn till restaurang och båthamn samt att vissa fastigheter ev endast bebos vintertid uppgår förbrukningen per hushåll till:

	Sommar (jun – aug)	Vinter (sept – maj)
Förbrukning per hushåll och dygn	650 l	465 l

En väl underbyggd och vedertagen siffra avseende vattenförbrukning är 180 - 200 l per person och dygn. Detta innebär således att varje hushåll på Oaxen består av ca 3 personer. Enligt VAV är en normal siffra 3,2 personer per fastighet/hushåll för blandad bebyggelse med boende av varierad ålder. Dessa siffror stämmer således väl överens med Oaxen. För nybyggda fastigheter torde denna siffra var högre.

Det framtida behovet beror bl a på vilken typ av fastigheter som kommer att byggas och hur många personer som i genomsnitt kommer att bo i dessa. Detta ligger till grund för beräkning av det framtida dricksvattenbehovet. Vid dimensionering av avloppsanläggningar är det brukligt att anta att varje fastighet bebos av 5 personer.

Byggnadsplanerna som finns på Oaxen omfattar 25 nya villor. I enlighet med ovanstående kommer antalet personer därmed att öka med 80 till 125 personer (3,2 resp 5 personer per fastighet). Dricksvattenbehovet kommer att i genomsnitt öka mellan 16 och 25 m³ per dygn. I paritet med de dimensioneringsprinciper som gäller för avloppsförsörjningen skulle vattenbehovet komma att öka med 25 m³/dygn

SWECO VBB VIAK

Dricksvattenbehovet kommer att variera under vinter och sommar. Behovet kommer även att variera från år till år beroende på temperatur och väderlek. Sommartid torde vattenbehovet vara större än ovan beräknade värden. Med den stora reservoarvolym som kalkstensbrottet innebär är årstidsbundna variationer eller årsvariationer i vattenbehovet ointressanta.

Det framtida vattenbehovet kan således sägas uppgå i genomsnitt till ca 55 m³/dygn (eller ca 20 000 m³/år). Vattenbehovet sommartid torde vara avsevärt större, vintertid något lägre. Denna bedömning baseras på att vattenförbrukningen för de befintliga hushållen (inklusive restaurang, hamnanläggning mm) inte ökar och att vattenförbrukningen för de tillkommande fastigheterna är något större per hushåll än för den befintliga bebyggelsen.

Kalkstensbrottets storlek

I utredningen, 2001-05-03, angavs en låg uppgift beträffande kalkstensbrottets yta (den vattenfyllda delen). Beroende på vilket kartunderlag eller vilka flygbilder som används erhålles olika storlek på brottets yta. Endast inmätning eller positionering med GPS kan ge den verkliga ytan. En uppgift som har tagits fram av föreningen baserat på tolkning av flygfoto är att brottets storlek uppgår till 17 000 m². Denna uppgift tycks i jämförelse med andra beräkningar baserade på annat kartunderlag vara något hög men mer korrekt än den tidigare angivna. Den exakta storleken på brottets yta är av mindre betydelse eftersom reservoarvolymen är av sådan storlek att utjämning sker under olika årstider eller till och med från år till år.

Kalkstensbrottets totala volym och tillgänglig reservoarvolym

Kalkstensbrottet utgör en mycket stor reservoar. Hela volymen, som har bedömts uppgå till 290 000 m³, kan dock inte nyttjas. Den effektiva volymen kan sägas omfatta den volym som överstiger Saltsjöns medelvattenstånd eller strax under denna. Vid mätningar i maj befanns brottets yta ligga ca 2,6 m över Saltsjöns medelnivå. Med en yta av 17 000 m² erhålles att brottet vid detta tillfälle hade en effektiv reservoarvolym på ca 44 000 m³ dvs ca 2 års förbrukning med ett uttag på 55 m³/dygn.

Sänks vattenytan i brottet under Saltsjöns nivå finns det hydraulisk en risk att saltvatten tränger in till brottet via sprickor i berget. Beroende på den stora volym vatten som finns i brottet torde dock en märkbar förändring av vattenkvaliteten ta mycket lång tid.

SWECO VBB VIAK**Möjligt vattenuttag från brottet**

Vattenuttagets storlek bör på lång sikt inte överstiga nybildningen till brottet. Ett överuttag resulterar i att vattennivån i brottet sjunker med risk för kvalitetsförändringar även om detta tar lång tid.

Ett sätt att beräkna nybildningen till brottet är att anta att all nederbörd, som faller innanför den skylvattendelaren, förutom avdunstningen, kommer brottet till godo. Området innanför ytvattendelaren har uppskattats till ca 50 000 å 60 000 m². Med ett antagande att avdunstningen uppgår till 375 mm per år av den totala nederbörden på ca 600 mm kommer ca 225 mm brottet tillgodo. Detta innebär en årlig nybildning på ca 11 250 till 13 500 m³ per år eller mellan 31 och 37 m³ per dygn.

Beräkningen innehåller många osäkra faktorer. Områdets speciella karaktär med i stort sett avsaknad av växtlighet och med den "gryta" som brottet ligger i gör att avdunstningen väsentligt kan skilja sig från andra områden. Sommartid torde avdunstningen från brottets fria vattenyta och det uppvärmda omgivande berget vara ansevärt. Andra tider på året med låga temperaturer och lågt stående sol torde avdunstningen vara avsevärt lägre. Av de 225 mm som kommer brottet tillgodo torde dock en del av detta bilda grundvatten och avrinna mot Saltsjön så länge som brottets vattenyta ligger högre än Saltsjön. Vid omvända förhållanden kan det bildade grundvattnet komma brottet tillgodo. Beroende på bergets hydrauliska egenskaper kan även en större del av bergets grundvatten komma brottet tillgodo.

Vattennivå i brottet

Vattennivån i brottet torde med allra största sannolikhet variera relativt kraftigt. Efter sommaren med i stort sett ingen nybildning, stor avdunstning och uttag för vattenförsörjning torde vattennivån sjunka. Efter den kallare hösten, vintern och våren torde nivån vara avsevärt högre. Beroende på årlig variation i nederbörd kan dessutom vattennivån variera från år till år.

De enda uppgifterna om brottets vattennivå i förhållande till Saltsjön är att nivån låg ca 2 m över Saltsjön hösten 1985 och att samma nivå var ca 2,6 m i juni i år. Med endast dessa två observationer går det inte att uttala sig om vattennivån vare sig har sjunkit eller stigit under denna period. Det krävs avsevärt fler observationer under en längre period och uppgifter om nederbörd och temperatur för att uttala sig om detta.

Uttag som överstiger nybildningen

SWECO VBB VIAK

Med ett räkneexempel att nybildningen uppgår till 30 m^3 per dygn och att uttaget sker med 60 m^3 per dygn innebär det att det tar nästan 5 år innan vattennivån har sjunkit 2 meter (brottets yta $17\,000 \text{ m}^2$).

Kalkbrottets stora reservoarvolym gör att nivåförändringar kommer att ske mycket långsamt.

Det är således av stor vikt att mätning av vattennivån i brottet görs regelbundet och under lång tid för att man ska kunna dra några slutsatser avseende vattennivåns förändring.

Slutsats

Kalkbrottets stora reservoarvolym gör att förändringar av både nivå och kvalitet sker mycket långsamt vid uttag som överstiger nybildningen. Nybildningen har bedömts ligga på 30 å $35 \text{ m}^3/\text{dygn}$. Något underlag som pekar på att denna bedömning är för låg finns inte. Uttaget från brottet ligger på idag på ca $30 \text{ m}^3/\text{dygn}$. Det uttag som har skett sedan 1985 har inte resulterat i någon märkbar sänkning av nivån i brottet. Det finns ej heller någon säkra indikationer på att vattennivån har höjts. Det är således av största vikt att regelbunden mätning av vattennivån sker i brottet.

En full utbyggnad av planerat antal villor kan därför komma att överstiga nybildningen av vatten till brottet. En eventuell förändring av nivå eller kvalitet kommer dock att ta många år – kanske 5, 10 år. Att med fullständig säkerhet bestämma vattentillgången i ett längre perspektiv med hög noggrannhet är omöjligt med de indata som finns idag. Ett alternativ kan vara att bygga ut i etapper (eller öka uttaget) och kontrollera nivån i brottet. Det tar dock relativt lång tid innan man med säkerhet kan uttala sig om vilka effekter ett ökat uttag medför.

Vid en full utbyggnad av planerat antal villor bör man därför ha i åtanke att det kan uppstå behov av kompletterande vattenförsörjning. En möjlighet kan då vara att kompletterande uttag görs från den gamla vattentäkten som dock övergavs på grund av höga kloridhalter. Störleken på uttag utan att höga kloridhalter uppträder torde dock vara liten. Vattentäkten kan dock utnyttjas för uttag av kloridhaltigt vatten som avsaltas i en avsaltningsanläggning. Vattnet kan sedan ledas till brottet. På detta sätt fås en anläggning som endast behöver dimensioneras för skillnaden mellan nybildningen och den framtida förbrukningen. Driftsförhållandena blir gynnsamma för avsaltningsaggregatet som inte behöver dimensioneras för hela vattenförbrukningen och för skillnader i vattenbehov (dygns- och årstidsvariationer). Aggregatet kan därför drivas kontinuerligt vilket är en fördel.

SWECO VBB VIAK

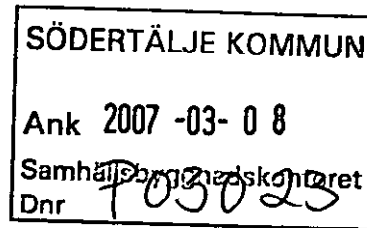
Med en kompletterande vattentäkt ökar dessutom säkerheten för Oaxens vattenförsörjning.

SWECO VBB VIAK AB
Stockholm

Susanna Andrén

Håkan Djurberg

Södertälje kommun
Samhällsbyggnadskontoret
Stefan Modig
Nyköpingsvägen 23
151 89 Södertälje



Sollentuna 2007-03-07

Kompletterande uppgifter avseende detaljplan Oaxen Östra

Översänder uppgifter om teknisk status på byggnad Laboratoriet, Oaxen 1:48 samt översiktlig dokumentation vad som gjorts avseende berget av Samfällighetens (2005) och Brf Kalk Palais (2006).

Skissen över planområdet som vi lovade er på mötet sist kommer via e-post.

Med vänlig hälsning

Henrik Hedman för BX Utvecklings AB

DENSIA AB

Stockholm 2007-02-26
AE 67173

Utlåtande

avseende byggnad på fastigheten Södertälje Oaxen 1:48

Av B.X. Utvecklings AB har jag fått i uppdrag att bedöma statusen på byggnaden på rubricerad fastighet. Utlåtandet är avsett att användas vid överväganden avseende möjligheten att bevara byggnaden vid exploatering av fastigheten.

Jag besiktigade byggnaden tillsammans med representanter för uppdragsgivaren den 14 februari 2007. Se bifogade fotografier.

Byggnaden består av en del av industribebyggelsen från kalkbrottsverksamheten på Oaxen. Kalkbrottet är nedlagt sedan många år och byggnaden står oanvänd sedan länge. Byggnaden har enligt uppdragsgivaren använts till verkstad och laboratorium i kalkbrottsverksamheten.

Byggnaden består av 2 delar, en ursprunglig del i 1 plan och en tillbyggd del i 2 plan.

Den ursprungliga delen ("verkstaden") uppfördes sannolikt på 1930-talet och har en stomme av putsat tegel. Grunden utgörs av betongsulor på berggrund eller utfyllnad. Taket är ett sadeltak klätt med plåt på trätakstolar. Fönstren utgörs av 2-glasfönster i kopplade träbågar.

Den tillbyggda delen ("laboratoriet") har stomme av putsade lättbetongmurar på likadan grund. Sannolikt uppfördes denna del på 1950-talet. Taket är ett sadeltak på trätakstolar och klätt med plåt. Fönstren i bottenplanet består av 2-glasfönster i kopplade träbågar och i övervåningen av enkla fönster. Det är inte likadana fönster i hela byggnaden.

Byggnaderna är invändigt och utvändigt mycket slitna. Delar av fasadputsen har ramlat ner. Plåttaken är rostiga, skorstenarna har vittrat sönder. Alla installationer är utjänta eller ur funktion. Betonggolven är spruckna, grundmurarna har tydliga fuktuppsug över golven. Fönstersnickerierna är i mycket dåligt skick.

Byggnadernas stommar verkar fria från sättningsskador.

DENSIA

Utlåtande Södertälje Oaxen 1:48

sid 2 (2)

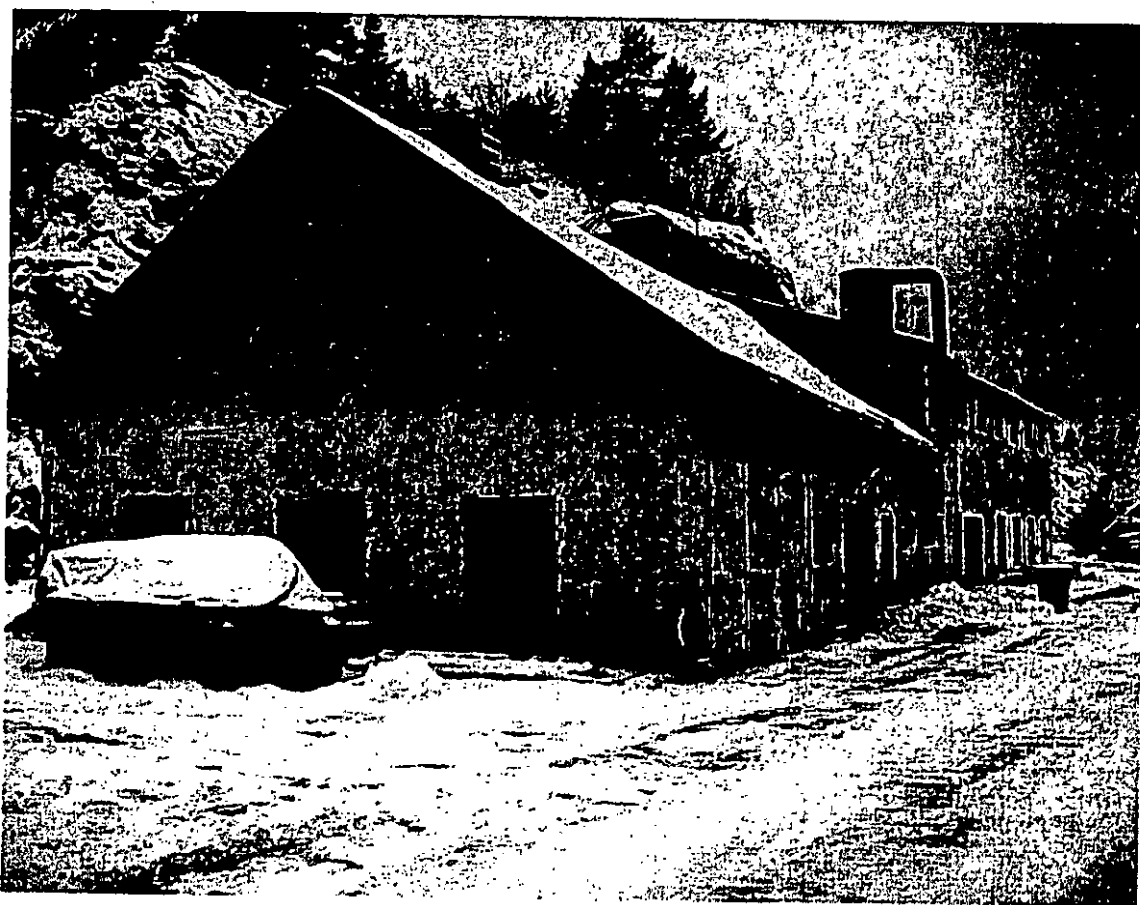
Vi bedömer att man endast med stora kostnader kan använda stommarna för ny inredning. Fuktuppsuget i bärande väggar kommer att bli svårt att bli av med. Alla golv i bottenplanen måste schaktas ur. Takkonstruktionen måste sannolikt bytas ut helt liksom fönstersnickerierna. Skorstenarna måste tas bort eller muras om.

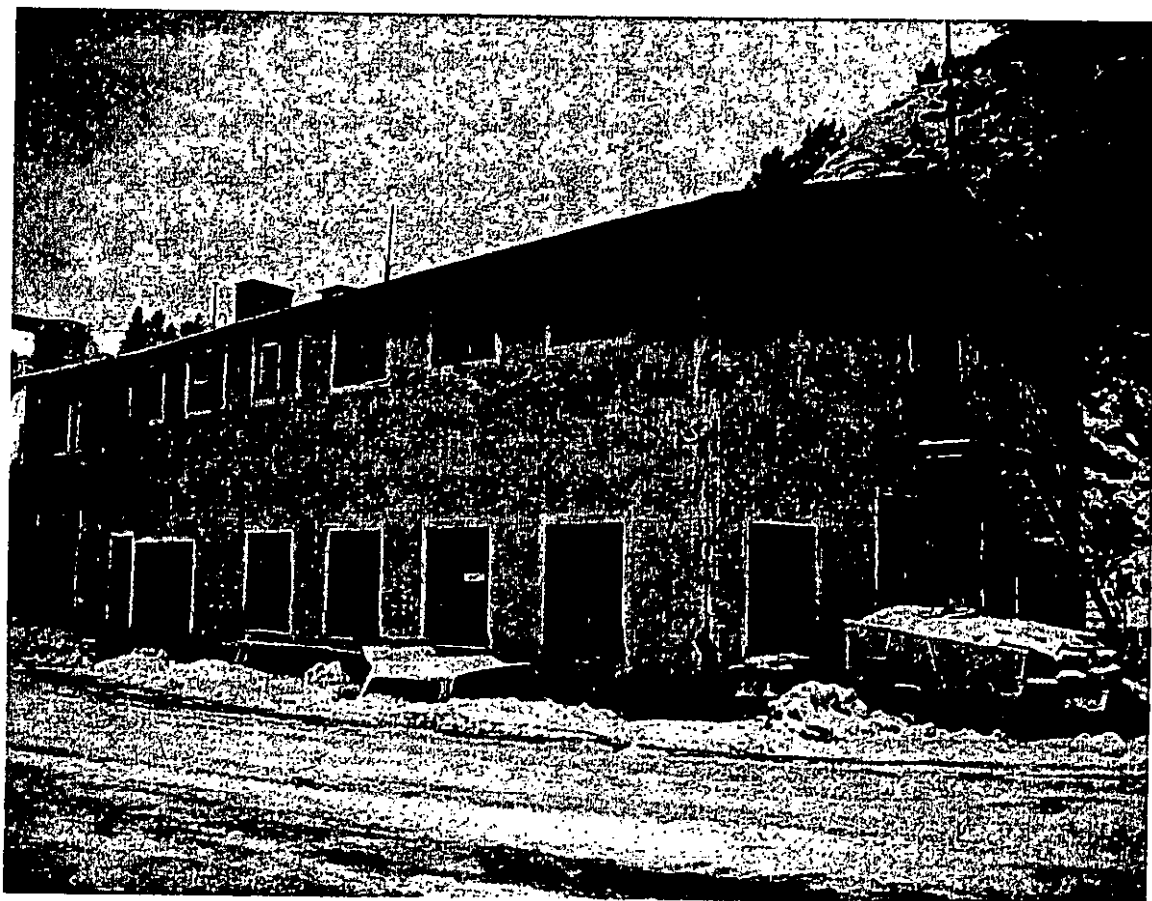
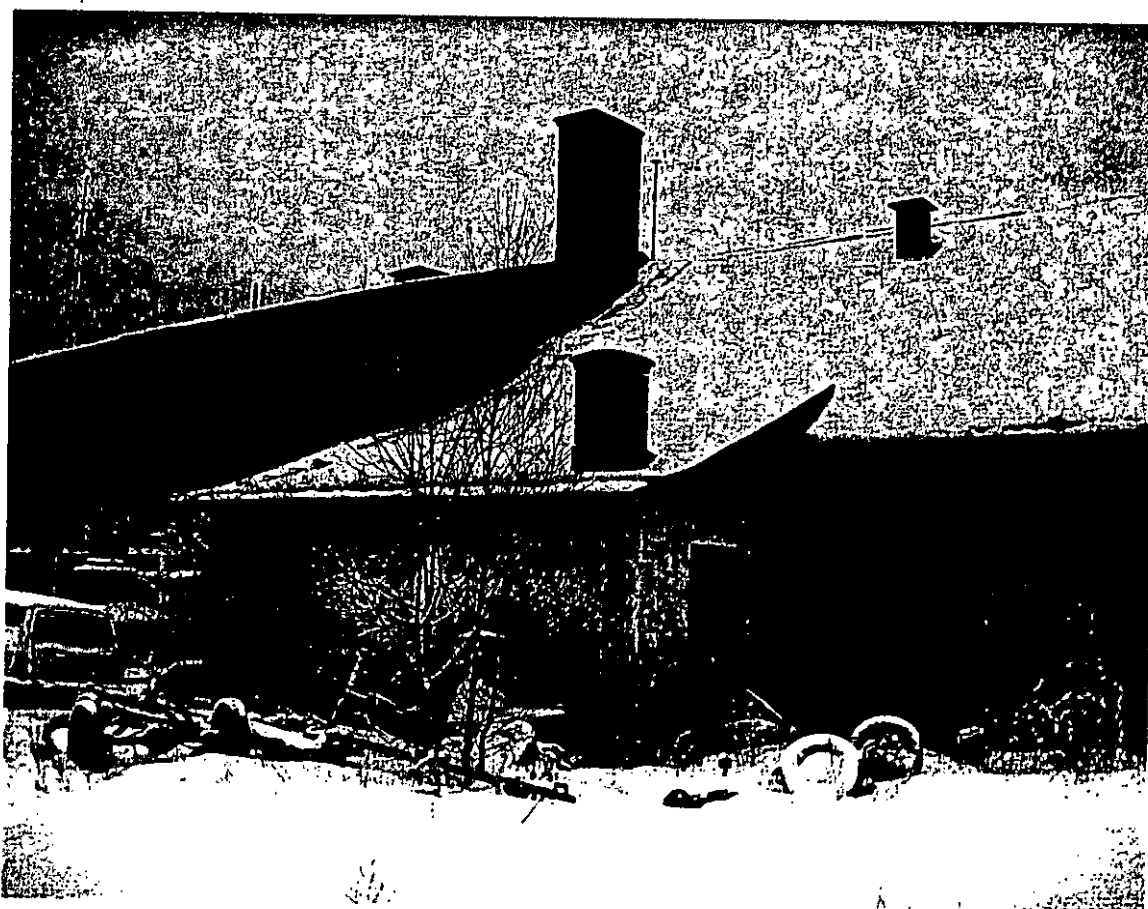
DENSIA AB


Anders Ejermark

Byggnadsingenjör
Civilingenjör

Bilaga: Fotografier





Utlåtande om stomme i laboratoriebyggnad på fastigheten Södertälje Oaxen 1:48

Mark: Marken runt byggnaden består av vägar och viss växtlighet .
Marken runt byggnaden går upp på fasaden(sockel saknas) på grund av markhöjningar som har genomförts genom åren sedan det byggdes.

Grund/Golv: Troligtvis gjuten betongplatta direkt på mark då byggnaden ej har använts till annat än verkstad på nedervåningen.
Golvnivån ligger i dagsläget ca 5 cm under utanförliggande marknivå
Betonggolv är sprucket invändigt i de olika delar som är åtkomliga
Vad man kan se så finns det ej heller något kapillärbrytande skikt under byggnaden.

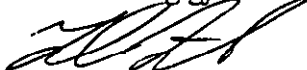
Ytterväggar: Ytterväggarna är troligtvis murade direkt på marken. Grundläggning saknas.
Fukt i ytterväggar med följd av att putsen släpper på ut och insida

Innerväggar: Bärande väggar och pelare är troligtvis byggda lika ytterväggar direkt på mark
Då det med säkerhet inte finns något kapillärbrytande skikt så dras fukten upp i väggar och pelare

Slutsats: Vid en ombyggnad av denna byggnad till bostäder krävs en total grundrenovering .Detta innebär att :

- Samtliga golv måste bilas ut
- Alla väggar måste undergjutas
- Nytt kapillärbrytande skikt
- Isolering av grund
- Höjning av golvnivå invändigt
- Förstärkningar av betongplatta under bärande delar.
- Förstärkning av bärande väggar
- Dränering runt byggnad

Besiktning gjord 2007-02-20



VD

Torbjörn Rönnberg

RM BYGG AB

Box 155

776 23 HEDEMORA

E-mail:rmbyggab@rmbyggab.se

Telefon:

0225/774160

070/6235642

Momsregnr:

556359-1758

Postgiro

57 27 01-1

Bankgiro

5413-4002

www.rmbyggab.se

Utförda arbeten berg Oaxen 2005

Bergsskrotning av 250 + 100 kvm på landsidan.

Bergsskrotning av 250 + 100 kvm på sjösidan.

Förstärkningsarbeten med sprutbetong, armering, dubb



Fakturaunderlag

Kund nr: _____

Vägverket Produktion

Datum: 2005-06-13

Vår ref: Palle Ottosson 070-5129149

Org nr kund: _____

Er ref: Kurt Engström

Kund: Oaxen Samfällighetsförening
c/o Kurt Engström

Adress: OaxenPostadr: 153 93 Hölö

Övr uppl: Bergskrotning och förstärkningsarbeten på Oaxen
SIDA 2

Material / Utfört arbete	Mängd	Enhet
Arbeten enl offert 2004-12-29 och 2005-02-07		
enl Er beställning 2005-04-25		
Betongspruta		
9-5 etab, förstärkningsarbeten	1	st
10-5 förstärkningsarbeten blästring		
11-5 förstärkningsarbeten sprutning dubbning		
12-5 förstärkningsarbeten armering sprutning		
19-5 skrotning av tunnel städning		
Specialarbetare	64	tim
#REFERENS!	1	bd
Blåsterutr	1	bd
Kompressor	8	bd
Arbetsplattform	4	bd
Servicebil	7	bd
Dubb	10	st
Sprutbetong	2850	kg
Blåstersand	250	kg
trp från sida 1	1	st
Avgår snabel 4 tim, maskinsop 6 tim enl ök	1	st

Summa kr exkl. Moms

Kund nr: _____ Obj.nr/Äget fakt.nr: 2231117

Datum: 2005-11-14 Vår ref: Palle Ottosson

Org nr kund: _____ Er ref: Kurt Engström

Kund: Oaxen Samfällighetsförening
c/o Kurt Engström

Adress: Oaxen

Postadr: 153 93 Hölö

Övr uppl: Bergskrotning och förstärkningsarbeten på Oaxen
Sida 1

Material / Utfört arbete	Mängd	Enhet
Arbeten enl offert 2004-12-29 och 2005-02-07		
enl Er beställning 2005-04-25		
2-5-2005 Etab.+bergskrotning sjösida	1	st
3-5 bergskrotning sjösida 25hx10m=250m2	1	st
4-5- bergskrotning landsida 25hx10m=250m2	1	st
9-5-2005 bergskrotning landsida		
Byte arbetsplattform till mobilkran berget 35m höjd		
16-5 bergskrotning sjösida ca100m2		
17-5- bergskrotning landsida ca 100m2		
18-5- bergskrotning landsida		
Bergbult 3m	5	st
Bergbult 2m	1	st

Summa kr exkl. Moms

Moms styrs automatiskt av baskonto

Attest: _____

Konto	Objekt	Aktivitet	Anläggning	K/D	Belopp kr



2007-01-03

Gåsta Entreprenad
Gåsta Mörkö
153 93 Hölö

Arbete utförda för Brf Kalle Palas

Vibrationsmätningar vid intilliggande fastigheter med anledning av utförda bergsprängningsarbeten vid kalkbrottet på ön Oaxen, Södertälje Kommun.

Bifogat översändes sammandrag av vibrationsmätningar för mätpunkt 1-2 som utförts på ovanstående objekt 2006-08-25

Samtliga uppmätta värden under aktuell period ligger under den maximalt tillåtna svängningshastighet som anges i Svensk Standard SS 460 48 66, Vibration och stöt - Riktvärden för sprängningsinducerade vibrationer i byggnader.

Anm: Bifogar utdrag ur Svensk Standard SS 460 48 66.

Arkivkopior samt verifikationer för de vibrationer som registrerats förvaras hos Hansa Konsult AB i tio år.

Med vänlig hälsning

Hansa Konsult AB

Filip Norlin

HANSA KONSULT AB

Idunvägen 11, 136 42 Haninge
Telefon: 08-745 20 00 Mobil: 070-795 05 00 Fax: 08-777 19 03
filip@hansakonsult.com www.hansakonsult.com



Vibrationsmättningsrapport

Projekt: Kalkbrottet vid ön Oaxens sydöstra strand.

Mätpunkt 1: Oaxens Byggdegård
Triggnivå: 0,4 mm/s

Mätpunkt	Datum	Tid	Anm.	Svängnings- hastighet	Instrument nr
MP1	2006-08-25	08:34	Montering /start / test	7,4 mm/s	0648
MP1	2006-08-25	08:45		0,9 mm/s	0648
MP1	2006-08-25	09:49		1,1 mm/s	0648
MP1	2006-08-25	11:50		1,5 mm/s	0648
MP1	2006-08-25	15:17	Test / stopp / demontering	1,2 mm/s	0648

HANSA KONSULT AB

Idunvägen 11, 136 42 Haninge

Telefon: 08-745 20 00 Mobil: 070-785 05 00 Fax: 08-777 19 03
filip@hansakonsult.com www.hansakonsult.com



Vibrationsmättningsrapport

Projekt: Kalkbrottet vid ön Oaxens sydöstra strand.

Mätpunkt 2: Södertälje Oaxen 1:50
Triggnivå: 0,4 mm/s

Mätpunkt	Datum	Tid	Anm.	Svängnings- hastighet	Instrument nr
MP2	2006-08-25	08:21	Montering /start / test	1,0 mm/s	0651
MP2	2006-08-25	08:45		0,7 mm/s	0651
MP2	2006-08-25	09:49		1,2 mm/s	0651
MP2	2006-08-25	11:50		1,4 mm/s	0651
MP2	2006-08-25	15:47	Test / stopp / demontering	3,3 mm/s	0651

HANSA KONSULT AB

Idunvägen 11, 136 42 Haninge

Telefon: 08-745 20 00 Mobil: 070-795 05 00 Fax: 08-777 19 03
filip@hansakonsult.com www.hansakonsult.com



SIS - Standardiseringskommissionen i Sverige

Handläggande organ

SEK, SVENSKA ELEKTRISKA KOMMISSIONEN

SVENSKA ELEKTROTEKNISKA NORMER, SEN

SVENSK STANDARD SS 460 48 66

Färdtilld

1991-12-04

Utgåva

2

Side

1 (8)

Ingår i

SEK Översikt ISO 108

SIS FASTSTÄLLER OCH UTGER SVENSK STANDARD SAMT SÄLJER NATIONELLA OCH INTERNATIONELLA STANDARDPUBLIKATIONER ©

Vibration och stöt – Riktvärden för sprängningsinducerade vibrationer i byggnader

*Vibration and shock –
Guidance levels for blasting-induced
vibration in buildings*

Innehåll

- Orientering
- 1 Omfattning och tillämpning
- 2 Referenser
- 3 Riktvärden
- 4 Mätning och analys
- 5 Övrig kontroll
- 6 Instrumentspecifikation

Orientering

Denna utgåva av standarden har kompletterats med ett avsnitt 6, Instrumentspecifikation samtidigt som en rättelse gjorts i avsnittet 3.2.2 Materialfaktor. Dessutom har den svenska översättningen av ISO/DIS 4866 slopats, då den är av begränsat intresse vid riskbedömning under svenska förhållanden. ISO-standarderna ingår i ISO Standards Handbook 36.

Svensk praxis vid sprängning bygger på övervakningsmätning av toppvärdet av vibrationer i vertikal riktning. ISO 4866 rekommenderar samtidig mätning i tre riktningar. Riskbedömningen enligt svensk standard bygger på erfarenhet samlad under lång tid från övervakning av byggnader som berörs av sprängningsarbeten.

Enligt Boverkets typgodkännandebevis nr 3071/90 har den i standarden angivna metoden för beräkning av tillåtna vibrationsvärden i byggnader vid sprängning bedömts ge tillfredställande underlag för beslut om skadeförebyggande åtgärder. Följande bestämmelser avses:

Svensk Byggnorm 1980 (SBN) och Nybyggnadsregler (NR 1) vad avser skyddsåtgärder vid markarbeten, sprängning SBN 13.233 och säkerhetsåtgärder på byggplatsen, markarbeten, vibrationsmätning NR 9:111.

1 Omfattning och tillämpning

Denna standard gäller beräkning av riktvärden för sprängningsinducerade vibrationer i byggnader. Dessa riktvärden skall användas vid bestämning av tillåtna vibrationsnivåer, gränsvärden, vid sprängningsarbeten. Gränsvärdena är satta så att skador inte skall uppstå på närliggande byggnader. Standarden gäller alla slags sprängningsarbeten, såsom för tunnlar, gruvor och bergtäkter, grund- och anläggningsarbeten.

UDK 534.1/.5 + 621-752

Standarder kan beställas hos SIS som även lämnar allmänna upplysningar om svensk och utländsk standard.

Postadress: SIS, Box 3295, 103 66 Stockholm
Telefon: 08 - 613 52 00. Telefax: 08 - 11 70 35

Upplysningar om sakinnehållet i standarden lämnas av SEK.
Telefon: 08 - 750 78 20. Telefax: 08 - 751 84 70

Prisgrupp K

Tryckt i februari 1992

Riktvärdena tar inte hänsyn till den psykologiska effekt som sprängning kan ha på dem som vistas i byggnaderna, ej heller till de risker för skador som kan uppstå i vibrationskänslig utrustning, såsom datorer med skivminnen, reläer, svepelektronmikroskop o d. För sådan utrustning ger vederbörande tillverkare vägledning beträffande riktvärden. Riktvärdena avser toppvärdet av den vertikala svängningshastigheten.

2 Referenser

I standarden hänvisas till följande publikation.

IVA-rapport 187^{*)}, 1981, Syneförrättning – sprickbesiktning av byggnader

3 Riktvärden

Riktvärdena i denna standard är baserade på omfattande erfarenhet av sambandet mellan vertikal svängningshastighet och konstaterade skador på byggnader, uppförda på olika typer av undergrund i Sverige.

Riktvärdet (v) vid sprängning avser vibrationsvärdet i grundläggningsnivån och kan beräknas ur följande formel:

$$v = v_0 \times F_k \times F_d \times F_t$$

där

v_0 = okorrigerad svängningshastighet i mm/s, beroende på typ av undergrund, se avsnitt 3.1

F_k = konstruktionsfaktor, se avsnitt 3.2

F_d = avståndsfaktor som beaktar inverkan av avståndet mellan sprängningsplats och mätpunkt, se avsnitt 3.3

F_t = verksamhetsfaktor som tar hänsyn till om sprängningsarbetena är kort- eller långvariga, se avsnitt 3.4

3.1 Okorrigerad svängningshastighet v_0

Följande värden på okorrigerad svängningshastighet v_0 används vid olika markförhållanden

Undergrund	Vertikal svängningshastighet v_0 mm/s
Löst lagrad morän, sand, grus, lera	18
Fast lagrad morän, skiffer, mjuk kalksten	35
Granit, gnejs, hård kalksten, kvartsitisk sandsten, diabas	70

^{*)} Förbereds för utgivning som svensk standard

Om en noggrannare bestämning av svängningshastigheten v_0 erfordras kan tryckvågens (P-vågens) utbredningshastighet, C_p , mätas och följande formel användas. Mätningen skall ske på grundläggningsnivån.

$$v_0 = \frac{C_p}{65}$$

där v_0 anges i mm/s och C_p i m/s

3.2 Konstruktionsfaktor F_k

Konstruktionsfaktorn F_k är beroende av byggnadens vibrationskänslighet och byggmaterial.

Konstruktionsfaktorn F_k beräknas på följande sätt.

$$F_k = F_b \times F_m$$

där F_b = byggnadsfaktor

F_m = materialfaktor

3.2.1 Byggnadsfaktor F_b

Byggnader indelas med hänsyn till vibrationskänsligheten i konstruktionen i nedan angivna 5 klasser. Klass 1-4 gäller byggnader i gott skick.

Klass		Byggnadsfaktor F_b
1	Tunga konstruktioner såsom broar, kajer, försvarsanläggningar o d	1,70
2	Industri- och kontorsbyggnader	1,20
3	Normala bostadsbyggnader	1,00
4	Speciellt känsliga byggnader och byggnader med höga valv eller konstruktioner med stora spännvidder, t ex kyrkor och muséer	0,65
5	Historiska byggnader i ömtåligt skick samt vissa känsliga ruiner	0,50

3.2.2 Materialfaktor F_m

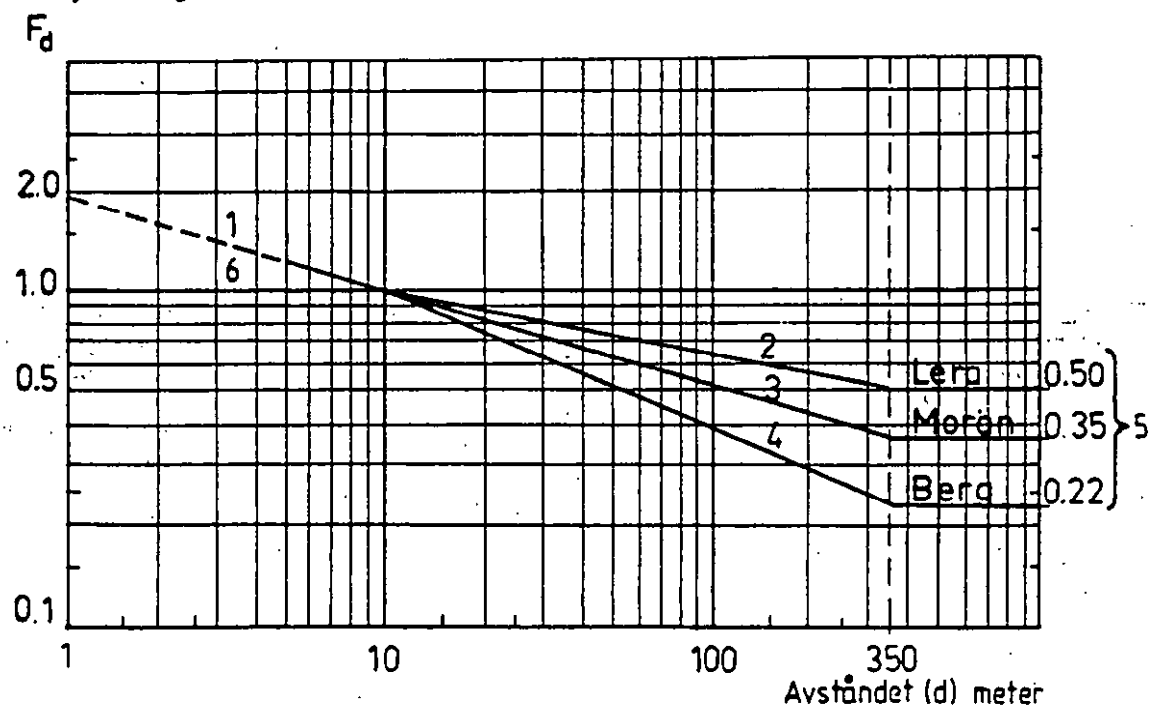
I byggnaden ingående material indelas med hänsyn till vibrationskänsligheten i följande 4 klasser.

Klass		Materialfaktor F_m
1	Armerad betong, stål, trä	1,20
2	Oarmerad betong, tegel, betonghålstén, lättklinker betong	1,00
3	Autoklaverad lättbetong	0,75
4	Kalksandsten (Mexitegel)	0,65

Faktorn F_m gäller för svagaste materialet i byggnaden.

3.3 Avståndsfaktor F_d

Avståndsfaktorn F_d , som funktion av kortaste avståndet mellan sprängsalvan och varje berörd byggnad framgår av följande diagram.



För sambanden gäller följande ekvationer:

- 1 $F_d = 1,91 \times d^{-0,28}$
- 2 $F_d = 1,56 \times d^{-0,19}$
- 3 $F_d = 1,91 \times d^{-0,29}$
- 4 $F_d = 2,57 \times d^{-0,42}$

- 5 Avståndsfaktorerna $F_d = 0,22$, $F_d = 0,35$ och $F_d = 0,50$ för större avstånd än 350 m är beräknade på sådant sätt att den kombinerade faktorn $v_0 \times F_d$ för $v_0 = 70, 35$ respektive 18 mm/s blir 15 mm/s för berg, 12 mm/s för morän och 9 mm/s för lera.
- 6 Vid sprängning i närområdet ≤ 10 m kan speciella problem uppstå. Dels kan ogynnsamma markförhållanden, t ex förekomst av horisontala slag, medföra stora förskjutningar, dels kan förekomst av höga frekvenser göra att större uppmärksamhet måste riktas på vibrationens utseende och en mer detaljerad dokumentation av sprängsalvan redovisas.

3.4 Verksamhetsfaktor F_t

Verksamhetsfaktorn F_t är beroende av hur lång tid sprängningsarbetena skall pågå.

Klass	Verksamhetsfaktor F_t
För tunnlar, bergrum, vägskärningar, grundläggningsarbeten och liknande anläggningsprojekt	1,0
För fasta anläggningar såsom bergtäkter och gruvor	1,0-0,75

4 Mätning och analys

4.1 Mätpunkternas placering

Vibrationer skall om möjligt mätas där de kommer in i byggnaden. Givaren fästs i bärande del av grundkonstruktionen.

Vid mätning av P-vågens utbredningshastighet skall detta göras på byggnadens grundläggningsnivå.

4.2 Övervakningsmätning

Övervakningsmätning görs för kontroll av vibrationsnivån.

De instrument som används skall visa vibrationens toppvärde i mm/s samt tiden för registreringen. Redovisningen av uppmätta mätvärden skall ange mätpunkternas placering och vilken typ av instrument som används. Dessutom skall avstånden mellan mätpunkterna och sprängsalvan redovisas.

För att optimera sprängningsarbetet förutsätts att riskanalysen tillåter att vibrationsnivån efter samråd mellan parterna kan korrigeras i de fall förhållandena så tillåter..

4.3 Utvidgad mätning

I de fall sambanden mellan å ena sidan skaderisk och å andra sidan tillåten vibrationsnivå, gränsvärde, eller redovisade mätvärden inte visar sig vara relevanta bör detta förhållande belysas genom utvidgad mätning, t ex tre-komponentmätning, mätningar uppe i byggnaden och/eller töjningsmätningar.

Det är endast den inkommande vibrationens vertikala komponent som kan relateras till tillåten vibrationsnivå.

5 Övrig kontroll

5.1 Riskanalys

En riskanalys bör omfatta:

- 1 Redovisning av uppdragets omfattning och syfte.
- 2 Bedömningar av risker förenade med geologiska förhållanden, geotekniska förhållanden och grundvattenförhållanden samt stabilitetsproblem och behov av sättningskontroller. När sådana risker föreligger bör en geoteknisk utredning utföras.
- 3 Redovisning av närliggande byggnaders grundläggning och konstruktion.
- 4 Inventering av känslig utrustning såsom datorer, reläer, etc.
- 5 Redovisning av arbetsplatser där känsliga arbetsmoment utförs.
- 6 Förteckning över befintliga ledningar, tunnlar och bergrum.
- 7 Tillåten vibrationsnivå.
- 8 Anvisningar om var vibrationsmätning skall göras och vilka kontroller som skall vidtas.
- 9 Dokument som anger inom vilket område som besiktning (syneförrättning), provtryckning av rökkanaler och information till kringboende bör ske.
- 10 Specifikation av erforderlig dokumentation från arbetsplatsen såsom sprängplaner, sprängjournaler m m.

5.2 Syneförrättning

Omgivande byggnader och andra konstruktioner skall besiktigas före och efter arbetets utförande. Detta bör ske med den grafiska metoden beskriven i IVA-rapport 187, 1981.

Som gräns för det område som en besiktning skall omfatta rekommenderas avståndet 50 m för byggnader grundlagda på berg och 100 m för byggnader grundlagda på lera i område med sammanhängande bebyggelse. Vid omfattande sprängningsarbeten skall efter särskild bedömning, besiktning utföras även på längre avstånd.

I byggnader som besiktigas skall rökkanaler provtryckas med samma tryck före och efter sprängningsarbetet. Sotning bör utföras i anslutning till provtryckningarna.



KULTUR- OCH FRITIDSKONTORET
Torekällberget

KOF Dnr: 04/017-871
SBK Dnr: P 03023

Anna Sundqvist
Stadsantikvarie
08-55 02 14 41
anna.sundqvist@sodertalje.se

Med anledning ny detaljplan för östra Oaxen, Mörkö socken, Södertälje kommun

Sundh & Partners AB är ägare till stora delar av det område på östra Oaxen som enligt gällande detaljplan utgör industriområde. Företaget har för avsikt att förvärva alla fastigheter inom området för att här uppföra 20-30 bostadshus. Plan- och byggenheten i Södertälje kommun upprättar med anledning här av en ny detaljplan för området.

Med anledning av att Oaxen ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövården enligt 3 kap. Miljöbalken (1998:808) följer undertecknad planprocessen och har följande att anföra inför planläggningen.

Kulturhistoriska värden –eller vad miljön berättar om gångna tider

Ön Oaxen med sina industrihistoriska och socialhistoriska lämningar utgör en av Södertälje kommuns främsta kulturmiljöer. Här ligger bl a "Ettans kalkugn" som är Södertälje kommuns enda byggnadsminnesförklarade hus.

Riksintresset täcker ett stort område med ön Karta, Oaxen och området Stora Vika i Nynäshamns kommun. Inom riksintresseområdet kan utvecklingen från småskalig, experimentell kalkbränning under tidigt 1800-tal följas via Oaxen till Stora Vika där det under 1900-talet har utförts en storskalig kalkindustri. Kring industrierna finns spår av alla de människor som arbetat med kalkhanteringen genom att bostäder, skolor, affärer m.m. finns kvar. Också när det gäller människornas livsvillkor kan en utveckling följas inom riksintresset, från Oaxens flerfamiljshus där arbetarna bereddes bostäder om 1 rum och egen jordkällare till Stora Vikas moderna personalbostäder som tillsammans bildar en modern stadsdel. Möjligheten att följa en industri- och samhällsutvecklingen under närmare 150 år är ett viktigt pedagogiskt värde hos miljön.

Kalkindustrin och de spår den lämnat efter sig är unik för stockholmregionen.

Oaxens kulturhistoriska värden är främst av två slag; Socialhistoriska och industrihistoriska. Industrihistorien visar sig i de stora anläggningar med tex

Postadress:
Södertälje kommun
Kultur- och fritidskontoret
Torekällbergets museum
151 89 SÖDERTÄLJE

Besöksadress:
Torekällberget
151 45 Södertälje

Telefon:
08-550 214 41
0708-519 223

E-post:
fornamn.efternamn@sodertalje.se

Fax:
08-550 221 88

silos och kalklador som finns kvar på ön. Här finns också de stora brotten, kajerna och kalkugnen som visar hur stenen har brutits, transporterats, bränts, förvarats och slutligen lämnat ön för försäljning. Kalkhanteringen var en viktig del av samhällsutvecklingen och vittnar om jordbrukets utveckling under 1800-talet, om den expanderande byggmarknaden i Stockholm och inte minst om industriutvecklingen under 1900-talet med tex. pappers- och massaindustrin och järnhantering som krävde kalk.

De socialhistoriska värdena på ön visar sig främst på den södra delen där bostadsbebyggelse för såväl arbetare som disponent finns bevarade, än i dag som bostadshus. Här finns också skola, affär, jordkällare, likbod m.m. Allt tillsammans vittnar om vilket slutet samhälle Oaxen var långt in på 1900-talet, en plats med ett samhälle i miniatyr som var nödvändigt för att klara driften av kalkindustrin.

De historiska spåren på ön, industrihistoriska såväl som socialhistoriska, avslöjar anledningen till varför denna lite avlägsna, otillgängliga plats är bebodd än in i våra dagar. Spåren är nödvändiga för att platsens identitet och särart skall kvarstå.

Oaxens historia

Oaxen karaktäriseras av den för stockholmsregionen unika kalkindustri som bedrivits på ön i över 100 år. I riksintresseområdet ingår också ön Karta, som var den ö där kalkbränning först startade 1832 och Stora Vika, i Nynäshamns kommun, som under 1900-talet utvecklades till en storskalig kalkindustri.

Omkring 1850 påbörjades brytning och bränning av kalk på Oaxen, till en början småskaligt och experimentellt men med tiden i en allt större skala. Den växande industrin och det allt mer storskaliga jordbruket skapade under 1800-talet ett stort behov av kalk.

Knut Bonde, friherre vid Fållnäs, grundade bolaget Karta & Oaxen kalkbruk under 1860-talet. Han påbörjade en utveckling av kalkbränningen på ön vilken senare hans hustru Florence Bonde kom att fortsätta. Under slutet av 1800-talet började brytningen av sten på öns östra sida och en ny så kallad pelarugn uppfördes, den kallades ettan ugn och finns alltså kvar.

Pelarugnen blev avgörande för brukets fortsatta expansion då den avsevärt kom att öka brukets produktion. Fler ugnar kom med tiden att uppföras längst öns östra strand och under 1900-talet kom bruket successivt att bättra på sin produktion med hjälp av tekniska innovationer och utökade kommunikationsmöjligheter Först på 1950-talet fick ön en fast färjeförbindelse och den tidigare ibland påtagliga issoleringen bröts. Med färjan kom också den överhängande delen av transporterna att flyttas från sjön till land.

Karta & Oaxen kalkbruk såldes på 1930-talet till Cementsa som 1974, under strukturuomvandlingarnas 1970-tal, valde att lägga ner verksamheten på ön. Ön var då starkt präglad av den industri som bedrivits här och av den bebyggelse som uppförts på öns södra udde med bostäder, skola, affär, likbod, samlingssal

m.m. Öns södra delar bevarar i dag till stora delar de byggnader som uppförts för industriarbetarna och deras familjers vistelse på ön.

Dagens Oaxen och dess skydd

För det aktuella området finns två detaljplaner, en för den södra delen av ön, en för den östra delen. För det östra området, industriområdet, finns en detaljplan från 1999 som medger småindustri och hantverk för området och som inte anger något skydd för den kulturhistoriskt värdefulla miljön. För den södra delen av ön anges att Gillet och stallet/förrådet har ett kulturhistoriskt värde och de har markerats med q som har kopplats till bestämmelser som säger att byggnaderna ej bör förvanskas.

Ön ingår i riksintresseområde för kulturmiljövården enligt 3 kap. Miljöbalken (1998:808). Att ett område är av riksintresse innebär att det anses ha ett så stort kulturhistoriskt värde att det är av vikt för hela nationen. I det kommunala arbetet med samhällsplanering skall därför dessa värden prioriteras. Åtgärder inom området får inte, enligt Miljöbalken (1998:808) 3 kap. 6§ utgöra "påtaglig skada" på riksintresset.

MKB

Under våren 2004 har en miljökonsekvensbeskrivning för kulturmiljön på Oaxen upprättats jämte en teknisk statusbeskrivning av byggnader inom det aktuella området. Handlingarna har utförts av Arkitekt SAR/MSA Anna Blomberg.

Byggnaderna är tekniskt sett av varierad status. Flera är så dåliga att omfattande renoveringar måste till för att de överhuvudtaget skall kunna stå kvar. De byggnader som kan gå att rädda med renovering är Snickeriet/stallet, dasslängorna, laboratorium/verkstaden samt de båda siloanläggningarna. Att restaurera dessa är dock sammanbundet med omfattande kostnader. Dessa kostnader är ej kostnadsberäknade.

I miljökonsekvensbeskrivningen jämförs tre olika utvecklingsalternativ för området och vad dessa skulle innebära för platsens kulturhistoriska värden.

Vad händer med miljöns kulturhistoriska värden vid

Nollalternativ 1; Befintlig detaljplan utnyttjas ej?

Författaren drar slutsatsen att det inte finns möjlighet eller intresse att hyra ut de befintliga husen i sitt nuvarande skick. Konsekvensen av alternativet blir då på sikt att bebyggelsen kommer att förfalla kraftigt och att den så småningom helt försvinner. Om bebyggelsen raderas kvarstår dock vägar, kajer, brottytor m.m. som vittnar om platsen historia. Möjligheten att uppleva industrimiljön beskärs dock med anledning av att en mycket viktig betydelsebärare, bebyggelsen, försvinner. Det är byggnaderna som gör det lätt att förstå vilken verksamhet som bedrivits här. Ett icke upprustat industriområde med byggnader i starkt förfall kan bli en belastning för kulturmiljön på den södra delen av ön genom att helhetsupplevelsen av miljön dras ner och bostadsområdets attraktivitet minskar vilket skulle leda till svårigheter för bevarandet av miljön.

Nollalternativ 2; Befintlig detaljplan utnyttjas?

Eftersom detaljplanen tillåter att bebyggelsen rivs förutsätter författaren att så sker. Om bebyggelsen rivs kvarstår övriga lämningar som vittnar om platsens historia liksom i alternativ 1, kajer, brottytor, vägar m.m. Dessa gör det fortfarande möjligt att utläsa områdets historia även om det blir svårare utan den ursprungliga bebyggelsen. Den nya bebyggelsen kommer troligen att utformas enkelt så som ofta med industribyggnader. Den nya bebyggelsen kan komma att försvåra förståelsen av miljön. Med alternativ 2 kvarstår dock industriverksamheten. Denna kan sägas göra platsen unik. Det är industrin som är anledningen till att ön är bebyggd och med ett bevarat industriområde upprätthålls industri/verksamhetstraditionen på ön om än i helt annan skepnad än tidigare.

Den södra delen av ön kan komma att påverkas positivt av ett litet industriområde då det kan komma att generera ökat behov av färjetrafik och dessutom innebär att fler personer kommer att dela på gemensamma kostnader på ön.

Alternativ 3; Exploatering enligt förslag från Sundh & Partners AB?

Alternativet innebär att många hus kommer att rivas men en del blir kvar. Området kommer att bebyggas med bostäder i en modern, rå arkitektur som är inspirerad av industribebyggelsen. Med detta alternativ kan således flera byggnader bli kvar inom området liksom brottytor och väg. Den långsgående kajen med öppna ytor kommer att förloras. Möjligheten att uppleva/känna den autentiska industrimiljön försvinner i och med att mycket ny bebyggelse tillförs, men fler betydelsebärare än i något annat alternativ blir kvar.

Till det gamla som rustas upp och således delvis bevaras fogas sedan en helt ny bebyggelse som i framtiden kommer att berätta om vår tid och därmed bli en ny årsring i öns bebyggelsehistoria. Den nya bebyggelsen kommer, om än med ambitioner på industriinflenser, att få karaktären av ett bostadsområde med gardiner, bilar och blommor. Ön kan dock komma att tillfogas nya positiva arkitektoniska värden.

Kulturmiljön på den södra delen av ön kan med hjälp av ny bebyggelse få ett lyft och möjligheten att bevara äldre byggnader med boende kommer att underlättas när fler människor blir bofasta på ön och fler personer därmed är med och delar på gemensamma kostnader.

Vilket av dessa alternativ är då lämpligast med hänsyn till de kulturhistoriska värden som finns representerade på platsen?

Industriområdet på ön Oaxen har sedan nedläggningen av industrin på 1970-talet varit utsatt för ett successivt förfall. Byggnader och anläggningar har återanvänts i den mån det gått. I dag används industriområdet för bl a båtvarvsverksamhet och mindre industriändamål. Många byggnader är i ett mer eller mindre förfallet tillstånd.

För att de kulturhistoriska värdena skall bevaras och för att platsen också i framtiden skall kunna berätta om det liv och den verksamhet som en gång bedrevs på Oaxen bör så många betydelsebärare som möjligt bevaras.

Betydelsebärare är de företeelser som bär upp miljöns berättelse. På Oaxen är det tex namnen på de gamla husen, jordkällare, brottytor, betongsilor och kalkugnen.

Enligt miljökonsekvensbeskrivningen är bebyggelsen en av de viktigaste betydelsebärarna i miljön. Bebyggelsen är hotad i samtliga utvecklingsalternativ, men minst i det tredje alternativet med en nyexploatering av området. Mot bakgrund av MKBn kan alltså konstateras att det alternativ som på sikt är mest skonsamt mot kulturmiljön är alternativet med en nyexploatering av området. Inom området blir också andra betydelsebärare så som bergets brottytor, vägen, delvis kajer, belysningsarmaturer kvar även om området exploateras.

Bebyggelsens tydliga uppdelning i två skilda delar bibehålls delvis i och med att industriområdet kommer att byggas ut i en helhet. Det nya som byggs kan genom en sammanhållen arkitektoniskt formspråk innebära att den ursprungliga funktionen och uppdelningen går att läsa "mellan raderna". Vidare kan resultatet bli att nya kvalitativa värden tillfogas bebyggelsemiljön på ön.

Möjligheterna att bevara tex Gilliet och kalkugnen ökar då fler människor kommer att intressera sig för dess fortlevnad. Fördelar för kulturmiljön som helhet är också att fler boende på ön innebär att fler är med och delar gemensamma kostnader för tex färja och snöröjning. Möjligheten att nyttja den södra delen av ön ökar således om en utbyggnad av bostäder blir möjlig och därmed ökar chanserna att de kulturhistoriska värden som finns representerade där bibehålls.

Åtgärder för att minska inverkan på de kulturhistoriska värdena på platsen

En exploatering av industriområdet kommer för gott att ändra områdets hela uttryck och därmed vad området berättar om den historiska utvecklingen. För att miljön skall gå att läsa av ur ett historiskt perspektiv är det viktigt att så många betydelsebärare som möjligt bevaras. Med anledning härav är det nödvändigt att:

- Bevara så många hus som möjligt. Utöver siloanläggningarna och laboriet/verkstaden också stallet/snickarboden (som är en fd kalklada) och dasslängorna. Byggnaderna som bevaras bör hållas så lite förändrade som möjligt exteriört och även invändigt i förekommande fall. Det är viktigt att slå vakt om byggnadernas autenticitet.
- Vägens dragning inom området bör inte ändras. Inte heller bör dess karaktär förändras med tex kantsten, asfalt m.m.
- Områdets kontakt med vattnet bör bevaras. Kajerna och allmänhetens kontakt med standlinjen bör bibehållas.
- Den nya bebyggelse som infogas i området bör ha en sammanhållen arkitektur med tydliga drag av vår tids estetik samt vara av hög kvalitet. En medveten, kvalitativ, formgivning kan med tiden skapa en ny "årsring" och bli en tydlig länk i Oaxens historia.

- Utformningen av utrymmen mellan husen så som tex mark, murar, armaturer, växtlighet m.m. kommer att påverka upplevelsen av miljön och därmed möjligheten att uppleva de kulturhistoriska värdena i miljön. Vid områdets detaljplanering bör därför antikvarisk medverkan förekomma.

Hur skyddas kulturvärdena bäst i detaljplanen?

De kulturhistoriska värdena bör preciseras i planbeskrivningen; vilka de är och hur de yttrar sig? Värdena bör sedan kopplas till rivningsförbud och skyddsföreskrifter för de hus som bevaras. Övriga betydelsebärare som kajer, brottytor, vägbeläggning, armaturer m.m. bör undersökas om de kan skyddas i detaljplanen.

I planen bör också ställas krav på antikvarisk kontroll vid bygglovsärenden.

Utökad bygglovplik bör gälla de q-märkta husen för bl a yttre färgsättning.

Södertälje 2004-11-24

Anna Sundqvist
Stadsantikvarie

Kopia till: KOF Diariet
Miljökontoret – Ann-Charlotte Gjöthlen
SBK –Stefan Modig

Beskrivning av kulturmiljövårdens riksintresse, Oaxen

Inledning

Riksintresseområdet omfattar öarna Karta och Oaxen samt Stora Vika. Öarna är belägna i Himmerfjärden öster och söder om Mörkö i Södertälje kommun. Stora Vika ligger vid Fållnäsudden i Nynäshamns kommun.

Platserna karaktäriseras av den för regionen unika kalkindustri som utvecklats här. 1832 startades kalkbruket på Karta. Kring 1850 påbörjades även brytning och bränning av kalk på Oaxen och 1948 startades kalkutvinning och cementtillverkning i Stora Vika.

Oaxen är den plats som under längst tidsperiod präglats av kalkindustrin. Här lades tillverkningsanläggningen ner vid årsskiftet 1974-75, efter mer än hundra år av kontinuerlig drift. Denna beskrivning är främst inriktad på att karaktärisera Oaxens kulturhistoriska värden samt riktlinjer för ett bevarande av dessa.

Värdebeskrivning, Oaxen

Oaxens kulturhistoria är intressant på grund av den, för Stockholmsområdet, unika kalkindustri med industriområde och brukssamhälle som växte fram på ön från och med mitten av 1800-talet. Det kulturhistoriska värdet som kännetecknar Oaxen som del av riksintresseområdet är främst **industrihistoriskt**. Det uttrycks i den industriella utveckling som skett på ön, från småskalig bränning av kalk på försöksstadiet, via pelarugnar till än mer storskalig industrihantering i elektrisk ugn. Oaxen är ett tydligt avgränsat brukssamhälle som berättar om den kalkindustri som funnits i Stockholms län. Här finns ett levande samhälle som inkluderar industrins och bruksamhällets anläggningar och lämningar trots att funktionen idag är en annan.

I industrins historia ryms även ett starkt **socialhistoriskt** värde kopplat till den bruksmiljö som växte upp kring bruket. Det kännetecknas både av bostadshus och gemensamma funktionsspecifika byggnader. Bostäderna, flerfamiljshus för arbetarna liksom disponentens och ingenjörens villor, speglar den sociala hierarki som rådde vid bruket. Gemensamma byggnader som bagarstugan, skolhuset, ålderdomshemmet, tvättstugan, affären och bygdegården Gillet berättar om det sociala livet på ön, och det arbete som utträttades utanför den rena kalkhanteringen. Så gör även den mängd jordkällare som fortfarande finns kvar i slutningarna på södra udden. Värdet förstärks av att många byggnader idag används. Utöver bostadshusen är det dock endast Gillet som fortfarande har kvar sin ursprungliga funktion.

Historik

I Stockholmsområdet har brytning och bränning av kalk förekommit sedan medeltiden. Genom länet sträcker sig två stråk av urkalksten i berggrunden. Ett sträcker sig i nordvästlig riktning genom Himmerfjärden, över Mörkö och in i landet. Det andra går som ett stråk upp

genom södra skärgården över Nämndö och Runmarö. Även utanför Norrtälje, på Vätö och Singö, finns mindre förekomster av brytbar kalk.

På Runmarö påbörjades verksamhet redan under medeltiden. För att gynna klosterbyggen i Stockholm donerades ön av Magnus Ladulås till franciskanerorden på 1200-talet. Kalk som bindemedel hade blivit centralt när tegel började användas som byggnadsmaterial. Verksamheten på Runmarö pågick till och med 1600-talets mitt. Under 1700-talet bröts också kalk på Singö i Norrtälje skärgård.

Kalkförekomsten i Himmerfjärden började brukas när kalkbruket på **Karta** startades 1832. Då ingick ön som en del i gården Fållnäs ägor. Ägare till Fållnäs var friherre Carl-Henrik Anckarswärd. Vid denna tid var kalk som förbrukades i Stockholmstrakten som regel transporterad från Gotland. Anckarswärd förstod att han skulle kunna tjäna pengar på att starta kalkproduktion i Stockholmsområdet. Sommaren 1832 började han experimentera med bränning i primitiva kalkugnar på Karta. Under kommande decennier utvecklades driften och produktionen ökade. När tillverkningen 1882 var som störst producerades knappt 7 500 ton per år.

Under Kartas glansperiod fanns ett tiotal hushåll på ön. Mellan tjugo och trettio personer arbetade i kalkhanteringen. Kvinnorna bar ved och lastade bränd kalk och kalksten medan männen arbetade vid ugnarna och i brottet. För transporten av den brända kalken hade Anckarswärd låtit bygga en hjulångare, döpt till Engelbrecht. Hjulångaren drog kalken på pråmar till Stockholm via Södertälje. För vidare distribution hade ett kalkskjul uppförts vid Klara sjö i Stockholm.

Vid 1800-talets mitt hade den växande industrin och det storskaliga jordbruket skapat ett stort behov av kalk. Utöver kalk till byggnadsarbeten i det växande Stockholm krävdes kalk bland annat i den förfinade järnhanteringen och den växande pappers- och massaindustrin. 1865 förvärvades Fållnäs av friherre Knut Bonde. Han köpte även Oaxens kalkbruk och arrenderade marken på ön. **Oaxen** ligger inom samma stråk med urkalksten som Karta och kalkbruket hade under de tio föregående åren sporadiskt drivits av olika arrendatorer. Men Knut Bonde såg den växande efterfrågan på kalk och grundade bolaget Karta & Oaxens kalkbruk. Vid förvärvandet låg ett antal ugnar intill brottet på Oaxens västra sida. Här fanns några mer primitiva schaktugnar, det vill säga ugnar med kontinuerlig drift. Dessa eldades med både ved och stenkol och förbrukade mycket bränsle. Experiment för att skapa mer bränslesnåla ugnar kom därför att prägla de första åren. 1871, när verksamheten ännu inte stabiliserats, dog Knut Bonde. Därför var det hans hustru, friherrinnan Florence Bonde, som 1874 lät uppföra den ugn, förmodligen på öns västra sida, som ökade produktionen till 4 000 ton per år.

Vid 1880-talets början visade sig brottet på öns västra sida inte innehålla tillräckligt kalkrik sten, varför ett brott istället anlades på öns östra sida. Samtidigt lät Florence Bonde uppföra en nyutvecklad så kallad pelarugn vid det nya brottet. Denna ugn innehöll en konformad pelare i mitten som fördelade stenen jämt i ugnen. Uppfinningen skapade både större effektivitet och ett jämnare resultat. Den första ugnen kallades "Ettans ugn" och är idag byggnadsminnesförklarad. Men ytterligare fem pelarugnar kom att uppföras på Oaxens östra sida under åren som följde.

Pelarugnarna blev avgörande för brukets fortsatta expansion. Redan 1880 var produktionen av kalk uppe i 7 000 ton. När den fjärde ugnen byggts 1896 tillverkades 25 000 ton kalk per år på Oaxen. Då hade även ett nytt brott på öns västra sida, kallat Nordkap, börjat användas. Här bröts sten som såldes obränd. Vid denna tid var ett trettiotal familjer mantalsskrivna på ön, det vill säga drygt 100 personer. Beroende på säsong sysselsattes runt 30 till 50 personer i kalkhanteringen. De som säsongsarbetade bodde som regel på omkringliggande öar.

En del av familjerna på Oaxen hade under 1880-talet kommit från Karta. I samband med att produktionen ökade ansågs bruket på Karta ineffektivt. Därför lades driften ner 1888. För att hysa de inflyttade uppfördes på Oaxens södra udde det så kallade Slottet. Det var en arbetarlänga i två våningar med lägenheter om ett rum och kök. Till varje rum hörde en jordkällare. I samband med att befolkningen på ön ökade kom även en mindre affär att öppnas. Skolundervisning finansierad av bruket hade funnits i provisoriska lokaler på ön från och med 1870-talet. Men 1899 öppnades den skola som Mörkö socken bekostat. Skolan fanns på ön fram till 1960-talet, då den lades ner och skolhuset byggdes om till bostadshus.

Innan Slottet och ytterligare bostadshus byggdes vid sekelskiftet fanns endast två boningshus för arbetare på ön. Ett med ett tiotal bostäder om ett rum och en mindre byggnad som rymde tre bostäder. Intill det senare låg även bagarstugan som nyttjades gemensamt av arbetarna. I övrigt fanns den gemensamma tvättstugan nere vid stranden och några mindre bodar och en ladugård för befallningsmannens boskap. Vid sekelskiftet uppfördes även en sommarvilla för bruksdisponenten och i slutet av 1920-talet en villa för den nyanställda driftsingenjören. På 1920-talet byggdes även bruket den bygdegård som ritades av Erik Hahr och alltjämt kallas för Gillet

Under mitten av 1900-talet kom Karta & Oaxens kalkbruk att ytterligare utvecklas. En elektrisk ugn installerades och hamnanläggningen byggdes ut för att kunna ta emot större lastfartyg. Förvaringssilor i armerad betong uppfördes jämte befintliga kalklador. Den största delen av arbetsskaran på bruket bodde inte längre på ön. Många bosatte sig i bostadsområdet Söräng som växte fram i anslutning till färjeläget på Mörkö. Transporten av kalken skedde inte heller längre med båt utan kördes på lastbil via bilfärjan till Mörkö. Den storindustri som Karta & Oaxens kalkbruk utvecklats till under Florence Bonde hade på 1930-talet övertagits av Cementa. Och det var även Cementa som 1974, under strukturreformerna 1970-tal, valde att lägga ner verksamheten på Oaxen.

Den tredje generationen av kalktillverkning i området ligger i **Stora Vika**. Den är belägen vid en annan fyndighet av urkalksten i stråket genom Himmerfjärden, på fastlandet intill Fällnäsudden i Södertörn. Här fanns, liksom vid Karta och Oaxen, även goda möjligheter att anlägga en hamn. De goda förutsättningarna ledde till att dåvarande Skånska Cementaktiebolaget, nuvarande Cementa, beslutade att anlägga en cementfabrik. Brytningen av kalksten påbörjades 1948 medan den första ugnen startades 1949. Mellan fabriken och brottet byggdes en 700 meter lång linbana för transporten. Leran som krävdes vid den tidiga tillverkningen hämtades också i närområdet. En djuphamn med kaj anlades för transport av de 400 000 ton som producerades per år. Distributionen av den färdiga cementen skedde med fartyg till fabriken depå på Lövholmen vid Liljeholmen i Stockholm.

För arbetarna uppförde Cementa bostadsområdet Marsta, också vid Fällnäsudden. Här byggdes hyreshus och villor. Området rymde skola, post, butik och fick karaktären av ett brukssamhälle. 1981 beslutade Cementa att även lägga ner sin tillverkning i Stora Vika.

Fysiska uttryck för det kulturhistoriska värdet, Oaxen

Bebyggelsens tydliga uppdelning i två delar, bostäder och industri, är av avgörande betydelse för miljöns uttryck. Att industrin successivt flyttat längre norrut längs med öns östra sida speglar också industrins tillväxt, liksom den växande viljan att separera industri från bostäder. Uppdelningen mellan bebyggelsens två delar är tydlig. Industriområdets utsatta läge står i kontrast till övrig bebyggelses relativt skyddade plats på öns södra udde. Den hårdgjorda sträckan som leder genom industriområdet skiljer sig även från de organiskt framväxna vägarna och stigarna på den södra delen av ön. Inte minst den storskalighet som präglar

industriområdets hamnanläggning och silomas betongytor skiljer sig markant från bostadsområdets karaktär av småskalighet kännetecknad av träpanel och puts.

Industrihistorien speglas även i **enskilda byggnader och anläggningar**. Här kan såväl "Ettans ugn", hamnanläggningen, vägsträckningen och silorna, som de sista storskaliga industribyggnaderna, anses ha ett påtagligt värde för industriområdet. Ett särskilt viktigt industrihistorisk minne är även kalkbrotten.

Den socialhistoriska delen av det industrihistoriska värdet speglas i högre grad i de olika byggnader som med sina beteckningar fortfarande markerar sin ursprungliga funktion. Dessa kännetecknas av bagarstugan, tvättstugan, ålderdomshemmet, disponentvillan, ingenjörsvillan, skolan, affären och bygdegården Gillet. Ytterligare finns byggnader som med sina äldre beteckningar speglar andra viktiga funktioner, däribland "likboden". Utöver ovan nämnda byggnader, som idag genomgående har en funktion, finns de jordkällare som ursprungligen hört till arbetarbostäderna och är belägna överallt i bostadsområdet. Dessa är en viktig källa till kunskap som inte får gå förlorad. Något som stämmer sämre med det traditionella bruksamhället är de variationsrika staket som fastighetsägarna i enlighet med gällande detaljplan använder för att markera sina tomtgränser.

Riktlinjer för bevarande av kulturvärden

- Bevarande av befintligt vägnät, med organiskt framvuxna vägar och stigar på den södra delen av ön och den hårdgjorda sträckan genom industriområdet.
- Industriområdets karaktär av storskalighet med råa betongytor och stora öppna platser bör bevaras och beaktas vid utformningen av eventuella nybyggnationer. Tillgängligheten till området och kajen bör även bibehållas.
- Bevarande av "Ettans ugn", silor, kalklador och hamnanläggningen i industriområdet. Byggnaderna bör även ägnas löpande underhåll med historiskt korrekta material.
- Arbetarbostäderna med tillhörande jordkällare, ingenjörsvillan, disponentvillan, tvättstuga, bagarstugan, skolan, affären, bygdegården Gillet, ålderdomshemmet och "likboden" bör bevaras. Byggnaderna bör även löpande underhållas med traditionella material.
- Äldre belysningsarmatur, såsom lyktstolparna i anslutning till disponentvillan, bör bevaras och underhållas med korrekta material.
- Brotten bör bevaras och hållas tillgängligt. Även brottytor mot "Ettans ugn" och industriområdet bör förbli synliga.



Oaxen östra

Inkom

LÄNSSTYRELSEN I
STOCKHOLMS LÄN

2004-01-07

BESLUT

1 (5)

Kulturmiljöenheten

Samhällsbyggnadskontoret

9.1.2003

Dnr

2031-02-15623

Fredrik Linder

08 - 785 44 59

P 03023

Inkom

2004-01-15

Samhällsbyggnadskontoret

Ärendenr.

SEN 04/000.004

Södertälje kommun

151 89 SÖDERTÄLJE

ANKOM
SÖDERTÄLJE KOMMUN

2004-02-04

Beslut om byggnadsminnesförklaring av 1:ans kalkugn på Oaxen, fastigheten

Oaxen 1:43, Mörkö socken, Södertälje kommun

BESLUT

Länsstyrelsen förklarar härmed, med stöd av 3 kap 1 § lagen (1988:950) om kulturminnen m.m., 1:ans kalkugn, fastigheten Oaxen 1:43 i Södertälje kommun för byggnadsminne. I byggnadsminnet ingår även ett skyddsområde. För byggnadsminnet gäller följande skyddsbestämmelser:

SKYDDSBESTÄMMELSER

1. 1:ans kalkugn

Byggnaden får inte rivas eller flyttas. Byggnaden får inte till sin exteriör byggas om eller på annat sätt förändras.

Ändring av byggnadens rumsindelning eller andra åtgärder som innebär ingrepp i bärande stomme får inte göras.

Fast inredning såsom exempelvis ugnens alla delar, golv, tak, dörrar, dörr- och fönsterfoder får inte borttagas eller på annat sätt förändras.

Befintliga ytskikt i byggnaden får ej borttagas, övermålas eller på annat sätt förändras.

Byggnaden skall underhållas så att den inte förfaller. Vård och underhållsarbeten skall utföras på ett sådant sätt och med sådana metoder att det kulturhistoriska värdet inte minskar.

2. Det område (skyddsområde) kring byggnaden som markerats på bifogad karta får inte ytterligare bebyggas. Det ska hållas i sådant skick, att byggnadens utseende och karaktär inte förvanskas.

MOTIVERING

1:ans ugn är en s k Fahnehjelsugn som användes för kontinuerlig kalkbränning vid Oaxens kalkbruk. Den välbevarade ugnen har stort teknik- och socialhistoriskt värde och är vid sidan av kalkugnarna i Bläse på Gotland den enda i sitt slag i landet.

Kalkugnen ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården, område AB 9, enligt beslut av Riksantikvarieämbetet den 27 juni 1997 och den 18 augusti

inte besvär anförts över detta beslut.
Datum 04-01-15
Sign. L. Malm



9.1.2003

Dnr
2031-02-15623

1997. Enligt riksintressebeskrivningen utgör Oaxen tillsammans med Karta och Stora Vika ett industrihistoriskt betydande område "som speglar tre olika faser i den för regionen unika kalkindustrins utveckling och det samhälle den gav upphov till". 1:ans ugn spelar i det sammanhanget en central roll såsom den viktigaste enskilda exponenten för de värden som uttrycks i riksintresset.

HISTORIK

1:ans ugn byggdes 1880-81 och användes fram till 1932.

I början av 1880-talet införde ingenjörfirman Almqvist & Co vid Anderviks kalkbruk i närheten av Trosa en revolutionerande nyhet inom kalkbränningen, den så kallade pelarugnen, även benämnd Fahnehjelsugn, vars konstruktion nyligen hade utvecklats i Tyskland.

På ugnsschaktets botten murades en sockertoppsliknande pelare som sträckte sig upp i centrum av den koniska ugnen. Pelaren gav ugnens inre formen av en ring och då kalkstenen fylldes på ovanifrån fördelades den tämligen jämnt runt pelaren. Konstruktionen medförde många fördelar. Stenlagret blev inte så kompakt som tidigare och eldstrålarna från generatorerna fick lättare att genombränna stenen i ugnens eldzon. Sedan patenträtten inköpts av Karta & Oaxens kalkbruk uppfördes i tät följd flera pelarugnar på ön. Den första, 1:ans ugn uppmurades 1880-1881 vid öns östra strand. Efter någon tid uppfördes ytterligare en dylik ugn, 2:ans ugn och därmed var verksamheten huvudsakligen förlagd till Oaxens östra sida. Sammanlagt uppfördes sex pelarugnar på ön.

Av brukets kassaböcker kan utläsas att redan 1880 uppnåddes det goda produktionsresultatet av drygt 7 000 ton bränd kalk och utvecklingen fortsatte i gynnsam riktning. Fyra år senare var kapaciteten uppe i 9 300 ton och efter tillkomsten av en fjärde ugn 1896 låg den årliga tillverkningen på cirka 25 000 ton. Som framgår av ovanstående siffror medförde den nya ugnstekniken en markant utvidgning av kalkbrukets drift. En närmare beskrivning av pelarugnens arbetssätt kan därför här vara motiverad:

Utvändigt består en pelarugn av en konisk tegelpipa, vars nederdel är kringbyggd av en träbyggnad, piphuset, vilket består av två våningar. I bottenvåningen skedde uttagen av kalk, vanligtvis genom fem öppningar i ugnsmuren. Våningen ovanför utgjorde eldarplanet, där eldstäderna, generatorerna, låg infällda i golvet i en krans runt ugnspipan. Påfyllningen, "beskickningen" av ugnen skedde genom en öppning på sidan av pipan. Ugnsmuren hölls utvändigt ihop av breda järmband, som förenades såsom i ett lås av en järnring. Då ugnspipan utvidgades genom uppvärmningen och pressade på järnbanden brast ej dessa, utan deformerad endast ringen som fick formen av en oval, vilken gjorde banden rympligare. En mycket enkel men praktisk lösning på ett svårt hållfasthetsproblem.

De nybyggda kalkugnarna eldades med stenkolk som huvudsakligen skeppades från England. "Den första ångbåten anlände 1885 från England till Oaxen med



stenkol. Den var på 2 000 ton och efter den tidens förhållanden ovanligt stor. Nu blev det fart på brukspersonalen. Båten skulle vara lossad på fyra dagar, huru skulle man nu bära sig åt? Befälet stod handfallet. Emellertid ordnades så att en stuverifirma i Stockholm fick åta sig lossningen med hjälp av brukspersonalen. Men när nästa båt anlände, var man en erfarenhet rikare", allt enligt Emanuel Janssons minnesanteckningar från 1940-talet.

Till skillnad från de äldsta ugnarna hölls pelarugnarna i kontinuerlig drift under stora delar av året och ugnsarbetet utfördes i skift. I varje skift ingick tre man, en eldare och två uttagare. Ugnen "drogs", tömdes på bestämda tider, vanligtvis var tredje timme. Eldaren som arbetade på övervåningen av piphuset bestämde uttagens storlek genom att i gluggar i ugnsväggen se på den brända stenens färg. Han var ansvarig för kalkbränningen och hade därför något högre lön än uttagarna. Det var på eldarens order som uttagarna drog ugnen och rakade fram den brända kalken som lades på tegelgolvet framför uttagsluckorna för att svalna. Ugnstemperaturen var vanligtvis 1100 grader och hettan var ofta så stark att det brann i träskriften på uttagsrakorna. Ofta bildade den brända kalken stora sammanhängande klumpar som uttagarna fick slå sönder med sina släggor och ibland följde även obränd sten med i uttagen. Den sistnämnda lades vanligtvis åt sidan för att ånyo brännas.

Tekniken och arbetsmomenten vid pelarugnarna förblev oförändrad till långt in på 1900-talet, då vissa av ugnarna automatiserades. En pensionerad arbetare, Georg Andersson, som arbetade som uttagare vid en av pelarugnarna på Oaxen under 1920-talet minns:

"Skiftet kunde börja klockan sex på morgonen. Vi var två uttagare som började med att dra ugnen och vi hade fem gluggar att dra. Först brukade vi dra var sina två gluggar och då det var klart hjälptes vi åt med den femte. Man drog ut kalken tills eldaren däruppe på eldarvåningen skrek: "Nu är det bra!". Ibland blev man tvungen att "stöta ner", som vi sa, det vill säga köra upp den längsta rakan i ugnen och stöta sönder den kalkskorpa som under bränningen bildats inne i ugnen. Stenen hade då hängt sig och det blev ett valv, en grotta av bränd kalk och sten. När ugnen var dragen skulle kalken svalna en halvtimme och du kunde man få ta igen sig. Matsäck hade man med sig och matboxen brukade vi ställa i den varma kalken för att få maten uppvärmd. Men så skulle man hjälpa eldaren med att "spätta av galtarna". Galten var själva eldstaden eller generatoren och hade gallerroster varpå kolen förbrändes. Då man spättade av, slaggade man generatorerna och slaggen kördes därefter i sjön. Under tiden hade kalken svalnat så pass att man kunde lassa den i skottkärrorna och köra iväg den till kalkladan."

Oaxens kalkbruks tidiga historia har skildrats av Carl-Henrik Ankarberg i boken "Oaxen, kulturhistoriska miljöbilder från ett kalkbruk", Cementa, 1975.



ÄRENDETS HANDLÄGGNING

Fråga om byggnadsminnesförklaring väcktes av Länsstyrelsen i Stockholms län den 11 mars 2002.

Länsstyrelsen har den 11 mars 2002 meddelat Lantmäterimyndigheten att fråga om byggnadsminnesförklaring väckts för aktuell fastighet.

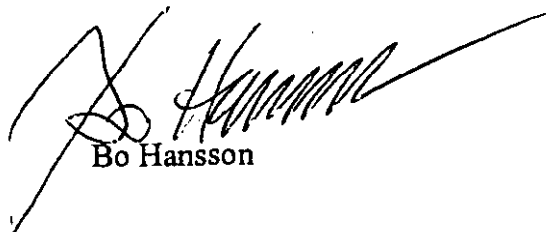
Södertälje kommun, som nu äger fastigheten, har den 24 april 2002 godkänt byggnadsminnesförklaringen och de föreslagna skyddsbestämmelserna utan erinran.

UPPLYSNINGAR

Länsstyrelsen får vidare framhålla att om det finns särskilda skäl, får Länsstyrelsen enligt 3 kap 14 § lagen (1988:950) om kulturminnen m. m. lämna tillstånd till att ett byggnadsminne ändras i strid med skyddsbestämmelserna. Länsstyrelsen får ställa de villkor för tillståndet som är skäliga med hänsyn till de förhållanden som föranleder förändringen. Villkoren får avse hur ändringen skall utföras samt den dokumentation som behövs.

Detta beslut kan överklagas hos allmän förvaltningsdomstol (Länsrätten i Stockholms län) enligt anvisningar på bilaga.

Beslut i detta ärende har fattats av länsöverdirektör Bo Hansson. I beslutet har även deltagit länsantikvarie Ann-Charlotte Backlund, länsassessor Göran Bjarne, förste antikvarie Carl-Henrik Ankarberg samt antikvarie Fredrik Linder, föredragande.



Bo Hansson



Fredrik Linder

Kopia till:

Akten (med lagakraftsbevis)

Kulturmiljöenheten (med lagakraftsbevis)



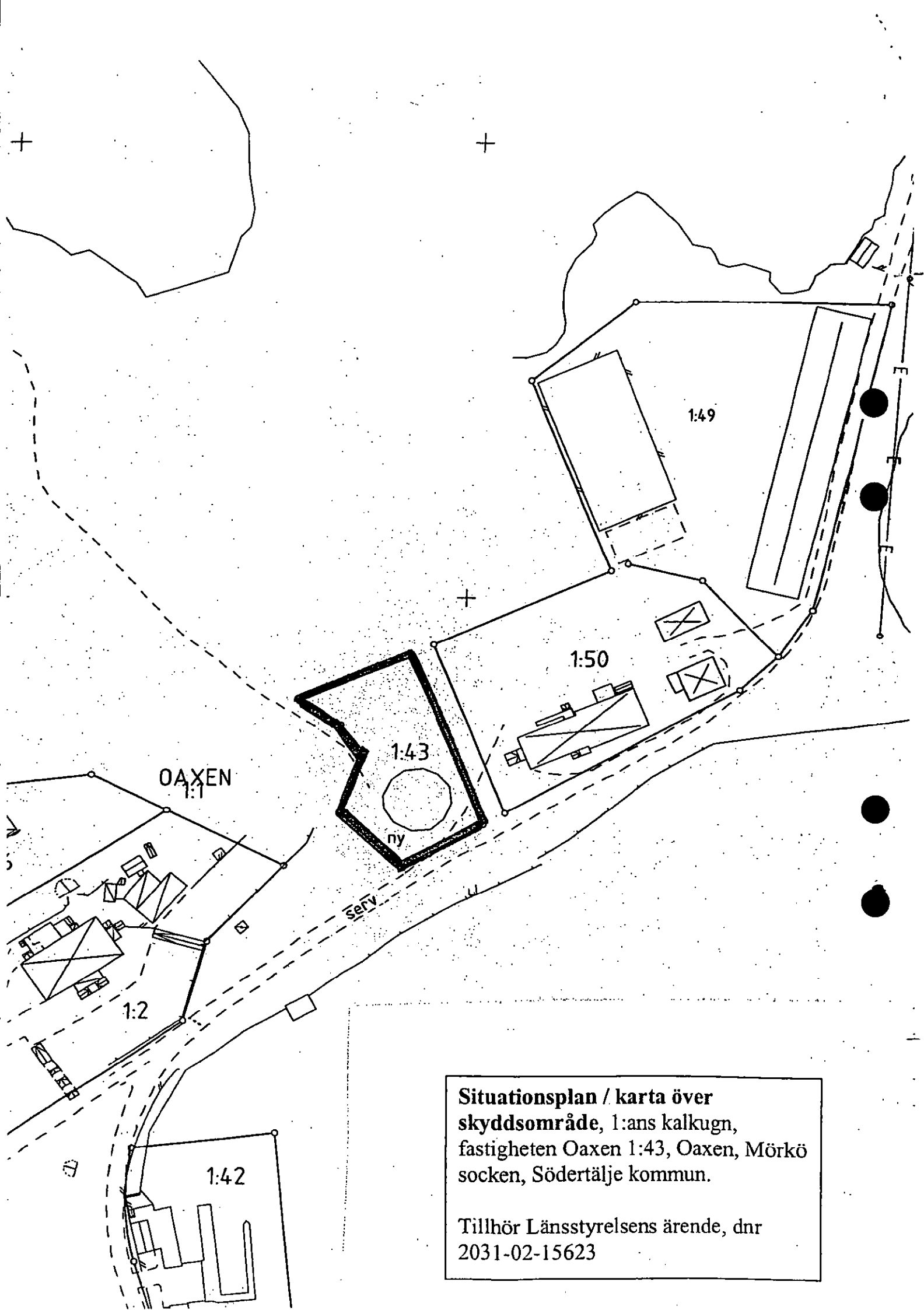
9.1.2003

Dnr
2031-02-15623

Riksantikvarieämbetet
Stockholms läns museum
Byggnadsnämnden i Södertälje (med lagakraftsbevis)
Juridiska enheten (G Bjarne)
Lantmäterimyndigheten i Södertälje kommun, 151 89 SÖDERTÄLJE (med
lagakraftsbevis)

Bilagor:

1. Situationsplan / karta över skyddsområde
2. Besvärshänvisning



**Situationsplan / karta över
skyddsområde, 1:ans kalkugn,
fastigheten Oaxen 1:43, Oaxen, Mörkö
socken, Södertälje kommun.**

Tillhör Länsstyrelsens ärende, dnr
2031-02-15623