

## Planbeskrivning Detaljplan för Saxemara 15:1 - Saxemara båtvarv

Granskningstid från 2024-04-26 till och med 2024-05-19



Översiktskartan visar Saxemara båtvarvs lokalisering i sydöstra Saxemara.

## Innehållsförteckning

Förord om detaljplaner .....	5
Processen att ta fram en detaljplan .....	5
Olika typer av planförfaranden .....	5
Planinformation .....	6
Handlingar .....	6
Utredningar .....	6
Inledning .....	7
Syfte och huvuddrag .....	7
Bakgrund .....	7
Plandata .....	7
Lägesbestämning och areal .....	7
Planområdets avgränsning .....	8
Markägoförhållanden .....	8
Tidigare ställningstaganden .....	8
Översiktsplan .....	8
Detaljplan .....	8
Miljöbedömning .....	8
Nationella och regionala miljömål .....	9
Hållbarhetsstrategi 2022-2025 .....	9
Planförslagets påverkan på miljö kvalitetsnormer .....	10
Förutsättningar och förändringar .....	11
Mark och vegetation .....	11
Geotekniska förhållanden .....	13
Radonsäkert byggande .....	13
Förorenad mark .....	13
Miljöteknisk markundersökning .....	13
Riskbedömning med platsspecifikt riskvärde .....	15
Föroreningar i utvecklingen av fastigheten .....	17
Risk för skred och höga vattenstånd .....	17
Klimatanpassning .....	17
Fornlämningar .....	20
Riksintresse .....	20

Strandskydd .....	20
Bebyggelseområde .....	20
Byggnadskultur och gestaltning .....	20
Översikt för områdets kulturhistoriska värden.....	21
Varvsbyggnaden.....	22
Bostadshuset.....	24
Pannrummet .....	25
Uppläggningsskjulet.....	26
Sliparna.....	28
Varvsbryggan .....	28
Spelhuset .....	29
Servering .....	30
Betydelsen av skydds- och varsamhetsbestämmelser .....	30
Offentlig och kommersiell service .....	31
Posttjänster .....	32
Tillgänglighet .....	32
Barnrättsperspektiv.....	32
Lek och rekreation.....	33
Vattenområde .....	33
Gator och trafik .....	33
Kollektivtrafik .....	34
Parkering .....	34
Utfarter .....	35
Omgivningsbuller.....	35
Störningar .....	36
Vatten och avlopp.....	36
El- och fiberanslutning .....	36
Förutsättningar för solenergi .....	36
Värme .....	36
Avfall.....	36
Organisatoriska frågor.....	37
Tidplan .....	37
Genomförandetid.....	37
Ansvarsfördelning .....	37

Avtal .....	37
Fastighetsrättsliga frågor .....	37
Fastighetsbildning .....	37
Konsekvenser på fastighetsnivå .....	37
Fastighetsägare .....	37
Servitut .....	38
Huvudmannaskap .....	38
Ekonomiska frågor .....	38
Planekonomi .....	38
Planavgift .....	38
Exploateringsavtal .....	38
Vägar, Va-anläggningar, etc.....	38
Tekniska frågor .....	39
Vägar, belysning.....	39
Vatten och avlopp.....	39
Dagvattenhantering .....	39
Övrigt .....	39
Planförfarande .....	39
Motivering av planbestämmelser .....	39
Användningar .....	39
Egenskapsbestämmelser.....	40
Plantolkning .....	44
Medverkande tjänstepersoner.....	44
Källförteckning.....	45

## Förord om detaljplaner

Med en detaljplan reglerar kommunen hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar därför om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet. En detaljplan visas som ett bestämt område på en plankarta. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning, som förklarar planens syfte och innehåll. Ibland ingår även andra handlingar, till exempel en illustrationskarta eller en miljökonsekvensbeskrivning.

## Processen att ta fram en detaljplan

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras. När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerade program.

## Olika typer av planförfaranden

Förslaget till detaljplan kan handläggas med ett standardförfarande eller med ett utökat förfarande. Under vissa förutsättningar är det möjligt att tillämpa ett begränsat förfarande som endast innehåller ett kommunikationssteg. I vissa fall kan även ett samordnat förfarande tillämpas vilket innebär att detaljplaneprocessen enligt plan- och bygglagen samordnas med andra lagar.

## Planinformation

Planarbetet startade 2022-01-27 och hanteras med ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) eftersom detaljplanen i första hand inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, i andra hand att planförslaget är förenligt med översiktsplanen samt i tredje hand att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen följer planbestämmelsekatalogen *BFS 2020:5* och föreskrifterna om planbeskrivning enligt *BFS 2020:8*.

Granskningstid: 2024-04-26 – 2024-05-19



*Figuren ovan illustrerar vilket skede detaljplanen befinner sig i.*

## Handlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om behovet av att upprätta en strategisk miljöbedömning

## Utredningar

- Kulturhistorisk utredning, Byggkult AB (2023-03-17)
- Dagvattenutredning, AFRY (2023-06-14)
- Miljöteknisk markundersökning, AFRY (2023-06-15)
- Riskbedömning med platsspecifikt riskvärde, AFRY (2024-02-29)

Samtliga handlingar finns på [www.ronneby.se/saxemara151](http://www.ronneby.se/saxemara151)

## Inledning

### Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att säkerställa att den kulturhistoriskt viktiga miljön som träbåtsvarvet utgör bevaras. Dessutom avser planförslaget tydliggöra hur det är möjligt att även i fortsättningen bedriva träbåtsvarv samt utveckla platsen som besöksmål utan att förvanska kulturvärdena.

### Bakgrund

Saxemara båtvarv är ett traditionellt träbåtsvarv och det har kontinuerligt sedan 1920-talet bedrivits varvsverksamhet på platsen. Varvsbyggnaderna har byggts ut i omgångar men har behållit karaktären från tidigt 1900-tal samt det traditionella arbetssättet för att tillverka träbåtar. Saxemara är det enda träbåtsvarvet i sitt slag längs den Blekingska kusten som fortfarande i någon mån är verksamt. Miljön på varvsområdet är i stort sätt opåverkad av utvecklingen inom träbåtsbyggeri under de senaste sextio åren och drevs av ett och samma familjeföretag i 80 år innan det såldes till stiftelsen Blekinge museum.

År 2006 köpte Blekinge museum fastigheten från sonen till varvets ursprungliga ägare. Sedan dess fram till 2022 arrenderades fastigheten ut till privata båtbyggare som drev varvet i andan av ett traditionellt träbåtsvarv och besöksanläggning. Det tidigare bostadshuset användes som utställningslokal för information kring Blekinges träbåtsvarv och varvstraditionen.

När Blekinge museum bestämde sig för att avyttra fastigheten inkom det en skrivelse till Ronneby kommun från Hembygds- och museiföreningen att fastigheten borde planläggas med detaljplan för att säkerställa att platsens kulturvärden inte förvanskas eller försvinner. Uppdraget att ta fram ett förslag till detaljplan för fastigheten beslutades i kommunstyrelsen 2021-11-02 § 365.

Ett förslag till detaljplan har därför tagits fram för att tydliggöra för framtida ägare vad som är möjligt att bygga och förändra utan att kulturvärdena förvanskas och vilka delar av varvet som anses ha kulturhistoriskt värde.

## Plandata

### Lägesbestämning och areal

Planområdet täcker fastigheten Saxemara 15:1 och gränsar till fastigheterna Saxemara 1:96 och Ronneby – Ebbamåla 1:5. Planområdet omfattar cirka 9000m<sup>2</sup>.

## Planområdets avgränsning

Planområdet avgränsas av fastighetsgränserna till intilliggande fastigheter och inkluderar det vattenområde som anses tillhöra fastigheten utifrån utbredningen av de befintliga bryggorna kopplade till fastigheten samt tolkningar av Jordabalken från 1900-talets början då fastigheten ursprungligen avstyckades. Det finns dock ingen fastlagd fastighetsgräns i vattenområdet och plangränsen är inte att se som en fastighetsgräns.

## Markägoförhållanden

Ronneby kommun äger ingen mark inom eller i anslutning till planområdet. Fastigheten som detaljplanen avser ägs i dagsläget av stiftelsen Blekinge Museum.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Översiktsplanen Ronneby 2035 anger området som verksamhetsområde för båtvarv som en del av Saxemara tätort. Planförslaget anses därför följa intentionerna i översiktsplanen för Ronneby 2035.

### Detaljplan

### Miljöbedömning

Gällande lagstiftning innebär att kommunen ska bedöma om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte, i en så kallad *Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning*. Om kommunen i undersökningen kommer fram till att ett genomförande av planen kan antas innebära en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras. I en miljöbedömning ingår att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning, MKB.

För detta projekt har en *Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning* genomförts och kommunens ställningstagande är att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att en MKB därmed inte behöver upprättas. Motivet till detta är att det är en befintlig verksamhet och att denna inte kommer att förändras i och med att en detaljplan tas fram för området. Därför antas ingen påverkan på miljön tillkomma när detaljplanen genomförs.

Kommunen har haft samråd med Länsstyrelsen gällande *Undersökningen av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning* och Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att genomförandet av förslaget till detaljplan för Saxemara 15:1 inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.



## Nationella och regionala miljömål

Riksdagen har antagit 16 miljökvalitetsmål. Målen beskriver den kvalitet och det tillstånd för Sveriges miljö, natur- och kulturreсурser som är ekologiskt hållbara på lång sikt. Riksdagens ambition var att alla mål skulle vara uppfyllda till år 2020. Då 2020 har passerat utgår numera Riksdagen från de globala hållbarhetsmålen i Agenda 2030 vilka tar sikte på året 2030. Nästa hållpunkt för miljömålen är därför 2030.

Miljömålet God bebyggd miljö som berör aktuellt planförslag definieras följande:

”Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas tillvara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.”

Med fokus på kulturmiljöns beskyddande och tillvaratagande av befintliga miljöer och bebyggelse för en framtida befolkning anses detaljplanen medverka till miljömålet kring God bebyggd miljö.

Då pågående verksamhet är en miljöfarlig verksamhet så måste detta tydliggöras både för framtida ägare och framtida besökare på platsen. Att planlägga verksamheten ger en möjlighet att uppmärksamma de befintliga föroreningarna på platsen och ge potential att anpassa fastigheten till framtida klimatförändringar i form av stigande havsnivåer.

För att nå miljökvalitetsmålen har 28 etappmål antagits av regeringen. Dessa syftar till att tydliggöra var insatser behöver göras och anger steg på vägen för att uppfylla miljömålen. Precis som miljömålen ska etappmålen vägleda miljöarbetet på nationell, regional och lokal nivå. Det finns inga etappmål med direkt koppling till planområdet.

## Hållbarhetsstrategi 2022-2025

Kommunfullmäktige antog 2021-12-21 § 334 en hållbarhetsstrategi för Ronneby kommun från 2022 till 2025. Hållbarhetsstrategin har tagits fram för att säkerställa att vi inom kommunkoncernen arbetar tillsammans för en hållbar framtid för alla som bor, lever och verkar i Ronneby kommun idag och i framtiden. Strategin utgår från en tydlig politisk vision och inriktning om att Ronneby kommun ska vara en hållbar kommun.

Hållbarhetsarbetet i Ronneby styrs av:

### Ronneby kommuns vision

Visionen uttrycker kommunens långsiktiga ambitioner inom hållbarhet och utgör grunden för styrningen.

## Strategiska målområden

Tydliggör kommunens viljeinriktning inom hållbar utveckling.

## Fokusområden i hållbarhetsstrategin

Beskriver vad Ronneby kommun ska fokusera på.

## Lagar, mål och riktlinjer

Lagar, mål och riktlinjer som finns på lokal, regional, nationell och global nivå för hållbarhet.

Detaljplanen för Saxemara 15:1 bidrar till att uppnå Ronneby kommuns vision genom att stärka rekreationsmöjligheterna och säkerställa möjligheten till ett minimerat utsläpp av föroreningar från varvet. Närheten till havet ses som en resurs för rekreation och en fortsatt varvsverksamhet för att lyfta kulturvärdena på platsen bidrar till Ronneby kommuns vision om en god bebyggd miljö. Detaljplanen bidrar till en hållbar samhällsplanering genom bevarandet av en kulturmiljö och bidrar till en levande landsbygd.

## Planförslagets påverkan på miljö kvalitetsnormer

Enligt 2 kap. 10 § Plan- och bygglagen (2010:900) ska miljö kvalitetsnormer följas vid planläggning. Miljö kvalitetsnormer är bestämmelser om den lägsta godtagbara miljö kvaliteten och är juridiskt bindande.

Arbetet med miljö kvalitetsnormer utgår från kunskapen om vad människan och naturen tål för miljö belastning utifrån ekonomiska och tekniska förhållanden på platsen. Miljö kvalitetsnormerna avser både utsläpp till luften och till vattnet från mer diffusa utsläppskällor som till exempel utsläpp från olika trafikslag.

Miljö kvalitetsnormer finns för luft, omgivningsbuller och vatten, t.ex. grundvatten. Planområdets recipient är Spjälkö-området som är en del av Östersjön. VISS klassar den ekologiska statusen till måttlig och den kemiska till uppnår ej god<sup>5</sup>. Då ingen förändring av markanvändningen planeras på platsen bedöms planens genomförande inte försämra statusen för recipienten. Vad gäller detaljplanen för Saxemara 15:1 så anses inte miljö kvalitetsnormerna för luft, omgivningsbuller eller vatten överstigas<sup>2</sup>.

På platsen finns det sedan tidigare föroreningar från varvsverksamheten. I markundersökning som utförts som underlag till detaljplanen konstaterades att det antagligen är främst i ytlagret av fyllningsmassor som det finns föroreningar. Några av halterna överstiger Naturvårdsverkets riktvärden för en plats med mindre känslig markanvändning (MKM)<sup>3</sup>. Platsspecifika riktvärden har tagits fram för området och några uppmätta ämnen på platsen överskrider dessa platsspecifika riktvärden<sup>4</sup>. Mer om detta beskrivs under rubriken *Förorenad mark*.

<sup>1</sup>Byggekult, 2023. <sup>2</sup>AFRY, 2023:1. <sup>3</sup>AFRY, 2023:2. <sup>4</sup>AFRY, 2024. <sup>5</sup>VISS, 2023.

Jorden under byggnaden har inte undersökts då golvet bestod av ett tjockt betonglager. Att förorening trängt igenom detta är osannolikt. Risken för oacceptabel exponering vid inandning av ånga bedöms vara liten<sup>3</sup>.

De påvisade ämnena över MKM binder starkt till partiklar och organiskt material. Det bedöms därmed sannolikt att sediment i hamnbassängen i båtvarvets direkta närhet är påverkat av föroreningarna från verksamheten<sup>2,3</sup>.

Eftersom det finns konstaterade föroreningar inom fastigheten ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten vid förändringar och utbyggnad på platsen enligt förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Kommunen är tillsynsmyndighet för Saxemara 15:1 och tar beslut om föreslagna åtgärder är tillräckliga och i enlighet med lagstiftningen. Detta för att föroreningarna inte ska spridas okontrollerat eller göra skada på omgivningen och människors hälsa. I samband med lovärenden krävs i planförslaget avhjälpande av föroreningar till en nivå av mindre känslig markanvändning för att få ett startbesked beviljat.

En dagvattenutredning har också genomförts för fastigheten. Kraftigt regn och översvämningar kan bidra till spridningen av föroreningar genom lakning och partikelbunden transport. Då användningen på fastigheten inte kommer att förändras genom detaljplanen så konstaterar utredningen att planens genomförande inte kommer att försämra recipientens status<sup>2</sup>.

## **Förutsättningar och förändringar**

### **Mark och vegetation**

Marken inom planområdet sluttar från nordost till sydväst ner mot Östersjön och det finns inte mycket vegetation inom området. I de norra delarna av fastigheten och främst i anslutning till den stora varvsbyggnaden finns det en mindre art av parkslide som vid platsbesök och förfrågningar inte anses ha orsakat tidigare skada på bebyggelsen.

Parkslide är en invasiv växtart som inte är farlig för människor men som kan sprida sig snabbt genom rotskott och avklippta rottdelar. I vissa fall kan den komma att skada bebyggelse genom sin kraftiga tillväxt. Växten är väldigt svår att bli av med och att ofta klippa ned den eller gräva i marken där den växer riskerar att främja tillväxten av beståndet.

Planen reglerar inte placering eller andra förutsättningar för vegetationen annat än lokaliseringen av framtida byggnader för att undvika parkslidet på platsen. Om större ingrepp i marken ska genomföras bör spridningsrisken för parkslidet tas i beaktande. Kontakt tas med fördel med länsstyrelsen och kommunen för att få råd om hur risken för spridning minimeras.

<sup>1</sup>Byggekult, 2023. <sup>2</sup>AFRY, 2023:1. <sup>3</sup>AFRY, 2023:2. <sup>4</sup>AFRY, 2024. <sup>5</sup>VISS, 2023.



*Parkslide längsmed och på baksidan av varvsbyggnaden öst – sydöst. Denna yta är i planförslaget förlagd med prickmark.*



*Parkslide framför varvsbyggnaden mot hamnen. Denna mark är inte belagd med prickmark i planförslaget.*

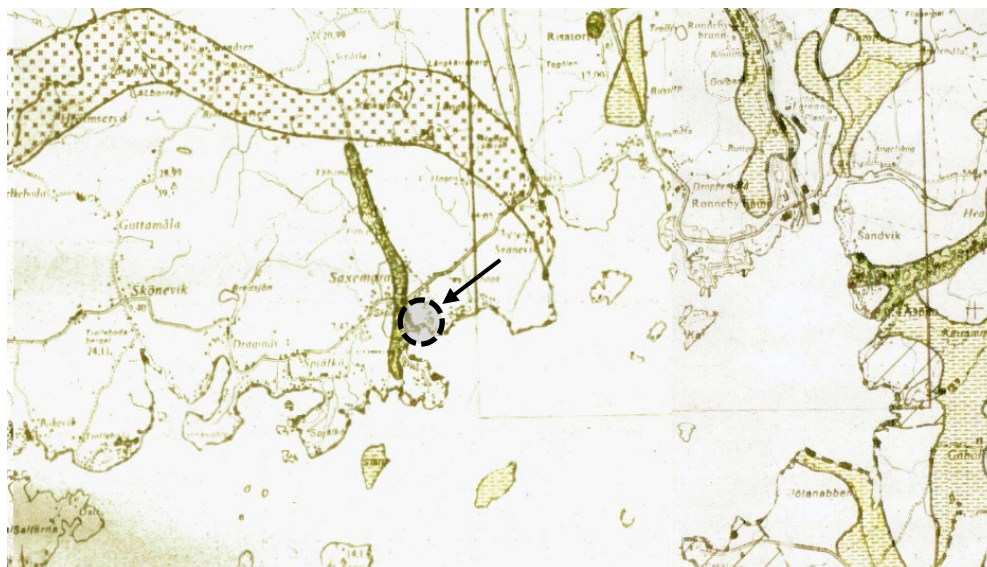
## Geotekniska förhållanden

Området består enligt SGUs grundlagerskartering av morän med inslag av berg i nordost.

## Radonsäkert byggande

Allt byggande vid nybyggnation i Sverige ska utföras radonsäkert. Det är byggherren som ansvarar för att de byggåtgärder som utförs uppfyller de krav som gäller enligt plan- och bygglagen eller föreskrifter och beslut som har meddelats med stöd av den lagen. Byggherren har också ett ansvar för arbetsmiljön på byggarbetsplatsen.

Inom planområdet anses det enligt kartering vara låg förekomst av radon, men väster om området finns det ett stråk som utgör ett högriskområde.



*Den mörkare ytan väster om området markerar ett högriskområde för markradon men den ljusa ytan där planområdet ligger har normal eller låg halt av markradon.*

## Förorenad mark

Det finns en tidigare MIFO-fas 1 undersökning gjord av Blekinge museum som redogör för vilka föroreningar och ämnen som man tror kan finnas inom planområdet. Det aktiva varvet har använt sig av olika skrovfärger och lösningsmedel som utgör källan till de förväntade föroreningarna. De föroreningar som nämns i MIFO-fas 1 undersökningen bestod av alifatiska kolväten (glykol), lösningsmedel, metaller, petroleumprodukter, syror, betser, färgrester och limrester<sup>3</sup>.

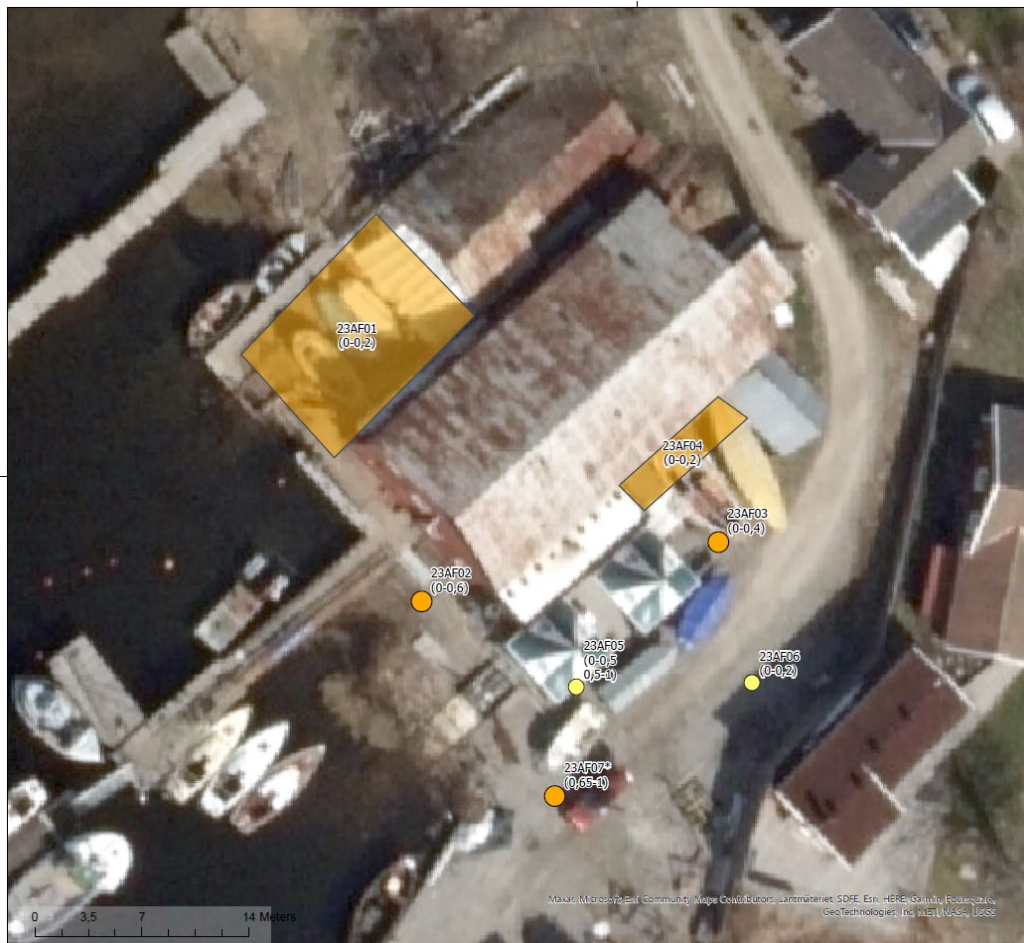
## Miljöteknisk markundersökning

En miljöteknisk markundersökning har genomförts för fastigheten Saxemara 15:1 och markproverna har identifierat flera värden som överstiger Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning. Se tabell 1 och karta nedan<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>Byggkult, 2023. <sup>2</sup>AFRY, 2023:1. <sup>3</sup>AFRY, 2023:2. <sup>4</sup>AFRY, 2024. <sup>5</sup>VISS, 2023.

Halter (mg/kg TS)	MKM	Provpunkter jord				
		23AF01	23AF02	23AF03	23AF04	23AF07
Allfater >C16-C35	1000	61	<10	<10	15	2600
Aromater >C10-C16	15	1,2	<0,9	<0,9	<0,9	69
PAH-H	10	23	2	3	1	1,8
Arsenik	25	51	3,1	11	4	5,1
Barium	300	830	45	53	48	110
Bly	180	1900	250	56	350	100
Koppar	200	2000	280	67	67	130
Kvicksilver	2,5	8,5	0,93	4,2	0,027	0,61
Zink	500	1300	200	130	300	150
MBT	0,8	22	-	-	0,47	-
DBT	05	49	-	-	0,88	-
TBT	0,3	45	-	-	2,9	-

Tabell 1. Analyshalter från jordprover med påvisade halter över MKM (mindre känslig markanvändning). Endast de ämnen som i någon av provpunkterna överstiger MKM finns representerade. Orangea rutor markerar de mätpunkter där halterna överstiger gränsvärdet för MKM. AFRY, Miljöteknisk markutredning, 2023-06-15.



Karta över provtagningspunkter som överstiger känslig markanvändning (gul) och mindre känslig markanvändning (orange). AFRY, Miljöteknisk markutredning, 2023-06-15.

Rekommendation från konsulten som utförde utredningen är att främst fokusera på de större ytor som har konstaterade föroreningar. Detta gäller framför uppläggningsskjulet mot viken till och precis sydöst om båthallen, se karta ovan. Det finns ingen exakt avgränsning för föroreningarna och

<sup>1</sup>Byggkult, 2023. <sup>2</sup>AFRY, 2023:1. <sup>3</sup>AFRY, 2023:2. <sup>4</sup>AFRY, 2024. <sup>5</sup>VISS, 2023.

specifika insatser för sanering bör därför inte genomföras innan avgränsningen av föroreningsytan har specificerats<sup>3</sup>.

Beräkningarna av föroreningshalterna i dagvattnet visade att fyra av tolv riktvärden för dagvatten överskreds marginellt. Då ingen förändring av markanvändning planeras på platsen förväntas föroreningshalterna inte öka och planens genomförande hindrar således inte uppfyllandet av recipientens miljö kvalitetsnormer. De påvisade ämnena på platsen binder starkt till partiklar och organiskt material varpå den huvudsakliga föroreningsspridningen bör utgöras av partikelbunden spridning<sup>2,3</sup>.

Till följd av klimatförändringar kommer planområdet i framtiden sannolikt drabbas av fler och kraftigare kustöversvämningar samtidigt som kraftiga regn förväntas bli fler. Båda dessa faktorer kan öka den partikelbundna föroreningsspridningen genom erosion. Översvämningar påverkar även lakningen då denna är vattendriven. En ökad föroreningsspridning riskerar att förhindra måluppfyllnaden av en framtida god biologisk och ekologisk miljö i recipienten, Spjälkö-området som en del av Östersjön. Enligt dagvattenutredningen riskerar lakningen dock inte att försämra recipientens nuvarande klassning<sup>2</sup>.

Markanvändningarna hamn och besöksanläggning är så kallade mindre känsliga markanvändningar och därför är riktvärdena för föroreningar högre, alltså accepteras en högre grad av förorenande ämnen, än till exempel där det ska finnas bostäder, känslig markanvändning. De uppmätta halterna på fastigheten Saxemara 15:1 överstiger riktvärdena för mindre känslig markanvändning i vissa värden<sup>3</sup>.

#### Riskbedömning med platsspecifikt riskvärde

En riskbedömning med platsspecifikt riskvärde (PSRV) har under början av 2024 gjorts av AFRY.

Syftet med rapporten har varit att bedöma riskerna med påträffade föroreningar inom fastigheten Saxemara 15:1 med hänsyn till markanvändningen. Detta genom att beräkna platsspecifika riktvärden, PSRV. Utöver riskbedömning och framtagande av PSRV har syftet med föreliggande rapport även varit att kartlägga vilka ytor som är lämpliga, och möjliga, att sanera utifrån miljö- och hälsorisker samt byggnadernas kulturvärden.<sup>4</sup>

Sammanfattningsvis finns generellt förhöjda halter av metaller i jord inom fastigheten. Även förhöjda halter av PAH och TBT har påträffats. Den uppställningsyta där skrapning och målning skett historiskt i den nordvästra delen av fastigheten utgör den mest förorenade ytan. En punktförorening av oljekolväten finns i den södra delen av fastigheten. I grundvattnet påträffades något förhöjda halter av bensen men halterna bedöms inte utgöra någon oacceptabel risk så länge dricksvattenuttag inte sker inom området. Flertalet ämnen överstiger PSRV för jord vilket föranleder slutsatsen att de påträffade

<sup>1</sup>Byggekult, 2023. <sup>2</sup>AFRY, 2023:1. <sup>3</sup>AFRY, 2023:2. <sup>4</sup>AFRY, 2024. <sup>5</sup>VISS, 2023.

föroreningshalterna i jord utgör en risk avseende miljö och hälsa och därför bör avhjälpandeåtgärder utföras för att minska riskerna.<sup>4</sup>

Ämne	MKM	PSRV	23AF01 (0-0,2 m)	23AF02 (0-0,6 m)	23AF03 (0-0,4 m)	23AF04 (0-0,2 m)	23AF07 (0,65-1 m)
Alifater >C16-C35	1000	2500	61	<10	<10	15	2600
Aromater >C10-C16	15	500	1,2	<0,9	<0,9	<0,9	69
PAH-H	10	18	23	2	3	1	1,8
Arsenik	25	25	51	3,1	11	4	5,1
Barium	300	10 000	830	45	53	48	110
Bly	180	180	1900	250	56	350	100
Koppar	200	5000	2000	280	67	67	130
Kvicksilver	2,5	2,5	8,5	0,93	4,2	0,027	0,61
Zink	500	20 000	1300	200	130	300	150
MBT	0,8	40	22	-	-	0,47	-
DBT	5	40	49	-	-	0,88	-
TBT	0,3	0,7	45	-	-	2,9	-

Redovisning av påvisade halter överstigande MKM i relation till PSRV. Halter anges i mg/kg TS. De gula rutorna anger värden överstigande MKM och orangea rutor anger värden som överstiger PSRV. Vita rutor understiger båda typerna av riktvärden. AFRY, *Riskbedömning och platsspecifika riktvärden*, 2024.

Markföroreningarna är inte avgränsade i sid- och djupled, annat än punktföroreningen av oljekolväten som är avgränsad i djupled, vilket gör att omfattningen av avhjälpandeåtgärderna är svår att med noggrannhet avgöra. Det bedöms sannolikt att föroreningarna härstammar från verksamheten, men de kan även ha sitt ursprung i fyllnadsmassorna och därmed förekomma på större djup. Eftersom det råder osäkerheter kring föroreningarnas utbredning bör vidare undersökningar utföras innan avhjälpandeåtgärder utförs.<sup>4</sup>

AFRY rekommenderar att en åtgärdsförberedande miljöteknisk markundersökning utförs i syfte att utreda föroreningarnas utbredning i djup- och sidled. Resultatet från den åtgärdsförberedande undersökningen ska ligga till grund för både val och utförande av avhjälpandeåtgärd. Laktest bör utföras för att utgöra underlag för val av åtgärd, samt för att erhålla mer detaljerad information avseende föroreningarnas fördelning och spridning mellan mark och vatten.<sup>4</sup>

AFRY bedömer att PSRV kan tillämpas som mätbara åtgärds mål inom aktuellt område vid avhjälpandeåtgärder. Halter under PSRV bedöms inte utgöra risk vid nuvarande markanvändning som båtvarv eller om platsen utvecklas som besöksmål, med förutsättningen att området endast besöks tillfälligt av barn och vuxna. PSRV gäller inte om markanvändningen skulle förändras. I sådant fall bör riskbedömningen uppdateras och nya PSRV tas fram.<sup>4</sup>

<sup>1</sup>Byggkult, 2023. <sup>2</sup>AFRY, 2023:1. <sup>3</sup>AFRY, 2023:2. <sup>4</sup>AFRY, 2024. <sup>5</sup>VISS, 2023.



### Föreningar i utvecklingen av fastigheten

Kommunen har utifrån utredningarna gjort bedömningen att det är rimligt att införa ett villkor för startbesked för alla typer av lovärenden. Villkoret består av ett krav på av tillsynsmyndigheten godkänd handlingsplan för avhjälpande av föreningar till en nivå av mindre känslig markanvändning innan startbesked får ges.

Bedömningen har gjorts att det är lämpligare att göra utredningar kring vilken typ av avhjälpande åtgärder och i vilken uträkning som dessa behövs i samband med att verksamheten utvecklas. Om en utredning kring detta skulle göras redan i dagsläget inför antagande av detaljplanen finns risken att resultaten blir irrelevanta innan det finns ekonomiskt intresse av att utveckla verksamheten på fastigheten.

Motiveringen till detta är att det är som en följd av utveckling av varvet som ett större antal människor kan komma att vistas på platsen och därmed utsättas för risk från föreningarna. När fastigheten säljs och utvecklas antas behovet finnas att rusta upp, bygga ut eller på annat sätt förändra användningen av åtminstone delar av fastigheten. I samband med detta gör planbestämmelsen om villkor för startbesked att det säkerställs att ingen människa utsätts för risk från föreningarna i samband med framtida verksamhet.

Kontakt med tillsynsmyndigheten för rekommendationer och dialog förespråkas redan innan ett lovärende påbörjas.

När det gäller vattenområdet bedöms frågan kring föreningar hanteras i samband med framtida eventuell åtgärd så som en förlängning av brygga eller utbyggnad på av pir av respektive tillsynsmyndighet.

### Risk för skred och höga vattenstånd

Det finns inga risker för skred eller erosion inom planområdet och området bedöms inte vara utsatt för översvämning till följd av regn då det lutar mot kusten och har få lågpunkter. Området ligger låglänt och riskerar därmed att utsättas för kustöversvämning. Dagvattenutredningen visar att större delen av fastigheten ligger under vatten vid ett tillfälligt vattenstånd på 3 meter över referensnivån för nuvarande medelvattenstånd varpå framtida varvsverksamhet på platsen och dess kulturvärden kan vara hotade<sup>2</sup>.

Då varvet är beroende av en havsnära lokalisering och det faktum att ett av kulturmiljöns värden är att det legat på samma plats och fungerat som ett varv på platsen i 100år anses det i dagsläget inte vara relevant att placera varvet på någon annan plats.

### Klimatanpassning

Klimatförändringar och dess påverkan i form av ökad och intensivare nederbörd, höjda medeltemperaturer och värmeböljor påverkar den fysiska

<sup>1</sup>Byggkult, 2023. <sup>2</sup>AFRY, 2023:1. <sup>3</sup>AFRY, 2023:2. <sup>4</sup>AFRY, 2024. <sup>5</sup>VISS, 2023.

planeringen. Det är av vikt att förhålla sig till och möta effekterna av ett förändrat klimat.

Varvets placering intill Östersjön är central och ett måste för dess fortsatta verksamhet samt förståelsen för kulturmiljön som förslaget syftar till att främja och bevara. Detaljplanen ska även fungera som en försäkring att varvets kulturmiljövärden inte förvanskas i den fortsatta verksamheten på fastigheten.

Att se till att fastigheten är lämplig för dess verksamhet även i en framtid då vi har ett högre medelvattenstånd med därutöver tillfälligt höga havsvattenstånd är en del av planarbetet. Varvsbyggnaderna har redan i dagsläget fått havsvatten upp på fasaderna vid tillfälliga förhöjda havsnivåer.

Varvsbyggnaden och uppläggningsskjulet ligger på 0,5-1m över den normala havsnivån idag. Tittar man på SMHIs representation av den förväntade medelhavsnivån fram till 2070, alltså om cirka 50 år, så når denna inte upp till varvsbyggnaderna ens i det värsta scenariot från IPCC. Om 100år, 2130, är det dock inte lika säkert att varvet ligger ovanför medelvattenståndet. Se tabell 2.

**Beräknade framtida medelvattenstånd (cm i RH 2000) för valda år.  
Dessa projektioner bedöms av IPCC som troliga.**

Scenario	År: 2070 median (sannolikt intervall)	År: 2130 median (sannolikt intervall)
SSP1-1,9 (Mycket lågt)	33 (23 till 45)	52 (30 till 77)
SSP1-2,6 (Lågt)	35 (27 till 45)	57 (39 till 78)
SSP2-4,5 (Medelhögt)	37 (29 till 47)	70 (53 till 93)
SSP3-7,0 (Högt)	37 (28 till 47)	79 (58 till 106)
SSP5-8,5 (Mycket högt)	39 (29 till 50)	91 (67 till 121)

Tabell 2. SMHIs representation för det framtida medelvattenståndet enligt IPCC och de olika klimatfaktorerna för år 2070 och 2130.

Den tillfälliga havsnivån antas dock ligga betydligt högre, omkring 177cm år 2070 och 248cm år 2130. Detta är baserat på en beräknad högsta nivå med 200års intervall på 127cm utifrån MSBs riskhanteringsplaner med hotkarta för Karlskrona samt länsstyrelsens remisshandling för vägledning kring framtida havsnivåer. Risken för tillfällig översvämning anses dock ha en lägre betydelse än vikten av att varvet är placerat intill havet för att verksamheten ska kunna fortgå och kulturmiljöns värden ska kvarstå. Träfasaden anses kunna klara tillfälliga översvämningar om den får möjlighet att torka ur ordentligt, vilket den kommer kunna göra när den normala havsnivån återgår efter en tillfällig översvämning. Trä av olika slag klarar olika många översvämningar och torkningar. När fasaden och potentiellt andra trädetaljer på byggnaden har genomgått för många sådana cykler anses det vara möjligt att byta dessa. Redan i dagsläget skulle vissa detaljer behöva restaureras eller bytas för att byggnadens värden ska kunna bevaras. Betongfundament och plattan anses klara översvämningar och en förhöjd sockel i betong skulle potentiellt kunna säkra byggnaden mot tillfälliga översvämningar.

Eventuellt kan det behövas någon form av vattentätt översvämningsskydd för de kulturhistoriskt värdefulla maskinerna i varvsbyggnaden för att säkerställa att dessa inte tar skada vid en tillfällig översvämning om det finns möjlighet för vattnet att läcka in i byggnaden.

Detaljplanen syftar till att skydda den unika kulturmiljön och se till att den befintliga verksamheten kan fortsätta för en levande landsbygd och ett levande kulturarv. Den stigande havsnivån kan dock komma att bli ett allt för stort problem framöver. När vi vet mer om hur havsnivåerna faktiskt kommer att se ut år 2070, 2130 och ännu längre fram kan det bli aktuellt att flytta byggnaden eller ändra detaljplanen för att möjliggöra en höjning av fastigheten för att skydda byggnaderna och kulturmiljön.

Då syftet är att skydda kulturmiljön har kommunen i planarbetet ansett det viktigare att skydda fastighetens kulturvärden med en detaljplan som har en lämplighet fram till åtminstone 2070. Efter detta kan det komma att behövas nya ställningstagande utifrån den kunskap som då kommer finnas om klimatförändringarna. Då fastigheten och detaljplanen inte innehåller några bostäder eller samhällsviktiga funktioner anses det inte finnas en risk för människors hälsa vid en tillfällig översvämning.

Om det är ekonomiskt rimligt att flytta byggnaden till en likvärdig plats eller anpassa fastigheten för att säkerställa kulturmiljövärdena är upp till kommunen och ägaren av fastigheten när medelhavsnivån riskerar att skada värdena på fastigheten. Detaljplanen sätter inte stopp för en höjning av marken eller byggnaderna på fastigheten för att anpassa den till en stigande havsnivå, bara de kulturhistoriskt viktiga byggnaderna placeras så att deras

volymer gentemot varandra bibehålls samt att de följer övriga planbestämmelser kring utformning.

### **Fornlämningar**

Det finns inga utpekade fornlämningar i området men skulle någon fornlämning påträffas vid markarbete ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen i Blekinge län kontaktas i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, KML.

### **Riksintresse**

Saxemara båtvarv är inte utpekade som riksintresse, men anses vara ett viktigt regionalt intresse på grund av att det är ett av de sista och det enda till viss mån fortfarande aktiva träbåtvarvet längs blekingekusten. Inom planområdet finns inga övriga riksintressen.

### **Strandskydd**

Det generella strandskyddet täcker i dagsläget hela fastigheten. På land anses området sakna betydelse för att tillgodose strandskyddets syften då det inte finns några naturvärden av vikt och fastigheten är exploaterad i så stor mån att det inte heller kan tillkomma några sådana värden. Dessutom har fastigheten en sådan typ av anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet. Därför upphävs strandskyddet inom planområdets landareal.

Strandskyddet kommer att kvarstå inom vattenområdet då denna anses ha en större potential att uppfylla strandskyddets syften.

Strandskyddsdispens vid förändringar inom strandskyddsområde måste sökas hos kommunen, i detta fall enbart i vattenområdet då strandskyddet på land är upphävt. Förändringar i vattenområdet kan även komma att kräva en anmälan eller tillstånd från länsstyrelsen för vattenverksamhet.

### **Bebyggelseområde**

Den befintliga bebyggelsen är det som ska skyddas av detaljplanen och består av varvsbyggnaden, ett pannrum och smedja, ett uppställningsskjul och ett tidigare bostadshus. Utöver dessa byggnader finns det även iläggningsslipar för sjösättning och upptagning av båtar samt ett antal bryggor och en mindre byggnad, ett så kallat spelhus.

Dessutom har det funnits en tillfällig uteservering som är betydligt nyare än övrig bebyggelse och som på ett något ovarsamt sätt har uppförts delvis ur kontext med övrig bebyggelse.

### **Byggnadskultur och gestaltning**

Det är den kulturhistoriskt intressanta miljön med dess byggnader som kommunen vill ta vara på genom att planlägga området. Därför har en kulturhistorisk utredning genomförts för fastigheten. Nedan presenteras dels en övergripande översikt av området och dels specifika beskrivningar av de värdefulla byggnaderna inom planområdet baserat på observationer och den

<sup>1</sup>Byggekult, 2023. <sup>2</sup>AFRY, 2023:1. <sup>3</sup>AFRY, 2023:2. <sup>4</sup>AFRY, 2024. <sup>5</sup>VISS, 2023.

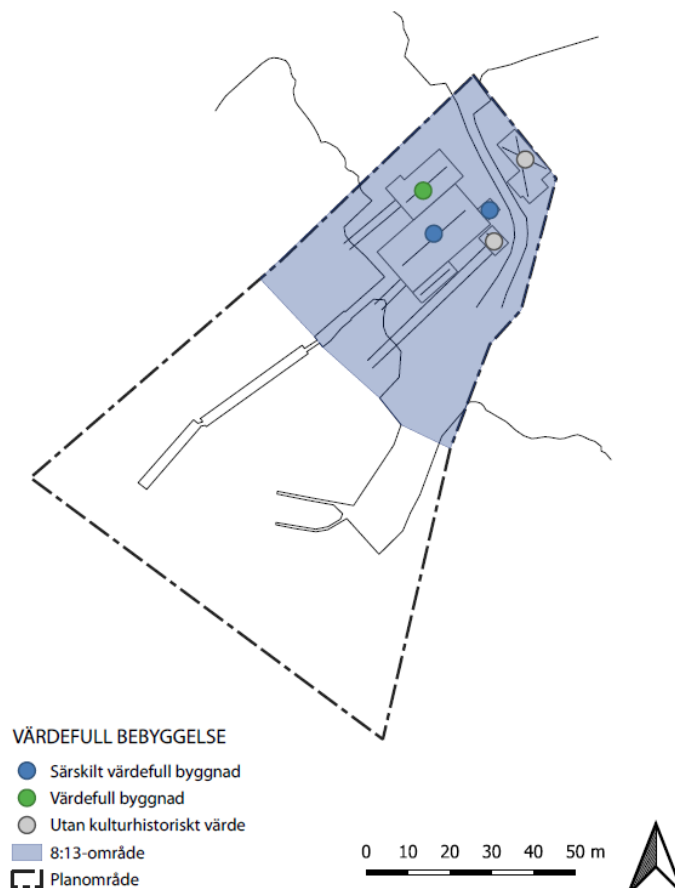
kulturhistoriska utredningen. Utredningen finns i sin helhet som underlag till planförslaget.

#### Översikt för områdets kulturhistoriska värden

Saxemara båtvarv är en autentisk och levande varvsmiljö från 1920-talet som i stort sett är opåverkad av utvecklingen inom träbåtsbyggeriet under de sista sextio åren. Till skillnad från många andra båtbyggerier i landet har träbåtstraditionen fått leva kvar i Saxemara och idag kan Saxemara båtvarv se tillbaka på en mer än 100-årig historia inom traditionellt träbåtsbyggeri. Anläggningen består av 5 byggnader, upplägningsplan, slipanläggningar, pir och bryggor. De äldsta bevarade byggnaderna uppfördes på 1930-talet<sup>1</sup>.

Anläggningen har som helhet ett särskilt högt kulturhistoriskt värde, till vilken de olika byggnaderna och tekniska anläggningarna bidrar på olika sätt. Av de enskilda byggnaderna har verkstadsbyggnaden samt pannrum och smedja särskilt höga kulturhistoriska värden, upplägnings skjulet tilldelas den något lägre klassificeringsgraden ”högt kulturhistoriskt värde” medan spelboden och bostadshuset anses sakna kulturhistoriskt värde. Med sin öppna, väl synliga placering i Saxemaraviken och sina karakteristiska byggnader, slipar, bryggor och pirar har hela varvsanläggningen mycket höga miljöskapande värden<sup>1</sup>.

#### Objekt med kulturvärde



Karta över de olika byggnaderna och hur stort värde de har för det totala kulturvärdet av verksamheten. Byggekult, *Kulturhistorisk utredning*, 2023.

<sup>1</sup>Byggekult, 2023. <sup>2</sup>AFRY, 2023:1. <sup>3</sup>AFRY, 2023:2. <sup>4</sup>AFRY, 2024. <sup>5</sup>VISS, 2023.

Varvets byggnader och anläggningar har under åren anpassats i både storlek och funktion efter verksamhetens ändrade behov men är i stort sett oförändrade sedan 1950-talet. Särskilt karakteristiskt för varvet är bebyggelsens funktionalitet som återfinns i både byggnadernas placering, form, konstruktion och material. Bebyggelsen präglas i hög grad av ett rationellt byggnadssätt där korrugerad plåt utgör det dominerande materialet för både tak och fasader. Mycket typiskt för Saxemara är även traditionen att vid flytt, om- och nybyggnation återanvända byggnadsdetaljer så som bjälkar, fönster och dörrar. Spår efter varvets äldsta bebyggelse återfinns därför än idag bevarade i flera av varvets byggnader<sup>1</sup>.

Verkstadsbyggnaden och pannhus med smedja är mycket välbevarade och föreslås få rivningsförbud och starka skyddsföreskrifter.

Uppläggningsskjulet föreslås få detaljerade varsamhetsföreskrifter.

Dessutom föreslås att fastigheten pekats ut som 8:13-område<sup>1</sup>. Detta betyder att platsen är kulturhistoriskt viktig och att det generella varsamhetskravet ska stärkas med specifika bestämmelser om varsamhet.

Saxemaravarvets kulturhistoriska värden ligger i högsta grad i anläggningens obrutna tradition som varv och hamn, och ur ett bevarandeperspektiv är det mycket angeläget att platsen även fortsättningsvis primärt används och upplevs som varv. I framtiden föreslås ändå möjligheten att driva flera olika verksamheter inom anläggningen. De olika byggnaderna lämpar sig i olika grad för anpassning till nya verksamheter. Småbåtshamn och varv föreslås kombineras med besöksanläggning, handel och service. Tillfällig vistelse bör dessutom vara möjligt i det befintliga bostadshuset. Markutnyttjandet på fastigheten bör starkt begränsas och tydliga egenskapskrav för nya byggnader formuleras<sup>1</sup>.

### Varvsbyggnaden

Varvsbyggnaden är den tongivande byggnaden med liggande rödmålad panel och vita foder runt fönstren. På baksidan av varvsbyggnaden mot öster finns det en ramp upp till en port på byggnadens andra våning och bredvid denna en sluttning med ingång till varvsbyggnadens bottenvåning.

Verkstadsbyggnaden uppfördes sommaren 1948, men delar av den gamla maskinhallen från 1930-talet integrerades då i den nya byggnaden. Den är uppförd i en kraftig regelstomme, ut- och invändigt klädd med spontad, liggande panel. Byggnaden är rödfärgad och har olika typer av vitmålade spröjsade träfönster som samtliga är av äldre typ, de flesta äldre än 1948. Återanvändning av byggnader och byggnadsmaterial har präglat Saxemara båtvarvs byggnadshistoria och det är mest sannolikt att flertalet fönster tillhörde tidigare byggnader på varvet<sup>1</sup>.

Invändigt har två tredjedelar av byggnaden full takhöjd och bildar en skrovhall på 24 x 8 meter. Rummet har ett panelklätt innertak och

<sup>1</sup>Byggkult, 2023. <sup>2</sup>AFRY, 2023:1. <sup>3</sup>AFRY, 2023:2. <sup>4</sup>AFRY, 2024. <sup>5</sup>VISS, 2023.

panelklädda väggar. Skrovhallen får ljus genom två rader av fönster som sprider dagsljus till både båtarnas skrov och däck. Fönstren är spröjsade med äldre beslag och rutor av delvis munbläst eller valsat glas. Golvet är i betong. Mot sjön har skrovhallen en stor skjutport och en rälsslip<sup>1</sup>.

Den norra tredjedelen har mellanbjälklag och inrymmer i bottenplanet maskinavdelning med bandsåg, planhyvel, rikthyvel och cirkelsåg. Dessa maskiner har remdrift som fortfarande är i funktion. Maskinavdelningen avgränsas mot verkstaden med en öppen stolprad. Väster om maskinavdelningen ligger lilla verkstaden som ursprungligen har använts vid bygge av medelstora eller mindre båtar. Här finns även en större port till sjön. På andra våningen finns en korridor med trappa ned till skrovhallen, en virkestork samt ett mindre rum i öster. I väster finns personalrum med kök och kontor<sup>1</sup>.

Ovanvåningens personalrum och kontor skulle kunna användas för föreläsningar och utbildning<sup>1</sup>.

Byggnaden är en viktig representant för en träbåtverkstad från 1900-talets första hälft och har som enskild byggnad och i sitt sammanhang särskilt högt kulturhistoriskt värde. Byggnaden som helhet ska värnas med fokus på byggnadens form och volym, den liggande panelen, taktäckning av sinuskorrugerad plåt, portar, dörrar och fönster samt slipen. Värna även om maskinavdelningen med maskiner och remdrift, skrovhallen med väggar och innertak av omålad liggande panel samt fönstersättningen<sup>1</sup>.



Varvsbyggnadens västra sida mot Saxemarabukten med den äldsta bryggan i förgrunden. Bild tagen av planarkitekt Peter Robertsson.

<sup>1</sup>Byggekult, 2023. <sup>2</sup>AFRY, 2023:1. <sup>3</sup>AFRY, 2023:2. <sup>4</sup>AFRY, 2024. <sup>5</sup>VISS, 2023.



Varvsbyggnadens nordöstra sida som man möter när man kommer till varvet från landsidan.



Det stora rummet i varvsbyggnaden med den vackra hyvlade panelen på väggar och i taket. Ner till vänster i bild syns maskindelen av verkstaden. Bild tagen av Katja Meissner, Byggkult.

### Bostadshuset

Det före detta bostadshuset är en mindre röd stuga i nordöstra delen av fastigheten bygd på 80-talet som under senare år har rustats upp och använts



som utställningslokal. Den har tidigare även använts som personalutrymme. Fasaden är traditionellt röd med stående panel, vita fönsterfoder med vita spröjs i de flesta fönstren samt vita knutar och vindskivor och takbeläggning av tegelpannor. Byggnaden anses enligt utredningen inte ha något kulturhistoriskt värde.

Denna byggnad ska kunna byggas ut för att möjliggöra tillfällig övernattnig för besökare till varvet eller som servicebyggnad för båtgäster till småbåtshamnen utan att påverka kulturvärdet på platsen negativt. Potentiellt kan dessa två användningar kombineras i varsin del av byggnaden. Om byggnadens utseende anpassas till områdets karaktär kan byggnaden ersättas med en byggnad mer anpassad för dessa ändamål<sup>1</sup>.



Det före detta bostadshuset i fastighetens nordöstra del.

### Pannrummet

Pannrummet och smedjan uppfördes på 1930-talet i direkt anslutning till den gamla verkstadsbyggnaden. När den gamla verkstaden byggdes om år 1948 integrerades pannrummets västra gavel i den nya byggnaden. Den enkla byggnaden har pulpettak av sinuskorrugerad plåt och väggar i betong med tydliga avtryck från gjutformen. På östra sidan finns en skorsten av rött tegel, på norra sidan finns en baskista. På båda långsidor av byggnaden finns äldre spröjsade fönster. Entrén nås från skrovhallen. Byggnaden är oförändrad sedan uppförandet, pannan har däremot bytts 2006<sup>1</sup>.

Byggnaden är mycket enkel och funktionell och har som enskild byggnad och i sitt sammanhang särskilt högt kulturhistoriskt värde. Pannrummet och

<sup>1</sup>Byggkult, 2023. <sup>2</sup>AFRY, 2023:1. <sup>3</sup>AFRY, 2023:2. <sup>4</sup>AFRY, 2024. <sup>5</sup>VISS, 2023.

smedjan uppfyller en viktig funktion i det traditionella träbåtbyggeriet. Till pannrummets och smedjans viktigaste värdemotiv hör hantverkshistoriskt värde och kontinuitetsvärde. Med sin höga skorsten och sin enkla form har byggnaden även pedagogiskt och miljöskapande värde. Byggnadens form, volym och material bör bevaras<sup>1</sup>.

Utredningen pekar på vikten av att värna om byggnadens form och volym, betongstomme med avtryck av gjutformen, skorstenen i tegel, baskista, taktäckning av sinuskorrugerad plåt, fönstrens form och placering<sup>1</sup>. Detta betyder inte att byggnaden inte får renoveras. Byte av tak till ett nytt i samma material vore lämpligt men fasaden får till exempel inte täckas med annan fasadtäckning.



Pannrummet och smedjan anses tillsammans med skorstenen vara platsskapande och av högt kulturhistoriskt värde. Bilder tagna av Katja Meissner Byggkult.

### Uppläggningsskjulet

Bredvid varvsbyggnaden på dess norra sida finns ett uppställningsskjul för båtar. Uppläggningsskjulet uppfördes i mitten av 1930-talet och fick då måtten 15x6 meter. Det försågs några år senare med slip med räls och vagn. Under 1950-talet höjdes byggnaden i sin västra del och breddades till cirka 8 meter. Skjulet har mot öster en stödmur av gjuten betong med tydliga avtryck från gjutformen. I övrigt är stommen en enklare stolpkonstruktion med sadeltak. Både tak och väggar är klädda med sinuskorrugerad plåt. Gavlarna mot öster är klädda med rödmålad panel. Mot väst är byggnaden öppen. Fönstren är i trä och spröjsade, i taket sitter flera äldre gjutjärnsfönster. Byggnaden har en mycket enkel konstruktion och både form och materialval är karakteristiska för byggnadens funktion som skjul. Byggnaden har genom sin funktion och sitt sammanhang högt kulturhistoriskt värde. Till de viktigaste värdemotiven hör byggnadens kontinuitetsvärde, pedagogiska och miljöskapande värde. Slipen framför byggnaden är även den viktig för byggnadens funktion<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>Byggkult, 2023. <sup>2</sup>AFRY, 2023:1. <sup>3</sup>AFRY, 2023:2. <sup>4</sup>AFRY, 2024. <sup>5</sup>VISS, 2023.



Båtskjulet på fastighetens norra del. Här syns även en av iläggningssliparna.



Fasad och tak av sinuskorrigerad plåt som är ett material med lågt underhållsbehov. Bild tagen av Katja Meissner Byggkult.

Den södra delen av uppläggningsskjulet skulle kunna byggas ut något mot vattnet och breddas något men bör hållas separat från den äldre inre delen så att det är tydligt att det är två separata volymer. Detta för att bevara historien av att området och byggnaderna har byggts ut i etapper.

Byggnaden skulle även möjligtvis kunna rivas och byggas upp på nytt i liknande utförande med plåtfasad och plåttak i två volymer då det är volymen av byggnaden och dess material som är miljöskapande för varvet.

Byggnaden kan i fortsättningen användas till vinterförvaring av båtar eller om behov uppstår som lokal för servering och evenemang. Om byggnaden rivs och byggs upp på nytt kan den nya byggnaden göras något mer flexibel för att passa flera användningsområden, men då är det viktigt att byggnadens material, volym och placering bibehålls samt slipens placering i anslutning till byggnaden<sup>1</sup>.

### Sliparna

På Saxemara varv finns tre slipar, alla utrustade med elektriskt spel. De ursprungliga sliparna har med tiden bytts ut mot nya men funktionen och placeringen är densamma. Sliparna är varvets viktigaste anläggningar som möjliggör sjösättning och torrläggning av båtarna. Sliparna förbinder land och hav och är omistliga för förståelsen och läsbarheten av den maritima kulturmiljön. Sliparna har därför höga kulturhistoriska värden genom sin funktion och bidrar till områdets helhetsbild som kulturmiljö<sup>1</sup>.

### Varvsbryggan

Den så kallade varvsbryggan som ligger vid verkstaden är i sina äldsta delar det som återstår från det gamla fiskeläget som fanns på platsen när verksamheten etablerades 1927. Bryggan har under åren byggts till och ut och sträcker sig idag långt ut i vattnet. Bryggorna är viktiga för förståelsen av hamn- och varvsmiljön, och de äldsta delarna av bryggan har på grund av sin höga ålder och den kontinuerliga användningen ett högt kulturhistoriskt värde. Till de viktigaste värde motiven hör bryggans miljöskapande värde, pedagogiska värde och kontinuitetsvärde<sup>1</sup>.



Varvsbryggan 1956. Foto från Familjen Olssons samling.

<sup>1</sup>Byggekult, 2023. <sup>2</sup>AFRY, 2023:1. <sup>3</sup>AFRY, 2023:2. <sup>4</sup>AFRY, 2024. <sup>5</sup>VISS, 2023.



Varvsbryggan 2022.

### Spelhuset

Spelhuset anses inte ha något kulturhistoriskt värde och alternativa lösningar för den södra slipens elektriska spel kan skapas. Huset kan eventuellt användas i samband med servering eller rivas för att göra plats för en mindre byggnad eller trädäck för servering så länge det inte täcker varvsbyggnaden i någon större grad<sup>1</sup>.

<sup>1</sup>Byggkult, 2023. <sup>2</sup>AFRY, 2023:1. <sup>3</sup>AFRY, 2023:2. <sup>4</sup>AFRY, 2024. <sup>5</sup>VISS, 2023.



Spelhuset vid den södra slipen.

### Servering

Den tidigare serveringen har som nämnts uppförts något ovarsamt och ur kontext från kulturvärdena i miljön då den har stor påverkan på hur varvsbyggnadens volym upplevs på platsen.

Framtida servering bör inte skymma någon av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna eller påverka hur deras volymer upplevs på platsen. Allra viktigast är upplevelsen av hur varvsbyggnaden vänder sig ut mot och syns över Saxemarabukten. I den kulturhistoriska utredningen anses det vara positivt med en bredare verksamhet på varvet men för att bevara varvsmiljöns höga kulturhistoriska värden och funktioner bör nya verksamheter helst placeras i befintliga byggnader.

Servering kan även potentiellt arrangeras i anslutning till huset i den nordöstra delen eller ute på den större piren då detta skulle minimera risken för att skymma eller påverka de värdefulla byggnadernas placering.

Slipen som ligger mellan uppläggningsplanen och varvsbyggnaden bör inte skymmas av servering utan ligga öppen till större delen så att den kan användas för varvsverksamheten åtminstone vid iläggning av båtar på våren och upptagning under hösten.

### Betydelsen av skydds- och varsamhetsbestämmelser

Skydds- och varsamhetsbestämmelserna i en detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL). En skyddsbestämmelse är generellt mycket starkare än en varsamhetsbestämmelse. Dessa två typer av bestämmelser används när

<sup>1</sup>Byggkult, 2023. <sup>2</sup>AFRY, 2023:1. <sup>3</sup>AFRY, 2023:2. <sup>4</sup>AFRY, 2024. <sup>5</sup>VISS, 2023.

kommunen avser skydda något inom detaljplan som går utöver det generella varsamhetskravet som gäller all bebyggd miljö enligt PBL.

Att varsamhetsbestämmelser använts i den här planen syftar till att bevara det generella uttrycket av byggnaden eller de detaljer som utgör byggnadens främsta värden. När taket till exempel behöver bytas så är det ingen som hindrar ägaren till fastigheten att byta det, men det måste ersättas med ett tak med samma utseende och i rimlig mån samma egenskaper. Ett annat exempel är om sliparna behöver rustas upp, då är det inget som hindrar att delar byts ut bara deras placering förblir den samma och de fortsatt kan användas för iläggning och upptagning av båtar.

Skyddsbestämmelserna utgör ett hårdare skydd där den specifika delen av byggnaden ska bevaras så långt möjligt. Till exempel får inte snickerimaskinerna flyttas eller bytas ut mot modernare maskiner och inga nya väggar får uppföras inne i varvsbyggnaden så att den stora hallen inte längre går att läsa av som en kulturhistoriskt korrekt båthall. Att däremot byta ut taket till ett tak av samma material när det rostar sönder eller allt eftersom byta de plankor på fasaden som skadas av påverkan från klimatet. Syftet med skyddsbestämmelserna är att inget ska bytas i onödan men att byggnaden över lag ska bevaras genom medvetet underhåll.

De formuleringar som använts för bestämmelserna i utredningen är inte längre lämpliga enligt dagens PBL eftersom mycket av det som de beskriver redan är underförstått i den typ av bestämmelse som använts. Lagstiftningen kring utformning och formulering av planbestämmelser har förändrats ofta de senaste åren och de uttryck som använts i utredningen är från äldre versioner av PBL. Därför skiljer sig rekommendationerna i utredningen från de slutgiltiga planbestämmelserna i kartan.

Skydds- och varsamhetsbestämmelserna förhindrar inte heller en tillgänglighetsanpassning av byggnader och fastighet. Det är dock viktigt att göra dessa Anpassningar med hänsyn till befintlig utformning och material. Till exempel kan rampen på varvsbyggnadens norra sida göras mer tillgänglig genom att breddas tillräckligt för att en rullstol ska kunna passera och vinkeln ändras något så den blir längre och flackare för att det ska vara enklare att ta sig upp. Däremot bör den inte ersättas av en metallramp utan istället bör en platsspecifik ramp konstrueras av trä, kanske med ett diskret halkskydd av annat material. En stark rekommendation är att arbeta med trä över lag för att höja tillgängligheten inom området då det generellt smälter in mer i den här typen av kulturmiljö än högblank eller borstad metall.

### **Offentlig och kommersiell service**

I centrala Saxemara, ca.700m från Saxemara båtvarv, finns det en lanthandel intill Vierydsvägen med fika och lite diverse livsmedel. Närmsta bensinstation ligger inne i Ronneby tätort, ca.8km bort. Detta gör att

besökare kan köpa sig en fika eller frukost i anslutning till området men måste tanka sina fordon i centralorten. Det finns en grundskola i Saxemara.

### Posttjänster

Den samhällsomfattande posttjänsten innebär bland annat att placering och standarder finns för mottagande av post i samhället. Det är därför viktigt att posten ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare.

Inga nya bostäder planeras i området och leveranser till varvet kan göras via befintlig tillfartsväg även om de kan vara något svårframkomligt med större fordon. Vändplats finns i anslutning till planområdet.

### Tillgänglighet

Som en följd av planområdets naturliga kupering kan det vara svårt att ta sig ner i varvsområdet om man har nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Planläggningen av området kommer dessvärre inte att underlätta platsens tillgänglighet då den befintliga miljön önskas bevaras i sin helhet. En framtida eventuell höjning av fastigheten för att anpassa den för stigande havsnivåer skulle potentiellt kunna medföra att platsen blir mer tillgänglig.

Varvsbyggnaden skulle kunna göras mer tillgänglig genom att rusta upp stigen som går från norr och ned längsmed kusten, då skulle man inte behöva gå uppför backen till bostadshuset och sedan ned till hamnplanen. Samtidigt finns det höga trösklar och andra nivåskillnader som är en del av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och miljön som gör det svårt att komma fram med rullstol, barnvagn eller rullator.

Platsen anses vara ett besöksmål för den med normal rörelse- och orienteringsförmåga och planläggningen av platsen reglerar inte möjligheten till att tillgänglighetsanpassa varvsområdet. En tillgänglighetsanpassning skulle dock kunna göras om det görs med varsamhet mot platsens kulturhistoriska värden.

Parkering anses inte lämpligt att arrangera inom planområdet, utan hanteras utanför planområdet. Precis norr om planområdet finns ett fåtal parkeringsplatser för leveranser och potentiell parkering för besökare med något nedsatt rörelseförmåga. Övrigt behov av parkeringsplatser bedöms som tillfredställande sedan tidigare genom parkeringar inom Saxemara by. Läs mer under rubriken Parkering.

### Barnrättsperspektiv

Från och med 2021 är ett av Ronneby kommuns strategiska mål Barn och ungas behov. Målet harmoniserar med barnkonventionen och uttrycker bland annat att barn- och ungdomsperspektivet prioriteras och är centralt i samhällsplanering och all kommunal verksamhet.



Inga bostäder planeras inom planområdet och då varvet som besöksmål även är en pågående verksamhet kommer det krävas uppsyn över minderåriga och framförallt yngre barn.

### **Lek och rekreation**

Området ska fungera som besöksområde för att uppleva kulturmiljön men även som en pågående verksamhet för att låta besökarna uppleva ett verksamt träbåtsvarv. Kombinationen av besöksområde och verksamhet anses bidra till en levande landsbygd i utkanten av Saxemara tätort. Då det är en pågående verksamhet och i närhet till vattnet bör yngre barn hållas under uppsikt av vuxna och inga dedikerade lektytor planeras inom detaljplanen.

### **Vattenområde**

Vattenområde tillhörande fastigheten och i anslutning till Saxemaravarvet har planlagts för att tydliggöra i vilken utsträckning det är möjligt att utvidga verksamheten med bryggor och andra byggnationer över vattenområdet. Det övergripande intrycket ska vara öppet vatten med bryggor för tilläggning med båt.

Eventuella utbyggnationer och förändringar i vattenområdet kräver potentiell anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet samt eventuell provtagning av sedimentet i hamnbassängen. Det antas finnas föroreningar i sedimentet som kan kräva åtgärder för att inte spridas vid grävning, pålning och liknande åtgärder. Ronneby kommun har gjort bedömningen att det inte behövs någon bestämmelse kring sanering av sediment i plankartan då detta hanteras i samband med en ansökan om vattenverksamhet. Om det finns en risk för föroreningar på en plats när till exempel nya pålar ska sättas ned i sedimentet ska föroreningsfrågan alltid utredas i samband med hanteringen av ansökan för vattenverksamhet.

Vid planerade åtgärder ska kontakt tas med Ronneby kommun för vägledning kring föroreningarna.

Ronneby kommun har gjort bedömningen att det inte behövs någon bestämmelse kring sanering av sediment i plankartan då detta hanteras i samband med en ansökan om vattenverksamhet.

### **Gator och trafik**

Vägarna som leder fram till planområdet i dagsläget är av lite varierande standard men är båda grusvägar. Varvsvägen som leder från Vierydsvägen öster om centrala Saxemara i norr och slingrar sig ned till varvet är smal och något gropig vilket gör det svårt att komma fram med ett större fordon. Denna väg utgör huvudvägen till varvet och har fungerat som tillfartsväg sedan tidigare.

Den andra vägen som viker av från Skärgårdsvägen som går förbi skolan och kyrkan övergår i grus vid besöksparkeringen och leder vidare bort till varvet. Denna väg är egentligen främst tänkt som en gångväg och förespråkas inte som tillfartsväg. Den upplevs bred då växtligheten har hållits tillbaka och standarden höjts för att klara påfrestningar från havet.

Ingen av dessa vägar kommer omfattas av detaljplanen och tillhör en annan fastighet än varvet, men dialog mellan Blekinge museum, Hembygds- och Museiföreningen och markägaren har tidigare resulterat i vägen som följer buktens sträckning.

Mängden trafik ned till varvet anses vara låg och de flesta besökare antas komma till fots från besöksparkeringen i anslutning till den asfalterade Skärgårdsvägen eller gå via denna från övriga parkeringar. Planläggningen av Saxemavarvet anses inte påverka mängden trafik. Mängden besökare och därigenom mängden fordon kommer snarare att påverkas av hur framtida ägare och verksamhet attraherar besökare.

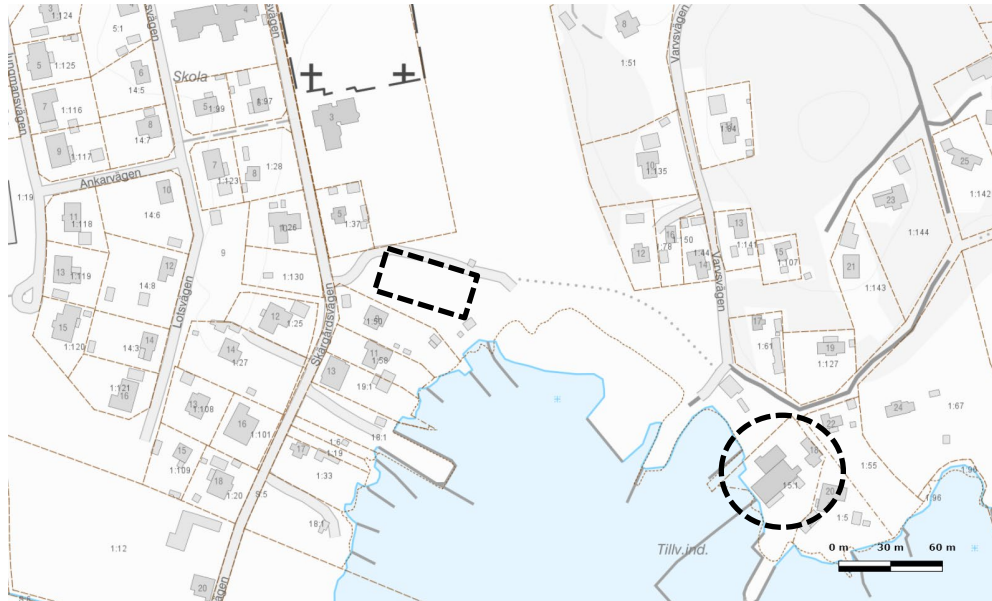
Både tillfartsvägen och den breda gångvägen är enskilda vägar och det finns inget kommunalt huvudmannaskap inom planområdet.

### **Kollektivtrafik**

Det går en buss dagligen till och från Ronneby resecentrum ut till centrala Saxemara ungefär 600m från planområdet. Ett utökat antal bussresor under sommarhalvåret skulle kunna främja antalet besökare till varvet. Fler besökare kan å sin sida ge mer underlag för tätare kollektivtrafik.

### **Parkering**

Det finns en besöksparkering ungefär 200m från planområdet. Parkeringen kan tidvis komma att översvämmas men detta kommer ske i samma utsträckning som översvämningar på varvsområdet, så en tillfällig översvämning av parkeringen kommer inte att påverka besöksmöjligheterna till varvet.



*Rektangeln visar den närmst belägna besöksparkeringen och cirkeln visar varvets placering.*

I anslutning till kyrkan och församlingshemmet samt intill Varydsvägen ungefär 300m från planområdet finns ytterligare parkeringsplatser som ligger högre.

Ytan i direkt anslutning till planområdets norra del kan i viss mån användas för parkering men bedöms främst vara lämplig som lossningsplats för leveranser. Att anlägga fasta parkeringar här skulle riskera att hindra tillfart till fastigheten för varvet och intilliggande fastigheter.

Inom planområdet finns inga parkering och inga parkeringar planeras i samband med planarbetet då befintliga parkeringar i omgivningen bedöms vara tillräckliga för besökande till området.

### **Utfarter**

Den befintliga in- och utfarten till planområdet norrifrån anses vara tillräckligt för åtkomst ner till hamnplanen både med större fordon och till fots. Det finns inte utrymme inom detaljplanen eller fastigheten för ytterligare utfarter om den befintliga bebyggelsen ska bestå i sin nuvarande utformning enligt planbestämmelserna i planförslaget.

### **Omgivningsbuller**

Fastigheten påverkas i liten utsträckning av buller från flyg vid F17. Inga permanenta bostäder planeras inom planområdet och inga tillkommande bostäder kommer därför att påverkas av flygbuller.

Det buller som kan förekomma på själva fastigheten består av varvsverksamheten och de motorbåtar som trafikerar hamnen samt skärgården utanför fastigheten. Tillfällig vistelse i form av till exempel vandrarhem tillåts inom planområdet men för denna markanvändning finns det inga regleringar för tillåten bullernivå. Den befintliga bebyggelsen i

<sup>1</sup>Byggkult, 2023. <sup>2</sup>AFRY, 2023:1. <sup>3</sup>AFRY, 2023:2. <sup>4</sup>AFRY, 2024. <sup>5</sup>VISS, 2023.

anslutning till planområdet har inte tidigare störts av buller från varvsverksamheten och antas inte göra det efter att fastigheten planlagts.

### **Störningar**

Mindre störningar i form av buller från varvsverksamheten kan förekomma, men anses inte förändras gentemot nuvarande bullernivåer och besökare till platsen antas vara intresserade av verksamheten och därmed inte störas av det buller som kan förekomma.

Eventuell användning av kemikalier i verksamheten ska hanteras så att de inte stör omkringliggande fastigheter genom lukt eller nedskräpning.

### **Vatten och avlopp**

Det finns indraget vatten till varvsbyggnaden och det tidigare bostadshuset har kommunalt vatten och avlopp. Någon ytterligare anslutning anses inte bli aktuellt inom planens genomförandetid.

### **EI- och fiberanslutning**

El finns indraget till samtliga byggnader inom fastigheten. Det anses inte finns något behov för fiber i dagsläget för den befintliga verksamheten. Om platsen utvecklas mot tillfällig vistelse med övernattnings kan internetuppkoppling komma att behövas men ingen utbyggnad av fiber planeras i planens genomförande.

### **Förutsättningar för solenergi**

Det finns förutsättningar för att installera effektiva solpaneler på det stora taket tillhörande varvsbyggnaden då den har god solinstrålning från söder. Det kan dock bli svårt att installera solceller på varvsbyggnadens tak utan att förvanska byggnadens kulturvärden. Taket ska ge intrycket av materialet sinuskorrigerad plåt och eventuell installation av solpaneler måste anpassas till byggnadens värden.

### **Värme**

Varvsbyggnaden har tidigare isolerats med kutterspån, men anses vara i stort sätt oisolerad. Verksamheten i form av träbåtbyggeri kräver inte en isolerad eller uppvärmd lokal då en torr och varm miljö snarare riskerar att skada materialet i båtarna<sup>1</sup>. Personalutrymmena värms upp av direktverkande el.

### **Avfall**

Renhållningsordningen ska följas och de miljöfarliga ämnen som kan komma att användas vid båtproduktion och i andra delar av verksamheten ska hanteras enligt gällande lagstiftning.

Vändplatsen som finns i anslutning till fastigheten Saxemara 15:1 är omkring 11x18m vilket är i minsta laget för de större avfallsfordonen för fyrfackstunnorna som Ronneby Miljö & teknik AB använder. Deras

<sup>1</sup>Byggkult, 2023. <sup>2</sup>AFRY, 2023:1. <sup>3</sup>AFRY, 2023:2. <sup>4</sup>AFRY, 2024. <sup>5</sup>VISS, 2023.

rekommendation för vändplan är 18m i diameter. I dagsläget har fastigheten fyrfackstunnor som töms tre respektive en gång per månad.

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Planen hanteras enligt standardförfarande och kan antas av kommunstyrelsen mars-april 2024.

- Godkännande för samråd i kommunstyrelsens arbetsutskott, september 2023
- Samråd september-oktober 2023
- Beslut om granskning april 2024
- Granskning maj 2024
- Beslut om antagande juni 2024
- Laga kraft juli 2024

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen får laga kraft.

### Ansvarsfördelning

Ronneby kommun har tagit på sig ansvaret att genomföra alla de relevanta undersökningarna i planarbetet och att arbeta fram ett förslag till detaljplan. Kommunen äger ingen mark inom eller i anslutning till detaljplanen och kommer inte att anlägga någon form av allmän platsmark inom detaljplanens utsträckning.

Utredningar kring behov av och genomförandet av eventuell framtida sanering eller avhjälpande åtgärder faller på ägaren eller byggherren vid framtida förändringar och åtgärder på fastigheten.

### Avtal

Det finns inga avtal kopplade till detaljplanen.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

Det kommer inte krävas någon fastighetsbildning då planen enbart reglerar en befintlig fastighet.

Konsekvenser på fastighetsnivå

Förslaget till detaljplan berör enbart fastighet Saxemara 15:1 och bekräftar den pågående markanvändningen.

### Fastighetsägare

Nuvarande fastighetsägare är stiftelsen Blekinge museum.

## Servitut

Inom fastighet Saxemara 15:1 finns ett servitut till gagn för fastighet Saxemara 1:96, akt-nummer 10-ROJ-2178.1. Detta gäller rätten till tillträde och utnyttjande av brygga inom Saxemara 15:1. Detta servitut kommer inte att påverkas av detaljplanens genomförande och kommer att kvarstå.

Det finns även ett äldre servitut som ligger i gränsen mellan fastigheterna Saxemara 15:1 och Ronneby-Ebbamåla 1:5, akt-nummer 10-ROJ-931.1. Detta tolkas som en tidigare tillfartsväg till Ronneby-Ebbamåla 1:5 över Saxemara 15:1. Servitutet är till förmån för fastighet Ronneby-Ebbamåla 1:11 men denna fastighet har inte någon fastighetsyta i närheten av servitutet eller behov av servitutet för att nå egen fastighet. Detta servitut är därför ett så kallat onyttigt servitut och bör upphävas. På grund av detta har planförslaget inte tagit hänsyn till ytan för detta servitut.

Saxemara 15:1 som detaljplanen reglerar har ett servitut på tillfartsväg till fastigheten över fastighet Saxemara 1:96. Detta servitut kommer att kvarstå.

Ronneby Miljö & Teknik AB har även flertalet ledningsservitut över fastigheten. Dessa kommer att kvarstå.

## Huvudmannaskap

Det finns ingen allmän plats inom planområdet och därför finns det inte något behov av att reglera vem som har huvudmannaskap inom planområdet.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

Ronneby kommun står för kostnaderna för planarbetet då kulturmiljön vid Saxemara båtvarv anses vara av viktigt kommunalt intresse att bevara. Den samhälleliga vinsten av planuppdraget är att allmänheten genom att marken planlagts som besöksanläggning har förutsättningar att besöka platsen och ta del av kulturmiljön med dess olika värden.

### Planavgift

För detaljplanen kommer planavgift tas ut i enlighet med 12 kap 9 § PBL. Med planavgift avses en avgift för detaljplaneläggning som tas ut om bygglov beviljas och fastigheten har nytta av planen. Planavgiftens storlek framgår av Ronneby kommuns Plan- och bygglovstaxa.

### Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal är relevant att teckna för planarbetet och detaljplanen.

## Vägar, Va-anläggningar, etc.

Inga nya vägar eller VA-system planeras att anläggas inom detaljplanen.

## Tekniska frågor

### Vägar, belysning

Inga kommunala vägar finns inom eller ansluter direkt till planområdet. Ingen belysning eller ytterligare väg kommer att anläggas i samband med planen.

### Vatten och avlopp

Det finns vatten och spillvattenledningar kopplade till fastigheten sedan tidigare.

### Dagvattenhantering

Planområdets dagvattenrecipient är Spjälkö-området som är en del av södra Östersjön.

Hela fastigheten lutar mot sydväst och dagvattnet kan delvis infiltrera i marken innan det når Östersjön men gruset som utgör toppskiktet på så gott som hela fastigheten är relativt hårt packat vilket gör det svårt för dagvattnet att tränga igenom. Det är av vikt att inga vätskor som används inom verksamheten tillåts spridas i dagvattnet.

Det finns ingen risk för översvämning av fastigheten till följd av kraftigt regn då den lutar mot kusten och har få lågpunkter.<sup>2</sup>

Potentiell urlakning av föroreningar och spridning via partiklar som spolas med vid kraftiga regn eller översvämningar från höga havsnivåer kan förekomma inom planområdet. Avhjälpande åtgärder för föroreningar med den miljötekniska markundersökningen och de platsspecifika riktvärdena som underlag skulle minimera denna risk.<sup>2</sup>

Eventuella framtida dagvattenåtgärder för att minimera lakning av föroreningar från fastigheten bekostas av fastighetsägaren.

## Övrigt

### Planförfarande

Planarbetet bedrivs genom ett standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

### Motivering av planbestämmelser

#### Användningar

**V Varv** Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en fortsatt verksamhet som varv. Tankern är även att det ska ingå en möjlighet att fortsätta den småbåtsaktivitet som finns inom området idag. Syftet är att bestämmelsen varv innefattar vinteruppställning av båtar och eventuella faciliteter som kan behövas för besökare med båt.

<sup>1</sup>Byggekult, 2023. <sup>2</sup>AFRY, 2023:1. <sup>3</sup>AFRY, 2023:2. <sup>4</sup>AFRY, 2024. <sup>5</sup>VISS, 2023.

**R Museum** Bestämmelsen ska möjliggöra för platsen att fungera som museum men även för övernattnig i anslutning till kulturmiljön samt annan verksamhet så som butik och restaurang som kan skapa större dragningskraft till området och kulturmiljön. Övernattning eller faciliteter för båtgäster anses vara lämpligast i det gamla bostadshuset medan lokaler för evenemang, servering, utställning och butik kan fungera även i de övriga byggnaderna.

**W<sup>1</sup> Hamn** Bestämmelsen har använts inom planområdets vattenområden för att fastställa den användning som pågår i dagsläget. Bryggor och aktiviteter så som bastu och förtöjning av båtar avses möjliggöras även i fortsättningen genom denna bestämmelse.

#### Egenskapsbestämmelser

**Prickmark** Förbud mot att uppföra byggnader för att bibehålla områdets volymer gentemot varandra och dess koppling till platsens kulturhistoriska värde.

#### Höjd på byggnadsverk

Höjdbestämmelser för varvsbyggnaden eller pannrummet/smedjan har inte använts då q-bestämmelserna för byggnaderna anses ge sådana restriktioner att en höjdbestämmelse blir överflödigt. Det viktiga är att de upplevda proportionerna bibehålls mellan de tre kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna och främst mellan varvsbyggnaden och uppläggningsskjulet om uppläggningsskjulet skulle byggas om eller byggas ut.

**h<sub>1</sub> Högsta nockhöjd** Högsta nockhöjd för uppläggningsskjulet har angetts för att byggnaden ska hållas i rätt proportion till varvsbyggnaden. Då det finns färre hårda bestämmelser kring uppläggningsskjulets utformning än för varvsbyggnaden så bedöms en höjdbestämmelse lämplig.

**h<sub>2</sub> Högsta totalhöjd** Detta har reglerats för det före detta bostadshuset i norra delen av planområdet för att säkerställa att proportionerna mellan byggnaderna bibehålls.

**h<sub>3</sub> Högsta nockhöjd** Bestämmelsen har använts för att minimera höjden på den bebyggelse som kan uppkomma mellan den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och havet men ändå tillåta viss byggnation av tekniska anläggningar och/eller servering inom användningen besöksanläggning. Det viktiga är att det är varvsbyggnaden som är fokus i blickfånget när man ser fastigheten från övriga sidor av Saxemarabukten.



## Rivningsförbud

**r1 Rivningsförbud** Rivningsförbudet syftar till att skydda de kulturhistoriskt viktigaste byggnaderna inom fastigheten så att de fortsätter att finnas kvar som en del av platsen och framtida verksamhet. Varvsbyggnaden och dess pannrum utgör de viktigaste delarna av platsen för att förstå utvecklingen av varvsverksamheten och hur platsen har använts. Denna bestämmelse har preciserats till att inte gälla grundplattan för att möjliggöra en framtida höjning av byggnaden i avsikt att anpassa den till en stigande havsnivå. Att lyfta eller höja byggnaden har inte ansetts vara likvärdigt med att riva byggnaden och möjligheten har lämnats för att kunna skydda den värdefulla kulturmiljön i framtiden.

## Skydd av kulturvärden

**q1 Skydd av fönster** De spröjsade fönstren skyddas med en skyddsbestämmelse för att bevara byggnadens kulturhistoriska uttryck. Då de antas vara äldre än själva byggnaden anses de ha ett sådant värde att de bör bevaras och underhållas på ett sådant vis att de inte behöver bytas. Takfönstren kan undantas från detta vid renovering av taket om det inte på ett ekonomiskt rimligt vis går att återanvända fönstren i det nya taket.

**q2 Skydd av dörrar och portar** Byggnadens alla dörrar och portar skyddas med en skyddsbestämmelse för att bevara byggnadens kulturhistoriska uttryck. Då flera av dörrarna och portarna anses vara äldre än själva byggnaden anses de ha ett sådant värde att de bör bevaras och underhållas på ett sådant vis att de inte behöver bytas. Delar av portar och dörrar som redan är i dåligt skick kan bytas om de inte ändrar uttrycket på dörrar/portar och dess intryck och utformning kvarstår.

**q3 Skydd av planlösningen** Byggnadens planlösning anses vara kulturhistoriskt värdefull och skyddas därför med en skyddsbestämmelse för att bevara byggnadens kulturhistoriska uttryck.

**q4 Skydd av fasad** Fasaden skyddas med en skyddsbestämmelse för att bevara både byggnadens och områdets kulturhistoriska uttryck. För att varvsbyggnaden ska bli mer tålig mot tillfälliga översvämningar har det i planbestämmelsen medgetts att fasaden ändras något. Syftet är att möjliggöra att en mindre del av den nedre kanten av fasaden kan bytas mot ett mer vattentåligt eller vattenavstötande material så som betong. Förslagsvis byts några av de nedre fasadplankorna mot en högre sockel i betong, en fortsättning på den betongsockel som finns i dag.

**q5 Skydd av invändig panel** Byggnadens invändiga panel anses ovanlig och skyddas med en skyddsbestämmelse för att bevara byggnadens unika kulturhistoriska uttryck. Bestämmelsen syftar till att ge intrycket av panelade väggar.

**q<sub>6</sub> Skydd av snickerimaskiner** Själva maskinerna och deras placering i sammanhanget av byggnadens planlösning skyddas med en skyddsbestämmelse för att bevara byggnadens kulturhistoriska uttryck och värden. Deras placering i byggnaden och maskinerna själva visar på träbyggaryrket som en del av Blekinges kulturhistoria.

**q<sub>7</sub> Skydd av pannrummet och smedjans exteriör** Exteriören skyddas med en skyddsbestämmelse för att bevara både byggnadens och områdets kulturhistoriska uttryck. Fasadens ruffiga utseende är en viktig del av kulturvärdet på platsen.

### Takvinkel

**o<sub>1</sub> Takvinkel** En minsta takvinkel har angetts för att säkerställa att intrycket på ett eventuellt nytt tak liknar de på varvsbyggnaden och uppläggningsskjulet.

### Utformning

**f<sub>1</sub> Utformning fasad** Bestämmelsen syftar till att bevara områdets uttryck och säkerställa att byggnaden eller tillkommande byggnad smälter in i resten av kulturmiljön.

**f<sub>2</sub> Utformning tak** Takets utformning har reglerats för att säkerställa att det passar in i den omgivande miljön vars byggnader har sadeltak.

### Utnyttjandegrad

**e<sub>1</sub> Utnyttjandegrad** En något större utnyttjandegrad än vad det befintliga huset utgör i dagsläget för att möjliggöra en mindre utvidgning av verksamheten i framtiden.

**e<sub>2</sub> Utnyttjandegrad** En något större utnyttjandegrad än vad uppläggningsskjulet utgör i dagsläget för att möjliggöra en mindre utbyggnation vid behov. Viktigt att det inte skymmer eller inkräktar på varvsbyggnadens volym.

**e<sub>3</sub> Utnyttjandegrad** En maximal byggnadsarea har angetts för att säkerställa att marken mellan hamnbassängen och byggnaderna i huvudsak hålls fri från byggnadsverk. Detta för att byggnadernas volymer och kulturvärden ska synas över Saxemarabukten och att det fortsatt ska vara möjligt att flytta båtar mellan byggnaderna och bukten.

### Varsamhetsbestämmelser

**k<sub>1</sub> Slip** Slipen skyddas med varsamhetsbestämmelse för att den som element utgör en viktig del av kulturmiljön.

**k2 Proportioner och indelning** Proportionerna och indelningen invändigt utgör de viktiga elementen med uppläggningsskjulet och har därför fått en varsamhetsbestämmelse. Även om det byggs ut eller görs om för annan verksamhet med koppling till varvet är det viktigt att proportioner och indelning kvarstår då de utgör en stor del av byggnadens kulturvärden.

**k3 Fönster** Fönstren utgör en del av byggnadens kulturhistoriska värde och har därför belagts med en varsamhetsbestämmelse. Intrycket som fönstren ger avses skyddas genom bestämmelsen.

**k4 Taktäckning** Taktäckningen utgör en del av byggnadens kulturhistoriska värde och har därför belagts med en varsamhetsbestämmelse. Intrycket som taket ger avses skyddas genom bestämmelsen.

**k5 Fasad** Fasaden utgör en del av byggnadens kulturhistoriska värde och har därför belagts med en varsamhetsbestämmelse. Intrycket som fasaden ger avses skyddas genom bestämmelsen.

**k6 Takvinkel** En bestämmelse kring att takvinkeln ska kvarstå har angetts i det fall byggnaden byggs ut, om eller byggs upp på nytt. Detta för att i sådant fall säkerställa att dess utformning och volym fortsatt är den samma gentemot varvsbyggnaden.

## Upphävande av strandskydd

**Upphävande av strandskydd på all kvartersmark** Denna bestämmelse har använts då fastigheten inte längre anses ha förutsättningar för att uppfylla strandskyddets syften. Strandskyddets syfte för allmänheten anses uppfyllas av bestämmelsen för områdets markanvändning. För att minimera ansökningsinstanserna vid byggnation har därför strandskyddet upphävts inom all kvartersmark. Upphävandet gäller inte vattenområdet då det anses vara flera frågetecken som måste utredas i samband med t.ex. anläggning av brygga.

## Villkor för startbesked

**Handlingsplan för avhjälpande av föroreningar** Denna bestämmelse har använts för att säkerställa att marken är lämplig för en utveckling av verksamhet mot besöksnäring eller varvsverksamhet. Det har bedömts vara rimligast för en framtida ägare eller verksamhetsutövare att redan inför startbesked veta om de exakta behoven och kostnaderna för en avhjälpande åtgärd innan byggnation drar igång. Kravet på en godkänd handlingsplan har kopplats till startbeskedet för att den sökande ska veta om bygglovsansökan eller åtgärden är möjlig innan föroreningsfrågan utreds i sin helhet. Utredningar gjorda redan i framtagandet av detaljplanen kan komma att vara irrelevanta vid tillfället för framtida byggnation, därför bedöms det vara rimligare att detaljerade utredningar kring behov och utbredning av

<sup>1</sup>Byggkult, 2023. <sup>2</sup>AFRY, 2023:1. <sup>3</sup>AFRY, 2023:2. <sup>4</sup>AFRY, 2024. <sup>5</sup>VISS, 2023.

föreningar görs i samband med det specifika lovärendet. Processen mellan beslut om bygglov och beslut om startbesked ger utrymme och tillräckligt med tid för att sökande ska hinna med en dialog med tillsynsmyndigheten kring en lämplig handlingsplan för åtgärder. Tillsynsmyndigheten behöver godkänna förslaget till handlingsplan som presenteras av den sökande för att se till att de föreslagna åtgärderna är tillräckliga och kommer genomföras på ett korrekt sätt för att minska risk för spridning och påverkan på människors hälsa. Syftet med bestämmelsen är att detta ska gälla även i de fall lovärendet inte följer detaljplanen, så att alla åtgärder som påverkar marken ska aktualisera en utredning och avvägning om behov och typ av avhjälpande åtgärd.

### **Genomförandetid**

**Genomförandetid** 5 år har använts då det råder viss osäkerhet kring varvets framtid och behov som kan komma att uppstå med koppling till framtida klimatförändringar.

### **Plantolkning**

Planen sträcker sig över den fastighet som utgör Saxemara båtvarv och dess markanvändning ändras inte från den pågående markanvändningen i och med att denna detaljplan får laga kraft.

### **Medverkande tjänstepersoner**

Planförslaget har utformats av planarkitekt Victoria Eklund och stadsarkitekt Helena Revelj. Medverkande tjänstepersoner har även varit miljöinspektör Mana Afshar, bygglovshandläggare Elin Hellström, byggprojektledare Marcus Sabel, exploateringschef Sara Jonasson samt mark- och exploateringsingenjör Rebecka Bratlie.

Ronneby 2024-04-02

Victoria Eklund  
Planarkitekt

Helena Revelj  
Stadsarkitekt

## Källförteckning

- AFRY (2023:1) *Dagvattenutredning*
- AFRY (2023:2) *Miljöteknisk markundersökning*
- AFRY (2024) *Riskbedömning med platsspecifika riktvärden*
- Björn O Svensson (2002), Saxemara båtvarv, Blekingeboken nr.80
- Byggkult (2023) *Kulturhistorisk utredning*
- Länsstyrelsen Blekinge (2023) Remiss: Riktlinjer för bedömning av översvämningsrisk längs Blekinges kust
- SMHI, (2023) Framtida medelvattenstånd, <https://www.smhi.se/klimat/stigande-havsnivaer/framtida-medelvattenstand-1.165493> [2023-08-11].
- VISS (2023) *Spjälköområdet*, <https://viss.lansstyrelsen.se/Waters.aspx?waterMSCD=WA56323608>