

## **Ändring av” Detaljplan för del av Ytterby (ISTERBERGET m.m)”inom del av fastigheten Ytterby 4:610 (Ytterby gruva), Ädp 428**

### **Plan och genomförandebeskrivning**

2025-01-08





## Innehåll

<b>Ändring av detaljplan .....</b>	<b>3</b>
Detaljplanens syfte och huvuddrag .....	3
<b>Beskrivning av detaljplan .....</b>	<b>3</b>
Områdets läge, Befintlig bebyggelse .....	3
Bakgrund och process .....	5
Ändring av detaljplan .....	5
<b>Motiv till planändringens regleringar .....</b>	<b>6</b>
Allmän plats och kvartersmark .....	6
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	6
<b>Planeringsförutsättningar.....</b>	<b>8</b>
Översiktsplan.....	8
Detaljplan .....	8
Riksintresse .....	9
Natur .....	9
Geotekniska förhållanden.....	9
Förorenad mark .....	9
Fornlämningar.....	9
Gator och trafik.....	9
Radon .....	10
Vatten och avlopp.....	10
Dagvatten.....	10
Avfall .....	10
<b>Konsekvenser av ändringen.....</b>	<b>10</b>
Fastighetsrättsliga konsekvenser .....	10
Miljökonsekvenser.....	10
Undersökning av betydande miljöpåverkan.....	10
<b>Genomförande .....</b>	<b>11</b>
Organisatoriska frågor .....	11
Ekonomiska frågor .....	11
Planprocessen och förfarande .....	12
Medverkande.....	12



## Ändring av detaljplan

Denna plan- och genomförandebeskrivning med tillhörande plankarta är en ändring av planhandlingarna för Detaljplan för del av Ytterby, Isterberget (Dp 385) och handlingarna ska därmed läsas tillsammans. Den här planändringen genomförs med ett utökat förfarande.

### Handlingar

Planhandlingen omfattar:

- plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser
- denna plan och- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning\*

\*Fastighetsförteckning lämnas ut av kommunen vid begäran

### Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syftet med planändringen är att fastigheten kring gruvan, del av fastigheten Ytterby 4:610, ska uppfylla villkoren för avstyckning enligt fastighetsbildningslagen och i övrigt befästa befintliga förhållanden.

För att möjliggöra detta behövs en tillfartsväg till gruvfogdesbostaden samt att planbestämmelsen Q ändras genom att stryka fastighetsindelingsbestämmelsen:

*"Byggnaden får användas för museum, café eller dylikt med hänsyn till kulturvärdet. ~~Området skall utgöra del av fastigheten kring gruvan.~~"*

Användningen Natur ändras till kvartersmark för angöringsvägen och förses med prickmark (Marken får inte förses med byggnad). Sopkärl får finnas.

Gällande detaljplan Dp 385 fortsätter i övrigt att gälla och ska läsas tillsammans med ändringen.

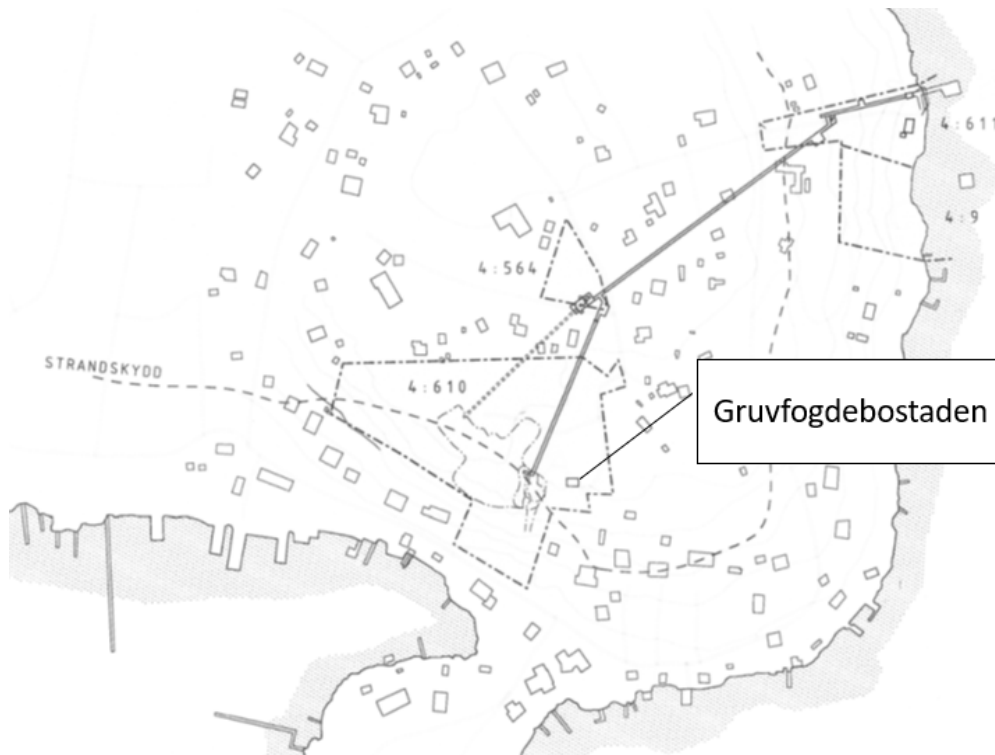
## Beskrivning av detaljplan

### Områdets läge, Befintlig bebyggelse

Det föreslagna ändringsområdet är lokaliserat uppe på en höjd på Östra Resarö. Gruvfogdebostaden är omgiven av naturmark och ett gruvschakt. Från gruvschaktet går gruvgångar under mark enligt figur 2. En befintlig stig går ner från Gruvvägen till Gruvfogdebostaden. Söder om gruvschaktet finns en trätrappa för gående från Ytterbyvägen. För att ta sig med bil upp till området kör man bil från Ytterbyvägen via enskilda vägar upp till parkeringen vid Gruvvägen.



Figur 1-Bilden visar gruvfogdebostaden med anor från 1700 talet som är belägen uppe på höjden öster om gruvschaktet.



Figur 2 - Bilden visar en skiss över schakt och gruvgångar. Gruvfogdebostaden är lokaliserad utanför dessa.



## Bakgrund och process

Gällande detaljplan föreskriver markanvändningsbestämmelse "Q" kring gruvfogdebostaden.

Bestämmelsen lyder som följer:

*"Byggnaden får användas för museum, café eller dylikt med hänsyn till kulturvärdet. Området skall utgöra del av fastigheten kring gruvan."*

Bestämmelsen är oklar. Det kan tolkas som att området inte får avstyckas och att bestämmelsen tvingar fastighetsindelningen att blanda ändamålen NATUR och Q, vilket å andra sidan inte är förenligt med FBL (SFS 1970:988) 3 kap, 2§. Normalt får inte markanvändningsbestämmelser blandas på en nybildad fastighet. Förvaltningen bedömer att detaljplanen vad avser Q-området inte är genomförbar med gällande detaljplan.

Vidare saknar Q-området möjlighet att ordna självständig åtkomst till väg utanför sitt område. Mellan Q-området och närmaste allmänna väg ligger antingen NATUR eller kvartersmark för bostadsändamål utan några reservat för bildande av rättighet som möjliggör angöring till Q-området. Nybildning av fastighet genom avstyckning av Q skulle alltså innebära att kraven i FBL 3 kap, 1§ inte skulle gå att uppfylla på ett planligt sätt. Fortifikationsverket bedömer att detaljplanen inte är genomförbar vad avser bestämmelser utlagda på Ytterby 4:610 och önskar därmed pröva en planändring i syfte att möjliggöra genomförande.

Fortifikationsverket och samfällighetsföreningen för Ytterby gruva har under en tid försökt genomföra detaljplan 385, detaljplan för del av Ytterby (Isterberget m.m.). Genomförandet har varit inriktat på att frigöra ett större område av Ytterby 4:610 genom avstyckning i syfte till att föreningen ska kunna bedriva sin verksamhet kring gruvfogdebostaden och gruvan självständigt och med eget ägande. Det egna ägandet är en förutsättning för att föreningen ska kunna förvalta området på ett självständigt sätt.

För att fastigheten kring gruvan ska uppfylla villkoren för avstyckning enligt fastighetsbildningslagen behöver en tillfartsväg på kvartersmark ordnas. Detta bedöms kunna åstadkommas genom att en kvartersmark läggs ut där det i befintligplan Dp 385 planlagt som NATUR. För att inte detaljplanen ska hindra en avstyckning behöver även i plankarta, texten 'Området skall utgöra del av fastigheten kring gruvan' tas bort.

## Ändring av detaljplan

Kommunstyrelsen beslutade 2024-05-02 § 60 att ge stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att genom planändring pröva förutsättningarna för en infartsväg på del av fastigheten Ytterby 4:610.

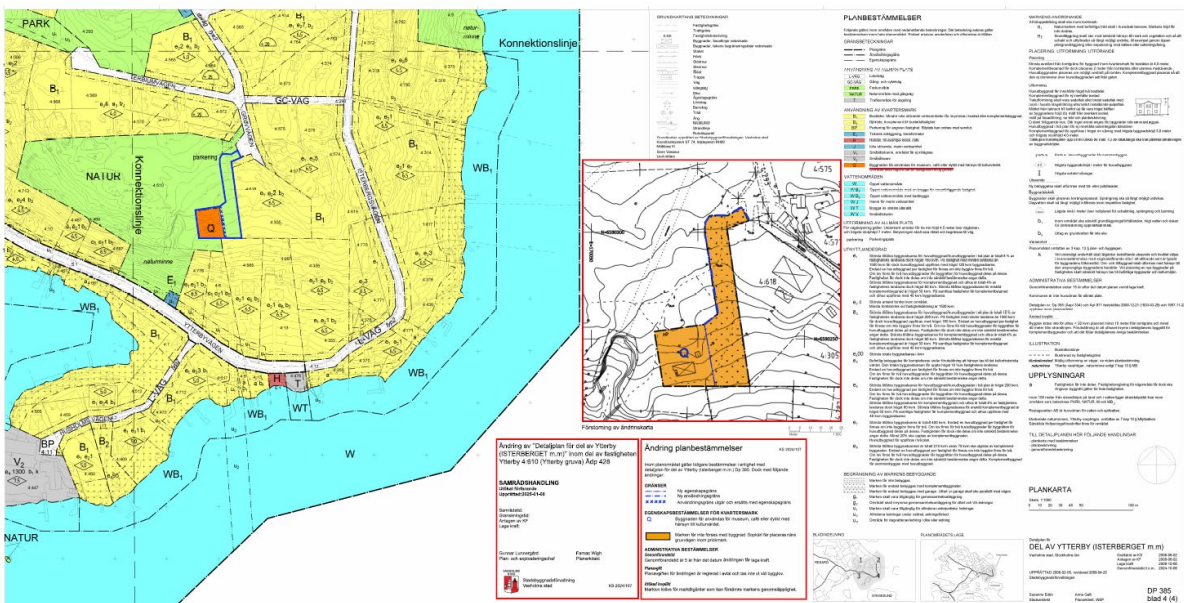
Prövningen vid ändringen ska enbart omfatta det som ändringen avser. Vid ändring av detaljplan görs inte någon fullständig lämplighet- och lokaliseringsprövning. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Ändringen i en detaljplan kan göras om ändringen är förenlig med planens syfte, med övriga bestämmelser och i övrigt inte innebär någon betydande olägenhet. Ändringen bedöms förenlig med planens syfte och innebär i övrigt inte någon betydande olägenhet.

## Motiv till planändringens regleringar

I detta avsnitt presenteras motiven till ändringarna i detaljplanen.

### Allmän plats och kvartersmark

Del av marken som var planlagd som allmän plats "NATUR" med enskilt huvudmannaskap ändras till kvartersmark för att möjliggöra en angöring.



Figur 3. ursprunglig plankarta med tillhörande ändringar

### Gränser

- · — · — · Ny egenskapsgräns
- · — · Ny användningsgräns
- x x x x x Användningsgräns utgå

### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

#### Begränsning av markens utnyttjande



Prickmark har lagts till inom kvartersmarken för angöringsvägen. Syftet med bestämmelsen är att inga byggnader ska byggas inom denna yta.

### Användning av kvartersmark

Q medger att 'Byggnaden får användas för museum, café eller dylikt med hänsyn till kulturvärdet.'

Denna användningsbestämmelse bedöms fortsatt lämplig och fortsätter att gälla.

Q bestämmelsen utökas för att möjliggöra angöring mellan Gruvfogdebostadens användningsyta och Gruvvägen. Detta för att skapa en fastighet med koppling till områdets lokalgata.

Bestämmelse Q justeras genom borttagande av bestämmelsen: "~~Området skall utgöra del av fastigheten kring gruvan~~".

#### **Utökad lovplikt**

Marklov krävs för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Syftet med denna bestämmelse är att minska hårdgjorda ytor ur dagvattensynpunkt.

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. den dag ändringen får laga kraft.



## Planeringsförutsättningar

### Översiktsplan

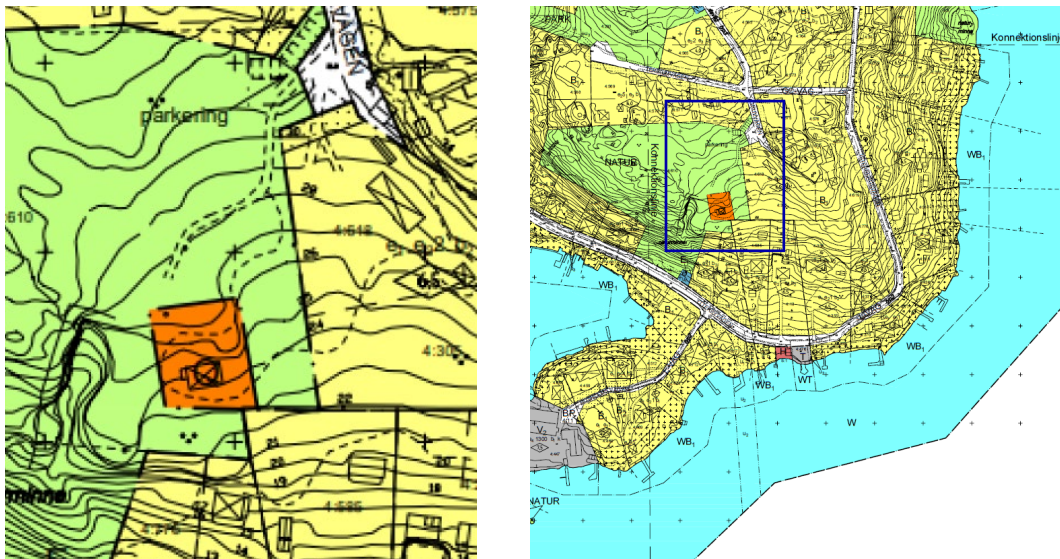
Översiktsplan 2030 beskriver Ytterby gruva som ett riksintresse i form av Naturvård i Stockholms län (3 kap. 6 § MB) samt att det är ett av två riskklassade områden gällande föroreningar. Det ena är kv. Sågen (Vaxön) och det andra är Ytterby gruva. I översiktsplanen från 2013 skrivs att dessa har riskklass 3 som innebär en måttlig risk.

I samrådsförslaget till översiktsplan 2040 står följande:

*För att en utveckling av natur- och kulturmiljön vid Ytterby gruva, för att utveckla besöksmålet, ska kunna realiseras behöver trafiklösningen och tillgängligheten för besökare studeras. Idag är vägen fram till gruvan smal, slingrig och brant med Trafikverket som huvudman i första delen och vägföreningen som huvudman för den inre delen. Det finns även svårigheter att få till en bra anslutning med en större parkering.*

### Detaljplan

#### Gällande planbestämmelser



Figur 4 Urklipp ur gällande detaljplan 385, del av Ytterby (Isterberget m.m.) och del 4 plankartan av Dp 385

Gällande planbestämmelser reglerar markanvändningen i området till Natur samt Värdefull miljö (Q). Det aktuella området anges som Q - "Byggnaden får användas för museum, café eller dylikt med hänsyn till kulturvärdet. Området skall utgöra del av fastigheten kring gruvan."

Övrig mark är planlagd som NATUR med enskilt huvudmannaskap. I norra delen är yta inom naturmarken avsedd för besöksparkering.



Genomförandetiden har gått ut 2024-10-08.

### **Riksintresse**

Inom området finns en nyligen renoverad gruvfogdebostad. Denna bedöms ha ett kulturhistoriskt värde och är skyddad med Q i gällande detaljplan. Stugan har genomgått viss renovering.

### **Natur**

Söder om ändringsområdet finns ett naturminne i form av Ytterby varphögar som omfattas av 7 kap 10 § Miljöbalken.

Ytterby gruva är känd på grund av att flera nya grundämnen har upptäckts i mineral från gruvan. Fyndigheten beskrevs 1756 som ett kvartsbrott. Gruvdriften lades ner år 1933. Syftet med naturminnet är att bevara varphögarna ur vetenskaplig och kulturell synpunkt. Särskilda fridlysningsföreskrifter finns för området.”

Ändringen bedöms inte påverka naturminnet negativt.

### **Geotekniska förhållanden**

Enligt Geologiska kartbladet (1964) består undergrunden i planområdet i huvudsak av morän och grus och i de lägre partierna av leror. Planområdet har i huvudsak goda grundläggningsförhållanden.

### **Förorenad mark**

Ytterby gruva byggdes om till oljelager på 1950-talet. För närvarande pågår sanering av gruvan. 2007 utförde Länsstyrelsen en riskklassificering och området klassades då som ett objekt med låg risk. Då marken kommer att användas för en tillfartsväg behöver ingen vidare utredning göras i planarbetet. Påträffas föroreningar vid byggnation behöver SRMH kontaktas och sanering utföras.

### **Fornlämningar**

Planändringsområdet ligger inom fornlämning L2019:3142 (gränsbestämt område innehållande L2013:724, ett gruvområde). Vid planerat ingrepp i eller invid fornlämning krävs tillstånd till ingrepp enligt 2 kap. kulturmiljölagen. Fastighetsägaren ansvarar för att ansöka om tillstånd hos Länsstyrelsen.

### **Gator och trafik**

#### **Biltrafik**

Ytterby gruva ligger uppe på en höjd och för att få till ett större besöksmål behöver trafiklösningen och tillgängligheten för besökare studeras. Idag är vägen fram till gruvan smal, slingrig och brant och vägföreningen är huvudman för Gruvvägen. Inom kvartersmarken i ändringsområdet bedöms det möjligt att anlägga en grusad angöringsväg med max 10 % lutning.

#### **Parkering och angöring**

Bil- och cykelparkering ska uppfyllas enligt Vaxholms stads parkeringsnorm. En tillgänglig handikapparkering bedöms kunna anordnas bakom inom 25 meter från gruvfogdebostadens entrén.



## Radon

Området är utpekad som högriskområde för radon.

## Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp där Roslagsvatten är huvudman. I gällande plan föreskrivs att fastighetsägare ska omhänderta sitt eget dagvatten inom den egna tomten.

## Dagvatten

Dagvattenhanteringen sker idag inom fastigheten genom avledning till dagvattenledningar. Parkeringsplatser, uppställningsytor, körytor och liknande ytor ska renas innan det får anslutas till den förbindelsepunkt som är anvisad. Dagvatten från tak och annat dagvatten som inte är förorenat, ska tas omhand skilt från övrigt dagvatten likt dagens förhållanden.

## Avfall

Inom fastigheten ska det finnas tillräckligt utrymme för sortering av avfall. Reglerna i avfallsplanen och föreskrifter för avfallshanteringen i Vaxholms stad ska följas vid utformningen och placeringen av soprummet och återvinningsutrymme. Utformningen och placeringen av avfallshanteringen skall ske i samarbete med Roslagsvatten.

## Konsekvenser av ändringen

---

### Fastighetsrättsliga konsekvenser

Med föreslagna ändringar bedöms fastigheten uppfylla villkoren för avstyckning i fastighetsbildningslagen vilket innebär att avstyckning bedöms kunna genomföras.

### Miljökonsekvenser

Enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) 4 kap. 34 § och Miljöbalken, MB (1998:808) 6 kap. 3 § ska en miljöbedömning genomföras om program eller planer kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Ett första ställningstagande kring förväntad miljöpåverkan görs i en så kallad undersökning enligt 6 kap. 6 § MB (1998:808). De omständigheter som talar för och emot att planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan sammanfattas nedan samt redovisas löpande i denna planbeskrivning.

Detaljplanen bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljöbedömning enligt PBL eller strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken. De ändrade regleringar som föreslås i detaljplanen är inte av sådan omfattning att det bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen är förenlig med 3, 4 och 5 kap. MB (1998:808).

### Undersökning av betydande miljöpåverkan

Planändringen innebär ingen större fysisk förändring av den befintliga miljön och bedöms därmed inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljöbedömning enligt PBL eller



strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken. Planändringen är förenlig med 3, 4 och 5 kap MB (1998:808). Planuppdraget bedöms förenligt med översiktsplanen och är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.

## Genomförande

---

### Organisatoriska frågor

Planen upprättas av stadsbyggnadsförvaltningen som också författar genomförandebeskrivningen. Lantmäterimyndigheten prövar och beslutar om förändringar i fastighetsindelningen och bildande av gemensamhetsanläggning efter ansökan från ägare till berörda fastigheter. De prövar även och fattar beslut i ärenden för ledningsrätter.

Fastighetsägare/byggherre/exploatör svarar för och bekostar iordningställande av kvartersmark och därmed sammanhängande utredningar, undersökningar samt eventuella åtgärder och tillstånd m.m., se nedan.

### Tidplan

Detaljplanen förväntas antas under 2025.

### Genomförandeavtal

Kommunen ser inget behov av att upprätta genomförandeavtal.

### Markägoförhållanden

Fastigheten Ytterby 4:610 ägs av Fortifikationsverket.

### Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen medför att del av Ytterby 4:610 om ca 1100 kvm, som idag utgörs av Naturmark, ändrar användning till kvartersmark.

Detaljplanen möjliggör överföring av mark till föreningen. Ansökan om lantmäteriförrättning söks hos lantmäteriet som prövar ansökan och är beslutande myndighet. Förrättningen söks och bekostas av fastighetsägaren. Fastighetsbildningen har inte genomförts helt enligt gällande detaljplan.

### Ekonomiska frågor

#### Planavtal och planavgift

Plankostnadsavtal har upprättats varför planavgift enligt taxa inte tas ut. För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamhet.

Plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren till Ytterby 4:610, Fortverket.

#### Genomförandetid

Berörd detaljplan (385) har gått ut genomförandetid i oktober 2024 och får därför ändras eller upphävas enligt PBL (2010:900) 4 kap. 39 §. Genomförandetiden för ändringen av detaljplan är 5 år.



## Planprocessen och förfarande

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är ett planarbete av enkel karaktär som behövs för att ändra detaljplanen för fastigheten. På grund av höga natur- och kulturvärden, riksintresset och det allmänna intresset bedöms planprocessen behöva ske med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen, PBL 2010:900.



Figur 5 - Bilden visar på planprocessen för utökat förfarande.

## Medverkande

Detaljplaneförslaget är upprättat av stadsbyggnadsförvaltningen. I arbetet har deltagit:

-----  
Gunnar Lunnergård

Plan- och exploateringschef

-----  
Farnaz Wigh

Planarkitekt