

Stadsbyggnadsförvaltningen  
Gunnar Lunnergård  
Enhetschef Plan- och Exploatering

## Start-PM för Ändring av detaljplan för del av Ytterby 4:610 (Ytterby gruva)



Figur 1 - Bilden visar ungefärligt ändringsområde för detaljplanen.

### Innehåll

1. Bakgrund och förutsättningar .....	3
2. Syfte och förslag till ändring.....	6
3. Mål och projektresultat.....	7
5. Omfattning, avgränsningar.....	7



6. Tidsplan .....	8
7. Resursbehov, budget och finansiering .....	9
8. Kritiska framgångsfaktorer .....	9

## 1. Bakgrund och förutsättningar

### Historik

I ett stenbrott på Resarös östra udde i Vaxholms kommun påträffades för drygt 200 år sedan en tung svart sten. 23 grundämnen identifierades, åtta av dessa i mineral från stenbrottet. I gruvans mineral har nio grundämnen upptäckts genom åren: Yttrium, Ytterbium, Terbium, Erbium, Holmium, Skandium, Tulium, Gadolinium, Tantal. Ytterby är den plats i världen som har flest grundämnen uppkallade efter sig. Under 1800-talet blev porslin allt vanligare i hemmen och fältspat till porslinstillverkningen bröts i Ytterby gruva.

### Tidigare ställningstagande

Kommunstyrelsen beslutade 2023-03-09 att Vaxholms stad ska verka för ett transportköp av Ytterby gruva.

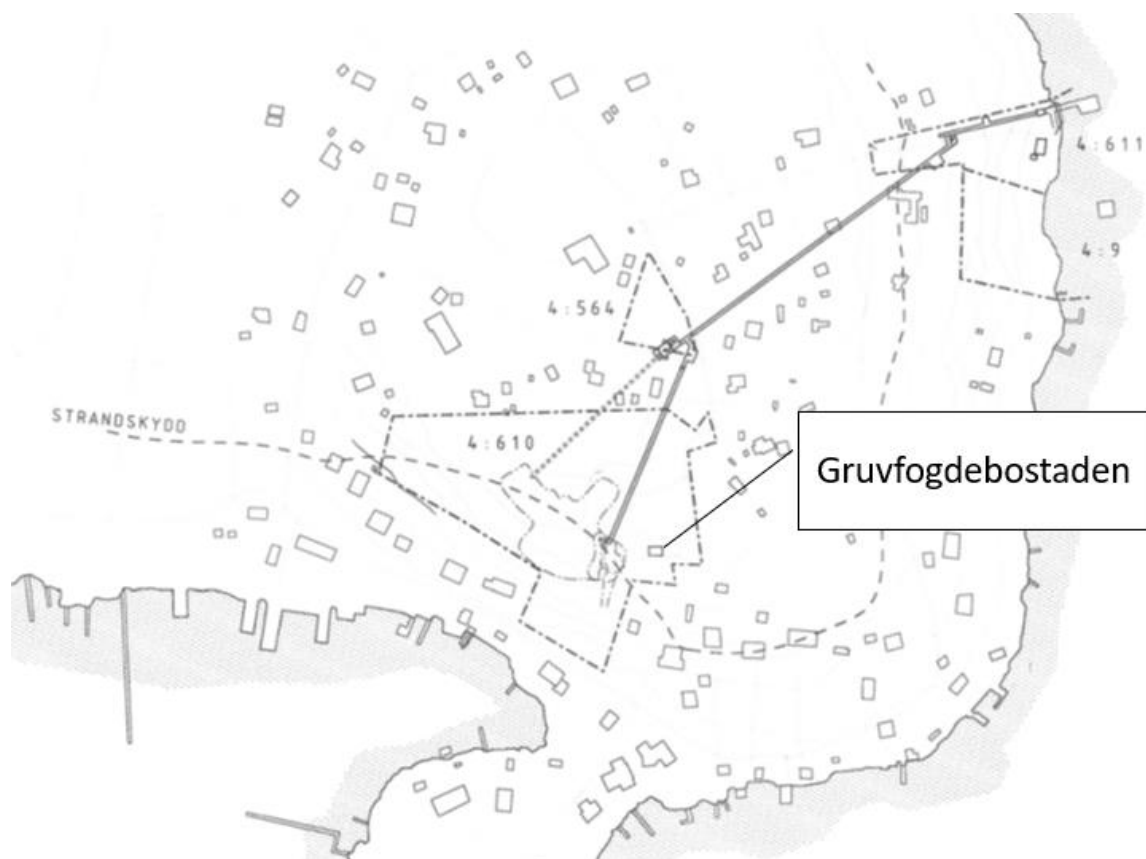
Gällande översiktsplan 2030 beskriver Ytterby gruva som ett riksintresse i form av Naturvård i Stockholms län (3 kap. 6 § MB) samt att det är ett av två riskklassade områden gällande föroreningar. Det ena är kv. Sågen (Vaxön) och det andra är Ytterby gruva. I översiktsplanen från 2013 skrivs att dessa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

### Områdets läge, Befintlig bebyggelse och miljö

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.



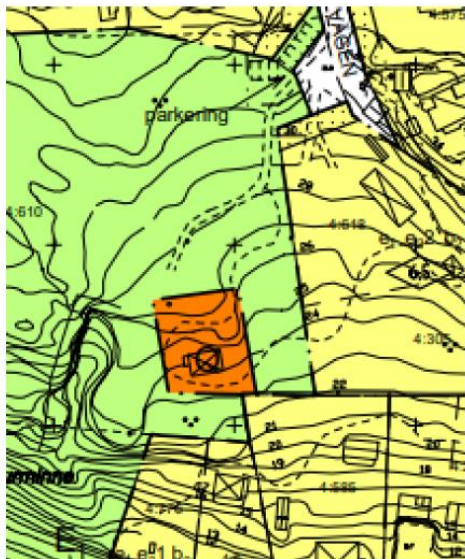
Figur 2 - Bilden visar en skiss över schakt och gruvgångar. Gruvfogdebostaden är lokaliserad utanför dessa.



Figur 3 - Bilden visar gruvfogdebostaden med anor från 1700 talet som är belägen uppe på höjden öster om gruvschaktet.



## Gällande planbestämmelser



Figur 4 Visar gällande detaljplan 385, del av Ytterby (Isterberget m.m.)

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 går ut 2024-10-08

### Markägare och byggherre

Fortifikationsverket är markägare och beställare av planändringen.

### Naturvärden

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.

### Kulturmiljö

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

### Trafiksituationen och parkering

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 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.

Parkeringslösning behöver studeras under planprocessen.

### Vatten och avlopp och dagvatten

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.

### Radon

Området är utpekad som högriskområde för radon.

### Markföroreningar

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.

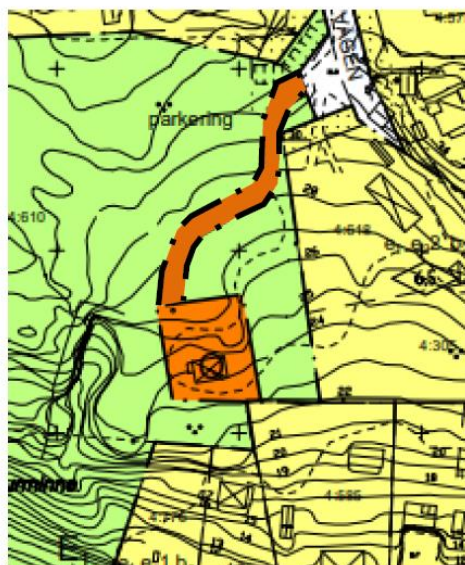
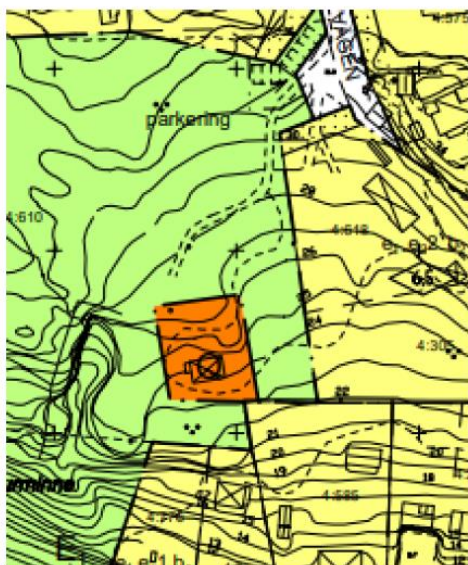
## 2. Syfte och förslag till ändring

Syftet med planändringen är att möjliggöra en avstyckning av område markerat med Q i plankartan. Fortifikationsverket bedömer att detaljplanen inte är genomförbar med gällande detaljplanebestämmelser för fastigheten Ytterby 4:610 och önskar därmed pröva en planändring i syfte att möjliggöra genomförande. Ändringen syftar till att befästa befintliga förhållanden och möjliggöra en avstyckning.

Fortifikationsverket och föreningen 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. För att en fastighet ska vara lämplig behövs en tillfart. Detta kan åstadkommas genom att en remsa kvartersmark läggs ut där det tidigare var planlagt som NATUR. För att inte detaljplanen ska hindra en avstyckning behöver även bestämmelsen om att *"Området skall utgöra del av fastigheten kring gruvan."* tas bort. Bestämmelsen blir då Q - *"Byggnaden får användas för museum, café eller dylikt med hänsyn till kulturvärdet."*

Med dessa två åtgärder bedöms en avstyckning fastigheten uppfylla villkoren i fastighetsbildningslagen.



Figur 5 Visar gällande detaljplan (t.vä.) och föreslagen ändring enligt ansökan (t.hö.).

Syftet med att utlägga en remsa av kvartersmark är för att så långt som möjligt klä befintliga förhållanden med planbestämmelser som gör att ingen förändring behöver uppstå på plats. Markanvändningsbestämmelsen kan kompletteras med ett x-reservat som möjliggör för naturförvaltande samfällighetsförening att använda vägen, samt prickmark, byggnad får ej uppföras.

Skissen är ungefärlig och behöver studeras närmare under planprocessen. För utläggande av kvartersmarken bör inmätning av befintlig angränsväg göras.

### 3. Mål och projektresultat

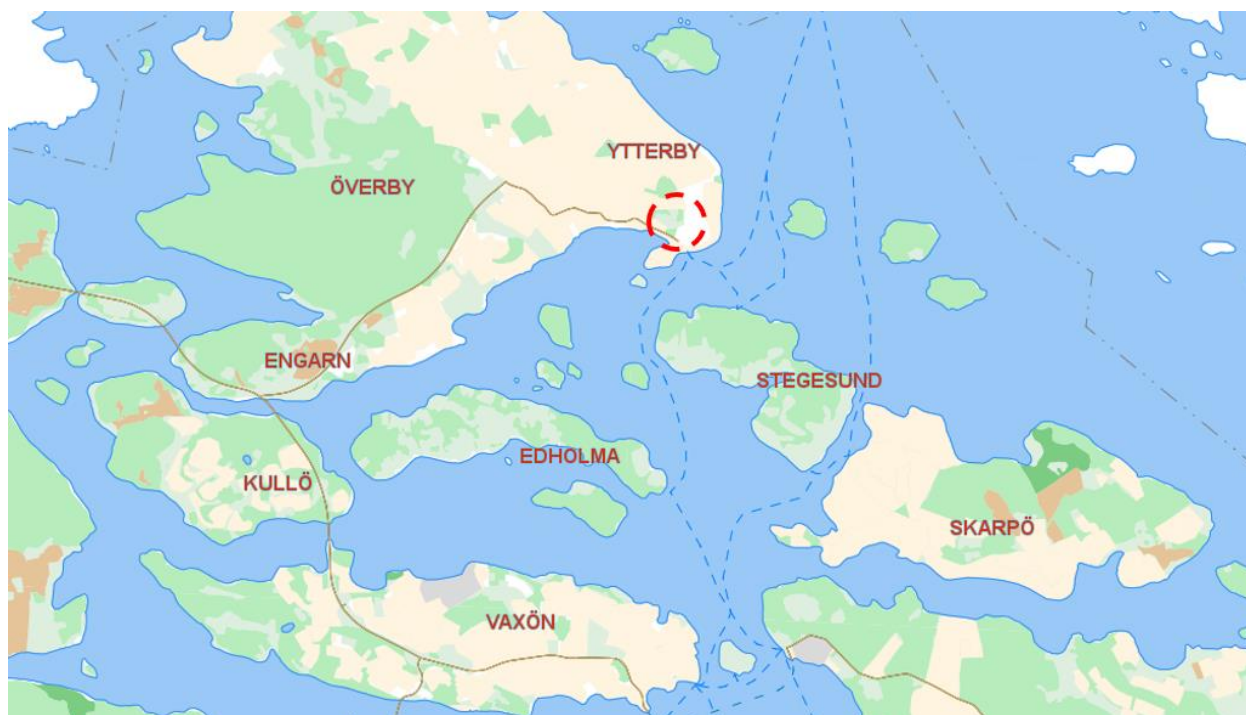
Livsmiljö: En framtida utveckling av Ytterby gruva som besöksmål för att sprida kunskap om gruvan och historien kring denna bidrar till att locka besökare till Vaxholm stad och bidrar näringslivet.

Kvalitet: Ändringen av detaljplanen ökar kvaliteten på detaljplanen genom att möjliggöra avstyckning av fastigheten.

Ekonomi: Fler besökare till Vaxholm stad innebär ökade intäkter.

### 5. Omfattning, avgränsningar

Ändringsområdet är lokaliserat på en höjd på östra Resarö. Ändringen avgränsas till att befästa befintliga förhållanden med skillnaden att en tillfartsväg planläggs för gruvfogdebostaden för att möjliggöra en avstyckning av fastigheten.



Figur 6- Bilden visar var planområdet är lokaliserat i kommunen.

## 6. Tidsplan

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 7 - Bilden visar på planprocessen för utökat förfarande.

Planprocessen – Tidplanen är preliminär.

2024	Maj	KS ger positivt planbesked samt godkänner start-PM och ger SBF planuppdrag
2024	Nov	PLU beslut om samråd
2025	Mars	PLU beslut om granskning
2025	Juni	PLU/KS godkänner och KF antar
2025	Sommar	Laga kraft
		Genomförande





## 7. Resursbehov, budget och finansiering

Vaxholms stad och Fortifikationsverket är överens om att Fortifikationsverket tar kostnaden för detaljplanen. Ändringen av detaljplanen finansieras genom planavtal med fortifikationsverket.

Möjliga utredningar som kan behöva tas fram för att pröva ändringen. Flera utredningar kring området har redan utförts och yttrandet från länsstyrelsen blir vägledande kring vilka utredningar som kommer krävas. Det är bara ändringen som prövas.

- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Genomgång av tidigare genomförd kulturhistorisk dokumentation
- Trädinventering
- Enklare trafikutredning (tillgänglighet)
- Enklare parkeringsstudie
- Inmätning av anslutningsväg
- Genomgång av tidigare gjorda markundersökningar.
- Utredda lämplig fastighetsbildning.

## 8. Kritiska framgångsfaktorer

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra en lämplig självständig fastighet som går att stycka av. Tät kontakt med lantmäteriet krävs för att säkerställa att fastighetsbildningen går att genomföra.