

Ändring av detaljplan för
Brogård (delar av Brogård 1:88)

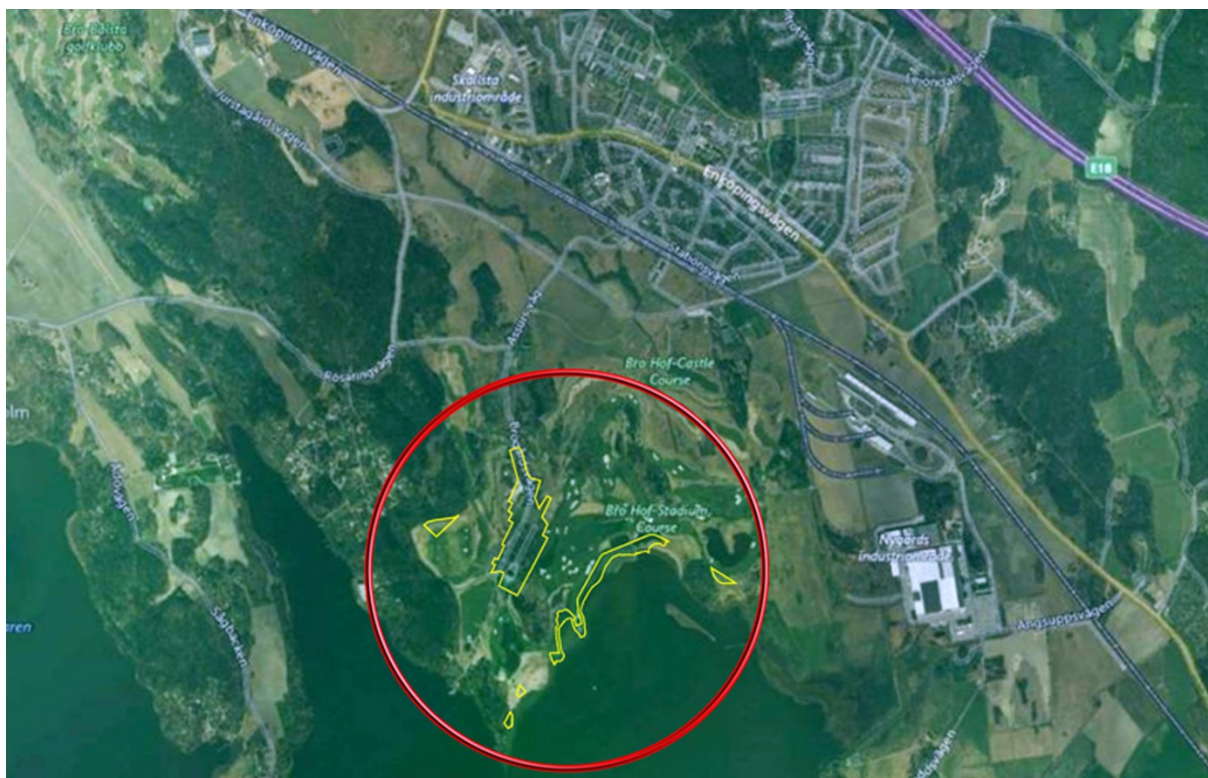
nr 0315Ä

Bro

Upplands-Bro kommun

Normalt planförfarande

Planbeskrivning



Innehållsförteckning

| | |
|---|----|
| Brogård 1:88 m fl | 1 |
| Planbeskrivning | 1 |
| Handlingar | 3 |
| Planens syfte, bakgrund och huvuddrag | 3 |
| Bakgrund | 3 |
| Föreslagen planändring | 5 |
| Planprocessen | 6 |
| Handläggning | 6 |
| Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken | 6 |
| Plandata | 7 |
| Gällande planer och tidigare ställningstaganden | 7 |
| Förutsättningar, planförslag och gestaltungsprinciper | 8 |
| Konsekvenser av planens genomförande | 12 |
| Genomförandefrågor | 12 |

Handlingar

Plankarta med bestämmelser i skala 1:2 000, daterad den 12 april 2018.

Denna planbeskrivning.

Miljökonsekvensbeskrivning, den 30 maj 2018.

Övriga handlingar

PM Antikvariska synpunkter på förslag till justering av detaljplan över Bro Hof Slott Golf Club, den 13 februari 2018.

PM Konsekvenser för naturmiljön vid föreslagen planändring - Bro Hof, februari 2018

Dom från förvaltningsrätten i Stockholm, datum 2013-06-19

Dom från mark- och miljööverdomstolen, datum 2015-06-23

Planens syfte, bakgrund och huvuddrag

Bakgrund

Golfbanan vid Brogård och Broängarnas naturreservat planeras samtidigt

Våren 2003 påbörjades arbetet med att ta fram en detaljplan för Brogård 1:88. Syftet med planen var att skapa förutsättningar för att anlägga en golfanläggning med två banor, varav en skulle vara av internationell mästerskapsklass. Vidare en konferensanläggning och ett whiskydestilleri. Då området för planen ligger i direkt anslutning till Mälaren och inom ett område som är av stor betydelse för fågellivet, beslöt Kommunfullmäktige att anta ett naturreservat samtidigt som man antog detalj-

planen. Detta för att kompensera för de värden för naturen och friluftslivet som går förlorade i och med antagandet av planen. Skötselplanen till naturreservatsbeslutet samt exploateringsavtalet reglerar också iståndsättandet av naturvärdena inom reservatet. Planen innehåller också detaljerade beskrivningar av hur golfbanan ska anpassas till den kulturhistoriska miljön kring herrgården samt hur ett stort antal av de förfallna kulturbyggnaderna och kulturmiljön skulle rustas och skyddas.



Bro Hof Slott GK och Broängarnas naturreservat

Planen antogs 2004-08-23 och vann laga kraft 2004-09-17.

Bygg- och miljönämnden förelägger Bro Hof att vidta åtgärder

I november 2009 förelade Bygg- och Miljönämnden i Upplands-Bro kommun Bro Hof att återställa delar av golfanläggningen närmast Broviken till ursprungsskick. Anledningen var att banan här anlagts delvis i strid mot detaljplanen och delvis inom naturreservatet.

Föreläggandet gällde tretton punkter. Bro Hof bestred tolv av de tretton punkterna i

föreläggandet. Enligt rättspraxis 2009 prövades frågor om brott mot Plan- och bygglagen i Förvaltningsrätten och frågor om brott mot miljöbalken i Mark- och miljödomstolen. Följaktligen prövades frågan om huruvida banan byggts i strid mot detaljplanen i Förvaltningsrätten och frågan om huruvida banan gjort intrång i naturreservatet i Mark- och miljödomstolen.

Förvaltningsrätten upphäver föreläggandet

Förvaltningsrätten konstaterade att golfbanan byggts i strid mot beviljat bygglov och gällande detaljplan. Dock ansåg förvaltningsrätten att föreläggandet skulle medföra sådan skada för enskilda intressen jämfört med vad det allmänna tillförs i värde vid ett återställande, att föreläggandet upphävdes. Domen överklagades inte av någon part.

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar att naturreservatets gränser aldrig fastställts

I den andra prövningen bedömde först Länsstyrelsen och sedan Mark- och miljödomstolen att golfbanan hade gjort intrång i naturreservatet då den hade byggts utanför gränsen för detaljplanen. Domen överklagades till Mark- och miljööverdomstolen som ändrade domen och upphävde kommunens vite och förelägganden. I beslutet konstaterades att gränsen för naturreservatet inte kan utläsas ur naturreservatsbeslutet. Domstolen ansåg vidare att det är ostridigt att gränsen inte satts ut inom den i naturreservatsbeslutet föreskrivna ettårsfristen. Domstolen ansåg därför att, om inte gränserna varit klarlagda, så är det inte möjligt att påstå att Bro Hof vidtagit otillåtna åtgärder inom ett område som hör till ett naturreservat, eller att kräva att parten på grund därav ska återställa marken. Då det också framgår att strandskyddet är upphävt i de delar som inte sammanfaller med naturreservatet, så utgör inte bebyggelsen något intrång i strandskyddet.

Rättsläget efter de två domarna

Den juridiska situationen efter de två domarna är att golfbanan byggts i strid med detaljplanen men inte gjort något intrång vare sig i naturreservatet eller i strandskyddat område. Den delen som är byggd i strid med detaljplanen behöver heller inte återställas. Alltså har golfbanan stöd för att vara kvar i oförändrat skick.

Planens syfte

Domarna ändrar dock inte formellt den gällande detaljplanen och de byggrätter som denna medger. Planens syfte är därför att ändra gällande detaljplan så att den följer domsluten. Planen utformas också så att ett nytt naturreservatsbeslut kan tas där gränsen för naturreservatet fastställs. Syftet är att skapa klarhet i de förhållanden som gäller vid golfbanan så att både golfbanan och naturreservatet kan fortsätta att förvaltas utan konflikter. Utöver detta görs ett antal mindre ändringar som inte har varit föremål för behandling i domstol.

Föreslagen planändring

Ändringarna av planen sker huvudsakligen i de delar där banan är bygd i strid mot gällande detaljplan, eller utanför planområdet. I dessa delar ändras planbestämmelserna och gränserna så att golfanläggningen utökas och justeras på sådant sätt att gränslinjen följer anlagd golfbana.

I Kvarnängen finns byggrätt för golfbana i den gällande planen som inte har utnyttjats. Syftet med detta område var att här kunna anlägga en utslagsplats, en så kallad backtee, för mästerskapstävlingar.

Som banan nu är anlagd, ligger detta område inte rätt i spellinjen och man vill från Bro Hof ändra läget för backtee-området. Man vill därför ta bort en del som ligger direkt mot Mälaren från detaljplanen för att tillföra denna till naturreservatet. Denna del av den gällande detaljplanen föreslås därför upphävas. Istället vill man utöka planområdet på en närliggande del för att möjliggöra för mästerskapsutslagsplatser vid hål 18. Planen justeras även i gränsen till fastigheten Brogård 1:88 där planen och fastighetsgränsen inte stämmer överens.

Förutom för golfbanan föreslås några mindre justeringar av planen runt ”Slottsområdet”. I en del, vid de gamla ekonomibyggnaderna, vill man ta bort prickmark i syfte att ge möjlighet att uppföra servicebyggnader – bl.a en redan anlagd spolplatta för golfbanans arbetsmaskiner (temporärt bygglov har beviljats för denna i avvaktan på planändring).

Den sammanlagda byggrätten begränsas här till 1000 m², med en maximal byggnadsarea om 200 m² för varje enskild byggnad.

I gällande plan finns en byggrätt för sex parkvillor. Denna har ej utnyttjats. Läget på de sex parkvillorna i slottsparken - inrymmande hotellrum - justeras något för att flera träd i parken ska kunna bevaras. Byggnaderna flyttas också något närmare parkens mitt så att den nord-sydliga fasadlinjen mot mitten kommer att ligga i linje med de befintliga gamla flygelbyggnaderna till slottet.

I och med att det inte längre är aktuellt att anlägga ett whiskydestilleri, har denna byggrätt ändrats till att ge möjlighet att anlägga en större konferensanläggning än vad som medges i gällande plan. Skälet till detta är att en ny konferensanläggning behöver vara större än vad nuvarande plan ger möjlighet till. Det krävs 100 - 150 rum och därmed större konferensutrymmen. Nuvarande plan gav möjlighet till en konferensanläggning med cirka 70 rum.



Bro Hof Slott från söder

Planprocessen

Handläggning

Detaljplanearbetet inleddes 2012 och handläggs enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) enligt dess lydelse mellan 2 maj 2011 och 31 december 2014.

Handläggning av detaljplanen sker med normalt planförfarande.

Eftersom situationen på plats har stöd i domstolsbeslut, bedöms att planarbetet kan inledas utan att föregås av ett programskede.



Det aktuella planskedet är plansamråd, då remissinstanser, fastighetsägare och andra berörda får ta del av förslaget och komma med synpunkter. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse där yttranden som framförts under samrådet redovisas. Planförslaget kan komma att justeras och kompletteras vid behov innan ett granskningsförslag upprättas.

Preliminär tidplan

| | |
|----------------------|----------------|
| Samrådsbeslut (KS) | april 2018 |
| Samrådstid | sommaren 2018 |
| Beslut om granskning | september 2018 |
| Granskningstid | okt-nov 2018 |
| Antagande (KF) | vinter 2019 |

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken

Kommunen bedömer att detaljplanen är förenlig med miljöbalkens (MB) 3 kapitel avseende lämplig användning av mark och vatten samt 4 angående natur- och kulturvärden och 5 kapitlet angående miljö kvalitetsnormer.

Behovsbedömning

Enligt Förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar ska en myndighet eller en kommun som upprättar en plan göra en behovsbedömning huruvida planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan. Om planen antas medföra betydande miljöpåverkan ska planen genomgå en miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Kommunen har konstaterat att genomförandet av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Detta är kopplat till de höga kultur- och naturvärdena inom och i anslutning till planområdet samt att planområdet sträcker sig in i skyddade områden som riksintresse för kulturmiljö, naturreservat, Natura 2000-område samt skyddsområde för ytvattentäkten Mälaren. Frågor som enligt behovsbedömningen särskilt behöver belysas är konsekvenser för den värdefulla kulturmiljön, naturmiljön samt vattenmiljön.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget söder om Bro samhälle och i direkt anslutning till Mälaren. Detaljplanen utgör ändring av den gällande detaljplanen för Brogård och omfattar en sammanlagd areal om 16,2 ha, fördelad på fem delområden. Utöver dessa delområden ingår ett område om 0,2 ha som avses upphävas och överförs till naturreservatet.

Detaljplanen är fördelad på två plankartor. Karta 1 - Slottsområdet - innehåller slottsområdet med konferensanläggning samt området däromkring. Karta 2 - Strandområdet - innehåller området vid sjön inklusive den del av gällande detaljplan som avses att upphävas.

Markägförhållande

All mark inom planområdet är i privat ägo.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

Riksintresse

Mälaren med öar och strandområden är med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i områdena i sin helhet av riksintresse (4 kap miljöbalken). Turismen och friluftslivets intressen ska särskilt beaktas. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Mälaren är också riksintresse för yrkesfisket.

Vattenmiljön söder om Bro Hof, Broviken, är Natura 2000-område och därmed riksintresseområde, se figur 2.

Planområdet ingår i Bro riksintresseområde för kultur (3 kap 6§ miljöbalken), se figur 4.

Söder om golfanläggningen är Broängarnas naturreservat beläget, vilket inrättades i samband med att gällande detaljplan upprättades. Stora delar av naturreservatet utgör även fågelskyddsområde.

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan (ÖP 2010) är området utpekad som golfbana.

Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan för Brogård nr 0315.



Gamla ladugården som nu används som driftcenter för golfbanan

Förutsättningar, planförslag och gestaltungsprinciper

Natur

Planområdet omfattar mestadels mark som redan är ianspråktagen som golfbana. Vid den udde där det femtonde hålets green går ut läggs en bestämmelse till som syftar till att bevara naturen. Marken får användas till golfbanan, men då som en del där banan sköts på naturens villkor. Den ska inte iordningställas som fairway eller green. Vid Kvarnängen läggs en del till den ursprungliga banan för att kunna användas som backtee. I området mellan dessa ytor och den ursprungliga banan får tees och ruff anläggas. Övriga ytor inom detta område bör skötas som det omgivande naturreservatet.

Golfanläggning

Ändringarna av golfbaneområdet innebär huvudsakligen att planbestämmelser och gränser justeras så att dessa följer anlagd golfbana. Ut över detta justeras läget för en så kallad backtee, för mästerskapstävlingar, på Kvarnängen. Planen justeras även i gränsen till fastigheten Brogård 1:88 där planen och fastighetsgränsen inte stämmer överens – området nyttjas redan idag för golfbaneändamål.

Kravet i gällande detaljplan, att dräneringsvatten från golfbanan inte får avledas direkt ut i Mälaren/Broviken, gäller även fortsättningsvis för hela golfbaneområdet.

Vattenområde

För att möjliggöra framtida renoveringar av golfbanans strandskoning, omfattar planen ett vattenområde som ligger ca 10 meter utanför denna. Området får inte bebyggas eller fyllas ut, utan ingår i planen enbart för att möjliggöra framtida underhåll av befintlig strandskoning. Vid en sådan renovering kommer länsar och likande åtgärder att behöva sättas ut i vattnet.

Strandskydd

Strandskyddet återinträder inom den del av området där gällande plan upphävs, men behöver upphävas i den del där en ny utslagsplats planeras.

Bebyggelseområden

Förutom för golfbanan föreslås några mindre justeringar av planen runt ”Slottsområdet”. Vid de gamla ekonomibyggnaderna tas ”prickmark” (mark som ej får bebyggas) bort för att ge möjlighet att uppföra servicebyggnader.

Den sammanlagda byggrätten begränsas här till 1000 m², med en maximal byggnadsarea om 200 m² för varje enskild byggnad.

Läget på de sex parkvillorna i slottsparken - inrymmande hotellrum - justeras något.

I och med att det inte längre är aktuellt att anlägga ett whiskydestilleri, har denna byggrätt ändrats till att ge möjlighet att anlägga en större konferensanläggning än vad som medges i gällande plan.

Den tidigare varsamhetsbestämmelsen (q1), för anpassning till den kulturhistoriskt värdefulla miljön, bibehålls.

Gestaltungsprinciper

Hotellbyggnader i parken

Gällande detaljplan möjliggör anläggandet av 6 parkvillor för hotelländamål i parkmiljön norr om slottet och de befintliga 4 flygelbyggnaderna. Justeringen av byggnadernas placering är att ses som en mindre/marginell förändring kontra gällande plan. Konkret innebär det att byggnadsvolymer flyttas ca 10 meter in mot mitten av parken och allén/axeln i den karaktäristiska slotts- och herrgårdsmiljö. Flytten medför att den nordsydliga väggfronten på de 6 parkvillorna mot allén kommer att ligga i linje med de fyra, sedan 1700-talet, existerande flyglarna till slottet. Detta förtydligar linjestrukturen i landskapet och harmonierar linjemässigt väl med slottsmiljön och parken i övrigt.

Avsikten är också att de nya parkvillorna inte ska dominera landskapet, utan ska underordna sig slottet och slottsgården med de 4 flygelbyggnaderna. Detta sker naturligt genom att flygelbyggnaderna kommer att ligga på en lägre marknivå och att deras storlek är betydligt mindre än slottet. De nya byggnaderna föreslås också att få en något enklare och mindre ornamenterad framtoning än slottet för att ytterligare undvika att förta slottets tydliga roll i omgivningen.

Huvuddelen av träden i parken ska vidare bevaras. Strävan ska vara att skapa en sammanhållen miljö som kommer att harmoniera väl med slottet och existerande flyglar.

När det gäller utformning av byggnaderna ingår denna del av miljön i det som kan ses som den representativa delen av Bro Hof och kulturmiljön. Utformning av byggnader ska därför ha en väl bearbetad arkitektur som i mått, proportioner och utformning tar stöd i den miljö de placeras i. Byggnaderna bör antingen ta uttryck från slottet och flyglar vad avser material, form och färger, alternativt få ett mer modernistiskt arkitektoniskt formspråk som fungerar väl i den kulturhistoriska miljön.



Idéskiss på parkvillor för hotelländamål – Tengbom arkitekter

Konferensanläggning och mindre komplementbyggnader väster om slottet/parken

Gällande detaljplan ger möjliggör att anlägga en konferensanläggning och ett whiskeydestilleri väster om slottet/parken. Denna del av miljön är den som historiskt utgjort området för ekonomibyggnaderna till Bro Hof (Brogård) och där åtskilliga byggnader funnits under historiens lopp, men där idag endast ett fåtal kvarstår från äldre tid, exempelvis den gamla ladugården. Avsikten är att ny konferensanläggning och andra komplementbyggnader skall inordnas i nuvarande struktur. Nya byggnader ska ges en väl genomarbetad arkitektur som harmonierar med befintliga ekonomibyggnader, som gamla stallet/ladugården, och i linje med de kulturhistoriska hänsynskrav som finns i planen.

Avseende utformning och placering av tillkommande bebyggelse finns en tydlig vägledning i det historiska förloppet, uttryckt i de äldre kartorna över Brogård, som innebär att byggnaderna inom området genomgående, med vissa undantag, har varit orienterade parallellt med vägen som löper från slottet mot kyrkan. Den bevarade ladugården från 1800-talet bildar här en tydlig referens och hållpunkt för en utbyggnad som innebär att tillkommande byggnader anpassas till form och riktning till befintlig bebyggelse. Avseende gestaltning, material och kulörer bör publika tillkommande byggnader infogas i den genomgående hållning i området, där publika byggnader givits en ljus puts eller trä-karaktär med mörkare inslag i tak socklar och detaljer, till skillnad från ekonomibyggnader som genomgående har faluröda fasader med inslag av tegel. Publika byggnader kan även här ges ett mer modernistiskt arkitektoniskt formspråk som då ska fungera väl i den kulturhistoriska miljön.

En väl infogad bebyggelse i rådande mönster bedöms förstärka och tydliggöra bilden av området som plats för komplementbyggnader och andra byggnader för slottets behov, i linje med tidigare perioders bebyggelsesituation.



Idéskiss på hur stallet kan byggas om och till för att bli nytt konferenscenter– Tengbom arkitekter

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenserna av att planen ändras blir att golfbanan kan ligga kvar i befintligt läge i enlighet med domslut i Förvaltningsrätten samt i Mark och Miljööverdomstolen.

Planjusteringen innebär att Bro Hof kan förlänga håll 18 på mästerskapsbanan så att banans avslutningshål får en tillräcklig svårighetsgrad för internationella stortävlingar.

Möjligheten att kunna anlägga en modern hotell- och konferensanläggning underlättas genom att befintlig byggrätt för whiskydestilleri förändras till konferensverksamhet. Den varsamhetsbestämmelse som finns i den gamla planen finns kvar i hela slottsområdet. Det innebär att nya byggnader, förändringar av mark och miljö ska ske med beaktande av slottsområdets egenart. Av allmänt intresse är att denna karaktär bevaras. Det är också viktigt att Bro Hof har nödvändiga förutsättningar att bedriva en ekonomiskt hållbar verksamhet.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Huvudmannskapet inom gällande detaljplan förändras inte genom de planändringar som föreslås.

Avtal

Parallellt med detaljplanearbetet pågår en diskussion om ny/aktualiserad skötselplan för naturreservatet samt ett nytt beslut för naturreservatets gränser upprättas samtidigt med denna detaljplan. Ett nytt avtal ska träffas mellan kommunen och Bro Hof rörande förvaltningen av naturreservatet.

Fastighetsrättsliga frågor

Ägoförhållanden

Planändringen påverkar inga fastighetsrättsliga frågor.

Fastighetsbildning

Planändringen kräver inga fastighetsbildningsåtgärder.

Ekonomiska frågor

Bygglov, bygganmälan

Bygg- och marklov söks hos Bygg- och miljönämnden i Upplands-Bro kommun.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Medverkande i projektet

Planen är framtagen av plan- och exploateringsavdelningarna i Upplands-Bro kommun i samarbete med Structor genom Per Fladvad, Kent Edström och Petra Adrup. I projektgruppen har även Hans Sandberg, Biomedia och Dan Carlsson, Arendus ingått.

Upprättad 2018-04-12

Redaktionella ändringar 2018-09-25

Planavdelningen

Henric Carlson

Planchef