

Samhällsbyggnadskontoret

Ändring och utökning av detaljplan för
Brogård (del av Brogård 1:88 m.fl.)

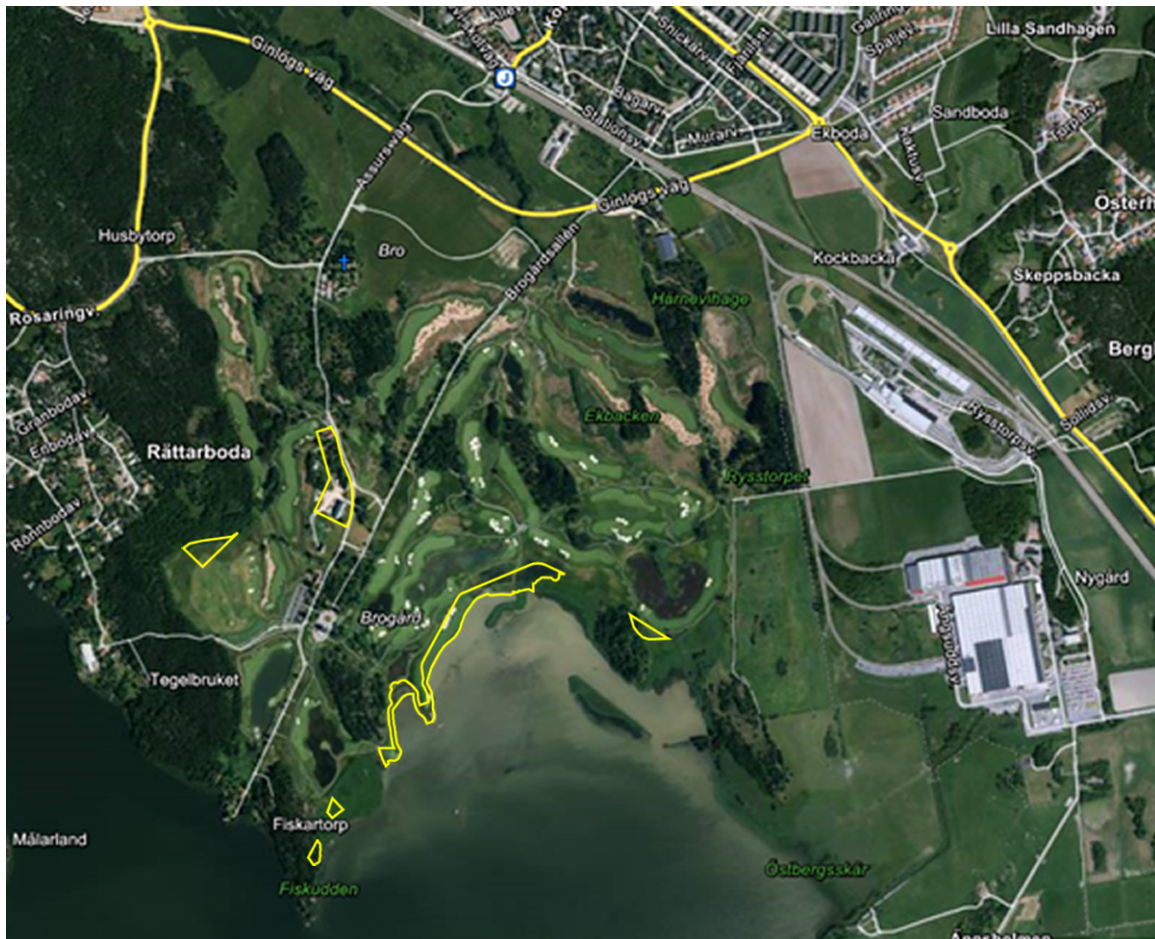
nr 1802

Bro

Upplands-Bro kommun

Normalt planförfarande

Planbeskrivning



Områden aktuella för ändring/utökning

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR.....	3
PLANENS SYFTE, BAKGRUND OCH HUVUDDRAG	3
Bakgrund	3
Planens syfte	4
FÖRESLAGEN ÄNDRING OCH UTÖKNING AV DETALJPLANEN	5
PLANPROCESSEN.....	6
Handläggning.....	6
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN	6
BEHOVSBEDÖMNING	6
PLANDATA	7
Läge och areal.....	7
GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	7
Riksintresse	7
Översiktsplan.....	7
Gällande detaljplan	8
FÖRUTSÄTTNINGAR, PLANFÖRSLAG OCH GESTALTNINGSPRINCIPER	8
Natur.....	8
Golfanläggning.....	8
Vattenområde	9
Strandskydd.....	10
Bebyggelseområden	12
Gestaltungsprinciper	12
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	12
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	13
Organisatoriska frågor.....	10
Avtal	13
Fastighetsrättsliga frågor.....	13
Fastighetsbildning	13
Ekonomiska frågor	13
Administrativa frågor	13
Medverkande i projektet.....	13

HANDLINGAR

Två plankartor med bestämmelser i skala 1:2 000, upprättade den 12 april 2018, reviderade den 31 mars 2021.

Denna planbeskrivning.

Miljökonsekvensbeskrivning, daterad den 30 maj 2018, reviderad den 31 mars 2021.

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 Bro Gård och Broängarnas naturreservat planeras samtidigt.

Våren 2003 påbörjades arbetet med att ta fram en detaljplan för Bro Gård 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 detaljplanen.

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 föreläggen. 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

Rättsläget efter de två domarna

Strandskyddsdispens har beviljats för de delar som inte sammanfaller med naturreservatet. Den juridiska situationen efter de två domarna är därmed att golfbanan visserligen har 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 ÄNDRING OCH UTÖKNING AV DETALJPLANEN

Ändringarna av planen sker huvudsakligen i de delar där banan är anlagd 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 bygg rätt 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 utökas planområdet på en närliggande del för att möjliggöra för mästerskapsutslagsplatser vid hål 18. I samband med planens antagande kommer utsättning och fastställande att ske av naturreservatets gränser samt skötselplanen att aktualiseras.

Längst i väster finns ett träningsområde – en s k driving range. Det ursprungliga området har visat sig vara för litet och området måste utökas. 400 meter väster om slottsparken innehåller därför planen ett område som medger en utökning av den befintliga driving rangen och som till en del redan har tagits i anspråk för detta ändamål.

Förutom för golfbanan föreslås några mindre justeringar av planen runt Slottsområdet. I en del, vid de gamla ekonomibyggnaderna, vill man ta bort prickmark (mark som ej får bebyggas) 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 bygg rätten begränsas här till 1000 m², med en maximal byggnadsarea om 200 m² för varje enskild byggnad. Vidare så stärks skyddet av den gamla ladugården genom en bestämmelse om rivningsförbud.



Bro Hof Slott från söder

PLANPROCESSEN

Handläggning

Detaljplanen innebär en ändring av gällande detaljplan, men också en mindre utökning av planområdet, anpassad till den pågående verksamheten.

Vid ändring av en detaljplan medges normalt inte att planområdet utökas, vilket är fallet här. Det har emellertid bedömts vara värdefullt att behandla och redovisa både ändringen och utökningen i en och samma handling och detaljplanen rubriceras därför som ändring och utökning av detaljplan för Brogård 1:88 m fl. Planen handläggs som en ny detaljplan med normalt planförfarande.

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

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



Plansamråd har genomförts och samrådsredogörelse har upprättats. Efter bearbetning är nu planförslaget föremål för granskning.

Samrådsbeslut (KS)	25 april 2018
Samrådstid	17 oktober - 12 november 2018
Beslut om granskning (SBU)	juni 2020
Granskningstid	jan-feb 2022
Antagande (KF)	våren 2022

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 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 8,0 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 två områden väster och nordväst om slottet och slottsparken. Karta 2 - *Strandområdet* - innehåller området vid sjön inklusive den del av gällande detaljplan som avses att upphävas.

Markägoförhållande

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. En mindre del av området sammanfaller med området som är aktuellt för planändring.

Slottsmiljön med Bro gårds säteri ingick tidigare i riksintresset för kulturmiljön, men har genom beslut av Riksantikvarieämbetet avregistrerats som riksintresse. Som skäl att avstå anspråket anges bl a att säteribildningen och omgivande odlingslandskap har försvagats genom landskapets omvandling till golfbana.

Söder om golfanläggningen är Broängarnas naturreservat beläget, vilket inrättades i samband med att gällande detaljplan upprättades. Stora delar av naturreservatet utgör även fågelskyddsområde. Naturreservatets gränser ska sättas ut och fastställas i samband med detaljplanens antagande.

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 GESTALTNINGSPRINCIPER

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. Utöver detta justeras läget för en så kallad backtee, för mästerskapstävlingar, på Kvarnängen.

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. Gränsen för naturreservatet kommer att ligga utanför detta vattenområde.



Utökad del av planområdet som innefattar vattenområde har markerats med gult.

Området får inte bebyggas eller fyllas ut, utan ingår i planen enbart för att möjliggöra framtida underhåll av befintlig strandskoning.

Grumling av vattenområdet

Länsstyrelsen har påpekat att det pågår en kontinuerlig grumling i Broviken. Bakgrunden till grumlingen är att sjöbotten utanför strandskoningen utgjordes av åkermark fram till år 2000, då skyddsvallen, som anlades på 1940-talet, brast och cirka 40 hektar åkermark vattendränktes. Strandskoningen behövs och måste kunna underhållas löpande, då marken annars blir blottad för vattnets rörelser.



Golfhål 15. Nära strandskoningen finns grumligt vatten ett par meter ut från strandlinjen.

I miljökonsekvensbeskrivningen behandlas grumlingsproblematiken ingående och ett förslag till åtgärdsprogram har inlämnats till länsstyrelsen. I programmet, som godkändes av länsstyrelsen hösten 2019, föreslås bland annat nedanstående åtgärder, delvis i kombination:

- Förstärkning av strandskoningen, med en kombination av grövre och mindre stenar, för att fylla igen tidigare håligheter där jord/lera sköljts ur.
- Slantning av markprofilen samtidigt som en grässvål etableras, eller befintlig stärks.
- Utläggning av sand på sjöbotten utanför strandskoningen, 4-5 meter ut från strandlinjen, med en tjocklek på 6-8 cm.

Flygfotografering kommer också att ske med drönare sommartid i syfte att dokumentera förhållandena i den inre delen av Broviken.

Strandskydd

Planändringen innebär att planområdet utökas med en närliggande del av Kvarnängen och att en del av Kvarnängen som ligger direkt mot Mälaren tas bort från detaljplanen för att tillföras naturreservatet. Strandskyddet återinträder inom den del av området där gällande plan upphävs, men dispens krävs i den del där en ny utslagsplats planeras.



Kvarnängen i planområdets sydvästra del. Rödmarkerat område visar det område som i gällande detaljplan avsatts för golfändamål och som nu planeras tillföras naturreservatet. Blåmarkerat område är i gällande detaljplan avsatt som naturmark men planeras nu tillföras golfbanan för att kunna användas som utslagsplats vid mästerskapstävlingar.

I Miljöbalken 7 kap. 18 c § 4 anges att särskilt skäl i fråga om upphävande eller dispens från strandskyddet endast får beaktas om området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och denna inte kan genomföras utanför området. Detta skäl anses uppfyllt här då det handlar om att utöka pågående golfbaneanläggning. Denna kan inte utökas till något område som inte omfattas av strandskydd.

Då det område som tillförs naturreservatet har ett högre naturvärde (påtagligt naturvärde, klass 3) än det område som ianspråkats (visst naturvärde, klass 4) och är beläget närmare Mälaren bedöms konsekvenserna som helhet vara positiva.

Bebyggelseområden

Förutom för golfbanan föreslås några mindre justeringar av planen runt Slottsområdet. Vid de gamla ekonomibyggnaderna tas prickmark 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.

Den tidigare varsamhetsbestämmelsen (Q1), för anpassning till den kulturhistoriskt värdefulla miljön, bibehålls.

Gestaltungsprinciper

Mindre komplementbyggnader väster om slottet/parken

Gällande detaljplan ger möjlighet att anlägga en konferensanläggning och ett whiskydestilleri väster om slottet/parken. Denna del av miljön är den som historiskt utgjort området för ekonomibyggnaderna till Bro Hof (Bro Gård) 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 nya komplementbyggnader ska 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 Bro Gård, 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 träkaraktär 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.

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 hål 18 på mästerskapsbanan förlängs genom att en ny utslagsplats anläggs så att banans avslutningshål får en tillräcklig svårighetsgrad för internationella stortävlingar. Den del närmast Mälaren, som i gällande detaljplan är reserverat för golfbanan men som inte har utnyttjats, föreslås upphävas och tillföras naturreservatet. Då det område som härigenom tillförs naturreservatet har ett högre naturvärde än det område som tas i anspråk för den nya utslagsplatsen, bedöms konsekvenserna som helhet vara positiva.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Huvudmannskapet inom gällande detaljplan förändras inte genom de planändringar som föreslås. Planen innehåller ingen allmän plats.

Avtal

Parallellt med detaljplanearbetet pågår en diskussion om ny/aktualiserad skötselplan för naturreservatet samt att naturreservatets gränser ska fastställas samtidigt med denna detaljplan.

Fastighetsrättsliga frågor

Ägoförhållanden

Planändringen påverkar inga fastighetsrättsliga frågor. Ägoförhållandena är oförändrade.

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, Biomedica och Dan Carlsson, Arendus, ingått.

Upprättad 2018-04-12, reviderad 2021-03-31

Planavdelningen

Henric Carlson
Planchef