

Datum	Vår beteckning
2020-06-01	KS 15/0348 (Tidigare 2012-000204)

Samrådsredogörelse, del 1

Ändring och utökning av detaljplan för Brogård (del av Brogård 1:88 m.fl.)
nr 1802

Bro

Upplands-Bro kommun

Innehållsförteckning

Bakgrund till detaljplanarbetet	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Hur samrådet har bedrivits	2
Inkomna yttranden, lista	3
Inkomna yttranden med kommentarer	3
Statliga myndigheter.....	4
Kommunala nämnder	10
Övriga remissinstanser	11
Fastighetsägare	14
Resultat av samrådet	15
Underlagsmaterial	15

Bilaga 1 (Länsstyrelsens yttrande över detaljplaneförslaget)

Bakgrund till detaljplanearbetet

Kommunfullmäktiges beslutade om planuppdrag i samband med intentionsavtal för Bro Hof, 2013-06-12, § 80

Planen handläggs genom normalt planförfarande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse mellan 2 maj 2011 och 31 december 2014.

Planens syfte och huvuddrag

På den plats som nu är aktuell för ändring och utökning av detaljplan finns det sedan den 17 september 2004 en lagakraftvunnen detaljplan för golfbana, konferensanläggning och whiskeydestilleri. 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. 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. I dom i Mark- och miljööverdomstolen anser man att gränsen för naturreservatet inte kan utläsas ur naturreservatsbeslutet. Mark- och miljööverdomstolen menade också att då det framgår att strandskyddet är upphävt i de delar som inte sammanfaller med naturreservatet, så utgör inte bebyggelsen något intrång i strandskyddet.

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.

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.

Utöver detta görs ett antal mindre ändringar som inte har varit föremål för behandling i domstol.

Hur samrådet har bedrivits

Kommunstyrelsen beslutade den 25 april 2018, § 59 att sända ut förslag till ändring av detaljplan för Brogård (del av Brogård 1:88), på samråd.

Detaljplaneförslaget var under tiden 17 oktober till 12 november, 2018 utsänt för samråd och skickades till berörda fastighetsägare samt myndigheter m.m. enligt remisslista. Under remisstiden var detaljplaneförslaget utställt i kommunhuset i Kungsängens centrum och i Brohuset samt på kommunens webbplats (www.upplands-bro.se/brogard). Samrådet annonserades i Upplands-Bro bladet den 13 oktober, 2018 och i Mitt i Upplands-Bro den 16 oktober, 2018.

Samrådsmöte i form av öppet hus hölls den 6 november i Brohuset. En handfull personer deltog.

Inkomna yttranden, lista

Med anledning av förslaget till detaljplan har 13 yttranden inkommit till kommunen.

Skrivelserna är numrerade i följande ordning:

Statliga myndigheter

1	Länsstyrelsen i Stockholms län	inkom den 18 februari 2019
2	Lantmäteriet	inkom den 12 november 2018
3	Polisen, Polisområde Järfälla Upplands-Bro	inkom den 1 november 2018
4	Trafikverket	inkom den 8 november 2018

Kommunala nämnder

5	Bygg- och miljönämnden	inkom den 3 april 2019
---	------------------------	------------------------

Övriga remissinstanser

6	Trafikförvaltningen	inkom den 18 oktober 2018
7	Skanova	inkom den 22 oktober 2018
8	Svenska kraftnät	inkom den 26 oktober 2018
9	E.ON Elnät Sverige AB	inkom den 7 november 2018
10	E.ON Värme Sverige AB	inkom den 12 november 2018
11	Brandkåren Attunda	inkom den 26 november 2018
12	Norrvatten	inkom den 17 december 2018

Fastighetsägare

13	Privatperson 1	inkom den 12 november 2018
----	----------------	----------------------------

Inkomna yttranden med kommentarer

I det följande kommenteras synpunkter på förslag till detaljplanen. Synpunkter som inte innebär särskilda överväganden med avseende på planens utformning eller innehåll, kommenteras inte i sak. Synpunkterna redovisas kortfattat utan inbördes rangordning. För den fullständiga lydelsen av respektive synpunkt hänvisas till de ursprungliga yttrandena som kan erhållas från kommunen. I omedelbar anslutning till inkomna yttranden redovisas Planavdelningens kommentarer.

Statliga myndigheter

1 Länsstyrelsen i Stockholms län

inkom den 18 februari 2019

- 1.1 Länsstyrelsen börjar med att konstatera att man med föreslagen utformning av planen inte bedöma om planerade åtgärder och bebyggelse blir lämplig med hänsyn till miljökvalitetsnormer för vatten, översvänningsrisk samt geoteknik.

Vidare har Länsstyrelsen synpunkter på strandskyddets omfattning samt att kommunen inte har redovisat särskilda skäl för upphävande av strandskyddet.

Länsstyrelsen saknar även en redovisning av samt kommunens resonemang kring varför planförslaget är förenligt med riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken och eventuell påverkan på dessa.

Vidare skriver man att kommunen behöver förtydliga om de planerade åtgärderna inom planområdet kan utgöra vattenverksamhet.

Utifrån de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL bedömer Länsstyrelsen att kommunen har möjlighet att komplettera och ändra planförslaget inför en granskning men att om problemen som framgår av synpunkterna nedan kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att upphäva planen.

Kommentar

- 1.1 *Länsstyrelsens synpunkter bemöts under respektive rubrik.*

1.2 Natura 2000

Länsstyrelsen påpekar att det i planbeskrivningen framgår att planändringen är förenlig med samtliga riksintressen. Enligt planbeskrivningen framgår det att En liten del av Natura 2000-området planläggs för (befintlig) golfbana. Länsstyrelsen vill informera kommunen om att i den del som berör Natura 2000-område gäller 4 kap 8 § miljöbalken och att om planen medger en markanvändning som omfattar verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken får planen inte antas förrän sådant tillstånd lämnats. Innan kommunen kan uttala sig om förenlighet med alla riksintressen behöver kommunen avgöra om planen medger en markanvändning som kräver sådant tillstånd.

Kommentar

- 1.2 *Det stämmer att en liten del golfbanan går in i intilliggande Natura 2000-område. Ett förtydligande av detta har gjorts i planhandlingarna. Klubben har sökt tillstånd från Länsstyrelsen för golfbanan. Något beslut är ännu inte fattat men i dialogen har hittills funnits en samsyn på att verksamheten borde kunna vara förenlig med Natura 2000-området.*

1.3 Miljökvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen skriver vidare att man i nuläget inte kan avgöra om detaljplanen följer miljökvalitetsnormerna för vatten, då det i planhandlingarna saknas utredning och en bedömning av påverkan på vatten. De menar att kommunen behöver redogöra i planhandlingarna för om detaljplanen följer miljökvalitetsnormerna för vatten eller inte och att kommunen även behöver beskriva vilka vattenförekomster som är berörda av detaljplanen.

Kommentar

- 1.3 *Planen ger ingen byggrätt eller möjlighet till teknisk lösning kopplad till hantering av dagvatten som inte redan är genomförd eller prövas i annat sammanhang. (T.ex. i ansökan om*

vattenverksamhet). En utredning av planens påverkan på miljökvalitetsnormen (MKN) för vatten har därför bedömts som överflödig. Det är kommunens bedömning att planen inte har någon påverkan på varken miljökvalitetsnormen för några vattenförekomster. Redan i dagsläget har klubben ett kontrollprogram för bekämpningsmedel, vilket nämns i MKB.

1.4 Strandskydd

Länsstyrelsen uppmärksammar kommunen på att inom den gällande detaljplanen för Brogård råder strandskydd förutom för ett mindre område på västra sidan av Fiskudden där strandskyddet upphävts. I övriga delar av planområdet gäller utvidgat strandskydd av varierande omfattning.

Anläggningar inom detaljplanens strandskyddade områden har hanterats med dispens från strandskyddet men i nu aktuella samrådshandlingar utgår kommunen felaktigt från att strandskydd skulle vara upphävt i nuvarande planområdet. Dessa uppgifter behöver korrigeras. Man menar också att det av planbeskrivning och miljökonsekvensbeskrivningen (MKB:n) ska framgå att det gäller strandskydd inom nuvarande och föreslaget planområde och att det innebär att det krävs dispens från strandskyddet för att uppföra byggnader, utföra anläggningar eller andra åtgärder. Kommunen behöver i det fortsatta planarbetet redovisa dagens strandlinje, omfattningen av gällande strandskydd samt visa hur strandskyddsintresset påverkas av föreslagen planändring.

Vidare skriver Länsstyrelsen att det enligt planbeskrivningen framgår att kommunen avser att upphäva strandskyddet i söder där nuvarande planområde föreslås utökas och en ny utslagsplats anläggas (backtee hål 18). Syftet med bestämmelserna om strandskydd är att värna tillgången på mark vid stränderna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet. För att upphäva strandskyddet krävs att det finns särskilda skäl som väger tyngre än strandskyddsintresset. Länsstyrelsen konstaterar att det inte av planbeskrivningen framgår att det finns sådana särskilda skäl och inte heller om det i övrigt finns förutsättningar för ett upphävande eller en dispens från strandskyddet. Länsstyrelsen bedömer att området idag är tillgängligt för allmänhetens friluftsliv samt att förändringen skulle påtagligt förändra förutsättningarna för djur och växtlivet.

Kommentar

- 1.4 *Planhandlingarna har ändrats och det står nu att aktuella områden har dispens från strandskyddet i enlighet med mark- och miljööverdomstolens dom från 23 juni 2015 (M 5277-14). Avseende backtee för hål 18 har handlingarna kompletterats med de skäl som anses ligga till grund för att söka en dispens från strandskyddet.*

1.5 Strandskyddets omfattning

Angående strandskyddets omfattning skriver Länsstyrelsen att de den 13 november 2018 (dnr 511-53095-2017) meddelade ett nytt beslut om utvidgat strandskydd för Upplands-Bro kommun. (Beslutet är överklagat, men gäller i väntan på att regeringen avgör ärendet). Enligt Länsstyrelsens beslut med tillhörande kartor gäller utvidgat strandskydd om 300 meter i vattnet och på land, räknat från dagens strandlinje vid normalt medelvattenstånd, utanför detaljplanen i aktuellt område.

I det inre av Kassanviken har emellertid det tidigare utvidgade strandskyddets omfattning ändrats när en äldre invallning av jordbruksmark förfallit. Strandskyddet utgick tidigare från strandlinje längs invallningens utsida och avslutades med en bakre begränsningslinje. Det utvidgade strandskyddet minskade när invallningen förföll och strandlinjen flyttades några hundra meter in på tidigare mark.

Kommentar:

- 1.5 *Planhandlingarna har uppdaterats med aktuell information om strandskydd och grundkartan har uppdaterats med en korrekt återgivning av dagens strandlinje. Befintliga strandskyddsdispenser påverkas dock inte av planarbetet.*

1.6 Översvämningsrisk

Vidare skriver Länsstyrelsen att de har tagit fram en lågpunktskartering för länet som ger en indikation om var i landskapet vatten kan ansamlas vid kraftig nederbörd. Karteringen visar en sådan lågpunkt i området för de planerade hotellvillorna. Därför menar man att en skyfallskartering behöver tas fram till nästa planskede så att det klargörs hur mycket vatten som kan ansamlas och var, så att eventuella åtgärder kan vidtas som skyddar bebyggelsen.

Kommentar:

- 1.6 *Området närmast slottet har utgått ur planen. I kvarvarande delar tillkommer inga byggrätter för byggnader och det område som berörs av ändrade förhållanden för byggnader bedöms ligga i en del som inte berörs av risk för översvämnning.*

1.7 Geoteknik

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att akksamhetsområden för ras och skred förekommer inom planområdet i närheten av där ny bebyggelse planeras. I planhandlingarna finns dock ingen geoteknisk utredning eller annat underlag som beskriver de geotekniska förutsättningarna i området som kommer att bebyggas.

Kommentar:

- 1.7 *Se även kommentar 1.6 angående risk för översvämnning. Området närmast slottet har utgått ur planen. I kvarvarande delar tillkommer inga byggrätter för byggnader och det område som berörs av ändrade förhållanden för byggnader bedöms ligga i en del som inte berörs av risk för ras eller skred.*

1.8 Vattenskyddsområde

Länsstyrelsen skriver vidare att planområdet ligger inom den sekundära zonen i Östra Mälarens vattenskyddsområde och att utökas till ett område nära strandlinjen i Kassansvik, Mälaren. Länsstyrelsen konstaterar att planområdet redan är ianspråktaget i enlighet med pågående detaljplaneförslag, men vill framföra att planhandlingar behöver kompletteras med kommunens bedömning av planens påverkan på vattenskyddsområdet och vilka åtgärder som behövs för att begränsa en eventuell påverkan. Kommunen har i behovsbedömningen bedömt att planens konsekvenser för bl.a. vattenmiljön (se planbeskrivning sid 6) ska belysas. Länsstyrelsen konstaterar att planbeskrivning och miljökonsekvensbeskrivning behandlar påverkan på vattenmiljön från planerad strandskoning, men att motsvarande bedömning från andra åtgärder inom golfverksamheten saknas. Enligt skyddsföreskrift § 6, sekundär zon, till Östra Mälarens vattenskyddsområde får hantering av bekämpningsmedel inte ske om det kan medföra risk för vattenförorening. Planhandlingarna behöver kompletteras med en bedömning av vilken påverkan planen kan antas få på Mälaren som vattentäkt med avseende på användning av bekämpningsmedel. Plankartan behöver kompletteras med en upplysning om att planområdet ligger inom Östra Mälarens vattenskyddsområde.

I planbeskrivningen (sid. 8) anges att dräneringsvatten från golfbanan inte får avledas direkt ut i Mälaren/Broviken, vilket enligt planen ska gälla inom hela golfbaneområdet. Länsstyrelsen noterar att plankartan innehåller följande planbestämmelse (n1) "...Avvattnings från greener och delar av fairways som gödslas eller behandlas med bekämpningsmedel ska avledas till lokala

dammar så att läckage till Mälaren undviks”. Planbestämmelsen (n1) finns utsatt i planområden i plankarta 2 men saknas inom plankarta 1. Planbestämmelsen behöver införas även i plankarta 1.

Kommentar:

- 1.8 *Se även kommentar kring miljö kvalitetsnormer för vatten. Den del av banan som ligger utanför gällande detaljplan eller inom gällande plan men utan planstöd har redan en teknisk lösning som leder dagvatten till dammar inom området innan detta släpps ut till Mälaren. (Klubben har ett kontrollprogram för bekämpningsmedel för att följa upp att detta inte läcker ut till Mälaren.) Planen ger ingen byggrätt eller möjlighet till teknisk lösning som är annorlunda än dagens och därför kommer planen inte få någon påverkan på Östra Mälarens vattenskyddsområde. Dock har detta ställningstagande förtydligats i planhandlingarna. Dessa har även ändrats så att de båda plankartorna är samstämmiga.*

1.9 Vattenområde

Länsstyrelsen påpekar att det i vattenområdet finns en havererad golfdamm som har orsakat kraftig grumling i vattenområdet under många års tid, inklusive grumling i Natura 2000-området Broviken. Grävningen och den brutna dammvallen innebar vattenverksamhet, men saknar tillstånd och därför avser man att förelägga om åtgärder som innebär att grumlingen ska upphöra. Länsstyrelsen anser därför att det är olämpligt att inkludera vattenområdet i detaljplanen då det i onödan kan försvåra eller förhindra åtgärder som kan behövas för en funktionell lösning på den allvarliga grumlingen.

Länsstyrelsen ifrågasätter även i övrigt att vattenområde ingår i planområdet, och anser att det saknas skäl för detta. Man menar att kommunen inte har motiverat planläggningen av vattenområdet i planhandlingarna. Plankartan anger att i vattenområde (W1) får åtgärder för att hålla vattenområdet öppet och förstärkningsåtgärder i strandkanten utföras. Länsstyrelsen konstaterar dock att andra lagliga begränsningar ändå gäller i vattenområdet, oavsett om det ingår eller lämnas utanför planen.

Plankartan preciserar inte vilken typ av åtgärder för att hålla vattenytan öppen som skulle vara tillåtna. Det kan vara åtgärder som är vattenverksamhet, som kräver strandskyddsdispens eller tillstånd eller anmälan. Länsstyrelsen anser därför att det inte finns skäl till att reglera detta i detaljplanen. Strandskoning är vattenverksamhet som kräver tillstånd eller anmälan enligt 11 kap. miljöbalken, även om åtgärden skulle ha stöd i detaljplan.

Kommentar:

- 1.9 *Det är svårt att följa länsstyrelsens resonemang om varför det skulle innebära problem att ha med ett vattenområde i planen. Motivet är, som Länsstyrelsen själva påpekar, att underlätta vid utförande av arbete i vattenkanten. Det är inte tänkt att detta ska vara istället för att söka andra tillstånd eller dispenser. Planhandlingarna har uppdaterats med beskrivningar av vilken typ av åtgärder som kan vara aktuella. Parallellt med planarbetet har klubben lämnat in ett åtgärdsprogram som syftar till att komma åt grumlingen och detta har godkänts av Länsstyrelsen.*

1.10 Vattenverksamhet och markavvattningsföretag

Länsstyrelsen noterar att det framgår i MKB:n att underhållning av strandskoning och andra arbeten inom vattenområdet ska anmälas till Länsstyrelsen alternativt prövas av Mark- och miljödomstolen enligt 11 kap. Miljöbalken och menar att detta även bör framgå av planbeskrivningen. Vidare vill man informera om att även planerade åtgärder vid Kvarnängen kan utgöra vattenverksamhet Kommunen behöver tydligare redovisa förhållandena på platsen

och visa området geografiskt, samt bedöma om planerade åtgärder utgör vattenverksamhet som kräver anmälan eller tillstånd.

Strandområdet på fastigheten har tidigare varit ett invallningsföretag – Brogårds invallningsföretag från år 1944. Det är av intresse för bakgrundsbeskrivningen av området, och som en redogörelse för områdets hydrologi, att delge historiken kring invallningsföretaget. Eftersom det tidigare framförts klagomål avseende grumling från utförda vattenverksamheter i strandområdet på fastigheten Brogård 1:88 så behöver kommunen tydligare redovisa i planhandlingarna vilka åtgärder som planeras i strand- och vattenområdet samt redogöra för risk för erosion och översvämning och hur detta ska hanteras.

På fastigheten Brogård 1:88 har det varit flera ärenden som rör vattenverksamhet– både prövningar och klagomålsärenden och Länsstyrelsen menar att dessa ärenden är intressanta som bakgrund för förståelsen av dagens förhållanden.

Kommentar:

- 1.10 *Planhandlingarna har utökats med tydligare beskrivningar av de områden som kan beröras av vattenverksamhet.*

1.11 Riksintresse kulturmiljövård

Från kulturmiljö- och riksintressesynpunkt har Länsstyrelsen inga synpunkter på att byggrätterna för de sex parkvillorna justeras, inte heller att whiskydestilleriet ersätts av en konferensdel.

Enligt plankartan så har herrgården fått planbestämmelsen (q2) vilket innebär att byggnad inte får rivras enligt detaljplanen. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att denna byggnad saknar varsamhetsbestämmelse eller skyddsbestämmelse i detaljplanen. Plankartan bör kompletteras med sådan skydds- eller varsamhetsbestämmelse.

Rivningsskyddet anges endast för herrgården och inte för ekonomibyggnaderna, vilket Länsstyrelsen anser att kommunen behöver se över då även ekonomibyggnaderna speglar gårdens historia och ett uttryck i riksintresset för kulturmiljövård.

Kommentar:

- 1.11 *De delar av planen som omfattar bebyggelsen i slottsparken har utgått. Avseende planbestämmelsen som reglerar rivningsförbud för slottet har denna utgått ur planområdet? Avseende ekonomibyggnaderna har rivningsförbud införts för ladan.*

1.12 Plankartans utformning

Länsstyrelsen skriver att plankartans grundkarta är otillräcklig. Strandlinjerna är fragmenterade på kartan och det framgår inte om plankartan redovisar nuvarande strandlinje eller strandlinjen i förra detaljplanen. Det framgår inte heller om planförslaget innebär en ändring av dagens (eller gällande detaljplans) strandlinje.

Kommunen refererar till området *Kvarnängen*, där en ny backtee ska anläggas. Det saknas en karta i planhandlingarna där det framgår var detta *Kvarnängen* är beläget och vad som föreslås var i området. Kommunen anger att man ska upphäva en del av det befintliga planområdet och tillföra till naturreservatet. Kommunen bör förtydliga detta.

Kommentar:

- 1.12 *Grundkartan är uppdaterad och planhandlingarna har förtydligats avseende de åtgärder som planeras vid Kvarnängen.*

1.13 Formalia

Angående formalia skriver Länsstyrelsen att det aktuella planförslaget hanteras som *ändring av detaljplan* trots att det innebär en utökning av gällande detaljplanens område med flera mark – och vattenområden samt upphävande i en mindre del av detaljplanen. Enligt Boverkets vägledning ska ändring inte användas om ett detaljplaneområde behöver utökas, eftersom tillkommande markområdes lämplighet inte har prövats tidigare. Länsstyrelsen konstaterar att det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring i ett enskilt fall men att det behöver förtydligas i planhandlingarna varför inte planen ersätts med en ny detaljplan.

De vill också se ett liknande resonemang angående genomförandetiden.

Kommentar

1.13 *Ett förtydligande kring vilka olika val som gjorts avseende formalia har införts i planbeskrivningen.*

1.14 Behovsbedömning

Länsstyrelsen avslutar med att skriva att de delar kommunens bedömning att förslaget kan innebära betydande påverkan på miljön och att en miljökonsekvensbeskrivning därför ska upprättas. Denna har bifogats planförslaget.

Kommentar

1.14 *Kommunen noterar ställningstagandet*

2 Lantmäteriet

inkom den 12 november 2018

2.1 Lantmäteriet börjar med att notera att detaljplanen tas fram enligt PBL med de regler som gäller för detaljplaner med planstart mellan 2 maj 2011 fram till och med 2 januari 2015. Plankartans utformning uppfyller inte gällande när det gäller avgränsning av markreservat. Markreservat behandlas inte som administrativa bestämmelser utan som egenskapsbestämmelser enligt rekommendationerna och ska därför avgränsas med egenskapsgränser. Man påpekar också att hänvisning till aktuella paragrafer i PBL inte är nödvändigt, men är förstås upplysande och bra.

Kommentar

2.1 *Gränslinjerna har ändrats enligt Lantmäteriets påpekande.*

2.2 Vidare skriver man att det finns ett område i plankartan som är utlagt med E (teknisk anläggning, pumpstation). Området angränsar inte till allmän platsmark eller har någon annan rättighet säkrad. Det innebär att det inte finns någon självklar rätt för användaren att ta sig till och från anläggningen.

En del av planområdet berör befintlig ledningsrätt 01-BRE-326.1 för avlopp. Det finns dock inget u-område utlagt i den aktuella sträckningen i plankartan. Utan u-område kan ledningsdragningen bli planstridig.

I plankartan finns ett område för gemensamhetsanläggning utlagt. Däremot finns det verken i plankartan eller i planbeskrivningen något ändamål för anläggningen angivet.

Kommentar

2.2 *Området har utgått ur planen och är därför inte aktuellt.*

- 2.3 Slutligen skriver Lantmäteriet att det saknas koordinatkryss med angivna koordinater i plankartan och att det för att en korrekt inpassning ska kunna ske behövs det minst tre koordinatkryss.

Kommentar

- 2.3 *Koordinatkryss har lagts till kartan.*

3 Polisen, Polisområde Järfälla Upplands-Bro inkom den 1 november 2018

Polisen har inget att erinra

4 Trafikverket inkom den 8 november 2018

Trafikverket har inga synpunkter på förslaget

Kommunala nämnder

5 Bygg- och miljönämnden inkom den 3 april 2019

Bygg-och miljönämnden lämnar som eget yttrande samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse.

- 5.1 Bygglovsavdelningen gör bedömningen att parkområdet som ämnas för konferensanläggning i flygelbyggnader bör förtydligas och området bör förses med ett marklovskrav för trädfällning, och att byggrätterna för nybyggda flyglar kan göras mer tydlig med ett krav på utformning och att de underordnar sig den befintliga slottsbyggnaden.

Kommentar

- 5.1 *Området har utgått ur planen*
- 5.2 Bygg- och miljönämnden har haft ärenden gällande bygglov för högt viltstängsel. Bygglovsavdelningen ställer sig frågande till om detta kommer att behandlas i ändring av detaljplan och hur allmänhetens tillgänglighet till golfbanan ska förtydligas.

Kommentar

- 5.2 *Frågan om allmänhetens tillgänglighet till golfbanan behandlas inte i planen. Den strandskyddsdispens som redan är beslutad är den som gäller även för ändrade och tillkommande delar utom vid Kvarnängen. Ändringen i denna del bedöms som en naturlig utveckling av befintlig anläggning.*
- 5.3 Bygglovsavdelningen gör vidare bedömningen att U-område bör flyttas längre norrut om det ska användas i framtiden. Vidare skriver man att byggrätten e4000 är en stor sammantagen byggrätt och att 1000 kvadratmeter av dessa redan är utnyttjade.

Kommentar

- 5.3 *Området har utgått ur planen*

- 5.4 Bygglövsavdelningen beskriver hur en del av planbestämmelserna q2, v1, E samt prickad mark kan förtydligas. Avseende q2 och v1 menas att de skulle bli tydligare om texten ändrades till ”Byggnaden får inte rivas eller på annat sätt förvanskas” och ”för att områdets karaktär ska bevaras”.

Kommentar

- 5.4 *De planbestämmelser som kommenteras är placerade på ställen där den text som föreslås ändå framgår av andra överlappande bestämmelser och bedöms därför som överflödiga (q2 och v1). E och prickmark har utgått.*
- 5.5 Bygglövsavdelningen påpekar att det finns en del byggrätt som är outnyttjad i befintlig plan och att vissa byggnader som finns i grundkartan inte finns i verkligheten.

Kommentar

- 5.5 *Grundkartan har uppdaterats*
- 5.6 Slutligen skriver bygglövsavdelningen att tillkommande bebyggelse gör att man bör se över parkeringsmöjligheterna, att genomförandetiden bedöms som kort och att möjligheten till solceller bör säkerställas i planen.

Kommentar

- 5.6 *Parkeringsbehovet bedöms inte längre vara aktuellt att ändra och inte heller genomförandetiden. I den del där byggrätten ändras bör solceller kunna byggas om dessa monteras på ett sätt att de inte bryter mot det kulturhistoriska uttrycket.*
- 5.7 Miljöavdelningen påpekar att den har tagit del av Länsstyrelsen Stockholms samrådsyttrande och att de delar synpunkter kring bland annat miljökvalitetsnormer för vatten, strandskyddsområde, översvämningrisk, geoteknik och vattenskyddsområde. Därutöver anser miljöavdelningen att miljömål nr 4, giftfri miljö, saknas i miljökonsekvensbeskrivningen och att de justeringar som föreslås inom slottsskogen som omfattas av klass 2-område inte ska genomföras.

Kommentar

- 5.7 *Miljömål nr 4 finns nu i MKB. Slottsskogen har utgått ur planen. I övrigt, se kommentarer till Länsstyrelsens yttrande*

Övriga remissinstanser

6 Trafikförvaltningen **inkom den 18 oktober 2018**

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på planförslaget.

7 Skanova **inkom den 22 oktober 2018**

Skanova påpekar att de har anläggningar inom detaljplaneområdet men inga som bedöms påverkas av planen. De påpekar dock att om ledningar behöver flyttas till följd av kommande exploatering så förutsätter de att denna flytt bekostas av den part som initierar åtgärden. I övrigt har de inget att erinra mot planen.

Kommentar

7.1 *Någon flytt av ledningar till följd av genomförande av planen är inte aktuell.*

8 Svenska kraftnät **inkom den 26 oktober 2018**

Svenska kraftnät har inget att erinra

9 E.ON Elnät Sverige AB **inkom den 7 november 2018**

E.ON Elnät har inget att erinra

10 E.ON Värme Sverige AB **inkom den 12 november 2018**

E.ON Värme påpekar att de inte har några anläggningar i området i dagsläget men ser positivt på att hjälpa till med energiförsörjning för den kommande konferensanläggningen.

Kommentar

Konferensanläggningen har utgått ur planen.

11 Brandkåren Attunda **inkom den 26 november 2018**

Brandkåren Attunda har inget att yttra till föreslagen plan.

12 Norrvatten **inkom den 17 december 2018**

12.1 Norrvatten börjar med att påpeka att de inte har några ledningar inom eller i närheten av angivet område.

12.2 Vidare skriver man den föreslagna planen är lokaliserad inom både primär och sekundär zon för vattenskyddsområdet Östra Mälaren samt inom ett naturreservat. Den sekundära zonen utgörs av det landområde inom vilket det sker en direkt avrinning mot Östra Mälaren eller där dagvatten naturligt eller tekniskt avrinner mot Östra Mälaren. Norrvatten producerar och levererar dricksvatten från Görvålverket till över 600 000 invånare i norra delen av Stockholms län och har därför utsetts till nationellt riksintresse för dricksvattenförsörjningen. Östra Mälaren är den vattentäkt som används till Görvålverkets produktionen. Vattenskyddsområdet är därför inrättat i Östra Mälaren för att försäkra en långsiktigt säker dricksvattenproduktion. Inom vattenskyddsområdet måste tillhörande vattenskyddsföreskrifter följas för att inte äventyra vattentäktens kvalitet. Vid arbete som sker i och i närheten av vatten kan botten röras upp och medföra grumling av vattnet och att föroreningar som finns lagrade i bottensedimenten sprids till vattnet. Miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) i samrådshandlingarna påpekar att Miljökvalitetsnormen för vattenområdet ej uppnår god kemisk status pga förhöjda halter av industriella föroreningar, tungmetaller och tribetyltenn (TBT), men MKB utelämnar att det handlar om halter över gränsvärdet som har uppmätts i sedimenten i gällande vattenförekomst. Uppmätta halter i sedimenten i det aktuella området av vattenförekomsten finns inte bifogat i MKB i samrådshandlingarna, varför halter som har uppmätts i andra delar av vattenförekomsten får antas gälla även i detta område. I det fall grumligt och förorenat vatten når vattenverket måste dosering av reningskemikalie ökas kraftigt och i värsta fall kan det innebära att produktionen av dricksvatten måste avbrytas vid Görvålverket.

- 12.3 Det är därför av största vikt att:
- sedimenten undersöks med avseende på föroreningar innan arbete med underhåll av strandskoning påbörjas.
 - planer för skyddsåtgärder presenteras för godkännande av tillsynsmyndigheten innan arbete med strandskoning påbörjas.
 - skyddsåtgärder etableras i vattnet innan arbetet med strandskoning påbörjas.
 - kontinuerligt kontrollera vattnets turbiditet på flera vattendjup nedströms platsen som är avsedd för att underhålla strandskoningen.
 - omedelbart kontakta Norrvatten vid påvisad grumling.

Kommentar

- 12.3 *Vattenområdet är tillagt till planen för att skapa bättre förutsättningar för att underhålla strandskoningen och detta syftar i sin tur till att undvika erodering av strandkanten. När det gäller den grumling som är kopplad till den brustna golfdammen har ett åtgärdsprogram lämnats till Länsstyrelsen och frågan behandlas som ett separat ärende. (Se även kommentar till punkt 1.8, 1.9 och 1.10)*

- 12.4 Det är viktigt att skyddsåtgärder vidtas för att utsläpp via eventuella olyckor inte når vattentäkten Östra Mälaren. Hantering av brandfarliga vätskor t.ex. petroleumprodukter får inte ske och kan medföra risk för vattenförorening (skyddsföreskrifter §3 och 5). Detta gäller även bekämpningsmedel. Användning av kemiska bekämpningsmedel ska därför undvikas i närheten av vattentäkten. Inget avfall såsom mellanlagring av oljor, miljöfarliga vätskor, bilbatterier etc. bör förekomma inom skyddsområdet. Arbetsmaskiner bör hållas under god övervakning dagtid samt stå på täta uppställningsytor och under tillsyn nattetid. Det ska finnas rutiner för hur spill från t.ex. diesel kan undvikas och att absorptionsmaterial eller liknande skyddsutrustning finns till hands. Tankningar bör ske på annan plats med mindre risk för vattenförorening. Oljor ska vara miljögodkända. Det krävs så lite som ett oljespill på 0,005 mg/l för att vattnet skall bli odrickbart av luktskäl. Vid ett ev. föroreningsspill till Mälaren måste förutom räddningstjänst, Miljö- och hälsoskyddsmyndighet även Norrvatten omedelbart informeras om händelsen samt Görvålverkets driftcentral.

Kommentar

- 12.4 *Planen tillåter inte någon ny bebyggelse som ökar sannolikheten för de olyckor som beskrivs.*
- 12.5 Norrvatten råder till att neka tillstånd till etablering av en ny tee intill strandlinjen på Kvarnängen som föreslås i samrådshandlingarna om det innebär att bekämpningsmedel kommer att användas på de ytorna eller om det innebär att något spill kan ske enligt under etablering eller användning av ytan på Kvarnängen.

Kommentar

- 12.5 *Den tee som föreslås vid Kvarnängen omfattas av samma bestämmelse som övriga banan vilken syftar till att se till att vatten från dessa ytor leds till dammar innan de leds till Mälaren. På det sättet sker en rening av vattnet. Dessutom föreslås denna tee som en ersättning av en befintlig möjlighet som ligger på ungefär samma avstånd från Mälaren.*

- 12.6 Planbeskrivningen innehåller ingen information om att dagvatten ska omhändertas inom planområdet. Hantering av dagvatten får inte utgöra en risk för vattentäkten. En egen utredning om dagvatten bör upprättas.

Kommentar

- 12.6 *Planen ger ingen byggrätt eller möjlighet till teknisk lösning kopplad till hantering av dagvatten som inte redan är genomförd eller prövas i annat sammanhang. Någon dagvattenutredning ses därför inte som nödvändig. (Se även kommentar till punkt 1.3)*

Fastighetsägare

13 Privatperson 1

inkom den 12 november 2018

- 13.1 I MKB redovisas gamla lövträd i parken norr om slottet där komplementbyggnader planeras (6 parkvillor för hotelländamål). Det framkommer att 15 träd är skyddsvärda. Den yttrande undrar hur träden ska skyddas mot byggt trafik och liknande.

Kommentar

- 13.1 *Området har utgått ur planen.*
- 13.2 På plankarta 2 upphävs ett område i gällande detaljplan. Kommer det området lämnas orört? Kommer området användas för annat ändamål? (se antagandehandling detaljplan Brogård s 31)

Kommentar

- 13.2 *Det område som tas bort ur planen avses tillföras till naturreservatet.*
- 13.3 På plankarta 1 finns planbestämmelser. En av delarna är begränsning av markens utnyttjande. Det finns en rektangulär som visar att byggnad inte får uppföras. På plankarta 2 finns en rektangulär inritad i närheten av där planområdet upphävs. Hur ska detta tolkas?

Kommentar

- 13.3 *De planbestämmelser som förklaras på plankarta 1 gäller på båda plankartorna. I granskningsförslaget har "Byggnad får inte uppföras" (prickmark) utgått.*

Resultat av samrådet

Ändringar i planförslaget

I samrådsförslaget av detaljplanen var området närmast slottet och den del som i dagsläget tillåter whiskeydestilleri aktuella för ändring. Dessa ändringar har utgått på begäran av golfbanan.

Utöver dessa ändringar har inga justeringar av förslaget gjorts som ändrar detta i sak men ett antal förtydliganden har gjorts i planhandlingarna.

Underlagsmaterial

- Kopior av inkomna yttranden under samrådet.
-

Materialet går att beställa från kommunens Planavdelning.

Upprättad 2020-06-01 av
Planavdelningen

Henric Carlson
Planchef



Enheten för planfrågor
Sofie Norrgård

Datum
2019-02-18

Beteckning
402-44630-2018

Upplands-Bro kommun
Samhällsbyggnadskontoret
kommunstyrelsen@upplands-bro.se
KS 15/0348

Ändring av detaljplan för Brogård (delar av Brogård 1:88) i Upplands-Bro kommun

Förslag till ändring av detaljplan, upprättat i september 2018, har översänts till Länsstyrelsen för samråd.

Planen syftar till att anpassa gällande detaljplan, Brogård 1:88 samt del av Brogård 1:84 (NR 0315) så att gränsdragningar för befintlig golfbana stämmer överens med plankartan. Den nu gällande detaljplanen för Brogård 1:88 m.fl. antogs av kommunstyrelsen år 2004. Syftet med planläggningen då var att med utgångspunkt från den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen och miljön utveckla Brogård till whiskydestilleri (som i aktuellt förslag är ersatt med en konferensanläggningsdel) och konferensanläggning, samt att inom Bro gårds marker möjliggöra utbyggnad av en golfanläggning på 2 x 18 hål på nuvarande jordbruksmark.

I november 2009 förelade bygg- och miljönämnden i Upplands-Bro kommun att återställa marken inom delar av golfbaneanläggningen då den byggts i strid med gällande detaljplan. Den juridiska situationen som uppstått, efter domar från både Förvaltningsrätten och Mark- och miljööverdomstolen, innebär att detaljplanen behöver ändras för att följa domsluten. Det handlar främst om golfbaneanläggningens gränser och att möjliggöra ett nytt naturreservatbeslut där gränsen för naturreservatet fastställs, vilket tidigare inte har gjorts. Detaljplanen syftar även till att göra mindre ändringar som inte har varit föremål för behandling i domstol.

Detaljplaneförslaget är upprättat med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL i dess lydelse före den 1 januari 2015.

Av 5 kap. 14 § PBL följer att länsstyrelsen under samrådet särskilt ska

- ta till vara och samordna statens intressen,
- ge råd om tillämpningen av [2 kap. PBL](#),
- verka för att riksintressen enligt [3](#) och [4 kap. miljöbalken](#) tillgodoses,
- att miljö kvalitetsnormer enligt [5 kap. miljöbalken](#) följs och att strandskydd enligt [7 kap. miljöbalken](#) inte upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt, och

SAMRÅDSYTTRANDE

Datum
2019-02-18

Beteckning
402-44630-2018

- verka för att en bebyggelse eller ett byggnadsverk inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsen har i sin roll att samordna statens intressen, tagit del av synpunkter från Trafikverket daterat 2018-11-06. Trafikverket har inga synpunkter på förslaget då ingen av Trafikverkets förvaldade infrastruktur direkt berörs av detaljplanens genomförande.

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen kan med föreslagen utformning av planen inte bedöma om planerade åtgärder och bebyggelse blir lämplig med hänsyn till miljö kvalitetsnormer för vatten, översvämningrisk samt geoteknik. Vidare har Länsstyrelsen synpunkter på strandskyddets omfattning samt att kommunen inte har redovisat särskilda skäl för upphävande av strandskyddet enligt 7 kap. miljöbalken.

Länsstyrelsen saknar även en redovisning samt kommunens resonemang kring varför planförslaget är förenligt med riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken och eventuell påverkan på dessa. Vidare behöver kommunen förtydliga om de planerade åtgärderna inom planområdet kan utgöra vattenverksamhet, vilket inte framgår i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen bedömer att kommunen har möjlighet att komplettera och ändra planförslaget inför en granskning så att detaljplanen inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL. Om problemen som framgår av synpunkterna nedan kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen emellertid komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera planförslaget, så att ett statligt ingripande kan undvikas.

Riksintresse

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård, naturreservat, Natura 2000-område samt skyddsområde för ytvattentakten Mälaren. Enligt planbeskrivningen framgår det att planändringen är förenlig med samtliga riksintressen.

En liten del av Natura 2000-området planläggs för (befintlig) golfbana. Länsstyrelsen vill informera kommunen om att i den del som berör Natura 2000-

SAMRÅDSYTTRANDE

Datum
2019-02-18

Beteckning
402-44630-2018

område gäller 4 kap 8 § miljöbalken. Om planen medger en markanvändning som omfattar verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken får planen inte antas förrän sådant tillstånd lämnats. Innan kommunen kan uttala sig om förenlighet med alla riksintressen behöver kommunen avgöra om planen medger en markanvändning som kräver sådant tillstånd.

Miljö kvalitetsnormer*Miljö kvalitetsnormer för vatten*

Länsstyrelsen kan i nuläget inte avgöra om detaljplanen följer miljö kvalitetsnormerna för vatten, då det i planhandlingarna saknas utredning och en bedömning av påverkan på vatten. Kommunen behöver redogöra i planhandlingarna för om detaljplanen följer miljö kvalitetsnormerna, MKN, för vatten eller inte. Kommunen behöver även beskriva vilka vattenförekomster som är berörda av detaljplanen och hur detaljplanen påverkar möjligheten att följa MKN vatten. Även om ändringen av detaljplanen främst handlar om administrativa ändringar, så behöver kommunen ta ställning till situationen.

Strandskydd

Länsstyrelsen uppmärksammar kommunen på att inom den gällande detaljplanen för Brogård råder strandskydd. Det framgår också av detaljplanens antagandebeslut och planbeskrivning. Endast för ett mindre område på västra sidan av Fiskudden har strandskyddet upphävts genom Länsstyrelsens beslut den 13 juli 2004. Det upphävda området är kvartersmark (HYC), avsedd för bastu- och rekreationsanläggning till planerad konferensanläggning. I övriga delar av planområdet gäller utvidgat strandskydd av varierande omfattning, dock minst 100 meter från strandlinjen på land och 300 meter i vattnet. Anläggningar inom detaljplanens strandskyddade områden har hanterats med dispens från strandskyddet, vilket mark- och miljödomstolen också noterat i sin dom den 23 juni 2015 (M 5277-14).

I nu aktuella samrådshandlingar utgår kommunen felaktigt från att strandskydd skulle vara upphävt i nuvarande planområdet. Dessa uppgifter behöver korrigeras. Av planbeskrivning och miljökonsekvensbeskrivningen (MKB:n) ska framgå att det gäller strandskydd inom nuvarande och föreslaget planområde och att det innebär att det krävs dispens från strandskyddet för att uppföra byggnader, utföra anläggningar eller andra åtgärder enligt 7 kap. 15 § miljöbalken. Kommunen behöver i det fortsatta planarbetet redovisa dagens strandlinje, omfattningen av gällande strandskydd samt visa hur strandskyddsintresset påverkas av föreslagen planändring.

Enligt planbeskrivningen avser kommunen att upphäva strandskyddet i söder där nuvarande planområde föreslås utökas och en ny utslagsplats anläggas (backtee håll 18). Syftet med bestämmelserna om strandskydd är att värna tillgången på mark vid stränderna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet. För att upphäva strandskyddet krävs att

SAMRÅDSYTTRANDE

Datum
2019-02-18

Beteckning
402-44630-2018

det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken och att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses i planen väger tyngre än strandskyddsintresset, 4 kap. 17 § PBL. Länsstyrelsen konstaterar att det inte av planbeskrivningen framgår att det finns sådana särskilda skäl och inte heller om det i övrigt finns förutsättningar för ett upphävande eller en dispens från strandskyddet. Detta berörs inte heller i miljökonsekvensbeskrivningen. Länsstyrelsen bedömer att området idag är tillgängligt för allmänhetens friluftsliv samt att förändringen skulle påtagligt förändra förutsättningarna för djur och växtlivet.

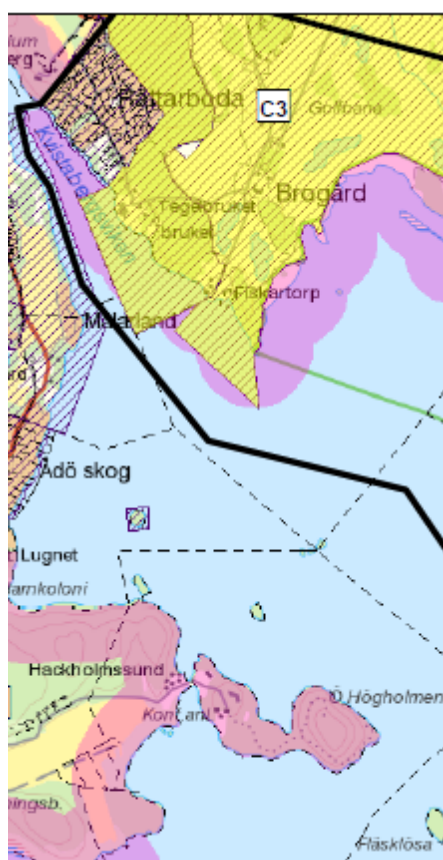
Strandskyddets omfattning

Länsstyrelsen meddelade den 13 november 2018 (dnr 511-53095-2017) ett nytt beslut om utvidgat strandskydd för Upplands-Bro kommun, efter att Länsstyrelsens beslut den 16 september 2014 överklagats till regeringen och återförvisats. Även beslutet 2018 är överklagat, men gäller i väntan på att regeringen avgör ärendet. Enligt Länsstyrelsens beslut med tillhörande kartor gäller utvidgat strandskydd om 300 meter i vattnet och på land, räknat från dagens strandlinje vid normalt medelvattenstånd, utanför detaljplanen i aktuellt område.

Därutöver gäller strandskydd inom detaljplan för Brogård (Brogård 1:88 samt del av Brogård 1:84) i enlighet med tidigare beslut ifråga om utvidgat strandskydd som berör dessa områden. I det inre av Kassanviken har emellertid det tidigare utvidgade strandskyddets omfattning ändrats när en äldre invallning av jordbruksmark förfallit. Strandskyddet utgick tidigare från strandlinje längs invallningens utsida och avslutades med en bakre begränsningslinje. Det utvidgade strandskyddet minskade när invallningen förföll och strandlinjen flyttades några hundra meter in på tidigare mark. Det generella strandskyddet på 100 meter följde däremot med vid strandlinjens ändring. Detta innebär att inom de delar av nuvarande planområde som är belägna utanför, söder och öster om, den gamla invallningen gäller fortfarande det utvidgade strandskyddet fram till begränsningslinjen 300 meter på land, medan det sedan minskar längre in i viken där delar av marken enbart omfattas av det generella strandskyddet, räknat från dagens strandlinje.

I den gällande detaljplanen för Brogård finns i planbeskrivningen sid. 32 (se nedan) en schematisk principiell redovisning av strandskyddets omfattning i planområdet. Den utgår dock från dåvarande strandlinjen i detaljplanens grundkarta.

SAMRÅDSYTTRANDE

Datum
2019-02-18Beteckning
402-44630-2018Bilaga 1
Karta 4 (7)

Utvidgat strandskydd i Upplands-Bro kommun

Tillhör Länsstyrelsens beslut för
Upplands-Bro kommun 2018-11-13
Diarienummer 511-53095-2017.

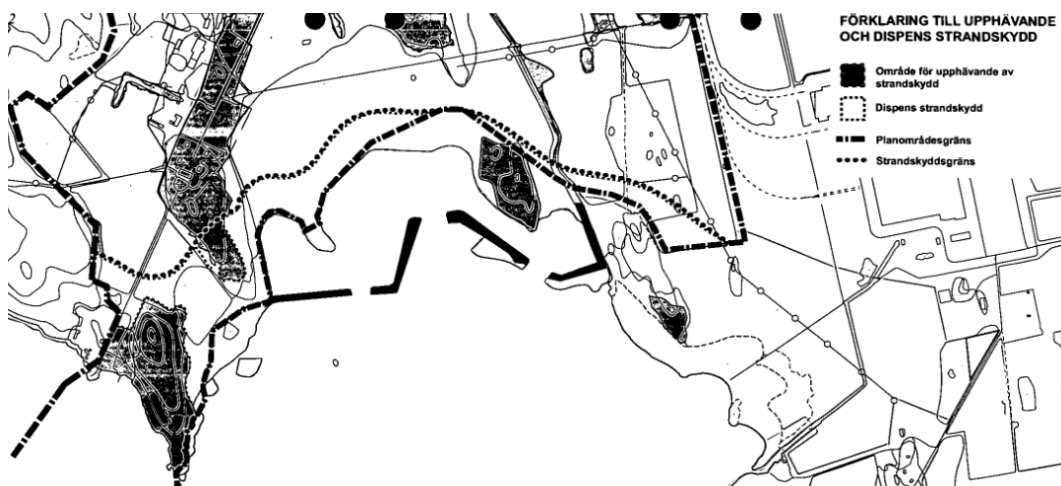
Teckenförklaring

- A1 Områdesindelning med beteckning (se värdebeskrivning)
- Generellt strandskydd om 100 meter utvidgat till 300 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd med undantag av områden avgränsade av detaljplan eller bakre begränsningslinje. Strandskyddsområdet visas schematiskt och utbredningsområdet är enbart ungefärligt.
- Utvidgat strandskydd mindre än 300 meter med bakre begränsningslinje
- Detaljplan med utvidgat strandskydd enligt tidigare beslut
- Detaljplan
- Fastighetsgräns

0 300 600 900 Meter 1:30 000



Karta till Länsstyrelsens beslut om utvidgat strandskydd 2018-11-13, dnr 511-53095-2017



Planbeskrivning sid 32 i gällande detaljplan för Brogård, schematisk redovisning av strandskyddets omfattning anpassad till strandlinjen 2004. Den f.d. invallningen är markerad med grova svarta streck i vattenområdet

SAMRÅDSYTTRANDE

Datum
2019-02-18

Beteckning
402-44630-2018

Hälsa och säkerhet*Översvämningsrisk*

Länsstyrelsen i Stockholms län har tagit fram en lågpunktskartering för länet som ger en indikation om var i landskapet vatten kan ansamlas vid kraftig nederbörd. Karteringen visar en sådan lågpunkt i området för de planerade hotellvillorna. Flera lågpunktsområden (utöver golfdammar) förekommer även i omgivningarna där vatten kan ansamlas. Lågpunktskarteringen ska ses som aktsamhetskarta och visar områden där kommunen sedan bör utreda och bedöma översvämningsrisken från kraftig nederbörd, det vill säga ett 100-årsregn med klimatfaktor. Resultatet bör ligga till grund för planens utformning, exempelvis genom höjdsättning av bebyggelsen eller att dagvattenlösningar även utformas för att kunna omhänderta eller fördröja större regnmängder.

Lågpunktskarteringen finns tillgänglig i Länsstyrelsens WebbGIS: <http://ext-webbgis.lansstyrelsen.se/Stockholm/Planeringsunderlag/>

En skyfallskartering behöver tas fram till nästa planskede så att det klargörs hur mycket vatten som kan ansamlas och var, så att eventuella åtgärder kan vidtas som skyddar bebyggelsen. För råd och stöd se länsstyrelsens *Rekommendationer för hantering av översvämning till följd av skyfall*:

<https://www.lansstyrelsen.se/stockholm/tjanster/publikationer/2018/rekommendationer-for-hantering-av-oversvamning-till-foljd-av-skyfall.html>

Geoteknik

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att aktsamhetsområden för ras och skred förekommer inom planområdet i närheten av där ny bebyggelse planeras. I planhandlingarna finns dock ingen geoteknisk utredning eller annat underlag som beskriver de geotekniska förutsättningarna i området som kommer att byggas.

SGU, SGI och MSB har gemensamt tagit fram ett underlag som visar förutsättningar för skred i finkorniga jordarter. Underlaget kan användas i tidiga skeden av planprocessen för stabilitetskartering och riskbedömning. I kartvisaren kan ses att delar av det aktuella området pekas ut som aktsamhetsområden; de områden där det finns förutsättningar för att skred i finjord kan ske. Informationen är tänkt att användas för att peka ut områden där ytterligare bedömningar och undersökningar kan behöva tas fram. Länsstyrelsen vill meddela att detta underlag finns att tillgå kommunen på: <http://gis.swedgeo.se/rasskrederosion/#>

Planområdets stabilitet, inklusive om planområdet kan påverkas av omgivande förutsättningar behöver klargöras. Risker på kort och lång sikt (minst bebyggelsens/ anläggningens förväntade livslängd) behöver vägas in. Kommunen behöver beakta att de geotekniska förhållandena och markstabiliteten även kan komma att påverkas av ett förändrat klimat med bland annat ökad nederbörd och

SAMRÅDSYTTRANDE

Datum
2019-02-18

Beteckning
402-44630-2018

högre temperaturer. Till nästa planskede behöver en geoteknisk utredning visa på markens lämplighet.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom den sekundära zonen i Östra Mälarens vattenskyddsområde. Planändringen i plankarta 2 innebär bland annat att golfanläggningen (planbestämmelse (R₁)) utökas till ett område nära strandlinjen i Kassansvik, Mälaren. Ytterligare ett område med samma planbestämmelse, väster om ”slottsområdet”, innebär en utökning av nuvarande detaljplans avgränsning av golfanläggningen (plankarta 1). Länsstyrelsen konstaterar att planområdet redan är ianspråktaget i enlighet med pågående detaljplaneförslag, men vill framföra att planhandlingar behöver kompletteras enligt följande:

Planbeskrivningen behöver kompletteras med kommunens bedömning av planens påverkan på vattenskyddsområdet och vilka åtgärder som behövs för att begränsa en eventuell påverkan. Kommunen har i behovsbedömningen bedömt att planens konsekvenser för bl.a. vattenmiljön (se planbeskrivning sid 6) ska belysas. Länsstyrelsen konstaterar att planbeskrivning och miljökonsekvensbeskrivning behandlar påverkan på vattenmiljön från planerad strandskoning, men att motsvarande bedömning från andra åtgärder inom golfverksamheten saknas.

Enligt skyddsföreskrift § 6, sekundär zon, till Östra Mälarens vattenskyddsområde får hantering av bekämpningsmedel inte ske om det kan medföra risk för vattenförorening. Planhandlingarna behöver kompletteras med en bedömning av vilken påverkan planen kan antas få på Mälaren som vattentäkt med avseende på användning av bekämpningsmedel. Bedömningen behöver framför allt fokusera på de områden i planen som är belägna närmast stranden (plankarta 2). Utöver detta behöver planbeskrivningen innehålla information om att vattenskyddsföreskrifter ska beaktas inom planområdet. Även plankartan behöver kompletteras med en upplysning om att planområdet ligger inom Östra Mälarens vattenskyddsområde.

I planbeskrivningen (sid. 8) anges att dräneringsvatten från golfbanan inte får avledas direkt ut i Mälaren/Broviken, vilket enligt planen ska gälla inom hela golfbaneområdet. Länsstyrelsen noterar att plankartan innehåller följande planbestämmelse (n₁) ”...Avvattning från greener och delar av fairways som gödslas eller behandlas med bekämpningsmedel ska avledas till lokala dammar så att läckage till Mälaren undviks”. Planbestämmelsen (n₁) finns utsatt i planområden i plankarta 2 men saknas inom plankarta 1. Planbestämmelsen behöver införas även i plankarta 1.

SAMRÅDSYTTRANDE

Datum
2019-02-18

Beteckning
402-44630-2018

Övriga frågor av betydelse för planens genomförbarhet**Vattenverksamhet och markavvattningsföretag**

Länsstyrelsen noterar att det framgår i MKB:n att underhållning av strandskoning och andra arbeten inom vattenområdet ska anmälas till Länsstyrelsen alternativt prövas av Mark- och miljödomstolen enligt 11 kap. Miljöbalken. Detta bör även framgå av planbeskrivningen. Det framgår också av MKB:n att Kvarnängen är ”fuktigt och blött”, och Länsstyrelsen vill informera om att planerade åtgärder även i detta område kan utgöra vattenverksamhet, enligt definitionen i 11 kap. 3 § Miljöbalken. Kommunen behöver tydligare redovisa förhållandena och visa området geografiskt, samt bedöma om planerade åtgärder utgör vattenverksamhet som kräver anmälan eller tillstånd enligt 11 kap. 3 och 9 §§ Miljöbalken.

Strandområdet på fastigheten har tidigare varit ett invallningsföretag – Brogårds invallningsföretag från år 1944. Det är av intresse för bakgrundsbeskrivningen av området, och som en redogörelse för områdets hydrologi, att delge historiken kring invallningsföretaget. Flera prövningar i mark- och miljödomstolen har gjorts där invallningarna successivt ändrats. Av gamla ortofoton från 1970-talet framgår att områdets karaktär ändrats markant sedan delar av invallningarna avlägsnats. Eftersom det tidigare framförts klagomål avseende grumling från utförda vattenverksamheter i strandområdet på fastigheten Brogård 1:88 så behöver kommunen tydligare redovisa i planhandlingarna vilka åtgärder som planeras i strand- och vattenområdet samt redogöra för risk för erosion och översvämning och hur detta ska hanteras.

På fastigheten Brogård 1:88 har det varit flera ärenden som rör vattenverksamhet – både prövningar och klagomålsärenden. Inom fastigheten Brogård 1:88 fanns tidigare två markavvattningsföretag, Brogård-Klocklartorps dikningsföretag och Brogårds invallningsföretag, som nu båda är upphävda. Det finns flera ärenden som prövats i Mark- och miljödomstolen om dels ändring av vallarnas utseende (M168-99, 5 maj 2000) och utvidgning av delar av vallarna (M85707-5, 5 september 2005). Dessa ärenden är intressanta som bakgrund för förståelsen av dagens förhållanden.

Ett klagomålsärende avseende vattenverksamhet (535-2006-36120, anmälan om misstänkt otillåten miljöverksamhet enligt 29 kap. 4 § Miljöbalken) rörde utfyllnader av lermassor i vattenområdet samt anläggande av en långsgående damm. Utfyllnaden orsakade grumling och risk för skador på intilliggande naturreservat/Natura 2000-område. Länsstyrelsen fördelade då Bro Hofs Slott AB att placera ut bottengående länsar i vattenområdet till dess grumling lagt sig.

Vattenområde

I vattenområdet finns en havererad golfdamm som har orsakat kraftig grumling i vattenområdet under många års tid, inklusive grumling i Natura 2000-området Broviken. Grävningen och den brutna dammvallen innebar vattenverksamhet, men saknar tillstånd. Länsstyrelsen avser förelägga om åtgärder som innebär att grumlingen ska upphöra. Detta är av mycket stor betydelse för de höga

SAMRÅDSYTTRANDE

Datum
2019-02-18

Beteckning
402-44630-2018

naturvärden som finns i så väl Natura 2000-området som i de grundare vattenområdena i naturreservatet i det inre av viken, mellan Natura 2000-området och nuvarande strand. Länsstyrelsen anser att det är olämpligt att inkludera vattenområdet i detaljplanen. Det kan i onödan försvåra eller förhindra åtgärder som kan behövas för en funktionell lösning på den allvarliga grumlingen.

Länsstyrelsen ifrågasätter även i övrigt att vattenområde ingår i planområdet, och anser att det saknas skäl för detta. Kommunen har inte motiverat planläggningen av vattenområdet i planhandlingarna. Plankartan anger att i vattenområde (W₁) får åtgärder för att hålla vattenområdet öppet och förstärkningsåtgärder i strandkanten utföras. Länsstyrelsen konstaterar dock att andra lagliga begränsningar gäller ändå i vattenområdet, oavsett om det ingår eller lämnas utanför planen.

Plankartan preciserar inte vilken typ av åtgärder för att hålla vattenytan öppen som skulle vara tillåtna. Det kan vara åtgärder som är vattenverksamhet, som kräver strandskyddsdispens eller tillstånd eller anmälan enligt 11 kap miljöbalken. Klippning av vattenvegetation har inte bedömts kräva tillstånd eller dispens, och har återkommande utförts sedan golfbanan anlades inom naturreservatet. Länsstyrelsen anser därför att det inte finns skäl till att reglera detta i detaljplanen. Strandskoning är vattenverksamhet som kräver tillstånd eller anmälan enligt 11 kap. miljöbalken, även om åtgärden skulle ha stöd i detaljplan.

Plankartans utformning

Plankartans grundkarta är otillräcklig. Strandlinjer är fragmenterade på kartan. Det framgår inte om plankartan redovisar nuvarande strandlinje eller strandlinjen i förra detaljplanen. Det framgår inte heller om planförslaget innebär en ändring av dagens (eller gällande detaljplans) strandlinje.

Kommunen refererar till området *Kvarnängen*, där en ny backtee ska anläggas. Det saknas en karta i planhandlingarna där det framgår var detta *Kvarnängen* är beläget. Kommunens beskrivning av planerade åtgärder vid *Kvarnängen* på s. 5 behöver kompletteras med en tydlig karta och aktuellt foto och redovisar vilka åtgärder som gjorts och vad som föreslås var i området. Kommunen anger att man ska upphäva en del av det befintliga planområdet och tillföra till naturreservatet. Kommunen bör förtydliga detta.

Riksintresse kulturmiljövård

Under planprocessen för nu gällande detaljplan (som antogs år 2004) fokuserade Länsstyrelsen på golfbanan i riksintressets odlingslandskap samt hur detaljplanen skulle förhålla sig till förordnandet om anmälningsplikt för ändringar av gårdens bebyggelse och park, med stöd av 3 kap. 6 § kulturmiljölagen, se Länsstyrelsens samrådsyttrande (Länsstyrelsens dnr. 4021-03-9225).

Länsstyrelsen hade tidigare förordnat om anmälningsplikt med anledning av att fråga hade väckts om byggnadsminnesförklaring. Den väckta frågan avslog Länsstyrelsen den 22 november 2005, samtidigt upphävdes förordnandet (dnr 2031-00-19057).

SAMRÅDSYTTRANDE

Datum
2019-02-18

Beteckning
402-44630-2018

De ändringar som tilläggsplanen syftar till, att justera placeringen av de sex parkbyggnaderna, ska linjera bebyggelsen bättre med herrgårdens flyglar samt kunna spara fler parkträd. Från kulturmiljö- och riksintressesynpunkt har Länsstyrelsen inga synpunkter på att planens gränser justeras, inte heller att whiskydestilleriet ersätts av en konferensdel.

Varsamhetsbestämmelser respektive skyddsbestämmelser

De nya byggrätterna i parken ges skyddsbestämmelsen (q₁). Länsstyrelsen vill påpeka att (q) används för befintliga byggnader, då detta är en skyddsbestämmelse för befintliga byggnader, läs mer om detta på Boverkets PBL kunskapsbanken. Kommunen bör överväga om varsamhetsbestämmelsen (k) kan användas för de nya byggrätterna, alternativt använda en bestämmelse som reglerar hur ny bebyggelse ska utformas och anpassas till omgivningen.

Enligt plankartan så har herrgården fått planbestämmelsen (q₂) vilket innebär att byggnad inte får rivras enligt detaljplanen. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att denna byggnad saknar varsamhetsbestämmelse eller skyddsbestämmelse i detaljplanen. Plankartan bör kompletteras med sådan skydds- eller varsamhetsbestämmelse.

Rivningsskyddet anges endast för herrgården och inte för ekonomibygnaderna, vilket Länsstyrelsen anser att kommunen behöver se över då även ekonomibygnaderna speglar gårdens historia och ett uttryck i riksintresset för kulturmiljövård. Länsstyrelsen vill även uppmärksamma kommunen på att rivningsskydd numera har beteckningen (r) för kvartersmark och (r-förbud) för allmän platsmark. För mer information, se Boverkets webbaserade kunskapsmaterial PBL kunskapsbanken.

Länsstyrelsen vill även uppmärksamma kommunen på att bestämmelsen *park och karaktärsträd ska i möjligaste mån bevaras* är otydlig formulerad. Enligt 4 kap. 32 § PBL så framgår det att reglering av bebyggelsen, byggnadsverk och miljön tydligt ska framgå av detaljplanen.

Formalia

Aktuellt planförslag hanteras som *ändring av detaljplan*. Länsstyrelsen noterar att planförslaget innebär utökning av gällande detaljplanens område med flera mark – och vattenområden samt upphävande i en mindre del av detaljplanen. Enligt Boverkets vägledning Kunskapsbanken ska ändring inte användas om ett detaljplaneområde behöver utökas, eftersom tillkommande markområdes lämplighet inte har prövats tidigare. Det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan i ett enskilt fall. Kommunen behöver förtydliga varför planen inte ersätts med ny detaljplan i stället för en ändring av gällande detaljplan.

Den nu gällande detaljplanen, som vann laga kraft år 2004-09-17 har en genomförandetid på 15 år vilket innebär att genomförandetiden går ut först 2019-04-17. Kommunen har motiverat i planbeskrivningen varför ändring av detaljplan är nödvändig, men nämner inte i planhandlingarna att genomförandetiden för den

SAMRÅDSYTTRANDE

Datum
2019-02-18

Beteckning
402-44630-2018

gällande detaljplanen inte har gått ut. Kommunen kan med fördel framföra ett resonemang kring genomförandetiden i planhandlingarna.

Övriga synpunkter

Sammanfattningsvis bör kommunen se över planbestämmelserna och kan med fördel samråda med kommunens bygglovsavdelning för att säkerställa att bestämmelserna kommer tolkas korrekt vid tillämpning av detaljplanen.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget innebär betydande påverkan på miljön och en miljökonsekvensbeskrivning har bifogats planförslaget. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Beslut i detta ärende har fattats och godkänts digitalt av planchef Tatjana Joksimović. I slutliga handläggningen har även deltagit planhandläggare Sofie Norrgård, föredragande.

Kopia: SBk (AW, JA) Ms (GJL, SF), Map (JK), Mn (Mn), SBsb (JH)