



Datum	Vår beteckning
2023-04-26	KS 15/0348

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Brogård (delar av Brogård 1:88)

nr Ä0315

BRO

Upplands-Bro kommun

Innehållsförteckning

Bakgrund till detaljplanarbetet.....	2
Beslut om planuppdrag.....	2
Bakgrund	2
Planens syfte och huvuddrag.....	2
Syfte	2
Huvuddrag.....	3
Hur samrådet har bedrivits.....	3
Hur granskningen har bedrivits	3
Inkomna synpunkter, lista.....	4
Inkomna synpunkter med kommentarer	4
Statliga myndigheter.....	5
Kommunala nämnder	7
Övriga remissinstanser	7
Resultat av granskningen	9
Underlagsmaterial.....	9

Bilaga 1 (Länsstyrelsens synpunkter på detaljplaneförslaget)

Bakgrund till detaljplanearbetet

Beslut om planuppdrag

Kommunfullmäktiges beslutade om planuppdrag i samband med intentionsavtal för Bro Hof, den 12 juni 2013, § 80. Planen handläggs genom normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen, (PBL) 2010:900 i dess lydelse före 1 jan 2015.

Bakgrund

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, 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.

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

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.

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.

I den andra prövningen konstaterade Mark- och miljööverdomstolen att gränsen för naturreservatet inte kan utläsas ur naturreservatsbeslutet.

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

Mark- och miljööverdomstolen konstaterar också att gränsen för den beviljade strandskyddsdispensen sammanfaller med gränsen för naturreservatet. Därmed följer att golfbanan inte är byggd i strid mot beviljad strandskyddsdispens.

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 och huvuddrag

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 ändringar som inte har varit föremål för behandling i domstol.

Huvuddrag

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 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. I stället utökas planområdet på en närliggande del för att möjliggöra för mästerskapsutslagsplatser vid håll 18.

Utöver dessa ändringar omfattas även planen av ett område som tidigare varit oplanerat och som ligger i anslutning till golfbanans övningsområde, (driving range). En mindre justering görs också vid ekonomibyggnaderna runt slottsområdet där pricksmark tas bort och ersätts av bestämmelser om en begränsad byggnadsarea. Vidare stärks skyddet av den gamla ladugården genom en bestämmelse om rivningsförbud.

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.

Hur granskningen har bedrivits

Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott beslutade den 19 augusti 2020 § 37, att sända ut förslag till ändring av detaljplan med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning för Brogård (delar av Brogård 1:88), nr 0315Ä, till granskning enligt regler för normalt planförfarande, PBL 2010:900, i dess lydelse före 1 januari 2015.)

Detaljplaneförslaget var under tiden 19 januari 2022 till den 21 februari utsänt för granskning 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).

Granskningen kungjordes i Dagens Nyheter den 19 januari och Svenska Dagbladet den 18 januari samt annonserades i Mitt i Upplands-Bro den 15 januari.

Inkomna synpunkter, lista

Med anledning av förslaget till detaljplan har tolv (12) synpunkter inkommit till kommunen. Av dessa inkom elva (11) yttranden under granskningsperioden och ett efter granskningsperiodens slut. Sena synpunkter behandlas på samma sätt som de synpunkter som inkommit under remisstiden.

Skrivelserna är numrerade i följande ordning:

Statliga myndigheter

1	Länsstyrelsen i Stockholms län	inkom den 17 mars, 2022
2	Lantmäteriet	inkom den 14 februari, 2022
3	Trafikverket	inkom den 15 februari, 2022

Kommunala nämnder

4	Kultur- och fritidsnämnden	inkom den 14 mars, 2022
5	Tekniska nämnden	inkom den 10 maj, 2022

Övriga remissinstanser

6	Norrvatten	inkom den 31 januari, 2022
7	Vattenfall	inkom den 1 februari, 2022
8	E.ON Energiinfrastruktur	inkom den 2 februari, 2022
9	Region Stockholm	inkom den 17 februari, 2022
10	Brandkåren Attunda	inkom den 18 februari, 2022
11	E.ON Energidistribution	inkom den 21 februari, 2022
12	Svenska kraftnät	inkom den 21 februari, 2022

Inkomna synpunkter med kommentarer

I det följande kommenteras synpunkter på förslag till detaljplan för Brogård (delar av Brogård 1:88 m.fl.). 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 synpunkter som kan erhållas från kommunen. I omedelbar anslutning till inkomna synpunkter redovisas Plan- och exploateringsavdelningens kommentarer.

Statliga myndigheter

1 Länsstyrelsen i Stockholms län

inkom den 17 mars, 2022

1.1 Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL, men lämnar rådgivande synpunkter kopplade till strandskydd och vattenskyddsområde.

Kommentar

1.1 *Synpunkten noteras*

1.2 Rådgivande synpunkter:

Strandskydd: Inom planområdet gäller utvidgat strandskydd av varierande omfattning, dock minst 100 meter från strandlinjen och 300 meter i vatten. Endast för ett mindre område på västra sidan av Fiskudden har strandskyddet upphävt genom Länsstyrelsens beslut den 13 juli 2004.

Planförslaget innebär en ändring av gällande detaljplan samt utökning av planområdet. För de delar där planområdet utökas gäller strandskyddet fortsatt. Det innebär att åtgärder inom strandskyddat område kräver dispens. Även om detaljplanen medger en viss användning, exempelvis kvartersmark, är det inte säkert att dispens kan ges i en kommande dispensprövning. Dispensprövningen ska utgå från strandskyddets syfte och om det finns särskilda skäl för dispens. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen om att det för vissa delar inom planområdet kan saknas särskilda skäl för dispens vilket kan påverka detaljplanens genomförbarhet. I planbeskrivningen nämns bland annat att en ny utslagsplats/backtee ska anläggas inom Kvarnängen. I miljökonsekvensbeskrivningen framgår dock att naturmiljön inom Kvarnängen har ett visst naturvärde (naturvärdesklass 4) och kommer påverkas lokalt vid ett genomförande av detaljplanen. Det kan därför saknas förutsättningar för strandskyddsdispens i detta område. Denna prövning görs dock först vid en dispensansökan.

Kommentar:

1.2 *För att få klarhet i frågan om strandskyddsdispens har en Bro Hof lämnat in en ansökan om strandskyddsdispens med utgångspunkt i planförslaget. Denna ansökan har behandlats av Bygg- och miljönämnden i Upplands-Bro och ett beslut om dispens har meddelats den 27 april 2023. Beslutet är också villkorat med att anläggandet och driften av den aktuella back-teen ska kunna anläggas och skötas utan att det medför grumling av vattnet utanför.*

1.3 Vattenskyddsområde: Planområdet ligger inom den sekundära zonen i Östra Mälarens vattenskyddsområde. Länsstyrelsen vidhåller sedan samrådet att planbeskrivningen bör kompletteras med information om detta samt hur planförslaget är förenligt med skyddsföreskrifterna.

Kommentar:

1.3 *Planbeskrivningen har kompletterats med denna information.*

2 Lantmäteriet

inkom den 14 februari, 2022

2.1 Vid genomgång av planförslagets handlingar har Lantmäteriet noterat följande delar av planen som bör förbättras.

Grundkarta: I grundkartan saknas fastighetsbeteckningar. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas tydligt för att göra det lätt för den som är berörd av planen

att hitta respektive fastighet på plankartan. Fastighetsgräns markerad i rött finns, men redovisas inte bland grundkartans beteckningar.

Kommentar:

- 2.1 Grundkartan har uppdaterats utifrån Lantmäteriets synpunkter.
- 2.2 Planbestämmelse för upphävd del av planen otydligt redovisad: Det är svårt att se det skrafferade området i plankartan. Området bör markeras på ett tydligt sätt, t. ex. med färg så att det inte försvinner bland höjdkurvorna.

Kommentar:

- 2.2 Redovisningen i plankartan har ändrats så att det upphävda området tydligare framgår.
- 2.3 Påverkan på befintliga planer: Av planbeskrivningen bör det framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelingsbestämmelser som berörs av planområdet. Det är viktigt för allmänheten att det går att förstå konsekvenserna av planläggningen. Detta kan till exempel beskrivas genom en text i stil med ”Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.” Glöm inte att kontrollera så att gällande plan / planer och eventuella fastighetsindelingsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

Kommentar:

- 2.3 Genomförandedelen av planen har uppdaterats med den föreslagna texten om att tidigare detaljplan upphör att gälla inom planområdet, Ett antagande av planen får inte några konsekvenser för eventuella fastighetsindelningar.
- 2.4 Eventuell ersättning på grund av bestämmelser om skydd av kulturvärden eller rivningsförbud: Av planförslaget framgår inte den eventuella rätt till ersättning som en fastighetsägare kan ha när kommunen inför bestämmelser om skydd för kulturvärden eller rivningsförbud i detaljplanen. Regelverket behöver redovisas tydligt i fastighetskonsekvensbeskrivningen.

Kommentar:

- 2.4 Rätten till ersättning vid införande av rivningsförbud gäller endast om det är frågan om en betydande skada i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Med tanke på att det redan i gällande detaljplan finns ett skydd mot förvanskning och att byggnaden används i befintligt skick i dag bedöms det inte som att rivningsförbudet medför någon ekonomisk skada. Planbeskrivningen har uppdaterats med denna text.
- 2.5 Planekonomi: Planekonomin är knapphändigt redovisad i planbeskrivningen exempelvis saknas ”Ekonomiska konsekvenser” och ”Planavgift” Under rubriken ”Ekonomiska konsekvenser” ska planens ekonomiska konsekvenser för kommunen och för enskilda fastighetsägare och rättighetshavare ska redovisas. Beskrivningen underlättar kopplingen till kommunens investeringsbudget och visar att planen är ekonomiskt genomförbar. Under rubriken ”Planavgift” anges om planavgift ska tas ut vid bygglov eller om plankostnaden regleras i ett särskilt avtal.

Kommentar

- 2.5 Planbeskrivningen har uppdaterats med information om att ett antagande av planen inte leder till någon utbyggnad av allmän plats eller att någon planavgift tas ut.

3 Trafikverket inkom den 15 februari, 2022

- 3.1 Trafikverket har inget att erinra mot ärendet.

Kommunala nämnder

4 Kultur- och fritidsnämnden inkom den 14 mars, 2022

- 4.1 Kultur-och fritidskontoret ser positivt på att gränsdragningen för naturreservatet tydliggörs. Broängarnas naturreservat är ett av Stockholms mest fågelrika områden. Naturreservatets fina natur- och kulturvärden är ett betydelsefullt område med fina platser för en aktiv fritid och rekreation.

I detaljplanen föreslås några mindre justeringar av planen runt Slottsområdet. Vid de gamla ekonomibyggnaderna föreslås ett borttagande av vad som idag är markerad prickmark (mark som ej får bebyggas). Det i syfte att ge möjligheten att uppföra servicebyggnader. Området runt Brogårds slottsområde har i vissa delar kvar en läsbarhet kring dess funktion som säteri och har fortsatt ett kulturhistoriskt värde som bör värnas. Det är positivt att skyddsbestämmelserna för ladugården stärks. Men det är viktigt att eventuell tillkommande bebyggelse också anpassas till omgivningen och befintlig bebyggelse.

Kommentar

- 4.1 *I den delen runt Slottsområdet som omnämns ovan finns en planbestämmelse med lydelsen: "Värdefull miljö. Ändring av byggnad eller mark får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse och markanvändning ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart." Utifrån den texten är det Bygg- och miljönämndens ansvar att bedöma om eventuella kommande bygglovsansökningar uppfyller ett sådant krav på anpassning.*

5 Tekniska nämnden inkom den 10 maj, 2022

- 5.1 Tekniska nämnden avstår från att yttra sig över granskningsförslaget till detaljplan.

Övriga remissinstanser

6 Norrvatten inkom den 31 januari, 2022

- 6.1 Norrvatten har inga ytterligare synpunkter än de som framfördes i samrådsskedet.

7 Vattenfall inkom den 1 februari, 2022

- 7.1 Vattenfall har inget att erinra i ärendet

8 E.ON Energiinfrastruktur inkom den 2 februari, 2022

- 8.1 E.ON Energiinfrastruktur AB (fd E.ON Värme Sverige AB) har sedan 2018 en huvudledning från kraftvärmeanläggningen Högbytorp i utkanten av aktuell fastighet. Ledningen går längs Ginglögs väg mot SL depån. Denna ledning måste beaktas.

Kommentar

8.1 *Ledningen ligger långt ifrån de delar av planområdet som är aktuella för ändringar. Ledningarna berörs därmed inte av de nu aktuella planfrågorna.*

9 Region Stockholm inkom den 17 februari, 2022

9.1 Region Stockholm har inga synpunkter på förslaget.

10 Brandkåren Attunda inkom den 18 februari, 2022

10.1 Brandkåren Attunda har inget att yttra över föreslagen plan.

11 E.ON Energidistribution inkom den 21 februari, 2022

11.1 E.ON Energidistribution har inget att erinra.

12 Svenska kraftnät inkom den 21 februari, 2022

12.1 Svenska Kraftnät har inget att erinra

Resultat av granskningen

Ändringar i planförslaget

Planförslaget har inte ändrats efter granskningen utöver att ett antal förtydliganden och redaktionella ändringar har gjorts i planhandlingarna.

Någon ny granskning av planen är inte aktuell.

Det har inte heller framkommit någon fastighetsägare, förening eller privatperson som under samrådet eller granskningen har framfört synpunkter som inte har tillgodosetts.

Underlagsmaterial

- Kopior av inkomna synpunkter under granskningen.
- Samrådsredogörelse, daterad 1 juni 2020
- Kopior av inkomna synpunkter under samrådet

Materialet går att beställa från kommunens plan- och exploateringsenhet.

Upprättad 26 april 2023 av
Plan- och exploateringsenheten

Tove Carlsson
Plan- och exploateringschef

Henric Carlson
Utvecklare/Utredare



Enheten för bostäder och fysisk planering
Sofie Norrgård

Upplands-Bro kommun
Dnr: KS 15-0348
kommunstyrelsen@upplands-bro.se

Ändring av detaljplan för Brogård (del av Brogård 1:88 m.fl.) i Upplands-Bro kommun

Bakgrund

Länsstyrelsen har tagit emot rubricerad detaljplan för granskning. Detaljplanen syftar till att ändra och utöka gällande detaljplan så att gränsdragningar för befintlig golfbana och naturreservat stämmer överens med plankartan. Vidare är syftet att göra ett antal mindre ändringar för att möjliggöra uppförande av servicebyggnader m.m.

Länsstyrelsens yttrande utgår från innehållet i 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL, men lämnar rådgivande synpunkter kopplade till strandskydd och vattenskyddsområde.

Rådgivande synpunkter

Strandskydd

Inom planområdet gäller utvidgat strandskydd av varierande omfattning, dock minst 100 meter från strandlinjen och 300 meter i vatten. Endast för ett mindre område på västra sidan av Fiskudden har strandskyddet upphävts genom Länsstyrelsens beslut den 13 juli 2004.

Planförslaget innebär en ändring av gällande detaljplan samt utökning av planområdet. För de delar där planområdet utökas gäller strandskyddet fortsatt. Det innebär att åtgärder inom strandskyddat område kräver dispens. Även om detaljplanen medger en viss användning, exempelvis kvartersmark, är det inte säkert att dispens kan ges i en kommande dispensprövning. Dispensprövningen ska utgå från strandskyddets syfte och om det finns särskilda skäl för dispens.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen om att det för vissa delar inom planområdet kan saknas särskilda skäl för dispens vilket kan påverka detaljplanens genomförbarhet. I planbeskrivningen nämns bland annat att en ny utslagsplats/backtee ska anläggas inom Kvarnängen. I miljökonsekvensbeskrivningen framgår dock att naturmiljön inom Kvarnängen har ett visst naturvärde (naturvärdesklass 4) och kommer påverkas lokalt vid ett

GRANSKNINGSYTTRANDE**Datum**
2022-04-05**Beteckning**
402-4596-2022

genomförande av detaljplanen. Det kan därför saknas förutsättningar för strandskyddsdispens i detta område. Denna prövning görs dock först vid en dispensansökan.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom den sekundära zonen i Östra Mälarens vattenskyddsområde. Länsstyrelsen vidhåller sedan samrådet att planbeskrivningen bör kompletteras med information om detta samt hur planförslaget är förenligt med skyddsföreskrifterna.

Medverkande i beslutet

Beslutet har fattats av t.f. enhetschef Cecilia Lindqvist med planhandläggare Sofie Norrgård som föredragande. I den slutliga handläggningen har också samordnare Susann Sass Jonsson medverkat.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.