



Samhällsbyggnadskontoret

Datum  
2026-04-29

Vår beteckning  
KS 15/0348

## Särskild sammanställning

Brogård (delar av Brogård 1:88 m.fl.)

Bro

Nr Ä0315

### Inledning

Samhällsbyggnadskontoret har gjort en så kallad särskild sammanställning enligt Miljöbalken 6 kap 16 §. Den fungerar som en utvärdering av arbetet med miljöbedömningen. Sammanställningen ingår i de handlingar som kommunfullmäktige tar del av inför antagandet av detaljplanen för Brogård (delar av Brogård 1:88 m.fl.).

### Detaljplanens syfte och huvuddrag

#### *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.

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 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.

#### *Syfte och huvuddrag*

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.

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 och i stället utökas planområdet på en närliggande del för att möjliggöra för mästerskapsutslagsplatser vid hål 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.

Inom och i anslutning till planområdet finns höga kultur- och naturvärden och planområdet berör skyddade områden som naturreservat, Natura 2000-område samt skyddsområde för ytvattentäkten Mälaren. En miljökonsekvensbeskrivning har således tagits fram för att integrera miljöaspekter i planen och belysa planändringens konsekvenser för människa och miljö.

### Hur miljöaspekterna har integrerats i detaljplanen

Den föreslagna planändringen bedöms sammanfattningsvis ha små konsekvenser för områdets miljö, förutsatt att nödvändiga hänsyn tas vid genomförande av planen. Nedan sammanfattas de huvudsakliga negativa och positiva konsekvenserna som planändringen medför.

Borttagande av ”prickmark” vid Bro Hof slotts ekonomibyggnader skulle kunna innebära en utbyggnad som kan påverka kulturmiljön. För att minimera negativ påverkan har en begränsning av den tillåtna byggnadsarean för såväl den enskilda byggnaden som för området som helhet införts och den tidigare varsamhetsbestämmelsen för anpassning till den kulturhistoriskt värdefulla miljön bibehålls. Ett rivningsförbud för en viktig byggnad har också tillförts. För kulturmiljön är det viktigt i den fortsatta processen att eventuella nytillskott i bebyggelsen följer föreslagna riktlinjer och anpassas till utformning, storlek, omfattning och lokalisering till den historiskt framvuxna strukturen. Om detta fullföljs bedöms de sammantagna förslagen till ändringar av detaljplanen inte innebära betydande negativa konsekvenser för kulturmiljön.

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 till naturreservatet. Naturmiljön inom Kvarnängen påverkas lokalt då ett område av klass 4 (visst naturvärde) ianspråk tas för golfändamål. Kvarnängen som helhet bedöms inte påverkas negativt av planändringen då endast några procent av området tas i anspråk. Bedömningen grundas främst på att berört område inte innehar några högre värden då ingen strandängsvegetation ännu har etablerats, att artsammansättningen utgörs av triviala växter som är vanliga runt Mälaren samt att det tillförs ett markområde av högre naturvärde (påtagligt naturvärde, klass 3) från gällande detaljplan till naturreservatet. Då det område som tillförs naturreservatet har ett högre värde än det område som ianspråk tas och är beläget närmare Mälaren bedöms konsekvenserna som helhet vara positiva.

Strandskyddsdispens för denna del av planen har meddelats av Bygg- och miljönämnden i en separat ansökan.

Planändringen medger golfanläggning i nära anslutning till Mälaren. Bekämpningsmedel används vid några tillfällen per år på golfbanan. För att minimera risk för påverkan på den intilliggande recipienten och dricksvattentäkten Mälaren har dräneringen från banorna konstruerats så att dräneringsvattnet leds till ett dammsystem i stället för direkt till Mälaren. Bestämmelser om detta är införda i planen.

Strandlinjen inom vattenområdet är utsatt för erosion från vatten och vind, vilket kan innebära grumling och kan påverka den känsliga miljön i Broviken. I planen har ett område om cirka tio meter av vattnet närmast strandlinjen tagits med i planen. Syftet är att underlätta banans möjlighet att underhålla strandskoningen, vilket i sin tur bidrar till att motverka grumling.

Sammanfattningsvis bedöms den kontrollerade användningen av bekämpningsmedel på golfbanan samt åtgärder i vattenområdet, med vidtagna skyddsåtgärder, inte försämra vattenkvaliteten på ett sådant sätt att det har någon betydande påverkan på Natura 2000-området Broviken eller Mälaren som vattentäkt och inte heller försvåra möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna.

Som ett led i etableringen av den nuvarande golf- och konferensanläggningen Bro Hof ingick i projektet att så långt möjligt även restaurera miljön, såväl vad gäller bebyggelsen vid slottet som alléer och parker och andra delar av området, med det uttalade syftet att lyfta fram och bevara så stor del av miljön som möjligt, vilket också genomförts. Planändringarna ger Bro Hof bättre förutsättningar att bedriva en ekonomiskt hållbar verksamhet vilket medför en ännu bättre bas för framtida underhåll och vård av kultur- och naturmiljön i området. Inte minst innebär planändringarna att beslutade domar i förvaltningsrätten mark- och miljööverdomstolen nu även reglerats i detaljplanen för Bro Hof

Hur hänsyn har tagits till miljökonsekvensbeskrivningen och inkomna synpunkter

#### *Hänsyn till miljökonsekvensbeskrivningen*

De ovan nämnda miljöaspekterna av detaljplanen har integrerats i arbetet med detaljplanen i samråd med miljöbedömningen. Kompetensen har också använts till dialog med Länsstyrelsen och i ansökan om strandskyddsdispens.

#### *Beaktandet av synpunkter*

Följande synpunkt har inkommit gällande miljökonsekvensbeskrivningen:

*Synpunkter framkomna under samrådsskedet, samt kommunens kommentar ur samrådsredogörelsen:*

#### **Länsstyrelsen:**

##### Miljökvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen skriver i samrådsredogörelsen 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**

*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.*

### Strandskydd

Länsstyrelsen uppmärksammar kommunen på att inom den gällande detaljplanen för Brogård råder strandskydd förutom för ett mindre område på västra sidan av Fiskudden. 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.

### **Kommentar**

*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.*

### Vattenskyddsområde

Länsstyrelsen skriver vidare att planområdet ligger inom den sekundära zonen i Östra Mälarens vattenskyddsområde. 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.

### **Kommentar:**

*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 bygggrätt 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.*

### 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 brustna 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.  
Strandskoning är vattenverksamhet som kräver tillstånd eller anmälan enligt 11 kap. miljöbalken, även om åtgärden skulle ha stöd i detaljplan.

**Kommentar:**

*Motivet för att ha med vattenområdet i planen är, som Länsstyrelsen själva påpekar, att underlätta vid utförande av arbete i vattenkanten. Det är inte tänkt att detta ska vara i stället 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.*

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.

**Kommentar:**

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

Riksintresse kulturmiljövård

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:**

*Rivningsförbud har införts för ladan.*

**Bygg- och miljönämnden:**

Miljöavdelningen påpekar att den har tagit del av Länsstyrelsen Stockholms samrådsyttrande och att de delar synpunkter kring bland annat miljö kvalitetsnormer för vatten, strandskyddsområde, översvämningrisk, geoteknik och vattenskyddsområde. Därutöver anser miljöavdelningen att miljömål nr 4, giftfri miljö, saknas i miljökonsekvensbeskrivningen.

**Kommentar**

*Miljömål nr 4 finns nu i MKB. I övrigt, se kommentarer till Länsstyrelsens yttrande*

**Norrvatten:**Östra Mälarens vattenskyddsområde:

Norrvatten skriver att den föreslagna planen är lokaliserad inom både primär och sekundär zon för vattenskyddsområdet Östra Mälaren samt inom ett naturreservat. 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 produktion. Vattenskyddsområdet är därför inrättat i Östra Mälaren för att försäkra en långsiktigt säker dricksvattenproduktion.

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 Miljö kvalitetsnormen 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.

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**

*Vattenområdet är tillagt till planen för att skapa bättre förutsättningar för att underhålla strandskoningen och detta syftar i sin tur till att undvika erosion 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)*

Backtee på Kvarnängen:

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**

*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.*

#### Dagvatten:

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**

*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.*

#### **Privatperson 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 bygtrafik och liknande.

#### **Kommentar**

*Området har utgått ur planen.*

#### Synpunkter framkomna under granskningsskedet, samt kommunens kommentar ur granskningsutlåtandet:

#### **Länsstyrelsen:**

##### Strandskydd:

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. 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:**

*För att få klarhet i frågan om strandskyddsdispens har 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 backteen ska kunna anläggas och skötas utan att det medför grumling av vattnet utanför.*

##### 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:**

*Planbeskrivningen har kompletterats med denna information.*

Skälen till att detaljplanen bör antas i stället för andra alternativ

Med utgångspunkt från gällande detaljplan samt med stöd av gällande domar, bedöms nollalternativet huvudsakligen innebära att markanvändningen är densamma som i nuläget samt med en möjlighet att bygga ut i enlighet med gällande detaljplan.

Detta innebär övergripande att:

- Golfbanan är utformad som idag med möjlighet att anlägga backtee på Kvarnängen (dock annan lokalisering än i föreslagen planändring).
- Att bebyggelsen är utformad som idag.

Då planändringens huvudsakliga syfte är att anpassa detaljplanen till hur golfbanan de facto byggts och i övrigt göra mindre anpassningar för den pågående verksamhetens nuvarande behov har inga övriga alternativ identifierats. Alternativet till att anta detaljplanen skulle därför vara att situationen i området i allt väsentligt skulle vara som i dagsläget men med oklara juridiska förutsättningar.

Vilka åtgärder som planeras för att övervaka och följa upp den betydande miljöpåverkan som genomförandet av detaljplanen medför Underhållsarbeten av strandskoningen i strandlinjen inom vattenområdet kan innebära grumling som kan påverka den känsliga miljön i Broviken. För vattenmiljön är det således framförallt viktigt att underhåll inom vattenområdet anmäls till länsstyrelsen alternativt tillståndssöks hos mark- och miljödomstolen. Erforderliga skyddsåtgärder ska vidtas och påverkan kontrolleras så att inte den känsliga vattenmiljön i Broviken påverkas, vilket hanteras i samband med hanteringen av vattenverksamheten. Samtidigt är det viktigt att underhållsåtgärder utförs av strandskoningen. Denna ligger utsatt för vind och vågor och isbildning. Löpande underhåll är nödvändigt för att inte bakomliggande lösare jordar/leror ska frigöras och öka grumlingen i de inre delarna av Broviken. Bro Hof har upprättat ett åtgärdsförslag för att motverka grumling. Bro Hof har också ett förslag på teknisk lösning för underhåll av strandskoning, vilken godkänts av länsstyrelsen.

I ärendet som behandlade strandskyddsdispensen för backtee vid Kvarnängen har det också ställts som villkor att anläggande och drift kan ske utan påverkan på Broviken.

Samhällsbyggnadskontoret

Henric Carlson  
Planarkitekt