

# PLANPROGRAM FÖR BORGEBY 23:6 M.FL.

---

## FÖRORD

Borgeby slott med kyrka och omgivande landskap är intressant i ett historiskt perspektiv, men också idag och för framtiden. Här finns en bebyggelsekontinuitet sedan mer än 1 000 år tillbaka. Här fanns en gång en så kallad trelleborg i slutet av 900-talet, sen vikingatid. Idag kan man till exempel delta i evenemanget ”Toner vid Borgeby” och lyssna till klassisk musik i en av ladorna från 1700-talet eller bara njuta av platsen med sina byggnader och omgivande natur. För framtiden finns intressanta planer för hur slott och omgivning ska kunna utvecklas och bli än mer attraktivt för både boende i närheten och långväga besökare. Detta planprogram är ett led i att utveckla området kring Borgeby slott.

Anders Nyquist  
planeringschef

Lomma 2013-09-16

”På storkarna tror också Borgebys herre,  
fast de här i Skåne för vart år blir färre.  
När parken vid Borgeby doftar viol,  
då stämmer Ernst Norlind sin träskofiol.”

(ur visan ”Skånska slott och herresäten”, text av Hjalmar Gullberg och Bengt Hjelmquist)



Orienteringskarta med programområdet markerat

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>PLANPROGRAMMETS SYFTE OCH HUVUDDRAG</b> .....	1	<b>FÖRUTSÄTTNINGAR</b> .....	10	<b>FORTSATT ARBETE</b> .....	18
Visioner och mål .....	1	Mark .....	10	Behov av arbete/utredningar: .....	18
Programområde .....	1	Landskapsanalys .....	11	<b>BILAGOR</b>	
<b>PROGRAMFÖRSLAG</b> .....	2	Geoteknik .....	12	Bilaga 1: Byggnadsminnesförklaring Borgeby slott	
Struktur och huvuddisposition .....	2	Markradon .....	12	1996-12-09	
Befintlig bebyggelse och vegetation .....	2	Markföreningar .....	12		
Tillkommande bebyggelse .....	4	Trafik .....	12		
Markarbeten .....	5	Teknisk försörjning .....	12		
Markförening .....	5	Servitut och nyttjanderätt .....	13		
Radonskydd .....	5	Vatten .....	13		
Strandskydd .....	5	Luft .....	13		
Grönstruktur .....	5	Hälsa och säkerhet .....	13		
Fornlämningar .....	5	Översvämning (regn eller högvatten) .....	13		
Trafik .....	5	Natur .....	13		
Gångbro över Lödde å .....	6	Strandskydd .....	13		
Teknisk försörjning .....	7	Landskapsbildsskydd .....	14		
Miljökompensation .....	8	Naturresevat .....	14		
<b>KONSEKVENSER</b> .....	8	Miljökompensation .....	14		
Mark .....	8	Kultur .....	14		
Trafik .....	8	Byggnadsminne .....	16		
Teknisk försörjning .....	8	Riksintresse .....	17		
Vatten .....	8	Service .....	17		
Luft .....	8	Mellankommunala intressen .....	17		
Hälsa och säkerhet .....	8	<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b> .....	17		
Tillkommande buller genom planen .....	8	Kommunala beslut i denna planprocess .....	17		
Tillkommande skuggning genom planen .....	8	Översiktsplan .....	17		
Tillkommande risker genom planens genomförande .....	9	Detaljplaner, planprogram eller FÖP .....	17		
Natur .....	9	Kulturmiljöprogram .....	18		
Kultur .....	9	Naturmiljöprogram med grönplan .....	18		
Riksintressen .....	9	<b>MILJÖBEDÖMNING ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN</b> ....	18		

## PLANPROGRAMMETS SYFTE OCH HUVUD-DRAG

Planprogrammets syfte är att pröva utvecklingsmöjligheterna inom programområdet samt att säkerställa natur- och kulturvärden. Vad gäller utvecklingsmöjligheter är det en broförbindelse över Lödde å samt en gång- och cykelväg längs Borgeby slottsväg samt en ny gångväg som ska prövas. Vidare ska utvecklingsmöjligheterna för Borgeby 23:6 (Borgeby slott) prövas.

Programförslaget innefattar:

- Gång- och cykelvägar
- Gångbro
- Verksamheter
- Parkering
- Odling
- Natur/strandäng
- Begravningsplats
- Bostäder

### Visioner och mål

Målsättningen med planprogrammet är att skydda och bevara natur- och kulturvärden samt underlätta utvecklingen i programområdet till en fungerande landsbygdsmiljö.

### Programområde

*Läge, avgränsning, areal*

Programområdet ligger i norra delen av Borgeby och angränsar till Kävlings kommun. Det avgränsas av Lödde å i norr, Norra västkustvägen i väster, till stor del av Borgeby Slottsväg i söder, av Bor-

geby Kyrkväg respektive fastighetsgräns för Borgeby kyrka i öster. Områdets utbredning omfattar samma område som är utpekad i Lomma kommuns kulturmiljöprogram som område med kulturvärden att värna om.

Programområdet omfattar ca 37 ha.

Markägare  
Borgeby 23:6  
Borgeby 23:7

Borgeby 40:1  
Borgeby 16:8

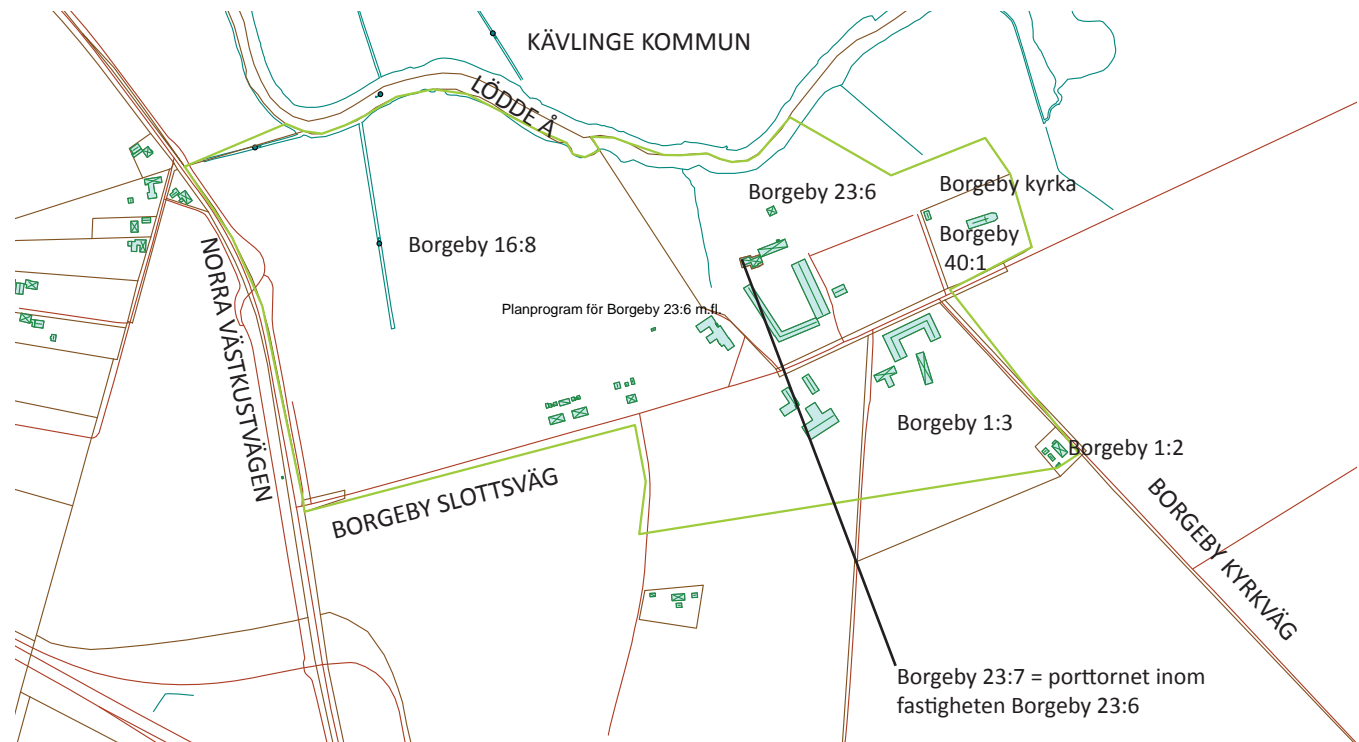
Borgeby 1:3  
Borgeby 1:2  
Borgeby Slottsväg/  
Borgeby s:6  
Borgeby Kyrkväg/  
Borgeby S:10

Borgeby slott AB  
Hanna och Ernst Norlinds  
stiftelse

Bjärreds församling  
Hushållningssällskapet  
Malmöhus

Privat fastighetsägare  
Privat fastighetsägare  
Borgeby bys skifteslag

Borgeby bys skiftelsag



Översiktskarta med programområdet markerat

## PROGRAMFÖRSLAG

### Struktur och huvuddisposition

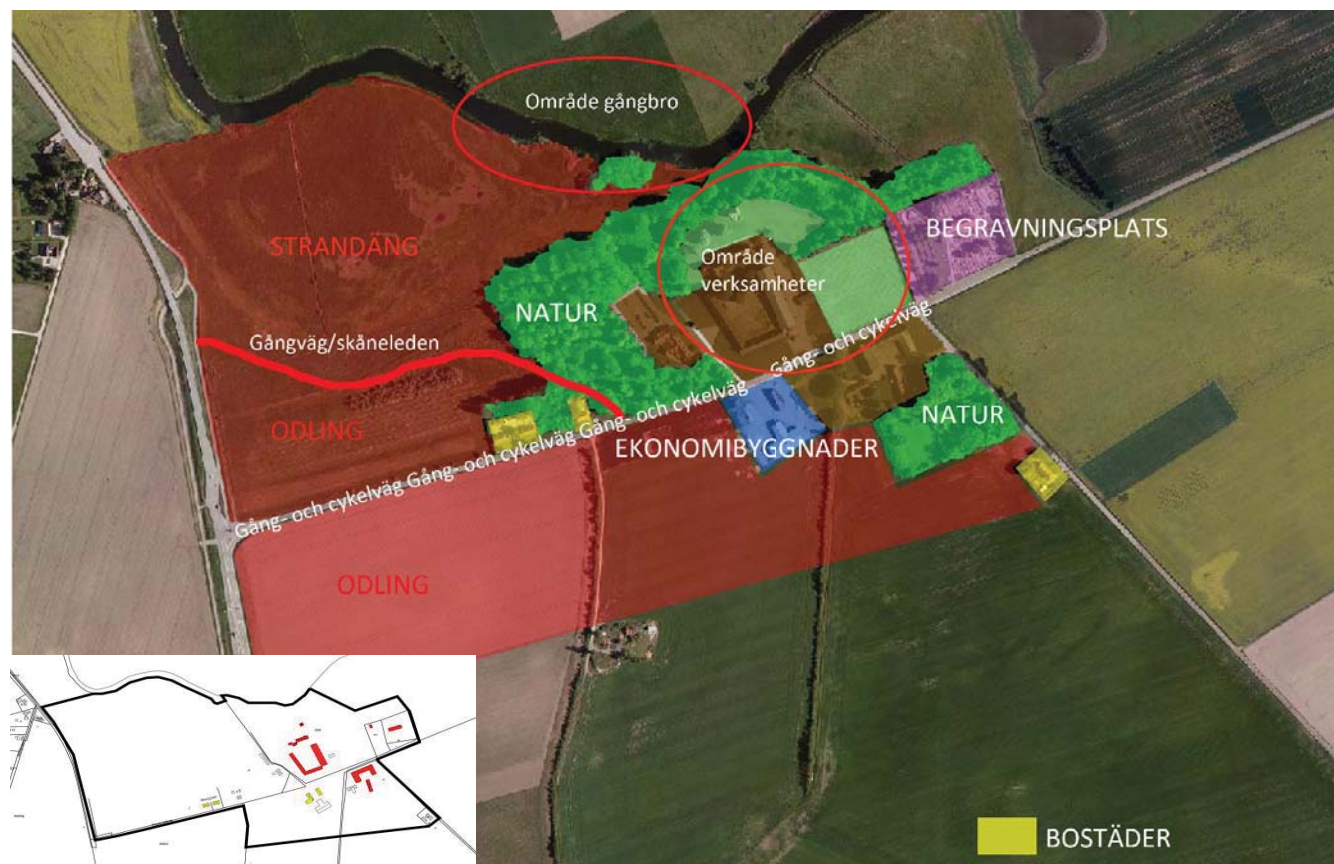
Programområdets struktur och huvuddisposition baseras på befintliga strukturer och den historiska förankringen. Lödde å, Borgeby slottsväg och Norra Västkustvägen är tydliga barriärer i området. I övrigt domineras området av storskalig bebyggelse i form av Borgeby slott, Hushållningssällskapet Malmöhus bebyggelse samt en större gård söder om Borgeby slottsväg samt det omkringliggande öppna landskapet.

Jordbruksmarken i området ska behållas som odlingsmark och ingen ny bebyggelse tillåts på denna. Inom området söder om Borgeby slottsväg behålls befintlig verksamhet med förslaget att de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna skyddas i kommande plan. Inom Bjärreds församlings fastighet är kyrkan redan skyddad genom kulturminneslagen. Inom del av Borgeby 23:6 förelås utvecklingsmöjligheter för verksamheter. I kommande detaljplan ska de kulturhistoriska värdena i slottsmiljön skyddas och bevaras samt kvaliteten i eventuell nybyggnation säkerställas. Programmet föreslår vidare en gång- och cykelväg för att knyta ihop Norra Västkustvägen med Borgeby slott och Borgeby kyrka. Detta för att främja trafiksäkerheten och allmänhetens tillgång till området. Vidare föreslås en gångbro över Lödde å för att knyta ihop grönområdena på Kävlinge respektive Lomma kommuns sida. All utveckling i området ska ta hänsyn till att området är av riksintresse för natur- respektive kulturvård samt att Borgeby slott omfattas av byggnadsminne.

### Befintlig bebyggelse och vegetation

Ett flertal av byggnaderna inom programområdet utgör sådana särskilt värdefulla byggnader som avses i 8 kap 13 § PBL, d v s byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär. Gul respektive rödmarkerade byggnader (se infälld karta nedan) redovisas som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse respektive kulturhistoriskt

värdefull och bevarandevärd bebyggelse i Lomma kommuns kulturmiljöprogram och bör skyddas mot rivning. De föreslås därför i ett vidare planarbete åsättas med varsamhetsbestämmelser och/eller rivningsförbud i enlighet med 4 kap 16§ PBL. Varsamhetsbestämmelse kan t.ex. innebära att byggnadernas utformning ska bibehållas avseende material, volym och karaktär.



Programkarta (infälld karta är utdrag ur Lomma kommuns kulturmiljöprogram)

Borgeby slott (se karta nedan) byggnadsminnesförklarades 1996-12-09 och i beslutet preciseras att området (Borgeby 23:6) inte får bebyggas eller på annat sätt förändras utan tillstånd från Länsstyrelsen samt att området ska hållas i ett sådant skick att slottsmiljön bevaras. Vidare skrivs att alla byggnader utom pumphuset (öster om byggnad 7) inte får rivras eller till sin exteriör byggas om eller på annat sätt förändras. För att läsa hela byggnadsminnesförklaringen se bilaga 1. Inom byggnadsminnet ska alla ändringar tillståndsprövas av länsstyrelsen.

I programmet föreslås en utveckling av verksamheter i byggnaderna 5-7 ( se karta till höger). En utveckling av verksamheter (cafe, restaurang, butik, konferenslokal, övernattningmöjlighet för konferensgäster, konstnärsateljéer och dylikt dock ej bostäder) i dessa byggnader kräver att man följer skyddsföreskrifterna för byggnadsminnet. I skyddsföreskrifterna står att byggnaderna inte får rivras eller till sin exteriör byggas om eller på annat sätt förändras. Ej heller får ingrepp göras i byggnadernas stommar. Ekonomilängorna med nummer 5-6 har vasstak och i byggnadsminnesförklaringen står att: "Byggnaderna skall underhållas så att de inte förfaller. Vård och underhållsarbeten skall utföras på ett sådant sätt att det kulturhistoriskt värdet inte minskar. Underhållet skall ske med material och metoder som är väl beprövade och anpassade till byggnadernas egenart". Denna skrivning gäller alla byggnaderna. Vad gäller byggnad 7 så har denna byggnad idag plåttak med ljusinsläpp via plasttakfönster. På denna byggnad kan det vara möjligt

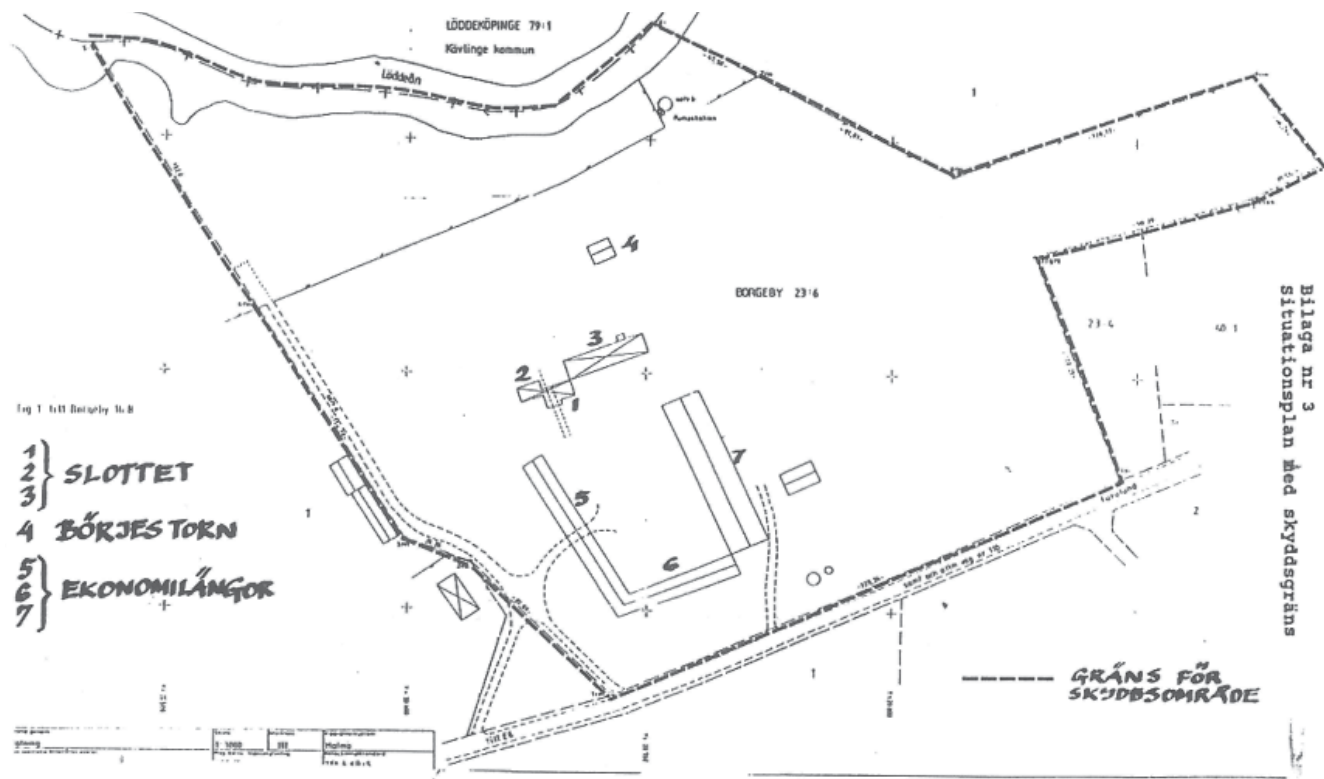
med kompletterande ljusinsläpp via takfönster (ej takkupor) utan att det strider mot byggnadsminnet. Tillägg som detta ger möjligheter till en mer varierad användning av lokalerna och området och kan på så sätt bidra till att utveckla området till ett bärkraftigt besöksmål och en fungerande landsbygds- miljö.

För byggnaderna 1-4 gäller förutom ovanstående skyddsbestämmelser att planlösningen i byggnaderna

ej får ändras. Inriktningen i planprogrammet är att det ska vara kontor, konferenslokaler samt museum i dessa byggnader.

För att säkerställa de kulturhistoriska värdena ska eventuell ombyggnad/tillbyggnad föregås av antikvarisk förprojektering.

Borgeby kyrka skyddas enligt kulturminneslagen (KML).



Område som omfattas av byggnadsminne

Det finns även ett flertal platser inom programområdet som bör skyddas i det vidare planarbetet. Dessa är Borgeby slottspark med dess rester av gångsystem, karpdamm, vallgrav och bastioner och toften mellan logen och Borgeby kyrka, där del av trelleborgens jordvall syns i landskapet (se karta s 3 för gräns för skyddsområde). I skyddsföreskrifterna står om området att det inte får bebyggas eller på annat sätt förändras utan Länsstyrelsens tillstånd. Vidare står att området ska hållas i sådant skick att slottsmiljöns karaktär och utseende bevaras.

Inom naturområdet bör, efter genomförd inventering, träd skyddas i det fortsatta planarbetet. Vidare bör beteslandskapet runt Lödde å bevaras.

#### Tillkommande bebyggelse

Programförslaget föreslår viss utveckling av verksamheter inom Borgeby 23:6. Det kommer inom området ej att föreslås att tillåtas användning för bostadsändamål då det skulle försämra allmänhetens tillgång till platsen. I arbetet ska hänsyn tas till riksintressen samt att Borgeby 23:6 omfattas av byggnadsminne. Det bör ej möjliggöras för någon ny bebyggelse mellan slottets ekonomilängor och Borgeby slottsväg för att värna om kulturmiljön och utblickarna mot Borgeby kyrka när man kommer från Borgeby. På kartor från mitten av 1850 talet så kan en byggnad mellan Börjes torn och corps-de logiet ses. Om en utbyggnad sker här (område1) så krävs upphävande av strandskyddet och tillståndsprövning av länsstyrelsen. En utbyggnad här skulle underlätta en utveckling av Borgeby

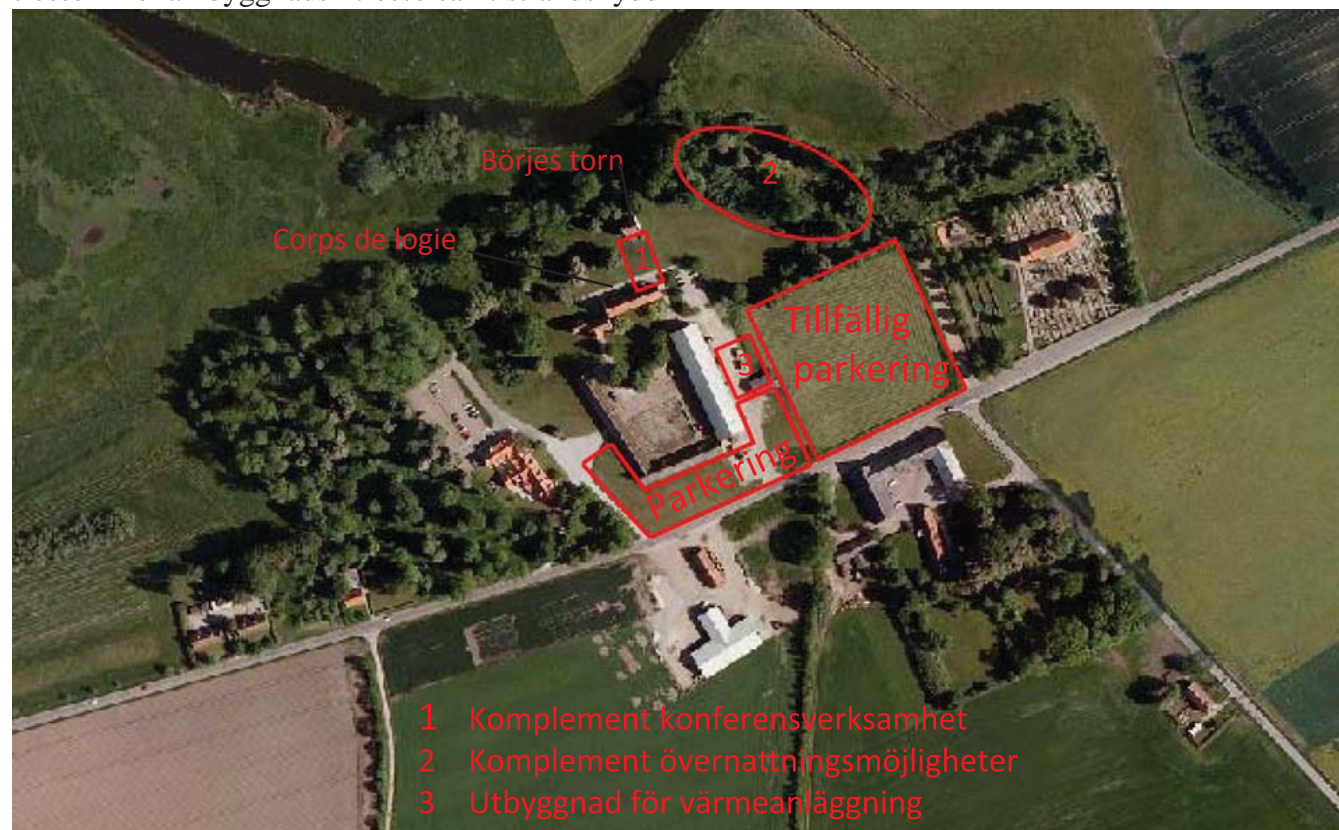
slott och den skulle kunna inrymma ett modernt restaurangkök eller annan användning som är svår att anpassa till befintliga byggnader. Likaså den föreslagna utbyggnadsmöjligheten i skogsslätten nord-öst om slottet innebär upphävande av strandskyddet (område 2). Detta tillägg till bebyggelsen skulle inrymma övernattningsrum för besökande konferensgäster.

För utbyggnadsområde 1 så är det motstående intressen mellan byggnadsintresse samt strandskydd

et och önskemål om utbyggnadsmöjligheter. Vad gäller område två så finns det även höga naturvärden som bör värnas om.

För utbyggnadsområde 3 ska lämpligheten att använda befintlig byggnad-, alternativ en ny byggnad, för värmeanläggning prövas.

I ett kommande detaljplanearbete kommer bland annat utformningsbestämmelser tas fram vad gäller placering, utformning och utförande.



Programkarta över utveckling inom Borgeby 23:6

Byggnadsminnesförklaringen av Borgeby 23:6 reglerar till stor del förändringar inom området. Dock kan förändringar ske om särskilda skäl föreligger. För eventuella förändringar krävs antikvariska förstudier samt vård- och underhållsplaner. För Corps-de-logiet gjordes en antikvarisk utredning 2010 av byggnadens historiska skikt med samtidig identifiering av kulturhistoriska värden.

### **Markarbeten**

Vid alla gräv- eller markarbeten inom programområdet ska samråd ske med Länsstyrelsen och arkeologisk utredning genomföras.

### **Markförening**

Inom det område som föreslås som område för verksamheter har jordbruksverksamhet bedrivits och kompletterande utredningar gällande föreningar kan behöva tas fram under detaljplaneskedet.

### **Radonskydd**

Området som föreslås som område för verksamheter ligger inom normalriskområde för radon och vidare utredning ska ske i detaljplanearbetet.

### **Strandskydd**

Planområdet omfattas av utökat strandskydd som beslutades av Länsstyrelsen 2013-01-24. Om ny bebyggelse föreslås norr om corps de logiet mot Börjes torn krävs upphävande av strandskyddet. Likaså om ny bebyggelse föreslås öster om Börjes torn. Strandskydd som avses upphävas ska regleras

genom planbestämmelse. Detta ska motiveras och motiv kan vara att marken redan är ianspråktagen och vad gäller Börjes torn det faktum att byggnaden och slottet redan idag utgör en funktionell enhet. Vidare kan det motiveras genom att området en gång i tiden varit bebyggt.

### **Grönstruktur**

#### *Odling*

De områden inom programområdet som idag består av odlingsmark/jordbruksmark ska bibehålla denna användning och ingen ytterligare bebyggelse tillåts.

#### *Natur och parker*

De sammanhängande områden med träd/skog som finns inom programområdet ska bibehållas då de är ett av få skogsbeväxta områden i Lomma kommun. I detaljplanearbetet bör en inventering ske av träd inom de områden som är utpekade som natur/park för att se om det finns ett ytterligare skyddsbehov än befintligt strandskydd. En utredning om eventuellt biotopskydd ska också genomföras.

### **Fornlämningar**

Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena ska dessa, i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen, omedelbart avbrytas och Länsstyrelsen underrättas. Alla arbeten inom fornminnesområde kräver tillstånd från Länsstyrelsen.

### **Trafik**

#### *Biltrafik*

Programområdet angörs via Norra Västkustvägen, Borgeby Slottsväg och Borgeby Kyrkväg.

#### *Kollektivtrafik*

Programförslaget föranleder inga förslag på kollektivtrafikförändringar.

#### *Parkering och angöring*

Fastighetsägare ska lösa parkering inom egen fastighet. Inom Borgeby 23:6 som avses utvecklas till en konferens/hotellanläggning kommer ytterligare parkering att krävas. Föreslagna ytor för detta är i anslutning till Borgeby slottsväg och ekonomibyggnaderna (se karta sidan 4). Ytan öster om slottet används idag för tillfällig parkering vid större arrangemang och detta kommer den att användas för även fortsättningsvis. Vid alla markarbeten ska samråd ske med Länsstyrelsen.

Infart och parkering till Borgeby kyrka (Borgeby 40:1) måste ses över i det fortsatta detaljplanearbetet då dessa ligger inom Borgeby 23:6 (Borgeby slott). Fastighetsreglering alternativt tecknande av servitut bör troligen genomföras i det vidare planarbetet.

#### *Gång- och cykeltrafik*

För att knyta ihop programområdet med övriga kommunen föreslås en kombinerad gång- och cykelväg på norra sidan av Borgeby Slottsväg från korsningen Borgeby Slottsväg/Norra Västkustvä-



gen och fram till Borgeby kyrka. Som alternativ till detta kan en gångväg (skåneleden) dras enligt gammal vägdragning mellan strandäng och odlingsmark på Borgeby 16:18 (se karta sidan 2). Det senare alternativet kräver dock större ingrepp i natur- och odlingsmiljöer.

### Gångbro över Lödde å

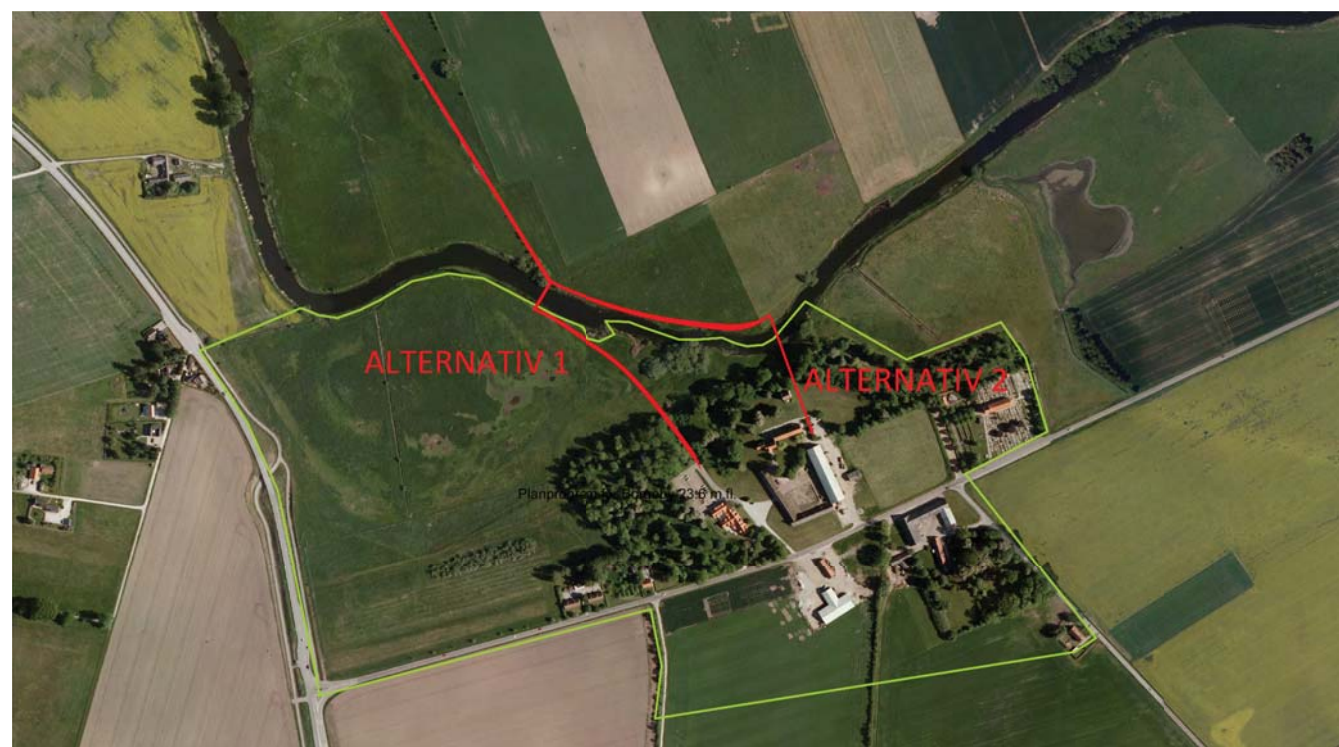
Bron syftar till att skapa en fast förbindelse som kan vara en sammanbindande länk mellan Lomma och Kävlinge kommun. Bron skulle även skapa ett sammanhang mellan Borgeby slott och Vikingatider (arkeologisk temapark, med fokus på vikingatid och tidig medeltid) i Kävlinge kommun. Tanken med bron är vidare att den ska vara en del i en europeisk pilgrimsled mellan Trondheim i Norge och Santiago de Compostella i Spanien samt ha en koppling till Skåneleden. En av grundtankarna med bron är att förstärka och göra de populära promenadområdena som finns på båda sidorna av ån än mer attraktiva.

I projektet med en bro ingår också anslutningar på norra respektive södra sidan. På södra sidan går dessa anslutningar delvis över sank mark och på norra sidan kommer anslutande gångstråk gå över hag- och/eller åkermark. Både ån och marken på båda sidorna är privatägda så dialog med dessa markägare är nödvändig i det fortsatta arbetet. Frågan om tillgång till mark kan lösas med avtalsservitut vilket innebär att kommunen skriver nyttjanderättsavtal med markägarna. Avtalen skrivs sedan in i fastigheten av inskrivningsmyndigheten vilket

betyder att avtalen fortsätter att gälla även om fastigheterna skulle byta ägare. Uppsägning av avtalet prövas av Lantmäteriet. Om sådant beviljas kan krav om erhållande av skadestånd ställas.

### Sträckning - olika alternativ

Det har troligen funnits en bro kopplad till trelleborgen. Denna bör ha varit placerad i förlängningen av den norra tillfartsvägen (östra alternativet) men mycket talar också för att det även funnits en bro kopplad till halvvägen väster om slottet, vilket ansluter till det medeltida vägnätet (västra alternativet).



Bro med anslutningsvägar

På grund av markanvändningen på norra sidan av Lödde å är det troligen lämpligare att placera bron i linje med det senare alternativet. Marken mellan ån och halvvägen är mycket sank och under vissa vårar översvämmas området. Längs åbrinken finns på några ställen fastare mark och det är på ett av dessa ställen som bron kan ligga. På norra sidan av åbrinken är vatten inte något problem då marken är stenbemängd.

Anknytningen till Vikingatiders markområde längre upp går först västerut längs ån och sedan norrut antingen i utkanten av hagmark eller i kanten av

åkermarken. I det första alternativet finns risk att marken är sank vilket måste hanteras. Den exakta placeringen av bron och brons kostnad är beroende av resultat från geoteknisk undersökning och arkeologisk utredning.

#### Utformning och genomförande

Vid val av bro står man mellan en konventionell bro, som ofta är billigare, eller en mer experimentellt undersökande bro som blir en sevärdhet i sig. I valet ska man ha i åtanke att bron bara är en del av kostnaderna och att angöringar till bron på respektive sida utgör en betydande kostnad. Om bron eller anläggningar i anslutning till bron hamnar inom byggnadsminnesområdet så ska det tillståndsprövas av länsstyrelsen.

#### Tillgänglighet

Det är av stor vikt att bron blir tillgänglig för alla. Det innebär att det ska vara möjligt för rullstolsburna, personer med rullator och personer med barnvagnar att kunna använda bron.

#### Allemansrätt

Den planerade gångbron kommer inte begränsa människors möjlighet att röra sig fritt i naturen utan snarare öka tillgängligheten till området.

#### Riksintresse

De planerade åtgärderna synes inte komma i konflikt med nuvarande skyddsintressen. I den fortsatta planeringen kommer skyddsintressena att beaktas.

#### Fiske

Lödde å är känd för sina gäddor och aborrar, som fiskas framförallt i åns nedre del. Den planerade bron kommer inte utgöra några begränsningar för fiskfaunan eller hinder för fisket.

#### Båttrafik

Den tilltänkta bron bör ha samma segelfria höjd, cirka 2,3 meter, som motorvägsbron nedströms och bedöms därmed inte medföra ytterligare hinder för fritidsbåtar att nå Öresund.

#### Fornlämningar

Alla arbeten inom fornminnesområde kräver tillstånd från Länsstyrelsen, en arkeologisk utredning behöver med största sannolikhet genomföras.

#### Strandskydd

Bron och delar av övriga anläggningar kommer att hamna inom strandskyddat område. Syftet med strandskyddet är att stränderna ska vara tillgängliga för friluftslivet, men också att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet, både på land och i vatten. Bron med anslutningar kommer att öka tillgängligheten till Lödde å. Dispens från strandskydd alterantivt upphävande genom detaljplan krävs och ska sökas hos respektive kommun.

#### Byggande i vatten

För all vattenverksamhet gäller enligt miljöbalken generell tillstånds- eller anmälningsplikt. Mer omfattande arbeten är tillståndspliktiga. All tillståndsprövning utförs av miljödomstolen och länsstyrel-

sen handlägger anmälningsärenden. Vid prövning av vattenverksamheten granskas bland annat så att arbetena inte medför skada på t.ex. miljö eller fiske.

Den planerade bron med tillhörande anläggningar kan komma att behöva tillståndsprövas beroende på hur utformningen sker.

#### Bygglov

Den planerade bron med tillhörande anordningar ska prövas enligt plan- och bygglagen i både Lomma och Kävlinge kommun.

#### Teknisk försörjning

##### *Energiförsörjning*

Respektive fastighet har sin egen värmeanläggning och omfattas ej av fjärrvärme. Värmeanläggningen på Borgeby 23:6 och 23:7 ingår i gemensamhetsanläggningen Lomma GA:10 och parterna måste komma överrens om eventuellt byte av värmeanläggning och fördelning av kostnader. Programförslaget bedöms ej kräva någon ny transformatorstation.

##### *Vatten och spillvatten*

Programområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten- och spillvatten. Ledningsnätet är dimensionerat för befintlig verksamhet och en utökad verksamhet kan kräva utökning av ledningsnätets kapacitet. Om fastigheterna inom programområdet ska anslutas till kommunalt vatten och spillvatten tillkommer en anslutningskostnad. För Borgeby 23:6 och Borgeby 23:7 ska en kost-

nadsfördelning ske i enlighet med gemensamhetsanläggningen Lomma GA:10.

#### *Dagvattenhantering*

Programområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas, recipient för dagvatten är Lödde å. Dagvatten ska när det når ån vara renat.

#### *Renhållning*

Utrymme för sophantering och källsortering ska finnas inom respektive fastighet.

#### **Miljökompensation**

I första hand ska negativ miljöpåverkan undvikas och i andra hand minimeras. De negativa effekter som kvarstår därefter ska kompenseras. Alla kostnader för miljökompensation belastar projektet.

## **KONSEKVENSER**

### **Mark**

Programförslaget innebär att mark tas i anspråk för en ny gångbro över Lödde å med anslutande gång-vägar, skåneleden, samt att mark tas i anspråk för en ny gång- och cykelväg. I övrigt pekar programförslaget ut Borgeby 23:6 som område för verksamheter. Tre områden pekas ut som möjliga områden för bebyggelse. Ett är för utbyggnad av värmeanläggning, ett för övernattningsmöjligheter och ett som komplement till konferensverksamhet. Två av dessa ligger inom strandskyddat område. Vidare är ett område utpekade som område för parkering. Även området öster om ekonomibygnaderna är utpekade som område för tillfällig parkering vid större arrangemang.

### **Trafik**

Programförslaget bedöms leda till ökad trafik. Omfattningen av ökningen är svårbedömt i programskedet, närmare studier ska ske i detaljplaneskedet.

### **Teknisk försörjning**

#### *Energiförsörjning*

Ingen ny transformatorstation bedöms nödvändig för ett genomförande av planprogrammets intentioner.

#### *Vatten och avlopp*

Ledningsnätet är dimensionerat för befintlig verksamhet och en utökad verksamhet kan kräva utökning av ledningsnätets kapacitet.

#### *Dagvattenhantering*

Programområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för dagvatten.

#### *Kommunikationer*

Inga nya anläggningar för kommunikationer bedöms nödvändiga för planens genomförande.

### **Vatten**

Kvaliteten på recipient och grundvatten bedöms inte påverkas.

Programförslaget innebär påverkan på vattenmiljön då en ny bro föreslås över Lödde å.

### **Luft**

Trafiktillskottet som förslaget innebär bedöms inte leda till överskridande av riktvärdena för miljökvalitetsnormerna för luft vid befintlig bebyggelse.

### **Hälsa och säkerhet**

Programförslaget bedöms ej ha någon inverkan på hälsa och säkerhet.

### **Tillkommande buller genom planen**

Programförslaget bedöms leda till ökad trafik. Omfattningen av ökningen är svårbedömt i programskedet, närmare studier ska ske i detaljplaneskedet.

### **Tillkommande skuggning genom planen**

Skuggning som programförslaget medför bedöms inte innebära en påtaglig olägenhet för befintlig bebyggelse.

### **Tillkommande risker genom planens genomförande**

Den förändring som planförslaget innebär bedöms inte förändra nivåerna för befintlig bebyggelse.

#### **Natur**

Område som idag ej omfattas av detaljplan föreslås i programförslaget att skyddas som natur, park respektive odling. En trädinventering bör ske i planarbetet för att möjliggöra skydd av enskilda träd.

#### *Biotopskydd*

I det fortsatta planarbetet ska utredning ske om träd inom Borgeby 23:6 berörs av biotopskydd. De träd som omfattas av biotopskydd ska i det fortsatta planarbetet skyddas genom bestämmelse.

#### *Natura 2000*

Natura 2000 finns inte inom eller i närheten av programområdet.

#### *Strandskydd*

Programområdet omfattas av strandskydd. Om bebyggelse ska tillåtas inom del av Borgeby 23:6 måste upphävandet av strandskydd ske genom planbestämmelse. Ett upphävande ska kompletteras med motiv för upphävandet.

#### **Kultur**

Arkeologisk slutundersökning krävs troligen för ianspråktagande av mark inom Borgeby 23:6. Vidare får ingen ändring, till- eller ombyggnad ske

som påverkar byggnadsminnet utan att anmälas till Länsstyrelsen.

#### **Riksintressen**

##### *Naturvård*

Riksintresset för naturvård påverkas genom bro över Lödde å.

##### *Kulturmiljö*

Riksintresset för kulturmiljö påverkas genom att Borgeby slott pekats ut som utredningsområde för verksamheter samt att en bro föreslås över Lödde å.

# FÖRUTSÄTTNINGAR

## Mark

### Nuvarande markanvändning

I programområdets nordvästra del finns betesängar ända ner till ån och längs ån finns en vegetationsbård som är en viktig livsmiljö för både fisk- och fågelfaunan. Detta område utgör även för insekter ett viktigt livsrum i det annars intensivt brukade odlingslandskapet. I övrigt består den västra delen av odlingsmark. Borgeby slottspark med sina gamla träd är en viktig lokal för hålllevande fåglar och fladdermöss, i slottsparken finns också en värdefull lavflora. Fyra privatbostäder och en bed and breakfast verksamhet finns inom programområdet. I övrigt domineras programområdet norr om Borgeby slottsväg av Hushållningssällskapet Malmöhus byggnader, Borgeby slott och Borgeby kyrka. Söder om Borgeby slottsväg finns en privat fastighet med omfattande ekonomibyggnader mot Borgeby slottsväg. Här har även Malmöhusläns hushållningssällskap ekonomibyggnader. I övrigt så omges programområdet av ett öppet landskap.



Borgeby slott från Borgebys slottsväg



Borgeby slott från Kävlinge kommun



Från Borgeby Slottsväg mot kyrkan



Borgeby slott



Corps de logiet och Börjes torn



Markanvändning

## Landskapsanalys

Historiska spår, strukturerande element såsom stråk, vägar och stigar, barriärer, områden, knutpunkter och landmärken är de element som identifierats i den översiktliga landskapsanalysen för programområdet.

### Historia

Programområdets utveckling genom århundradena är väl synligt i dagens landskap. Det är synligt i parken/skogen, jordbruksmarken och de gamla byggnaderna. Skogen/parken har en lång kontinuitet vilket är ovanligt i Lomma kommun.

Programområdet omges av öppen jordbruksmark. I detta landskap blir alléer och trädridåer samt stora objekt, som Borgeby slott, Borgeby kyrka och ekonomibyggnader tydliga. De skapar en orientering och riktning för besökare som befinner sig i landskapet. Parken/skogen, är ett tydligt strukturerande element som förtydligas genom kontrasten mot den kringliggande öppna jordbruksmarken.

### Stråk

Stråk är stigar, gator, vägar med mera, längs vilka människor rör sig och betraktar sin omgivning. Borgeby slottsväg, Borgeby kyrkväg och Norra Västkustvägen utgör tydliga stråk, framför allt för bilar. Norra Västkustvägen är även ett tydligt stråk för gående och cyklister.

### Barriärer

Barriärer kan vara visuella, känslomässiga och/eller fysiska. Borgeby Slottsväg, Borgeby Kyrkväg och Norra Västkustvägen och Lödde å är barriärer inom programområdet.

### Områden

Programområdet kan delas in i flera tydliga områden. De består av den omgivande öppna jordbruksmarken, parken och bebyggelsen norr och söder om Borgeby slottsväg.

### Knutpunkter

Knutpunkter är strategiska platser mellan stråk eller en koncentration av karaktärsfulla objekt. Bor-

geby slott och kyrkan är knutpunkter inom programområdet.

### Landmärken

Landmärken är enskilda objekt av varierande skala. Landmärken är lätta att identifiera, de utgör en kontrast till omgivningen. Borgeby slott, Borgeby kyrka och ekonomibyggnaderna söder om Borgeby Slottsväg är de tydligaste landmärkena inom området.



Översiktlig landskapsanalys

## Geoteknik

Programområdet ligger inom område med isälvs-sediment, sand, grus, sten och block samt silt.



Översikt jordartskarta: Orange=sand, grus, sten, block  
Grön=isälvs-sediment, Beige=silt

## Markradon

Enligt översiktlig geologisk utredning genomförd 2008 ligger Lomma kommun inom ett låg- till normalriskområde vad gäller markradon. Västra delen av programområdet ligger inom lågriskområde (grön) och östra delen ligger inom normalriskområde (gul). Övriga delar ligger inom område med torv, gyttja och svämsediment (rosa).



Översikt markradon

## Markföroreningar

Verksamhet med besprutningsmedel har i tidigare ägares regi skett inom fastigheten Borgeby 23:6. Dessa medel har förvarats i södra delen av logen och i den lilla byggnaden öster om ekonomibyggnaderna som kallas labb/förråd. Vidare har utrustningen som använts vid besprutning spolats på spolplatta söder om logen. I detaljplaneskedet kommer vidare utredningar vad gäller markföroreningar att behöva göras. Vad gäller övriga delar av programområdet finns inga kända markföroreningar.

## Trafik

Programområdet trafikförsörjs via Norra Västkustvägen, Borgeby Slottsväg och Borgeby Kyrkväg. Trafikverket är huvudman för samtliga dessa vägar. Borgeby slottsväg har en ÅDT(årsmedelsdygnstrafik) på cirka 2200 varav cirka 100 är tung trafik. Infart och parkering till Borgeby kyrka (Borgeby 40:1) ligger inom Borgeby 23:6 (Borgeby slott).

Programrådets närmaste hållplats för kollektivtrafik ligger i korsningen Borgeby Slottsväg och Norra Västkustvägen. Buss 132 mellan Löddeköpinge och Malmö passerar med timmestrafik under dagtid.

## Buller

Enligt översiktlig bullerkartläggning genomförd 2010 ligger programområdet inom område där dygnsekvivalent ljudnivå i dBA varierar mellan 45-65 dBA. Vad gäller maximalnivå i dBA så varierar det mellan 60-80 dBA.

## Gång- och cykeltrafik

Separerad gång- och cykelväg, som ingår i det regionala gång- och cykelstråket, finns längs Norra Västkustvägen mot Bjärred och Löddeköpinge. Längs Borgeby Slottsväg och Borgeby Kyrkväg är det blandtrafik.

I Lomma kommuns översiktsplan är en gångbro över Lödde å vid Borgeby slott utpekad som ett mellankommunalt intresse. Denna gångbro skulle vara en del i en europeisk pilgrimsled mellan Trondheim i Norge och Santiago de Compostela i Spanien med eventuell koppling till Skåneleden. I Lomma kommuns översiktsplan pekas även ett alternativt läge för en gång- och cykelbro över Lödde å ut väster om motorvägen. Översiktsplanen pekar även ut ett förslag till sträckning av Skåneleden som går på Borgeby Kyrkväg, passerar Borgeby slott och Borgeby Slottsväg för att sedan vika av upp på Norra Västkustvägen mot Kävlinge kommun.

## Teknisk försörjning

### Vatten och spillvatten

Programområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten- och spillvatten. Borgeby

23:6 och Borgeby 23:7 är idag ej anslutna, men anslutningspunkt finns. Ledningsnätet är dimensionerat för befintlig verksamhet och en utökad verksamhet kan kräva utökning av ledningsnätets kapacitet. Övriga fastigheter inom området är anslutna till kommunalt vatten och spillvatten.

#### Dagvattenhantering

Programområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas, recipient för dagvatten är Lödde å, dagvatten ska när det når å vara renat.

#### Servitut och nyttjanderätt

Inom området finns ett flertal servitut, gemensamhetsanläggningar och nyttjanderätter som måste utredas och säkerställas i det fortsatta planarbetet.

#### Vatten

Programområdet ingår i avrinningsområdet för Lödde å som är utpekad som nationellt särskilt viktigt vatten av Länsstyrelsen. Status för Lödde å är otillfredsställande ekologisk status, god kemisk status och god kemisk grundvattenstatus.

#### Luft

Enligt beräkningar; *Emissioner och luftkvalitet i Skånes kommuner; rapport från Skånes luftvårdsförbund och Malmö stad* (2009); innehålls riktvärdena för miljö kvalitetsnormen för luft (kvävedioxid och PM 10) i Lomma kommun.

#### Hälsa och säkerhet

En naturgasledning, med ledningsrätt, finns i Borgeby slottsväg.

#### Översvämning (regn eller högvatten)

Programområdet påverkas ej av enbart 100-årsflöde men vid 100-årsflöde tillsammans med +1,25



Översvämning

meter havsnivå så påverkas området närmast Lödde å (blått på karta). Vid 100-årsflöde tillsammans med +1,89 m havsnivå så påverkas ett något större område (ljusgrön på karta).

#### Natur

Lödde å är sista delen av Kävlingeån, som är södra Skånes största vattendrag, innan den når Öresund. Ån hyser ett mycket rikt växt- och djurliv. Öster om E6:an finns Borgeby ängar med betesängar ända ner till ån och i anslutning till Borgeby slott finns slottsparken med flera gamla träd.

Lomma kommun är en av landets mest trädfattiga och några egentliga skogar finns inte i kommunen. Borgeby slottspark är ett av få områden där större lövskogsdungar finns.

I översiktsplanen är området utpekad som område med högsta naturvärde och område för rekreation och fritid. Vidare så är Lödde å utpekad som ett grönt stråk och som befintlig ekologisk korridor. Gröna stråk och ekologiska korridorer kan beskrivas som remsor av natur i landskapet som är sammankopplade och som utgör stråk genom bebyggelse och åkrar. Det finns även en befintlig korridor väster om slottet ner mot Borgeby.

I naturmiljöprogrammet är Borgeby ängar och slottspark utpekad som särskilt värdefullt naturom-



Utdrag ur naturmiljöprogrammet

råde. De värden och förutsättningar för bevarande som tas upp är bl.a. att Lödde å är mycket artrik. Borgeby slottspark med sina gamla träd är en viktig lokal för hålllevande fåglar och fladdermöss. I slottsparken finns också en värdefull lavflora.

#### Strandskydd

Del av programområdet ligger inom strandskyddat område enligt länsstyrelsens beslut 2013-01-24.



Strandskyddet syftar enligt Miljöbalken till att långsiktigt:



Strandskydd

1. trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och
2. bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Allemansrätten är ingen lag men det hänvisas till Allemansrätten i regeringsformen: ”Alla ska ha tillgång till naturen enligt allemansrätten[...].”

### Landskapsbildsskydd

Programområdet omfattas ej av landskapsbildsskydd.

### Naturreservat

Programområdet omfattas ej av naturreservat.

### Miljökompensation

Miljökompensation i form av balanseringsprincipen är en metod som kan användas i exploateringsprocessen för att uppnå god hushållning med natur-

resurser. Den utgår från att alla fysiska förändringar påverkar miljön och att negativ påverkan ska kompenseras. I första hand ska negativ påverkan undvikas och i andra hand minimeras. De negativa effekter som kvarstår därefter ska kompenseras. Enligt gällande översiktsplan ska balanseringsprincipen användas vid all exploatering.

### Kultur

#### *Historia, byggnadshistoria, parken*

Bosättningen vid Borgeby slott med omland går tillbaka till sent 900-tal. Då anlades där, kopplat till Harald Blåtand, en så kallad ”trelleborg”. Söder om trelleborgen har funnits en bosättning i form av ett antal grophus. Senare har det byggts en befäst gård på platsen, så småningom i form av en muromgärdad borggård med byggnader och försvarstorn. Strax öster om slottet ligger en patronatskyrka byggd på sent 1100-tal. Det finns det medeltida Börjes torn, hårt restaurerat vid 1800-talets slut av H Zetterwall. Kring slottet i väster och söder fanns



Trelleborg

förr ett 20-tal gårdar. Området, kallat ”Borgeby bytomt”, är registrerad som fast fornlämning och är skyddat enligt Kulturminneslagen. Det samhälle som idag kallas för Borgeby är en modern företeelse.

Borgeby tillhörde ärkebiskopen i Lund, eventuellt redan från tidigt 1100-tal. Efter reformationen 1536 drogs borgen in till kungen, som gav slottet som förläning – först till Jörgen Kock och senare till olika frälsefamiljer. Dessa ägde slottet fram till sent 1800-tal. Den siste privata ägaren var ofrälse Hanna Norlind som fick slottet i gåva av sin far. Hanna gifte sig med konstnären Ernst Norlind och de fick en son, Staffan. I ett testamente formulerade familjen Norlind förutsättningarna för en stiftelse (Hanna och Ernst Norlind stiftelse - fortsättningsvis benämnd Stiftelsen) som framledes skulle äga och förvalta slottet och samlingarna. Norlindmuseet i porttornet invigdes 1985. Utställningen rymmer konst av Ernst och Staffan Norlind med flera och behandlar familjen Norlinds tid på slottet.

Stora delar av slottet och ekonomibyggnader hyrdes från 1970-talet ut till Hushållningssällskapet Malmöhus län (fortsättningsvis benämnd som HS). HS arrenderade även den tillhöriga marken för sina försöksodlingar. Efter 1978 byggdes stora delar av corps de-logiet om, för att omvandlas från bostad till kontor för HS behov. År 1990 sålde Stiftelsen all jordbruksmark, 259 ha, samt vissa bostadsbyggnader och delar av slottsparken till HS.

Borgeby slott byggnadsminnesförklarades 9 december 1996 (se karta s. 16).

Endast en bråkdel av Borgebys äldre bebyggelse finns kvar idag: Slottet, kyrkan, prästgården och ett par ekonomibyggnader, några lantarbetarbostäder. De tjugo gårdar som tidigare fanns på bytomten skingrades vid skifte 1858-1860. Istället präglas området av ett vidsträckt åkerlandskap och en koncentrerad bebyggelse.

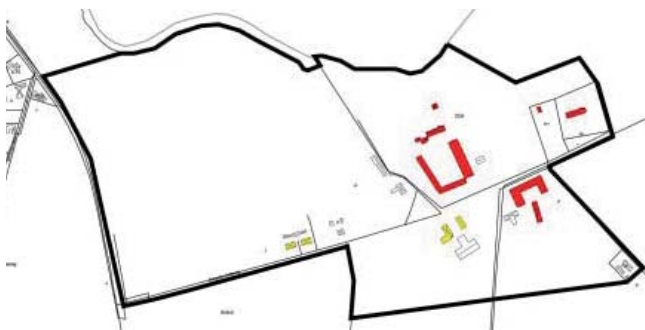
Området är i översiktsplanen utpekad som regionalt kulturmiljöstråk och regionalt särskilt värdefull kulturmiljö.

Vidare så är området omnämnt i Kulturmiljöprogram för Skåne. Där står bl.a. att ”Det av storgodsdrift präglade landskapet med fornlämningar, kyrkomiljö och bebyggelse är av stor betydelse.”

Som motiv för bevarande skrivs att:

*Fornlämningsbeståndet och det rika utgrävningsmaterialet illustrerar Lödde ås centrala roll i landskapet allt sedan stenålder. Strandängarna visar en landskapstyp som var vanlig i Skåne under äldre tid. Borgeby är en av de få medeltidsborgarna som inte förändrats genom senare seklers ombyggnader. Ekonomilängorna från 1700-talet har i princip bibehållit sitt ursprungliga utseende.*

I kulturmiljöprogrammet för Lomma kommun är ett flertal av byggnaderna inom området redovisade som kulturhistoriskt värdefulla och bevaran-



Utdrag ur Lomma kommuns kulturmiljöprogram

devärda byggnader (rödmarkerade) respektive kulturhistoriskt värdefulla (gulmarkerade), se karta ovan. De byggnader som är gulmarkerade är värdefulla delar i den sammanhållna godsmiljö som Borgeby utgör, därför är det viktigt att ändringar av dessa byggnader utförs med särskild varsamhet. De byggnader som är rödmarkerade (kulturhistoriskt värdefulla och bevarandevärda byggnader) är Borgeby prästgård, Borgeby slott och Borgeby kyrka. Borgeby prästgård är ur kulturhistorisk synvinkel viktig att bevara för framtiden så att dess karaktär bibehålls. Borgeby slott är den borg i Norden som har längst platskontinuitet.

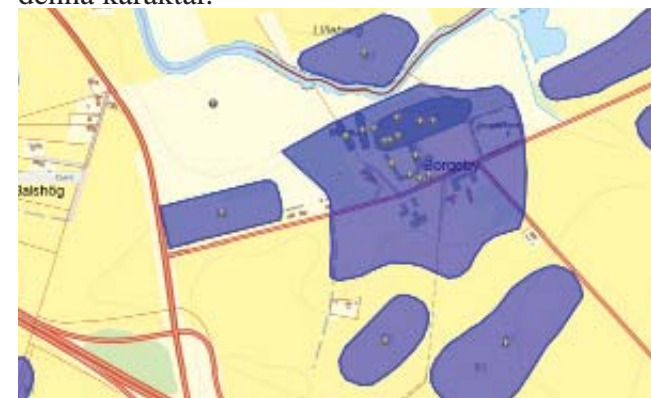
I kulturmiljöprogrammet står följande om området: *Området kring Borgeby kyrka är en miljö med kulturvården att värna om. För all bebyggelse gäller enligt Plan- och bygglagen (3 kap § 10) att ändringar ska utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas. Särskilt viktigt är detta på de sidor av husen som vetter mot vår gemensamma miljö, exempelvis gaturummet.*

Vidare skrivs att:

*Vid eventuell nyproduktion av bebyggelse i området är det viktigt att hänsyn tas till den historiska miljön. Ny bebyggelse ska begränsas till enstaka hus placerade längs Borgeby Slottsväg och Borgeby Kyrkväg och den ska anpassas till befintlig bebyggelse.*

Borgeby kyrka är skyddad enligt Kulturminneslagen (KML), och får inte ändras utan tillstånd från Länsstyrelsen.

Byggnaderna utgör sådana särskilt värdefulla byggnader som avses i 8 kap 13 § PBL, dvs. byggnader som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär.



Utdrag ur Riksantikvarieämbetets fornminnessök (FMIS)

Vid sökning i Riksantikvarieämbetets fornminnessök (FMIS) finns ett flertal områden utmärkta (se karta ovan). För området gäller bestämmelserna i

2 kap. i kulturminneslagen (KML) avseende skydd av fasta fornlämningar.

### Byggnadsminne

Borgeby slott byggnadsminnesförklarades 1996-12-09. För Borgeby slott gäller särskilda skyddsföreskrifter, utfärdade av Länsstyrelsen (se bilaga 1). I motiveringen skriver Länsstyrelsen att:

Borgeby slott, med rötter i medeltiden, har historiskt, byggnadstekniskt, arkitektoniskt och personhistoriskt värde. Slotts- och ekonomibyggnaderna visar hur en skånsk, medeltida borganläggning successivt ändrats genom om- och tillbyggnader genom seklerna.

Ekonomilängorna från 1700-talet har en ålderdomlig karaktär. Den imponerande storleken understryker godsets storskaliga förvaltning. Ladugården var fram till 1995 i funktion och var då landets äldsta i bruk varande ladugård.

Kontakten med Lödde å är viktig eftersom ån har givit förutsättningarna för slottets strategiska placering. Borgeby med Löddeköpinge hörde till det biskopsgods som 1536 indrogs till kronan. Fram till 1890-talets början lydde Löddeköpinge under Borgeby gård. Borgeby slott hör nära samman med Borgeby kyrka. Kontakten mellan kyrka och slott måste vidmakthållas.

Slottet och byggnaderna har genom byggnadsminnesförklaringen ett omfattande skydd.

Jämte 3 kapitlet 2 § KML gäller följande skyddsföreskrifter för området:

1. Byggnaderna 1-7 får inte rivras eller till sin exteriör byggas om eller på annat sätt förändras.

2. Ingrepp får inte göras i byggnadernas stommar. Planlösningen i byggnaderna 1-4 får inte ändras.

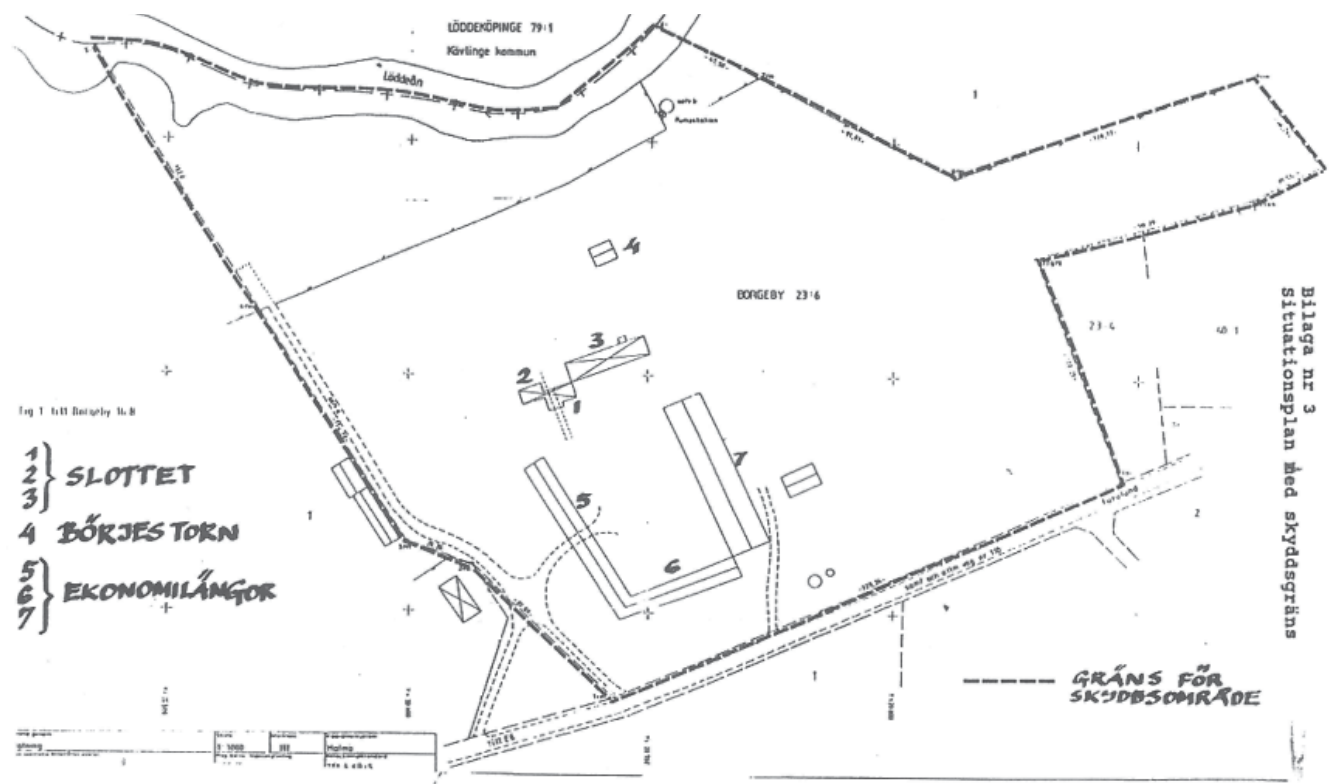
3. Ingrepp i eller ändring av äldre fast inredning, inklusive ytskikt, i byggnaderna 1-4 får inte göras.

4. Byggnaderna ska underhållas så att de inte för-

faller. Vård och underhållsarbeten skall utföras på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar. Underhållet ska ske med material och metoder som är väl beprövade och anpassade till byggnadernas egenart.

5. Den del av tomten som avgränsats med streckad linje får inte utan Länsstyrelsens tillstånd ytterligare bebyggas eller på annat sätt förändras.

6. Skyddsområdet ska hållas i sådant skick att slottsmiljöns karaktär och utseende bevaras.



Länsstyrelsen lämnar råd i fråga om underhållet av husen. Om det finns särskilda skäl får Länsstyrelsen enligt 3 kap. 14 § KML lämna tillstånd till att byggnadsminnet ändras i strid med skyddsföreskrifterna.

### **Riksintresse**

Hela programområdet berörs av riksintresseområde för kulturmiljövården och den del av programområdet som ligger norr om Borgeby slottsväg berörs även av riksintresseområde för naturmiljövården.

### *Naturvård*

Motivering:

Isälvsdelta, typiskt och välutvecklat. De representativa odlingslandskapen Järavallen och Löddeån-Salviken är flacka odlingsbygder med rikt fågelliv.

### *Kulturmiljö*

Motivering:

Dalgångsbygd kring Lödde å och omgivande betes- och odlingslandskap med lång bosättnings- och brukningskontinuitet och omfattande fornlämningsmiljöer samt betydelsefulla tätt liggande kyrkbyar med kyrkor av medeltida ursprung. Fornlämningsmiljöer av stort pedagogiskt och forskningshistoriskt intresse (Borgmiljö).

### **Service**

Till Löddeköpinge centrum är det cirka 2,5 kilometer och till Bjärreds centrum är det cirka 4 kilometer.

### **Mellankommunala intressen**

I Lomma kommuns översiktsplan är en gångbro över Lödde å vid Borgeby slott utpekad som mellankommunalt intresse. Vidare är ett grönt stråk längs Lödde å utpekade som mellankommunalt intresse. Vad gäller förbindelse över Lödde å så är en gång- och cykelbro utpekad även väster om motorvägen.

Beträffande fast förbindelse över Lödde å vid Borgeby slott beslutade KS 2011-04-06 att ”Kommunstyrelsen ställer sig positiv till projektet ‘Pilgrimsbron’ och till målet att få till stånd en gångbro över Lödde å vid Borgeby slott”.

Kävlinge kommun skriver i sin översiktsplan (antagen 11 februari 2010) ”Att gemensamt verka för kontinuitet i gc-förbindelserna över kommungränserna är viktigt, i synnerhet till/från stationslägen och större arbetsplatser samt handels- och rekreationsområden. Även rekreationsstråken längs kusten och ridvägar är viktiga att binda samman över kommungränserna, t.ex. genom en bro över Lödde å.” Kävlinge kommuns avsikt är att anlägga gångstråk på norra sidan av ån för att öka tillgängligheten till grön- och rekreationsområden.

### **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

#### **Kommunala beslut i denna planprocess**

I samband med kommunstyrelsens beslut (2011-09-14) gällande uppdrag om upprättande av detaljplan för Borgeby slott med närområde formulerades nedanstående syfte och mål:

”Skydda och bevara historiska kulturvärden i slottsmiljön samt säkerställa kvalitet i framtida gestaltning av byggnader och slottsmiljö”

”Förhindra användning som strider mot intentionen för slottet som besöksmål, och användning som kan försvåra allmänhetens tillgång till platsen”

”Att genom detaljplan och områdesbestämmelser säkerställa ett önskvärt skydd av kulturmiljön kring Borgeby slott”

”Att identifiera plats och funktion för eventuell nybyggnation som behövs för att utveckla området till ett ekonomiskt bärkraftigt besöksmål och en fungerande landsbygdsmiljö”

”Att underlätta utvecklingen av Borgeby slott som besöksmål med särskild hänsyn taget till befintlig natur- och kulturmiljö”

### **Översiktsplan**

Enligt Lomma kommuns översiktsplan 2010, är aktuellt område inte utpekad för några speciella ändamål och ligger ej inom samlad bebyggelse.

### **Detaljplaner, planprogram eller fördjupning av översiktsplan**

För programområdet finns inga gällande detaljplaner, planprogram eller fördjupade översiktsplaner.

### Kulturmiljöprogram

Lomma kommuns kulturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 2005-11-24, anger att Borgeby slott med närområde är område med kulturhistorisk värdefull bebyggelse samt område med kulturhistorisk värdefulla och bevarandevärda byggnader. Vidare är skifteslandskapet vid Borgeby utpekade som välbevarat odlingslandskap.

I Översiktsplan 2010 för Lomma kommun står att ”Kommunens kulturmiljöprogram ska vara vägledande bland annat vid detaljplaneläggning och bygglovshantering”.

### Naturmiljöprogram med grönplan

Lomma kommuns naturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 2008-12-11, anger att Löddeåns dalgång (Borgeby ängar och slottspark) är utpekade som särskilt värdefullt naturområde.

### MILJÖBEDÖMNING ENLIGT PLAN- OCH BYGGLAGEN

För alla detaljplaner ska kommunen bedöma om förslaget kan komma att innebära betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11 § miljöbalken och 4 kap 34 § plan- och bygglagen. Om förslaget kan antas innebära betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras och en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Behovsbedömningen av föreliggande planprogram är att det i detta skede av planprocessen ej behöver upprättas en miljöbedömning.

### FORTSATT ARBETE

Arbete med att upprätta förslag till detaljplan för del av Borgeby 23:6 är inlett. Planförslaget avses upprättas med normalt planförfarande.

### Behov av arbete/utredningar under detaljplanearbetet:

#### *Beträffande bro över Lödde å:*

Bedöms att det vid detaljplaneförslaget framtagande bör utredas: Brons placering, utformning, marklösen/diskussioner med berörda markägare, finansiering, drift och underhåll, tillgänglighet, upphävande av strandskydd. Behov av att ta fram miljökonsekvensbeskrivning, antingen i planskedet eller för bron. Eventuellt tillstånd för/anmälan om vattenverksamhet. Även brons påverkan på natur respektive kulturmiljö och påverkan på framkomlighet i ån samt på fisket bör utredas. Vidare samverkan med Kävlings kommun.

#### *Beträffande gång- och cykelväg längs Borgeby Slottsväg, samt gångväg:*

Bedöms att det vid detaljplaneförslaget framtagande bör utredas: placering, utformning, marklösen/diskussioner med berörda markägare, finansiering, drift och underhåll, tillgänglighet, påverkan på natur- respektive kultrumiljö, och samverkan med Trafikverket.

### *Direkt kopplat till ut/ombyggnadsmöjligheter för Borgeby 23:6*

Borgeby slott är byggnadsminne, vad är möjligt, vad behöver regleras? antikvariska förstudier och vård- och underhållsplaner.

### PLANERINGSENHETEN I LOMMA

Anders Nyquist planeringschef

Linnea Qvarnström planarkitekt

John Wadbro planarkitekt

#### Projektledare:

Linnea Qvarnström planarkitekt, planeringsenheten  
John Wadbro planarkitekt, planeringsenheten

#### Arbetsgrupp:

Anders Nyquist planeringschef, planeringsenheten  
Maria Heinesson-Grynge utvecklingschef, utvecklingsenheten  
Helena Björn miljöstrateg, planeringsenheten  
Lotta Ahlfors teknisk chef, tekniska förvaltningen  
Per Nilsson VA-chef, Biträdande, tekniska förvaltningen  
Bo Selmer miljutredare, planeringsenheten