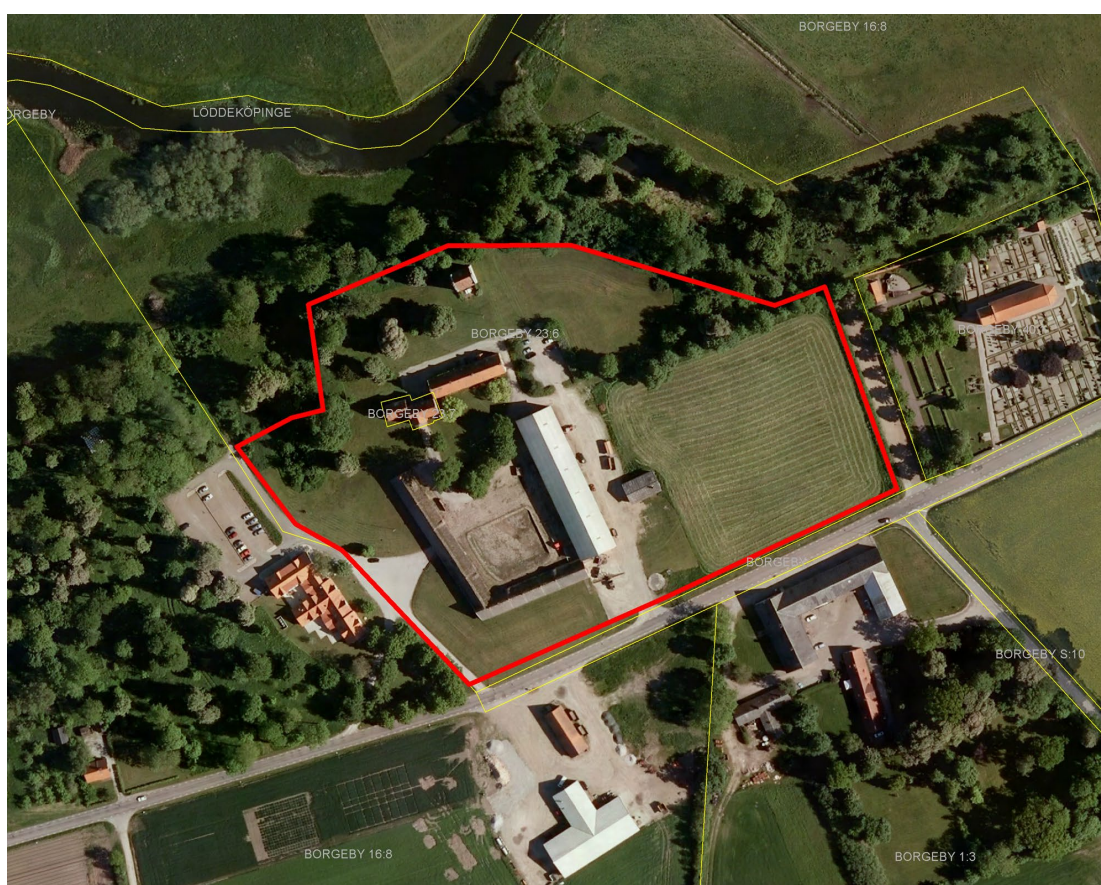


## Detaljplan för Borgeby 23:7 och del av Borgeby 23:6, Lomma kommun (Borgeby Slott)



### HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med planbestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning (denna handling)
- Samrådsredogörelse detaljplan (2019-05-09 tillgänglig på kommunledningskontorets kansli)
- Samrådsredogörelse - planprogram 2015-03-03 tillgänglig på kommunledningskontorets kansli)

Utredningar och underlag (tillgängliga på kommunledningskontorets kansli):

- Planprogram 2013-09-16
- Behovsbedömning 2014-12-15
- Redogörelse av jordprovtagning på Borgeby Gård (HIR Malmöhus 2012-03-27)
- PM Miljöteknisk Markundersökning (Sigma Civil 2017-11-22)
- Komplettering Miljöteknisk Markundersökning, metallanalyser (Sigma Civil 2018-03-27)
- Riskbedömning av påträffade föroreningar (Sigma Civil 2019-01-21)
- Bullerkartläggning av Lomma kommun (COWI rev. 2018-01-18)

## PLANBESKRIVNING

---

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att pröva möjligheten att inom del av Borgeby 23:6 och Borgeby 23:7 uppnå följande syfte: Bekräfta slottets nuvarande användning som besöksmål med högt kulturhistoriskt värde.

### PLANDATA

#### Läge, avgränsning, areal

Planområdet ligger i norra delen av Lomma kommun och avgränsas av Borgeby slottsväg i söder, av Borgeby kyrka i öster och av Malmö Hushållningssällskaps fastighet i väster. I norr går planområdesgränsen i ovankant av sluttningen ner mot Kävlingeån (i denna del av å-sträckan även känd som Löddeå). Planområdet omfattar ca 3,1 ha.

#### Markägare

Borgeby 23:6  
Borgeby 23:7

Borgeby Slott AB  
Hanna och Ernst Norlinds stiftelse

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### *Kommunala beslut i denna planprocess*

Kommunstyrelsen gav i §182 2011-09-14 i uppdrag till Miljö- och byggnadsnämnden att upprätta av detaljplan för Borgeby slott med närområde.

Miljö- och byggnadsnämnden gav i §161 2011-11-29 uppdrag till Miljö- och byggförvaltningen om att arbeta fram en områdesstudie.

Miljö- och byggnadsnämnden tog i §48 2012-04-24 beslut kring redovisning av områdesstudie samt beslut om detaljplaneuppdrag och önskemål om riktlinjer från kommunstyrelsen.

Kommunstyrelsen gav i §127 2012-06-20 uppdrag till Miljö- och byggnadsnämnden att upprätta planprogram samt direktiv beträffande planområdesavgränsning för planprogrammet och detaljplanen.

Miljö- och byggnadsnämnden gav i §113 2012-08-28 uppdrag till miljö- och byggförvaltningen att upprätta planprogram.

Vid omorganisation 2012/2013 flyttar detaljplaneverksamheten från Miljö- och byggnadsnämnden till att lyda under Kommunstyrelsen.

Planledningsgruppen fattar i §39 2013-10-09 beslut om programsamråd.

Kommunstyrelsen fattar beslut om detaljplanesamråd i §68, 2015-03-25, samråd sker under perioden 25maj – 25juni 2015.

#### *Översiktsplan*

Enligt Lomma kommuns Översiktsplan 2010 är kommunens önskemål att slottet med tillhörande byggnader och park åter kan bli det kulturella centrumet en gång var. Fyllt av aktiviteter och upplevelser, som tar sin utgångspunkt i respekt för slottet och dess historia, där skånsk kultur och historia kan upplevas i en inspirerande atmosfär. Översiktsplanen anger vidare att områdesbestämmelser eller detaljplan bör upprättas för slottet.

#### *Detaljplaner*

Området är inte tidigare planlagt.

#### *Planprogram*

Området har varit föremål för programsamråd under tiden: 15 november 2013 – 15 december 2013 (programsamrådet behandlade ett större område än föreliggande detaljplaneförslag).

#### *Kulturmiljöprogram*

Lomma kommuns kulturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 2005-11-24, beskriver värdefulla byggnaders utseende, byggnadssätt och upplyser om byggnadernas historia. Området vid kyrkan och slottet har karaktären av godslandskap med stora sammanhängande åkrar och enstaka bebyggelse i form av lantarbetarbostäder utmed vägarna i godsets närhet.

#### *Naturmiljöprogram med grönplan*

Lomma kommuns naturmiljöprogram, antaget av kommunfullmäktige 2018-04-19, pekar ut området Löddeåns dalgång (Borgeby ängar och slottspark) som ett särskilt värdefullt naturområde. Beträffande slottsparken beskrivs att Borgeby slottspark med sina gamla träd är en viktig lokal för hålllevande fåglar och fladdermöss. I slottsparken finns också en värdefull lavflora.

# FÖRUTSÄTTNINGAR

## Mark

### *Nuvarande användning*

Inom området finns idag porttornbyggnaden med anslutande längor åt öster respektive väster, Börjes torn samt ett u-format ladugårdskomplex. Slottets porttorn och dess konstsamlingar förvaltas av Hanna och Ernst Norlinds stiftelse som bedriver museiverksamhet. Inom övriga delar av planområdet finns bland annat café och fest/konferenslokaler, under året pågår även olika kultur och friluftaktiviteter.

### *Geoteknik*

Enligt av Sveriges geologiska undersökning, (SGU) framtagen markkarta utgörs geologin inom planområdet av isälvsediment, mellansand och grovsand.

### *Markradon*

Enligt översiktlig prognoskarta för markradonrisker för Lomma kommun SGU Dnr 08-1407/2007 ligger planområdet inom "Normalriskområde - Isälvsediment och Grus".

### *Markföroreningar*

2012-03-27 skedde markprovtagning vid två punkter i samband med att hushållningssällskapet avträdde som hyresgäst, punkterna var på den plats där påfyllning av växtskyddsmedel skett, samt betat utsäde hanterats. Rapporten är daterad 2012-03-27 Vid dessa provtagningar framkom mycket låg halt av DDT respektive ett rent prov.

En mer omfattande provtagning utfördes 2017-10-11 av Sigma Civil, analyser av de tagna proverna påvisade föroreningar över gränsvärdet för KM vid 2 provtagningspunkter. En riskbedömning beträffande påträffade föroreningar genomfördes av Sigma Civil 2019-01-22 dess slutsats lyder: *"Med utgångspunkt av ovan riskbedömning, uppmätta halter, förslagen markanvändning och planbestämmelser bedöms de halter av föroreningar som uppmätts vara acceptabla vad gäller nivå av skydd av markmiljö och grundvatten samt bedöms inte innebära någon risk för människors hälsa. Påträffade föroreningar bedöms därav kunna lämnas utan vidare åtgärd."*

## Trafik

### *Biltrafik*

Angöring sker via Borgeby Slottsväg där skyltad hastighet är 70 km/h, i dagsläget har planområdet tre tillfarter. Nuvarande trafikmängd på Borgeby Slottsväg är cirka 2100 f/d med en andel tung trafik på cirka 5%.

### *Parkering och angöring*

Inom planområdet finns en parkering, denna är belägen strax öster om slottets huvudbyggnad och rymmer cirka 20 bilar. Öster om ekonomilängorna finns plats för ytterligare cirka 75 bilar inom de i dagsläget hårdgjorda ytorna. Toften (gräsytan mellan kyrkogården och Borgeby Slotts ekonomibyggnader) har vid större evenemang använts som parkerings/evenemangsyta. Det är viktigt att inte framföra och parkera tyngre fordon på toften då marken är rik på fornlämningar. Strax utanför planområdet östra gräns, men dock inom fastigheten Borgeby 23:6, invid kyrkogården finns ytterligare en parkering. Denna parkering beräknas i nuvarande "enkelsidiga" utformning rymma cirka 36 bilar, används främst vid större evenemang.

### *Kollektivtrafik*

Busshållplats för regionbuss finns belägen cirka 600 meter väster om planområdet.

### *Gång- och cykeltrafik*

Gång- och cykeltrafikanter färdas i dagsläget i blandtrafik till planområdet längs Borgeby Slottsväg, närmsta gång och cykelväg är belägen cirka 600 meter väst om planområdet och går längs Norra Västkustvägen mellan Borgeby och Löddeköpinge. En gång- och cykelväg fram till Borgeby Slott och kyrka finns med i den regionala cykelvägsplanen, Trafikverket har påbörjat arbetet med en mer exakt lokalisering.

## **Teknisk försörjning**

### *Energiförsörjning*

Fastigheterna är anslutna till elnätet vilket ägs av E.ON. Utom planområdet men inom fastigheten Borgeby 23:6 finns en transformatorstation. Distributionsledning för naturgas är belägen i Borgeby Slottsväg och ägs av Kraftringen.

### *Vatten och spillvatten*

VA – kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten.

### *Dagvattenhantering*

Dagvatten - ej inom kommunalt verksamhetsområde - enskild dagvattenhantering.

### *Kommunikationer*

Anläggningar för data/teletrafik ägs av TeliaSonera Skanova Access AB.

Fiberanslutning via Landnet AB

Enligt Post och telestyrelsen finns täckning även för tele/datatrafik med 2G, 3G och 4G.

## Vatten

Planområdet ingår i avrinningsområdet för Kävlingeån - Havet-Bråån. Status för Kävlingeån är ej klassificerat i den nuvarande förvaltningscykeln, men klassades vid utgången av föregående cykel (2010–2016) såsom otillfredsställande ekologisk status och god kemisk status (exklusive kvicksilver och bromerade difenyler). Risk finns att Ekologisk status och Kemisk Status inte uppnås 2021.

## Luft

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

## Hälsa och säkerhet

Befintlig bullernivå uppgår vid ekonomibyggnadernas södra fasad, beträffande ekvivalentbuller till 50–55dBA samt för maxbuller till 65–70dBA (COWI 2018-01-18).

### *Transporter av farligt gods*

Avstånd till närmsta rekommenderade transportväg för farligt gods (E6) är ca 700 meter.

### *Industri*

Avstånd till industri är över 1 kilometer.

### *Översvämning (regn eller högvatten)*

Planområdet är beläget mellan 9–11 meter över havet, och ligger inte i en lokal svacka. Varför ingen risk för översvämning vid regn eller högvatten bedöms föreligga.

### *Havsnivåhöjning (långsiktigt)*

Planområdet är beläget mellan 9–11 meter över havet, dvs. enligt nuvarande prognoser ej inom riskzonen.

## Natur

Delar av slottsparken ingår i området "4 Löddeåns dalgång" beskrivet i Lomma Kommuns Naturmiljöprogram. Borgeby slottspark med sina gamla träd är en viktig lokal för hålllevande fåglar och fladdermöss. I slottsparken finns också en värdefull lavflora.

### *Biotopskydd*

Allén mellan slottet och kyrkan omfattas av generell biotopskydd då det utgör en allé längs en tidigare väg.

### *Strandskydd*

En mindre del av planområdet omfattas av generell strandskydd.

## Kultur

### Byggnadsminne

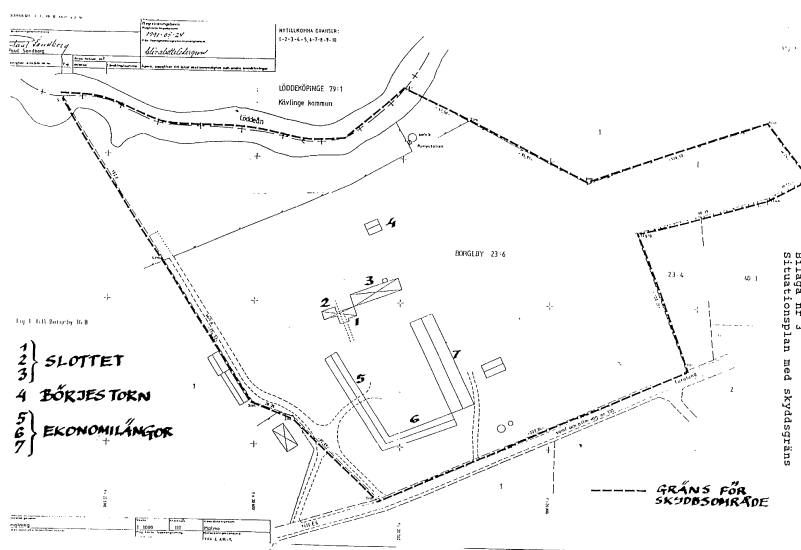
Planområdet utgörs till sin helhet av byggnadsminne. Motiveringen i byggnadsminnesförklaringen lyder: *Borgeby Slott med rötter i medeltiden, har historiskt, byggnadstekniskt, arkitektoniskt och personhistoriskt värde. Slotts- och ekonomibyggnader visar hur en skånsk, medeltida borganläggning successivt 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 1800-talets början lydde Löddeköpinge under Borgeby gård. Borgeby slott hör nära samman med Borgeby Kyrka. Kontakten mellan kyrka och slott måste vidmakthållas.*

*För området gäller bestämmelserna i 2 kap i KML avseende skyddet för fasta fornlämningar.*

För området finns även skyddsföreskrifter, dessa är kopplade till en kartbilaga, vilken infogas nedan





Skyddsföreskrifterna är följande:

1. Byggnaderna 1-7 får inte rivas 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 ändringar av äldre fast inredning, inklusive ytskikt, i byggnaderna 1–8 får inte göras.
4. Byggnaderna skall underhållas så att de inte förfaller. Vård och underhållsarbeten skall utföras på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar. Underhållet skall 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 skall hållas i ett sådant skick att slottsmiljöns karaktär och utseende bevaras.

Om det finns särskilda skäl får Länsstyrelsen enligt 3kap 14§ KML lämna tillstånd till att byggnadsminnet ändras i strid med skyddsföreskrifterna.

*Kulturmiljöstråket Kävlingeån (länsstyrelsen Skåne län)*

Har följande motiv för bevaring:

*Kävlingeåns sankt strandängar utnyttjades för bete under mycket lång tid. Det är av stort värde att denna hävd fortgår. Därtill finns flera anläggningar som visar hur vattenkraften utnyttjats för olika processer och i de flesta fall varit direkt avgörande för verksamhetens lokalisering. Detta gäller särskilt de vattendrivna kvarnarna och de tidiga industrisamhällena. Verksamheter direkt relaterade till Kävlingeån har ett särskilt värde i detta sammanhang och är av största betydelse för upplevelsen och förståelsen av landskapet.*

*Fornlämningar*

Området är mycket rikt på fornlämningar och lämningar finns bland annat efter en ringborg och en medeltidsborg.

## **Riksintresse**

*Naturvård*

Planområdet omfattas av riksintresse för naturvård  
Kuststräckan Häljarp – Lomma med inland [N 51]

*Områdets huvuddrag*

Järvallen är en markant littorinastrandvall och strandhak. Strandhaket är utbildat i de distala delarna till Saxtorpsdeltats avlagringar. Deltat uppvisar en mångfald av former såsom dödiskontakter, dödishålor och fluviala erosionsrännor. Saxtorpsdeltat är beläget över den s.k. Alnarpsänkan, en förkastningsdal i berggrunden, orienterad i NV-SO-lig riktning.

Dalen är utfylld med kvartära avlagringar som uppvisar en komplex stratigrafi. Järavallen och Löddeån-Salviken är flacka odlingslandskap med rikt fågelliv. Saxåns mynning är en lokal med representativ ängs- och naturbetesmark, som utgörs av sidvallsäng, öppen hagmark och havsstrandäng. De delvis art- och individrika växtsamhällena hyser arter som loppstarr, slätterblomma, ängsnycklar, kärrknipprot, sumpgentiana, jordtistel, vårtåtel och rävsstarr. Sidvallsängen hävdas genom årlig slätter. Lödde ås omgivningar utgörs av värdefull mad vid vattendrag. Området är beteshävdad. Barsebäcks mosse är övervintrings- och rastlokal för bl.a. gräsand, bergand, vigg, knipa, storskrake, knölsvan och sångsvan. Här finns även kricka och salskrake under vinterhalvåret. Den grunda Lundåkrabukten är viktig lokal för vadare och änder.

#### Värdeomdöme

Isälvsdelta, typiskt och välutvecklat.

De representativa odlingslandskapen Järavallen och Löddeån-Salviken är flacka odlingsbygder med rikt fågelliv. Här finns utvalt område med ängs- och naturbetesmarker, Saxåns mynning. Detta område utgörs av sidvallsäng, öppen hagmark och havsstrandäng. Här återfinns delvis art- och individrika växtsamhällen med hävdgynnade arter som jordtistel och sumpgentiana. Havsstrandängen är en viktig fågellokal. Lödde ås omgivningar utgörs av värdefull mad vid vattendrag.

#### Förutsättningar för bevarande

Fortsatt jordbruk med åkerbruk, ängsbruk, naturvårdsinriktad betesdrift och skötsel av landskapselement.

Restaurering av igenvuxna ängar och naturbetesmarker.

Områdets värden kan påverkas negativt av:

- minskad eller upphörd jordbruks/betesdrift
- skogsplantering av jordbruksmark
- energiskogsodling
- igenväxning
- spridning av gifter eller gödselmedel
- bebyggelse
- nydikning
- täkt
- luftledning
- vägdragningar

Bevarande av våtmarkernas värde kräver att områdets hydrologi skyddas mot:

- dränering
- vattenreglering
- dämning
- torvtäkt

Avverkning av sumpskogar, skogar på fastmarksholmar och i kantzoner kan skada naturvärdena.

#### *Kulturmiljö*

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården Löddeköpinge - Stävie - Borgeby [M:K 44]

#### 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. Vidsträckt slottslandskap runt Borgeby medeltida slott.

#### Uttryck för riksintresset:

Stenåldersboplatser, stora järnåldersgravfält, bronsåldershögar och en gånggrift längs med ådalen. Stävie, Löddeköpinge och Högs kyrkbyar med kyrkor som omgestaltats eller nybyggts under 1800-talet med intilliggande gårds- och bymiljöer samt kvarnmiljö med holländarmölla vid Löddeköpinge. Betade strandängar utmed Lödde å.

Det vidsträckta slottslandskapet med förhistorisk bosättningskontinuitet kring Borgebys medeltida ärkebiskopssäte - sedermera kungligt danskt boställe med rötter i 1500-talet. Borgeby består av en fyrlängad, tidigare befast borganläggning med 1500-tals huvudbyggnad som under 1700- och 1800-talen endast bitvis förändrats, en f.d. slottskyrka från 1400-talet, det medeltida Börjes torn, hårt restaurerat vid 1800-talets slut av H Zettervall, trelängad ladugård från 1730-talet, omfattande parksystem, Borgeby kyrka av medeltida ursprung öster om slottsparken, prästgård från 1881, samt av jordbruksskiftena präglat landskap med utflyttade gårdar från Borgeby forna bykärna och betade strandängar. Flera landskapsdominerande bronsåldershögar.

#### **Service**

Avstånd från planområdet till kommersiell service är cirka 2 km - verksamhetsområdet i nordöstra Borgeby och Löddeköpinge.

## PLANFÖRSLAG

Föreslagna planbestämmelser är:

"R, K" - Kultur och fritid och kontor, dock ej skjutbana eller motorsport - för området där ekonomibyggnaderna och slottets corps de logi är belägna.

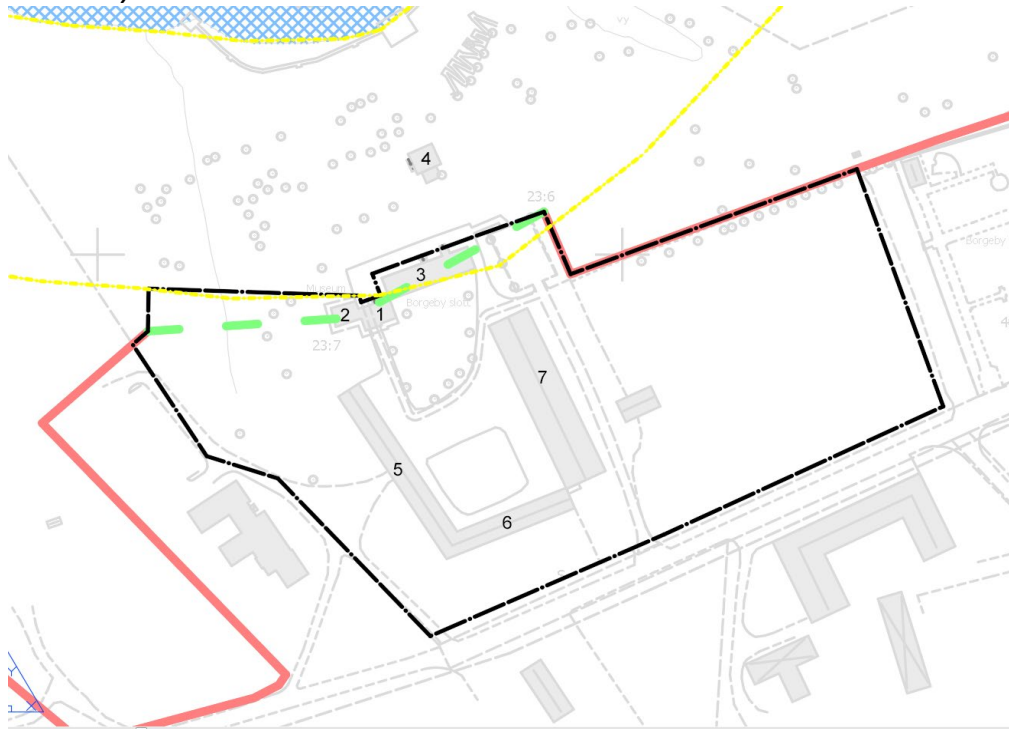
"R" - Kultur och fritid - för slottets porttorn i vilket Norlindmuseet hittills har inrymts. "E" - Teknisk anläggning för ett område öster om Ekonomilängorna där en genom byggnadsminnet ej skyddad byggnad är belägen.

### Befintlig bebyggelse och vegetation

De värdefulla byggnaderna har ett gott skydd genom byggnadsminnesförklaringen, i detaljplanen införs därför inget rivningsförbud eller varsamhetsbestämmelser.

Parken, som även den ingår i byggnadsminnesförklaringen har kvar den form och omfattning som den fick i början av 1800-talet, dock är numera parken delad mellan två fastighetsägare. Stora delar av parken ligger utanför aktuellt planområde.

### Strandskydd



Gul streckad linje generaliserad strandlinje samt 100meter från generaliserad strandlinje

Grön streckad linje strandskydd generellt enligt länsstyrelsens GIS fil.

Röd heldragen linje utökat strandskydd enligt länsstyrelsens beslut.

Strandskydd förslås upphävas för hela fastigheten Borgeby 23:7 (byggnad 1 och 2 ovan) och inom Borgeby 23:6 för ett område som sträcker sig ca 5 meter ut från Slottet (byggnad 3 ovan), samt mellan byggnad 2 och det fasta strandskyddet på Borgeby 16:8. För området mellan byggnad 2 och det fasta

strandskyddet på Borgeby 16:8 upphävs en smal strandskyddad remsa.

Skäl för upphävandet: Strandskyddet upphävs då området redan är ianspråktaget och saknar betydelse för uppfyllandet av strandskyddets syften.

Upphävandet medför att gränsen för det strandskyddade området blir fast. Genom att strandskyddets gräns och plangränsen sammanfaller finns ej någon osäkerhet i vad som gäller, för den norra delen av området gäller strandskydd, för den planlagda delen gäller detaljplanen.

### **Tillkommande bebyggelse**

Planförslaget medger en mindre utökning av byggrätten inom området. Föreslagna planbestämmelser innebär att den tekniska anläggningen, markerad E i plankartan, kan byggas ut något. För området med användningarna R K medför den maximala byggnadsarean som anges i planen att mindre kompletteringar kan ske. Dock måste alla förändringar prövas mot byggnadsminnet, varför genomförandet ej säkerställs genom planen.

#### *Grundläggning*

Geotekniska undersökningar ska utföras i samband med eventuell nybyggnation.

### **Grönstruktur**

#### *Natur och parker*

Planområdet består främst av öppna gräsytor samt några större träd. I byggnadsminnesförklaringen preciseras att planområdet inte får bebyggas eller på annat sätt förändras utan tillstånd från länsstyrelsen samt att området ska hållas i sådant skick att slottsmiljöns karaktär och utseende bevaras.

### **Förorening**

#### *Markförorening*

Slutsatsen av den riskbedömning vilken Sigma Civil utfört 2019-01-22, till följd av påträffade föroreningar, lyder: *"Med utgångspunkt av ovan riskbedömning, uppmätta halter, förslagen markanvändning och planbestämmelser bedöms de halter av föroreningar som uppmätts vara acceptabla vad gäller nivå av skydd av markmiljö och grundvatten samt bedöms inte innebära någon risk för människors hälsa. Påträffade föroreningar bedöms därav kunna lämnas utan vidare åtgärd."*, kommunens miljöförvaltning delar denna syn.

#### *Övriga föroreningsrisker*

Bekämpningsmedel har förvarats i här för avsett utrymme beläget i östra ekonomilängans södra del, utrymmet är tomt.

Om användningen av detta utrymme ska ändras eller om det rivs ska säkerställas att byggnadsmaterialet är fritt från bekämpningsmedelsrester.

### **Fornlämningar**

Området är mycket rikt på fornlämningar. För alla arbeten inom fornlämning som innebär markingrepp (schaktning, utfyllnad, övertäckning, bebyggelse, trädplantering etc.) krävs tillstånd enligt 2 kap. Kulturmiljölag (1988:950)

### **Trafik**

#### *Biltrafik*

Ingen förändring på kringliggande vägnät föreslås.

#### *Gång- och cykeltrafik*

Planområdet angörs via Borgeby Slottsväg där det i dagsläget råder blandtrafik. (d.v.s. inga separerade gång- eller cykelvägar). I Cykelvägsplan för Skåne 2014–2025 finns planer på att utöka Borgeby Slottsväg (väg 925) med cykelväg. Då det i dagsläget ej är bestämt om dragningen kommer att ske norr eller söder om väg 925 lämnas ett planlöst område om cirka 6 meter norr om vägen.

#### *Parkering och angöring*

Vid utökad verksamhet måste parkeringsmöjligheterna säkerställas. Parkering för permanent verksamhet ska lösas inom i enlighet med gällande kommunal parkeringsnorm.

### **Teknisk försörjning**

#### *Vatten och avlopp*

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Fastigheterna är idag anslutna, via en anslutningspunkt. Ledningsnätet är dimensionerat för befintlig verksamhet.

#### *Dagvattenhantering*

Planområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska tillämpas. Recipient för dagvatten är Lödde å, dagvatten ska när det når ån vara renat.

#### *Renhållning*

Källsortering och avfallshantering ska ske enligt den för tidpunkten gällande kommunala standarden.

## Förtydligande beträffande de användningar som används i denna plan:

R Kultur och Fritid (dock ej skjutbana eller motorsport)

Ändamålet Kultur och Fritid omfattar verksamhet som vänder sig till besökare. Hit räknas områden för kulturellt ändamål, det vill säga museer, folkparker och liknande verksamheter med kulturellt innehåll.

Idrottsanläggningar ingår även dock är motorsport och skjutbana undantaget. Exempel på användningar, idrottsytor, sporthall och ridhus.

Mindre butiker (under 200kvm/vardera), restaurang/-er kan inrymmas om det är lämpligt.

Ändamålet omfattar även besöksanläggningar såsom exempelvis konserthus, teatrar och utställningshallar.

Hotell, vandrarhem och liknande som är avsedda för tillfällig övernattning ingår i användningen. I användningen ingår också sådant som kan ses som komplement till det tillfälliga boendet, till exempel restauranger, servicehus, garage, parkering och lekplats

K Kontor

Ändamålet Kontor omfattar i huvudsak: kontorsverksamhet, konferenslokaler och liknande personaltät verksamhet med liten varuhantering.

E Teknisk anläggning (värmecentral, personal- och avfallsutrymme)

Ändamålet Teknisk Anläggning (värmecentral, personal- och avfallsutrymme) omfattar i huvudsak pannanläggning och värmecentral, inom området får även avfallsutrymme, och personallokaler för driftpersonal inrättas- matsal, omklädning.

## KONSEKVENSER

### **Mark**

Omkring 3,1 ha mark planläggs, enbart mindre kompletteringar till den befintliga bebyggelsen föreslås. Marken består idag av slottspark och slottsbyggnad, ekonomibyggnader och ett fristående torn. De flesta byggnaderna och all mark inom planområdet omfattas av byggnadsminne, varför all exploatering utöver prövningen mot detaljplanen även prövas mot byggnadsminnet.

### **Trafik**

#### *Gång- och cykeltrafik*

En ökad användning kan medföra behov av separering av gång och cykeltrafiken till området.

### **Teknisk försörjning**

#### *Energiförsörjning*

Ingen utbyggnad av externa system, transformatorstation för el eller gasledning bedöms som nödvändig.

#### *Vatten och spillvatten*

Utökad verksamhet kan kräva utökning av ledningsnätets kapacitet.

#### *Kommunikationer*

Anslutningarna för tele och datatrafik är dimensionerade för befintlig verksamhet. Utökning av ledningsnätets kapacitet bekostas av fastighetsägaren.

### **Vatten**

Kvaliteten på recipient och grundvatten bedöms inte att påverkas negativt av ett plangenomförande.

### **Luft**

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

### **Hälsa och säkerhet**

#### *Tillkommande buller genom planen*

Trafiktillskottet som planförslaget innebär bedöms inte leda till överskridande av riktvärdena för trafikbuller vid befintlig bebyggelse.



## Natur

### *Strandskydd*

Strandskyddet föreslås upphävas inom planområdet, detta innebär att strandskyddet upphävs för den del där slottsbyggnaderna är belägna samt att strandskyddsgränsen väster om slottsbyggnaden blir en fast gräns.

## Kultur

Detaljplanen ändrar inte status för något kulturobjekt då byggnadsminnet kvarstår.

Prövning av byggnader och åtgärder måste ske i enlighet med både PBL (plan och bygglagen) och KML (kulturmiljölagen).

## Riksintressen

### *Naturvård*

Planområdet omfattas av riksintresse för naturvård

Kuststräckan Häljarp – Lomma med inland [N 51]

Enligt beskrivningen av riksintresset är det i planområdets närhet främst Lödde ås omgivning, vilka utgörs av värdefull mad vid vattendrag, som bör skyddas. Området är idag beteshävdad och de främsta hoten är om betet skulle upphöra, så även ny bebyggelse och nya vägdragningar. Maden är belägen utanför aktuellt planområdet varför detaljplanen ej kan styra användningen inom det området.

Riksintresset bedöms inte påverkas negativt av planläggningen.

### *Kulturmiljö*

Beträffande riksintresset för kulturmiljövärden

Löddeköpinge - Stävie - Borgeby [M:K 44]

Är det främst följande stycke av värdebeskrivningen som kan komma att påverkas:

Det vidsträckta slottslandskapet med förhistorisk bosättningskontinuitet kring Borgebys medeltida ärkebiskopssäte - sedermera kungligt danskt boställe med rötter i 1500-talet. Borgeby består av en fyrlängad, tidigare befäst borganläggning med 1500-tals huvudbyggnad som under 1700- och 1800-talen endast bitvis förändrats, en f.d. slottskyrka från 1400-talet, det medeltida Börjes torn, hårt restaurerat vid 1800-talets slut av H Zettervall, trelängad ladugård från 1730-talet, omfattande parksystem, Borgeby kyrka av medeltida ursprung öster om slottsparken, prästgård från 1881, samt av jordbruksskiftena präglad landskap med utflyttade gårdar från Borgeby forna bykärna och betade strandängar.

Planförslaget bedöms ej påverka riksintresset, då hela planområdet omfattas av byggnadsminnesförklaring som reglerar tillåtligheten för åtgärder och även skötseln av flertalet byggnader samt omgivande mark.

### **Sociala konsekvenser**

Genom en anpassning av byggnaderna till kultur- och fritidsverksamhet eller för vissa delar även kontor, kan eventuellt delar av bebyggelsen, inom ramen av vad som tillåts vid prövning mot byggnadsminnet, göras mer tillgänglig. Planförslaget bedöms inte medföra ett ökat behov av kommersiell eller kommunal service.

# BEDÖMNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

## **Behov av miljöbedömning**

Om genomförandet av detaljplanen antas medföra betydande miljöpåverkan ska, enligt 4 kap 34 § PBL, bestämmelser om miljöbedömningar och miljökonsekvensbeskrivningar av planer och program, enligt 6 kap 11-18 § och 22 § MB, tillämpas.

Kriterierna som anges i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905), bilaga 2 och 4, ska beaktas vid den behovsbedömning om betydande miljöpåverkan som kommunen upprättar.

I arbetet med behovsbedömningen har tjänstemän från miljökontor och plankontor samt miljöutredare från kommunledningskontoret deltagit.

## **Motiverat ställningstagande**

Den samlade bedömningen är att planförslagets genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning och framtagande av miljökonsekvensbeskrivning är därför inte nödvändig. Övriga miljöfrågor redovisas i planbeskrivningen.

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

---

## Organisatoriska och ekonomiska frågor

### *Ansvarsfördelning*

Fastighetsägare är huvudexploatör för tillkommande bebyggelse/anläggningar.

### *Planförfarande*

Detaljplanen upprättas med normalt förfarande. (Planen inleddes innan 1jan 2015, varför ändringarna i SFS 2014:900 ej är tillämpliga)

## Administrativa bestämmelser

### *Genomförandetid*

Planen har en genomförandetid på 5 år från det datum den vinner laga kraft.

## Tekniska åtgärder

### *Tekniska anläggningar*

De båda fastigheterna inom planområdet ingår i gemensamhetsanläggningen Borgeby GA:10 för El- och värmeanläggning samt avloppsanläggning. Fastigheterna delar idag anslutning till det kommunala vatten- och avlopps nätet där anslutningen är dimensionerad efter befintlig verksamhet. Utökning av kapacitet debiteras enligt gällande VA-taxa.

## Fastighetsrättsliga åtgärder

### *Fastighetsbildning*

Fastighetsbildning krävs för inrättande/ändring av gemensamhetsanläggning.

### *Gemensamhetsanläggningar*

Borgeby GA:10 bör utökas till att omfatta även vatten.

### *Ledningsrätt m m*

Rätt att framdra ledningar inom planområdet ska regleras med ledningsrätt eller servitut. Upplåtelse av ledningsrätt och servitut måste ske på initiativ av ledningshavaren. Fastighetsägare har rätt till ersättning för ledningsrätt, om överenskommelse inte kan träffas gäller expropriationslagens regler.

*Ansökan om fastighetsbildning m m*

Det ankommer på berörda fastighetsägare att hos  
Lantmäterimyndigheten i Malmö ansöka om erforderlig  
fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggning.

Planeringsavdelningen i Lomma

Lovisa Liljenberg  
planeringschef och stadsarkitekt

John Wadbro  
planarkitekt