

Tyresö kommun

Heléne Hallberg
Planchef

START-PM
2014-12-19
1 (5)

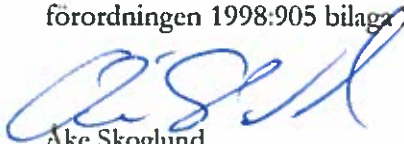
Diarienummer
2014KSM1061

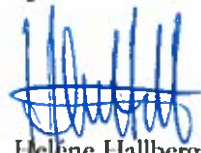
Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Planuppdrag Kumla herrgård, Kumla 3:726, Sofieberg, Trollbäcken

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att upprätta ett förslag till en ny detaljplan för Kumla 3:726 med standardförfarande samt att gå ut på samråd med planförslaget.
2. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4.


Ake Skoglund
Chef samhällsbyggnadsförvaltningen


Heléne Hallberg
Planchef

Sammanfattning

Kumla herrgård är en av kommunens äldsta byggnader. Syftet med planändringen är att säkerställa herrgårdens och parkens kulturmiljövärden genom planbestämmelser samt att ändra användningen så att pågående verksamhet ges planstöd. Lämpligheten av andra verksamheter - som är icke störande för omgivningen i form av handel, restaurang, hantverk och kontor - ska också prövas. En befintlig men ej utnyttjad byggrätt för friliggande villa ingår i planområdet och dess eventuella fortbestånd ska bedömas i planarbetet (planens genomförandetid har gått ut). En översiktlig antikvarisk undersökning ska tas fram som underlag för planarbetet.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och syfte

Kumla herrgård är en av kommunens äldsta byggnader och saknar planskydd. Syftet med planändringen är att säkerställa herrgårdens och parkens kulturmiljövärden genom planbestämmelser samt att ändra användningen - som idag är bostadsanvändning - till andra mer lämpliga verksamheter inklusive den som idag är pågående.



Kumla herrgård som den såg ut på 1920-talet med paviljongerna kvar. Vykort.

Plandata

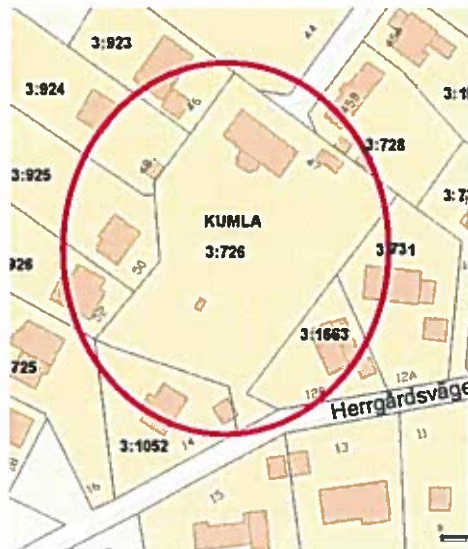
Planområdet är beläget i Sofieberg, sydost om Fornudden. Det omfattar Kumla 3:726, är cirka 5000 kvm stort och ägs av kommunen. Fastigheten hyrs ut och används för restaurang, konferens och catering.



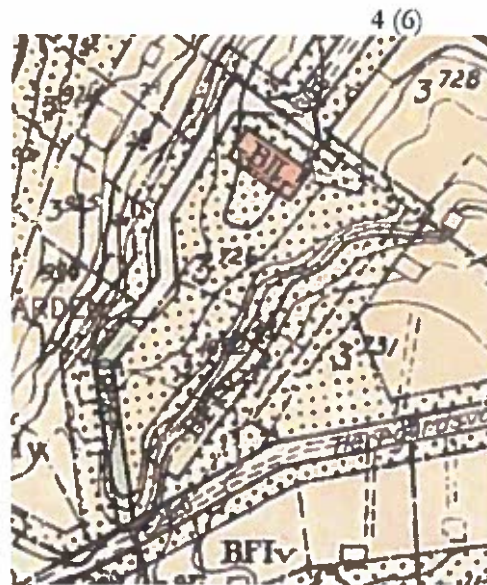
Planområdets läge

Planförhållanden

Gällande detaljplan för *del av Kumla trädgårdsstad och Näset* är fastställd i maj 1955. Användningsbestämmelsen är bostadsändamål. Två byggrätter finns, en för befintlig herrgårdsbyggnad med beteckningen BII (två våningar) och en som är outnyttjad och belägen i fastighetens södra del avseende fristående bostadsbyggnad i ett plan och inredd vind, BFIv. Övrig kvartersmark får inte bebyggas. Inom fastigheten i väster finns allmänplatsmark i form av gata och parkstråk. Gatumarken avser tillfartsväg från norr till fyra villafastigheter, Kumla 3:923, 3:924, 3:925 och 3:926. Den är inte fastighetsbildad utan tillfarterna sker med stöd av servitutsavtal från 1930-talet. Parkstråket förbinder enligt planen Kumla Allé med Herrgårdsvägen men utgörs idag av privat tomtmark. Motsvarande förbindelse fungerar istället via den enligt planen kvarvarande byggrätten i söder.



Kumla 3:726 med grannfastigheter



Gällande detaljplan från 1955

Historik och kulturhistoriskt värde

Kumla 3:726 utgörs av mangårdsbyggnaden till Kumla herrgård, troligen uppförd i slutet av 1600-talet. Herrgården med sitt jordbruk och tillhörande bebyggelse samt torpställen dominerade trakten under 1700-talet, jämsides med Tyresö slott. Senare kom egendomen Kumla genom gifte att ingå i tyresögodset. Under 1800- och 1900-talen växlade ägandet för att slutligen styckas till villatomter. Strandtomter anlades i slutet av 1920-talet i väster intill mangårdsbyggnaden, vilken fick förfalla. Kommunen köpte 1969 och i mitten av 1980-talet rustades den gamla byggnaden genom gemensamma insatser från kommun och hembygdsförening.

Mangårdsbyggnaden var tidigare försedd med två låga flyglar – se bild på sid 2. En av dessa finns kvar men är avstyckad till fastigheten Kumla 3:728 och används som bostad. Till gården har hört ett stort antal byggnader: stall, bostäder för gårdsfolket, smedja, vagnshus, olika fähus och väderkvarn som låg på bergknallen öster om mangården. Vidare fanns trädgård med kryddgård och fruktträd öster om lindallén samt ett orangeri med exotiska frukter. Ett antal torp med namnen Kumla, Hanviken, Vreten, Skogängen och Njupkärr, senare även Borgen, Näset och Lindalstorp låg på godsets mark.



Kumla herrgård är belägen i fonden av Kumla Allé, nära det kommunala Kumlabadet (Stenbadet)

Kumla herrgård används idag som restaurang, till verksamheten hör lusthus, parkering, boulevarder, några mindre förråd samt uteplatser. Av värdefull vegetation märks främst ett antal ekar. Av den forna herrgårdens parkanläggning kan det finnas rester och översiktlig besiktning behöver göras. Den gamla lindallén som förr markerade herrgårdens betydelse finns delvis kvar längs Kumla Allé och minner om traktens historia. En översiktlig antikvarisk undersökning ska tas fram som underlag för planarbetet.

Planförfarande

Planen upprättas med standardförfarande enligt PBL.

Behovsbedömning

En behovsbedömning har upprättats och biläggs start-PM.

Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att Kumla herrgårds kulturhistoriska värde behöver säkerställas i en ny detaljplan då fastigheten idag är planlagd för bostadsändamål och saknar formellt skydd. Användning som bostad bedöms

olämplig; istället förordas verksamheter som är icke störande för omgivningen i form av handel, restaurang, hantverk och kontor.

Projektgrupp

Heléne Hallberg, planchef Samhällsbyggnadsförvaltningen

Björn Edén, projektledare Mark & Exploatering

Anne-Marie Nyström, plankonsult AIX Arkitekter, projektledare plan

Tidplan

Planuppdrag i MSU januari 2014

Antagande sommar 2015

Frågor som behöver beaktas under planarbetet

- hur fastighetens kulturhistoriska värde säkerställs med planbestämmelser
- lämpliga användningsbestämmelser
- eventuell skyddsvärd natur
- tillfartsväg till grannfastigheterna i väster
- lämpligheten i att ge fortsatt planstöd för avstyckning av en villafastighet
- behov av fortsatt planstöd till förbindelse via allmänplatsmark mellan Herrgårdsvägen och Kumla allé

Slutsats

Samhällsbyggnadsförvaltningen kan ges i uppdrag att upprätta ett förslag till en ny detaljplan för Kumla herrgård, Kumla 3:726, med standardförfarande.