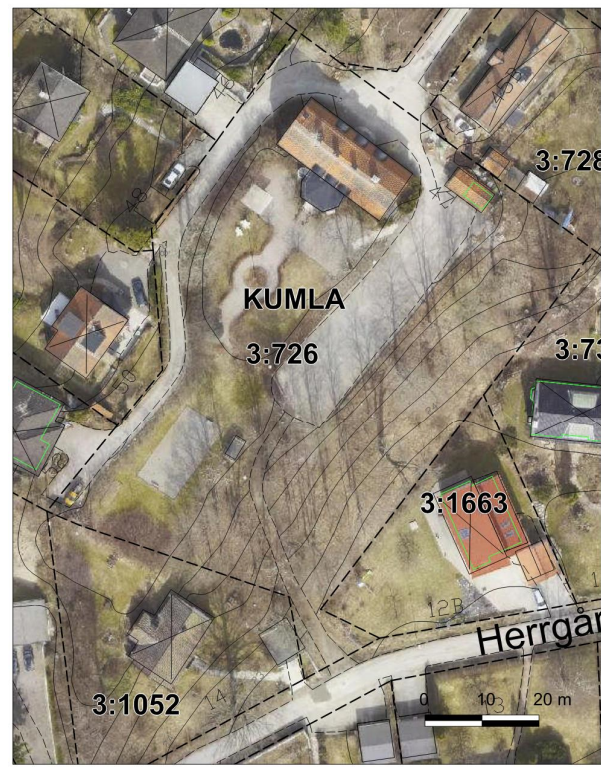
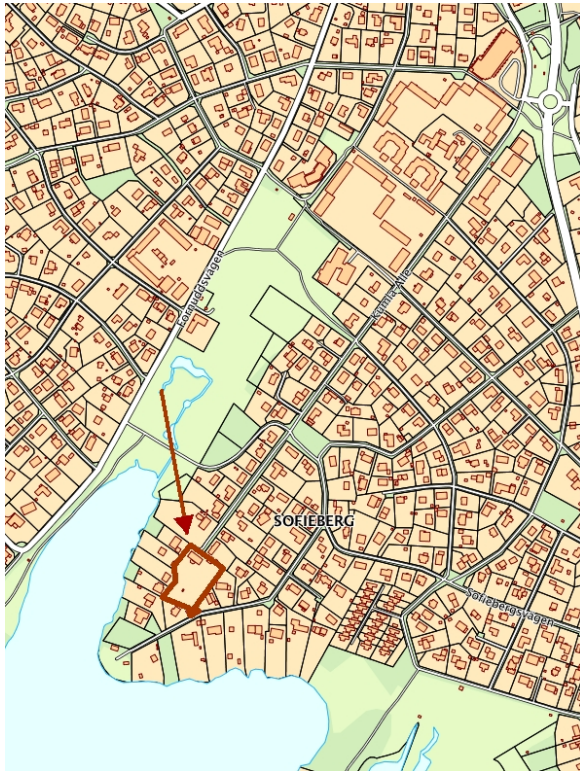


BEHOVSBEDÖMNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Kumla herrgård

Kumla 3:726

Inom Tyresö kommun, Stockholms län



SCALE 1 : 500
10 0 10 20 30
METERS

Tyresö kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45

plan@tyreso.se • www.tyreso.se

Innehållsförteckning

| | |
|--|----------|
| BEHOVSBEDÖMNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR | 1 |
| Kumla herrgård..... | 1 |
| OM BEHOVSBEDÖMNINGEN | 3 |
| Slutsats av behovsbedömningen..... | 3 |
| Behovsbedömning..... | 3 |
| OM DETALJPLANEN | 3 |
| Platsens förutsättningar/egenskaper | 3 |
| Planens karaktäristiska egenskaper | 4 |
| Typen av påverkan och det område som kan antas bli påverkat..... | 4 |

OM BEHOVSBEDÖMNINGEN

Slutsats av behovsbedömningen

Detaljplanen avser i första hand säkerställande av Kumla herrgårds kulturhistoriska värde och i andra hand om befintlig byggrätt för friliggande villa ska permanentas i den nya planen eller tas bort. Ställningstagande till detta har ej gjorts men aspekter behandlas i nedanstående miljöchecklista. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av förutsättningarna och risker beskrivna nedan bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan för miljö kvalitetsnormer, MKN, och inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas upprättas.

Behovsbedömning¹

Bifogad miljöchecklista (längst bak i dokumentet sidan 3-8) ska utgöra underlag så att en samlad bedömning kan göras av den inverkan planens genomförande medför på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser.

OM DETALJPLANEN

Platsens förutsättningar/egenskaper

Planområdet är beläget i Sofieberg, sydost om Fornudden. Det omfattar Kumla 3:726, är cirka 5000 kvm stort och ägs av kommunen. Planområdet ligger inte inom riksintresse eller på annat sätt skyddat område och det saknar helt formella skyddsbestämmelser.

Fastigheten hyrs ut och används för restaurang, konferens och catering. Pågående verksamhet strider mot gällande plans användning som är bostäder. Bostadsanvändning bedöms av samhällsbyggnadsförvaltningen som olämpligt och inte förenligt med fastighetens kulturhistoriska värde. En befintlig men ej utnyttjad byggrätt för friliggande villa ingår i planområdet och ska bedömas i planarbetet.

Planområdet omfattar mangårdsbyggnaden – från slutet av 1600-talet - till Kumla herrgård, vilken har en historiskt viktig roll i kommunen. Byggnaden utgör fond i Kumla allé men ligger sedan ca 90 år relativt inträngd mellan villatomter. Det kulturhistoriska värdet kan vara känsligt för ytterligare exploatering vid platsen. Sluttningen i söder innehåller bland annat ett antal ekar.

¹ Miljölagstiftningen har skärpts på flera håll runt om i världen. Ett EG-direktiv har för Sveriges del lett till en ändring av miljöbalken (kap 6) och förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905). I förordningen regleras bland annat vilka planer och program som omfattas av krav på miljöbedömning. Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om en detaljplan medför en betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Lagändringarna innebär bland annat att kommunen, från och med 2005-07-01, ska avgöra om det krävs en särskild miljöbedömning för varje detaljplan. Detta ställningstagande/avgörande benämns som "Behovsbedömning".

Planens karaktäristiska egenskaper

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.

Typen av påverkan och det område som kan antas bli påverkat

Planen påverkar inte andra planer eller programs miljöpåverkan inom eller utom kommunen. Den bedöms inte heller medföra negativa förändringar i landskapet, väsentlig ökning av buller och luftföroreningar eller andra miljöproblem. Negativ inverkan i liten och lokal utsträckning skulle kunna bli följden om befintlig men ej utnyttjad byggrätt för friliggande villa permanentas, i vilket fall den negativa påverkan ska söka minimeras genom planbestämmelser.

Ett genomförande av planen bedöms således inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

MILJÖCHECKLISTA

Miljöchecklistan nedan utgör ett underlag för en samlad bedömning av den inverkan planens genomförande medför på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser. Bedömningen ska också visa om lokaliseringen är lämplig med hänsyn till faktorer i omgivningen.

| Bedöms projektet medföra eller påverkas av några väsentliga hälso- eller miljökonsekvenser vad gäller: | | | | |
|--|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--|
| Aspekt: | Nej | Ja, positiv | Ja, negativ | Kommentar / Åtgärd |
| Mark och vatten | | | | |
| <i>Geologi</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Planområdet är en historisk boplatz belägen överst på en udde och har sannolikt goda grundläggningsförhållanden. |
| <i>Hydrologi</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Planområdet är anslutet till det allmänna VA-nätet och några grundvattenuttag för dricksvatten förekommer inte. |
| <i>Dagvatten/ Spilvatten</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Dagvatten från befintligt tak fördröjs sannolikt inom den naturmark som finns i södra delen av fastigheten. Befintlig parkering rymmer 16-20 platser och har genomsläppligt material, grus. Inga större förändringar avses ske, men dagvattenhanteringen ska beaktas under planarbetet. Om befintlig plans bostadsbyggrätt i södra delen ska permanentas kommer en ny bostadsbyggnad att uppföras vilket kommer påverka möjligheterna till |

| | | | | |
|-------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|---|
| | | | | fördröjning inom tomtmark. |
| <i>Markföroreningar</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Det finns inga indikationer på att markföroreningar kan förekomma inom området. |
| Luftmiljö och klimat | | | | |
| <i>Luftföroreningar</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Planområdets tillfart utgörs av Kumla Allé som är en bostadsgata. Den verksamhet som i framtiden kommer bedrivas inom fastigheten med stöd av den ändrade planen kan eventuellt ge upphov till något ökad trafik jämfört med idag. Vid val av planbestämmelser ska beaktas att sådan trafik inte får bli alltför omfattande. |
| <i>Lokalklimat</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Planändringen förväntas inte påverka lokalklimatet. |
| <i>Ljusförhållanden</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Om befintlig plans bostadsbyggrätt i södra delen ska permanentas kommer en ny bostadsbyggnad att uppföras vilket kan påverka ljusförhållandena för grannfastigheter. I övrigt förväntas planändringen inte påverka ljusförhållandena. |
| Gestaltning | | | | |
| <i>Landskapsbild</i> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Planbestämmelser ska utformas för att skydda Kumla herrgårds kulturhistoriska värde. Beträffande marken behövs sannolikt skyddsbestämmelser för att bevara skyddsvärd natur och den lummiga karaktären, förbud mot icke nödvändig sprängning, fyllning och schaktning. |
| <i>Närmiljö</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Om befintlig plans bostadsbyggrätt i södra delen ska permanentas kommer en ny bostadsbyggnad att uppföras vilket kan påverka landskapsbilden i närområdet, bland annat för att det blir nivåskillnad mellan Herrgårdsvägen och hus. Negativa konsekvenser av det bör beaktas i planarbetet och regleras genom planbestämmelser. |
| Hälsa och säkerhet | | | | |
| <i>Trafikmiljö, g/c-vägar</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Kumla herrgård utgör en viktig kulturmiljö och bör vara ett besöksmål för gång- och cykeltrafik. Allmänplatsmarken för tillfartsvägen Kumla allé är ca 8,5 meter bred och ska rymma även befintlig trädallé, vilket kan behöva beaktas i planarbetet. |
| <i>Buller och vibrationer</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Planområdet är i dagsläget inte bullerutsatt. Den ökning av trafiken som den utökade användningen förväntas medföra anses marginell och planen förväntas därmed inte leda till någon ökning av buller eller vibrationer inom området. Befintliga fastigheter som idag trafikeras via servitut över planområdet har ingen vändplan till sin tillfartsväg, varför frågan om hur hushållsavfallet hämtas för dessa, liksom för |

| | | | | |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--|
| | | | | Kumla herrgård, behöver beaktas i planarbetet. Vibrationer bedöms inte som ett problem i aktuellt planförslag. |
| <i>Risker</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Inga kända risker har identifierats i området. |
| <i>Elektriska/ magnetiska fält</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Ej relevant för planområdet. |
| <i>Riskområde för markradon</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Byggnader för stadigvarande vistelse ska utföras radonskyddat på normalradonmark och utföras radonsäkert på högradonmark. |
| <i>Handikapptillgänglighet</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Lokaler och anläggningar som är tillgängliga för allmänheten ska anordnas så att kraven i Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok efterföljs. Om befintlig plans bostadsbyggrätt i södra delen ska permanentas kommer en ny bostadsbyggnad att uppföras. Denna får sannolikt nivåskillnad mellan Herrgårdsvägen och hus för att undvika sprängning i den kulturhistoriskt värdefulla miljön vilket medför att avsteg från tillgänglighetsnormer kan behöva göras. |
| <i>Rekreation</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | I befintlig plan finns ett promenadstråk genom planområdet - avsatt som park - vilket är blockerat genom senare dispenser. Idag fungerar herrgården som restaurang, en verksamhet som är tillgänglig för allmänheten och som innebär att fastigheten ändå ingår i områdets promenadnät. Av befintliga servitutsärenden i området framgår att kommunen under 1970-talet arbetade för att öppna upp strandområdet nedanför herrgården och göra det tillgängligt för allmänt promenadstråk, men trots kommunala insatser lyckades inte detta. En fråga att ta ställning till i det fortsatta planarbetet är om, och i så fall hur, promenadmöjligheter kan främjas i framtiden. |
| <i>Sociala effekter</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Se ovan Rekreation |
| <i>Flora och Fauna</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Planområdet innefattar den gamla herrgårdens närmiljö. Trädgården närmast huset rustades samtidigt med byggnaden på 1980-talet och lär dessförinnan ha varit mycket förfallen. Planarbetet innefattar eventuella skyddsbestämmelser för trädgården. Av skyddsvärda träd märks framför allt ett antal mindre ekar. |
| <i>Grönstruktur</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Planområdet ingår inte i något av översiktsplanens utpekade särskilt värdefulla rekreationsområden eller spridningsvägar för flora och fauna. Dock |

| | | | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--|
| | | | | finns lokalt kvalitéer i fråga om natur och rekreation i anslutning till planområdet och dess närmiljö. Till exempel ligger ett kommunalt bad på udden nedanför, Kumlabadet eller Stenbadet. |
| <i>Parkmiljö</i> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Se ovan under Rekreation, Flora och fauna samt Grönstruktur |
| <i>Kulturmiljö</i> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <p>Inom planområdet finns Kumla herrgårds huvudbyggnad och park, som är intressanta ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Syftet med planändringen är att säkerställa huvudbyggnadens och parkens kulturmiljövärden genom planbestämmelser och ändra användningen så att bostad inte medges. En översiktlig antikvarisk undersökning av exteriör, interiör och park ska tas fram som underlag för planarbetet.</p> <p>Området ingår i Trollbäcken, som är ett av Tyresö kommuns kulturhistoriskt värdefulla miljöer. Kumla herrgård är stamfastighet för hela västra Tyresö.</p> <p>Huvudbyggnaden har sin entré mot norr och Kumla allé, där lindar planterade på 16-1700-talet fortfarande finns kvar. På den i nordöst angränsande fastigheten (Kumla 3:728) ligger herrgårdens nordöstra flygel som har välbevarad exteriör. Sambandet med huvudbyggnaden har dock försvagats på grund av tomternas nutida anläggningar med träd, parkering och uthus på Kumla 3:726 samt en låg häck, gräsytor och uthus på Kumla 3:728.</p> <p>Kumla herrgårds huvudbyggnad och park renoverades i början av 1980-talet med bidrag från Tyresö kommun, föreningar och privatpersoner. Arbetet utfördes till stor del av medlemmar i Kumla herrgårds- och bygdegårdsförening. Invändigt utfördes bland annat rekonstruktioner av ursprungligt dekormåleri och Stockholms stadsmuseum deponerade tre bemålade 1700-talskakelugnar i byggnaden. Delar av interiören kan komma att omfattas av planbestämmelser.</p> |
| Hushållning med naturresurser | | | | |
| <i>Transportarbete</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Planen förväntas inte medföra väsentlig ökning av transporter till området, annat än vid eventuell anläggningsarbete. |
| <i>Återvinning</i> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Befintliga fastigheter som idag trafikeras via servitut över planområdet har ingen vändplan till sin tillfartsväg, varför frågan om hur hushållsavfallet hämtas för dessa, liksom för Kumla herrgård, behöver beaktas i planarbetet. |

| | | | | |
|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--|
| <i>Energiförsörjning</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Fastigheten är ansluten till områdets elnät. |
|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--|

Utvärdering

Bedöms lokaliseringen enligt detaljplanen som lämplig?

- Ja
 Nej

Behovsbedömning

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen.

Detaljplanen bedöms medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen. En miljöbedömning behöver därför utföras.

Medverkande tjänstemän

Behovsbedömningen är utförd av plankonsult AIX Arkitekter genom Anne-Marie Nyström i samråd med planchef Heléne Hallberg.

Punkterna ovan i checklistan är ännu ej granskade av Miljö- eller bygglovsavdelningen.