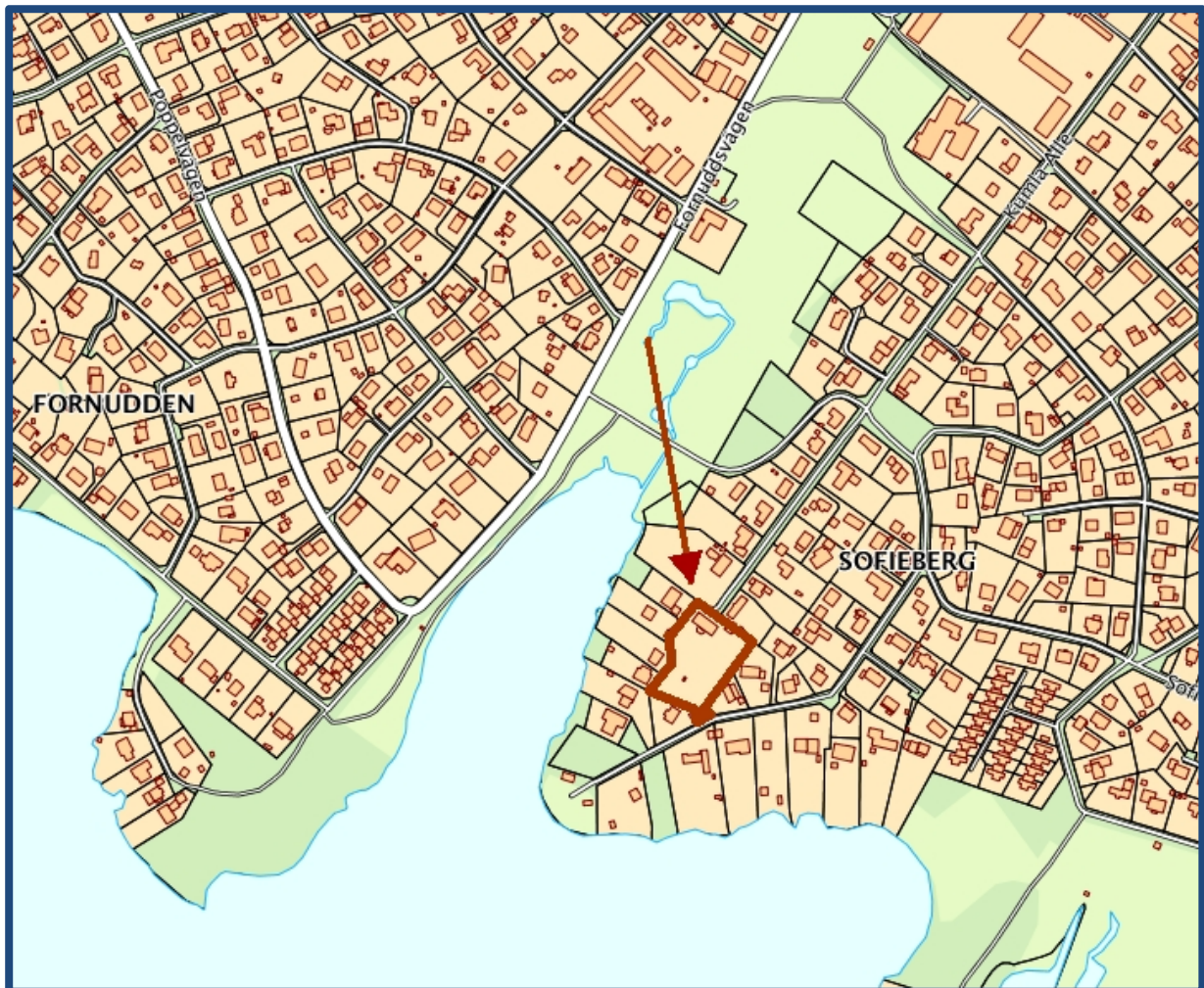


Detaljplan för

KUMLA HERRGÅRD, Kumla 3:726

Trollbäcken, Tyresö kommun, Stockholms län

Samrådsredogörelse



Tyresö kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö
Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45
plan@tyreso.se • www.tyreso.se

Innehåll

Samrådsredogörelse	1
OM DETALJPLANEN	3
Syfte med planen.....	3
Plan- och bygglagen	3
OM SAMRÅDET	3
Sammanfattning.....	3
Så här har samrådet gått till.....	3
Ändringar i planen efter samrådet.....	4
Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda	4
INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR	6
Myndigheter, företag och föreningar.....	6
Privatpersoner	11

OM DETALJPLANEN

Syfte med planen

Detaljplanens syfte är att säkerställa herrgårdens och parkens kulturmiljövärden genom planbestämmelser samt att ändra användningen - som idag är bostäder - till verksamheter som är lämpliga och så att pågående verksamhet ges planstöd. Planarbetet ska även leda till att gällande plans byggrätt, tillfartsväg och gångstråk anpassas till vad som bedöms lämpligt för kulturmiljövärden, för platsens naturförhållanden och för dess fortsatta utveckling.

Plan- och bygglagen

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900)

OM SAMRÅDET

Sammanfattning

Totalt har 15 yttranden kommit in under samrådstiden, inklusive Länsstyrelsens yttrande som inkom den 4 juni. Efter samrådstiden har ytterligare ett yttrande från en privatperson inkommit. Av yttrandena är 9 st från remissinstanser i form av myndigheter, företag eller föreningar. Alla yttranden samt kommunens svar redovisas i detta dokument. En del av synpunkterna har sammanfattats eller förtydligats. Alla yttranden i sin helhet, med bilagor, finns tillgängliga på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Kort sammanfattning av synpunkterna i yttrandena:

Länsstyrelsen är positiv till planförslaget och att en Kulturmiljöbedömning upprättats samt framför några detaljsynpunkter. Närboende samt lokala intresseföreningar vänder sig kraftfullt mot den nya byggrätten och reservparkeringen. Man anser att dessa åtgärder förvanskar den kulturhistoriska miljön och platsens naturvärden. Många vänder sig mot ett eventuellt framtida privat ägande av herrgården. I flera yttranden påminner man om det omfattande ideella arbete som lagts ner vid herrgårdens renovering och även förvaltning och att detta arbete var avsett att gynna det allmänna. Restaurangoperatören önskar fler parkeringsplatser, större nybyggnad samt tillbyggnadsmöjlighet.

Kort sammanfattning av hur samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig efter samrådet och vad som gjorts i det fortsatta arbetet:

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planen säkerställer Kumla herrgårds kulturhistoriska värden och att den nybyggnadsrätt som föreslås är förenlig med dessa samtidigt som den förbättrar möjligheten till långsiktigt bevarande av fastigheten som helhet. Planen har skärpts på några punkter som gäller skydd av natur och mot störningar. Den nya byggrätten har utökats något och samtidigt sänkts något.

Så här har samrådet gått till

Förslaget har varit ute på samråd under tiden 10 april - 4 maj 2015. Samrådshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på hemsidan. Samrådet har annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö.

Ändringar i planen efter samrådet

Revideringar av plankartan

- Bestämmelse om minsta tomtstorlek 4400 m², införs istället för bestämmelsen ”Fastigheten får inte delas”.
- För den nya byggrätten (logibyggnad) införs bestämmelse om sadeltak. Högsta takfotshöjd sänks med 0,5 meter.
- Den nya byggrätten förlängs med 2,5 meter mot norr.
- För huvudbyggnaden justeras högsta nockhöjd i enlighet med inmätt höjd.
- q- bestämmelsen kompletteras med precisare hänvisning till beskrivningen.
- Bestämmelse om förbud mot trädfällning och nivåförändring införs inom ett område närmast den östra fastighetsgränsen.
- Marklov för fällning av träd med diameter 0,3 m ändras till omkrets 0,3 m.
- Bestämmelse om upphävande av strandskydd förtydligas beträffande vilket område som avses.
- Plankartans Illustrationsplan förses med illustrationslinje och skraffering för strandskyddsområde med tillhörande teckenförklaring. Ekar revideras till ädellövträd.

Revideringar av planbeskrivningen

- Den nya byggrätten motiveras tydligare.
- Nybyggnadsrätt beskrivs utförligare: ytan har ökat från 170 till 190 kvm. Mot öster ska inte dörrar placeras i markplan (utom nödutrymning). Sadeltak förskrivs och takfotshöjden har sänkts.
- Reservparkering motiveras tydligare.
- Park- och naturmiljön - utförligare beskrivning av vad som gäller beträffande gallring och skötsel.
- Avsnitt om markföroreningar införs; att verksamhet funnits samt information om hur dessa ska omhändertas i det fall en sådan upptäcks.
- Fastighetsbestämmelse om minsta tomtstorlek beskrivs.
- Upphävande av strandskyddet - justeras m a p på vilket av Miljöbalkens särskilda skäl som ska tillämpas.

Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda

Det har kommit synpunkter och klagomål på planen som kommunen inte har för avsikt att gå till mötes. Dessa är i huvudsak

- ytterligare utökade parkeringsytor
- att reservparkeringen ska utgå
- tillbyggnad av herrgården
- att ny byggrätt ska utgå
- utökat förfarande och förlängd samrådstid
- att planen ska reglera ägandet

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt
Myndigheter, företag och föreningar		
1. Länsstyrelsen	2015-06-04	Synpunkt
2. Lantmäteriet	2015-05-06	Synpunkt
3. Vattenfall	2015-05-06	Synpunkt
4. Trafikverket	2015-04-30	Ingen erinran
5. FTI, Förpacknings- och tidningsinsamlingen	2015-04-30	Ingen erinran
6. TeliaSonera Skanova Access AB	2015-04-20	Synpunkt
7. Trollbäckens egnahemsförening gm Svante Berg, (Orrv 13)	2015-05-04	Synpunkt
8. Tyresö hembygdsförening gm Alf Hasselgren ordf (Vårlöksv)	2015-05-04	Synpunkt
9. Christine Keller och Rowan van der Merwe, hyresgäster/restaurangoperatörer, Kumla herrgård	2015-05-04	Synpunkt
Privatpersoner		
10. Rolf Allgulander, Kumla 3:1663, Herrgårdsv 12B	2015-04-29	Synpunkt
11. Paul Heveus, Kumla 3:731, Herrgårdsvägen 12A	2015-05-01	Synpunkt
12. Marie Altus, Kumla 3:730, Herrgårdsvägen 10C	2015-04-30	Synpunkt
13. Ulla-Carina Sellergren, Herrgårdsv 14, Marja Palmer, Björn Palmer, Herrgårdsv 15	2015-04-30	Synpunkt
14. Börje Gustavsson, Kumla 3:714, Herrgårdsvägen13	2015-05-04	Synpunkt
15. Henrietta Palmer, Almst 8, Lena Öhrlund, Poppelv 16A, Kjell Fridlund, Ängslyckev 5	2015-05-03	Synpunkt
16. Birgitta Lindholmer, Herrgårdsv 8	2015-06-03	Synpunkt

INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

Myndigheter, företag och föreningar

1 Synpunkt från länsstyrelsen

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att förslaget, under nu kända förhållanden, inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10§ PBL.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget utan anser att det är positivt att man låtit göra en antikvarisk undersökning och att anläggningen förses med skyddsföreskrifter. Länsstyrelsen föreslår att kommunen överväger att de delar som reglerar underhåll med traditionella material och metoder istället anges som varsamhetsbestämmelse (k).

Svar:

Kommunen anser att det är lämpligt att ha en och samma bestämmelse för herrgårdens huvudbyggnad och att q-bestämmelsen bättre överensstämmer med det kulturhistoriska värdet än k. Bestämmelsen preciseras dock något angående hänvisning till beskrivningen.

Strandskydd

Länsstyrelsen anser att planbeskrivning och plankarta bör justeras i de delar som berör strandskydd. Det bör förtydligas av inom vilket område som strandskyddet föreslås upphävas. Länsstyrelsen anser att särskilda skäl för upphävande av strandskydd enligt planförslaget uppfylls genom 7 kap. 18 c § punkt 2 miljöbalken.

Svar:

Illustrationsplanen kompletteras med information om inom vilket område strandskyddet gäller och därför behöver upphävas. Hänvisning görs i planbestämmelse. Planbeskrivningen ändras vad avser skäl för upphävande.

Markföreningar

Länsstyrelsen påpekar att en tidigare miljöstörande verksamhet har funnits inom planområdet, ”tillverkning av tvätt och rengöringsmedel”, och att beskrivningen behöver kompletteras med denna uppgift samt med hur en föreningssituation ska hanteras i det fall en sådan skulle upptäckas vid genomförandet av planförslaget.

Svar:

Beskrivningen kompletteras med information om markföreningar och hur dessa ska omhändertas i det fall en sådan upptäcks vid genomförandet av planförslaget.

Planformalia

Länsstyrelsen föreslår och påpekar att

- regleringen av marklov för trädfällning kompletteras med en bestämmelse om trädfällningsförbud
- pricken mark tycks ha fallit bort på plankartan

Svar:

Kommunen väljer att inte införa ett generellt trädfällningsförbud inom planområdet utan behålla planförslagets principer: utökad lovpåbud för trädfällning samt att planbestämmelse hänvisar till Illustrationsplanen på plankartan, vari beskrivs hur marken ska disponeras och skötas.

Anledningen är att trädbeståndet ställvis är tätvuxet och att viss gallring kan behöva ske. Dock införs skydd genom planbestämmelse för den sydöstra delen. Detta av hänsyn till landskapsbilden sedd från Herrgårdsvägen, x-området samt grannfastigheterna. Förtydligande görs, både i

Illustrationsplanen och i planbeskrivningen, av att det är ädellövträd och hassel som ska prioriteras. Vidare ändras lovplikt för träd med diameter 0,3 m till omkrets 0,3 meter.

Prickmarken görs kraftigare så att den säkert går fram vid utskrift.

Behovsbedömning:

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att genomförandet av planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behöver tas fram. Förhållanden på plats, projektets påverkan på omgivningen och det som kan påverka planens lämplighet, får behandlas och bedömas inom ramen för planarbetet.

2 Synpunkt från Lantmäteriet

För att fastigheten inte ska kunna styckas måste man införa en tomtstorleksbestämmelse. Att fastigheten inte får delas räcker inte.

I planbeskrivningen ska tydliga konsekvensbeskrivningar anges.

Svar:

Plankartan kompletteras med bestämmelse om minsta tomtstorlek.

Kommunen anser att planens konsekvenser framgår av planhandlingarna. Några förtydliganden har gjorts i planbeskrivningen beträffande insyn m m.

3 Synpunkt från Vattenfall

Erinrar om att Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet. En serviskabel 0,4 kV till herrgården löper från Herrgårdsvägen i befintlig gångväg genom fastigheten. Kabeln kan komma att beröras av planerad byggnation.

Inför eventuella schaktningsarbeten ska Vattenfall kontaktas och kabelutsättning begäras. Ledningsflytt ska utföras av Vattenfall men bekostas av exploatören.

Svar:

Vattenfalls ledningar ligger i tillfartsgatan med anslutning söderut via Kumla 3:1052. Ledningsrätt anses lösas genom avtal mellan Vattenfall och kommunen. Serviskabel till herrgårdsbyggnaden passerar från Herrgårdsvägen över den föreslagna byggrätten, varför ledningen måste flyttas vid byggnation. Kommunen har förtydligat planbeskrivningen med avseende på detta.

4 Trafikverket

Ingen erinran

5 FTI

Ingen erinran

6 Synpunkt från Skanova

Erinrar om att Skanova har markförlagda teleanläggningar inom planområdet. Skanova önskar att så långt möjligt behålla anläggningarna i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Svar:

Kommunen har tydliggjort det i planbeskrivningen.

Skanos ledningar ligger i tillfartsgatan och ansluter norrut mot Kumla allé.

7 Synpunkt från Trollbäckens egnahemsförening

Processen

Föreningen yrkar på att kommunen förlänger samrådstiden till den 1 juli. Skälen till detta är:

- Den förenklade planprocess (numera kallad standardförfarande) kommunen valt att följa ger inte utrymme för att invånarna ska kunna ta till sig planförslaget på ett rimligt sätt och kunna diskutera detta vid ordnade möten.
- Planbeskrivningens uttalande "Kommunen som långsiktig ägare är dock ingen självklarhet" kräver en noggrannare redovisning för att medborgarna skall förstå varför kommunen inte ska ta ett långsiktigt ansvar för en av dess viktigaste kulturella byggnader.
- I planuppdraget ingick att pröva en befintlig men ej utnyttjad byggrätt; i planförslaget föreslås att byggrätten utnyttjas men ingen prövning redovisas som uppdraget gällde.

Svar:

Planen upprättas med s k standardförfarande och följer därmed de regler som gäller för samrådsförfarande enligt Plan- och bygglagen. Kommunens bedömning är att planen inte är av sådant betydande intresse för allmänheten som plan- och bygglagen avser för att s k utökat förfarande ska användas. Om ett sådant förfarande skulle tillämpas skulle dock skillnaden beträffande samråd varit liten: samrådstiden skulle även då ha varit tre veckor och kungörelse skulle skett – i detta fall har annonsering, trots att det inte krävs, skett i tidningen "Mitt i Tyresö".

Vem som äger fastigheten är inte en planfråga och ska inte hanteras genom detaljplanen. Dock kan det vara ett motiv till att skydda kulturmiljövärdet i detaljplan inför den eventuella dag då kommunen inte längre har rådighet som markägare. Ett annat skäl är att nuvarande verksamhet är planstridig och att bostadsanvändning, som idag gäller, inte bedöms förenlig med skydd av det kulturhistoriska värdet.

Den befintliga byggrätten har prövats i planarbetet genom att avvägningar skett beträffande byggnadens läge, form och utseende samt att fastigheten inte får delas.

Ägandet

Föreningen vill slå vakt om herrgårdens säkrade framtid och motsäger sig å det bestämdaste ett privat ägande av denna fastighet.

- Det är viktigt att Kumla Herrgård fortsätter att vara i kommunal ägo så att den insats som gjorts en gång inte kapitaliseras i ett privat ägande utan att den istället fortsätter att förvaltas av kommunen för alla kommuninvånarens bästa.
- Kumla Herrgårds Bygdegårdsförenings styrelse fick, vid förvaltningens överlåtelse till kommunen, starka uttalanden om kommunens avsikt att långsiktigt behålla herrgården med dess nuvarande inriktning.
- I dagsläget är Kumla Herrgård också en av få tillgängliga samlingslokaler i Trollbäcken, och bör så fortsätta att vara.

Svar:

Vem som äger fastigheten är inte en planfråga och kan inte hanteras genom detaljplanen. Det är en fråga som avgörs politiskt genom bedömning av kommunens möjligheter till långsiktig förvaltning samt budgetprioriteringar i förhållande till hela kommunen.

Byggrätt och promenadstråk

Föreningen yrkar att den outnyttjade byggrätten tas bort ur planen.

- Kumla Herrgård har sedan 1930 och 1940-talen och framför allt sedan detaljplan 69 tillkom 1955 tyvärr blivit inträngd av villatomter och delvis förlorat sin storslagenhet i form av en hel herrgård med park, flygelbyggnader och allé. Därför anser föreningen att en ny plan bör ha som utgångspunkt att se till att bevara och förstärka den värdefulla kulturella helhet som finns kvar istället för att med en ny byggnad och parkering än en gång reducera kulturfastigheten.
- Park och promenadstråk skulle därmed kapas därmed av för allmänheten, samt att värdefull vegetation av gamla ekar ödeläggs.

Svar:

Anledningen till att kommunen valt lägga in en ny byggrätt inom herrgårdsfastigheten är att man på så sätt långsiktigt kan möjliggöra att driva en verksamhet inom fastigheten med minsta risk och påverkan för att negativt påverka kulturmiljöintresset. Byggrätten är utformad för att underordna sig och förhålla sig till mangårdsbyggnaden på ett sätt som inte bedöms förvanska kulturmiljövärdet. Hänsyn har tagits till trädgården, naturmiljövärden och genom byggnadens disposition, skala och utförande, vilket regleras i detaljplanen.

Promenadstråket genom parken kommer genom den nya planen att säkerställas för allmän gångtrafik genom x-bestämmelse. Gångvägen kommer behålla sin nuvarande sträckning med den eventuella nya byggnaden sidoordnad. Detta är ingen självklarhet, då läget för det stråk som formellt finns i gällande plan från 1955 numera är blockerat av tomtmark. På så sätt kommer herrgårdsmiljön att vara fortsatt möjlig att ta del av för allmänheten även om fastigheten skulle ägas privat. Förtydligande har gjorts på Illustrationsplanen om att det är ytor för biltrafik som ska avskärmas med häckar, inte trafikytor vari möjligen skulle kunna intolkas ytor för gångtrafik.

Park- och naturmark

- Kommunen bör istället ta ansvar för den omgivande park- och naturmarken och göra den till en tillgänglig och attraktiv plats för såväl fastigheten som för badgäster sommartid.

Svar:

Några ekar kommer behöva tas bort då byggrätten utnyttjas. Det finns dock ett flertal ekar och andra ädellövträd inom området som avses bestå. En del av dessa får särskilt skydd i planen och för samliga över en viss storlek införs krav på marklov för fällning. Kravet har skärpts till att omfatta träd med en omkrets av 0,3 m. Dessutom införs särskilt skydd genom planbestämmelse för sluttningen i sydost.

I planen anges principerna för hur marken ska vara disponerad och hur den ska skötas. Vissa träd pekas ut som särskilt skyddsvärda. Planbeskrivningen har kompletterats med förtydligande rekommendationer av hur gallring ska ske; närmare angivelse av när en sådan ska göras bedöms inte som en planfråga.

8 Synpunkt från Tyresö hembygdsförening

Ägandet

Det är viktigt att Kumla herrgård fortsätter vara i kommunal ägo. Motiven för detta:

- Herrgården är västra Tyresös stamfastighet och har ett stort kulturhistoriskt värde.
- Herrgården är en av få tillgängliga samlingslokaler i Trollbäcken.

- Vid herrgårdens renovering på 1980-talet investerades av Kumla Gårds Bygdegårdsförening stort engagemang, ideellt arbete, egna lån och insamlade medel.
- Vid förvaltningens överlåtelse till kommunen fick bygdegårdsföreningens styrelse tydliga uttalanden om att kommunen långsiktigt avsåg att behålla herrgården i dess nuvarande inriktning.

Svar:

Vem som äger fastigheten är inte en planfråga och kan inte hanteras genom detaljplanen. Se vidare i svar till Trollbäckens egnahemsförening ovan.

Promenadstråket

Det är viktigt att det stråk som idag går över fastigheten till Kumlabadet öppnas upp och görs allmänt.

Svar:

Promenadstråket genom parken kommer genom den nya planen att säkerställas för allmän gångtrafik genom x-bestämmelse. Gångvägen kommer behålla sin nuvarande sträckning med den nya byggnaden sidoordnad. Se vidare i svar till Trollbäckens egnahemsförening ovan.

Park- och naturmark

Hembygdsföreningen vill även att kommunen tar ansvar för den omgivande park- och naturmarken och gör den till en tillgänglig och attraktiv plats.

Svar:

I planen anges principerna för hur marken ska vara disponerad och hur den ska skötas. Genom planens gångstråk - x-område – säkerställs att herrgårdsmiljön blir tillgänglig för allmänheten att röra sig igenom. Se vidare i svar till Trollbäckens egnahemsförening ovan.

9 Synpunkt från Christine Keller och Rowan van der Merwe, hyresgäster i Kumla herrgård

Som hyresgäster av Kumla herrgård och operatörer för verksamheten pekar man på svårigheten att under befintliga förhållanden driva den på ett lönsamt sätt, och man hyser starka förhoppningar om att detaljplanen ska innebära förbättringar. Man framför att det ligger i mångas starka önskan att Kumla herrgård framgent genom restaurangörelse ska hållas öppet och levande för allmänheten. För att göra detta möjligt anför man att förhållandena måste bli mer gynnsamma än idag, i form av, mindre risk för skador på personal, minimerad inbrottsrisk samt ökad effektivitet och möjlighet till lönsamhet. Man anser att detaljplaneförslaget inte tillräckligt möjliggör detta och framför förslag på tre punkter:

Ny byggrätt

Det föreslagna gästhuset bör göras något större, med förlängning åt norr, för att möjliggöra egen toalett och dusch på rummet för konferensgästerna samt att det behövs en liten social yta med några fåtöljer. Man vill även ha en frukostaltan på baksidan av logihuset och föreslår en spalje med klängväxter för insynsskydd från grannen.

Svar:

Planens nybyggnadsrätt har förlängts med 2,5 meter mot nordost. Detta för att medge en större marginal för rumsstorlekar och funktioner i byggnaden. Plats för samvaro utombus i anslutning till byggnaden förläggs till verandan på västra sidan där ju också västersolen finns. Markanvändningen mot öster medger inte uppbyggd altan eller motsvarande. Planbeskrivningen har kompletterats med rekommendation om att byggnadens östra sida inte ska förses med dörrar annat än för nödutrymning, samt att markens nivåer inte ska ändras.

Parkering

Parkeringsplatserna är i förslaget inte tillräckligt många. Idag finns det 17 platser. Man bifogar en förslagsskiss som innehåller totalt 36 platser. Istället för de ytterligare 8 som detaljplaneförslaget rymmer föreslås sammanlagt 19 platser genom att bygga ut en parkeringsterass i slutningen nära entrén och ytterligare utnyttja marken kring bouleplanen.

Svar:

Prövning har skett angående möjligheten att öka antalet parkeringsplatser. Kommunens slutsats är att ytterligare ökning, förutom den redan föreslagna på bouleplanen, inte är lämplig av hänsyn till grannar samt park-, natur- och kulturmiljön.

Tillbyggnad av huvudbyggnaden

För att rymma förvaring med dryckesförråd och frysar föreslås en tillbyggnad på den västra gaveln.

Svar: *Huvudbyggnaden har enligt kulturmiljöbedömning och planförslag tillmätts kulturhistoriskt värde och givits skyddsbestämmelser. En tillbyggnad bedöms inte förenligt med detta.*

Privatpersoner

10 Synpunkt från Rolf Allgulander, Kumla 3:1663

Som fastighetsägare och boende närmast det i planförslaget föreslagna logihuset protesterar man kraftigt mot planen. Man hävdar att konsekvenserna för fastighetsägaren med familj är så långtgående att de utgör betydande olägenhet, och därmed står i strid med PBL 2 kap 9§.

Enskilt eller allmänt intresse

Man hävdar vidare att planen innebär att ett enskilt intresse - att driva restaurang-konferens- och hotellverksamhet – tillåts få negativa konsekvenser för det allmänna intresset av att bevara parkmiljön vid Kumla herrgård. Genom schaktning i slänten, borttagning av ädelträd och värdefull natur samt byggnation och ytterligare parkeringsplatser kommer det allmänna intresset att påverkas negativt.

Man menar att den föreslagna planen inte är en rimlig avvägning mellan det enskilda intresset att kunna driva restaurang, hotell och konferensverksamhet på Kumla gård och de konsekvenser förslaget får för mig som ägare till Kumla 3:1663.

Detaljplaneförslaget innebär en sådan betydande olägenhet för mig och min familj som avses i PBL 2 kap 9 § att det inte kan accepteras i sin föreslagna form.

Man hänvisar till en dom i regeringsrätten med formuleringen: ”I ett ärende av förevarande slag där detaljplanen inte motiveras av något allmän intresse – bör enligt regeringens mening en särskilt noggrann prövning krävas av om planen utgör en i olika hänseenden rimlig avvägning mellan berörda intressen.” Man hänvisar också till Europakonventionen och den s.k. proportionalitetsprincipen som innebär att det alltid skall finnas en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut i en fråga och de konsekvenser som beslutet får för motstående enskilda intressen.

Svar:

Skälen till att nybyggnaden ingår i planförslaget är följande: Kumla herrgård har ett stort lokalt kulturhistoriskt värde. I dess historia ingår att byggnaden sedan jordbruket lades ner blivit inträngd av villabebyggelse och genom täta ägarbyten mm, blivit så vanskött att den riskerade att rivras. Genom stort arbete av många aktörer räddades byggnaden på

1980-talet undan förfallet och är idag att betrakta som välbevarad och välhållen representant för sin tid. Dock saknas viss autenticitet då många byggnadsdelar är återskapade eller ändrade.

Kommunen bedömer inte att dess värde som besöksmål av enbart kulturbistoriska skäl är tillräckligt för att motivera en drift genom offentliga medel samtidigt som det inträngda läget ger små möjligheter till stora besöksströmmar. Bostadsanvändning vore olyckligt då risken för privatisering och förvanskande ombyggnader bedöms öka. För bästa möjlighet att bevaras långsiktigt behöver herrgårdsfastigheten kunna drivas som verksamhet med en ekonomiskt hållbar utveckling. Herrgården är en relativt liten byggnad, knappt 200 kvm i bottenvåningen samt mindre vindsvåning och låga källarutrymmen. En verksamhet kan därför behöva kompletterande utrymmen som kan ges modern standard. I planarbetet har utgångspunkten varit att pröva om en kompletterande byggnad kan tillkomma. Den nybyggnadsrätt för bostad som funnits i befintlig plan har därvid utgjort en utgångspunkt, även om denna var placerad längre söderut och med gångstråket väster därom. Placering av byggnaden i befintlig byggrätts läge skulle omöjliggjort det allmänna gångstråket som idag finns. Bedömningen är att en låg byggnad som placeras sidoställd till herrgårdens trädgård och ramar in denna inte inverkar menligt på det kulturbistoriska värdet. Lokaler kan då inrymmas även i suterrängläge och byggnadens höjd och volym i förhållande till herrgården minimeras.

Kommunen bedömer alltså inte fastighetens framtid i första hand utifrån det enskilda intresset hos den som ska driva verksamheten utan ser det som att planen ger möjlighet att bevara en kulturbistorisk byggnad för kommande generationer och samtidigt delvis tillgängliggöra kulturmiljön för allmänheten genom att ge gångstråket planstöd.

Byggnaden bedöms sammanfattningsvis inte påtagligt förvanska det kulturbistoriska värdet och ger samtidigt bättre möjlighet till bevarande för herrgården.

Estetiskt intryck.

Med förflyttning av gällande plans byggrätt åt nordost kommer den tänkta hotellbyggnaden att placeras med en grundplatta på ett par meters höjd över berörd fastighet. Taklinjen på byggnaden kommer att befinna sig ca 10 meter upp sett från denna, kanske mer. Hävdar att byggrätten är belägen endast ca 7 meter från tomtgräns. Man påpekar att hotellbyggnaden kommer att te sig mycket stor och dominant, både från den egna fastigheten och från Herrgårdsvägen, och hävdar att de negativa konsekvenserna för landskapsbilden inte beaktats tillräckligt i planarbetet. Förslaget innebär att påverkan på närmiljön, jämfört med befintlig byggrätts placering, förvärras av flyttningen mot nordost eftersom den kommer så nära berörd fastighet och att nivåskillnaden är ännu mer påtaglig.

Svar:

Avståndet mellan byggnaden och tomtgränsen är inte 7 meter utan 11 meter. Byggnadens höjdbestämmelse har reviderats för att minimera höjden: bestämmelse om sadeltak har införts och högsta takfots höjd sänkts från 32,8 till 32,3 grader. Byggnadens östra fasad bedöms bli max 7,0 m hög. Byggnaden har dock i förhållande till samrådsförslaget förlängts mot norr med 2,5 meter, 12,5 %. Detta för att ge en större flexibilitet för användningen.

Bilden nedan ser ut att överdriva något. Dels för att byggnaden kommer att smälta in bättre genom färg och material och dels för att befintlig vegetation åtminstone delvis kommer finnas framför.



Dessa två bilder ingår i remissvaret från Rolf Allgulander, Kumla 3:1663, med bildtext: ”Illustration Vy nedifrån Kumla 3:1663 med och utan hotellbyggnad. Ett otänkbart förslag”

En planbestämmelse har införts beträffande förbud mot trädfällning och nivåförändring inom ett område närmast den östra fastighetsgränsen. Detta avses säkerställa att marken och träden skyddas. I planbeskrivningen rekommenderas även att träd som måste tas ner vid byggnationen ersätts i läge företrädesvis öster om denna.

Integritetskränkande insyn

Man hävdar att den nya byggrätten kommer att orsaka integritetskränkande insynsproblem genom att de boende i hotellbyggnaden kommer att kunna se rakt in i bottenvåningen, som har stora glaspartier och öppen planlösning, så att känslan av att ständigt vara betittad hela tiden kommer att vara närvarande. Samma förhållanden kommer att gälla i trädgården. Då hotellbyggnaden ligger så högt och nära finns ingen möjlighet att anordna någon form av insynsskydd i form av häckar, plank eller dylikt, p.g.a. höjden på hotellbyggnaden är det inte praktiskt möjligt. Man påtalar att nödvändiga förändringar måste inarbetas under detaljplanestadiet eftersom det kommer att bli omöjligt att som granne hävda olägenheter i en bygglovssituation.

Svar:

Det stämmer att marknivåerna gör det svårt att åstadkomma ett heltäckande insynsskydd vid tomtrönsen. Å andra sidan är avståndet 11 meter till tomtröns betydligt större än vad som är gängse i plansammanhang. Genom att byggnaderna ligger vridna i förhållande till varandra, se bild nedan, är bedömningen att direkt insyn mellan byggnaderna blir betydligt mindre än om de skulle varit parallella.

Genom planbestämmelse beträffande förbud mot trädfällning avses de befintliga träden skyddas. I planbeskrivningen rekommenderas även att träd som måste tas ner vid byggnationen ersätts i läge företrädesvis öster om denna vilket kan förbättra insynsproblematiken.

Beskuggning

Man konstaterar att logibygnaden kommer ge en helt oacceptabel beskuggning av tomt och uteplats. Istället för solljus som strålar genom ett antal trädstammar får man en kompakt skugga över uteplatsen på sommarkvällarna. Man protesterar mot att planbeskrivningen inte tar upp de många olika konsekvenser för den egna fastigheten, enbart beskuggning nämns.

Svar:

Planbeskrivningen har kompletterats med utförligare beskrivning av konsekvenser med avseende på beskuggning och insyn.

Störningar

En hotellbyggnad innebär att många fler människor kommer att röra sig i dess närhet och då på tider av dygnet och i en omfattning som man normalt inte har i ett bostadsområde av den karaktär som omger Kumla Herrgård. Den egna bostaden har två sovrum som vetter mot den föreslagna hotellbyggnaden utan några som helst ljudbarriärer emellan. Då byggnaden nu föreslås flytta avsevärt närmare och dessutom ändra användningsområde till hotell uppstår en påtaglig olägenhet p.g.a. av de ljud man kan förvänta sig av en sådan verksamhet. Även detta är rimligen mer än vad man skall behöva tåla som fastighetsägare i ett lugnt bostadsområde av den karaktär som finns i området runt Kumla Herrgård.

Det förekommer idag enstaka privata fester i restauranglokalerna. I flertalet fall har de upplevts som mycket störande då det pratats mycket högt och spelats hög musik för öppna dörrar sent på natten. Vid ett par tillfällen har jag personligen fått kliva ur min säng och gå upp och säga till. Det avfyras emellanåt mycket kraftfulla fyrverkerier där fyrverkeribomber briserar rakt över huset på ett otrevligt sätt. Men det är en utopi att tro att en utvidgad verksamhet skall förlöpa störningsfritt och i samklang med omgivande fastigheter såsom t ex min.

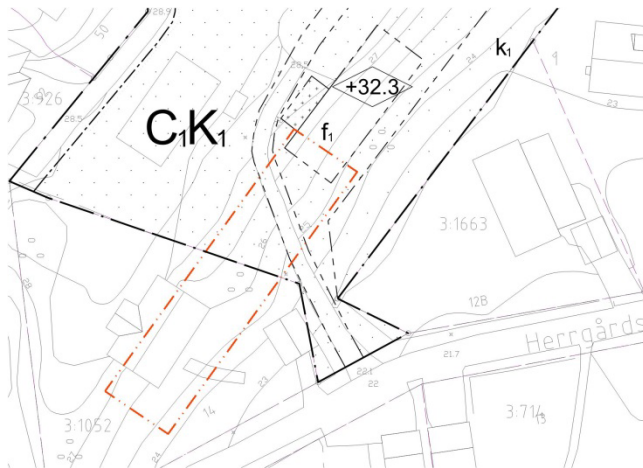
Svar:

Beträffande störningar så anges i planen att herrgårdens användning ska vara "inte störande". Möjligheten att använda Kumla herrgård som samlingsplats med restaurang-, konferens- och övernattningsmöjligheter bedöms dock vara angeläget och förenligt med det kulturhistoriska värdet. Det är då ofrånkomligt att verksamheten i viss mån är märkbar för omgivningen.

Planbeskrivningen har kompletterats med rekommendation om att den nya byggnadens östra sida inte ska förses med dörrar annat än för nödutrymning, samt att markens nivåer inte ska ändras. Detta för att så långt möjligt undvika att sluttningen som vetter mot öster används för efterfester eller liknande.

Värdeminskning

Rolf Allgulander befarar negativ påverkan av fastighetsvärdet med flera miljoners kronor, ett hårt slag för en barnfamilj och som ställer mycket av förutsättningarna i livet på ända. När man köpte fastigheten konstaterades att marken precis bakom det tilltänkta boningshuset var prickad och inte skulle kunna bebyggas och att en byggrätt fanns längre bort, dock bedömdes avståndet tillräckligt stort för att förhindra påträngande insyn. Den typen av förändringar som Tyresö kommun nu föreslår kunde inte förväntas. Detta är mer än vad man rimligen skall behöva tåla.



Jämförelse mellan byggrätt
i befintlig plan (röd
streckad linje) och
planförslaget.

I det sammanhanget måste man ta i beaktande att inverkan på fastighetsvärdet Kumla 3:1663 påverkas direkt då en ny plan som den föreslagna vinner laga kraft bara i och med att möjligheten att bygga en hotellbyggnad finns i planen. Om det då senare skulle visa sig att det inte går att få ekonomisk bärighet i en hotellbyggnad som den föreslagna, vilket trots allt rimligen måste ställas i fråga, så har skada redan uppstått utan att någon som helst nytta med denna del av förslaget har kunnat realiserats. Den ekonomiska kalkylen för hotellbyggnaden är relativt enkel att göra. Vi talar rimligen om återbetalningstider på över 10 år. Det är ingen attraktiv kalkyl. Det finns en anledning till konferensanläggningar tenderar att vara stora. Det behövs stordrift för att få ekonomi i en hotell- och konferensverksamhet, all erfarenhet talar för det. Med andra ord är det stor risk att skada åsamkas utan att något som helst mervärde har realiserats för någon. Den enskilde fastighetsägaren förväntas stå för en del av den ekonomiska risken direkt, för att nuvarande eller en framtida fastighetsägare någon gång i framtiden möjligen skall kunna ge sig in i ett ekonomiskt osäkert hotelläventyr – det verkar inte rimligt.

Svar:

Beträffande eventuell värdeminskning så visar information från mäklare att grannfastigheter ofta, i motsats vad som vanligen befaras i samband med nybyggnation, tenderar att öka istället för minska i värde. Bedömning av det enskilda fallet i detta läge har inte gjorts.

Kommunen bedömer att det är rimligt att i detta fall kunna permanenta en befintlig byggrätt samt att tillräckliga avvägningar gjorts i planarbetet för att minimera eventuella olägenheter för grannfastigheterna.

11 Synpunkt från Paul Heveus, Kumla 3:731, Herrgårdsvägen 12A

Man vill INTE ha en ny byggnad.

Man vill INTE ha en parkering där boulebanan ligger i dag.

Redan idag störs man av verksamheten med bilar som lyser rakt in i hus och sovrum. Där borde kommunen plantera en häck mot Herrgårdsvägen.

Festerna som hålls hörs, skulle en hotellverksamhet upprättas finns risken att festerna fortsätter efter det att de stänger Herrgården.

Svar:

Beträffande ny byggnad bedömer kommunen att en ny byggnad förbättrar möjligheten till långsiktigt bevarande av herrgården samtidigt som det kulturhistoriska värdet inte förvanskas påtagligt.

Genom parkering på boulevarden ges ett tillskott av parkeringsplatser som är mycket angeläget för verksamheten. Platsen utgörs idag av en grusad yta som enligt planförslaget kan utökas över gräsmark, en tillfart behövs också. Några större ädellövträd beräknas inte behöva tas bort för att genomföra detta. Planen anger att avgränsande häckar ska finnas mot biltrafikytan.

Beträffande störningar så anges i planen att herrgårdens användning ska vara "inte störande". Möjligheten att använda Kumla herrgård som samlingsplats med restaurang-, konferens- och övernattningsmöjligheter bedöms dock vara angeläget och förenligt med det kulturhistoriska värdet. Det är då ofrånkomligt att verksamheten i viss mån är märkbar för omgivningen. Planbeskrivningen har kompletterats med rekommendation om att den nya byggnadens östra sida inte ska förses med dörrar annat än för nödutrymning, samt att markens nivåer inte ska ändras. Detta för att så långt möjligt undvika att slutningen som vetter mot öster används för efterfester eller liknande.

12 Synpunkt från Marie Altus, Kumla 3:730, Herrgårdsvägen 10C

Undrar varför man har valt att lägga den nya byggnaden just där och inte någon annan stans på Herrgårdsfastigheten. Det sig lite märkligt att göra om en detaljplan för att bygga ett hus som endast har 5-8 gästrum/sovrut. Finns det kanske ytterligare planer på utökning eller finns möjlighet att bygga en högre byggnad än den som föreslås i ert underlag?

Svar:

Enligt planförslaget är läget för byggnation preciserat till en enda plats och det finns inte möjlighet att bygga större, fler eller högre byggnader. Byggrätten beräknas kunna rymma ca 10 dubbelrum med tillhörande hygienutrymnen. Den är begränsad och inplacerad för att kommunen bedömer att en annan plats eller en större byggnad inte skulle vara lämplig med hänsyn till kulturmiljövärdena. Dock har byggnaden förlängts med 2,5 m och samtidigt har byggnadshöjden minskats något.

Vems intressen företräder ni? Invånarna eller näringslivet?

Svar:

I arbetet med att ta fram en ny detaljplan görs avvägningar mellan allmänna och enskilda intressen för att hitta en god hushållning och en långsiktigt bra markanvändning. Det allmänna intresset företräds i enlighet med plan- och bygglagen och de kommunala politikernas direktiv och beslut.

Det hus som ligger på fastigheten 3:1663 kommer att få en väldigt nära granne om planen går igenom. Det kommer att minska fastighetens värde och även förstöra deras utsikt, natur och uteplats. VEM skulle vilja ha en liten hotellanläggning som från ovan (och nära håll!) blickar rakt ner mot den egna trädgården och det egna huset istället för att ha träd där som idag? Jag tycker att det säger sig självt att antalet spekulanter på en sådan fastighet kommer att minska. Jag tycker att ni bör ta väldigt stor hänsyn till vad närliggande fastigheter tycker i frågan (dvs de som är direkt berörda) då det kan ha stora privatekonomiska konsekvenser. De som driver Herrgården visste vad de gav sig in på när de startade verksamheten, jag utgår åtminstone från att de har gjort en ekonomisk kalkyl innan. Tycker därför inte att verksamhetens behov ska gå före närliggande fastigheters behov.

Marie Altus anser att, om det nu är svårt att få verksamheten vid Herrgården att gå runt, det borde finnas andra lösningar än att tillåta utökning med ny byggnad på befintlig mark, speciellt när det handlar om bara 5-8 rum. Förslagsvis kan man istället bygga på den kommunägda tomten vid Kumlabadet eller på parkeringsplatsen där återvinningsstationen är (korsningen Sofiebergsvägen/Kumla Allé); båda platserna ligger inom nära gångavstånd från Herrgården.

Svar:

I nu gällande detaljplan finns rätt att stycka av en ny villafastighet och bygga en villa med utbus. Kommunen ger därför inte en helt ny byggrätt i planförslaget men tar bort möjligheten att stycka av och bygga ytterligare en bostad. Detta därför att det bedöms som ett sämre alternativ för kulturmiljövärdena. Syftet med byggrätten för ett nytt hus i planförslaget är att kunna bedriva verksamheten inom herrgårdsfastigheten utan att vara beroende av andra fastigheter. Om övernattningsmöjlighet går att ordna i ett separat hus skulle det också innebära större möjligheter att bevara herrgårdens kulturmiljövärden då behovet att inordna möjlighet för övernattnings, som skulle kunna stå i konflikt med kulturmiljövärdena, i själva herrgården minskar.

13 Ulla-Carina Sellergren, Kumla 3:1052 Herrgårdsv 14, Marja Palmer och Björn Palmer, Kumla 3:713 Herrgårdsv 15

Herrgårdens värde

Kumla herrgård är en välbevarad- väl restaurerad byggnation från 1600-talets första hälft. Den var under 1970-talet tämligen nedgången, men tack vare omfattande personliga insatser av närboende grannar av såväl själva fastigheten som omgivande trädgård, har den fått en idag tillfredsställande utformning. Här inräknas konstnärlig utsmyckning, införskaffande av möbler och tavlor som växer till trädgården.

Herrgårdens utsatta placering på höjden av åsen har ett stort attraktivt värde inte bara från Kumla alla utan också från Herrgårdsvägen som omsluter egendomen. Även backen ned mot Drevviken med vackra uppvuxna träd av ek och bok har ett stort kulturellt värde. Slutningen ned mot Herrgårdsvägen tjänar idag som en "grön lunga" för såväl promenerande som för boende på Herrgårdsvägen och Tuvstigen.

Man vill framföra åsikten att den föreslagna detaljplanen ej säkerställer herrgårdens och parkens kulturmiljövärden utan istället den föreslagna hotellverksamheten på ett olyckligt sätt kan medföra en förlust av herrgårdens nuvarande värde som kulturbyggnad. Däremot föreligger ett stort behov av restaurering, f.a. målning av herrgården som ej tillfredsställande underhållits sedan slutet av 80-talet.

Svar:

Kommunen håller med om att Kumla herrgård har ett stort kulturbistoriskt värde. Därför lyfter man fram värdena genom den framtagna Kulturmiljöbedömningen och säkerställer dem i detaljplan. Den nya byggnaden bedöms förbättra möjligheterna till långsiktigt bevarande av herrgården utan att det kulturbistoriska värdet påtagligt försvåras. Se även i svar till Rolf Allgulvin ovan beträffande skälen till att den nya byggrätten ingår i planförslaget.

Ny byggrätt

Det nu planerade hotellbygget med därtill hörande bil-parkerings platser kommer på ett mycket avgörande sätt att reducera "parkarealen" runt herrgården och därmed skada växtlighet och sammanhängande djur och fågelliv. Man anser det vara tveksamt om den hotellverksamhet som planeras kan bli så lönsam att den kan uppväga de kulturella förlusterna. Den "gäststuga" mot Herrgårdsvägen- i två plan måste betraktas som en mycket kraftig påverkan av fastighetens kulturhistoriska värde, då den helt saknar "historisk" täckning. Något "gästhus" har aldrig förelegat söder om herrgården.

Man föreslår att den föreslagna "hotellverksamheten" bordlägges medan däremot restaurangverksamheten bevaras eller eventuellt ytterligare bygges ut.

Svar:

Kommunen bedömer att man genom den föreslagna byggrätten skapar bättre förutsättningar att långsiktigt driva en verksamhet inom fastigheten med minsta risk och påverkan för att negativt påverka kulturmiljöintresset. Byggrätten är utformad för att underordna sig och förhålla sig till

herrgårdsbyggnaden på ett sätt som inte negativt inverkar på kulturmiljövärden. Hänsyn har tagits till naturmiljövärden, parken och byggnadernas disposition, skala och utförande, vilket regleras i detaljplanen.

Reservparkering på boulevarden

Framför allt reagerar man kraftigt mot att ytterligare utveckla områden för bilparkering, då redan idag föreligger tre parkeringsplatser inom Herrgårdsuddens begränsade yta.

Svar:

Kommunen anser att genom att ge möjlighet till parkering på boulevarden ett tillskott ges av parkeringsplatser som är mycket angeläget för verksamheten och som inte påtagligt skadar kulturvärden. Se även svar till Paul Hevens ovan.

14 Synpunkt från Börje Gustavsson, Kumla 3:714, Herrgårdsvägen13

Anser att planförslaget på intet sätt lever upp till de ambitioner som formulerats, eller säkerställer herrgårdens och parkens kulturmiljövärden. Tvärtom är planändringens syfte utan tvivel att höja restaurangens lönsamhet för att därigenom kunna belasta den med högre hyra eller arrende. Alternativt, att vid en framtida försäljning (privatisering) av Herrgården kunna få ett högre pris. Förslaget som helhet är oacceptabelt om man menar allvar med att säkerställa byggnadens och parkens kulturmiljövärde. Belasta istället restaurangidkarna med en hyra - eller arrende - som gör det möjligt för dem att med rimlig lönsamhet driva rörelsen med nuvarandepremisser. Dvs utan långtgående förändringar av verksamheten samt omfattande ingrepp i parkområdet.

Börje Gustavsson har som medlem i Herrgårdsföreningen deltagit i det ideella arbetet med upprustningen av byggnaden och därefter under många år i skötsel av trädgården. Har även bidragit ekonomiskt till inköp av inventarier. Herrgården är den enda kulturhistoriska byggnaden i Trollbäcken och den skall nu kommersialiseras. Skall kulturhistorien bevaras endast i den östra kommunhalvan? Allmänintresset för kultur och miljö bör väl tillgodoses för samtliga kommuninnevånare, oavsett var i kommunen de bor.

Svar:

Kommunen håller med om att Kumla herrgård har ett stort kulturhistoriskt värde. Därför lyfter man fram värdena genom den framtagna Kulturmiljöbedömningen och säkerställer dem i detaljplan. Den nya byggnaden bedöms förbättra möjligheterna till långsiktig bevarande av herrgården utan att det kulturhistoriska värdet påtagligt försvåras. Se även i svar till Rolf Allgulin ovan beträffande skälen till att den nya byggrätten ingår i planförslaget.

Reservparkering på boulevarden

Anser att förslaget att utnyttja boulevarden som reservparkeringsplats är bisarrt. Påpekar att 19 parkeringsplatser finns i dag vid herrgårdsbyggnaden. Påpekar att då nuvarande parkering föreslogs byggas för ett antal år sedan väckte det starkt motstånd och sågs som ett stort ingrepp i den kulturhistoriska miljön, men det accepterades för att ge restaurangen en rimlig chans till lönsamhet. På ca 200 meters gångavstånd (vid Kumlabadet) finns ytterligare ca 35. Och vid Sofiebergsvägen ytterligare ca 10, eventuellt fler om platsen röjs till det den är avsedd för, nämligen återvinningsstation samt parkering. Det finns således idag drygt 60 parkeringsplatser i anslutning och på rimligt avstånd från Herrgården vilket borde räcka mer än väl för en verksamhet som vid större arrangemang kan traktera max ca 60 gäster.

Svar:

Kommunen anser att genom möjlighet till parkering på boulevarden ett tillskott ges av parkeringsplatser som kan vara mycket angeläget för en verksamhet och som inte påtagligt skadar kulturvärden. Även om parkeringsplatser finns inom gångavstånd i området så bedöms en

verksamhet - särskilt som en besöksverksamhet vore att föredra för att ge fler möjlighet att besöka miljön – behöva närbelägna parkeringsplatser. Se även svar till Paul Hevens ovan.

Den absolut avgörande invändningen mot förslaget är uppförandet av en tvåvånings gästhusbyggnad med 20 meter längd mot Herrgårdvägen. Det skulle vara ett brutalt ingrepp i herrgårdsmiljön och i ett svep spolia den vackra söderslutning, som är ett naturligt komplement till den symmetriska trädgården.

Svar:

Kommunen bedömer att man genom den föreslagna byggrätten skapar bättre förutsättningar att långsiktigt driva en verksamhet inom fastigheten med minsta risk och påverkan för att negativt påverka kulturmiljöintresset. Byggrätten är utformad för att underordna sig och förhålla sig till mangårdsbyggnaden på ett sätt som inte negativt inverkar på kulturmiljövärdet. Hänsyn har tagits till naturmiljövärden, parken och byggnadernas disposition, skala och utförande, vilket regleras i detaljplanen. Se även svar ovan till Trollbäckens egnahemsförening.

**15 Synpunkt från Henrietta Palmer, Almstigen 8, Lena Öhrlund,
Poppelvägen 16A, Kjell Fridlund, Ängslyckevägen 5**

Kultur/kulturhistoria

Kumla Herrgårds historia finns väl beskriven i den antikvariska utredningen som medföljer planförslaget. Vad som inte framgår är att herrgården också var del i ett större ägande av Olof Törnflycht, som även ägde och utvecklade gods i Haninge och i Nacka samt flera gods inom Södermanland. Kumla Herrgård har härigenom ett tydligt regionalt om tom nationellt intresse, som del av ett större historiskt skede och sammanhang.

Man föreslår därför att Kumla herrgård är inte en angelägenhet endast för de kringboende, ej heller för endast en eventuell enskild näringsidkare, utan bör förstås och förvaltas som en del av en regional och nationell historisk skatt. Ett större kulturhistoriskt perspektiv bör därför tas, och ett nytt planförslag med en utvidgat förfarande, bör tas fram med detta som utgångspunkt, för att se till den helhet som idag kvarstår, och för att i största möjliga mån sträva efter att återskapa och förstärka dess kulturella värde, snarare än att ytterligare inkräkta på det.

Svar:

Kommunen bedömer att Kumla herrgård främst har ett lokalt – om än stort – kulturhistoriskt och historiskt värde. Ur regional synvinkel har den inte en sådan betydelse då det finns andra representanter med större autenticitet. Planen är inte av sådant betydande intresse för allmänheten som plan- och bygglagen anser för att se utökad förfarande ska användas.

Ekonomi/förvaltning/ägande

Kumla Herrgård var en ruin efter andra världskriget, fram till 1980-talet, något kommunen var medvetet medskapare till genom bristande underhåll och investeringar. Då ett förslag att riva herrgården och istället bygga radhus på fastigheten uppstod, väcktes ett engagemang hos de kringboende som skapade Kumla Herrgård Bygdegårdsförening. Med ett massivt ideellt arbete och insamlingsinsatser tillsammans med Lions Club Trollbäcken, Företagarna Tyresö och Tyresö hembygdsförening genomfördes en restaurering av herrgården, där kommunen bidrog endast med 1,6 av 9,5 mkr. Föreningen förvaltade även herrgården ideellt, och ovetande, åt kommunen en bit in på 90-talet, genom skötsel av parken och genom att driva ett seriöst kulturprogram med nationellt erkända konstutövare. Många av inventarierna i herrgården är också insamlade av eller donerade av föreningens medlemmar. En inventarieförteckning bör därför tas fram snarast om en sådan inte redan finns.

Kommunen har ingen rätt att sälja fastigheten mot bakgrund av att restaureringen av fastigheten, dess inredning och förvaltning under en lång tid gjorts på ideell basis. Kommunen kan således inte kapitalisera på detta arbete för en privat ägares intresse. Arbetet är gjort för att tillhöra det allmänna. Det finns inte heller någon garanti att herrgården eller dess omgivning, kommer att vara tillgänglig för allmänheten i privat regi.

I dagsläget är Kumla Herrgård även en av få tillgängliga samlingslokaler i Trollbäcken, och bör så fortsätta att vara. Man föreslår att kommunen sänker arrendet för nuvarande näringsidkare så att de har möjlighet att bedriva en vinstdrivande verksamhet inom fastighetens villkor. Om restaurangverksamhet är det bästa ändamålet för fastigheten, gynna då detta genom en rimlig varm hyra istället för att motverka verksamheten genom att höja hyran och därigenom skapa argument för en utbyggnad av fastigheten och en försäljning.

Svar:

Även om Kumla herrgård till stor del har frivilliga insatser att tacka för sitt fortbestånd så är det inte givet att kommunen är bäst skickad att ansvara det långsiktiga underhållet. Att förvalta en värdefull byggnad kräver kapital och kompetens och det kan finnas bättre möjligheter till långsiktigt bevarande vid privat ägande. Många kulturfastigheter är idag privatägda. Exempelvis avyttrar staten vissa kulturfastigheter som bedöms inte vara unika för sin värdetyp. Det stämmer att det inte finns någon garanti för att herrgårdsbyggnaden alltid kommer att vara tillgänglig för allmänheten. För att långsiktigt säkra något sådant skulle krävas att byggnaden förvaltades som museum eller motsvarande. Tyresö slott ägs exempelvis av Nordiska Museet, en stiftelse med andra resurser än en kommun. Se även svar till Rolf Allgulander ovan.

Genom planens skyddsbestämmelser säkerställs vad som gäller vid renovering och ombyggnad av herrgårdsbyggnaden och för skötsel av marken. Genom det i planen säkerställda gångstråket, som passerar utefter trädgården och tätt intill byggnaden skapas ändå bestående möjligheter för allmänheten att uppleva byggnaden och kulturmiljön utifrån, oavsett ägare.

Planförslag / ny byggrätt / förslag till alternativa åtgärder

Befintlig byggrätt i gällande plan från 1955 är en rest från en situation som existerade under 50-talet då omgivande grannfastigheter på sin höjd var bebyggda med små sportstugor. Det första permanentboendet på Herrgårdsvägen byggdes 1955. I planen ser man ett förslag till en bebyggelse som sträcker sig över två fastigheter. Sedan sent 50-tal är den angränsande fastigheten, söder om Kumla Herrgård, bebyggd med permanentboende, och heller inte alls enligt planförslaget. Att hävda att det finns en möjlig byggrätt är därför ett rent hypotetiskt hävdande, då möjligheten att bygga enligt plan sedan länge är upphävd. Det visar också det förslag som kommunen därefter presenterar, vilket inte alls förhåller sig till den angivna byggrättens utsträckning, utan tar helt annan, och från detaljplanen, avvikande mark i anspråk. I planförslaget föreslås att byggrätten utnyttjas för att bygga en långa för övernattning för brölloppspår och konferensgäster. Det finns inga utredande dokument, varken ekonomiska eller marknadsundersökande som stärker detta behov. Man misstänker därför att behoven är formulerade av en tänkt köpare till vilken kommunen har för avsikt avyttra en allmän egendom – Kumla Herrgård. I texten sägs: ”Kommunen som långsiktig ägare är dock ingen självklarhet” vilket ytterligare stärker denna uppfattning, dvs att kommunen redan har en köpare som man avser sälja fastigheten till när planändring har skett.

Den tänkta tillbyggnaden blir den största byggnaden längs Herrgårdsvägen och den 130kvm stora väggytan kommer också fullständigt att dominera Herrgårdsvägens

gaturum, samt att ödelägga såväl parken som naturmiljön ner mot Herrgårdsvägen. Man betvivlar att det finns ett reellt behov av övernattnings som kan motivera byggnaden.

Man föreslår att byggrätten inte ska finnas med i den nya detaljplanen. Planen skall istället omfatta och ge skydd åt, i första hand hela lindallén från korsningen Kumla Allé/ Sofiebergsvägen och söderut mot herrgården. Lindarna bör skyddas och även ersättas då de faller sönder pga av ålder. I andra hand, bör kommunen köpa in den existerande flygelbyggnaden för att använda denna för en eventuellt förändrad användning och för ett behov av biytor. I tredje hand bör kommunen även expropriera den villafastighet där den rivna flygeln en gång låg, för att rekonstruera denna, så att den hela herrgårdsmiljö som en gång var kan återställas (se äldre foto). Härigenom kan kommunen få än större användningsmöjligheter, t ex för kulturella verksamheter, vilket det är stor brist på inom Tyresö.

Svar:

Förslaget har tagits fram därför att byggrätten, som kan ge övernattningsmöjlighet, bedöms göra det möjligt att få fler alternativa användningar av herrgården. Utan byggrätten kan det tänkas att verksamheten skulle önska iordningställa övernattningsmöjligheter i herrgårdsbyggnaden vilket skulle kunna inverka negativt på de kulturbeskyddade värdena.

Anledningen till att befintlig byggrätt flyttats i sidled är främst att kunna bevara befintlig gångstråk, se figur på sid 14. Ytterligare skydd för natur införs genom planbestämmelse för fastighetens sydöstra del. Detta bl a av hänsyn till landskapsbilden sedd från Herrgårdsvägen samt från gångstråket..

Gällande träden i Kumla allé så ligger de på allmän platsmark och kommunen ansvarar för skötsel och bevarande. Det är därför inte motiverat att ta med detta i planen. Det skulle ge många fler sakägare utan att i sak höja säkerheten för bevarande.

Förslagen beträffande inköp och expropriation noteras (utan bedömning av realismen). Men sådana förslag måste ställas till kommunens politiker i annat sammanhang än i detta planarbete.

Parkering

Man anser att förslaget till reservparkering på dagens boulevard är en dålig och ogenomtänkt tanke. Boulevarden ligger nästan 2.00 m högre än den befintliga parkeringen, och för att kunna nå den behövs en c 19 m lång ramp anläggas. Dessutom måste ytterligare träd tas ner i parken för att kunna göra boulevarden tillgänglig från parkeringsplatsen.

Att hävda att varje näringsidkare eller offentlig verksamhet skall tillhandahålla parkering inom tomtmark går inte, utan parkering måste samordnas om man vill nå ett hållbart samhälle. Mer än någon markanvändning tillåts parkering dominera och ödelägga karaktärer av olika slag inom Tyresö kommun. Om det är någonstans kommunen bör tänka kreativt och radikalt så är det här.

I korsningen av Kumla Allé och Sofiebergsvägen, finns idag en befintlig parkeringsplats. Här kan minst tio extra parkeringsplatser frigöras, kanske mer om man flyttar återvinningsstationen. Vid Kumla Bad finns ytterligare parkering. Tillsammans rymmer dessa ytor ca 60st bilplatser och ligger inom 200 m avstånd, och dessutom med vackra promenader mot Kumla Herrgård. Man föreslår att kommunen anvisar tydligare, röjer och iordningställer parkering vid korsningen Kumla Allé samt Kumla Badet (som dessutom står tom höst, vinter och vår). Uppmuntra till

samåkande, kollektivåkande, skapa små buss-skyttlar som underhåller hela Trollbäcken.

Svar:

Anledningen till parkeringen är att den behövs för en besöksverksamhet i herrgården vilket är önskvärt. Nivåskillnaden om ca 1,4 m bedöms vara möjlig att överbrygga med en ramp som kan vara upp till 14 meter lång. Parkering och tillfart bedöms kunna anläggas utan att några större ädellövträd behöver tas bort. Övriga förslag noteras men ligger utanför detta planarbete.

Park- och naturmark

Den nya bebyggelsen samt föreslagen parkering kommer att inkräkta såväl fysiskt som upplevelsemässigt på den befintliga herrgårdsparken som på angränsande naturmark med dess växt- och djurliv. Som förberedelse för denna planprocess lät kommunen fälla, redan 2014, en 300-årig ek på den plats där den nya byggnaden är tänkt att ligga. Denna ek hade självklart blivit skyddad vid den inventering som nu gjorts, så det var påpassligt av kommunen att ta ner den innan inventering skedde.

Man föreslår att parken och närliggande naturmark rustas upp som helhet och görs tillgänglig för allmänheten. Äldre träd, särskilt ekar, skall skyddas i plan. Gångstråket över fastigheten ner mot Kumla bad, skall göras tillgängligt för allmänheten med ett bättre underlag, trappsteg och belysning.

Svar:

Helhetsförslaget med markanvändning och skyddsbestämmelser är utformat för att ge möjlighet till en användning av herrgården som är långsiktigt hållbar. En kulturmiljö som har möjlighet att användas är den bästa möjligheten till långsiktigt bevarande. Se vidare i svar till Trollbäckens eignabemsförening.

Det är i dagsläget inte känt varför det ovan nämnda trädet fälldes, anledningen var dock sannolikt inte stundande planläggning. Några ekar kommer behöva tas bort då byggrätten utnyttjas. Det finns dock ett flertal ekar och andra ädellövträd inom området som avses bestå. Planbeskrivningen har kompletterats med förtydligande rekommendationer av hur gallring ska ske. Kravet på marklov för trädfällning har skärpts till att omfatta merparten upp vuxna träd. Dessutom införs särskilt skydd genom planbestämmelse för slutningen i sydost.

16 Synpunkt från Birgitta Lindholmer, Herrgårdsvägen 8 (inkom efter samrådstiden)

Föreslår att man istället för den föreslagna byggnaden river på kommunens fastighet intill Kumlabadet och där uppför en byggnad för ”bed & breakfast, vilket skulle kunna lyfta även badets miljö.

Svar:

Kommunen noterar förslaget men bedömer det inte som sannolikt att ett genomförande skulle medge samdrift med verksamheten vid Kumla herrgård eftersom de båda fastigheterna ligger en bit från varandra. Syftet med byggrätten för ett nytt hus i planförslaget är att kunna bedriva verksamheten inom herrgårdsfastigheten utan att vara beroende av andra fastigheter.
