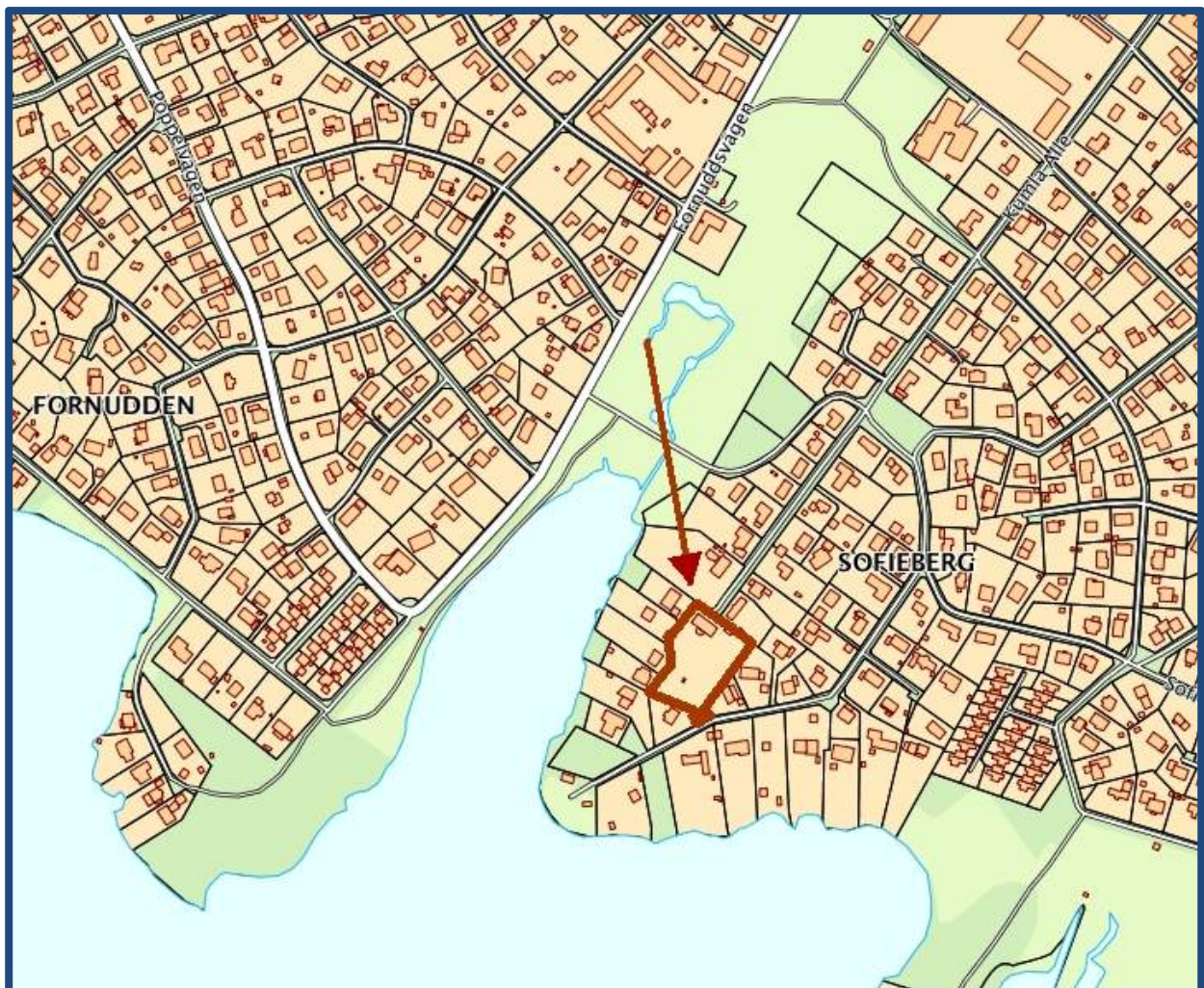


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Kumla herrgård

Fastigheten Kumla 3:726
Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Tyresö kommun

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

Innehållsförteckning

Kumla herrgård	1
Innehållsförteckning	2
OM DETALJPLANEN	4
Detaljplanens handlingar	4
Plan- och bygglagen	4
Förfarande	4
Planprocess och skede	4
Tidplan	4
SAMMANFATTNING	5
Syfte	5
Huvuddrag	5
Bakgrund	6
Planuppdrag	6
Behovsbedömning	6
PLANDATA	7
Lägesbestämning	7
Areal	7
Markägoförhållanden och gällande detaljplan	8
Riksintressen	8
Översiktsplan	8
Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)	9
Miljö kvalitetsnormer (MKN)	9
PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	10
Kulturmiljön Kumla herrgård	10
Allmänt	10
Historik	10
Kulturhistorisk värdering	11
Ny bebyggelse	14
Ny byggrätt	14
Solförhållanden och insyn	14
Natur, trädgård, landskapsbild	16
Geotekniska förhållanden	18
Radon	18
Gator och trafik	19
Parkering	20
Kollektivtrafik	20
Service	20
Teknisk försörjning	22
Vatten och avlopp	22
Värme	22
El	22
Tele/Fiber/Digital kommunikation m.m.	22

Dagvatten	23
Miljö, hälsa och säkerhet	23
Radon	23
Förorenad mark	23
Risk för översvämning.....	23
Fastighetsbestämmelser.....	23
Strandskydd.....	24
GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR.....	24
Genomförande.....	24
Genomförandetid	24
Fastighetsrättsliga frågor	25
Huvudmannaskap ansvarsfördelning	25
Fastighetsbildning	25
Befintliga servitut.....	25
Nybildade servitut.....	25
Allmänt tillgängliga markytor	26
Ansökan	26
EKONOMISKA FRÅGOR	26
Vatten och avlopp (VA)	26
Dagvatten.....	26
Bygglov	26
Fastighetsbildning	26
El.....	26
Tele.....	26
Allmänt.....	26
Administrativa frågor.....	26
Medverkande tjänstemän.....	27
Detaljplanering – så fungerar det.....	28

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A1 i skala 1:500 med illustration
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadsförvaltningen)
- Vad är en detaljplan – se sista sidan i planbeskrivningen

Följande utredningar har tagits fram i samband med planarbetet:

- Kulturmiljöbedömning Kumla herrgård, Stina Svantesson AIX Arkitekter mars 2015 (se bilaga)

Plan- och bygglagen

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Förfarande

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Planprocess och skede



Tidplan

Beslut om planuppdrag (MSU)	2015-01-14 §11
Samråd	April 2015
Granskning	September 2015
Antagande (KS)	Hösten 2015
Laga kraft, tidigast	Årsskiftet 2015/2016

Tidsplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsedda händelser.

SAMMANFATTNING

Syfte

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 kulturmiljövärdet, för platsens naturförhållanden och för dess fortsatta utveckling.

Huvuddrag

Kumla 3:726 utgör en värdefull kulturmiljö som varande en väl restaurerad 1600-talsherrgård vars domän fram till 1900-talets början dominerat västra Tyresö. Den gamla huvudbyggnaden ligger sedan 1930-talet inträngd mellan villatomter vilket reducerar dess möjlighet som besöksmål i en större skala. Men det historiska värdet kvarstår och anläggningen har ett lokalt miljövärde som fond och målpunkt i Kumla allé. Potential finns även för anknytning till det rörliga friluftslivet i samband med t ex skridsko-, promenad-, och badmöjligheter vid det intilliggande Kumlabadet.



Kumla herrgårds tomtplats på åsens krön har varit bebyggd sedan järnåldern. Sedan slutet av 1600-talet utgör herrgårdens huvudbyggnad fondmotiv i Kumla allé. De stora alléträden är holländska lindar som även de är minnen från denna tid. Herrgårdens flygel, idag separat bostadsfastighet, skymtar till vänster på bilden.

Som ny användningsbestämmelse föreslås C₁K₁ med betydelsen ”Service, handel, kontor, konferens, övernattning. Verksamhet som inte är störande och som är förenlig med det kulturhistoriska värdet.”

En planbestämmelse om minsta tomtstorlek införs med syftet att fastigheten inte får delas, undantagandes gatumarken – se nedan - vilken får fastighetsbildas.

Den idag gällande planen innehåller en befintlig byggrätt för friliggande villa. Istället föreslås, med förskjutning i riktning nordost, byggrätt för ett slutningshus innehållande gästhus eller liknande komplement till huvudbyggnadens verksamhet. För den nya byggnaden föreslås planbestämmelser som syftar till en god inpassning i kulturmiljön.

Fyra villafastigheter i väster nyttjar en tillfartsväg belägen inom fastigheten Kumla 3:726. Vägen utgör enligt gällande plan allmän gata, vilken kvarstår enligt planförslaget.

Kumla allé saknar vändplan på gatumark, varför nyttofordon som sopbilar måste använda Kumla herrgårds fastighet för att kunna vända. Läget är trångt och medger endast backvändning. Planen föreslås inrymma ett servitut som belastar Kumla 3:726 och som ger rätt till nyttjande till förmån för den kommunala gatufastigheten.

Enligt gällande plan förbinder ett parkstråk i väster Kumla allé med Herrgårdsvägen mot Kumlabadet. Gångstråket ligger idag istället i öster. Stråket används frekvent och är betydelsefullt för grannar och andra som lätt kan passera och ta del av kulturmiljön. Stråket föreslås omvandlas till x-område vilket innebär att det ska vara allmänt tillgängligt för gångtrafik.

Bakgrund

Kommunen har varit ägare till Kumla herrgård sedan 1969. Byggnaden var då så nersliten att den var rivningshotad men genom en genomgripande restaurering med insatser från många, både enskilda och offentliga aktörer, rustades den till ett skick som väl återspeglar dess kulturhistoriska värde. Kommunen som långsiktig ägare är dock ingen självklarhet. Gällande detaljplan från 1955 anger bostadsanvändning och saknar helt skyddsbestämmelser för kulturmiljön.

Planuppdrag

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick den 14 januari 2015 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för Kumla herrgård med standardförfarande samt att skicka förslaget på samråd. I samband med beslutet framställdes önskemål om att utreda förutsättningarna, i förhållande till kulturmiljövärdena, att uppföra byggnad för boende som komplement till verksamheten istället för den avstyckningsbara villatomt befintlig plan angav. Samråd hölls 10 april - 4 maj 2015.

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur mark och vatten får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen, läs mer om planprocessen på sista sidan. Detaljplanen tas fram i enlighet med PBL, plan- och bygglagen (2010:900).

Behovsbedömning

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.

Läs mer i den sammanfattande behovsbedömningen på sid. 9.

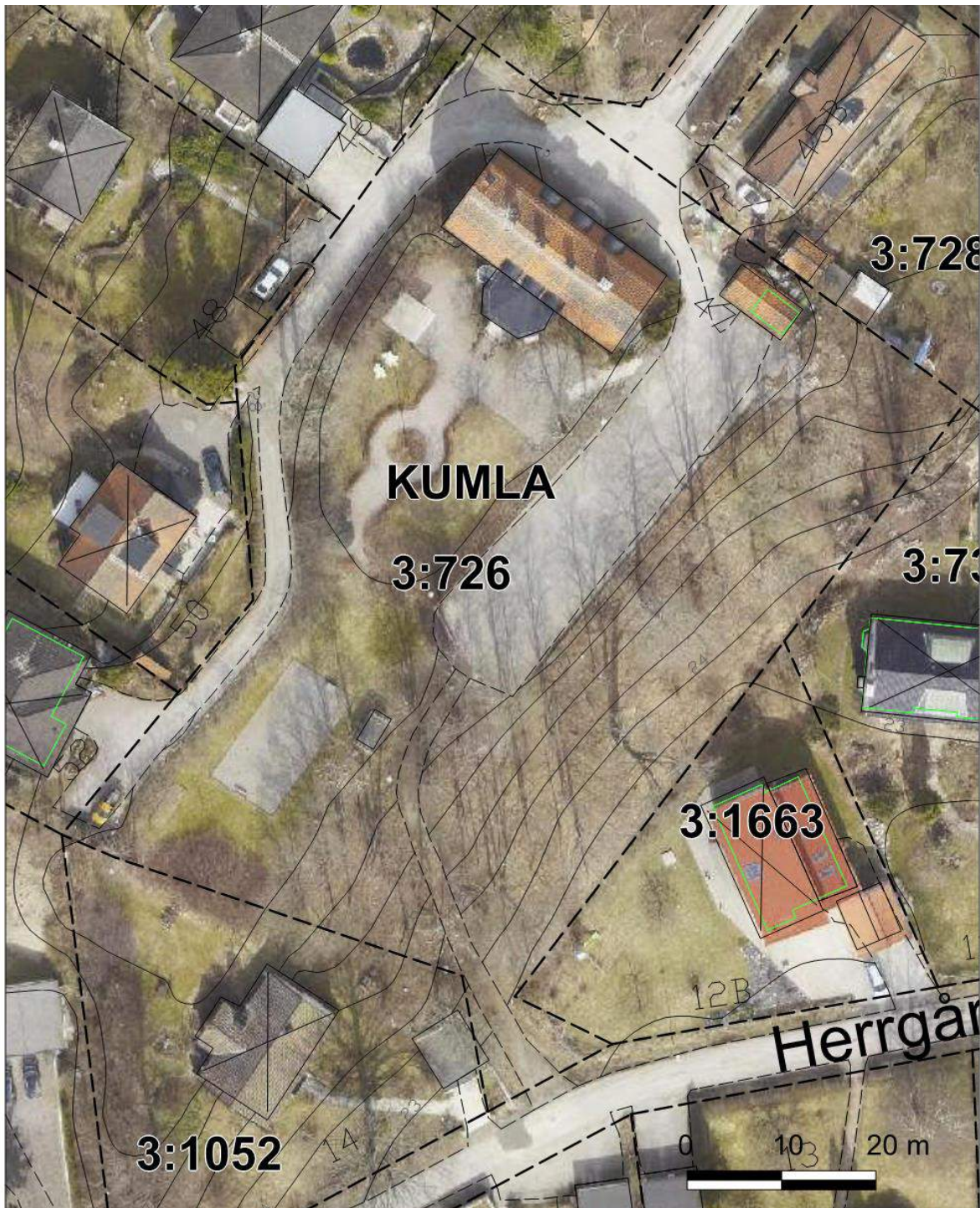
PLANDATA

Lägesbestämning

Fastigheten är belägen i slutet av Kumla allé i stadsdelen Sofieberg, Trollbäcken.

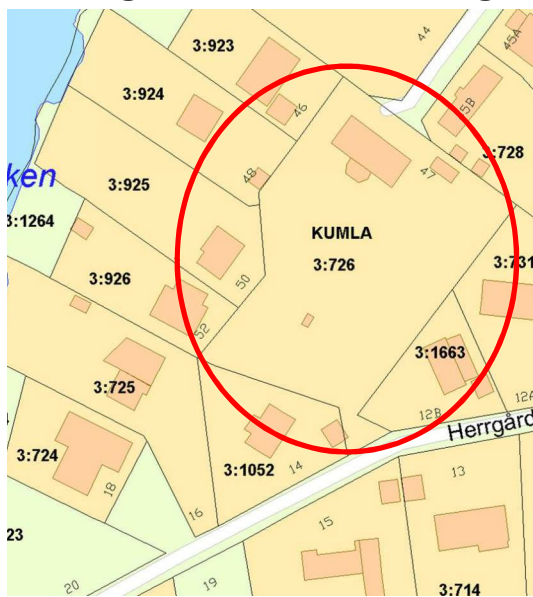
Areal

Planområdets yta är ca 5 100 kvm.

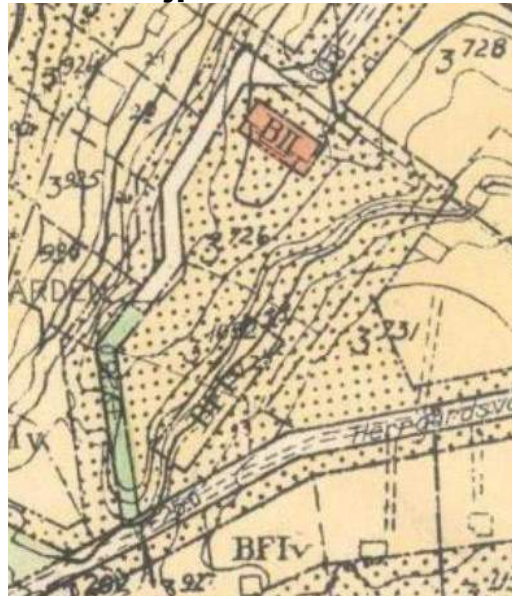


Flygbild över området

Markägoförhållanden och gällande detaljplan



Kumla 3:726 med grannfastigheter



Gällande detaljplan från 1955

Fastigheten ägs av kommunen.

Följande detaljplan gäller för planområdet till dess att föreliggande detaljplan vinner laga kraft och därmed ersätter denna: Detaljplan för *del av Kumla trädgårdsstad och Näset*, fastställd i maj 1955. Användningsbestämmelsen är här 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 (se ortofoto på föregående sida).

Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, antagen 2008, redovisas området där planområdet ingår som befintlig bebyggelse. Kommunens ambition beträffande kulturmiljön är enligt översiktsplanen att förvalta, bevara och informera om värdefulla kulturmiljöer till kommande generationer. Arbetet med en ny översiktsplan för Tyresö har inletts och beräknas vara klart i slutet av 2016.

Om Kumla herrgård, dess skick och dess historia står att läsa i kommunens kulturminnesprogram *Tyresö kulturhistoriska miljöer, kulturminnesvårdsprogram för Tyresö kommun* (Peter Bratt 1989). Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)

Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av planförslaget bedöms inte leda till att några riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. 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. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Miljömässiga frågor som behandlas särskilt i denna plan är konsekvenser för kulturmiljön (herrgårdens huvudbyggnad ut- och invändigt), rekreation (promenadstråkets fortbestånd) och dagvatten (ny byggnad).

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Luft:

Planens genomförande beräknas inte påverka MKN för luft.

Vatten:

Recipient för planområdets avvattning är Drevviken. Den kemiska statusen för vattenkvalitén i Drevviken är god med undantag av kvicksilverföreningar och kvicksilver. Den ekologiska statusen är måttlig. Miljökvalitetsnormer för sjön innebär att vattnet ska ha god ekologisk och kemisk status 2021. Planens genomförande beräknas inte påverka Drevvikens vattenkvalité. Dagvattnet bör dock fördröjas så långt det är möjligt inom fastigheten.

Behovsbedömningen i sin helhet finns som bilaga till planen.



Herrgårdsbyggnaden sedd från söder

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Kulturmiljön Kumla herrgård



Vykort från 1924. Gårdsplanen i fonden av Kumla allé som den tedde sig med de båda flyglarna intakta. Den högra flygeln revs på 1940-talet, den vänstra finns kvar men utgör nu en egen bostadsfastighet. Den vänstra av de åldriga lindarna står ännu kvar, på gatumark.

Allmänt

Kumla herrgård är stamfastighet till västra Tyresö och är som kulturmiljö av stor betydelse för hela kommunen, i synnerhet den västra delen som herrgården dominerade fram till 1900-talets början. Anläggningen är en länk till bygdens agrara historia och har en nära koppling till Tyresö slott, under vilket Kumlagodset periodvis lydde. Huvudbyggnaden ligger sedan 1930-talet inträngd mellan villatomter men har ett rikt lokalt miljövärde som fond och målpunkt i Kumla allé, för friluftslivet och för restaurang- eller eventbesökare.

Trots 1900-talets förändringar och förfall är Kumla herrgårds huvudbyggnad idag att betrakta som både välbevarad och välhållen, tack vare en omsorgsfull upprustning som lokalbor genomförde tillsammans med Tyresö kommun och andra intressenter under 1980-talet. Rådgivare vid restaureringen var en av landets erkänt främsta experter på 1700-talets inredningar.

Historik

Kumla herrgårds huvudbyggnad utmärker sig som kommunens enda bevarade högreståndsbbyggnad från 16-1700-tal. Platsen anses ha varit bebyggd med en gård ända sedan järnåldern. Under 1500-talet fanns två skattehemman på ”Kumbla gård” och från 1625 hörde Kumla till Tyresö slott. År 1681 köptes markområdet Kumla, som omfattade hela västra Tyresö, av Olof Törneflycht, en från början ofrälse handelsman från Finland som under det slutande 1600-talet, då adeln utsatts för kronans reduktion, kom att utgöra en av Sveriges absolut rikaste män. På Kumlagodset var det sannolikt han som lät uppföra en liten karolinsk herrgård med två flyglar och två hörnpaviljonger i fonden av en allé planterad med holländska lindar.



Renovering påbörjad 1984; träpanelen har tagits bort. Den på 1930-talet tillkomna frontespisen är ännu kvar. Foton ur Sellergren 2012.



Under renoveringen. Frontespisen har ersatts av takkupor anpassade till byggnadens karaktär och ålder.

Senare kom egendomen Kumla genom arv och gifte att ingå i tyresögodset. Från 1839 ägdes Kumla herrgård av brukspatronen Anders Rosenblad och hans maka Carolina, som överlevde honom med 40 år. Sex av deras barn bodde kvar på egendomen fram till 1898. Under 1800-talet arbetade både statare och torpare på gården. Husförhör hölls i herrgårdens stora sal. År 1929 lönade sig inte längre jordbruket utan lades ner. Marken omkring styckades till villatomter. Kumla herrgårds huvudbyggnad användes under 1900-talets första hälft bland annat som pensionat, teknisk fabrik och bostad för flyktingar. Tyresö kommun köpte år 1969 herrgården av Stiftelsen Hem åt Aldriga Flyktingar. Under 1900-talet hade då gården haft ca 20 olika ägare. Huvudbyggnaden var rivningshotad med förstörda fönster och kakelugnar.

Kumla herrgårds- och bygdegårdsförening bildades 1981. Den fick snabbt ca 500 medlemmar och skrev arrendekontrakt med Tyresö kommun som lämnade bidrag till renovering av Kumla herrgård. Restaureringen påbörjades 1984 och finansierades förutom av Tyresö kommun även med bidrag från bland andra Lions Club i Trollbäcken, Tyresö Haninge Företagareförening och Riksantikvarieämbetet. Det praktiska arbetet utfördes främst av intresserade medlemmar i föreningen. Mangårdsbyggnaden var tidigare försedd med två låga flyglar (se kartor sid 14) varav den västra, som hade innehållit herrgårdens ursprungliga kök, revs kring 1940. Den östra flygeln finns idag kvar men är avstyckad till bostadsfastighet, Kumla 3:728. Till gården hörde ett stort antal byggnader och anläggningar som låg norr om huvudbyggnaden; trädgård, fruktträdgård, orangeri med mera. Ett antal torp låg på godsets mark.

Kulturhistorisk värdering

Med anledning av herrgårdens kulturvärde har en byggnadsantikvarisk utredning tagits fram, *Kulturmiljöbedömning Kumla herrgård* (AIX mars 2015), se bilaga.

De beståndsdelar och egenskaper hos byggnaden och dess omgivning som anges på nästa sida (se även utredningen sid 3) uttrycker sammantagna herrgårdens kulturhistoriska värde. Planens syfte är att dessa ska bevaras och underhållas så att det kulturhistoriska värdet inte minskar.

1 Västra Tyresös stamfastighet

Kumla herrgård är av stor betydelse för hela Tyresö och i synnerhet den västra delen som herrgården helt dominerade ända till 1900-talets början. Anläggningen är en länk till bygdens agrara historia och har en nära koppling till Tyresö slott, under vilket Kumlagodset periodvis lydde.

Uttryck för värdet är

-Huvudbyggnadens volym och läge i fonden av lindallén.

-Den rymd som ännu återstår runt byggnaden, med den symmetriskt gestaltade lustträdgården och de höga ädellövträden i söder.

2 Klassisk karolinsk herrgårdsanläggning

Herrgårdens återstående delar med huvudbyggnad, gårdsplan, gårdsflygel och lindallé utgör en gruppering som är ett typiskt uttryck för den karolinska byggnadsstilen från sent 1600-tal till tidigt 1700-tal. Trots 1900-talets vanvård och förändringar av huvudbyggnaden är den idag representativ för den karolinska stilens anpassning av senbarocken till mer anspråkslösa svenska förhållanden. Anläggningens ålderdomliga uttryck som förmedlar historisk förankring är av högt värde för såväl boende i området som besökare.

Uttryck för värdet är

-Huvudbyggnadens läge i fonden av lindallén.

-Husgrupperingen med huvudbyggnad, gårdsplan och gårdsflygel.

-Byggnadens planform och volym, bottenvåningens knutlådor, dörrar och fönstersättning.

-Gångvägen i sydöst som möjliggör passage förbi och utblickar över byggnaden med trädgård.

3 Omsorgsfullt återskapad 1700-talsinredning

Bottenvåningens fasta inredning har ömsint renoverats på 1980-talet och kan idag berättas om 17- och 1800-talets vardagsliv på en liten herrgård. Rådgivare vid restaureringen var en av landets främsta experter på 1700-talets inredningar.

Restaureringen har ett värde i sig, som ett vackert exempel på 1980-talets nyvaknade intresse för byggnadsvård och äldre byggnadsstilar. Delar av snickerierna är rekonstruerade.

Uttryck för värdet är

-Konserved och rekonstruerad tak- och bröstningsbemålning från 16-1700-talet i bottenvåningens sydöstra rum. Bottenvåningens snickerier såsom bröstningspanel, innerdörrar, dörr- och fönstersmygar samt dörr- och fönsterfoder. Bottenvåningens taklister.

4 Ålderdomliga källarvalv

I källarens västra del finns tunnvalv som eventuellt kan vara ännu äldre än övriga delar av byggnaden. Där finns även tre ekdörrar från 16-1700-talen med smidda beslag. Källarvalven bidrar till byggnadens historiska betydelse och dess förankring i bygden.

Uttryck för värdet är

-Källarens tunnvalv, gamla ekdörrar och smidda beslag.

5 Lokal samlingsplats

Kumla herrgård fyller en viktig funktion som samlingsplats och festlokal i västra Tyresö. Den stora bygdegårdsföreningens ideella arbete med restaurering och därefter årligt underhåll har skapat gemenskap och ett starkt intresse för byggnaden och dess användning.

Uttryck för värdet är

-Byggnadens funktion som restaurang, konferens- och festlokal, möjlig för allmänheten att besöka och använda.

Herrgårdsbyggnadens byggnadsdelar

Nedan angivna byggnadsdelar är de som enligt den kulturhistoriska värderingen (se sid 11-12) har störst betydelse för herrgårdens kulturhistoriska värde. Vid underhåll, ombyggnad eller restaurering som förändrar dessa ska bygglov sökas och projekteringen ske i samråd med byggnadsantikvarisk expertis. För åtgärder beträffande mark och trädgård se plankartans illustrationsplan.

Byggnaden som helhet

Planform

Volym

Fönstersättning

Fönsterformer

Mansardtaket med sina skorstenar.

Bottenvåningen

Planlösning

Stomme

Bottenvåningens bröst- och sockelpaneler

Spegeldörrar och profilerade dörr- och fönsterfoder

Vägg- och takmålningar i det sydöstra rummet.

Källarvåningen

Källarvalven

Tre gamla plankdörrar med smidda beslag

Smidda krokar i matkällarens tak

Vindsvåningen

Gavelkamrarnas gamla plankgolv och brädtak

Murstockar

Gavelkamrarnas profilerade dörr- och fönsterfoder (dessa är inte ursprungliga men bedöms viktiga för karaktären)



Från renoveringen: bröstmålning i bottenvåningens sydöstra hörnrum. Fotot ur Sellergren 2012



Här möts rekonstruerad bröstbemålning (till vänster) och konserverad.

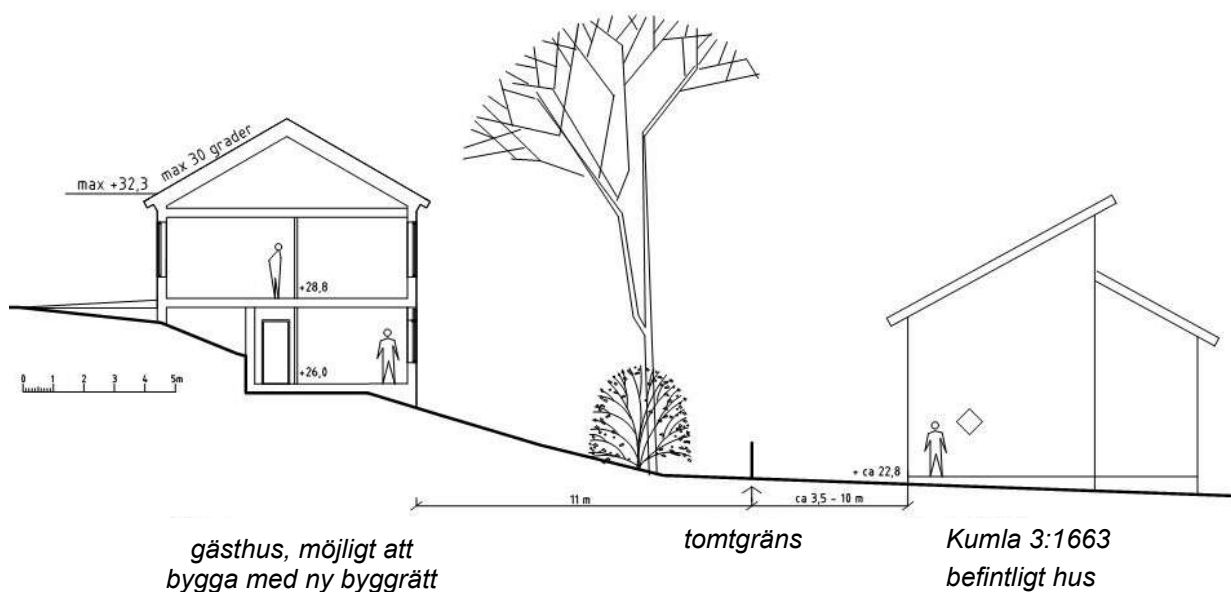


Här syns även den vackra takmålningen.

Ny bebyggelse

Ny byggrätt

Förslaget innebär att en byggnad i en våning samt suterrängvåning kan uppföras i sluttningen. Byggnaden avses som ett komplement till huvudbyggnadens verksamhet. För konferenser och bröllop behövs övernattningsmöjligheter för gäster - mer långvariga boendeformer tillåts ej. Om herrgården i framtiden inrymmer andra verksamheter kan det finnas behov av kompletterande lokaler så att ombyggnad av herrgården kan undvikas. Byggnaden bedöms inte förvanska de kulturhistoriska värdena och ger samtidigt bättre möjligheter för en verksamhet som kan bära underhållet av den värdefulla herrgården. Byggrätten täcker en yta om ca 190 kvm. Måtten är maximalt 8,5 x 22,5 meter vilket bör vara tillräckligt för att inrymma t ex fem rum med dubbelsäng per plan samt någon gemensam yta i bottenplanet. Mot väster finns plats för en entréveranda vilken kan nyttjas som uteplats med kvällssol sommartid. Mot öster ska byggnaden och dess närmiljö utformas för att i möjlig mån undvika störningar för grannfastigheterna. Dörrar ska här inte placeras i markplan – förutom för nödvändig nödutrymning. Enligt planbestämmelse ska närmast tomtgränsen befintlig vegetation av ädellövträd och hassel bevaras och skyddas samt markens nivåer inte ändras. Planen föreslår utformningsbestämmelser för nybyggnaden för anpassning till kulturmiljön, såsom begränsning av yta och bredd, byggnadshöjd som underordnas herrgårdsbyggnaden samt fasadens och takets utförande.



Exempel på hur gästhusbyggnaden kan utformas. Bilden är en principillustration; befintligt hus ligger vridet i förhållande till sluttningen, se Illustrationsplan på nästa sida. Träd och buskar står glest.

Solförhållanden och insyn

Nulägesbeskrivning

Herrgården och dess trädgård är belägen överst på en ås och har goda solförhållanden. Villafastigheterna i sydöst ligger nedanför sluttningen och har sannolikt inte så mycket kvällssol, även om vegetationen är så pass gles att den, särskilt vintertid, släpper igenom himmelsljuset.

Planförslag och konsekvenser

Konsekvensen av att den nya byggrätten byggs blir att en ny och massivare typ av skuggning av 3:1663 tillkommer från byggnaden, vars takfot bedöms bli ca 7 meter ovan mark mot öster. Det kan

dock även vara så att de höga träd som tas bort för nybyggnationen öppnar för något mer himmelsljus från nordväst. Viss insyn tillkommer från den nya byggnaden, särskilt dess övervåning. Risken för direkt insyn i bostadsrummen eller utblick över den nya byggnaden från bostadsrummen beräknas dock bli begränsad eftersom byggnaderna inte är parallella, se Illustrationsplan på sid 17. Befintlig vegetation kan tjäna som visst skydd mot insyn. Träd som tas bort i samband med byggnation bör ersättas; dessa bör planteras inom området med beteckningen k1 för att medverka till insynskydd och förbättrad dagvattenfördröjning, se även sid 17 och 22.



Illustrationsplan som visar byggnadernas lägen. Se även sid 18.

Natur, trädgård, landskapsbild

Historik



Karta från 1688-1752 (Lantmäteriverket) som visar herrgården med parvisa flyglar och hörnpaviljonger norr därom. Den allé som ska ha löpt från huvudbyggnaden mot stranden i sydöst ansas på denna karta.



Häradsekonomska kartan från 1901-1906 visar en U-formad gångstig söder om huvudbyggnaden och att hörnpaviljongerna inte finns kvar. Anslutningen till vattnet nu ligger i väster.

Herrgårdens frukt- och grönsaksträdgård låg nordöst om huvudbyggnaden (se bilden t h ovan), i närheten av ekonomibyggnaderna, på mark som sedan länge är avstyckad. Sannolikt har en formell trädgård funnits i söder och en allé ska ha löpt från huvudbyggnaden mot sydöst (se bild ovan t v). Inga spår av äldre trädgårdsanläggningar har dock påträffats på fastigheten, även om den gångväg som passerar över fastigheten mot söder kan ha anknytning till den tidigare allén.

Nulägesbeskrivning

Grannar som har bott länge i området har bekräftat att tomten var helt oordnad före 1980-talets ombyggnad. Då anlades en liten lustträdgård med planteringar söder om huvudbyggnaden, se bilder nedan. Vid anläggandet av trädgården grävdes hela ytan upp. Marken fylldes upp något i väster för att få symmetri.



Trädgården anläggs efter bygnadsrestaureringen.



Det färdiga resultatet med det nybyggda lusthuset Foton ur Sellergren 2012.

Planförslag och konsekvenser

Plankartans illustration anger principer för hur fastighetens ytor ska disponeras och vårdas. Den återskapade lustträdgården (se bilder på föregående och nästa sida) är av värde för herrgårdens helhetsmiljö. Dess öppenhet och symmetriska gestaltning ska bibehållas. Bortom det lilla lusthuset finns en grusad plan yta. Denna föreslås kunna utformas så att den fungerar som reservparkering utan att asfalteras; marken ska fortsatt utgöras av grus eller gräs. Om tillfart till denna reservparkering anläggs behöver en högre häck planteras för att skapa visuell avskildhet gentemot trädgården så att bilarna döljs. Se även under avsnitt *Parkering* nedan.



Illustrationsplan som tillhör plankartan och som beskriver principer för hur marken ska disponeras och skötas.



Trädgården en vinterdag sedd från huvudbyggnadens veranda. Den symmetriska gestaltningen tydliggör den axel, som från lindallén norr om huset här fortsätter ut mot vattnet. Det historiskt strategiska läget på åsens udde är tydligt.

De ekar och andra ädellövträd som bedömts mest värdefulla har mätts in och markerats på illustrationsplanen. Dessa ska kvarstå om de inte utgör en säkerhetsrisk t ex beroende på att de är sjuka eller har blåst sönder. Markarbeten får inte skada deras rötter.

För samtliga träd inom fastigheten med en omkrets större än 0,3 meter uppmätt 1,5 meter över marknivån gäller att lov krävs för fällning. Principen är att, om gallring behöver ske, goda växtbetingelser för ädellövträdens och hasselns fortbestånd ska prioriteras. Åtgärderna ska planeras och utföras i samråd med sakkunnig trädgårdsexpert/arborist.

Förslaget innebär att vissa träd behöver tas ner för att nyttja planens byggrätt och för att tillskapa reservparkeringens tillfart. I slutningen mot öster mellan nybyggnadsrätt och grannfastigheter, har markens nivåer och befintlig vegetation givits skydd genom planbestämmelse. Träd som tas bort i samband med byggnation bör ersättas och dessa bör planteras inom område k1 – se plankarta – för att medverka till insynsskydd mot granne samt bidra till förbättrad dagvattenfördröjning, se även sid 14 och 22.

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning och konsekvenser

Planområdet är beläget på krönet av en ås av isälvsediment. Längs sydöstra tomtgränsen består marken av postglacial sand. Risk för ras eller skred i slutningen bedöms inte föreligga.

Radon

Byggnader för stadigvarande vistelse på normalradonmark ska utföras radonskyddat och på högradonmark utföras radonsäkert.

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Herrgårdsbyggnaden är belägen i slutet av Kumla allé. En normalstor vändplan finns det inte plats för utan nyttofordon m m behöver använda fastighetens mark framför huvudentrén för att kunna vända genom backning.



Den gamla lindallén, som leder mot Kumla herrgård, i sommarskrud. Foto ur Sellergren 2012.



Herrgårdens entréfasad och den smala vändplanen.



Tillfartsvägens vägstandard (bredd, beläggning) ska bibehållas så att inramande häckar och träd inte skadas.

Fyra villafastigheter i väster nyttjar en tillfartsväg belägen inom fastigheten Kumla 3:726. Förhållandet har rått sedan 1930-talet då tomterna bebyggdes, och de servitut som gäller enligt kartuppgift har inte återfunnits som dokument. Vägen utgör enligt gällande plan (från 1955) allmän gata, dock utan vändplan.

Planförslag och konsekvenser

Förslaget innebär att rättighet införs för vändning på kvartersmark inom område med beteckningen a2.

Tillfartsvägen föreslås bibehållas som gatumark, dock med befintlig vägstandard vilket innebär en lägre standard än vad som är normalt. I planens norra hörn finns plats för snöupplag. Plats för uppställning av sopkärl och postboxar finns också, men kräver att marken frigörs från grus och jord som ansamlats där.

Parkering

Nulägesbeskrivning

Idag finns en parkering längs trädgårdens östra sida. Den är smal och tillåter endast enkelsidig parkering. Det trånga läget mellan trädgård och sluttning medger inte breddning.

Planförslag och konsekvenser

Nuvarande verksamhet som är restaurang, med bl a lunchservering, samt konferens och uthyrning för events, bröllop mm är beroende av parkeringsplatser. Tidvis har behovet överstigit tomtens kapacitet, framför allt är det lunchserveringen som kräver närbelägna parkeringsplatser. Planförslaget innebär att ett mindre tillskott av platser kan erhållas på befintlig grusad bouleplan. Detta kräver visst markarbete för att få en körbar förbindelse då planen ligger högre än befintlig parkering. Illustrationsplanen, som finns på Plankartan samt på sidan 18 i denna beskrivning, anger principer för hur marken inom planområdet ska disponeras och skötas. Här anges att avskärmande häckar mot omgivande trafikmiljö ska finnas. Eftersom bouleplanens eventuella parkering befinner sig frontalt i herrgårdens mittaxel så behöver en högre häck än vad som idag finns nordost om bouleplanen anläggas för att visuellt avskilja den från trädgårdens kulturmiljö om bouleplanens tillfart ska anläggas.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns på Fornuddsvägen, ca 600 meter från planområdet, med busstrafik i princip en gång per halvtimme i rusningstid och i övrigt en gång i timmen.

Service

Avståndet till Trollbäckens servicecentrum vid Alléplan är cirka 1 km.

Planbestämmelser

I tabellen nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:
GATA	Tillfartsväg till villatomter, vändplan saknas. (PBL kap 4§5.2)
C₁K₁	Service, handel, kontor, konferens, tillfällig övernattning. Användning som inte är störande och som är förenlig med det kulturhistoriska värdet. (PBL kap 4§5.3)
.....	Prickmark: Marken får inte förses med byggnader (PBL kap 4§11.1)
+++	Marken får med undantag av veranda eller uthus i en våning inte förses med byggnader (PBL kap 4§11.1). Byggrätt för uthus har begränsats till ett minimum eftersom herrgårdsbyggnaden redan idag har ett trängt läge mellan villorna och den trädgård som återstår ur kulturmiljösynpunkt bedöms viktig att bevara obebyggd.
x	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig gångtrafik. (PBL kap 4§6)
Minsta fastighetsstorlek är 4400 kvm (PBL kap 4§18 1:a stycket). Då gatumarken fastighetsbildas enligt plankartan beräknas fastighetens återstående yta vara ca 4500 kvm.	
<<+00,0>>	Högsta nockhöjd i meter över nollplanet. (PBL kap 4§16.1)
<+00,0>	Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet. (PBL kap 4§16.1) Med byggnadshöjd menas takfotshöjd som är den nivå där takets plan skär fasadens plan. Eftersom den nya byggnaden är belägen i sluttning, så att byggnadshöjden i öster är två våningar, anges inte höjden från marknivån utan från nollplanet.
f₁	Fasader ska vara av träpanel och målas i kulör som harmonierar med huvudbyggnaden men är dovare (mer gråhet) än denna, alternativt målas med faluröd slamfärg. Tak ska utföras som vegetationstak med sadeltak och lutning högst 30 grader. Takfot får kraga ut högst 0,4 meter från fasadliv - måttet avser från fasadliv till takpanelens ytterkant. (PBL kap 4§16.1)
q₁	Byggnaden är kulturhistoriskt värdefull och får inte rivras eller förvanskas (PBL kap 4§16.4). De karaktärsdrag och värden som angetts i planbeskrivningen, avsnitt <i>Kulturhistorisk värdering</i> punkt 2-4, ska bevaras (PBL kap 4§16.3 och 4). Byggnaden ska underhållas med traditionella material och metoder (PBL kap 4§16.2).
Marken ska disponeras och skötas enligt Illustrationsplanens principer. Se även beskrivning avsnitt <i>Natur, trädgård, landskapsbild</i> (PBL kap 4§16.2)	
k₁	Ädellövträd och hassel får inte fallas eller skadas av markarbeten. Markens nivåer får inte ändras (PBL kap 4§16.2)
Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. (PBL kap 4§21)	
Marklov krävs för fällning av träd med en omkrets större än 0,3 m uppmätt 1,5 m över marknivån. Se beskrivning avsnitt <i>Natur, trädgård, landskapsbild</i> (PBL kap 4§15).	
a₁	Bygglov krävs för omfärgning samt underhåll eller ombyggnad av exteriören och interiören. Se planbeskrivning avsnitt <i>Herrgårdens byggnadsdelar</i> (PBL kap 4§15.1).
Strandskyddet inom planområdet upphävs (PBL kap 4 §17). På Illustrationsplanen och på sid 24 i denna planbeskrivning visas vilket område som ligger inom 100 m från strandlinje och där strandskyddet därför behöver upphävas, vilket sker då planen vunnit laga kraft.	
a₂	Servitut avseende vändning av fordon. (4§18.första stycket 2)

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Herrgårdens anslutning till det kommunala VA-nätet finns idag via Kumla allé. Grannfastigheterna i väster har dock inte sin ledningsanslutning via herrgårdens fastighet till gatan utan via ett särskilt ledningsstråk som löper över tomterna längre västerut i slutningen med Kumla allé.

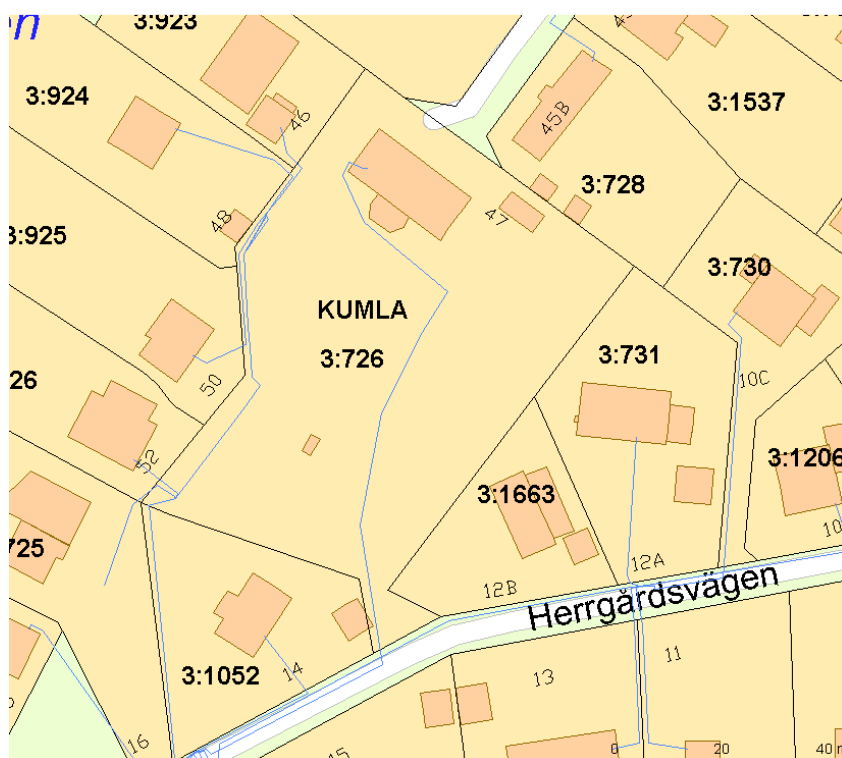
Den nya byggnad som planen möjliggör skulle kunna anslutas till befintligt ledningsstråk vid samma anslutning som herrgårdsbyggnaden. Det finns även planer på nya ledningsstråk i Herrgårdsvägen vilket möjliggör en alternativ och sannolikt stabilare anslutning av nybyggnaden söderifrån.

Värme

Herrgårdens värmeförsörjning utgörs idag av direktverkande el. Åtgärder för att förbättra energihushållningen kan vara installation av bergvärme samt förbättrad tätning av den gamla byggnaden. Tilläggsisolering är av kulturhistoriska skäl olämpligt.

EI

Herrgårdens elförsörjning sker från Herrgårdsvägen i söder. Se karta nedan. Ledningen behöver flyttas om planens nybyggnadsrätt utnyttjas. Vid markarbete i närheten av ledning ska Vattenfall kontaktas, tel 08-6873240 eller mail kabelvisning@vattenfall.se.



Elförsörjning för Kumla herrgård och omgivande fastigheter visas som blå linjer.

Tele/Fiber/Digital kommunikation m.m.

Fiberanslutning finns i närområdet.

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom planområdet och önskar att så långt möjligt behålla anläggningarna i nuvarande läge.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Planområdet är beläget på en udde i Drevviken och avvattnas dit. Sjöns ekologiska status är måttlig och behöver höjas till god för att klara antagen miljö kvalitetsnorm 2021. Dagvattnet ska enligt kommunens dagvattenpolicy fördröjas så långt det är möjligt inom fastigheten.

Tomterna i grannskapet är i regel strandtomter och saknar anslutning till dagvattenledning. Söder om planområdet finns dock en dagvattenledning i Herrgårdsvägen som avvattnar grannfastigheten Kumla 3:1663 samt de villatomter som inte är strandtomter längs Herrgårdsvägen västerut. Ledningen mynnar på fastigheten 3:715 nära stranden. Dagvatten från herrgårdens tak liksom befintlig asfalterad parkering fördröjs sannolikt inom den naturmark som finns i södra delen av fastigheten.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att en ny byggnad om ca 190 kvm kan byggas i den relativt branta sluttningen söder om herrgårdsbyggnaden. För att dagvattenmängderna i sluttningen inte ska förändras påtagligt ska byggnadens tak enligt planbestämmelse utföras som vegetationstak, vilket även bedöms passa väl in i sluttningens naturmiljö. Vidare ska befintliga ädelträd och hassel kvarstå inom område k₁ på plankartan. Träd som tas bort i samband med byggnation bör ersättas för att förbättra dagvattenfördröjningen – se även sid 14 och 17.

Miljö, hälsa och säkerhet

Radon

Planen bedöms inte ge några miljö- eller hälsostörande effekter.

Förorenad mark

Inom fastigheten har tidigare funnits en verksamhet, tillverkning av tvätt och rengöringsmedel. Uppgiften finns i Länsstyrelsens register över potentiellt förorenade områden där herrgårdens huvudbyggnad är utmärkt på karta. Riskklassning saknas. Då Kumla herrgård är belägen nära vatten och på en grusås är det viktigt att eventuella markföroreningar omhändertas så att de inte kan nå grundvattnet.

I samband med ansökan om bygglov eller marklov ska kommunens miljökontor kontaktas. Exempelvis kan det bli aktuellt med kontrollprogram, provtagning vid markarbeten samt föreskrifter om åtgärder vid eventuell förekomst av markförorening. Om man vid anläggningsarbeten eller liknande påträffar misstänkta markföroreningar ska markprover tas och marken saneras vid behov

Risk för översvämning

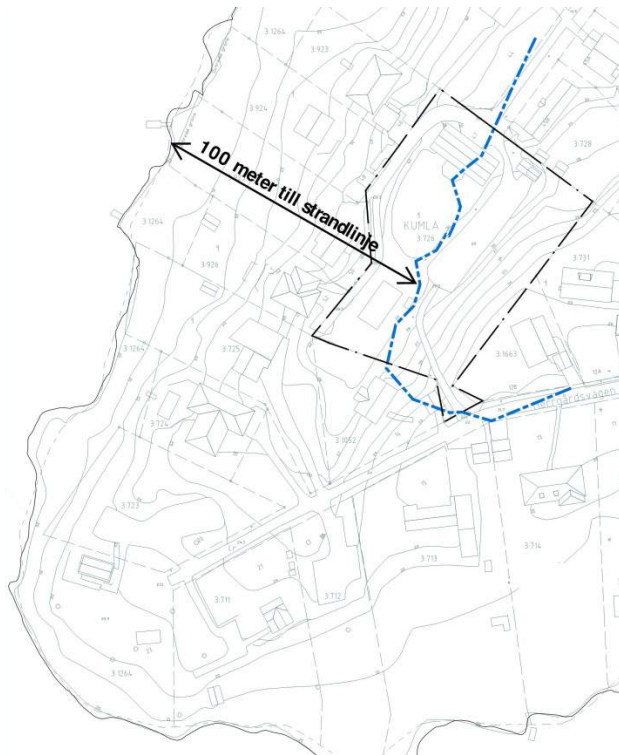
Hela planområdet är beläget ovanför nivåerna för både 100-årsflöde och högsta flöde varför ingen översvämningsrisk föreligger.

Fastighetsbestämmelser

Fastigheten får inte delas, förutom att tillfartsvägen inom planområdet kan styckas av till gata. Därför anger planen att minsta tomstorlek är 4400 m². Anledningen till det är att den nya byggrätten, av kulturmiljöskäl, inte ska kunna utgöra en självständig fastighet skild från huvudbyggnaden och med egna behov av anslutningar och komplementbyggnader. Den ska vara ett möjligt komplement till huvudbyggnaden om ett sådant behov finns.

Servitut avseende nyttofordon föreslås för att säkerställa värdmöjlighet vid Kumla allés slut.

Strandskydd



Nulägesbeskrivning

I gällande plan som är från 1955 är strandskyddet upphävt. Vid ny planläggning faller strandskyddet automatiskt in igen 100 meter upp på land.

Syftet med strandskyddet är att värna växt- och djurliv samt ge allmänheten tillträde till strand och vatten.

Planförslag och konsekvenser

Området utgörs enligt gällande plan huvudsakligen av kvartersmark men det finns ett parkstråk som i sin helhet ligger inom 100 meter från stranden. Stråket, som sedan länge fastighetsbildats bort, ersätts av ett befintligt gångstråk som går över herrgårdens fastighet. Stråket föreslås säkerställas genom beteckningen x inom kvartersmark. På så sätt ges allmänheten promenadmöjligheter och god åtkomst till strandområdet vid Kumlabadet som är beläget längst ut på udden.

Strandskyddet föreslås upphävas enligt Miljöbalkens kap 7§18c inom den del av planområdet som ligger närmare än 100 meter från strandlinje, se karta ovan. Särskilt skäl som åberopas är (nr 2) att fastigheten ligger väl avskild från strandlinjen av annan bebyggelse, vilket gör att det inte längre är relevant att hävda strandskyddsintresset på platsen.

GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR

Genomförande

Nedan redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Detta är en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av planen.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. Detta är den kortaste genomförandetid en detaljplan kan ges och motiveras av att det fullständiga genomförandet av en detaljplan av detta slag erfarenhetsmässigt inte tar längre tid.

När planens genomförandetid börjar har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla till dess den ändras eller upphävs. Endast de verksamheter som detaljplanen möjliggör kan genomföras så länge detaljplanen gäller.

Fastighetsrättsliga frågor

Huvudmannaskap ansvarsfördelning

Tyresö kommun är enligt detaljplanen huvudman för allmän plats inom planområdet. Gatumark utlagd som allmän plats inom planområdet ska därmed förvaltas i kommunal regi. Området gränsar även till gatumark som förvaltas i kommunal regi.

För mark utlagd som kvartersmark inom planområdet ansvarar fastighetsägaren.

Fastighetsbildning

Fastigheten Kumla 3:726 ägs av Tyresö kommun. Detaljplanen möjliggör ingen avstyckning inom planområdet till flera fastigheter. Tillfartsvägen inom planområdet kan dock styckas av till gata varför fastighetsbildning behöver ske för att fullt ut genomföra planen.

Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman rätt att lösa in den mark som är utlagd som allmän platsmark. Kommunen är även skyldig att lösa in marken om markägaren begär det. Förvärv av gatumark utlagd som allmän plats sker vanligtvis genom en fastighetsreglering (marköverföring till en kommunalt ägd fastighet) när planen vunnit laga kraft. En fastighetsreglering genomförs genom en Lantmäteriförrättning.

Allmän tillgänglighet för gångtrafik genom området garanteras genom bildande av x-område för detta ändamål.

Befintliga servitut

Kumla 3:726 är enligt fastighetsregistret i dag belastad av två servitut. Ett avtalservitut (01-IM8-56/5808.1) med ändamål vattenledning, vilket är till förmån för Kumla 3:1052. Det andra är ett officialservitut (01-TY-2893.1) med ändamål väg och är till förmån för Kumla 3:923.

I samband med att gatumark utlagd som allmän plats inom planområdet överförs till kommunen bör officialservitutet (01-TY-2893.1) för väg upphävas.

På förrättningskartan tillhörande akt 0138-87/14, är det utskrivet att det finns ett vägservitut från 1933 (1933-09-06 §35). Detta servitut har ej återfunnits.

Nybildade servitut

Detaljplanen medger att servitut avseende vändning med fordon bildas. Området som har avsatts för detta ändamål har på plankartan markerats med a₂. Servitutet belastar Kumla 3:726 och ska förslagsvis vara till förmån för Kumla 3:1264. Servitutet bildas i en Lantmäteriförrättning.

Allmänt tillgängliga markytor

Detaljplanen medger att servitut för allmännyttig gångtrafik bildas. Området som har avsatts för detta ändamål har på plankartan markerats med x. Servitutet belastar Kumla 3:726 och ska förslagsvis vara till förmån för Kumla 3:1264. Servitutet bildas i en Lantmäteriförrättning alternativt genom avtalservitut.

Ansökan

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om fastighetsbildning inlämnas till Lantmäterimyndigheten, Box 47700, 117 94 Stockholm. Fastighetsägaren ansöker och bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som finns angivna ovan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp (VA)

Fastigheten är sedan tidigare ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Om ny anslutning från Herrgårdsvägen aktualiseras innebär det att anslutningsavgift behöver erläggas.

Dagvatten

Dagvattnet ska i första hand omhändertas lokalt. Resterande dagvatten leds bort via det kommunala dagvattensystemet.

Bygglov

Avgift för bygglov består av bygglovsavgift, nybyggnadskarta, utstakning samt lägeskontroll och debiteras enligt gällande bygglovstaxa.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. Lantmäteriet kan bistå med prisuppgift och kontaktas på 0771-63 63 63.

EI

Fastigheten är sedan tidigare ansluten till elnätet som administreras av Vattenfall Eldistribution AB, Box 6013, 171 06 Solna, telefon 020-82 00 00. En eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

Tele

För uppgifter beträffande teleanslutningsavgift kontakta Telia Sonera AB, telefon 90 200. I största utsträckning ska befintliga teleanläggningar behållas i nuvarande läge men vid en eventuell flytt/förändringar av dessa så ska det bekostas av den part som initierar åtgärden.

Allmänt

Tyresö kommun bedömer att den mer rationella markanvändning som detaljplanen ger upphov till överväger de kostnader som planen medför.

Administrativa frågor

Planläggning sker med standardförfarande i Tyresö kommuns regi. Genomförandetiden är fem år från det datum planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Följande tjänstemän från Tyresö kommun har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen:

Heléne Hallberg	Planchef
Emelie Häll	Exploateringsingenjör

Medverkande konsult: Anne-Marie Nyström, AIX Arkitekter

Foton

AIX Arkitekter eller Tyresö kommun där inte annat anges.

Där ”*Sellergren 2012*” anges är bilder hämtade ur:

Sellergren, Ulla-Carina och Svennberg, Sven A: *Kumla herrgårds historia*,
<https://www.youtube.com/watch?v=kurLfhj7KI>, 2012

Detaljplanering – så fungerar det

Nedan visas en beskrivning för hur detaljplaneprocessen enligt Plan- och bygglagen, PBL (2010:900) går till.

Detaljplanprocessen Plan- och bygglagen PBL (2010:900)

