

Lindalen

Inventering av infra-, stads- och grönstruktur

2020-09-04

Diarienummer
KSM2020-1074-210



tyresö kommun 

Innehåll

1	Uppdraget.....	3
2	Bakgrund.....	3
3	Sammanfattning	4
4	Förtätningsscenarier.....	5
5	Områdesanalys.....	7
	Bilaga- Detaljplaner i området	13

1 Uppdraget

Denna utredning syftar till att uppnå förståelse för vad en på sikt högre exploatering i området Lindalen, nordvästra Bollmora, skulle innebära för helheten med avseende på infra- och grönstruktur. Utredningen ger svar på vilka ytterligare *övergripande* underlag eller utredningar som behövs för att kunna fatta beslut inom eventuella, framtida planprövningar i området. Denna utredning ska *inte* ses som en förstudie eller förslag till framtida utveckling av Lindalen och inte heller som en planprövning enligt PBL.



Villabebyggelse i Lindalen som omfattas av denna utredning

2 Bakgrund

Enligt kommunens översiktsplan från 2017 är området angivet som medeltät bebyggelse. Översiktsplanen beskriver att kommunen aktivt ska arbeta med förtätning och kompletteringsbebyggelse i Bollmora för att skapa ett större och mer varierat utbud av bostäder inom kommundelen.

Som ett led i denna strategi beslutade kommunstyrelseutskottet i oktober 2019 att ge fastighetsägare till Gränsvägen 12 (Bollmora 1:13) ett positivt planbesked för ändring av detaljplan med syfte att medge styckning av en fastighet till fyra (23 okt 2019 §47). I februari 2012 vann en detaljplan för Gränsvägen 10 (Bollmora 1:12) med lika syfte laga kraft och två parhus är nu uppförda på platsen.

Planerna innebär en högre exploateringsgrad än vad som gäller för området idag. En enskild avstyckning bedöms inte medföra någon större påverkan i sig, men flera avstyckningar (som kan komma att efterfrågas som följd) kan sammantaget ge konsekvenser för helheten i området. Den föreslagna utvecklingen behöver ses över i ett större perspektiv i syfte att förstå vilken påverkan ett fullt utvecklat område kan få eftersom det sammantaget ställer större krav på bland annat den kommunala infrastrukturen, områdets grönstruktur och dagvattenhantering. Villkoret i beslutet för ett positivt planbesked för Bollmora 1:13 var därför att en helhetsbedömning av utvecklingen i Lindalen ska tas fram innan ett planarbete kan påbörjas.

3 Sammanfattning

Två scenarion har bedömts kunna leda till förtätning av Lindalen utan att väsentligt ändra dess karaktär. Det ena är avstyckning inom gällande detaljplan och det andra är ändring av detaljplan för att medge styckning till mindre fastigheter bebyggda med exempelvis parhus. Då bedöms ca 40 tillkommande bostäder i småhus kunna vara möjligt på lång sikt. Fortsatt exploatering bedöms få följande konsekvenser för området som helhet:

Stadsbild – En småskalig utbyggnad där tillägg ska gestaltas så att de anpassas till villakaraktern i området. Det innebär att i huvudsak tillåta mindre par/radhus i två våningar, vilket är något högre än den rådande 1½ våningsskalan. Med en medveten gestaltning av volymerna, tex indragen övervåning och låg takvinkel, kan upplevelsen av höjd hållas nere och ge variation i fasad.

Trafik- Tillkommande bostäder bedöms inte generera trafik i en sådan omfattning som skulle orsaka trafikproblem i korsningar mot Töresjövägen eller bullernivåer över riktvärdena.

Grönstruktur- Området är i ÖP identifierat som bristområde för grönstruktur men har samtidigt några mindre områden med potentiellt värdefull barr- och blandskog som bör ingå i ett spridningssamband. Som strategi för utveckling av Lindalen bör man alltid verka för att långsiktigt säkra och förbättra spridningssambanden i samband med exploatering.

VA/ Dagvatten- VA-nätet har tillfredsställande kapacitet idag medan dagvattnet breddar redan vid 10-årsregn. Det är oklart var kapacitetsgränsen går även för spill- och dricksvatten så fyra utredningar; drick-, spill-, dagvatten- och skyfall-, behöver tas fram. Den sistnämnda pågår i samband med kommunens skyfallskartering över de centrala delarna. Ett framtida utvecklingsscenario bör

även inkludera utvecklingen av Erstavik 6:14 eftersom all avrinning och avledning därifrån kommer att gå via Lindalen.

4 Förtätningsscenarioer

Enligt kommunens översiktsplan från 2017 är området angivet som medeltät bebyggelse. Även om kommunen aktivt ska arbeta med förtätning och kompletteringsbebyggelse i Bollmora för att skapa ett större och mer varierat utbud av bostäder ska Lindalens karaktär av småskalig bebyggelse ändå bevaras.

Två scenarion har bedömts kunna leda till förtätning av området utan att väsentligt ändra dess karaktär. Det ena är avstyckning inom gällande detaljplan (1) och det andra är ändring av detaljplan för att medge styckning till mindre fastigheter(2).

1) Avstyckning inom detaljplan.

De större detaljplanerna i området (91, 141, 142 och 146) tillåter en minsta fastighetsyta om 750 m². För att anses möjliga att stycka inom gällande plan bör fastigheterna vara minst 1800 m² och med begränsad prickmark. De gällande detaljplanerna medger att *max 20%* av fastigheten får bebyggas med fristående hus i *en* våning. Ett hus mindre än 180m² anses inte vara förenligt med modern boendestandard varför alla fastigheter mindre än 1800m² inte kan anses vara styckbara inom gällande detaljplan. Totalt 8st(*) fastigheter har identifierats kunna uppnå detta (redovisade med grön yta i kartor s. 6).

(*) Bedömningen är gjord genom att mäta och översiktligt utvärdera informationen i den interna webbkartan och ska inte utgöra garanti för att fastighetsdelning är möjligt. Hänsyn är inte heller tagen till befintliga byggnaders värde och huruvida en styckning skulle kräva att hus rivs för att placera in nya.

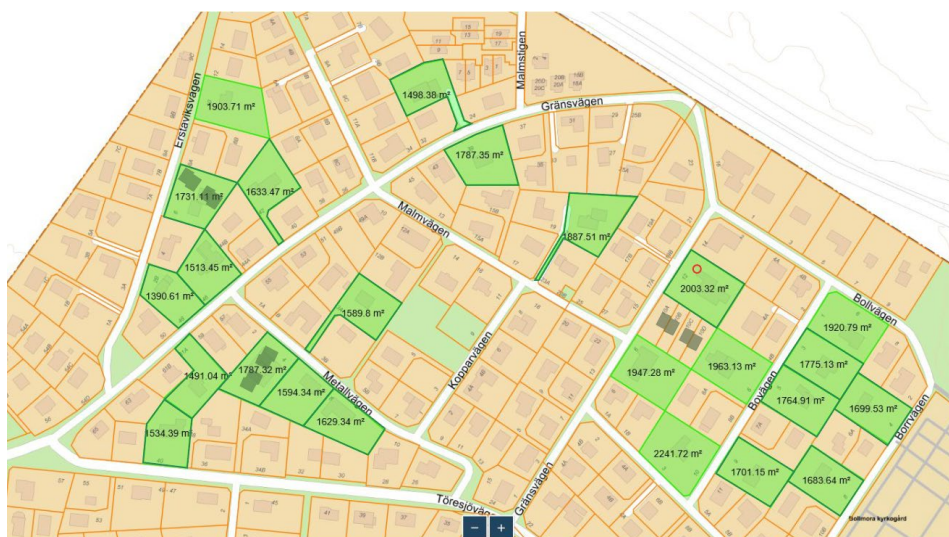


Exempel på avstyckade fastigheter i Lindalen där två stycken har blivit fyra

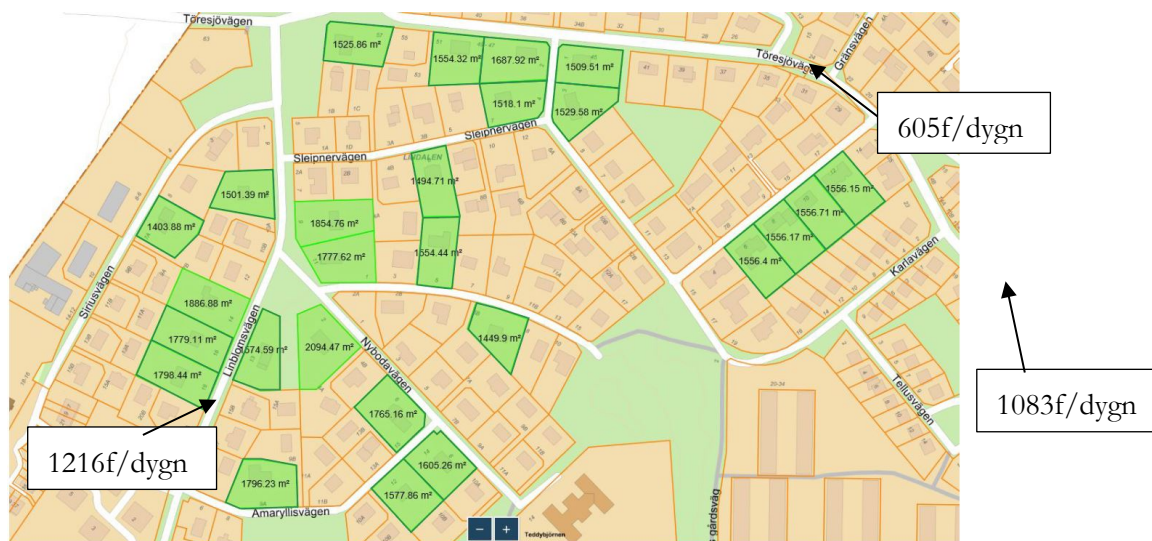
2) Genom detaljplaneändring.

Kommunen, i enlighet med översiktsplanen, vill skapa förutsättningar för mindre förtätningar med bostäder där det är lämpligt. Genom planändring kan en fastighet indelas i mindre fastigheter om exempelvis fyra bostäder i två parhus. Ett sådant exempel är fastigheten Bollmora 1:12 (se bild s.7) Den nya bebyggelsen får uppföras i två våningsplan och ha en minsta fastighetsyta om 350m².

Om Bollmora 1:12 används som förlaga för förtätning bör fastigheterna i utgångsläget vara minst 1400 m² stora och inte vara alltför svårangörliga från gata. Totalt 41st fastigheter har identifierats kunna uppnå detta (redovisade som gröna med omkrets i mörkare grön i kartor nedan). Det är orimligt att tänka sig att kommunen skulle planlägga samtliga dessa varför ett antagande om 25% kan anses mer rättvisande.



Karta norra Lindalens villaområde



Karta södra Lindalens villaområde (visar även uppmätt dygnstrafik 2015)

Ett antagande om antal tillkommande bostäder skulle i så fall se ut så här:
8 st genom avstyckning samt $41 \times 0,25 \times 3 = 31$ st genom planändring.

Totalt ca 40 nya bostäder i småbostadshus på lång sikt. Det skulle innebära en 10 procentig utökning av det totala beståndet av bostäder i Lindalens småhusområde.

Två ytterligare scenarion är tänkbara. Det ena innebär ökat antal bostäder i området som följd av de nya Attefallsreglerna vilka möjliggör komplementbostadshus utöver vad som anges i detaljplan. Det antagande som är gjort i scenario nr 2 ovan- att 25% av möjliga planändringar genomförs- bedöms ändå som högt, alltså har de tillkommande Attefallshusen antagits kunna inrymmas inom siffran 40.

Det andra ytterligare scenariot skulle kunna innebära att delar av Lindalen utvecklas med en mer stadsmässig struktur i strategiska lägen och då med flerbostadshus. Betydligt fler bostäder skulle då vara möjligt. T.ex. finns ett förslag om ca 150 nya bostäder i flerbostadshus längsmed Siriusvägens västra sida. Det finns idag inte något beslut om att gå vidare med förslaget som Tybo presenterade för samhällsbyggnadskontoret i april 2019. Det bedömdes då vara en alltför hög exploateringsgrad i förhållande till vad området tål.

5 Områdesanalys

Stadsbild

Lindalens småhusbebyggelse har en varierande utformning i både volym, skala, färg och arkitektoniskt uttryck. Denna variation är det som utmärker området och ger en hög kvalitet. Områdets planlades på 1950 och 60-talet och merparten av området omfattas av stadsplaner från den tiden och utgör främst friliggande villor i 1 eller 1½ våning.



Flygbild över del av Lindalens villaområde

Endast en femtedel av tomtytan får bebyggas vilket gör att området upplevs luftigt. En gradvis förtätning kommer naturligt att leda till att området upplevs mer tätbebyggt.

Nya bostäder bör gestaltas så att de både i höjd och volym kan samspela med befintlig småhusbebyggelse. De gestaltungsprinciper som gäller för detaljplanen för Bollmora 1:12 förhåller sig väl till den småskaliga karaktären i området. Planen tillåter mindre parhus men som är större än den rådande 1½ våningsskalan. Takvinkeln är begränsad till 10 grader med en indragen övervåning med syfte att bryta ned upplevelsen av höjd och ge en variation i fasaden. Parhusens placering och volym gör att de kan uppfattas som två större villor med luft emellan.



Bollmora 1:12, två parhus

Trafik

Töresjövägen fungerar som uppsamlingsgata för Lindalen och förbinder trafikplats Hedvigslund (avfart Tyresövägen) med centrum. Merparten av genomfartstrafiken från avfarten till centrum leds dock via Bollmoravägen. Trafikmätningar från 2015 på sträckan Sleipnervägen- Gränsvägen visar på en dygnstrafik om 605 fordon. Trafiken på Töresjövägen är inte kritisk i dagsläget även om korsningen Njupkärrsvägen kan orsaka viss köbildning vid rusningstrafik.

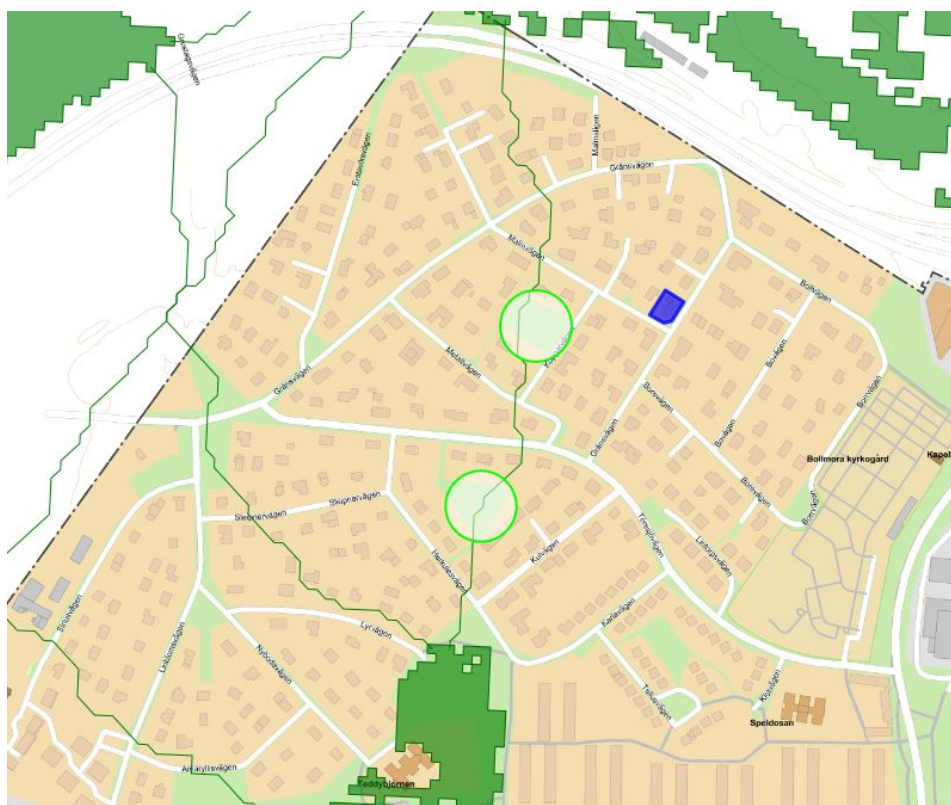
Töresjövägen har två körfält och är ca 7-8 m bred och har saknat både gång- och cykelbana men utbyggnad pågår just nu i enlighet med kommunens översiktsplan. Den tillkommande trafikmängden vid ett max alternativ för exploatering är beräknad utifrån schablonsiffran om tre extra trafikrörelser per dygn och småhusbostad. Det skulle ge $40 \times 3 = 60$ tillkommande trafikrörelser per dygn vilket inte bedöms orsaka trafikproblem eller ge bullernivåer över riktvärdena.

I en medborgardialog för utvecklingen av Erstavik har Lindalensborna oroat sig för genomfartstrafik vid händelse av ny etablering.

Natur

I kommunens översiktsplan (Grönstrukturplan för Tyresö) är Lindalen utpekad som bristområde för grönstrukturen. Det finns några mindre grönområden som utgör allmän plats men de är dåligt sammankopplade. Dessa är också utpekade i Länsstyrelsens rapport 'Regional handlingsplan för grön infrastruktur' som potentiellt värdefull barrskog och som bör ingå i ett spridningssamband. Som strategi för exploatering av Lindalen bör man alltid verka för att dessa kopplingar ska stärkas (Se karta nedan).

I området finns inga särskilt utpekade naturvärden. Eftersom området är utpekad som bristområde för grönstrukturen bör man vid varje planläggning utreda möjligheten att skydda de uppvuxna träd som finns. Likaså bör man med ett bibehållet helhetsperspektiv se över om det är lämpligt med inlösen av mark som medel att långsiktigt stärka grönsambanden.



Spridningssamband för utpekad eventuellt värdefull barr- blandskog

VA

Vatten- och spillnätet i området har en tillfredsställande kapacitet idag. Ledningssystemet är delat mellan norra och södra Lindalen och möts i Töresjövägens östra ände (Se karta på nästa sida).

Det är högst oklart huruvida ledningsnätet har kapacitet för ett fullt utbyggt scenario om ca 40 nya bostäder vilket skulle innebära en 10-procentig utökning jämfört med nuläget. Då är *inte* verksamhetstomter eller flerbostadshusen på Bollmoravägen 90-170 medräknade. Enstaka tillkommande

bostäder tros kunna klaras men det går inte att avgöra var brytpunkten för kapaciteten går. En kapacitetsutredning på både dricks- och spillvatten behöver göras.

Lindalen kommer att påverkas av utvecklingsplanen för Erstavik 6:14 då all ledningsdragnings därifrån kommer att gå via området. Det är därför viktigt att kapacitetsberäkningar görs med de utvecklingsplanerna inkluderade.

Man behöver ta ställning till om förslaget om ca 150 nya bostäder i flerbostadshus längsmed Siriusvägens västra sida också ska ingå i en beräkning av ledningsnätet. Det finns idag inte något beslut om att gå vidare med förslaget som togs fram av Tybo med samarbetspartners i april 2019.



karta över spill och vattenledningsnätet

Dagvatten

Dagvattenledningarna följer samma sträckning som VA-nätet och leder vattnet vidare via delrecipienten Fnysdiket, till vattenförekomsten Tyresån (Albysjön). För dagvatten råder redan idag en kapacitetsbrist. På sträckorna markerade med orange färg blir det marköversvämningar pga av att dagvattennätet inte klarar av 10-års regn (Se karta nästa sida).

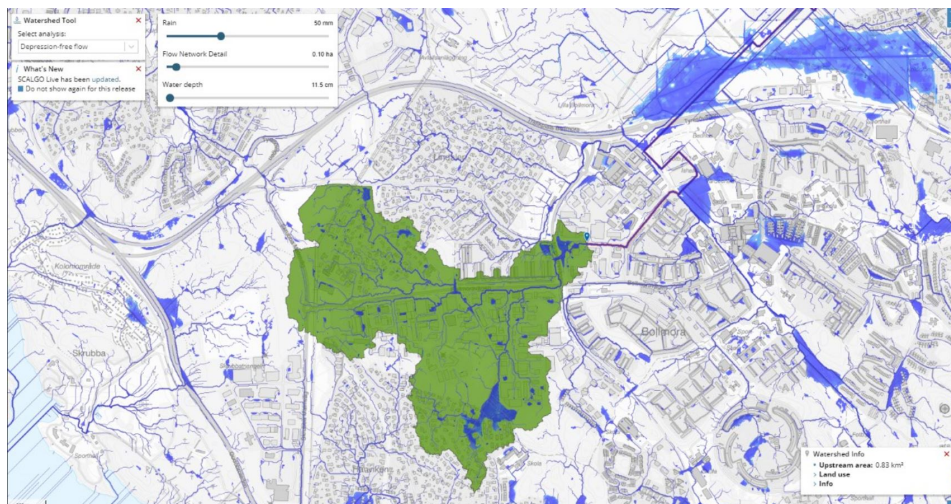
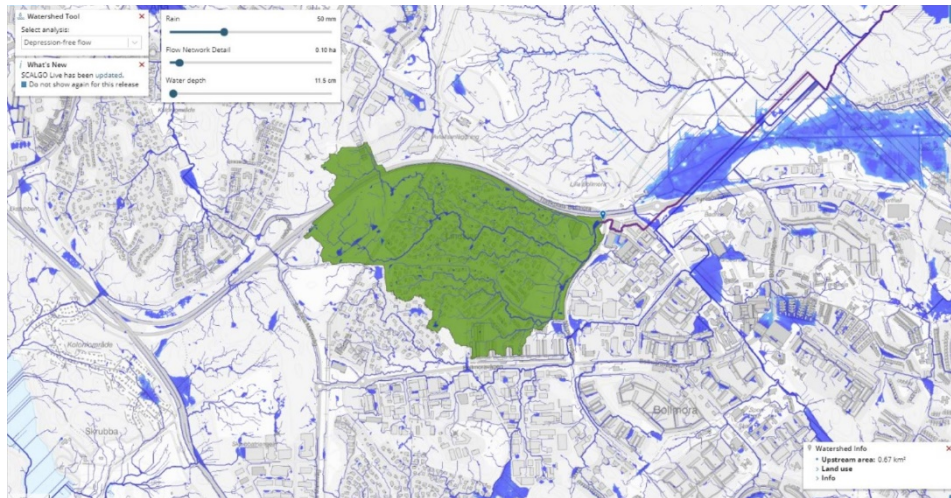
Dagvattenmodellering för dagvattennätet som utgår från befintlig bebyggelse håller just nu på att uppdateras. Modellen kommer att behöva anpassas efter ett framtida scenario och en annan avrinningsbild om Lindalen byggs ut. Under höst/tidig vår finns en möjlighet att komplettera med en sådan beställning till det uppdrag som beräknas påbörjas nu i höst med att ta fram en konsekvensanalys för skyfall samt strukturplan för vatten i de centrala delarna.

*karta över dagvattennätet*

En skyfallsutredning för de centrala delarna är nyligen genomförd. För skyfall ser de ytliga rinnvägarna ut enligt Scalgo utdrag på sid 12. Lindalen består av genomsläppligt åsmaterial, postglacial sand (SGU jordartskarta) vilket innebär att Scalgo sannolikt överskattar ytavrinningen.

Det finns goda förutsättningar för infiltration som skulle kunna utnyttjas betydligt mer men som också kan komma att försämrats med mer hårdgjorda ytor i samband med ökad exploatering. Det är idag oklart hur stor andel av befintliga fastigheters takdagvatten som är påkopplade ledningarna. Informationsinsatser för att upplysa om nyttan av att infiltrera lokalt skulle kunna göras. En annan möjlighet till att minska belastningen på

ledningsnätet skulle vara att anordna allmänna infiltrationsytor. Det skulle i så fall eventuellt kunna innebära att mark behöver lösas in.



Utdrag ur Scalgo som visar ytliga rinnvägar

Upprättat i augusti 2020

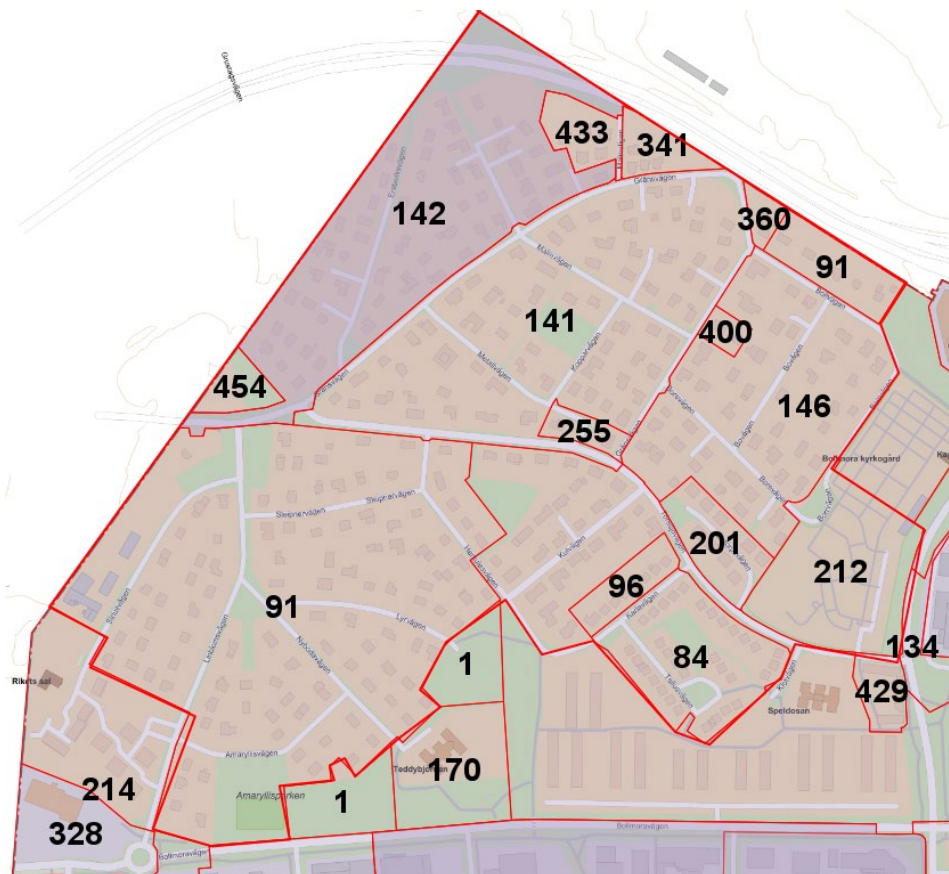
Agnes Hustad, planarkitekt SBH

I samråd med:

Stefan Ljungdahl, VA-strateg, Svetlana Juravlova, Dagvattenstrateg, Per Tholander, vattenstrateg, Göran Bardun, kommunekolog, Peter Dalhamn, trafikplanerare

Bilaga- Detaljplaner i området

För området gäller 14 st detaljplaner (nr 84, 91, 96, 138, 141, 142, 146, 201, 255, 341, 360, 433 och 454)



Karta över detaljplaner inom området

DP nr 84

Ändring av Byggnadsplan (1959)

Huvuddrag planbestämmelser:

- Max 35% av fastighetsytan får bebyggas
- Max 1 vån och höjd 3,5m.
- 1 hus/fastighet, kedjehus
- Minsta tomtstorlek 350m²

DP nr 91

Byggnadsplan (1960)

Huvuddrag planbestämmelser:

- Max 20% av fastighetsytan får bebyggas
- Max 1 vån och höjd 4,5m.
- 1 hus/fastighet och friliggande
- Minsta tomtstorlek 750m²

DP nr 96

Ändring av Byggnadsplan (1962)

Huvuddrag planbestämmelser: Lika som nr 84

DP nr 138

Stadsplan (1969)

Huvuddrag planbestämmelser:

- Max 20% av fastighetsytan får bebyggas
- Max 1 vån och höjd 4,5m.
- 1 hus/fastighet och friliggande (undantag om 1 bostad/huvudbyggnad får göras)
- Minsta tomtstorlek 750m²
- Taklutning 25-35 grader

DP nr 141

Byggnadsplan (1970)

Huvuddrag planbestämmelser: Lika som nr 91

DP nr 142

Stadsplan (1970)

Huvuddrag planbestämmelser: Lika som nr 91

DP nr 146

Stadsplan (1970)

Huvuddrag planbestämmelser: Lika som nr 91

DP nr 201

Ändring av Stadsplan (1984)

- Max 2 vån och höjd 5,5m, ingen vind/källare.
- 1 hus/fastighet och parhus
- Max 90m² BYA huvudbyggnad och 30m² för uthus

DP nr 255

Detaljplan (1992)

- Max 20% av fastighetsytan får bebyggas
- Max 1 vån
- 1 hus/fastighet

DP nr 341

Detaljplan (2005)

Huvuddrag planbestämmelser:

- Max 2 vån och höjd 9m.
- Flerbostadshus
- Max BYA 400m² huvudbyggnad och 250m² uthus

- Max taklutning 27 grader

DP nr 360

Detaljplan omsorgsboende(2007)

Huvuddrag planbestämmelser:

- Max 1 vån och höjd 6,5m.
- Omsorgsboende
- Max BYA 575m² varav 50m² uthus

DP nr 400

Detaljplan Gränsvägen 10 (2012)

Huvuddrag planbestämmelser:

- Max 2 vån och höjd 7,5m.
- Parhus (4st)
- Max BYA 180m² + garage/uthus
- Minsta tomtstorlek 350m²

Kommentar: Ovanstående bestämmelser medger att max 51% av tomten får bebyggas med huvudbyggnad. Dock är den totala ytan för alla fyra fastigheter 1950m² vilket ger 37% bostadsbebyggd yta ($180 \times 4 / 1950 = 0,37$) plus uthus/garage.

DP nr 433

Detaljplan (2014)

Huvuddrag planbestämmelser:

- Max höjd 7,5m.
- Max 5 parhus eller 5 villor eller 10 radhus
- Max BYA 850m² + 7,5m² uthus/bostad
- grästak

DP nr 454

Detaljplan (2017)

Huvuddrag planbestämmelser:

- Max höjd fr nollplan 69m.
- Flerbostadshus
- Max 20% av fastighetsytan får bebyggas