

Tyresö kommun

Agnes Hustad  
Planarkitekt

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2020-09-10

1 (3)

Diarienummer  
KSM2020-1074-210

Stadsbyggnadsutskottet

## **Inventering av infra-, stads- och grönstruktur i Lindalen**

### **Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till stadsbyggnadsutskottet**

- Informationen noteras.

Kommunstyrelseförvaltningen



Stefan Hollmark  
Kommundirektör



Sara Kopparberg  
Stadsbyggnadschef



## Sammanfattning

Kommunstyrelseutskottet beslutade 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).

Villkoret i underlaget till beslut om ett positivt planbesked var att förutsättningar för ett fullt utvecklat Lindalen gällande infrastruktur, dagvattenhantering och grönstruktur ska utredas innan planarbete kan påbörjas. En inventering har därför gjorts under våren 2020.

Som förutsättning för inventeringen har varit en långsiktig och småskalig förtätning av området. Ett framtida fullt utbyggt scenario om ca 40 nya bostäder i småhusbebyggelse för hela området anses möjligt. Detta bedöms inte få större påverkan på stadsbilden och på områdets karaktär och inte heller på trafiksituationen i området. Den tillkommande förväntade trafikmängden bedöms inte generera bullernivåer över riktvärdena. Däremot bör övergripande utredningar över VA- och dagvattennäten göras. Likaså bör en medveten strategi för grönstrukturen beskrivas då området är utpekat som bristområde för grönstruktur.

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

Som ett led i Översiktsplanens ambition om att skapa ett större och mer varierat utbud av bostäder inom kommundelen Bollmora 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).

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 man ser redan har skett och kommer att efterfrågas) 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 underlaget till beslut om ett positivt planbesked för Bollmora 1:13 var att förutsättningar för ett fullt

utvecklat Lindalen ska utredas innan planarbete kan påbörjas. En inventering har därför gjorts under våren 2020.

#### **Antaget scenario för framtida utveckling**

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, t.ex. 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 spridnings samband. Som strategi för exploatering av Lindalen bör man alltid verka för att dessa kopplingar ska stärkas. Vid varje enskild planläggning bör man utreda möjligheten att skydda de uppvuxna träd som finns samt i vissa fall också se över om det är lämpligt med inlösen av mark som medel att långsiktigt stärka grönsambanden.

**VA/ Dagvatten**- VA-nätet har tillfredsställande kapacitet idag men det är oklart var kapacitetsgränsen går. Man bör snarast göra en kapacitetsbedömning av nuläget för att kunna fortsätta den redan nu pågående, om än långsamma, förtätningen av Lindalen. Resultatet kommer att ge svar på om delar av ledningsnätet behöver åtgärdas redan nu för att kunna fortsätta utvecklingen av Lindalen eller om åtgärder på nätet kan

invänta utbyggnaden av Erstavik 6:14. All avrinning och avledning därifrån kommer att gå via Lindalen.

Dagvattnet breddar idag redan vid ett 10-årsregn. 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.