

BESKRIVNING

JORDBRO 15

Förslag till stadsplan

Haninge kommun

Stockholms län

Upprättat 1977-06-15

Reviderat 1977-10-13

EGLERS STADSPLANEBYRÅ HB

Harry Egler
Arkitekt SAR

Mats Egler
Arkitekt SAR

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget 600-1100 m norr om Jordbro centrum. Det grän-
sar i öster till vattendraget som rinner genom Jordbro Norra och till det
centrala parkområdet, i söder till den nyuppförda bebyggelsen inom Jord-
bro 12, kv Gräskobben, i väster och norr till den planerade västra matar-
leden resp. norra sekundärleden.

Areal

Planförslaget omfattar en total areal om 26,0 ha, varav för bostadsända-
mål 13,0 ha, för allmänt ändamål 2,1 ha, för handelsändamål 0,1 ha, för
gatutrafikändamål 0,3 ha och i övrigt allmän platsmark.

Antal lägenheter

Planförslaget redovisar i illustrationsplanen totalt 195 bostadslägen-
heter.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Generalplan

Över Österhaninge tätort finns generalplan godkänd av kommunfull-
mäktige 1968.

Dispositionsplan

Över Jordbro Norra bestående av fyra delområden, finns dispositionsplan antagen av Kommunfullmäktige 1975-06-16, § 212.

Viss bearbetning av denna har utförts avseende trafiksystemet, vilket resulterat i att den yttre ringvägen brutits i dess östra del, vilken ersatts av två säckgator - en från sydost in i delområde IV fram till det stora centrala grönområdet och en från nordväst in i delområde II till butiks- och skolcentrum. Dessa säckgator sammanbindes med en gata genom nämnda grönområde enbart avsedd för busstrafik.

För föreliggande stadsplaneförslag har detta inneburit en smärre utökning av bostadskvarteret i norr samt en justering av trafiknätets anslutning till Nynäsvägen.

Detaljplaner och andra markanvändningsbestämmelser

För området gäller utomplansbestämmelser. Det gränsar i söder dels till stadsplan Jordbro 12 fastställd 1975-12-05, dels till Jordbro 14, förslag till stadsplan godkänt av byggnadsnämnden 1977-04-04, § 310 samt i sydvästra hörnet till stadsplan fastställd 1962-09-14.

Utmed bäckfåran som utgör avrinning från Lillsjön väster om järnvägen råder strandskydd intill ett avstånd av 100 m från bäcken enligt beslut av länsstyrelsen 1975-06-25.

För fastigheterna Kalvsvik 3:3 och 5:1 råder byggnadsförbud enligt 35 § byggnadslagen i avvaktan på upprättande av stadsplan.

Kommunala ställningstaganden

Bostadsbyggnadsprogram

1976-11-29 § 292 godkände kommunfullmäktige ett förslag till bostadsbyggnadsprogram för en period av fem år, 1977-81. Programmet innebär för Jordbro Norra en utbyggnad med småhus under perioden 1977-1979 på tillhoppa 625 st fördelade enligt följande:

1977: 225 st	1978: 225 st	1979: 175 st
--------------	--------------	--------------

Kommunala program och beslut

1972-04-09 § 197 beslutade kommunens planeringsutskott att tillsätta en projektgrupp för planläggning av Jordbro Norra med representanter från kommunens olika kontor, vartill adjungerades olika utomstående konsulter.

1972-06-21 § 345 har planeringsutskottet godkänt av projektledaren föreslaget program och tidplan för planläggning av Jordbro Norra.

Dispositionsplanen har ändrats i enlighet med vad som sagts ovan. Ändringen har godkänts av kommunstyrelsens arbetsutskott 1976-02-11 § 58.

Program för planområdet

I tidigare direktiv för planarbetet för dispositionsplanen ingick en fördelning av antalet lägenheter i såväl småhus som flerfamiljshus. Med hänvisning till rådande situation på bostadsmarknaden omfattar föreliggande förslag enbart småhus enligt antaget bostadsbyggnadsprogram och enligt artikel i mellanbyggnadsförslaget och i artikel i kommun

Befintliga förhållanden, markens användbarhet

Terrängförhållanden, vegetation

Området är i det närmaste plant.

Vegetationen består i huvudsak av hedgranskog med inslag av kärrmarker och övergår i områdets norra del i närheten av bäcken till s.k. blåbärsgranskog och hedbjörkskog.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig utredning av grundförhållandena inom området har upprättats.

Marken utgöres i huvudsak av ca 1,5 m sand-mo, varunder följer lös moskiktad lera med tjocklek varierande mellan 2 m och 6 m. Under leran förekommer ånyo sand-mo. På viss mark förekommer ett yt-skikt bestående av ca 0,2 m torv. I områdets sydvästra och sydöstra delar förekommer fast mark i form av berg i dagen eller sand-mo på berg.

Grundvattenytan varierar med årstiderna mellan 0,5 m och 1,0 m. Grundläggning avses ske på utbredda plattor, men pågrundläggning kan ej uteslutas för en del av bebyggelsen.

Fornlämningar

Inga registrerade fornlämningar finns inom området.

Bebyggelse

Området är obebyggt.

Ledningssystem

Ledningar för spillvatten och dagvatten är under utförande vid bäcken. En kraftledning bestående av tre luftledningar går genom planområdet.

Markförhållanden

Marken inom området ägs av kommunen.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelseområde

Planförslaget redovisar bebyggelse med enbart småhus. Bebyggelsen är grupperad på ömse sidor om angöringsgator, vilka har en huvudsaklig väst-östlig sträckning. Mellan dessa är mindre grönområden lokaliserade, varav följer att bebyggelsen får en väg-entrésida och en grönsida.

Mitt i bebyggelsen i nord-sydlig riktning är utlagt ett gångstråk med förbindelse söderut med Jordbro centrum. Öster om gångstråket övergår angöringsgatorna i körbara gångvägar. Illustrationsplanen redovisar bebyggelsen indelad i två kategorier. Dels den västra innehållande kedjehus och grändhus med enskild parkering på tomterna, dels den östra med enplans vinkelhus och i huvudsak samlad parkering.

Illustrationsplanen redovisar totalt 195 bostäder fördelade på tre hus-typer varav 65 st (33 %) är enplans vinkelhus, 82 st (42 %) är två-plans kedjehus och 48 st (25 %) är tvåplans grändhus.

Storlekarna varierar mellan 4 och 6 rum och kök.

Husen utföres källarlösa. Till lägenhetsytorna kommer förrådsutrymmen i markplanet.

Bebyggelsetätheten är ca 7.8 hus per ha. Upplåtelseformen skall vara försäljning och finansiering skall ske med statliga bostadslån.

Skolor

Inom planområdet öster om bäcken finns ett A-område avsett för en tvåparallellig låg- och mellanstadieskola. Denna skall betjäna alla fyra delområdena i Jordbro Norra. Avstånd 50-600 m från bostäderna.

Låg-, mellan- och högstadieskola finns också vid Jordbro centrum inom ca 800 m från planområdets mitt. En mindre skolpaviljong finns söder om Blockstensvägen inom ca 700 m.

Förskolor

Omedelbart väster om bäcken och söder om centrala matargatan finns ett mindre A-område avsett för en förskola med fyra avdelningar varav en fritidsavdelning. Avstånd 40-400 m från bostäderna.

Norr om centrala matargatans vändplats i öster är villadaghem med två avdelningar föreslaget.

Handel och övriga tjänster

I områdets östra del i anslutning till centrala matargatans vändplats vid bussgatans början är förlagt ett H-område för en närbutik inom 30-700 m från bostäderna i Norra Jordbro. Gångavståndet till det befintliga stadsdelscentrumet i Jordbro Södra varierar inom planområdet mellan 600 och 1100 m.

Lek och rekreation

Samtliga småbarnslekplatser ligger inom 50 m avstånd från hemmet inom respektive husgrupp. Planområdet innehåller kvarterslekplatser lokaliserade till det mitt i bebyggelsen i nord-sydlig riktning gående gångstråket och inom 150 m från bostäderna.

Närlekplatserna kompletteras med det i planområdets sydöstra del, centralt inom Jordbro Norra, belägna större park- och lekområdet.

Planförslaget innehåller i söder även ett område för bollplan och lekplats i anslutning till kvarteret Gräskobben (Jordbro 12) och som avses ingå i dess anläggningssamfällighet.

Natur

Det strandskydd som råder inom planområdet enligt länsstyrelsens beslut 1975-06-25 föreslås upphävas.

Trafik

Biltrafik

Bebyggelsen nås dels från västra matarleden dels från centrala matargatan via angoringsgator. Matargatan avslutas i öster med en vändplan, där en söder ut gående s.k. grönbussgata ansluter.

Gång- och cykeltrafik

Genom planområdet går tre gångstråk i nord-sydlig riktning, dels ett stråk på värmekulverten i väster, dels ett centralt stråk genom bostadsområdet och dels ett stråk längs bäcken öster om bostäderna. I väst-östlig riktning går två gångstråk dels ett mitt i området samt dels ett vid centrala matargatan och vidare söder ut vid bussgatan.

Mopedtrafik

Mopedtrafik är hänvisad till gatenätet.

Kollektivtrafik

Det förutsättes att området betjänas av kollektiv busstrafik på västra matarleden, centrala matargatan och bussgatan med anslutning till pendeltågstationerna vid Handen och Jordbro. Busshållplatser är anordnade vid västra matarledens södra anslutning till Nynäsvägen, vid korsningen mellan västra matarleden och centrala matargatan och på bussgatan vid skoltomten. Avståndet från bostad till hållplats överstiger ej 300 m verkligt gångavstånd.

Parkering och angoring

Parkeringen är uppdelad enligt två principer. Vinkelhusen söder om matargatan har samlad parkering med garage. Övrig bebyggelse har parkering på egen tomt.

Parkeringen har dimensionerats enligt 2,0 bilpl/hus vid samlad parkering varav 1,0 bilpl i garage. Gästparkering utgör 0,4 bilpl/hus. Vid hus med enskild parkering är dimensioneringen 2,4 bilpl/hus uppdelad på 1,0 bilpl i garage, 1,0 bilpl framför och 0,4 bilpl för gäster på samlad parkering.

Omgivningshygien

Trafikbuller

Delar av föreslagen bebyggelse inom planområdet Jordbro 15 kan komma att besväras av störande trafikbuller från Nynäsvägen, västra matarleden och norra sekundärleden.

På stadsplanekartan har ett område skrafferats intill 170 m från Nynäsvägens närmaste körfält. Inom detta område erfordras överväganden om bullerdämpande åtgärder i samband med byggnadslovsprövning. Trafikbullerutredningens föreslagna immissionsnormer 30 dB(A) inomhus och 55 dB(A) utomhus befinner sig möjliga att uppnå inom området med enkla bullerreducerande åtgärder t.ex. extra ljudisolerade fönster eller avskärmade uteplatser.

Längs centrala matarleden redovisas ett skyddsområde med hänsyn till trafikbuller på 15 m från närmaste körbanekant. Detta avstånd överensstämmer med av Statens Planverk rekommenderat minimiavstånd från matarled med låg trafikbelastning med hänsyn till bullerstörningar från enstaka passerande fordon.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Särskild VA-plan för området har upprättats av exploatören. Spillvatten och dagvatten från trafikytor avleds via uppsamlingsledningar till ledningar utmed bäcken i Jordbro 15 och vidare söderut, spillvattnet till befintlig avloppspumpstation vid blockstensvägen och dagvattnet till bäckfåran nedströms gamla Kvarndammen. Övrigt dagvatten, takytor, grönytor m.m. infiltreras i mark.

Av kraftledningens tre ledningar skall två flyttas mot väster utanför planområdet medan den tredje skall kablas i mark genom det samma.

Värme

Planförslaget är utformat för utbyggnad utan enskilda värmekällor och för anslutning till fjärrvärme.

Avfall

Planförslaget är utformat så att sophämtning kan ske vid varje enskilt hus med sopbil.

Vid underhandsdiskussioner med bl a Södertörns Renhållningsverk AB har man övervägt att samla ihop soporna inom området med ett sk traktortåg bestående av en truck med två vagnar. Soporna transporteras till stationära komprimatorer. Plats för en sådan finns i illustrationsplanen redovisad vid parkeringsplatsen norr om matargatan omedelbart väster om bäcken.

PLANGENOMFÖRANDE

Huvudmannaskap

Kommunen står som huvudman för planläggningen av området och byggnadsfirman John Mattson AB kommer att stå för utbyggnaden.

Tidplan och etappindelning.

Området kommer att byggas ut enligt tidplanen i kommunens bostadsbyggnadsprogram. Byggstart för första etappen beräknas för närvarande till 1978.

Gemensamhetsanläggningar

Vid planutformningen har förutsatts att drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark med undantag av huvudledningar för vatten, avlopp och värme skall handhas av fastighetsägarna gemensamt.

Detta gäller även kvarterens anslutningar till allmän gata. För tillgodoseende av detta ändamål, förutsättes att gemensamhetsanläggning bildas genom tillämpning av anläggningslagen, SFS 1973:1149.

Ta- och H-området kommer ej att ingå i gemensamhetsanläggningarna. Det i anslutning till storkvarteret belägna A-området kommer att ingå i anläggningen med vissa andelar.

Likaså förutsättes att kommunen belastas med vissa andelar för drift och underhåll av x- och z-områdena.

SAMRÅD

Samråd har under planarbetets gång skett med länsarkitekten och länsantikvariern. Samråd har även skett med vägförvaltningen och SL: Framförda synpunkter har i allt väsentligt beaktats.

Planförslaget har utarbetats i samarbete med kommunala organ.

Övriga handlingar:

Plankarta upprättad 1977-06-15 reviderad 1977-10-13

Bestämmelser upprättade 1977-06-15