




# planprogram för Jordbro centrum Kalvsvik 1:4, 16:1 m.fl.



# Innehåll

	<b>inledning</b>	<b>4</b>
	<b>utgångspunkter</b>	<b>6</b>
	<i>Jordbro idag</i>	6
	<i>Tidigare ställningstaganden</i>	9
	<i>Markägförhållanden</i>	11
	<i>Grön- och rekreationsområden</i>	12
	<i>Bostäder</i>	14
	<i>Kommunikationer</i>	15
	<i>Målpunkter, entréer och landmärken</i>	16
	<i>Befintligt centrum</i>	17
	<i>Jordbromalmsskolan</i>	20
	<i>Jordbro kultur- och föreningshus</i>	22
	<i>Övrig service och arbetsplatser</i>	24
	<i>Hälsa och säkerhet</i>	24
	<i>Geotekniska förhållanden och radon</i>	25
	<i>Teknisk försörjning</i>	25
	<i>Analys av centrala Jordbro</i>	26
	<i>Sammanfattande slutsatser</i>	27
	<b>inspiration</b>	<b>28</b>
	<b>programförslag</b>	<b>30</b>
	1. Koppla ihop pendeltågstationen och centrum	32
	2. Dra fram kollektivtrafik till centrum	33
	3. Samla människorna - levandegör Jordbro centrum	34
	3a. Etablera och förtydliga viktiga stråk	34
	3b. Verksamheter invid stråk och torg, billiga lokaler	34
	4. Tillför människor till centrum och Hurtigs park	35
	4a. Naturanpassat boende i Hurtigs park	36
	4b. Tre - fyra våningar i ny centrumbebyggelse	37
	5. En ny plats mellan Höglundaparken och centrum	38
	6. Permanent kultur- och föreningshus	39
	6a. Ny byggnad med entréer åt två håll	40
	6b. Kultur- och föreningshus i f.d. Jordbromalmsskolan	41
	<i>Fyra principer</i>	42
	<i>Parkeringsprinciper</i>	43
	<i>Behov av platser inom förskola/grundskola</i>	43
	<i>Tillgänglighet</i>	43
	<i>Förslagets effekter på människors rörelse</i>	44
	<b>övrigt</b>	<b>45</b>
	<i>Fortsatt utredningsbehov</i>	45
	<i>Genomförandefrågor</i>	46
	<i>Medverkande i programarbetet</i>	46



**Medverkande i programarbetet:**

Karolina Embring, planarkitekt,  
Johanna Andersson, planarkitekt  
Torbjörn Blomgren, planarkitekt  
Malin Löfgren, kommunekolog (behovsbedömning)  
Kent Lindgren, trafik  
Hans Kristiansson, VA

**Handlingar:**

Planprogram

Förslagskarta

Bilagor:

- Yttrande angående interiörer i Jordbromalmsskolan, Stockholms länsmuseum, 2014-03-14
- Behovsbedömning

Planavdelningen har fått i uppdrag att ta fram ett planprogram för delar av centrala Jordbro (KS 2012-01-23, §7). Programområdet omfattar tidigare Jordbromalmsskolans lokaler tillsammans med anslutande bostadsbebyggelse i norr, centrumanläggningen i Jordbro, Hurtigs park med tillhörande infartsvägar, Moränvägen, delar av Höglundaparken samt området runt Höglundaskolan. I samma beslut gavs kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att tillsammans med kultur- och fritidsförvaltningen ta fram ett förslag till lokalprogram för ett nytt kultur- och föreningshus vid Höglundaparken. Denna process pågår parallellt med aktuell planläggning.

## Syfte och huvuddrag

Planprogrammet syftar till att visa kommunens mål och viljeriktning avseende utvecklingen av aktuella delar av centrala Jordbro. Vidare är syftet med programmet att redovisa förutsättningar och konsekvenser av en utbyggnad av programområdet samt att ge allmänhet, sakägare, intresseorganisationer, myndigheter och politiska partier möjlighet att på ett tidigt stadium informera sig, påverka och ta ställning till viktiga principfrågor rörande projektet.

Planprogrammet ska utgöra underlag för kommande detaljplanering och belysa viktiga strategiska frågor som måste hanteras under den fortsatta planprocessen och under genomförandet. Genom att studera helheten och områdets förhållande till sin omgivning säkerställs att kommande utbyggnadsetapper ingår i en långsiktig och hållbar vision för områdets utveckling. Områdets eventuella utbyggnad kommer att ske etappvis under en lång tid.

Programförslaget prövar lokaliseringen av ett förenings- och kulturhus i Jordbro centrum. Förslaget innebär vidare en förtätning av området där förutsättningar skapas för ca 200 nya bostäder (invid centrum samt i en mindre del av Hurtigs park) med möjlighet till verksamhetslokaler i bottenvåningarna. Planförslaget förutsätter att hela eller delar av f.d. Jordbromalmsskolan rivs.

## Läge och areal

Programområdet ligger ca 3 km söder om centrala Handen, och har en areal på ca 12 ha. Området avgränsas av Moränvägens södra sida samt del av Höglundaparken i söder, anslutande bostadsbebyggelse invid Blockstensvägen och Södra Jordbrovägen i norr och i väster samt astigheterna Kalvsvik 11:15 och 11:8 i öster.



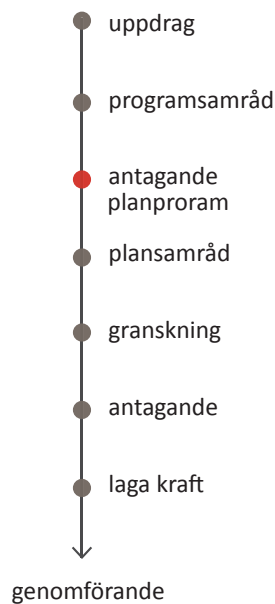
Programområdet markerat på ett flygfoto från 2012.

## Behovsbedömning

En behovsbedömning av miljöbedömning har gjorts för aktuellt programförslag. Den samlade bedömningen är att planprogrammets genomförande inte antas medföra en betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. Bedömningen har gjorts av planavdelningen tillsammans med kommunens miljöenhet.

## Planprocessen

Detaljplaneringen regleras av Plan- och bygglagens (PBL:s) fjärde och femte kapitel, och ska enligt denna lag följa en viss handläggningsordning.



I figuren ovan redovisas planprocessens alla steg vid normalt planförfarande samt vilket skede planprocessen är i vid tiden för framtagande av detta antagandehandlingarna. Planprogrammet utgör det första steget i detaljplane-processen. Ett planprogram är inte obligatoriskt eller juridiskt bindande, men kan tas fram om kommunen bedömer att det behövs för att underlätta detaljplanearbetet. Mer om planprocessen finns att läsa på kommunens hemsida, [www.haninge.se](http://www.haninge.se)

### Vad kan en detaljplan reglera?

En detaljplan är ett juridiskt dokument som reglerar markanvändningen i ett område. Dokumentet är det instrument som kommunen utifrån sitt planmonopol<sup>1</sup> använder för att reglera såväl rättigheter som skyldigheter, t.ex. markytans utformning, fastighetsindelning och byggrättens storlek.

Kommunens planmonopol är ett kraftfullt verktyg för att påverka ett samhälles utveckling. Med det har våra folkvalda har rätt att bestämma vad marken ska användas till. Markanvändningen påverkar alltifrån hur vi människor rör oss, var vi möts, vilka platser som upplevs som trygga och otrygga, hur vägar dras och hur många bostäder som kan byggas. Markanvändningen kan också vara avgörande för hur bra handeln går i ett centrum.

### Vad kan en detaljplan INTE reglera?

Det finns mycket som detaljplanen **inte** kan styra över. Det gäller exempelvis huruvida bostäderna som byggs är hyresrätter eller bostadsrätter, hur storleken på hyrorna blir eller vilka verksamheter och affärer som etablerar sig i centrum.

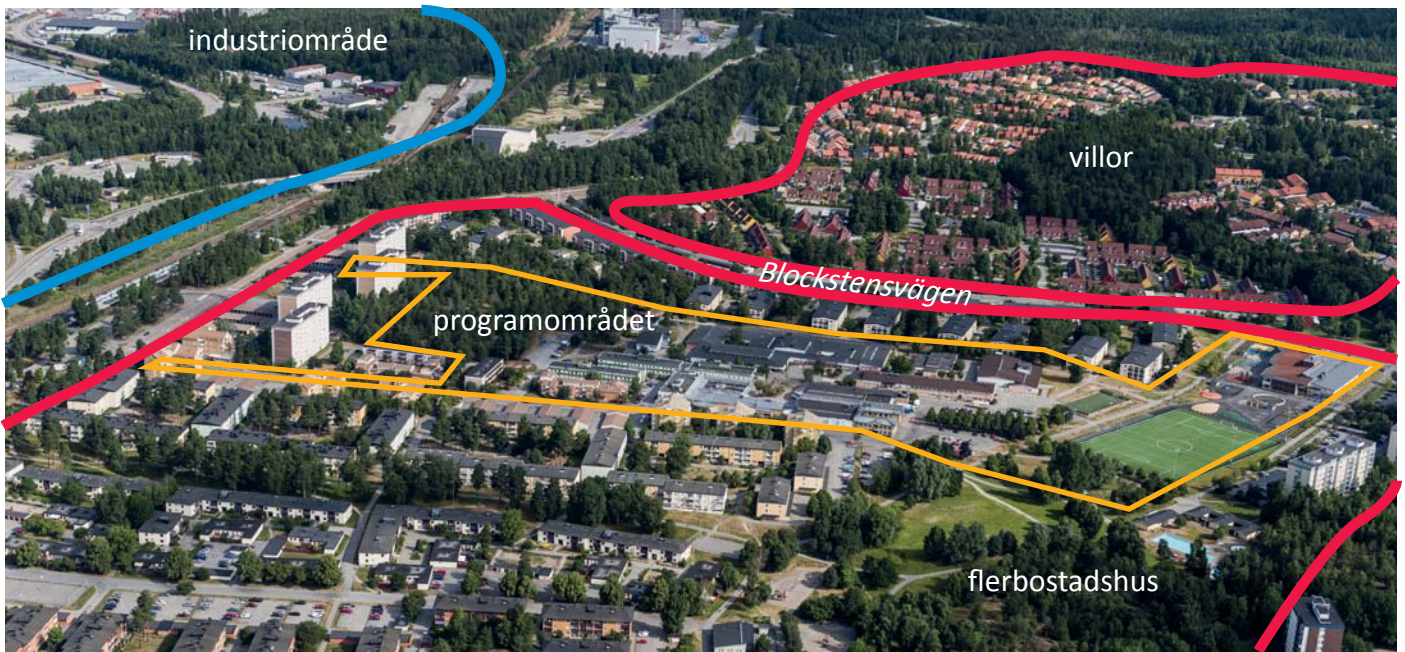
En detaljplan kan reservera mark för skolverksamhet men inte garantera att den ska komma till stånd eller avgöra hur den ska drivas. Den kan bereda plats för sociala företag<sup>2</sup>, ungdomsgårdar och fotbollsplaner, men inte säkerställa att det finns stöd till nya företag, resurser för att driva ungdomsverksamhet eller tider för spontanidrott. Dessa och många andra frågor som kan komma upp i diskussionerna kring ett planprogram hanteras i andra forum, till exempel i politiska sammanhang.

### Detaljplaneringen och demokratin

Den fysiska planeringen i Sverige styrs alltså av plan- och bygglagen och miljöbalken (Sveriges miljölagstiftning). Lagen är tydlig med att framtagandet av en detaljplan ska vara demokratiskt, det vill säga alla ska få veta vad som pågår och ges möjlighet att framföra sina synpunkter. Olika samhällsintressen ska vägas mot varandra och mot enskilda intressen.

Aktuellt planprogram har varit utskickat/utställt för samråd mellan den 24 mars - 11 april 2014. Två samrådsmöten har även hållits 27/3 samt 8/4 i Jordbro centrum. Efter avslutat samråd har planprogrammet omarbetas utifrån de synpunkter som kommit in och är nu färdigställt för ett beslut om antagande. Efter planprogrammets eventuella antagande/godkännande vidtar detaljplanarbetet parallellt med gestaltandet av ett kultur- och föreningshus under 2015.

1. Det kommunala planmonopolet innebär att varje kommun har ensamrätt att reglera användningen av mark och vatten.  
2. "Sociala företag" är ett statligt initiativ för att stödja företag som driver näringsverksamhet (producerar och säljer varor och/eller tjänster) med övergripande ändamål att integrera människor som har stora svårigheter att få och/eller behålla ett arbete. Försäkringskassan, Arbetsförmedlingen och kommunerna samverkar för att initiera och underlätta för socialt företagande.



## Jordbro idag

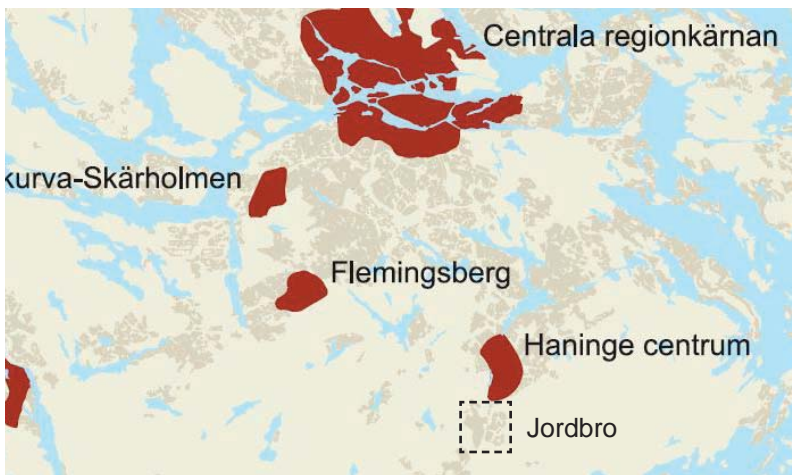
**Haninge kommun** är en del av Storstockholmsregionen och ligger 20 km sydost om Stockholm. Av Stockholms läns 1,8 miljoner invånare, står Haninge kommun för ca 80.000. Jordbro med sina 10.000 invånare ligger ca 3 km söder om Haninge centrum. Från Jordbro finns goda kommunikationer till Stockholm och Nynäshamn, med pendeltåg, motorväg och industrispår.

**Jordbro** har varit bebott av människor under mycket lång tid. Fornlämningar i området vittnar om bosättningar redan på stenåldern, för ca 7.000 år sedan. Jordbro gravfält, beläget en kilometer söder om Jordbro centrum, är det största gravfältet från äldre järnåldern i Stockholmstrakten.

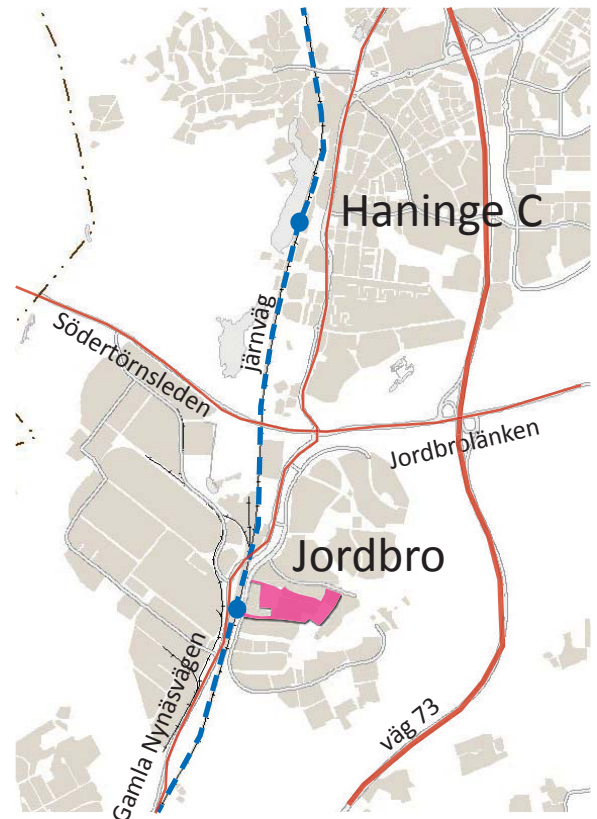
**Dagens Jordbro** består av två huvudområden, industriområdet väster om järnvägen/Gamla Nynäsvägen och bostadsområdet på den östra sidan. Bostadsområdet, som började byggas ut i stor omfattning under 60-talet, är

uppdelat i ett småhusområde norr om Blockstensvägen med ca 2500 boende, och ett område söder om Blockstensvägen med flerbostadshus med ca 8000 boende. Områdena skiljer sig starkt åt socioekonomiskt. Segregationen i Jordbro, som diskuterats mycket (inte minst i media) är inte främst en etnisk fråga utan handlar om utbildningsnivå, levnadsvillkor och bakgrund. Jordbro centrum, som planprogrammet berör, ligger i flerbostadsområdet.

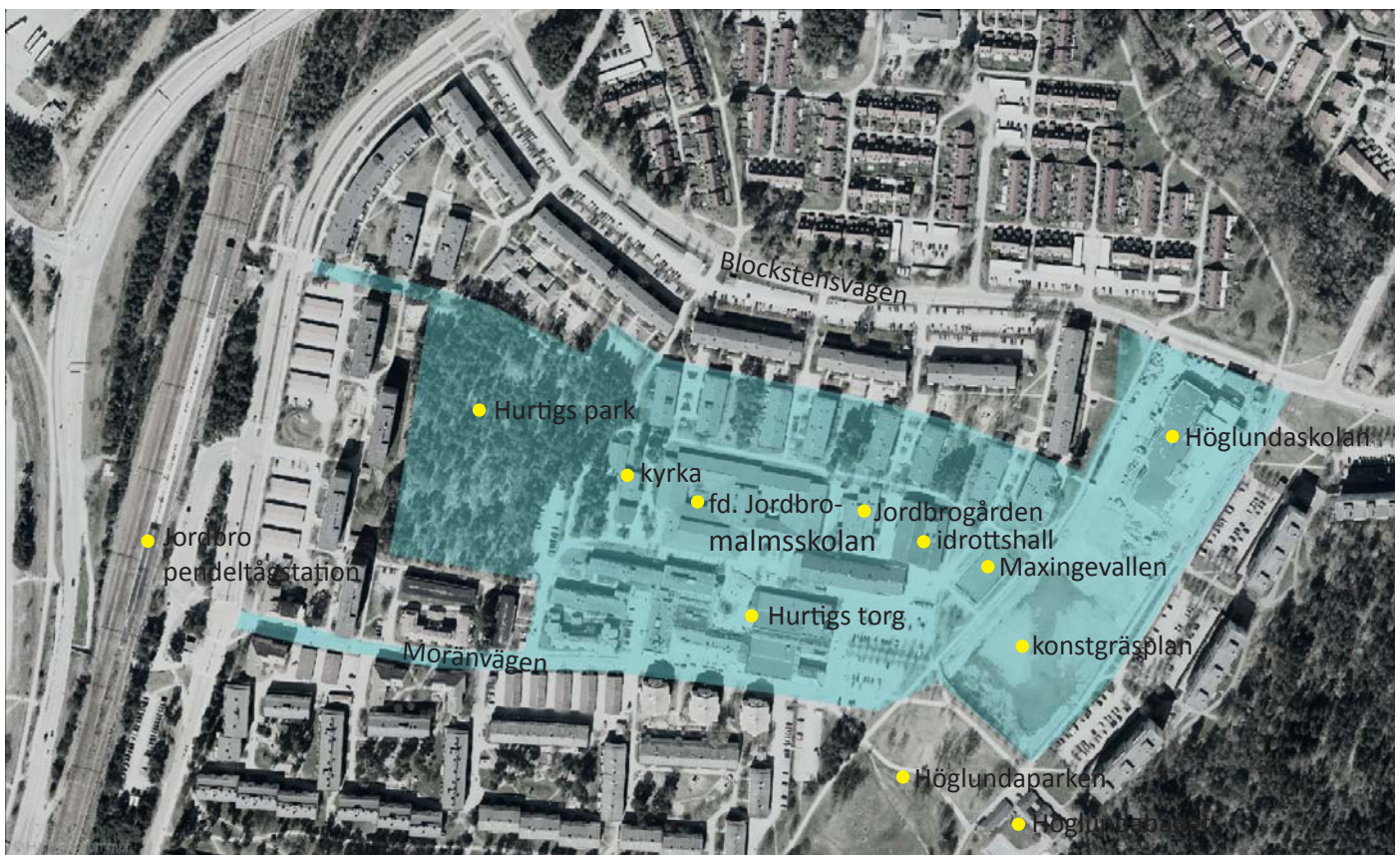
Det bor ca 2500 barn mellan 7-15 år i Jordbro (2012), och flerbostadsområdet har en mycket hög andel unga. Höglundaskolan är idag begränsad till årskurs 1 - 6, och behovet av en högstadieskola är något som ofta har påtalats i den så kallade Jordbrodialogen (läs mer om den på sidan 10 nedan). I samband med byggandet av Höglundaskolan tog man också höjd för detta behov genom att möjliggöra en utbyggnad av skolan med ett högstadium.



Jordbros läge i regionen. Underliggande kartbild: RUFs 2010



Programrådets läge i förhållande till Haninge centrum



Översikt över centrala Jordbro (programrådet markerat med blått)

## UTGÅNGSPUNKTER



Väggdekoration på centrumbyggnaden, gjord av barn i Jordbro.



Jordbro kultur- och föreningshus, f.d. Jordbromalmsskolan. Fasaddекoration: Daniel Pulido, muralmålare från Nicaragua

Arbetslösheten är stor i centrala Jordbro och detta gäller i synnerhet ungdomsarbetslösheten. Trångboddheten är omfattande. Många av de äldre ungdomarna bor kvar hemma eftersom det saknas billiga ungdomslägenheter. Få av ungdomarna är föreningsaktiva men en hög andel ungdomar besöker spontanaktiviteter. Jordbro centrum upplevs som otryggt och en återkommande skadegörelse på och i f.d. Jordbromalmsskolans byggnader utgör ett stort problem.

Det bor många olika etniska, socioekonomiska och religiösa grupper i Jordbro och det är därför viktigt att behovet av naturliga mötesplatser för vuxna tillgodoses. Ungdomar i åldrarna 16-25 år behöver också tillgång till naturliga mötesplatser. Lokalerna i f.d. Jordbromalmsskolan har här kommit att fylla en uppskattad och viktig funktion, något som framkommer i de intervjuer som utförts i samband med Jordbrodialogen. Ett utökat aktivitetsutbud för specifika målgrupper är ett sätt som framförts för att ytterligare stärka sammanhållningen i Jordbro.

### Jordbro kultur- och föreningshus

Det finns ett levande och starkt förenings- och kulturliv i Jordbro. Detta är en viktig tillgång för centrum och för hela Jordbro och i förlängningen för hela kommunen. I gamla Jordbromalmsskolans lokaler har en ny värdefull mötesplats för människor i olika åldrar skapats och antalet föreningar som verkar där har successivt vuxit. "Vägen Ut - Vi unga" t.ex., är en viktig musikförening som riktar sig till ungdomar 12-25 år och har över 100 medlemmar. Även dansföreningen Jordbro United verkar i Jordbro och har ca 300 medlemmar. Dans, musik och fotboll är tre mycket stora intresseområden för barn och unga i Jordbro. Det finns ett stort behov av hålltider för spontanidrott. Fotbollsklubben AC Jordbro är en viktig klubb för Jordbro socialt men har svårt att hitta tider för träning.



## Tidigare ställningstaganden

### ÖP 2004 (2011)

I kommunens gällande översiktsplan från 2004 anges att Jordbro i stort är fullt utbyggt med bostäder, men att det i samband med pågående arbete med att ta fram ett utvecklingsprogram för Jordbro (Utvecklingsprogram Jordbro – Fysisk miljö från 2006, se vidare nedan) kan bli aktuellt med förtätningsprojekt.

Strategiska frågor som tas upp är bland annat att gatustrukturen bör ses över för att delområdena ska knytas närmare varandra samt skapa bättre förutsättningar för centrumets utveckling genom ökad tillgänglighet för alla trafikanter.

### Utvecklingsprogram för den regionala stadskärnan

Programområdet omfattas av utvecklingsprogram för den regionala stadskärnan Haninge, som antogs i februari 2011 av kommunfullmäktige. Utvecklingsprogrammet anger vision och olika inriktningsmål för den regionala stadskärnan rörande befolkning, bebyggelse, infrastruktur m.m. Programmet anger bland annat att en förtätning av den regionala stadskärnan behövs för att möta behoven av bostäder, arbetsplatser, handel och mötesplatser. Den täta och blandade staden framhålls som modell där det ska vara lätt att ta sig fram till fots eller med cykel i en stadsmässig och attraktiv stadsmiljö. Vidare anges att de fysiska sambanden behöver stärkas mellan stadskärnans olika områden.

### Stadskvaliteter

Haninge kommun har tillsammans med bl.a. Regionplanekontoret tagit fram en studie för att fördjupa kunskapen om relationen mellan stadsbyggande och attraktivitet med avseende på lägenhetsboende och vilka egenskaper i stadsmiljön som har en positiv påverkan på värderingen av sådant boende. Studien pekar på ett antal egenskaper inom stadsmiljöer inkluderande:

1. Närhet till city
2. Närhet till spårstation
3. Tillgång till urbana verksamheter
4. Närhet till vatten
5. Tillgång till park
6. Kvartersform och
7. Tillgång till gång- och gatunätet.

Som stadsbyggnadsstrategi arbetar Haninge kommun för att tillskapa dessa vid arbetet med att utveckla den regionala stadskärnan.

### Utvecklingsprogram Jordbro

Programområdet omfattas av Utvecklingsprogram Jordbro – Fysisk miljö, antaget av kommunfullmäktige i maj 2006. I utvecklingsprogrammet föreslås åtgärder som inriktar sig på trygghet, varierat boende, attraktiva, tillgängliga och trygga natur- och kulturmiljöer samt förbättrad kontakt mellan företagsparken och bostadsområdena. Programmet innefattar förslag till ett nytt centrum vid pendeltågsstationen.

### Politisk vision för Jordbro 2011

I politisk vision för Jordbro, antagen av KF 2011-06-13, presenteras ett handlingsprogram för Jordbro 2015. Handlingsprogrammet anger bland annat att en förnyelse och utveckling av det befintliga bostadsbeståndet är mycket angeläget. Vidare betonar programmet vikten av en trygg och mer stadslig bebyggelsemiljö i centrum med lokaler för bland annat ett aktivt nöjes- och kulturliv samt behovet av förbättrade trafikförbindelser.

### Jordbrodialogen

Under 2012 arrangerades stormöten för att få in synpunkter kring Jordbro. Det första idémötet hölls i mars 2012. Under 2013 har dialogen fortsatt i en ny form med mindre möten och med större fokus på att stödja de aktiviteter och det föreningsliv som redan finns. Olika föreningar träffas kring gemensamma intressen såsom

till exempel stadsodling, idrott eller kulturevenemang. Jordbrodialogen arbetar också med de synpunkter som kommit in med fokus på Jordbro som bostadsort.

## **Bostadsstrategi**

I bostadsstrategin för Haninge kommun, daterad 2011-05-02, anges riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning. Riktlinjerna anger bland annat att bostadsbeståndet via nybyggnad och ombyggnad om möjligt ska främja att en regional kärna utvecklas och att förändringar av bostadsbeståndet inriktas mot att uppnå minskad klimatpåverkan. Om så kallade utanförskapsområden (ekonomiskt resurssvaga områden) står att kommunen ska verka för blandade upplåtelseformer i såväl befintliga som nya bostadsområden, arbeta med gestaltning och arkitektävlingar för förnyelse så att deras attraktivitet ökar, agera för ökad trygghet i områden där denna är och/eller upplevs låg samt att agera tillsammans med berörda fastighetsägare för områdesvis utveckling.

## **Kommunala miljömål**

Haninge kommun strävar efter en långsiktigt hållbar utveckling - ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Kommunens miljöarbete utgår från mål fastställda av kommunfullmäktige. De mål som berör stadsbyggnandet är följande:

- Koldioxidutsläppen ska minska med 25 % till år 2020 (från 2005 års nivå).
- Energianvändningen ska minska.
- Den biologiska mångfalden ska öka.
- Sjöar och vattendrag ska bli renare.

## **Ekologiskt hållbarhetsprogram**

Kommunstyrelsen har 2011 beslutat om ett ekologiskt hållbarhetsprogram för Stadsdel Vega. Där sägs dock att programmet ska appliceras på ny bebyggelse i största allmänhet. Hållbarhetsprogrammet berör olika frågor inkluderande planering och byggnader, energi, transporter, dagvatten, grönska, avfall samt information. Fortsatt planering av aktuellt område sker med hänsyn till detta program i tillämpliga delar.

## **Cykelplan**

I kommunens cykelplan, antagen av kommunfullmäktige 2010, redovisas ett antal befintliga cykellänkar inom programområdet. Ett huvudstråk löper längs med Höglundaskolans och Höglundaparkens västra sida. Längs med Moränvägens norra sida löper en cykelbana som dock bryts vid centrum, för att fortsätta vid Höglundaparken.

## **Trafikplan**

I trafikplanen för Haninge kommun anges att vid planering, utformning och drift av trafiknäten ska trafikslagets behov normalt prioriteras i följande ordning:

1. Gångtrafik
2. Cykeltrafik
3. Kollektivtrafik
4. Biltrafik

## **Grönplan**

Haninge kommuns grönplan från 1989 pekar ut centrala Jordbro som ett område som lider brist på promenadområden. Området längs pendeltågstationen utpekades som en plats som även lider brist på bostadsnära park/natur. Hurtigs park definieras som ett "lättillgängligt grönområde mindre än 2 ha".

## **Gestaltningssystem för den yttre miljön i Haninge kommun**

Haninge kommun har tagit fram ett gestaltningssystem för den yttre miljön, antaget av kommunfullmäktige 2013-02-04. Programmet ska vara vägledande vid planering och utgöra ett underlag för projektering, bygglovhantering, byggande och förvaltning av alla gator inom kommunen. I gestaltningssystemet behandlas gatudimensioner och det offentliga rummets golv, belysning, möbler och färger. Programmet fokuserar på Haninges tätorter, som delas in i två zoner där zon 1 utgörs av de mer centrala delarna i varje kommunedel. Om stadsmiljön i zon 1 sägs att gator, torg och parker ska ha en stadsprägel och vara omsorgsfullt gestaltade. De gatusektioner som redovisas är en miniminivå på utförandet. Aktuellt programområde ingår i zon 1.

## Gällande detaljplaner

Programområdet omfattas av fyra gällande stads- och detaljplaner (1-4).

1. Gällande detaljplan för centrumområdet, centumparkeringen, nuvarande Jordbromalmsskolan, kyrkan och Hurtigs park är *Jordbro 19, Förslag till detaljplan (D2)* som vann laga kraft 1988-01-05. I planen anges de ändamål som finns där idag. Högsta antal våningar för skol- och centrumområdet är satt till 2.
2. För området med flerbostadshus norr om f.d. Jordbromalmsskolan gäller *Förslag till ändring av stadsplan för del av fastigheten Kalvsvik 11<sup>1</sup> m.m.*, 1967. Stadsplanen anger här ett område för bostadsändamål där högsta byggnadshöjd är 9 m.
3. Den del av programområdet som omfattar Höglundaskolan och fotbollsplanen söder om skolbyggnaden omfattas av *detaljplan för Kalvsvik 1:4 och del av Kalvsvik 16:1 (D204, laga kraft 2010-10-19)*. Området är planlagt för skola och förskola. Gångstråket som löper nordväst om skoltomten mellan centrum och Blockstensvägen är planlagt som allmän platsmark, park.
4. Invid Hurtigs park i parkens sydöstra del ligger en parkeringsyta som omfattas av *detaljplan för fastigheten Kalvsvik 11:10 m.fl. (D225, laga kraft 2013-06-21)*.

## Pågående planarbete

Programområdet gränsar till en pågående detaljplan.

5. Pågående planarbete för del av Kalvsvik 11:3 m.fl. Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för en förtätning med bostäder, äldreboende samt kommersiell- och offentlig service. Detaljplanen ska ut på en andra granskning våren 2014.

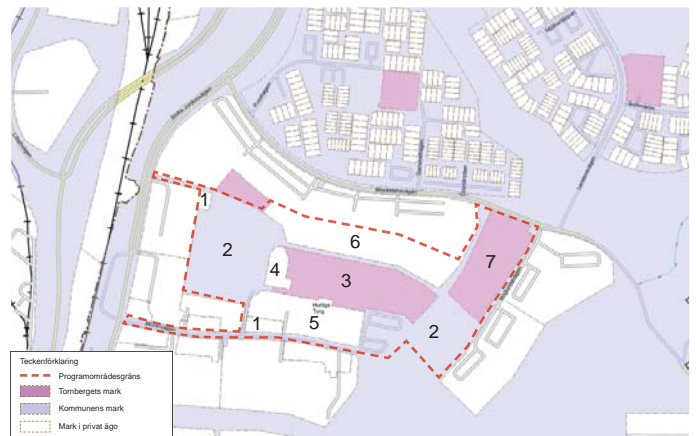
## Riksintressen

Inga riksintressen, Natura 2000-områden eller Naturreservat/nationalpark berör programområdet. Nynäsbanan väster om programområdet utgör riksintresse för kommunikationsändamål.



Gällande och pågående planer

## Markägoförhållanden

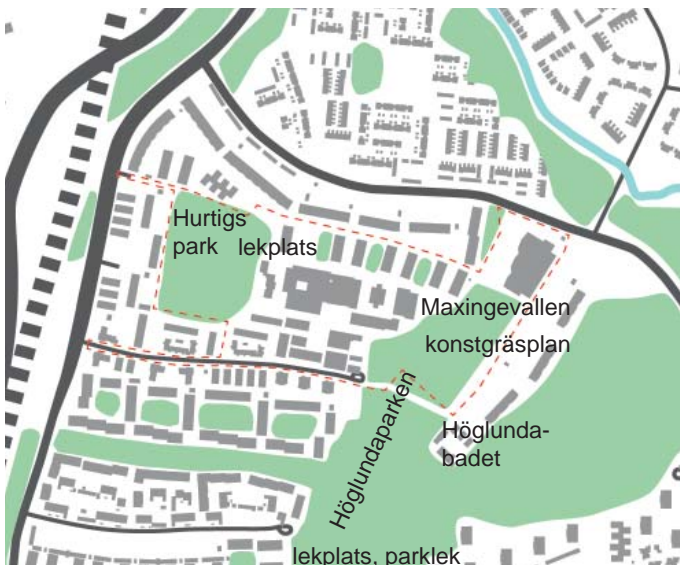


Befintliga fastigheter och markägoförhållanden

Marken inom detaljplaneprogramområdet ägs idag av Haninge bostäder AB, Haninge kommun, Tornberget fastighetsförvaltning AB, Österhaninge församling samt två privata fastighetsägare.

1. Haninge bostäder AB (Kalvsvik 11:1081 & del av Kalvsvik 11:12)
2. Haninge kommun (del av Kalvsvik 16:1)
3. Haninge kommun (del av Kalvsvik 16:1)
4. Österhaninge församling (Kalvsvik 11:25)
5. Centrumdynamik AB (Kalvsvik 11:9)
6. Patrizia Immobilien Kag Greater Stoc (del av Kalvsvik 1:6)
7. Tornberget fastighetsförvaltning AB (del av Kalvsvik 1:4)

## Grön- och rekreationsområden



Karta som markerar grönområden kring programområdet.



Modellbild som visar topografi samt höjdkurvor. Programområdet har relativt flack mark med undantag av Hurtigs park.

Jordbro omges av stora skogs- och rekreationsområden och centrala Jordbro har god tillgång till parker. En förtätningsanalys ("Tätare Jordbro", Spacescape 2011) har tagits fram som beskriver detta som en av Jordbros främsta kvaliteter.

### Höglundaparken

Höglundaparken är den största av Jordbros parker och anses vara mycket värdefull av de boende i Jordbro. På

den stora öppna gräsytan i parken sker många aktiviteter. Året om nyttjas parken intensivt för bland annat picknick, boulespel och fotboll. Varje vinter spolas befintlig fotbollsplan i parkens norra del för skridskoåkning. I parkens södra delar finns en väl använd pulkabacke. I Höglundaparken finns förutom fotbollsplaner och parklek även en basketplan, två tennisbanor samt en nyligen anlagd parkourbana.

### Konstgräsplan

Direkt söder om Höglundaskolans skolgård finns en anlagd konstgräsplan.

### Maxingevallen

Maxingevallens spontanidrottsplats i anslutning till Höglundaparken är mycket uppskattad och används frekvent.

### Parklek

Jordbro parklek är en mötesplats i Höglundaparken för barn, föräldrar, förskolor, dagbarnvårdare och fritidshem.

### Höglundabadet

Höglundabadet är ett utomhusbad lokaliserat centralt i Höglundaparken. Utomhusbadet har öppet från juni till och med augusti.

### Hurtigs park

Hurtigs park ligger centralt i Jordbro och domineras av tallar och bergshällar. I den nordöstra delen av parken finns en lekplats. Bebyggelse, vägar och lekplatser i parken har underordnat sig naturen vilket givit parken dess speciella karaktär. Som ett stycke relativt orörd natur har den höga rekreativa värden, just för att den fått utvecklas friare och vildare än t.ex. Höglundaparken. Många djur och växter är beroende av dessa små skogspartier som är insprängda i stadsmiljön.

Parken och lekplatsen, som utan tydlig gräns övergår i

naturmark, är en stor tillgång för förskolor och boende i området. Att det finns bostadsnära angränsande naturområden och mindre grönytor insprängda i bebyggelsen har stor betydelse, särskilt för grupper som inte alltid tar sig så långt på kort tid (exempelvis barn, funktionsnedsatta, äldre och sjuka). Hundägare är en annan grupp som använder den bostadsnära naturen mycket. I diskussioner i samband med genomförda samrådsmöten har det dock framkommit synpunkter på att Hurtigs park och miljön mellan parken och skivhusen direkt i väster upplevs som otrygg av många.

## Lekplatser

Utöver ovan nämnd lekplats i Hurtigs park finns det flera kommunala lekplatser i Jordbro. Den mest nyttjade ligger vid parkleken i Höglundaparken.

## Elljusspår

Öster om radhusområdet Sommarbo i norra Jordbro finns ett populärt elljusspår för motion och rekreation. Elljusspåret är ett av de mest använda närströv- och fritidsområdena i Jordbro. Det saknas parkeringsplatser i anslutning till spåret men bussförbindelse finns i närheten.



Hurtigs park



Höglundaparken



Höglundaskolan



Maxingevallen

## Bostäder

Som tidigare beskrivet ligger bostadsområdena i Jordbro öster om järnvägen. Blockstensvägen som löper i öst-västlig riktning direkt norr om programområdet (se flygfoto på sidan sex och sju) bildar en tydlig gräns mellan norra och södra Jordbro. Södra Jordbro, där programområdet är beläget, består främst av områden med låga flerfamiljshus (lamellhus). Söder om programområdet finns dock även högre punkthus och skivhus samt ett område med småhus längst i söder. Flerfamiljshusområdena byggdes mellan 1963-1973 och tillhör den generation av bostäder som uppfördes under det så kallade miljonprogrammet. Flerfamiljshusområdena består till största delen av hyresrätter vilket också är den boendeform det finns klart mest av i Jordbro. Den norra delen byggdes under åren 1974-1981 och består uteslutande av småhusbebyggelse (äganderätter). Under slutet av 80-talet och början på 90-talet förtätades även den södra delen (bl.a. längs med Moränvägen) med flerbostadshus.

I Utvecklingsprogram Jordbro – Fysisk miljö från 2006 anges att fördelningen av olika boendeformer i Jordbro är ca 23% äganderätter (småhus), ca 70,5% hyresrätter och endast ca 6,5 % bostadsrätter. Av flerbostadshusens lägenheter i Jordbro är fördelningen på lägenhetsstorlekar 7% 1:or, 35% 2:or, 43% 3:or, 11% 4:or och 4% 5:or.



Bostäder på Sandstensvägen, söder om programområdet



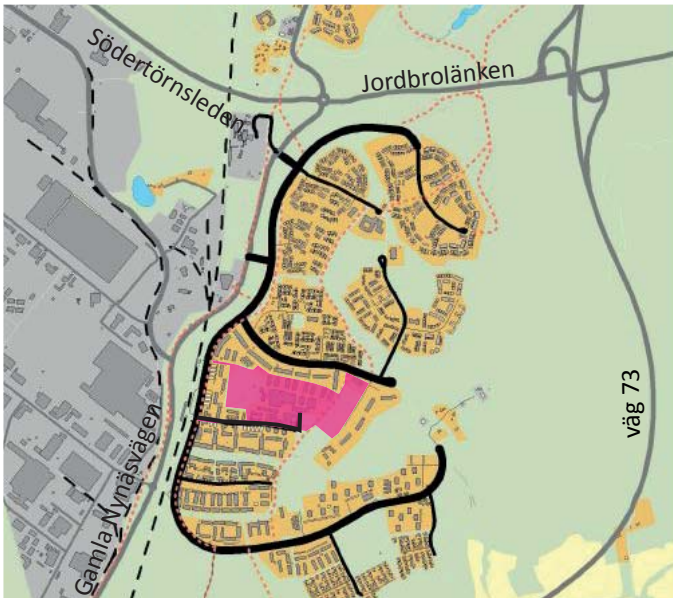
Bostäder mot Blockstensvägen



Punkthus längs med Moränvägen



Skivhus väster om Hurtigs park



Övergripande trafiknät i Jordbro. Programområdet markerat i rosa färg.



Karta som visar trafiknät och kommunikationer kring programområdet. Röda pilar markerar uppgångar från pendeltågstationen



Gång- och cykelväg väster om Höglundaparken och konstgräsplanen

## Kommunikationer

### Biltrafik:

Jordbro omgärdas av stora trafikleder (se bild till vänster som visar övergripande trafiknät). I öster går väg 73 mellan Nynäshamn och Stockholm. Denna väg kopplas ihop med Gamla Nynäsvägen genom Jordbrolänken strax norr om Jordbro. Gamla Nynäsvägen är en huvudled som leder trafik förbi Jordbro. Här kör också tung trafik som ska till Jordbro företagspark.

Jordbros vägnät är till stora delar trafikseparerat. Runt stora delar av bostadsområdet sträcker sig Södra Jordbrovägen som fungerar som en så kallad matargata. Från Södra Jordbrovägen sträcker sig flera så kallade säckgator in i de olika delområdena. Säckgatorna slutar i vändplatser för att minimera genomfartstrafik genom bostadsområdena. Inne i bostadsområdena är det oftast bilfritt. Större gemensamma parkeringsplatser ligger därför samlade invid säckgatorna, ofta som långa garagelängor.

Inom programområdet går Moränvägen mellan pendeltågstationen och Jordbro centrum. Moränvägen är en säckgata enligt ovan som slutar vid Jordbro centumparkering. Idag har Moränvägen en trafikmängd på ca 3000 fordon per årsdygn (f/d). Blockstensvägen norr om programområdet har idag en trafikmängd på ca 3500 f/d.

### Gång- och cykeltrafik:

Gång- och cykelvägnätet i Jordbro är väl utbyggt. Det finns ett inre nät av vägar inom och mellan bostadsområdena som kopplar de olika delområdena med varandra. Utanför bostadsområdena ligger ett yttre nät, som kopplar samman Jordbro med bland annat Västerhaninge och Handen. De flesta gång- och cykelvägar ligger avskilda från övrigt trafiknät. Detta ökar trafiksäkerheten för gångtrafikanterna och cyklisterna, men trafiksepareringen kan samtidigt upplevas som otrygg, speciellt under kvällstid i och med att gångstråken på många platser är förlagda genom grönområden där vegetationen och belysningen inte medger att den gående har god uppsikt i alla lägen.

# UTGÅNGSPUNKTER

## Kollektivtrafik:

I Jordbro finns en pendeltågstation och mindre bussterminal placerad mellan Jordbro företagspark och Jordbos norra och södra bostadsområde. Denna plats är kärnan i kollektivtrafiknätet i Jordbro. Den södra stationsuppgången i Moränvägens förlängning möter den mindre bussterminalen. Bebyggelsen i de centrala delarna av Jordbro har god tillgänglighet till stationsområdet, där en stor del ligger inom ett avstånd på 500 meter. Vissa områden i norra och södra Jordbro har dock upp till 1,5 kilometers avstånd till stationen. I Jordbro finns speciella bussgator (se bild på föregående sida) som medför att busstrafiken kan ta sig runt stora delar av Jordbro utan att behöva vända. Busstrafiken kopplar ihop ovan nämnda bostadsområden i de allra nordligaste och sydligaste delarna av Jordbro med stationsområdet. Bussförbindelser till Jordbro centrum saknas, vilket minskar tillgängligheten till centrumanläggningen.



Infarten till centrum och Moränvägen från Södra Jordbrovägen



Busshållplats vid pendeltågstationen i Jordbro

## Målpunkter, entréer och landmärken

### Målpunkter: ●

En målpunkt är en plats dit folk rör sig och som lockar till sig människor. De viktigaste målpunkterna i Jordbro är framför allt pendeltågsstationen (1), Jordbro centrum (2), Höglundaskolan (3) och Höglundaparken (4) med Höglundabadet (5).

### Landmärken: D

Ett landmärke är ett objekt (berg, byggnad) som utmärker sig i landskapet och som en kan se på långt håll. De kan fungera som hjälp för att orientera sig på en plats.

### Entréer: ↗

*Om man anländer med bil:*

För resande med bil finns det idag endast två entréer in i bostadsområdena, och dessa ligger i den norra delen av Jordbro.



Karta som markerar entréer (gula pilar), målpunkter (röd prick) och landmärken (inringade med gult) kring programområdet.



I och med att entréerna inte sammanfaller med infarterna till centrumkärnan och den södra bostadsbebyggelsen, blir kopplingen in till det södra bostadsområdet otydlig.

*Om man anländer med kollektivtrafik:*

För resande med pendeltåget bildar de två uppgångarna från stationen entréer till Jordbro. Den norra uppgången leder de resande direkt upp på Södra Jordbrovägen, och saknar på så sätt en tydlig entré. Den södra uppgången har en tydlig entré, och leder de resande mot verksamhetsområdet eller bostadsområdet. Från pendeltågsstationen är kopplingen till Jordbro centrum otydlig.

*Om man anländer med gång eller cykel:*

För gång- och cykeltrafikanter finns det flera entréer till Jordbro från både norr, söder och genom pendeltågsstationens gångtunnel i väst. Från söder leder gång- och cykelvägarna från gravfältet, direkt upp till Södra Jordbrovägen. Närmar man sig Jordbro från norr leds man in i befintligt småhusområde och från nordväst leder gång- och cykelbron trafikanterna över Nynäsvägen och vidare in till Södra Jordbrovägen.

## Befintligt centrum

Jordbro Centrum invigdes 1968. Centrumet är uppbyggt ett stenkast från Höglundaparken, direkt norr om Moränvägen ca 500 meter från pendeltågstationen. Placeringen mitt i samhället har sin bakgrund i att alla invånare skulle få gångavstånd till centrumanläggningen.

Placeringen gjorde det också möjligt att samordna flera verksamheter, exempelvis bibliotek och fritidsgård, med Jordbromalmsskolan som också byggdes här. Men det innebar också att torget kom att ligga avskilt från det övergripande vägnätet, vilket har visat sig försvåra orienteringen och gör vägsystemet mindre logiskt.

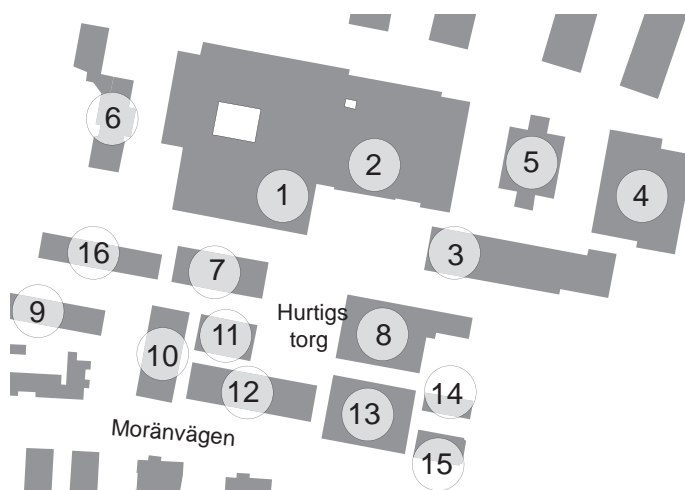


Jordbro centrum. Flygfoto från april 2014.



Jordbro centrum. Den yttre cirkeln markerar ett avstånd på 1 km.

# UTGÅNGSPUNKTER



## Verksamheter i centrum:

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| 1. Jordbromalmsskolan aula, bibliotek, entré | 9. Kontor                     |
| 2. Jordbromalmsskolan, undervisningssalar    | 10. Matbutik/tandläkare       |
| 3. Jordbromalmsskolan, ungdomsgård           | 11. Butik/restaurang          |
| 4. Jordbromalmsskolan, idrottshall           | 12. Butik/restaurang/frisörer |
| 5. Jordbromalmsskolan, Jordbrogården         | 13. Butik                     |
| 6. Kyrka                                     | 14. Tandläkare/kontor         |
| 7. Vårdcentral                               | 15. Kontor                    |
| 8. Mataffär                                  | 16. Förskola                  |

## Befintlig bebyggelse och verksamheter

I Jordbro Centrum finns idag ett samlat service- och handelsutbud inkluderande bland annat livsmedelsbutik, vårdcentral, tandläkare, apotek, frisör, restaurang och café i åtta butiks- och kontorshus (se bild ovan). Bebyggelsen är uppförd i en till två våningar och är tätt placerad. På vissa ställen är tvåvåningshusen hopbyggda med gångar. Byggnadernas fasader består i bottenplan främst av betongelement, och en våning upp av grön korrugerad plåt med vita våningsband.

## Hurtigs torg

Mellan byggnaderna finns smala, överglasade gångar och passager med affärer. I mitten av centrum ligger Hurtigs torg. Byggnaderna runt om torget innehåller främst butikslokaler, men också en del kontor. Torget är belagt med röda markplattor och mitt på finns en damm, några träd och bänkar. Mot norr sluttar torget upp mot Jordbromalmsskolan. I sluttningen finns trappsteg och terrasser. Jordbromalmsskolans fyra byggnader inkluderar fritidsgård och bibliotek och en idrottshall. Öster om centrumanläggningen, invid Höglundaparken, ligger en större parkeringsplats för centrumets besökare och väster om Jordbromalmsskolan, invid Hurtigs park, ligger Jordbro kyrka. Centrumanläggningens byggnader vänder sig inåt mot Hurtigs torg vilket har fått till följd att byggnadernas nästan helt slutna baksidor med lastkajer och liknande är orienterade mot Moränvägen, Höglundaparken och omkringliggande områden. Entréerna in till centrumet är i många fall trånga, mörka och otydliga.

## Synpunkter från Jordbrodialogen

I samband med Jordbrodialogen 2012 framkom synpunkter från Jordbrobor angående centrum. Synpunkterna gällde bland annat att centrum har ett dåligt utbud av butiker, är otryggt med många prång/döda utrymmen/långa otrygga gångar samt att det är dåliga kommunikationer mellan pendeltåg/bussar och centrum. Det konstaterades också att Jordbro behöver fler mötesplatser generellt och för ungdomar i synnerhet. Vidare framfördes starkt behovet av en högstadieskola i Jordbro. Förslag till förbättringar som fördes fram var bland annat att levandegöra centrum kvällstid, upprusta Hurtigs torg och utöka serviceutbudet. Önskemål fördes också fram om kompletterande service invid pendeltågstationen.



Centrumbebyggelse med betongelement och grön korrugerad plåt



Bebyggelsen som skiljer Hurtigs torg från Moränvägen. Bilden tagen från Moränvägen.



Väggmålning på befintlig centrumbebyggelse



Hurtigs torg sett från norr med utomhusscenen i förgrunden.



Centrum. Till vänster byggnaden som skiljer centrum från Moränvägen



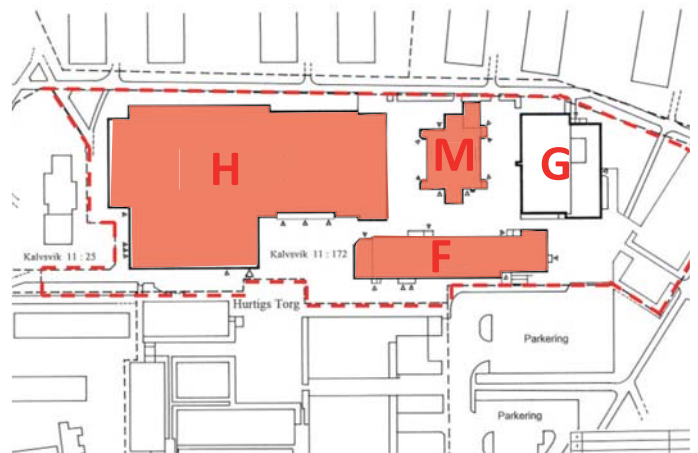
Mot Höglundaparken, parkeringen öster om centrumbebyggelsen

## Jordbromalmsskolan

Jordbromalmsskolan uppfördes 1970-71 och ritades av Gunnar Cedervall Arkitektkontor AB, ett av landets ledande arkitektkontor när det gäller skolor under 60- och 70-talet. Så sent som -95 genomfördes omfattande renoveringar av byggnaden, framför allt gällande ytmaterial och ventilation. Skolans ventilation uppnår i dagsläget till de projekterade värdena enligt dagens byggnormer. De senaste årens stora snömängder har föranlett förstärkningar av takkonstruktionen.

Jordbromalmsskolan har varit Jordbros högstadieskola fram till beslutet att avveckla verksamheten (KS 2011-02-21). Beslutet grundade sig på det faktum att för få elever sökte sig till skolan efter införandet av det fria skolvalet. I samband med beslutet om verksamhetens avveckling köpte kommunen huvuddelen av byggnaden (hus F, H och M) av Tornberget AB samt fastigheten som byggnaderna ligger på. Byggnad G (gymnastikhallen) samt ett stycke av marken ägs fortfarande av Tornberget. Enligt den politiska visionen för Jordbro vill kommunen låta skolan ge plats åt förtätning och stadsbebyggelse i Jordbro. I februari 2012 beslöt kommunfullmäktige att riva skolan. Som underlag för beslutet finns en kalkyl på rivningskostnader från Tornberget AB. I rivningsbeslutet står att idrottshallen ska bevaras (byggnad G ovan) samt att Jordbrogården (byggnad M) ska flyttas till permanenta lokaler. Berörd kultur- och fritidsverksamhet beslöts inrymmas temporärt i byggnad H och samlokaliseras med Miljöverkstan.

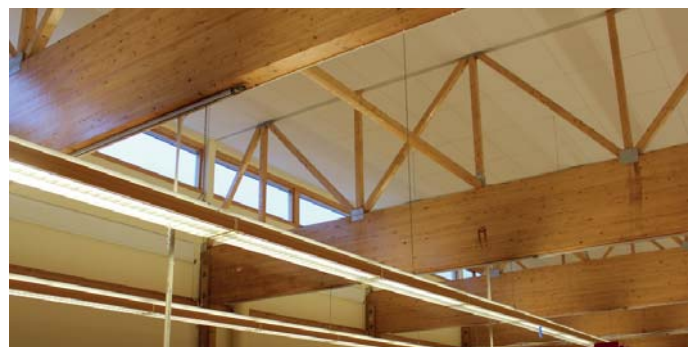
I samband med framtagandet av detta planprogram har Stockholms läns museum ombetts yttra sig angående skolbyggnadens interiörer och dess kulturhistoriska värde. Yttrandet understryker byggnadens kvaliteter och välgestaltade rum med genomgående hög materialkvalitet. Det f.d. skolbiblioteket (nuvarande folkbiblioteket) utpekades som den mest ursprungligt bevarade miljön, men även aulan och foajén liksom den västra innergården lyfts fram för sina kvaliteter. Alla dessa utrymmen återfinns i de västra delarna av byggnad H.



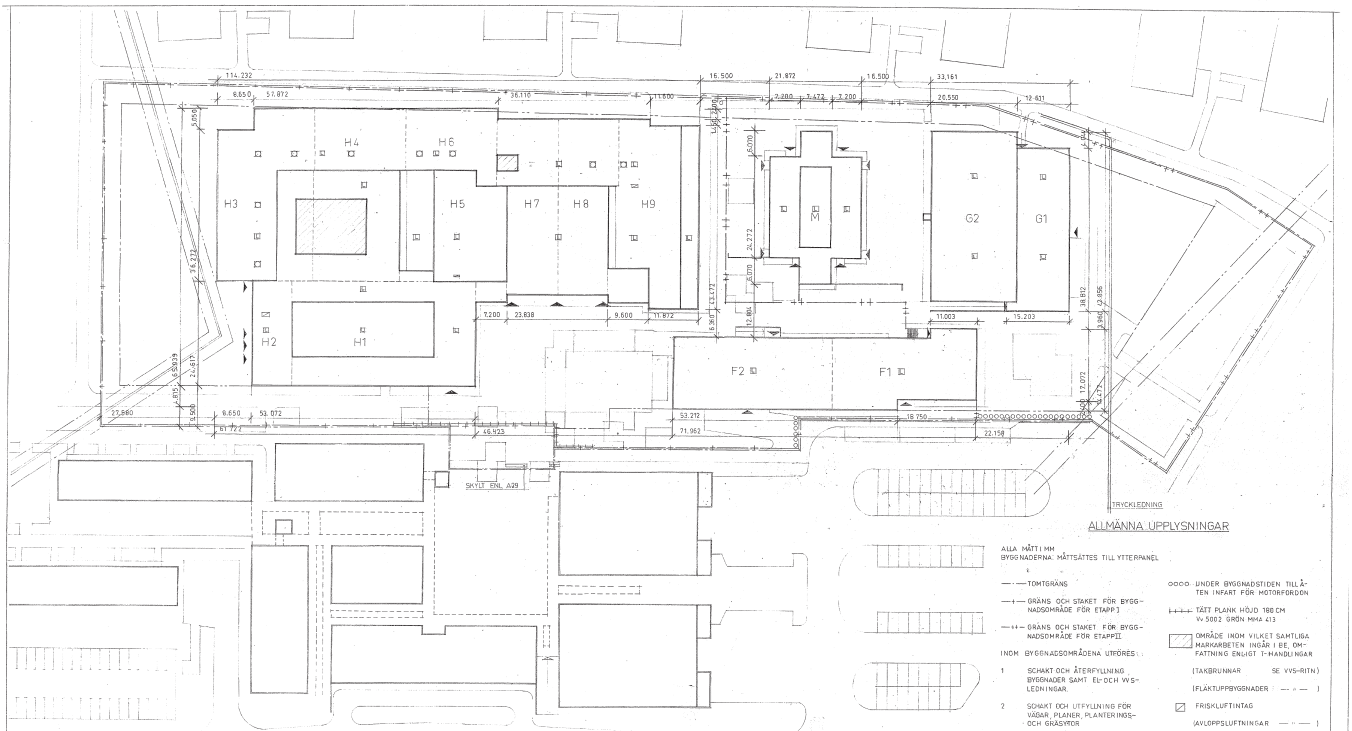
Ritning över f.d. Jordbromalmsskolans lokaler. De rödmarkerade byggnaderna ska rivnas enligt beslut 2011-02-21.



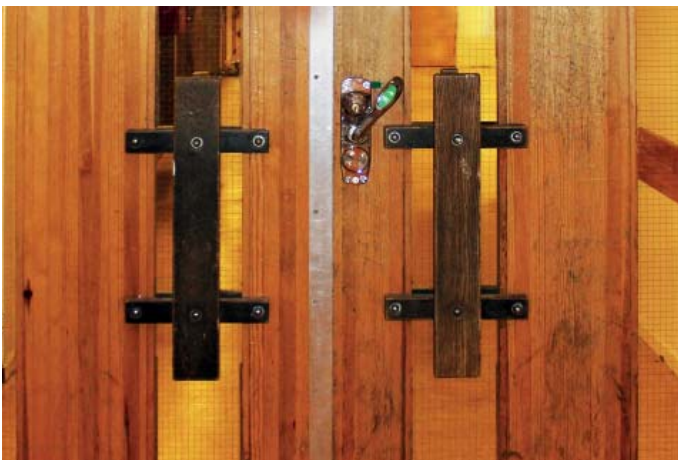
Biblioteket utpekades som den mest ursprungligt bevarade miljön i byggnaden. Bibliotekets övriga detaljer såsom ljusramper, bokhyllor och tidningsställ är även de utförda i lackad furu.



Biblioteket: Grova, höga limträbalkar utgör fundamenten för fackverket som bär taket.



Utsnitt ut originalritning, situationsplan, Cederwall arkitekter, 1970



Ett exempel på en påkostad detalj som är genomgående i den interiöra miljön är de grova men funktionella dörrhandtagen.



Aulan som domineras av väggar i brunt tegel med djupt liggande fogar. De nätta röda plåtarmaturena längs väggarna är ursprungliga.



Västra innergården. Påkostad gestaltning med en nedsänkt L-formad betongdamm som svarar mot den L-formade mur som omger bänkarna. Idag pågår odling på gården under sommarhalvåret.



Klassrummens fönstersättning som från utsidan upplevs som repetitiv och monoton bildar på insidan korta varierade sekvenser. Genomgående furuomfattningar placerar miljön i 1970-talet.

## Jordbro kultur- och föreningshus

Idag inhyses en rad verksamheter och föreningar tillsammans med kommunala verksamheter i f.d. Jordbromalmsskolans lokaler. Detta är en tillfällig lösning i väntan på en permanent byggnad. Efter beslut från KS i jan 2012 tar KSF med stöd av Jordbrodialogen och tillsammans med Kultur och fritidsförvaltningen fram ett verksamhetskoncept för ett nytt kultur och föreningshus i Jordbro vid Höglundaparken. Enligt de politiska direktiven får kultur- och föreningshuset omfatta högst 2500 m<sup>2</sup> BTA och ska rymma fritidsgård, föreningars ungdomsverksamhet, miljöverkstad, bibliotek, kulturskola/musikskola, verksamhet inom fria aktörer/ ej föreningsknuten verksamhet, utställningar/scen, kafé och andra allmänna ytor. Samutnyttjande av ytor ska även belysas i konceptförslaget.

För att ta reda på mer om dagens verksamhet och önskemål och behov kring kommande verksamhet inledde man en dialogprocess. Första steget i processen var en rad intervjuer. I en sammanställning av förväntningarna betonas bland annat att kulturhusets fokus bör vara på ungdomar, kultur, föreningar och kunskap. (ur "Förslag på Verksamhetskoncept för nya Jordbro förenings- och kulturhus", Kultur- och fritidsförvaltningen). Det man uppskattar mest med nuvarande lokaler och verksamhet är samarbetspotentialen som de gemensamma lokalerna innebär, men också den avskildhet som huset erbjuder i kraft av sin storlek och de många mindre lokalerna. Lokalernas oömheter och flexibilitet och skolans centrala placering i Jordbro betonas också. Kombinationen mellan kommunala och fristående verksamheter är också uppskattad, liksom att det finns tillgång på stora lokaler.



I entrén i nuvarande kultur- och föreningshuset finns en lista på några av de föreningar som verkar i huset. Huset är fullt med väggmålningar.



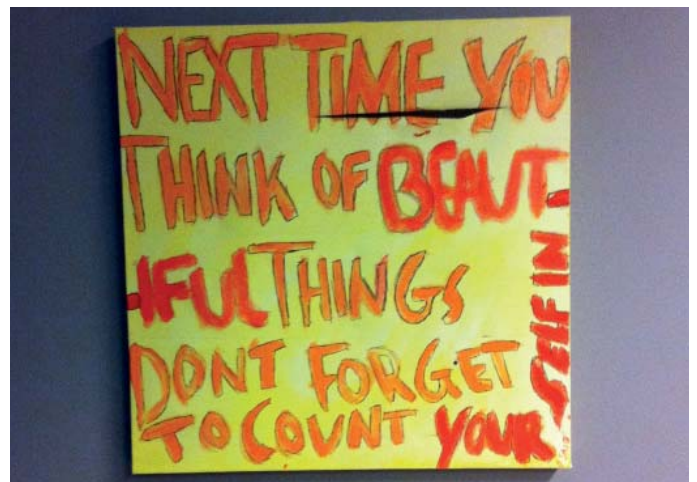
Jordbro Uniteds danssalar

Idag verkar sju kommunala verksamheter, fem föreningar och ett nyetablerat socialt företag i Jordbro kultur- och föreningshus. Verksamheterna ska enligt kultur- och fritidsnämndens programinriktning präglas av kultur, nyskapande, lärande och underhållning. Huset inrymmer kompetenser som skapar verksamhet och aktiviteter inom områdena kultur, fritid, idrott, natur, miljö, odling och social verksamhet. Huset är tillgängligt för allmänheten under verksamheternas öppettider och vid särskilda arrangemang. Verksamheterna samarbetar även ibland med externa parter i olika projekt. På så sätt fungerar dagens kultur- och föreningshus i Jordbro som en mötesplats för både nationellt/internationellt verksamma kulturgrupper och lokalt verksamma grupper.

Kommunledningen har diskuterat vikten av att undersöka om drift och byggnation av den nya verksamheten kan utföras av andra än kommunen för att minska investeringskostnader.



Väggmålningar, Unga inspiratörer



På väggen i en av korridorerna



Replokal och studio i östra delen av skolbyggnaden



Miljöverkstan i den västra delen av skolbyggnaden. Miljöverkstan odlar också på innergården.

## Övrig service och arbetsplatser

Serviceutbudet i Jordbro finner man främst i ovan beskrivna centrumanläggning samt i f.d. Jordbromalmsskolan. Utöver detta så finns också viss kommersiell service längs med Moränvägen. Planmässiga förutsättningar finns för fler verksamhetslokaler med olika typer av centrumverksamhet (exempelvis handel, kontor eller liknande) längs med Moränvägen inom ramen för detaljplan D225 (för detaljplanens avgränsning, se s. 11).

Huvuddelen av arbetsplatserna inom Jordbros bostadsområden finns inom offentlig sektor, dvs. inom vård, skola, bibliotek och omsorg.

Kartbilden nedan visar befintliga förskolor och grundskolor i Jordbro.



Karta över befintliga förskolor (blå prickar) och grundskolor (gröna).

## Hälsa och säkerhet

### Buller

Programområdet påverkas främst av trafikbuller från omgivande gator inkluderande Moränvägen, Södra Jordbrovägen samt Blockstensvägen. Relativt tät bebyggelse kantar dock dessa gator vilket verkar bullerdämpande för områdena innanför.

I samband med framtagandet av detaljplan för Kalvsvik 11:10 m.fl. samt pågående planarbete för del av Kalvsvik 11:3 m.fl. (se sidan 11 ovan) har trafikbullerutredningar tagits fram. Där konstateras det att avsteg behövs göras från gällande riktvärden för trafikbuller för bebyggelsen närmast Moränvägen.

### Förorenad mark

Förekomster av förorenad mark finns sannolikt i direkt anslutning till programområdet i norr, se kartbild nedan.



Kartbild som visar potentiella förekomster av markföroreningar direkt norr om programområdet (röd triangel).



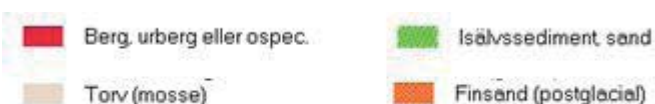
## PCB

PCB är ett miljö- och hälsofarligt ämne som bland annat påverkar immunförsvaret. Det finns trots förbud fortfarande kvar i miljön på grund av den långa nedbrytningstiden. En stor del av byggnadsbeståndet i Jordbro byggdes under den tid då PCB användes. Det är därför viktigt att undersökningar görs för att fastställa om PCB finns i byggnaderna. Haninge Bostäder AB har inventerat sitt bestånd och det förekommer förhöjda halter av PCB i Jordbro centrum samt i ytterligare några fastigheter. Några saneringar har ännu inte genomförts.

## Geotekniska förhållanden och radon

Geotekniska utredningar har utförts i samband med att befintlig bebyggelse uppförts. Den dominerande jordarten inom området är isälvsediment, sand. Del av Hurtigs park utgörs av berg (berg, urberg eller ospec.) och del av Höglundaparken av torv (mosse).

Området ligger inom låg- och normalriskmark avseende markradon.



## Teknisk försörjning

### Dagvatten

Generellt är kommunens dagvattenstrategi, antagen av kommunfullmäktige 2010-11-15, vägledande beträffande dagvattenhanteringen. Dagvattenstrategin redovisar ett antal övergripande principer, riktlinjer och krav som bör uppfyllas i samband med framtida byggnation. Exempel på det är bland annat att översvämningar ska undvikas, förorenat dagvatten ska renas före infiltration eller utsläpp till vattendrag, en utvärdering av de geologiska förhållandena ska ligga till grund för lokalisering och dimensionering av anläggningar samt att dagvattnet nyttjas för att skapa vackra vattenmiljöer.

Enligt dagvattenstrategin ska dagvatten om möjligt omhändertas lokalt, det vill säga på fastigheten. I annat fall ska dagvattnet fördröjas innan det avleds till recipient (dike, å, sjö, hav). Dagvattenstrategin poängterar även vikten av att arbeta med infiltrationsbenägna ytor vid exploatering, såsom grön och grusytor. Med andra ord ska hårdgjorda ytor begränsas.

Med undantag av Hurtigs park samt Höglundaparken är marken inom programområdet idag till stor del hårdgjord vilket innebär att infiltrationen av dagvatten är begränsad till de gräsytor som finns. Dagvatten inom programområdet leds främst ner till kommunens dagvattensystem vid Moränvägen och avrinner i förlängningen till Husbyån, med utlopp i Blista fjärd vid Årsta slott. Husbyån har en fastställd miljö kvalitetsnorm (MKN) med krav på att vattnets status ska förbättras från otillfredsställande till god före 2021.

Det har vid simulering visats att det råder översvämningsrisk inom del av programområdet, och att det behövs flödesfördröjning, se karta nedan.



I IVL, Översiktlig klimat- och sårbarhetsanalys Haninge kommun, redovisar att programområdets topografi i del utgör en sänka med översvämningsrisk (svart skrafferade områden).

## Dricksvatten och spillavloppsvatten

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt inom området. Området ligger inom verksamhetsområde för VA. Möjlighet finns att ansluta eventuell ny bebyggelse i centrum men inte för Hurtigs park. Kommunen har VA-ledningar under Hurtigs torg. I övrigt finns det VA-ledningar inne i centrumet som inte är kommunala. Dessa ansvarar fastighetsägaren för.

## Avfall

Återvinningscentral finns idag vid Jordbro företagspark ca 750 meter väster om programområdet. Vidare finns det återvinningsstationer inom närområdet för förpacknings- och tidningsavfall. Närmaste station ligger vid centumparkeringsen.

## El, tele och bredband

El, tele och bredband finns utbyggt inom området.

## Uppvärmning

Bebyggelsen är ansluten till Vattenfalls fjärrvärmesystem.

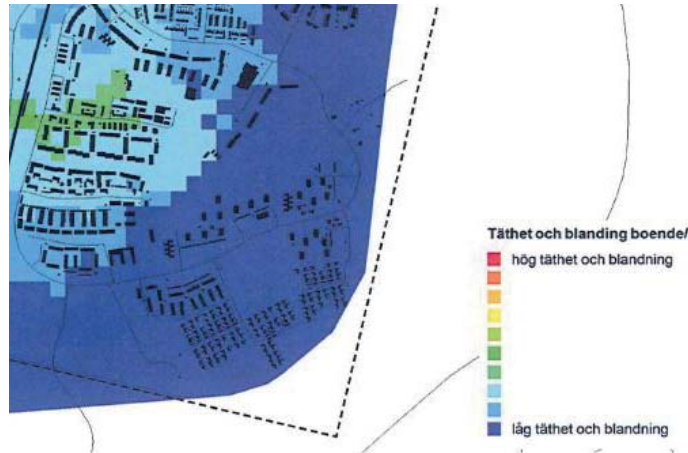
## Analys av centrala Jordbro

En nulägesanalys av Jordbros bostadsområden har tagits fram med fokus på vilken potential som finns för att förtäta området, vilka fysiska stadsbyggnadsförutsättningar som finns. Analysen presenteras i sin helhet i rapporten ”Tätare Jordbro – Förtätningspotential, Förtätningsscenarier och Konsekvensanalyser”, framtagen av Spacescape 20111030.

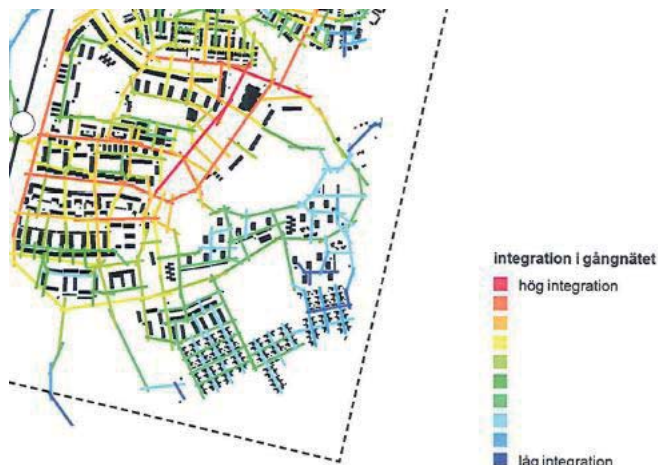
Den samlade analysen av Jordbro visar att det så kallade förtättningsbehovet (avser här den exploatering som ofta beskrivs som hållbar stadsutveckling, t.ex. förtätning i kollektivtrafiknära lägen) är som högst i de centrala delarna av Jordbro. Här finns mycket god närhet till kollektivtrafik, handel, service liksom till parker.

Analysen visar vidare att även förtätningstrycket (avser i stort marknadens efterfrågan på bostäder i attraktiva lägen) är som högst i de centrala delarna. Området runt Moränvägen är den del av Jordbro som har högst täthet och blandning av boende/arbetande. Den analys av tillgängligheten i gatunätet som har genomförts indikerar dock att centrum inte har något större naturligt flöde av människor som passerar utan att ha något direkt ärende dit. Analysen visar även att tätheten och blandningen är låg i Jordbro i en jämförelse med andra områden som exempelvis Handen. En ökad täthet skulle gynna en mer hållbar utveckling för den lokala handeln och servicen liksom stärka attraktiviteten och stadslivet i det offentliga rummet.

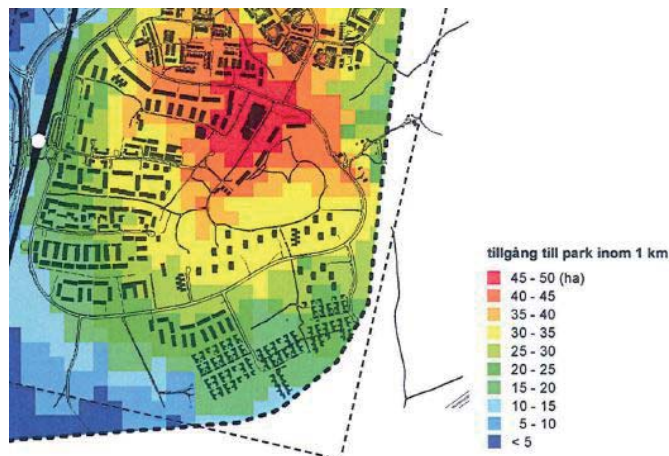
Rapporten redovisar analyser av Jordbros förtättningsutrymme vilket avser byggbarheten (t.ex. mängden byggbar mark). Förtättningsutrymmet är relativt generöst i Jordbro. Boende inom området har till exempel förhållandevis stor mängd grönyta per person. Detta indikerar att trycket på områdets grönytor i form av slitage inte kommer att bli orimligt högt som en konsekvens av de förändringar (fler antal bostäder/boende och verksamheter) som föreslås i detta planprogram. Parktillgången är även mycket god i de centrala delarna av Jordbro vilket kan sägas ge ett visst förtättningsutrymme i dessa delar.



Exempel på analysdiagram från genomförd förtätningsstudie. Täthet och blandning.



Exempel på analysdiagram från genomförd förtätningsstudie. Integration i gångnätet.



Exempel på analysdiagram från genomförd förtätningsstudie. Tillgång till parker.

## Sammanfattande slutsatser

Jordbro har stora tillgångar. En befolkning med stor kulturell mångfald, närhet till både tågstation, grönytor och rekreationsområden och ett rikt förenings- och kulturliv. Men centrumanläggningen och många av bostäderna runt om är slitna och centrumhandeln går dåligt. Hurtigs torg ligger otillgängligt och bortvänt. Torget upplevs som otryggt och slitet och fungerar dåligt som mötesplats. Inga befintliga bostäder finns i centrum och tillgängligheten begränsas bland annat av bristen på busstrafik samt gatunätets utformning.

Haninge kommuns strategi vid utvecklandet av den regionala stadskärnan innebär bland annat att arbeta mot en blandad, tät, trygg och attraktiv stad. Rapporten ”Tätare Jordbro” framhåller att en medveten förtätning kan medföra såväl ekonomiska som sociala mervärden, bland annat genom att utnyttja centrala lägen, skapa parknära bostäder, stärka serviceunderlaget, öka blandningen av bostäder och verksamheter, minska bilberoendet och levandegöra stadsmiljöer. På följande sida följer en kort beskrivning av stadsbyggnadskonceptet ”Blandstad”, vilket är utgångspunkten för de förslag som presenteras i detta planprogram.



*En blandstad är enkelt uttryckt en urban miljö med en hög grad av blandning. De typer av blandning som vanligtvis anses är funktionell, social och estetisk blandning. Blandstad är som planeringsideal ett centralt begrepp i stadsplaneringsdiskussionen. Det idealet är också vid sidan av den politiska visionen för Jordbro utgångspunkten i detta förslag. Idéerna om blandstad ligger i linje med gällande utvecklingsprogram för den regionala stadskärnan.*

## **Funktionell**

Funktionell blandning innebär att grundläggande funktioner inte är inte geografiskt separerade utan återfinns i samma byggnader, eller åtminstone i samma kvarter. För att uppnå funktionell blandning krävs lämpliga lokalytor samt en hög genomströmning av potentiella kunder (följaktligen är trafikplanering avgörande).

## **Social**

Social blandning innebär att olika grupper av människor inte är geografiskt separerade utan återfinns i samma byggnader, eller åtminstone i samma kvarter. Blandade upplåtelseformer kan vara ett sätt att uppnå om det innebär att prisnivåerna i området blir mer varierade. Det avgörande är att det finns en blandning av billiga och dyra lägenheter.

## **Estetisk**

Estetisk blandning innebär att byggnaderna inom ett område varierar stilmässigt, höjdmässigt och materialmässigt etc. Ju fler hus varje kvarter innehåller och ju fler arkitekter och byggbolag som delat på uppdragen desto större blir vanligtvis den arkitektoniska blandningen. Områden som byggs i ett svep, under kort tid och av få arkitekter och byggbolag, blir vanligtvis mindre varierade.

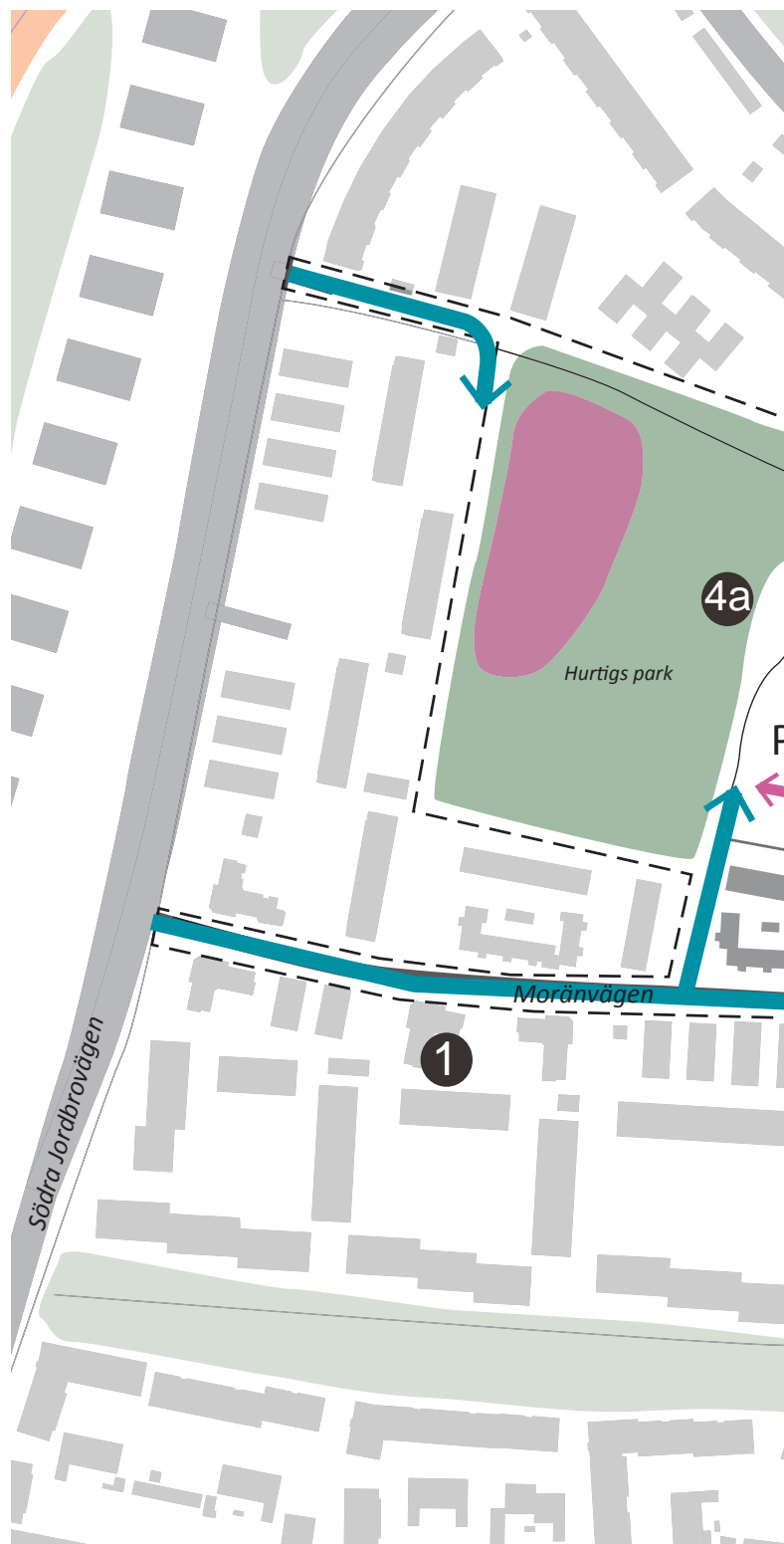
**i blandstaden** är trottoarerna lika viktiga som gatorna  
**i blandstaden** krockar det stora med det lilla, det gamla med det nya.  
**i blandstaden** behöver man inte köra bil för att handla mat  
**i blandstaden** leker barnen vid kommunhuset  
**i blandstaden** är det aldrig långt till ett gathörn  
**i blandstaden** finns det bänkar för trötta ben och sällskapssjuka  
**i blandstaden** finns spår av det som en gång var  
**i blandstaden** ligger moskén bredvid folkets hus  
**i blandstaden** hörs musik från körövningar och nattklubbar  
**i blandstaden** är inget hugget i sten  
**i blandstaden** kan man inte alltid undvika konflikter  
**i blandstaden** är det lätt att få idéer och lätt att förverkliga dem  
**i blandstaden** är man ung, gammal och mittemellan  
**i blandstaden** har man alltid ett träd i ögonvrån  
**i blandstaden** kan man välja hyreslägenhet eller bostadsrätt  
**i blandstaden** är osäkerhet ibland något bra  
**i blandstaden** är det lätt att göra sin röst hörd  
**i blandstaden** är innehåll viktigare än form

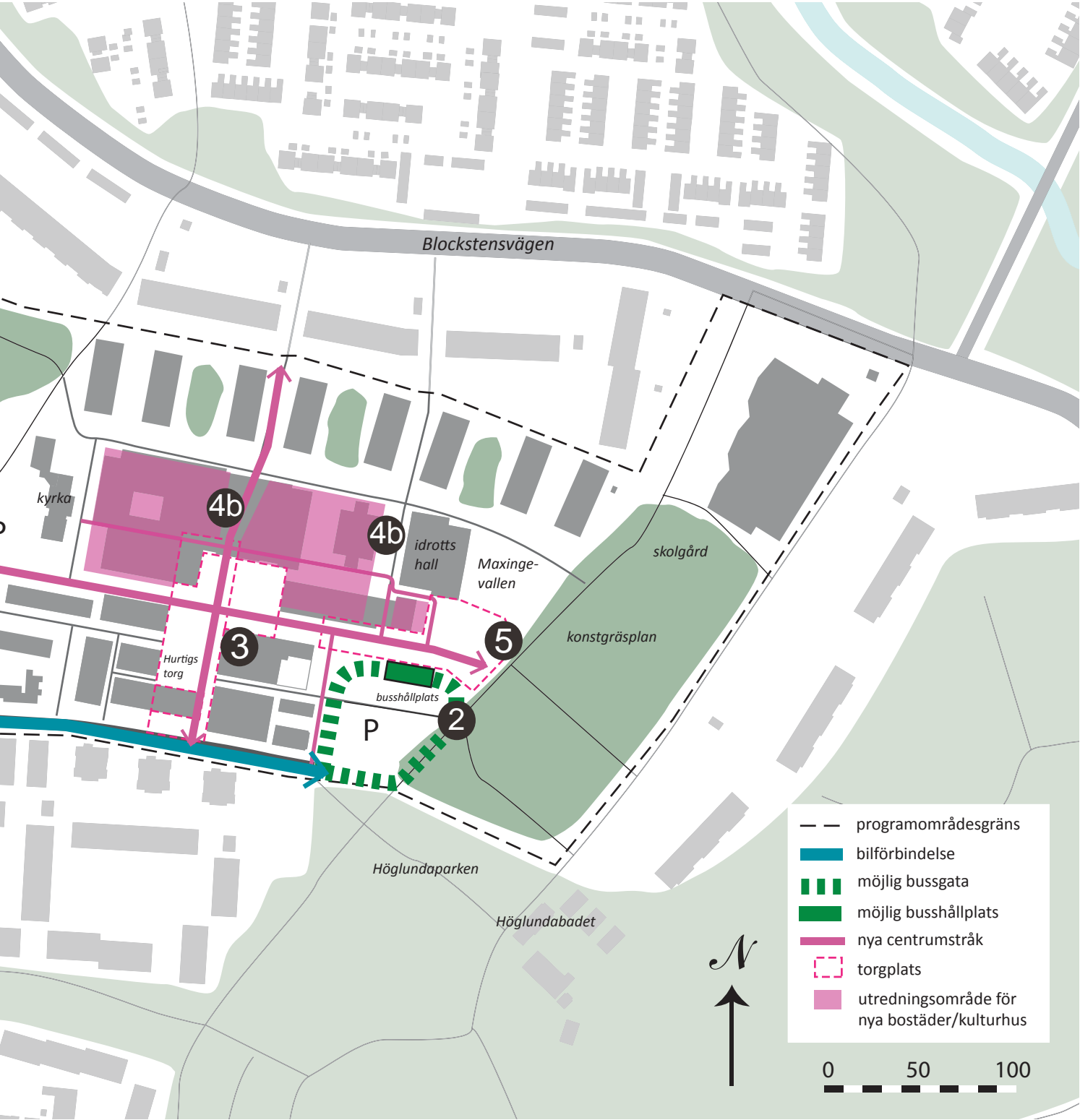
# PROGRAMFÖRSLAG

I följande kapitel redovisas förslag på fysiska åtgärder för att utveckla programområdet. Åtgärderna är uppdelade på sex olika punkter samt en rad principer. De fysiska förändringarna är presenterade på en förslagskarta och åtföljda av en förklarande text. Förslaget finns också presenterat på en större plansch.

## Programförslag

- 1 Koppla ihop pendeltågstationen och centrum - gör om Moränvägen till ett stråk. (se s. 32)
- 2 Kollektivtrafik till centrum. (se s. 33)
- 3 Samla människorna - tillgängliggör Jordbro centrum. (se s. 34)
  - 3a Etablera/förtydliga viktiga stråk.
  - 3b Publika verksamheter invid stråk och torg, tillgång till billiga lokaler.
- 4 Tillför människor till centrum och Hurtigs park. (se s. 35)
  - 4a Terränganpassat boende i Hurtigs park. (se s. 36)
  - 4b Tre - fyra våningar i ny centrumbebyggelse (se s. 37)
- 5 En ny plats mellan Höglundaparken och centrum. (se s. 38)
- 6 Permanent kultur- och föreningshus, två alternativ (se s. 39)
  - 6a Ny byggnad med entré mot Hurtigs torg och Höglundaparken (se s. 40).
  - 6b Bevara f.d. Jordbromalmsskolans huvudbyggnad som kulturhus och bygg bostäder på platsen för hus M och F. Öppna en förbindelse genom byggnaden för att sammanlänka torget och bostadsbebyggelsen norr om centrum (se s. 41).





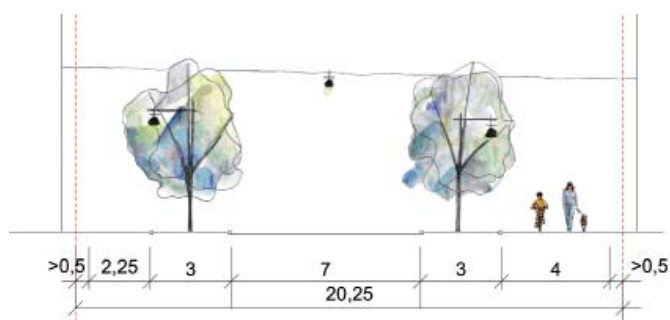
## 1 Koppla ihop pendeltågstationen och centrum - gör om Moränvägen till en stadsgata

Moränvägen är ett viktigt stråk mellan centrum och pendeltågstationen. Det syns inte idag. Stråket bör ges den utformning dess betydelse kräver, t.ex. genom kantstensparkeringar, sittbänkar, träd och finare markmaterial. Cykelstråket, som idag är brutet vid centrumanläggningen, bör i enlighet med cykelplanen (Haninge kommun 2010) gå obrutet längs hela Moränvägen. Verksamheter i bottenvåningarna mot Moränvägen bör möjliggöras i kommande detaljplaner längs med gatan. Planmässiga förutsättningar finns för detta inom ramen för detaljplanen för Kalvsvik 11:10 m.fl., antagen under 2013 (se sidan 11 ovan). Exempel på gatusektion för utformning av Moränvägen (se illustration till höger) hämtas från gestaltningsprogrammet för den yttre miljön i Haninge kommun, beskrivet under "Tidigare ställningstaganden" ovan. Gatan kräver minst en 3-vånings bebyggelse, att bebyggelsen placeras nära fastighetsgränsen, samt att en allé anläggs för att skapa ett intimt gaturum. Den typ av träd som väljs bör ha egenskaper som gör att känslan av ett brett gaturum minskar. Trottoarerna skiljs från körfält av en möbleringszon där träd, lyktstolpar, bänkar, busskurer och annat kan placeras. I möbleringszonen kan även parkering inrymmas. Den här gatan kan ha enkelriktade cykelfält i anslutning till körbanan eller så ersätts en trottoar av en gång- och cykelbana med bredden 4,0 meter.

Platsen där Moränvägen möter Södra Jordbrovägen och pendeltågstationen är otydlig. Här bör det vara lätt att orientera sig och lätt att ta sig över gatan. Ett samlat grepp kring gestaltningen av stadsrummet kan bidra till att förtydliga platsen, till exempel med hjälp av sittbänkar, konst eller planteringar.



Moränvägen idag.



Principsektion för gaturum ur "Gestaltningprogram för den yttre miljön i Haninge kommun".



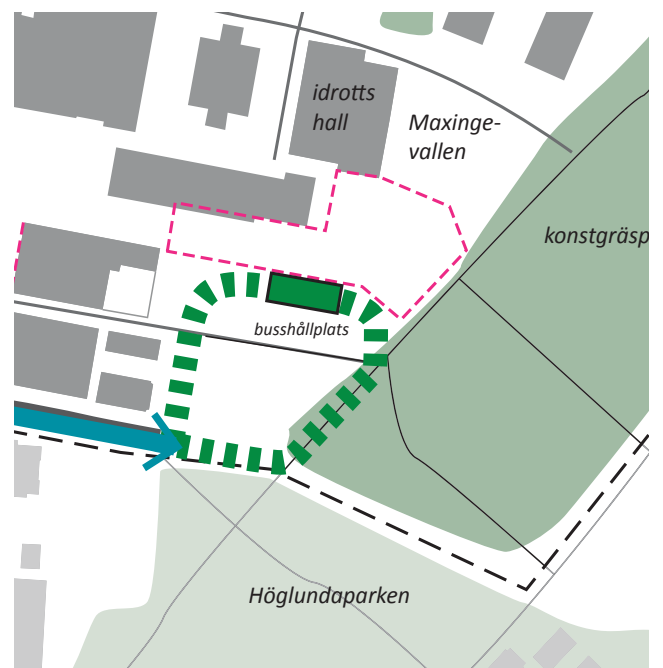
Exempel på hur en gata av Moränvägens storlek och funktion kan utformas för att fungera som vistelserum. Bild från Tranås.



## 2 Dra fram kollektivtrafik till centrum

60-talets trafikseparering är trots dess delvis hämmande effekter på stadslivet uppskattad av många i Jordbro utifrån den trygghet och det lugn avsaknaden av biltrafik innebär. Att exploatera och utveckla med måtta och stor hänsyn till den trygghet trafiksepareringen innebär är viktigt. Den huvudsakliga förändringen av trafikstrukturen som planprogrammet föreslår är en kollektivtrafikförbindelse till centrum. En vändplan vid centumparkeringen med hållplats på dagens parkeringsplats föreslås.

Delar av vändlingarn kan utformas som delat utrymme, s.k. "shared space". Shared space betyder att fordon och fotgängare delar på samma kommunikationsyta. Med markbeläggningar, planteringar etc. signaleras att all rörelse sker på fotgängarnas villkor. Målet är att ändra på det faktum att det ofta är fordonen som dominerar i stadsrummen.



Utbyggnad av busstrafiken.



En form av shared space. Alingsås.

## 3 Samla människorna - levandegör Jordbro centrum

Jordbro centrum är som många små svenska stadsdelscentrum ganska litet, och underlaget för folkliv och handel är begränsat. För att förbättra förutsättningarna för Jordbro centrum som mötesplats är det viktigt att förstärka de fysiska förutsättningar som finns för att samla de människor som rör sig i området. Ett sätt är att förtydliga och upprusta viktiga stråk till och förbi centrum och Hurtigs torg, samt att öppna upp nya stråk där människor gärna vill röra sig. Ett annat sätt är att möjliggöra verksamheter, kommersiella såväl som offentliga, i bottenvåningarna längs dessa stråk:



Förslag på nya/förstärkta stråk genom centrum. Beige fält med streckad linje är lägen för öppningar som behöver åstadkommas för att möjliggöra stråken.

### 3a Förbättra stråken till torget.

Idag ligger det centrala Hurtigs torg krångligt till och är effektivt avskuret både från bebyggelsen i norr och Moränvägen i söder. Öppningar föreslås etableras i norr och söder och befintliga kopplingar i öst-västlig riktning förstärks. Detta innebär att delar av bebyggelsen rivs. De verksamheter och lokaler som försvinner ersätts av nya lokaler i ny bebyggelse.



Torg med verksamheter i bottenvåningarna och bostäder ovanpå. Guldheden, Göteborg.

### 3b Publika verksamheter invid stråk och torg och tillgång till billiga lokaler

Vid planläggning av centrumbebyggelsen ska lokaler i bottenvåningarna mot torg och stråk möjliggöras för ny bebyggelse, med entréer mot torget/stråken. En blandning av små och stora, nyetablerade och äldre verksamheter tillför mycket till centrummiljön. För att småverksamheter ska kunna drivas krävs billiga hyror. Av detta skäl bör tillgången till billiga lokaler bevakas.



Lägen för entréer till publika verksamheter (förslag 6a till vänster, förslag 6b till höger.)

## 4 Tillför människor till centrum och Hurtigs park

Ett annat sätt att förbättra förutsättningarna för stadsliv under fler av dygnets timmar samt att öka underlaget för centrumverksamheterna är att bygga fler bostäder i anslutning till eller i närheten av centrum och Hurtigs torg. Ny bostadsbebyggelse inkluderande ca 200 bostäder föreslås i två huvudsakliga lägen, dels i den norra delen av Hurtigs park (4a) dels i anslutning till Hurtigs torg (4b). Tillfartsvägar till ytor för samlad markparkering föreslås i två lägen, dels i anslutning till Hurtigs parks nordvästra hörn, dels på befintlig parkeringsyta invid kyrkan.

Förutsättningar skapas för eventuella äldreboenden inom bostadskvarteren då dessa ryms inom planbestämmelsen för bostadsändamål. Planläggning pågår också för äldreboende inom ramen för detaljplan för del av Kalvsvik 11:3 m.fl. Bedömningen är att detta är tillräckligt för att möta behovet av äldreomsorg i Jordbro.

En blandning mellan bostadsrätter, hyresrätter och studentbostäder föreslås. Upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar är dock något som inte kan regleras i detaljplanen, utan måste bevakas i den politiska processen. Möjlighet finns att i ett eventuellt exploateringsavtal ställa sådana krav.



## 4a Naturanpassat boende i Hurtigs park

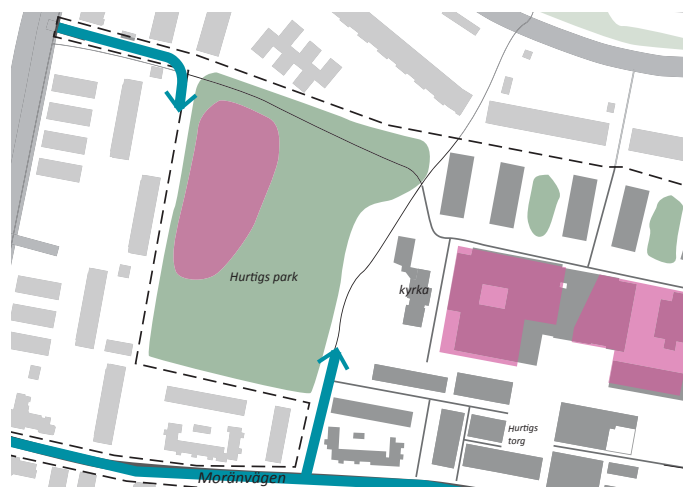
Hurtigs park är ett stycke rekreativt och socialt värdefull bostadsnära natur<sup>1</sup>. Den främsta kvaliteten med bostadsnära natur är att den ligger just nära bostaden och kan ge en känsla av natur och grönska. Att det finns bostadsnära angränsande naturområden och mindre grönytor insprängda i bebyggelsen har stor betydelse särskilt för grupper som inte alltid tar sig så långt på kort tid som barn, funktionsnedsatta, äldre och sjuka. Hundägare är en annan grupp som använder den bostadsnära naturen mycket. Bostadsnära natur av hög kvalitet ska vara nåbar för alla oavsett kön, etnicitet, funktionshinder, socioekonomisk status och ålder.

I Hurtigs park föreslås en terränganpassad bebyggelse i de norra, mer flacka delarna av parken. En estetisk blandning ska eftersträvas för ny bebyggelse. Detta kan åstadkommas genom att byggnationen utförs av flera olika arkitekter och byggherrar, att bebyggelsen delas upp på fler mindre fastigheter samt att allt inte byggs samtidigt.

Stora delar av Hurtigs park liksom lekplatsen föreslås bevaras. Tillkommande bostäder kan med en omsorgsfull gestaltning innebära ökad trygghet och tillgänglighet och att fler människor får bo med god tillgång till natur. Möjlighet till småskaliga verksamheter som inte är störande för omgivningen bör prövas i kommande planläggning.

Angöring med bil föreslås i det nordvästra hörnet av bebyggelsen (se även illustration på sidan 35).

<sup>1</sup> I forskningen har 300 m visat sig vara ett gränsvärde för hur långt man är beredd att gå till ett grönområde för att man ska använda det ofta.



Utredningsområde för nya bostäder i Hurtigs park



Naturlekpark Trollskogen, Helsingborg



Tät bostadsbebyggelse. Understenshöjden är en ekoby i Björkhagen, strax utanför Stockholms stadskärna.

## 4b Tre - fyra våningar i ny centrumbebyggelse

Kritiken mot 60- och 70-talets förortsbebyggelse har ofta riktats mot dess storskalighet och anonymitet. I motsats till detta har bebyggelsen i Jordbro centrum idag en låg och mänsklig skala som bör beaktas och respekteras vid ny exploatering. I förslaget begränsas tillkommande bebyggelse till 4 våningar. Verksamheter i bottenvåningarna ska möjliggöras. I vissa strategiska lägen där så bedöms lämpligt föreslås verksamheter möjliggöras i flera plan.

Väljer man att etablera nytt kulturhus på platsen för byggnad F, så föreslås bostäder etableras på platsen för huvudbyggnaden (H) samt byggnad M. Förslaget förutsätter att verksamheterna i huset kan pågå under en ombyggnad.

Väljer man att ompröva rivningsbeslut av huvudbyggnaden och behålla delar av f.d. Jordbromalmsskolan för kultur- och föreningshusets räkning (se vidare på sidan 41 nedan), så föreslås nya bostäder etableras på platsen för byggnad F och M, som rivs i enlighet med tidigare fattat beslut. I detta scenario kan högre våningshöjd än fyra vara rimligt för delar av bostadsbebyggelsen. Också detta förslag förutsätter att verksamheterna i huset kan pågå under en ombyggnad.

En estetisk blandning ska eftersträvas för ny bebyggelse. Detta kan åstadkommas genom att byggnationen utförs av flera olika arkitekter och byggherrar, att bebyggelsen delas upp på fler mindre fastigheter samt att allt inte byggs samtidigt.



Förslag som innebär att huvudbyggnaden rivs.



Förslag som innebär att huvudbyggnaden behålls men öppnas upp vid läge för stråk norrut från torget.



Bostadshus i trä, SOA Architectes

## 5 En ny plats mellan Höglundaparken och centrum



Platsen mellan Höglundaparken och centrumbebyggelsen enligt förslag 6a (se även sidan 40). Illustration Johanna Andersson.

Kopplingen mellan befintligt centrum och Höglundaparken/skolan/Maxingevallen/buss hållplatsen blir liksom Moränvägen ett viktigt stråk. Där detta stråk möter Höglundaparken kan en plats för vistelse etableras.

Bebyggelsen dras tillbaka en bit från Höglundaparken och skapar en plats framför med fint söder- och österläge och generös utblick över Maxingevallen, skolan, Höglundaparken, gräsplanen och verksamheterna (inlastning, parkering etc) direkt öster om centrumanläggningen (nuvarande parkeringsplatsen). Platsen har potential att bli ett livligt stadsrum.

Kulturhuset ges en entré åt detta håll. Alternativt möjliggörs verksamheter i bottenvåningen på föreslagen bostadsbebyggelse i detta läge om man väljer att inrymma kulturhuset i f.d. Jordbromalmsskolan (alternativ 6b).

## 6 Permanent kultur- och föreningshus



Hurtigs torg enligt förslag 6a, där Jordbomalsskolan rivs (se även sidan 40). Illustration Johanna Andersson.

Lokaliseringen av kultur- och föreningshuset bör stödja befintligt kulturliv genom att det ges en tydlig och central plats i Jordbro centrum.

Som en utgångspunkt i inriktningsbeslutet från 2012 anges att lokalbehovet för kultur- och föreningsverksamheterna i Jordbro uppgår till 2500 m<sup>2</sup> BTA (bruttoarea), eventuellt i två plan. Bottenvåningen bör ha en stor gemensam entréhall med stora fönster mot omgivningen. Byggnaden bör få tydlig koppling/entréer mot de viktiga stadsrummen Hurtigs torg och platsen mellan centrumbebyggelsen och Höglundaparken.

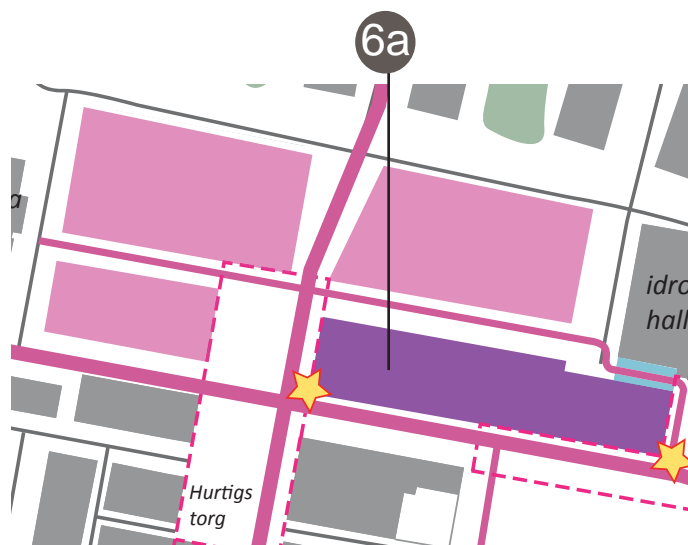
Byggnaden bör vara robust och flexibel, lokalerna bör vara tåliga och oömma och inbjuda till ett fritt experimenterande.

Ett villkor vid byggnation är att befintlig föreningsverksamhet kan fortsätta verka under nybyggnationen/ombyggnationen. Detta är möjligt för båda förslagen.

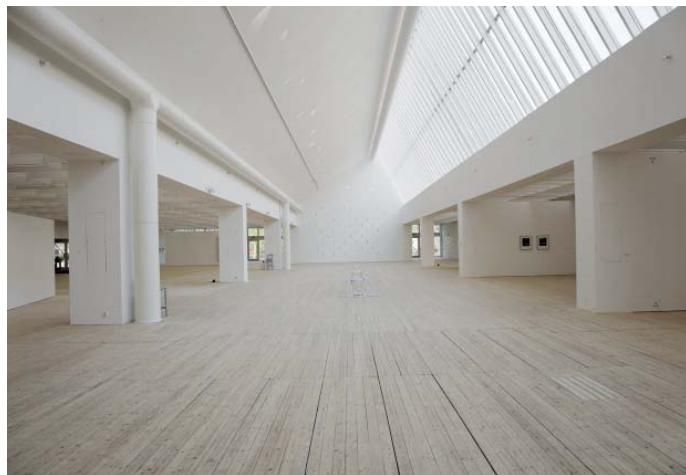
## 6a Ny byggnad med entréer åt två håll.

**Alternativ 1 (6a i planförslaget)** utgår från att f.d. Jordbromalmsskolans byggnad H, M och F (se sid. 19) rivs och ersätts med bostäder och verksamheter. På platsen för byggnad F föreslås kultur- och föreningshuset inrymmas i en långsmal byggnad, en eller två våningar, med en entré mot Hurtigs torg och en mot Höglundaparken. Längs med den södra fasaden löper det öst-västliga huvudstråket. Vid den östra entrén skapas en söderfasad med fint solläge vid den nya torgplatsen. I det nordöstra hörnet föreslås en anslutning på plan två till idrottshallen (byggnad G) för samutnyttjande. Eventuellt kan fri passage i markplan bibehållas.

Bilderna till höger är hämtade från konsthallen i Malmö, som i kraft av sin lågmäldhet, funktionalitet och skönhet kan fungera som en inspiration. Det är en lokal för konstutställningar, men grundidén är att lokalen ska tåla att arbetas om, spikas och målas på och i och förändras efter önskemål. Invändiga material är tåliga och robusta, byggnaden inbjuder till experiment och verksamheter av många olika slag och den öppnar sig med stora fönster mot den omgivande staden.



Kulturhuset markerat med mörkt lila färg.



Malmö konsthall av Klas Anshelm.



6b

## Kultur- och föreningshuset inryms i f.d. Jordbromalmsskolan

### Alternativ 2 (6b i planförslaget)

F.d. Jordbromalmsskolan huvudbyggnad bevaras. En en glasad gång/öppning etableras genom byggnaden i nordsydlig riktning för att möjliggöra passage till torget norrifrån. Byggnad M och F rivs och ersätts med bostäder med möjlighet till publika verksamheter i bottenvåningarna. Särskilt viktig är läget mot Höglundaparken (den orangea stjärnan i bilden markerar entréläget för denna byggnad) för att ta vara på platsens offentlighet.

Utgångspunkten för förslaget är möjligheten att ta vara på de arkitektoniska och funktionella värden som den gamla skolbyggnaden besitter. Förslaget innebär dock att man inte kan åstadkomma samutnyttjande mellan kultur- och föreningshuset och idrottshallen.

Exempel på ett projekt där man valt att bygga om en snarlik skolbyggnad till ett kultur- och entreprenörshus finns i Hovsjö, Södertälje. TelgeHovsjö som bolaget heter bildades speciellt för att vända utvecklingen i ett utsatt miljonprogramsområde till någonting bättre. Bolaget använder resurser för fastighetsrenovering till att bygga upp områdets sociala kapital. Ombyggnaden utfördes med hjälp av arbetskraft och kunnande på plats, t.ex. arbetslösa ungdomar.



Kulturhuset med mörkt lila färg.



F.d. skolbyggnad i Hovsjö under renoveringen.

## Fyra principer

### Fler människor ger ökad trygghet

En trygg plats är befolkad av människor under en längre tid av dygnet - inte bara de timmar då affärerna i centrum är öppna. Tillför man bostäder vid torget och i Hurtigs park, liksom möjliggör ett fortsatt levande kultur- och föreningsliv i Jordbro, så befolkar man de offentliga miljöerna med fler människor.

### Upprustning och underhåll

Torget och de offentliga miljöerna i centrum är slitna och illa skötta. Detta gäller också befintligt bostadsbestånd. En upprustning och renovering av bostadsbeståndet och de offentliga miljöerna är nödvändig. Ansvaret för detta liksom för städning vilar på fastighetsägarna i området, av vilka kommunen är en.

### Bygg hållbart och grönt

Ny bebyggelse ska givetvis uppföras på ett miljövänligt sätt och bidra till en hållbar utveckling. Hållbart byggande kan till exempel vara att bygga med återvinningsbara material, bygga bostäder och hus med lång livslängd, låga drift- och underhållskostnader, användande av solenergi (solfångare och solceller), energisnål gatubelysning, eller etablerande av effektiv nätuppkoppling för att möjliggöra hemarbete. Detta kan också innebära att nya byggnader förses med växttak för fördröjning och rening av dagvatten. Dagvattenhantering kan användas som ett gestaltande element i staden. Ytor för stadsodling föreslås etableras.

### Blanda gammalt och nytt

När man exploaterar och bygger nytt i befintliga miljöer är det viktigt att man gör det med hänsyn till platsens historia och kunskap om befintliga värden. Dessa kan utgöras av minnen, väggmålningar, växter, mötesplatser, sittplatser i solen, plats för tillfällig torghandel. Att låta gamla byggnader stå kvar, sida vid sida med nya, hjälper människor att känna sig hemma. Att välja att i första hand bevara och förbättra än att riva visar respekt för den befintliga miljön och de minnen som är kopplade till denna.



Trä är ett exempel på ett återvinningsbart material.

## Parkeringsprinciper

Boendeparkeringen liksom besöksparkering och övrigt rörligt behov inom området löses genom samlade markparkeringar och/eller möjlighet att inrymma parkeringar/garage i bottenvåningar för valda delar av bostadsbebyggelsen. Utöver detta är ambitionen att inrymma kanstensparkering längs med Moränvägen. Parkeringsbehoven måste utredas vidare när man längre fram i processen vet mer om områdets innehåll och struktur.

Parkeringsnorm för bostäder och verksamheter ska utredas i kommande detaljplaner. Viktigt att ta hänsyn till är den övergripande parkeringsutredning som kommunen för närvarande håller på att ta fram.

Frågor som särskilt ska behandlas och utredas vid fastställande av p-norm är:

1. Möjligheter för samutnyttjande avseende såväl boendeparkering som parkering för verksamhet.
2. Eventuell differentiering av p-normen.

Utöver bilparkering behöver cykelplarkeringar anordnas inom området. Kommunens cykelplan anger bl.a. att cykelparkering bör ingå i alla nybyggnadsprojekt. Väl planerade och designade cykelparkeringar bidrar till att öka statusen för cykeln som färdmedel och blir ett positivt inslag i gatumiljön och inom gårdsmiljöer. Cykelparkeringen bör vara väderskyddad åtminstone vid större målpunkter och knutpunkter. Viktigt är att ta hänsyn till funktionshindrades behov. Cykelparkeringar bör placeras högst 25 meter från målpunkt. En specifik norm för minsta antal cykelplatser/bostad ska utredas och fastställas i kommande detaljplan.

## Behov av platser inom förskola/grundskola

Med den nya föreslagna bostadsbebyggelsen tillkommer ett behov av förskoleplatser och platser inom grundskola. Ett nyckeltal att använda vid beräkning av behov av förskolor vid ny bostadsbebyggelse är 1 fsk/300 bostäder.

Programförslaget skapar förutsättningar för ca 200 nya bostäder. I detaljplanen för Kalvsvik 11:10 m.fl. (D225, se sidan 11 ovan) finns en outnyttjad bygg rätt för en förskola direkt söder om Hurtigs park. Bedömningen är att detta tillsammans med befintliga förskolor inom området är tillräckligt för att tillgodose behovet av förskoleplatser för de bostäder som föreslås i både detta planprogram samt i detaljplanen för Kalvsvik 11:10 m.fl.

## Tillgänglighet

Tillgängligheten regleras av gällande lagstiftning. Allmänt gäller kommunens vägledning för arbete med funktionsnedsättningsfrågor (Lätt och rätt för alla, antaget 2013). Stor vikt ska läggas vid att god tillgänglighet skapas mellan bostädernas entréer och målpunkter i omgivningen (parkering, skola, förskola, buss, pendeltåg, butiker, rekreation etc.) genom omsorgsfull höjdsättning och detaljprojektering av kvartersmark, gator och bebyggelse.

## Förslagets effekter på människors rörelse

Utöver tillskottet av nya bostäder som föreslagen utformning innebär kan programförslaget även medföra såväl sociala som ekonomiska mervärden. Exempel på detta är att förslaget tar fasta på områdets centrala läge i Jordbro nära kollektivtrafik, parknära bostäder skapas, det lokala service- och marknadsunderlaget stärks, blandningen av bostäder och verksamheter ökar och stadsmiljön levandegörs. Nya gator och stråk för gående och cyklister kompletterar befintlig infrastruktur så att kopplingarna och därmed integrationen mellan olika områden och olika målpunkter (pendeltågstationen - centrum - Höglundaparken - skolan, bostadsområden söder om Moränvägen - bostadsområden norr om centrum) stärks. Gatorna och vägarna utformas mer som ett nät istället för återvändsgator.

Den ökade integrationen blir tydlig i en genomförd syntaxanalys, se bilder till höger. Röda stråk avser de mest frekventerade stråken. Kartan visar hur väl olika stråk är kopplade till andra stråk på en stadsdelsövergripande nivå. Höga värden innebär att de stråken har en god tillgång till övriga stråk och därmed även är centrala stråk i gatunätet. De med högst s.k. integrationsvärden har viktiga roller i gatunätet och det är också här det rör sig mycket människor. Vad som tydligt framkommer vid en jämförelse mellan syntaxanalysen för befintlig situation och situationen i planförslaget är hur viktig den nord-sydliga kopplingen genom centrum är för att göra centrum mer befolkat.



Syntaxanalys av centrum (Spacescape 2011) Röd färg avser de mest integrerade stråken. Här syns tydligt hur avskilt centrum är.



Syntaxanalys av förslaget med nybyggt kulturhus (Spacescape 2014).



Syntaxanalys av förslaget med bevarad skolbyggnad (Spacescape 2014).

## Fortsatt utredningsbehov

### Trafikutredning/Trafikbullerutredning

Trafikmängder på Moränvägen kan öka i och med föreslagen förtätning och upprustning. Studier av detta ska göras i fortsatt planarbete tillsammans med en trafikbullerutredning.

### Naturinventering Hurtigs park

Hurtigs park är ett stycke tätortsnära natur och som sådant mycket värdefullt. I samband med fortsatt planarbete bör området inventeras och studeras. Höga krav på kvalitet och anpassning till topografi och natur bör ställas på tillkommande bebyggelse, liksom bebyggelsens möjlighet att tillgängliggöra parken för allmänheten och de kringboende.

### Kollektivtrafik

Eventuella nya kollektivtrafikförbindelser behöver studeras närmre i samarbete med trafikhallaren.

### Gestaltningssprogram

Ett gestaltningssprogram för de offentliga miljöerna (Moränvägen, stråk och torgytor) samt kommande bebyggelse på kvertersmark bör tas fram i samband med fortsatt detaljplanarbete. Gestaltningssprogrammet ger riktlinjer för utformningen av gatusektioner samt val av markmaterial, belysning, möblering, och träd. Vid nyexploatering och upprustning av befintliga områden ska gestaltningssprogrammet sätta ramar för hur Jordbros utemiljöer bör utformas.

Det finns ett mindre antal omsorgsfullt ordnade trädplanteringar kring f.d. Jordbromalmsskolans byggnader. Hänsyn bör om möjligt tas till dessa vid fortsatt planläggning.

### Dagvattenutredning /Översvämningsrisk

Dagvattenhanteringen ska utredas i kommande detaljplanarbete. Dagvattenutredningen bör ge tydliga besked om eventuella lågpunkter/behov av översvämningsyta.

### Konsekvensbedömning

Vid tiden för framtagandet av detta planprogram saknas underlag angående de sociala och samhällsekonomiska konsekvenserna av förslaget att riva befintlig byggnad vilket gör en bedömning av de två utvecklingsförslagen svår. Det konstateras i avsnittet förutsättningar att området är socialt känsligt och socioekonomiskt utsatt varför ett sådant underlag är särskilt angeläget. En konsekvensbedömning bör tas fram som analyserar förslagen utifrån en resurshushållningsmässig aspekt samt i en social konsekvensanalys där miljöns känslighet och kulturhistoriska betydelse särskilt ska beaktas. Prövningen bör också innefatta en beskrivning av f.d. Jordbromalmsskolans arkitektoniska och kulturhistoriska värde.

### Barnperspektivet

För att belysa barn- och ungdomsperspektivet i kommande detaljplaneprocess bör en särskild barnkonsekvensanalys tas fram och utgöra planeringsunderlag vid olika beslut om hur området ska utformas. Barnkonsekvensanalysen kan exempelvis ta upp frågor kring hur barn och unga i Jordbro ser på en plats/byggnad, närmiljön, stadsdelen och vilken roll området har för barn och ungas liv i staden som helhet med avseende på vardagsliv, identitet, samspel och lek, hälsa och säkerhet samt möjligheter att skapa samband i staden (sammanhållen stad).

## Genomförandefrågor

Inom ramen för kommande detaljplanering ska frågor rörande de organisatoriska (ansvarsfördelning, huvudmannaskap), fastighetsrättsliga (exempelvis fastighetsbildning och konsekvenser för de fastigheter som berörs) och tekniska (trafik, vatten och avlopp etc.) åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av området utredas. Vidare behöver avtalsfrågor utredas, exempelvis frågor rörande kommande exploateringsavtal, eventuella avtal beträffande ledningsrätter, överenskommelser om markinträang, servitutsavtal etc.

## Medverkande i programarbetet

Karolina Embring	Planarkitekt
Torbjörn Blomgren	Planarkitekt
Johanna Andersson	Planarkitekt
Malin Löfgren	Kommunekolog
Kent Lindgren	Trafik
Hans Kristiansson	VA