

LOKALISERINGS- UTREDNING

Utredning inför planläggning för östra Mjölby tätort.



Mjölby kommun

Innehåll

Bakgrund	3
Metod	5
Norra Eldslösa	6
Östra Eldslösa	7
Södra Eldslösa	8
Fridhem	9
Hålaskogen	10
Sammanfattande bedömning	11

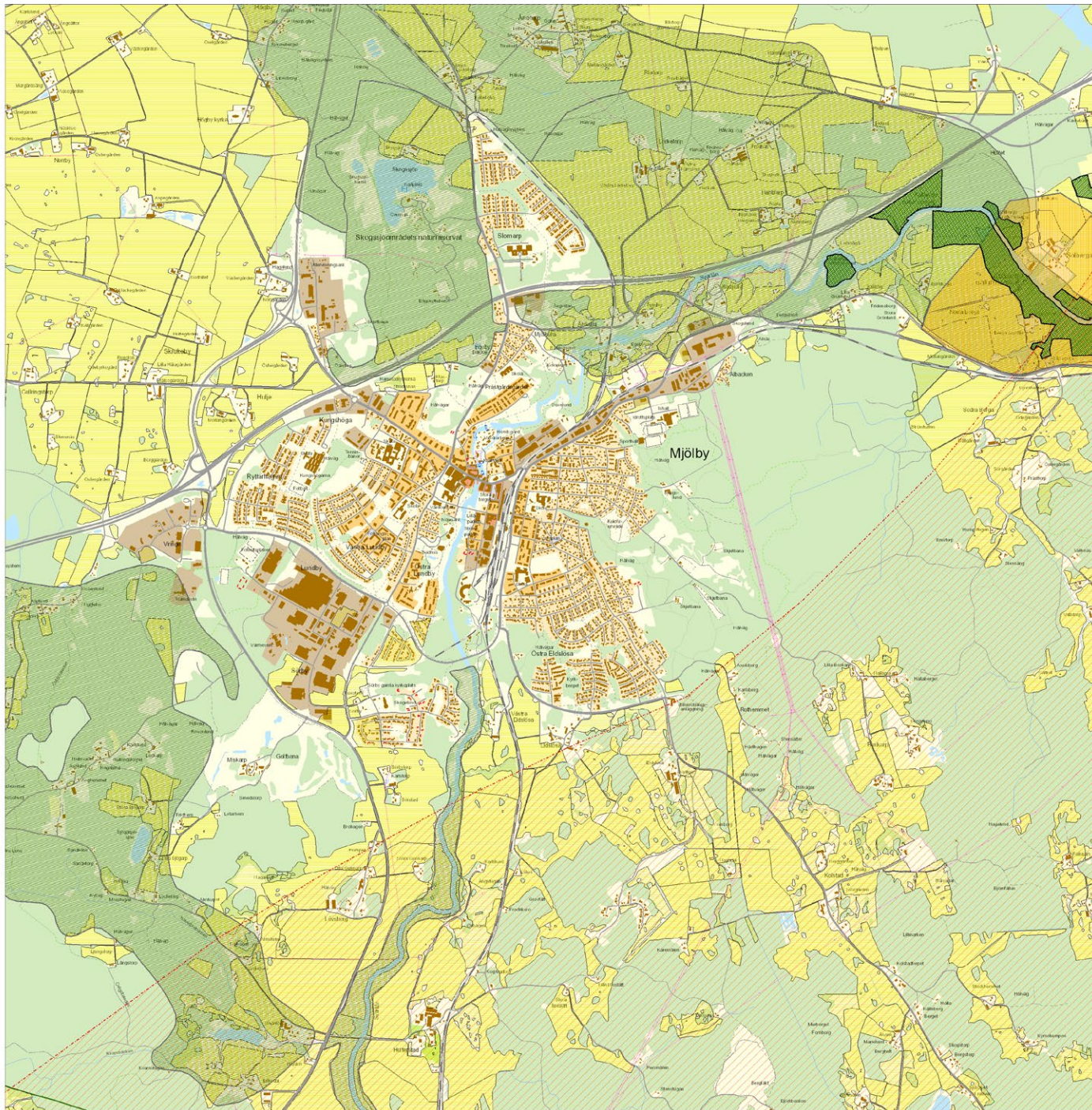
Sammanfattning

Lokaliseringsstudien syftar till att vara ett kunskapsunderlag inför kommande exploatering för både villatomter och ny skola i östra delen av Mjölby. Oavsett i vilken riktning tätorten expanderar finns stora intressekonflikter mellan olika markanvändningar. I utredningen jämförs 5 alternativa lokaliseringar för både en ny skoltomt samt exploatering för att få fram nya villatomter: Eldslösa Norra, Eldslösa Östra, Eldslösa södra, Fridhem samt Hålaskogen. Hålaskogen bedöms i nuläget ligga för perifert och Fridhem har för liten och kuperad exploaterbar yta både för en ny skoltomt eller villatomter. I både Eldslösa Norra och Eldslösa östra finns stora rekreations- och naturvärden som gör att områdena delvis bör bevaras besparas. Då återstår bara Eldslösa Södra. Lokaliseringsutredningen föreslår därmed att delar av Eldslösa norra och Eldslösa östra exploateras, samt att Eldslösa södra blir ett andra exploateringsområde för både villor och en eventuell ny skola.



Bakgrund

Mjölby kommun befinner sig i en expansionsfas där det finns ett stor efterfrågan på enbostadshus samtidigt som det på sikt har identifierats ett behov av en ny skola i östra delen av Mjölby tätort. Idag står flera hundra människor i tomtkön för att få köpa en villatomt i anslutning till mjölby tätort. Lokaliseringsstudien syftar till att vara ett underlag i kommunens avvägning vid valet av expansionsområden både för bostäder och en ny skola i de östra delarna av Mjölby.








Karta över utpekade riksintressen samt jordbruksmark

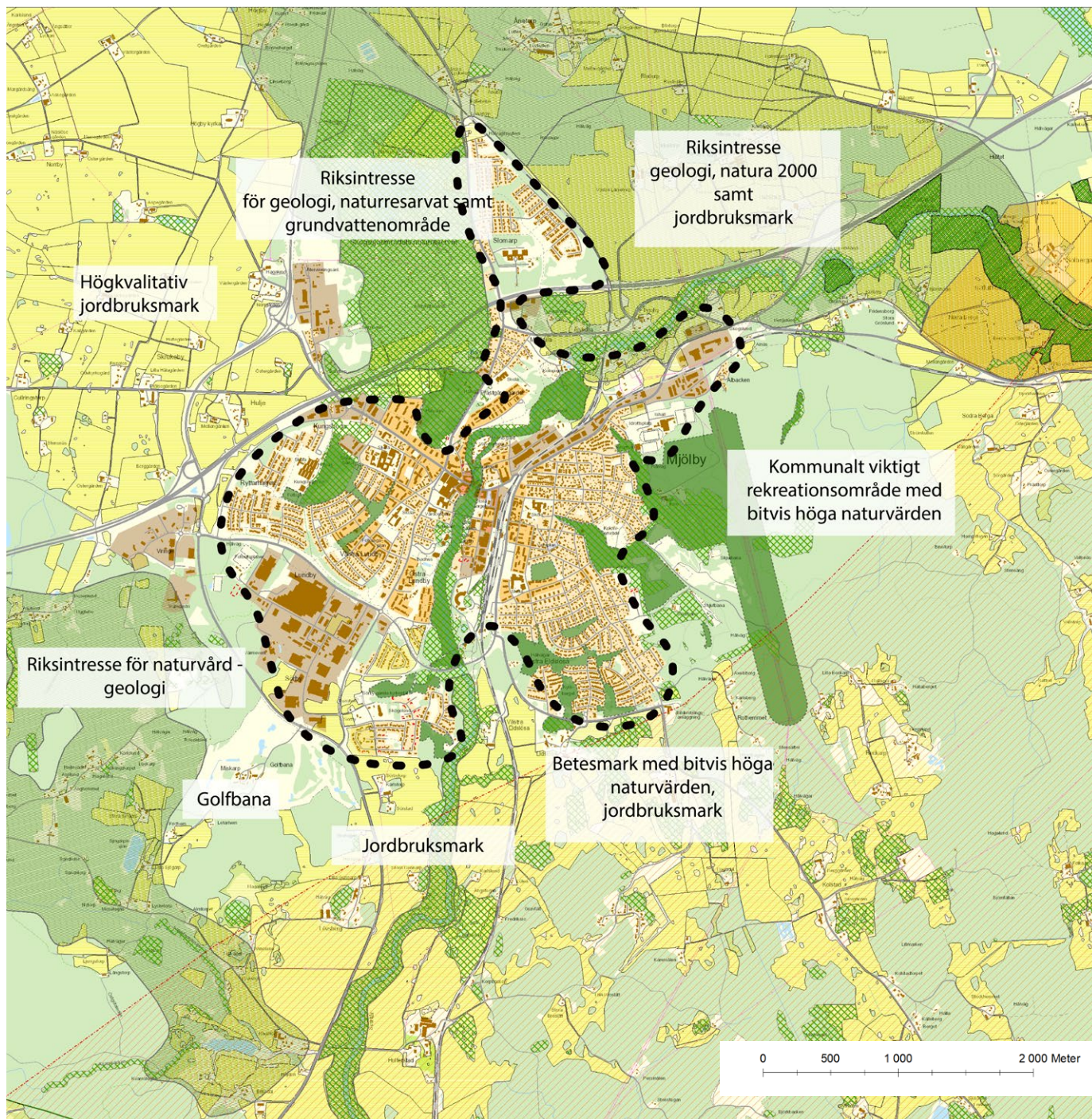
Förutsättningar

Bilden ovan visar på både de riksintressen som pekats ut i anslutning till tätorten. Tätortens expansion norr och väster ut begränsas av riksintresse för naturvård. Samtidigt består områden nordväst och söderut av jordbruksmark som också har ett högt bevarandevärde.

Teckenförklaring

	Järnväg - framtida
	Riksintresse för Natura2000 område
	Riksintresse för kulturmiljövård
	Riksintresse för naturvård
	Jordbruksblock enligt jordbruksverket

Utmaningarna i att hitta nya exploateringsområden kompliceras ytterligare när kommunala bevarandebestånd läggs till. Skogen öster om tätorten har delvis höga naturvärden men fyller också en viktig funktion som närrecreation för tätortens medborgare



Karta över utpekade riksintressen, jordbruksmark samt kommunalt utpekade områden.

Som kartan ovan illustrerar innebär därför ny planläggning i anslutning till tätorten svåra intressekonflikter, ofta mellan rekreation och jordbruksmark samt naturvärden. Det är denna problematik som har föranlett behovet att ta fram en lokaliseringstudie i samband med planläggning för i östra Mjölby.

Teckenförklaring

	Järnväg - framtida
	Kommunalt utpekade naturvärden
	Riksintresse för Natura2000 område
	Riksintresse för kulturmiljövård
	Viktiga natur- och rekreationsområden
	Riksintresse för naturvård
	Jordbruksblock enligt jordbruksverket

Metod

Lokaliseringsstudien bygger på ett antal antaganden som har format vilka möjliga alternativ som varit lämpliga att ha med i studien.

- Expansionen i östra Mjölby syftar både till att skapa nya villatomter och en skola. Enligt skolutredningen är det östra Mjölby som har behov av en skoltomt. Områden väster om järnvägen har därför utgått.
- Valet av möjliga expansionsområden utgår från den gällande översiktsplanen, andra områden som i interna diskussioner har bedömts vara lämpliga analyseras också.
- Kontoret har fått i uppdrag att ta fram en plan med både skola och villabebyggelse. Området måste således vara stort nog för att innefatta både skola och ny bebyggelse.
- Plankontoret har i nuläget uppdrag att ta fram två alternativa skoltomtsområden med tillhörande bostadsområde.

Med ovanstående antaganden har följande områden bedömts möjliga att utreda vidare

- Norra Eldslösa.
- Östra Eldslösa.
- Södra Eldslösa.
- Fridhem.
- Hålaskogen

De utvalda områdena har bedömts efter 7 kriterier. *Stöd i översiktsplan* innebär att den nuvarande översiktsplanen pekar ut området som bostadsområde. *Översiktsplanen* pekar inte ut några potentiella skoltomter.

Jordbruksmark bedöms utefter huruvida en exploatering skulle innebära att jordbruks- eller betesmarker måste tas i anspråk. *Rekreation* bedöms efter en analys av platsens förutsättningar för rekreation och friluftsliv, hur platsen används idag och hur det skulle kunna påverkas av eventuell exploatering. *Naturvärden* bedöms utifrån platsen ekologiska värden och baseras på naturvärdesinventeringar gjorda 2020, 2019, 2017 och 2015. *Centrumnära* bedöms efter platsens avstånd till centralstationen och centrum, eftersom det förenklar förutsättningarna för pendling via gång-cykel och kollektivtrafik. *Förutsättningar för skoltomt* bedömer hur lämplig platsen är för en skoltomt. Det syftar både till upptagningsområde men också andra viktiga aspekter om platsen såsom huruvida den är kuperad eller inte. Avslutningsvis analyseras de *ekonomiska förutsättningarna* för att exploatera för både bostäder och en ny skola.

Kriterierna har bedömts kvalitativt. Grönt innebär att kriteriet är uppfyllt/goda förutsättningar finns för exploatering. Rött innebär att kriteriet inte är uppfyllt/förutsättningarna för exploatering är sämre. Gult innebär att kriteriet delvis är uppfyllt/förutsättningarna är varierande.



Illustration över utredda områden.



ÖVERSIKTSPLAN FÖR MJÖLBY KOMMUN

Grunddragen i mark och vattenanvändning

Områden inom Mjölby

Verksamheter

- B1/V1 Centrums industriområde (Svartå Strand)
- V2 Haga (Ramstadlyckorna)
- V3-5 Lundby/Sörby industriområde, utökning
- V6 Hulje nord
- V7 Hulje Väst (delas av väg)
- V8 Skrukeby berggård, Nordlig del
- V9 Albacken
- V10 Lärketorp
- V11 Kv Hantverkaren/Kungshöga
- V12 Egeby
- V13 Lundbyskolan
- V14 kv Kvarnområdet

Sport- och fritidsområden

- S1 Vifolkavallen
- S2 Centraförärd, sport/fritid eller utbildning
- S3 Grönområde utvecklas för sport och fritid

Grönstruktur

- G1 Svartån utvecklas som park, inslag av natur
- G2 Bockarpstippen - planteras
- G3 Vatten - fördröjningsmagasin

Infrastruktur

- Ny trafikplats planerad för rv 32/50.
- Ombyggnad av Kungsvägens centrala del

Bostäder

- B1/V1 Svartå Strand (se nedan)
- B2 Sjunningsfält (bostäder/förskola)
- B3 Expansion av östra stadsdelen
- B4 Sörbygatan (Västra Lundby), förtätning rad-hus
- B5 Sörby bygata
- B6 Lundby backgård, slutlig del
- B7 Grytberget, Lundby
- B8 Sörstad, lång sikt
- B9 Södra Eldslösa
- B10 Östra stadsdelen
- B11 Albacken
- B12 Prästgårdsgärdet, förnyelse
- B13 Änetorp 1:7,

Antagen av kommunfullmäktige 2011-08-23, § 73.
Godkänd för spridning enligt Lantmäteriets beslut 2011-12-22 (dnr 601-2011/3407).

Skala ca 1:25 000
0 0,5 1 Kilometer

Föreslagna förändringar av mark- och vattenanvändning

VERKSAMHETER

- Verksamheter på lång sikt

BOSTÄDER

- Bostäder på lång sikt
- Idrott eller allmänt ändamål

- Grönska, plantering
- Grönska, lång sikt

UTREDNINGSMÅL

- Verksamheter och bostäder
- Vatten - fördröjningsmagasin

Anläggningar

- Förslag väg
- Väggård, omdir
- Förslag cykelväg
- Planerad vandring
- Förslag järnväg
- Planerad järnväg
- Planerad väg
- Utgår
- Skjutbanor föreslås läggas ned

Pågående markanvändning

- Detaljplan (eller Områdesbestämmelse)
- Sammanhållen bebyggelse utanför de
- Rekreation
- Jord- och skogsbruk
- Randzon till bebyggelse

Fastställda vattenskyddsområden

- Inre skyddsområde
- Yttre skyddsområde

Förslag vattenskyddsområde

- Primärt skyddsområde
- Sekundärt skyddsområde
- Tertiärt skyddsområde
- Grundvattenområde med hög känslighet
- Strandskydd, schematisk redovisning

Riksintressen

- Riksintresse väg
- Riksintresse järnväg, station
- Riksintresse friluftsliv
- Riksintresse natur
- Natura2000
- Riksintressen kultur
- Riksintresse vindbruk

Utklipp ur Mjölby översiktsplan från 2011. B3 samt B11 och B13 har analyserats i lokaliseringsstudien.

Norra Eldslösa

Norra Eldslösa består idag av kuperad, skogsbeklädd terräng, bortsett från de södra delarna som idag är ett kalhygge. Området är cirka 14 hektar. Den nordvästra delen av området består av gammal tallskog med mycket höga naturvärden.

På platsen finns dessutom idag två skogfria plana ytor, den i norr nyttjas idag som en fotbollsplan med ett mål uppställt. Delar av området har avänt av deponiupplag.



SAMMANSTÄLLNING AV NORRA ELDSLÖSA

Stöd i gällande översiktsplan	Nej. Området är utpekad som grönområde. Delar av området är dock avverkat på skog vilket gjort att förutsättningarna på platsen delvis ändrats vilket kan motivera exploatering.	
Jordbruksmark	Ingen jordbruksmark på platsen.	
Rekreation	Området är idag en viktig länk för många av Mjölbyborna till Hålskogen och övrig rekreation i öster. En alltför tät exploatering riskerar att försämra tillgängligheten till grönområden. Dessutom fungerar grönområdet som närrecreation för de boende intill skogen.	
Naturvärden	Enligt naturvärdes inventering från 2020 har tallskogen i nordväst klass 2, högt naturvärde. I övrigt finns få naturvärden på platsen	
Centrumnära	Området ligger relativt centrumnära med cirka 1.5 kilometer från stationen.	
Förutsättningar för skoltomt	Geografiska läget täcker många hushåll i tätorten, intressant att ha skogen nära och kunna använda i undervisningen. En miljö som kan nyttjas även av fritids. Dock skulle tomten innebära merkostnader för trafikomläggning för att skapa förutsättningar för gång och cykeltransport.	
Ekonomiska förutsättningar	De geotekniska förutsättningarna är goda och teknisk infrastruktur finns delvis till platsen. Den kuperade marken kan medföra utmaningar, dessutom finns vissa arkeologiska spår, dock i begränsad omfattning.	

Östra Eldslösa

Östra Eldslösa består idag av kuperad, skogbegrädd terräng, området är cirka 20 hektar. Inom platsen finns idag flera nedlagda skyttebanor samt flera motionsspår och en cykelbana.



SAMMANSTÄLLNING AV ÖSTRA ELDLÖSA

Stöd i gällande översiktsplan	Ja. Området är utpekad som ett framtida bostadsområde.	
Jordbruksmark	Ingen jordbruksmark på platsen.	
Rekreation	Området är en välanvänd skog med flera promenadstigar, cykelhinderbana och äldre träd som används frekvent av kommunens invånare.	
Naturvärden	Enligt naturvärde inventering från 2019 har delar av området klass 2. Dessutom har förekomst av knärot påträffats på 25-tal platser området i naturinventering från 2017.	
Centrumnära	Området ligger relativt centrumnära med cirka 2 kilometer från stationen..	
Förutsättningar för skoltomt	Området skulle ligga något avskilt från resterande delar av östra Mjölby, vilket försämrar upptagningsområdet och minskar möjligheterna att ta sig till skolan med gång eller cykel. Skogsmiljön erbjuder dock intressanta pedagogiska möjligheter.	
Ekonomiska förutsättningar	Den kuperade marken kan medföra utmaningar, dessutom finns vissa arkeologiska spår, dock i begränsad omfattning. Det finns både block och berg i området som kan medföra extra kostnader.	

Södra Eldslösa

Planområdet ligger i den sydligaste delen av tätorten och består idag av betesmark i kombination med flera igenvuxna skogsdungar. Eldslösaleden med sin utformning och höga hastighet utgör en tydlig barriär mot resten av tätorten.



SAMMANSTÄLLNING AV SÖDRA ELDSLÖSA.

Stöd i gällande översiktsplan	Ja. Området är utpekad som ett framtida bostadsområde.	
Jordbruksmark	Marken består idag till största delen av betesmark. Vid en exploatering kommer dock möjligheten att röja upp och beta vissa av de igenvuxna skogspartierna utredas.	
Rekreation	Området är idag inhägnat och ej tillgängligt för allmänheten. Vid en exploatering skulle delar av området kunna omvandlas till attraktiva rekreationsområden. Dock används ytan idag för bete för hästar.	
Naturvärden	Enligt naturvärde inventering från 2019 och 2020 har stora delar av området klass 2 och klass 3, höga repsektive påtagliga naturvärden. Dessutom finns tre objekt med generellt biotopskydd inom området samt flera fridlysta arter.	
Centrumnära	Området ligger relativt centrumnära med cirka 2 kilometer från stationen.	
Förutsättningar för skoltomt	Området ligger i utkanten av tätorten utifrån ett skolupptagningsperspektiv, men kan vara lämpligt under förutsättning att Mjölby fortsätter växa söderut. Eldslösaleden utgör en tydlig barriär för området, vilken kan försvåra möjligheterna att anordna säkra och gena trafikpassager för gång och cykeltraffikanter. Skoltomten har dock förutsättningar för bra skolgård.	
Ekonomiska förutsättningar	Inom området finns några potentiella arkeologiska fynd som kräver vidare utredning. Tomten innebär också att trafiksituationen på Eldslösaleden måste ses över för att säkerställa Eldslösa leden får säkra trafikpassager. Markförhållandena är dock relativt goda. Ytan är stor vilken möjliggör för en stor mängd villabebyggelse.	

Fridhem

Fridhem utgör en mindre närskog för de närboende, och är lokaliserad längs med Eldslösaleden. Dessutom finns en privatägd fastighet i området som kommunen inte har rådighet över.

Eldslösaleden. Mitt i området finns en enskild bostad. Det finns ett antal gångstråk som går igenom det kuperade området.



Skala 1:2 000
0 50 100 200 Meter
Utskr

SAMMANSTÄLLNING AV FRIDHEM

Stöd i gällande översiktsplan	Nej. Området är inte utpekad för bebyggelse i planen.	
Jordbruksmark	Ingen jordbruksmark på platsen.	
Rekreation	Området utgör ett närskogsområde i en del av Mjölby där det är längre till andra skogsmiljöer. Dock är delar av skogen svårtillgänglig.	
Naturvärden	Området saknar idag kända naturvärden. Detta kan dock behöva utredas ytterligare.	
Centrumnära	Området ligger mycket centrumnära med knappt en kilometer till stationen.	
Förutsättningar för skoltomt	En skola i området skulle ha ett gott upptäckningsområde för delar av Östra Mjölby. Dock är tomten på gränsen till att vara för liten för en skola. Dessutom försvarar den kuperade miljön förutsättningarna för en tillgänglig skoltomt. Dessutom är ytan bullerutsatt.	
Ekonomiska förutsättningar	Ytan är kuperad och relativt liten i jämförelse med de andra områdena. Den privatägda fastigheten mitt i området skulle komplicera ny planläggning.	

Hålskogen

Området är idag lokaliserat avskilt från huvuddelen av Mjölby tätort och består i huvudsak av rekreationsskog.



SAMMANSTÄLLNING AV HÅLSKOGEN

Stöd i gällande översiktsplan	Ja, området är utpekade som ett potentiellt bostadsområde.	Green
Jordbruksmark	Ingen jordbruksmark på platsen.	Green
Rekreation	Området utgör en del av Hålskogen som är utpekade i mjölby översiktsplan.	Red
Naturvärden	Området saknar idag kända naturvärden. Detta kan dock behöva utredas ytterligare.	Green
Centrumnära	Området ligger långt ifrån centrum, knappt 2.5 kilometer från stationen och det saknas gena gång och cykelstråk till området. Exploatering skulle även innebära behov av ny angöring med en ny gata också för biltrafik	Red
Förutsättningar för skoltomt	Ur ett skolupptagningsperspektiv ligger området i periferin av övriga delar av östra Mjölby, vilket försvårar möjligheten att ta sig till skolan via gång och cykel.	Red
Ekonomiska förutsättningar	Att exploatera här skulle kräva omfattande investeringar i form av teknisk infrastruktur då det ligger långt ifrån nuvarande bebyggelse.	Red

Sammanfattande bedömning

Som beskrivet i bakgrunden visar lokaliseringsstudien att alla alternativ medför svårigheter och intressekonflikter. Det finns alltså inga givna platser som på förhand är mest lämpliga för exploatering med skola och villabebyggelse.

	Norra Eldslösa	Östra Eldslösa	Södra Eldslösa	Fridhem	Hålaskogen
Stöd i gällande översiktsplan	Red	Green	Green	Red	Green
Jordbruksmark	Green	Green	Red	Green	Green
Rekreativvärden	Red	Red	Yellow	Yellow	Red
Naturvärden	Yellow	Red	Red	Green	Green
Centrumnära	Yellow	Yellow	Yellow	Green	Red
Förutsättningar för skoltomt	Green	Yellow	Yellow	Red	Red
Ekonomiska förutsättningar	Green	Yellow	Yellow	Red	Red

I en jämförelse mellan de olika lägena har dock kommunen gjort följande bedömning: Eldslösa Östra och Norra ur kan vara lämpliga för bebyggelse under förutsättning att försämringen av både naturvärden och rekreativvärdena minimeras. Det är dock oundvikligt att en exploatering delvis minskar rekreativvärdena på platsen. Eftersom delar av både Eldslösa norra och östra undantas från exploatering behövs ytterligare exploaterbar mark för att tillgodose både behovet av en alternativ skoltomt samt fler villatomter.

Fridhem är en möjlig plats för framtida exploatering. Dock bedöms området vara för litet och kuperat både för villatomter eller en skola vilket gör att platsen inte är aktuell för nuvarande planuppdrag. Hålaskogen bedöms idag vara för perifer för att vara aktuell för både en skola eller ny villabebyggelse. Då återstår bara Eldslösa södra som det enda rimliga alternativet för ett andra planområde, trots de komplexa förutsättningar som råder där.

I lokaliseringsutredningen föreslås därför två expansionsområden: Dels en kombinerad Exploatering av Eldslösa Norra och Östra, där naturstråk sparas både på grund av natur- och rekreativvärden. Dels en exploatering av Eldslösa Södra, då det är det enda återstående området som kan vara lämpligt för möjlig exploatering. Det behöver dock utredas vidare i samband med detaljplanering.

Medverkande tjänstemän

Johannes Böhm, planarkitekt, Byggnadskontoret, har i samverkan med övriga förvaltningar tagit fram lokaliseringsstudien.

Januari 2021.

Byggnadskontoret
Byggnadskontoret
Telefon: 0142-850 00
E-post: byggnad@mjolby.se
Burensköldsvägen 11-13, 595 80 Mjölby

