

3 INRIKTNINGAR – FÖP MANTORP

Planen omfattar plankarta med grunddragen för mark- och vattenanvändning, övergripande strategier och mål samt förslag till inriktningar för olika funktioner och platser.

Övergripande strategier och mål

Mantorp – viktig nod i regionens nätverk av städer

- Det regionala läget bör utnyttjas och ortens struktur attrahera såväl boende som företagande. Efterfrågan på bostäder prioriteras.
- Fortsatt satsning på handel och upplevelseattraktioner för en regional marknad. Verksamhetsområden i anslutning till E4.
- Lättare industri och andra transportberoende verksamheter

Möjligheter finns att

- att koppla samman Spångsholm – Veta – Mantorp – Viby samt
- att utveckla Mantorp stationssamhälle söderut med fler bostäder och arbetsplatser kring pendeltågstationen.

Delmål och handlingsplaner

- 1) Etablera bostäder vid Östra Olofstorp därefter S Furuträd alternativt Veta; utveckla handel och verksamheter vid Mobilia enligt gällande detaljplaner och ÖP 2001.
- 2) Nordlig trafikled/esplanad Veta – Klämmestorp – Viby. Planlägga för bostäder vid Veta och Spångsholm.
- 3) Trafikleder över/under järnvägen i öster och väster samt ny matarväg däremellan. Bostäder, kontorshotell och parkeringstorg söder om stationen. Tyngdförskjutning bör ge underlag för mer service i centrum.

Attraktiv bostadsmiljö

- Livsmiljön ska präglas av småskalighet, närhet och variation i utbudet av varor, tjänster och föreningsliv.
- Stadsmässighet med måttfull skala eftersträvas i stationsnära lägen där bostadsmiljöer med högre täthet och inslag av verksamheter utan större omgivningspåverkan bör utvecklas. I övrigt kan bebyggelsen vara glesare, såsom fallet är för villastaden idag. Utbyggnad ska kunna ske självständigt i ekonomiskt fungerande etapper.
- Bostadsbebyggelsen bör utformas med uppfattbara enheter och variation i utformning och upplåtelseformer. Efterfrågan på olika former av grupphus (radhus, kedjehus eller parhus) är stor och övervägs vid planering. Goda arkitektoniska kvaliteter i helhet och detaljer bör eftersträvas generellt; förslagsvis med måttfull skala och med övertänkt anslutning till omgivande odlingslandskap. Det öppna landskapet värnas genom begränsad byggnadshöjd. Trädgårdsstaden och den blandade villastaden med inslag av verksamheter utan större omgivningspåverkan är positiva karaktärsdrag att utveckla.
- Två levande centrum med skillnader i skala och utbud finns idag, vilka båda bibehålls. Mobiliaområdet har storskalig kommersiell service. Häradstorgets står för småskalighet, publik service, kultur och närhet till pendeltåg och bostadsmiljöer.
- Grönstrukturen utvecklas. Lokalt deltagande i skötsel kan avtalas. Större strövområden lokaliseras i ortens utkant, helst kompletterade med mindre kilformade grönstråk mot centrala delar. Trots brist på natur- och rekreationsområden kan intrång i befintliga grönområden bli aktuell inom orten, vilket kompenseras med nya grönområden i utkanten av orten.

- Interna rörelser underlättas genom nya cykelbanor enligt kommunens cykelutredning. Innebörden är att centrala gång- och cykelstråk säkerställs och nya utvecklas som förbättrar sambanden mellan olika delområden.
- Kollektivtrafikens pendeltåg har mycket hög standard. Behov finns att komplettera pendeltågtrafiken med bättre bussförbindelser, något som i nuläget är svårt av kostnadsskäl.
- Bebyggelsestryck motiverar att all tillkommande bebyggelse eller anläggning inom Mantorps randzon bör föregås av planmässiga överväganden. Till randzonen räknas mark inom 2 km från pendeltåget eller 1 km från ortens yttre bebyggelse.
- Trafikanläggningarnas barriäreffekter ska mildras, så att Mantorp upplevs som en enhet. Detta innebär att anläggning söder om motorvägen bör prioriteras jämfört med norr därom. Omfattande utbyggnad söder om järnväg bör förgås av utbyggd förbindelse.

Rekommenderad markanvändning

Bostäder

I nuläget saknas nästan byggklara tomter. Ca 40 tomter inom Östra Olofstorp väntas stå klara för byggnation under 2008. Fortsatt etapputbyggnad blir möjlig för ytterligare ca 50 villatomter efter behov. Vissa platser kan här bebyggas med par- eller radhus. Därmed klaras bostadsförsörjningen på kort sikt.

På medellång sikt kan orten kompletteras med södra Furuträd, alternativt Veta, Hag eller Mark (omkring år 2010-15). För fortsatt utbyggnad av Östra Olofstorp föreslås utökat markreservat mot den tilltänkta trafikleden (ÖP2001). Dessförinnan kan förtätning inom samhället bli aktuellt för Ubbarps idrottsplats och kanske även Spångsholms idrottsplats. Privat förfrågan om nordlig expansion av Spångsholm kan utvecklas till ett nytt bostadsprojekt inom överskådlig tid. Södra Spångsholm bedöms lämpligt, men utan prioritet på grund av privat markägande.

På lång sikt (20-40 år) bör Södra Fall och övriga södra Mantorp utvecklas, vilket fordrar en nya passager vid järnvägen. Denna investering klaras inte med exploateringskostnader, utan måste finansieras med hjälp av staten. Området reserveras som strategiskt utvecklingsområde.

Verksamhetsområden

Detaljplanerad mark söder om Mobiliaområdet och översiktsplanens reservat vid Klämmestorp och Uljeberg tillgodoser ortens behov för överskådlig tid. På lång sikt kan nya områden bli aktuella, såsom Viby och på längre sikt Trojenborg. Viby läggs till rekommenderade områden och kan komma att prioriteras före Uljeberg. Södra Fall kräver bättre trafikangöring. Genom närheten till pendeln är området lämpligt för kontorsverksamhet och liknande.

Fördjupad översiktsplan för Mantorp stationssamhälle

Grunddragen i mark och vattenanvändningen
Förslag till antagandehandling 2007

Föreslagna förändringar

Förslag till markanvändning

- Bostad
- Verksamheter
- Planteringsförslag

Strategiska markreservat

- Bostad
- Verksamheter
- Utredningsområde
- Rekreation / fritid

Anläggningar

- Vägreservat - förslag
- Gång- & cykelväg - förslag
- Förslag korsningsåtgärd
- GC-passage

Pågående markanvändning

- Riksstintesse motorväg E4
- Riksstintesse järnväg
- Riksstintesse elkraftledning
- Natura2000
- Känsligt grundvatten
- Strandskydd
- Planlagt område
- Samlad bebyggelse
- Jord- & skogsbruk
- Rekreation & fritid
- Planlagt för verksamheter
- Banverkets utredningskorridorer ur förstudie 2006

++++ Planområde

Grundkarta:
urval av GSD -
Fastighetskartan
© Lantmäteriet

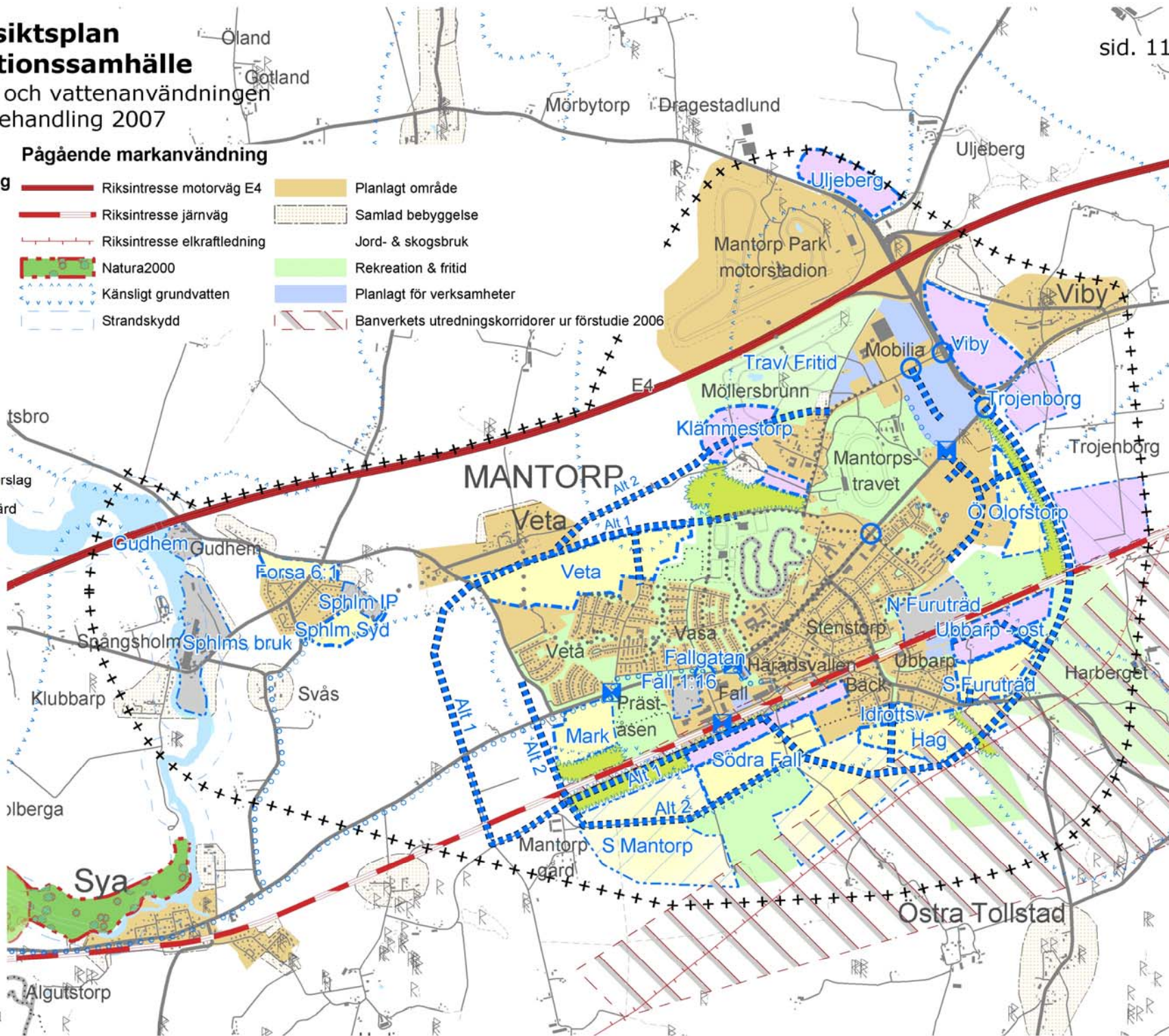


Skala
1:30 000

0 500 1 000
meter

Mjölby Kommun
Byggnadskontoret

Program 2003-10-22
Samråd 2005-05-16
Utställning 2007-04-04
Rev. inför utställning 2007-09-21



Trafik

Gång- och cykelbanor anläggs enligt cykelutredningen 2002. Ny gångbana mot resecentrum reserveras på Fall 1:12 med trafiksäker passage för riksvägen 200 m från Vifolkaskolan. På lång sikt kan en GC-passage vid järnvägen bli aktuell mitt för Trumpetarvägen för gen och trafiksäker skolväg.

Planen redovisar i första hand en planfri förbindelse över stambanan till nya bebyggelseområden i ett östligt läge. På sikt erfordras även planfri förbindelse över järnvägen i ett västligt läge. Trafikleden i öster bör ligga i utpekade lägen; för andra trafikleder redovisas alternativa lägen.

Planförslaget kommer sannolikt inte påverka kollektivtrafiken.

Tätortsnära landsbygd

Jordbruksmarken är högt klassad och bör nyttjas för areella näringar.

Vid behov kan omvandling till bebyggelseområde prövas och då i första hand samlokaliseras med redan etablerad bebyggelse. All tillkommande bebyggelse eller anläggning inom Mantorps randzon bör föregås av planmässiga överväganden, eftersom högt bebyggelsestryck råder. Planens avgränsning omfattar område mellan Spångsholm och Mantorp samt ca 1 km kring pendeltågstationen och nuvarande bebyggelse.

Med planmässiga överväganden menas detaljplanläggning enligt PBL eller att bygglov prövas med hänsyn till trafikangöring, vatten- och avlopp, landskapsbild mm i ett större sammanhang. Till randzonen räknas mark inom 1 km från ortens bebyggelse och förslagsvis upp till 2 km från pendeltågstationen.

Redaktionellt tillägg: Grönstruktur

Områden i Mantorp med höga naturvärden enligt naturvårdsprogrammet beaktas. Dessa är:

Harberget: Strax sydost om tätorten finns ett högt beläget grusfält som tillhör den mellansvenska israndzonen. Den framträdande branten mot norr är en s.k. iskontaktbrant. Harbergets norra och nordöstra del som inte är påverkad av täkter är bevuxen med strövvänlig barrblandskog med stigar och skidbacke.

Präståsen, Olofstorps- och Klämmestorpsområdet: Till bostadsområden mycket närbelägna och relativt mångformiga skogsområden med strövstigar. Närhet till skolor och daghem gör dem särskilt värdefulla.

Möllersbrunnsområdet: Mellan travbanan och E4 finns ett relativt lättillgängligt och intressant friluftsområde. Det har en mångformig natur med torrare partier med hävdgynnad flora, ett värdefullt kalkkärr samt en damm. Närheten till E4 och Mantorp Park kan dock förta naturupplevelsen genom buller.

Kilängen: Parkområde i Veta villaområdet i tätortens västra delar med gamla värdefulla ekar. På ekarna kan man hitta flera ovanliga arter av lavar och svampar som är rödlistade.

Geografiska riktlinjer

Platsanalyser med inriktningar och tänkbara utredningsfrågor, konsekvenser och alternativ.

Till områdesbeskrivningarna hör karta 1.

Bostäder

Idrottsvägen, Ubbarp

Läge: Idrottsplats utmed Parkvägen; södra Mantorp. Fotbollsplanen omges av hyreshus / villakvarter och gränisar mot åker i söder.

Areal & markägare: 19000 m². Mantorps IF (kommunen köper).

Inriktning: Bostäder (gruppbyggda småhus eller lägenheter) och väg.

Beskrivning: Fotbollsplanen nyttjas idag av Mantorps IF. Idrottsföreningen önskar samordna sina verksamheter på Klämmestorps anläggning och lämnar då idrottsplatsen. Väg bör reserveras för att möjliggöra utveckling av södra Mantorp på sikt.

Behov: Avtal med Mantorps IF om kommunalt markförvärv. Investeringar i säkra GC-stråk i Ubbarp.

Konsekvenser: + Bostäder i befintlig struktur med närhet till pendel och centrum. – Minskar rekreativ område i södra Mantorp.

Alternativ: Huvudman för idrottsplats saknas.

Östra Olofstorp (utökning av planlagt område österut)

Läge: Östra Mantorp, söder om riksvägen, norr om järnvägen.

Areal & markägare: ca 10 ha, del av Viby 14:1 är i privat ägo.

Inriktning: Bostäder och dagvatten.

Angöring från norr; senare länkning mot planerad led i öster.

Beskrivning: Jordbruksmark. Buller från väg och järnväg.

Behov: Markköp eller initiativ från markägare. Planläggning. Precisera gräns till vägreservat i öster.

Konsekvenser: + Bostäder i anslutning till befintlig bebyggelse. + Närhet till motorväg och riksväg mot Linköping. Ca 1,5 km till Centrum (Häradstorget); likaså till Mobilia. – Värdefull åkermark tas i anspråk. – Buller. *Alternativ:* Fortsatt åker och skog.

Hag

Läge: del av Hag 1:1, söder om Ubbarp i södra Mantorp.

Areal & markägare: ca 15 ha. Privat ägo.

Inriktning: Bostäder: 40 + ev. ytterligare 40-60.

Beskrivning: Skogsområde och fält, söder om järnvägen och Tollstadvägen. Översiktsplanens nuvarande reservat utökas så att samordning blir möjlig med eventuell omvandling av idrottsplats och på sikt sammanlänkning med södra Fall.

Behov: Kommunalt markförvärv. ÖP-reservatet utökas för att omfatta större del av Hag 1:1. Investeringar i GC-säkerhet.

Konsekvenser: + Bostäder i anslutning till befintlig struktur med närhet till centrum och pendeltåg. – Långt till skolor. – Minskar rekreativ område i södra Mantorp. – Kraftledning.

Alternativ: Fortsatt åker och skog.

Spångsholm Syd (del av Strömsnäs 13:4)

Läge: Södra Spångsholm, ca 500 m väster om Veta skola.

Areal & markägare: Ca 6 ha. Privat ägo.

Inriktning: Bostäder

Beskrivning: Privat jordbruksmark. Möjlig expansion av tätorten med ca 30 småhus/villor samt vegetationszon med gångväg i söder.

Behov: Kommunalt markförvärv eller initiativ från markägaren.

Konsekvenser: + Bostäder i anslutning till befintlig struktur. + Utnyttjande av utbyggd gata. *Alternativ:* jordbruk.

Spångsholm Nord (Forsa 6:1)

Läge: Norra Spångsholm, ca 500 m väster om Veta skola.

Areal & markägare: Ca 6 ha. Privat ägo; husföretag är intressent.

Inriktning: Bostäder

Beskrivning: Privat jordbruksmark. Möjlig expansion av tätorten med ca 20 småhus/villor samt vegetationszon med gångväg i söder.

Behov: Planavtal och utredningar kring arkeologi, buller, natur mm.

Konsekvenser: + Bostäder i anslutning till befintlig struktur.

+ Utnyttjande av utbyggd gata. – Närhet till motorväg (buller).

Alternativ: fortsatt jordbruk.

Spångsholms idrottsplats

Läge: Östra Spångsholm, ca 400 m väster om Veta skola.

Areal & markägare: Ca 1,5 ha. Kommunal mark; IF äger anläggning.

Inriktning: Bostäder

Beskrivning: Idrottsplats. Möjlig expansion av tätorten med ca 10 småhus/villor. Gångväg, grönområde och mindre bollplan bevaras.

Behov: Överenskommelse med IP, utredningar kring arkeologi mm.

Konsekvenser: + Bostäder i anslutning till befintlig struktur.

+ Förlängning av utbyggd gata med VA. *Alternativ:* jordbruk.

Utredningsområde: Spångsholms bruk

Läge: Utmed Svartån, mellan Sya och motorvägen.

Areal & markägare: Ca 6,5 + 3,5 ha.; privat ägo.

Inriktning: Industri eller omvandling till bostäder.

Beskrivning: Äldre bruksmiljö, nedlagd fabrik.

Behov: Idéarbete, utreda förorenad mark.

Konsekvenser: + Bostäder i anslutning till vatten och befintlig ort.

– Förorenad mark? *Alternativ:* Fortsatt industrimark.

Utredningsområde: Gudhem

Läge: Utmed Svartån, nära motorvägen.

Areal & markägare: Ca 3 ha. Kommunal ägo.

Inriktning: Bostäder

Beskrivning: VA-verk läggs ned med överföringsledning till Mjölby. Länsstyrelsen avstyrker idén om bostäder i sitt granskningsyttrande över planen.

Behov: Idéarbete, utreda miljöfaktorer.

Konsekvenser: + Bostäder i anslutning till befintlig struktur.

+ Förlängning av utbyggd gata med VA. – Buller från motorväg.

Alternativ: Industri eller återgång till jord- och skogsbruk.

Mark

Läge: Väster om vattentorn & grönområde, mellan väg och järnväg.

Areal & markägare: Ca 7 ha. Privata ägo.

Inriktning: Bostäder (ca 70 tomter för småhus).

Beskrivning: Privat jordbruksmarksamt del av yngre skog. Förslaget innebär att översiktsplanens bostadsreservat minskas och grönstruktur bevaras vid vattentornet.

Behov: Kommunalt markförvärv eller initiativ från markägaren.

Bullerskydd. Trafiksäker GC-port och GC-väg utmed norra sidan av riksvägen (alt. utmed Sockenvägen). Exploatering från öster.

Konsekvenser: + Bostäder i anslutning till befintlig ortstruktur.

+ Närhet till grönområde och Veta skola. – Krav på bullerskydd.

Alternativ: jordbruk

Veta – utbyggnad norrut

Läge: Söder om Veta kyrka; norr om planlagda Veta och Vasa.

Areal & markägare: Ca 30 ha. Veta 5:5 ; Veta 2:4 ; Veta 2:5

(Mjölby kommun). Klämmestorp 3:1, Veta 4:1 och 8:1 (privat ägo).

Inriktning: Bostäder.

Beskrivning: Jordbruksmark. Möjlig expansion av tätorten norrut. Kyrkbyns områdesbestämmelser beaktas.

Behov: Markförvärv för ny trafikled från öster; etappvis utbyggnad. Öppning mot Lövskogsvägen ger möjlighet till bättre utfart för området; genomfart ska försvåras.

Konsekvenser: + Bostäder i anslutning till befintlig ortsstrukturer. + Stor del av marken är kommunägd. + Nära Veta skola. + Identitet med kyrkan. + Spångsholm och Mantorp sammanlänkas på sikt. – Närhet till motorväg (bullervärden klaras, men störning bör även värderas utifrån upplevelse). – Landskapsbilden kring Veta kyrka påverkas. – Kostnad för ny matargata.

Alternativ: Att utgå från Veta kyrka och komplettera kyrkbyn. / Jordbruk.

Södra Fall / Södra Mantorp

Läge: Markområden söder om järnvägen.

Areal & markägare: ca 120 ha. Mjölby kommun; övriga i privat ägo.

Inriktning: Ny stadsdel: bostäder, verksamheter, skola, vägar mm.

Beskrivning: Kommun- och privatägd jordbruksmark. På lång sikt förslag till större utbyggnad vilket fordrar ny trafikled med tunnel/bro. Detta är inte aktuellt i nuläget, utan kan komma att utvecklas om 10-20 år och 21-40 år för perifera delar. Passage i väster kommer att efterfrågas varefter orten växer och är kanske en förutsättning för hela idén om en rund ort kring pendeltåget.

Konsekvenser: + Ny väg med järnvägspassage ger utvecklingsmöjlighet på lång sikt. + Närhet till pendel och centrum; ortens tyngdpunkt flyttas mot centrum. – Kraftledning i söder. – Järnvägsbuller. – Oklart läge för ostlänken; eventuellt nytt dubbelspår förstärker barriäreffekt. – Investering för järnvägspassage.

Alternativ: Fortsatt stadsutbyggnad mot Veta – Spångsholm – Sya. Hushållning med mark för expansion på mycket lång sikt.

Fallvägen

Läge: HäradsvalLEN 1:133, Nordöstra Fall.

Areal & markägare: 4950 m²; (privat ägo).

Inriktning: Omvandling av industritomt till bostäder.

Beskrivning: Lagerbyggnad inom industriområde. Utredningsbehov av miljö- och trafikfrågor. *Konsekvenser:* + Bostäder nära pendeltåg.

Alternativ: Fortsatt industrimark.

Redaktionellt tillägg:

Utredningsområde: Tunvägen (Fall 1:16)

Läge: Fall 1:16, Nordvästra Fall.

Areal & markägare: 29670 m²; (privat ägo).

Inriktning: Saknas. Fråga om ändring från industritomt till bostäder.

Beskrivning: Lagerbyggnad och före detta bostad inom industriområde. Utredningsbehov av miljöfrågor kring närheten av livsmedelsindustrier i sydost och kylindustri som hanterar köldmedia i söder.

Konsekvenser: + Bostäder nära pendeltåg. – Bostäder nära industri.

Alternativ: Fortsatt industrimark.

Verksamhetsområden

Klämmestorp

Läge: Områden nära Klämmestorps gård.

Areal & markägare: ca 12 ha; del av Uljeberg 8:2 (Mjölby kommun); del av Klämmestorp 3:1 (privat ägo).

Inriktning: Verksamheter (industri / handel).

Beskrivning: Jordbruksmark.

Konsekvenser: + Närhet till motorvägspåfart och kluster av besöksnäringar. *Alternativ:* Fortsatt jord- & skogsbruk.

Viby

Läge: Väster om Viby kyrkby.

Areal & markägare: 18,4 ha, del av Viby 13:8 (privat ägo).

Inriktning: Verksamheter (handel / industri).

Beskrivning: Jordbruksmark; dagvattenmagasin.

Konsekvenser: – Landskapsbilden kring kyrkan påverkas; kyrkan bör även fortsättningsvis kunna ses från motorväg och riksväg 636.
+ Närhet till motorvägspåfart och kluster av besöksnäringar.

Alternativ: Fortsatt jord- & skogsbruk.

Uljeberg

Läge: Norrost om trafikplats E4.

Areal & markägare: del av Uljeberg 7:1 (privat ägo).

Inriktning: Verksamheter (handel / industri).

Beskrivning: Jordbruksmark.

Konsekvenser: – Landskapsbilden påverkas.
+ Närhet till motorvägspåfart och kluster av besöksnäringar.

Alternativ: Fortsatt jord- & skogsbruk. Parkering till Mantorp park?

Trojenborg

Läge: Sydväst om Vibykorset; söder om rv 636.

Areal & markägare: del av Trojenborg 14:1 och del av Viby 13:8 (båda i privat ägo).

Inriktning: Verksamheter (handel / industri).

Beskrivning: Jordbruksmark. Närhet till motorvägspåfart.

Konsekvenser: + Närhet till motorvägspåfart och kluster av besöksnäringar. + Landskap nära järnväg tål riktigt stora byggnader.
– Närhet till kyrkomiljö.

Alternativ: Bostäder / Fortsatt jordbruk.