

5 GENOMFÖRANDE

Detta avsnitt är en handlingsplan för utbyggnaden av Mantorp.

Planprocess

Planförslaget är en fysisk framtidsplan för Mantorp med många olika delar. Avsikten är att samorda samhällsbyggnaden i stort och söka styra utvecklingen i önskvärd riktning genom plan- och markberedskap.

Planens förverkligande beror på en rad aktörer. Utan samverkan kan varken bostäder, verksamheter, service eller infrastruktur förverkligas. Kommunen vill med fördjupningen av översiktsplanen bjuda in berörda till samråd om fortsatt utbyggnadsprocess.

Långsiktig strategi och stegvis utbyggnad

Planens olika delar måste sammanföras med den långsiktiga strategin att 1) utveckla orten som bandstad eller att 2) möjliggöra expansion söder om järnvägen.

Tågordning och uppskattade tider framgår av kapitel 3. Olofstorp prioriteras. Därefter kan troligen Ubbarp utökas genom Furuträd 1:1 och idrottsplatsen.

På medellång sikt finns ett vägval mellan att bygga söderut *eller* norrut mot Veta/Spångsholm. Alternativ 1 innebär en försiktig uppbyggnad söderut på Hag och kanske del av Södra Fall med ca 200 bostäder. Även Mark kan bli aktuellt. Alternativ 2 innebär en fortsatt expansion norrut på område kallat Veta. Möjligen ska lokalisering styras närmare Veta kyrkby och skola med höga krav på anpassning till traditionell byggnadsstil. Utbyggnaden innebär länkning mot Spångsholm och mellan Veta och Klämmestorps skolor.

På lång sikt rekommenderas ny trafikled och ytterligare expansion söderut. Ytterligare bebyggelse i Spångsholm / Sya behandlas inte.

Planläggning och avtal

Översiktsplanens intensioner kommer befästas i juridiskt styrande detaljplaner. Planavtal upprättas med byggnadsnämnden. Överenskommelser bör ingås mellan kommunen, större exploatörer, Banverket, Östgötatrafiken och andra huvudaktörer.

Eventuell marköverlåtelse till exploatör bör förknippas med särskilda villkor, så att byggnadsprojekt genomförs på önskvärt sätt och inom föreskriven tid. Avtal kan slutas för långsiktigt samarbete med exploatörer.

Kvalitetsprogram kan upprättas i samband med detaljplaner, vilka på ett tydligt sätt visar arkitektoniska ambitioner.

För att klara uppställda mål kan planbestämmelser reglera en lägsta exploateringsgrad.

Investeringar och huvudmannaskap

Exploatering av områden är förenad med kostnader för utbyggnad av gator, parker och grönområden, ledningar mm. Kostnaderna kommer att fördelas mellan kommunen, fastighetsägare, vägföreningar och andra aktörer efter det behov och den nytta respektive markägare har av anläggningarna.

Ansvar / Fördelningsprinciper, Mjölby kommun

Kommunen ansvarar för den övergripande planeringen och står som huvudman för vägar, skolor, större grönområden och trafiksäkerhet, med undantag för vägar där Vägverket är huvudman.

Andra viktiga investeringar som kan hänföras till respektive exploateringsområde och därmed bekostas av exploateringen är bulleråtgärder, dagvatten, läplanteringar, närmarker, lokalt gatu- och vägnät, energisystem.

Allmän plats och huvudmannaskap

Gata, torg, park och natur kallas i planering för allmänna platser. Område som i detaljplan redovisas som allmän plats skall vara allmänt tillgängligt och avsett för gemensamma behov. Detta innebär bl.a. att det inte får stängas av för allmänheten.

Huvudmannaskap skall regleras i planen. Generellt gäller att exploatören svarar för utbyggnaden och att marken efter färdigställandet överläts på områdets huvudman som svarar för drift och underhåll. Vid utbyggnad av Mantorp kommer Mjölby kommun stå som huvudman för va, gator och parkanläggning.

En detaljplan kan ange att del av kvartersmark ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning. För att inrätta en sådan anläggning skall tre villkor uppfyllas enligt anläggningslagen: *Väsentlig-hetsvillkoret* – det ska vara av väsentlig betydelse för fastigheten att ha del i anläggningen. *Båtnadsvillkoret* – fördelarna ska överväga de kostnader och olägenheter som anläggningen medför. *Opinionsvillkoret* – gemensamhetsanläggning får inte inrättas om de som skall delta i anläggningen mera allmänt motsätter sig åtgärden och har beaktansvärda skäl för detta.

Investeringsobjekt

Begränsad trafikkapacitet till södra Mantorp – ny järnvägspassage (bro/tunnel).

Trafiksäkerhetsåtgärder: korsningar, nya cykelleder – integrerade i gatumiljö. Gång- och cykelpport vid Skördevägen och Vifolkaskolan.

Exploateringskostnader vid nybyggnad för trafikangöring, dagvattenfördröjning och andra anslutningar.

Tekniska frågor

Trafik undersöks vid detaljplanering.

Geoteknisk undersökning krävs i regel vid ny- och ombyggnad för att utröna grundvattennivå, grundläggning och radonförekomst.

Bullerskydd krävs för vissa områden. Skydd kan även bli aktuellt för platser där riktvärden klaras, men där det kan förbättra livsmiljön.

Skyddsplantering kan bli aktuellt i anslutning till verksamhetsområden.

Motstående intressen

Fysisk planering rymmer dels konflikter med ideologiska förtecken – Vad är rätt ... och för vem?; dels målkonflikter mellan olika samhällssektorer som trafik – miljö, boende – grönska.

Här behandlas övergripande några av dessa.

Konflikt mellan bostäder och grönstruktur

Problem: Efterfrågan på nya bostäder är stor. Boende efterfrågar mer grönytor och vill bevara befintlig skog. Enligt gällande och föreslagen revision av översiktsplanen kommer viss expansion och förtätning ske på bekostnad av grönstruktur.

- Klämmestorpsskogen bevaras som naturområde, liksom skog väster om Klämmestorpsskolan.
- Bostadsreservatet vid vattentornet föreslås tas bort och noteras som rekreations- och fritidsområde. Visst intrång i den yngre skogen vid Mark kan komma ske. Ytterligare vegetationsridåer utmed väg och järnväg reserveras.
- Skyddsplantering runt bebyggelse som gräns mot omgivande odlingslandskap anvisas i översiktsplanen. Vid expansion kan dessa komma att flyttas ut; exploatering bör ombesörja dess genomförande.
- Ubbarps idrottsplats kan komma att bebyggas. Orsaken är att Mantorps IF vill samordna sin verksamhet på Klämmestorps sportfält. Annan huvudman saknas och bostäder efterfrågas.

Övervägande: Trots brist på skog, anser kommunen att bostadsbebyggelse kan prövas. Intrånget kan kompenseras genom tillskapande av vegetationsridåer och gröna kilar där skog i perifera lägen tillåts växa. Nya planteringar kan dock påverka det öppna landskapet negativt. Kommunen eftersträvar hög kvalitet på centrala grönytor, men kan av resursskäl inte utlova intensiv skötsel.

Konflikt i markfrågor – planläggning av privat mark

Problem: Mantorps expansion och byggnation av nya bostäder sker huvudsakligen på jordbruksmark. Kommunen äger arealer, närmast orten, men behöver mer mark för att säkerställa fortsatt utveckling. Markbrist råder och kommunen har svårighet att köpa privat jordbruksmark.

I sammanhanget bör jordbrukets villkor nämnas. Ett modernt lantbruk kräver allt större arealer. Ersättningsmark är svår att skaffa då den bör ha likvärdiga egenskaper och närhet till gården. Branschen kräver stora investeringar samtidigt som osäkerheten kring avkastning är stor. Kommunala reservat framstår därför som stora hot och hämmande för utvecklingen.

Övervägande: Kommunen bör ha långt planeringsperspektiv för att klara sitt åtagande. Planeringen ska vara långsiktig och inte behöva svara på akuta behov. Samtidigt bör inte mer mark tas i anspråk än vad som krävs för aktuell planeringsperiod. Avvägningen är politisk och svårigheten för kommunen består i att konjunkturcykler inte kan förutspås och att osäkerheten i framtidsarbete är stor.

Hantering: Översiktsplanen kan arbeta med olika faser och ge olika områden olika status. Det gäller att skapa en beredskap som kan ändras vid behov.

Utöver översiktsplanens inriktningar för 5-10 år bör planen notera områden med kapacitet för utveckling längre på sikt enligt kommunens idéarbeten och inventeringar. Dessa områden noteras som strategiska områden som kan aktualiseras vid framtida revisioner. Avsikten är att skapa bättre dialog kring planeringen av områden och lyfta fram dem fortlöpande efter behov.