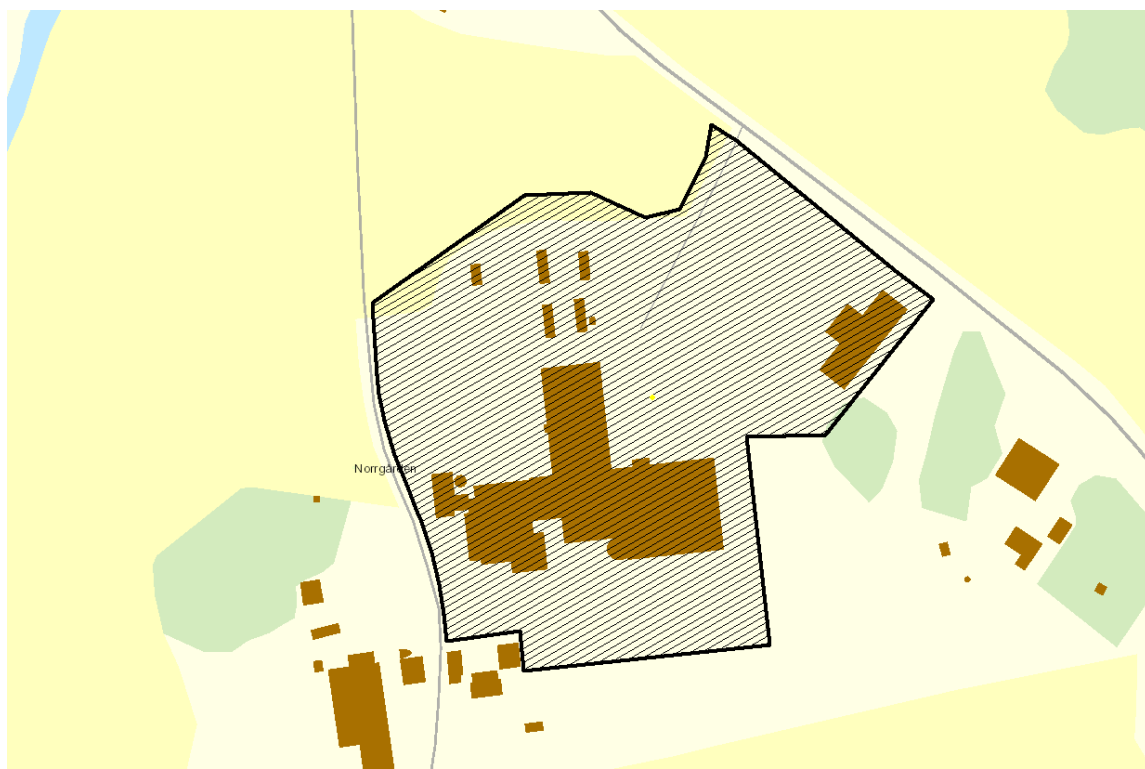




Mjölby kommun

## Laga krafthandling

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| Diarienummer                      | SBN/2025:51       |
| Planens beteckning                | C215              |
| Påbörjad                          | 2025-03-13        |
| Antagen av                        | SBN, 2026-02-25   |
| Laga kraft                        | 2026-03-24        |
| Genomförandetid                   | 60 månader        |
| Förfarande                        | Utökat förfarande |
| Plan- och bygglagen (SFS 210:900) |                   |
| Upprättad                         | 2026-01-19        |



# Planbeskrivning

## Detaljplan i Mantorp

för Himmelsby SPA  
(del av Himmelsby 1:1)

Världsvan  
& Hemkär

Detaljplan i Mantorp för Himmelsby SPA  
(del av Himmelsby 1:1)

# SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utökning av den befintliga SPA-, konferens- och hotellanläggningen. Målet är att bygga ut befintlig byggnad med ytterligare hotellrum, ett större kök, utökad yta för konferensavdelning, inglasning av uteservering och utomhuspool samt utbyggnad av padelhall. Ett syfte är också att möjliggöra att delar av befintliga lokaler kan nyttjas som bostäder för att skapa flexibilitet inför framtiden.

Planområdet är beläget cirka fyra kilometer sydöst om Mantorps samhälle och är cirka 3,5 hektar stort. Detaljplaneförslaget innebär att den befintliga tomten, som är inte är planlagd sedan tidigare, planläggs för hotell, SPA, konferens och restaurang samt seniorbostäder. Planbestämmelser reglerar bland annat utnyttjandegrad, maximal nockhöjd, fasad- och takutformning samt hantering av dagvatten och vegetation.

Detaljplaneförslaget bedöms inte avvika från översiktsplanen och inte heller ge upphov till betydande miljöpåverkan.

## Innehåll

|                                                                 |           |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>SAMMANFATTNING.....</b>                                      | <b>3</b>  |
| <b>1 DETALJPLANENS SYFTE .....</b>                              | <b>6</b>  |
| 1.1 SYFTE .....                                                 | 6         |
| <b>2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN .....</b>                      | <b>8</b>  |
| 2.1 HELA DETALJPLANEN .....                                     | 8         |
| 2.2 GENOMFÖRANDETID.....                                        | 9         |
| 2.3 KVARTERSMARK.....                                           | 9         |
| 2.4 BEFINTLIGT .....                                            | 11        |
| <b>3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....</b>              | <b>13</b> |
| 3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR .....                                | 13        |
| <b>4 PLANERINGS-FÖRUTSÄTTNINGAR.....</b>                        | <b>16</b> |
| 4.1 KOMMUNALA.....                                              | 16        |
| 4.2 RIKSINTRESSEN .....                                         | 16        |
| 4.3 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP.<br>MILJÖBALKEN ..... | 17        |
| 4.4 MILJÖKVALITETSNORMER .....                                  | 17        |
| 4.5 NATURMILJÖ.....                                             | 18        |
| 4.6 HÄLSA OCH SÄKERHET .....                                    | 18        |
| 4.7 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN .....                              | 19        |
| 4.8 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN .....                             | 20        |
| 4.9 KULTURMILJÖ.....                                            | 21        |
| 4.10 FYSISK MILJÖ .....                                         | 21        |
| 4.11 SOCIALA.....                                               | 21        |
| 4.12 TEKNIK .....                                               | 22        |
| 4.13 SERVICE.....                                               | 25        |
| 4.14 TRAFIK.....                                                | 25        |
| 4.15 ANTAL PERSONER PÅ ANLÄGGNINGEN .....                       | 25        |
| <b>5 PLANERINGSUNDERLAG .....</b>                               | <b>26</b> |
| 5.1 KOMMUNALA.....                                              | 26        |
| 5.2 UTREDNINGAR.....                                            | 26        |
| <b>6 KONSEKVENSER .....</b>                                     | <b>27</b> |
| 6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER .....                           | 27        |
| 6.2 NATUR.....                                                  | 29        |
| 6.3 MILJÖ .....                                                 | 30        |
| 6.4 MILJÖKVALITETSNORMER .....                                  | 30        |
| 6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET .....                                    | 31        |
| 6.6 RIKSINTRESSE .....                                          | 34        |
| 6.7 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP.<br>MILJÖBALKEN ..... | 34        |
| 6.8 TEKNIK.....                                                 | 35        |
| 6.9 TRAFIK.....                                                 | 39        |
| 6.10 ANTAL PERSONER PÅ ANLÄGGNINGEN .....                       | 39        |
| <b>7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....</b>                                | <b>40</b> |

Detaljplan i Mantorp för Himmelsby SPA  
(del av Himmelsby 1:1)

|     |                                           |    |
|-----|-------------------------------------------|----|
| 7.1 | ORGANISATORISKA FRÅGOR .....              | 40 |
| 7.2 | HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARFÖRDELNING ..... | 40 |
| 7.3 | TEKNISKA FRÅGOR .....                     | 41 |
| 7.4 | FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR .....          | 42 |
| 7.5 | MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV .....           | 44 |
| 7.6 | EKONOMISKA FRÅGOR .....                   | 44 |
| 7.7 | PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING .....  | 44 |

# 1 DETALJPLANENS SYFTE

## 1.1 SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utökning av den befintliga SPA-, konferens- och hotellanläggningen. Målet är att bygga ut befintlig byggnad med ytterligare hotellrum, ett större kök, utökad yta för konferensavdelning, inglasning av uteservering och utomhuspool samt utbyggnad av padelhall.

Ett syfte är också att möjliggöra att delar av befintliga lokaler kan nyttjas som bostäder för att skapa flexibilitet inför framtiden.

Detaljplan i Mantorp för Himmelsby SPA  
(del av Himmelsby 1:1)

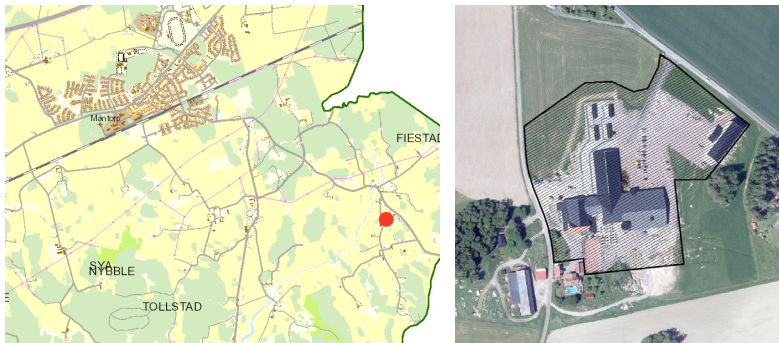
## 2 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

### 2.1 HELA DETALJPLANEN

På fastigheten Himmelsby 1:1 bedrivs en konferens- och spaanläggning med 26 hotellrum och plats för cirka 90 övernattande gäster per dygn. Anläggningen har 25 fast anställda.

Verksamheten har vuxit fram etappvis från 2010-talet tills idag. Utbyggnaden har prövats stegvis i bygglov men någon samlad bedömning har inte skett. Bygglov för den nu planerade utbyggnaden av anläggningen har tidigare beviljats av kommunen. Det bygglovet har dock löpt ut. Efter en ansökan om bygglov i efterhand fattade byggnämnden i maj 2023 beslut om att avslå ansökan med hänvisning till detaljplanekravet.

Befintlig byggnadsarea uppgår till drygt 6 000 kvadratmeter. Inom området finns, förutom hotell-, spa- och konferensbyggnaden, tillhörande utemiljö med utomhuspool, uteplatser, lekplats, trädgårdsanläggning, parkeringsanläggning, villavagnar samt padelhall. Fristående solpaneler finns också på fastigheten.



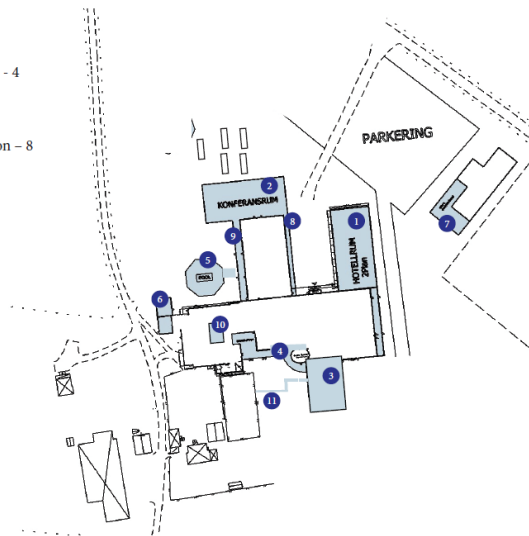
**Figur 1. Orienteringskarta över planområdets läge i förhållande till Mantorp och ortofoto med planområdet markerat med skrafferad yta.**

Fastighetsägaren har som mål att bygga ut anläggningen enligt skissen nedan, där blått visar tillkommande byggnadsdelar. Utbyggnaden innebär drygt 4000 kvadratmeter byggnadsarea, varav cirka 1000 kvadratmeter ska uppföras i två plan. Utbyggnaden ska rymma 44 nya gästrum, 600 kvm konferensyta och kafé, 600 kvadratmeter kök, inglasning av yta för restaurang samt inglasat poolområde samt utbyggnad av gym och gruppträningslokaler i byggnaden som inrymmer padelhall.

## Detaljplan i Mantorp för Himmelsby SPA (del av Himmelsby 1:1)



- Nya Gästrum - 1
- Konferensbyggnad - 2
- Hållbart kök - 3
- Utomhusservering och inglasat uterum - 4
- Inglasat Poolområde - 5
- Poolrum - 6
- Gymutbyggnad - 7
- Korridor mellan konferens och reception - 8
- Korridor poolsida - 9
- Ombyggnad caférum - 10
- Mur - 11
- Avslutning och Sammanfattning



**Figur 2. Fastighetsägarens mål för utbyggnad av anläggningen.**

Anläggningen är idag trångbodd och flera hotellrum är försedda med extrasängar. Idag finns 26 hotellrum med totalt 88 bäddar. Fullt utbyggd räknar man med att anläggningen ska ha cirka 70 hotellrum. Utöver de övernattande gästerna tar SPA-avdelningen emot cirka 30 gäster per dag och konferensavdelningen tar emot cirka 20 gäster per dag. Storleken på SPA-avdelningen ska inte öka med utbyggnaden, medan antalet dagkonferensgäster väntas öka med cirka 5-10 gäster per dag.

För att ha flexibilitet inför framtiden önskar fastighetsägaren planlägga även för bostäder. Syftet med det är att kunna använda befintlig byggnad om hotellverksamheten i framtiden inte skulle visa sig vara ekonomiskt hållbar. Ambitionen är då att göra om hotellrummen till som mest cirka 25 mindre lägenheter för uthyrning. Övriga ytor inom anläggningen kan då användas som gemensamhetsytor.

Detaljplaneförslaget innebär att ytan som idag är inspråktagen planläggs för hotell, SPA, konferens och restaurang samt seniorbostäder. Planområdet är cirka 3,5 hektar stort. Planbestämmelser reglerar utnyttjandegrad, maximal nockhöjd, fasad- och takutformning samt hantering av dagvatten. Aktuellt detaljplaneförslag bedöms inte avvika från översiktsplanen.

## 2.2 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är fem år från det datum detaljplanen fått laga kraft.

## 2.3 KVARTERSMARK

Detaljplaneområdet består till största del av kvartersmark, som planläggs för hotell, SPA, konferens och restaurang (O<sub>1</sub> - tillfällig vistelse) samt seniorbostäder (B<sub>1</sub>). Syftet är att medge utbyggnad av den befintliga anläggningen och samtidigt möjliggöra omvandling av del av hotellkomplexet till bostäder i framtiden. Detta då det finns en idé om att befintliga hotellrum skulle kunna byggas om till mindre lägenheter för äldre, där övriga ytor i hotellanläggningen skulle kunna nyttjas som gemensamhetsytor.

Detaljplan i Mantorp för Himmelsby SPA  
(del av Himmelsby 1:1)

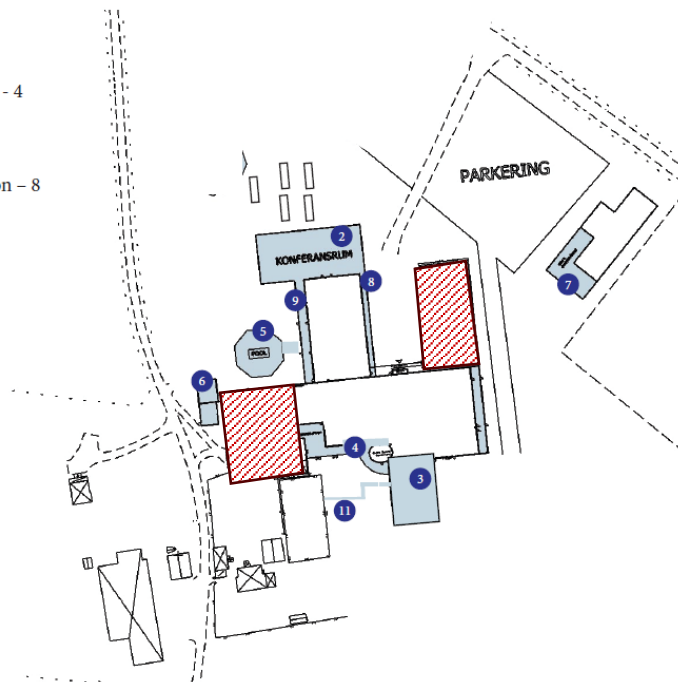
Största byggnadsarea regleras till 11 000 kvadratmeter, vilket möjliggör en utbyggnad med cirka 4 700 kvadratmeter jämfört med befintlig bebyggelse. Största bruttoarea regleras till 14 000 kvadratmeter. Befintlig bruttoarea är inte beräknad i detalj. Räknat utifrån dubbel byggnadsarea på befintlig byggnadsdel i två plan är befintlig bruttoarea cirka 7400 kvadratmeter. Det gör att planerad utbyggnad enligt figuren nedan rymms, där hotellflygeln längst i öster och del av befintlig byggnad är i två plan. Planerad utbyggnad väntas ge ett tillskott på 50-90 gäster per dygn.

|                           | Befintligt (m <sup>2</sup> ) | Byggrätt i planförslaget (m <sup>2</sup> ) |
|---------------------------|------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Byggnadsarea (BYA)</b> | 6 200                        | 11 000                                     |
| <b>Bruttoarea (BTA)</b>   | 7 400                        | 14 000                                     |



Norrpil

- Nya Gästrum - 1
- Konferensbyggnad - 2
- Hållbart kök - 3
- Utomhusservering och inglasat uterum - 4
- Inglasat Poolområde - 5
- Poolrum - 6
- Gymutbyggnad - 7
- Korridor mellan konferens och reception - 8
- Korridor poolsida - 9
- Ombyggnad caférum - 10
- Mur - 11
- Avslutning och Sammanfattning



**Figur 3. Fastighetsägarens mål för utbyggnad av anläggningen. Skrafferad yta markerar byggnadsdelar i två plan, varav den västra är befintlig (ca 1200 kvadratmeter).**

Största bruttoarea för bostäder regleras till 1 200 kvadratmeter. Det motsvarar 25 bostäder om cirka 50 kvadratmeter. I bruttoarea för bostad ska inte gemensamma ytor som trapphus och ytor och umgänge och rekreation ingå.

Högsta nockhöjd regleras till 10 meter. Höjden är satt för att rymma planerad byggnadsdel i två plan samt befintlig padelhall. Utifrån befintlig byggnad kan dock inte hela byggrätten byggas i två plan, utan endast totalt 3 000 kvadratmeter.

Vidare regleras att fasader ska utföras i träpanel eller puts och färgsättas med naturnära kulör, vitt eller falurött. För ytan där befintlig padelhall finns gäller dock inte bestämmelse om fasadmateriäl, för att inte göra befintlig byggnad planstridig. Tak ska utformas som sadeltak eller pulpettak för att harmonisera med befintlig bebyggelse och inte skapa alltför stora volymer, då byggnadernas höjd regleras med högsta nockhöjd.

För att minska påverkan på landskapsbild och bädda den stora byggnaden något regleras plantering i en 8-15 meter bred zon mot norr. Plantering kan med fördel göras i form av grupper av både buskar och solitära träd. Inhemska bärande och blommande arter rekommenderas ur ett naturvärdesperspektiv. Större solitära träd sätts med fördel där planteringszonen är bredare för att ge en tillräcklig skyddszon. För att få önskad effekt bör plantering finnas på cirka 50 procent av ytan, mätt utifrån fullvuxna buskar och träd.

Genom planteringen bäddas bebyggelsen in, utan att helt skärma av hotellbyggnaden och dess utemiljö från det omgivande landskapet. Utemiljön som hör till hotellet får också ett bättre mikroklimat då vegetationen skyddar mot vind från norr och ger svalka vid varmt väder.

Framför hotellbyggnaden planeras en ny parkeringsyta anläggas enligt skissen ovan. Parkeringsytan i skissen är cirka 3 000 kvadratmeter stor. Jämfört med den befintliga parkeringsytan om cirka 1 800 kvadratmeter bedöms denna yta räcka för parkeringsbehovet som alstras av utbyggnaden.

## **2.4 BEFINTLIGT**

På platsen finns idag den befintliga byggnaden som rymmer hotellrum, SPA-avdelning, konferensavdelning, restaurang, lobby och tillhörande personalytor. I separat byggnad finns en padelhall uppförd omkring år 2020. Direkt norr om huvudbyggnaden finns sex stycken villavagnar som nyttjas som hotellrum.

Befintliga byggnader har en sammanlagd byggnadsarea om cirka 6 300 kvadratmeter. Nockhöjderna varierar mellan 7,5 och 10 meter. Områdets landskapsbild präglas av det småbrutna åkerlandskapet med flacka åkrar som breder ut sig kring mer kuperade åkerholmar och skogspartier med blandskog. Huvudbyggnaden och padelhallen syns på långt håll och påverkar landskapsbildens med sin förhållandevis stora volym och vita färg.

Detaljplan i Mantorp för Himmelsby SPA  
(del av Himmelsby 1:1)



Figur 4. Bild på anläggningen från Himmelsby SPA:s hemsida.

Ursprungligen fanns endast ett bostadshus på platsen för dagens byggnad. Den byggnaden har byggts ut i etapper sedan cirka 2015.



Figur 5. Bebyggelsens utveckling mellan 2013 och 2023.

Inom området finns, förutom hotell-, spa- och konferensbyggnaden, tillhörande utemiljö med utomhuspooler, uteplatser, lekplats, tennisbana, trädgårdsytor och parkeringsplats.

I anslutning till hotellet utanför planområdet ligger äldre gårdsbebyggelse som används som bostad samt en ladugård som används för hotellets verksamhet för femkamp och liknande. Byggnaderna finns upptagna i en byggnadsinventering från 1988, men har där inte ansetts ha så pass högt kulturhistoriskt värde att de bör få något skydd. Det finns även fristående solpaneler uppställda på fastigheten, dock utanför planområdet.

# 3 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

## 3.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

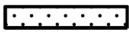
**O<sub>1</sub> – Hotell, SPA, konferens, restaurang:** Motivet är att möjliggöra befintlig anläggning inklusive utbyggnad av anläggningen inklusive kompletterande verksamheter som padelhall och restaurang.

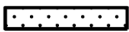
**B<sub>1</sub> – Seniorbostäder:** Motivet är att möjliggöra att befintliga byggnader ska kunna omvandlas till bostäder för äldre i form av 55+boende eller liknande. Bostäderna ska således vara anpassade efter äldres behov av tillgänglighet, trygghet och med möjlighet till gemenskap. Bostäderna ska inte ha något inslag av vård.

**E<sub>1</sub> – Transformatorstation:** Motivet är att reservera plats för eventuell flytt av befintlig transformatorstation.

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

 - **Marken får inte föreses med byggnad (yta mot väg 626):** Motivet är att behålla god sikt längs med vägen.

 - **Marken får inte föreses med byggnad (yta mot Himmelsby 1:2):** Motivet är att skydda vegetationen på intilliggande åkerholme.

 - **Marken får inte föreses med byggnad (yta mot söder och öster samt mot samfärdig grusväg):** Motivet är att skapa avstånd till intilliggande bostad, åkermark och grusväg för att undvika olägenhet och möjliggöra att åkermarken runt omkring kan brukas.

 - **Marken får inte föreses med byggnad (yta mot norr):** Motivet är att skapa yta för skyddsplantering och fördröjning av dagvatten. Väster om den tänkta dagvattenfördröjningsytan är området minst 18 meter brett för att rymma planteringszon om minst 6 meter, dike om ca 4 meter och utrymme att komma åt diket för skötsel. Undantag är yta intill transformatorstation där utrymmet är något smalare, men där föreskrivs inte heller vegetation.

**n<sub>1</sub> – Plantering med grupper av buskar och solitära träd ska täcka 50 % av sträckan längs planområdets gräns:** Motivet är minska bebyggelsens påverkan på landskapsbilden genom en vegetationszon. För att få önskad effekt bör plantering finnas på cirka 50 procent av sträckan längs med plangränsen, mätt utifrån fullvuxna buskar och träd. Plantering kan med fördel göras i form av grupper av både buskar och solitära träd. Bredden på buskage/trädkronor för fullvuxna buskar/träd ska var minst 6 meter. Inhemska bärande och blommande arter rekommenderas ur ett naturvärdesperspektiv. Större solitära

träd sätts med fördel där planteringszonen är bredare för att ge en tillräcklig skyddszon.

**f<sub>1</sub> – Fasader ska utföras i träpanel eller puts och färgsättas med naturnära kulör alternativt vitt eller falurött:** Motivet är att anpassa bebyggelsen till den lantliga karaktären i omgivningen. Eftersom befintlig byggnad givits bygglov för vita fasader tillåts vitt trots att det bryter av mot omgivningen.

**f<sub>2</sub> – Fasader ska färgsättas med naturnära kulör alternativt vitt eller falurött:** Bestämmelsen gäller för befintlig padelhall. Här gäller samma färgsättningsbestämmelser som för övrig yta, men eftersom befintlig byggnad inte har träfasad regleras inte fasadmaterial här.

**b<sub>1</sub> – Markens genomsläpplighet får inte försämrats:** Motivet är att säkerställa att marken blir lämplig för plantering samt fördröjning av dagvatten. Marken består idag till största del av gräsmark.

**b<sub>2</sub> – Marken ska höjdsättas så att 470 kubikmeter dagvattenfördröjning skapas under 92,5 meters marknivå mätt från nollplanet. Marken ska höjdsättas så att dagvatten avleds västerut och ansluts till ledning/dike utanför planområdet för avledning till Lillån:** Motivet är att säkerställa att ett 10-årsregn med klimatfaktor kan tas om hand på tomten på ett lämpligt sätt. Föreslagen fördröjning säkerställer också att föroreningsgraden för dagvattnet som släpps till Lillån inte riskerar att försämma Lillåns miljö kvalitetsnorm. Ledningen som ska avleda vattnet västerut mot Lillån finns inom samma fastighet som planområdet. För att säkerställa att skyfall inte blir stående i den västra delen av planområdet ska flödet mellan fördröjningsytan och diket regleras till samma flöde som går genom ledningen som avleder vattnet västerut till Lillån. Diket bör också göras med en skyddsvall mot E-ytan för att förhindra att vatten vid extremväder svämmar över mot transformatorstationen.

**b<sub>3/4</sub> – Lägsta färdig golvhöjd är +92,8/93,7 meter över angivet nollplan:** Motivet är att säkerställa att byggnader inte skadas vid ett 100-årsregn. I delar av planområdet finns lågpunkter där vatten ställer sig vid skyfall på nivåer upp till +93,5 meter. Därför regleras lägsta färdig golvhöjd där till 93,7 meter över nollplanet.

**b<sub>5</sub> – Lägsta nivå för transformatorstation är +92,8 meter över angivet nollplan:** Bestämmelsen syftar till att säkerställa att transformatorstation inte placeras så att den riskerar att bli skadad vid skyfall.

**Högsta nockhöjd är 10 meter:** Motivet är att rymma befintlig och planerad bebyggelse utan att medge bebyggelse som ger betydlig påverkan på landskapsbilden jämfört med nuläget.

**Tak ska utformas som sadeltak eller pulpettak:** Motivet är att inte ge tillåta platta tak och därmed ge för stora byggnadsvolymer, då byggnaders höjd är reglerad med högsta nockhöjd.

**Bostäder får endast ordnas i flerbostadshus:** Motivet är möjliggöra bostäder i befintlig byggnad för att på så sätt skapa möjlighet att nyttja byggnaden även om hotellverksamheten inte är ekonomiskt hållbar i framtiden.

**Minst 20% av marken ska vara genomsläpplig:** Motivet är att inte hårdgöra större yta än vad föreslagna dagvattenlösningar är dimensionerade för. Ett motiv är också att möjliggöra grönska som bidrar med diverse ekosystemtjänster, som till exempel temperaturreglering, pollinering och dagvattenhantering.

**Marken ska ordnas så att avledning av dagvatten sker mot yta b2:** Motivet är att säkerställa att planområdet genom höjdsättning eller ledningsnät avvattnas till föreslagna yta för dagvattenfördröjning.

**Största byggnadsarea är 11 000 m<sup>2</sup>:** Motivet till bestämmelsen är att rymma befintlig och planerad bebyggelse.

**Största bruttoarea är 14 000 kvadratmeter. Vind som inreds som förråd ska inte räknas in i bruttoarean:** Motivet är att reglera byggnadernas totala storlek för att minska påverkan på landskapsbilden. Utifrån den befintliga byggnaden styr bestämmelsen hur stor del av planerad bebyggelse som kan uppföras i två våningsplan. Verksamheten har planer på att inreda befintlig vind som förråd. Förrådsyta på vind ska inte räknas in i bruttoarean.

**Största bruttoarea för bostäder är 1 200 m<sup>2</sup>, exklusive gemensamma ytor:** Motivet är att begränsa hur många bostäder som kan skapas. Arean är satt utifrån verksamhetens vilja att göra om hotellrummen till cirka 25 bostäder, vilket ger en bostadsyta på i genomsnitt cirka 50 kvadratmeter per lägenhet. I ytan som anges i bestämmelsen ska inte gemensamma ytor för till exempel korridorer, förråd och umgängesytor räknas in. Med bakgrund av planområdets lantliga läge relativt långt ifrån samhällsservice och kollektivtrafik bedöms det inte som lämpligt att hela byggrätten för hotell etcetera görs om till bostäder.

**Marklov krävs även för hårdgörande av mark:** Motivet är att säkerställa att bestämmelse om minsta andel genomsläpplig mark samt b1 följs.

## 4 PLANERINGS- FÖRUTSÄTTNINGAR

### 4.1 KOMMUNALA

#### 4.1.1 FÖRHANDBESKED

Den planerade utbyggnaden av hotellanläggningen har tidigare beviljats av kommunen i ett bygglov som har löpt ut. 2023 inkom ansökan om bygglov i efterhand för tillbyggnad av hotell. Ansökan avslogs med hänvisning till plankravet. Stadsbyggnadskontoret bedömde att befintlig anläggning i sig är så stor att ytterligare utvidgningar bör prövas samlat genom detaljplan. Bedömningen gjordes med hänvisning till att anläggningen uppfyller kriterierna för ett hotellkomplex som utgör ett så kallat MKB-projekt, att anläggningens storlek bedöms vara av väsentlig betydelse för närboende, frågan om färskvattenförsörjning samt ökad trafikallsträng. Beslutet om avslag överklagades.

#### 4.1.2 PLANBESKED

Den 29 januari 2025 fattade samhällsbyggnadsnämnden beslut om positivt planbesked samt gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att inleda arbetet med en detaljplan för området.

#### 4.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

Fastigheten ligger sydöst om Mantorp samhälle. Fastigheten har bedömts ligga utanför sammanhållen bebyggelse och omfattas idag inte av vare sig detaljplan eller områdesbestämmelser. Fastigheten omfattas av gällande översiktsplan från 2024. Där pekas ytan ut som jordbruksmark. Endast en mycket liten yta med jordbruksmark berörs dock av planförslaget, se avsnitt 4.3.1. I översiktsplanen anges också att redovisning av jordbruksmark i planen inte ska hindra lokalisering av ny bebyggelse. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

### 4.2 RIKSINTRESSEN

#### 4.2.1 TRAFIKKOMMUNIKATION

Området omfattas av ett riksintresse för kommunikation, Linköping City Airport. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

#### 4.2.2 TOTALFÖRSVAR

Området omfattas av tre riksintressen för försvarsmakten. Riksintressena för totalförsvaret. Dessa är stoppområde för höga objekt (20 meter utanför sammanhållen bebyggelse), MSA-område för Malmens flottflygplats och påverkansområde för Vilebo väderradar. Planförslaget bedöms inte påverka riksintressena.

## 4.3 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

### 4.3.1 JORDBRUKSMARK

Planförslaget följer i princip gränsen för beslutade jordbruksblock, för att ta i anspråk så lite jordbruksmark som möjligt. Undantag gäller för en yta mot väg 626, där 1200 kvadratmeter av planområdet omfattas av jordbruksblock. Denna mark brukas dock inte och består till del av grusad yta, se bild. Planområdet gränsar till jordbruksmark i norr och söder.



Figur 6. Gräns för beslutade jordbruksblock markerade med grön linje. Planområdet markerat med svart skrafferad yta.

## 4.4 MILJÖKVALITETSNORMER

### 4.4.1 LUFT

Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen för luft.

### 4.4.2 VATTEN

Recipient för planområdet är Lillån (Kapellån-Spellinge) (VISS ID: WA46941061 / SE647066-147465). Till Lillån avleds planområdets dagvatten, avloppsvatten efter rening och poolvatten efter avklorering och vid backspolning. Lillån har ekologisk måttlig status och uppnår ej god kemisk status.

Miljökonsekvenstyper som påverkar statusbedömningen är övergödning, morfologiska förändringar och konnektivitet, samt miljögifter. Avseende parametrar kopplade till dagvattenhantering och de föroreningstyper som är

vanligt förekommande i dagvatten, har Lillån uppvisat indikationer på övergödning. Vattenförekomsten uppnår inte god kemisk status med avseende på kvicksilver och kvicksilverföreningar och bromerade difenyleter. Dessa ämnen är dock relativt hårt satta på EU-nivå och överskrider i alla svenska ytvattenförekomster. Planförslaget bedöms inte påverka på möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen för vatten, se vidare i avsnitt 6.4.2.

Anläggningen försörjs med enskilt vatten och avlopp. Vatten tas ut från grundvattnet genom tre djupborrade brunnar på fastigheten. Tillstånd för vattenuttag gavs 2024 efter provning i Mark- och miljödomstolen. Tillståndet medger uttag av 30 kubikmeter per dag (10 950 kubikmeter per år).

#### 4.4.3 BULLER

Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen för buller.

### 4.5 NATURMILJÖ

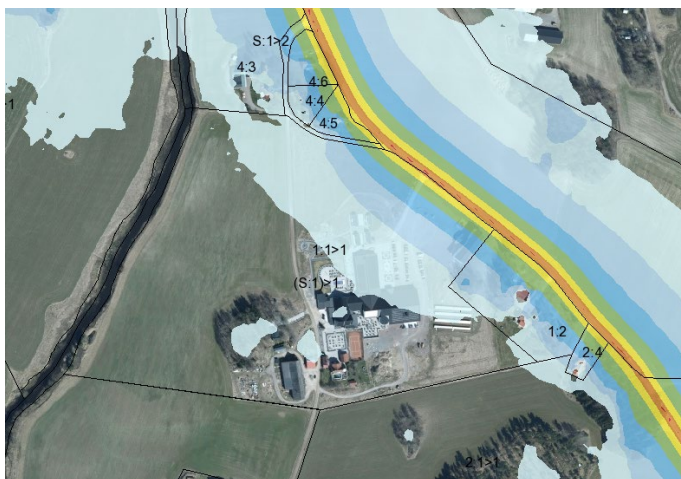
En bedömning av naturvärdena inom och i anslutning till planområdet har gjorts av kommunekolog. Inga särskilda naturvärden finns inom planområdet. Angränsande till planområdet, på fastigheten Himmelby 1:2 finns en åkerholme som bedöms omfattas av generellt biotopskydd.

Längs infarten till verksamheten har en allé nyligen planterats (cirka 2023). På grund av att träden är så pass unga och små omfattas de inte av generellt biotopskydd enligt miljöbalken. Nyplanterade träd finns också i utemiljön kring utegymmet, poolområdet och villavagnarna samt vid uteserveringen.

### 4.6 HÄLSA OCH SÄKERHET

#### 4.6.1 OMGIVNINGSBULLER

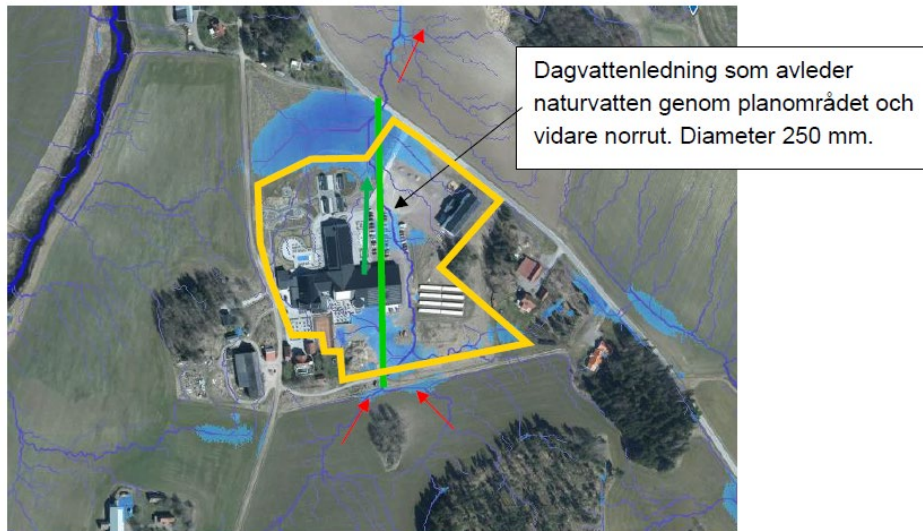
Enligt kommunens trafikbullerkartering från 2015 är fastigheten inte särskilt bullerutsatt, men påverkas av buller från väg 626 med ekvivalent bullernivå om som mest 55 dBA.



Figur 7. Bullerutredning ekvivalent ljudnivå (2015). Ljusast blå färg i kartbilden motsvarar 35-40 dBA.

#### 4.6.2 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Marken inom planområdet lutar svagt åt nordost. Dagvatten ansamlas i lågpunkt i norr och avleds till Lillån via betongtrummor. Dimension och kapacitet för detta dagvattensystem längre nedströms är okänt. I nordöstra delen av fastigheten ansamlas dagvatten vid skyfall enligt kommunens lågpunktskartering. En dagvattenledning som avvattnar naturmarken söder om planområdet löper rakt igenom planområdet, under befintlig byggnad.



Figur 8. Rinnvägar och lågpunkter i anslutning till planområdet hämtade från Scalgo Live. Ungefärlig planområdesgräns inom gul polygon. Röda pilar visar flödesriktning (Tyréns, 2025).

#### 4.6.3 RISK FÖR EROSION

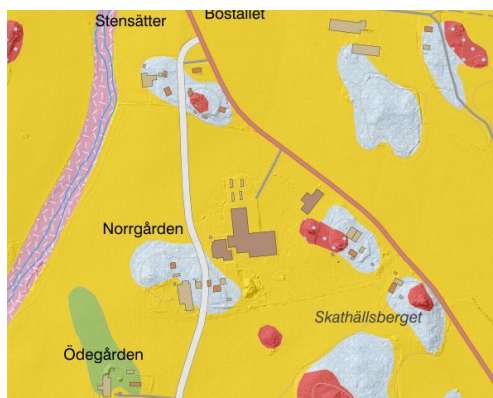
Området finns inte utpekad i kartering av risk för erosion.

#### 4.6.4 RISK FÖR SKRED

Området finns inte utpekad i kartering av risk för skred.

### 4.7 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Marken består enligt SGU:s jordartskarta till största del av glacial lera (gult i figuren nedan). Morän och berg i dagen finns vid åkerholmarna (grått respektive rött). Enligt SGU:s jorddjupskarta uppgår jorddjupen inom undersökningsytan till mellan 5 och 10m. Enligt SGU:s brunnarsarkiv ligger bergytan på 10-12 meters djup (Geowest, 2025).



**Figur 9. Utsnitt ur SGU:s jordartskarta. Gult visar område med glacial lera. Grått visar områden med sandig morän. Rött visar område med berg i dagen.**

En geoteknisk utredning har utförts av Geowest. Enligt utredningen består de översta jordarna i undersökningsområdet av ca 0,3 meter mullhaltig lera. Därunder finns torrskorpelera till cirka 1 meters djup. Under torrskorpeleran följer siltig lera med inslag av siltskikt till mellan cirka 4 och 8 meters djup. Under leran finns siltjordar innan sonderingsstopp erhållits mot fasta jordar, block eller berg på mellan 4,2 och 11,2 meters djup under markytan.

Grundvattenytan har uppmätts till ca 1,6–2 meters djup under markytan. Grundvattennivån varierar dock med årstid och nederbörd.

Planområdet är flackt och lerjordarna relativt fast lagrade. Inga problem med stabiliteten bedöms finnas, varken för planerade eller befintliga förhållanden. Området kan anses stabilt för lastdifferenser upp till 100 kPa eller cirka 5 meter uppfyllnad.

Grundläggning av byggnader i 1-3 våningsplan i kombination med markhöjningar om maximalt 1 meter bedöms kunna ske med ytlig grundläggning, till exempel platta på mark i naturlig torrskorpelera efter att mulljord, organiskt material samt eventuell fyllning har schaktats bort. Inga problem bedöms föreligga för planerade eller befintliga förhållanden.

Inom planområdet bedöms schakter generellt kunna utföras med släntlutning 1:1,5 ner till 2 meters djup under länshållning. Schakter till mindre djup som står öppna under kortare tid för till exempel ledningar kan släntschaktas med lutning 2:1 förutsatt att länshållning sker och släntkrön ej belastas. Hänsyn ska tas till jordarnas siltinnehåll.

Mätningar av markradon har utförts i samband med fältundersökningen. Området bedöms som normalradonmark, vilket innebär att grundläggning skall utföras som radonskyddande inom planområdet.

## **4.8 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN**

Berggrunden utgörs av granit. Enligt protokoll från brunnborrning varierar jorddjupet av glacial lera mellan 7 och 15 meter. 250 meter sydväst om anläggningen löper en isälvsavlagring. Det finns inga karterade grundvattenmagasin i området. Det bedöms dock finnas en sprickakvifär med grundvatten i berggrunden. Det finns grundvatten i jord, men det bedöms inte finnas förutsättningar för ett större sammanhängande grundvattenmagasin i jord (Norconsult, 2025).

Anläggningen försörjs med enskilt vatten. Vatten tas ut genom tre djupborrade brunnar på fastigheten. Tillstånd för vattenuttag gavs 2024 efter prövning i Mark- och miljödomstolen och medger uttag av 30 kubikmeter per dygn (10 950 kubikmeter per år). Tillståndet är dock endast giltigt i fem år, eftersom det inte fanns tillräckligt framtaget underlag för att med säkerhet fastställa att verksamheten inte påverkar några närliggande brunnar. Sedan tidigare finns uppgifter från grannar (Himmelsby Södergård, Östergård och Ödegård enligt grannes yttrande till domstolen) att vatten i närområdet har blivit otjänligt och att brunnar har sinat, som en påstådd följd av verksamhetens stora vattenuttag. I domen från mark- och miljödomstolen görs dock bedömningen att vattenuttag sker på en plats med förhållandevis god grundvattenföring, utan påtaglig

påverkan på vare sig andra vattenuttag, naturvärden eller andra motstående intressen.

## 4.9 KULTURMILJÖ

Sedan tidigare finns även äldre bebyggelse på fastigheten, dock utanför planområdet. Byggnaderna finns upptagna i en byggnadsinventering från 1988, men har där inte ansetts ha så pass högt kulturhistoriskt värde att den bör få något skydd. Planförslaget bedöms därför inte ge någon påverkan på kulturmiljövärden kopplat till kringliggande bebyggelse.

### 4.9.1 FORNLÄMNINGAR

En fornlämning, gravfält, finns på en av åkerholmarna på fastigheten, dock utanför planområdet. Länsstyrelsen har tidigare i ett yttrande till fastighetsägaren (Länsstyrelsens dnr: 17676-2024) meddelat att det kan bli aktuellt med arkeologiska utredningar i samband med planläggning, men att de nu föreslagna nybyggnationerna inte bedöms riskera att skada någon fornlämning.

## 4.10 FYSISK MILJÖ

Hotell- och konferensverksamheten har vuxit fram etappvis från 2010-talet och framåt. Byggnadsarean för anläggningen uppgår till ca 7000 kvadratmeter. Inom området finns, förutom hotell-, spa- och konferensbyggnaden, tillhörande utemiljö med utomhuspooler, uteplatser, lekplats, trädgårdsanläggning, parkeringsanläggning, villavagnar samt padelhall. Det finns även fristående solpaneler uppställda på fastigheten.

Huvudbyggnaden och padelhallen syns på långt håll och påverkar landskapsbilden med sin förhållandevis stora volym och vita färg. Den naturliga landskapsbilden är redan störd av befintliga byggnader på fastigheten.



Figur 10. Bild på anläggningen från Himmelsby SPA:s hemsida.

## 4.11 SOCIALA

Planområdet är lantligt beläget cirka fem kilometer utanför Mantorp, som är närmaste samhälle med diverse samhällsservice. I Himmelsby och närliggande Fiestad finns ett 20-tal bostäder. Befintlig verksamhet inom planområdet nyttjas delvis av närboende som träningsanläggning.

## 4.12 TEKNIK

### 4.12.1 DRICKSVATTEN

Anläggningen försörjs med enskilt vatten och avlopp. Vatten tas ut genom tre djupborrade brunnar på fastigheten. Tillstånd för vattenuttag gavs 2024 efter prövning i Mark- och miljödomstolen. Tillståndet medger uttag av 30 m<sup>3</sup> per dag (10 950 m<sup>3</sup> per år). Tillståndet är dock endast giltigt i fem år, eftersom fastighetsägaren inte lämnat in tillräckligt underlag för att med säkerhet fastställa att verksamheten inte påverkar några närliggande brunnar.

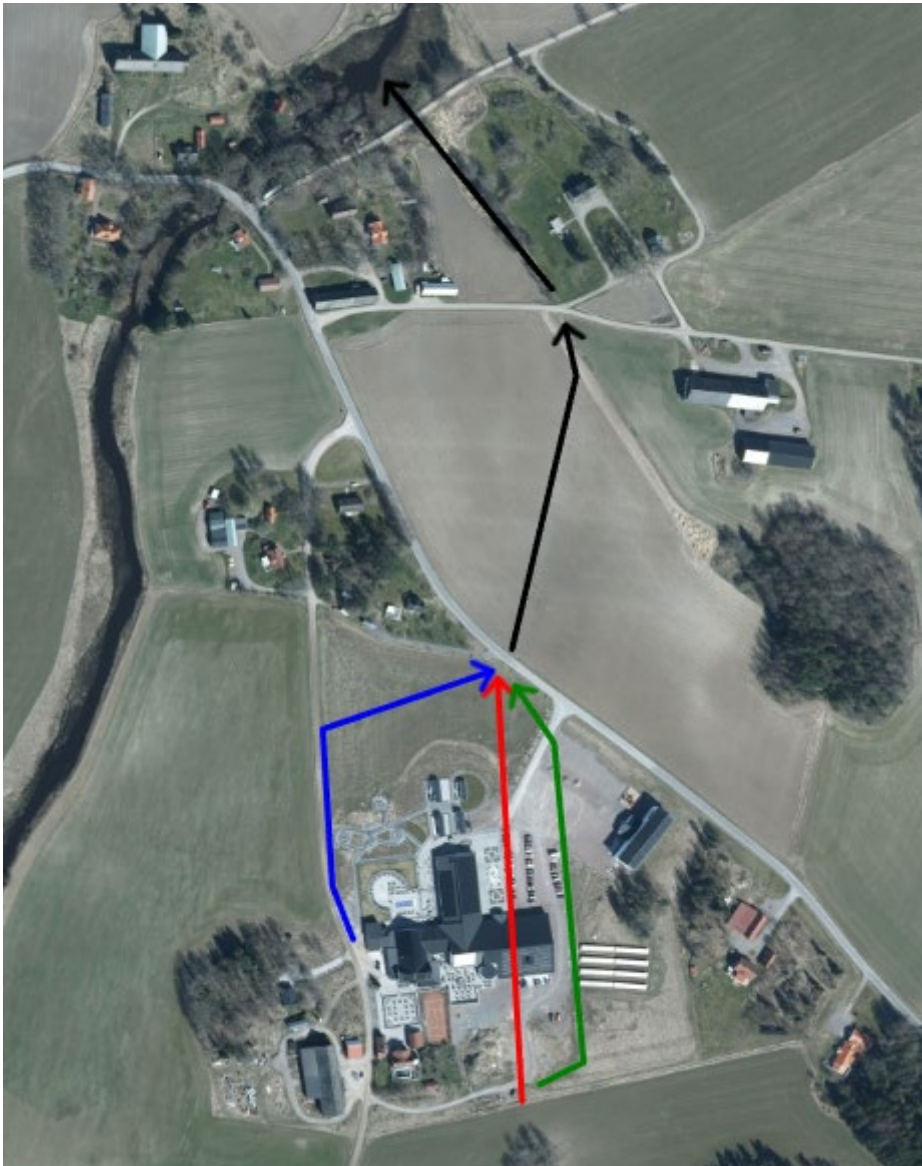


Figur 11. Utsnitt ur SGU:s kartlager för brunnar.

### 4.12.2 AVLOPP

Anläggningen har en egen avloppsanläggning dimensionerad för 200 personekvivalenter och 30 kubikmeter per dygn. Enligt fastighetsägaren släpps idag mindre än hälften av den volymen i genomsnitt. Det renade vattnet släpps till ett täckdike och förs vidare till Lillån. Se bild nedan.

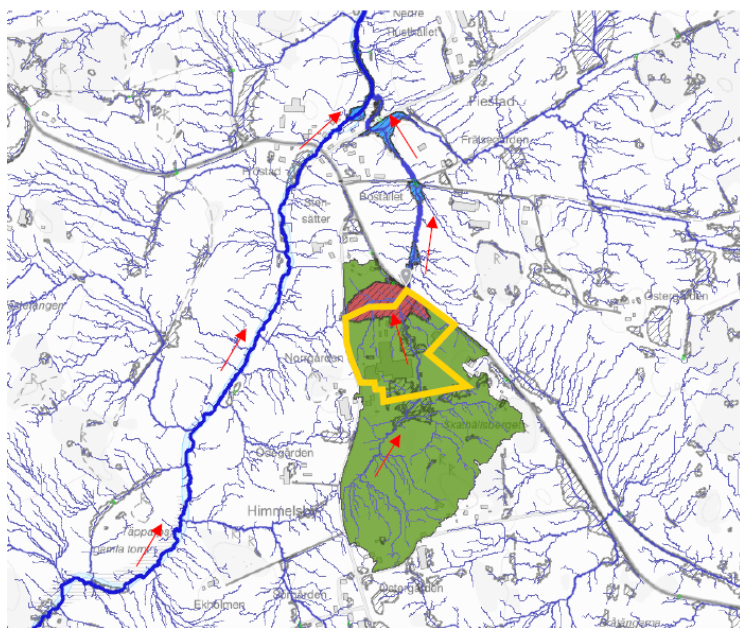
På SPA-anläggningen finns åtta pooler med en total volym på cirka 300 kubikmeter. Vattenbyte sker vid kontaminering, underhåll och om provtagning visar bakterier. Vid vattenbyte avkloreras vattnet och släpps därefter ut i ett dike längs med grusvägen intill området, samma sak gäller vid backspolning. Poolvattnet släpps alltså inte genom avloppsanläggningen.



Figur 12. Renat avloppsvatten avleds via rödmarkerad ledning (25-30 cm i diam.). Dagvatten avleds via rödmarkerad och grönmarkerad ledning (30 cm i diam.). Poolvatten vid vattenbyte och backspolning avleds via blåmarkerad ledning. Utanför fastigheten leds vattnet vidare i täckdike på andra sidan vägen och därefter vidare i öpendike sista biten till Lillån ca 500 meter norr om planområdet.

#### 4.12.3 DAGVATTEN

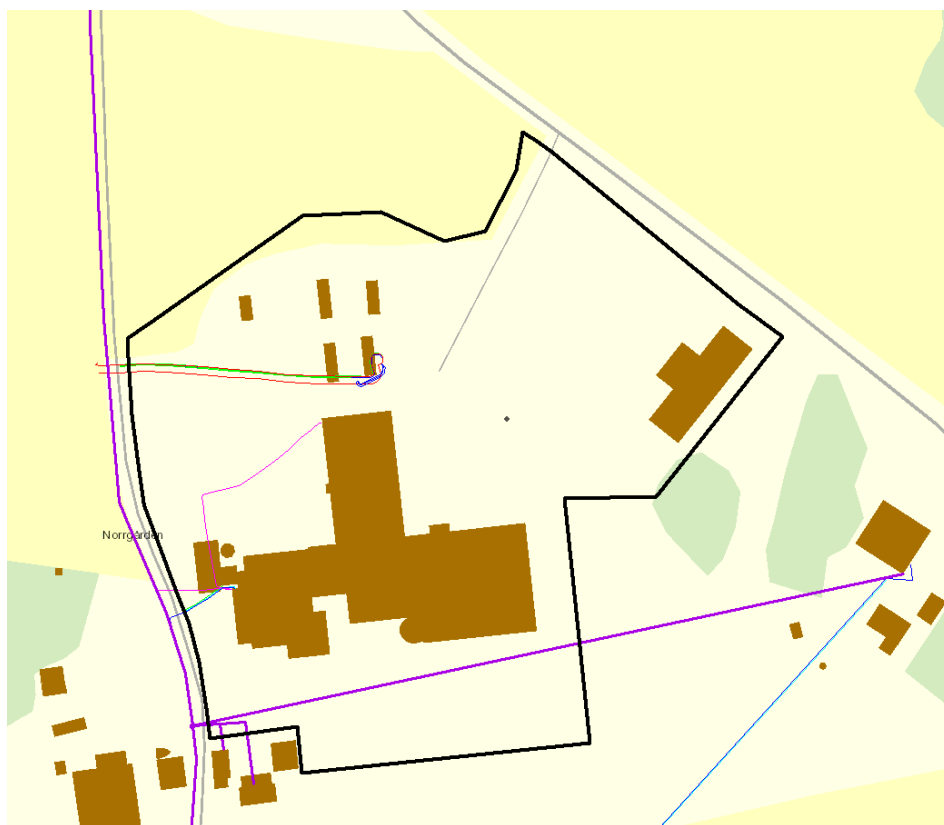
Recipient för dagvattnet från fastigheten är Lillån. På kartbilden nedan visas avrinningsområdet och rinnvägar till recipienten. Dagvatten avleds dels i samma täckdike som det renade avloppsvattnet (röd linje på bilden ovan), dels i en extra ledning intill (grön linje på bilden). Den gröna ledningen har lagts till för att omhänderta vatten från åkermarken söder om planområdet som avvattnas via planområdet och vidare till Lillån.



Figur 13. T.v.: Avrinningsområdet markerat med grönt. Lågpunktsområde i rött.  
(Tyréns, 2025).

#### 4.12.4 EL OCH FIBER

Inom planområdet finns ledningar för el, fiber och telefon, se bild nedan. Vid byggnation som påverkar ledningarna behöver dessa flyttas. För ledningen längst norrut finns även ett avtalsservitut.



Figur 14. Ledningar inom planområdet. Ljusgrön/röd ledning betecknar elledning. Rosa betecknar optoledning och lila betecknar telefonledning.

#### **4.13 SERVICE**

Planområdet är lantligt beläget cirka fem kilometer utanför Mantorp, som är närmaste samhälle med diverse samhällsservice. I Himmelsby och närliggande Fiestad finns ett 20-tal bostäder. Befintlig verksamhet inom planområdet nyttjas delvis av närboende som träningsanläggning.

#### **4.14 TRAFIK**

Planområdet ligger intill väg 626, en statlig väg med hastighetsbegränsning på 70 km/h. Vägen leder norrut till Mantorp, där anslutning finns till E4. Väg 626 mellan Mantorp och Himmelsby är därför den huvudsakliga vägen till hotellet både i riktning från Linköping och Mjölby. Ingen hållplats för kollektivtrafik finns i närområdet.

#### **4.15 ANTAL PERSONER PÅ ANLÄGGNINGEN**

Antalet hotellrum uppgår idag till 26 stycken. Utöver det hyrs villavagnar och byggnader utanför planområdet ut som hotellrum. Flera rum har fler än två bäddar. Totalt antal övernattande uppgår som mest till 88 personer. De som övernattar besöker även SPA-avdelningen och konferensavdelningen.

Hotellanläggningen har idag plats för som mest 100 personer i SPA-avdelningen och 150 personer i konferensanläggningen. Gästerna i SPA och konferens är företrädesvis övernattande gäster, men kan också besöka anläggningen över dagen. Antal daggäster för SPA-avdelningen är vanligtvis som mest cirka 30 stycken, medan antalet daggäster för konferensavdelningen som mest är cirka 20 stycken. Antal personal i tjänst är som mest 15 stycken per dygn.

## 5 PLANERINGSUNDERLAG

### 5.1 KOMMUNALA

#### 5.1.1 GRUNDKARTA

Mjölby kommun, 2025. Grundkarta för del av HIMMELSBY 1:1 i Mantorp Mjölby kommun.

#### 5.1.2 ÖVERSIKTSPLAN

Mjölby kommun, 2024. Översiktsplan för Mjölby kommun (landsbyggden och de mindre orterna).

#### 5.1.3 UNDERSÖKNING ENLIGT 6 KAP. 6§ MILJÖBALKEN (1998:808)

Mjölby kommun, 2025. Detaljplan i Mantorp för Himmelsby SPA (del av Himmelsby 1-1), undersökning.

#### 5.1.4 RIKTLINJE FÖR DAGVATTEN

Mjölby kommun, 2021. Riktlinjer för dagvatten i Mjölby kommun.

### 5.2 UTREDNINGAR

#### 5.2.1 DAGVATTENUTREDNING

Tyréns, 2025. Himmelsby SPA och konferens, dagvattenutredning.

#### 5.2.2 GEOTEKNISK UTREDNING

Geowest, 2025. Himmelsby 1:1, Mjölby PM Geoteknik.

#### 5.2.3 HYDROGEOLOGISK UTREDNING

Norconsult, 2025. Himmelsby SPA & Konferens AB PM provpumpning.

## 6 KONSEKVENSER

### 6.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Planområdet omfattar del av fastigheten Mjölby Himmelsby 1:1 med flera, se punkt 7.4 nedan. För rättigheter inom planområdet, se punkt 7.3.1 och 7.4.3 nedan.

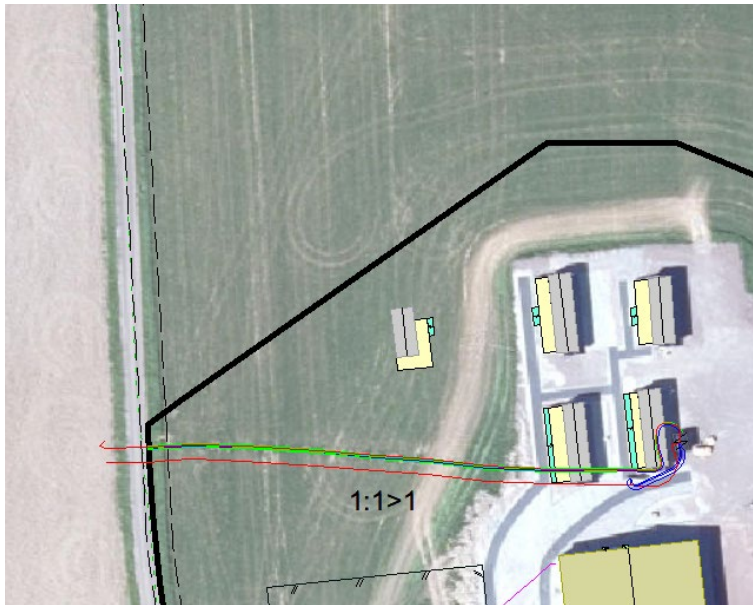


**Figur 15. Marksamfälligheten Mjölby Himmelsby s:1. Skrafferad yta visar planområdet.**

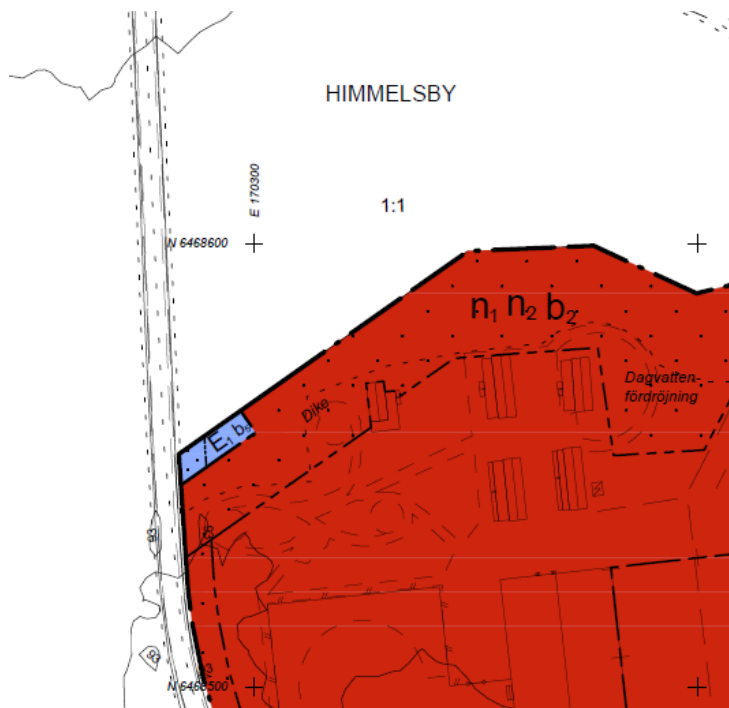
Ett avtalsservitut belastar fastigheten Mjölby Himmelsby 1:1. Servitutet avser högspänningskablar och transformatorstation till förmån för Tekniska verken. Vid byggnation av SPA m.m. kan ett upphävande krävas av befintligt servitut och flytt/ändring av befintliga ledningar och transformatorstation.

För att möjliggöra byggnation på ytan där transformationstationen finns idag, regleras en yta med användningen transformationstation (E<sub>1</sub>), dit transformationstationen vid behov kan flyttas. Ytan är belägen intill den samfärdiga vägen i områdets nordvästra del. Något u-område behövs därför inte. Markåtkomst till ny e-tomt, antingen med stöd av ny rättighet eller avstyckning, behöver lösas vid flytt av transformatorstationen.

För att säkerställa att transformatorstationen inte skadas vid skyfall införs planbestämmelse som reglerar lägsta plushöjd för anläggningen. Vid byggnation krävs ett upphävande av servitutet, och flytt/ändring av befintliga ledningar och transformatorstation. Se vidare under punkt 7.3.1 och punkt 7.4.3 nedan. Se bilder nedan för befintlig placering av transformatorstation och ledningar samt reserverad plats för ny transformatorstation.



Figur 16. Läge för den ledning som omfattas av avtalsservitut.



Figur 17. Läge för reserverad E-yta (blå yta).

## 6.2 NATUR

### 6.2.1 GRÖNOMRÅDEN

En bedömning av naturvärdena inom och i anslutning till planområdet har gjorts av kommunekolog. Inga särskilda naturvärden finns inom planområdet. Angränsande till planområdet, på fastigheten Himmelby 1:2 finns en åkerholme som bedöms omfattas av generellt biotopskydd. Ett dike avgränsar åkerholmen, och så länge diket inte påverkas negativt av exploatering bedöms inte åkerholmen påverkas, se bilder nedan. Prickmark regleras därför i en zon om cirka 5,5 meter från åkerholmen för att inte skada dess naturvärde. Planförslaget bedöms inte ge någon negativ påverkan på åkerholmen.



Figur 18. Dike kring åkerholme markerat i lila.

Plantering regleras med planbestämmelse i en 6-15 meter bred zon mot norr. Plantering kan med fördel göras i form av grupper av både buskar och solitära träd. Inhemska bärande och blommande arter rekommenderas ur ett naturvärdesperspektiv, gärna även med inslag av några ädellövträd som blir stora. Dessa kan med fördel planteras där planteringszonen är som bredast för att dessa inte ska störas av intilliggande byggnader i framtiden. Genom planteringen bedöms utemiljön som hör till hotellet få ett bättre mikroklimat då vegetationen skyddar mot vind från norr och ger svalka och skugga vid varmt väder. Även parkeringsplatsen kan med fördel brytas upp med planteringar.

Bevarande och plantering av träd och buskar på andra delar av planområdet, exempelvis vid parkeringsplatser och öppna gräsytor, är fördelaktigt för upplevelsen av anläggningen. Det bidrar också med många andra fördelar, så som klimatreglering och naturvärden. Befintliga trädplanteringar bedöms till största del kunna behållas med det utbyggnadsförslag fastighetsägaren har presenterat.

### 6.2.2 LANDSKAPSBILD

Huvudbyggnaden och padelhallen syns på långt håll och påverkar landskapsbilden med sin förhållandevis stora volym och vita färg. Den naturliga landskapsbilden är redan störd av befintliga byggnader på fastigheten. Tillkommande byggnadsdelar, framför allt delar i mer än en våning kommer att sticka ut i landskapsbilden, men med bakgrund av den redan stora befintliga byggnadsvolymen bedöms påverkan på landskapsbilden ändå bli begränsad.

För att minska påverkan på landskapsbild och bädda in den stora byggnaden något regleras plantering i en 8-15 meter bred zon mot norr. Plantering i form

av grupper av både buskar och solitära träd rekommenderas. Genom planteringen bäddas bebyggelsen in, utan att helt skärma av hotellbyggnaden och dess utemiljö från det omgivande landskapet.

## **6.3 MILJÖ**

### **6.3.1 STÄLLNINGSTAGANDE 4 KAP. 33 B § PLAN- OCH BYGGLAGEN (2010:900)**

Detaljplaneområdet omfattar en mycket liten del jordbruksmark och ingen mark med höga naturvärden. Inga riksintressen, kulturvärden eller sociala värden påverkas av planförslaget. Den tillkommande byggrätten är även begränsad jämfört med den byggrätt som redan givits bygglov för. På grund av detta bedöms detaljplanen inte riskera att ge upphov till betydande miljöpåverkan.

## **6.4 MILJÖKVALITETSNORMER**

### **6.4.1 LUFT**

Planförslaget bedöms inte försämra möjligheten att följa miljö kvalitetsnormen för luft.

### **6.4.2 VATTEN**

I framtiden dagvattenutredning (Tyréns, 2025) har föroreningshalter- och belastningar beräknats med hjälp av recipient- och dagvattenmodellen StormTac. Beräknade föroreningshalter har jämförts mot riktvärden i Mjölby kommuns riktlinjer för dagvatten. (Mjölby kommun, 2021).

Föroreningsberäkningarna visar att med föreslagen dagvattenhantering, kommer föroreningshalterna i utgående dagvatten att bli betydligt lägre än riktvärdena i kommunens dagvattenriktlinjer. Planförslaget bedöms därför inte påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen för recipienten när det gäller dagvatten.

| Ämne  | Riktvärde<br>[µg/l] | Föroreningshalter              |                                          |                                           |
|-------|---------------------|--------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|
|       |                     | enbart jordbruksmark<br>[µg/l] | efter exploatering utan rening<br>[µg/l] | efter exploatering efter rening<br>[µg/l] |
| P     | 175                 | 150                            | 87                                       | 82                                        |
| N     | 2 500               | 3 900                          | 1 500                                    | 920                                       |
| Pb    | 10                  | 8                              | 6                                        | 2                                         |
| Cu    | 30                  | 12                             | 18                                       | 11                                        |
| Zn    | 90                  | 54                             | 54                                       | 24                                        |
| Cd    | 0,5                 | 0,7                            | 0,4                                      | 0,2                                       |
| Cr    | 15                  | 2                              | 7                                        | 3                                         |
| Ni    | 30                  | 2                              | 5                                        | 2                                         |
| Hg    | 0,07                | 0,01                           | 0,03                                     | 0,03                                      |
| SS    | 60 000              | 73 000                         | 37 000                                   | 9 700                                     |
| Olja  | 700                 | 180                            | 420                                      | 25                                        |
| PAH16 | -                   | 0,07                           | 0,25                                     | 0,13                                      |
| BaP   | 0,07                | 0,01                           | 0,03                                     | 0,01                                      |

Figur 19. Teoretiska föroreningshalter beräknade med StormTac för planområdet med enbart jordbruksmark samt för planområdet efter planerad exploatering, före och efter rening (Tyréns, 2025). Riktvärden är hämtade från kommunens riktlinje för dagvatten.

Genomförd provpumpning av grundvatten visar att det är möjligt med ett varaktigt grundvattenuttag om 50 kubikmeter per dygn med avseende på kvalitet och kvantitet (Norconsult, 2025). Planförslaget bedöms därför inte heller påverka grundvattnet negativt. Uttaget av grundvatten bedöms inte heller påverka Lillån. Se även ansnitt 6.8.1.

#### 6.4.3 BULLER

Planförslaget bedöms inte försämra möjligheten att följa miljö kvalitetsnormen för buller. Se avsnitt *Beräkning av omgivningsbuller* nedan.

### 6.5 HÄLSA OCH SÄKERHET

#### 6.5.1 BERÄKNING AV OMGIVNINGSBULLER

Verksamhetens påverkan på trafikbullret på väg 626 bedöms främst beröra vägsträckan mellan Mantorp och Himmelsby. Bostäderna längs vägsträckan har enligt kommunens bullerutredning från 2015 bullernivåer omkring 50-55 dBA ekvivalent nivå vid mest bullerutsatt fasad och under 55 dBA ekvivalent nivå på skyddad sida. Vid förändrade förutsättningar som föranleder ändrade bullerförutsättningar vid befintliga bostäder tillämpas Naturvårdsverkets riktvärden som beskrivs i *Riktvärden för buller från väg och spårtrafik vid befintliga bostäder* (ÄNR NV-08465-15). För äldre befintlig miljö, bostadshus byggda före 1997, gäller att dygnsekvivalent nivå vid fasad får vara högst 65 dBA.



Figur 20. Översiktlig trafikbullerkartering för väg 626, ekvivalent ljudnivå. Mörkblå färg motsvarar 45-50 dBA. Grön färg motsvarar 50-55 dBA.

Utbyggnaden av Himmelsby SPA innebär en tillbyggnad med 44 hotellrum och en utökning av konferensytan. Det bedöms innebära ett tillskott på som mest omkring 100 besökare och anställda per dygn. Den tillkommande trafikallstringen bedöms då kunna bli ungefär 100 fordon per dygn (räknat med 2 passagerare per bil och två resor per dygn).

Väg 626 förbi anläggningen har enligt Trafikverkets mätning en årsmedeldygnstrafik på cirka 830 fordon (NVDB, 2020). En ökning med ca 100 fordon per dygn innebär en ökning med cirka 12 procent i årsmedeldygnstrafik. En sådan ökning i trafikmängd motsvarar mindre än 1 dBA i ökning av ekvivalent bullernivå. Naturvårdsverkets riktlinje bedöms därför inte riskera att överskridas.

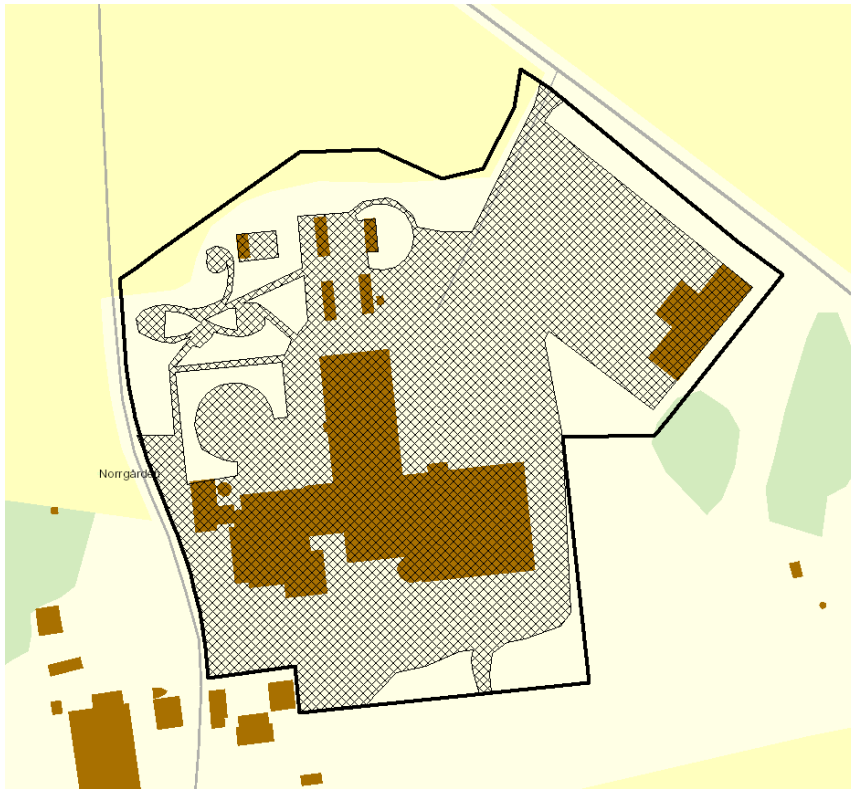
### 6.5.2 ÖVERSVÄMNING

Vid ett skyfall samlas dagvatten i dagsläget i norra delen av fastigheten, se figur nedan. Denna yta kan nyttjas som skyfallsyta även framöver. Beräknad volym vid ett 100-årsregn med klimatfaktor är ca 1 380 kubikmeter.

Översvämningsytan i norra delen av fastigheten har en total volym på ca 2 400 kubikmeter innan vattnet letar sig vidare över vägen. Ytan består av jordbruksmark, vilken ska bevaras i största möjliga mån. Dock är det viktigt att påpeka att denna yta inte är tänkt som primär yta för dagvattenhantering, utan det är först då 10-årsregnet överskrids som den översvämmas med dagvatten från fastigheten.

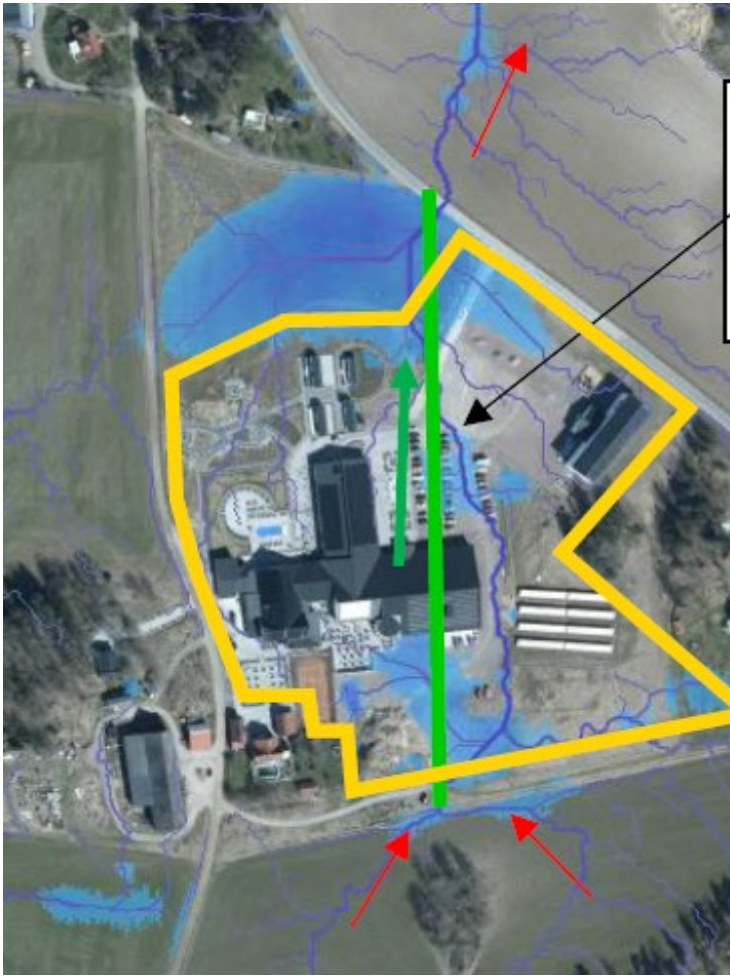
Lillån är enligt Länsstyrelsen redan idag belastad vid skyfall. I planbestämmelserna regleras att minst 20% av marken inom planområdet ska vara genomsläpplig. Det kan jämföras med dagens markanvändning där cirka

25% av marken inom planområdet är genomsläpplig. Skillanden i andel hårdgjord mark efter planens genomförande är alltså liten. Skillnaden i flöde vid ett framtida 100-årsregn blir jämfört med befintlig markanvändning också relativt liten, eftersom vattnet vid ett skyfall till stor del hinner rinna av innan det infiltreras i marken. Markens genomsläpplighet spelar då mindre roll. Den fördröjningsvolym om minst 470 kubikmeter som ska tillskapas hjälper också till att minska flödet till Lillån vid ett skyfall.



**Figur 21. Skrafferad yta visar mark som idag är hårdgjord (bebyggd, asfalterad, stenlagd eller grusad). Hårdgjord yta utgör cirka 75% av planområdets yta.**

Vid ett skyfall när det blir stående vatten i norr, stiger vattennivån i den översvämmade ytan till ca +92,5. För att säkerställa att bebyggelse inte skadas vid ett skyfall regleras därför lägsta färdig golvhöjd till 92,8 meter över nollnivå. Söder om befintlig byggnad samt precis öster om huvudbyggnaden på den befintliga parkeringsplatsen finns instängda lågpunkter där dagvatten kan översvämmas till nivån +93,5. I detta område bör byggnaderna anläggas med färdig golvhöjd på minst +93,7. Golvhöjder på den befintliga byggnaden ligger över dessa nivåer.



Figur 22. Översvämningsyta i norra delen av fastigheten (utanför planområdet), som rekommenderas få fortsätta att fungera som skyfallsyta framöver. Söder och väster om befintlig byggnad finns instängda lågpunkter där en högre färdig golvhöjd behövs för att skydda bebyggelse från skyfall (Tyréns, 2025).

### 6.5.3 TILLGÄNGLIGHET

Om byggnader ska nyttjas för seniorbostäder behöver krav på tillgänglighet uppfyllas. Om befintlig byggnad ska göras om till seniorbostäder behöver anpassningar göras.

### 6.6 RIKSINTRESSE

Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på de riksintressen som omfattar planområdet.

### 6.7 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på hushållningsbestämmelserna enligt 3 kap. Miljöbalken. Endast en mycket liten yta jordbruksmark berörs. Ingen skogsbruksmark berörs. Inte heller några oexploaterade områden eller ekologiskt känsliga områden.

## 6.8 TEKNIK

### 6.8.1 DRICKSVATTEN

Anläggningen kommer även fortsättningsvis att försörjas med dricksvatten genom uttag av grundvatten. Nytt tillstånd för vattenuttag behöver sökas när nuvarande tillstånd från 2024 går ut. Företaget planerar då att ansöka om tillstånd för vattenverksamhet med ett uttag på 50 kubikmeter per dygn för att ta höjd för utökning av verksamheten.

För att säkerställa att ett varaktigt uttag av grundvatten är lämpligt har en provpumpning genomförts av Norconsult (2025). Under provpumpningen testades ett uttag om 55 kubikmeter per dygn och vattennivån mättes i ett antal omkringliggande brunnar, se bild nedan. Provpumpningen utfördes under två veckor under april-maj 2025.



Figur 23. brunnar som har ingått i provpumpningen (Norconsult, 2025).

Avsänkning av grundvattennivån i berg uppgick till knappt 1 meter inom en radie av 100 till 200 meter från brunnsområdet. Detta avstånd bedöms vara uttagets påverkansområde. Påverkansområdet definieras som den gräns där avsänkningen på grund av grundvattenuttaget överstiger 1 meter i förhållande till den naturliga nivåvariationen. Inom påverkansområdet ingår två enskilda brunnar på fastigheterna Mjölby Himmelsby 2:4 och Himmelsby 1:2.

Bergborrade brunnar har ofta ett brunnsdjup överstigandes 100 m och en avsänkning under 1 meter har en liten praktisk betydelse för uttagsbrunnen.

Influensområdet för en brunn är det område runt brunnen där grundvattennivån överhuvudtaget sänks på grund av pumpning. Influensområdet för uttaget uppskattas till cirka 400 meter, vilket bekräftades av att ingen sänkning uppmättes i en undersökt brunn knappt 440 meter från brunnsområdet.

Provpumpningen visade inte på någon mätbar påverkan på grundvattennivåer i jord i de brunnar som har ingick i undersökningen. Jordakviferen bedöms inte påverkas av uttaget från bergakviferen.

Lillån ligger cirka 170 meter från närmaste uttagsbrunn och ligger således inom uttags influensområde. Enligt SGU:s jordartskarta består åbotten av svämsediment med inslag av ler och silt ovanpå ett lager av glacial lera. Svämsedimentet bedöms inte överlagra berggrunden direkt och bör således ha en begränsad hydraulisk kontakt med sprickakvifären som vattentäkten nyttjar. Det planerade flödet på 50 kubikmeter per dygn motsvarar 0,6 procent av SMHI:s beräknade lågvattenföring för Lillån. Konsekvenserna för Lillån till följd av uttaget bedöms bli obetydliga.

Vid provpumpningens slut överskreds Livsmedelsverkets gränsvärde för dricksvatten för mangan i dricksvattnet vid Himmelsby SPA. Vattenkvaliteten uppmättes även i en annan enskild brunn, men där ökade manganhalten endast marginellt. Kvalitetsförändringen kan indikera att tillrinningsområdet för uttagsbrunnarna har utvidgats till att inkludera ett äldre grundvatten med längre uppehållstid, men utgör inget problem för att nyttja uttagsbrunnarna för dricksvattenproduktion. Verksamheten rekommenderas att installera kompletterande reningssteg för att uppfylla gränsvärdet.

Analysen av provpumpningen visar att nybildningen av grundvatten till berg uppgår till cirka 35 millimeter per år. I ett framtida klimat bedöms influens- och påverkansområdet kunna öka. Teoretiska beräkningar visar att influens- och påverkansområdet ökar i storleksordningen 30 respektive 10 meter, vilket är försumbart i sammanhanget.

Sammanfattningsvis bedöms ett uttag om 50 kubikmeter per dygn vara möjligt över tid.

### **6.8.2 AVLOPP**

Den avloppsanläggning som finns inom planområdet idag är dimensionerad för 200 personekvivalenter och 30 kubikmeter per dygn. Med planerad utbyggnad kommer anläggningen ha utrymme för drygt 200 gäster dagtid. Avloppet är en tillsynsfråga som ska samrådats med kommunen. Om avloppet visar sig kräva större kapacitet finns utrymme för att utöka anläggningen. Av den hydrogeologiska utredningen framgår att ett ökat uttag av dricksvatten till 50 m<sup>3</sup> per dygn motsvarar en försumbar del av Lillåns lågvattenföring. Ett ökat utsläpp av renat avloppsvatten bedöms därför flödesmässigt få små konsekvenser. Avloppsanläggningen släpper det renade vattnet till ett täckdike för avledning Lillån nedströms planområdet. Hanteringen av vatten från avloppsanläggningen och verksamheternas pooler förändras inte i och med detaljplanens genomförande. Se avsnitt 4.12.2. Avloppsledningens sträckning

går idag under befintlig byggnad. Den kan med fördel läggas i en annan sträckning för att lättare kunna underhållas.

### 6.8.3 DAGVATTEN

Dagvattenvolymer motsvarande upp till ett 10-årsregn med klimatfaktor ska fördröjas och renas inom planområdet och en dagvattenutredning har tagits fram av Tyréns (2025). Dagvattnet från planområdet efter utbyggnad ska hanteras i en fördröjningsyta och ett öppendike i norr. Detta då befintliga markhöjder gör att vattnet avrinner norrut. Beräkningarna i dagvattenutredningen visar att föreslagen bygggrätt ger behov av en fördröjningsvolym på 470 kubikmeter. Anläggningen kan med fördel utformas organiskt och ha en permanent vattenspegel. Den planerade fördröjningsytan har medvetet planerats bli relativt grund för att den befintliga dagvattenledningen för naturvattnet och avloppsvattnet ska kunna ligga kvar under ytan.

Öppendiket ska sedan vid planområdesgräns ansluta till en avledning som leder dagvattnet västerut till Lillån, se bild nedan. Avledningen behöver ha en kapacitet på 100 liter per sekund. Att avleda dagvattnet västerut innebär att det är enklare att få kontroll på dagvattnet hela vägen till recipienten, då markytan mellan planområdet och Lillån västerut ingår i samma fastighet som planområdet, Himmelsby 1:1. Om ytan i väster i framtiden ska styckas av behöver dagvattenledningen säkras med servitut.

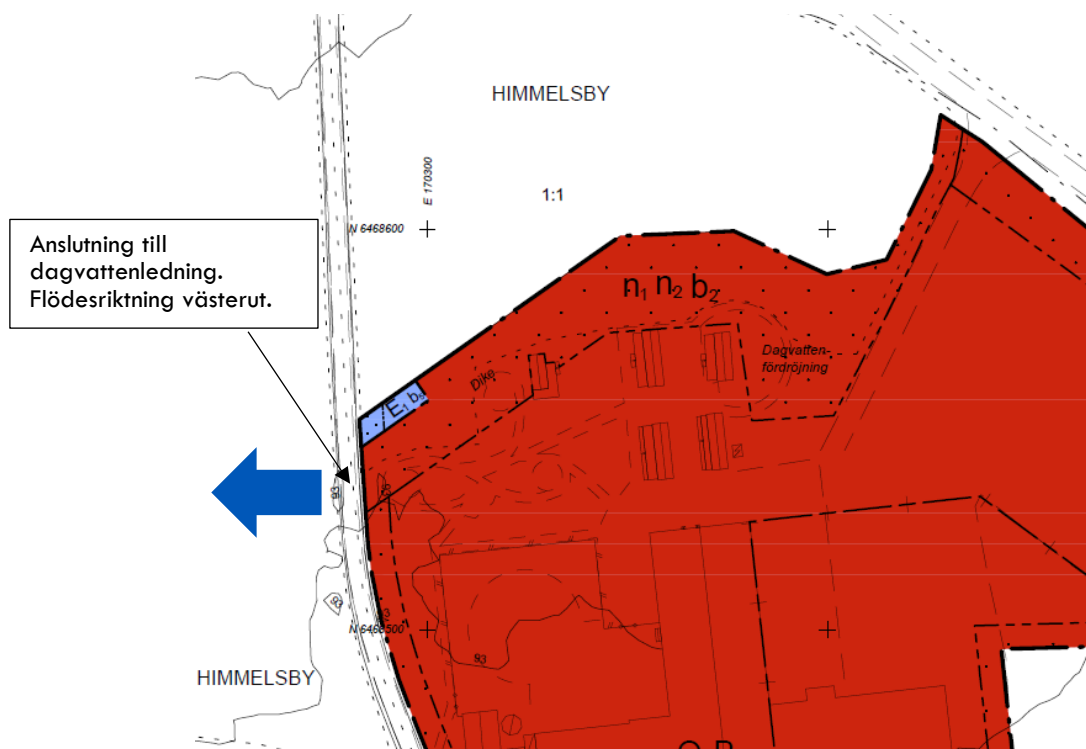
Ett befintligt täckdike finns idag väster om planområdet ungefär i den sträckning som svart linje visar i bilden nedan. Kapaciteten hos täckdiket räcker dock sannolikt inte för att avleda 100 liter per sekund och en ny ledning eller ett dike behöver därför troligen ordnas. Alternativt kan fördröjningsvolymen ökas för att anpassas till täckdikets uppmätta kapacitet om byggherren finner det mer lämpligt.



Figur 24. Blå yta och linje visar schematisk dagvattenhantering inom planområdet efter utbyggnad. Svart linje visar ungefärlig sträckning för befintligt täckdike västerut.

Dagvattenhanteringen regleras i detaljplanen genom att en yta norr om infart och planerad parkeringsplats pekas ut för dagvattenhantering. Ytan regleras med prickmark och bestämmelse om att ytans genomsläpplighet inte får försämras, samt att marken ska höjdsättas så att 470 kubikmeter dagvattenfördröjning skapas under 92,5 meters marknivå mätt från nollplanet. Marken ska också höjdsättas så att dagvatten avleds västerut, se bild nedan. Mellan fördröjningsytan och öppendiket bör det finnas en strypning som gör att flödet ut från fördröjningsytan anpassas efter kapaciteten nedströms. Diket bör också göras med en skyddsvall mot E-ytan för att förhindra att vatten vid extremväder svämmas över mot transformatorstationen.

Större regnmängder än 10-årsregnet kan fördröjas i den befintliga lågpunkten norr om planområdet, på samma sätt som idag. Vattnet avrinner naturligt till den ytan, då marken lutar svagt norrut.



Figur 25. Utsnitt ur plankartan som visar utpekad plats för fördröjning av ett 10-årsregn samt utrymme för dike västerut. Utanför planområdet ska dagvattnet ledas vidare i ledning eller dike. Pilar är schematiska och visar ej exakt plats.

#### 6.8.4 EL OCH FIBER

Inom planområdet finns ledningar för el, fiber och telefon, se bild i avsnitt 4.11.4. Vid byggnation som påverkar ledningarna behöver dessa flyttas. För ledningen längst norrut finns även ett avtalsservitut. Om fastighetsägaren beviljas bygglov för ny bebyggelse inom servitutområdet, behöver fastighetsägaren först överenskomma med servitutshavaren om villkoren för ändring eller upphörande av servitut och ändring eller flytt av befintliga ledningar och transformatorstation, innan ny bebyggelse kan uppföras. En lämplig yta för flytt av transformatorstation har pekats ut i områdets nordvästra del.

## 6.9 TRAFIK

Utbyggnaden av hotellanläggningen som möjliggörs enligt detaljplanen bedöms kunna alstra ungefär 100 fordonsrörelser per dygn på väg 626 mellan Himmelsby och Mantorp. Vägsträckan har enligt Trafikverkets mätning (NVDB, 2020) en årsmedeldygnstrafik på cirka 830 fordon. En ökning med 100 fordon per dygn innebär en ökning med cirka 12 procent i årsmedeldygnstrafik. Det bedöms inte ge någon betydande påverkan på trafiksituationen längs sträckan.

## 6.10 ANTAL PERSONER PÅ ANLÄGGNINGEN

Idag har anläggningen 26 hotellrum med totalt 88 bäddar. Fullt utbyggd ska antalet hotellrum öka med 44 hotellrum med 88 ytterligare bäddar. Det innebär totalt cirka 175 övernattande gäster maximalt. Eventuellt kommer man dock att dra ner på antal bäddar per rum, då efterfrågan är störst på enkel- och dubbelrum.

Daggäster som besöker SPA eller konferens utan att övernatta varierar, men brukar som mest vara kring 30 gäster i SPA och 20 gäster i konferens. Storleken på SPA-avdelningen ska inte öka med utbyggnaden. Konferensavdelningen väntas kunna ta emot i snitt 5-10 ytterligare daggäster per dag efter utbyggnaden.

Antal personal på anläggningen är idag som mest 15 personer och väntas öka något med utbyggnaden. Det totala antalet personer per dygn på anläggningen när den är utbyggd som planerat uppgår alltså till cirka 220-250 personer, där det högre antalet bygger på att befintliga rum behåller antalet bäddar (i snitt över tre bäddar per rum). Eftersom företagets mål med utbyggnaden är att minska antalet bäddar per hotellrum bedöms dock det lägre antalet om cirka 220 personer som mest sannolikt.

| ANTAL PERSONER PER<br>DYGN                                         | IDAG       | FULLT<br>UTBYGGT | JÄMFÖRELSE           |
|--------------------------------------------------------------------|------------|------------------|----------------------|
| <i>Övernattande<br/>(gäster som nyttjar hela<br/>anläggningen)</i> | 88         | 140-176          | +52 till +88         |
| <i>Daggäster - konferens</i>                                       | 20         | 30               | +10                  |
| <i>Daggäster - SPA</i>                                             | 30         | 30               | +/-0                 |
| <i>Personal</i>                                                    | 15         | 18               | +3                   |
| <b>TOTALT</b>                                                      | <b>153</b> | <b>218-254</b>   | <b>+65 till +101</b> |

# 7 GENOMFÖRANDE- FRÅGOR

## 7.1 ORGANISATORISKA FRÅGOR

### 7.1.1 TIDPLAN

Planarbetet bedrivs enligt reglerna för utökat förfarande. Planprocessen beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan.

Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsedda händelser.

|            |                                   |
|------------|-----------------------------------|
| Planstart  | 29 januari 2025                   |
| Samråd     | 7 juli-1 september 2025           |
| Granskning | 8 december 2025 - 12 januari 2026 |
| Antagande  | Februari 2026                     |
| Laga kraft | Mars 2026                         |

### 7.1.2 GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid ska vara fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan berörda fastighetsägares godkännande om det inte uppstått nya förutsättningar av stor allmän vikt.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

## 7.2 Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

### 7.2.1 Kvartersmark

Respektive fastighetsägare av kvartersmark inom planområdet, samt framtida fastighetsägare ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll inom den egna fastigheten.

## 7.3 TEKNISKA FRÅGOR

### 7.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

#### Ledningar

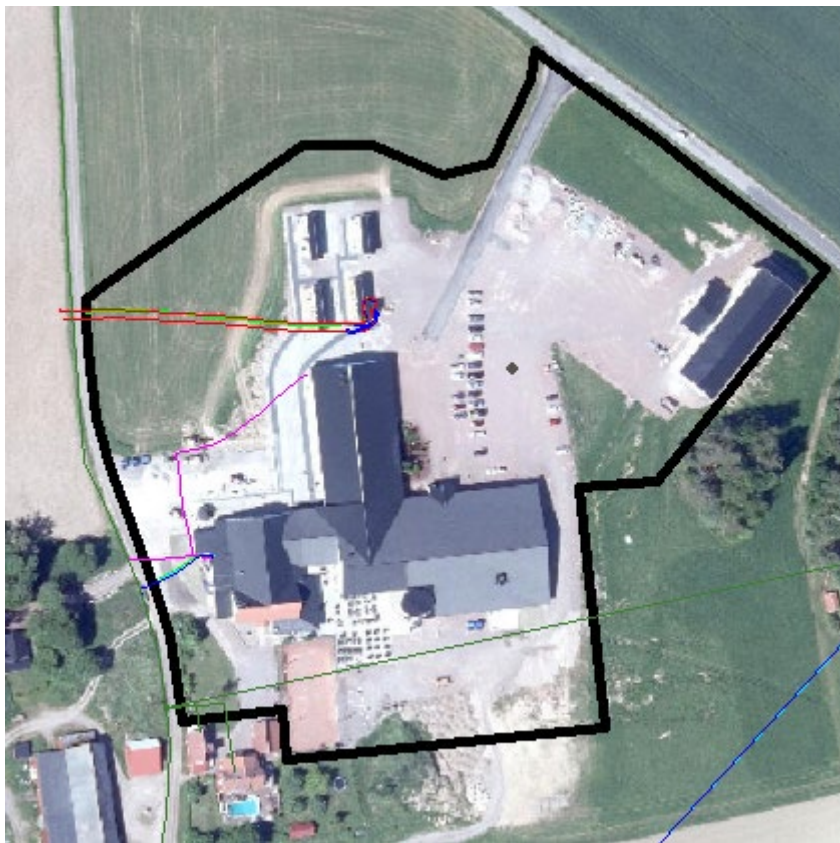
Respektive ledningsägare till de allmänna ledningarna inom detaljplaneområdet ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt för respektive fastighet.

Idag har följande ledningsägare ledningar inom planområdet:

- Tekniska verken AB har högspänningskablar och transformatorstation inom planområdet. Dessa innehas med stöd av servitut (akt.nr. D202100233747:1.1). Se punkt 1.4.3 nedan.
- Tekniska verken AB har optokablar (servisledningar) inom planområdet. Det saknas rättighet för dessa registrerad i fastighetsregistret.
- Skanova AB har telefonledning inom planområdet. Denna är dock tagen ur bruk.

Vid behov av att ändra eller flytta befintliga anläggningar inom kvartersmark med anledning av ny bebyggelse behöver exploatören överenskomma med respektive ledningsägare om ersättning och villkoren för detta.

Exploatören ansvarar för, och bekostar, allt ledningsarbete inom kvartersmark i övrigt.



Figur 26. Ledningar inom planområdet. Ljusgrön/röd ledning betecknar elledning. Rosa betecknar optoledning och mörkgrön betecknar telefonledning.

### E-yta och u-område

För det fall att exploatör överenskommer med Tekniska verken AB att flytta befintlig transformatorstation med tillhörande ledningar på grund av byggnation, så har en E-yta (6x10 meter) i planområdets nordvästra del reserverats i plankartan för att säkerställa att placering av ny station uppfyller de krav som finns på elkvalitetstekniska förutsättningar (till exempel avstånd till anslutningspunkt för byggnader).

### Avledning av avloppsvatten

Efter rening avleds avloppsvatten åt nordväst över fastigheten Fiestad 4:1. För att säkerställa att denna avledningsväg består över tid bör det upprättas ett civilrättsligt avtal mellan Himmelsby 1:1 och Fiestad 4:1.

## 7.4 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

### 7.4.1 FASTIGHETSÄGARE

Inom planområdet återfinns följande fastigheter och fastighetsägare:

| Fastighet             | Fastighetsägare          |
|-----------------------|--------------------------|
| Mjölby Himmelsby 1:1  | Privatperson             |
| Mjölby Himmelsby s:1* | Deläggande fastigheter** |

\* Detaljplanegräns har placerats i eller i anslutning till fastighetsgräns för fastigheten Mjölby Himmelsby s:1. Med hänsyn till att fastighetens fastighetsgräns har en låg lägesnoggrannhet kan det inte uteslutas att fastigheten omfattas av planläggning, se punkt 7.4.2 nedan.

\*\*Deläggande fastigheter i Himmelsby s:1: Himmelsby 1:1, Himmelsby 2:1, Himmelsby 3:2, Himmelsby 4:1, Tollstads-Torpa 1:10 och Tollstads-Torpa 3:1.

### 7.4.2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA KONSEKVENSER

Exploatören, eller annan berörd fastighetsägare/rättighetshavare, ansöker om nödvändiga lantmäteriförrättningar för genomförande av detaljplanen. Se vidare nedan.

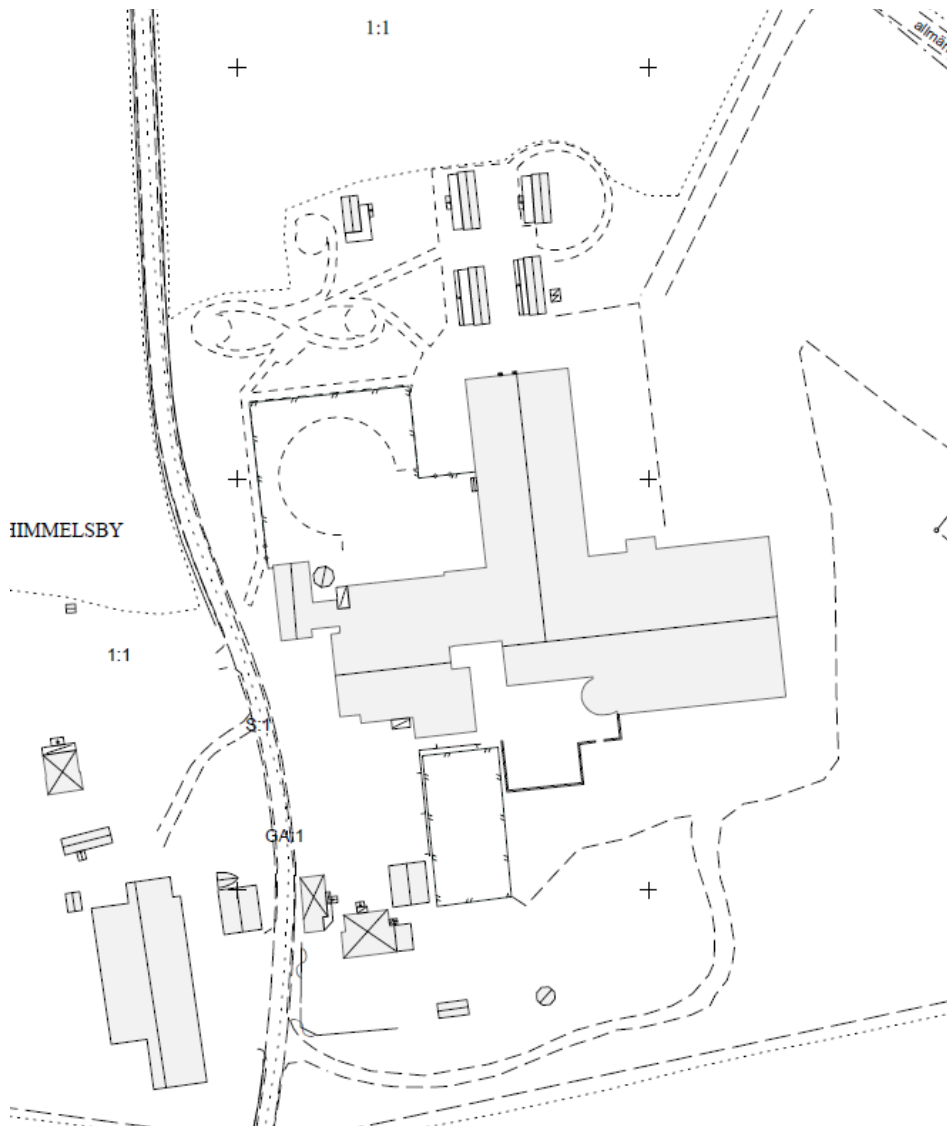
#### Fastighetsgränser med osäkert läge i angränsning till planområdet

Det finns flera fastighetsgränser i anslutning till planområdet som har osäkert läge. Detta gäller exempelvis fastighetsgräns mellan Mjölby Himmelsby 1:1 och marksamfälligheten Mjölby Himmelsby s:1. Fastigheten bildades dels i samband med laga skifte på 1800-talet, och dels genom fastighetsreglering under 2025. Lägesnoggrannheten för fastighetsgräns för Mjölby Himmelsby s:1 varierar därmed utmed detaljplanegränsen, från 5 cm till 4,5 m (se lantmäteriakt 0586-2025/14 och 0586-2025/17 för mer information). Marksamfälligheten är lokaliserad till sträckningen för befintlig väg, väster om planområdet (gemensamhetsanläggningen Himmelsby ga:1), se figur nedan. Plangräns har lagts en meter utanför fastighetsgräns för samfälligheten för att rymma vägdike utanför planområdet. Ett område upp till 6 meter från plangränsen har försetts med planbestämmelsen "marken får inte förses med byggnad" ("prickmark").

För det fall fastighetsägaren till Himmelsby 1:1 ska uppföra bebyggelse eller anläggningar i anslutning till en osäker fastighetsgräns behöver

fastighetsägaren ansöka om lantmäteriförrättning för att fastighetsbestämma och/eller genom fastighetsreglering ändra fastighetsindelningen innan ny bebyggelse kan uppföras. Detta oavsett om bygglov har beviljats med stöd av detaljplanen.

Kostnader för fastighetsbildning (fastighetsbestämning, fastighetsreglering med mera) belastar berörda fastighetsägare/rättighetshavare efter överenskommelse eller efter beslut om kostnadsfördelning av lantmäteriet. Berörda fastighetsägare/rättighetshavare ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning hos Lantmäteriet.



Figur 27. Marksamfälligheten Mjölby Himmelsby s:1 i anslutning till planområdet.

### 7.4.3 RÄTTIGHETER

Fastigheten Mjölby Himmelsby 1:1 utgörs av fyra skiften. Planområdet omfattar delar av skifte 1 och skifte 4 av fastigheten Mjölby Himmelsby 1:1 (samt eventuellt del av marksamfälligheten Mjölby Himmelsby s:1, se punkt 7.4.1).

En utredning har gjorts av de officialservitut och inskrivna avtalsservitut som finns registrerade i fastighetsregistret. Följande rättigheter belastar berörda fastigheter inom planområdet:

Avtalsservitut 2021-06-01. Aktbeteckning: D202100233747:1.1.

Ändamål: Kraftledning

Förmån: Linköping Elen 1 (Tekniska verken AB)

Kommentar: Tekniska verken AB innehar med stöd av servitut markförlagda högspänningskablar och transformatorstation inom område som i detaljplanen får bebyggas med hotell, spa och konferens samt bostäder. För det fall fastighetsägaren beviljas bygglov för ny bebyggelse inom servitutsområdet, behöver fastighetsägaren först överenskomma med servitutshavaren om villkoren för ändring/upphörande av servitut och ändring/flytt av befintliga ledningar och transformatorstation – innan ny bebyggelse kan uppföras.

Se punkt 1.6.3 Gemensamhetsanläggningar.

#### **7.4.4 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP**

Planområdet är beläget utanför beslutat verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Fastigheten Mjölby Himmelsby 1:1 har enskild dricksvatten- och avloppsanläggning. Se vidare punkt 4.4.2.

### **7.5 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV**

Se punkt 7.4.2.

### **7.6 EKONOMISKA FRÅGOR**

#### **7.6.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING**

Kostnaderna för planarbetet är reglerat i plankostnadsavtal mellan kommunen och ägaren till Mjölby Himmelsby 1:1.

#### **7.6.2 PLANAVGIFT**

Planavgift kommer inte tas ut i bygglovsskedet.

#### **7.6.3 BYGGLOV, ANMÄLAN OCH PLANAVGIFT**

Avgift för bygglov eller anmälan erläggs enligt Mjölby kommuns Plan- och bygglovstaxa. Planavgift kommer inte tas ut i bygglovsskedet.

#### **7.6.4 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR**

Planområdets västra plangräns finns i anslutning till gemensamhetsanläggningen Himmelsby ga:1, som förvaltas av Himmelsby-Torpa Vägsamfällighet.

Kostnader för en anläggningsförrättning (omprövning eller nybildning av gemensamhetsanläggning) belastar deltagande fastigheter efter beslut om kostnadsfördelning av lantmäteriet i en förrättning.

### **7.7 PRÖVNING ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING**

För dagvattenanläggningar kan en anmälan till kommunen enligt 9 kap. MB behövas. Vid dagvattenanläggning i ett vattenområde eller om det blir aktuellt att utföra erosionsskydd vid utsläppspunkten gäller anmälan om vattenverksamhet.

Detaljplan i Mantorp för Himmelsby SPA  
(del av Himmelsby 1:1)



Mjölby kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Stadsbyggnadskontoret  
Telefon: 010 – 234 50 00  
E-post: [samhallsbyggnad@mjolby.se](mailto:samhallsbyggnad@mjolby.se)  
Burensköldsvägen 11-13, 595 80 Mjölby

Världsvan  
& Hemkär