



Datum
2025-12-04

Diarienummer
SBN/2025:51

Handläggare
Anna Lennartsson
010 – 234 50 62
anna.lennartsson@mjolby.se

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

Orientering

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, maximalnockhöjd, fasad- och takutformning samt hantering av dagvatten. Aktuellt detaljplaneförslag bedöms inte avvika från översiktsplanen.

Samråd om planförslaget

Plansamråd genomfördes under tiden 7 juli-1 september 2025. Planförslaget har remitterats till berörda myndigheter och organisationer samt grannar enligt fastighetsförteckning upprättad 2025-07-01.

Samrådsmöte anordnades den 12 augusti på plats på Himmelsby SPA och konferens. Minnesanteckningar från mötet bifogas denna samrådsredogörelse. Mötet annonserades i Östgöta Correspondenten 5 juli 2025. Information om mötet delgavs sakägare via brev.

Samrådshandlingar

- Detaljplane-karta i skala 1:1000 med tillhörande bestämmelser, daterad april 2024
- Planbeskrivning

Postadress	Besöksadress	Kontakt	Hemsida	Organisationsnummer
Mjölby kommun 595 80 Mjölby	Stadshuset Burensköldsvägen 11-13	010-234 50 00 samhallsbyggnad@mjolby.se	www.mjolby.se	212000-0480

- Behovsbedömning av miljöbedömning
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

Inkomna yttranden

Totalt har 10 yttranden inkommit enligt nedan. För att möjliggöra publicering av samrådsredogörelsen på kommunens webb har privatpersoners namn strukits från redogörelsen. Namn framgår av fristående dokument som finns tillgängligt för berörda beslutsfattare.

	Inkommande datum	Synpunkter	Inga synpunkter	Sid
Myndigheter				
Länsstyrelsen Östergötland	2025-08-27	X		2
Lantmäterimyndigheten	2025-08-12	X		7
Trafikverket	2025-08-18		X	
Kommunala nämnder/kontor samt bolag etc.				
Omsorgs- och socialnämnden	2025-07-22		X	
Miljönämnden	2025-08-25		X	
Skanova	2025-07-01		X	
Postnord	2025-07-02	X		7
Tekniska verken	2025-08-19	X		7
LRF	2025-08-27		X	
Privatpersoner				
Yttrande 1	2025-07-10	X		8

Nedan redovisas de yttranden som innehåller synpunkter samt kommunens kommentarer till synpunkterna.

Myndigheter

Länsstyrelsen

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kommer att prövas.

Riksintressen 3 kap. MB

Totalförsvaret

Planområdet omfattas av tre riksintressen för Försvarsmakten. Dessa är stoppområde för höga objekt (20 meter utanför sammanhållen bebyggelse), MSA-område för Malmens flottflygplats och påverkansområde för Vilebo väderradar. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget bedöms inte påverka riksintressena.

Trafikkommunikation

Planområdet omfattas av riksintresse för kommunikation, Linköping City Airport. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget inte påverkar riksintresset negativt.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

MKN för vatten är utrett men länsstyrelsen anser att delar av utredningen behöver förtydligas så att det framgår vilka samtliga typer av vattenutsläpp som blir aktuella och vilka vattenförekomster som påverkas.

Hälsa, säkerhet och översvämning

Planförslaget redovisar kommunens trafikbulerkartering från 2015. Planområdet är inte särskilt utsatt för buller men det uppkommer som mest 55 dBA från väg 626, vilket inte överskrider riktvärdena. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget inte ger negativ påverkan avseende trafikbuler.

Markföroreningar

Länsstyrelsen anser att en redogörelse av markföroreningar och eventuella förekomster behöver tillkomma i utredningarna. Länsstyrelsen har noterat att marken har tidigare bland annat brukats som jordbruksmark.

Översvämning

Vid skyfall ansamlas dagvatten i en lågpunkt som finns i planområdets norra del. Lågpunkten är tänkt att nyttjas som skyfallsyta framöver. För att skydda bebyggelse från skada vid skyfall så regleras lägsta färdiga golv. Länsstyrelsen ser positivt på denna reglering.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet. Länsstyrelsen vill betona vikten av att kapaciteten för det västra täckdiket bör preciseras i utredningen. Det bör även framgå om Lillån har kapacitet att ta hand om överskottet utöver fördröjningen för ett 10-års regn. Dock vore det bra om det framgick vart täckdiket och avloppsanläggnings utsläppsvatten avleds.

Avloppsanläggning

Länsstyrelsen påminner om att åtgärder och frågor som rör avloppsanläggningen är en tillsynsfråga som ska samrådas med kommunen. Detta bör framgå av planbeskrivningen. Länsstyrelsen förutsätter att VA-frågan löses på ett tillfredställande sätt.

Postadress	Besöksadress	Kontakt	Hemsida	Organisationsnummer
Mjölby kommun 595 80 Mjölby	Stadshuset Burensköldsvägen 11-13	010-234 50 00 samhallsbyggnad@mjolby.se	www.mjolby.se	212000-0480

Landskapsbild

Huvudbyggnaden och padelhallen syns på långt håll och påverkar landskapsbilden med sin förhållandevis stora volym och vita färg. För att minska påverkan på landskapsbilden regleras det med plantering i norr. Länsstyrelsen ser positivt på dessa åtgärder.

Bostadsförsörjning

Plankartan tillåter även seniorbostäder. Syftet med denna bestämmelse är att skapa flexibilitet om hotellverksamheten inte visar sig vara ekonomiskt hållbar. Länsstyrelsen anser att denna flexibilitet är positivt och att bostäder för äldre kan behövas.

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

Här redovisas Länsstyrelsens synpunkter i frågor som har betydelse för planens genomförbarhet.

11 kap. miljöbalken (1998:808), Vattenverksamhet

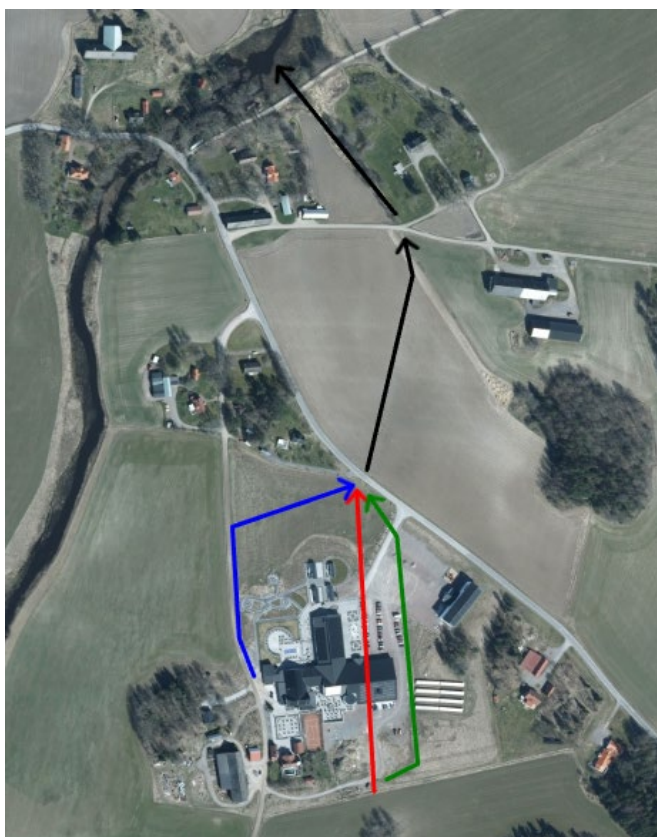
Enligt utredningen finns det grundvattenuttag för dricksvatten. Nuvarande tillståndet är dock begränsat till 5 år. Länsstyrelsen vill upplysa om att för dagvattenanläggningar kan en anmälan till kommunen enligt 9 kap. MB behövas. Däremot gäller anmälan om vattenverksamhet vid dagvattenanläggning i ett vattenområde eller om det blir aktuellt att utföra erosionsskydd vid utsläppspunkten.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Gällande vilka typer av vattenutsläpp som blir aktuella och vilka vattenförekomster som påverkas, har planbeskrivningen kompletterats med detta. Det rör sig om renat avloppsvatten, dagvatten och vatten från pooler, som leds via täckdiken och öppendiken norrut. Recipient för vattnet är Lillån. Det har även lagts till figurer som schematiskt visar var ledningar och dike är belägna.



Figur 1. Renat avloppsvatten avleds via rödmarkerad ledning. Dagvatten avleds via rödmarkerad och grönmarkerad ledning. Poolvatten vid vattenbyte och backspolning avleds via blåmarkerad ledning. Utanför fastigheten leds vattnet vidare i täckdike på andra sidan vägen och därefter vidare i öppendike sista biten till Lillån ca 500 meter norr om planområdet (svarta pilar).

I detaljplanen föreslås att en fördröjningsyta anläggs norr om hotellet, som dimensioneras för att kunna omhänderta ett 10-årsregn. Därefter ska vattnet rinna i ett öppendike västerut, som släpper vatten till ledning vid grusvägen väster om området. Till granskningshandlingen har det specificerats att avledningen västerut kräver en kapacitet på 100 liter per sekund och att en ny ledning därför troligen behöver läggas ned. Täckdiket kan endast användas om det dess kapacitet kontrolleras och visar sig vara tillräcklig. Byggherren är införstådd med detta. Alternativt kan fördröjningsvolymen ökas för att anpassas till täckdikets uppmätta kapacitet.

Postadress	Besöksadress	Kontakt	Hemsida	Organisationsnummer
Mjölby kommun 595 80 Mjölby	Stadshuset Burensköldsvägen 11-13	010-234 50 00 samhallsbyggnad@mjolby.se	www.mjolby.se	212000-0480



Figur 2. Schematisk bild över hanteringen av 10-årsregnet efter utbyggnad. En fördröjningsyta och ett öppetdike anläggs norr om hotellet. Ledning avleder därefter vattnet västerut till Lillån.

Dessutom fördröjs 470 kubikmeter vatten i den planerade dagvattenanläggningen.

Vid skyfall kommer vatten som inte ryms i fördröjningsanläggningen avrinna mot åkerytan norr om planområdet, precis som idag. Då Länsstyrelsen påpekat att Lillån är känslig för höga flöden har planbeskrivningen kompletterats med ytterligare motivering till regleringen kring andelen genomsläpplig mark, vilken regleras till minst 20% i planbestämmelse. Detta kan jämföras med nuläget, där 30% av marken bedöms vara genomsläpplig, dvs. inte bebyggd, asfalterad, stenlagd eller grusad. Andelen genomsläpplig mark minskar alltså inte särskilt mycket i och med planförslaget. Eftersom dagvattnet vid skyfall även avrinner snabbt från ytan spelar markens infiltrationskapacitet vid skyfall mindre roll än vid mindre regn. Vidare har vattnet från lägpunkten där skyfallet samlas ett begränsat utlopp genom kulvert under väg 626. Genom planförslaget tillkommer dessutom en fördröjningsvolym, som kommer att fördröja skyfallet ytterligare jämfört med idag. Volymen dagvatten som avrinner från planområdet vid ett skyfall bedöms sammantaget inte öka i sådan grad att det påverkar Lillån nämnvärt.

Enligt de äldre flygbilder som finns över området, och enligt samtal med en granne som bott i området sedan 50-talet, har inget annat än odling och bete förekommit på ytan. I samråd med Länsstyrelsen har därför ingen provtagning av markföroreningar bedömts behövas.

Information om att avloppet är en tillsynsfråga som ska samrådas med kommunen har lagts till i planbeskrivningen. Även information om att anmälan till kommunen enligt 9 kap. MB kan behövas för dagvattenanläggningen har lagts till.

Postadress	Besöksadress	Kontakt	Hemsida	Organisationsnummer
Mjölby kommun 595 80 Mjölby	Stadshuset Burensköldsvägen 11-13	010-234 50 00 samhallsbyggnad@mjolby.se	www.mjolby.se	212000-0480

Lantmäterimyndigheten**GRUNDKARTAN**

Enligt det traditionella sättet att rita grundkartor brukar höjdkurvorna inte redovisas där det går en väg eller gång-/cykelbana. I grundkartan redovisas höjdkurvorna rakt över dessa objekt. Kommunen borde kanske överväga att följa det traditionella sättet för att rita ut höjdkurvorna?

Det finns symboler i teckenförklaring som ej stämmer överens med symbolerna i grundkartan, till exempel symbol för gemensamhetsanläggning. Flertalet symboler är felaktiga, alternativt finns inte med i grundkartan, till exempel traktgräns, häck, staket, stödmur, mur, kant, transformatorstation.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkten, men kommer inte att ändra på grundkartan. Symbolerna i teckenförklaringen har setts över och justerats.

Kommunala nämnder/kontor och bolag etc.**Postnord**

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Placering av postlådor vid eventuell omvandling till bostäder hanteras i genomförandeskedet.

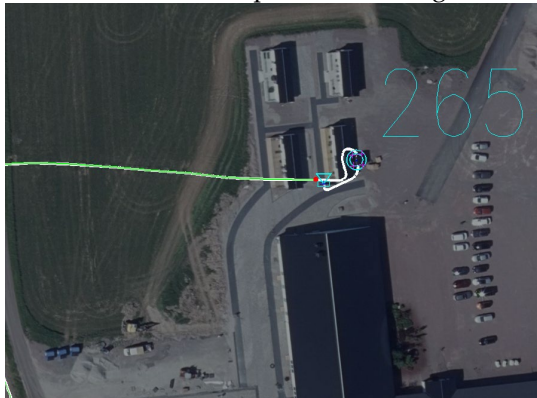
Tekniska verken

**Detaljplan i Mantorp för Himmelsby SPA (del av Himmelsby 1-1),
planbeskrivning samråd:**

Postadress	Besöksadress	Kontakt	Hemsida	Organisationsnummer
Mjölby kommun 595 80 Mjölby	Stadshuset Burensköldsvägen 11-13	010-234 50 00 samhallsbyggnad@mjolby.se	www.mjolby.se	212000-0480

• 7.3.1 Tekniska åtgärder / Ledningar

Tekniska verken Linköping Nät har befintliga mellan/högspänningskablar på fastigheten som försörjer den transformatorstation som står på fastigheten. Det ser ut som att exploatören har placerat byggnader som ligger ovanför schaktet för dessa ledningar, är placeringen av byggnaderna avstämmt med Tekniska verken Nät (se bild)? Dessa kablar skulle behöva flyttas då byggnadens placering försvårar underhåll av anläggningen, detta får som står skrivet i planbeskrivning bekostas av exploatör.



Detaljplan i Mantorp för Himmelsby SPA (del av Himmelsby 1-1), plankarta samråd:

- Om exploatör ser behov av att flytta transformatorstation med tillhörande ledningar pga byggnation så skulle det finnas en poäng att få med en e-tomt (6x10m) i plankarta för att säkerställa att placering av ny station uppfyller de krav som finns på elkvalitetstekniska förutsättningar (tex avstånd till anslutningspunkt för byggnader). Ett u-område för ledningar hade också varit önskvärt för att undvika att byggnader kan placeras över ledningsschakt som visas i tidigare bild.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

En dialog har förts med Tekniska verken AB och fastighetsägaren. Enligt Tekniska verkens önskemål har en yta på 6 x 10 meter med användningen E₁ – transformatorstation reserverats i områdets nordvästra del, dit transformatorstationen vid behov kan flyttas i framtiden. Ytan är vald så att den ska inkräkta så lite som möjligt på bebyggelseytan och vara lätt att angöra för underhåll. Då ytan ligger dikt an den samfälliga grusvägen behövs inget u-område.

Det stämmer att det står byggnader över Tekniska verkens ledningars befintliga läge. Dessa är dock villavagnar som går att flytta på.

Privatpersoner

Yttrande 1

Som granne tycker jag att kommunen ska utöka den kommunala vatten/avlopp-anläggningen till att omfatta Himmelsby. Med denna stora nya SPA-anläggning/framtida bostäder blir det mycket vatten och avlopp. Området blir också mer och mer tätbefolkat med nya villor som

Postadress	Besöksadress	Kontakt	Hemsida	Organisationsnummer
Mjölby kommun 595 80 Mjölby	Stadshuset Burensköldsvägen 11-13	010-234 50 00 samhallsbyggnad@mjolby.se	www.mjolby.se	212000-0480

tillkommer varje år. Av miljöskäl vore det bättre med en stor kommunal anläggning än många små privata.

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Enligt lagen om allmänna vattentjänster är kommunen skyldig att tillhandahålla vatten- och avloppsanläggning om det behövs med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön. Kommunen bedömer i nuläget inte att det föreligger någon sådan risk. Miljökontoret har regelbundet tillsyn på avloppsanläggningen för Himmelsby SPA för att säkerställa att anläggningen uppfyller kraven på rening. Vad gäller villabebyggelse runt omkring bedöms inte heller den ge upphov till någon skyldighet för kommunen att ordna med vatten och avlopp. Enligt praxis inträder en sådan skyldighet först när det finns en något så när samlad bebyggelse på cirka 20-30 fastigheter.

Ändringar efter plansamråd

Planhandlingarna har kompletterats enligt nedan. Ändringar och kompletteringar av redaktionell karaktär och/eller mindre väsentliga för planens sakfrågor framgår inte av denna skrivelse.

- Område för och bestämmelser om dagvatten har justerats efter underlag från dagvattenutredningen och avstämning med Länsstyrelsen. Planbeskrivningen har kompletterats med mer utförlig information om hur och var vatten avleds och hur den framtida dagvattenhanteringen ska se ut.
- Område med högre lägsta golvhöjd har utökats för att innefatta mindre instängda områden enligt dagvattenutredningen.
- Yta med användningen E₁ har lagts till i planområdets nordvästra del tillsammans med bestämmelse om lägsta nivå för transformatorstation.
- Reglerad bruttorarea för bostäder har justerats.
- Bestämmelse n₁ har kompletterats.
- Planområdesgränsen mot fastigheten Fiestad 4:1 har flyttats in fem meter från fastighetsgräns.
- Plangräns har justerats efter fastighetsreglering av samfällid väg Himmelsby s:1 och planbeskrivningen har kompletterats med mer utförlig beskrivning av konsekvenser av osäkra fastighetsgränser i anslutning till planområdet.

Synpunkter som inte tillgodoses

Följande synpunkt har kommit in under plansamrådet men har inte kunnat tillgodoses.

Berörda enligt fastighetsförteckning

Yttrande 1

Kommunen kommer i dagsläget inte att ta över ansvaret för vatten- och avlopp för området.

Anna Lennartsson
Planarkitekt

Bilaga: Mötesanteckning - Samrådsmöte för detaljplan i Mantorp för Himmelsby SPA (del av Himmelsby 1:1)

Tid: 2025-08-12, kl. 18.

Plats: Himmelsby SPA

Deltagare:

8 vuxna + 2 barn. Samt 3 kommunala tjänstepersoner:

Anna Lennartsson, handläggande planarkitekt

Martin Petersson Resvik, mark- och exploateringsingenjör

Åsa Rahm, miljöplanerare

Anteckningar:

Mötet inleddes med att kommunens tjänstepersoner presenterade sig och planhandläggaren presenterade detaljplaneprocessen och aktuellt samrådsförslag av detaljplanen.

Synpunkter och frågor som lyftes på mötet redogörs nedan.

Fråga 1 – Hur har beräkningen av nya grundvattennivåer utförts? (PM provpumpning). I Stensätter kunde konsulten av praktiska skäl inte mäta in grundvattennivån i berörda brunnar.

Kommunens svar:

Konsulten har använt en s.k. "Diver" (ett instrument som mäter grundvattennivån), där det har varit möjligt. För de brunnar i Stensätter vars grundvattennivå inte kunde uppmätas med en "Diver", har grundvattennivån uppskattats med stöd av mätdata av grundvattennivån i en annan närliggande punkt (provpunkten benämnd "BRB2" i utredningen). Utredningen och resultatet från mätningarna finns på kommunens hemsida för detaljplanen.

Fråga 2 – Hur lång tid tar det till jämviktsläget för grundvattennivåer i området har återgång till nuvarande nivåer efter avslutad pumpning om Himmelsbys vattenuttag ökar från 30 m³/dygn till 50 m³/dygn (i enlighet med förutsättningarna i PM provpumpning)?

Postadress	Besöksadress	Kontakt	Hemsida	Organisationsnummer
Mjölby kommun 595 80 Mjölby	Stadshuset Burensköldsvägen 11-13	010-234 50 00 samhallsbyggnad@mjolby.se	www.mjolby.se	212000-0480

Kommunens svar:

Kommunen presenterade och hänvisade till Bilaga A Grundvattennivåer i PM provpumpning. Det är svårt att svara på frågan, då detta beror på flera faktorer såsom hur stor tillrinningen till området är vid det aktuella tillfället med mera.

Generellt kan sägas att grundvattennivån har sjunkit med drygt 1 meter i de närliggande privata borrhållarna. Grundvattennivån i brunnen har stabiliserats trots att pumpningen fortsätter med konstant flöde. Detta jämviktsläge innebär att tillrinningen till brunnen motsvarar uttaget. Provpumpningen visar att uttag om 50 m³/dygn är hållbart över tid.

Vid tillfället för provpumpningen och med de förutsättningar som rådde då, ser det, enligt Bilaga A Grundvattennivåer i PM provpumpning, ut som att det efter att provpumpningen avslutades tog cirka 3 dygn för grundvattennivåerna att närma sig jämviktsläget som rådde före provpumpningen vid ett uttag om 30 m³/dygn.

Fråga 4 – Får detaljplanen konsekvenser för byggrätten utanför planområdet?

Kommunens svar:

Byggrätten i planförslaget gäller endast för planområdet. Omgivningspåverkan från planområdet kan dock påverka fastigheter utanför, det rör dock inte byggrätten som sådan.

Fråga 4 – Finns det planer på att bygga om eller förbättra väg 626 i samband med att trafiken förväntas öka något till detaljplaneområdet? Det finns synpunkter på att vägen är i dåligt skick och behöver asfalteras om samt att vinterväghållningen fungerar dåligt.

Kommunens svar:

Eftersom det är en statlig väg, hänvisar kommunen till Trafikverket i frågan. Trafikverket har fått detaljplanen på remiss för att yttra sig.

Fråga 5 - Är det aktuellt att bygga ut kommunalt vatten- och avlopp i området?

Kommunens svar:

Det är inte aktuellt i nuläget.

Avslutning av mötet:

Postadress	Besöksadress	Kontakt	Hemsida	Organisationsnummer
Mjölby kommun 595 80 Mjölby	Stadshuset Burensköldsvägen 11-13	010-234 50 00 samhallsbyggnad@mjolby.se	www.mjolby.se	212000-0480

Kommunen uppmanar närvarande att även skriftligen skicka in sina synpunkter på detaljplanen till kommunen, via e-post till samhallsbyggnad@mjolby.se.

Kommunen redogjorde för den preliminära tidplanen för detaljplanen. Samråd pågår till den 1 september 2025. Granskning av detaljplanen planeras till november 2025 och ett antagande av detaljplanen tidigast i februari 2026.

Postadress	Besöksadress	Kontakt	Hemsida	Organisationsnummer
Mjölby kommun 595 80 Mjölby	Stadshuset Burensköldsvägen 11-13	010-234 50 00 samhallsbyggnad@mjolby.se	www.mjolby.se	212000-0480