

## Utredning inför beslut om planbesked och planuppdrag för del av Himmelsby 1:1

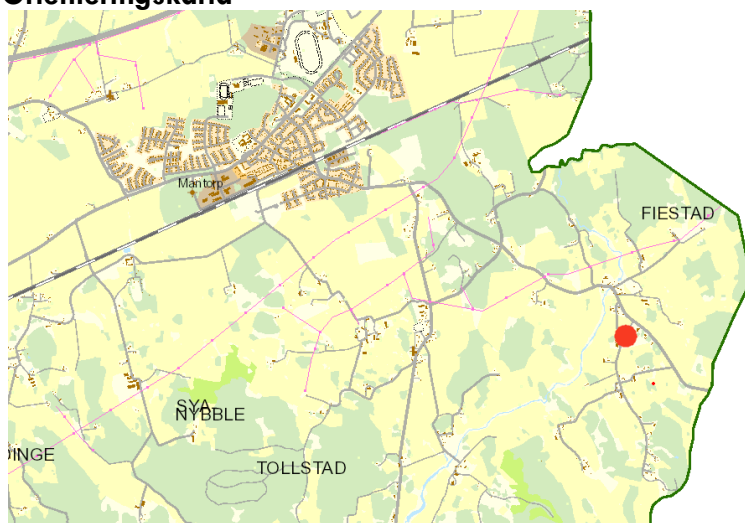
### Bakgrund

På fastigheten Himmelsby 1:1 bedrivs en konferens- och spaanläggning med plats för 88 övernattande gäster och 100 SPA-gäster per dygn. Anläggningen har ca 30 anställda.

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

Den ianspråktagna markytan för verksamheten uppgår till ca. 60 000 kvadratmeter. Byggnadsarean uppgår till ca 7 000 kvadratmeter. Inom området finns, förutom hotell-, spa- och konferensbyggnaden, tillhörande utemiljö med utomhuspooler, uteplatser, lekplats, trädgårdsanläggning, parkeringsanläggning, villavagnar samt padelhall. Fristående solpaneler finns också på fastigheten.

### Orienteringskarta



Figur 1. Orienteringskarta

## Utredning

Datum 2025-01-17  
Diarienummer SBN/2024:291



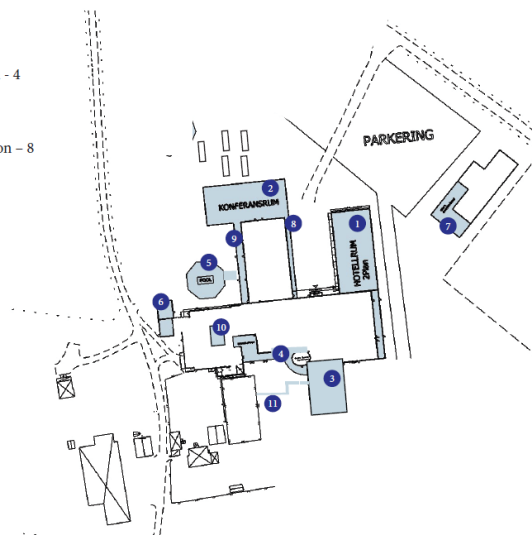
Figur 2. Himmelsby 1:1>1. 13,4 ha.

### Utbyggnadsplaner

Fastighetsägaren har som mål att bygga ut anläggningen enligt skissen nedan, där blått visar tillkommande byggnadsdelar. Fullt utbyggd räknar man med att anläggningen ska ha maximalt 150 övernattande gäster och max 300 gäster dagtid. Utbyggnaden innebär drygt 2000 kvm fördelat på två plan för 44 nya gästrum, 600 kvm konferensyta och kafé, 600 kvm kök, inglasning av yta för restaurang samt inglasat poolområde. Dessutom utbyggnad gym och gruppträningslokaler i byggnaden som inrymmer padelhall.



- 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 kaférum - 10
- Mur - 11
- Avslutning och Sammanfattning



Figur 3. Fastighetsägarens mål för utbyggnad av anläggningen.

I tidigare skede har fastighetsägaren även redovisat planer för ytterligare byggnad samt parkeringsyta norr om huvudbyggnaden. Byggnaden skulle användas som festlokal. På grund av oro för hur bebyggelse på jordbruksmark skulle kunna försvåra planarbetet drogs dessa planer tillbaka.

## Utredning

Datum 2025-01-17  
Diarienummer SBN/2024:291

Festlokalen och utökad parkeringsyta skulle dock kunna prövas i samrådet för att provtrycka frågan om fastighetsägaren önskar.

### Överensstämmelse med översiktsplanen och detaljplan

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 pekats ytan ut som jordbruksmark. Översiktsplanens riktlinjer angående bebyggelse på jordbruksmark lyder:

#### Bevarande av jordbruksmark

- Byggande av enstaka bostadshus är inte ett sådant väsentligt samhällsintresse att jordbruksmark normalt får tas i anspråk.
  - Undantag kan prövas för bostäder som behövs för jordbruksverksamhetens drift eller utveckling, t.ex. bostäder för säsongstillsfälligt anställda eller för att möjliggöra generationsväxlingar inom familjejordbruk. Dessa ska då lokaliseras på jordbruksmark med låg långsiktig brukningspotential och på plats där risken för störningar från jordbruksverksamheten minimeras. Personalbostäder kan dock även prövas i anslutning till stallar och maskinhallar om de byggs på stamfastigheten.
- 
- Jordbruksmark ska så långt möjligt undantas från exploatering. Jordbruksmark kan exploateras om det avser ett väsentligt samhällsintresse och det saknas lämpliga alternativa lokaliseringar. En sådan exploatering ska föregås av en jämförande analys av jordbruksmarkens relativa brukningsbarhet. Så långt möjligt bör då den mark som bedöms ha högre brukningsbarhet undantas från exploatering. Andra faktorer behöver dock också vägas in såsom mycket höga naturvärden (i första hand klass 1) och ortsbornas behov av rekreationsområden.
  - Vid exploatering av jordbruksmark bör marken användas effektivt genom en god täthet vad gäller antal bostäder eller arbetsplatser.

Så som fastighetsägarens önskemål om tillkommande bebyggelse ser ut i nuläget, berörs endast en liten del jordbruksmark på grund av att villavagnar flyttas norrut. I tidigare skisser som fastighetsägaren visat för kommunen har ytterligare parkeringsyta och en byggnad på jordbruksmark funnits med. Om fastighetsägaren ser ett behov av en sådan utbyggnad, eller om parkeringsbehovet bedöms som så stort att det inte går att lösa på annan mark, kan även de delarna prövas i samrådet. Om jordbruksmark ska tas i anspråk behöver en bedömning göras om huruvida planen ska bedömas avvika från översiktsplanen.

### Kommunala behov

Kommunen ser inget behov av fastigheten.

### Bebyggelsemiljö & kulturmiljövärden

Hotell- och konferensverksamheten har vuxit fram etappvis från 2010-talet och framåt. Den ianspråktagna ytan för verksamheten uppgår till ca. 60 000 kvadratmeter. 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 påverkar landskapsbilden med sin förhållandevis stora volym och vita färg.

## Utredning

Datum 2025-01-17  
Diarienummer SBN/2024:291



Figur 4. Preliminärt planområde, ca 6 ha. BYA ca 7000 kvm.



Figur 5. Bild på anläggningen från verksamhetens hemsida.

Sedan tidigare finns även äldre bebyggelse på fastigheten, som även den används i verksamheten. 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.

En fornlämning, gravfält, finns på en av åkerholmarna på fastigheten. Länsstyrelsen har i ett yttrande till fastighetsägaren meddelat att det kan bli aktuellt med arkeologiska utredningar i samband med planläggning, men de föreslagna nybyggnationerna bedöms inte riskera att skada någon fornlämning. Avstämning behöver ske med länsstyrelsen angående eventuell utredning av arkeologin.

### Park och natur

De oexploaterade delarna av fastigheten består av jordbruksmark. Fastigheten gränsar till Lillån och del av fastigheten omfattas därför av strandskydd, 100

## Utredning

Datum 2025-01-17  
Diarienummer SBN/2024:291

m. Inom och angränsande till fastigheten finns två åkerholmar, som bedöms omfattas av generellt biotopskydd enligt miljöbalken. Planerad utbyggnad av padelhallen ligger precis intill en av åkerholmarna. Utbyggnaden bör flyttas något åt nordväst alternativt behöver det utredas om utbyggnaden kan uppföras utan påverkan på åkerholmen.

Det är möjligt att även andra skyddade biotoper finns inom fastigheten, exempelvis stenrosen. I samband med planläggning behöver detta undersökas. Beslut om huruvida naturvärdesinventering bör tas fram i samband med planläggningen fattas tillsammans med kommunekologen. Om skyddade biotoper finns inom planområdet bör de planläggas med prickad mark och planbestämmelser som skyddar att de skadas.

### Vatten och avlopp

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 tillräckligt underlag inte lämnats in till domstolen 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.



Figur 6. Utsnitt ur SGU:s kartlager för brunnar.

Anläggningen har en egen avloppsanläggning dimensionerad för 200 personekvivalenter, 30 m<sup>3</sup> per dygn. Med planerad utbyggnad kommer anläggningen ha utrymme för 300 gäster dagtid, och om utöver redovisade utbyggnadsplaner även festlokal ska byggas tillkommer ytterligare besökare. Vattnet som släpps från anläggningen är till del klorerat.

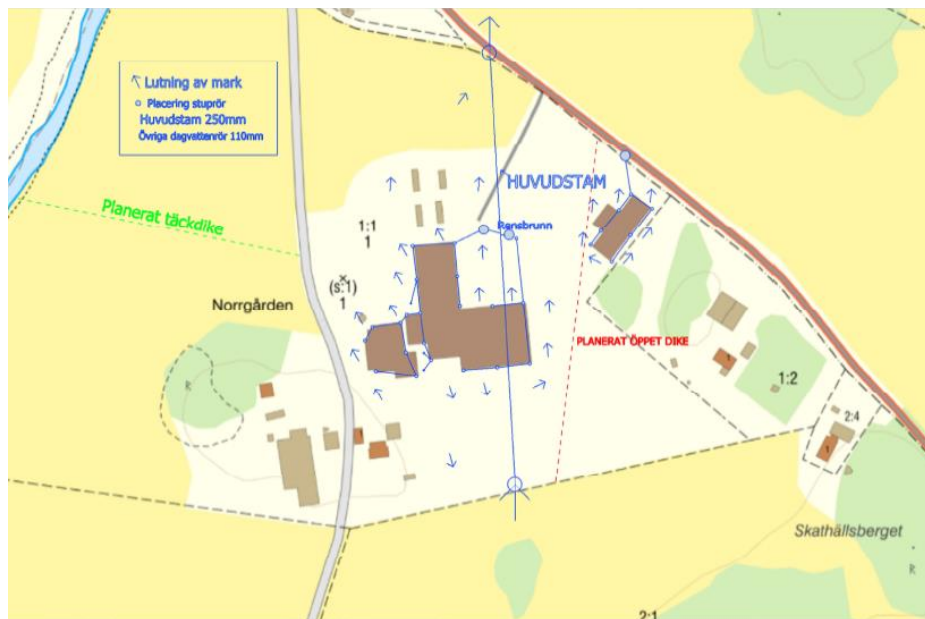
## Utredning

Datum 2025-01-17  
Diarienummer SBN/2024:291

Inom ramen för planarbetet behöver det redovisas huruvida befintlig avloppsanläggning klarar ökat antal gäster och hur avloppsanordningen klarar det klorerade vattnet.

### Dagvatten

Recipient för dagvattnet från fastigheten är Lillån. Enligt fastighetsägaren avleds dagvattnet via betongtrummor till ån. Det behöver utredas hur dagvattnet från anläggningen ska hanteras för att uppfylla kraven på rening och skydd för skyfall. Beroende på storleken på parkeringsplats kan den kräva miljötillstånd och krav kan ställas på rening av dagvattnet som avrinner från parkeringen.



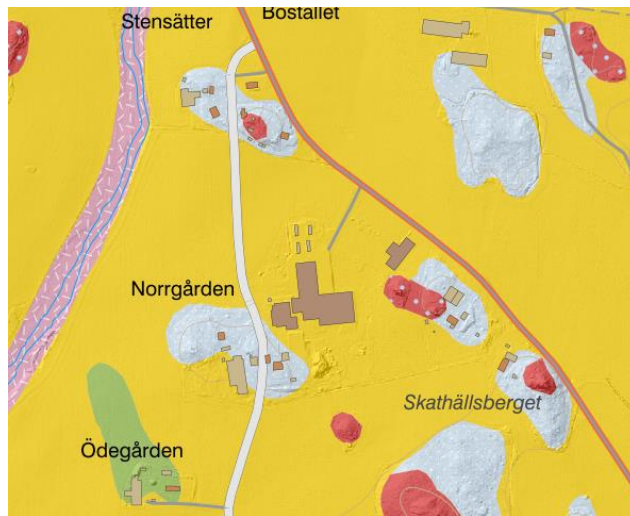
Figur 7. Befintligt och planerat dagvattensystem enligt underlag från fastighetsägaren.

### Miljöförhållanden och risker

Marken består enligt SGU:s jordartskarta till största del av glacial lera (gult). Morän finns vid åkerholmarna (grått och rött). En geoteknisk utredning bör göras i samband med planläggning.

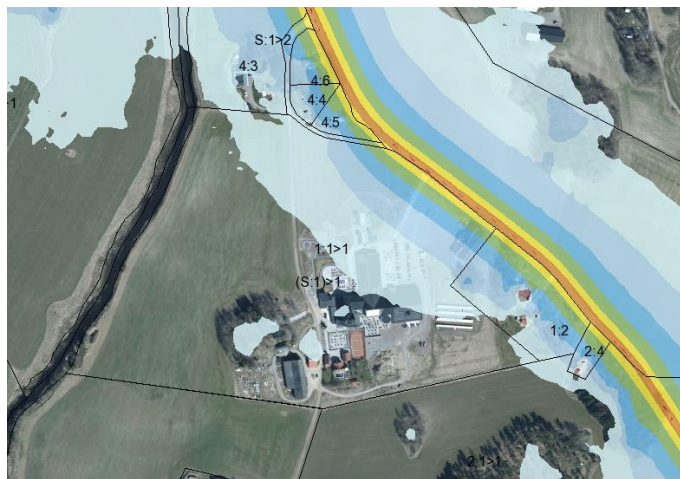
## Utredning

Datum 2025-01-17  
Diarienummer SBN/2024:291



Figur 8. Utsnitt ur SGU:s jordartskarta.

Fastigheten är inte särskilt bullerutsatt, men påverkas av buller från väg 626.



Figur 9. Bullerutredning ekvivalent ljudnivå (2015). Ljusast blå färg i kartbilden motsvarar 35-40 dBA.

Djurhållning verkar vid översyn inte finnas inom 200 m från fastighetsgräns. Inga förorenande verksamheter bedöms ha funnits på platsen.

### Trafik och trafiksäkerhet

Väg 626 leder till fastigheten och anläggningen har en relativt nyanlagd infart från vägen. Enligt trafikutredning från 2015 har vägen drygt 700 fordonsrörelser per dygn. Ökad trafikmängd skulle kunna göra att krav ställs på sänkta hastigheter. Gc-väg och kollektivtrafik saknas.

Anläggningen har idag 150 parkeringsplatser och räknar med att det ska räcka även när anläggningen är fullt utbyggd (150 nattgäster och 300 daggäster). Observera att om utöver redovisade utbyggnadsplaner även festlokal ska byggas tillkommer ytterligare besökare. Planarbetet behöver belysa om parkeringsbehovet täcks med befintlig parkering och i annat fall föreslå ytterligare ytor för parkering.

## Utredning

Datum 2025-01-17  
Diarienummer SBN/2024:291

Fastigheten går också att nå via samfällid väg mot Torpa och Himmelsby som går genom fastigheten.

### **Fastighetsgränser och rättigheter**

Fastigheten har flera osäkra fastighetsgränser där osäkerheten är ca 4,5 meter. Dessa fastighetsgränser behöver preciseras genom fastighetsbestämning, om det inte finns befintliga gränsmarkeringar att mäta in.

Fastigheten korsas av marksamfälligheten Himmelsby S:1, som sannolikt avser vägen som går genom planområdet. Även samfälligheten har outredda gränser.

Enligt fastighetsregistret belastas fastigheten av fyra avtalsservitut. Det är osäkert om dessa berör planområdet. Kontroll av lantmäteriakt behövs för att klargöra vilka ytor servituten berör.

Ett antal officialservitut belastar också fastigheten, dessa berör dock inte planområdet. Planområdet berörs inte heller av några markavvattningsföretag.

### **Viktiga utredningsfrågor**

Frågor som behöver utredas av sakkunnig:

- Geoteknik
- Dagvatten
- Vattenförsörjning
- Avlopp (kapacitet och rening)
- Fastighetsgränser och servitut
- Ev. arkeologi
- Ev. NVI beroende på värden och vilka ytor som ska ingå i planen

Övriga frågor som behöver belysas under planarbetet:

- Ev. motivering av visst ianspråktagande av jordbruksmark
- Ev. bedömning om avvikelser från ÖP
- Parkeringsbehov

### **Tid**

En ny detaljplan förväntas prövas med utökat planförfarande. Arbetet bedöms kunna inledas tidigast kvartal 1 2025 och kunna vara slutfört till tidigast första halvan av 2026.

Tiden för planens slutförande beror dock på hur ärendet ska prioriteras i förhållande till övriga pågående planprojekt, vilket beslutas av styrgruppen för samhällsbyggnadsprojekt. En förutsättning för att tidplanen ska kunna hållas är att intressenten medverkar aktivt under planprövningen. Ändrade förutsättningar kan medföra att tidsbedömningen ändras.