



VADSTENA
KOMMUN

Värdshuset 1

Kungs Starby hotell, konferens och spa

Kulturmiljöstudie





VADSTENA
KOMMUN

Versionshistorik

Datum	Beskrivning	Uppföljning
2025-10-27	Första version	Kulturmiljöstudie framtagen som underlag till planarbetet
2026-09-03	Reviderad	Bearbetning inför samråd



VADSTENA
KOMMUN

Innehåll

Beskrivning av ärendet.....	4
Omfattning av förslaget.....	4
Gällande detaljplan.....	4
Riksintresse.....	5
Fast fornlämning (utgrävd/omblandad).....	5
Översiktsplan 2013.....	6
Översiktsplan 2040.....	7
Plan- och bygglagen (PBL).....	8
Kulturmiljöprogram.....	8
Tillkomsthistoria och utveckling.....	10
Exteriör beskrivning av bebyggelsen idag.....	11
Rekommendationer inför planläggning.....	13
Nästa steg - underlag.....	15



VADSTENA
KOMMUN

Beskrivning av ärendet

Starby Hotell AB (sökanden) inkom under hösten 2023 med en förfrågan om en ny detaljplan inom fastigheten Vårdshuset 1 i syfte att möjliggöra för en utökning av dagens SPA- och hotellverksamhet samt en möjlig komplettering med bostadsändamål.

Stora delar av området har utpekade kulturmiljövärden, beskrivna i både gällande detaljplan och kulturmiljöprogram. En avvägning mellan dessa värden och exploatörens förfrågan och önskemål behöver därför göras. I detta underlag redovisas de identifierade värdena tillsammans med råd och rekommendationer för fortsatt hantering inom ramen för ny detaljplan.

Omfattning av förslaget

Bebyggelsen som redovisas i skiss innebär en utökning av befintlig SPA- och hotellverksamhet med cirka 200 nya hotellrum samt plats för SPA och konferens.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan, DP17 – Vårdshuset 1 som vann laga kraft 1991, medger en byggrätt för K – hotell- och restauranganläggning. Vidare finns en byggrätt för Y – idrott, sporthall som inte bebyggs samt yta för teknisk anläggning (E).

I planbeskrivningen till detaljplanen framgår sammanfattningsvis att,

Befintlig bebyggelse består av Kungs Starby vårdshus med hotell och restaurang samt vissa uthus. Huvudbyggnaden uppfördes 1910 som privatbostad, senare använt som vårdshus. Hotellpaviljong i nordost flyttades från kvarteret Hotellet, och var det enda hus som överlevde stadshotellbranden 1962. Uteservering uppfördes på 1970-talets slut och glasades in 1984 då den första nya hotelldelen byggdes. Den andra byggdes våren 1989, följt av en tredje samt reception våren 1990.

såväl byggnadsnämnden som kommunstyrelsen har angivit som målsättning för planarbetet att befintlig bebyggelse och gatumiljö i största utsträckning skall bevaras.

Utseende förutses ske i stil med huvudbyggnad med låga traditionella falsade plåttak, samt att omgivande hotell kompletteras i lika, lugna, ljusa paviljonger.

Inre tomtytter i väst kan bebyggas till obetydlig del med olika små trädgårdsbyggnader. Hänsyn till byggnadernas och miljöns stora värden skall tas.

Detaljplanen anger skydd för kulturmiljön genom q – förbud mot förvanskning.

Prickad mark har lagts på större ytor, framför allt mot Ödeshögsvägen, för att förhindra exploatering i dessa delar. Maximal exploatering har reglerats till cirka 3000 m² BYA.

Exploateringshöjd för tillkommande bebyggelse, med hänsyn till bland annat kulturmiljön, begränsas i gällande plan till byggnadshöjd på 3,0-3,5 meter med avsikten att hålla bebyggelsen låg.



VADSTENA
KOMMUN

Riksintresse

Området ligger inte inom område för riksintresse för kulturmiljö men bedöms ändå ha bäring på riksintresset Vadstena stad genom skrivningar gällande riksintressets uttryck,

*Gatornas och torgens karaktär, med sluten bebyggelse i de centrala delarna och mer **öppet byggnadssätt och grönskande tomter mot ytterkanterna***

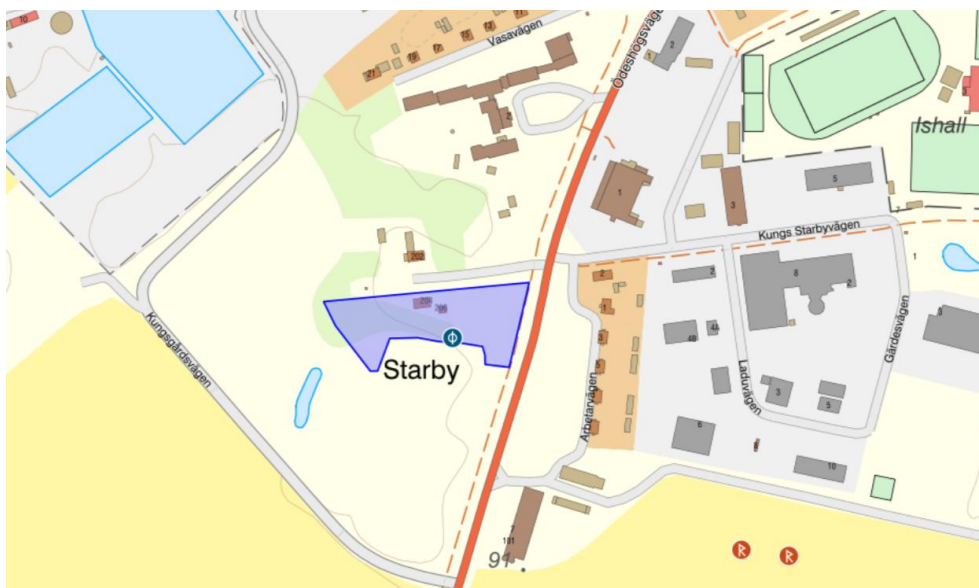
***Siluetten och anblicken** från det omgivande slättlandskapet samt kontakten med vattnet*



Vadstenas siluett från den södra infartsvägen 2023 (Ödeshögvägen 919) källa: Vadstena kommun

Fast fornlämning (utgrävd/omblandad)

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Söder om planområdet, i anslutning till Starby gård finns lämning L2009:9972 Bytomt/gårdstomt.



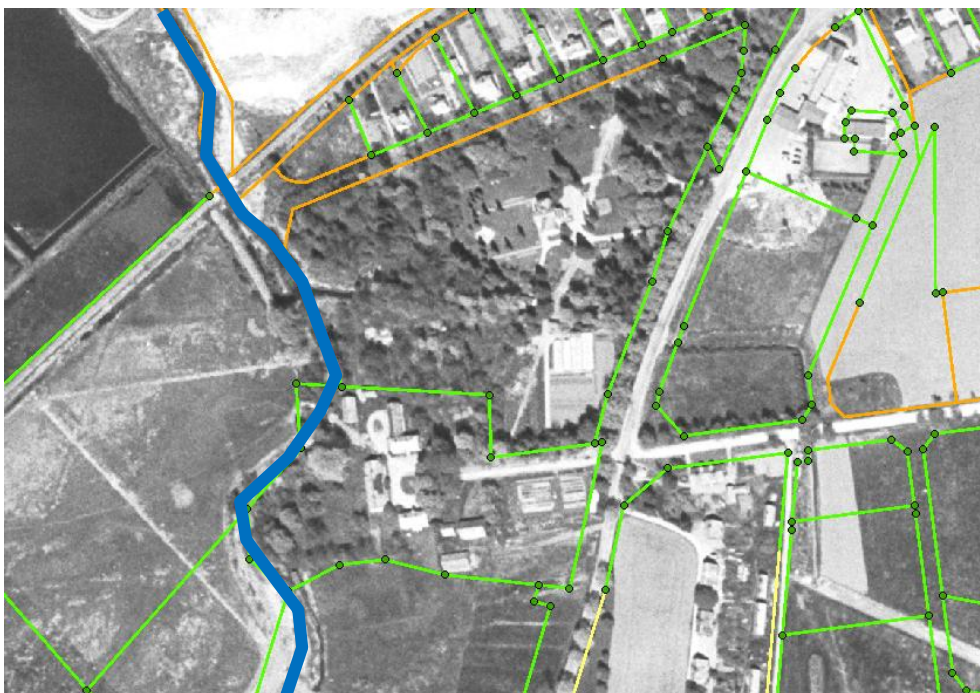
Lämning L2009:9972 Bytomt/gårdstomt i blått. Källa: raa.se/fornsök



VADSTENA
KOMMUN

Översiktsplan 2013

Området bedöms utgöras av pågående markanvändning vilket i det här fallet är hotell- och besöksanläggning. I översiktsplanen framgår att Mjölnaån fram till 1960-talet, innan invallningsföretag genomfördes hade en annan sträckning som löpte strax öster om nuvarande fastighet Vårdshuset 1.



Äldre "naturlig" sträckning av Mjölnaån flygfoto 1960

Vidare framgår att *vikt bör läggas vid att skapa en enbetydlig front mot förbifarten och stadens entré från söder.*

Under rubriken *stad möter landsbygd* framgår att *Stadens avgränsning ska gestaltas med särskild omsorg mot den nya förbifarten och åkermarken samt att stor omsorg bör läggas på en attraktiv gestaltning av infartsgatorna, från rondellerna in mot staden.*



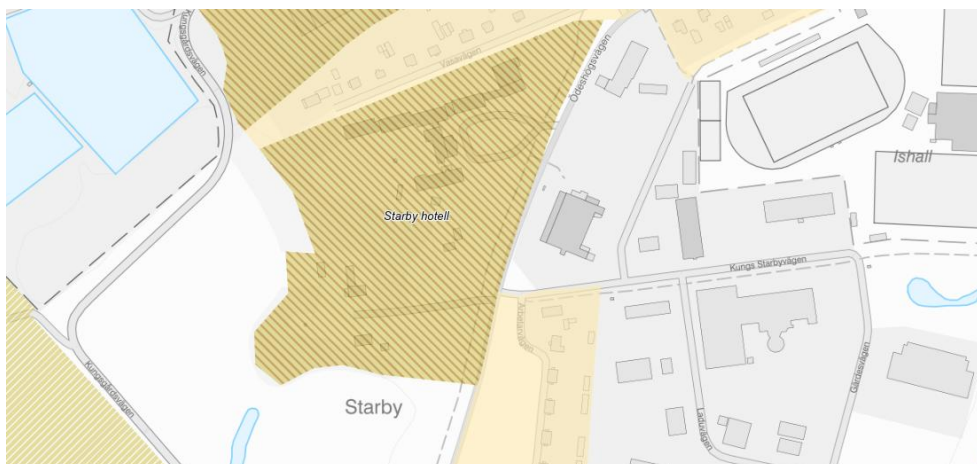
VADSTENA
KOMMUN



Ödeshögsvägen in mot staden är utpekad som stadsentré och viktigt entréstråk in mot staden. Källa - Vadstena översiktsplan 2013

Översiktsplan 2040

ÖP 2040 betonar att Vadstenas kulturmiljö och dess vyer, siktlinjer mot klosterkyrkan, slottet och rödtornet samt stadens möte med omlandet, ska värnas i fortsatt planering. Kommunen avser att tydliggöra och skydda viktiga siktlinjer i kommande planläggning.



Utpekad område i Översiktsplan 2040 - granskningsversionen

Granskningsversionen pekar vidare ut området för möjlig utveckling för tillfällig vistelse och bostäder med förutsättning att särskild hänsyn tas till kulturmiljö,



VADSTENA
KOMMUN

landskapskaraktären och stadens entré. Byggnadsvolymer, höjd och placering ska utredas i relation till kulturmiljövärdena.

Plan- och bygglagen (PBL)

Generella krav ställs på byggnader enligt PBL. Varsamhetskravet syftar till att tillvarata byggnadens värden vid förändringar. Hänsyn ska tas till byggnadernas och miljöns karaktärsdrag. I mångt och mycket handlar det om ett förhållningssätt där man vid varje ändring utgår från den befintliga byggnaden och dess värden och kvaliteter. Det är kommunen som har ansvar för kulturmiljöfrågor utifrån bestämmelserna i PBL.

Så här anges skyddet i PBL,

- *En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturbistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas. Kan också tillämpas på bebyggelseområden.*
- *Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaperna i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturbistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturbistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras.*
- *Ändring av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturbistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.*

Kulturmiljöprogram

Vadstena kommuns Kulturmiljöprogram har utgångspunkt i de nationella kulturmiljömålen och det statliga miljö- och kvalitetsmålet för en god bebyggd miljö och är ett kunskapsunderlag för stöd vid beslutsärenden i bygglovs- och planeringssammanhang. Kulturmiljöprogrammet är uppdelat i staden och landsbygden och ska bidra till att uppnå en hållbar samhällsutveckling genom att verka för en mångfald av kulturmiljöer kan bevaras, användas och utvecklas.

Kungs Starby gård och omkringliggande miljö är utpekad i Kulturmiljöprogrammet och Miljön som helhet och bör betraktas som ett särskilt värdefullt område enligt plan- och bygglagen.



VADSTENA
KOMMUN



Områdesavgränsning för kulturmiljön runt Kungs Starby gård. Källa - kulturmiljöprogrammet

Som motiv till bevarande anges att,

Kungs Starby med rester efter en äldre bergårdsmiljö i Vadstenas utkant utgör en delvis välbevarad före detta kungsgård. De kvarvarande flygelbyggnaderna, trädgård, ekonomibyggnader speglar ett äldre byggnadsskick som var vanligt innan den moderna stadens uthyggnad. Miljön berättar även om hur Sveriges städer i början av 1900-talet expanderade och att mark som tidigare undantagits bostadsbebyggelse, så som jordbruksmark, exploaterades. Kungs Starby är ett tydligt exempel på denna företeelse vars marker tagits i anspråk för exploatering under 1900-talet, vilket arbetsbostäderna i den östra delen av området är ett uttryck för. Miljön speglar även hur stad och landsbygd vuxit samman.

Relevanta råd och riktlinjer kopplat till förslaget om utveckling av Vårdshuset 1 bedöms vara,

- *Gårdens bebyggelsestruktur ska vara fortsatt läsbar och äldre bebyggelse bevaras*
- *Ingen nyexploatering bör ske inom det utpekade området.*
- *Nya mindre tillägg bör anpassas till gårdens befintliga struktur och utformas med hänsyn till miljöns agrara karaktär avseende skala, placering samt material och färgval. Utformning kan med fördel hämta inspiration från äldre bebyggelse inom miljön.*
- *Växtligheten hjälper till att avskärma gårdsmiljön från närliggande modern bebyggelse, vilket bidrar till miljöns värden. Hårdgörning av markytor med asfalt eller plattor bör undvikas.*
- *Trädäck, pooler eller andra moderna inslag som är främmande i miljön och som kan bli framträdande i exponerade lägen bör undvikas.*



VADSTENA
KOMMUN

Tillkomsthistoria och utveckling

Huvudbyggnaden uppfördes 1914 som privatbostad och ny mangårdsbyggnad som ersättning för tidigare mangårdsbyggnad på Kungs Starby gård. Den äldre Manbyggnaden revs 1979/80 men hade då, i stort sett under hela 1900-talet använts som spannmålsmagasin. Senare kom huvudbyggnaden att börja användas som värdshus och 1962, i samband med stadshotellsbranden flyttades kvarvarande hotellpaviljong hit från kvarteret Hotellet. Sedan 1970-talet har sedan en gradvis utveckling och utökning av verksamheten inom området skett.



Flygfoto från 1975 – ”mangårdsbyggnaden” samt f.d. stadshotellts paviljong i områdets norra del

Översiktlig åtgärdshistorik

1914 - Huvudbyggnaden uppfördes

1962 - Hotellpaviljong i nordost flyttades från kv Hotellet

1977–1984 - Uteservering uppfördes och glasades in

1984 - den första nya hotelldelen byggs

1989 - Den andra hotelldelen byggs

1990 - Den tredje hotelldelen byggs

1991 - Ny detaljplan, DP17, tas fram som möjliggör ytterligare utbyggnad inom området

1991 - Ny konferensbyggnad uppförs

1992 - Restaurangen byggs till

1994 - Tillbyggnad av konferenslokaler

1998 - Tillbyggnad av hotell/ konferens och frukostmatsal

2002 - Tillbyggnad med spa-anläggning i anslutning till äldre paviljong

2010 - Ny entré till huvudbyggnad



VADSTENA
KOMMUN

2021 - Tillbyggnad av hotell och spa

Exteriör beskrivning av bebyggelsen idag

Mangårdsbyggnaden

Byggnaden uppförd 1914 i enklare jugendstil. Stiltypiskt är bland annat fasadsymmetri, mansardtak, de ovala fönstren, så kallat "oxöga", fönster med småspröjsad överdel, markerade gavelmotiv, markerad stensockel och burspråk.

Byggnaden är putsad med ljusare omfattningar runt fönster, gavlar med mera, svarta detaljer i plåt och beklätt med tvåkupigt rött lertegeltak. Byggnaden är idag tillbyggd och sammanbyggd i väster och norr med lägre byggnader i trä. Entrén mot väster byggdes om 2010.



Äldre bild över Kungs Starby mangårdsbyggnad från väster med damm i förgrunden. Källa starbyhotell.se



VADSTENA
KOMMUN



Kungs Starby mangårdsbyggnad idag (2020). Vy från väster. Källa starbyhotell.se



Kungs Starby mangårdsbyggnad i nutid. Vy från öster. Källa starbyhotell.se

Hotellpaviljong

Byggnad som flyttades efter stadshotellbranden 1962. Stående träpanel och tak av rött lertegel. Sammanbyggd och ombyggd över tid.



VADSTENA
KOMMUN



Paviljong som tidigare, innan stadsbotellbranden, hörde till stadsbotellet vid Rådbustorget. Källa: Vadstena kommun

Övrig Bebyggelse

Övrig bebyggelse är sentida tillkommen lägre ”paviljongbyggnader” som följt intentionen i detaljplanen från 1991, byggnader i ett plan med brutet tak, fasader i stående träpanel i ljus/bruten vit kulör och tak i röd kulör (betongpannor).



Nyare paviljongbebyggelse. Källa: Vadstena kommun

Parkmiljö och vegetation

Parkmiljö, etablerad och redovisad på Häradsekonomisk karta från 1870-talet. Till mangårdsbyggnaden hörande en typisk rundel framför huvudbyggnaden, med dammar och promenadvägar från tiden när byggnaden uppfördes eller tidigare som del av parkmiljön runt Kungs Starby. Större uppvuxna lövträd, såsom ek, och allér ramar in området. I söder finns en mer vildvuxen och låglänt, i delar sank miljö. Omkringliggande vägstruktur är även den intakt sedan tidigare, såsom Ödeshögsvägen, Tuledet/Järnvägsgatan.

Rekommendationer inför planläggning

För ett bevarande av miljö och bebyggelse vid planläggning föreslås att,



VADSTENA
KOMMUN

- Utforma bebyggelsen så att siktlinje och vy längs Ödeshögsvägen in mot Vadstena och slottet inte förvanskas.
- Hänsyn tas till den äldre miljön runt Kungs Starby gård genom ett bebyggelsefritt område på cirka 40 meter mot Kungs Starby 2:25
- Värna den äldre parkkaraktären. Sträva efter att bibehålla uppvuxna äldre lövträd i området, särskilt alléer och träd som ramar in området. Växtligheten hjälper till att avskärma, bland annat mot den äldre gårdsmiljön vilket bidrar till att bibehålla miljöns värden.
- Hänsyn till den äldre mangårdsbyggnaden genom att bibehålla dess fasader och låta den vara dominerande i miljön
- Tillkommande bebyggelse närmast mangårdsbyggnaden ska hållas låg. Bebyggelse i områdets västra del samt i anslutning till nuvarande spa kan prövas i en högre höjd, rekommenderat i 2-2,5 våningar.
- Nya mindre tillägg bör anpassas till befintlig struktur och utformas med hänsyn till miljöns skala, placering samt material och färgval. Utformning bör följa tidigare rekommendation gällande material och färgval med ljusare kulörer och röda tegeltak/bandtäckta plåttak.
- Hårdgörning av markytor med asfalt eller plattor bör undvikas. Parkeringsytor bör delas upp inom området och döljas med växtlighet.
- Trädäck, pooler och moderna inslag som är främmande i den historiska miljön bör placeras i mindre exponerade lägen eller skärmav.



Hänsyn gällande placering och höjder av ny bebyggelse



VADSTENA
KOMMUN

Nästa steg - underlag

Vyanalys / siktlinjeanalys — snitt och fotomontage som visar byggnadens siluett från viktiga platser, främst infarten från söder längs Ödeshögsvägen men ytterligare vypunkter kan bli aktuella.

Gestaltungsprinciper — kortfattad beskrivning av volymkomposition, fasadmaterial, takform, och hur nya volymer förhåller sig till befintlig bebyggelse och vägen.