



VADSTENA  
KOMMUN

# Vy och volymstudie

## För detaljplan Vårdshuset 1

Samrådsversion 2026-09-15



VADSTENA  
KOMMUN

## Versionshistorik

| Datum      | Beskrivning    | Ansvarig                      |
|------------|----------------|-------------------------------|
| 2026-09-15 | Samrådsversion | Samhällsbyggnadsförvaltningen |



VADSTENA  
KOMMUN

## Innehåll

|                                                         |          |
|---------------------------------------------------------|----------|
| <b>Bakgrund och syfte .....</b>                         | <b>4</b> |
| <b>Detaljplaneförslaget .....</b>                       | <b>5</b> |
| Planens innebörd.....                                   | 5        |
| Plankarta .....                                         | 5        |
| Bebyggelsens placering, utformning och anpassning ..... | 6        |
| Situationsplan.....                                     | 6        |
| <b>Siktlinje och 3D-vyer .....</b>                      | <b>7</b> |
| Fågelperspektiv - Öster .....                           | 7        |
| Samrådsförslag .....                                    | 7        |
| Befintlig bebyggelse.....                               | 7        |
| Fågelperspektiv Söder.....                              | 8        |
| Samrådsförslag .....                                    | 8        |
| Befintlig bebyggelse.....                               | 8        |
| Markvy infart .....                                     | 9        |
| Samrådsförslag .....                                    | 9        |
| Befintlig bebyggelse.....                               | 9        |
| Markvy Vasavägen .....                                  | 10       |
| Samrådsförslag .....                                    | 10       |
| Befintlig bebyggelse.....                               | 10       |
| Fotomontage – Ödeshögsvägen.....                        | 11       |
| Samrådsförslag .....                                    | 11       |
| Befintlig bebyggelse.....                               | 11       |



VADSTENA  
KOMMUN

## Bakgrund och syfte

I samband med framtagande av ny detaljplan för Vårdshuset 1 har en maximal byggrätt studerats och visualiserats i denna vy och volymstudie. Syftet är att illustrera den möjliga exploatering som detaljplanen medger och hur exploatering förhåller sig till befintlig och omgivande bebyggelse.

Vy- och volymstudien är baserad på detaljplanen Vårdshuset 1 samrådsversion. Situationsplanen är framtagen av exploatören med hjälp av Winell & Jern arkitekter och visar på volymutbyggnad av detaljplanen vid fullt utnyttjad byggrätt.

En vy med ett fotomontage har tagits fram för att visa på hur möjlig exploatering förhåller sig till siktlinjen från infarten utmed Ödeshögsvägen till Vadstena Slott. Detta för att visa hur bebyggelsen förhåller sig till kulturmiljöområdet Vadstena stad.

3D volymerna har tagits fram i samband med situationsplansförslaget av Winell & Jern arkitekter AB. Kommunen har kompletterat 3D-modellen med omgivande bebyggelse och vegetation. Omgivande byggelse och träd är schematiskt redovisade men med en korrekt angiven höjd som stämmer överens med lantmäteriets laserscanning.

## Planens innebörd

Utbyggnaden medför ett ökat behov av angöring och parkering. Antalet parkeringsplatser bedöms öka från cirka 40 till cirka 140. Angöring till området sker, liksom i dag, från Ödeshögsvägen. Trafikalstringen bedöms kunna öka upp till fyra gånger jämfört med dagens situation. Genomförd trafikstudie visar att vägnätet har tillräcklig kapacitet för den förväntade trafikökningen.

Den befintliga huvudbyggnaden ska fortsatt vara tydligt avläsbar och skyddas mot förvanskning. Ny bebyggelse och andra anläggningar placeras och utformas med hänsyn till huvudbyggnadens karaktär, dess relation till omgivningen samt viktiga siktlinjer och vyer. Dagvatten, natur- och kulturvärden samt gestaltningsfrågor har beaktats vid utformningen av planförslaget. Naturvärden inom och i anslutning till planområdet har särskilt beaktats vid placering och utformning av ny bebyggelse, parkering och andra anläggningar.

**PLANBESTÄMMELSER**

Planens syfte är att fastställa de bestämmelser som gäller för utvecklingen av området. Planen är en del av kommunens planering och ska vara i överensstämmelse med de bestämmelser som gäller för området.

**GRÄNSLINJER**

- Planens gränslinje
- Gränslinje för byggnadsområdet
- Gränslinje för markens utnyttjande

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

**O** Byggnadsmark

**BEHÅLLNINGSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**

**Byggnadsanvändning av markens utnyttjande**

- Byggnadsmark för bostäder med garage och/eller bilparkering.

**Höjd på byggnadsmark**

- h<sub>1</sub> 16,0 Höjd på markens nivå till byggnadens tak.
- h<sub>2</sub> 12,0 Höjd på markens nivå till byggnadens tak.
- h<sub>3</sub> 10,0 Höjd på markens nivå till byggnadens tak.
- h<sub>4</sub> 8,0 Höjd på markens nivå till byggnadens tak.
- h<sub>5</sub> 5,0 Höjd på markens nivå till byggnadens tak.
- h<sub>6</sub> 4,5 Höjd på markens nivå till byggnadens tak.

**Markreservat för allmännyttiga ändamål**

Markreservat för allmännyttiga ändamål.

**Takbegränsning**

- a<sub>1</sub> 27,0 Takbegränsning för byggnadens tak.
- a<sub>2</sub> 35,0 Takbegränsning för byggnadens tak.
- a<sub>3</sub> 45,0 Takbegränsning för byggnadens tak.
- a<sub>4</sub> 12,0 Takbegränsning för byggnadens tak.

**Utnyttjandegräns**

- u<sub>1</sub> 200,0 Utnyttjandegräns för byggnadens tak.
- u<sub>2</sub> 200,0 Utnyttjandegräns för byggnadens tak.
- u<sub>3</sub> 200,0 Utnyttjandegräns för byggnadens tak.
- u<sub>4</sub> 70,0 Utnyttjandegräns för byggnadens tak.

**Markens användande och vegetation**

Markens användande och vegetation.

**Rivningsförbud**

Rivningsförbud för byggnadens tak.

**Övriga bestämmelser**

Övriga bestämmelser för byggnadens tak.

**GENOMFÖRANDE**

Genomförande för byggnadens tak.

Figur 1, Plankarta med planbestämmelser – samrådsversion. Källa: Vadstena kommun



VADSTENA  
KOMMUN

## Bebyggelsens placering, utformning och anpassning

Nya byggnader i anslutning till huvudbyggnaden placeras indragna från Ödeshögsvägen och ges en lägre skala än huvudbyggnaden. Därigenom bibehålls huvudbyggnadens framträdande roll och en tydlig hierarki inom anläggningen. Byggnaderna utformas som enkla, välproportionerade volymer med låglutande tak och paviljongliknande karaktär. Material, kulörer och detaljer ska samspela med huvudbyggnaden och platsens kulturhistoriska värden. Placeringen skapar en övergång mellan huvudbyggnaden, parken och de nya hotell- och konferensbyggnaderna.

Nya hotell- och konferensbyggnader uppförs i tre våningar och delas upp i tydligt avläsbara volymer med genomsikt mellan byggnadskropparna. Placeringen väster om huvudbyggnaden bildar ett sammanhållet inre parkrum. Uppdelningen minskar den upplevda skalan och bevarar siktlinjer mot landskapet. Gestaltningen anknyter till östgötsk ladugårdsarkitektur genom enkla volymer, branta sadeltak, markerade gavlar och robusta material. Material och färgsättning anpassas till omgivningen och bidrar till en övergång mellan huvudbyggnaden och park- och kulturlandskapet.

Parkeringen nås via den befintliga infarten till Kungs Starby och placeras huvudsakligen längs Ödegårdsvägen och innebär ett läge ungefärligt det som är idag. Parkeringen utformas med grusade ytor som avskiljs och struktureras av trädplanteringar. De grusade ytorna och trädplanteringarna integrerar parkeringen i parkmiljön och ger ett grönt och parkliknande uttryck.

## Situationsplan



Figur 2, Situationsplan som redovisar ett möjligt exploateringsscenario. Källa: Winell & Jern Arkitektur



VADSTENA  
KOMMUN

## Siktlinje och 3D-vyer

Nedan presenteras 3D-vyer från olika fågel- och gatuperspektiv över fastigheten Vårdshuset 1 samt siktlinjemontage från Ödeshögsvägen. Samtliga vyer inkluderar bebyggelsen ur ett samrådsförslag och befintlig sådan. Befintlig bebyggelse visar även fotavtrycket för samrådsförslaget för ytterligare en jämförelse.

### Fågelperspektiv - Öster

#### Samrådsförslag



Figur 3, fågelperspektiv från öster. Visar på en möjlig utbyggnad vid fullt nyttjad byggrätt. Källa: Vadstena kommun och Winell & Jern Arkitekter

#### Befintlig bebyggelse



Figur 4, fågelperspektiv från öster. Visar på befintlig bebyggelse. Ljusbrun markering visar på samrådsförslagets placering av möjlig utbyggnad. Källa: Vadstena kommun och Winell & Jern Arkitekter



VADSTENA  
KOMMUN

## Fågelperspektiv Söder

### Samrådsförslag



Figur 5, fågelperspektiv från söder. Visar på en möjlig utbyggnad vid fullt nyttjad byggrätt. Källa: Vadstena kommun och Winell & Jern Arkitekter

### Befintlig bebyggelse



Figur 6, fågelperspektiv från söder. Visar på befintlig bebyggelse. Ljusbrun markering visar på samrådsförslagets placering av möjlig utbyggnad. Källa: Vadstena kommun och Winell & Jern Arkitekter



VADSTENA  
KOMMUN

## Markvy infart

### Samrådsförslag



Figur 7, Markvy från infart. Visar på en möjlig utbyggnad vid fullt nyttjad byggrätt. Källa: Vadstena kommun och Winell & Jern Arkitekter

### Befintlig bebyggelse



Figur 8, Markvy från infart. Visar på befintlig bebyggelse. Källa: Vadstena kommun och Winell & Jern Arkitekter



VADSTENA  
KOMMUN

## Markvy Vasavägen

### Samrådsförslag



Figur 9, Markvy från Vasavägen. Visar på en möjlig utbyggnad vid fullt nyttjad byggrätt. Trädkronorna är transparenta för att illustrera bebyggelsen även utan löv på träden. Källa: Vadstena kommun och Winell & Jern Arkitekter

### Befintlig bebyggelse



Figur 10, Markvy från Vasavägen. Visar på befintlig bebyggelse. Trädkronorna är transparenta för att illustrera bebyggelsen även utan löv på träden. Källa: Vadstena kommun och Winell & Jern Arkitekter



VADSTENA  
KOMMUN

## Fotomontage – Ödeshögsvägen

### Samrådsförslag



Figur 11, Fotomontage över Vadstena siluett från den södra infartsvägen som visar på en möjlig utbyggnad vid fullt nyttjad byggrätt. Källa: Winell & Jern Arkitekter

### Befintlig bebyggelse



Figur 12, Vadstena siluett från den södra infartsvägen 2023 (Ödeshögsvägen 919). Källa: Vadstena kommun