VADSTENA KOMMUN

Detaljplan för Värdshuset 1
Vadstena kommun, Östergötlands län

Planbeskrivning

SAMRÅDSHANDLING

Diarienummer	PoB 2025-102	
Intern beteckning	DP xx	
Beslut om samråd	SBN	2026-09-15 § 65
Beslut om granskning	SBN	ÅÅÅÅ-MM-DD § **
Beslut om antagande	SBN	ÅÅÅÅ-MM-DD § **

Vadstena kommun | **Plan- och bygglovavdelningen**
Postadress 592 80 Vadstena | **Besöksadress** Klosterledsgatan 35
Tel 010-234 70 00 | **E-post** planochbygg@vadstena.se

www.vadstena.se

OM DETALJPLANEN

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar om vilka byggåtgärder du och andra får och inte får göra inom planområdet.

DETALJPLANENS HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning*

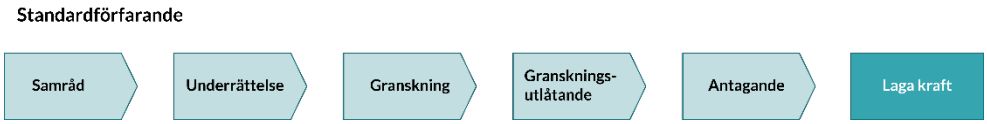
Utredningar och övriga bilagor:

- Kulturmiljöstudie – Värdshuset 1, Kungs Starby hotell, konferens och spa – Vadstena kommun, 2023
- PM Geoteknik och markmiljö, Värdshuset 1 – Geoteknologi Sverige AB, 2024-10-21
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR), Värdshuset 1 – Geoteknik och Markmiljö – Geoteknologi Sverige AB, 2024-10-21
- Naturvärdesinventering (NVI), Vid Starby spa, Vadstena, inför ny detaljplan, 2025 – Calluna AB, 2025-10-30
- PM Trafikanalys, Starby hotell - M4Traffic, 2026-08-26
- Dagvattenutredning tillhörande Värdshuset 1 – Vatten och Samhällsteknik AB, 2026-09-14
- Vy- och siktlinjeanalys – Vadstena kommun samt Winell & Jern arkitekter AB, 2026-09-22
- (Fladdermusinventering – Calluna AB, under framtagande) **

Handlingar markerade med * och ** finns inte på webbplatsen eller finns med maskerade personuppgifter på grund av GDPR (dataskyddsregler inom EU).

DETALJPLANEPROCESS

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planprocessen bedrevs enligt reglerna för standardförfarande. Planen befinner sig i samrådsskedet. Under samrådet inhämtas synpunkter från berörda.



FRÅGOR OCH SYNPUNKTER

Skriftliga synpunkter skickas via e-post till planochbygg@vadstena.se eller via vanlig post till Klosterledsgatan, 35, 592 80 Vadstena. Inkomna yttranden diarieförs som offentliga handlingar.

Vid frågor, kontakta Vadstena kommun, plan- och bygglovavdelningen, telefon 010-234 70 00.

BESLUT OCH TIDPLAN

Beslut om uppdrag	Samhällsbyggnadsnämnden	2025-12-16 § 120
Beslut om samråd	Samhällsbyggnadsnämnden	2026-09-15 § XX
Beslut om granskning	Samhällsbyggnadsnämnden	feb 2027
Beslut om antagande	Samhällsbyggnadsnämnden	maj 2027
Laga kraft		juni 2027

Förslaget utgår ifrån Boverkets föreskrifter om detaljplan BFS 2020:5 samt Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan BFS 2020:6.

INNEHÅLL

Om detaljplanen **1**
Vad är en detaljplan? 1
Detaljplanens handlingar 1
Detaljplaneprocess 2
Frågor och synpunkter 2
Beslut och tidplan 2

Inledning **6**
Sammanfattning 6
Detaljplanens syfte och huvuddrag 6
Plandata 7

Planeringsförutsättningar **7**
Översiktsplan Vadstena 2040 7
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden 8
Förenlighet med miljöbalken 9
Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden 9
Riksintresse för turism- och rörligt friluftsliv (Vättern med öar och strandområden) 10
Riksintresse för naturvård - Vättern 11
Riksintresse för kulturmiljövården (Vadstena [E8]) 11
Natura 2000 - Fågeldirektivet och Habitatdirektivet 13
Vattenskyddsområde Vättern 13
Riksintresse för totalförsvarets militära del 13
Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning 14
Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden 14
Skydd av områden 15
Naturvärden 15
Strandskydd 16
Hälsa och säkerhet 17
Trafikbuller 17
Markmiljöundersökning 18
Radon 19
Förorenade områden 19
Geotekniska och hydrogeologiska förutsättningar 19
Grundvatten 20

Grundläggning ... 20
Kulturmiljö och fornlämningar ... 21
Tillkomsthistoria och utveckling ... 21
Exteriör beskrivning av bebyggelsen idag ... 22
Hotellpaviljong ... 24
Övrig Bebyggelse ... 25
Parkmiljö och vegetation ... 25
Detaljplanens hänsyn till befintlig miljö och bebyggelse ... 25
Arkeologi ... 26
Trafik ... 26
Trafikalstring och parkeringsbehov ... 27
Trafiksäkerhet och kapacitetsberäkning ... 27
Teknisk infrastruktur ... 28
Ledningar ... 28
Opto ... 29
Dagvatten ... 29
Skyfall och översvämningar ... 30

Planens innebörd ... 32
BEBYGGELSENS PLACERING, UTFORMNING OCH ANPASSNING ... 33
Motiv till detaljplanens regleringar ... 34
Användning av kvartersmark ... 34
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark ... 34
skydd ... 36
Egenskapsbestämmelser för hela planområdet ... 36

Konsekvenser ... 37
Sociala konsekvenser ... 37
Barnperspektiv ... 37
Miljö- och riskfaktorer ... 37
Buller och luft ... 37
Klimatanpassning ... 38
Översvämningsrisk ... 38
Påverkan på MKN ... 38
Naturvärden och Biotopskydd ... 39
Avvägningar och hänsyn till motstående intressen ... 40
Påverkan på stadssiluetten – avvägning mot riksintresset för kulturmiljövården Vadstena [E8] ... 40

Genomförande av detaljplanen **41**
Organisatoriska frågor 41
Tidplan för planarbetet 41
Tidplan för detaljplanens genomförande 41
Genomförandetid 41
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning 41
Allmän plats 41
Kvartersmark 41
Ledningar 42
Avtal 42
Exploateringsavtal 42
Fastighetsrättsliga frågor 42
Ledningsrätter och övriga rättigheter 42
Teknisk försörjning 42
Ekonomiska frågor 43
Planekonomi 43
Kommunala investeringar och kostnader 43
Arkeologi 43
Anslutningsavgifter 43
El- och teleledningar 43
Tekniska frågor 43
Verksamhetsområden för vatten, spillvatten och dagvatten 43
Utbyggnad av dricksvatten, spillvatten och dagvatten 43
Avfall 47
Medverkande 48

Bilagor **1**
Figurförteckning 1

INLEDNING

I detta kapitel beskrivs bakgrunden till planen, planens syfte och mål samt plandata som beskriver planområdet.

SAMMANFATTNING

Samhällsbyggnadsnämnden i Vadstena kommun gav, den 16 december 2025, § 120, plan- och bygglovavdelningen i uppdrag att påbörja detaljplanearbete i syfte att möjliggöra en utökning av befintlig spa- och hotellverksamhet inom fastigheten Värdshuset 1.

Området är i dag planlagt för hotell- och restauranganläggning. Gällande plan begränsar största byggnadsarea och medger inte den efterfrågade utbyggnaden. Planförslaget omfattar, utöver gällande planområde, även ett i dag ej planlagt område i södra delen av fastigheten Värdshuset 1. Området ligger i tätortens södra del, med nära anslutning till slottet och hamnområdet. Området nås med kollektivtrafik samt gång- och cykelväg.

Planförslaget möjliggör en utveckling av hotellverksamheten upp till cirka 240 nya hotellrum samt utbyggda ytor för spa, konferens, restaurang och entré. Den tillkommande bebyggelsen bedöms omfatta cirka 10 000 m² BTA, varav cirka 7 500 m² avser hotell. Hotellet bedöms efter utbyggnaden kunna omfatta upp till 300 rum, jämfört med cirka 60 rum i dag.

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.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utveckling av befintlig hotell-, spa- och konferensverksamhet inom fastigheten Värdshuset 1, med hänsyn till andra intressen såsom områdets natur- och kulturvärden och dagvattenförhållanden.

PLANDATA

Aktuellt planområde utgörs av fastigheten Värdshuset 1 och ligger i Vadstena stads sydvästra del, vid Ödeshögsvägen. Området avgränsas i norr av lokalgata; Vasavägen, i öster av en gång- och cykelväg som löper parallellt med Ödeshögsvägen, i söder av fastigheten Kungs Starby 2:25 där en mindre hotellverksamhet bedrivs och till väster av fastigheten Vadstena 3:3, som är obebyggd.

Planområdets areal är ca 3,55 ha och all mark är privatägd.

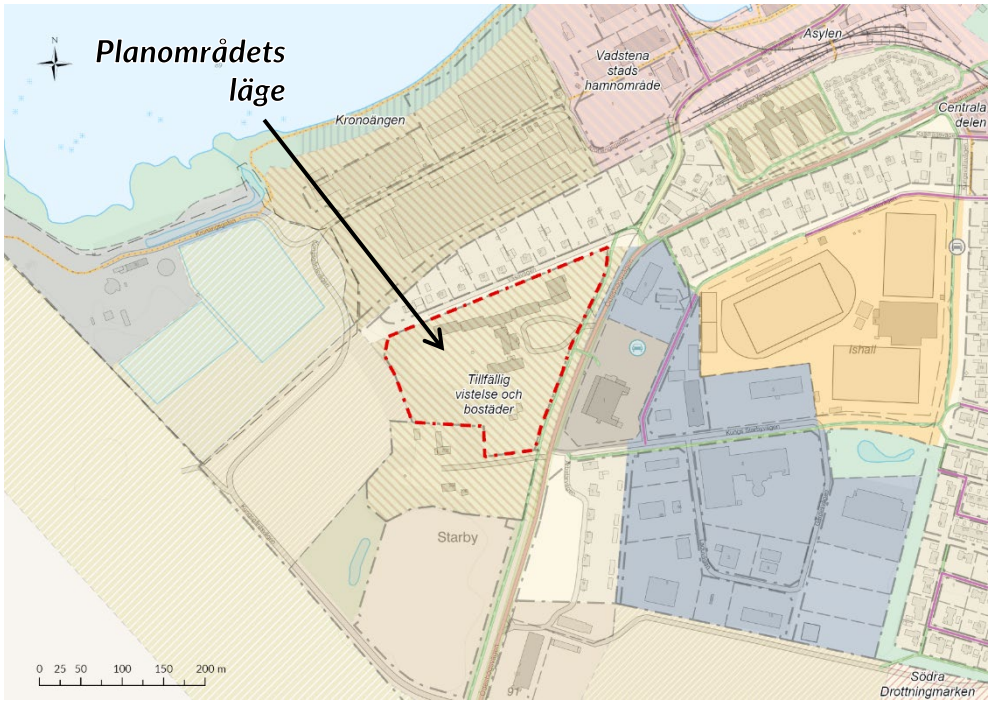
Figur 1: Orienteringskarta där planområdet redovisas med röd skraffering. Källa: Vadstena kommun

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

I denna del beskrivs tidigare kommunala ställningstaganden som är relevanta för detaljplanen direkt eller indirekt, såsom kommunala planer, program och beslut m.m.

ÖVERSIKTSPLAN VADSTENA 2040

I Vadstena kommuns översiktsplan Vadstena 2040 är fastigheten Värdshuset 1 utpekad som utvecklingsområde för tillfällig vistelse och bostäder. Detaljplanen bedöms därmed inte strida mot översiktsplanen.

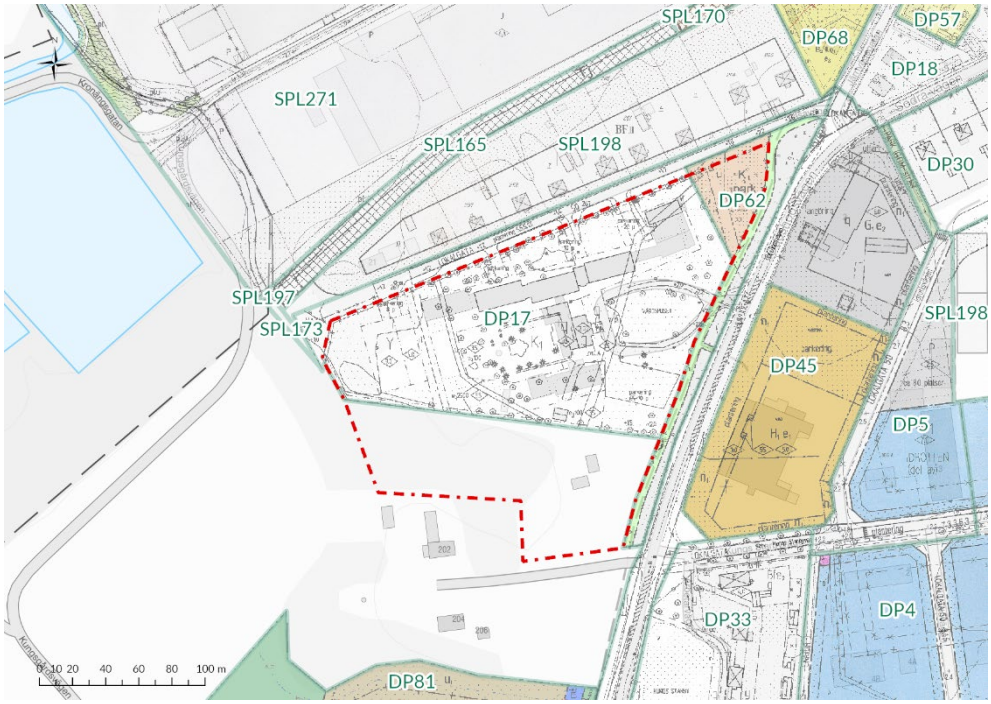


Figur 2: Utdrag ur markanvändningskarta för översiktsplanen 2040 (planområdet markeras med röd streckan linje). Källa: Vadstena kommun

DETALJPLANER, OMRÅDESBESTÄMMELSER OCH FÖRORDNANDEN

Inom planområdets största del gäller detaljplanen DP17, antagen 1991-06-13 § 72 som medger markanvändning hotell- och restauranganläggning samt idrott och sporthall inom en mindre yta vid planområdets västra del. Inom en mindre yta vid planområdets nordöstra del gäller DP62, antagen 2007-05-23 § 56, som också medger ändamål hotell- och restauranganläggning.

Sammanlagt möjliggör gällande detaljplaner en byggnadsarea på ca 4 800 m² inom fastigheten Värdshuset 1, indelad i olika egenskapsområden med högsta tillåtna byggnadshöjd som varierar mellan 3,5 och 9 meter.



Figur 3: Gällande detaljplaner inom och i anslutning till planområdet (planområdet markeras med röd streckan linje). Källa: Vadstena kommun

En mindre yta, cirka 1 hektar, inom planområdets södra del är ej detaljplanelagd.

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

I detta kapitel beskrivs detaljplanens förenlighet med miljöbalken, såsom riksintressen, strandskydd mm.

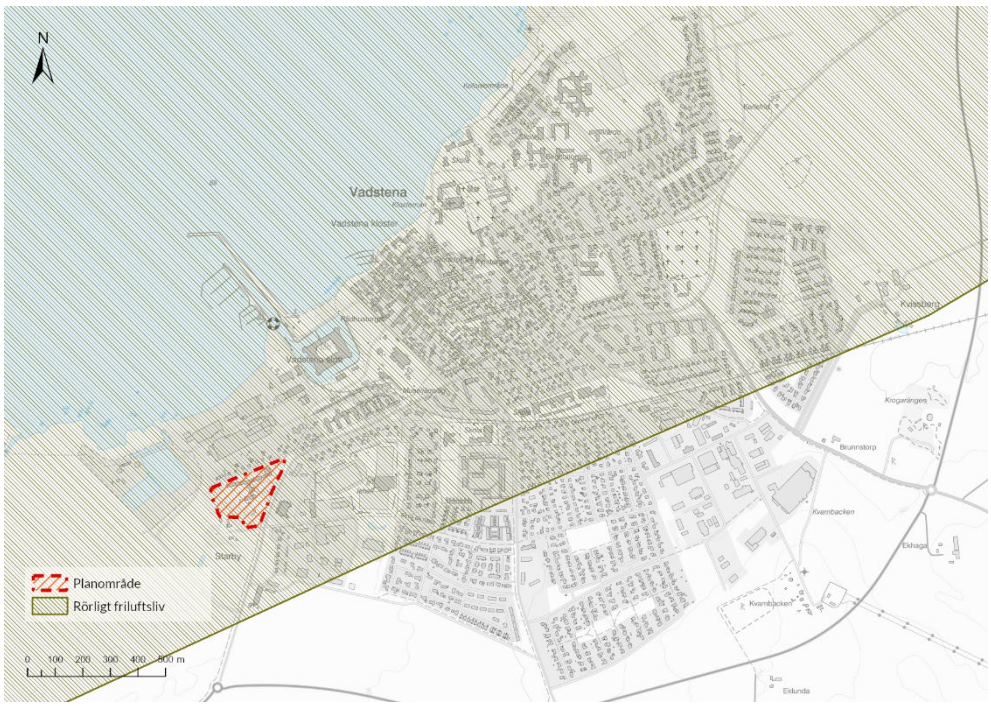
GRUNDLÄGGANDE BESTÄMMELSER FÖR HUSHÅLLNING MED MARK- OCH VATTENOMRÅDEN

I 3:e kapitlet miljöbalken regleras att ”mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov”. Användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning ska ges företräde. Riksintresseområden ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada miljön, försvåra tillkomst, utvinning eller utnyttjande av sådan anläggning.

Planområdet är till stora delar detaljplanelagt sedan tidigare med spa-, konferens- och hotellverksamhet. En utökning av likadan verksamhet bedöms vara ett lämpligt ändamål.

RIKSINTRESSE FÖR TURISM- OCH RÖRLIGT FRILUFTSLIV (VÄTTERN MED ÖAR OCH STRANDOMRÅDEN)

Planområdet ligger inom område som berörs av riksintresset för rörligt friluftsliv och ska skyddas mot åtgärder och ingrepp som påtagligt kan skada natur- och kulturvärdena. Vid bedömningen om huruvida exploatering eller annat ingrepp i miljön kring Vättern ska tillåtas, ska turismens och friluftslivets, särskilt det rörliga friluftslivet, intressen särskilt beaktas. Vättern med sin möjlighet till båtliv, fiske och bad vid orörda stränder är en viktig del av friluftslivet.



Figur 4: Planområdets läge i förhållande till område för riksintresse för rörligt friluftsliv. Källa: Vadstena kommun

Planområdet består delvis av redan detaljplanelagd och bebyggd mark samt delvis av vegetationsklädd mark. Det i dag ej planlagda området i söder är svårtillgängligt och används inte för rekreation. Gäster och besökare till hotell-, restaurang- och spaverksamheten nyttjar i stället den anlagda parkmiljön inom området. Planområdet ligger cirka 250–500 meter från Vättern och avgränsas i huvudsak av verksamhets- och industriområde samt bostadsbebyggelse. Planförslaget bedöms inte medföra någon förändrad tillgänglighet till grönområden och tillgången till omkringliggande grönområden kvarstår. Förslaget bedöms därmed inte innebära någon betydande påverkan på rekreations- eller friluftsvärden. Området ligger dessutom inom tätorten, vilket begränsar förutsättningarna för rörligt friluftsliv. Planförslaget bedöms därför inte medföra någon påtaglig skada på riksintresset för friluftsliv.

RIKSINTRESSE FÖR NATURVÅRD - VÄTTERN

Planområdet ligger i anslutning till riksintresseområdet för naturvård – Vättern. Planförslaget innebär endast potentiell påverkan på riksintresset på grund av utsläpp av dagvatten. En dagvattenutredning tas fram i syfte att redogöra för vilka åtgärder som ska vidtas för att säkerställa att något orenat dagvatten inte ska släppas i recipienten. Bedömningen är att genomförandet av planförslaget inte kan antas medföra negativ påverkan på riksintresset.

Figur 5: Planområdets läge i förhållande till område för riksintresse för naturvård. Källa: Vadstena kommun

RIKSINTRESSE FÖR KULTURMILJÖVÅRDEN (VADSTENA [E8])

Vadstena innerstad är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården. Enligt miljöbalken 3 kap 6 § ska områden som är av riksintresse för kulturmiljövården skyddas mot åtgärder som innebär påtaglig skada.

Motivering till intresset är den småstadsmiljö och andliga centrum som visar en betydelsefull senmedeltida stad och vallfartsort samt dess förändringar med nya tidens starka kungamakt efter reformationen.

Utöver stadens märkesbyggnader, stadsplanen, tomtstrukturen och de profana byggnaderna i den centrala delen av staden, är också siluetten och anblicken från det omgivande slättlandskapet viktiga uttryck. Vidare en småskalig bebyggelsen samt grönskande tomter mot stadens ytterkanter.

Området ligger inte inom område för riksintresse för kulturmiljö, området är beläget ungefär 200 meter söder om riksintresseavgränsningen, men bedöms ändå har 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. Samt även siluetten och anblicken från det omgivande slättlandskapet och kontakten med vattnet.

Figur 6: Vadstena siluett från den södra infartsvägen 2023 (Ödeshögsvägen 919). Källa: Vadstena kommun

Planförslagets påverkan, särskilt vad gäller möjlighet att komplettera med ny bebyggelse, har studerats i avsnittet *Påverkan på stadssiluetten – avvägning mot riksintresset för kulturmiljövården Vadstena [E8]*. Utgångspunkt är att förslaget inte tillåts medföra påtaglig skada på riksintresset.

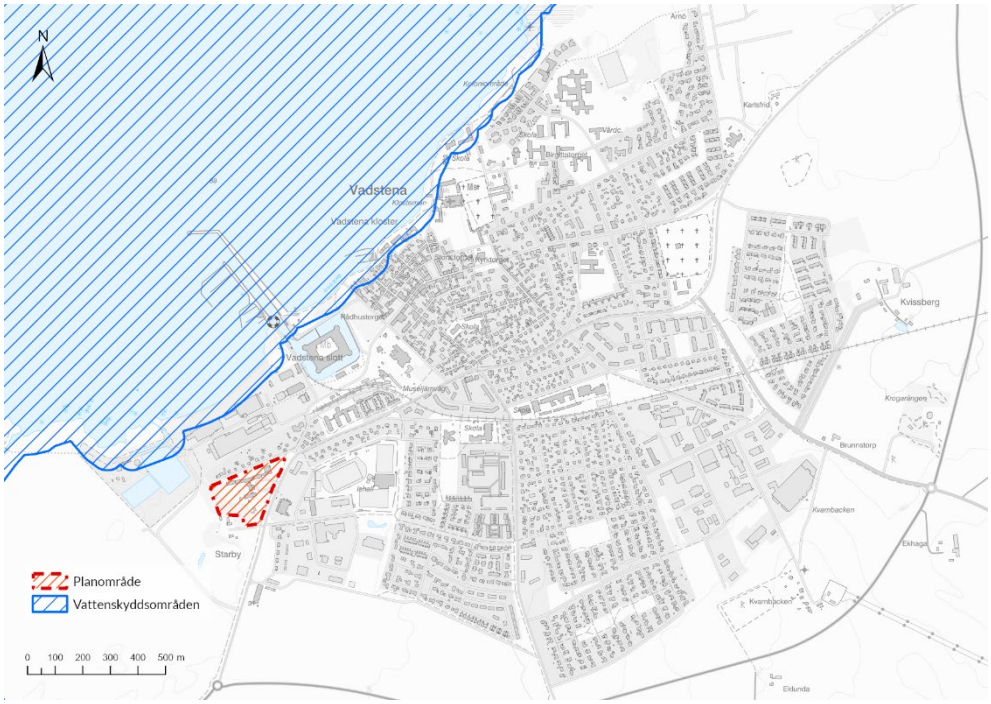
Figur 7: Planområdets läge i förhållande till område för riksintresse för kulturmiljövården Vadstena [E8]. Källa: Vadstena kommun

NATURA 2000 - FÅGELDIREKTIVET OCH HABITATDIREKTIVET

Planområdet ligger intill Natura 2000-området för östra Vättern - anspråk fågeldirektivet och habitatdirektivet (MB 7 kap. 27 §). Planförslaget omfattar inte något vattenområde och eventuella konsekvenser bedöms endast kunna tillkomma på grund av utsläpp av dagvatten till Vättern. Bedömningen är att genomförandet av detaljplaneförslaget inte kan antas medföra negativa konsekvenser för riksintresset för Natura 2000.

VATTENSKYDDSOMRÅDE VÄTTERN

Vättern är vattenskyddsområde inrättat av Länsstyrelsen 2014-01-30. Vattenskydds-området bedöms endast kunna skadas på grund av dagvattenutsläpp. Detaljplaneförslaget innebär en dagvattenhantering som säkerställer att MKM för vatten uppfylls. Bedömningen är att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra negativ påverkan på vattenskyddsområdet.



Figur 8: Planområdets läge i förhållande till vattenskyddsområdet för Vättern. Källa: Vadstena kommun

RIKSINTRESSE FÖR TOTALFÖRSVARETS MILITÄRA DEL

Planområdet berörs även av riksintresset för totalförsvarets militära del; påverkansområden.

Påverkansområden som berörs av planförslaget är stoppområde för höga objekt TM0024 Malmens flottiljflygplats samt MSA-områden TM0024 Malmens flottiljflygplats och TM0056 Karlsborgs övningsflygplats.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset då ingen bebyggelse som överskrider gränsen för höjdanvisning i riksintresset kommer att möjliggöras.

MILJÖKVALITETSNORMER OCH MILJÖKVALITETSFÖRVALTNING

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt styrmedel som används för att förebygga eller åtgärda miljöproblem. Det finns idag normer för buller, luft och vattenkvalitet och bestämmelser kring detta återfinns i miljöbalkens 5:e kapitel.

Planens genomförande kan väntas medföra viss ökad biltrafik i området men inte av sådan omfattning att miljökvalitetsnormen för luft och buller påverkas.

En dagvattenutredning har tagits fram som visar att det är möjligt att lösa dagvattenhantering inom planområdet så att miljökvalitetsnormen för vatten inte påverkas.

Området avvattnats till recipienten Vättern som ligger precis norr om planområdet.

Vättern – Storvättern (SE646703-142522) har en god ekologisk status men en kemisk status som uppnår ej god med förhöjda halter av bland annat bromerade difenyleter (PBDE) och kvicksilver. Information i VISS uppger att båda halterna är tekniskt omöjliga att få ner till nivå som motsvarar god ytvattenstatus. Eftersom det exempelvis förekommer kvicksilver i nedfallande mängd atmosfäriskt som ackumulerats under lång period. Samma princip gäller för PBDE där påverkan kommer från långväga luftburna föroreningar som saknar teknisk möjlighet att åtgärda.

Inom området förekommer även vattenförekomsten Motala-Klockrike (grundvattenförekomst, SE648851-146082). Motala-Klockrikes statusklassning visar god status gällande kemisk och kvantitativ status. Några risker eller orsaker till försämrad status har inte påvisats.

Den planerade exploateringen medför ofrånkomligen viss ökning i avrinningen till Vättern. Genom föreslagna åtgärder inom planområdet uppnås önskad reningsgrad så att miljökvalitetsnormen för vatten inte påverkas för de två vattenförekomsterna.

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER FÖR HUSHÅLLNING MED MARK OCH VATTEN FÖR VISSA OMRÅDEN

Enligt 4 kap. 3 § miljöbalken får exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön komma till stånd inom området endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Planområdet är redan ianspråktaget för hotell-, restaurang- och spaverksamhet samt angränsande bebyggelse och infrastruktur. Planförslaget innebär en utveckling i anslutning till befintlig verksamhet och bedöms, med hänsyn till planens anpassningar och skyddsåtgärder, inte medföra påtaglig skada på områdets samlade natur- och kulturvärden.

SKYDD AV OMRÅDEN

NATURVÄRDEN

Området domineras till största del av en trädgårdsmiljö med klippta gräsmattor samt av angränsande lövskogsdungar och igenväxande, tidigare öppen, bebyggd mark.

Vid inventeringen avgränsades totalt tre naturvärdesbiotoper och dessa omfattade totalt 0,94 hektar av inventeringsområdets cirka 3,5 hektar. Av dessa biotoper klassades en som *högt naturvärde* (naturvärdesklass 2), en som *påtagligt naturvärde* (naturvärdesklass 3) och en som *visst naturvärde* (naturvärdesklass 4). Inga biotoper klassades som *högsta naturvärde* (naturvärdesklass 1).

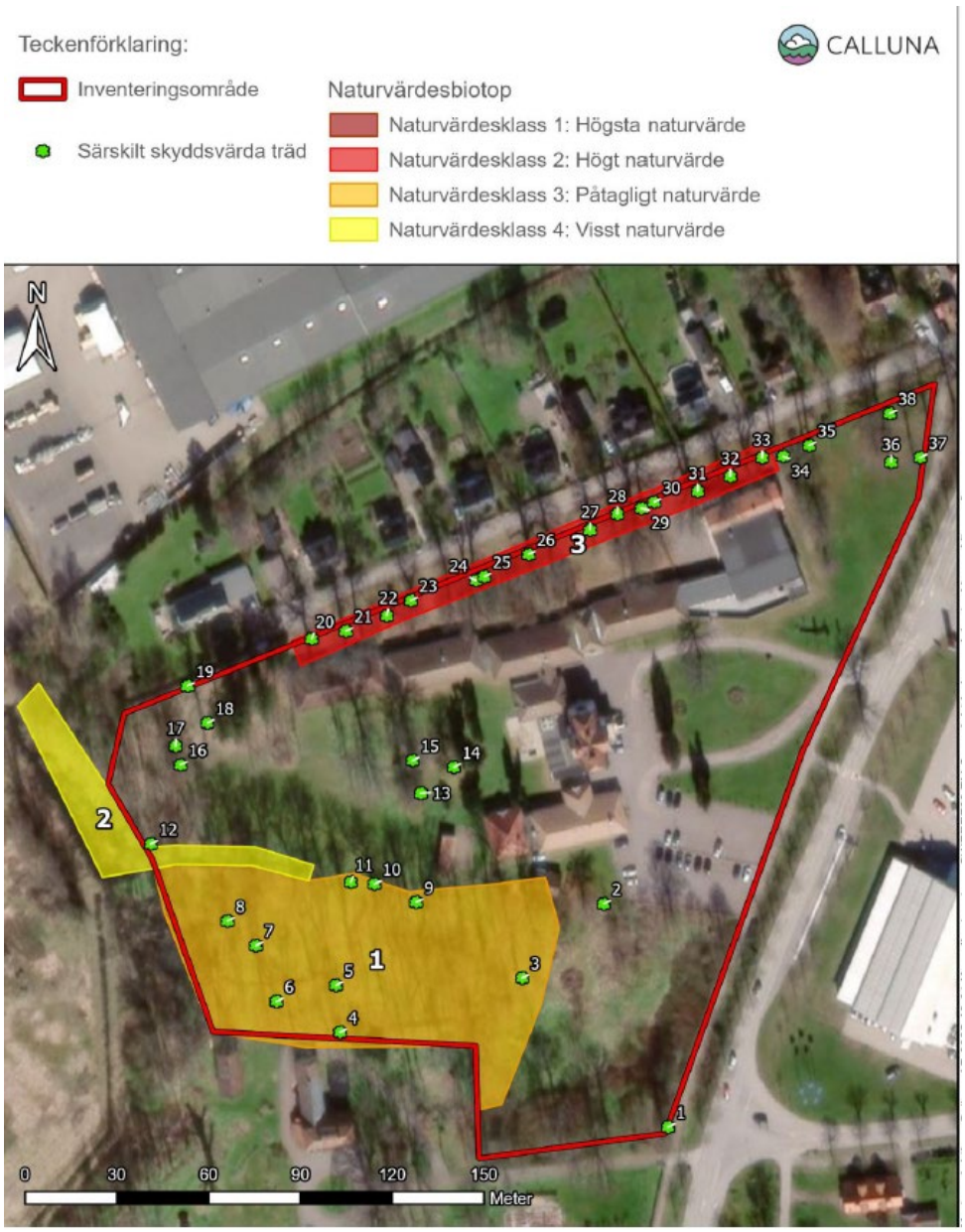
I och omkring inventeringsområdet avgränsades ett landskapsområde. Detta bedömdes inte vara ett värdelandskap, d.v.s. landskapsområde med särskild betydelse för biologisk mångfald.

Vid inventering noterades sju värdearter, varav två rödlistade och en fridlyst. Det noterades även fem rödlistade och/eller fridlysta arter som ej bedöms utgöra värdearter. Genomgång av uppgifter om tidigare kända artförekomster visar att fyra rödlistade och/eller fridlysta arter sedan tidigare finns rapporterade inom – eller kan knytas till – inventeringsområdet.

Särskilt värt att notera var förekomsten av ekticka i området. Det är en rödlistad (NT) vedsvamp knuten till gamla ekar vilket förekom i området. Stare (rödlistad som VU) är en annan art som observerades i området. Detta är en fågel beroende av hålträd för sin häckning.

I uppdraget har även fördjupad inventering av särskilt skyddsvärda träd ingått. Denna resulterade i 38 avgränsade träd, varav majoriteten utgörs av grova hålträd.

De högsta naturvärdena i inventeringsområdet består av en ekallé med flera värdefulla strukturer för biologisk mångfald, till exempel grov och skrovlig bark och död grenved. Andra naturvärden i området är knutet till ett lövskogsparti med förekomst av bland annat hålträd, död ved och blommande och bärande träd. Området har sammanfattningsvis naturvärden knutna till framför allt större lövträd med håligheter.



Figur 9: Kartan visar inventeringsområdet med de särskilt skyddsvärda träd som identifierades och kartlades vid Callunas fördjupade inventering tillsammans med deras respektive ID-nummer. Källa: naturvårdsinventering för Värdshuset 1 framtagen av Calluna

STRANDSKYDD

Strandskyddet syftar enligt miljöbalkens 7 kapitel till att trygga allmänhetens tillgång till strandområden samt att bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet på land och i vatten.

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

HÄLSA OCH SÄKERHET

TRAFIKBULLER

Planområdet ligger intill länsväg 943, en förhållandevis högtrafikerad gata under delar av året. Hastigheten är dock relativt låg, skyltad 40 km/h och avståndet mellan vägmitt och kvartersmark är cirka 20 meter och omfattar även en trädallé samt gång- och cykelbana och därefter tillkommer cirka 20 meter förgårdsmark innan huskroppens närmsta placering.

Detaljplanen kommer fortsättningsvis att endast tillåta markanvändningen för tillfällig vistelse som inte regleras av några riktvärden för buller från trafik som styrs i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

I byggreglerna om skydd mot buller i lokaler (där hotell ingår) finns krav på att utrymmen ska utformas så att buller dämpas i den omfattning som den avsedda användningen kräver.

Utifrån en övergripande avstämning mellan kommunens bullerkartering (redovisande buller över hela kommunen) i förhållande till föreslagen placering av bebyggelse framgår att några bullerstörningar så som framgår av bullerförordningen ej föreligger.

Figur 10: Bullerutredningskarta (övergripande för hela kommunen) omfattande såväl ekvivalent – såsom maximal ljudnivå i förhållande till aktuellt planområde. Källa: Vadstena kommun

MARKMILJÖUNDERSÖKNING

En markmiljöundersökning har genomförts i samband med framtagandet av planhandlingarna och är beskrivet sammanfattande nedan.

Markundersökningen har visat att fyllningen i allmänhet är lätt förorenad av metaller som koppar, zink, bly, kadmium och barium och rester av olja som alifater C16–C35.

Medelhalten för zink, bly och kadmium överskrider nivån för MRR men underskrider KM. Medelhalten av oljerester av alifater C16–C35 är låga tydligt under KM.

Det finns en mindre andel fyllning med asfaltsrester där PAH (polycykliska aromatiska kolväten) från asfalten överskrider KM för fraktionen PAH-H (tunga och cancerogena PAH) och nivån MRR för PAH-M.

Ingen indikation på förorening så som färgförändring eller lukt noterades vid provtagningsplatserna. Däremot fanns tegel i flera punkter och asfaltsrester tillsammans med tegel i en punkt.

Miljö- och hälsoriskbedömningen visar att markföroreningarna av metaller och olja som förekommer allmänt i fyllningen utgör låga- och acceptabla miljö- och hälsorisker för nuvarande och framtida markanvändning motsvarande KM – känslig markanvändning. PAH i fyllning med asfaltsrester bedöms utgöra en acceptabel miljö- och hälsorisk eftersom fyllningen förekommer inom en liten yta (<100 m²) trots att PAH-H överskrider KM och skulle kunna utgöra en hälsorisk. Rekommendationen är dock att fyllning med asfaltsrester schaktas ur och tas omhand vid extern mottagningsanläggning om massorna upptäcks inom större ytor eller jordvolymer (100 m² eller 100 m³).

Fyllningsmassor från Värdshuset 1 kan återanvändas externa som avfall som ringariskmassor men kräver i så fall en anmälan till tillsynsmyndigheten i den kommun massorna återvinns.

Enligt miljöbalken 10 kap 11§ skall den som äger eller brukar en fastighet oavsett om område tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Rekommendationen är att denna PM delges tillsynsmyndigheten i Vadstena kommun. Vi vill också upplysa om att schakt av förorenade massor är anmälningspliktig. Innan schakt av massor ska en anmälan om avhjälpandeåtgärd enligt 28§ föroreningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd lämnas in till tillsynsmyndigheten i Vadstena kommun.

OMHÄNDERTAGANDE AV AVFALL

Undersökning visar att medelhalten för bly, zink och kadmium i allmänhet överskrider totalhalten för MRR i all fyllning inom Värdshuset 1. I fyllning med asfaltsrester överskrider även PAH totalhaltsnivån för MRR. En förenklad extern avfallshantering av fyllningen inom Värdshuset 1 utan anmälan till tillsynsmyndigheten motsvarande MRR är därför inte möjlig. Däremot kan fyllningen återanvändas externt som ringa

risk-massor dvs. med anmälan till tillsynsmyndighet i aktuell kommun. Fyllningen behöver i så fall även laktestas för att kunna bedöma spridningen från materialet.

Fyllningsmassor från Värdshuset 1 kan sannolikt också tas omhand vad andra mottagningsanläggningar utifrån deras tillstånd och anmälningar. För deponering (som är sistahandsalternativ enligt miljöbalkens avfallshierarki) behöver massorna laktestas och även analyseras med avseende några parametrar som inte utförts i den här undersökningen.

RADON

Radonhalterna i uppmätt porluft varierar mellan ca 10-37 kBq/m3 i de utförda radonmätningarna (med spårfilmsdosor). Det ska klassas som ett normalt värde och de uppmätta värdena på porluften kan bedömas som rimliga.

I jämförelse ligger halterna i markklass normalradonmark.

Vid normalradonmark gäller att radonskyddat utförande rekommenderas vid dimensionering av byggnader. Val av slutgiltigt radonskydd ska anpassas till hustillverkarens konceptlösning.

FÖRORENADE OMRÅDEN

I närområdet finns flera möjliga förorenade områden. Öster om Värdshuset 1 finns en drivmedelsstation med riskklass 2 (stor risk). Norr över finns verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel (ofta klorerade alifater som tri- eller tetrakloreten) med riskklass 2 följt av ytterligare en verkstadsindustri med halogenerade lösningsmedel med riskklass 2 samt en avfallsdeponi med riskklass 3. Verksamhetsindustrierna och avfallsdeponin bedöms ligga parallellt med grundvattnets strömningsriktning inom Värdshuset 1 (öst till väst). Drivmedelsstationen bedöms ligga uppströms. Det finns inga indikationer att drivmedelsstationen uppströms har spridit föroreningar mot Värdshuset 1. Det finns inte heller indikationer på att föroreningsspridning av klorerade alifater från verkstadsindustrier norr över.

Eventuella föroreningar från verkstadsindustrierna norr om Värdshuset 1 kan dock i ogynnsamma fall spridas mot Värdshuset 1 om till exempel föroreningar som klorerade alifater spridits i fri fas. Vilket kan spridas från fri fas till porgas och fastläggas i marken, dock oftast i låga halter.

GEOTEKNISKA OCH HYDROGEOLOGISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

En geoteknisk undersökning har genomförts i samband med framtagandet av planhandlingarna och är beskrivet sammanfattande nedan

Markytan i området är plan och varierar i utförda undersökningspunkter mellan ca +89,8 och +91,0. Området består av parkmiljö med gräsytor och träd.

Jordlagerföljden på fastigheten består av ett 0,5 till 1,5 meter tjockt lager med blandad fyllning av lera, silt, sand, grus och tegelrester som överlagrar ett mestadels 1–2 meter tjockt lerlager och underst ett ca 5 meter tjockt lager med lermorän. Ställvis övergår fyllningen direkt till lermoränen. Jordlagrens variation framgår av Figur 4.

Leran är överkonsoliderad och torrskorpefast med låg vattenkvot och medelhög skjuvhållfasthet. Den översta metern av lermoränen har en lös till medelfast lagringstäthet som sedan ökar till mycket fast med djupet. På ca 5–6 meters djup övergår moränen till en väldigt styv bottenmorän i vilken utförda hejarsonderingar stannar.

Bergets nivå har endast undersökts i sektion B (på den västra delen av fastigheten) där djupet från markytan till bergnivå är 8 meter. Med hänsyn till det bedömda jorddjupet om 5–10 m i SGU:s jorddjupskarta och utförda jordbergsonderingar bedöms det sannolikt att bergnivån ligger i intervallet 5–10 meter för hela fastigheten.

I den östra delen av fastigheten har endast de ytliga lösare jordlagren sonderats varför osäkerheten kring moränens mäktighet och bergnivån är större. Bedömningen av det totala jorddjupet i sektion C och D utgår därmed inte från utförda sonderingar utan från allmän kännedom om områdets geologi.

GRUNDVATTEN

I samband med denna utredning har mätningar av grundvattennivåer utförts i två nyinstallerade rör (24G02GV och 24G12GV) som installerats med spetsarna i underliggande friktionsjord.

Grundvattnets trycknivå har vid ett mättillfälle under mätperioden 9 augusti 2024 uppmätts på nivåer mellan +88,5 och +89,5, motsvarande ca 0,5–1,8 m djup under markytan vid rören. Grundvattnets trycknivå förutsätts kommunicera med den närliggande sjön Vättern med en medelvattennivå på +88,8.

GRUNDLÄGGNING

SÄTTNINGAR

Fyllningen, lerlagret och den översta delen av lermoränen är något sättningskänsliga vid stora laster. Överslagsmässigt bedöms en utbredd last motsvarande ett 5 våningshus (ca 50 kPa) ge upphov till sättningar i storleksordningen ett fåtal centimeter.

Vid plattgrundläggning ska sättningar analyseras både med avseende på totalsättningar och differentialsättningar mellan byggnadsdelar.

Laster motsvarande 1–2 våningar eller uppfyllnader på enstaka meter bedöms endast ge upphov till försumbart små sättningar.

Grundläggning av byggnader

Byggnader i 1–2 plan föreslås grundläggas med plattor ovan den naturligt lagrade moränen/leran. För högre byggnader (3-5 våningar) ska analys av förväntade sättningar kontrolleras och om dimensionerande sättningar och bärighet inte anses tillfredsställande ska grundläggning ske med spetsbärande pålar.

Grundläggning av övrig mark och ledningar

Under förutsättning att planerad mark ligger inom 0–1 m över befintliga marknivåer bedöms inga geotekniska förstärkningsåtgärder krävas för kringliggande mark.

Gator kan grundläggas på naturligt förekommande morän efter avtäckning av mulljord/fyllning.

Ingen uppgift om planerade ledningars plan- eller höjdlägen har varit känd vid upprättande av handlingen men bedöms kunna grundläggas i öppna schakter.

SCHAKT

Schakt för byggnad förväntas innebära endast grunda schakter (<1,5 m). Jordschakt kan utföras med fria slänter med en lutning 1:1. Djupare schakter för eventuella ledningar etc. kan behöva utformas med flackare släntlutningar och/eller stödfyllning/stödkonstruktion eftersom de kommer utföras under grundvattennivån.

Schaktbarhetsklass för den fast lagrade lermoränen bedöms till 4–5 enligt klassificeringssystem -85, där 5 är den högsta klassen (mest svårschaktad).

KULTURMILJÖ OCH FORNLÄMNINGAR

Värdshuset 1 med dess hotell- restaurang- och spaanläggning ligger inom del av det som i äldre tider utgjordes av Kungs Starby, en äldre herrgårdsmiljö i Vadstenas utkant samt söder om området en miljö ifrån en delvis välbevarad före detta kungsgård.

De kvarvarande flygelbyggnaderna, trädgård, ekonomibyggnader speglar ett äldre byggnadsskick som var vanligt innan den moderna stadens utbyggnad. 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 arbetarbostäderna i den östra delen av området är ett uttryck för. Miljön speglar även hur stad och landsbygd vuxit samman.

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.

Figur 11: Flygfoto från 1975 – "mangårdsbyggnaden" samt f.d. stadshotellets paviljong i områdets norra del. Källa: Lantmäteriet

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.

Figur 12: Äldre bild över Kungs Starby mangårdsbyggnad från väster med damm i förgrunden. Källa: starbyhotell.se

Figur 13: Kungs Starby mangårdsbyggnad idag (2020). Vy från väster. Källa: starbyhotell.se

Figur 14: Kungs Starby mangårdsbyggnad 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.

Figur 15: Paviljong som tidigare, innan stadshotellbranden, hörde till stadshotellet vid Rådhustorget. 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).

Figur 16: Sentida 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.

DETALJPLANENS HÄNSYN TILL BEFINTLIG MILJÖ OCH BEBYGGELSE

För ett bevarande av miljö och bebyggelse vid planläggning reglers i detaljplanen bebyggelsens storlek, placering och gestaltning i syfte att,

- siktlinjer och vy längs Ödeshögsvägen in mot Vadstena och slottet inte förvanskas.
- Område med grönska fritt från bebyggelse, säkerställs gentemot Kungs Starby 2:25 söder om planområdet.
- Hänsyn till den äldre mangårdsbyggnaden genom att hålla bebyggelsen i direkt anslutning till huvudbyggnaden underordnad i höjd och volym.

Vidare bör vid planens genomförande den äldre parkkaraktären värnas och bevaras e1där det är möjligt ska bibehållas 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.

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 skärmas av.

ARKEOLOGI

Länsstyrelsen har granskat historiska kartor och ortofotot över området som nu kommer att beröras inom Värdshuset 1. Området har under lång tid varit åkermark och bebyggts ända in i modern tid. Risken att fornlämningar ska påträffas och skadas av den planerade byggnationen bedöms liten, sett till den registrerade fornlämningen L2009:9972.

Figur 17: Fornlämningen RAÅ 51/2009:9972. Källa: raa.se/fornsök

TRAFIK

En trafikanalys är framtagen i samband med detaljplanen. Nedan redovisas en sammanfattning av trafikanalysen.

Starby hotell är beläget längs Ödeshögsvägen med en egen lokal anslutning från hotellet. Väjningsplikt råder ut från hotellet. Skyltad hastighet är på sträckan 40 km/h längs Ödeshögsvägen-Södra vägen. Längs Ödeshögsvägen finns separat cykelbana på den nordvästra sidan av vägen.

Trafiken längs Ödeshögsvägen är uppmätt 2023 i november och uppgick då till 2 276 fordon per vardagsdygn söder om hotellet och till 2 926 fordon per vardagsdygn norr om hotellet. Trafiken längs Ödehögsvägen antas i anslutning till hotellet antas vara på samma nivå som den norra mätningen då livsmedelsaffären öster om vägen ansluter via Kungs Starbyvägen och antas ha störst andel resande norrut längs Ödeshögsvägen-Södra vägen. På sommaren är trafiken högre och uppgick vid en mätning i juli 2026 till i genomsnitt 5 024 fordon per vardagsdygn.

Enligt mätningarna på hösten var trafiken under fredagen vid det norra snittet 20 % högre än genomsnittlig vardag. Det gällde även eftermiddagens mest belastade timme som var 17 % högre än under genomsnittlig vardag. Under förmiddagen är fredagens trafik däremot lägre än under genomsnittlig vardag. På sommaren är trafiken mer jämn under vardagsdygnen med högst trafik ca kl. 14-17.

Under mest belastade timme en fredag under hösten antas det gå 384 fordon per timme på Ödeshögsvägen i höjd med hotellet. Under mest belastade timme på sommaren i juli uppmättes trafiken till 565 fordon samt 33 cyklister kl. 16-17. Förmiddagarna har en lägre trafik.

TRAFIKALSTRING OCH PARKERINGSBEHOV

Trafiken som alstras av Värdshuset har uppskattats från verksamheten.

I nuläget bedöms det under en genomsnittlig dag vara ca 20 bilar som lämnar anläggning under förmiddagen kl. 9-12 vara ca 5-10 kl. 8-9. Under eftermiddagen är det ca 20 bilar som anländer kl. 12-17.

Vid en konferens med 50 deltagare är det upp till 30 bilar som anländer kl. 8-9.

I nuläget har hotellet 40 parkeringsplatser vilket planeras bli 140 parkeringsplatser efter utbyggnad. Trafiken antas fyrdubblas till följd av utbyggnaden vilket är ett antagande i överkant då andelen besökare som anländer i buss blir högre efter utbyggnad.

TRAFIKSÄKERHET OCH KAPACITETSBERÄKNING

Korsningen som ansluter hotell Starby till Ödeshögsvägen väntas inte innebära några framkomlighetsproblem även med ökad trafik till 2045 vilket även gäller sommaren. Belastningen blir rimlig enligt de kapacitetsberäkningar som gjorts. Om exempelvis en buss ska göra vänstersväng ut från hotellet kan det dock innebära viss väntetid men köbildning väntas inte uppstå annat än för något enstaka fordon. Detta under förutsättning att trafiken är någorlunda jämnt fördelad över mest belastade timme.

Anslutningen till hotellet bör med tanke på planerad utbyggnad ses över utifrån ett trafiksäkerhetsperspektiv. Under sommarperioden har antalet cyklister uppmätts till 310 passager under ett vardagsdygn på cykelbanan. Dels bör en översyn tillse att siktförhållandena är tillräckligt goda, dels tillse att cykelbanans passage över anslutningen från Ödeshögsvägen får en tillfredsställande standard. Trafiksäkerhetsaspekterna har dock inte utretts närmare här.

Prognos 2045 FM kl.8-9 Hög

Tillfart	Körfält	Riktning	Flöde (f/t)	Kapacitet (f/t)	**Belastningsgrad**
Ödeshögsvägen Ö	1	RV	161	1 755	0.09
Hotell Starby	1	HV	120	932	0.13
Ödeshögsvägen V	1	HR	84	1 818	0.05

Prognos 2045 EM fredag kl. 16-17 Hög

Tillfart	Körfält	Riktning	Flöde (f/t)	Kapacitet (f/t)	**Belastningsgrad**
Ödeshögsvägen Ö	1	RV	332	1476	0.23
Hotell Starby	1	HV	10	637	0.02
Ödeshögsvägen V	1	HR	285	1818	0.16

Prognos 2045 sommar EM vardag kl. 16-17 Hög

Tillfart	Körfält	Riktning	Flöde (f/t)	Kapacitet (f/t)	**Belastningsgrad**
Ödeshögsvägen Ö	1	RV	505	1554	0.32
Hotell Starby	1	HV	10	517	0.02
Ödeshögsvägen V	1	HR	334	1818	0.18

TEKNISK INFRASTRUKTUR

LEDNINGAR

Dricks- och spillvattenledningar löper igenom planområdet i norr. Här finns även elledningar samt en transformatorstation inne på fastigheten Värdshuset 1. Inom planområdet löper ett dike som delvis är öppet/kuverterat. Diket avleder vatten till ett närliggande invallningsföretag. Diket ligger inte inom invallningsföretagets formella verksamhetsområde men bedöms utgöra en del av den avvattningen till företaget.

DRICKS- OCH SPILLVATTEN

Inom aktuellt planområde finns både befintlig bebyggelse och mark som planeras för hotell- och spaverksamhet. Befintliga fastigheter är anslutna till det kommunala VA-nätet. Tillkommande bebyggelse kommer också att anslutas till kommunalt vatten- och spillvattennät.

FJÄRRVÄRME

Det finns i dagsläget inga fjärrvärmeledningar framdraget till berört område. Närmaste möjliga anslutningspunkt (beroende på kapacitet och behov) ligger ca 200m från fastighetsgräns.

EL

Vattenfall Eldistribution AB äger elnätet i Vadstena kommun. Fastigheten är uppkopplad till elnätet sedan tidigare. Mark för befintlig transformatorstation finns inlagt inom den aktuella detaljplanen.

TELE

Inom planområdet löper teleledningar under marken. Ledningarna har redovisats med osäkert läge av ledningsägaren. Det är i nuläget osäkert huruvida dessa ledningar behöver finnas kvar då de endast försörjer aktuell fastighet.

OPTO

Vadstena kommun äger, via det kommunala bolaget VÖKBY, fibernät med väldigt hög täckningsgrad inom kommunytan. Fastigheten är ansluten.

DAGVATTEN

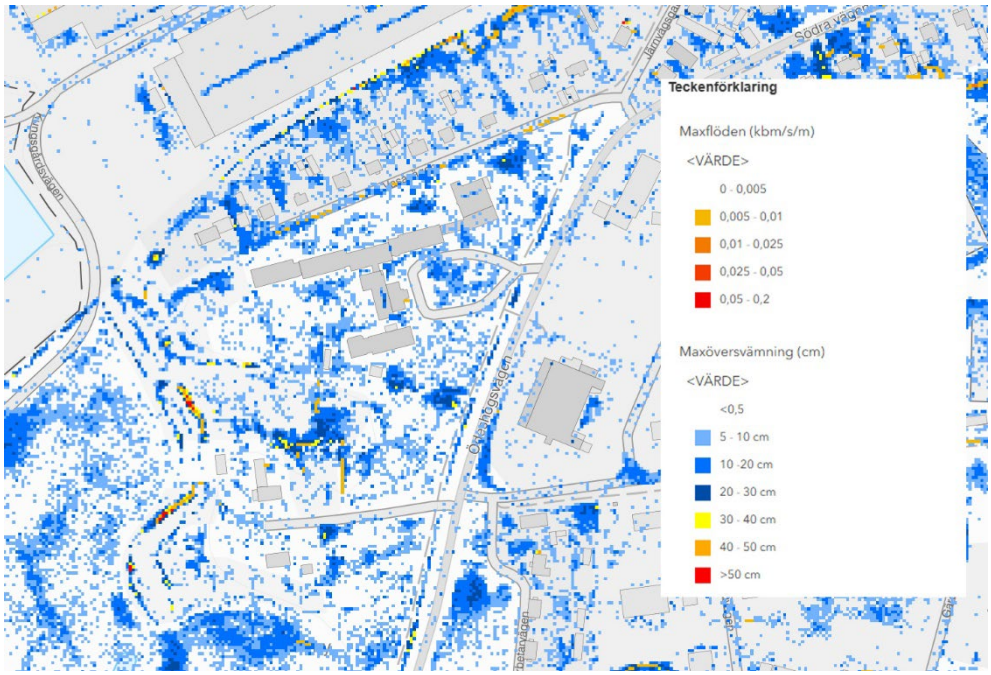
Planförslaget har utretts utifrån dagvattenhanteringsperspektiv i samband med framtagande av planhandlingarna, i en dagvattenutredning som utfördes av Vatten och Samhällsteknik (2026-09-14). Planförslaget innefattar de hanteringsåtgärder som rekommenderas av utredningen. Öppna diken möjliggörs i naturmark längs planområdets södra och västra gräns i området för att möta det tekniska avrinningsområdet.

Områdets beskaffenheter med avseende på markhöjdförhållanden och relativ närhet till Vättern är förutsättningar för hanteringen av dagvatten. Den platta topografin gör det svårare att leda bort dagvatten via ytavrinning och närheten till Vättern begränsar djupet i eventuella anläggningar, som inte ska vara under sjöns vattennivå. De låglänta områden sammanfaller med de områden där påtagliga naturvärden konstaterats. Dessa områden bedöms ej lämpliga för bebyggelse frånsett enklare byggnader av lågt värde samt ej i låglänta delar. Befintlig och tilltänkt exploatering inom planområdet anses utgöra bebyggelse av mindre vikt. Relativt stora delar av planområdet ligger lågt och där den årliga sannolikheten är större än 1/200 (orangea/röda områden i figur 20).

1000-ledningen ligger med bakfall inom planområdet. Bakfall gör att kapaciteten försämras och sediment i ledningen riskerar att byggas på vilket ytterligare påverkar kapaciteten. Underhåll av dagvattenledningen är kritiskt för att fortsättningsvis kunna avleda dagvatten från området uppströms planområdet.

Dagvattenledningen är normalt även dämd då mynningen ligger cirka 20 cm under Vätterns normalvattenstånd. Sammantaget påverkar detta kapaciteten negativt. Trycksättning av ledningsnätet förekommer frekvent. Enligt VA-huvudmannen finns dock inga kända problem relaterade till dagvattenledningen. Värdshuset 1 har idag sin dagvattenservis direkt påkopplade D1000-ledningen.

SKYFALL OCH ÖVERSVÄMNINGAR



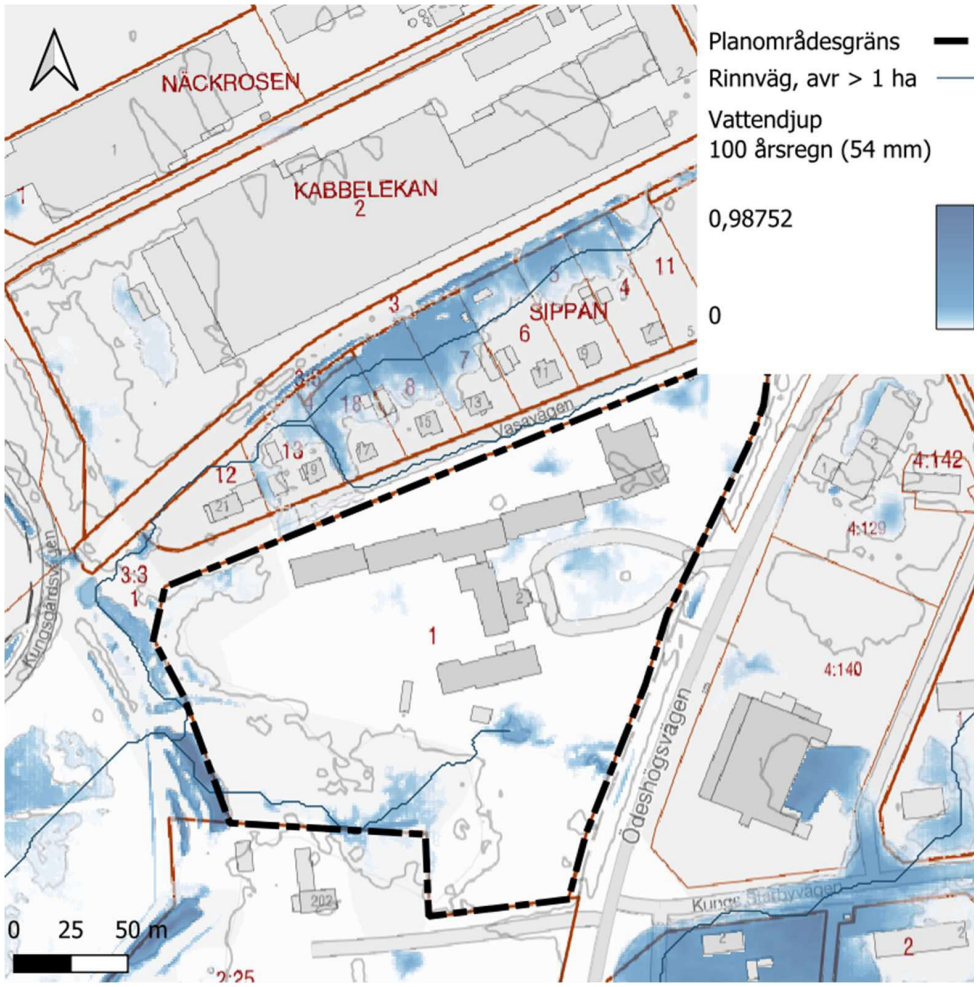
Figur 188: Skyfallskartering över Värdshuset 1 med omnejd. Källa: SMHI

Planområdet omfattas av kartläggningen från den skyfallskartering framtagen januari 2021 för Vadstena stad med syfte att bedöma översvämningsrisker vid extrema skyfall. Av karteringen framgår de lågpunkter som löper större risk att översvämmas vid extrema skyfall, när dagvattennätet inte klarar att ta hand om vattenflödena. Det framtida högvattenståndet i Vättern utgör en förutsättning för bebyggelse inom planområdet. Enligt Boverket bör ny sammanhållen bebyggelse, större riskobjekt eller bebyggelse med samhällsviktig verksamhet lokaliseras till områden som inte hotas av översvämning. Bebyggelse av mindre vikt kan tillåtas lokaliseras inom områden med måttlig sannolikhet för översvämning.

Den årliga sannolikheten för översvämning bör då vara mindre än 1/200, inkluderat effekter av ett förändrat klimat. I områden som hotas av en översvämning från sjöar, vattendrag eller hav med en årlig sannolikhet som är större än 1/200, bör det inte tillkomma någon bebyggelse utöver vissa enklare byggnader av lågt värde där få personer vistas, såsom garage och båthus. skyfall i denna kontext avser nederbördstillfällen kraftigare än dimensionerande nederbördstillfällen för ledningsnät.

Vatten behöver avledas kontrollerat ytledes och tillfälligt ansamlas inom områden som inte skadar byggnader eller samhällsviktiga funktioner. Översvämningssituationen inom eller utanför planområdet bör inte försämras.

Genomförd analys på rinnvägar och översvämmande ytor har visat att nederbörd motsvarande ett klimatkompenserat nederbördstillfälle > 100 års återkomsttid med en varaktighet om 60 min vid slutet av detta århundrade, indikerar översvämningspunkter (figur 19).



Figur 19: redovisning av vatten ansamling i landskapet under beskrivna förutsättningar med ett vattendjup beräknat för ett klimatkompenserat 100-årsregn motsvarande 54mm nederbörd samt rinnvägar med ett avrinningsområde>1ha. Källa: dagvattenutredning för Värdshuset 1 framtagen av VOS

Dagvattenutredningen visar på slutsatsen att ingen omfattande problematik vid skyfall förekommer inom planområdet. Förekommande lågpunkter anses ej utgöra problem vid eventuell byggnation. Däremot ska översvämningsrisken beaktas vid projektering och terrassering av planområdet för at undvika framtida problematik. Följande bör tas i beaktande vid planering och höjdsättning av området:

- Kontrollera att instängda områden inte skapas när höjdsättning förändras.
- Säkerställa att avrinning kan ske längs säkra stråk utan risk för skada på bebyggelse eller människors hälsa. Lokalgator bör utformas som avrinningsstråk för skyfall och säkerställa framkomligheten.
- Höjdsättning och utformning av hus, entréer m.m. för att säkerställa att översvämning av byggnader inte sker. Området bör höjdsättas så att byggnader inte tar skada ens vid extrem nederbörd eller extremt högvattenstånd.
- Byggnadens lägsta golvnivå ska vara belägen ovan nivån på angränsade gata eller grönstråk.

PLANENS INNEBÖRD

I detta kapitel beskrivs planförslaget med sina regleringar i detalj.

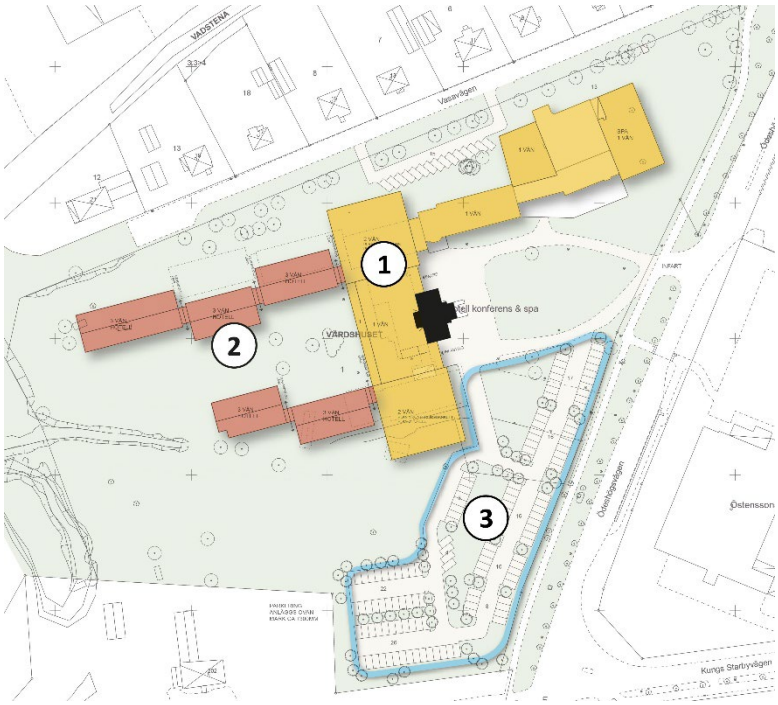
Figur 20: Situationsplan som redovisar ett möjligt exploateringsscenario. Källa: Winell & Jern Artiktekter, bearbetat av Vadstena kommun.

Planförslaget möjliggör en utveckling av hotellverksamheten med upp till 300 hotellrum samt utbyggda ytor för spa, konferens, restaurang och entré. Idag har hotellet cirka 60 rum. Den tillkommande bebyggelsen bedöms omfatta cirka 10 000 m² BTA, varav cirka 7 500 m² avser hotell.

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.

BEBYGGELSENS PLACERING, UTFORMNING OCH ANPASSNING



Figur 21: Orienteringskarta där planområdet redovisas i tre uppdelningar. Källa: Winell & Jern Arkitekter, bearbetat av Vadstena kommun.

Nya byggnader i anslutning till huvudbyggnaden (område 1 i figur 21)

Nya byggnader 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 (område 2 i figur 21)

Hotell- och konferensbyggnaderna 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.

Parkering (område 3 i figur 21)

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.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

O — **Tillfällig vistelse** – *Syftar till att möjliggöra för hotell- konferens- och spaverksamhet.*

E_1 — **E_1** (Transformatorstation)
Syftar till att förse området med teknisk infrastruktur.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

BEGRÄNSNING AV MARKENS UTNYTTJANDE

Prickmark - Marken får inte förses med byggnad

Motivet till regleringen är att reglera bebyggelsens placering och därmed säkerställa att marken förblir oexploaterad i vissa delar såsom i området södra delar samt längs kvartersgräns mot naturmark eller annan allmän plats. Bygglovbefriade åtgärder tillåts inom denna yta.

Korsmark - Marken får endast förses med komplementbyggnad –

Motivet till regleringen är att möjliggöra för komplementbyggnader exempelvis förråd, lusthus eller garage tillhörande verksamheten.

n_1 – Skyddsvärda träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

u_1 – område för allmän underjordisk ledning. Bestämmelsen säkerställer var underjordiska ledningar kan placeras befintliga ledningars läge och tillgänglighet.

UTNYTTJANDEGRAD

e_1 1000, e_1 2500, e_1 2300

Bestämmelsen om högsta utnyttjandegrad syftar till att säkerställa att marken bebyggs med gårdsmiljön i åtanke. Genom att tillåta olika antal våningar inom olika delar av planområdet möjliggörs en bebyggelse som anpassas till Vadstenas bebyggelsestruktur och stadsbild.

e_1 250

Bestämmelsen om högsta utnyttjandegrad syftar till att möjliggöra att marken bebyggs med komplementbyggnader för verksamhetens behov.

e_2 70

Bestämmelsen om högsta byggnadsarea per byggnader syftar till att möjliggöra att komplementbyggnader i mindre skala för verksamhetens behov.

HÖJD PÅ BYGGNADSVERK

h_1 16,0 – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

Motivet till att reglera nockhöjd är att tillsammans med takvinkelbestämmelse styra antal våningar inom olika delar av planområdet. Detta för att möjliggöra en bebyggelse som anpassas till Vadstenas bebyggelsestruktur och stadsbild. En reglering av takvinkeln till mellan 32 - 45 grader, vilket, utifrån illustrerat förslag, skulle innebära en takfotshöjd på ungefär 9,5 - 11,5 meter.

h_1 12,0 – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Motivet till att reglera nockhöjd är att tillsammans med takvinkelbestämmelse styra antal våningar inom olika delar av planområdet. Detta för att möjliggöra en bebyggelse som anpassas till Vadstenas bebyggelsestruktur och stadsbild. En reglering av takvinkeln till mellan 27 - 35 grader vilket, utifrån illustrerat förslag, skulle innebära en takfotshöjd på ungefär 6,5 - 8 meter.

h_1 10,0 – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Motivet till att reglera nockhöjd är att tillsammans med takvinkelbestämmelse styra antal våningar inom olika delar av planområdet. Detta för att möjliggöra en bebyggelse som anpassas till Vadstenas bebyggelsestruktur och stadsbild. Inom området begränsas nockhöjden till 10 meter med krav på takvinkel för att begränsa bebyggelse till två plan.

h_1 8,0 – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Motivet till att reglera nockhöjd är att tillsammans med takvinkelbestämmelse styra antal våningar inom olika delar av planområdet. Detta för att möjliggöra en bebyggelse som anpassas till Vadstenas bebyggelsestruktur och stadsbild. *Inom området begränsas nockhöjden till 8 meter med krav på takvinkel för att begränsa bebyggelse till ett till två plan.*

h_1 5,0 – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Motivet till att reglera nockhöjd är att tillsammans med takvinkelbestämmelse styra antal våningar inom olika delar av planområdet. Detta för att möjliggöra en bebyggelse som anpassas till Vadstenas bebyggelsestruktur och stadsbild. *Inom området begränsas nockhöjden till 5 meter med krav på takvinkel för att begränsa bebyggelse till ett plan.*

h_1 4,5 – Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Motivet till att reglera nockhöjd är att tillsammans med takvinkelbestämmelse styra antal våningar inom olika delar av planområdet. Detta för att möjliggöra en bebyggelse

som anpassas till Vadstenas bebyggelsestruktur och stadsbild. *Inom området begränsas nockhöjden till 4,5 meter med krav på takvinkel för att begränsa komplementsbebyggelsen till ett plan.*

TAKVINKEL

o^1 – Minsta takvinkel är 27,0 grader.

o^2 - Största takvinkel är 35,0 grader.

o^2 - Största takvinkel är 45,0 grader.

o^2 – Största takvinkel är 12,0 grader.

Takvinkeln regleras som ett komplement till bestämmelsen om högsta nockhöjd. Syftet är dels att säkerställa den eftersträvade gestaltningen med brutna tak, dels att begränsa byggnadernas höjd vid takfoten. Genom att ange ett intervall om 27–35 grader får bebyggelsen en sammanhållen takkaraktär samtidigt som möjligheten att, inom tillåten nockhöjd, höja fasaderna och takfoten begränsas.

SKYDD

r_1 – rivningsförbud huvudbyggnad

Rivningsförbudet förs över från gällande detaljplan för att säkerställa bevarandet av den befintliga huvudbyggnaden, som bedöms ha ett kulturhistoriskt värde och utgör en viktig del av platsens karaktär och historiska kontinuitet. Byggnadens värden och betydelse för kulturmiljön beskrivs närmare i planens kulturmiljöunderlag.

UTFÖRANDE

b1 - Källare får inte finnas. Källare är olämpligt ur grundvatten- och översvämningar kopplat till Vätterns vattennivå och bestämmelsen syftar till att säkerställa att vatten inte tränger in i byggnaderna.

Grundläggning ska utföras radonskyddande – Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bostäderna skyddas mot normalradonmark.

Lägsta grundläggningsnivå är + 90,3 m.ö.h. – Bestämmelsen syftar till att skydda huvudbebyggelse från översvämning av Vätterns vattennivå

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR HELA PLANOMRÅDET

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) över hela planområdet och börjar gälla från och med laga kraftdatum.

KONSEKVENSER

I detta kapitel beskrivs detaljplaneförslagets konsekvenser.

SOCIALA KONSEKVENSER

BARNPERSPEKTIV

Planområdet ligger i stadens utkant. Den närmaste kommunala förskolan ligger cirka 1,4 km från infarten till området. Mellan området och Vadstena stad finns gång- och cykelväg som skapar trafiksäkra förutsättningar för cykelförbindelse till staden där trygga miljöer för lek och rekreation finns.

Vägnätet i området skapar förutsättningar för låga hastigheter och därmed ökad säkerhet för gående.

Trygghet

Områdets utformning ska skapa goda förutsättningar för trygghet och säkerhet. De korta avstånden mellan husen och allmän plats innebär att det finns visuell kontakt. Växtlighet och belysning placeras med hänsyn till att undvika skymda platser under såväl dags- som kvällstid. Inga stora outnyttjade ytor är placerade inom området.

Jämställdhet och mångfald

Detaljplanen möjliggör för tillfällig vistelse där spa- och hotellverksamhet förekommer. Planförslaget bedöms bidra till social hållbarhet genom att skapa nya arbetstillfällen, stärka områdets serviceutbud. En tillgänglig utformning och goda förutsättningar för gång- och cykel samt närliggande kollektivtrafik bidrar till att platsen kan användas av människor med olika fysiska förutsättningar. Sammantaget bedöms planförslaget ha en svagt positiv påverkan på jämställdhet och mångfald.

MILJÖ- OCH RISKFAKTORER

BULLER OCH LUFT

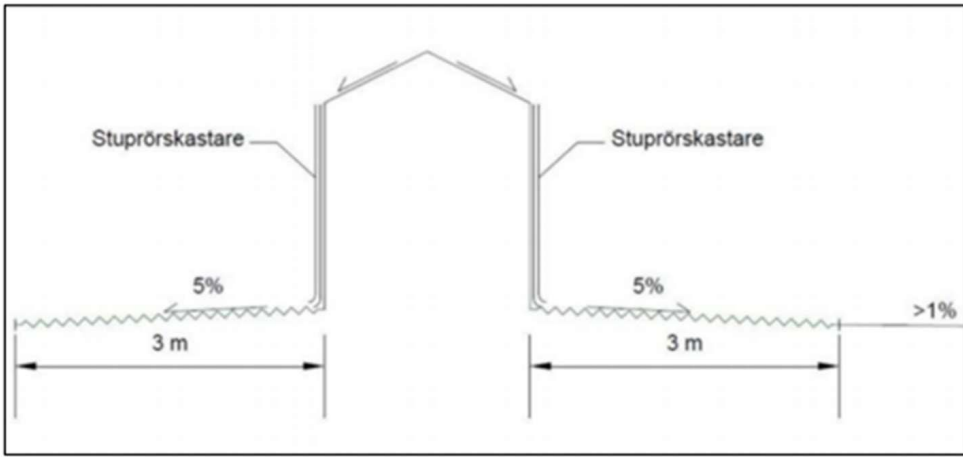
Planens genomförande förväntas medföra viss ökning i trafikmängderna till och från området utmed Ödeshögsvägen. Antalet fordon som anländer eller lämnar anläggningen förväntas fyrdubblas. Ökningen bedöms vara marginell mot bakgrund av områdets läge, närhet till länsväg 919. De förväntade bullernivåerna anses dock vara acceptabla med hänsyn till utbyggnaden av områdets verksamhet till fler hotellrum, mer yta för konferens samt spa.

Någon påverkan på luftkvalitet förväntas inte tillkomma i samband med detaljplanens genomförande.

Anläggningsarbetet, såväl under utbyggnad av allmänna platser som under byggnadernas uppförande kan orsaka störningar i form av damm, buller eller andra olägenheter. Hänsyn bör tas så att sådan påverkan minskas.

KLIMATANPASSNING

Med ett förändrat klimat ökar årsmedelnederbörden och skyfallen förväntas bli kraftigare och återkomma allt oftare. Detta riskerar att leda till en ökning av överbelastade ledningssystem för dag- och spillvatten med fler översvämningar som följd och med en ökad risk för bräddning av spillvatten. I tätorter och andra tätbebyggda områden riskerar särskilt lågpunkter att ställas under vatten där dagvattensystemen är underdimensionerade och där det inte finns ytliga avrinningsmöjligheter. Därför ska byggnader uppföras så att vatten vid översvämning inte skadar byggnadens konstruktion. Det gör at byggnader ska grundläggas så att naturligt översvämmande vatten inte skadar byggnadens konstruktion.



Figur 22: Principskiss över rekommenderade lutningar från byggnader för att undvika att yt- och dagvattnet ställer sig intill huskropp i enlighet med rekommendationer från Svenskt vatten på en marklutning om 5% närmast huskroppen. Längre ifrån huset (ca 3m) anses en marklutning på 1-2% vara tillräöcklig. Källa: dagvattenutredning för Värdshuset 1 framtagen av VOS.

Planförslaget bevarar trädalléer inom natur- och parkmark. Det bidrar bland annat till lägre temperaturer i den bebyggda miljön och kan begränsa värmeböljor.

En dagvattenutredning har tagits fram och beskriver mer djupgående frågan.

ÖVERSVÄMNINGSRISK

Planområdet ligger en kortare sträcka från Vättern samt nära större gröna öppna ytor. Sydvästra delen av planområdet ligger dock lägre än Vätterns högsta vattenstånd (HHW). Med anledning av detta förekommer idag låg översvämningsrisk med högre risk vid HHW, återkomsttiden bedöms vara kortare (inträffa oftare) än 1/200. Däremot förväntas genomsläppligheten inom planområdet vara mycket dålig, vilket ökar översvämningsrisken enligt dagvattenutredningen genomförd av VOS.

PÅVERKAN PÅ MKN

Planförslaget innebär en ökning av nuvarande verksamhet, hotell och spa, vilken kommer att påverka vattenavrinning både i kvalitet och mängd. Den ökade andelen hårdgjorda ytor innebär att mängden dagvatten ökar och rör sig med högre flöden vid

nederbörd. Däremot bedöms planförslaget inte försämra avvattningsförhållandena eller funktionen hos det nedströms liggande invallningsföretaget. Den berörda ytvattenförekomsten bedöms planförslaget inte medföra försämrad status eller att försvåra möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna för vatten. Ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppstå.

MKN för luft och buller bedöms inte påverkas av planförslaget.

NATURVÄRDEN OCH BIOTOPSKYDD

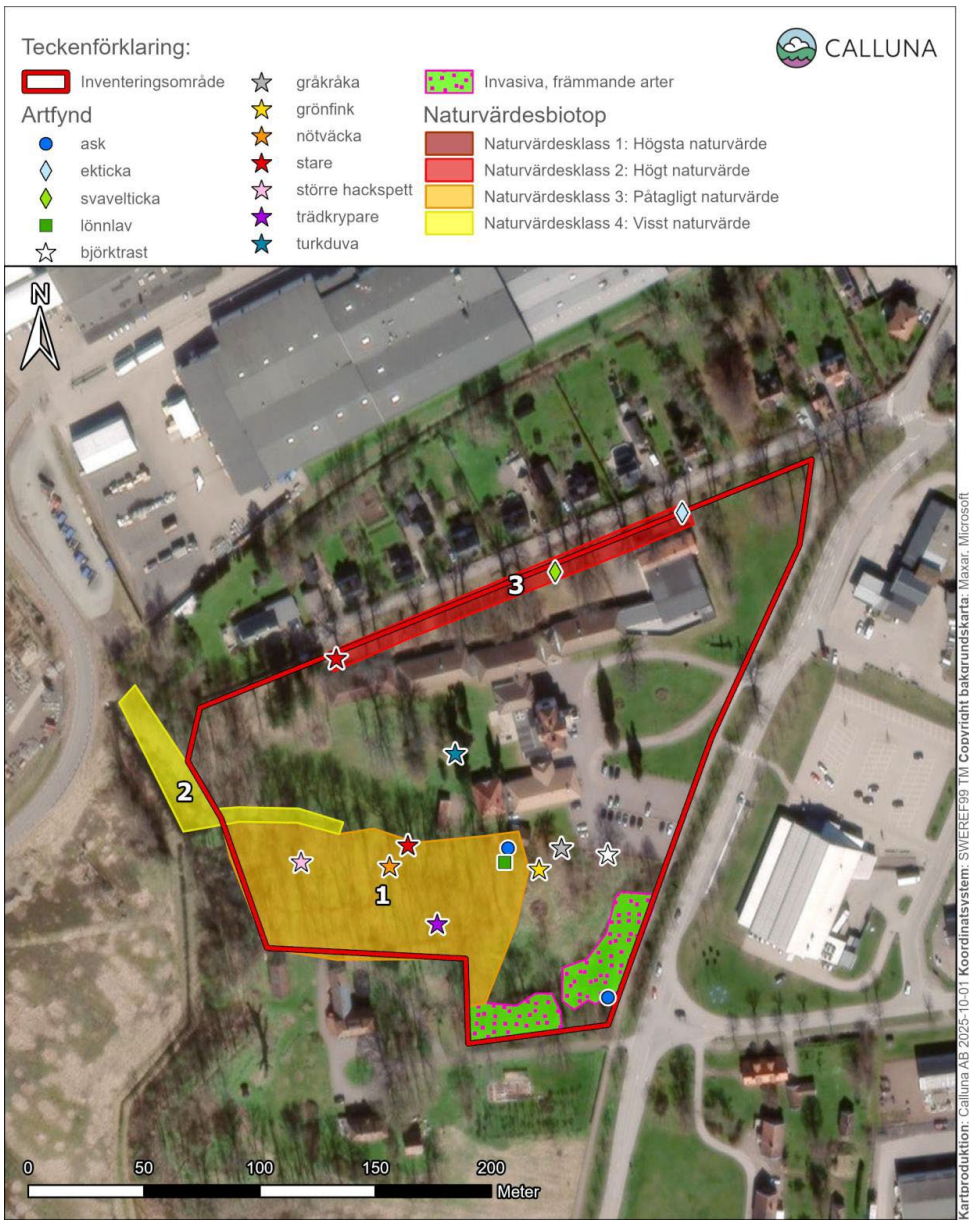
Naturvärdesinventeringen vid Starby, fastigheten Värdshuset 1, har visat att det förekommer naturvärden inom inventeringsområdet, framför allt kopplat till gamla och grova lövträd varav flera med håligheter. Dessa värdefulla lövträd finns främst i en ekallé längs områdets norra kant och invid lövskogsdungen i områdets sydvästra del. De grova lövträden med håligheter skapar förutsättningar för en biologisk mångfald med bland annat fåglar, insekter, kryptogamer och fladdermöss. Området är dock drabbat av askskottsjukan och almsjukan och det finns idag askar med försämrad vitalitet och enstaka redan döda träd som i vissa fall har behövts tas ned.

Inventeringen har identifierat tre naturvärdesbiotoper, vilka utgör 27 % av områdets totala yta. Det mest värdefulla området är ekallén längs områdets norra kant, då grova och gamla ekar med håligheter kan hysa en stor biologisk mångfald. Området berörs inte av den föreslagna exploateringen och bedöms kunna bevaras i sin helhet. Alléträden omfattas dessutom av generellt biotopskydd enligt miljöbalken.

Inom planområdets västra och centrala delar finns områden klassade som naturvärdesklass 3 respektive naturvärdesklass 4. Delar, cirka 35-40 %, av dessa områden tas i anspråk för den planerade bebyggelsen. Exploateringen har utformats så att påverkan på naturvärdena begränsas och så att betydande delar av de identifierade naturvärdena kan bevaras även efter genomförandet utifrån följande,

Vid lokalisering och utformning av bebyggelsen har alternativa placeringar studerats. Möjligheterna att flytta bebyggelsen begränsas bland annat av verksamhetens behov avseende logistik och angöring, befintliga kultur- och rekreationsvärden inom den äldre och kulturhistoriskt värdefulla parkmiljön samt av ett befintligt dike som ingår i ett invallningsföretag. Diket utgör en viktig del av områdets vattenhantering och kan inte flyttas eller förändras i någon större omfattning utan särskild omprövning. Dessa förutsättningar har beaktats och varit strukturerande vid val av bebyggelsens placering.

Kommunen bedömer att den föreslagna avvägningen genom ny bebyggelses placering innebär att områdets samlade natur-, kultur- och rekreationsvärden kan tillvaratas samtidigt som förutsättningar skapas för den planerade verksamheten. Kvarvarande naturvärden skyddas i detaljplanen på lämpligt vis och bör så långt möjligt bevaras och utvecklas genom lämplig skötsel samt genom skydd av särskilt värdefulla träd och vegetation i samband med den fortsatta projekteringen.



Figur 23: Kartan visar naturvärdesbiotoper. Källa: naturvårdsinventering för Värdshuset 1 framtagen av Calluna

AVVÄGNINGAR OCH HÄNSYN TILL MOTSTÅENDE INTRESSEN

En detaljplan innebär som helhet ett stort antal avvägningar mellan enskilda och allmänna intressen. I denna detaljplan har vissa avvägningar identifierats som särskilt viktiga att belysa.

PÅVERKAN PÅ STADSSILUETTEN – AVVÄGNING MOT RIKSINTRESSET FÖR KULTURMILJÖVÅRDEN VADSTENA [E8]

Vadstenas stadssiluett med slottet, rödtornet och klosterkyrkan, samt anblicken från det omgivande slättlandskapet är centrala att bevara. För att säkerställa att planens genomförande inte innebär påtaglig skada på riksintresset begränsas bebyggelsens

nockhöjd inom området, närmare beskrivning av hur återfinns under kapitlet om planens innebörd.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN FÖR PLANARBETET

Planarbetet bedrivs enligt reglerna för standardförfarande. Planprocessen beräknas i huvudsak kunna följa nedanstående tidplan. Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång till följd av oförutsedda händelser.

Samråd	Kvartal 4 2026
Granskning	Kvartal 1 2027
Antagande	Kvartal 2 2027
Laga kraft	Kvartal 3 2027

TIDPLAN FÖR DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Byggnation kommer att påbörjas efter planens lagakraftvinnande.

GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen, och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. 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.

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

ALLMÄN PLATS

Huvudregeln i plan- och bygglagen, PBL, anger att kommunen är huvudman för de allmänna platserna i en detaljplan. Om det finns särskilda skäl för att ha enskilt huvudmannaskap kan kommunen bestämma detta i detaljplanen och det regleras då genom en egenskapsbestämmelse om huvudmannaskap på de allmänna platserna.

I detaljplanen ingår ingen allmän platsmark.

KVARTERSMARK

Fastighetsägare ansvarar för detaljplanens genomförande inom kvartersmarken genom att fastighet utformas och bebyggs enligt detaljplanen.

LEDNINGAR

Vattenfall Eldistribution AB är huvudman för allmänna elledningar och svarar för utbyggnad och drift och underhåll fram till anvisad servisplats. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar allt ledningsarbete inom kvartersmark efter elservisanslutning.

AVTAL

EXPLOATERINGSAVTAL

Kommunen avser inte att teckna ett exploateringsavtal i samband med detaljplanarbete. Uppkommer det synpunkter och information under samrådet som behöver säkerställas och regleras för planens genomförande kommer ett exploateringsavtal i sådant fall att tas fram parallellt under detaljplaneprocessen och undertecknas mellan kommunen och exploatören inför antagandet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

LEDNINGSRÄTTER OCH ÖVRIGA RÄTTIGHETER

Inom planområdet finns befintliga rättigheter för teknisk infrastruktur. För starkströmsanläggning finns ledningsrätt/annan rättighet till förmån för Vattenfall Eldistribution AB (Beteckning: 0584-98/9). Därutöver finns rättigheter avseende vatten- och avloppsledningar (beteckning: 0584-08/13 samt 0584-96/8). Rättigheterna bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande. Vid behov ska hänsyn tas till ledningarnas skyddsavstånd och åtkomst för drift och underhåll.

Vidare finns rättighet för vatten- och avloppsledningar (beteckning: 05-VAD-471) inom området som preliminärt har bedömts vara till förmån för verksamheten inom Värdshuset 1. Då ledningarna bedöms utgöra interna anläggningar inom fastigheten har något u-område inte bedömts vara nödvändigt.

Ett u-område har införts för att säkerställa ett befintligt dike som avvattnar planområdet och leder vatten vidare till invallningsföretaget. Bestämmelsen syftar till att säkerställa dikets funktion och i förlängningen att inte medföra påverkan på invallningsföretaget samt möjliggöra framtida drift, underhåll och åtkomst.

Ledningar som är belägna inom kvartersmark och enbart betjänar den egna fastigheten behöver inte säkerställas genom särskild rättighet i detaljplanen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Respektive ledningsägare är huvudman för de allmänna ledningar som förekommer inom planområdet. De ansvarar för byggande, skötsel och underhåll av de allmänna ledningarna inom den allmänna platsmarken fram till anvisade förbindelsepunkter.

Fastighetsägare ansvarar för och bekostar all utbyggnad inom kvartersmarken från förbindelsepunkter anvisade av ledningsägarna. Fastighetsägarna ska underrätta ledningsägarna när anslutning till de allmänna ledningarna är aktuell.

Eventuella nödvändiga omläggningar och andra ingrepp i allmänna ledningar som krävs för att genomföra detaljplanen ska ske i samråd med respektive ledningsägare och bekostas av exploatören.

EKONOMISKA FRÅGOR

PLANEKONOMI

Ett planavtal som reglerar planekonomiska frågor har tecknats mellan Vadstena kommun och exploatören.

KOMMUNALA INVESTERINGAR OCH KOSTNADER

Kommunen avser inte att ta på sig investeringskostnader i samband med planförslagets genomförande.

ARKEOLOGI

Länsstyrelsen har bedömt att risken för påverkan på eventuell fornlämning i södra delen av området är liten. Därav krävs ingen utgrävning.

ANSLUTNINGSAVGIFTER

Anslutningsavgifter för vatten- och avlopp ska betalas av fastighetsägaren enligt gällande taxa. Beställning av ökad mängd avfall görs separat av markägaren/exploatören.

EL- OCH TELELEDNINGAR

Inom området förekommer även el- och teleledningar. Det är i nuläget osäkert om någon av ledningarna behöver flyttas. Ledningsflytt som krävs i samband med planens genomförande sker i samordning mellan fastighetsägaren och ledningshavaren. Flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

TEKNISKA FRÅGOR

VERKSAMHETSOMRÅDEN FÖR VATTEN, SPILLVATTEN OCH DAGVATTEN

Detaljplanen omfatta av kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

UTBYGGNAD AV DRICKSVATTEN, SPILLVATTEN OCH DAGVATTEN

Kommunens VA-huvudman ansvarar för det allmänna vatten- och avloppsledningsnätet enligt lagen om allmänna vattentjänster (LAV, 2006:412) och är därmed ansvarig för utbyggnad, drift och underhåll av ledningsnät fram till anvisad förbindelsepunkt.

Kommunens skattekollektiv ansvarar för de delar av dagvattenanläggningar inom planområdet som är på allmän platsmark, men som är utanför VA- huvudmannens ansvar. Ingen sådan mark finns inom planområdet.

Fastighetsägare ansvarar för avvattningen av dagvatten inom kvartersmarken.

DRICKS- OCH SPILLVATTEN

Inom aktuellt planområde finns både befintlig bebyggelse och mark som planeras för hotell- och spaverksamhet. Befintliga fastigheter är anslutna till det kommunala VA-nätet. Tillkommande bebyggelse kommer också att anslutas till kommunalt vatten- och spillvattennät. Befintliga ledningar inom planområdet kommer i fortsättningen att ligga under gatumark. Se kapitel Ledningsrätter och övriga rättigheter för mer information angående hantering i samband med planens genomförande.

Vatten- och spillvattennätet behöver detaljprojekteras vid genomförandet av detaljplanen.

Om verksamheten inom en fastighet medför utsläpp av avloppsvatten som skiljer sig från normalt hushållspillvatten ska avloppsvattnet renas så att gränsvärdena i VA-huvudmannens *Riktlinjer för utsläpp av avloppsvatten från verksamheter (2012)* inte överskrids innan utsläpp sker till det kommunala spillvattennätet. För livsmedelsverksamheter innebär det att en fettavskiljare, enligt standard SSEN-1825, behöver installeras. Fastighetsägaren är ansvarig för att detta sker. Installation av fettavskiljare i kök ska planeras i samband med bygglov om verksamheten kräver det.

DAGVATTEN

Planförslaget har utretts utifrån dagvattenhanteringsperspektiv i samband med framtagande av planhandlingarna, i en dagvattenutredning som utfördes av Vatten och Samhällsteknik AB (2026-09-14) på uppdrag av E2C. Planförslaget innefattar de hanteringsåtgärder som rekommenderas av utredningen. Öppna diken möjliggörs i naturmark längs planområdets södra och västra gräns i området.

Områdets beskaffenheter med avseende på markhöjdförhållanden och relativ närhet till Vättern skapar utmanande förutsättningar för hantering av dagvatten. Den platta topografin gör det svårare att leda bort dagvatten via ytavrinning och närheten till Vättern begränsar djupet i eventuella anläggningar, som inte ska vara under sjöns vattennivå. Vättern är en av Sveriges viktigaste vattentäkter och omfattas av vattenskyddsområde. Vattenskyddsområdet med skyddsföreskrifter omfattar ej planområdet men ligger i nära anslutning och avrinning sker direkt till vattentäkten utan förbigående rening. Recipienten är därför sårbar för föroreningar i dagvatten från planområdet. Däremot visar genomförd beräkning i dagvattenutredningen att dagvatten från planområdet understiger riktvärdena för samtliga parametrar givet att dagvatten från parkeringsytor hanteras med genomsläpplig beläggning, oljeavskiljning eller nedsänkta växtbäddar. Ytterligare rening bedöms ej krävas, givet att allmänna hänsynsregler följs.

De låglänta områden sammanfaller med de områden där påtagliga naturvärden konstaterats. Dessa områden bedöms ej lämpliga för bebyggelse frånsett enklare byggnader av lågt värde samt ej i låglänta delar. Befintlig och tilltänkt exploatering inom planområdet anses utgöra bebyggelse av mindre vikt. Relativt stora delar av planområdet ligger lågt och där den årliga sannolikheten är större än 1/200 (orangea/röda områden i figur 24).

1000-ledningen ligger med bakfall inom planområdet och är normalt dämd, då mynningen ligger under Vätterns normalvattenstånd. Bakfall gör att kapaciteten försämras och sediment i ledningen riskerar att byggas på vilket ytterligare påverkar kapaciteten. Underhåll av dagvattenledningen är kritiskt för att fortsättningsvis kunna avleda dagvatten från planområdet uppströms.

Dagvattenledningen är normalt även dämd då mynningen ligger cirka 20 cm under Vätterns normalvattenstånd. Sammantaget påverkar detta kapaciteten negativt. Trycksättning av ledningsnätet förekommer frekvent. Enligt VA-huvudmannen finns dock inga kända problem relaterade till dagvattenledningen. Det finns i nuläget inga planer på att flytta ledningen. En annan sträckning av dagvattenledningen medför risk för negativ påverkan på naturvärden och skyddsvärda träd. Värdshuset 1 har idag sin dagvattenservis direkt påkopplade D1000-ledningen som mynnar i dagvattendiket.

Dagvatten från tillkommande exploatering bör om möjligt avledas via nytt dagvattenutlopp till lågstråket och ej kopplas på befintlig 500-ledning inom planområdet.

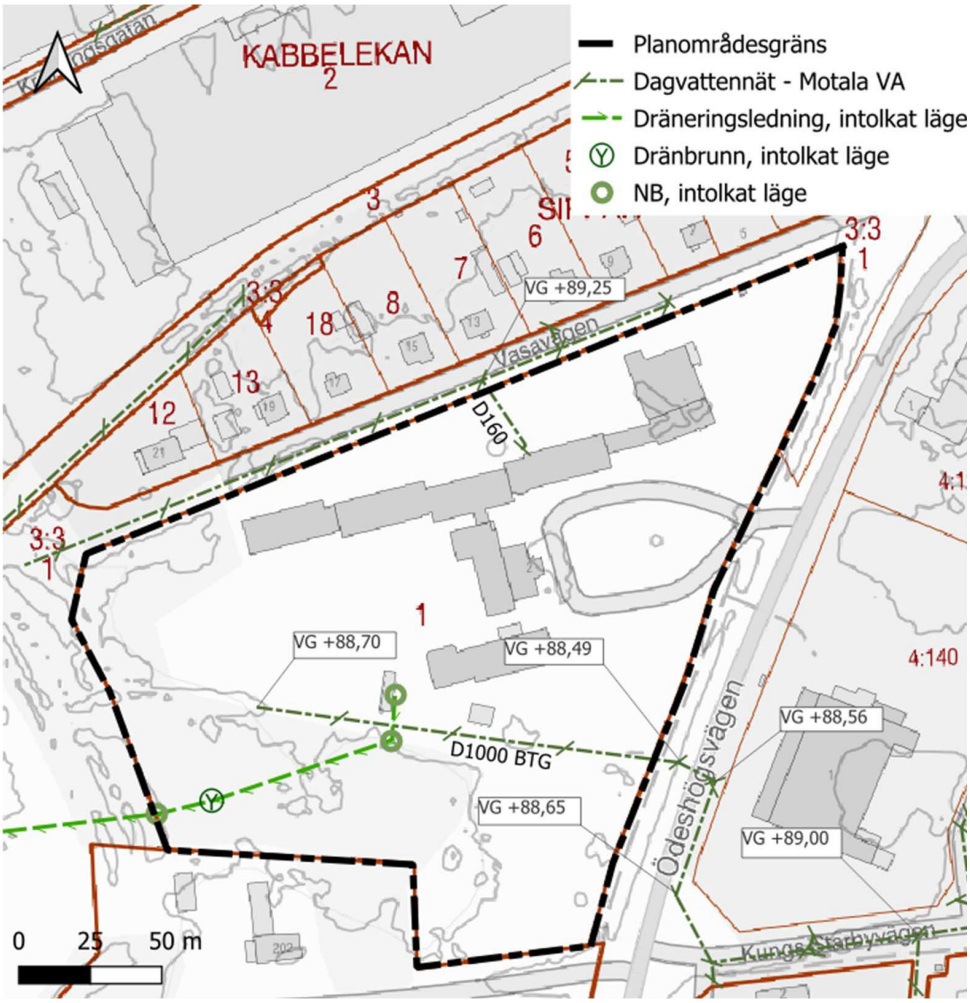
Figur 24: Utdrag ur dagvattenutredningen där vattenstånden i förhållande till Vättern visas. Källa: dagvattenutredning för Värdshuset 1 framtagen av VOS

Den föreslagna lösningen för dagvatten bygger på att dagvatten från kvartersmark inom detaljplanen i första steg tas hand om lokalt (LOD – lokalt omhändertagande av

dagvatten), inom den egna fastigheten, vilket fastighetsägaren ansvarar för. Efter fördröjning inom fastigheten leds dagvattnet vidare till det kommunala dagvattennätet via upprättade servisanslutningar. Detta behöver göras med försiktighet och efter detaljprojektering, bland annat på grund av områdets höjdförhållanden och höga grundvattennivåer.

Nytillkommen kvartersmark inom planområdet delas i två delområden via lämplig höjdsättning och dagvatten från dessa avleds i olika riktningar i syfte att säkerställa en förhållandevis jämn fördelning av vattenflödena i området. Dagvatten från det befintliga bostadskvarteret längs stranden i norr avleds direkt till Vättern.

I lågområdet i sydvästra delen förekommer dräneringsbrunnar och ledningar som tidigare utgjorde del av invallningsföretaget. Till dess att dräneringsledningens betydelse kan säkerställas ska den bevaras och funktionen likaså. Det här ledningsnätet ska inte belastas med dagvatten från fastigheterna.



Figur 25: redovisning av befintligt läge av dagvattenledningar, dräneringsledningar, bebyggelse och naturvärden. Källa: dagvattenutredning för Värdshuset 1 framtagen av VOS

Den fullständiga rapporten, där dagvattensystemet beskrivs i detalj, utgör en bilaga till planhandlingarna.

AVFALL

Vadstena kommun ansvarar för att hantera kommunalt avfall från hushåll och sådant avfall från verksamheter som till sin art och samansättning liknar avfall från hushåll i enlighet med 15 kap. 3 § miljöbalken. I begreppet kommunalt avfall ingår returpapper enligt 1 kap. 10 § avfallsförordningen (2020:614).

Med avfall som kommuner ansvarar för avses kommunalt avfall och annat avfall som kommunen ansvarar för enligt 6 kap. 2 och 6 §§ förordningen (2022:1274) om producentansvar för förpackningar. Borttransport av detta avfall sker av avfallsorganisationen eller dess utförare.

För avfall från verksamheter som inte faller under kommunalt ansvar (tex verksamhetsavfall och förpackningsavfall) ombesörjer verksamheten borttransport av detta avfall genom avfallsentreprenör på marknaden i enlighet med gällande lagstiftning på den egna fastigheten.

Borttransport och behandling av avfall under kommunens ansvar sker i enlighet med Vadstena kommuns avfallstaxa.

Detaljplanen skapar förutsättningar för vilken typ av avfallsutrymme som ska användas och tillgänglighet till detta enligt gällande lagstiftning, lokala avfallsföreskrifter och Handbok för avfallsutrymmen (Avfall Sverige) Därför är det av största vikt att kommunens avfallsorganisation kontaktas i detta skede för att de ska kunna ge synpunkter på val av insamlingssystem, placering, utformning, dimensionering av avfallsutrymmen samt framkomligheten för hämtningsfordon.

Kommunen får meddela föreskrifter om hur utrymmen, behållare och andra avfallsanordningar ska vara utformade och skötas, se gällande lokala avfallsföreskrifter Vadstena kommun.

MEDVERKANDE

I planförslagets framtagande har följande tjänstepersoner medverkat:

Karin Schalin, samhällsplanerare, plan- och bygglovavdelningen
Erik Ewö, planarkitekt och GIS-samordnare, plan- och bygglovavdelningen (från och med juni 2026)
Nasos Alexis, planarkitekt och GIS-samordnare, plan- och bygglovavdelningen (fram till maj 2026)
Axel Erlandsson, plan- och bygglovschef, plan- och bygglovavdelningen
Petter Frid, stadsarkitekt, samhällsbyggnadsförvaltningen
Per Hallin, mark- och exploateringsingenjör, fastighets- och exploateringsavdelningen

Utöver ovan nämnda har en referensgrupp bestående av sakkunniga tjänstepersoner inom samhällsbyggnadsförvaltningen och tekniska serviceförvaltningen i Vadstena/Motala deltagit.

Axel Erlandsson
Plan- och bygglovschef

Karin Schalin
Samhällsplanerare

BILAGOR

FIGURFÖRTECKNING

Figur 1: Orienteringskarta där planområdet redovisas med röd skraffering. Källa: Vadstena kommun....7
Figur 2: Utdrag ur markanvändningskarta för översiktsplanen 2040 (planområdet markeras med röd streckan linje). Källa: Vadstena kommun....8
Figur 3: Gällande detaljplaner inom och i anslutning till planområdet (planområdet markeras med röd streckan linje). Källa: Vadstena kommun....9
Figur 4: Planområdets läge i förhållande till område för riksintresse för rörligt friluftsliv. Källa: Vadstena kommun....10
Figur 5: Planområdets läge i förhållande till område för riksintresse för naturvård. Källa: Vadstena kommun....11
Figur 6: Vadstena siluett från den södra infartsvägen 2023 (Ödeshögsvägen 919). Källa: Vadstena kommun....12
Figur 7: Planområdets läge i förhållande till område för riksintresse för kulturmiljövården Vadstena [E8]. Källa: Vadstena kommun....13
Figur 8: Planområdets läge i förhållande till vattenskyddsområdet för Vättern. Källa: Vadstena kommun....13
Figur 9: Kartan visar inventeringsområdet med de särskilt skyddsvärda träd som identifierades och kartlades vid Callunas fördjupade inventering tillsammans med deras respektive ID-nummer. Källa: naturvårdsinventering för Värdshuset 1 framtagen av Calluna....16
Figur 10: Bullerutredningskarta (övergripande för hela kommunen) omfattande såväl ekvivalent – såsom maximal ljudnivå i förhållande till aktuellt planområde. Källa: Vadstena kommun....17
Figur 11: Flygfoto från 1975 – "mangårdsbyggnaden" samt f.d. stadshotellets paviljong i områdets norra del. Källa: Lantmäteriet....22
Figur 12: Äldre bild över Kungs Starby mangårdsbyggnad från väster med damm i förgrunden. Källa: starbyhotell.se....23
Figur 13: Kungs Starby mangårdsbyggnad idag (2020). Vy från väster. Källa: starbyhotell.se....23
Figur 14: Kungs Starby mangårdsbyggnad nutid. Vy från öster. Källa: starbyhotell.se....24
Figur 15: Paviljong som tidigare, innan stadshotellbranden, hörde till stadshotellet vid Rådhustorget. Källa: Vadstena kommun....24
Figur 16: Sentida paviljongbebyggelse. Källa: Vadstena kommun....25
Figur 17: Fornlämningen RAÅ 51/2009:9972. Källa: raa.se/fornsök....26
Figur 18: Skyfallskartering över Värdshuset 1 med omnejd. Källa: SMHI....30
Figur 19: redovisning av vatten ansamling i landskapet under beskrivna förutsättningar med ett vattendjup beräknat för ett klimatkompenserat 100-årsregn motsvarande 54mm nederbörd samt rinnvägar med ett avrinningsområde>1ha. Källa: dagvattenutredning för Värdshuset 1 framtagen av VOS....31
Figur 20: Situationsplan som redovisar ett möjligt exploateringsscenario. Källa: Winell & Jern Artiktekter, bearbetat av Vadstena kommun....32

Figur 21: Orienteringskarta där planområdet redovisas i tre uppdelningar. Källa: Winell & Jern Arkitekter, bearbetat av Vadstena kommun. 33
Figur 22: Principskiss över rekommenderade lutningar från byggnader för att undvika att yt- och dagvattnet ställer sig intill huskropp i enlighet med rekommendationer från Svenskt vatten på en marklutning om 5% närmast huskroppen. Längre ifrån huset (ca 3m) anses en marklutning på 1-2% vara tillräöcklig. Källa: dagvattenutredning för Värdshuset 1 framtagen av VOS. 38
Figur 23: Kartan visar naturvärdesbiotoper. Källa: naturvårdsinventering för Värdshuset 1 framtagen av Calluna 40
Figur 24: Utdrag ur dagvattenutredningen där vattenstånden i förhållande till Vättern visas. Källa: dagvattenutredning för Värdshuset 1 framtagen av VOS 45
Figur 25: redovisning av befintligt läge av dagvattenledningar, dräneringsledningar, bebyggelse och naturvärden. Källa: dagvattenutredning för Värdshuset 1 framtagen av VOS 46

Kontaktuppgifter

Vadstena kommun, Plan- och bygglovavdelningen
Adress: Klosterledsgatan 35, 592 80, Vadstena
E-post: planochbygg@vadstena.se
Telefon: 010 – 234 70 00
Webbplats: www.vadstena.se

VADSTENA
KOMMUN