



VADSTENA
KOMMUN

Detaljplan för Vårdshuset 1 Vadstena kommun, Östergötlands län

Undersökning av betydande miljöpåverkan



SAMRÅDSHANDLING

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

Innehåll

Bakgrund.....	2
Planens syfte och huvuddrag.....	2
Samlad behovsbedömning.....	2
Checklista för undersökning av betydande miljöpåverkan	3
Sammanfattning.....	13
Platsen.....	13
Påverkan.....	13
Planen.....	13
Slutsatser och ställningstagande	13
Underlag för behovsbedömningen	14
Medverkande.....	14

Bakgrund

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

Området är i dag planlagt för hotell- och restauranganläggning, men gällande plan begränsar största byggnadsarea och medger inte den fortsatta utbyggnad som efterfrågas. Planförslaget omfattar, utöver gällande planområde, även ett i dag ej planlagt område i söder. 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 med cirka 190 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 gestaltungsfrågor 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.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utökning av befintlig spa- och hotellverksamhet inom fastigheten Vårdshuset 1, med hänsyn till andra intressen såsom områdets natur- och kulturvärden, dagvattenförhållanden samt närliggande invallningsföretag.

Samlad behovsbedömning

I enlighet med bestämmelserna i plan- och bygglagen, miljöbalken och förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar ska planer och program som kan antas leda till en *betydande miljöpåverkan* undergå en undersökning. För dessa planer ska bland annat en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. För detaljplaner ska behovet av en

miljöbedömning utredas i det enskilda fallet, en så kallad undersökning av betydande miljöpåverkan

Som stöd för undersökningen av betydande miljöpåverkan använder Vadstena kommun en checklista som också används för att avgränsa vilka typer av miljöpåverkan som behöver beskrivas vidare, även om inte planens genomförande bedöms innebära betydande miljöpåverkan.

Ställningstaganden i denna undersökning kommer att uppdaterats kontinuerligt under planarbetet.

Checklista för undersökning av betydande miljöpåverkan

Denna checklista utgör arbetsunderlag för att bedöma behovet av en miljöbedömning av detaljplanen. Den används även för att avgränsa vilka typer av miljöpåverkan som behöver beskrivas i en eventuell miljökonsekvensbeskrivning. Bedömningarna är preliminära. Ny kunskap som tillförs planarbetet kan innebära att bedömningarna i denna checklista kräver omvärdering.

ASPEKT: Markanvändning och markförhållanden			
Frågeställning	Nuläge	Planförslagets påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Markanvändning och hushållning med mark (3 kap. MB)	Marken inom detaljplaneområdet, ca 2,7 ha, är detaljplanlagd och nyttjas för spa- och hotellverksamhet. Ca 1 ha av planområdets södra del är ej planlagd.	Planförslaget innebär att ca 1 ha ej planlagd naturmark tas i anspråk för hotellutbyggnad, parkering och tillhörande anläggningar. Utbyggnaden sker i direkt anslutning till befintlig verksamhet.	Planförslaget innebär viss förändring av markanvändningen men sker som komplettering av befintlig verksamhet inom tätortsnära läge. Ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppstå.
Vattenområden och vattenverksamhet (11 kap. MB)	Inom planområdet löper ett dike som delvis är öppet/kulverterat. Diket avleder vatten till ett närliggande invallningsföretag. Diket ligger inte inom invallningsföretagets formella verksamhetsområde men bedöms utgöra en del av den avvattningen till företaget.	Planförslaget innebär inte att diket flyttas, kulverteras ytterligare eller förändras på ett sätt som påverkar dess funktion eller kapacitet. Diket säkrställs genom planbestämmelser om prickmark och u-område samt genom planbeskrivningens redovisning av dess betydelse för områdets avvattning. Planerad dagvattenhantering anpassas till befintliga avvattningsförhållanden, och diket bedöms inte belastas med dagvatten från fas.	Planen bedöms inte medföra någon sådan påverkan på befintliga avvattningsförhållanden så att omprövning av invallningsföretaget eller tillståndsprövning enligt 11 kap. miljöbalken aktualiseras.
Geotekniska förhållanden, ras, skred och markstabilitet	Marken inom planområdet är förhållandevis flack med små variationer mellan cirka +89,8 och +91,0 möh. SGU:s jordartskarta visar att området består nästan uteslutande av lerig morän.	Byggnader i 1–2 plan föreslås grundläggas med plattor ovan den naturligt lagrade moränen/leran. För högre byggnader (minst 3 våningar) ska analys av förväntade sättningar kontrolleras och om dimensionerande sättningar och bärrighet inte anses tillfredställande för byggnadskonstruktionen ska grundläggning ske med spetsbärande pålar.	Marken bedöms vara lämplig för planerad användning utifrån att genomförda utredningar beaktas. Ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppstå.

		Radonskyddat byggnadsutförande ska ske inom planområdet.	
Förorenad mark (10 kap. MB)	Miljöteknisk markundersökning visar att fyllnadsmassor inom området innehåller låga halter av metaller och petroleumkolväten. Halterna understiger riktvärden för känslig markanvändning (KM). Inom ett begränsat område har fyllning med asfaltsrester påträffats där PAH-H överskrider KM. Utredningen bedömer dock att föroreningarna inte innebär oacceptabla risker för människors hälsa eller miljö.	Planerad exploatering kan medföra schaktning och omhändertagande av fyllnadsmassor. Eventuell hantering, transport eller återanvändning av förorenade massor ska ske i enlighet med miljöbalken och gällande anmälningsplikt. Om ytterligare föroreningar påträffas ska tillsynsmyndigheten underrättas.	Marken bedöms vara lämplig för planerad hotell- och spaverksamhet. Eventuella risker är främst kopplade till masshantering under genomförandeskedet och kan hanteras genom gällande miljölagstiftning. Planförslaget bedöms därför inte medföra betydande miljöpåverkan.

ASPEKT: Vatten och MKN för vatten			
Parameter	Nuläge	Planförslagets påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Yt- och grundvatten (5 kap. MB, MKN vatten)	Området består av naturligt förekommande lera och lermorän med låg permeabilitet/genomsläpplighet. Grundvattennivån ligger ytligt, vilket innebär begränsade förutsättningar för infiltration och ställer krav på anpassning av grundläggning och byggnadsutformning.	Planerad exploatering anpassas till grundvattenförhållandena. En lägsta grundläggningsnivå om +90,3 införs som planbestämmelse. Källare medges inte inom planområdet.	Planförslaget bedöms inte medföra sådan påverkan på grundvattennivåer eller grundvattenkvalitet att berörd grundvattenförekomst kemiska eller kvantitativa status försämrats eller att miljö kvalitetsnormer för vatten riskerar att inte följas. Ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppstå.
Dagvatten (5 kap. MB)	Dagvatten infiltrerar idag i viss utsträckning inom området och avleds via ledningar samt ett dike som löper genom planområdet. Diket leder vatten vidare till ett närliggande invallningsföretag. Områdets ler- och lermoränjordar samt ytliga grundvatten innebär begränsade förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten.	Exploateringen medför ökade hårdgjorda ytor. Dagvattenhanteringen utformas därför med fördröjning och rening innan avledning sker. Befintligt dike ska bevaras och dess funktion säkerställs genom prickmark och u-område. Planförslaget ska inte medföra ökade flöden, ökad föroreningsbelastning eller försämrad funktion för diket eller det nedströms liggande invallningsföretaget. Marknivåer, gator och dagvattenanläggningar utformas för att hantera skyfall och minska risken för översvämning. Parkeringsytorna hanteras genom genomsläpplig beläggning för att, enligt beräkningar, understiga riktvärdena för samtliga parametrar gällande genomsläpplig beläggning.	Genom de åtgärder och principer som redovisas i dagvattenutredningen bedöms planförslaget inte försämrats avvattningsförhållandena eller funktionen hos det nedströms liggande invallningsföretaget. Generellt föreligger goda förutsättningar för avvattnings och avrinnande dagvatten. Dagvattnet karakteriseras ej som särskilt förorenat. Planförslaget bedöms inte heller medföra försämrad status i berörd ytvattenförekomst eller försvåra möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna för vatten. Ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppstå.

ASPEKT: Luft och MKN för luft			
Parameter	Nuläge	Planförslagets påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Luft Luftkvalitet och MKN luft (5 kap. MB)	Enligt den senaste mätningen gjord av Östra Sveriges Luftvårdsförbund visades det på halter under nedre utvärderingströskel (NUT) därav förekommer inga kända problem med luftkvaliteten inom området.	Hotellutbyggnaden medför endast marginell trafikökning vilket framgår av genomför trafikutredning. Detaljplaneförslaget medger att bebyggelse får uppföras på ett avstånd av över 300 meter från reningsverket och eventuella skyddsavstånd till reningsverket kvarstår.	Miljökvalitetsnormer för luft bedöms inte riskera att överskridas. Ingen betydande miljöpåverkan.

ASPEKT: Skyddade områden och arter			
Parameter	Nuläge	Planförslagets påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Riksintressen (3–4 kap. MB)	Planområdet ligger inom riksintresse för turism och det rörliga friluftslivet enligt 4 kap. miljöbalken men på 250-300 meters avstånd från Vätterns strand i en redan bebyggd stadsmiljö. Området ligger även inom riksintresse för totalförsvarets militära del enligt 3 kap. miljöbalken. Ca 100 meter från planområdet finns riksintresse för kulturmiljövården Vadstena stad, där Vadstenas stadssiluett och viktiga siktlinjer, särskilt mot Vadstena slott, utgör centrala värden.	Planförslaget möjliggör en utbyggnad av befintlig hotell- och spaverksamhet. Byggnaders placering, höjd och volym regleras i detaljplanen för att begränsa påverkan på stadssiluetten och siktlinjer mot Vadstena slott. Bedömningen grundas även på framtagna siktlinjestudier. Planförslaget bedöms inte påverka tillgången till strand-, vatten- eller rekreationsområden och inte heller beröra riksintresset för totalförsvarets militära del.	Planförslaget bedöms utifrån detaljplanens utformning och bestämmelser inte påverka riksintressena negativt till en nivå som anses oacceptabel.

Områdesskydd vatten, natur, biotoper och arter (7–8 kap. MB)	Inventeringsområdet omfattar inte någon skyddad natur men berörs av skyddad natur i form av riksintresse för rörligt friluftsliv. I området återfinns en allé som utgör ett generellt skyddat biotopskyddsområde enligt miljöbalken 7 kap. 11 § Planområdet gränsar även till Natura 2000-området Östra Vättern, utpekad enligt fågeldirektivet och habitatdirektivet.	Ekallén bevaras och skyddas i detaljplan utifrån att marken i området inte får bebyggas. Delar med naturvärde som inte tas i anspråk, 60-65 %, skyddas mot vidare exploatering i enlighet med detaljplanens bestämmelser för att utgöra grund för artrikedom och biologisk mångfald. Möjlig påverkan på Natura 2000-området bedöms främst kunna uppkomma genom dagvattenavrinning till Vättern. Dagvattenhanteringen har utformats för att begränsa föroreningsbelastningen och säkerställa att miljökvalitetsnormerna för vatten kan följas.	Planen medför viss lokal påverkan på naturvärden, men de mest värdefulla värdena och den biotopskyddade ekallén bevaras. Med planens skydd och fortsatt hänsyn vid projektering bedöms planen inte strida mot biotopskyddet eller medföra otillåten påverkan på skyddade arter. Någon Natura 2000-prövning enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken bedöms inte krävas. Sammantaget bedöms inte betydande miljöpåverkan uppstå.
Områdes-skydd kultur (3 kap. 6 § MB, KML)	Planområdet ligger i ett läge där ny bebyggelse kan påverka upplevelsen av Vadstenas stadssiluett samt siktlinjer mot Vadstena slott.	Planförslaget reglerar bebyggelsens placering, höjd och volym för att begränsa påverkan på stadssiluetten och siktlinjer mot slottet.	Med planens reglering och anpassning till platsens kulturmiljövärden bedöms planförslaget inte medföra påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården och därmed inte förorsaka någon betydande miljöpåverkan.

ASPEKT: Naturvärden och biologisk mångfald			
Parameter	Nuläge	Planförslagets påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Natur-miljö Biologisk mångfald, ekosystemtjänster och naturvärden (8 kap. MB)	Naturvärden finns främst i ekallén i norr och i lövskogsområde i sydväst. Ekallén omfattas av generellt biotopskydd. I lövskogsområde finns naturvärdesområden i klass 3 och 4 med flera skyddsvärda träd.	Planförslaget bedöms inte påverka den biologiska mångfalden utanför planområdet. Ekallén bevaras och skyddas i detaljplan utifrån att marken i området inte får bebyggas. Områden med naturvärdesklass 3 och 4 tas endast i marginellt anspråk. Tillåten mindre komplementbebyggelse där placering anpassas efter naturvärden, parkmiljö och befintligt dike.	Planen kan medföra viss lokal påverkan på naturvärden, men de mest värdefulla värdena och den biotopskyddade ekallén bevaras. Med planens skydd och fortsatt hänsyn vid projektering bedöms planen inte strida mot biotopskyddet eller medföra otillåten påverkan på skyddade arter. Ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppstå.
Grönstruktur, rekreation och friluftsliv (3–4 kap. MB)	Det ej planlagda området i söder är svårtillgängligt och används inte för rekreation. Inom miljön runt hotell, restaurang och spa nyttjar gäster och besökare den anlagda parkmiljön.	Inom planförslaget bedöms inte någon förändrad tillgänglighet av grönområden ske. Tillgången till omkringliggande grönområden kvarstår.	Ingen betydande påverkan på rekreations- eller friluftsvärden.

ASPEKT: Kulturvärden och arkeologi			
Parameter	Nuläge	Planförslagets påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Historiskt och kulturellt betydelsefulla områden eller byggnader (KML, 3 kap. 6 § MB)	Inga historiskt och kulturellt betydelsefulla områden finns inom planområdet. Söder om planområdet återfinns den äldre gårdsmiljön Kungs Starby vilken bör betraktas som särskilt värdefull enligt kommunalt kulturmiljöprogram. Inom planområdet är den äldre mangårdsbyggnaden belagd med skydd mot förvanskning enligt gällande detaljplan.	Ett bebyggelsefritt område om cirka 20–40 meter säkerställs mot Kungs Starby 2:25. Uppvuxna lövträd, alléer och inramande vegetation bevaras och avskärmar ny bebyggelse från den äldre gårdsmiljön. Likvärdigt skydd mot förvanskning införs i detaljplanen.	Med planens reglering och hänsynstagande till platsens kulturmiljövärden bedöms inte någon betydande miljöpåverkan ske, vara sig inom planområdet eller på Kungs Starby gårdsmiljö.
Fornlämningar (KLM)	Länsstyrelsens beslut i ärendet med diarienummer 10582–2025 anger att arkeologisk utredning ej anses behövas på grund av liten risk att fornlämningen L2009:9972 efter Starby kungsgård ska påträffas eller skadas.	Slutundersökning genomförs före exploatering.	Påverkan hanteras enligt Kulturmiljölagen. Ingen betydande miljöpåverkan.
ASPEKT: Klimat och naturresurser			
Parameter	Nuläge	Planförslagets påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan

Klimatanpassning och klimatrelaterade risker	Risk för lokala översvämningar finns vid kraftiga regn. Området innehåller uppvuxna träd och vegetation som bidrar till skugga, avdunstning och ett lokalt svalare mikroklimat.	Åtgärder i enlighet med dagvatten- och skyfallsutredningen som inarbetats i detaljplanehandlingen minskar sårbarheten. Befintliga uppvuxna träd och vegetation bevaras i huvudsak, samtidigt som planen möjliggör ytterligare trädplantering. Träden bidrar till skuggning, temperaturutjämning, fördröjning av regnvatten och minskad sårbarhet vid värmeböljor.	Planförslaget bedöms förbättra områdets förmåga att hantera skyfall och värme. Bevarande och nyplantering av träd bidrar till klimatanpassning och till att begränsa värme effekter i den bebyggda miljön. Ingen betydande miljöpåverkan bedöms uppstå.
Naturresurser (3 kap. MB)	Området används redan för hotell- och spaverksamhet.	Viss skogsmark tas i anspråk medan en större del sparas, exploateringen sker i stadsmiljön som förtätning i anslutning till befintlig verksamhet.	Markanvändningen bedöms vara förenlig med god hushållning av markresurser och bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Energi, transporter och avfall	Begränsad påverkan idag.	Planförslagets genomförande kommer att generera visst byggavfall under utbyggnadsskedet och därefter kommer en viss ökning av transporter, energianvändning och avfallsmängder ske. Avfall från området kommer att omhändertas enligt kommunens regler för avfallshantering.	Påverkan bedöms vara normal för den planerade verksamheten och inte betydande.
---------------------------------------	--------------------------	---	--

ASPEKT: Risker och störningar för människa och miljö			
Parameter	Nuläge	Planförslagets påverkan	Summering påverkan och risk för betydande miljöpåverkan
Buller	Begränsade bullernivåer från befintlig verksamhet, omgivningsbuller från trafik är låg och omkringliggande gator har hastighetsbegränsning på 40 km/h.	Trafikökningen bedöms bli begränsad vilket framgår närmare av trafikutredningen.	Ingen betydande miljöpåverkan.
Transport av farligt gods på väg och järnväg	Ingen transportled för farligt gods berör området.	Ingen förändring.	Ingen betydande miljöpåverkan.
Risk för tillståndspliktig verksamhet	Inga särskilda riskkällor finns inom området. Fastigheten ligger på ett avstånd om 70m från en drivmedelsanläggning. Norr om Vårdshuset finns flera verkstadsindustrier.	Delar av bebyggelsen kommer placeras på ett närmre avstånd än tidigare till drivmedelsanläggningen, cirka 40m. Byggnadernas placering gentemot verksamhetsindustrierna blir oförändrat.	Indikation på föroreningsspridning från drivmedelsstationen finns inte idag. Genomförda undersökningar visar inga påvisade föroreningar från närliggande verksamheter/bensinstation in mot Vårdshuset 1.

Övriga risker och störningar för människa och miljö	Inga	Den planerade exploateringen bedöms inte innebära risker för allvarliga olyckor i större omfattning än vad som förväntas i en vanlig stadsmiljö. Trafiklösningar utformas med fokus på trafiksäkerhet.	Ingen risk för allvarliga olyckor eller betydande miljöpåverkan bedöms föreligga.
--	------	---	---

Sammanfattning

Platsen

Planförslaget innebär att fler delar inom fastigheten Vårdshuset 1 tas i anspråk för hotell- och spaverksamhet samt erforderliga tekniska anläggningar för att komplettera befintlig hotell- och spaverksamhet i området.

Påverkan

Planen innebär viss påverkan på det mindre skogsbeståndet. Stadsbilden bedöms inte påverkas då planen möjliggör bebyggelse som i stort sett är anpassad till omgivningen.

Planen

Detaljplanen bedöms inte negativt påverka möjligheten att uppfylla uppsatta miljömål.

Slutsatser och ställningstagande

Detaljplanen möjliggör utbyggnad av befintlig hotell- och spaverksamhet inom Vårdshuset 1. Planen innebär att cirka 1 hektar naturmark tas i anspråk för enklare bebyggelse och parkering.

Planförslaget medför viss lokal påverkan på naturmark, dagvattenförhållanden och kulturmiljö. De mest värdefulla naturvärdena, inklusive den biotopskyddade ekallén, bevaras genom planbestämmelser. Diket genom området skyddas och dagvattenhanteringen utformas så att avvattningen till invallningsföretaget och möjligheten att följa miljö kvalitetsnormer för vatten inte påverkas negativt.

Bebyggelsens placering, höjd och volym regleras för att begränsa påverkan på stadssiluetten, siktlinjer mot Vadstena slott och gårdsmiljön vid Kungs Starby. Geoteknik, markföroreningar, buller, trafik och arkeologi bedöms kunna hanteras genom planbestämmelser, projektering och annan lagstiftning.

Kommunens samlade bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken. En strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning, enligt 4 kap, 34 § PBL, bedöms därför inte behöva upprättas.

Underlag för behovsbedömningen

Bedömningen ovan grundar sig på allmän information som framkommit under det inledande detaljplanarbetet, övriga planeringsförutsättningar samt bedömning av förutsättningar på platsen.

Medverkande

Undersökningen är upprättad inom plan- och bygglovavdelningen av samhällsplaneraren Karin Schalin i dialog med planarkitekten och GIS-samordnaren Erik Ewö och plan- och stadsarkitekten Petter Frid. Under upprättandet har internt samråd kring miljöpåverkan genomförts med berörda tjänstepersoner på Vadstena och Motala kommuners gemensamma miljöavdelning.

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**