



VADSTENA
KOMMUN

Kallelse och föredragningslista

Samhällsbyggnadsnämnden kallas till sammanträde 2026-04-21

Tid: **13:00**

Plats: **Cisternen 3, nya räddningsstationen – första spadtaget, därefter sammanträde i Vävaren, start ca 14.00**

Föredragningslista

Upprop

Fråga om det finns jäv

Ärende	Dnr	Föredragande
Beslutsärenden:		
1 Val av justerare och fastställande av föredragningslista		
2 Förenklad ekonomisk uppföljning per 31 mars	SBN/2026:7	Frida Karlsson
3 Lokaliseringsstudie för nytt vårdboende	SBN/2026:9 3	Petter Frid, Rebecka Bäck
4 Intresseanmälan gällande Lekbrodern 5	SBN/2026:8 3	Per Hallin
5 Svar till revisionen avseende granskning av arbete mot välfärdsbedrägerier och avtalstrohet	SBN/2026:8 4	Rebecka Bäck
6 Detaljplan för Arbetaren 8 -	SBN/2025:1	Karin Schalin

Samhällsbyggnadsnämnden

Vadstena kommun

592 80 Vadstena BESÖKSADRESS Klosterledsgatan 35 TEL 010-234 70 00 FAX 0143-151 90

E-POST vadstena.kommun@vadstena.se WEBB www.vadstena.se



VADSTENA
KOMMUN

	antagande	13	
7	Ansökan om strandskyddsdispens	SBN/2026:8 1	Axel Erlandsson
8	Anmälan av delegationsbeslut	SBN/2026:8	

Informationsärenden:

9	Belysnings- och beläggningsinformation		Mikael Lilja
10	Rapport från verksamheterna		Avdelningsvis
11	Meddelanden och handlingar för kännedom	SBN/2026:9, SBN/2026:1 1, SBN/2026:1 0, SBN/2026:2 9, SBN/2026:2 7, SBN/2025:2 41	

Lars Öhman (M)

Ordförande

Vid frågor om ärenden/handlingar eller vid förhinder kontakta:

Frida Rosén

Samhällsbyggnadsnämnden

Vadstena kommun

592 80 Vadstena BESÖKSADRESS Klosterledsgatan 35 TEL 010-234 70 00 FAX 0143-151 90

E-POST vadstena.kommun@vadstena.se WEBB www.vadstena.se



VADSTENA
KOMMUN

Nämndsekreterare

010-234 70 91

frida.rosen@vadstena.se

Samhällsbyggnadsnämnden

Vadstena kommun

592 80 Vadstena BESÖKSADRESS Klosterledsgatan 35 TEL 010-234 70 00 FAX 0143-151 90

E-POST vadstena.kommun@vadstena.se WEBB www.vadstena.se



Tjänsteskrivelse till samhällsbyggnadsnämnden

Förenklad ekonomisk uppföljning per 31 mars

Vår beteckning: SBN/2026:7 – 042

Förslag till beslut

1. Förenklad ekonomisk uppföljning per 31 mars för samhällsbyggnadsnämnden godkänns.

Sammanfattning

En helårsprognos för samhällsbyggnadsnämnden visar med nu kända förutsättningar och beslut att verksamheten kommer bedrivas i tilldelad budgetram.

Beskrivning av ärendet

Nettokostnader per verksamhet, tkr	Budget 2026	Prognos 2026	Avvikelse
Nämnd	-415	-415	0
Gemensam verksamhet	-4 770	-4 770	0
Plan och bygglov	-3 238	-3 238	0
Miljö och hälsoskydd	-1 487	-1 487	0
Mark och exploatering	-4 013	-3913	100
Gata, väg, park	-15 846	-15 946	-100
Fastighet inklusive lokalvård	-14 321	-14 321	0
Bredband	-3 388	-3 388	0
Hamn	-207	-207	0
Måltid	-500	-500	0
Summa	-48 185	-48 185	0

Kommentar till tabell: Prognosen för samhällsbyggnadsnämndens sammantagna verksamhetsområden indikerar att nettokostnaderna är i nivå till tilldelad budgetram.

Plan- och bygglovsverksamheten bedöms i nuläget utvecklas i enlighet med plan, utan några större avvikelser. Samtidigt finns en viss osäkerhet kring intäkterna från bygglov, vilket främst hänger samman med konjunkurläget. Intäkterna för detaljplaner bedöms däremot vara i linje med budget.

Inom mark- och exploateringsverksamheten redovisas en positiv avvikelse avseende personalkostnader, vilket huvudsakligen kan hänföras till en tillfällig vakans under perioden.

Inom gatuverksamheten uppvisas samtidigt en negativ avvikelse för personalkostnader. Denna avvikelse förklaras av ett ökat behov av övertidsinsatser i samband med snöröjning under vinterperioden.

Fastighetsverksamheten påverkas av ökade kostnader för el och fjärrvärme, vilket medför en negativ avvikelse inom dessa poster. Samtidigt redovisas en positiv avvikelse kopplad till ett ökat antal utförda tjänster inom lokalvård, vilket delvis motverkar kostnadsökningarna.

Avseende småbåtshamnen föreligger fortsatt osäkerhet kring intäktsutfallet. Det låga vattenståndet i Vättern begränsar möjligheten att fullt ut nyttja samtliga båtplatser. Därtill kan en skadad vågbrytare ytterligare påverka nyttjandegraden negativt, vilket sammantaget innebär en risk för lägre intäkter än budgeterat.

Budgetjusteringar mellan förvaltningar

Vadstena kommun

592 80 Vadstena BESÖKSADRESS Klosterledsgatan 35 TEL 010-234 70 00 FAX 0143-151 90

E-POST vadstena.kommun@vadstena.se WEBB www.vadstena.se

Budgetjusteringar, tkr	
Beslutad budgettram KF 2025-11-25	-48 663
Förändring kapitaltjänst	+428
Justerad PO 2026	+50
Budgettram SBN	-48 185

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse till samhällsbyggnadsnämnden daterad den 13 april 2026.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Rebecka Bäck
Samhällsbyggnadschef

Frida Karlsson
Ekonom



Tjänsteskrivelse till samhällsbyggnadsnämnden

Lokalisering av nytt vårdboende för Vadstena kommun

Vår beteckning: SBN/2026:93 – 011

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår kommunstyrelsen och kommunfullmäktige att besluta:

1. Ett nytt vårdboende i Vadstena kommun ska lokaliseras i enlighet med det som framkommit av lokaliseringsstudien i ärendet, det vill säga i första hand inom Pilörten 1, i andra hand inom Birgittaområdet och i tredje hand i området i anslutning till Karlsfrid.

Sammanfattning

Organiseringen av äldreomsorgen i Vadstena kommun har utretts under flera års tid. Som ett led i detta har samhällsbyggnadsnämnden uppdragits att skapa planförutsättningar för ett nytt samordnat vårdboende. Mot den bakgrunden har samhällsbyggnadsförvaltningen, tillsammans med socialförvaltningen och kommunstyrelsens förvaltning, genomfört en lokaliseringsstudie i syfte att identifiera möjliga och lämpliga platser för boendet inom Vadstena stad. Lokaliseringsstudien har haft en politisk styrgrupp som bestått av samtliga partiernas gruppleddare.

Inledningsvis identifierades tio platser att studera vidare, vilka därefter successivt reducerades till tre. Av dessa tre möjliga lokaliseringar för ett nytt vårdboende har styrgruppen utarbetat en prioriteringsordning som utgör den politiska grunden för förslag till beslut. Styrgruppens

prioritering innebär att ett nytt samordnat vårdboende ska byggas i första hand inom fastigheten Pilörten 1, i andra hand inom Birgittaområdet och i tredje hand inom området i anslutning till Karlsfrid. Samhällsbyggnadsnämndens beslut berör endast lokaliseringsfrågan, *var* ett vårdboende kan och bör placeras. Bilagt underlag beskrivande vårdboendeutredningens övriga delar, som verksamhetsbehov, fastighetsbehov samt ekonomi för de olika utredningsalternativen, syftar till att ge lokaliseringsfrågan ett kontextmässigt sammanhang. Slutgiltigt beslut avseende utredningen som helhet kommer att fattas i kommunfullmäktige.

Beskrivning av ärendet

Under första kvartalet av 2026 genomfördes en lokaliseringsstudie ledd av samhällsbyggnadsförvaltningen. Studien, som finns bilagd i sin helhet till denna utredning, hade en politisk styrgrupp bestående av gruppledarna från samtliga partier som är representerade i kommunfullmäktige. Därutöver fanns två referensgrupper, en bestående av ett flertal tjänstepersoner från Region Östergötland och en bestående av representanter från kommunledningen på tjänstepersonsnivå i Vadstena kommun.

Lokaliseringsstudien har utgått ifrån ytmått för de både alternativen till byggnation, vilka är 1,6 hektar (ha) för det mindre alternativet motsvarande en ersättning av antingen Vätterngården eller Wasagården och 2,6 ha för det större alternativet som motsvarar en ersättning av kommunens båda vårdboenden. I dessa ytmått ingår, utöver tilltänkt vårdbyggnad, även plats för hemtjänst, hemsjukvård, vårdcentral och folktandvård samt utemiljöer och parkering.

Studien har fyra målgrupper - brukare inom omsorgen, patienter vid vårdcentralen och/eller folktandvården, personal samt besökare och

Vadstena kommun

592 80 Vadstena BESÖKSADRESS Klosterledsgatan 35 TEL 010-234 70 00 FAX 0143-151
90

E-POST vadstena.kommun@vadstena.se WEBB www.vadstena.se

anhöriga. Åtta kriterier har använts för att bedöma lokaliseringars lämplighet (utan inbördes rangordning):

- Kollektivtrafik, hållplats och pendling
- Identitet, stads- och landskapsbild
- Park, rekreation och utevistelse
- Storlek och kapacitet
- Områdets form och disponering
- Bebyggelsens höjd/våningsantal
- Planerings- och genomförandekomplexitet

Samtliga möjliga lokaliseringar som omfattats av studien är helt eller delvis kommunägda, förutom Vätterngården som ägs av HSB och Wasagården som ägs av Vadstena Fastighets AB.

Styrgruppen för lokaliseringsstudien har haft fyra möten då olika lokaliseringalternativ har diskuterats. Studien omfattar i utgångspunkten tio olika lokaliseringar;

Vadstena kommun

592 80 Vadstena BESÖKSADRESS Klosterledsgatan 35 TEL 010-234 70 00 FAX 0143-151
90

E-POST vadstena.kommun@vadstena.se WEBB www.vadstena.se



Lokaliseringsstudien har utgått från ytbehoven (m²) för respektive alternativ utifrån schablonberäkningar men har utöver det inte studerat närmare *hur* eller med *vad* områdena ska bebyggas, utan har i stället fokuserat på att hitta det bästa läget för en långsiktig lokalisering.

De möjliga lokaliseringar som styrgruppen identifierat är, i följande ordning

- Pilörten 1 (område 9 i kartan)
- Birgittaområdet (område 5 i kartan)
- Område anslutning till Karlsfrid (område 1 i kartan)

Att på detta sätt föreslå flera olika alternativ, vilka rangordnats sinsemellan, är ett sätt att möjliggöra för projektet att drivas vidare utan omtag kring lokalisering om det senare i processen skulle visa sig vara

Vadstena kommun

592 80 Vadstena BESÖKSADRESS Klosterledsgatan 35 TEL 010-234 70 00 FAX 0143-151
90

E-POST vadstena.kommun@vadstena.se WEBB www.vadstena.se

omöjligt att bygga ett nytt vårdboende på någon eller några av dessa platser. I sammanhanget är det viktigt att notera att de lokaliseringalternativ som prioriteras i andra och tredje hand inte kommer att undantas för övrig samhällsutveckling. I och i anslutning till dessa områden pågår idag såväl byggnation som en omvandling tillsammans med externa aktörer vilket kan innebära att dessa områden kan komma att behöva ianspråkta för andra samhällsutvecklande ändamål.

Finansiering

Samtliga fastigheter som ingår i styrgruppens förslag till lokaliseringar är kommunägda, varpå kostnader för fastighetsköp inte tillkommer.

Samråd

Samråd har skett inom förvaltningsorganisationen samt med lokaliseringsstudiens styrgrupp.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse till samhällsbyggnadsnämnden daterad den 13 april 2026.

Lokaliseringsstudie - daterad den 13 april 2026.

Gestaltningförslag Pilörten 1 - daterad den 13 april 2026.

Utredning av nytt vårdboende i Vadstena, tre delar.

Beslutet med handlingar expedieras till

-

Beslutet expedieras till

Kommunstyrelsen

Socialnämnden

Kommunala pensionärsrådet

Vadstena kommun

592 80 Vadstena BESÖKSADRESS Klosterledsgatan 35 TEL 010-234 70 00 FAX 0143-151
90

E-POST vadstena.kommun@vadstena.se WEBB www.vadstena.se

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Rebecka Bäck
Samhällsbyggnadschef

Petter Frid
Stadsarkitekt

Vadstena kommun

592 80 Vadstena BESÖKSADRESS Klosterledsgatan 35 TEL 010-234 70 00 FAX 0143-151
90

E-POST vadstena.kommun@vadstena.se WEBB www.vadstena.se



VADSTENA
KOMMUN

Lokaliseringsstudie för Vadstenas framtida äldreomsorg

2026-04-13



Innehåll

Inledning – uppdrag och projektupplägg	3
Organisation och ansvar	3
Målgrupper och perspektiv	4
Kriterier för lokalisering	4
Metod och tillämpning av kriterierna	5
Övergripande lokalbehov	6
120 lägenheter SÄBO samt övrig äldreomsorg och vårdcentral	6
Ersättning Wasagården SÄBO samt övrig äldreomsorg och vårdcentral	7
Ersättning Vätterngården SÄBO samt övrig äldreomsorg och vårdcentral	7
Slutsats	8
Områdesvisa analyser	9
1 - Område i anslutning till Karlsfrid	10
2 - Norra Kvissberg	13
3 - Område längs Birgittas väg / Skänningevägen	15
4 - Område vid Cirkusplatsen	17
5 - Område inom Birgittaområdet	19
6 - Utökning vid Vätterngården	23
7 - Utökning vid Wasagården	26
8 - Silotomten inom hamnområdet	28
9 - Pilörten 1	30
10 - Område längs Kungsgårdsvägen	33
Slutsats	35
Områden med goda förutsättningar för lokalisering	35
Områden där lokalisering kan prövas under särskilda förutsättningar	35
Områden som lokalisering avråds ifrån	36
Sammanfattning av mötesdialoger med politisk styrgrupp	36
Beslutsprocess	37
Källor	38



Inledning – uppdrag och projektupplägg

Syftet med lokaliseringsstudien är att peka ut lämpliga lokaliseringar för kommunens framtida äldreomsorg, omfattande:

1. Nytt vård- och omsorgsboende om ca 120 platser samt lokaler för hemsjukvård och hemtjänst samt, för Region Östergötlands räkning, lokaler för vårdcentral och folktandvård.
2. Alternativ med nytt vård- och omsorgsboende om ca 55–65 platser (ersättning av Wasagården respektive Vätterngården) samt lokaler för hemsjukvård och hemtjänst samt, för Region Östergötlands räkning, lokaler för vårdcentral och folktandvård.

Studien har genomförts i tre faser:

- Fastställande av kriterier och förutsättningar
- Analys av utpekade områden
- Sammanställning av vägledande underlag (för fortsatt politisk diskussion/beredning)

Bedömningen utgår från:

- Planeringsmässiga förutsättningar (markanvändning, riksintressen, skydd, planstatus med mera).
- Fastställda kriterier (flöden och tillgänglighet, kollektivtrafik, hållplats och pendling, identitet, stads- och landskapsbild, park, rekreation och utevistelse, storlek och kapacitet, områdets form och disponering, bebyggelsens höjd/våningsantal, planerings- och genomförandekomplexitet).

Organisation och ansvar

Lokaliseringsstudien har arbetats fram under första kvartalet 2026 i projektform med följande organisation;

Beställare: Kommunstyrelsen (genom biträdande kommundirektören)

Ansvarar för att uppdraget genomförs enligt politiskt beslut.

Projektägare: Förvaltningschef samhällsbyggnad

Har det övergripande verksamhetsansvaret och säkerställer resurser.

Projektledare: Stadsarkitekt

Driver arbetet framåt, samordnar projektgruppen och rapporterar till projektägare / styrgrupp / referensgrupper.



VADSTENA
KOMMUN

Politisk styrgrupp: Tillsatt grupp av politiska gruppledare för partier i kommunfullmäktige – organiseras av biträdande kommundirektören.
Följer projektet, beslutar om vägval och lämnar rekommendationer till kommunstyrelsen.

Projektgrupp: Representanter från socialförvaltningen, samhällsbyggnadsförvaltningen, kommunstyrelsens förvaltning.
Medverkar till granskning av framtaget underlag. Återrapporterar relevant information till den egna förvaltningen.

Referensgrupp 1: Berörda delar av kommunledningen såsom kommundirektör, socialchef och samhällsbyggnadschef inom ramen för KLG.

Referensgrupp 2: Region Östergötland, inom ramen för nuvarande samordningsmöten gällande ny vårdcentral samt vid samverkansmöten med Östgotatrafiken.

Målgrupper och perspektiv

I bedömningen har särskild vikt lagts vid de fyra centrala grupper som berörs av verksamheten: brukare inom omsorgen, vårdcentralens patienter, personal samt besökare och anhöriga. Deras behov och perspektiv har varit vägledande vid ställningstagandena.

För brukare inom omsorgen är tillgänglighet, trygghet, en sammanhållen och överblickbar miljö samt goda möjligheter till utevistelse av stor betydelse. En välfungerande och attraktiv gårds- och närmiljö bidrar till en ökad livskvalitet.

För patienter till vårdcentralen, där vistelserna i regel är kortare, är i stället god tillgänglighet, närhet till kollektivtrafik, tydlig angöring och enkel orienterbarhet särskilt viktiga faktorer. Behovet av exempelvis utevistelse har här inte samma betydelse som för boende inom omsorgen.

För personalen är effektiva flöden, god arbetsmiljö, rimliga pendlingsmöjligheter avseende lokalisering, parkering med mera samt närhet till kollektivtrafik viktiga faktorer. Möjlighet till smidig angöring, parkering och fungerande logistik för verksamhetens dagliga behov är centrala för ett hållbart genomförande.

För besökare och anhöriga är det viktigt att området är lätt att nå, tydligt att orientera sig i samt upplevs tryggt och välkomnande. Goda kommunikationer och en integrerad placering i tätorten underlättar regelbunden kontakt och delaktighet.

Kriterier för lokalisering

Ett flertal kriterier har legat till grund för analys och jämförelse av olika lokaliseringalternativ i studien. Kriterierna syftar till att säkerställa att valda platser långsiktigt kan tillgodose verksamhetens behov, är genomförbara ur ett planeringsperspektiv och bidrar till en god helhetslösning för kommunen.



Flöden och tillgänglighet

Bedömningen omfattar närhet till stråk för gång-, cykel- och biltrafik samt möjlighet till enkel angöring och parkering. Här inkluderas exempelvis även förutsättningar för sjuktransporter, färdtjänst, varutransporter och avfallshantering.

Kollektivtrafik, hållplats och pendling

Kriteriet avser närhet till kollektivtrafik samt möjligheten för personal, besökare och anhöriga att nå området med alternativ till egen bil.

Identitet, stads- och landskapsbild

Kriteriet avser upplevelsen av vad man ser från sitt fönster, utblickar mot Vättern, slättlandskapet och stadens identitetsbyggande byggnader, samt hur ny bebyggelse upplevs från infarter och det omgivande landskapet.

Park, rekreation och utevistelse

Kriteriet avser tillgången till gröna miljöer och möjligheter till utevistelse, inklusive närhet till parker och stråk.

Storlek och kapacitet

Kriteriet avser om området har tillräcklig storlek för att rymma de studerade alternativen om cirka 55–65 platser respektive cirka 120 platser, inklusive tillhörande hemtjänst, hemsjukvård, vårdcentral och folktandvård.

Områdets form och disponering

Kriteriet belyser hur områdets form påverkar möjligheten till en ändamålsenlig och effektiv utformning.

Bebyggelsens höjd/våningsantal

Kriteriet avser förutsättningarna för att bebyggelsen uppförs i två plan. Om tomten eller området inte medger detta beskrivs det närmare i respektive områdesbeskrivning.

Planerings- och genomförandekomplexitet

Kriteriet sammanväger planeringsmässiga, tekniska och organisatoriska förutsättningar för genomförande. Bedömningen omfattar bland annat behov av ny detaljplan, förekomst av skydd eller restriktioner, behov av evakuering av befintliga verksamheter, tekniska markförutsättningar samt risken för långa eller komplexa genomförandeprocesser.

Metod och tillämpning av kriterierna

Kriterierna har använts som ett gemensamt stöd vid genomgång av samtliga områden. Bedömningarna har gjorts på ett samlat och resonerande sätt, med utgångspunkt i tillgängligt underlag, kända planeringsförutsättningar och verksamhetens behov.

Kriterierna har inte viktats eller rangordnats i förhållande till varandra. I stället har varje område bedömts utifrån hur väl det sammantaget svarar mot kriterierna och hur olika styrkor och begränsningar påverkar helheten. Fokus har därmed legat på områdenas samlade lämplighet snarare än på enskilda faktorer.



Särskild hänsyn har tagits till sådant som bedöms ha stor betydelse för genomförande och tid, exempelvis behov av evakuering av befintliga boenden, tekniska begränsningar eller konkurrerande markanvändning. I flera fall har dessa faktorer varit avgörande i den samlade bedömningen.

Övergripande lokalbehov

För att belysa olika möjliga lösningar har tre alternativa scenarier tagits fram för nytt vård- och omsorgsboende (SÄBO) för äldre i Vadstena. Scenarierna omfattar ett nytt större boende om cirka 120 platser samt två mindre boenden om cirka 55-65 platser, som ersättning för Vätterngården eller Wasagården. Alternativen bygger på samma grundläggande planeringsprinciper och redovisar konsekvenser för byggnadsvolym, markbehov och utemiljö i ett tidigt planeringsskede.

Generella utgångspunkter för de redovisade skattningarna av ytor

- Siffrorna avser kvadratmeter
- Ungefärlig total yta per lägenhet BTA (bruttoarea) SÄBO med stödjande funktioner ligger på runt 75–90 m².
- Bebyggelsens fotavtryck – BYA (byggnadsarea) är beräknad på 2 våningsplan.

120 lägenheter SÄBO samt övrig äldreomsorg och vårdcentral

Scenario med nytt vård- och omsorgsboende (SÄBO) om 120 platser, lokaler för hemsjukvård och hemtjänst samt lokaler för vårdcentral och folktandvård.

Underlaget utgörs av en vidaretolkning av befintligt utredningsunderlag knutet till vårdboendeutredningen samt aktuella generella nyckeltal.

Verksamhet	Parkering, angöring, gård	BTA	BYA	Tomtyta
SÄBO 120 lägenheter	9700	10 800	5400	15 100
Hemsjukvård	500	300	150	650
Hemtjänst	600	600	300	900
Vårdcentral (inkl. folktandvård)	2000	3000	1500	3500
Schablonpåslag ca 30 %				
Gränsytor, dagv. terräng	5800			5800
Totalt	18 600	14 700	7350	25 950 m²



Ersättning Wasagården SÄBO samt övrig äldreomsorg och vårdcentral

Scenario med nytt vård- och omsorgsboende om ca 65 platser (ersättning av Wasagården), lokaler för hemsjukvård och hemtjänst samt lokaler för vårdcentral och folktandvård.

Underlaget utgörs av en vidaretolkning av befintligt utredningsunderlag knutet till vårdboendeutredningen samt aktuella generella nyckeltal.

Verksamhet	Parkering, angöring m.m.	BTA	BYA	Tomtyta
SÄBO ca 65 lägenheter	5200	6100	3050	8250
Hemsjukvård	500	300	150	650
Hemtjänst	600	600	300	900
Vårdcentral (inkl. folktandvård)	2000	3000	1500	3500
Schablonpåslag 30 % –				
Gränsytor, dagv. terräng	3400			3400
Totalt	11 700	10 000	5000	16 700 m²

Ersättning Vätterngården SÄBO samt övrig äldreomsorg och vårdcentral

Scenario med nytt vård- och omsorgsboende om 55 platser (ersättning av Vätterngården), lokaler för hemsjukvård och hemtjänst samt lokaler för vårdcentral och folktandvård.

Underlaget utgörs av en vidaretolkning av befintligt utredningsunderlag knutet till vårdboendeutredningen samt aktuella generella nyckeltal.

Verksamhet	Parkering, angöring m.m.	BTA	BYA	Tomtyta
SÄBO ca 55 lägenheter	4500	5000	2500	7000
Hemsjukvård	500	300	150	650
Hemtjänst	600	600	300	900
Vårdcentral (inkl. folktandvård)	2000	3000	1500	3500
Schablonpåslag 30 % –				
Gränsytor, dagv. terräng	3400			3400
Totalt	11 000	8900	4450	15 450 m²



VADSTENA
KOMMUN

Slutsats kring ytor

- Ett samlat område för en samlokalisering med SÄBO, hemtjänst och hemsjukvård samt vårdcentral inklusive folktandvård kräver ett utredningsområde på ca **1,6 – 2,6 ha** beroende på det särskilda boendets storlek och utformning av gemensamma ytor.
- Störst flexibilitet ges med den större ytan på 2,6 ha utifrån att den ger möjlighet för att rymma en samlokalisering innefattande dagens båda vårdboenden med 120 platser. Oaktat om det sker som ett samordnat utbyggnadsprojekt eller i en etappvis utbyggnad.
- För att uppnå yteffektiviteten vid etappvis utbyggnad krävs att bebyggelsen utformas med möjlighet att byggas till över tid.



Områdesvisa analyser

Mot bakgrund av ovanstående förutsättningar och kriterier redovisas i följande avsnitt en områdesvis analys av de lokaliseringsalternativ som identifierats i studien. Varje område beskrivs utifrån sina specifika förutsättningar, följt av en bedömning mot kriterierna och en samlad analys av planerings- och genomförandeförutsättningar.



Översiktlig områdeskarta över Vadstena stad

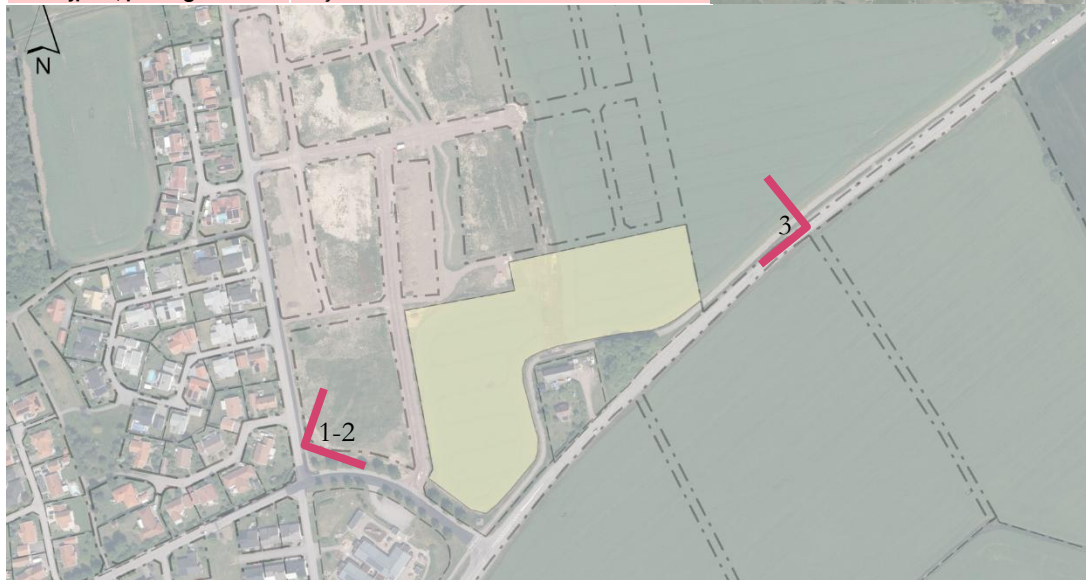
Områden som studerats är följande,

- 1 - Område i anslutning till Karlsfrid
- 2 - Norra Kvissberg
- 3 - Område längs Birgittas väg/Skänningevägen
- 4 - Område vid Cirkusplatsen
- 5 - Område inom Birgittaområdet
- 6 – Utökning vid Vätterngården
- 7 - Utökning vid Wasagården
- 8 - Silotomten inom hamnområdet
- 9 - Pilörten 1
- 10 - Område längs Kungsgårdsvägen



1 - Område i anslutning till Karlsfrid

Markförutsättningar	
Markareal	2,6 ha
Markslag	Jordbruksmark
Ägoförhållanden	Kommunägd mark
Riksintressen/skydd m.m.	
Riksintressen	Påverkan på riksint. staden avs. siluett och "stadsfront"
Strandskydd	Nej
Övriga skydd	Närliggande verksamhet/liten påverkan
Planförutsättningar	
Översiktsplan; förenlighet	Ja
Översiktsplan; markanvändning	Verksamheter och bostäder
Detaljplan; planlagt	Nej



Förutsättningar

Området i anslutning till Karlsfrid är beläget vid en av Vadstenas entréer och utgör idag obebyggd mark. Området är inte planlagt och kräver framtagande av ny detaljplan. Området ligger utanför riksintresset för Vadstena stad.

Marken utgörs av jordbruksmark. Tidigare har en näringsverksamhet i form av en billackeringsfirma funnits i anslutning till området. Verksamheten är idag avregistrerad. Det finns därmed inga pågående verksamheter inom området som kräver evakuering eller omlokalisering vid ett genomförande.

Området gränsar till det planerade rekreations- och dagvattenstråket i Karlsfrid med koppling mot Tycklinge rekreationsområde. Kollektivtrafik finns i direkt anslutning till området.



VADSTENA
KOMMUN



Karlsfrid vy 1



Karlsfrid vy 2



Karlsfrid vy 3

Bedömning utifrån kriterier

Utifrån kriteriet flöden och tillgänglighet bedöms området ha goda förutsättningar för personal, besökare och sjuktransporter. Läget längs den norra infarten innebär ett avstånd på knappt en kilometer till centrum samt goda kollektivtrafikförbindelser, vilket ger ett välfungerande läge för kommunal vårdverksamhet. I vilken grad området uppfattas som perifert varierar beroende på tätortens storlek, vem som gör bedömningen samt närområdets utformning och hur vägar samt gång- och cykelstråk är ordnade. Även om läget av vissa uppfattas som perifert bör det ses i ljuset av planerad utbyggnad, möjligheten till blandad stadsbebyggelse och förutsättningarna för framtida serviceutveckling i området.



VADSTENA
KOMMUN

När det gäller identitet samt stads- och landskapsbild finns kvaliteter i form av utblickar mot Vättern, det öppna åkerlandskapet och stadens siluett. Dessa kvaliteter innebär samtidigt att området har en viss känslighet ur siluett- och stadsfrontsperspektiv, bland annat avseende riksintresset för kulturmiljö. Ny bebyggelse kommer att påverka upplevelsen av staden vid infarten norrifrån, vilket ställer krav på volymhantering, materialval, färgsättning och placering i relation till siktlinjer och topografi.

Avseende park och rekreation bedöms närheten till planerade gröna stråk vara en kvalitet för både boende och personal. Området ger förutsättningar för utevistelse i en sammanhängande grön miljö med kopplingar till det omgivande landskapet.

Utifrån kriterierna storlek, form och disponering bedöms området ha kapacitet att rymma det större alternativet om cirka 120 platser, lokaler för hemsjukvård och hemtjänst samt lokaler för vårdcentral och folktandvård.

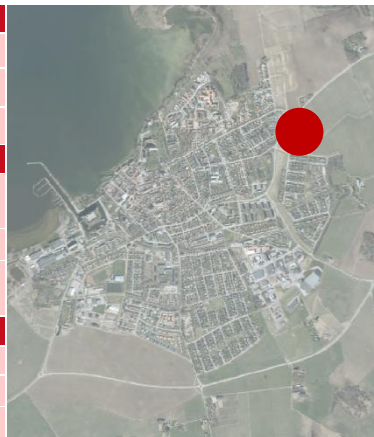
Samlad bedömning

Planerings- och genomförandekomplexiteten bedöms som medelhög. De huvudsakliga utmaningarna är kopplade till en anpassning gentemot landskapsbilden och riksintresset för kulturmiljön. Vadstena stads krav på siktlinjer snarare än till tekniska eller juridiska hinder. Att området utgör jordbruksmark innebär att ett ianspråktagande behöver motiveras och prövas i den fortsatta planprocessen, där behovet av mark för samhällsviktiga funktioner vägs mot andra intressen. Sammantaget bedöms området ha goda förutsättningar att rymma både det större och de mindre lokaliseringalternativen.



2 - Norra Kvissberg

Markförutsättningar	
Markareal	2,8 ha
Markslag	Jordbruksmark
Ägoförhållanden	Kommunägd mark
Riksintressen/skydd m.m.	
Riksintressen	Påverkan på riksint. staden avs. siluett och "stadsfront"
Strandskydd	Nej
Övriga skydd/risker	Närliggande verksamhet/liten påverkan. Besöksmål - viktig entré
Planeringsförutsättningar	
Översiktsplan; förenlighet	Ja
Översiktsplan; markanvändning	Bostäder, vård och skola
Detaljplan; planlagt	Ja - Vård, bostäder, centrum



Förutsättningar

Norra Kvissberg är beläget i den norra delen av Vadstena tätort. Området, i anslutning till Kvissberg, ligger vid en av Vadstenas entréer och utgörs idag av obebyggd mark. Det angränsar till villaområde och förskolan Omma i nordost samt till bostadsområdet Kvissberg i söder. Området är planlagt för bostäder, vård och centrumverksamhet. Området ligger utanför riksintresset för Vadstena stad.



VADSTENA
KOMMUN



Norra Kvissberg vy 1

Bedömning utifrån kriterier

Utifrån kriteriet flöden och tillgänglighet bedöms området ha goda förutsättningar för personal, besökare och sjuktransporter. Närheten till planerad pendlarparkering inom området samt befintlig busshållplats bedöms som en fördel ur personal- och besökarperspektiv samt för anhöriga.

Ur ett identitets- och stadsbildsperspektiv bedöms Norra Kvissberg vara jämförbart med Karlsfrid, det finns kvaliteter i form av utblickar mot Vättern, det öppna åkerlandskapet och stadens siluett. Området är synligt längs staden viktigaste entré norrifrån samt från omgivande landskap, vilket innebär att ny bebyggelse påverkar upplevelsen av stadens siluett och utbredning. Detta ställer krav på gestaltning, volymuppbyggnad, materialval och färgsättning.

Avseende park och rekreation finns kopplingar till befintliga och planerade stråk som knyter samman Norra Kvissberg med Karlsfrid och vidare mot Tycklingestråket. Detta ger möjligheter till utevistelse och rörelse för både boende och personal.

Utifrån kriterierna storlek, form och disponering bedöms området ha kapacitet att rymma det större alternativet om cirka 120 platser, lokaler för hemsjukvård och hemtjänst samt lokaler för vårdcentral och folktandvård.

Samlad bedömning

Planerings- och genomförandekomplexiteten bedöms som låg. De huvudsakliga utmaningarna är kopplade till anpassning av bebyggelsemiljön i förhållande till stadsbild och landskap. I området finns inga konkurrerande intressen (undantaget arrende för jordbruksmark) vilket är en fördel. Att området utgör jordbruksmark innebär i det här sammanhanget att frågan redan prövats i den gällande och nyligen antagna detaljplanen. Sammantaget bedöms Norra Kvissberg ha goda förutsättningar att rymma både det större och de mindre lokaliseringsalternativen.



3 - Område längs Birgittas väg / Skänningevägen

Markförutsättningar	
Markareal	2,7 ha
Markslag	Jordbruksmark
Ägoförhållanden	Kommunägd mark
Riksintressen/skydd m.m.	
Riksintressen	Inget
Strandskydd	Nej
Övriga skydd/risker	Järnväg
Planeringsförutsättningar	
Översiktsplan; förenlighet	Ja
Översiktsplan; markanvändning	Bostäder
Detaljplan; planlagt	Ja - Park eller plantering



Förutsättningar

Området längs Birgittas väg och Skänningevägen är beläget utmed ett genomfartsstråk i Vadstena. Området är långsmalt, och ligger i delar lågt i förhållande till angränsande väg. Området gränsar till småskalig bostadsbebyggelse i ett plan. I anslutning till området finns museijärnvägen, vilket kan innebära behov av hänsyn till avstånd, säkerhet och eventuella störningar. Området ligger utanför riksintresset för Vadstena stad.



VADSTENA
KOMMUN



Längs Birgittas väg / Skänningevägen vy 1

Bedömning utifrån kriterier

Avseende flöden och tillgänglighet är området lätt att nå med bil via genomfartsvägen. Kollektivtrafik finns i direkt anslutning. Tillgängligheten är avhängig att in- och utfarter löses längs Skänningevägen/Birgittas väg. Utifrån området form och avsaknad av anslutningar idag bedöms ett antal nya infarter direkt från Skänningevägen/Birgittas väg krävas. Utformning av in- och utfarter behöver ske med hänsyn till trafiksäkerhet.

Ur identitets- och stadsbildsperspektiv bedöms området vara mindre känsligt än Karlsfrid och Norra Kvissberg. Däremot innebär närheten till småskalig bostadsbebyggelse att frågor om skala, insyn, skuggning och påverkan på angränsande boendemiljö blir central. Bebyggelsens placering och volym bedöms därmed starkt begränsas för att minska påverkan på närliggande bostäder och för att inte påverkas negativt av genomfartsvägen.

När det gäller park och rekreation finns inga tydliga fördelar idag, dock finns möjlighet att knyta an till befintligt grönstråk genom Kvissberg med möjlighet att stärka och anpassa det för en bättre attraktivitet knutet till äldreomsorg. Trots detta bedöms att möjligheten till utvistelse i hög grad behöver lösas inom den egna fastigheten.

Storleksmässigt finns möjlighet att i området rymma det större alternativet om cirka 120 platser, lokaler för hemsjukvård och hemtjänst samt lokaler för vårdcentral och folktandvård men tomtens form innebär begränsningar i hur bebyggelse, angöring, logistik och utemiljöer kan utformas.

Samlad bedömning

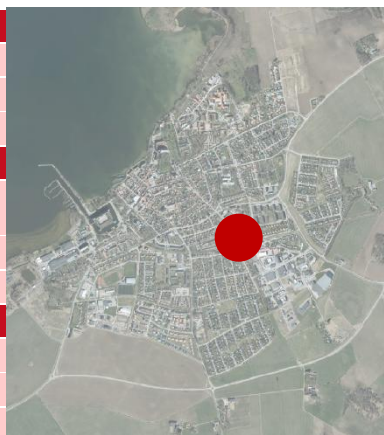
Planerings- och genomförandekomplexiteten bedöms som medelhög till hög. Utmaningarna är främst kopplade till tomtens form och anpassning mot befintlig bostadsbebyggelse. Attraktivitet av ett boende här bedöms minska utifrån att den väldigt långsmala tomten orienterar sig längs med genomfartsvägen.

Området bör kunna rymma både det större och de mindre lokaliseringalternativen, men med större begränsningar av utformning än i flera av de andra lokaliseringalternativen.



4 - Område vid Cirkusplatsen

Markförutsättningar	
Markareal	1,1 ha
Markslag	Park
Ägoförhållanden	Kommunägd mark
Riksintressen/skydd m.m.	
Riksintressen	Bedöms ej relevant/ligger ej inom riksintresse
Strandskydd	Nej
Övriga skydd/risker	Allé
Planeringsförutsättningar	
Översiktsplan; förenlighet	Nej
Översiktsplan; markanvändning	Grönområde
Detaljplan; planlagt	Ja - Park eller plantering



Förutsättningar

Området vid Cirkusplatsen är centralt beläget men är begränsat till en i sammanhanget liten yta. Platsen används idag för flera funktioner. Bland annat, med glest intervall men likväl, årligen återkommande cirkusverksamhet samt med regelbundet intervall för fritids- och spontanaktiviteter för barn och unga från närliggande skolor. Inom området finns även teknisk infrastruktur i form av en återvinningsstation. Området ligger utanför riksintresset för Vadstena stad.



VADSTENA
KOMMUN

Bedömning utifrån kriterier

Området ligger relativt centralt, med närhet till gång- och cykelstråk och nybyggt centralkök. Kollektivtrafik finns några hundra meter bort längs Birgittas väg.

Avståndet kan, för vissa grupper i samhället, vara försvårande ur tillgänglighetssynpunkt och Östgötatrafiken har meddelat att nya busslinjedragningar inte är aktuellt.

När det gäller identitet och stadsbild är området en del av ett sammanhang som idag nyttjas för tillfälliga och publika aktiviteter. En permanent bebyggelse skulle förändra platsens karaktär och innebära att befintliga användningar trängs undan eller behöver omlokaliseras.

Områdets begränsade storlek bedöms innebära att varken det större och de mindre lokaliseringalternativen ryms. Däremot skulle ett mindre boende om cirka 55–65 platser kunna rymmas inom området, men då utan lokaler för hemsjukvård, hemtjänst, vårdcentral och folktandvård.

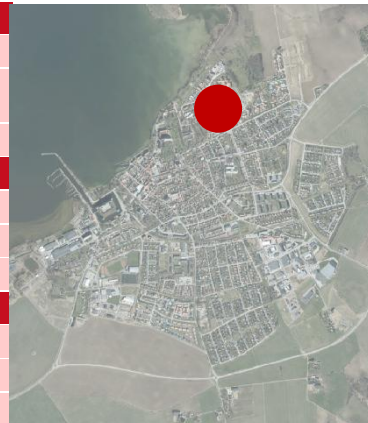
Samlad bedömning

Planerings- och genomförandekomplexiteten bedöms som hög. Begränsad tomtstorlek, teknisk infrastruktur och konkurrerande markanvändningar innebär sammantaget att området bedöms mindre lämpligt för studiens syfte.



5 - Område inom Birgittaområdet

Markförutsättningar	
Markareal	3 ha
Markslag	lanspråktagen mark/Fd. institutionsbebyggelse
Ägoförhållanden	Kommunägd mark
Riksintressen/skydd m.m.	
Riksintressen	Riksint. staden omfattar de västra delarna
Strandskydd	Nej
Övriga skydd	Kulturmiljö i detaljplan, ÖP och KMP
Planeringsförutsättningar	
Översiktsplan; förenlighet	Ja
Översiktsplan; markanvändning	Bostäder, centrum och vård
Detaljplan; planlagt	Ja - Centrum



Förutsättningar

Birgittaområdet har ett centralt och attraktivt läge i staden. Kommunen har även sedan tidigare planerat för en ny vårdcentral i området och Vätterngården ligger i närheten. Aktuellt område utgör ”kärnan” av det tidigare institutionsområdet Birgitta sjukhus vilket innefattar byggnader med höga kulturhistoriska värden. Västra delen av området ligger inom riksintresset för Vadstena stad. Området och befintlig bebyggelse omfattas av detaljplan 28 Birgittatorget antagen i kommunfullmäktige 1994-02-17 med skyddsbestämmelser q - *Värdefull miljö. Ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningarna. Ny bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.* En tolkning av vad detta innebär framgår i den utredning som



Östergötlands museum gjorde 2019 som underlag för en ny fördjupad översiktsplan för området. Här framgår bland annat att,

- Bibehålla den enkla parkkaraktären och gångstråken. Byggnaderna ligger spridda men genom gångar och gator binds de samman och deras sammanhang bevaras.
- Torgets karaktär med centrumliknande bebyggelse är viktig för att understryka områdets självständighet som en egen stadsdel.
- Eventuell framtida parkering på torget bör återgå till ett äldre system, då bilarna stod parkerade mot byggnaderna E2 och A. Detta bidrar till att öppna upp siktlinjen längs med den tidigare huvudentrén.
- Genom nytillkommen bebyggelse i sjukhusområdets ytterkanter har området krympt och en del av den ursprungligen öppna känslan har försvunnit. Det är viktigt att denna öppna rumslighet inte minskas ytterligare.
- Eventuell nybebyggelse ska underordnas den befintliga miljön, t ex när det gäller volym.
- Befintliga byggnader fylls med verksamheter som är lämpliga för husen. Detta för att man t ex ska kunna ha kvar befintliga fönster av olika typer.
- Bebyggelsen runt Birgittatorget får allmän användning, t ex café/restaurang, musik och teater eller kontor (administrationsbyggnaden).

I Vadstenas kulturmiljöprogram framtaget av WSP och antaget i Kommunfullmäktige 2025 framgår vidare under råd och riktlinjer att,

- Sjukhusmiljöns övergripande bebyggelsestruktur ska bevaras.
- Sjukhusbyggnadernas ursprungliga arkitektoniska uttryck och funktion ska bevaras och vara vägledande vid renovering och ombyggnad.
- Ursprungliga byggnadsdetaljer ska värnas, exempelvis fönster, portar och armaturer i originalutförande.
- Utemiljön ska fortsatt präglas av grönska i form av äldre uppvuxna träd, alléer, fruktträd och gräsytor som genomkorsas av gångvägar. Dessa stärker miljöns värden och ska tas i beaktande vid planering och lovprövning.
- Torgets funktion som central mötesplats ska bevaras. Siktlinjer mot torget ska värnas.
- Vid förtätning bör stor hänsyn tas till områdets befintliga planstruktur. Områdets öppna karaktär bör bevaras och inte förtätas ytterligare. Ny bebyggelse bör placeras utanför de delar som ännu inte förtätats.
- Befintliga byggnader bör fyllas med lämpliga verksamheter som inte kräver omfattande anpassning av byggnaderna.
- Sambandet med de äldre vårdinrättningarna koncentrerade runt klostret är viktiga att bibehålla.
- Vid ändring i miljön bör antikvarisk sakkunnig medverka i planprocess samt vid bygglov som kan påverka miljöns värden och karaktärsdrag.



VADSTENA
KOMMUN

Totalt omfattar området byggnader med cirka 12 000 m² bruttoarea, och hyrs i delar ut till privata och kommunala verksamheter. Det finns även externa intressenter som visat intresse för att hyra eller köpa lokaler inom området. Parallellt pågår ett uppdrag att utveckla och omvandla området, och kommunen har preliminärt bedömt det egna lokalbehovet till omkring 1 500–2 000 m².



Vy mot söder

Bedömning utifrån kriterier

Avseende flöden och tillgänglighet finns begränsningar med dagens infrastruktur då all biltrafik samt transporter till och från området går via mindre lokalgator. Även logistiken har visat sig vara komplicerad, både under ett byggskede och i färdig anläggning. Detta mot bakgrund av den utveckling med ytterligare bostäder, verksamheter och byggnationer som skett i området på senare år vilket har belastat trafiknätet i omgivande villakvarter. En ytterligare utökning skulle därmed riskera belasta en redan ansträngd trafiksituation där det bedöms som mycket komplext och kostsamt att genomföra större infrastrukturförändringar.

Ur identitets- och stadsbildsperspektiv bedöms området ha mycket goda kvaliteter med sitt läge mitt i staden. Även när det gäller park och rekreation finns tydliga fördelar. En risk är dock att kvaliteterna som området innehar gällande park och rekreation, förloras om området kompletteras med omfattande ny bebyggelse och verksamheter som kräver logistikåtgärder och stora parkeringsytor.

Området innefattar befintlig bebyggelse med höga kulturvärden vilka är skyddade genom q-bestämmelse i gällande detaljplan. Det innebär att stor hänsyn behöver tas till befintlig bebyggelse. Ny bebyggelse ska dessutom utformas med särskild hänsyn till omgivningen. Verksamheterna behöver därmed i hög grad anpassa sig till



byggnadernas förutsättningar och omvänt är möjligheterna att anpassa byggnaderna efter verksamheternas behov begränsade.

Kollektivtrafik finns inom ca 800 meter, utmed Birgittas väg. Avståndet kan, för vissa grupper i samhället, vara försvårande ut tillgänglighetssynpunkt och Östgötatrafiken har meddelat att nya busslinjedragningar inte är aktuellt.

Om man ser till hela ytan finns en teoretisk möjlighet att storleksmässigt rymma det större alternativet om cirka 120 platser, lokaler för hemsjukvård och hemtjänst samt lokaler för vårdcentral och folktandvård, med det bedöms inte vara realistiskt utifrån områdets förutsättningar gällande kulturmiljö, trafikfrågor samt att hitta ersättningslokaler för både befintliga externa och interna hyresgäster.

En av områdets fördelar bedöms ligga i närheten till Vätterngården och att en ersättning av Wasagården då skulle kunna vara aktuell i del av området. Men även här innebär det att hantera rivningar eller ombyggnationer, vilket är osäkert huruvida det är möjligt, samt konkurrerande lokalbehov vilket bedöms medföra långa och fördröjande utrednings- och genomförandeprocesser.

Samlad bedömning

Planerings- och genomförandekomplexiteten bedöms som mycket hög. Området innebär betydande avvägningar mellan kulturmiljö, befintlig användning och framtida behov, med risker kopplade till tid, kostnad och genomförbarhet.

Som alternativ i lokaliseringsstudien, bedöms det större alternativet orealistiskt att genomföra. Däremot skulle det mindre lokaliseringsalternativet, att del av området tas i anspråk för en ersättning av Wasagården, fortsatt kunna vara ett alternativ. Inte heller detta bedöms dock vara ett konkurrenskraftigt alternativ då det fortsatt kvarstår att,

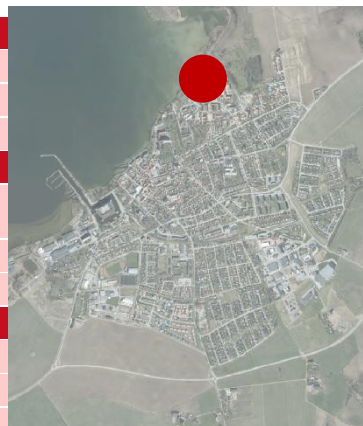
- bekosta en utbyggnad som underlättar trafiksituationen
- långa osäkra planeringsprocesser knutna till dagens kulturmiljöskydd
- försvårande omständigheter tids- och kostnadsmässigt vid ombyggnad och anpassningar i befintlig bebyggelsestruktur

En annan risk med att bibehålla hela området som ett framtida alternativ för en samlokaliserad äldreomsorg och vårdcentral är att det kan förhindra alternativa utvecklingar på längre sikt. Det skulle kunna innebära att kommunen behöver invänta och för kommande år avslå förfrågningar om uthyrning och markköp. Det i sin tur riskerar leda till kostnadsmässiga obalanser avseende fortsatt stor andel tomställda lokaler men med ett fortsatt kommunalt drifts- och underhållsansvar i området.



6 – Utökning vid Vätterngården

Markförutsättningar	
Markareal	1,2ha (0,6ha utgörs av bef. fastighet)
Markslag	lanspråktagen mark/SÄBO
Ägoförhållanden	Privatägd mark
Riksintressen/skydd m.m.	
Riksintressen	Riksint. staden avs. siluett och "stadsfront"
Strandskydd	Ja
Övriga skydd/risker	Strandskydd, friluftsliv, RPS
Planeringsförutsättningar	
Översiktsplan; förenlighet	Ja
Översiktsplan; markanvändning	Bostäder och vård
Detaljplan; planlagt	Ja - Bostäder



Förutsättningar

Vätterngården ägs av HSB och rymmer i sin nuvarande form ett attraktivt och uppskattat boende. Tomten är begränsad i storlek och ligger nära rekreations- och strandmiljö med strandskydd. I alternativet föreslås en ombyggnation och utökning av området i norr i syfte att anpassa boendet till dagens vårdbehov samt öka kapaciteten och möjliggöra för fler vårdboendeplatser. En utbyggnad skulle innebära att rekreationsytor och kolonilotter längs Birgittastranden tas i anspråk vilka idag ägs av Vadstena kommun.



VADSTENA
KOMMUN

Det befintliga parkeringsbehovet ryms inte inom den egna fastigheten utan är idag förlagt till angränsande fastigheter, vilket utgör en försvarande förutsättning vid en utökning. En utbyggnad skulle sannolikt förutsätta en överenskommelse mellan kommunen och HSB om en ut- eller ombyggnad samt att kommunen anvisar eller upplåter mark till bolaget för de utökade markbehoven.

För att genomföra en om- eller nybyggnation krävs antingen evakuering av befintliga boende till tillfälliga lokaler under byggtiden, eller att verksamheten bedrivs parallellt med en etappvis utbyggnad i norr.

Området ligger utanför riksintresset för Vadstena stad.



Vy mot söder

Bedömning utifrån kriterier

Utifrån kriteriet flöden och tillgänglighet bedöms förutsättningarna för parkering och transporter som mindre goda. Avståndet till kollektivtrafik är cirka 800 meter, vilket får anses långt i ett Vadstenaperspektiv.

Närheten till Vätternstranden, klosterområdet och rekreativmöjligheter är en stor kvalitet kopplat till identitet, stads- och landskapsbild samt park och rekreation. En utökad bebyggelse i nuvarande kolonilottsområde skulle innebära att befintlig användning trängs undan. Befintliga boenden i Vätterngården riskerar också att få en skymd utsikt och förlora en del av de kvaliteter med grönska och utblickar som boendet erbjuder idag.



VADSTENA
KOMMUN

Trots en utökning av området bedöms endast att ett boende i storleksordningen 55–65 platser kan rymmas inom området exklusive övrig samlokalisering. Sannolikt krävs evakuering i perioder vilket innebär påfrestningar för de boende och ökade kostnader för kommunen. En utbyggnad bedöms påverka kvaliteten i redan befintliga boenden, där utblickar försvinner och dagsljusförhållanden riskerar försämrans.

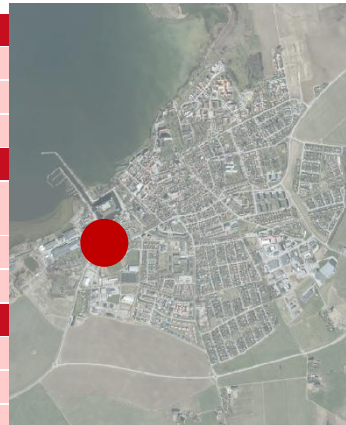
Samlad bedömning

Planerings- och genomförandekomplexiteten bedöms som mycket hög. Evakuering, logistik och konkurrerande intressen är en avgörande faktor som talar emot området som lämpligt lokaliseringalternativ. Även strandskyddet bedöms vara en försvårande faktor.



7 - Utökning vid Wasagården

Markförutsättningar	
Markareal	1,5 ha (parkering utanför fastigheten)
Markslag	lanspräktagen mark/SÄBO
Ägoförhållanden	Kommunägd mark
Riksintressen/skydd m.m.	
Riksintressen	Riksintresse staden avs. siluett och "stadsfront"
Strandskydd	Nej
Övriga skydd/risker	Järnväg
Planeringsförutsättningar	
Översiktsplan; förenlighet	Ja
Översiktsplan; markanvändning	Bostäder och vård
Detaljplan; planlagt	Ja - Allmänt ändamål



Förutsättningar

Wasagården ägs av det kommunala bostadsbolaget VFAB och ligger centralt i staden i ett attraktivt läge. Området omfattar befintligt boende och därutöver yta utanför fastigheten mot järnvägsområdet som redan idag ianspråkats för parkering. Möjligheten att öka byggnadshöjd och volym är begränsad med hänsyn till närheten till slottet och påverkan på stadsbilden. Området ligger i nära anslutning till men utanför riksintresset för Vadstena stad.

Bedömning utifrån kriterier

Närheten till centrum och slottsmiljön utgör en värdefull kvalitet, likväl är områdets läge i förhållande till kollektivtrafik och logistik bra. Området bedöms endast kunna rymma ett boende i ungefär samma storlek som idag. Ett genomförande förutsätter evakuering av befintliga boende under byggtid, vilket bedöms medföra både praktiska och ekonomiska negativa konsekvenser. Mer om detta och svårigheterna kring detta framgår i vårdboendeutredningen.



VADSTENA
KOMMUN

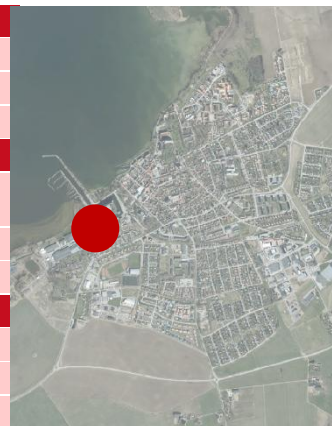
Samlad bedömning

Planerings- och genomförandekomplexiteten bedöms som mycket hög. Begränsningar avseende närhet till riksintresset och byggnadsminnesområdet för slottet samt utvecklingspotential och evakueringsbehov vid ett genomförande inverkar negativt på området som lokaliseringalternativ.



8 - Silotomten inom hamnområdet

Markförutsättningar	
Markareal	0,6 ha
Markslag	lanspråktagen mark/Parkering
Ägoförhållanden	Kommunägd mark
Riksintressen/skydd m.m.	
Riksintressen	E1 - omfattar mindre del i öster. Riksintr. staden avs. siluett / "stadsfront"
Strandskydd	Nej
Övriga skydd/risker	Närliggande industrier
Planeringsförutsättningar	
Översiktsplan; förenlighet	Ja
Översiktsplan; markanvändning	Centrum
Detaljplan; planlagt	Ja - Industriändamål



Förutsättningar

Silotomten är belägen inom hamnområdet och är, i de delar som ägs av kommunen, begränsad i ytstorlek. Men även om eventuella markförvärv i anslutning till området skulle göras skulle det vara närapå omöjligt att erhålla en yta som rymmer ett boende på 55–65 bostäder i enbart två våningsplan.

Området är planlagt för industriändamål och omges av befintliga verksamheter. I tidigare visioner har området pekats ut som strategiskt för annan utveckling, såsom mobilitetshub innehållande parkering och service.

Området ligger i direkt anslutning till riksintresset för Vadstena stad och närheten till byggnadsminnesområdet för slottet och hänsynstagande till detsamma är en viktig förutsättning vid ny bebyggelse här.



VADSTENA
KOMMUN



Silotomten vy 1

Bedömning utifrån kriterier

Utifrån de begränsade ytförutsättningarna bedöms, för att rymma åtminstone ett nytt vårdboende på 55–65 platser undantaget övriga samlokaliseringsverksamheter, att ett nytt boende uppförs i 5–6 våningar. Det skulle innebära svårigheter ur både verksamhets- och gestaltningsperspektiv med begränsningar avseende byggnadsminnesområdet för slottet och risk för störningar utifrån påverkande omgivande industriell verksamhet. Närheten till industriell verksamhet kan även innebära, vice versa, begränsningar för verksamheterna runtomkring att finnas kvar och utvecklas.

Samlad bedömning

Planerings- och genomförandekomplexiteten bedöms som mycket hög. Ytstorlek och omgivningsbegränsningar inverkar starkt negativt på området som lokaliseringsalternativ.



VADSTENA
KOMMUN

9 - Pilörten 1

Markförutsättningar	
Markareal	2,9 ha
Markslag	Jordbruksmark
Ägoförhållanden	Kommunägd mark
Riksintressen/skydd m.m.	
Riksintressen	Riksintr. staden avs. siluett/"stadsfront"
Strandskydd	Nej
Övriga skydd/risker	Besöksmål - viktig entré, Värdefull kulturmiljö - Kungs Starby
Planeringsförutsättningar	
Översiktsplan; förenlighet	Ja
Översiktsplan; markanvändning	Verksamheter, bostäder och vård
Detaljplan; planlagt	Ja - Handel skrymmader varor m.m.



Förutsättningar

Fastigheten Pilörten 1 är belägen vid den södra infarten till Vadstena, i anslutning till Kungs Starby gård längs Kungsgårdsvägen och Ödeshögsvägen. Bussen passerar längs med Ödeshögsvägen. Området ligger inom invallningsföretag som gjordes i samband med en omdragning av Mjölnaån på 1960-talet i syfte att tillskapa mer brukningsbar



VADSTENA
KOMMUN

åkermark i området. Invallningsföretaget får, förenklat, inte påverkas och särskilda tekniska lösningar kan komma att krävs vid ett ianspråktagande av marken. Uppfyllnad av området krävs. Det bör dock påpekas att marken relativt nyligen har planlagts för verksamhetsändamål och att erforderliga utredningar av markens lämplighet har genomförts, liksom åtgärder inom området för att säkerställa dess användbarhet, såsom byggande av en dagvattendamm och den nya Kungsgårdsvägen. Området ligger utanför riksintresset för Vadstena stad men i direkt anslutning till utpekade kulturmiljön Kungs Starby gård.



Pilörten 1 vy 1



Pilörten 1 vy 2



Pilörten 1 vy 3



VADSTENA
KOMMUN

Bedömning utifrån kriterier

Läget ger en god tillgänglighet avseende kollektivtrafik, logistik och service för brukare, personal och besökare. Ett nytt hållplatsläge bedöms kunna anordnas längs med Ödeshögsvägen i direkt anslutning till området. När det gäller identitet samt stads- och landskapsbild finns kvaliteter i form av utblickar mot Vättern, det öppna åkerlandskapet, stadens siluett och Omberg. Dessa kvaliteter innebär samtidigt att området är känsligt ur siluett- och stadsfrontperspektiv och påverkan av upplevelsen av stadsentrén och miljön kring Kungs Starby gård. Det innebär att särskilda krav på gestaltning och placering samt skala måste beaktas.

När det gäller park och rekreation saknas etablerade grönytor i direkt anslutning, vilket innebär att utemiljöer i huvudsak behöver lösas inom eller i anslutning till fastigheten. Tomtens form och storlek erbjuder dock goda möjligheter att skapa trivsamma gårdar och rekreationsytor för boende och besökare.

Utifrån kriterierna storlek, form och disponering bedöms området ha kapacitet att rymma det större alternativet om cirka 120 platser, lokaler för hemsjukvård och hemtjänst samt lokaler för vårdcentral och folktandvård.

Samlad bedömning

Planerings- och genomförandekomplexiteten bedöms som måttlig mot bakgrund av att flera frågor rörande markens lämplighet nyligen utretts i gällande detaljplan. Investeringar i form av ny väg och dagvattendamm har redan genomförts. Området har tydligen fördelar då det är enkelt att nå och ligger nära service och kollektivtrafik, men kräver genom sitt läge vid en viktig entré att noggranna avvägningar avseende gestaltning och tekniska förutsättningar görs.



10 - Område längs Kungsgårdsvägen

Markförutsättningar	
Markareal	2,7 ha
Markslag	Obebyggd/impediment
Ägoförhållanden	Kommunägd mark
Riksintressen/skydd m.m.	
Riksintressen	Nej
Strandskydd	Ja
Övriga skydd/risker	Reningsverk, Invallningsföretag, Industri, Värdefull kulturmiljö-Kungs Starby
Planeringsförutsättningar	
Översiktsplan; förenlighet	Ja
Översiktsplan; markanvändning	Verksamheter
Detaljplan; planlagt	Nej



Förutsättningar

Området längs Kungsgårdsvägen ligger inom samma invallningsföretag som Pilörten 1 men med skillnaden att frågor som berör området och en utbyggnad inom det inte retts ut i någon underliggande detaljplan. Uppfyllnad av området krävs. Vidare ligger området nära reningsverket, ungefär 100-200 meter därifrån. Området är utpekad som möjlig plats för båtuppställning i tidigare detaljplaneprogram och översiktsplanen från 2013. Kollektivtrafik finns några hundra meter bort längs med Ödeshögsvägen.

Området ligger utanför riksintresset för Vadstena stad.



VADSTENA
KOMMUN



Område längs Kungsgårdsvägen vy 1

Bedömning utifrån kriterier

Området har landskapsmässiga kvaliteter med närhet till Vättern och utblickar mot slätten, Omberg och stadssiluetten. Samtidigt innebär lokaliseringen en större utredningsinsats, beläget inom invallningsföretaget med närhet till reningsverk samt konkurrerande markanvändning genom föreslagen placering av båtuppställningsplats.

När det gäller park och rekreation saknas etablerade grönytor i direkt anslutning, men förutsättningar finns att knyta området till Vätternstranden vidare in mot slottet. Området har ett något sämre läge avseende närhet till kollektivtrafik men ligger i övrigt i ett relativt gott logistiskt läge och har en lämplig områdesform och storlek.

Samlad bedömning

Planerings- och genomförandekomplexiteten bedöms som hög till mycket hög. Området är tillräckligt stort och har förutsättningar att vara lämpligt och attraktivt. Osäkerheter kring tekniska förutsättningar och konkurrerande intressen inverkar dock negativt på lokaliseringsförslaget.



Slutsats

Områden med goda förutsättningar för lokalisering

Följande områden bedöms ha goda förutsättningar för lokalisering utifrån rådande markanvändning, tillgänglighet, teknisk försörjning samt begränsade intressekonflikter.

- **I anslutning till Karlsfrid (område 1)** – Fina utblickar över staden och Vättern, god kapacitet samt tillgänglighet och ett bra logistik- och kollektivtrafikläge med möjlighet till samlokalisering samt möjlighet att dra nytta av kommande parkmiljö i Karlsfrid.
- **Norra Kvissberg (område 2)** – Fina utblickar över staden samt slättlandskapet, god kapacitet, god tillgänglighet och ett bra logistik- och kollektivtrafikläge i anslutning till pendelparkering med möjlighet till samlokalisering. Gällande detaljplan möjliggör vårdboende.
- **Fastigheten Pilörten 1 (område 9)** – Fina utblickar över staden, slättlandskapet och Omberg, god kapacitet och ett bra läge ur tillgänglighets- och logistikperspektiv med möjlighet till samlokalisering och i nära anslutning till utbyggd service.

Områden där lokalisering kan prövas under särskilda förutsättningar

Följande områden bedöms kunna vara möjliga för lokalisering, men är förenade med identifierade begränsningar eller intressekonflikter som bedöms kunna driva både kostnader och tid om de väljs.

- **Längs Birgittas väg/Skänningevägen (område 3)** – möjlighet att rymma det större alternativet finns, men tomtens långsmala form, närheten till småskalig bostadsbebyggelse med krav på hantering av insyn och skuggning, närliggande järnväg och in- och utfartssituation innebär ökade krav på utformning och anpassning.
- **Birgittaområdet (område 5)** – attraktivt läge men, vilket framkommit under utredningsprocessen, ett område med hög komplexitet kopplat till kulturmiljövården utifrån dels bedömd svårighet att anpassa befintlig bebyggelse för framtida vårdbehov, dels skyddsbestämmelse (q-märkt i detaljplan gällande varsamhet gentemot den värdefulla kulturmiljön). Vidare finns konkurrerande intressen såsom befintliga verksamheter, externa intressenter och kommunala behov. Slutligen bedöms trafik- och angöringssituationen behöva ses över vid en etablering. Området bedöms endast rymma det minde lokaliseringsalternativet, att del av området tas i anspråk för en ersättning av Wasagården.
- **Område längs Kungsgårdsvägen (område 10)** – Invallningsföretag, låglänt, närhet till reningsverk och större investeringar för att höja kvaliteten i området krävs.



Områden som lokalisering avråds ifrån

Följande områden bedöms ha begränsningar eller en lägre attraktivitet så att de inte kan tillgodose studiens syfte, och avråds därför ifrån att arbeta vidare med.

Avgörande faktorer är framför allt begränsad tomtstorlek, samt hög eller mycket hög planerings- och genomförandekomplexitet:

- **Cirkusplatsen (område 4)** – begränsad tomt storleks- och formmässigt, nuvarande reglering allmän plats – park samt konkurrerande markanvändningar och bristande logistiska fördelar.
- **Utbyggnad av Vättergården (område 6)** – begränsad tomt, bristande logistiska fördelar, strandskyddsproblematik, konkurrerande markanvändningar samt risk att kvaliteter går förlorade vid en utbyggnad.
- **Utbyggnad av Wasagården (område 7)** – begränsade utvecklings- och samlokaliseringmöjligheter, höjrestriktioner kopplade till stadsbilden/riksintresset samt komplext genomförande i enlighet med utredningen om Wasagårdens ersättning.
- **Silotomten inom hamnområdet (område 8)** – mycket begränsad yta, omgivningspåverkan, höga krav på bebyggelseanpassningar samt kan utgöra hinder för omgivande verksamhet.

Sammanfattning av mötesdialoger med politisk styrgrupp

Under arbetsprocessen med framtagande av lokaliseringsstudien har fyra styrgruppsmöten genomförts med gruppledare från samtliga partier i kommunfullmäktige. Inledningsvis presenterades tio möjliga lokaliseringar, där gruppen gavs möjlighet att föreslå ytterligare alternativ. I detta skede framfördes ett önskemål om att utöka Birgittaområdet till cirka 3,1 hektar, så att även områden som Birgittasalen och Cullinar samt före detta Birgittagymnasiet inkluderas.

Gruppen har genomgående uttryckt att det är positivt att pröva ett brett urval av lokaliseringar och har inte sett behov av att tillföra fler områden utöver de presenterade. Därefter har förutsättningar och kriterier redovisats, tillsammans med bakomliggande resonemang. I dessa diskussioner har behovet lyfts av att belysa olika brukargrupper, med fokus på vikten av att belysa lokaliseringen ur olika gruppers perspektiv. Vidare har vikten av att belysa motstående intressen inom respektive område lyfts, liksom behovet av att tydliggöra kriterier kopplade till platsens identitet, exempelvis genom perspektivet ”vad ser jag från mitt fönster?” i relation till särskilt boende (SÄBO).

Vid det tredje mötet enades gruppen om fyra kvarstående områden – utan inbördes rangordning: Norra Kvissberg, söder om Karlsfrid, Pilörten 1 samt Birgittaområdet.



Målsättningen var att vid det avslutande mötet försöka enas om ett förstahandsalternativ, samtidigt som det fortsatt bedömdes värdefullt att behålla ytterligare alternativ om hinder skulle uppstå vid fördjupade utredningar av det prioriterade området.

Inför det sista mötet kompletterades underlaget för de fyra områdena. Partiföreträdare fick då ange vilket eller vilka alternativ som prioriterades i första hand, med förbehållet att vissa behövde förankra sina ställningstaganden internt.

Efter att en återkoppling gjorts kan resultatet sammanfattas enligt nedan,

- SD: Pilörten 1 och Birgittaområdet
- MP: Pilörten 1 och Birgittaområdet
- M: Pilörten 1 och området vid Karlsfrid
- KD: Pilörten 1 och Birgittaområdet
- V: Birgittaområdet och Pilörten 1
- K: Birgittaområdet och Pilörten 1
- S: Pilörten 1 och området vid Karlsfrid
- C: Birgittaområdet och Pilörten 1

Flera partier har även efter mötet framfört önskemål om fördjupade utredningar, främst avseende Birgittaområdet men även Pilörten 1.

Det har även framkommit att gruppen inte bedömer Norra Kvissberg som ett aktuellt lokaliseringsalternativ.

Utifrån styrgruppens diskussioner förordades under det fjärde mötet följande rangordning,

- I första hand Pilörten 1
- I andra hand område inom Birgittaområdet
- I tredje hand område i anslutning till Karlsfrid

Beslutsprocess

Lokaliseringsstudien utgör beslutsunderlag till samhällsbyggnadsnämnden som avses ta ställning till lämplig lokalisering av nytt vårdboende. Lokaliseringsstudien ingår vidare som ett underlag i *Utredning av nytt vårdboende i Vadstena – Organisering av den framtida äldreomsorgen i Vadstena kommun* som ska tas upp för beslut i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige i sin helhet.



VADSTENA
KOMMUN

Källor

Östergötlands museum - RAPPORT 2019:203 – Kulturmiljöanalys

WSP AB - Kulturmiljöprogram Vadstena kommun – antaget i kommunfullmäktige 2025-04-29

Vadstena kommun - Detaljplan 28 – Birgittatorget – antagen i kommunfullmäktige 1994-02-17

extra.skr.se

extra.skr.se/offentliga_fastigheter/publikationer/vardens_lokaler

trafikverket.se - Kol-TRAST - Planeringshandbok för en attraktiv och effektiv kollektivtrafik



VADSTENA
KOMMUN



Gestaltungsförslag

Pilörten 1 - längs Ödeshögsvägen,
Vadstena



VADSTENA
KOMMUN

Innehåll

Kulturmiljö	3
Gestaltungsprinciper	4
Illustrationsförslag	5
Inspirationsbilder	7



VADSTENA
KOMMUN

Kulturmiljö

Stads- och landskapsbild

Området utgör entré till Vadstena tätort från söder och ska anpassas så att,

- det värdefulla mötet mellan odlingslandskap och staden bibehålls
- Värna viktiga siktlinjer mot stadens siluett och märkesbyggnader
- underordna sig i höjd och bidra till en låg och upplevd småskalighet

Riksintresse kulturmiljö Vadstena stad (E1) – påverkan och hänsyn

Vadstena stad är i stora delar utpekad som riksintresse för kulturmiljövården. Den historiska stadskärnan, klostermiljön och Vadstena slott utgör centrala delar av detta riksintresse.

Riksintressets värden uttrycks bland annat genom,

- den medeltida stadens struktur och siluett,
- samspelet mellan stad, slott och det öppna odlingslandskapet,
- ”Märkesbyggnaderna” och deras visuella dominans i stadsbilden

Bedömning av påverkan

Ny bebyggelse inom planområdet riskerar, om den inte anpassas på ett lämpligt vis, att påverka,

- stadens siluett vid en viktig entré
- upplevelsen av främst slottets dominans i stadsbilden
- Läsbarheten av för riksintresset väsentliga mötet mellan stad och öppet landskap.

Rekommendationer för att undvika påtaglig skada

För att säkerställa att riksintresset inte skadas bör,



VADSTENA
KOMMUN

- bebyggelsen utformas så att stadens siluett bibehålls och specifikt i detta område, att Vadstena slott fortsatt upplevs som dominerande landmärke
- ny bebyggelse inte bryta den samlade upplevda horisontlinjen
- ”småsklig gestaltning” - volymer delas upp och placeras så att de inte bildar sammanhängande visuella barriärer
- gestaltungsprinciper för att säkerställa en anpassad karaktär.

Hänsyn till Kungs Starby gårdsmiljö

Inom eller i direkt anslutning till planområdet finns **Kungs Starby gårdsmiljö**, som utgör en kulturhistoriskt värdefull gårdsmiljö. För att säkerställa att denna miljö inte påverkas negativt bör beaktas,

- Ny bebyggelse ska placeras med tillräckligt avstånd till gårdsmiljön så att dess struktur, skala och läsbarhet bibehålls.
- Bebyggelsen bör på lämpligt vis, avseende skala och gestaltning, förhålla sig till gårdens byggnader eller gårdsrum.
- Mellan ny bebyggelse och gårdsmiljön ska ett område med vegetation eller öppet landskapsrum säkerställas.

Området, ”mellanrummet”, syftar till att fungera som visuell buffert och bidra till fortsatt tydlig läsbarhet av gårdsmiljön.

Gestaltungsprinciper

Skala, volym och höjd

Bebyggelsen föreslås delas upp i mindre byggnadsvolymer för att minska upplevelsen av byggnadens skala/storlek. Förslagsvis organiseras volymerna såsom halvt öppna kringbyggda gårdsmiljöer inspirerade av traditionella gårdsstrukturer med frilagda gavelmotiv. Högsta nockhöjd föreslås vara 15 meter, med brutna tak i 2 våningar.

Särskild vikt ska läggas vid att,



VADSTENA
KOMMUN

- undvika storskaliga sammanhängande fasader,
- skapa variation i volym och placering,
- säkerställa att bebyggelsen, trots sin yta, upplevs som så småskalig som möjligt i landskapet.

Siluett och utblickar

Infarten från söder är en viktig entré till Vadstena och gestaltningen ska därför särskilt beakta,

- att stadens siluett fortsatt ska vara avläsbar på avstånd och att utblickar mot Vadstena slott värnas, särskilt från de äldre infartsvägarna.
- att ny bebyggelse inte introducerar nya, för staden ej anpassade, visuellt dominerande element i siluetten.
- Taklandskapet ska hållas traditionellt och lågmält, utan tekniska installationer som framträder.

Arkitektur och material

Gestaltningen bör utgå från en modern tolkning av den lokala byggnadstraditionen vilket exempelvis innefattar,

- Byggnader med enkla, tydliga volymer och brutna tak.
- Fasader i trä, puts eller andra traditionellt förankrade material.
- Färgsättning ska utgå från en lokal färgskala (jordfärger, falurött, dämpade kulörer).
- Detaljering ska vara omsorgsfull och robust, utan överdriven kontrastverkan.

Material och uttryck ska bidra till att:

- förstärka platsens kulturhistoriska kontinuitet
- skapa en sammanhållen helhet längs infarten.



VADSTENA
KOMMUN

Landskap och markbehandling

En upphöjning av marken på cirka 0,3–0,7 meter krävs för att säkerställa en fungerande dagvattenlösning. Vidare bör vegetation planteras för att höja attraktiviteten i utemiljön och för att skärma mot och bidra till mjukare möten mot omgivningarna och bidra till ett bättre mikroklimat. Hårdgjorda asfalterade ytor vid entréer och parkeringar bör blandas upp med grusade ytor på gång- och gårdsytor.

Illustrationsförslag

Följande illustration redovisar vårdcentral samt folktandvård på 2800 m² bruttoarea (BTA) och därutöver 12 000 m² BTA för 120 SÄBO-platser samt lokaler för hemsjukvård och hemtjänst. Totalt 14800 m² BTA. Utöver det innefattas även en yta för 140 parkeringsplatser samt möjlig yta för ambulansintag, gång- och cykelstråk samt gårdsytor.

Illustrationerna är framtagna i ett tidigt skede och syftar till att översiktligt pröva möjligheten till en god gestaltning och anpassning i området. De är inte baserade på närmare identifierade behov och ska därmed inte tolkas som ett färdigt förslag. Den slutliga utformningen behöver vidareutvecklas och prövas i kommande skeden utifrån verksamhetskrav, tekniska förutsättningar och gestaltungsambitioner



VADSTENA
KOMMUN

med mera.



Tidig illustration som behöver bearbetas och anpassas till verksamhetens krav – SÄBO och Vårdcentral redovisas med ungefärligt läge, yta för folktandvård, hemtjänst och hemsjukvård rymts inom bruttoarean men närmare läge behöver studeras.



Illustration – vy tagen norr om området i riktning mot söder



VADSTENA
KOMMUN

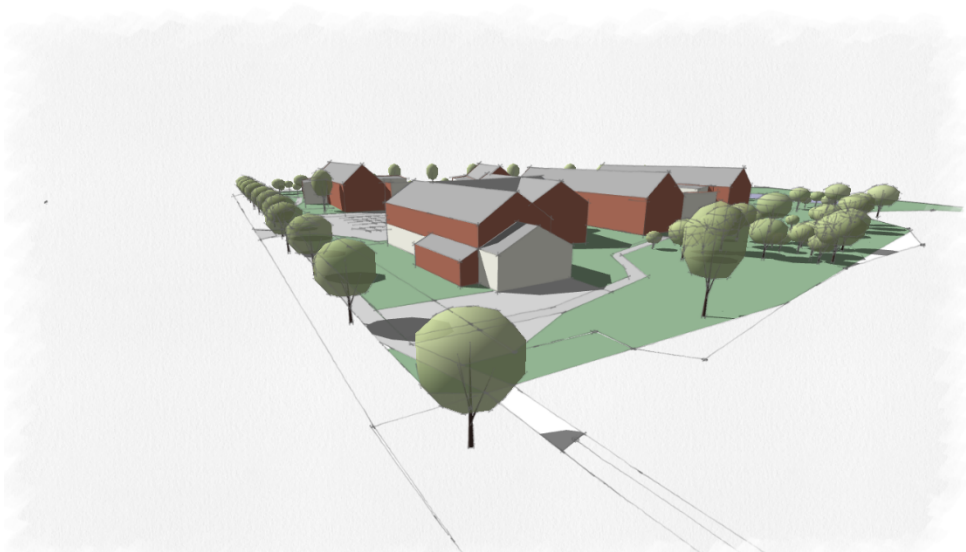


Illustration – vy tagen norr om området längs Ödeshögsvägen i riktning mot söder



Illustration – vy tagen söder om området längs Kungsgårdsvägen i riktning mot norr

Inspirationsbilder

Som underlag för volymstudien har projektet Pilhamnsgårdar i Värmdö kommun fungerat som exteriört stöd och inspiration. Nedan presenteras några exteriörbilder från projektet hämtade från Marge arkitekters hemsida.



VADSTENA
KOMMUN





VADSTENA
KOMMUN





Tjänsteskrivelse till samhällsbyggnadsnämnden

Intresseanmälan gällande Lekbrodern 5

Vår beteckning: SBN/2026:83 – 253

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsnämnden ställer sig positiv till en uthyrning av fastigheten Lekbrodern 5 till Vadstena folkhögskola.
2. Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att, i samråd med Vadstena Folkhögskola, arbeta fram ett förslag på lokalhyresavtal.

Sammanfattning

Vadstena folkhögskola har kommit in med en intresseanmälan om att få köpa eller hyra fastigheten Lekbrodern 5, före detta Vadstenagymnasiets lokaler, med önskat tillträde 2027-01-01.

Byggnaden har sedan Vadstenagymnasiet lades ner 2017 stått tom eller nyttjats temporärt som evakueringslokal. Idag nyttjas den som evakueringslokal under renoveringen av Katarinaskolan som kommer att vara klar till årsskiftet 26/27.

Beskrivning av ärendet

Byggnaden inom fastigheten Lekbrodern 5 är cirka 2000 m² stort. Skicket är relativt dåligt vilket bland annat syns på fönstren. Då byggnaden nyttjats för skolevakuering har visst akut underhåll utförts på delar av ventilationen. Ifall byggnaden ska fortsätta nyttjas som

skollokal kommer underhållsåtgärder och reinvesteringar krävas under kommande år.

Då behovet eller efterfrågan av skollokaler varit obefintligt efter att lokalen tomställdes 2017 har diskussioner om möjligheter till att bygga om byggnaden till bostäder diskuterats och ansetts möjligt.

Ombyggnation till bostäder kräver strukturella förändringar och större anpassningar vilket bedöms ge ett lågt värde vid försäljning av byggnaden för ombyggnation till bostäder.

Då byggnaden efter Katarinaskolans färdigställande vid årsskiftet blir tomställd, och då även belastar samhällsbyggnadsnämndens ekonomi, ser förvaltningen positivt till ett alternativt nyttjande av lokalerna.

Eftersom det i dag inte finns några kommunala planer finns beslutade för byggnaden, eller för Birgittaområdet som helhet, föreslår samhällsbyggnadsförvaltningen initialt en uthyrning av fastigheten till Vadstena folkhögskola.

En uthyrning av lokalerna kan kräva investeringar med långa avskrivningstider, vilket innebär att det behöver säkras upp eller bedömas att lokalerna kan hyras ut under erforderlig tid för att få kostnadstäckning för investeringarna.

Då Vadstena folkhögskolan har behov av byggnaden redan i januari 2027 anser samhällsbyggnadsförvaltningen att det, tillsammans med folkhögskolan, ska göras en gemensam översyn av skicket på byggnaden, för att gemensamt bedöma eventuella behov av upprustning. Utifrån behovet av upprustning, som innebär investeringskostnader, tar kommunen fram förslag på hyresavtal.

Om kommunen senare fastställer att inga kommunala behov finns för fastigheten långsiktigt bör Vadstena folkhögskola erbjudas att få köpa

fastigheten. Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att en eventuell senare direktförsäljning är motiverad utifrån Vadstena folkhögskolas närhet till byggnaden, att ändamålet är förenligt med byggnadens förutsättningar och skolans långvariga förankring och engagemang i området och kommunen.

Finansiering

Vid uthyrning ska hyran täcka kostnaderna för drift samt eventuella komponentavskrivningar till följd av investeringar.

Samråd

Samråd har hållits med samtliga förvaltningar inom Vadstena kommun.

Kommunstyrelsens förvaltning ser positivt på att Vadstena folkhögskola växer och anser att skolan genom att sprida en positiv bild av Vadstena bidrar till inflyttning och arbetskraft.

Kultur- och utbildningsförvaltningen anser att utökad verksamhet vid folkhögskolan bedöms ge positiva effekter ur utbildningsförvaltningens perspektiv. Verksamheten skulle kunna skapa fler vägar till utbildning för unga som av olika anledningar avbrutit sin gymnasie- eller komvuxutbildning, vilket bidrar till minskat utanförskap och förbättrade möjligheter till framtida etablering på arbetsmarknaden. Samtidigt stärks kommunens samlade utbildningsutbud och attraktivitet som utbildningsort. Utökningen skulle kunna bidra till ökad samverkan mellan kommunen och folkhögskolan inom utbildning, arbetsmarknad och sociala insatser.

Socialförvaltningen samverkar med Vadstena folkhögskola i kompetensförsörjningsutmaningen genom att de dels lånar ut förvaltningens personal till folkhögskolans undervisning emellanåt, dels genom att kommunens bemanningsenhet samverkar med

utbildningsanordnaren kring rekryteringsbehoven. Skolans elever ges även möjlighet att arbeta som timanställda inom kommunen under utbildningen.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse till samhällsbyggnadsnämnden daterad 2026-04-13

Intresseanmälan gällande Lekbrodern 5, från Vadstena Folkhögskola
2026-03-24

Karta Lekbrodern 5

Beslutet expedieras till

Vadstena folkhögskola

Fastighets- och exploateringschefen

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Mikael Lilja
Fastighets- och exploateringschef

Per Hallin
Mark- och exploateringsingenjör

Till Vadstena kommun Samhällsbyggnadsnämnden

Intresseanmälan angående byggnad V2, fd Vadstenagymnasiet

Ärende: Intresseanmälan angående byggnad V2, fastighet VADSTENA LEKBRODERN 5, fd Vadstenagymnasiet.

Bakgrund

Vadstena folkhögskola har identifierat ett behov av att förändra lokalsituationen för delar av sin verksamhet. Bakgrunden till detta är bland annat ett behov av mer ändamålsenliga lokaler som bättre svarar mot verksamhetens utvecklingsinriktning. Tidpunkten för avsedd lokalförändring är tänkt till 2027-01-01.

Bedömning

En förändrad lokalisering bedöms möjliggöra en utökning och vidareutveckling av skolans estetisk-praktiska kursutbud, med särskild inriktning mot hantverk.

Efter genomförd översyn framstår den tidigare byggnaden i form av fd Vadstenagymnasiet som en lämplig lokallösning. Byggnaden är utformad för utbildningsverksamhet och bedöms ha ett strategiskt fördelaktigt läge i förhållande till skolans övriga verksamhetsdelar, såsom restaurang, boende och övrig undervisning.

En etablering i aktuell byggnad bedöms även kunna bidra till att stärka och levandegöra Birgittaområdet, särskilt genom skolans kulturella och hantverksinriktade verksamhet.

Konsekvenser

En förändrad lokalisering bedöms även skapa förutsättningar för en utveckling av skolans konferensverksamhet. Detta kan i sin tur bidra till ökad tillgänglighet till Birgittaområdets kulturhistoriska värden, exempelvis genom guidning för ett ökat antal externa konferensgäster och besökare till Vadstena.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis bedöms den föreslagna lokalförändringen medföra positiva effekter för såväl verksamhetens utveckling som för det omgivande området.

Vadstena folkhögskola uttrycker därför ett intresse om att få hyra eller förvärva fastigheten.

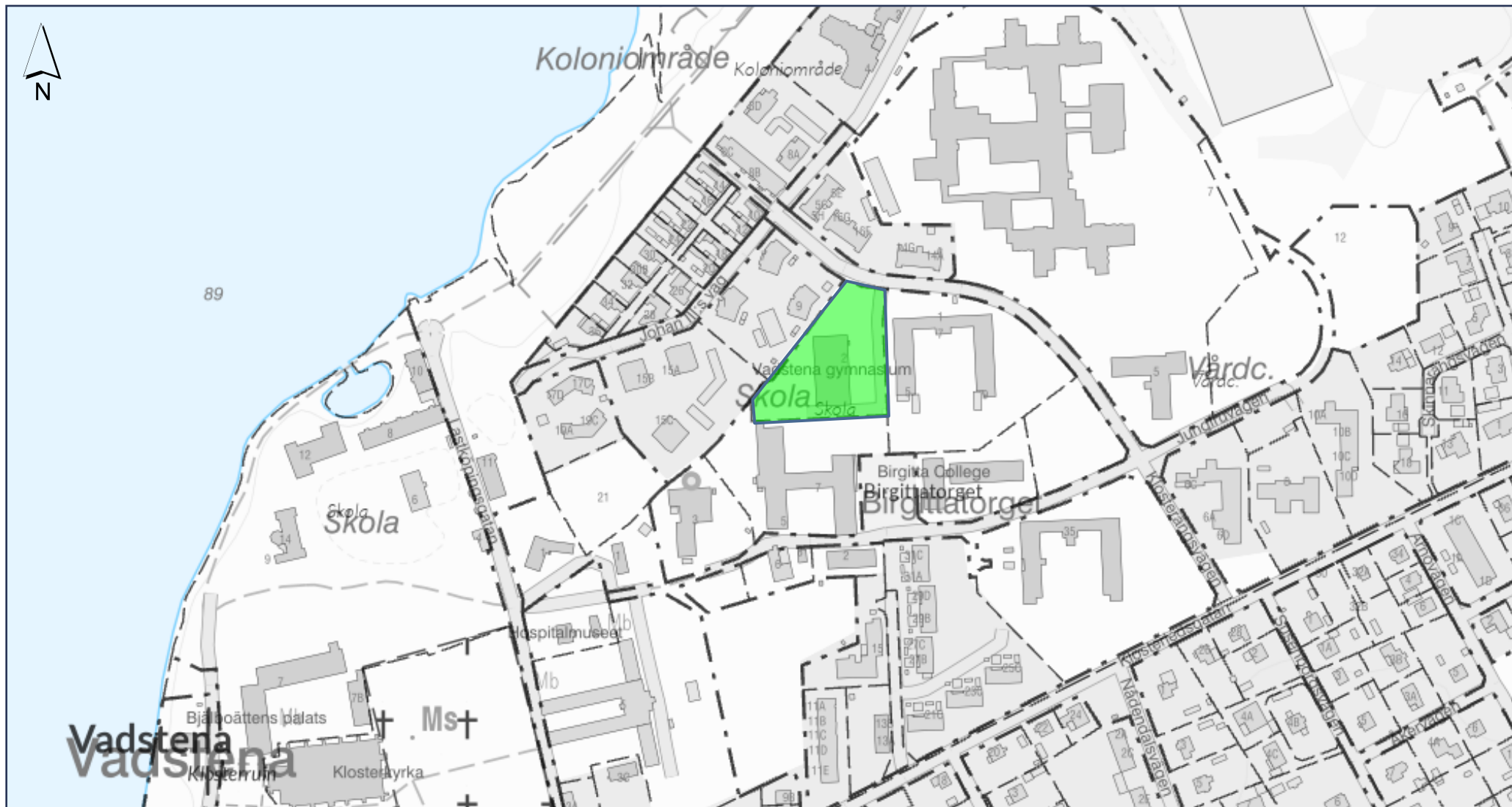
Vadstena 2026-03-24

Fredrik Topplund, styrelseordförande Vadstena folkhögskola

Carina Boman, rektor Vadstena folkhögskola

Lekbrodern 5

Observera att gränserna i kartan inte alltid stämmer överens med verkligheten och har ingen rättslig verkan. Det är enbart förrättningskartan som är juridiskt gällande. Kontakta Vadstena kommun eller Lantmäteriet om du är intresserad av exakta gränser.



0 40 80 120 160 200 m



Skala (A4): 1:3 505

Utskriftsdatum: 2026-04-01

Koordinatsystem: SWEREF99 15 00/RH2000



Tjänsteskrivelse till samhällsbyggnadsnämnden

Svar till revisorerna angående granskning av kommunens arbete mot väldfärdsbrottslighet

Vår beteckning: SBN/2026:84 – 007

Förslag till beslut

1. Upprättat svar angående granskning av kommunens arbete mot väldfärdsbrottslighet godkänns och överlämnas till revisionen.

Sammanfattning

Skrivelse har inkommit från revisorerna, ställd till kommunstyrelsen och samhällsbyggnadsnämnden 2026-02-23.

Ett gemensamt svar på den samlade bedömningen och rekommendationerna för de båda nämnderna har tagits fram. Ekonomifunktionen och upphandlingsverksamheten är gemensamma för hela kommunen och de riktlinjer och rutiner som tas fram gäller därmed för alla. Även i framtagandet av gemensamma kontrollmoment i internkontrollplanerna riskbedöms väldfärdsbrottslighet. Detta kan utvecklas ytterligare i respektive nämnd. Med anledning av att vi arbetar kommunövergripande med dessa frågor avges därför ett gemensamt svar för kommunstyrelsen och samhällsbyggnadsnämnden.

Finansiering

Inte aktuellt.

Samråd

Samråd har skett mellan samhällsbyggnadsförvaltningen och kommunstyrelsens förvaltning.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse till samhällsbyggnadsnämndens daterad den 2026-04-01.

Upprättat svar till revisorerna daterat 2026-03-20.

Processkarta utgifter.

Revisionskrivelse från kommunrevisionen daterad 2026-02-23.

Granskningsrapport kommunens arbete mot välfärdsbedrägerier och avtalstrohet daterad 2026-02-19.

Beslutet med handlingar expedieras till

Kommunrevisionen

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Rebecka Bäck
Samhällsbyggnadschef



VADSTENA
KOMMUN

Revisorerna i

Vadstena kommun

Svar på revisionskrivelse - granskning av kommunens arbete mot välfärdsbedrägerier och avtalstrohet

Skrivelse har inkommit från revisorerna, ställd till kommunstyrelsen och samhällsbyggnadsnämnden 2026-02-23.

Nedan lämnas ett gemensamt svar på den samlade bedömningen och rekommendationerna för de båda nämnderna. Ekonomifunktionen och upphandlingsverksamheten är gemensamma för hela kommunen och de riktlinjer och rutiner som tas fram gäller därmed för alla. Även i framtagandet av gemensamma kontrollmoment i internkontrollplanerna riskbedöms välfärdsbrottlighet. Detta kan utvecklas ytterligare i respektive nämnd. Med anledning av att vi arbetar kommunövergripande med dessa frågor avges därför ett gemensamt svar för kommunstyrelsen och samhällsbyggnadsnämnden.

Färdigställa och implementera allt påbörjat arbete med att upprätta rutiner och riktlinjer avseende motverkande av välfärdsbrott (t.ex. rutiner och riktlinjer som fortfarande är utkast).

Brottsförebyggande rådet och Länsstyrelsen rekommenderar att arbetet mot välfärdsbrottlighet inte organiseras som ett separat spår, utan

Vadstena kommun

592 80 Vadstena BESÖKSADRESS Klosterledsgatan 35 TEL 010-234 70 00 FAX 0143-151 90

E-POST vadstena.kommun@vadstena.se WEBB www.vadstena.se

integreras i det ordinarie brottsförebyggande arbetet. Det innebär att frågor om välfärdsbrottslighet bör ingå som en del i kommunens samlade lägesbild och åtgärdsplan, snarare än hanteras genom fristående rutiner och riktlinjer. Ett effektivt arbete mot välfärdsbrottslighet förutsätter att förebyggande arbetssätt, kontroller och ansvar är inbyggda i ordinarie verksamheter och befintliga processer, i linje med det generella brottsförebyggande arbetet.

Den svenska lagen om kommuners ansvar för brottsförebyggande arbete kräver att kommunen arbetar systematiskt och kunskapsbaserat med hela brottsbilden, inte uppdelat i separata spår.

Enligt lagen ska kommunen ta fram en samlad lägesbild över brottsligheten, analysera orsaker och konsekvenser samt ta fram en samlad åtgärdsplan.

Lag (2023:196) om kommuners ansvar för brottsförebyggande arbete innebär att lägesbilden ska innehålla kartläggning av brottslighetens omfattning, konsekvenser och orsaker samt annan relevant information. Det betyder i praktiken att brottstyper ska analyseras utifrån samma metodik, åtgärder ska prioriteras utifrån en gemensam analys och kommunens brottsförebyggande arbete ska vara samordnat över verksamheter.

Det vill säga lagens struktur bygger på att brottsproblem integreras i en gemensam analys, inte hanteras i isolerade spår.

Som vi påpekat vid faktagranskningen inför denna rapport, har beslut fattats kring olika riktlinjer som vid granskningstillfället inte var fastställda. Riktlinje för rekrytering antogs av kommunstyrelsen 20260112, Riktlinje för bakgrundskontroll antogs 20251208 och Riktlinje vid hot, våld och otillbörlig påverkan antogs 20251110.

Vadstena kommun

592 80 Vadstena BESÖKSADRESS Klosterledsgatan 35 TEL 010-234 70 00 FAX 0143-151 90

E-POST vadstena.kommun@vadstena.se WEBB www.vadstena.se

Vi följer den metod som Sveriges kommuner och regioner (SKR) har tagit fram som ett stöd för kommunerna i detta arbete.

Säkerställa att samtliga berörda förtroendevalda och medarbetare är väl införstådda med fastställda rutiner och riktlinjer.

Det är viktigt att förtroendevalda har en gemensam och tydlig förståelse för vad som avses med välfärdsbrottslighet, mutor och otillbörlig påverkan. I detta sammanhang ingår även närliggande frågor såsom jäv, intressekonflikter, förtroendeskadliga bisysslor samt gränsdragningen mellan tillåten representation och otillbörliga förmåner. Kommunens plan är att kunskapshöjande insatser inom dessa områden ska ingå som en del av utbildningen för förtroendevalda i samband med nästa mandatperiod, i syfte att stärka medvetenhet, förebygga oegentligheter och säkerställa ett enhetligt förhållningssätt i uppdraget som förtroendevald.

Under årets chefsmöten har riktlinjer och ämnet välfärdsbrottslighet diskuterats och förankrats. Nästa steg för cheferna är att informera sina medarbetare via till exempel arbetsplatsträffar.

Dokumentera vilka förebyggande kontrollaktiviteter som ska genomföras innan och efter utbetalning och följ upp att kontrollerna genomförs på korrekt sätt – framför allt vad gäller kontroll mot avtal. Detta eftersom det är väsentligt att säkerställa att avtal eller liknande finns innan utbetalning och attest sker, då avtal innebär att rätten till inköp finns.

Processbeskrivning över utbetalningar finns och har granskats av KPMG i räkenskapsrevisionen. Kontrollerna har beskrivits i intervju i samband med denna granskning, men dokumentet har inte efterfrågats.

Processbeskrivningen bilägges detta svar.

Utöver våra egna kontrollaktiviteter ingår i den nya revisionsstandarden för kommuner (KISA) att räkenskapsrevisionen även granskar närståenderelationer, där man granskar kund- och leverantörsreskontra för att bedöma om det förekommit transaktioner mellan kommunen och de organisationer eller föreningar där ledamöter har engagemang utöver sina politiska uppdrag.

Att grunda alla inköp på tecknade avtal medför en orimlig administrativ kostnad, då merparten av dessa som sker utan upphandling eller tecknande av ramavtal är av ringa värde. I den lilla kommunen avses ofta inköp från lokala företag där kunskap om företagen är stor.

Vi vill även förtydliga att rätten till inköp följer budgetansvaret.

Se över förekomsten av avtal och säkerställa att de avtal som ingåtts följs. Detta för att tillse att samtliga inköp och upphandlingar görs i enlighet med beslutade rutiner och riktlinjer.

I internkontrollplanerna för kommunstyrelsen och nämnderna ett antal år har detta varit en kontrollpunkt. I uppföljningarna har inga stora avvikelser noterats, dock med utvecklingen i omvärlden undersöks möjligheten att utöka arbetsuppgifterna kring uppföljning av avtal.

Analysera behovet av att öka antalet inköp som sker inom ram för avtal och därmed minska andelen inköp som sker avtalslöst.

Se ovan avseende administrativ kostnad.

Säkerställa att det är väl känt i hela organisationen hur misstanke om välfärdsbrott inom eller mot kommunen ska hanteras.

Det finns redan strukturer för att fånga upp och hantera misstankar om välfärdsbrott internt. Kommunen har en trygghets- och säkerhetsavdelning med ansvar för samordning av brottsförebyggande

och brottsrelaterade frågor, som arbetar i nära samverkan med kommunpolis. Misstankar om välfärdsbrott kan lyftas till trygghets- och säkerhetsavdelningen, som vid behov samordnar vidare hantering, inklusive kontakt med Polisen. Därtill finns visselblåsarfunktionen dit man kan vända sig med misstankar om välfärdsbrott. Detta kommer närmare förtydligas i den övergripande riktlinjen för arbete mot välfärdsbrottlighet som är under framtagande, vilken kommer fastställas under 2026.

Tillse att organisationens förebyggande och hantering av välfärdsbrott får större utrymme i samverkansforum där externa parter ingår (t.ex. BRÅVA och RegBrå).

BRÅVA är inte en extern part utan kommunens lokala brottsförebyggande råd med representanter från kommunens olika förvaltningar och verksamheter tillsammans med det kommunala fastighetsbolaget, Polis och Räddningstjänst. BRÅVA fungerar som ett förvaltningsövergripande strategiskt råd när det gäller förebyggande av all sorts brottslighet med utgångspunkt i lägesbild och åtgärdsplan.

Externa samverkansformen finns genom den regionala Bråsamverkan, RegBrå, där kommunens brottsförebyggande samordnare sitter med som representant. Dock kan inte enstaka representerade kommuner kontrollera eller sätta agendan för hur stort utrymme välfärdsbrott ska ha i detta samverkansforum.

Förtydliga sitt ansvar för uppföljning av övriga nämnders arbete med att motverka välfärdsbrott.

Brottsförebyggande åtgärder som finns med den aktuella åtgärdsplanen för kommunens brottsförebyggande arbetet följs upp årligen inom ramen för BRÅVA.

Erbjuda nämndens politiker och tjänstepersoner på förvaltningen kompetenshöjande insatser avseende investerings- och byggprojekt, där det framgår vilka risker denna typ av projekt medför och därmed stärka den interna kontrollen i dessa projekt

Under den nya mandatperioden kommer kommunstyrelsens och samhällsbyggnadsnämndens ledamöter och berörda tjänstepersoner att erbjudas specifik utbildning om risker kopplat till investerings- och byggprojekt.

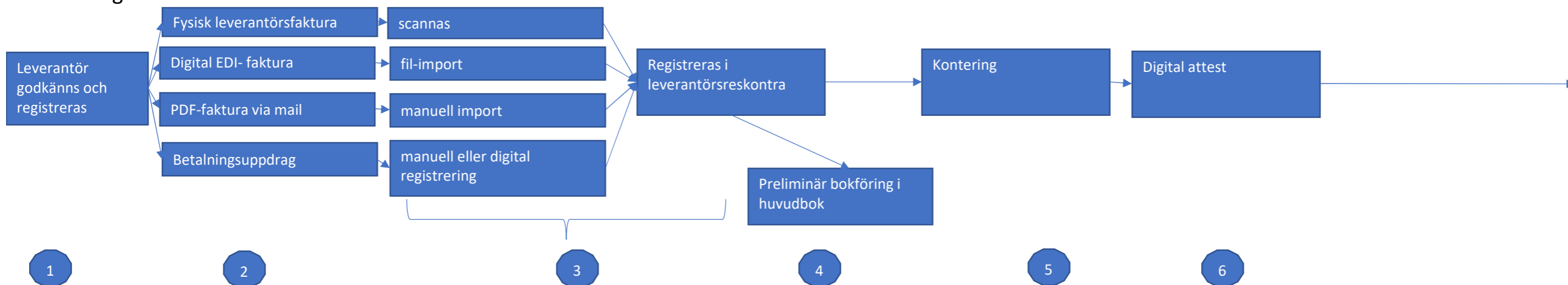
Vadstena den 20 mars 2026

Peter Karlsson

Lars Öhman

Kommunstyrelsens ordförande

Samhällsbyggnadsnämndens ordförande



Moment

1 Leverantören godkänns och läggs upp i Agresso och Pagero

2 Fakturor mottas via EDI
Fakturor mottas via mail eller papper

Fysiska betalningsuppdrag mottas
Digitala betalningsuppdrag mottas eller upprättas

3 Registrering i Agresso

4 Preliminär bokföring i huvudbok

5 Kontering

6 Attest

Kontroll

Förfrågan om att få sända EDI-faktura godkänns på Pagers portal och leverantören registreras i Pagers register
Kontroll av f-skatt, momsregistrering, BG alt. PG [Hämta företagsinformation | Skatteverket](#) [Sök Bankgironummer - Bankgirot](#)
Upplägg och ändring av uppgifter måste ske två i förening i Agresso
Kontrollerar ideella organisationer mot intyg om befrielse från skatt

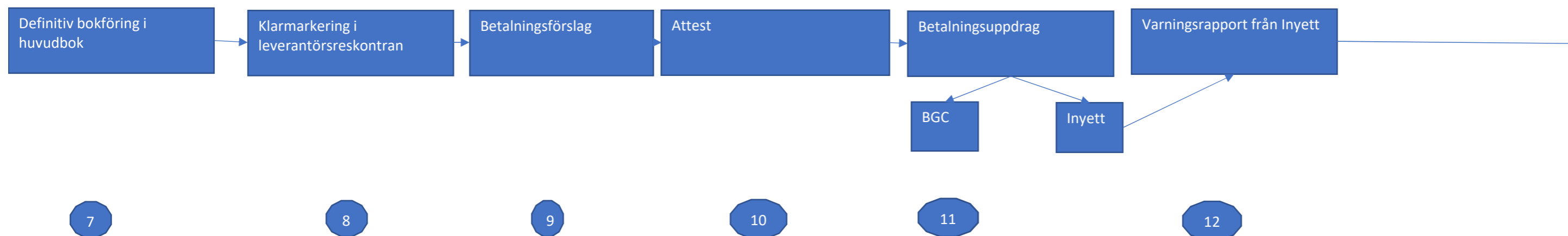
Kontroll av icke-EDI-fakturor att fakturan är ställd till Vadstena kommun samt uppfyller formkraven för faktura
För EDI-fakturor sker formkontroller via VAN-operatörens villkorsfält
Kontroll av att underlaget är komplett med rätt kontering och attest av rätt person
Sänds ut på attest se vidare
Fakturor kan endast registreras på leverantör som finns upplagd i Agresso
Leverantörsfakturor och betalningsuppdrag har separata verifikationsnummerserier

Registrering kan endast ske i Agresso av användare med behörighet i rollen "ekonomiassistent" eller "ekonom"
Automatisk kontroll av dubblettkontroll av fakturanummer
Automatisk kontroll av att leverantören finns i leverantörsregistret och att det är aktiv och ej spärrad

Agresso konterar automatiskt enligt förbestämda konton : 2520,1677 och 4444
Agresso kontrollerar att perioden är öppen

Ekonomiavdelningen gör en förslagskontering. För vissa kostnadsposter i olika nämnder sker automatisk kombinationskontroll av ansvar +verksamhet
För vissa kostnadsposter sker automatisk kontering utifrån registrerad matris

Fakturan distribueras i Agresso till Granskare för kontroll av leverans/pris
Distribution sker manuellt och för vissa sker automatiskt utifrån registrerade matris
Efter granskaren går fakturan automatiskt vidare till behörig beslutsattestant
Automatisk koppling av ansvar till behörig beslutsattestant. Attest kan inte ske på annans ansvar
Faktura avseende egna kostnader ska eskaleras manuellt, vid eskalering sänds fakturan automatiskt till närmaste chef
Se även flödeschema för attest
Behöriga beslutsattestanter finns registrerade i Agresso utifrån attestordningen
För vissa angivna konton sänds fakturan även för extra manuell kontroll till ekonomiavdelningen, detta avser kontona för representation, bostadsanpassning och billeasing



7

Moment

7 Definitiv bokföring i huvudbok; arbetsmoment i Agresso

8

8 Fakturan markeras som klar för utbetalning

9

9 Betaldningsförslag

10

10 Attest

11

11 Betaldningsfil sänds till BGC och Inyett

12

12 Varningsrapport från Inyett

Kontroll

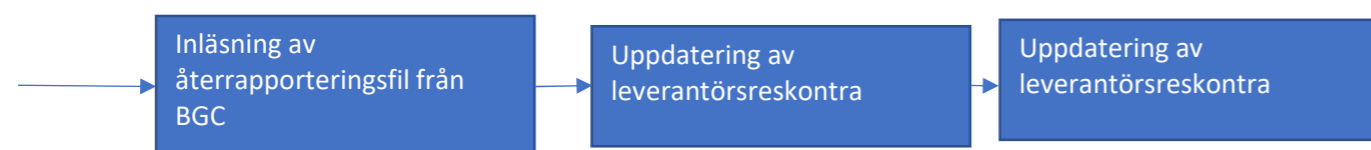
Preliminärkonto 4444 byts mot kontering och Agresso kontrollerar att kontot finns och är aktivt för angiven period

Genomläsning av betaldningsförslag avseende stora belopp, "onormala" leverantörer

Manuell attest av ekonomichef på betaldningsförslaget

Betaldningsfilen förses med sigill vid sändning via tjänsten TEIS till BGC
Samtidigt genereras automatisk sändning av samma fil till Inyett.
Inyett kontrollerar f-skatt, moms, näringsförbud, eventuella dubletter, sanktioner, onormala betaldningsmönster, flaggar för belopp över 1000 000 kr och kontrollerar mot varningslista.

Några minuter efter sänd betaldningsfil kommer varningsrapport från Inyett. Varningsrapporten sänds till fyra personer på ekonomiavdelningen
Vid varning som föranleder agerande kontaktas BGC för spärning av betaldningspost



13

14

15

Moment

13 Återrapporteringsfil från BGC

14 Uppdatering av leverantörsreskontra

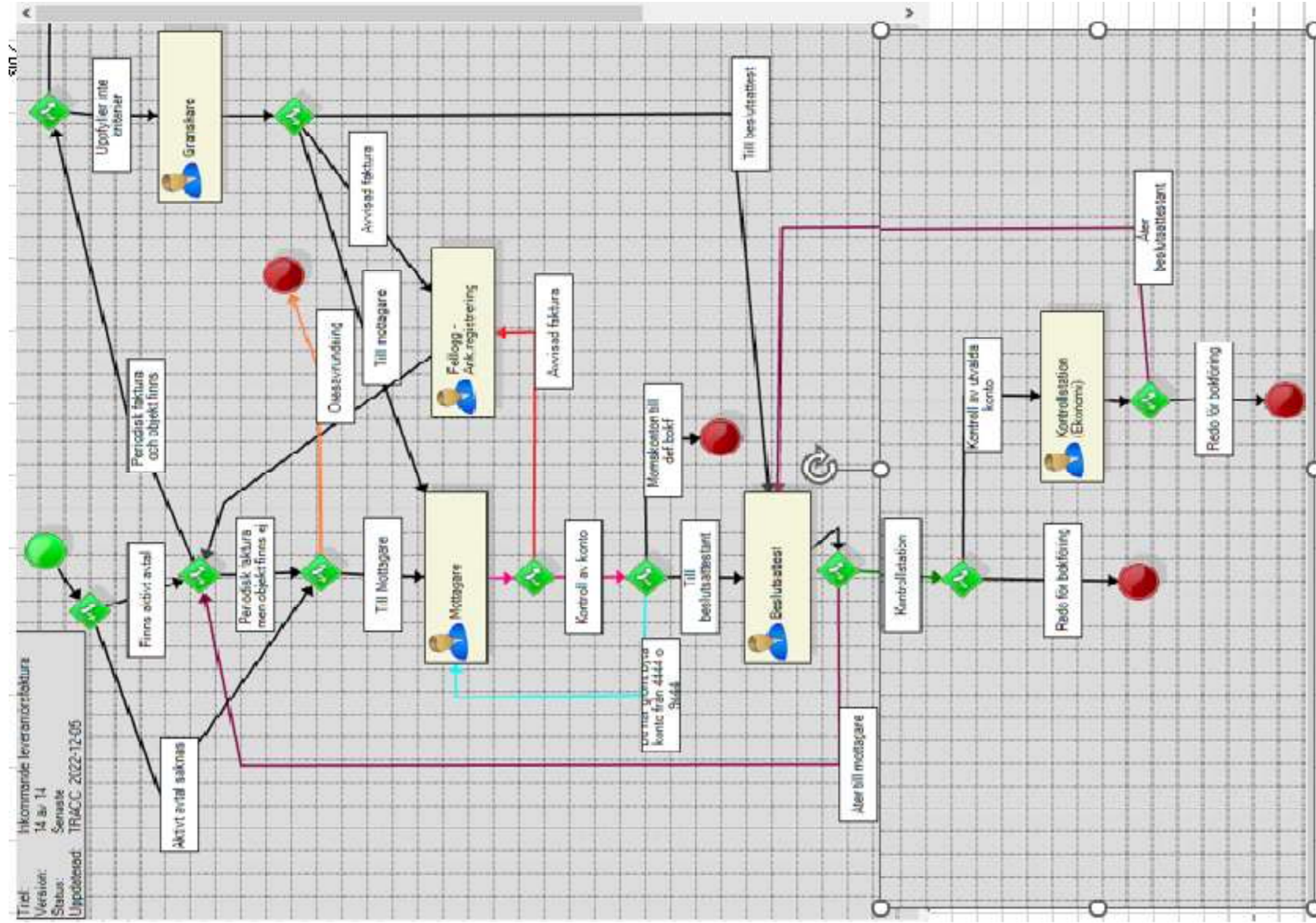
15 Bokföring i huvudbok

Kontroll

Sigillerad fil erhålls och läses in.

Avstämning huvudbok mot reskontra

Kontroll vid tertial av eventuella nettofordringar i leverantörsreskontran





Tjänsteskrivelse till samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Arbetaren 8 - antagande

Vår beteckning: SBN/2025:113 – 214

Förslag till beslut

1. Upprättat granskningsutlåtande godkänns.
2. Detaljplan för Arbetaren 8 antas.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsnämnden i Vadstena kommun har 2024-03-19, § 25 beviljat positivt planbesked för att, genom upprättande av en ny detaljplan, möjliggöra för fler bostadslägenheter inom fastigheten Arbetaren 8. Plan- och bygglovavdelningen fick 2025-06-17 § 57 i uppdrag att påbörja detaljplanearbetet.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för bostadsändamål och säkerställa ett bevarande av de kulturhistoriska värdena inom fastigheten. Centrumändamål är fortsatt en användning för att behålla en viss flexibilitet i byggnaden.

Planområdet är beläget i Vadstena innerstad och omfattas av riksintresse för kulturmiljövården (Vadstena småstadsmiljö).

Planförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanen.

En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts enligt reglerna i plan- och bygglagen och miljöbalken. Bedömningen är att planförslagets genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planen har varit ute på samråd under hösten 2025 och granskning under vintern 2026 och justerats i den mån de inkomna synpunkterna föranledde ändringar.

Planarbetet bedrivs i enlighet med reglerna för standardförfarande (PBL 2010:900).

Fastighetsägaren till Arbetaren 8 har inte skickat in anspråk på ersättning enligt 14 kap. 7 och 10 § § plan- och bygglagen (PBL), med anledning av att detaljplaneförslaget innehåller rivningsförbud för den befintliga byggnaden.

Finansiering

Sökanden bekostar detaljplanens framtagande. Villkoren för detta regleras i ett planavtal mellan Vadstena kommun och sökanden.

Vadstena kommun

592 80 Vadstena BESÖKSADRESS Klosterledsgatan 35 TEL 010-234 70 00 FAX 0143-151
90

E-POST vadstena.kommun@vadstena.se WEBB www.vadstena.se

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse till samhällsbyggnadsnämnden daterad den 10 april
2026

Granskningsutlåtande

Planbeskrivning

Plankarta

Kulturmiljöstudie

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Beslutet expedieras till

Plan- och bygglovsavdelningen för vidare expediering.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Axel Erlandsson
Plan- och bygglovschef

Karin Schalin
Samhällsplanerare

Vadstena kommun

592 80 Vadstena BESÖKSADRESS Klosterledsgatan 35 TEL 010-234 70 00 FAX 0143-151
90

E-POST vadstena.kommun@vadstena.se WEBB www.vadstena.se



VADSTENA
KOMMUN

Tjänsteskrivelse till samhällsbyggnadsnämnden

Strandskyddsdispens för uppförande av fritidshus

Vår beteckning: SBN/2026:81 – 234

Förslag till beslut

1. Strandskyddsdispens ges för uppförande av befintligt fritidshus på ny placering enligt situationsplan, 2026-03-24.
2. Den yta som får tas i anspråk som tomtplats redovisas på situationsplan, 2026-03-24.
3. Avgift för strandskyddsdispensen är 7 092 kr.

Sammanfattning

En ansökan om strandskyddsdispens för flytt av befintligt fritidshus inom redan fastställd tomtplatsavgränsning kom in till samhällsbyggnadsnämnden 2026-03-24. Åtgärden är en fortsättning på tidigare ansökan där tomtplatsen och dispens för nybyggnation av nytt fritidshus beviljats i mark- och miljödomstolen, Växjö TR M 3564-23, dom 2024-06-17, men där flytt av befintligt fritidshus fick avslag då det placerades utanför tomtplatsen. I aktuell ansökan placeras byggnaden inom den fastställda tomtplatsen.

Plan- och bygglovsavdelningen bedömer att ansökt åtgärd inte tar någon ny mark i anspråk och inte riskerar att utöka hemfridszonen. Dispens kan därför medges.

Motivering till beslutet

Den nya placeringen av befintligt fritidshus bedöms ske på mark som sedan tidigare är ianspråktagen som tomtplats. Placeringen bedöms inte

utöka hemfridszonen och någon ytterligare mark anses därför inte tas i anspråk. Därmed kan 18 e § 1. användas som särskilt skäl för strandskyddsdispens användas i detta ärende.

Bestämmelser som beslutet grundas på

Strandskyddet, som i grunden är en förbudslagstiftning, syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten - 7 kap. 13 § miljöbalken. Strandskyddet gäller generellt vid havet, insjöar och vattendrag och omfattar land- och vattenområden intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd, 7 kap. 14 § miljöbalken. Vid den aktuella platsen är strandskyddet utökat och gäller 150 meter från strandlinjen upp på land.

Inom ett strandskyddat område får det inte uppföras nya byggnader. Att flytta en befintlig byggnad räknas som att den uppförs på nytt i lagens mening,

7 kap. 15 § miljöbalken. Om det finns särskilda skäl och om dispens är förenlig med strandskyddets syften kan dispens från strandskyddet medges, 7 kap. 18 c-d och 26 § § miljöbalken. I 7 kap 18 e § anges bland annat att särskilt skäl för dispens från strandskyddet anses vara om området som dispensen avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (särskilt skäl 1). I 7 kap. 18 i § miljöbalken finns bestämmelser om fri passage för allmänheten och bevarande av goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Avgifter

Faktura skickas separat. Avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Upplysningar

Överprövning och överklagande

Länsstyrelsen ska inom tre veckor besluta om de ska överpröva detta beslut eller inte. Sökanden upplyses även om att vissa föreningar som enligt sina stadgar har till ändamål att tillvarata frilufts-, naturskydds- och miljöskyddsintressen, har rätt att överklaga beslutet. Länsstyrelsens beslut och eventuell vidare handläggning bör därför avvaktas innan några åtgärder vidtas. Prövningen av strandskyddsdispens görs endast mot allmänna intressen i strandskyddsbestämmelserna. Sökanden uppmanas att själv informera grannar och andra som kan beröras av åtgärden.

Beslutets giltighetstid

Ett dispensbeslut gäller inte om man inte påbörjat det man fått dispens för inom två från det att beslutet blev slutligt (vann laga kraft).

Generell upplysning om strandskyddet

Observera att det utanför aktuell tomtplats är förbjudet att bygga nytt eller på annat sätt inskränka allmänhetens tillgång till stranden. Det är också förbjudet att uppföra bryggor, pirar vägar och parkeringsplatser i ett område som annars är tillgängligt enligt allemansrätten. Utöver detta är det även förbjudet att utföra muddring eller fälla mer än enstaka träd, om detta inte har tillåtits i enlighet med till exempel miljöbalken

Beslutet kan överklagas

Om du vill överklaga beslutet står det i en medskickad bilaga hur du ska göra.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse till samhällsbyggnadsnämnden daterad 2026-03-31

Ansökan om strandskyddsdispens, 2026-03-24

Karta, 2026-03-24

Situationsplan, 2026-03-24

Beslutet med handlingar expedieras till

Sökande

Länsstyrelsen

Beslutet expedieras till

Plan- och bygglovsavdelningen

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Rebecka Bäck
Samhällsbyggnadschef

Axel Eriandsson
Plan- och bygglovschef



VADSTENA
KOMMUN

Tjänsteskrivelse till samhällsbyggnadsnämnden

Anmälan av delegationsbeslut för perioden 10 mars - 13 april 2026

Vår beteckning: SBN/2026:8 – 006

Förslag till beslut

1. Redovisningen godkänns.

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsnämnden har enligt delegationsordning överlåtit beslutanderätt till ordförande och tjänstepersoner. Dessa beslut redovisas till samhällsbyggnadsnämnden. Redovisningen innebär inte att samhällsbyggnadsnämnden fritt kan återkalla lämnad delegation. Redovisning av delegationsbeslut för mark- och exploateringsavdelningen, Miljö- och hälsoskyddsverksamheten samt plan- och bygglovsavdelningen för perioden 10 mars till och med 13 april 2026 sker vid dagens sammanträde.

Finansiering

Inte aktuellt i ärendet.

Samråd

Inte aktuellt i ärendet.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse till samhällsbyggnadsnämnden daterad den 14 april 2026.

Sammanställning av delegationsbeslut för perioden 10 mars – 13 april 2026.

Beslutet expedieras till

Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Rebecka Bäck
Samhällsbyggnadschef

Frida Rosén
Nämndsekreterare



VADSTENA
KOMMUN

Informationsskrivelse till samhällsbyggnadsnämnden

Meddelanden och handlingar för kännedom 260310-260413

Vår beteckning: SBN/2026:9 – 006

Kommunstyrelsens beslut 260316, § 37

Riktlinje för pensioner.

Kommunstyrelsens beslut 260316, § 39

Rekrytering av kommundirektör till Vadstena kommun.

Kommunstyrelsens beslut 260316, § 41

Redovisning av Infracontrol Online 2025.

Länsstyrelsens beslut 260317

Upphävande av kommunal strandskyddsdispens.

Länsstyrelsens beslut 260319

Bifall med villkor avseende nedläggning av trumma.

Länsstyrelsens beslut 260323

Bifall med villkor gällande grävning och utrivning av bro samt tillägg till beslutet.

Länsstyrelsens beslut 260409

Bifall med villkor för djurhållning.

Länsstyrelsens beslut 260410

Bidrag till att upprätta en vård- och underhållsplan för järnvägsområdet.