



VADSTENA
KOMMUN

Detaljplan för fastigheten Arbetaren 8 Vadstena kommun, Östergötlands län

Planbeskrivning



LAGA KRAFT

DP88

Diarienummer	PoB 2024-072		
Intern beteckning	DP 88		
Beslut om antagande	SBN	2026-04-21	§ 36
Laga kraft		2026-05-14	

OM DETALJPLANEN

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar användningen av mark- och vattenområden samt anger hur bebyggelsen inom planområdet får utformas. Planen fastställer vilka byggnadsåtgärder som är tillåtna eller otillåtna inom det aktuella området. Det är kommunen som upprättar detaljplanen, och allmänheten ges möjlighet att ta del av planförslaget samt inkomma med synpunkter och förslag under planprocessen.

DETALJPLANENS HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning*
- Samrådsredogörelse**
- Granskningsutlåtande**

Utredningar och övriga bilagor:

- Kulturmiljöstudie Arbetaren 8

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

DETALJPLANEPROCESS

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planprocessen bedrevs enligt reglerna för standardförfarande. Under samrådet respektive granskningen har synpunkter inhämtats från berörda.

Standardförfarande



BESLUT OCH TIDPLAN

Beslut om uppdrag	Samhällsbyggnadsnämnden	2025-06-17 § 57
Beslut om samråd	Samhällsbyggnadsnämnden	2025-06-17 § 57
Beslut om granskning	Samhällsbyggnadsnämnden	2026-02-03 § 3
Beslut om antagande	Samhällsbyggnadsnämnden	2026-04-21 § 36
Laga kraft		2026-05-14

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 en fortsatt 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.

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

INNEHÅLL

Om detaljplanen	1
Vad är en detaljplan?	1
Detaljplanens handlingar	1
Detaljplaneprocess	2
Beslut och tidplan	2
Sammanfattning	3
Inledning	7
Bakgrund	7
Detaljplanens syfte och huvuddrag	7
Plandata	7
Planeringsförutsättningar	9
Översiktsplan	9
Gällande översiktsplan	9
Översiktsplan 2040	10
Detaljplanens förenlighet med översiktsplanen	10
Gällande detaljplan	10
Vadstenas miljöregler	11
Kulturmiljöprogrammet	12
Övergripande råd och riktlinjer	13
Särskild varsamhet och hänsyn vid ändring	13
Förenlighet med Miljöbalken	13
Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden	13
Riksintresse för kulturmiljövården	14
Riksintresse för turism- och rörligt friluftsliv	15
Riksintresse för totalförsvarets militära del	15
Riksintresse för friluftsliv	16
Riksintresse för naturvård	16
Natura 2000	16
Vattenskyddsområde	16
Miljökvalitetsnormer	16
Hälsa och säkerhet	17
Trafikbuller	17
Förorenad mark	18
Risk för översvämning	18

Radon.....	18
Geotekniska och hydrogeologiska förutsättningar	18
Infrastruktur och service	19
Trafik.....	19
Service.....	20
Kulturmiljö och kulturhistoriska värden	20
Fornlämningar.....	20
Historisk beskrivning.....	20
Lagstadgat skydd för kulturhistoriska värden.....	23
Kulturhistoriska värden.....	24
Särskilt värdefull byggnad enligt PBL 8 kap. 13 §.....	27
Planens innebörd.....	30
Förändringar	30
Motiv till detaljplanens regleringar	33
Användning av kvartersmark.....	33
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	33
Egenskapsbestämmelser för hela planområdet.....	35
Konsekvenser	36
Sociala konsekvenser.....	36
Barnperspektiv	36
Äldreperspektiv	36
Trygghet	36
Jämställdhet och mångfald	36
Miljö- och riskfaktorer.....	37
Buller och luft	37
Klimatanpassning.....	37
Påverkan på MKN	37
Genomförande av detaljplanen	38
Organisatoriska frågor.....	38
Tidplan för planarbetet.....	38
Genomförandetid.....	38
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....	38
Allmän plats.....	38
Kvartersmark.....	38
Ledningar	38
Fastighetsrättsliga frågor.....	39

Ledningsrätter och övriga rättigheter	39
Fastighetsbildning.....	39
Teknisk försörjning.....	39
Ekonomiska frågor	39
Planekonomi	39
Skadeersättning och inlösen	40
Arkeologi	40
Anslutningsavgifter	40
Övrigt.....	40
Tekniska frågor	41
Dricksvatten och spillvatten	41
Dagvatten	41
Verksamhetsområden för vatten, spillvatten och dagvatten	41
Fjärrvärme	41
El	42
Tele och opto.....	42
Avfall	42
Medverkande	43
Bilagor.....	1
Plankarta	1
Planbestämmelser	2

INLEDNING

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

BAKGRUND

Arbetaren 8 och 9 i Vadstena AB (sökanden) inkom den 28 december 2023 med en förfrågan om en ny detaljplan inom fastigheten Arbetaren 8 i syfte att möjliggöra för en ändring av samlingslokalen till att innefatta bostadslägenheter. I befintlig byggnad finns sedan tidigare tre lägenheter utöver samlingslokalen.

Platsen ligger inom Vadstena innerstad och fastigheten bebyggdes år 1905. Fastigheten har tidigare ägts av Vadstenas baptistförsamling och användes då som samlingslokal (Betaniakapellet).

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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

PLANDATA

Aktuellt planområde omfattar fastigheten Arbetaren 8.

Planområdet är beläget längs Motalagatan, cirka 170 meter från Rødtornet i Vadstena innerstad samt angränsar i söder och öster till privata fastigheter. Planområdets totala areal är 919 m². Marken är privatägd. Inom fastigheten finns en äldre frikyrkolokal samt en gårdsbyggnad. Delar av fastigheten utgörs av en grusad parkeringsyta samt en mindre grönyta längst in på planområdet. Planområdet ligger cirka 190 meter till närmaste grönområde.



Figur 1: Orienteringsbild över planområdet (rödmarkerat)

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

I denna del beskrivs tidigare kommunala ställningstaganden, detaljplanens förenlighet med miljöbalken och plan- och bygglagen samt andra för detaljplanen relevanta förutsättningar.

ÖVERSIKTSPLAN

Gällande översiktsplan

Vadstena kommuns översiktsplan antogs 2013¹. Där framgår kommunens intentioner för framtiden, bland annat ett utvecklat centrumstråk längs Motalagatan. I översiktsplanen redogör kommunen för sina avsikter vad gäller bostadsutveckling inom innerstadsområdet och uttrycker att den riksintressanta bebyggelsemiljön ska bevaras och utvecklas. Den föreslagna ändringen kompletterar med nya bostäder i ett attraktivt läge med närhet till centrum och service och bidrar till förtätning i Vadstenas innerstadsmiljö.

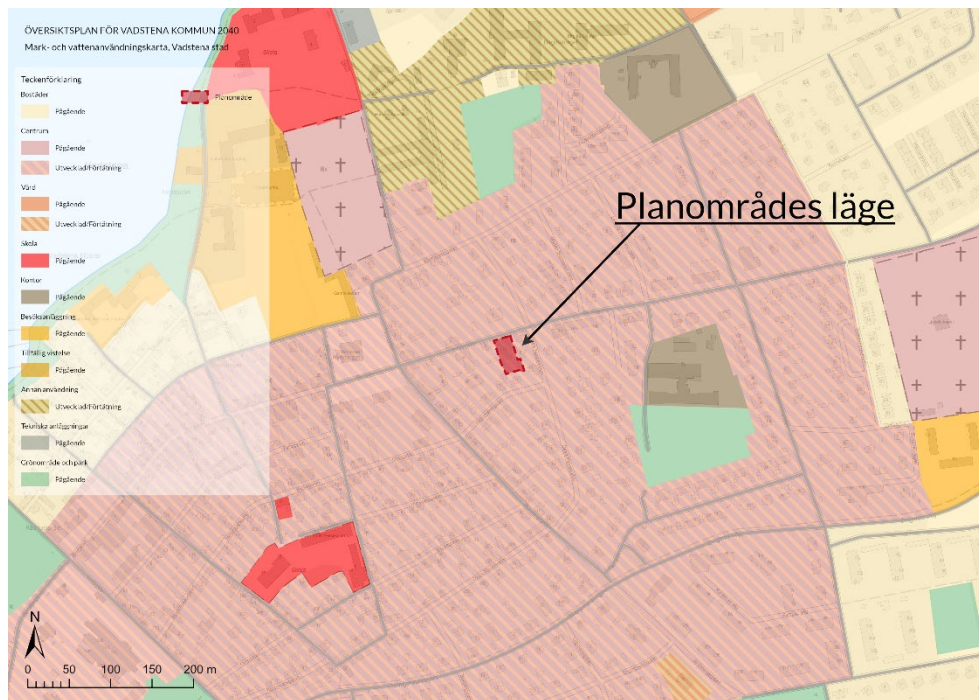


Figur 2: Utdrag ur översiktsplan för Vadstena kommun, antagen juni 2013

¹ Översiktsplan för Vadstena kommun, antagen av kommunfullmäktige 2013-06-19 § 114

Översiktsplan 2040

En ny kommunomfattande översiktsplan arbetas fram med planerad tidpunkt för antagande under 2026. I den nya översiktsplanen är Motalagatan fortsatt utpekad som ett förlängt centrumstråk.



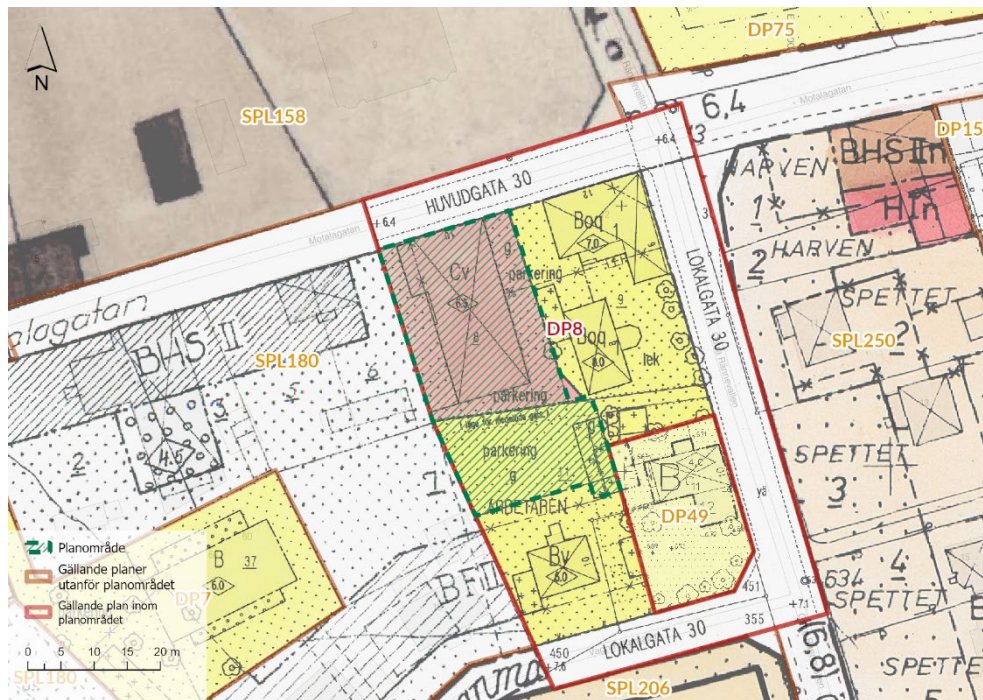
Figur 3: Utdrag ur Vadstena kommuns kommande översiktsplan.

Detaljplanens förenlighet med översiktsplanen

Bedömningen är att aktuellt detaljplaneförslag inte strider mot antagen översiktsplan.

GÄLLANDE DETALJPLAN

Den gällande detaljplanen för fastigheten Arbetaren 8, DP8, vann laga kraft 1990-07-12. Planen medger markanvändning centrum/samlingslokal samt reglerar parkering och illustrerar ett äldre läge för medeltida gata. Byggnaden är skyddad av egenskapsbestämmelse q – ”Värdefull miljö. Ändring av byggnad får ej förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart”.



Figur 4: Gällande detaljplaner markerade i rött och visar anslutande detaljplaner till planområdet.

Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft, upphör tidigare detaljplan (DP8) att gälla inom det nu aktuella planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det sistnämnda.

VADSTENAS MILJÖREGLER

Vadstena innerstad omfattas av miljöregler gällande miljöområde av särskild betydelse för kulturmiljövården. Dessa miljöregler medför bland annat ett förbud mot användning av material, byggnadsdelar och detaljer som inte är traditionellt anpassade till innerstadens historiska karaktär. Planområdet omfattas av dessa regler, vilket innebär att nya inslag måste följa de traditionella byggnormerna för området.



Figur 5: Planområdets läge (röd markering) i förhållande till innerstadens avgränsning

KULTURMILJÖPROGRAMMET

Vadstena kommuns Kulturmiljöprogram har utgångspunkt i de nationella kulturmiljömålen och det statliga miljö- och kvalitetsmålet för en god bebyggd miljö och är ett kunskapsunderlag för stöd vid bygglovs- och planärenden². Kulturmiljöprogrammet är uppdelat i kapitel om staden och landsbygden och ska bidra till att uppnå en hållbar samhällsutveckling genom att verka för att en mångfald av kulturmiljöer kan bevaras, användas och utvecklas.

Arbetaren 8 är utpekad i Kulturmiljöprogrammet. Staden är uppdelad i fem värdefulla kulturmiljöer som speglar Vadstenas utveckling från medeltid till 1900-talets andra hälft. Dessa är utpekade på grund av sina höga kulturhistoriska värden. Arbetaren 8 är en del av *Område 1. Stadskärnan*. Området har en av landets bäst bevarade medeltida stadskärnor, och har en planstruktur med små tomter, trånga gaturum och en småskalig och brokig bebyggelse som speglar stadens månghundraåriga historia. Bland annat finns en viktig siktlinje markerad i korsningen Motalagatan och Östra Rännevalen, in mot stadens centrum, mot Rödtornet.

² Vadstena kommuns Kulturmiljöprogram, antagen av kommunfullmäktige 2025-04-29 § 88

Övergripande råd och riktlinjer

För att bevara och stärka stadskärnans kulturhistoriska värden lyfter Kulturmiljöprogrammet fram följande övergripande råd och riktlinjer:

- stadskärnans årsringar med bebyggelsemiljö från 1200-tal till 1900-tal ska vara fortsatt läsbara och utgöra utgångspunkt för framtida bebyggelseutveckling.
- ändring av befintlig bebyggelse bör ske varsamt med stor hänsyn till den enskilda byggnadens särdrag. Arkitektoniskt uttryck, material och konstruktion ska vara vägledande vid ombyggnad och underhåll, genomfört på ett traditionellt sätt.
- balkonger och andra utskjutande byggnadsdelar som är främmande för gaturummen bör undvikas.
- taklandskapen är en viktig del i upplevelsen av gaturummet. Traditionella takmaterial och takformer anpassade till husets och gatumiljöns karaktär bör prioriteras.
- vid eventuell ny- eller tillbyggnad, utgå från stadskärnans befintliga struktur och karaktär vad gäller husens placering på tomten, utformning och volymverkan. Detta gäller även gårdsmiljöerna.

Särskild varsamhet och hänsyn vid ändring

De höga kulturhistoriska värdena inom Vadstenas stadskärna ställer särskilda krav på varsamhet och hänsyn vid alla typer av åtgärder och ändringar. Följande gäller för hela stadskärnan:

- vid planläggning inom stadskärnan bör värdefulla byggnader, strukturer, grönytor/träd och andra värdefulla delar ges skydd i detaljplan.
- antikvarisk kompetens bör krävas i samband med alla planärenden och bygglovsärenden som berör kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer inom stadskärnan.

FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

I detta kapitel beskrivs detaljplanens förenlighet med Miljöbalken, såsom riksintressen, strandskydd med mera.

Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden

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

Riksintresse för kulturmiljövården

(Vadstena [E8])

Vadstena innerstad är område utpekad som riksintresse för kulturmiljövården. Enligt miljöbalken 3 kap 6 § ska områden som är av riksintresse för kulturmiljövården skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Det är Riksantikvarieämbetet (RAÄ) som beslutar om vilka områden som utgör riksintresse för kulturmiljövården och ansvarar för att beskriva dess motiv, värden och uttryck. RAÄ beskriver riksintresset för Vadstena [E8] enligt följande:

Motivering:

Småstadsmiljö och andligt centrum, framvuxet kring birgittinerordens moderkloster, som visar en betydelsefull senmedeltida stad och vallfartsort samt dess förändringar med Nya tidens starka kungamakt efter reformationen. Klosters äldsta delar speglar dessutom den svenska kungamakts ställning under 1200- och 1300-talen. (Klostermiljö).

Uttryck för riksintresset:

Birgittaklostret, uppfört med början på 1360-talet, med den till klostret donerade kungsgården från 1200-talet. Den i stadsbilden dominerande slottsmiljön på platsen för den medeltida stadsdelen Sanden, med det 1545 påbörjande slottet samt omgivande parkmark. Stadsplanen, som i allt väsentligt är medeltida, med Stora Torget som enda påtagliga resultat av ett regleringsförslag vid mitten av 1600-talet. Gatornas och torgens karaktär, med sluten bebyggelse i de centrala delarna och mer öppet byggnadssätt och grönskande tomter mot ytterkanterna. Den ålderdomliga tomtstrukturen. De ovanligt många medeltida profanbyggnaderna, bla senmedeltida rådhus samt den äldre, småskaliga stadsbebyggelsen i huvudsakligen trä och puts. Hospitalsanläggning med byggnader från 1500-, 1700- och 1800-talen. Den för den förindustriella staden kännetecknande direkta övergången i obebyggd, öppen mark norr om staden. Siluetten och anblicken från det omgivande slättlandskapet samt kontakten med vattnet.

Planområdet omfattas av riksintresset för kulturmiljövården. Längs huvudgatan Motalagatan uppfattas stadens äldre träkvarter in mot centrum och utgör därmed en viktig siktlinje.

Planförslaget medger inte någon tillkommande bebyggelse men kan komma att innebära mindre byggnadsåtgärder i syftet att möjliggöra för fler lägenheter. För att säkerställa att planförslagets genomförande utförs med hänsyn till området samt byggnadens kulturhistoriska värden införs rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser i detaljplanen. Planförslaget bedöms därmed inte medföra någon påtaglig skada på riksintresset.



Figur 6: Planområdets läge (röd markering) i förhållande till område för riksintresse för kulturmiljövården Vadstena [E8]

Riksintresse för turism- och rörligt friluftsliv

Vättern med öar och strandområden

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

Planområdet består av redan detaljplanlagd och bebyggd mark. Det aktuella planarbetet möjliggör tillkommande bostäder och ger fler invånare möjlighet att bosätta sig inom riksintresset.

Planförslaget bedöms därmed inte medföra någon påtaglig skada på riksintresset.

Riksintresse för totalförsvarets militära del

Stoppområde för höga objekt

Planområdet berörs av riksintresset för totalförsvarets militära del, påverkansområden.

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

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

Riksintresse för friluftsliv

Omberg-Tåkern

Planområdet ligger utanför området som berörs av riksintresset för friluftsliv – Omberg-Tåkern.

Riksintresse för naturvård

Vättern

Planområdet ligger utanför området som berörs av riksintresset för naturvård.

Natura 2000

Fågeldirektivet och habitatdirektivet

Planområdet ligger utanför Natura 2000 områden och planförslagets genomförande bedöms inte kunna påverka något Natura 2000 område negativt.

Vattenskyddsområde

Vättern

Planområdet ligger utanför vattenskyddsområdet och planförslagets genomförande bedöms inte kunna påverka skyddsområdet negativt.

Miljökvalitetsnormer

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

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

Planområdet berör grundvattenförekomsten Fornåsa (sedimentär bergförekomst, MS_CD: WA69902234). Det kommer inte att ske förändringar inom fastigheten som anses påverka miljökvalitetsnormen för dagvattenhanteringen negativt. Kommunen har gjort bedömningen att någon dagvattenutredning inte behöver tas fram eftersom planens genomförande inte medför någon ökad avrinning till Vättern.

Avledningen av dagvatten från planområdet i de allmänna ledningarna sker till Vättern (WA11665077) som har god ekologisk status med god kemisk status, dock finns undantag gällande den kemiska statusen när det gäller dioxiner och dioxinliknande ämnen, PFOS, bromerad difenyleter samt kvicksilverföreningar. Inga förändringar är planerade av utemiljön som anses kunna påverka miljökvalitetsnormerna negativt.

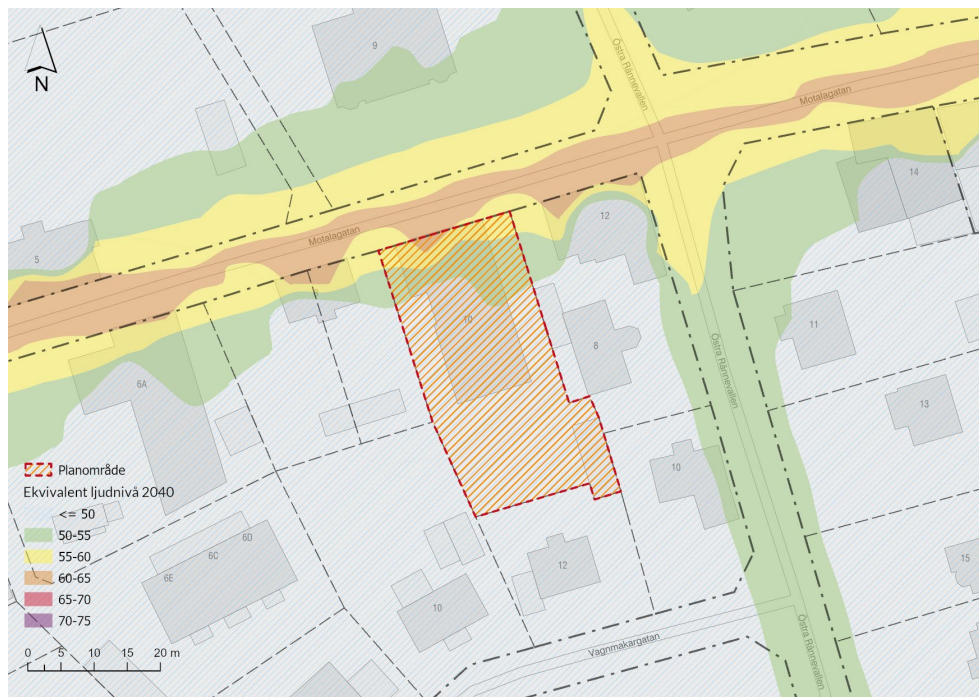
HÄLSA OCH SÄKERHET

Trafikbuller

Planområdet ligger intill Motalagatan vilken, vid planområdets läge, är enkelriktad. Vägen är förhållandevis lågtrafikerad på grund av att den är enkelriktad ut från centrum. Öster om planområdet löper Östra Rännevalen där något högre trafikering sker än på Motalagatan.

Buller från trafik styrs i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Enligt riktvärdena i förordningen gäller att buller från väg vid ett bostadshus fasad inte ska överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå för bostäder större än 35 kvadratmeter. För bostäder mindre än 35 kvadratmeter gäller 65 dBA. De maximala ljudnivåerna på den bullerdämpande sidan bör inte överstiga 70 dBA.

Ljudnivåerna bedöms understiga 55 dBA ekvivalent nivå vid fasad och det finns möjlighet att anordna skyddad uteplats där maximal ljudnivån understiger 70 dBA.



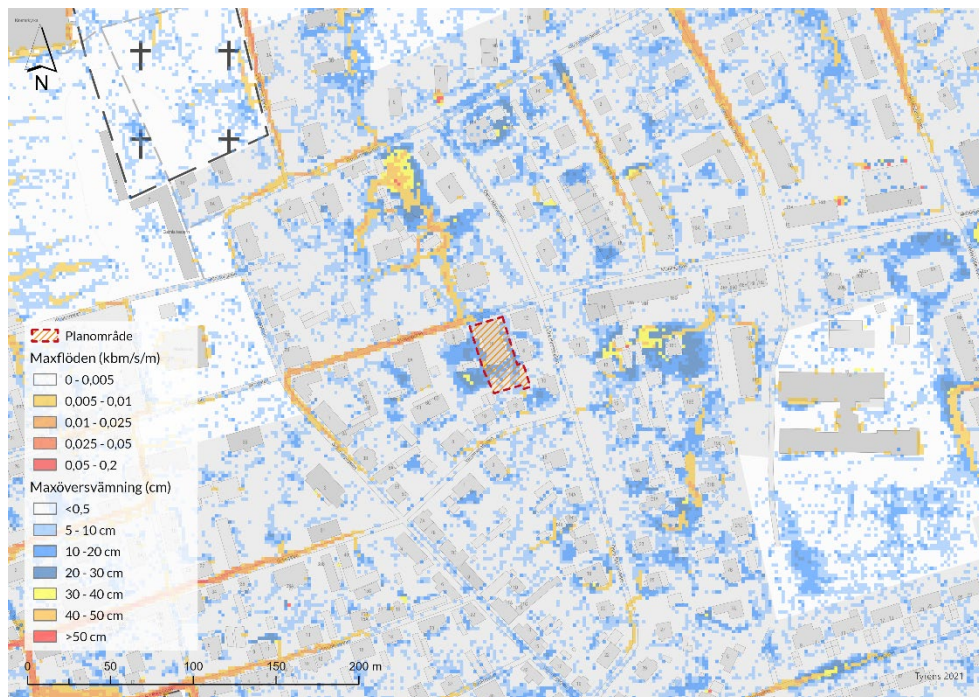
Figur 7: Ekvivalent ljudnivå i dBA för prognosår 2040

Förorenad mark

I Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade områden förekommer inte något objekt inom eller i direkt anslutning till området som skulle kunna ge upphov för misstankar av föroreningsrisk.

Risk för översvämning

En skyfallskartering har tagits fram under 2021 för Vadstena stad och den visar inga större risker för översvämning inom planområdet. Planförslaget medför inte någon ny bebyggelse och för att säkerställa markens genomsläpplighet regleras i plankartan andelen hårdgjord respektive genomsläpplig yta.



Figur 8: Skyfallskartering (lägpunktskartering) över planområdets läge.

Radon

Området är klassat som normalradonmark.

GEOTEKNISKA OCH HYDROGEOLOGISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Marken inom planområdet är flack med markhöjdnivå på cirka +95 möh. Fastigheten består i dagsläget av grusade ytor samt en grön yta längst in på planområdet. Dessa förhållanden kommer att kvarstå efter planens genomförande.

De geotekniska förhållandena är inte undersökta men grundförutsättningarna anses vara relativt goda. Enligt uppgifter från den tidigare detaljplanen DP8 består jordlagren främst av 1–2 meter av lagrade jordarter, därunder följer fast lagrad moränlera samt inslag av sandig morän. Ytligt grundvatten kan förekomma på ett djup av cirka 1–2 meter.

Enligt jordartskartan (utfärdad av Sveriges geologiska undersökning, SGU) består naturliga jordlager av lerig morän. Skattat jorddjup till berg är 5–10 meter inom planområdet. Marken kännetecknas av låg genomsläpplighet.



Figur 9: Markens genomsläpplighet över planområdets läge.

INFRASTRUKTUR OCH SERVICE

Trafik

Motalagatan är vid planområdets läge förhållandevis lågtrafikerad på grund av att den är enkelriktad ut från centrum. Öster om planområdet löper Östra Rännevalen där något högre trafikering sker än på Motalagatan. Hastighetsgränsen vid planområdets läge är 30 km/h.

I enlighet med plan- och bygglagen ska det finnas skäligt utrymme för parkering i anslutning till bostaden/bostäderna. Vadstenas innerstad är tätt bebyggd och utrymmet för parkering är därför ofta begränsat. Samtidigt är innerstaden väl anpassad för gång- och cykeltrafik, avstånden är korta och fastigheten ligger nära kollektivtrafik. Därmed bedöms behovet respektive utrymmet för parkeringsplatser vara lågt, mellan 0,5–1,0 parkeringsplatser per lägenhet.

Med ett lägre parkeringstal, omkring 0,5 platser per lägenhet, möjliggörs en större andel grönyta och en mer trivsamt gårdsmiljö för de boende. Bedömningen är att en avvägning behöver göras mellan behovet av parkering och kvaliteterna i gårdsmiljön, där en något lägre parkeringsnivå bedöms vara motiverad med hänsyn till de begränsade ytorna och de goda förutsättningarna för gång-, cykel- och kollektivtrafik i Vadstena innerstad.

Service

Planområdet ligger inom Vadstena innerstad, vilket innebär god tillgång och närhet till service såsom skola, vårdcentral, livsmedelsbutiker med mera. Närmsta busshållplats finns cirka 330 meter bort och trafikeras av busslinjen 612 mellan Vadstena och Motala, samt 661 mellan Vadstena och Skänninge. På vardagar går det en pendlingsbuss till Linköping, en avgång på morgonen och en tillbaka på eftermiddagen.

KULTURMILJÖ OCH KULTURHISTORISKA VÄRDEN

Fornlämningar

Fastigheten ligger inom Vadstenas arkeologiska stadslager och tidigare förundersökning från 2000 har visat på förekomst av omrörda kulturlager.

Enligt uppgifter från RAÄ genomfördes en arkeologisk undersökning år 1951 i kvarteret Arbetaren. Vid denna undersökning påträffades delar av en stenmur samt kalkstensgolv, vilka med stor sannolikhet är rester av en byggnad som uppfördes år 1474 av Ivar Axelsson Tott.

Vidare visar den äldsta bevarade kartan över Vadstena stad, daterad till 1642, att en medeltida infartsväg till Vadstena stad löpte genom det nu aktuella planområdet.

Eventuella ingrepp inom området, exempelvis schaktning eller byggnation, kräver tillstånd från Länsstyrelsen.

Historisk beskrivning

Av tillgängligt underlag framgår att fastigheten tidigare ägdes och användes av Vadstenas baptistförsamling som samlingslokal (Betaniakapellet). I den inre delen av fastigheten framgår ett läge för en medeltida gata/infartsväg till Vadstena stad.

Fram till 1896 var området obebyggt. Kapellet uppfördes 1905 åt Vadstena baptistförsamling, Sällskapet för enighet, efter ritningar av V. E. Johansson. Byggnaden har blivit om- och tillbyggd i omgångar under 1900-talet. Ursprungligen bestod kapellet av den främre delen närmast gatan och en samlingshall samt ett antal mindre rum mot gårdssidan.



Figur 10: Illustrationsbild av Betaniakapellet. Källa: Vätternkyrkan - Vadstena frikyrkoförsamling



Figur 11: Betania-kapellet – okänt årtal före om- och tillbyggnad. Källa: Föreningen gamla Vadstena

År 1955 blir kapellet om- och tillbyggt efter ritningar av T. Carlsson. Byggnaden byggs till in mot gården och förses med en mindre sal, kök och ytterligare rum. Byggnaden bytte även namn från Betaniakapellet till Betaniakyrkan.



Figur 12: Betaniakyrkan 1973. Foto: Axel Unnerbäck

En inventering av bebyggelsen i Vadstena innerstad genomfördes mellan 1968 och 1973 samt 1981–1984 av RAÄ i samråd med Läns museet och Länsstyrelsen. År 1987 klassade Läns museet byggnaden på Arbetaren 8 som kulturhistoriskt eller miljömässigt värdefull.

År 1995 sålde församlingen byggnaden och 1997 fick byggnaden en ändrad användning från fritidshem till lokal för design, formgivning och kontor.

2005 beviljades bygglov för ändrad användning till bostäder för den södra delen inrymmande tre lägenheter.



Figur 13: Byggnaden i sitt nuvarande skick

Lagstadgat skydd för kulturhistoriska värden

Vid ansökningar om bygglov ska kommunen bland annat kontrollera att byggnader, som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt inte förvanskas. Varsamhetskravet syftar till att tillvarata byggnadens värden vid förändringar. Hänsyn ska tas till byggnadens karaktärsdrag. I mångt och mycket handlar det om ett förhållningssätt där man vid varje ändring utgår från den befintliga byggnaden och dess värden och kvaliteter. Det är kommunen som har ansvar för kulturmiljöfrågor utifrån bestämmelserna i plan- och bygglagen (PBL). Av lagen framgår bland annat följande:

Särskilt värdefulla byggnader

En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas. Kan också tillämpas på bebyggelseområden (PBL 8 kap 13 §).

Bevarande och underhåll

Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaperna i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Om byggnadsverket är särskilt värdefullt från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt, ska det underhållas så att de särskilda värdena bevaras (PBL 8 kap 14 §).

Ändring av byggnad

Ändring av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden (PBL 8 kap 17 §).

Kulturhistoriska värden

Byggnaden uppfördes i utkanten av Vadstena stad och återspeglar väckelserörelsens och baptistförsamlingens utveckling och framväxt i Vadstena. Byggnaden har ett eklektiskt uttryck av sin tids nystilar med drag av både nyklassicism, såsom fasadsymmetri och kapital ovan fönster, samt nygotik med spetsiga fönsteravslutningar.

För att bibehålla byggnaden och dess helhetsintryck är det av värde att bevara byggnadens form och volym, dess sekelskifteskaraktär från 1900-talets början samt dess timmerstomme.

Exteriört är karaktäristiskt av värde:

- Gårdsytor av natursten ”gårdsgrus” eller liknande.
- Stensockel och entréer av granit.
- Fönsterutformningen och den smårutiga spröjsade indelningen i trä, särskilt ursprungliga fönster och dess kapitalformade krön.
- Äldre dörrar, särskilt spegelparytterdörrar och äldre paneldörrar med diagonal panel.
- Den släta panelarkitekturen ställd både diagonalt och horisontellt.
- Bibehållen färgsättning i en återhållsam, mild och ljus kulör med ljusare kulör på fönsteromfattningar och övriga foder.
- Det typiskt nätta överhänget vid taksprånget samt de profilerade takfotstassarna.
- Det falsade plåttaket.

Planbestämmelser som avser att bidra till exteriörens och dess ursprungliga byggnadsdetaljers bevarande är rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser. Läs mer i avsnitten *Rivningsförbud* (PBL 4 kap. 16 §),

Rivningsförbud (PBL 4 kap. 16 §)

r ₁	Byggnaden får inte rivas.
----------------	---------------------------

Syftet med planbestämmelsen är att bevara huvudbyggnaden som har höga kulturhistoriska värden.

Skydd av kulturvärden (PBL 4 kap. 16 §) och

Varsamhet (PBL 4 kap. 16 §).



Figur 14: Bilden visar fönsterutformningen och den smärutiga spröjsade indelningen i trä och dess kapitälformade krön. Dessa skyddas med planbestämmelserna q_1 och k_1 .



Figur 15: Bilderna visar äldre paneldörr med diagonal panel samt spegelparrytterdörrar som skyddas med planbestämmelserna q_2 och k_1 .



Figur 16: Bilden visar den släta panelarkitekturen ställd både diagonalt och horisontellt samt färgsättningen i en återhållsam, mild och ljus kulör med ljusare kulör på fönsteromfattningar och övriga foder. Dessa skyddas med planbestämmelser om skydd q_4 och varsambet k_1 .

Särskilt värdefull byggnad enligt PBL 8 kap. 13 §

Frikyrkolokalen bedöms vara särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt och omfattas av förvanskningförbudet i PBL 8 kap 13 § och bör därmed bevaras.

Enligt Boverkets föreskrifter (2024:8) finns exempel på kriterier för vad en byggnad eller en bebyggelsemiljö ska uppfylla för att klassas som särskilt värdefull. Nedan listas de punkter som bedömts relevanta för Arbetaren 8 med en efterföljande kommentar:

Byggnader som tydliggör en tidigare byggnadskategori eller konstruktion som nu har blivit sällsynt.

Arbetaren 8 utgör ett exempel på en frikyrkolokal, en byggnadstyp som uppfördes i stor utsträckning under slutet av 1800-talet och början av 1900-talet, i samband med frikyrkorörelsens framväxt. Byggnaden visar fortfarande tydligt sin ursprungliga karaktär genom bevarad volym, form och arkitektoniska detaljer.

Byggnader som belyser tidigare bostadsförhållanden, sociala och ekonomiska villkor, arbetsförhållanden, olika grupperns livsvillkor, stadsbyggnadsideal eller arkitektoniska ideal samt värderingar och tankemönster.

Byggnaden belyser tydligt de sociala och kulturella förhållanden vid sekelskiftet 1900. Byggnaden visar hur väckelserörelsens och baptistförsamlingens framväxt påverkade lokalsamhällets liv och organiserande av religiös verksamhet, samtidigt som dess arkitektoniska uttryck speglar tidens ideal och estetiska värderingar.

Byggnader som har representerat för lokalsamhället viktiga funktioner eller verksamheter.

Byggnaden, allmänt känd i Vadstena som Betaniakapellet, har historiskt tjänat som frikyrkolokal och utgjort en central samlingspunkt för den lokala baptistförsamlingen.

En byggnad kan vara särskilt värdefull från konstnärlig synpunkt om den uppvisar särskilda estetiska kvaliteter eller har en hög ambitionsnivå med avseende på arkitektonisk gestaltning eller i utförande och materialval eller i konstnärlig gestaltning och utsmyckning.

Byggnaden bedöms ha höga arkitektoniska värden. Den utgör ett välbevarat exempel på sin tids eklektiska nystilar, med inslag av både nyklassicism och nygotik.

En byggnad kan även vara särskilt värdefull om den värderas högt i ett lokalt sammanhang. Exempel på detta kan vara byggnader som har haft stor betydelse i ortens sociala liv eller för ortens identitet eller i lokala traditioner.

Som ovan nämnts är byggnaden ett välbevarat exempel på väckelserörelsens och baptistförsamlingens utveckling och framväxt i Vadstena, och bedöms därmed som särskilt värdefull.

I begreppet särskilt värdefull byggnad ligger att byggnaden särskilt väl ska belysa ett visst förhållande eller i sitt sammanhang ha få motsvarigheter som kan belysa samma förhållande.

Då byggnaden utgör en äldre frikyrkolokal, vilket är en byggnadskategori med få motsvarigheter samt är ett välbevarat exempel av sitt slag, bedöms den som särskilt värdefull.

Byggnader från tiden före 1920-talets bebyggelseexpansion, som har sin huvudsakliga karaktär bevarad, utgör idag en så begränsad del av byggnadsbeståndet att flertalet av dem kan antas uppfylla något av kriterierna för särskilt värdefull byggnad.

Byggnaden uppfördes innan det som i Boverkets föreskrift beskrivs som 1920-talets bebyggelseexpansion. Bedömningen är även att den huvudsakliga karaktären är bevarad trots vissa till- och ombyggnationer som skett under 1900-talet. Byggnaden är dessutom belägen inom Vadstena innerstad, ett sammanhållet bebyggelseområde med ett bostadsbestånd som till stor del har tillkommit före 1920. Området utgör riksintresse

för kulturmiljövården, vilket innebär att den aktuella byggnaden även har ett värde som del av en större kulturhistorisk bebyggelsemiljö.

Sammanfattningsvis och med bakgrund av ovanstående resonemang bedöms Arbetaren 8 vara en särskild värdefull bebyggelsemiljö som omfattas av förvanskningsförbudet enligt PBL 8 kap 13 §. Miljön har ett högt kulturhistoriskt värde och framför allt ett samhällshistoriskt värde då den vittnar om väckelserörelsens och baptistförsamlingens utveckling och framväxt i Vadstena. Byggnaden har även ett arkitekturhistoriskt värde med drag av både nyklassicism och nygotik.

PLANENS INNEBÖRD

I detta kapitel beskrivs planförslaget med sina regleringar i detalj.



Figur 17: Illustrationsplan över ett scenario för planens genomförande

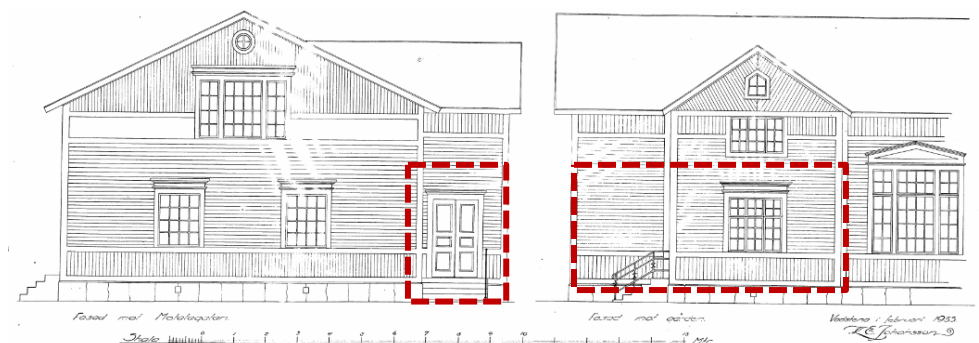
FÖRÄNDRINGAR

Enligt det nya planförslaget införs bostadsändamål som en tillkommande användning inom planområdet. Detta innebär att det ges planmässiga förutsättningar att inreda nya bostadslägenheter inom befintlig byggnad. Ändringar på byggnaden som tillkommer i samband med det aktuella planförslagets genomförande ska anpassas efter de kulturhistoriska värden som finns på fastigheten och i Vadstena innerstad. Ändamålet C (centrum) är kvar för att fortsatt ha flexibilitet i byggnaden.

Byggnadens yttre förändring innefattar i huvudsak en ändrad och tillgänglighetsanpassad entré och takfönster som möjliggör ljusinsläpp i tillkommande bostäder. Den befintliga huvudentrén planeras att flyttas i samband med ombyggnationen. Åtgärden utgår från både nuvarande dörr och den ursprungliga utformningen enligt fasadritning från 1933. På så sätt återskapas entréns tidigare utseende och bidrar till att bevara byggnadens kulturhistoriska uttryck. På byggnadens baksida planeras en justering av den befintliga gula pardörren för att öka ljusinsläppet till en av bostadslägenheterna. Förslaget innebär att dörrarna öppnas upp och monteras fast i öppet läge, varefter ett fönsterparti infogas inom dörrarnas befintliga ram. Åtgärden är reversibel och kan vid behov enkelt återställas utan åverkan på originaldörren.



Figur 18: Förslag till flytt och tillgänglighetsanpassning av huvudentrén samt takfönster som ökar ljusinsläpp. Åtgärderna är utformade för att återskapa entréns tidigare utseende och bevara byggnadens kulturbistoriska uttryck.

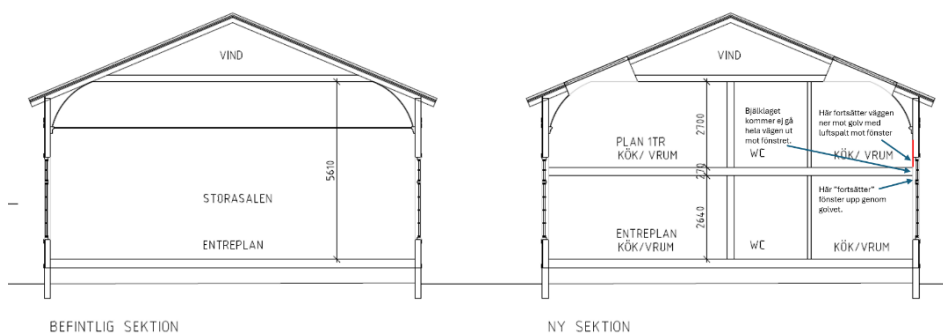


Figur 19: Fasadritning från 1933 som visar huvudentréns tidigare placering och utformning, vilket återskapas i samband med den föreslagna ändringen.



Figur 20: Förslag på anpassning av befintlig pardörr med infogat fönsterparti för ökat ljusinsläpp. Åtgärden är reversibel och bevarar dörrens ursprungliga karaktär. Jämför med Figur 15 som visar entréns nuvarande skick.

Interiört sker större förändringar med nytt bjälklag, hiss och nya rumsindelningar. Utformningen av det nya bjälklaget har anpassats för att bevara de befintliga stora fönsterpartierna. Fönstrens yttre utseende påverkas inte, utan ljusinsläppet tillgodoses främst till lägenheten på nedre plan. I den övre lägenheten kommer bjälklaget att avslutas ovanför fönstrets överkant, vilket medför att fönsterpartiet upplevs oförändrat från fasaden.



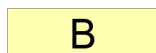
Figur 21: Sektionsritning som visar principlösning för nytt bjälklag och bevarande av befintliga fönsterpartier. Fönstrens yttre utseende påverkas inte av åtgärden.

Byggnaden bedöms vara särskilt värdefull och omfattas av förvanskingsförbudet enligt 8 kap 13 § PBL. Därmed bedöms det motiverat att förse byggnaden med ett rivningsförbud. Byggnaden har i tidigare detaljplan omfattats av ett generellt förvanskingsförbud som nu har specificerats i fem skyddsbestämmelser. Utöver det

har en generell varsamhetsbestämmelse införts. Sammantaget bedöms detta säkerställa att byggnadens historiska och kulturmiljömässiga värden beaktas vid genomförandet av föreslagna åtgärder.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Användning av kvartersmark



Bostäder - Planförslagets huvudsakliga syfte är *bostadsändamål*.



Centrum - Ändamålet *Centrum* syftar till att bibehålla byggnadens ursprungliga användningsmöjlighet med samlingslokal.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Där symbol- eller textbeteckning saknas, gäller bestämmelsen inom all kvartersmark i planområdet.

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark

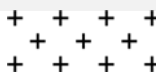
Marken får inte föras med byggnad



Syftet med regleringen är att säkerställa att det finns tillräckligt med öppna ytor inom fastigheten.

Korsmark

Marken får endast föras med komplementbyggnad



Syftet med regleringen är att bekräfta befintlig komplementbyggnads placering och användning.

Höjd på byggnadsverk

-

Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 9,0 meter

-

Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 5,5 meter

Huvudbyggnadens befintliga nockhöjd är cirka 8,7 meter. Komplementbyggnadens nockhöjd är cirka 5,4 meter. Bestämmelsens syfte är att fastställa befintliga byggnadernas planlighet samt att bevara stadens befintliga karaktär vid aktuellt läge.

Takvinkel

-

Minsta takvinkel är 25,0 grader.

-

Största takvinkel är 38,0 grader.

Takvinkeln på befintliga byggnader på fastigheten ligger mellan 25 och 36 grader. Bestämmelsens syfte är att fastställa befintliga byggnadernas planlighet samt att bevara stadens befintliga karaktär vid aktuellt läge.

Rivningsförbud (PBL 4 kap. 16 §)

r ₁	Byggnaden får inte rivas.
----------------	---------------------------

Syftet med planbestämmelsen är att bevara huvudbyggnaden som har höga kulturhistoriska värden.

Skydd av kulturvärden (PBL 4 kap. 16 §)

q ₁	Ursprungliga äldre spröjsade fönster med kapitälformade krönska bevaras.
q ₂	Äldre spegelparytterdörrar och paneldörrar ska bevaras.
q ₃	Stensockel av granit ska bevaras.
q ₄	Den släta panelarkitekturen ställd både diagonalt och horisontellt ska bevaras.
q ₅	De profilerade takfotstassarna samt det falsade plåttaket ska bevaras.

Syftet med skyddsbestämmelserna är att bevara de karaktäristiska byggnadsdetaljerna som bidrar till byggnadens kulturhistoriska värden.

Varsamhet (PBL 4 kap. 16 §)

k ₁	Byggnadens karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner, fasad- och takutformning, fasadmaterial och materialbehandling, färgsättning samt detaljer ska vara lika de ursprungliga. Undantag får göras för åtgärder som krävs för tillgänglighet.
----------------	--

Syftet med varsambetsbestämmelserna är att säkerställa att byggnaden inom planområdet bevaras och förändras med hänsyn till dess kulturhistoriska, arkitektoniska och miljömässiga värde. Bestämmelserna är utformade för att motverka förvanskning och förlust av traditionella karaktärsdrag, samt för att främja en varsam anpassning av byggnadsdetaljer och materialval till den befintliga stadsmiljön i Vadstena innerstad.

Utformning

f ₁	Takkupor får uppföras och ska utformas med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden och arkitektoniska uttryck.
----------------	---

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att takkupor utformas på ett sätt som är anpassat till byggnadens arkitektoniska uttryck och kulturhistoriska värden.

Markens anordnande och vegetation

- Parkering ska anordnas inom egen fastighet.

Bestämmelsens syfte är att säkerställa att fastighetens parkeringsbehov i första hand tillgodoses inom fastighetens yta.

- Minst 35,0 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för viss fördröjning av dagvatten inom fastigheten.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

- u₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Syftet med regleringen är att skydda allmännyttiga underjordiska ledningar.

Egenskapsbestämmelser för hela planområdet**Genomförandetid**

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

KONSEKVENSER

I detta kapitel beskrivs detaljplaneförslagets konsekvenser.

SOCIALA KONSEKVENSER

Barnperspektiv

Planområdet ligger centralt inom Vadstena innerstad. Närmaste kommunala förskola ligger cirka 720 meter bort, lågstadieskola cirka 280 meter och mellanstadieskola cirka 620 meter från planområdet. Avståndet till den närmaste allmänna lekplats är cirka 400 meter. Från området och i Vadstena stad finns gång- och cykelvägar som skapar trafiksäkra förutsättningar för cykelförbindelse till staden där trygga miljöer för lek och rekreation finns. Vägnätet i området skapar förutsättningar för låga hastigheter och därmed ökad säkerhet för gående.

Äldreperspektiv

Planarbetet beaktar ett äldreperspektiv genom att möjliggöra en trygg och tillgänglig boendemiljö för äldre. Närheten till centrum, kollektivtrafik, service och rekreationsmöjligheter kan bidra till god rörlighet och självständighet, samtidigt som det underlättar social kontakt och delaktighet i vardagslivet.

Trygghet

Trottoaren vid fastighetens utfart är trång, vilket kan innebära en risk för fotgängare. Då Motalagatan, vid planområdets läge, är enkelriktad samt har en låg hastighetsbegränsning bedöms risken vara acceptabel.

Jämställdhet och mångfald

Detaljplanen möjliggör för nya lägenheter i ett centralt och attraktivt läge. Fler bostäder av dessa typer som erbjuds i attraktiva lägen kan skapa eventuella flyttkedjor som frigör bostadsenheter för andra demografiska grupper i Vadstena kommun och således främja mångfald och jämställdhet på bostadsmarknaden.

MILJÖ- OCH RISKFAKTORER

Buller och luft

Planens genomförande förväntas inte medföra ökning i trafikmängderna till och från området.

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

Klimatanpassning

Med ett förändrat klimat ökar årsmedelnederbörden och skyfallen förväntas bli kraftigare och återkomma allt oftare. Detaljplanen tar hänsyn till dessa förhållanden genom att reglera markens genomsläpplighet i plankartan. Minst 35 procent av fastighetsarean ska utgöras av genomsläppliga ytor, vilket bidrar till infiltration av dagvatten och minskar risken för lokala översvämningar.

Den befintliga grönskan inom planområdet avses bevaras, vilket medverkar till viss skuggning och temperaturutjämning.

Påverkan på MKN

Ytvattenrecipienten för planområdet är Vättern-Storvätten (SE646703-142522) och grundvattenförekomsten Fornåsa (SE647752-145113) utgör recipient för infiltrerande vatten. Vättern är klassad med god ekologisk status. Fornåsa är en sedimentär bergförekomst vars kvantitativa och kemiska status klassas som god.

Kommunens bedömning är att genomförande av det nu aktuella detaljplaneförslaget inte kan förväntas medföra någon ökning i vattenavrinning. Det kommer inte att ske några förändringar inom planområdet som påverkar MKN för vatten negativt.

MKN för luft bedöms inte påverkas av planförslaget.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan för planarbetet

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

Samråd	Kvartal 4 2025
Granskning	Kvartal 1 2026
Antagande	Kvartal 2 2026
Laga kraft	Kvartal 2 2026

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år (60 månader) från den dag planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING

Allmän plats

Aktuellt detaljplaneområde omfattar inte någon allmän platsmark.

Kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för detaljplanens genomförande inom kvartersmarken genom att fastigheten utformas och bebyggs enligt detaljplanen.

Ledningar

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

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ledningsrätter och övriga rättigheter

Inom planområdet löper en ledningsrätt för fjärrvärme med beteckning 0584-06/2.1. Ledningsrätten anses inte påverkas av planens genomförande då den ligger inom mark som skyddas av markreservat för underjordiska ledningar.

Fastigheten korsas av privata ledningar som avser VA-försörjning till fastigheten Arbetaren 11, dessa ledningar är säkrade med servitut över fastigheten.

Fastighetsbildning

Detaljplanens genomförande innebär inget behov av fastighetsbildning.

Teknisk försörjning

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

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

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

Räddningstjänst

Brandpost finns cirka 35 meter från planområdet. Detta understiger rekommenderade 75 meter från uppställning av fordon. I samband med bygglovsprövning kommer behovet av säkra utrymningsvägar att säkerställas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planeekonomi

Ett planavtal som reglerar planeekonomiska frågor har tecknats mellan Vadstena kommun och fastighetsägaren.

Skadeersättning och inlösen

Om en detaljplan innehåller bestämmelser om skydd av kulturvärde eller rivningsförbud kan kommunen bli skyldig att ersätta fastighetsägaren för den ekonomiska skada som bestämmelsen medför. Rätten till ersättning gäller endast om den skada som rivningsförbudet medför är *betydande* i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten, respektive ifall bestämmelsen om skydd av kulturvärden innebär att pågående markanvändning *avsevärt försvåras* inom den berörda delen av fastigheten. Om detaljplanens reglering innebär att markanvändningen *synnerligen* försvåras kan även inlösen av fastigheten bli aktuell. Om detaljplanen kan innebära en sådan ersättnings- eller inlösenskyldighet ska den redovisas i planbeskrivningen.

Detaljplanen innehåller planbestämmelse om rivningsförbud. Det innebär att en fastighetsägare eller rättighetshavare kan ha rätt till ersättning eller inlösen av fastighet enligt plan- och bygglagen. Frågan om ersättning är beroende av byggnadens skick vid antagandet av detaljplanen.

Om kommunen avser att införa rivningsförbud i en detaljplan får kommunen förelägga den som kan komma att drabbas av en skada till följd av detta att inom en viss tid anmäla sitt anspråk på ersättning eller inlösen. Tidsfristen för anmälan ska bestämmas till minst två månader. Om något ersättningsanspråk inte inkommer inom den angivna tiden, så förfaller rätten till ersättning. Det kan däremot finnas rätt till ersättning även efter att tidsfristen löpt ut i det fall skadan inte kunnat förutses vid tidpunkten för föreläggandet.

Innan detaljplanen antas, så kommer kommunen att skicka ut ett föreläggande till fastighetsägaren om att inkomma med eventuellt ersättningsanspråk till följd av rivningsförbud.

Arkeologi

Fastigheten ligger inom Vadstenas arkeologiska stadslager och tidigare förundersökning från år 2000 har visat på förekomst av omrörda kulturlager.

Inga kostnader kopplade till arkeologi förväntas i samband med det nu aktuella detaljplaneförslagets genomförande.

Anslutningsavgifter

Vid ändring av byggnation kan extra anslutningsavgifter komma att tas ut enligt gällande taxa. Anslutningsavgifter för vatten- och avlopp ska betalas av fastighetsägaren.

Övrigt

Flytt eller förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av fastighetsägaren.

TEKNISKA FRÅGOR

Dricksvatten och spillvatten

Fastigheten är idag ansluten till det kommunala allmänna ledningsnätet för dricksvatten och spillvatten. Ingen ändring anses behövas gällande kapaciteten på serviserna till fastigheten för att klara av förändringen. Fastigheten korsas av privata ledningar som avser VA-försörjning till fastigheten Arbetaren 11, dessa ledningar är säkrade med servitut över fastigheten.

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

Dagvatten

Fastigheten är ansluten till det allmänna ledningsnätet för dagvatten. Avledningen i ledningsnätet sker till Vättern. Ingen förändring av ytarean för taket planeras att ske, då ingen utbyggnad av huset planeras. Marken runt byggnaden består idag av grus och gräsmatta. För att behålla markens genomsläpplighet regleras det i plankartan för att behålla förhållandet hårdgjort-genomsläppligt i planen. Idag avleds takvattnet direkt till den kommunala ledningen och från resterande yta infiltreras i marken inom fastigheten, som då renas i marken innan det når grundvattennivån. Detta gör att föroreningsbelastningen i dagvattnet från området till Vättern och grundvattenförekomsten är låg.

Verksamhetsområden för vatten, spillvatten och dagvatten

Fastigheten ligger redan inom verksamhetsområden för vatten, spill- och dagvatten. Fastighetsägare ansvarar för avvattningen av dagvatten inom kvartersmarken.

Fjärrvärme

Ledningar för fjärrvärme finns i dagsläget dragna fram till byggnaden.

El

Vattenfall eldistribution AB äger elnätet i Vadstena kommun.

Tele och opto

Tele

Skanova förvaltar de teleledningar som finns på fastigheten. Ledningarna skyddas med u-område i plankartan.

Opto

Vadstena kommun äger, via det kommunala bolaget VÖKBY, fibernät med väldigt hög täckningsgrad inom kommunytan. Det kommunala nätet byggs ut kontinuerligt och nya områden försörjs med fiber.

Fastigheten är ansluten till optofibernätet.

Avfall

Inom fastigheten Arbetaren 9 finns ett gemensamt avfallsutrymme som delas av intilliggande fastighet. Vatten- och avfallsnämnden önskar att följande hänsyn tas i kommande planering och genomförande:

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

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

För vissa avfall (tex livsmedels- eller köksavfall, restavfall, samt förpackningsavfall) ska insamling och borttransport ske i anslutning till bostaden, så kallad fastighetsnära insamling. För detaljer kring avfallshantering hänvisas till gällande lokala avfallföreskrifter Vadstena kommun.

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

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

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

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

MEDVERKANDE

I planförslagets framtagande har följande tjänstepersoner medverkat:

Emma Sandberg-Johansson, samhällsplanerare, plan- och bygglovavdelningen
Nasos Alexis, planarkitekt och GIS-samordnare, plan- och bygglovavdelningen
Petter Frid, stadsarkitekt, samhällsbyggnadsförvaltningen
Rebecka Bäck, samhällsbyggnadschef
Karin Schalin, samhällsplanerare, plan- och bygglovavdelningen

Utöver ovan nämnda har en referensgrupp bestående av sakkunniga tjänstepersoner inom samhällsbyggnadsförvaltningen och teknik- och samhällsserviceförvaltningen i Vadstena/Motala deltagit.

Axel Erlandsson

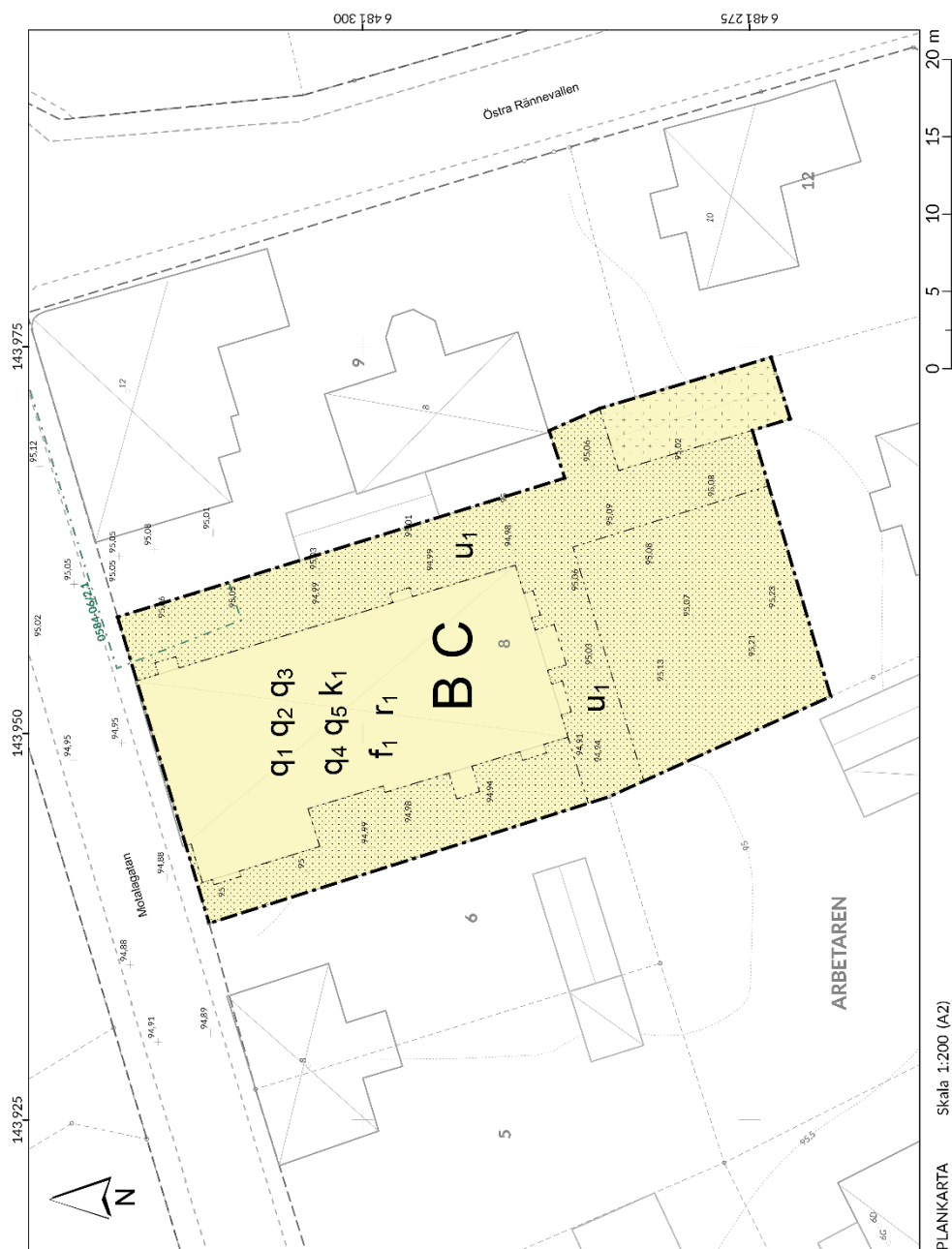
Plan- och bygglovschef

Emma Sandberg-Johansson

Samhällsplanerare

BILAGOR

PLANKARTA



Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats eller allt vattenområde på plankarten.

 Planområdesgräns
 Egenskapsgräns

B	Bostäder
C	Centrum

- Marken får inte förses med byggnad.
- Marken får endast förses med komplementbyggnad.

Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 9,0 meter
Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 5,5 meter

Minsta takvinkel är 25,0 grader.
Största takvinkel är 38.0 grader.

Q1	Ursprungliga äldre spröjsade fönster med kapitalformade krön ska bevaras.
Q2	Äldre spegelparytterdörrar och paneldörrar ska bevaras.
Q3	Stensockel av granit ska bevaras.
Q4	Den släta panelarkitekturen ställd både diagonalt och horisontellt ska bevaras.
Q5	De profilerade takfotstassarna samt det falsade plåttaket ska bevaras.

k₁ Byggnadens karaktärsdrag vad gäller volym, proportioner, fasad- och takutformning, fasadmaterial och materialbehandling, färgsättning samt detaljer ska vara lika de ursprungliga. Undantag får göras för åtgärder som krävs för tillgänglighet.

Parkering ska anordnas inom egen fastighet
Minst 35,0 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig

U₁ Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

f₁ Takkupor får uppföras och ska utformas med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värden och arkitektoniska uttryck

r_1	Byggnad får inte rivas.
-------	-------------------------

Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

Kontaktuppgifter

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



**VADSTENA
KOMMUN**