

## Samrådsredogörelse

### Upphävande för

del av Förslag till ändring av Stadsplanen för kv. Gumsen m.fl.  
(Ekbergsparken) i Tranås kommun  
Tranås kommun, Jönköpings län  
Upprättad av Tillväxtavdelningen, Kommunledningsförvaltningen

### Sammanfattning

Under samrådet har det inkommit tio yttranden, varav tre med synpunkter. Efter inkomna synpunkter så har planen endast redaktionellt ändrats inför granskningen med ett förtydligande i planbeskrivningen utifrån Länsstyrelsens yttrande.

Med anledning av yttrande som inkommit från sakägare där man är emot förslaget att gällande detaljplan upphävs, vill kommunen skicka förslaget på granskning istället för att gå direkt till ett antagande. Detta för att kunna ge berörda möjlighet att studera kommunens kommentar samt för att ge möjlighet att återigen kunna lämna synpunkter på förslaget. Kommunen vill även genomföra ett informationsmöte för att kunna besvara frågor. Synpunkter som i huvudsak inte har tillgodosetts i förslaget är;

- Synpunkt över kommunens hantering med ett upphävande av gällande detaljplan, man tycker att kommunen istället tar fram ny detaljplan som överensstämmer med verksamheter som bedrivs och samtidig säkerställer värdefulla byggnader.
- Synpunkt att det istället för avstyckning av byggnader tillämpas annat alternativ

Kommunen avser gå vidare med förslaget att upphäva berörd del av detaljplanen och endast redaktionella förändringar i planhandlingarna kommer att genomföras efter samrådet.

### Ändringar efter samrådet

Efter inkomna synpunkter så har planen endast redaktionellt ändrats inför granskningen med ett förtydligande i planbeskrivningen utifrån Länsstyrelsens yttrande att planområdet avser ett kommunalt bildat reservat som förvaltas av Tranås kommun (inte av Länsstyrelsen). I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts efter samrådet.

### Samrådsförfarande

Bygg- och miljönämnden beslutade 2024-10-21 om samråd av planförslaget. Detaljplanen har varit föremål för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen under tiden 2024-10-30 till 2024-11-22. Förslaget var att handlägga upphävandet med förenklat standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Men efter inkomna synpunkter vill kommunen ändra förfarande till standardförfarande så att förslaget kan skickas ut på granskning.

Planhandlingarna har funnits tillgängliga i stadshuset, på Tranås direkt och på kommunens hemsida.

### Yttranden utan anmärkningar eller synpunkter

Yttrande utan erinran har inkommit från Lantmäteriet, Trafikverket, Kommunstyrelsen, Teknik- och griftegårdsnämnden, Kultur- och fritidsnämnden, Postnord och Skanova.

## Yttranden med synpunkter

Yttrande med synpunkter har inkommit från

**Statliga och regionala myndigheter m.fl.:** Länsstyrelsen

**Sakägare:** Hembygdsföreningen och Tranås Scoutkår

## Inkomna yttranden

Nedanstående är ett sammandrag av inkomna skriftliga yttranden som följs av kommunens kommentarer. Yttrandena i sin helhet finns tillgängliga hos kommunen.

## Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inga synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

### Övrigt

Planområdet avser ett kommunalt bildat reservat som förvaltas av Tranås kommun. Planbeskrivningen bör justeras avseende detta på sida 6.

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte medför en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

**Kommentar:** *Kommunen uppdaterar planbeskrivningen med felskrivningen på sidan 6. Inom upphävandeområdet kommer fortsättningsvis naturreservatets föreskrifter gälla där förvaltaren är Tranås kommun (kommunalt bildat reservat).*

## Hembygdsföreningen

Ekbergsparken, en otroligt vacker och mestadels orörd lövskog med månghundraåriga ekar. Full av vitsippor på våren, och massor av insekter på sommaren. Även den rödlistade läderbaggen har hittats här. Naturreservat och Natura 2000-område.

I Ekbergsparken finns också vår hembygdsgård. Uppförd för 100 år sedan av flera eldsjälar med Sigurd Pira i spetsen. De bildade Holavedens hembygds och fornminnesförening, idag Holavedens Hembygdsförening. De samlade också ihop husen som idag står i parken, och utformade Hembygdsparken. Donationer gjordes och mark köptes av föreningen. Vi är idag väldigt tacksamma över deras stora arbete och gör vårt bästa med att förvalta husen.

När vandrarhemmet "Hagströmska huset" blev för tungt ansvar för föreningen såldes det till kommunen. Kommunen hyrde i sin tur ut det till olika personer som drev vandrarhemmet. Därefter såldes det, till en privatperson, utan att det blev utlagt till försäljning. Vi tycker kommunen gjorde fel som sålde husen, vi önskar inte att någon privat äger hus i Hembygdsparken. Att man nu vill stycka av mark till dessa hus anser vi är helt fel väg att gå.

För oss är det viktigt att området är tillgängligt för allmänheten. Ett stort problem med att upphäva den föreslagna delen av stadsplanen är att vi och allmänheten blir utelämnade till kommunens godtycke, både när det gäller tomtstorleken och användningen av de aktuella byggnaderna. Vi är oroliga för att om man ändrar stadsplanen så att man kan stycka av dessa tomter, är det sedan lättare att stycka av flera tomter, vilket vore förödande för parken. Stora eller, ännu värre, fler tomter, samt exempelvis användning av byggnaderna som vanliga bostäder, skulle innebära en betydande risk för att allmänhetens tillträde till området och våra byggnader försvåras. Vid förslag på förändringar i stadsplanen som innebär så stora skillnader för allmänheten som detta förslag gör, borde man också ha ett samrådsmöte där man bjuder in kommuninvånarna så att alla får en chans att säga sin mening.

Parken är idag väldigt omtyckt av invånarna i kommunen och har även ett stort värde för turistnäringen. Tranås ska vara rädda om sina vackra parkområden och Ekbergsparken är värdefull som orört område. Den ramar in vår hembygdsgård på ett unikt sätt. Många är de som

blir lyckliga av att gå runt bland de gamla husen, se hur folk i trakten bodde förr, och uppleva den vackra plats som hela parken utgör.

Vi i Holavedens Hembygdsförening anser därför

Att kommunen ej upphäver den aktuella delen av stadsplanen med avsikten att kunna stycka av mark.

Att kommunen på egen bekostnad, tar fram en ny detaljplan som stämmer överens med de verksamheter som bedrivs i parken.

Att kommunen säkerställer att alla de värdefulla byggnaderna som är i parken och naturmiljön bevaras för framtiden.

**Kommentar:**

*Tranås kommun har tidigare tillsammans med ägaren till vandrarhemmet ansökt till Lantmäteriet om att stycka av två byggnader för ändamålet vandrarhem på fastigheten Åsvallehult 2:9. Syftet med ansökan var att ge bättre förutsättningar för underhåll, investeringar och att kunna utveckla verksamheten i parken genom att upprätta tomträttsavtal för byggnaderna. Investeringarna handlar om att invändigt kunna fräscha upp och möjliggöra en bättre vandrarhemverksamhet.*

*Avsikten är och har hela tiden varit att avstyckning ska ske i en begränsad omfattning, nära fasad, omkring de två nämnda byggnaderna (endast en mindre remsa för att kunna underhålla byggnaderna utvändigt med mera).*

*Berörd mark i gällande detaljplan från 1982 är planlagd som allmän plats-Park, därför ges inte möjlighet till avstyckning, eftersom fastighetsbildning inte får ske i strid mot detaljplan. Genom att upphäva del av gällande stadsplan blir området planlöst och förutsättningar ges för avstyckning och upprättande av tomträttsavtal. Därav denna initierade planprocess med upphävande av detaljplan.*

*Syftet med att upphäva del av gällande detaljplan för området är att säkerställa pågående verksamheter i befintliga byggnader att även fortsättningsvis kan användas på ett ändamålsenligt sätt, utifrån verkliga förutsättningar och behov. Byggnaderna står idag på ofri grund och verksamheten kan ej utvecklas eftersom den inte går att belånas. Genom avstyckning och tomträttsavtal ges sådana förutsättningar.*

*All mark kommer även efter avstyckning att förbli i kommunens ägo. Istället för ett arrendeavtal upprättas alltså ett tomträttsavtal, som är ett långsiktigt avtal på minst 20 år och verksamheten ges därmed möjlighet till belåning. Ett tomträttsavtal kan endast upprättas för en hel fastighet, varför avstyckning behövs. I ett tomträttsavtal kan markanvändningen regleras hårdare än i en detaljplan. I detta fallet får endast vandrarhemverksamhet bedrivas och bostad omöjliggörs. Tomträttsavtalet ska i detta fall även ha bestämmelser om att befintliga byggnader ska skötas väl och ej får rivas eller flyttas från platsen.*

*All övrig avstyckning som inte omfattar befintliga byggnader och verksamhet kommer inte att låta sig genomföras eftersom sådan avstyckning strider mot reservatsbestämmelserna och Natura 2000.*

*Förfarande med tomträtt förordas eftersom det är av stor vikt för kommunen att bibehålla hög tillgänglighet för allmänheten inom reservatet. Samtidigt är det i allas intresse att pågående verksamheter ges goda förutsättningar att utvecklas.*

*Området som ska upphävas avser en större del av naturreservatet Ekbergsparken. Något behov av planlagd mark inom reservatet bedöms ej finnas då allmänhetens tillgång till området säkerställs genom att området är skyddat som naturreservat samt Natura 2000-område (riksintresse). De reservatsföreskrifter som finns gäller även vid ett upphävande och vid eventuell efterföljande avstyckning. Aktuellt upphävande av allmän platsmark bedöms därför inte ge några negativa konsekvenser för naturreservatet/Natura 2000-området. Tilläggas kan att länsstyrelsen som ska bevaka statens intressen och verka för att riksintressen tillgodoses har i sitt samrådsyttrande inte haft någon erinran mot ett upphävande av del av gällande detaljplan som berör Ekbergsparkens naturreservat. Framhållas bör att det är vanligt förekommande att svenska naturreservat inte omfattas av detaljplan (utan utgör planlöst område).*

*Inom naturreservat finns utöver de båda aktuella byggnaderna ett flertal andra byggnader. Byggnaderna står inom de kommunägda fastigheterna Åsvallehult 2:9 och Åsvallehult 2:1. Flera av byggnaderna står på ofri grund. Ett flertal byggnader ägs av Hembygdsföreningen och en byggnad av Tranås scoutkår.*

*Risken med ytterligare avstyckningar kring byggnader bedöms som liten, då byggnader ägs av Hembygdsföreningen respektive scoutkåren (byggnader på ofri grund). Gällande naturreservat med reservatsföreskrifter samt Natura 2000-område (riksintresse) ger i övrigt ett skydd och restriktivitet mot tillkommande eller förändrade byggnader. Den verksamhet som sker i dessa områden behöver utföras så att syftet med skyddet inte motverkas.*

*Eftersom kommunen själva har upprättat ett reservat för området betyder det att kommunen också värnar om Ekbergsparken och vill samtidigt verka för att verksamheter som är förenliga med parkens syfte kan bedrivas i området. De båda berörda byggnaderna används för vandrarhemsändamål redan idag och kommunens bedömning är att de fortsatt kan användas för detta ändamål i framtiden med det förhållningssätt som beskrivits ovan, utan att få en negativ påverkan på upplevelsen eller nyttjandet av parken. Kommunen har inte heller från omgivningen fått någon indikation på att befintlig verksamhet med vandrarhem inte skulle vara lämplig i parken.*

*Kommunen ser en risk om alternativet är att verksamhetsutövaren inte kan få förutsättningar att finansiera sina investeringar, att byggnader då inte längre kan underhållas eller användas på ett ändamålsenligt sätt. En osäkerhet kan i så fall skapas kring byggnadernas framtida nyttjande.*

*Kommunen delar i övrigt uppfattningen att parken har ett stort värde och instämmer att tillgängligheten för allmänheten i området är en viktig förutsättning och menar att den allmänna tillgängligheten kan bibehållas på det sätt som beskrivits ovan.*

*Kommunen anser att planen med föreliggande hantering är lämplig på det sätt som är redovisat.*

*Då önskemål har inkommit från Hembygdsföreningen och Tranås scoutkår om ett möte med kommunen, kommer kommunen att bjuda in till ett informationsmöte för berörda verksamheter och allmänheten för mer information och för att besvara frågor. Dessutom*

*kommer kommunen skicka ut planen på granskning så att synpunkter på planen kan ges vid ytterligare ett tillfälle.*

### **Tranås Scoutkår**

Tranås scoutkår med lång tradition av verksamhet i Ekbergsparken har tagit del av planutredningen och planbeskrivningen som gäller ett upphävande av detaljplanen i området. Tranås scoutkår har en av de byggnaderna som anges i dokumenten och omfattas således av vad som sker i parken då verksamheten mestadels är förlagd i den numer så kallade scoutgården, en av de tolv byggnader som utgör ett homogent byggnadsbestånd i parken. Tranås scoutkår bedriver betydande barn- och ungdomsverksamhet inom Tranås kommun.

Liksom Holavedens hembygdsförenings byggnader drivs scoutgården ideellt av föreningen. Ekbergsparken (Hembygdsparken) har en lång tradition av att vara Tranåsbornas park för rekreation och upplevelser med rötter i svunna dagar, byggd på de redan nämnda ideella krafter som en gång så förtjänstfullt och framsynt insamlade och återuppbyggde de byggnader som idag finns i parken.

Att upphäva den gällande planen för att tillåta en privatisering inom området kan inte anses förenligt med Tranåsbornas behov, varken nu eller i framtiden.

Det naturområde som parken utgör verkar ha utretts betydligt bättre än de eventuella framtida konsekvenser en privatisering av delar av parken kan innebära för föreningarna, verksamheten, tillgängligheten och byggnadsbeståndet.

Tranås scoutkårs yrkande är följande:

Ett samråd hålls fysiskt på plats innan några som helst beslut fattas i frågan. De som bör kallas är berörda med verksamhet i Ekbergsparken samt allmänheten.

En avstyckning av byggnaderna för att bedriva vandrarhemsverksamhet behöver inte nödvändigtvis ske på grund av privata ekonomiska intressen. Här bör andra alternativ vara tillämpliga.

### **Kommentar:**

*Se kommunens kommentar till Hembygdsföreningen ovan.*

Klara Nilsson  
*planarkitekt*