



Samråds-  
handling

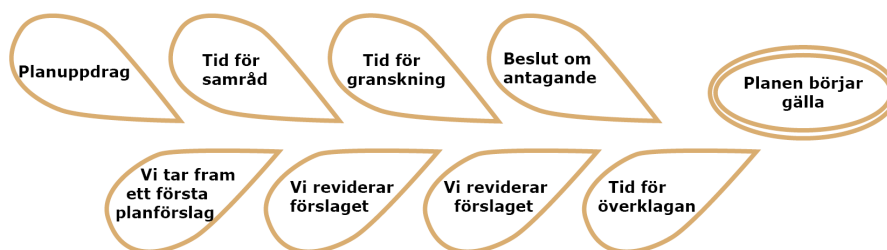
**Detaljplan för  
del av Åsvallehult 2:9 m.fl.  
(Vandrarhemmet Ekbergsparken)  
i Tranås**

Dnr: BMN 2022-16  
Datum: 2024-03-04



**TRANÅS**  
KOMMUN

## Så här upprättas en detaljplan i Tranås



### **Planbesked**

Enskilda fastighetsägare kan begära att detaljplaner ändras. Tillväxtavdelningen gör då en bedömning om kommunen ska inleda ett planarbete eller inte. Ett beslut om planbesked lämnas inom fyra månader från det att en fullständig ansökan har kommit in till kommunen.

### **Planuppdrag**

Om kommunen beslutar att inleda ett planarbete har kommunen ett planuppdrag vilket inte innebär någon garanti för att en detaljplan antas. Beskedet bekräftar bara att ett planarbete kan påbörjas. Tiden mellan planuppdrag och samråd varierar beroende på områdets förutsättningar och kommunens prioriteringar.

### **Samråd**

Kommunen tar fram ett planförslag vilket skickas ut till berörda sakägare och myndigheter. De ges möjlighet att inom en viss angiven tid inkomma med skriftliga synpunkter. Samrådshandlingarna kan ses på stadshuset, på kommunens webbplats samt på Tranås Direkt. De synpunkter som inkommer sammanställs i en så kallad samrådsredogörelse där kommunen bemöter dessa. Kommunen kan också bjuda in till ett samrådsmöte för att presentera förslaget och ge svar på frågor.

### **Granskning**

Planförslaget med eventuella ändringar ställs efter samrådet ut på granskning. Under granskningstiden har man åter igen tillfälle att lämna skriftliga synpunkter. Efter granskningen sammanställs de skriftliga synpunkterna i ett så kallat granskningsutlåtande.

### **Antagande**

Bygg- och miljönämnden får anta detaljplaner som har stöd i översiktsplanen eller som inte är av principiell betydelse. I andra fall är det kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige som beslutar om antagande av detaljplanen. En underrättelse om beslutet skickas till sakägare och myndigheter.

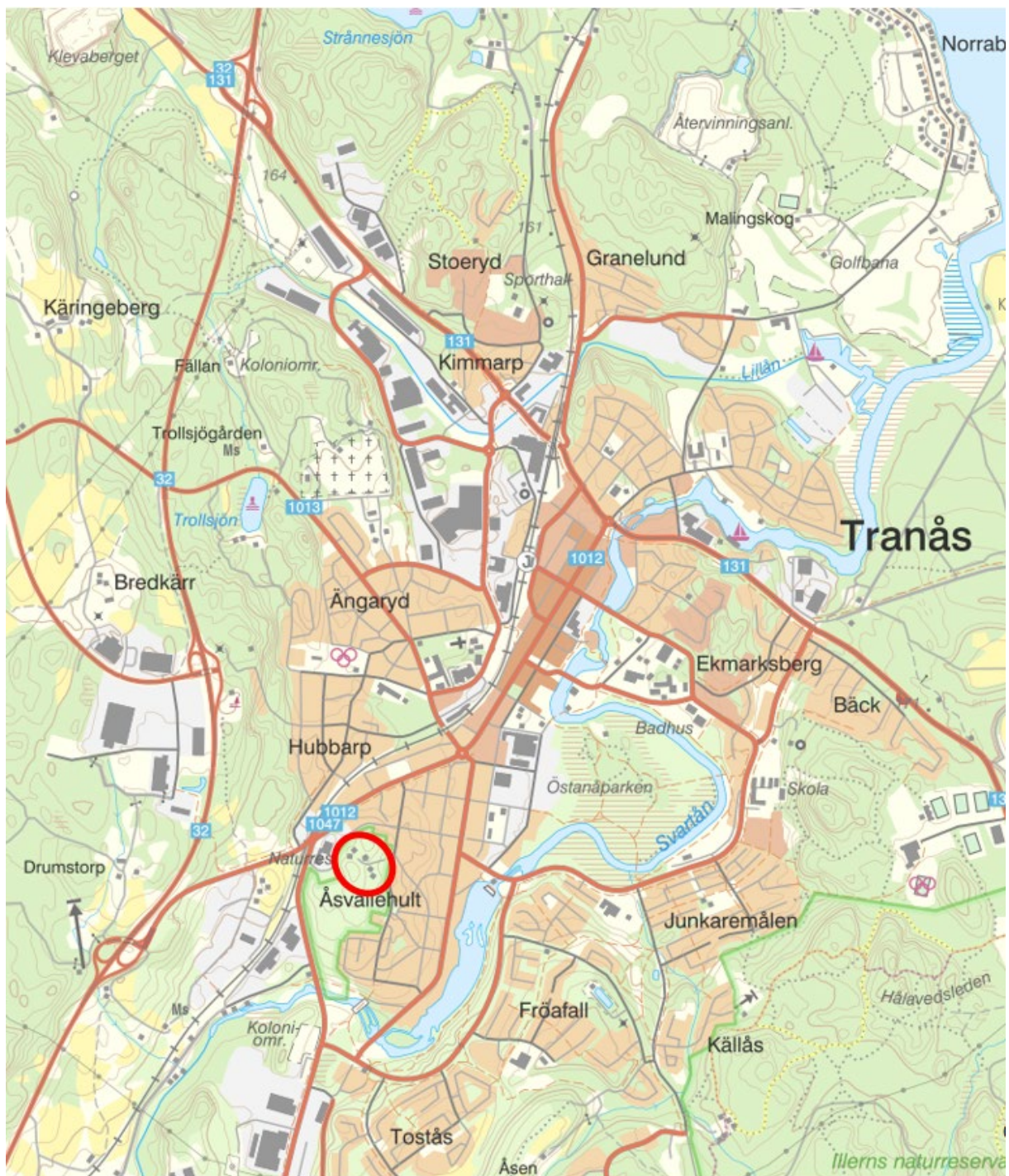
### **Tid för överklagan**

Senast under granskningstiden måste man skriftligen framföra sina synpunkter om man ska ha rätt att överklaga. Förutom sakägare har berörda hyresgäster och boende rätt att överklaga detaljplaner. Staten kan också på eget initiativ överpröva en plan. Ett överklagande ska ha inkommit till kommunen inom tre veckor räknat från den dag då justeringen av protokollet har tillkännagivits på kommunens anslagstavla.

### **Laga kraft**

Om beslutet inte överklagas inom 3 veckor så vinner detaljplanen laga kraft. Har någon överklagat vinner planen laga kraft när de överprövande myndigheternas beslut vunnit laga kraft.





Figur 1. Planområdets läge i staden

# Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	4
1. Ärendeinformation .....	5
2. Detaljplanens syfte och bakgrund .....	6
3. Planförslaget .....	7
4. Planeringsförutsättningar och konsekvenser .....	10
5. Genomförande .....	28
6. Medverkande .....	30

## Sammanfattning

Planområdet ligger högt beläget i de sydvästra delarna av Tranås tätort, cirka 1,5 km söder om järnvägsstationen. Planområdet är en del av bebyggelsen i Holavedens Hembygdsgränd som ligger i naturreservatet Ekbergsparken. Tranås kommun äger marken inom fastigheterna Åsvallehult 2:9 och Åsvallehult 2:1 men flera av de byggnader som finns i Ekbergsparken står på ofri grund. De två byggnaderna som ingår i denna detaljplan ägs av ett företag och i byggnaderna bedrivs vandrarhemsverksamhet. Planområdet har avgränsats så att det endast är byggnaderna med vandrarhemsverksamhet som planläggs och planområdet är ca 375 kvm.

Detaljplanen syftar till att säkerställa att vandrarhemsverksamhet i befintliga byggnader kan utvecklas genom att planlägga området enligt de verkliga förutsättningarna. Befintliga byggnader ges markanvändningen kvartersmark-tillfällig vistelse och därmed möjliggörs avstyckning och upprättande av tomträttsavtal. Planbestämmelser införs för att bevara de kulturvärden som finns i befintliga byggnader.

Planen ska också skydda naturvärden som finns i området. Ekbergsparken är ett Natura 2000-område av riksintresse. De prioriterade bevarandevärdena är den månghundraåriga ekskogen samt förekomsten av läderbagge. Fem ekar som står nära bebyggelsen har identifierats, dessa bedöms trots sin trångboddhet vara i gott skick. Detaljplanen bedöms inte medföra någon skada på några träd.

I samband med fastighetsreglering ska vägservitut upprättas mellan nybildade fastigheter och allmän gata. Området är idag planlagt som allmän plats -*Park* och för stor del av området kommer den gällande planen från 1982 kvarstå att gälla.

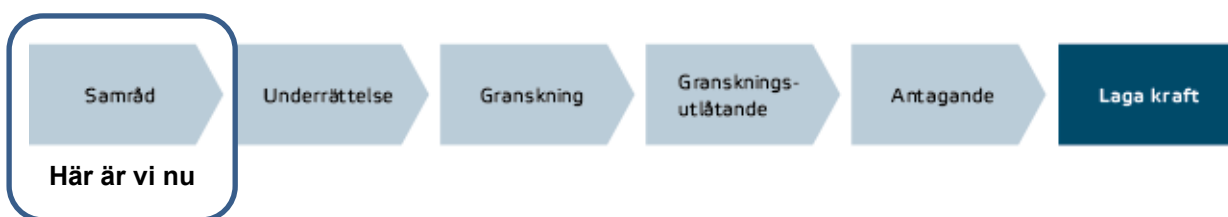
Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner och planens genomförande kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

# 1.Ärendeinformation

1. Kommunens namn: Tranås kommun
2. Detaljplanens namn: Detaljplan för del av Åsvallehult 2:9 m.fl., (Vandrarhemmet Ekbergsparken) i Tranås
3. Diarienummer: BMN 2022/16
4. Beslutsprotokoll om antagande: detaljplanen ej antagen
5. Datum för detaljplanens påbörjande: 2022-05-23
6. Datum då detaljplanen vann laga kraft: detaljplanen ej antagen

## Planprocessen

Detaljplanen för del av Åsvallehult 2:9 m.fl. i Tranås, handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Anledningen till valt förfarande är att detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och inte av betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt av stor betydelse, och kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.



Figur 2. Standardförfarande.

## Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande preliminära tidplan:

Beslut om planuppdrag i bygg- och miljönämnden	2022-05-23
Beslut om samråd	2024-02-26
Samrådstitid	2024-03-06 till 2024-04-03
Beslut om underrättelse och granskning	maj 2024
Granskningstitid	juni 2024
Beslut om antagande kan tas av bygg- och miljönämnden	aug 2024
Laga kraft	tidigast 4 veckor efter antagande - 2024

## Planutredningar

### Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Översiktsplan, antagen 2022-06-13
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2024-02-15
- Sändlista

### Grundkarta

- Grundkarta upprättad av Sweco 2024-02-06
- Fastighetsförteckning upprättad av Sweco 2024-02-13

### Utredningar

- Trädutredning, Tranås kommun 2023-08-15



## 2. Detaljplanens syfte och bakgrund

Detaljplanen upprättas i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900), enligt beslut om uppdrag i bygg- och miljönämnden 2022-05-23.

### Syfte

Detaljplanens syfte är att säkerställa att vandrarhemsverksamhet i befintliga byggnader kan utvecklas genom att planlägga området enligt de verkliga förutsättningarna. Befintliga byggnader ges markanvändningen kvartersmark-tillfällig vistelse och därmed möjliggörs avstyckning och upprättande av tomträttsavtal. Planen ska också skydda de kulturmiljö- och naturvärden som finns i området.

### Bakgrund

Tranås kommun äger marken inom fastigheterna Åsvallehult 2:9 och Åsvallehult 2:1 men flera av de byggnader som finns i Ekbergsparken står på ofri grund. De två byggnaderna som ingår i denna detaljplan ägs av Tor Protection Entreprenad AB. Lantmäteriet har inte kunnat genomföra önskad avstyckning då marken är planlagd som allmän plats *Park* och fastighetsbildning inte får ske i strid mot detaljplan.

### Planområdet

Planområdet ligger högt beläget i de sydvästra delarna av Tranås tätort, cirka 1,5 km söder om järnvägsstationen och omfattar cirka 375 kvadratmeter. Planområdet är en del av bebyggelsen i Holavedens Hembygdsgård som består av byggnader från trakten kring Tranås och Sommen. Totalt finns det 12 byggnader i hembygdsgården. Detaljplanen avser två befintliga byggnader i Hembygdsgården som ligger i naturreservatet Ekbergsparken. Planområdet är uppdelat på två områden och omfattar del av fastigheten Åsvallehult 2:9 samt del av Åsvallehult 2:1.

Planområdet har avgränsats så att det endast är byggnaderna där vandrarhemsverksamheten bedrivs som planläggs. För övriga byggnader i hembygdsgården sker ingen planändring. Dessa byggnader bedöms vara skyddade med gällande plan som anger allmän platsmark-*park*. Marken närmast byggnaderna där det bedrivs vandrarhemsverksamhet (cirka 1,5-3 m från fasad) planläggs för att underlätta fastighetsskötsel. Övrig mark i Ekbergsparken planläggs inte, Ekbergsparken är i gällande plan från 1982 planlagd som allmän plats-*Park*. Naturreservatet Ekbergsparken är sedan 2004 också ett Natura 2000-område vars prioriterade bevarandevärden är den månghundraåriga ekskogen samt förekomsten av läderbagge. Inom planområdet finns inga träd, men de träd som står i nära anslutning till byggnaderna har utretts.

Planområdet angörs via Ekliden och parkering sker på mark planlagd som allmän plats-*Park*.

### Markägarförhållanden

Tranås kommun äger fastigheterna Åsvallehult 2:9 samt Åsvallehult 2:1. I Ekbergsparken finns flera byggnader som står på ofri grund. De två byggnaderna som planläggs ägs av Tor Protection Entreprenad AB. Det finns inget arrendeavtal för marken. Tranås kommun har ansökt om avstyckning av marken för att kunna upprätta ett tomträttsavtal. Lantmäteriet tog år 2021 beslut om Vilandeförklaring (ärendenummer F21403) i ärendet då fastighetsbildning inte får ske i strid mot detaljplan. Området är planlagt som allmän plats-*Park* och Lantmäteriet anger att ändamålet vandrarhem inte kan anses som allmän platsmark.

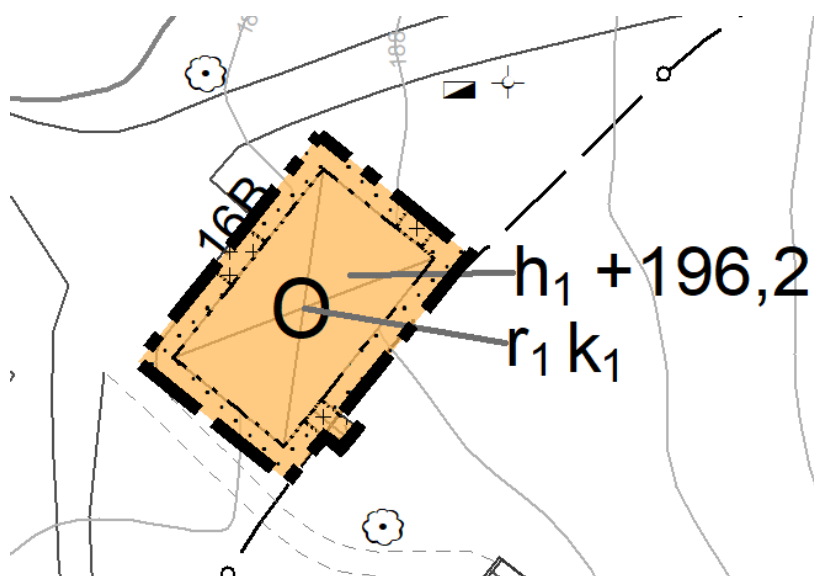
### 3. Planförslaget

#### Hela detaljplanen

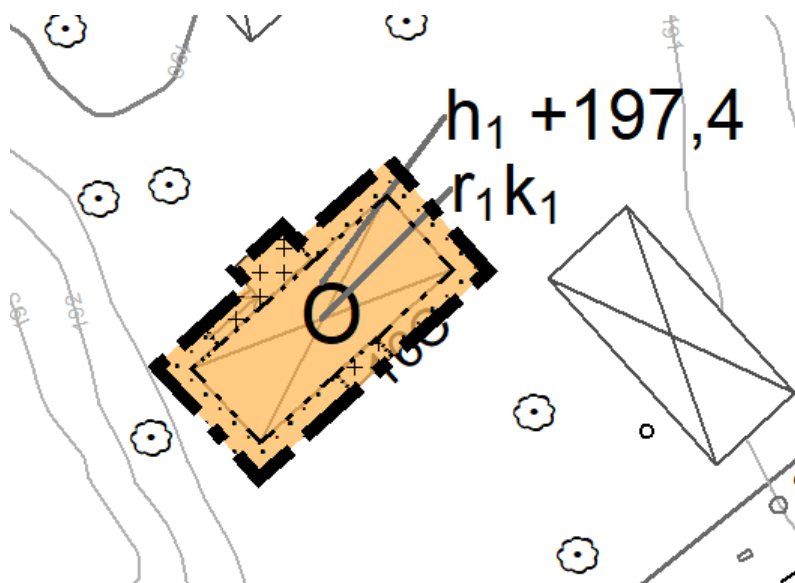
Detaljplanen omfattar två byggnader i Ekbergsparken där det idag bedrivs vandrarhemsverksamhet. Endast marken där de befintliga byggnaderna står samt cirka 1,5-3m av marken närmast byggnaderna planläggs. Marken kring byggnaderna planläggs för att underlätta fastighetsskötsel (på denna mark finns exempelvis trappor). Planområdet består av två delar, Ekliden 16 B (ca 205 kvm) samt Ekliden 16C (ca 170 kvm).

Markanvändningen anges som kvartersmark *Tillfällig vistelse*. Detta möjliggör att nya fastigheter kan bildas och kommunen kan upprätta tomträttsavtal, vilket möjliggör större investeringsmöjligheter för ägaren av vandrarhemmet.

Byggrätten begränsas dels av att det endast är byggnaderna som planläggs, samt genom bestämmelser om att marken inte får bebyggas. Detaljplanen ska med utformning- och varsamhetsbestämmelser samt rivningsförbud skydda de kulturvärden som bebyggelsen besitter.



Figur 3 utdrag ur plankartan Ekliden 16B



Figur 4 utdrag ur plankartan Ekliden 16C

## Användning kvartersmark

### O – Tillfällig vistelse

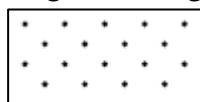
Markanvändningen som föreslås är tillfällig vistelse (**O**). Användningen *Tillfällig vistelse* kan användas för områden för tillfällig övernattning på hotell, vandrarhem, camping eller liknande. I användningen ingår också olika typer av förlägningsboenden, konferensanläggningar och lägenhetshotell. I användningen ingår sådan verksamhet som kompletterar den tillfälliga vistelsen, som till exempel parkering, kontor och restaurang.

*Tillfällig vistelse* har som syfte att tillgodose vistelse eller boende som inte är av varaktig karaktär. Det innebär verksamheter som bedrivs med syfte att tillhandhålla tillfälliga övernattningsmöjligheter. Inom användningen är det inte tillåtet med varaktigt boende och inte heller fritidshus.

**Motiv till regleringen:** Markanvändning motiveras av planens syfte och i enlighet med 2 kap. 2 § PBL till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

## Egenskapsbestämmelser kvartersmark

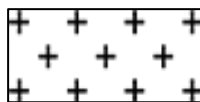
### Begränsning av markens utnyttjande



*Marken får inte förses med byggnadsverk*

För marken i direkt anslutning till byggnaderna som planläggs, men där det idag inte finns några byggnadselement anges bestämmelsen *Marken får inte förses med byggnadsverk* (**prickmark**).

**Motiv till regleringen:** På denna yta är det inte lämpligt med någon byggnad eftersom kommunen önskar bevara byggnaderna i den omfattning som de har idag. Marken planläggs för att underlätta för fastighetsskötsel. Begränsningen av markens utnyttjande görs med hänsyn till natur- och kulturvärdena på platsen (2 kap. 6 § 1 PBL).



*Marken får endast förses med trappa och balkong*

För marken i direkt anslutning till byggnaderna som planläggs och där det idag finns trappa och balkong anges bestämmelsen *Marken får endast förses med trappa och balkong* (**korsmark**).

**Motiv till regleringen:** På denna yta är det endast lämpligt med de byggnadselement som redan idag finns eftersom kommunen önskar bevara byggnaderna i den omfattning som de har idag. Marken planläggs för att underlätta för fastighetsskötsel och för att byggnaden inte ska bli planstridig. Begränsningen av markens utnyttjande görs med hänsyn till natur- och kulturvärdena på platsen (2 kap. 6 § 1 PBL).

## Höjd på byggnadsverk

*h<sub>1</sub> +0,0 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.*

För Ekliden 16B anges högsta nockhöjd +196,2 m och för Ekliden 16C anges +197,4 m. Detta är den inmätta nockhöjden på byggnaderna idag.

**Motiv till regleringen:** Då kommunen önskar bevara byggnaden i den omfattning de är idag så anges högsta nockhöjd till den nockhöjd de befintliga byggnaderna har idag. Regleringen av höjden görs med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen (2 kap. 6 § 1 PBL).



### **Varsamhet**

*k1– Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå.*

En beskrivning av respektive byggnads väsentliga karaktärsdrag finns i avsnittet kulturmiljö.

**Motiv till regleringen:** För båda byggnaderna införs en planbestämmelse om varsamhet för att precisera de krav som krävs för att följa kraven om varsamhet i 2 kap. 6 § tredje stycket PBL. Varsamhetsbestämmelsen i kombination med beskrivningen av byggnadens väsentliga karaktärsdrag syftar till att underlätta bedömningen vid eventuella framtida bygglov (4 kap. 16 § 2).

### **Rivningsförbud**

*r1- Byggnad får inte rivas.*

För båda byggnaderna införs en bestämmelse om rivningsförbud. Läs mer under avsnittet kulturmiljö.

**Motiv till regleringen:** Rivningsförbudet införs med lagstöd av 4 kap. 16 § 4 PBL då byggnaderna bedöms ingå i ett sådant bebyggelseområde som är särskilt värdefullt från kulturhistorisk synpunkt och inte får förvanskas enligt 8 kap. 13 § PBL.

### **Genomförandetid**

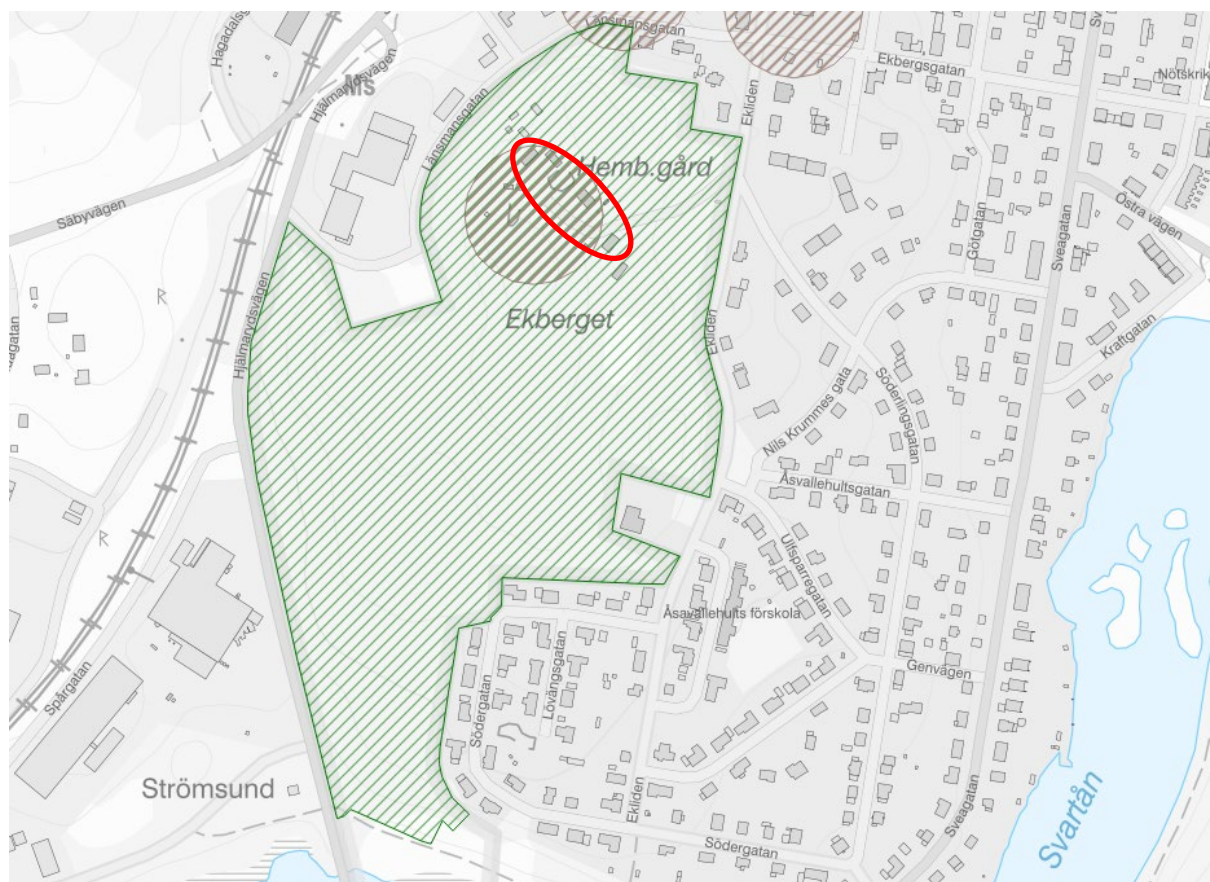
Genomförandetiden är 60 månader, vilket motsvarar 5 år, från det datum detaljplanen fått laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla men den kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

## 4. Planeringsförutsättningar och konsekvenser

### Kommunala styrdokument och beslut

#### Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Tranås kommun, antagen av kommunfullmäktige 2022-06-13, ingår planområdet som del av det strategiska utvecklingsområdet för Tranås tätort med beskrivningen: *Expansionsområde för Tranås tätort med områden för bostäder, verksamheter, friluftsliv mm.* Planområdets markanvändning anges i översiktsplanen som grönområde och som skyddad natur. Ekbergsparken, som planområdet är beläget i är utpekad som hänsynsområde för Natura 2000 och för lokalt värdefull samt skyddad natur. Planområdet ingår även i hänsynsområde för lokalt värdefull kulturmiljövård - Holavedens Hembygdsgård.



Figur 5 Utdrag ur översiktsplanen. Röd ring visar planområdets ungefärliga lokalisering. Grön skraffering visar hänsynsområde för Natura 2000, brun skraffering visar hänsynsområde för lokalt värdefull kulturmiljövård.

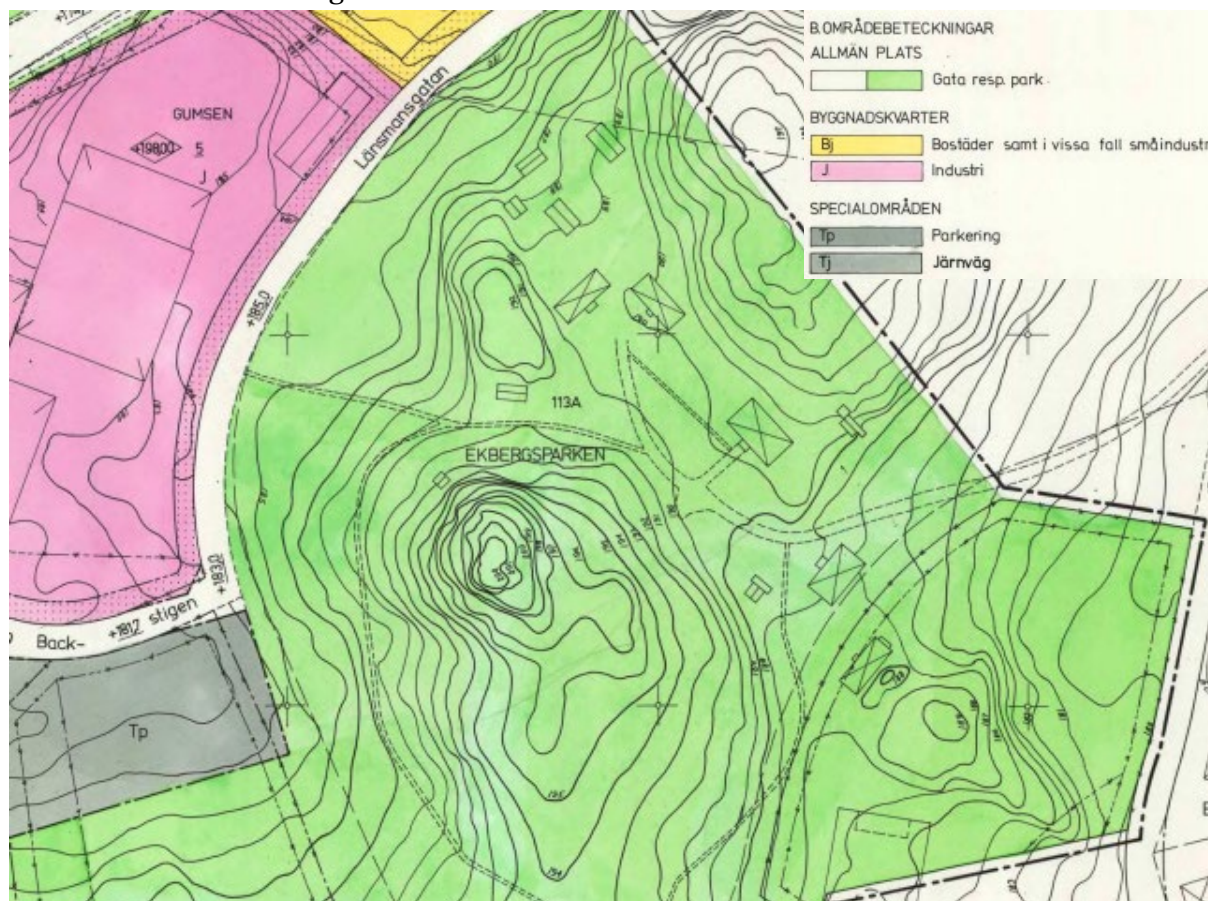
Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner. Planförslaget möjliggör en utveckling i tätorten genom att skapa förutsättningar för tomträttsavtal och innebär ingen utökning av bebyggelse jämfört med den som redan idag finns i området. Detaljplanen innebär en byggrätt för den bebyggelsen som redan finns inom planområdet. Planförslaget säkerställer att befintliga byggnaders verksamhet kan fortgå och bedöms inte påverka de naturvärden som finns i Ekbergsparken. Detaljplanen tar hänsyn till och innebär inte någon negativ inverkan på områdets kulturmiljövärden.

## Grönstrukturplan

I Tranås kommun Grönstrukturplan från 1999 värderas Ekbergsparken som "Område av högsta värde. Området skall bevaras.", med motiveringen "En omistlig stadsbiotop med höga biologiska och rekreativa värden, av betydelse för stadens identifikation."

## Detaljplan

För området gäller Förslag till ändring av stadsplanen för Kv. Gumsen m.fl (Ekbergsparken) som vann laga kraft 1982-08-09. Befintliga byggnader ligger på allmän plats-parkmark. Genomförandetiden har gått ut.



Figur 6. Utdrag ur gällande plan, laga kraft 1982

## Planbesked

Ansökan om planbesked inkom 2022-01-25. Bygg- och miljönämnden beslutade 2022-05-23 att lämna uppdrag till Tillväxtavdelningen att upprätta förslag till detaljplan för del av Åsvallehult 2:9 (Ekbergsparken) i Tranås.

## Agenda 2030

Begreppet hållbar utveckling definieras av FN som "en utveckling tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov". Världens stats- och regeringschefer antog år 2015 Agenda 2030 och 17 globala mål som beskriver hur världen ska arbeta för hållbar utveckling. Tranås kommun ska bidra till de globala målen på lokal nivå genom att implementera Agenda 2030 i det strategiska arbetet. Inriktning för tillväxt samt strategierna för social och ekologisk hållbarhet är en konkretisering av vägen till kommunvisionen.

## **Inriktning för tillväxt**

Tranås kommuns *Inriktning för tillväxt* är antagen 2021-06-07 och gäller tills vidare som dokument för ekonomisk hållbarhet. Sett till den demografiska befolkningskurvan för Tranås kommun så behöver andelen invånare öka i åldersspannet 30-50 år för att kommunen ska få en jämnare åldersfördelning. Andelen invånare i arbete behöver också öka för att inkomstnivåer och sannolikt även utbildningsnivåer ska kunna förbättras. Genom att möjliggöra arbetstillfällen och förstärkning av befintlig turistnäring så bidrar denna detaljplan till kommunens inriktningsplan för tillväxt.

## **Strategi för social hållbarhet**

Tranås kommuns *Strategi för social hållbarhet 2022-2035* innefattar sex målområden där boende och närmiljö är ett utav dessa. Det övergripande målet är att alla i Tranås kommun har en trygg, säker och stimulerande närmiljö som skapar framtidstro. I denna finns fem inriktningspunkter där Tranås kommun bl. a. ska:

- arbeta för trygga och säkra inkluderande mötesplatser.
- verka för att invånarna kan vara aktiva i sin närmiljö, såväl fysiskt som socialt.

Planområdet är beläget i hembygdsparken som är en populär rekreativ miljö och mötesplats. Detaljplanen möjliggör fortsatta investeringar i den befintliga vandrarhemsverksamheten, vilket kan leda till mer aktivitet och rörelse i området vilket skulle kunna öka den upplevda tryggheten. Eftersom det är viktigt att området är fortsatt tillgängligt för allmänheten har planområdet begränsats till att endast byggnaderna och marken närmast byggnaderna planläggs som kvartersmark.

## **Strategi för ekologisk hållbarhet**

Tranås kommuns *Strategi för ekologisk hållbarhet 2022-2035* innehåller de fyra målområdena; vår livsmiljö, klimat och energi, boende och kommunens utveckling, konsumtion och avfall. Det övergripande målet för boende och kommunens utveckling är att år 2035 har Tranås kommun en hållbar stads- och landsbygdsutveckling som växer i balans med våra naturtillgångar, där människor vill bo, leva och arbeta. I denna finns fyra inriktningspunkter varav två är särskilt relevanta i denna detaljplan.

- Kommunen har en hållbar och utvecklande samhällsplanering, där vi bevarar och förstärker grönstruktur och biologisk mångfald.
- Befintliga bebyggelsemiljöer utvecklas och vi visar miljöhänsyn vid om- och nybyggnation.

Planområdet är beläget i ett område där grönstrukturen, den biologiska mångfalden och den befintliga bebyggelsemiljön är viktig att bevara och skydda. Detaljplanen har utformats för att få så liten inverkan som möjligt på de befintliga förutsättningarna.

## **Barnkonventionen**

Enligt barnkonventionen ska barns bästa beaktas vid alla beslut. I detaljplanen anges ramar för hur ett specifikt område kan användas och den påverkar därmed barns livsmiljöer.

Detaljplanen medger att allmän plats *Park* övergår till kvartersmark för *Tillfällig vistelse*. Då området som planläggs redan idag består av byggnader med vandrarhemsverksamhet bedöms det inte uppstå några negativa konsekvenser på plats i området. Befintliga parkytor och lekplats kommer fortsatt vara planlagd som allmän plats och vara tillgänglig för allmänheten.



## Riksintressen

### Natura 2000

Planområdet är beläget i Ekbergsparken som år 2004 klassades som ett Natura 2000-område som är av riksintresse. Syftet med Natura 2000 är att säkerställa den långsiktiga överlevnaden för Europas mest värdefulla och hotade naturtyper och arter. Natura 2000-områdets bevarandeplan är senast reviderad 2016-12-12. Bevarandeplanen beskriver bland annat bevarandesyfte, bevarandemål och naturmiljöer.

I Natura 2000-området Ekbergsparken är de prioriterade bevarandevärdena den månghundraåriga ekskogen samt förekomsten av läderbagge. I områdets bevarandeplan finns följande motivering:

”Området har mycket höga värden knutna till näringsrik- och näringsfattig ekskog och till läderbagge. I ekskogen finns värdefulla vidkroniga ekar, varav många är flerhundraåriga mulmträd med stort värde för områdets biologiska mångfald. Ekbergsparkens förekomst av den rödlistade läderbaggen visar på höga naturvärden och signalerar områdets betydelse även för andra hotade arter.”

Bevarandeplanen beskriver också att Ekbergsparken är naturreservat och så länge reservatets föreskrifter och skötselplan följs ses inga direkta hot.

Kommunen bedömer att planläggningen inte riskerar att skada Natura 2000-området och dess bevarandevärden, se mer under avsnittet Natur och rekreation.

### Geotekniska förhållanden

Enligt kartvisaren ”Fastmark” framtagen av SGU (Sveriges geologiska undersökning) är marken inom planområdet fast. Kartvisaren ”Fastmark” presenterar en starkt förenklad bild av markens stabilitet. SGUs jordartskarta ”Jordarter 1:25 000 - 100 000” anger att marken vid bebyggelsen i hembygdsgården består av morän.

## Hälsa och säkerhet

### Radon

Planområdet ligger delvis inom eventuellt högriskområde för radon. Eventuell ny bebyggelse ska byggas med radonsäkert utförande. Radonmätning i befintliga byggnader planeras att genomföras vintern 2024.

### Förorenad mark

Det finns inte några utpekade potentiella föroreningar inom planområdet. Ekbergsparken var obebyggd fram till att Hembygdsföreningen flyttade dit byggnader med start 1924. Inga verksamheter som ger skäl att misstänka föroreningar har bedrivits på området.

Enligt 10 kap. 11 § miljöbalken ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

### Omgivningsbuller

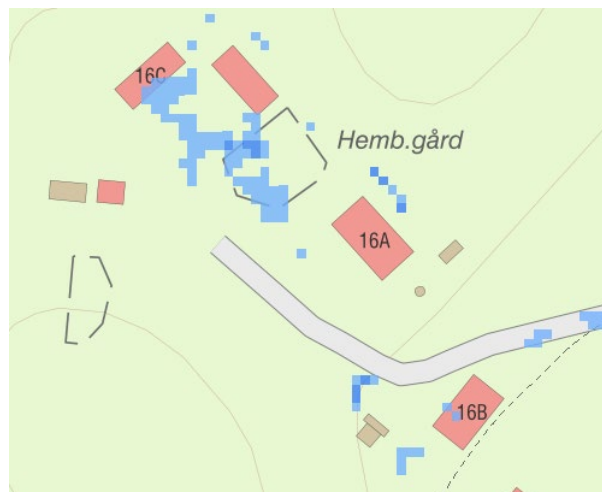
Södra stambanan och vältrafikerade Säbyvägen är belägna ca 200 meter från planområdet. Hembygdsparken är belägen ca 15-20 m högre än järnväg/väg. Länsmansgatan som går ca 60 m från planområdet är en lokalgata med lägre trafikmängd. Området upplevs inte som bullerstört.

## Risk för olyckor

Planområdet är beläget cirka 200 meter från Södra stambanan som är en led där farligt gods transporteras. Med anledning av avståndet samt att planområdet är beläget på en höjd ca 15-20 m högre än järnvägen bedömer kommunen att någon särskild riskanalys inte behöver tas fram.

## Risk för översvämning

Planområdet är inte utpekad som något riskområde för översvämning enligt den översiktliga kartering som kommunen tagit fram. I den skyfallskartering som Tranås kommun tagit fram syns en begränsad lågpunkt vid entrén till Ekliden 16C, det beräknade maxdjupet bedöms vara ca 0,1-0,2 m.



Figur 7. Utdrag ur skyfallskartering

## Risk för erosion

Planområdet är inte ett riskområde för erosion.

## Risk för ras och skred

Planområdet är inte ett riskområde för ras och skred.

## Bebyggelse

Planområdet är en del av bebyggelsen i Holavedens Hembygdsgård som består av totalt 12 byggnader. Bebyggelsen är placerad på en plan höjd med omkringliggande lövsöksbeklädda höjder. Några av träden står nära bebyggelsen som upplevs omgiven av grönska. Läs mer om bebyggelsen under avsnittet kulturmiljö.

## Service

Bensinstation med mindre butik och postombud finns på Säbyvägen cirka 400 m från planområdet. Större livsmedelsbutik finns vid cirkulationsplatsen där Säbyvägen övergår till Storgatan, cirka 800 m från planområdet.

## Natur och rekreation

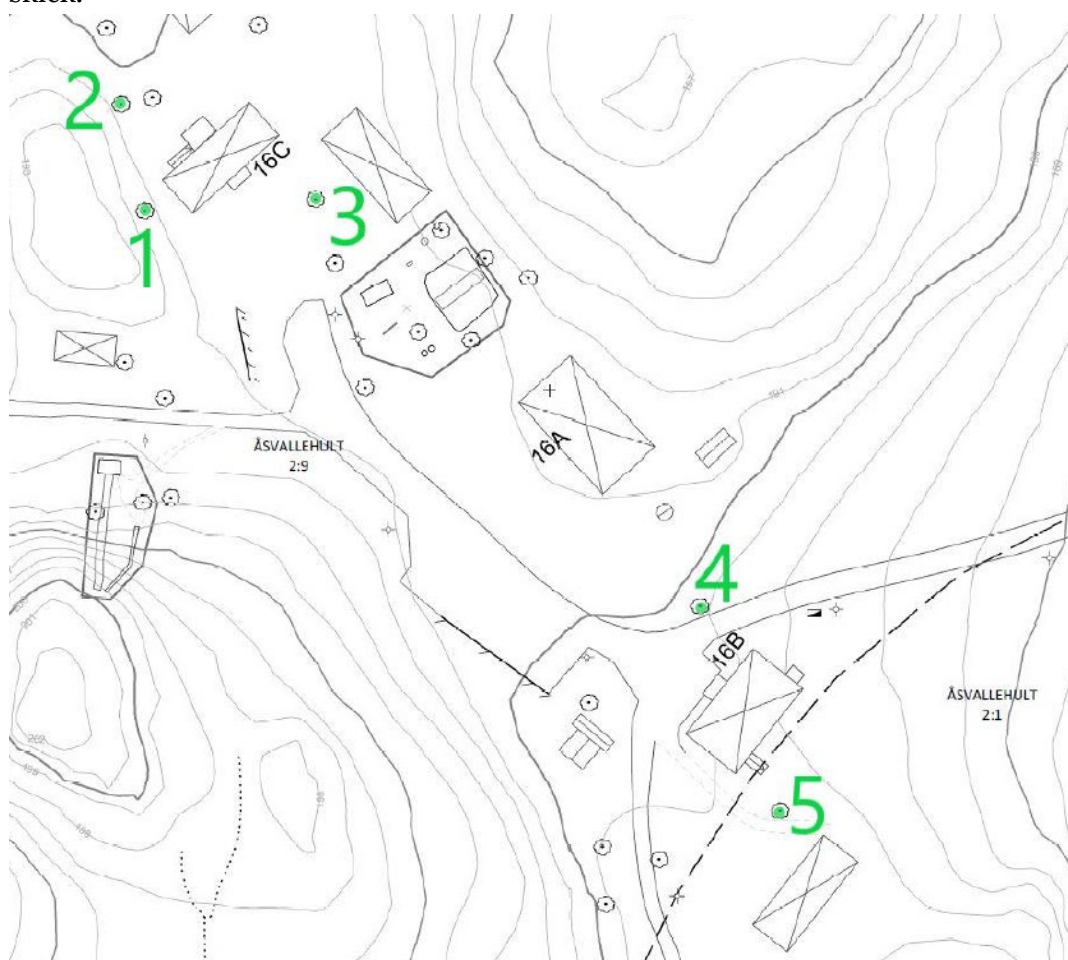
Planområdet är beläget i Ekbergsparken som har höga naturvärden. Ekbergsparken är ett cirka 15 hektar stort naturreservat sedan 1997, vars syfte är att utifrån områdets biologiska och rekreativa kvaliteter bevara ett stadsnära ekbevuxet naturparksområde med tillhörande kulturmiljö. Ekbergsparken är sedan 2004 även Natura 2000-område och de prioriterade bevarandevärdena är den månghundraåriga ekskogen samt förekomsten av läderbagge. I den norra delen av parken ligger Holavedens hembygdsgård och Tranås vandrarhem.

Ekbergsparken är belägen på Ekberget, vars högsta punkt är ca +202 m. Området angörs via Ekliden som vid infartens start har marknivån +180 m. Gatan har en relativt brant lutning upp till bebyggelsen belägen på ca +190 m. Bebyggelsen ligger samlad i en bred dal med högre bergskullar runtomkring.

Planområdet omfattar endast de två byggnaderna med vandrarhemsverksamhet och den omkringliggande marken som krävs för fastighetsskötsel. Inom planområdet bedöms det inte finnas några högre naturvärden. De träd som finns i närheten beskrivs nedan.

Tranås kommuns parkavdelning har 2023-08-15 tagit fram ”Trädutredning till detaljplan vandrarhemmet Ekbergsparken”. I utredningen identifieras fem träd av arten ek som påverkas och/eller påverkar närliggande byggnader. Utredningen har endast utrett de träd som står i närheten av de två byggnader som ingår i planområdet. I utredningen beskrivs trädens stamomfång, ålder, kronstorlek, rotstorlek och övergripande skick. Fyra av de fem träden bedöms som riskträd för byggnaderna då tex krona växer över tak eller stam lutar mot byggnaden.

De fem träden bedöms vara mellan 60-200 år, och växtplatsen är påverkad av närliggande byggnader på så vis att de inte kan bre ut sig fritt. Träden är trots sin trångboddhet i gott skick.



Kommunen utgår från att alla ekar i Ekbergsparken är eller kommer att bli lämpliga habitat för läderbagge. Träden i Ekbergsparken får endast avverkas om det finns risk för personskada. De fem träden bedöms inte ha någon akut säkerhetsrisk. Med regelbunden översyn och lättare gallring enligt naturreservatets skötselplan bedöms träden kunna stå kvar. Då

byggnaderna redan idag finns bedömer inte kommunen att själva detaljplanen och dess byggrätt påverkar trädens möjlighet att bevaras. Kommunen bedömer att vid exempelvis ombyggnad av vandrarhemmet som skulle kunna påverka träden kommer man att behöva ansöka om Natura 2000 tillstånd från Länsstyrelsen.

### **Rekreation och friytor**

Ekbergsparken och hembygdsgården är ett populärt besöksmål med höga rekreativa värden. I parken finns lekplats och stora gräsytor samt stigar i lövskogen. Detaljplanen omfattar endast vandrarhemsbyggnaderna och resterande ytor i parken kommer fortsatt att vara tillgängliga för allmänheten.

### **Naturreservat**

Ekbergsparken är ett cirka 15 ha stort lövskogsområde med ek, björk och hassel som sedan 1997 är naturreservat. Tranås kommun äger och förvaltar naturreservatet. Vid bildandet beskrevs målsättningen för reservatet vara att utifrån områdets biologiska och rekreativa kvaliteter bevara ett värdefullt stadsnära ekbevuxet naturparksområde med tillhörande kulturmiljö. Reservatsföreskrifterna innebär att det inom området är förbjudet att avverka eller skada träd utöver vad som anges i skötselplan. Det är även förbjudet att utan tillstånd uppföra eller ändra byggnad. Att anlägga väg, stig eller parkering är förbjudet.

Naturreservatets skötselplan anger att för den norra bergbundna delen (där planområdet finns) som domineras av storvuxen ek med inslag av tall, så behövs knappast någon skötsel alls. Området är öppet och ljust, varför det finns gott om föryngringsytor för att säkerställa nästa ekgeneration. Naturliga gläntor skall även fortsättningsvis hållas öppna till förmån för växande ek.

I skötselplanen finns även information om att om fara för personskada uppstår tillåts avverkning av träd.

### **Strandskydd**

Planområdet berörs inte av strandskydd.

### **Artskydd**

Ekbergsparken är Natura 2000-område bl.a. med anledning av förekomsten av läderbagge. Läderbaggen är fridlyst enligt artskyddsförordningen.

Kommunen bedömer att detaljplanen inte innebär några negativa konsekvenser för läderbaggen då läderbaggens levnadsplats, de äldre ekarna, inte skadas i och med planläggningen.

### **Kulturmiljö**

Planområdet är en del av bebyggelsen i Holavedens Hembygdsgård som består av byggnader från trakten kring Tranås och Sommen. Totalt finns det 12 byggnader i hembygdsgården, som flyttats till området mellan 1924 och 1960. Bebyggelsen är placerad i en bred och plan yta med omkringliggande höjder. Holavedens hembygdsförening äger de flesta av områdets byggnader. Centralt i hembygdsgården ligger prästgården från Norra Vi, en salsbyggnad från 1700-talet. Byggnaden används som hembygdsgård och innehåller en servering. Bland övriga byggnader finns bland annat en marknadsbod från Lommaryd, ett soldattorp från Blankhes-ter och Uddebostugan där Hembygdsföreningen har ett museum. I en byggnad som ägs av scouterna bedrivs scoutverksamhet.

Ur Kulturhistorisk utredning och bevarandeförslag för Tranås kommun, framtagen av Jönköpings läns museum mars 1983:



120. Stg 59 B, 111 C,  
112 A, 113 A m.fl.

### Holavedens hembygdsgård

Hembygdsgården ligger i Ekbergsparken, ett naturparksområde i södra delen av Tranås. Hembygdsparken grundlades 1924 och omfattar ett stort antal byggnader, hitflyttade från trakterna kring Tranås och Sommen. Centrum i anläggningen är prästgården från Norra Vi, en salsbyggnad från 1700-talet. Därtill finns bl.a. Ljungstugan, en mindre ryggåstuga, troligen från tidigt 1700-tal, Hagströmska gården, en borgargård från det gamla Lövstad samt soldattorpet Blankhemmet från Blankhester.

Ur Tranås kommun kulturminnesvårdsprogram maj 1992:

”Kulturmiljö/kulturminne: Stg 59, 113 A Holavedens hembygdsgård (120)

Nuvarande skydd: Markanvändningen fastlagd i detaljplan. Vårdas av hembygdsförening.

Förslag till åtgärder:-

Ansvar: Holavedens hembygd sförening

Övrigt: utredning om naturreservat pågår”



Figur 8 De två byggnaderna som ingår i detaljplanen markeras i rött.

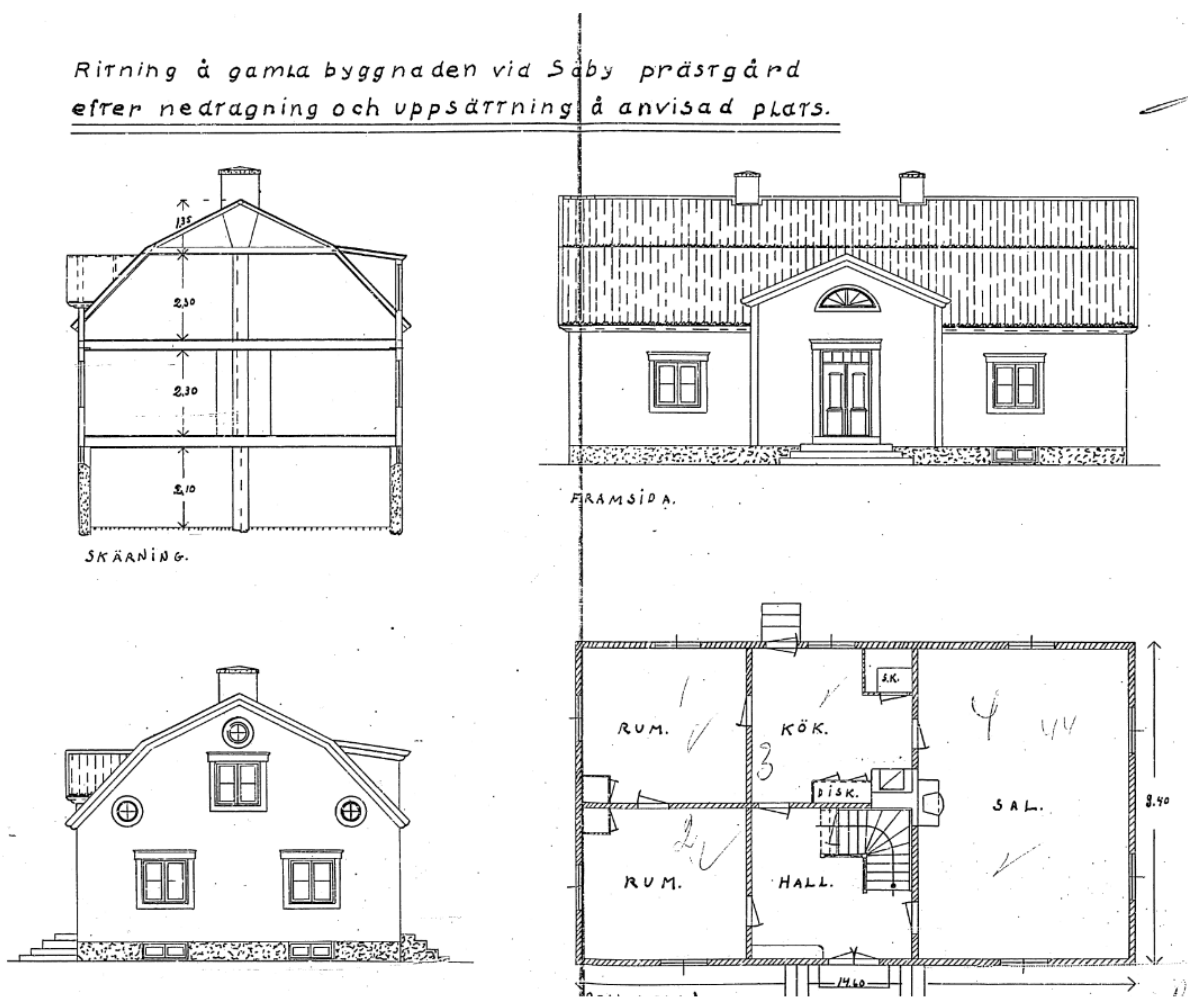
De flesta byggnaderna i hembygdsgården har idag rödfärgade träfasader och röda tak (varav många är av betongplattor). Två av byggnaderna har tjärade fasader. En byggnad har vegetationstak. Färgen på dörrar och fönster varierar inom hembygdsgården. Några av byggnaderna har senare tillbyggnader i form av altan, trappa och balkong. Bebyggelsen i hembygdsgården har tillsammans kulturhistoriska värden bland annat för sin höga ålder och för den hembygds- och samhällshistoria som bebyggelsen berättar.

De två byggnaderna som ingår i planområdet innehar idag vandrarhemsverksamhet och är belägna i nord-sydvästlig riktning mittemot varandra, med ca 90 m avstånd.

Detaljplanen försöker skydda de kulturvärden som finns genom att endast planlägga de byggnader där det finns behov av avstyckning och tomträtt för att utveckla verksamheten. Byggnaderna som planläggs ska bevaras och skyddas med varsamhetsbestämmelser.

För byggnaderna som planläggs införs även rivningsförbud. Detta med anledning av att byggnaderna bedöms ingå i ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt. Tillsammans med de andra byggnaderna i hembygdsgården bildas kulturhistoriska värden som skulle riskeras att skadas av att någon av byggnaderna rivs.

## Ekliden 16B-Prästgård från Säby



Figur 9. urklipp från bygglövshandlingar 1938 för Ekliden 16B

Byggnaden är troligen från 1700-talet och tjänstgjorde som prästgård i Säby fram till början av 1800-talet då den nuvarande prästgården uppfördes. På 1930-talet flyttades byggnaden till Hembygdsparken och användes först av Tranås pojkscoutkår. I början av 1980-talet beviljades byggnadslov för en större omvandling från scoutverksamhet till vandrarhem. Exteriört tillkom bl.a. en källardörr på byggnadens baksida. Sedan byggnaden återuppfördes i Ekbergsparken har även dörren på framsidan blivit utbytt mot en mer modern dörr jämfört med den dörr som syns i bygglövshandlingarna från 1938.

På ett fotografi från slutet av 1800-talet, när byggnaden stod vid Säby prästgård, så syns en stående fasadpanel i ljus färg. Byggnaden har idag en rödfärgad liggande timmerfasad, med synliga avsågade timmerknutar. Taket är ett sadeltak med brutet takfall och är beklätt med röda takpannor (betongpannor). En takkupa är placerad i mitten av taket på byggnadens baksida.

Ovanför byggnadens entré finns en frontespis med ett halvmånefönster. Byggnaden har en jämn fönstersättning med kvadratiska tvåluftsfönster med spröjs. På respektive gavel, nära taket, finns tre små runda fönster. Byggnadens fönsterkarmar och fönsterfoder är i vit färg. På fotografi från 2008 syns det att byggnadens fönsterfoder var i en mörk färg, troligen svart.





Byggnaden skyddas med varsamhetsbestämmelse och rivningsförbud.

Byggnadens väsentliga karaktärsdrag:

- Den liggande timmerstommen ska vara synlig och slamfärgad
- Taket ska ha ett brutet takfall
- Taktäckning ska vara rödfärgade takpannor



- Takfoten ska vara inklädd och ha en profilerad taklist
- Takkupa ska vara indragen, placeras symmetriskt och ej dominera taket
- Fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga
- Fönster ska vara spröjsade tvåluftsfönster
- Fönsteromfattningen ska ha liknade utformning, se fotografier

Önskvärt:

- Källarfönstren bör målas i en ton nära sockelns.
- Framsidans entrédörr kan ha ett mer symmetriskt uttryck samt fönster över dörren (se bygglovshandlingar från 1938)
- Takpannorna får gärna vara av tegel

## *Ekliden 16C- Hagströmska gården*



Byggnaden uppfördes troligen runt 1860 i närheten av nuvarande Storgatan 18 i Tranås. I mitten av 1930-talet monterades huset ner och återuppfördes av Holavedens hembygdsförening i Ekbergsparken. Byggnaden har använts som vandrarhem med tillhörande vaktmästarbostad. De senaste åren har marken närmast byggnaden upplevts privatiserad.

På husets baksida finns en tillbyggnad i form av balkong och trappa (för nödutrymning) som tillkom efter 2009. Framsidans entré har en vackert dekorerad blå dörr och utsmyckad dörrfoder/dörrkarm. Ovanför entrén finns en takkupa/taklätta med ett fönster placerat i fasaden rakt ovanför entrén.

Byggnaden har ett sadeltak med röda takpannor (betongpannor). Byggnaden har en jämn fönstersättning med spröjsade fönster. På respektive gavel finns utöver de symmetriskt placerade större mittfönstren även två mindre trekantiga fönster med spröjs.

På ett fotografi när byggnaden fortfarande stod på Storgatan är fasaden av en ljusare färg. Från ett annat fotografi på byggnaden placerad i hembygdsgården, uppskattningsvis från 2000-talet, är fasaden gul och dörren grön eller brun. Fasaden består idag av liggande rödfärgat timmer.

Byggnaden skyddas med varsamhetsbestämmelse och rivningsförbud.

Byggnadens väsentliga karaktärsdrag:

- Den liggande timmerstommen ska vara synlig och slamfärgad
- Byggnadens knutbrädor ska bevaras i sin utformning, se fotografier
- Taket ska vara sadeltak
- Taktäckning ska vara rödfärgade takpannor
- Takfoten ska vara inklädd
- Takkupa ska vara indragen, placeras symmetriskt och ej dominera taket

- Fönster ska till form, material, indelning och proportioner vara lika ursprungliga
- Fönster ska vara spröjsade tvåluftsfönster
- Fönsteromfattningen ska ha liknade utformning, se fotografier
- Framsidans entré ska ha en liknande utformning och detaljering av dörr samt överljusfönster
- Trappan av granit vid entrén ska till material vara lika ursprungliga

Önskvärt:

- Takpannorna får gärna vara av tegel







## Fornlämningar

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet anmälas till länsstyrelsen (2 kap. 10 § kulturmiljölagen).

## Övrig kulturhistorisk lämning

De två vandrarhemsbyggnaderna är belägna i Holavedens hembygdsgård vars hela område i fornsök utpekats som område för Övrig kulturhistorisk lämning i form av Vägmarke L 1972:58, Vägmarke L 1972:59, Minnesmarke L 1972:60. Hembygdsgårdens samlingar finns inte i de byggnader som ingår i planområdet, och inte heller minnessten eller milstolpe finns inom planområdet. Kommunen bedömer att den kulturhistoriska lämningen inte påverkas av planläggningen.

## Gator och trafik

### Motortrafik

Planområdet angörs via den befintliga gatan Ekliden som är planlagd som Allmän plats *Park*. Ekliden är en cirka 4 m smal asfalterad gata. När nya fastigheter bildas för Ekliden 16B och 16 C så ska även väg-servitut skapas som ger tomträttsinnehavaren rätt att använda gatan för att nå sina fastigheter. Kapaciteten på Ekliden bedöms vara tillräcklig även för framtida trafikmängder till de olika verksamheterna i Ekbergsparken.

### Gång- och cykeltrafik

Via Ekliden sker angöring till området i blandtrafik. Det finns även en gång-och cykelväg till bebyggelsen i Ekbergsparken västerifrån via Länsmansgatan, dock är den ej asfalterad. Till fots går det att nå planområdet via flertalet stigar i naturreservatet. Tranås station nås med cykel under 10 min och till fots på cirka 25 min.

### Kollektivtrafik

Det är ca 300 m till närmsta busshållplats *Tranås Björkgatan* på Säbyvägen. Sträckan trafikeras av regionbuss 120, 150 och 160 med timmestrafik samt med halvtimmestrafik morgon och eftermiddag. Tranås station nås med buss på cirka 5-10 min.

## Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering för de olika verksamheterna i Ekbergsparken sker idag på allmän plats *Park* och planförslaget innebär inte att någon ny mark för parkering tillkommer. Idag sker parkering för vandrarhemmets gäster på den kommunala parkeringen i Ekbergsparken, totalt finns plats för cirka 10 bilar. Parkeringsytan är planlagd som allmän plats-park. En kommunal parkering med cirka 12 bilplatser finns även strax söder om infarten till Ekbergsparken.

Enligt Boverkets byggregler ska parkering för rörelsehindrade vid behov kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från entrén. Detta säkerställs genom att servitut skapas för parkering för rörelsehindrade på befintliga hårdgjorda ytor i närheten av respektive byggnaders entréer. Denna yta är idag planlagd som Allmän plats *Park* och kommer även i fortsättningen vara det då ytan inte ingår i planområdet.

Den befintliga utformningen av Ekliden och ytorna framför byggnaderna med vandrarhemsverksamhet möjliggör leverans och varumottagning.

Parkeringsbehovet och placering av parkeringsytor hanteras i samband med eventuellt bygglov.

## Räddningstjänstens tillgänglighet

Insattstiden till planområdet är mindre än 10 minuter. Räddningstjänstens krav för säkerhet, utrymning m.m. behandlas vidare i samband med eventuellt bygglov.

## Teknisk försörjning

### Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Byggnaderna är anslutna till det kommunala VA-nätet. Byggnaderna är även anslutna till kommunala dagvattenledningar. Då detaljplanens genomförande innebär avstyckning och nya fastighetsgränser så kommer nya förbindelsepunkter att upprättas 0,5 m utanför fastighetsgräns.

### Dagvatten

Recipient för dagvatten inom planområdet är vattenförekomsten Svartån: Sommen-Säbysjön. Statusklassning för vattenförekomsten anger att den ekologiska statusen är otillfredsställande. Vattenförekomsten uppnår ej god kemisk status.

SGUs jordartskarta ”Jordarter 1:25 000 - 100 000” anger att marken vid bebyggelsen i hembygdsgården består av morän vilket indikerar måttlig förutsättning för infiltration av dagvatten. De två byggnaderna som planläggs är anslutna till dagvattenledningsnätet. Då detaljplanen inte medger några ytterligare hårdgjorda ytor och planområdet är vid en höjdpunkt omgiven av naturmark bedöms inte genomförandet av detaljplanen innebära någon ökning av mängden dagvatten och därmed finns inte något behov av dagvattenutredning.

### Uppvärmning

Uppvärmning i de befintliga byggnaderna sker med bergvärmepump och vattenburet värmesystem.

### El

Byggnaderna är anslutna till elnätet.

### Fiber

Byggnaderna är anslutna till fibernätet.

### Avfall

Avfallshanteringen sker i planområdet idag i sopkärl placerade ca 15-25 m från respektive byggnad. Sopbilen angör området via Ekliden, bilen behöver backa för att komma runt men platsen är tillgänglig. För att underlätta för avfallshantering och återvinning av förpackningar är en möjlig lösning att ha ett gemensamt hämtställe för alla aktörer i hembygdsparken. En sådan lösning får diskuteras vidare vid planens genomförande. Sopkärlden står idag på allmän plats *Park* och föreslås göra det även i fortsättningen.

## Miljö

### Miljöbedömning

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram som en del av detaljplanarbetet.

Undersökningen av planens påverkan visar på att ingen strategisk miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas för planområdet då planens genomförande inte bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan.



Den planerade markanvändningen bedöms som lämplig med hänsyn tagen till gällande plan- och miljölagstiftning. Gällande miljö kvalitetsnormer bedöms inte överskridas. De miljöspekter som särskilt uppmärksammas är att planområdet är lokaliserat i Ekbergsparken som har höga naturvärden och är skyddat i form av naturreservat och Natura 2000.

Hänsyn till dessa höga naturvärden har tagits vid utformning av planområdet och behöver uppmärksammas i hela detaljplaneprocessen. Utifrån områdets verkliga förutsättningar bedöms detaljplanens genomförande innebära mycket begränsad påverkan på området.

## **Miljö kvalitetsnormer**

Miljö kvalitetsnormer är bestämmelser om lägsta godtagbara miljö kvaliteten. Bestämmelserna är juridiskt bindande och fastställda av regeringen eller av regeringen utsedd myndighet. Miljö kvalitetsnormer finns för luft, buller och vatten.

### **Luft**

Miljö kvalitetsnormer för luft omfattar koncentrationen av partiklar (med partikelstorlek PM<sub>2,5</sub> och PM<sub>10</sub>) i luften samt koncentrationen av följande ämnen: Bens(a)-pyren, arsenik, kadmium, nickel, bly, kvävedioxider, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon och bensen. I centrala delar av Tranås tätort ligger koncentrationen av partiklar över den så kallade utvärderingströskeln vilket innebär krav på kontinuerlig mätning.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra att gällande MKN för luft överskrids inom eller utanför planområdet då planens genomförande inte bedöms öka mängden trafik.

### **Buller**

Tranås kommun omfattas av normen för tågbuller och det är framförallt i tätbebyggda områden längs järnvägen (Tranås, Sommen, Gripenberg) som många påverkas. Se mer under rubriken omgivningsbuller i avsnittet hälsa och säkerhet.

### **Vatten**

Recipient för dagvatten inom planområdet är vattenförekomsten Svartån: Sommen-Säbysjön. Statusklassning för vattenförekomsten anger att den ekologiska statusen är otillfredsställande. Vattenförekomsten uppnår ej god kemisk status.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte försvåra möjligheterna att klara MKN för vatten då detaljplanen inte medger någon utökning av bebyggelse eller hårdgjorda ytor jämfört vad som finns i området idag.

## 5.Genomförande

### Konsekvenser för fastigheter och rättigheter

En del av detaljplanens syfte är att ange markanvändningen kvartersmark-tillfällig vistelse och därmed möjliggöra avstyckning och upprättande av tomträttsavtal.

#### Rättigheter

Det finns inte några befintliga ledningsrättigheter eller servitut inom eller i nära anslutning till planområdet

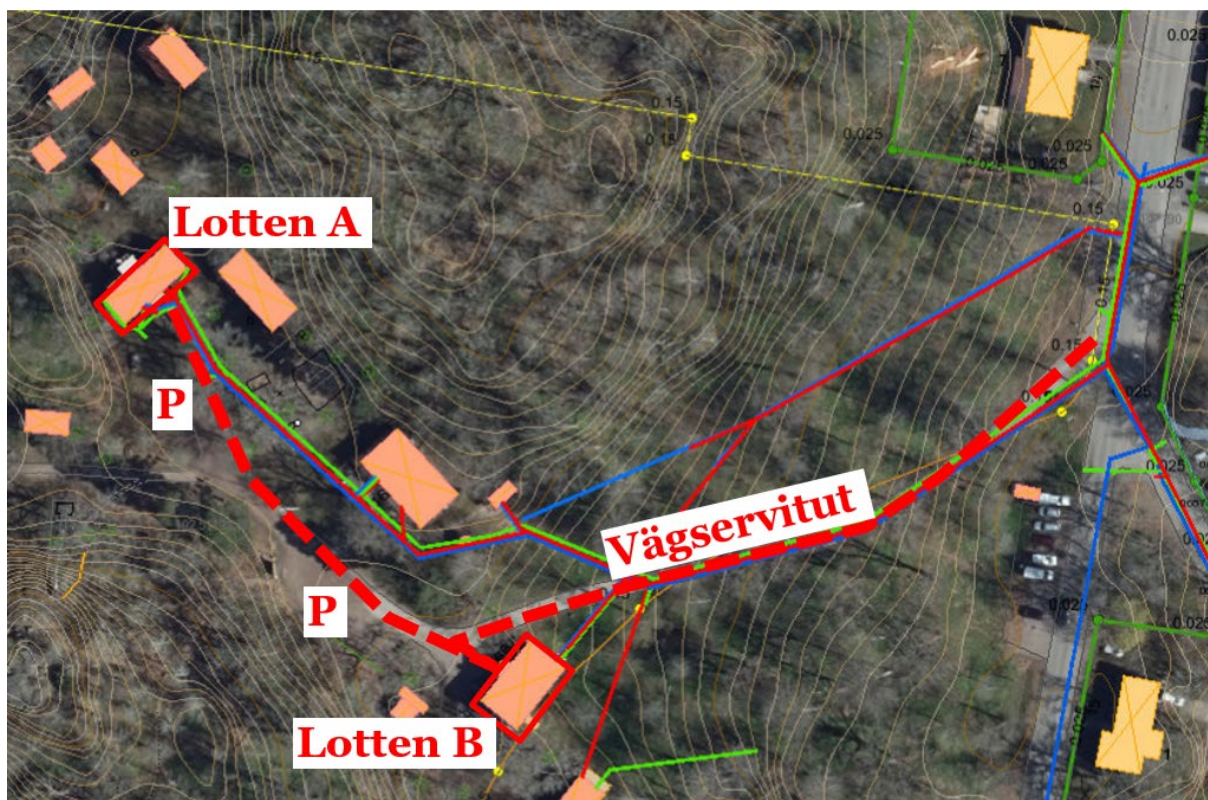
### Fastighetsrättsliga frågor

#### Förändrad fastighetsindelning

Tranås kommun är ägare till all mark inom planområdet. Planens syfte är att möjliggöra för avstyckning och upprättande av tomträttsavtal, upprättande av tomträttsavtal kan endast göras för hel fastighet. Marken som ingår i planområdet ska styckas av från de kommunala fastigheterna Åsvallehult 2:9 och Åsvallehult 2:1. De två planområdesgränserna föreslås bli de nya fastighetsgränserna.

#### Rättigheter

I samband med fastighetsreglering ska vägservitut upprättas mellan nybildade fastigheter och allmän gata. Servitut för en parkeringsplats för rörelsehindrade ska bildas i närheten av entrén till Ekliden 16B respektive Ekliden 16C.



## **Tekniska frågor**

### **Utbyggnad allmän plats**

Detaljplanen omfattar inte någon allmän platsmark.

### **Utbyggnad vatten och avlopp**

De befintliga byggnaderna är anslutna till vatten- och avloppsnätet. Då detaljplanens genomförande innebär avstyckning och nya fastighetsgränser så kommer nya förbindelsepunkter att upprättas 0,5 m utanför fastighetsgräns.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomisk bedömning**

Detaljplanearbete och eventuella utredningar som tas fram i samband med planläggningen bekostas av den sökande enligt tecknat plankostnadsavtal.

Anslutningskostnader för VA och el mm är redan erlagt.

Kommunen ansöker om fastighetsreglering hos lantmäterimyndigheten och tar förrättningskostnaderna som uppkommer i ärendet.

Efter genomförd lantmäteriförrättning upprättas tomträttsavtal. Tomträttshavaren får enligt avtalet en årlig tomträttsavgäld.

### **Planavgift**

Plantavtal har tecknats med vandrarhemsverksamhetens ägare Tor Protection Entreprenad AB och därför kommer ingen planavgift tas ut i samband med bygglov.

### **Ersättningsanspråk**

Enligt 14 kap. 7 § PBL har fastighetsägaren rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet eller det vägrade rivningslovet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Kommunen gör bedömningen att det inte är aktuellt med ersättning i detta fall. Byggnaderna används idag och genom planläggning och tomträttsavtal blir förutsättningarna för utveckling av verksamhet i byggnaderna större. Byggnaderna är dessutom inte i behov av någon större upprustning. Fastighetens värdering bedöms inte påverkas av att det läggs rivningsförbud för byggnaderna.

## **Organisatoriska frågor**

### **Exploateringsavtal**

Något exploateringsavtal mellan fastighetsägaren och kommunen har inte bedömts som nödvändigt då exploateringen inte kräver några investeringar på allmän plats.

### *Tomträttsavtal*

Tranås kommun avser inte att försälja de nybildade fastigheterna, eftersom det är av stor vikt för kommunen att bibehålla hög tillgänglighet för allmänheten inom Ekbergsparken naturreservat. Samtidigt är det även i allas intresse att vandrarhemmet ges goda förutsättningar att utvecklas. Med ett tomträttsavtal som tydligt reglerar att användning ska vara tillfällig visstelse reduceras risken för privatiseras. Tomträttsavtalet ska även ha bestämmelser om att befintliga byggnader ska skötas väl och får ej rivas eller flyttas från platsen.



## Kulturvärden

### Rivningsförbud

Egenskapsbestämmelsen om rivningsförbud för byggnaderna inom planområdet medför att byggnaderna ska bevaras på plats. Rivningsförbudet skyddar enbart byggnadens stomme. Kommunens bedömning är att byggnaderna ingår i ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt. Tillsammans med de andra byggnaderna i hembygdsgården bildas kulturhistoriska värden som skulle riskeras att skadas av att någon av byggnaderna rivs eller flyttas. Kommunen hänvisar till plan- och bygglagens 4 kap 16 § i tillämpning av rivningsförbudet.

### Bevarandekrav

Detaljplanen innehåller inte några egenskapsbestämmelser om skydd av kulturvärden. Kommunen bedömer att byggnadernas karaktärsdrag och värden värnas med de egenskapsbestämmelser om varsamhet som införs.

### Upplysningar

Planområdet är beläget inom ett Natura 2000-område och det kan behövas tillstånd från Länsstyrelsen vid verksamhet eller åtgärd som kan påverka naturmiljön på ett betydande sätt, tex om något träd riskeras att skadas.

## 6. Medverkande

Planarbetet har utförts av planarkitekt Sofie Norin på Tillväxtavdelningen i samarbete med tjänstepersoner på kommunens övriga förvaltningar. Planarkitekt Sulaiman Ebrahimzada har varit biträdande handläggare.

---

*Planförfattare*

Sofie Norin

---

Tom Å Johannesen

*Planarkitekt*

Tillväxtavdelningen  
Kommunledningsförvaltningen

*Tillväxtchef*

Tillväxtavdelningen  
Kommunledningsförvaltningen