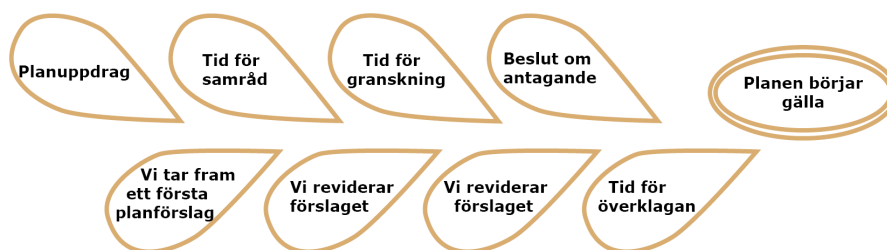


Så här upprättas en detaljplan i Tranås



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.

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 samtådstiden 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.

Innehåll

1. Ärendeinformation	4
2. Detaljplanens syfte och bakgrund	5
3. Planförslaget	6
4. Planeringsförutsättningar och konsekvenser	7
5. Genomförandefrågor	Fel! Bokmärket är inte definierat.
6. Medverkande	Fel! Bokmärket är inte definierat.
7. Bilaga: motiv till detaljplanens regleringar	Fel! Bokmärket är inte definierat.

1.Ärendeinformation

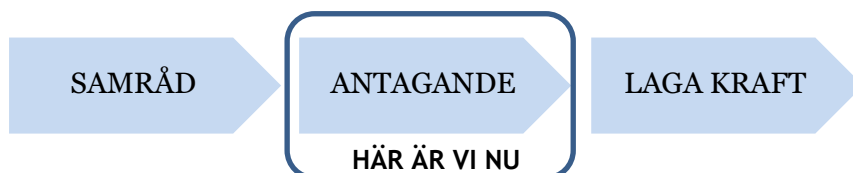
1. Kommun: Tranås kommun
2. Detaljplanens namn: Upphävande av tomtindelning för kv. Svanen i Tranås stad
3. Kommunens diarienummer: BMN 2026/50
4. Protokoll beslut om antagande:
5. Detaljplanens påbörjad: 2026-05-18
6. Laga kraft

Planprocessen

Planarbetet handläggs med förenklat förfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Anledningen till valt förfarande är att ändringen endast avser upphävande av tomindelningsbestämmelser där genomförandetiden för planen har gått ut (5 kap. 38 c §). Ändringen är förenligt med översiktsplanen, inte av betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt av stor betydelse och kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Det förenklade förfarandet innebär att samrådsredogörelse upprättas efter samrådet och därefter kan kommunen direkt ta beslut om ändring. Samrådet är det enda tillfället att lämna synpunkter för att senare ha rätt att överklaga beslutet. Samrådskretsen kan göras mindre än normalt och enbart omfatta det berörda området för planändringen.

Planprocess vid förenklat förfarande



Figur 1. Förenklat förfarande.

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt följande preliminära tidplan:

Beslut om planuppdrag i bygg- och miljönämnden	2026-05-18
Beslut om samråd	2026-06-16
Samrådstid	2026-06-23 till 2026-07-24
Beslut om antagande kan tas av bygg- och miljönämnden	2026-08-24
Laga kraft	tidigast 3 veckor efter antagande

Planhandlingar

Till de kommunala planeringsunderlagen hör sådana underlag som är framtagna och/eller beslutade av kommunen

- Tillägg till planbeskrivningen (detta dokument)
- Plankarta med bestämmelser (Detaljplan för del av Lövstad 2:1 m.fl. (Storgatan) i Tranås tätort, akt 0687-P189)
- Planbeskrivning (Detaljplan för del av Lövstad 2:1 m.fl. (Storgatan) i Tranås tätort, akt 0687-P189)
- Förslag till ändrad tomtindelning av kv. Svanen i Tranås stad, akt 0687K-9/1968
- Ägarförteckning

Då tomtindelningsbestämmelserna inte ursprungligen var del av detaljplanen går de inte att utläsa av de gällande planhandlingarna. Ett borttagande av sådana bestämmelser medför därför inte heller någon förändring av gällande plankarta ((Detaljplan för del av Lövstad 2:1 m.fl. (Storgatan) i Tranås tätort, akt 0687-P189). Planändringen innebär att kartan "Förslag till ändrad tomtindelning av kvarteret Svanen i Tranås stad", upprättad 1967 upphävs.

2. Detaljplanens syfte och bakgrund

Ändringsplanen upprättas i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900), enligt beslut om planuppdrag i Bygg- och miljönämnden 18 maj 2026.

Syfte

Ändringens syfte är att upphäva tomtindelningen så att en fastighetsreglering kan ske där del av fastigheten Svanen 9 tillfaller Svanen 10. I samband med att en ny detaljplan arbetas fram vill kommunen möjliggöra att bebyggelsen inom berörda fastigheter att byggas ihop och avskärma mot buller från Storgatan.

Bakgrund

Ägaren till fastigheten Svanen 10 i Tranås har begärt att tomtindelningen för fastigheten Svanen 10 och Svanen 9 ska upphävas.

Fram till 1987 kunde man vid sidan av stadsplanen genom tomtindelning reglera en kvartersindelning i tomter (fastigheter). Tomtindelning var en obligatorisk förutsättning för att inom ett stadsplanlagt område bilda fastigheter. I och med fastighetsbildningslagen (FBL), som tillkom år 1972, upphörde obligatoriet. Tomtindelning och fastighetsplan blev ett instrument som frivilligt kunde användas när det krävdes för att säkra en ny stadsplans genomförande.

I och med PBL (2010:900) skapades möjligheten att bestämma sådan indelning med detaljplaneinstrumentet genom så kallade fastighetsindelningsbestämmelser. Enligt övergångsbestämmelser är även äldre tomtindelningar att betrakta som detaljplanebestämmelser och för att upphäva dem krävs därmed en planändring.

Eftersom det finns tomtindelningar som fortfarande gäller så hindrar det ändringar i fastighetsbildningen även efter det att stadsplanen eller detaljplanen är helt genomförd. Lantmäterimyndigheten får inte besluta om ändringar av fastighetsbildningen i strid mot tomtindelningen.

En ny detaljplan arbetas fram för Svanen 10. En förutsättning för genomförandet av den nya detaljplanen är att del av fastigheten Svanen 9 ska genom en fastighetsreglering tillfalla Svanen 10. En fastighetsreglering kan inte ske i strid med gällande tomtindelning. I plan- och bygglagen (PBL 2010:900) betraktas tomtindelning som en planbestämmelse vilket medför att en planändring behöver göras så att tomtindelningen kan upphävas. Planändringen möjliggör att bebyggelsen inom berörda fastigheter kan byggas ihop och avskärma mot buller från Storgatan.

Planområdet

Planområdet är beläget i centrala Tranås och är cirka 4500 kvm stort. Planområdet avgränsas i norr av Torggatan, i öst av Ågatan, i söder av Smedjegatan och i väst av Storgatan. Inom området finns två fastigheter, Svanen 9 och Svanen 10.

Markägarförhållanden

Båda fastigheterna inom kvarteret Svanen är privatägda.

3. Planförslaget

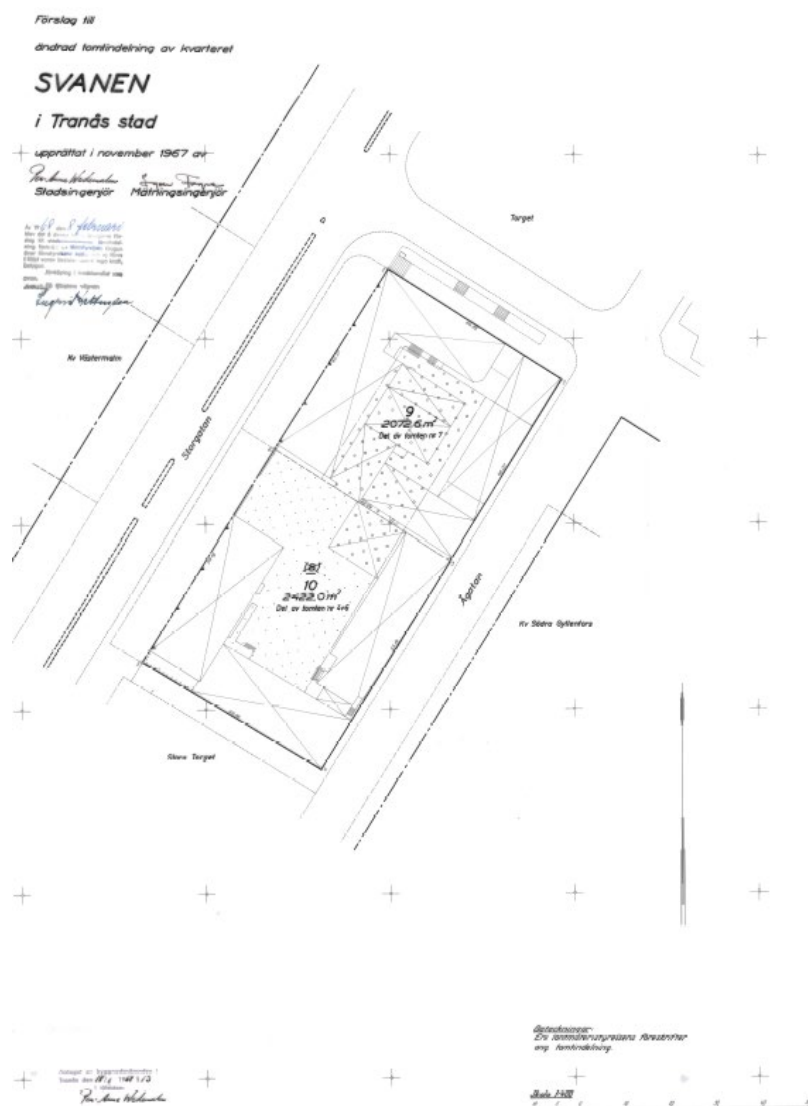
Hela detaljplanen

Ändringen av detaljplanen innebär att tomtindelningen i hela kvarteret Svanen upphävs. När tomtindelningen är upphävd är det möjligt att göra ändringar i fastighetsindelningen till exempel avstyckning (flera mindre tomter) eller sammanläggning (större tomt och annan form). När tomtindelningen upphävs är det fortfarande samma detaljplan som gäller.

Aktuell tomtindelning som upphävs är "Förslag till ändrat tomtindelning av kvarteret Svanen i Tranås stad" med aktnummer 0787K-9/1968. Inga nya fastigheter tillkommer i samband med upphävandet.

Upphävandet av tomtindelningen avser endast fastigheterna Svanen 9 och Svanen 10. Upphävandet medför ingen ändring av byggrätter, fastighetsanvändning, eller allmänna intressen. Kommunen bedömer att det inte finns någon kulturhistoriskt skäl till att behålla tomtindelningen.

Figur 2: Gällande tomtindelning för kvarteret Svanen i Tranås stad



Varför ändring av detaljplan valts

En ändring av en detaljplan kan endast göras om ändringen bedöms vara förenligt med gällande detaljplans syfte. Ett upphävande av tomtindelningen inom kvarteret Svanen påverkar inte markanvändningen utan möjliggör endast en mer lämplig fastighetsindelning för området.

Planändringen innebär inga olägenheter i övrigt och kommunen har bedömt att en planändring är lämplig i detta fall då berörda fastigheter är positiva till att göra en ny fastighetsindelning. Utöver att möjliggöra för ny fastighetsindelning sker inga andra ändringar och ändringen bedöms underlätta genomförandet av den nya detaljplanen för Svanen 10.

Kommunens bedömning är att en ändring av detaljplanen är lämplig då gällande tomtindelningen endast utgör ett hinder för framtagning av en ny detaljplan för fastigheten Svanen 10. Upphävande av tomtindelning frångår inte detaljplanens syfte eller övergripande markanvändning.

Lämplighetsbedömning

Gällande tomtindelning hindrar utvecklingen av kvarteret och är en föråldrad metod som inte används idag. När denna ändring har fått laga kraft kommer det inte finnas några bestämmelser som styr fastighetsindelningen för fastigheterna Svanen 9 och 10. Framtida fastighetsbildning får prövas utifrån gällande detaljplan och lämplighetskraven i fastighetsbildningslagen. Planändringen bedöms inte påverka markanvändningen och därför anses upphävandet av tomtindelningen lämpligt.

Genomförandetid

Eftersom förslaget endast syftar till att tomtindelningen för kvarteret Svanen upphävs så får planen ingen ny genomförandetid (PBL 4 kap. 22§).

4. Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Kommunala styrande dokument

Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Tranås kommun, antagen av kommunfullmäktige 2022-06-13, är området utpekad som del av centrum. Inriktningen för centrum och Storgatan är att på olika vis ytterligare förstärka tätheten både med avseende på bebyggelse och på utbud.

Detaljplan

I gällande plan är marken avsedd för bostadsändamål, centrumändamål och vård. Detaljplanen fortsätter att gälla som tidigare, då ändringen endast gäller upphävande av tomtindelningen.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Planområdet ingår delvis inom riksintresse för kulturmiljö och ligger i direkt anslutning till både Storgatan och Badhotellet. För Storgatan är kärnan i riksintresset det monumentala stadsbyggnadsidealet som uppstod i slutet på 1800-talet med en bred boulevard med

trädplanteringar och med ståndsässig bebyggelse som omgärdar gatan. Badhotellet, tillsammans med fastigheten Svanen 10, har tidigare varit del Tranås Vattenkuranstalt.

Kommunens bedömning är att upphävandet av tomtindelningen inte innebär en påtaglig skada på riksintresset då en tomtindelning varken påverkar befintlig markanvändning eller dess utformning. Vidare är det en föråldrad metod som inte används idag och framtida fastighetsreglering bör ske enligt fastighetsbildningslagen (FBL).

Förslagets konsekvenser

Förslaget innebär att tomtindelning i hela kvarteret Svanen upphävs. När tomtindelningen är upphävd är det möjligt att göra ändringar i fastighetsindelningen till exempel avstyckning (flera mindre tomter) eller sammanläggning (större tomt och annan form). Gällande detaljplan ” Detaljplan för del av Lövsstad 2:1 m.fl. (Storgatan) i Tranås tätort, akt 0687-P189 fortsätter att gälla även efter att tomtindelningen upphävs.

Miljö

Miljöbedömning

Som del i planarbetet, har en undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram av Tranås kommun (2026-05-20). Planändringen innebär ingen ändrad byggrätt eller förändrad markanvändningen och bedöms därför inte ge upphov till betydande miljöpåverkan på miljö, hälsa och hushållning av mark, vatten och andra resurser. Någon miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

5.Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

Efter att ändringsplanen får laga kraft kan en ändamålsenlig fastighetsbildning genomföras enligt den nya detaljplanen för Svanen 10. Fastighetsägare bekostar de fastighetsregleringar som genomförs till följd av upphävandet av tomtindelningen.

Ekonomiska frågor

Kommunen ansvarar för handläggningen för upphävandet av tomtindelningen. Fastighetsägaren för Svanen 10 bekostar alla kostnader i samband med upphävandet av tomtindelningen.

Planavgift

Upphävandet av tomtindelningen sker i samband och som del av arbetet med en ny detaljplan för Svanen 10. Planavtal har tecknats med fastighetsägaren av Svanen 10 och därför kommer ingen planavgift tas ut.

6.Medverkande

Planarbetet har utförts av planarkitekt Sulaiman Ebrahimzada och biträdande planarkitekt Pauline Sandberg på Tillväxtenheten i samarbete med tjänstepersoner inom kommunen.

Planförfattare

Sulaiman Ebrahimzada

Planarkitekt

Tillväxtenheten

Kommunledningsförvaltningen

Tom Å Johannesen

Tillväxtchef

Tillväxtenheten

Kommunledningsförvaltningen