



Planbeskrivning

Detaljplan i Kisa

Sidensvansen 3



Antagadehandling

Upprättad: 2025-09-02

Reviderad: 2026-01-12

Antagen: 2026-04-21 SBN § 54

Laga kraft: 2026-08-26

Genomförandetidens sista dag: 2031-08-26

Innehållsförteckning

1	Inledning	3
1.1	Planhandlingar	3
1.2	Planprocessen – en översikt av standardförfarande	3
2	Planens huvuddrag	4
2.1	Planområdet	4
2.2	Planens bakgrund	4
2.3	Planens syfte	4
3	Tidigare ställningstaganden	5
3.1	Översiktsplan	5
3.2	Riksintressen	5
3.3	Gällande plan	6
3.4	Övriga kommunala beslut	6
4	Planförutsättningar och planförslag	6
4.1	Befintlig bebyggelse	6
4.2	Natur	10
4.3	Gator och trafik	10
4.4	Störningar, hälsa och säkerhet	11
4.5	Teknisk försörjning	15
4.6	Motiv till detaljplanens bestämmelser	15
5	Genomförande av detaljplanen	18
5.1	Tidplan för detaljplaneprocessen	18
5.2	Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation	18
5.3	Genomförandetid	19
6	Genomförandets konsekvenser	20
6.1	Gällande stadsplan	20
6.2	Konsekvenser för natur- och kulturmiljö	20
6.3	Fastighetsrättsliga konsekvenser	21
6.4	Ekonomiska konsekvenser	22
6.5	Sociala konsekvenser	23
6.6	Konsekvenser för stads- och landskapsbild	23
7	Medverkande	24
	Referenser	25

1 Inledning

I en detaljplan ska områden såsom allmänna platser, kvartersmark och vattenområden redovisas samt var gränserna för dessa går. Detaljplanen reglerar vad dessa områden ska användas till, exempelvis bostäder, handel eller industri. Detaljplanen kan även reglera andra aspekter så som byggnadshöjd eller största tillåtna byggnadsarea inom en fastighet men även hur fasader får se ut. Under detaljplaneprocessen kan olika utredningar och inventeringar göras för att säkerställa att det berörda området är lämpligt för det som planen avser. Detaljplaneprocessen är en demokratisk process där allmänheten har möjlighet att göra sin röst hörd. Efter att en detaljplan har trätt i laga kraft är den juridiskt bindande.

1.1 Planhandlingar

Till planhandlingarna hör:

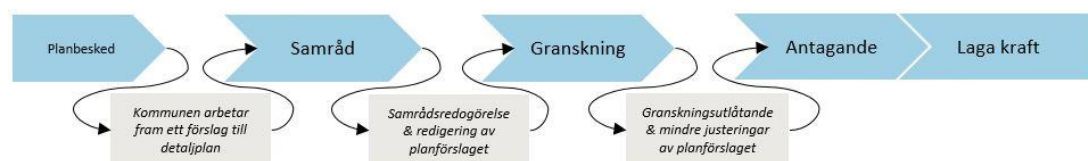
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Grundkarta

Underlag till denna plan är:

- Fastighetsförteckning
- Hastighetsmätning, (Kinda kommun, 2025)
- Bedömning av kulturmiljövärden, (Sagré HusKultur, 2025)
- Bullerutredning – Förskola Sidensvansen 3 Kisa, (MiljöInvest AB, 2025)

1.2 Planprocessen – en översikt av standardförfarande

Den aktuella detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.



Figur 1. Planprocessen, standardförfarande.

Planprocessen börjar när en intressent begär en ny eller ändrad detaljplan. Intressenten kan till exempel vara en privatperson, ett företag eller kommunen själv. Kommunens tjänstepersoner arbetar sedan med att ta fram ett planförslag som sedan skickas ut för samråd med allmänheten, länsstyrelsen, lantmäteriet, övriga myndigheter, berörda fastighetsägare, kommunala enheter, med flera. Planförslaget bearbetas bland annat efter de synpunkter som lämnats under samrådstiden. Därefter ställs förslaget ut för granskning.

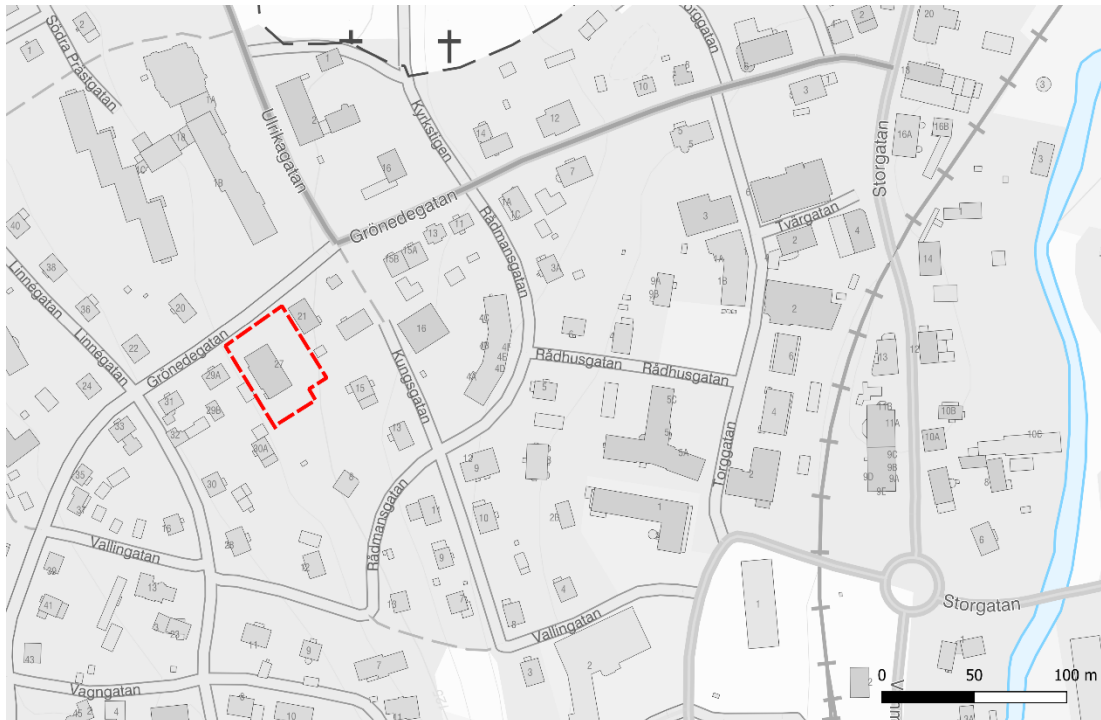
När granskningstiden är slut kan mindre justeringar av detaljplaneförslaget göras innan det antas, antingen av samhällsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige.

Om eventuella förändringar efter granskning är väsentliga måste en ny granskning av förslaget ske innan antagande. Antagandebeslutet kan endast överklagas av de som lämnat skriftliga synpunkter senast innan granskningstiden löpt ut. Om ingen överklagan inkommer eller om överklagandet avslås av domstol vinner detaljplanen laga kraft och blir juridiskt gällande.

2 Planens huvuddrag

2.1 Planområdet

Planområdet är beläget i centrala Kisa, se figur 2. Planområdet utgörs av fastigheten Sidensvansen 3. I norr angränsar fastigheten till Grönedegatan. I väst, öst och syd angränsar fastigheten till bostadsfastigheter. På fastigheten bedrivs en fristående förskola. Fastigheten är privatägd och uppgår till en yta om cirka 1800 kvadratmeter.



Figur 2. Planområdets läge i Kisa.

2.2 Planens bakgrund

En begäran om planbesked inkom till Kinda kommun 19 november 2024 avseende ändring av detaljplan för fastigheten Sidensvansen 3 i Kisa så att förskoleverksamhet tillåts. För fastigheten gäller stadsplanen för Kisa Municipalsamhälle från 1941 (akt_05-KIS-385). Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 25 februari 2025 § 10 att ge positivt planbesked för ändring av del av stadsplan för Kisa municipalsamhälle genom upprättandet av en ny detaljplan.

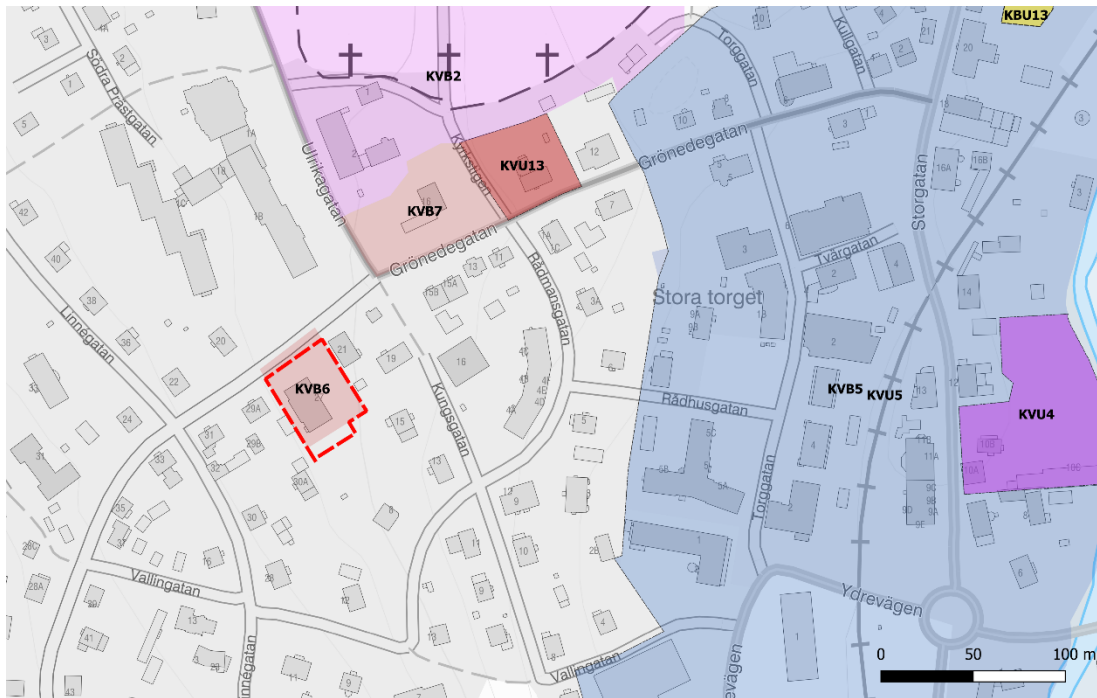
2.3 Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten för förskoleverksamhet samt andra lämpliga användningsbestämmelser såsom bostad och centrum på Sidensvansen 3.

3 Tidigare ställningstaganden

3.1 Översiktsplan

I Översiktsplan Sjöriket Kinda, antagen den 14 oktober 2024 § 88, är fastigheten utpekad som en befintlig offentlig verksamhet i form av en förskola med beteckningen KVB6. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen.



Figur 3. Planområdets läge i förhållande till Översiktsplan Sjöriket Kinda.

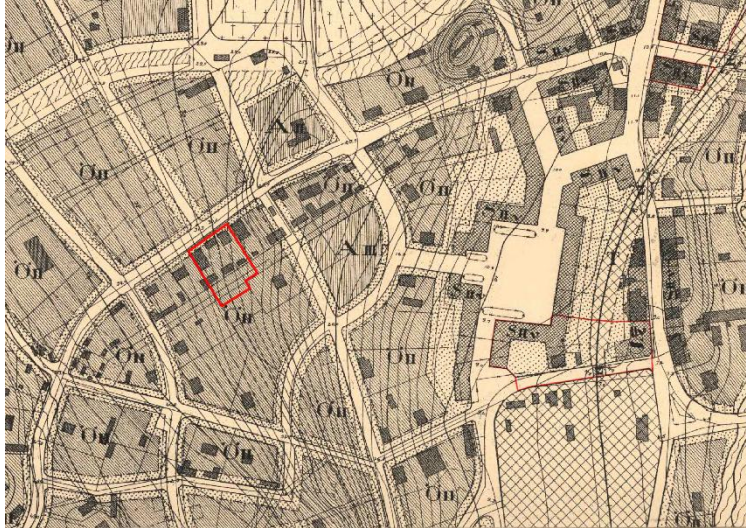
3.2 Riksintressen

Planområdet är beläget inom två riksintressen för totalförsvaret, nämligen Vilebo (påverkansområde för väderradar) samt MSA-området för Malmens flottflygplats. Vidare är planområdet beläget inom MSA-området för Linköping City Airport AB. Riksintresset för väderradar är framför allt känsligt för vindkraftsetablering. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset för väderradar.

MSA-områden syftar till att säkerställa säkra in- och utflygningar till flygplatser. Områdena sträcker sig 46 km från berörd flygbanas mittpunkt. Objekt som är högre än 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse eller högre än 45 meter inom sammanhållen bebyggelse kan utgöra flygsäkerhetsrisk (Försvarsmakten 2023). Planområdet är beläget inom sammanhållen bebyggelse. Planförslaget bedöms inte påverka något av MSA-områdena.

3.3 Gällande plan

För fastigheten Sidensvansen 3 gäller stadsplanen för *Kisa Municipalsamhälle* från 1941 (akt_05-KIS-385). Den aktuella fastigheten får enligt stadsplanen användas för bostadsändamål med bebyggelse i upp till två våningar. Det är även möjligt med inredning av garage samt lokaler för handel och hantverk.



Figur 4. Avsnitt av stadsplanen för Kisa Municipalsamhälle från 1941 med fastigheten/planområdet markerat med röd bred linje.

3.4 Övriga kommunala beslut

Tidsbegränsat bygglov

Ett tidsbegränsat bygglov är givet för förskoleverksamhet som löper ut 25 juni 2026.

4 Planföresättningar och planförslag

4.1 Befintlig bebyggelse

Bebyggelsens och områdets nuvarande karaktär

Föresättningar

Sidensvansen 3 är idag bebyggd med en kyrkobyggnad, som uppfördes 1983 av Sionförsamlingen. Fastigheten har mestadels under de senaste tjugo åren nyttjats som förskola. Fastigheten upptar en yta om cirka 1800 kvadratmeter. På fastigheten finns det även ett vagnsförråd, en mindre lekstuga och ett fristående skärmtak.

Huvudbyggnaden är uppförd i en våning med loft. Byggnaden har ett sadeltak med gaveln vänd mot gatan. Fasaden är av trä med stående lockpanel målad i en ljusgrå kulör. Dörrar, fönster, vindskiva, knutar och andra fasaddetaljer är målade i rött. Fönstrens foder är målade i en grå kulör. (Sagrén HusKultur, 2025). Huvudbyggnaden

upptar en yta om cirka 400 kvadratmeter. Förskolan bedriver en verksamhet med cirka 50 barn fördelat på tre avdelningar med cirka 15 barn per grupp.



Figur 5. Framsidan av huvudbyggnaden på Sidensvansen 3. Foto: Cecilia Sagrén.

Föreslagna förändringar

Markanvändningen ändras så att det utöver bostadsändamål även är tillåtet med skola och centrumverksamhet.

Högsta tillåtna nockhöjd på huvudbyggnad inom planområdet regleras till +137,5 meter över nollplanet för att befintlig byggnad ska vara planenlig och inordna sig i bebyggelsens höjdsättning längs Grönedegatan. Mot bakgrund till bebyggelsekaraktären längs med Grönedegatan bedöms högst två våningar, exklusive vindsvåning, vara lämpligt på platsen.

Högsta tillåtna nockhöjd på komplementbyggnader inom planområdet regleras till 4,0 meter för att områdets bebyggelsekaraktär ska bibehållas.

Befintligt vagnsförråd är uppfört utan lov och dess placering så nära gatan avviker från bebyggelsekaraktären längs med Grönedegatan där komplementbyggnader inte är särskilt framträdande. Byggnaden kommer mot bakgrund till det att behöva omlokaliseras till annan plats i enlighet med plankartan. Befintlig lekstuga kommer att behöva flyttas något för att marken ska vara tillgänglig för de underjordiska ledningarna.

Friyta och dess kvaliteter

Boverket (2025) anger att ett rimligt mått på friyta kan vara 40 kvadratmeter per barn i förskolan och att den totala friytan helst bör överstiga 3 000 kvadratmeter. Friytan bör enligt Boverket kännetecknas av varierande terräng- och vegetationsförhållanden, goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet och god ljudkvalitet.

Förskolans friyta uppnår inte den totala rekommenderade friytan om 3000 kvadratmeter. Friytan kännetecknas dock av de kvaliteter som Boverket benämner ovan. Friytan beräknas uppgå till cirka 1500 kvadratmeter vilket innebär att en

verksamhet med 35–40 förskolebarn kan bedömas som lämpligt utifrån Boverkets mått, vilket medför en friyta om 43–38 kvadratmeter per förskolebarn. Om fler förskolebarn bedöms som lämpligt för platsen avgörs i bygglovsskedet.

Detaljplanen medger en byggrätt som är större än befintlig byggnad. En utbyggnation som minskar friytan kan komma att nekas om fastigheten används som förskola och eller påverka antalet förskolebarn som bedöms som lämpligt för platsen. En utbyggnad av byggnadsarean med de cirka 150 kvadratmeter som möjliggörs innebär att friytan motsvarande ungefär fem barn försvinner.

Föreslagna förändringar

Inga förändringar planeras till följd av detaljpanelägningen.

Kulturmiljö

Förutsättningar

Planområdet ingår i den regionalt värdefulla kulturmiljön Kisa tätort. Grönedegatan lyfts fram som en betydelsefull gata då den speglar en annan tid i ortens historia i och med att de flesta husen är uppförda under 1800-talets andra hälft. (Kinda kommun, 2024)

Under 2018 genomfördes en kulturmiljöinventering av kommunens samhällen där bebyggelsemiljön kring Grönedegatan klassificerades som en miljö av högsta värde med sin välbevarade bebyggelse från 1800-talet och det tidiga 1900-talet. Inventeringen rekommenderar att miljön skyddas med bestämmelserna q₁ – skyddsbestämmelser enligt värdebärande karaktärsdrag, f – hänsynsbestämmelser och q₂ – rivningsförbud. (Fredriksson arkitektkontor AB, 2018)

I och med att fastigheten ingår i ett område med uttalade kulturmiljövärden har en fördjupad bedömning av bebyggelsens värden gjorts. På Sidensvansen 3 finns det inte

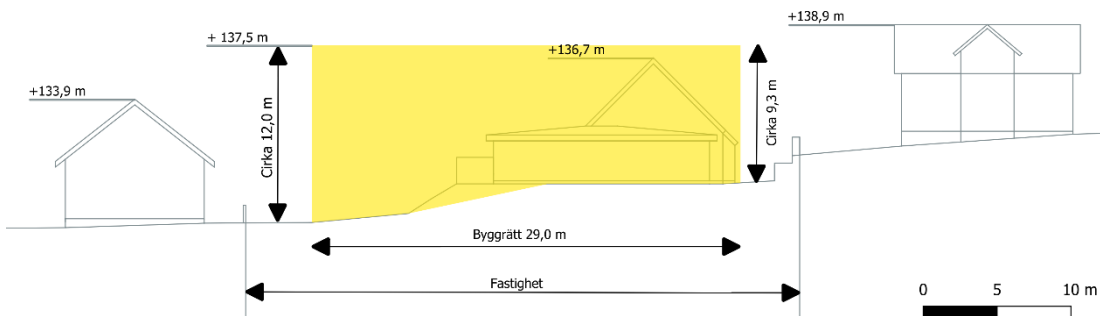


Figur 6. Fotografi längs Grönedegatan sett uppåt. De tre mittersta byggnaderna är idag rivna och ersatta med befintlig kyrkobyggnad. Foto Göran Johansson

kvar någon bebyggelse från 1800-talet eller det tidiga 1900-talet. Fastigheten där frikyrkoverksamhet bedrevs från 1983 till början av 2000-talet har idag i princip nyttjats som förskola under en längre tidsperiod än frikyrka. Byggnaden är i sig en representant för 1980-talet samt en i mängden av liknande monteringsfärdiga kyrkobyggnader i Sverige. Byggnadens placering avviker från de flesta av de övriga äldre byggnader längs med Grönedegatan. Byggnadens placering var uppe för diskussion när bygglov söktes under det tidiga 1980-talet. Både kommunen och länsstyrelsen ansåg att den borde vara placerad närmare gatan. Följande blev dock inte fallet. (Sagrén HusKultur 2025)

Fastigheten och dess byggnader bedöms inte ha några särskilda kulturmiljövärden i sig, däremot har omgivande bebyggelse och miljö kulturmiljövärden. Kulturmiljöinventeringen från 2018 rekommenderade olika skyddsbestämmelser för själva bebyggelsemiljön, nämligen q₁- skyddsbestämmelser enligt värdebärande karaktärsdrag, q₂- rivningsförbud och f - hänsynsbestämmelser.

Den fördjupade kulturmiljöinventeringen från 2025 bedömer att bestämmelsen q₁ inte är motiverbar för Sidensvansen 3 i och med att den utgör en 1980-talsbyggnad som inte är lika värdefull som den kulturmiljö som den ingår i. Rekommendationen av rivningsförbudet bedöms av samma skäl som ovan inte vara motiverbart. När det



Figur 6. Elevation av befintliga byggnader samt föreslagen byggrätt sett framifrån Grönedegatan. Illustration: Oscar Holmgren



Figur 7. Exempel på ut- och ombyggnation där bebyggelsen kommer närmare Grönedegatan och upplevs vara av två olika volymer. Byggnadsarea cirka 600 kvadratmeter. Illustration: Oscar Holmgren

gäller den rekommenderade bestämmelsen f, bedöms eventuell förändring eller underhåll inte behöva anpassas till 1980-talskaraktären då den inte bedöms vara av stort värde. Om förändring, till- eller ombyggnad görs bör det däremot tas stor hänsyn till helhetsbilden, stadsbilden. (Sagrén HusKultur 2025)

Föreslagna förändringar

Fastigheten förses med bestämmelser som syftar till att befintlig bebyggelse blir planerlig och att eventuella förändringar av fastighetens bebyggelse görs med hänsyn till kulturmiljöns värden, däribland rekommenderas ny bebyggelse placeras närmare Grönedegatan. Regleringarna går att läsa under avsnitt 4.6 Motiv till detaljplanens bestämmelser.

Fornlämningar

Inom planområdet finns det inga fornlämningar registrerade enligt Riksantikvarieämbetets karttjänst *Fornsök*. Fornlämningar skyddas enligt lagen om kulturminnen (1988:950). Om fornlämningar skulle påträffas i samband med schaktningar eller andra arbeten ska arbetet avbrytas och länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.

Närområdets innehåll

Fastigheten är centralt belägen i Kisa med Stora Torget på ett avstånd om ett par hundra meter med bland annat kommunhus, mataffärer och bibliotek. Kisa vårdcentral är belägen cirka en kilometer norr om fastigheten.

Föreslagna förändringar

Inga förändringar planeras till följd av detaljplaneläggningen.

Tillgänglighet

Enligt plan- och bygglagen 8 kap ska nya byggnader vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Utvändig och invändig tillgänglighet regleras enligt Boverkets Byggregler och HIN, lagen om enkelt avhjälpna hinder. Förskolans tillgänglighet provas i bygglovsskedet.

4.2 Natur

Geoteknik och markens beskaffenhet

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs jorden av morän med ett jorddjup mellan fem och tio meter. Fastigheten är idag bebyggd.

Vegetation och biologisk mångfald

På fastigheten finns inga skyddsvärda naturvärden.

4.3 Gator och trafik

Gatunät

Förutsättningar

Fastigheten angörs idag från Grönedegatan med smalare trottoarer på vardera sida om gatan. Hastigheten utanför fastigheten är begränsad till 30 km/h. Trafikmätningar

genomförda under våren 2025 visar att medelhastigheten var 23 km/h och att 90 procent av alla fordon körde under hastighetsgränsen. (Kinda kommun, 2025)

Föreslagna förändringar

Inga förändringar planeras till följd av detaljplaneläggningen.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Närmsta busshållplats med reguljär linjetrafik är Kisa resecentrum belägen cirka 500 meter från fastigheten.

Föreslagna förändringar

Inga förändringar planeras till följd av detaljplaneläggningen.

Parkering

Parkering för hämtning och lämning av barn finns idag på fastigheten Sidensvansen 3. På fastighetens parkeringsyta ryms cirka sex bilar vilket bedöms vara tillräckligt sett till antalet barn som går på förskolan. På fastigheten finns även platser där cykelparkering kan anordnas. Förskolepersonalen hyr parkeringsplatser av Stiftelsen Kindahus på fastigheten Björken 7. Parkeringsmöjligheter finns även på kommunala gator i närområdet.

Parkeringsplatser för rörelsehindrade ska placeras maximalt 25 meter från en tillgänglighetsanpassad och allmän entré, enligt Boverkets byggregler.

Föreslagna förändringar

Inga förändringar planeras till följd av detaljplaneläggningen.

4.4 Störningar, hälsa och säkerhet

Risk

Fastigheten ska vara tillgängligt för räddningsfordon. Hur byggnader brandtekniskt utformas hanteras i bygglovsprocessen.

Föreslagna förändringar

Inga förändringar planeras till följd av detaljplaneläggningen.

Radon

Radonmätningar av byggnaden genomförda under perioden november 2023 till februari 2024 understiger gräns- och riktvärdena.

Föreslagna förändringar

Nya byggnader ska utföras radonskyddat. Krav med anledning av befarad radonförekomst ställs i samband med bygglov.

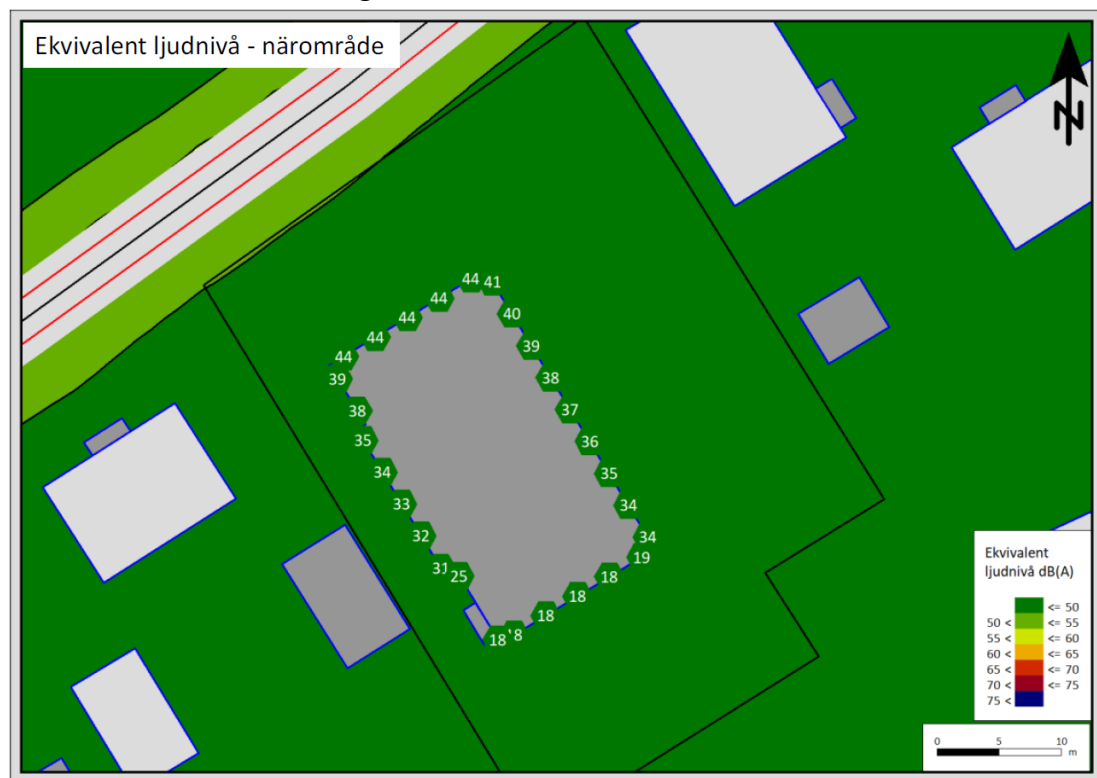
Trafikbuller

Från och med 1 juni 2015 gäller Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Ljudnivån vid en bostadsbyggnads fasad bör inte överstiga 60 dBA ekvivalent nivå. För en bostad om högst 35 kvadratmeter bör den ekvivalenta

Ljudnivån vid fasaden inte överskrida 65 dBA. Vid uteplats som anordnas i anslutning till byggnaden bör trafikbuller inte överstiga 50 dBA ekvivalent nivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.

Naturvårdsverket (2023) har angett riktvärden för buller från väg- och spårtrafik på skolgårdar. Så stor del av utevistelseytan som möjligt bör inte överskrida ljudnivån 50 dBA. Minst halva ytan bör ha en ljudnivå som understiger 50 dBA. Riktvärdena bör så långt som det är möjligt även råda för de delar av byggnadens fasader som vetter mot ljudskyddad sida. För de övriga utomhusytorna bör målsättningen vara att ljudnivån inte överstiger 55 dBA.

En bullerutredning har tagits fram som underlag till detaljplanen. När det gäller trafikbuller vid bostadsbyggnader visar utredningen att ljudnivån understiger rekommendationen om högst 60 dBA.



Figur 7. Beräkning av ekvivalenta ljudnivåer. Urklipp från bullerutredning (Miljöinvest AB, 2025).

När det gäller trafikbuller på skolgårdar framgår det av utredningen att gällande riktvärden för trafikbuller på skolgårdar klaras i och med att hela gården understiger 50 dBA.

Föreslagna förändringar

Inga förändringar planeras till följd av detaljpanelägningen.

Buller från förskoleverksamheten

Skolor och förskolor kan medföra ljudstörningar. Det finns idag inga nationellt fastställda riktvärden för buller från förskoleverksamheter. Naturvårdsverket och Boverket rekommenderar i stället att störningsrisken bedöms utifrån

förutsättningarna på platsen, bland annat avstånd mellan verksamheten och bostäderna i fråga, antal samtidiga användare, tider på dygnet, verksamhetens intensitet samt eventuell förekomst av särskilt störande ljud.

En bullerutredning som bedömer risken för bullerstörningar vid närliggande bostadshus har tagits fram som underlag till detaljplanen. Bedömningen har gjorts utifrån Naturvårdsverkets och Boverkets rekommendationer.

Förskolan bedriver en verksamhet med cirka 50 barn fördelat på tre avdelningar med cirka 15 barn per grupp. Verksamheten bedrivs under vardagar 06:00-18:00 där den största beläggningen sker mellan 08:00-15:00. Barnen är ute i omgångar och i olika grupper under för- och eftermiddagarna. Barngrupperna vistas ibland på andra platser än på den egna fastigheten, exempelvis i skogen eller på biblioteket. Under övriga tider på vardagar och under helger bedrivs ingen verksamhet. Under semestertider är beläggningen mindre och under vissa perioder bedrivs ingen verksamhet.

Utredningen visar att risken för bullerstörningar från förskolan bedöms vara mycket liten. Risken för störningar kan minskas ytterligare genom uppförandet av exempelvis ett plank.

Föreslagna förändringar

Även om den sammantagna omgivningspåverkan bedöms vara låg föreslås en planbestämmelse som möjliggör uppförandet av ett plank mot grannfastigheterna söder och delvis öster om fastigheten genom planbestämmelsen m₁. Den maximala höjden på planket är satt till 1,8 meter.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar förekommer.

Föreslagna förändringar

Inga förändringar planeras till följd av detaljplaneläggningen.

Översvämning och skredrisk

Översvämning – Vattendrag, sjöar

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har genomfört en översiktlig översvämningskartering för Stångån och Storån/Kisaån som visar vattnets utbredning vid hundraårsflöden, tvåhundraårsflöden och beräknat högsta flöde. Boverket rekommenderar att ny sammanhållen bebyggelse och samhällsviktig verksamhet placeras på platser som inte riskerar översvämmas vid beräknat högsta flöde. Aktuella fastigheter inom detaljplanen är belägna utanför samtliga utbredningsområden för höga flöden.

Föreslagna förändringar

Inga förändringar planeras till följd av detaljplaneläggningen.

Översvämning – Regn

Boverket rekommenderar att ny sammanhållen bebyggelse och samhällsviktig verksamhet placeras på platser som inte riskerar översvämmas vid ett skyfall motsvarande ett hundraårsregn. I samband med framtagandet av kommunens nya översiktsplan genomfördes skyfallskarteringar. Karteringarna antyder att ett mindre område väster om huvudbyggnaden på fastigheten riskerar att översvämmas vid ett skyfall motsvarande ett hundraårsregn, se figur 8 (Inviattech AB & Norconsult AB, 2022). Eftersom det rör sig om en kartering och ingen dagvattenmodell som tar hänsyn till dagvattenbrunnar eller dränering i övrigt är risken för allvarliga konsekvenser att bedöma som låg. Marken på aktuell plats är planterad med gräs vilket gör att det finns en genomsläpplighet. Vidare finns inga hinder för vattnets rörelser på tomten vilket gör att avrinningen är god. Sammantaget bedöms sannolikheten för en översvämning vara liten och de eventuella konsekvenserna av detta vara små.

Föreslagna förändringar

Inga förändringar planeras till följd av detaljplaneläggningen.



Figur 8. Ett mindre område antyds översvämmas vid ett skyfall motsvarande av ett hundraårsregn. (Inviattech AB & Norconsult AB, 2022)

Skred

Inom planområdet finns ingen risk för ras, skred eller erosion, utifrån SGU:s karttjänst Vägledning Ras, skred, erosion. Enligt SGU:s jordartskarta utgörs jorden av morän med ett jorddjup mellan fem och tio meter. Det bedöms därmed inte föreligga någon risk för ras, skred eller erosion.

Föreslagna förändringar

Inga förändringar planeras till följd av detaljplaneläggningen.

Miljökvalitetsnormer

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormerna för luft följs idag och förväntas inte påverkas av detaljplanens genomförande.

Vattenkvalitet

Planområdet ligger inom ett avrinningsområde vars recipient är Kisasjön. Denna vattenförekomst har en måttlig ekologisk status. Enligt miljökvalitetsnormen (MKN) för vatten ska god ekologisk status uppnås till 2033. Miljökvalitetsnormen förväntas inte påverkas av detaljplanens genomförande.

Föreslagna förändringar

Inga förändringar planeras till följd av detaljpaneläggningen.

4.5 Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Fastigheten Sidensvansen 3 och dess bebyggelse är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Dagvatten

Fastigheten Sidensvansen 3 är ansluten till det kommunala dagvattennätet.

Markavvattningsföretag

Planområdet omfattas inte av något markavvattningsföretag.

Avfall

Fastighetsägaren ska ordna tillräckliga utrymmen för sortering och hämtning av hushållsavfall och jämförligt, vad som anses tillräckligt bedöms av kommunen. Kommunen ansvarar sedan för bortforsling enligt gällande kommunala föreskrifter. Övrigt avfall lämnas vid lokal återvinningsstation eller kommunal avfallsanläggning.

El och kommunikationer

Fastigheten Sidensvansen 3 är ansluten till el- och optofibernätet.

4.6 Motiv till detaljplanens bestämmelser

Användning av mark och vatten

<i>Bestämmelse</i>	<i>Motivering</i>
B – Bostad	Bestämmelsen används för att det fortsättningsvis ska vara möjligt att nyttja fastigheten för bostadsändamål likt vad gällande detaljplan möjliggör.
C – Centrum	Bestämmelsen centrum används för kombinationer av handel, service, tillfällig vistelse, samlingslokaler, kontor och annan jämförlig verksamhet som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.

	Bestämmelsen bedöms vara lämplig sett till dess historiska funktion som samlingslokal och då fastigheten enligt gällande detaljplan får användas för kontors- och handelsändamål.
S – Skola	Bestämmelsen skola används för områden för förskola, fritidshem, skola eller annan jämförlig verksamhet. Även komplement till skolverksamheten ingår i användningen såsom personalkontor, skolgård och parkering. Bestämmelsen används för att det ska vara möjligt att nyttja fastigheten för skoländamål.

Begränsning av markens utnyttjande

Bestämmelse	Motivering
 Marken får inte förses med byggnad.	Bestämmelsen införs för att hänsyn ska tas till stadsbilden samt byggnadens och områdets kulturmiljövärden.

Utnyttjandegrad

Bestämmelse	Motivering
e ₁ 650,0 – Största byggnadsarea är angivet värde i m ² .	Bestämmelsen införs för att hänsyn ska tas till stadsbilden och dess värden.

Höjd på byggnadsverk

Bestämmelse	Motivering
h ₁ +137,5 - Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter över angivet nollplan.	Bestämmelsen införs för att befintlig huvudbyggnad ska vara planenlig och för att hänsyn ska tas till stadsbilden, dess skala och områdets kulturmiljövärden. Mot bakgrund till bebyggelsekaraktären längs med Grönedegatan bedöms högst två våningar, exklusive vindsvåning, vara lämpligt på platsen.
h ₂ 4,0 - Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter.	Bestämmelsen införs för att hänsyn ska tas till stadsbilden, dess skala och områdets kulturmiljövärden.

Placering

Bestämmelse	Motivering
-------------	------------

p ₁ – Ny- och tillbyggd huvudbyggnad bör placeras maximalt 8,0 meter från Grönedegatan.	Bestämmelsen införs eftersom eventuell om-, ut- eller nybyggd huvudbyggnad bör komma närmare Grönedegatan för att hänsyn ska tas till stadsbilden och dess värden.
--	--

Utformning

<i>Bestämmelse</i>	<i>Motivering</i>
f ₁ – Fasad ska utgöras av träpanel eller puts. Traditionell färgsättning ska tillämpas.	Bestämmelsen införs för att eventuell om- ut-, eller nybyggnad ska ta hänsyn till områdets kulturmiljövärden.
f ₂ – Endast sadeltak, mansardtak och/eller valmat tak. Gäller ej mindre skärmtak.	Bestämmelsen införs för att eventuell om- ut-, eller nybyggnad ska ta hänsyn till områdets kulturmiljövärden. De nämnda taktyperna är vanligt förekommande längs med Grönedegatan och bidrar till dess karaktär.
f ₃ – Tak ska vara av papp, plåt eller takpannor av tegel eller betong.	Bestämmelsen införs för att befintlig bebyggelse ska vara planenlig och att eventuell om- ut-, eller nybyggnad ska ta hänsyn till områdets kulturmiljövärden.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

<i>Bestämmelse</i>	<i>Motivering</i>
u ₁ – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar	Bestämmelsen säkerställer tillgång till underjordiska ledningar.

Skydd mot störningar

<i>Bestämmelse</i>	<i>Motivering</i>
m ₁ – Plank får uppföras i fastighetsgräns eller inom angivet område. Plank får inte överstiga 1,8 meter i höjd.	Bestämmelsen införs för att möjliggöra uppförande av plank mot delar av angränsande fastigheter.

Genomförandetid

<i>Bestämmelse</i>	<i>Motivering</i>
Genomförandetiden är 5 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraftdatum.	Bestämmelsen införs då detaljplanen i huvudsak handlar om att i detaljplan pröva möjligheten för att bekräfta pågående användning.

5 Genomförande av detaljplanen

5.1 Tidplan för detaljplaneprocessen

Detaljplanearbete	(Kursiv text = preliminära datum)
Samråd:	Q3/Q4 2025
Granskning:	Q1 2026
Antagande samhällsbyggnadsnämnden:	Q2 2026

5.2 Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation

Allmän platsmark

Kommunen ansvarar för allmän platsmark. Genomförandet av detaljplanen medför inga förändringar av den allmänna platsmarken.

Kvartersmark

Fastighetsägaren till Sidensvansen 3 ansvarar för eventuellt utbyggande, drift och underhåll inom kvartersmark.

Bygglov/anmälan

Ansökan om bygglov, rivnings- och marklov lämnas till Kinda kommun, Samhällsbyggnadsförvaltningen. Till Samhällsbyggnadsförvaltningen lämnas även anmälan i de fall endast teknisk prövning erfordras.

Gator och gångbanor

Trafikverket svarar för drift och underhåll av Grönedegatan fram till korsningen med Ulrikagatan där kommunen svarar för drift och underhåll. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av Kyrkstigen/Fimongatan.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Kinda kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna och är ansvarig för att vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar byggs ut i området. Kommunen ansvarar även för drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. Nyanslutningar till Sidensvansen 3 bekostas av dess fastighetsägare.

EI

E.ON Energidistribution AB är huvudman för elnätet.

Ledningsägaren ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll fram till leveranspunkten för respektive fastighet. Nyanslutningar till Sidensvansen 3 bekostas av dess fastighetsägare.

Bredband

Kinda kommun är huvudman för fibernätet och svarar därmed för utbyggnad, drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt. Nyanslutningar till Sidensvansen 3 bekostas av dess fastighetsägare.

Fjärrvärme

Tekniska verken i Linköping AB är huvudman för fjärrvärmeledningar och ansvarar för anläggning samt drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt. Nyanslutningar till Sidensvansen 3 bekostas av dess fastighetsägare.

5.3 Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från det datum som beslut om antagande av detaljplanen har vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad byggrätt enligt detaljplanen. Kommunen kan efter genomförandetidens utgång ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte utnyttjats.

6 Genomförandets konsekvenser

6.1 Gällande stadsplan

Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör stadsplanen för Kisa Municipalsamhälle från 1941 (akt_05-KIS-385) att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför planområdet.

6.2 Konsekvenser för natur- och kulturmiljö

Undersökning om betydande miljöpåverkan

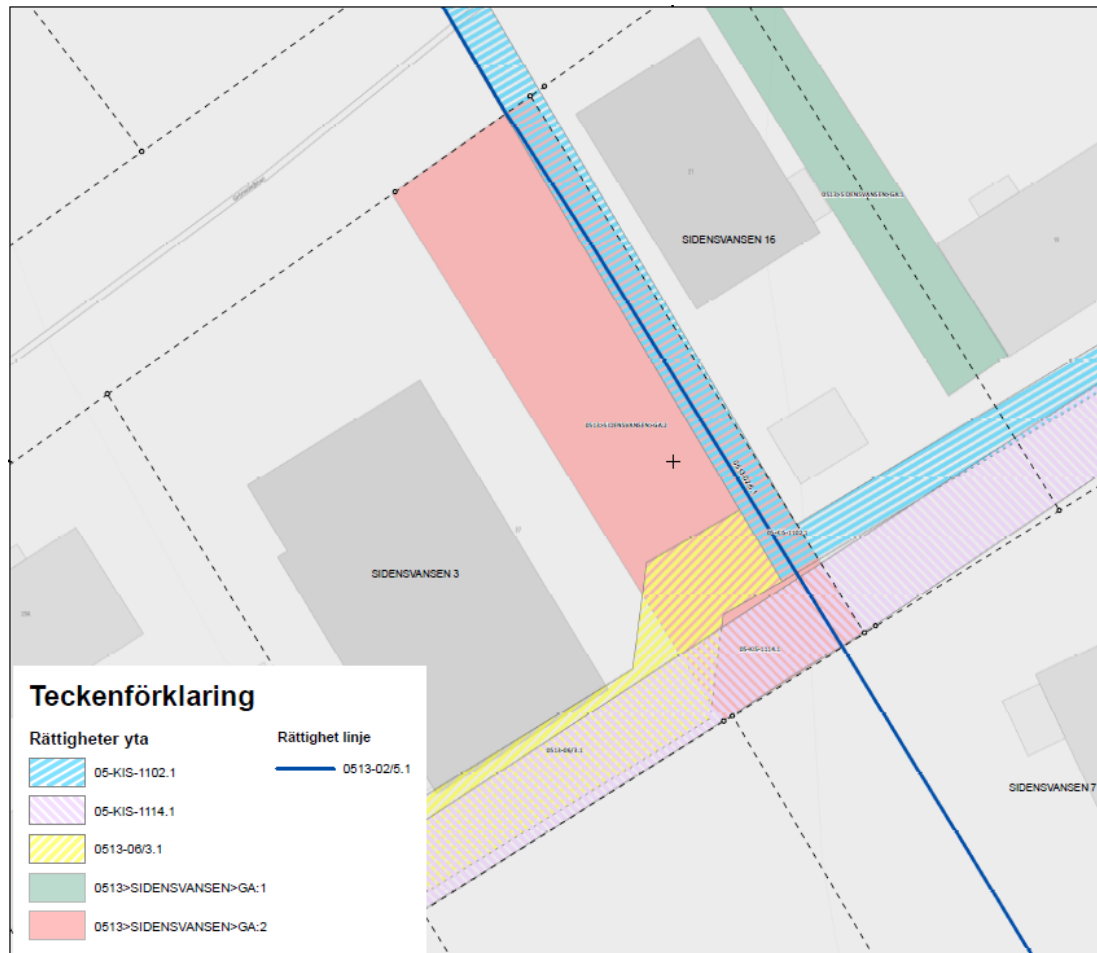
Fastigheten är bebyggd och förskoleverksamhet pågår där idag med ett tidsbegränsat bygglov. Frågan är då om bedömningen av betydande miljöpåverkan ska göras utifrån ett antagande att verksamheten redan är pågående (och planstridig) eller att det är en tilltänkt förskola som kommunen planerar för. Bedömningen har gjorts utifrån den mer hårda utgångspunkten att det är en tilltänkt förskoleverksamhet.

Med utgångspunkten att det är en tilltänkt förskola bedöms detaljplanen kunna medföra både positiva och negativa konsekvenser. Genomförandet av detaljplanen bedöms dock inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen bedöms inte medföra risk för påtaglig skada för berörda riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken, eller innebära risk för överskridande av beslutade miljökvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken. En miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

6.3 Fastighetsrättsliga konsekvenser

Rättigheter (servitut, gemensamhetsanläggningar, ledningar)



Figur 7. Karta över rättigheter. Gemensamhetsanläggningen Sidensvansen GA:2 föreslås upphävas.

Gemensamhetsanläggning

På Sidensvansen 3 finns en gemensamhetsanläggning Sidensvansen GA:2 (rött område i figur 9). Ägarna till fastigheterna Sidensvansen 3 och 16 är delägare i gemensamhetsanläggningen. Gemensamhetsanläggningens ändamål är parkeringsplats. Sidensvansen 3 äger 11/14-delar medan Sidensvansen 16 äger 3/14-delar. Följande innebär att Sidensvansen 16 har rätt att parkera tre bilar inom gemensamhetsanläggningen. När Sidensvansen 3 var en samlingslokal såg fastighetsägarna sannolikt fördelar med en gemensam parkering vilket föranledde att en gemensamhetsanläggning skapades. I dagsläget har en stor del av den tidigare parkeringsytan lagts igen och parkering för de båda fastigheternas del sker på framsidan av Sidensvansen 3.

Omprövningar av gemensamhetsanläggningar kan göras på initiativ av en eller flera fastighetsägare i en gemensamhetsanläggning. Omprövning görs genom en ansökan om lantmäteriförrättning.

Ledningsrätt

En ledningsrätt för avlopp, 05-KIS-1114.1 (skratterat lila område i figur 9) sträcker sig genom fastighetens södra del. Detaljplanens genomförande har ingen påverkan på ledningsrätten. Åtkomst till ledningen säkerställs genom egenskapsbestämmelser i plankartan.

Genom fastighetens östra del sträcker sig en ledningsrätt för telekommunikation 0516-02/5.1 8 (se mörkblå linje i figur 9). Ledningsrätten påverkas inte av detaljplanens genomförande. Åtkomst till ledningen säkerställs genom egenskapsbestämmelser i plankartan.

Två ledningsrätter för fjärrvärme finns på fastigheten, 05-KIS-1102.1 (skratterat ljusblått område 10) och 0513-06/3.1 (skratterat gult område i figur 10 och 11). Den förstnämnda ledningsrätten påverkas inte av detaljplanens genomförande. Åtkomst till ledningen säkerställs genom egenskapsbestämmelser i plankartan. Vad gäller den



Figur 8. Karta som visar de områden där rättigheten är belägen innanför fasadgräns.

andra ledningsrätten är den belägen cirka 0,4 meter innanför fasadlinjen på två platser. Det bedöms finnas tillräckligt med utrymmer för åtkomst till aktuell fjärrvärmeledning. Ledningsrättens avgränsning kan justeras för att överensstämja med platsens förutsättningar i övrigt. Åtkomst till ledningen säkerställs genom egenskapsbestämmelser med undantag av det område som redan upptas av byggnad idag.

6.4 Ekonomiska konsekvenser

Kvartersmark, intäkter och kostnader

Åtgärder på kvartersmark bekostas av fastighetsägaren.

Bygglov, anmälan och planavgift

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa. Fastighetsägaren bekostar dessa. Planavgift ska inte tas ut av fastighetsägaren i och med att ett planavtal slutits mellan kommunen och fastighetsägaren.

Annan ersättning*Kombination enskild och allmän kvartersmark och inlösenregler*

I detaljplanen förekommer både allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt byggande) och enskild kvartersmark. Användningen skola betraktas i de flesta fall som allmän kvartersmark vilket gör att det till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa in sådan mark som ska användas för annat än enskilt byggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

Syftet med den nya detaljplanen är att pröva fastighetens lämplighet för bostäder, centrum och skola vilket medger en mer flexibel användning av fastigheten än vad som är möjligt utifrån befintlig detaljplan. På fastigheten bedrivs idag en fristående förskoleverksamhet med ett tidsbegränsat bygglov då stöd saknas i befintlig plan.

Kommunen bedömer att fastighetsägaren genom detaljplanen gynnas av en flexibel användning, eftersom fastighetsägaren idag bedriver just förskoleverksamhet är det osannolikt att en situation om inlösen skulle uppstå. Utan en ny detaljplan kan förskolan inte fortsätta med sin verksamhet på fastigheten.

För framtida fastighetsägare finns det ingen begränsning i att använda fastigheten för bostäder och centrum utöver den användning som pågår där idag. Kommunen bedömer därmed att risken för en inlösen-situation är osannolik, även i framtiden.

Kommunen har ingen avsikt att lösa in fastigheten mot bakgrund av att den planläggs för allmän kvartersmark, i detta fall skola.

6.5 Sociala konsekvenser**Barnperspektiv och trygghet**

Planförslaget möjliggör att befintlig förskola kan fortsätta sin verksamhet vilket för merparten av barnen innebär att de kan gå kvar på sin förskola. I annat fall skulle förskolan inte kunna fortsätta sin verksamhet efter att det tidsbegränsade bygglovet löper ut.

Konsekvenser för ortens attraktivitet

Valfrihet med olika utförare av förskoleverksamhet och varierade pedagogiska inriktningar bedöms ha en positiv effekt på ortens attraktivitet.

6.6 Konsekvenser för stads- och landskapsbild

Ett genomförande av detaljplanen bedöms kunna innebära positiva konsekvenser för stadsbilden då eventuella framtida förändringar av fastighetens bebyggelse reglerats för att hänsyn ska tas till övrig bebyggelse och kulturmiljövärden längs med Grönedegatan.

7 Medverkande

Planhandlingarna har upprättats av Oscar Holmgren, planarkitekt Kinda kommun.

Detaljplanen har utarbetats i samverkan med tjänstepersoner inom Kinda kommuns samhällsbyggnadsförvaltning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Anna Lilliehjort
Plan- och myndighetschef

Oscar Holmgren
Planarkitekt

Referenser

Utredningar för detaljplanen

Kinda kommun (2025). *Hastighetsmätning*. 2025-07-30

Sagrén HusKultur (2025), *Bedömning av kulturmiljövärden*, PM. 2025-06-23, rev. 2025-11-03

MiljöInvest AB (2025). *Bullerutredning – Förskola Sidensvansen 3 Kisa*. 2025-12-15

Kommunala handlingar och riktlinjer

Kinda kommun (2024). *Översiktsplan Sjöriket Kinda*.

Övriga referenser

Boverket (2022). Utgångspunkter för bedömning översvämningsrisk.
https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/detaljplan/lansstyrelsens-tillsyn/tillsynsvagledning_naturolyckor/tillsynsvagledning-oversvamning/riskbedomning/utgangspunkter/ Hämtad 2025-07-28

Boverket (2025). Friyta för lek och utevistelse för förskolor och skolor.
<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/regler-om-byggande/krav-pa-byggnadsverk-tomter-mm/krav-pa-tomter/friyta-for-lek-och-utevistelse-for-forskolor-och-skolor/> Hämtad 2025-07-28

Fredriksson arkitektkontor (2018). *Kulturmiljöinventering Kinda kommun, I orterna: Kisa, Björkfors, Horn, Hycklinge och Rimforsa*.

Försvarsmakten (2023). Riksintressen för totalförsvarets militära del I, Östergötlands län.

Inviattech AB & Norconsult AB (2022). *Skyfallskartering Kisa tätort, 100-, 200-, 500- och 1000 årsregn*

MSB (2016). Översvämningskartering utmed Storån och Stångån, Reviderad 2020-11-17.

Naturvårdsverket (2023). *Vägledning om buller från väg- och spårtrafik på skolgårdar*.