Kinda kommun

Diarienummer:
SBN-2025-153

Planbeskrivning

Detaljplan i Kisa

Eken 8 och del av Kisa 12:1

Antagandehandling

Upprättad: 2025-09-02

Reviderad: 2026-01-12

Antagen: 2026-04-21 SBN § 53

Laga kraft:

Genomförandetidens sista dag:

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 planer och områdesskydd ... 6
3.4 Övriga kommunala beslut ... 8
4 Planförutsättningar och planförslag ... 8
4.1 Befintlig bebyggelse ... 8
4.2 Natur ... 12
4.3 Gator och trafik ... 13
4.4 Störningar, hälsa och säkerhet ... 13
4.5 Teknisk försörjning ... 17
4.6 Motiv till detaljplanens bestämmelser ... 17§
5 Genomförande av detaljplanen ... 20
5.1 Tidplan för detaljplaneprocessen ... 20
5.2 Ansvarsfördelning och genomförandeorganisation ... 20
5.3 Genomförandetid ... 21
6 Genomförandets konsekvenser ... 22
6.1 Gällande planer ... 22
6.2 Konsekvenser för natur- och kulturmiljö ... 23
6.3 Fastighetsrättsliga konsekvenser ... 23
6.4 Ekonomiska konsekvenser ... 23
6.5 Sociala konsekvenser ... 24
6.6 Konsekvenser för stads- och landskapsbild ... 24
7 Medverkande ... 25
Referenser ... 26

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:

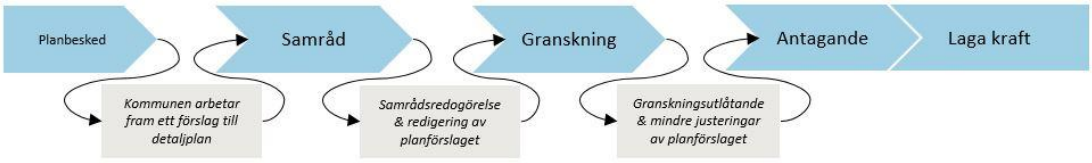
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Underlag till denna plan är:

- Fastighetsförteckning
- Hastighetsmätning, (Kinda kommun, 2025)
- Bedömning av kulturmiljövärden, (Sagrén HusKultur, 2025)
- Bullerutredning – Förskolan Eken 8 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 Eken 8 samt en del av Kisa 12:1. Planområdet angränsar i norr till Kisa kyrkogård, i väst till Fimongatan/Kyrkstigen, i öst till en bostadsfastighet och i syd angränsar fastigheten till Grönedegatan. På fastigheten Eken 8 bedrivs en fristående förskola. Fastigheten är privatägd och uppgår till en yta om 1743 kvadratmeter. Den del av Kisa 12:1 som ingår i planområdet utgörs idag av gatumark, ägs av Kinda kommun och uppgår till en yta om cirka 430 kvadratmeter.

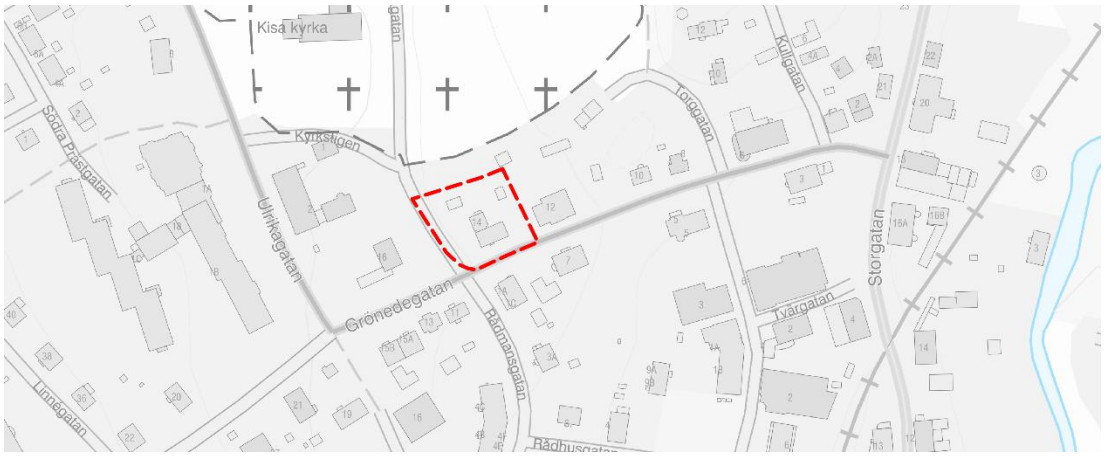
2.2 Planens bakgrund

Förskolan fick under 2020 ett tidsbegränsat bygglov för förskoleverksamhet som sträckte sig till 25 maj 2024. En begäran om planbesked inkom till Kinda kommun 15 februari 2022 avseende ändring av detaljplan för fastigheten Eken 8 i Kisa så att förskoleverksamhet tillåts. För fastigheten gäller detaljplan för Eken 8, antagen den 12 juni 2007 § 74 (akt_0513-P07_10). Detaljplanens genomförandetid gick ut 12 juli 2012. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 26 april 2022 § 72 att ge ett positivt planbesked för framtagandet av en ny detaljplan. Efter att det tidsbegränsade bygglovet löpte ut under 2024 söktes ett nytt tidsbegränsat bygglov och ett planavtal slöts mellan kommun och fastighetsägaren. Det tidsbegränsade bygglovet sträcker sig fram till 25 juni 2026.

Av plantekniska skäl, som framgår i senare avsnitt av planbeskrivningen, ingår en del av fastigheten Kisa 12:1 i planområdet.

2.3 Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva lämpligheten för förskoleverksamhet samt andra lämpliga användningsbestämmelser såsom bostad och centrum på Eken 8.

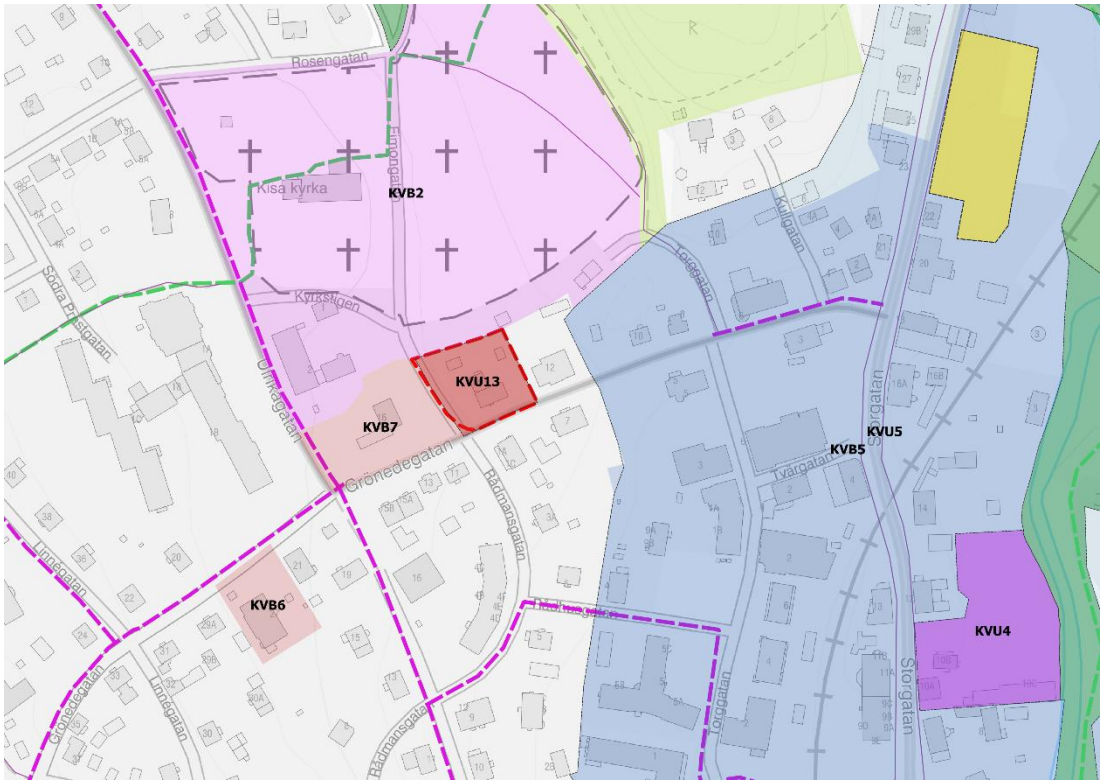


Figur 2. Planområdets läge i Kisa.

3 Tidigare ställningstaganden

3.1 Översiktsplan

I Översiktsplan Sjöriket Kinda, antagen den 14 oktober 2024 § 88, är fastigheten utpekad som ett utvecklingsområde för offentlig verksamhet med beteckningen KVU13. Detaljplanen bedöms därmed 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 flottiljflygplats. 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 planer och områdesskydd

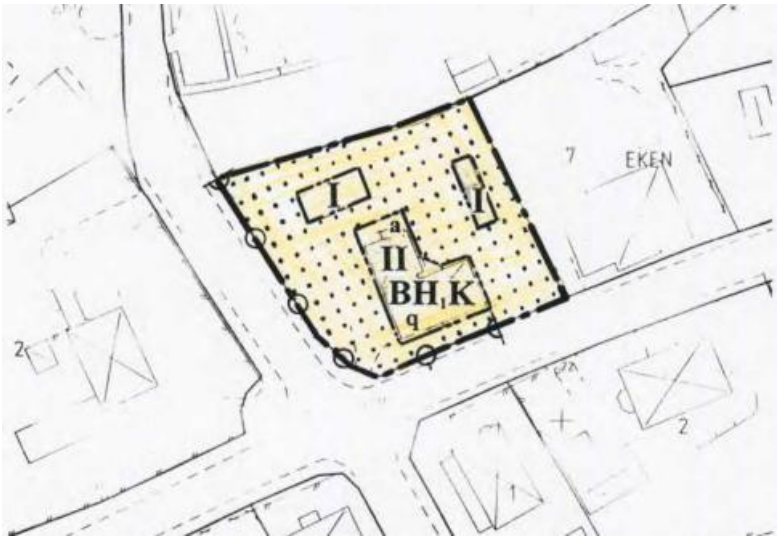
Inom planområdet gäller idag tre planer, figur 4 visar dessa planers utbredning. För fastigheten Eken 8 gäller Detaljplan för Eken 8, antagen 2007, den befintliga detaljplanen är belägen helt inom planområdet för den nya detaljplanen (det orangea området). Fastigheten Kisa 12:1 omfattas idag inom planområdet av två olika planer (det röda och gula området) där enbart mindre delar av dessa är belägna inom planområdet för den nya detaljplanen.

Figur 4. Ungefärliga avgränsningsytor för befintliga, idag gällande planer markerat med röd, orange och gul färg. Blå linje utgör planområdet i denna detaljplan.

Figur 5. Ungefärliga avgränsningsytor för gällande planer i det fall då denna plan antagits, vunnit laga kraft och ersatt befintliga planer.

***Detaljplan för Eken 8*, 2007 (akt 0513-P07/10)**

Fastigheten Eken 8 får enligt detaljplanen användas för bostadsändamål, handelsverksamhet och kontorsverksamhet. Handel får dock endast förekomma i bottenvåningen. Huvudbyggnaden får som högst vara i två våningar. Komplementbyggnaderna är begränsade till en våning. Huvudbyggnaden har en skyddsbestämmelse (q) som anger att åtgärder inte får vidtas som förvanskar huvudbyggnadens yttre form och karaktär. Vidare ska om- och tillbyggnad samt underhåll ske med ursprungliga material och arbetstekniker. Det råder även en utökad lovplikt (a) som anger att bygglov krävs för yttre underhållsåtgärder. Utfartsförbud gäller längs Fimongatan/Kyrkstigen och området närmast korsningen med Grönedegatan.



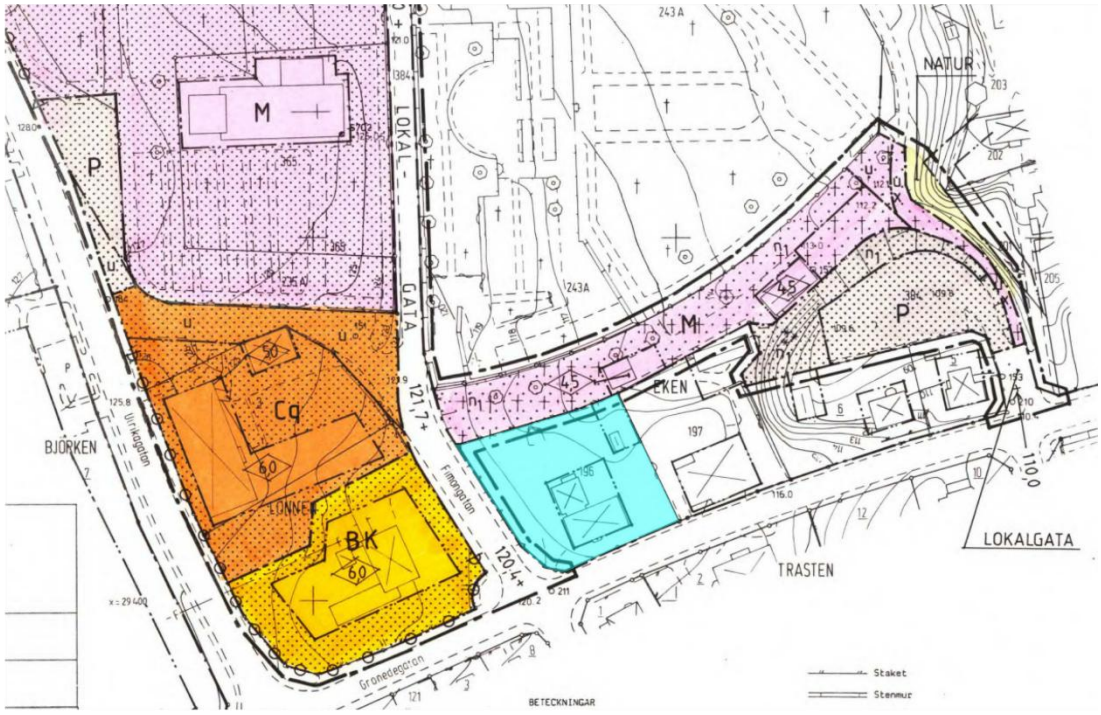
Figur 6. Urklipp från Detaljplan för Eken 8, från 2007.

***Ändring av stadsplan för kvarteret Trasten, Eken m.m,* 1983 (akt 05-KIS-1051)**

Aktuell del av fastigheten Kisa 12:1, jämför med figur 5, är planlagd som allmän platsmark, GATA eller TORG. Fastigheten Eken 8 är i denna plan det rosa området med beteckningen Cq.

Figur 7. Urklipp från Ändring av stadsplan för kvarteret Trasten, Eken m.m. från 1983.

***Detaljplan för kvarteret Lönnen m.fl.,* 1991 (akt 0513-P91/15)**
Aktuell del av fastigheten Kisa 12:1, jämför med figur 5, är planlagd som allmän platsmark, LOKALGATA. Eken 8 som i denna plan är belägen utanför planområdet är markerad med turkos färg.



Figur 8. Urklipp från Detaljplan för Kvarteret Lönnen m.fl. från 1991.

3.4 Övriga kommunala beslut

Tidsbegränsat bygglov
Ett tidsbegränsat bygglov är givet för förskoleverksamhet på fastigheten Eken 8, som löper ut 25 juni 2026.

4 Planförutsättningar och planförslag

4.1 Befintlig bebyggelse

Bebyggelsens och områdets nuvarande karaktär
Förutsättningar
Huvudbyggnaden uppfördes av Frälsningsarmén 1925, Frälsningsarmén kom till Sverige 1889 och 1906 bildade kapten Anna Karlsson och löjtnant Anna Broman Frälsningsarméns kår i Kisa, något som väckte stor uppmärksamhet i bygden. En välkänd profil i Kisa var Hulda Ljunggren som när hon dog 1983 hade varit frälsningssoldat sedan 1910. (Sagrén HusKultur, 2025)

Fastigheten Eken 8 upptar en yta om 1743 kvadratmeter. Huvudbyggnaden upptar en yta om cirka 215 kvadratmeter. Förskolan har två barngrupper med cirka 16 barn per grupp.

Fastigheten Kisa 12:1 är inom planområdet obebyggd och utgörs av gatumark för Grönedegatans och Kyrkstigens/Fimongatans sträckningar.

Föreslagna förändringar
Markanvändningen på Eken 8 ändras så att det utöver bostadsändamål är tillåtet med skola och centrumverksamhet.

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 1300 kvadratmeter vilket innebär att en verksamhet med 30–35 förskolebarn kan bedömas som lämpligt utifrån Boverkets mått, vilket medför en friyta om 37–43 kvadratmeter per förskolebarn. Om fler förskolebarn bedöms som lämpligt för platsen avgörs i bygglovsskedet.

Detaljplanen möjliggör en ökad byggrätt för komplementbyggnaderna. En utbyggnation kan påverka antalet barn som bedöms som lämpligt för platsen sett till hur friytan påverkas.

Föreslagna förändringar
Inga förändringar planeras till följd av detaljplaneläggningen.

Kulturmiljö
Förutsättningar
De aktuella fastigheterna 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. Inventeringen klassificerar bebyggelsemiljön kring Grönedegatan 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 q_1 – skyddsbestämmelser enligt värdebärande karaktärsdrag, f – hänsynsbestämmelser och q_2 – rivningsförbud. (Fredriksson arkitektkontor AB, 2018)

Av inventeringen framgår det att Eken som är byggd 1926 är idag 100 år och är därmed av intresse på grund av ålder och en god representant för 1920-talets arkitekturideal. Byggnader från denna tid är sällsynta längs Grönedegatan. Fastigheten och dess huvudbyggnad är även av intresse på grund av dess historiska funktion som frikyrka, vilket är av intresse för förståelsen av Kisas samhällsutveckling. Den välbevarade miljön i övrigt är även ett värde som bidrar till fastighetens värde. (Fredriksson arkitektkontor AB, 2018)

Som komplement och fördjupning av fastighetens kulturmiljövärden lät kommunen göra en närmare bedömning av byggnadens kulturmiljövärden. Huvudbyggnaden uppfördes av Frälsningsarmén 1926, med samlingssal, bostad för vaktmästare och utrymmen för frälsningssoldaterna. Förutom möten bedrevs även söndagsskola och ungdomsarbete. Församlingen lämnade fastigheten 2007, som då övergick till bostad.

Figur 9. Fasadritningar från bygglovshandling, 1924.

Huvudbyggnaden utgjorde vid sitt uppförande en volym i två delar. Den ena delen är i en våning med ett brutet tak och en liten säteritaksmarkering. Samlingssalen och den arkitektoniskt arbetade entréporten vätter mot gatan. Den andra delen, med tälttak är i två våningar och inrymde ursprungligen rum för frälsningssoldaterna. En trappa upp finns ett rum och kök. Fastigheten byggdes till 1980 med en fristående byggnadskropp i samma volym som den norra delen med en smal länk mellan. Huvudbyggnaden har fasader som utgörs av träpanel med locklist. Dörr- och fönsterfoderna är släta. Dörrarna är i äldre modeller från olika tider. Fönsterna är i två lufter med en eller två spröjsar. Takbeläggningen utgörs av tvåkupigt lertegel. På taket finns en murad skorsten och en skorstensatrapp i trä för ventilation. Sockeln är hög, spritputsat i grönt och inrymmer ett antal källarfönster. Fasaden är gulmålad medan fönster- och dörrfoderna, knutbrädorna och takfoten är målade i vitt. Fönsterbågarna är gröna och dörrarna röda. Entréportiken mot gatan är flerfärgad. Ett garage finns på tomten, med en indragen placering. Garaget har ett sadeltak och är i samma material och färgsättning som huvudbyggnaden. (Sagrén HusKultur 2025)

De värdebärande karaktärsdragen bedöms vara:

- Byggnadens uppdelning i två formmässigt olika volymer, vilket visar att det byggdes för olika funktioner i huset.

- Den välarbetade portiken visar att platsen användes för samlingar och aktiviteter.

- De tidstypiska arkitekturdetaljerna och materialvalen uppvisar på ett tydligt sätt 1920-tal arkitektur i Kisa.

Figur 10. Huvudbyggnaden. Foto: Cecilia Sagrén.

Ekens tillbyggnad från 1980-talet påverkar inte ursprungsformen på huset utan underordnar sig och följer 1920-talets material och form. Kulturmiljöbedömningen rekommenderar att huvudbyggnaden förses med skyddsbestämmelse av kulturvärden, rivningsförbud och hänsynsbestämmelser. (Sagrén HusKultur 2025)

Föreslagna förändringar
I nuvarande detaljplan från 2007, omfattas huvudbyggnaden av skyddsbestämmelsen *q – (Åtgärder får inte vidtas som förvanskar huvudbyggnadens yttre form och karaktär. Om- och tillbyggnad samt underhåll skall ske med ursprungliga material och arbetstekniker.).* Vidare finns en utökad lovplikt *a*, som anger att bygglov krävs för yttre underhållsåtgärder.

I och med den ändring av PBL som trädde i kraft 1 december 2025 ska lovplikt, med vissa undantag, inte regleras i detaljplaner. Följande gör att bestämmelsen inte tas med i den nya detaljplanen.

Skyddet för särskilt värdefulla kulturmiljöområden ökar i och med den nya lagstiftningen vilket innebär att åtgärder som annars är lovbefriade blir lovpliktiga. Fastigheten Eken 8 bedöms ingå i en särskilt värdefull kulturmiljö där lovplikten ökar.

Huvudbyggnaden föreslås i planen fortsatt omfattas av en skyddsbestämmelse (q_1). Följande gör att det i praktiken inte blir någon större skillnad mellan planförslaget och den nu gällande detaljplanen sett till lovplikten.

Den befintliga huvudbyggnaden föreslås i detaljplanen även skyddas med ett rivningsförbud (r_1). Utöver skydd av kulturvärden och rivningsförbud föreslås den nya detaljplanen reglera bebyggelsens utformning, dessa framgår i avsnitt 4.7.

Prickmarken föreslås kvarstå i stort sett som i detaljplanen från 2007, men med skillnaden att förslaget till detaljplan medger en något ökad byggrätt för komplementbyggnaderna. Huvudbyggnadens nockhöjd regleras till högst 9,0 meter i stället för våningsantal och komplementbyggnader får byggas med en nockhöjd till högst 4,0 meter.

Fornlämningar
Inom planområdet finns det inga fornlämningar registrerade i 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 belägen i ett centralt läge med Stora Torget på ett avstånd om ett par hundra meder med bland annat kommunhuset, mataffärer och bibliotek. Kisa vårdcentral är belägen cirka en kilometer norr om förskolan.

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 BBR, Boverkets Byggregler och HIN, lagen om enkelt avhjälpta hinder. Förskolans tillgänglighet prövas 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.

Föreslagna förändringar
Inga förändringar planeras till följd av detaljplaneläggningen.

Vegetation och biologisk mångfald
På fastigheten finns inga skyddsvärda naturvärden.

Föreslagna förändringar
Inga förändringar planeras till följd av detaljplaneläggningen.

4.3 Gator och trafik

Gatunät

Förutsättningar

Fastigheten Eken 8 angörs idag från Grönedegatan med smalare trottoarer på vardera sida om gatan. Hastigheten utanför fastigheten är begränsad till 40 km/h. Trafikmätningar genomförda våren 2025 visar att medelhastigheten för denna del är 29 km/h.

Föreslagna förändringar

Inga förändringar planeras till följd av detaljplaneläggningen.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

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

Föreslagna förändringar

Inga förändringar planeras till följd av detaljplaneläggningen.

Parkering

Förutsättningar

Parkering för hämtning och lämning av barn finns idag på fastigheten Eken 8. På fastighetens parkeringsyta ryms fyra till fem 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, längre upp på Grönedegatan. Parkeringsmöjligheter finns även på kommunala gator i närområdet.

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

Föreslagna förändringar

Inga förändringar planeras till följd av detaljplaneläggningen.

4.4 Störningar, hälsa och säkerhet

Radon

Radonmätningar har genomförts under sen höst 2025 och med de åtgärder som finns genom tidsstyrt ventilationssystem understigs referensnivåerna.

Föreslagna förändringar

Nya byggnader ska utföras radonsäkert, krav med anledning av befarad radonförekomst ställs i samband med bygglov.

Trafikbuller

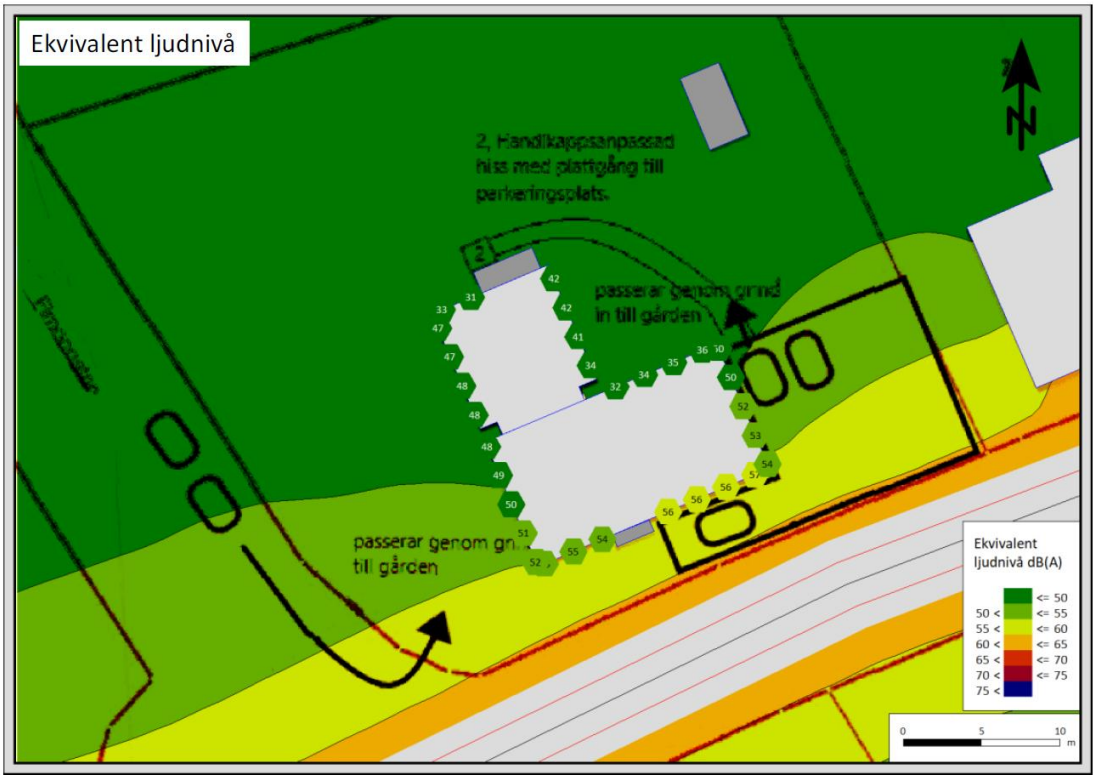
Från och med 1 juni 2015 gäller Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Ljudnivån vid en bostadsbyggnads fasad bör inte överstiga 60 dBA ekvivalent nivå. För en bostad om högst 35 kvadratmeter bör den ekvivalenta ljudnivån vid fasaden inte överskrida 65 dBA. Vid uteplats som anordnas 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. Riktvärden 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 den högsta ekvivalenta ljudnivån vid fasad beräknas vara 56 dBA, vilket understiger riktvärdet 60 dBA.

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



Figur 11. Beräkning av ekvivalenta ljudnivåer. Urklipp från bullerutredning (Miljöinvest AB, 2025).

Föreslagna förändringar

Inga förändringar planeras till följd av detaljplaneläggningen.

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.

På förskolan finns idag två barngrupper med cirka 15 barn per grupp. Förskolan bedriver verksamhet under vardagar 06:45-16:00 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. Efter klockan 16:00 går kvarvarande barn till Himlabackens andra lokaler på Sidensvansen 3. Under övriga tider på vardagar och under helger bedrivs ingen verksamhet. Under semestertider är beläggningen mindre och under vissa perioder bedrivs ingen verksamhet överhuvudtaget.

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 omgivningspåverkan bedöms vara låg föreslås en planbestämmelse som möjliggör uppförandet av ett plank mot en del av grannfastigheten i öst genom planbestämmelsen m_1. Den maximala höjden på planket är satt till 1,8 meter.

Markföroreningar
Inga kända markföroreningar förekommer.

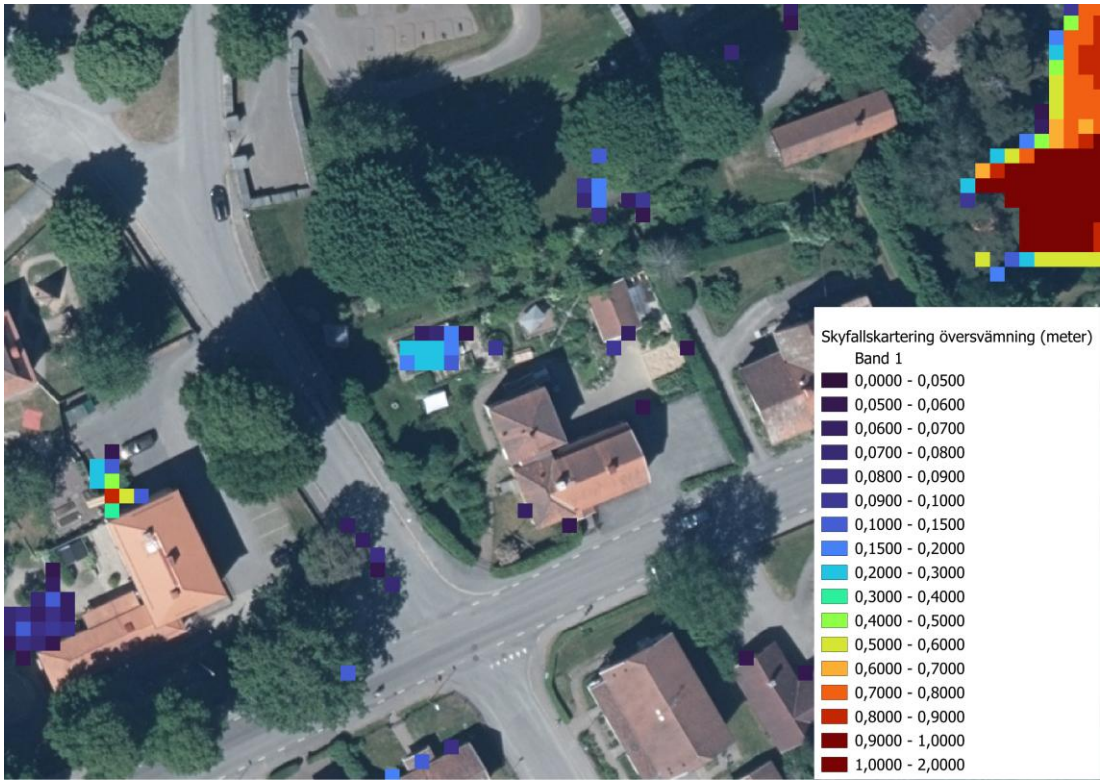
Föreslagna förändringar
Inga förändringar planeras till följd av detaljplaneläggningen.

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.

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 skyfall motsvarande ett hundraårsregn inte bedöms innebära några vidare konsekvenser för huvudbyggnaden. Den ena komplementbyggnaden som är ett växthus riskerar utifrån karteringen översvämmas. (Inviatech AB & Norconsult AB, 2022) Konsekvenserna av detta bedöms som små. Marken på aktuell plats är planterad med

gräs vilket gör att det finns en genomsläpplighet i marken. Vidare finns inga hinder för vattnets rörelser på tomten vilket gör att avrinningen är god. Utifrån detta bedöms riskerna för några allvarliga konsekvenser av ett skyfall motsvarande ett hundraårsregn som låga.



Figur 12. Växthuset på Eken 8 riskerar översvämmas vid ett skyfall motsvarande av ett hundraårsregn. (Inviatech 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 detaljplaneläggningen.

4.5 Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten
Fastigheten Eken 8 och dess bebyggelse är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Dagvatten
Fastigheten Eken 8 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 Eken 8 är ansluten till el- och optofibernätet.

4.6 Motiv till detaljplanens bestämmelser

Användning av allmän plats

Bestämmelse	*Motivering*
GATA – Gata	Bestämmelsen används eftersom det utfartsförbud som lagts mot Kyrkstigen/Fimongatan samt del av Grönedegatan endast kan regleras i gräns mot allmän plats.

Användning av kvartersmark

Bestämmelse	*Motivering*
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.

Stängsel, utfart och annan utgång

Bestämmelse	*Motivering*
- Utfartsförbud	Bestämmelsen införs då det är olämpligt att anordna utfart mot Kyrkstigen/Fimongatan mot bakgrund av höjdskillnaderna mellan tomt och gata samt närheten till korsningen mellan Kyrkstigen/Fimongatan och Grönedegatan. Utfartsförbudet framför huvudbyggnaden syftar till att backning inte sker direkt ut på gatan.

Höjd på byggnadsverk

Bestämmelse	*Motivering*
h_1 9,0 - Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.	Bestämmelsen införs för att befintlig byggnad ska vara planenlig och för att hänsyn ska tas till stadsbilden samt byggnadens och områdets kulturmiljövärden.
h_2 4,0 - Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.	Bestämmelsen införs för att befintliga komplementbyggnader ska vara planenliga.

Skydd av kulturvärden

Bestämmelse	*Motivering*

	Snickerier så som paneler, listverk, dörrar och fönster från uppförandetiden 1925 ska bevaras. Huvudbyggnadens tak ska vara av rött lertegel.
q_1 – Huvudbyggnadens exteriöra detaljer ska bevaras och underhållas i fråga om utformning, materialval och färgsättning. Byggnadens ornament får inte tas bort eller ändras. Gäller ej restaurering av byggnaden till sitt ursprungliga utseende.	Bestämmelsen införs för att byggnadens och bebyggelsemiljöns karaktär och kulturmiljövärden ska bevaras och att byggnaden ska kunna återställas till sitt ursprungliga utseende sett till bland annat fasadfärgens idag laserade uttryck.

Rivningsförbud

r_1 – Befintlig huvudbyggnad får inte rivas	Bestämmelsen införs för att byggnadens karaktär och kulturmiljövärden ska bevaras.

Utformning

Bestämmelse	*Motivering*
f_1 – Fasad ska utgöras av träpanel och ha samma färgsättning som huvudbyggnad. Gäller ej växthus	Bestämmelsen införs för att ny komplementbebyggelse ska harmonisera med huvudbyggnaden.
f_2 – Endast sadeltak, mansardtak och/eller valmat tak. Gäller ej mindre skärmtak	Bestämmelsen införs för att Grönedegatans karaktär ska bibehållas.
f_3 – Tak ska vara av röda tegelpannor. Gäller ej växthus	Bestämmelsen införs för att Grönedegatans karaktär ska bibehållas.

Skydd mot störningar

Bestämmelse	*Motivering*
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 en del av grannfastigheten i öster.

Genomförandetid

Bestämmelse	*Motivering*
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 Eken 8 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 Eken 8 bekostas av dess fastighetsägare.

El
E.ON Energidistribution AB är huvudman för elnätet.

Ledningsägaren ansvarar för dess utbyggnad, drift och underhåll fram till leveranspunkten för respektive fastighet. Nyanslutningar till Eken 8 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 Eken 8 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 Eken 8 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 planer

Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör detaljplan för Eken 8 från 2007 (akt_0513.P07/10) att gälla helt. Den delen av Ändring av stadsplan för Trasten, Eken m.fl. som är belägen inom planområdet upphävs men fortsätter gälla i övrigt, detsamma gäller för Detaljplan för Lönnen m.fl. Se figur 12 och 13.

Figur 13. Ungefärliga avgränsningsytor för befintliga, idag gällande planer markerat med röd, orange och gul färg. Blå linje utgör planområdet i denna detaljplan.

Figur 14. Ungefärliga områden där de ursprungliga planerna från 1983 och 1991 gäller fortsättningsvis och det ungefärliga område som denna detaljplan ersätter om ett beslut om antagande vinner laga kraft.

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 positiva samt vissa 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

Genomförandet av detaljplanen innebär inga fastighetsrättsliga konsekvenser.

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

Skyddsbestämmelser och rivningsförbud

Skyddsbestämmelser och rivningsförbud i detaljplaner kan innebära att sådan inskränkning i möjligheten att använda fastigheten på avsett sätt (”betydande skada”) ger fastighetsägaren rätt till ersättning. Med betydande skada menas en minskning av marknadsvärdet i storleksordningen 10–20 procent till följd av bestämmelserna. Detaljplanen medger en flexibel användning av fastigheten där pågående användning som förskola ges byggrätt. Kommunen gör därmed bedömningen att detaljplanen inte innebär en betydande skada och därmed inte ger rätt till ersättning.

Kombination enskild och allmän kvartersmark och inlösensregler

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 inlösensregler. 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 begräsning i att använda fastigheten för bostäder och centrum utöver den användning som pågår där idag. Kommunen bedömer därmed att risken för en inlösenssituation 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

Eftersom ett genomförande av detaljplanen innebär att byggnaden som har kulturmiljövärden skyddas på ett tydligare sätt bedöms detaljplanen vara positiv för stadsbilden då byggnaden ingår i en regionalt och lokalt värdefull kulturmiljö.

7 Medverkande

Planhandlingarna har upprättats av Oscar Holmgren, planarkitekt Kinda kommun.

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

Samhällsbyggnadsnämnden

Anna Lilliehjort	Oscar Holmgren
Plan- och myndighetschef	Planarkitekt

Referenser

Utredningar för detaljplanen

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

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

MiljöInvest AB (2025). *Bullerutredning – Förskola Eken 8 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.

Inviatech 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.*