



Samrådsredogörelse

Tillhörande detaljplan i Kisa

Sidensvansen 3



Planhandling
Upprättad: 2026-01-12

1 Inledning

Samrådet pågick under perioden 6 oktober 2025 – 27 oktober 2025.

Samråd har skett genom att berörda myndigheter och organisationer har remitterats och berörda sakägare har fått information om samrådet. Planhandlingarna har funnits tillgängliga för allmänheten på Kinda kommuns hemsida, i kommunhusets foajé och på Kisa bibliotek. Under samrådet inkom fem yttranden.

2 Inkomna yttranden

Under samrådstiden inkom yttranden från följande aktörer:

Trafikverket	2025-10-27
Länsstyrelsen	2025-10-21
Lantmäteriet	2025-10-10
Synpunktsförfattare 01 & 02	2025-10-27

3 Redogörelse av inkomna yttranden

I detta avsnitt presenteras de inkomna yttrandena i sin helhet tillsammans med kommunens kommentarer.

3.1 Yttranden av upplysningskaraktär och utan erinran

3.1.1 Trafikverket

Trafikverket har inga synpunkter.

3.2 Länsstyrelsen

Översiktsplan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen avser utifrån nu kända förhållanden inte pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Riksintressen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen inte påverkar förekommande riksintressen negativt.

Miljö kvalitetsnormer

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen inte försämrar möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna

Trafikbuller

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att bullernivåerna på Grönedegatan inte överskrider riktvärdena.

Översvämning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att risken för översvämning är låg.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen ser positivt på att planbestämmelser införs som syftar till att eventuella förändringar görs med hänsyn till kulturmiljöns värden.

Barnperspektiv

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att tillräcklig friyta kan uppnås.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Kommentar

Yttrandet föranleder inga ändringar av detaljplanen.

3.3 Lantmäteriet

Grundkarta

I grundkartan saknas fastighetsbeteckning för Sidensvansen 3. Lantmäteriet anser att det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan och förstå konsekvenserna för berörda fastigheter.

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

Lantmäteriet anser att det tydligare bör framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planarbetet.

Kombination enskild och allmän kvartersmark

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 sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, 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.

Lantmäteriet anser att kombinationen av allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs och utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.

Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Om kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med en kombination av enskild och allmän kvartersmark och bedömer att eventuella problem och risker med detta är små eller obefintliga, bör detta framgå i planbeskrivningen.

Kommentar

Grundkarta

Kommunen har uppdaterat plankartan för att fastighetsbeteckningen ska framgå på ett tydligt sätt.

Redovisning av hur befintliga planer påverkas

Kommunen har uppdaterat planbeskrivningen för att det tydligare ska framgå hur befintlig plan påverkas av detaljplanen.

Kombination enskild och allmän kvartersmark

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 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.

Yttrandet föranleder i övrigt inga ändringar av detaljplanen.

3.4 Synpunktsförfattare 01 och 02

Synpunktsförfattarna har inkommit med ett gemensamt yttrande där de ställer sig starkt negativa till planförslaget och yrkar att samhällsbyggnadsnämnden avslår detaljplanen i sin helhet:

Vi anser att planförslaget strider mot plan- och bygglagen (PBL) då de anser att detaljplanen medför en betydande olägenhet för deras fastighet och boendemiljö. Genom att planen möjliggör en permanent användning av fastigheten för förskoleändamål och tillåter en utökning av verksamheten utan tillfredsställande skyddsåtgärder anser vi att det innebär oacceptabla störningar i deras närmiljö.

Synpunktsförfattarna invänder sig mot planen på nedanstående punkter:

Formell brist och hänsyn ej tagen: Vilseledande underlag och utökning av förskoletomten

Avvikande/bristande underlag: Plankartan visar tydligt att planen tillåter en utökning av förskoletomten (Sidensvansen 3) i anslutning till befintlig bostadsbeyggelse. Denna kritiska ändring har felaktigt underhållits i planbeskrivningen, vilket gör samrådsunderlaget bristfälligt vilseledande som beslutsunderlag.

Hänsyn ej tagen till PBL 4 kap. 36 §: Genom att utöka förskoletomten mot vår fastighet, utan att åtgärda de därmed förknippade olägenheterna, brister kommunen att visa "skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts-, och fastighetsförhållanden".

Slutsats: Utökningen leder till en permanent och geografiskt större störningskälla i direkt anslutning till vår fastighet, vilket är oacceptabelt.

Betydande olägenhet från buller och ljudmiljö (aktivitetsbuller)

Befintliga störningar: Vi har under de senaste tio åren upplevt betydande och kontinuerliga störningar i form av höga ljudnivåer, skrik, barngråt och lek (så kallat aktivitetsbuller). Olägenheten är särskilt påtaglig på vår privata uteplats och vid vår pool, som ligger nära förskoletomten. Detta utgör en väsentlig inskränkning av vår rätt till en skyddsvärd boendemiljö, särskilt under sommarhalvåret.

Brist i utredning: Enbart en trafikbullerutredning har utförts. Denna adresserar inte källan till vår primära olägenhet, nämligen aktivitetsbuller från verksamheten. En separat bullerutredning avseende aktivitetsbuller är ett nödvändigt underlag för att planen ska kunna anses lämplig.

Slutsats: Planen kan inte godkännas då kommunen inte visat att de olägenheter som buller från verksamheten medför inte är betydande.

Betydande olägenhet från trafik, parkering och framkomlighet

Befintligt problem (Kungsgatan): Kungsgatan slutar i en återvändsgränd utanför vår fastighet (Sidensvansen 7). Gatan har redan utvecklats till en permanent personalparkering för förskolans verksamhet på grund av brist på parkeringsplatser i anslutning till fastigheten. Detta försämrar framkomligheten, skapar oordning och utgör en klar olägenhet i vår boendemiljö.

Slutsats: Planförslaget löser inte det befintliga parkeringsbehovet. En permanent detaljplan utan tillräckliga parkeringsbestämmelser medför en permanent betydande olägenhet anseende trafik och parkering. Vi begär att en omfattande trafikutredning görs för att bevisa att planen inte medför oacceptabla trafikolägenheter innan ett beslut om antagande fattas.

Ökad insyn och försämrad integritet

Den utökade verksamheten och tomtutbredningen (se punkt 1) leder till en permanent ökad och oacceptabel insyn mot vår privata tomt och bostad. Denna insyn utgör en påtaglig och betydande olägenhet för vår integritet och boendekvalitet.

Fastighetsvärde (bevis på betydande olägenhet)

De ovan beskrivna betydande olägenheterna (buller, insyn, trafik/parkering) utgör en påtaglig och permanent försämring av boendemiljön i området. Denna försämring riskerar dessutom att leda till en värdeminskning av vår fastighet Sidensvansen 7. En fastighetsvärdesänkning är ett tydligt ekonomiskt mått på att planen medför en betydande olägenhet för enskilt intresse.

Kommentar

Planområdet

Detaljplanprocessen består av flera skeden där samrådet är det första tillfället då allmänheten har möjlighet att lämna yttranden. Efter samrådet brukar detaljplaner revideras efter exempelvis inkomna yttranden. Därefter går detaljplanen ut på granskning och allmänheten har då möjlighet att lämna synpunkter igen. Efter eventuella justeringar kan detaljplanen antas av nämnden. Det är alltså först efter granskningen som detaljplanen blir ett underlag för nämnden i sitt beslut om antagande.

Detaljplanen är framtagen för fastigheten Sidensvansen 3. Tidigt under planprocessen förvärvade fastighetsägaren mark från grannfastigheten. Lantmäteriet har sedan i en förrättning överfört aktuell mark från Sidensvansen 9 till Sidensvansen 3.

Kommunen bedömde under framtagandet av samrådshandlingen att det är naturligt att även den nya delen av fastigheten, det vill säga hela Sidensvansen 3, ska ingå i planområdet.

För att det tydligare ska framgå har kommunen kompletterat planbeskrivningen med att mark tidigt under detaljplaneprocessen förvärvats och reglerats in i den fastighet som omfattas av förslaget till detaljplan.

Ljudmiljön

En bullerutredning som bedömer risk för bullerstörningar vid närliggande bostadshus har tagits fram som underlag till detaljplanen. Utredningen visar att risken för bullerstörningar från förskolan bedöms vara mycket liten. Risken för störningar kan minskas ytterligare genom uppförandet av exempelvis ett plank.

Kommunens samlade bedömning är att omgivningspåverkan är låg.

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 m_1 . Den maximala höjden på planket är satt till 1,8 meter.

Trafik- och parkeringssituation

Förskolepersonal hyr idag parkeringsplatser av Stiftelsen Kindahus mitt emot förskolan. På fastigheten finns cirka sex parkeringsplatser för bland annat hämtning och lämning av barn med bil. Detta bedöms vara tillräckligt för förskoleverksamheten och dess omfattning.

Parkering är tillåten längs de kommunala gatorna under 24 timmar om inget annat är angivet. Kommunen har ingen möjlighet att begränsa eller kontrollera vem eller vilka som får parkera var och i vilket syfte parkeringen sker. Kommunen har möjlighet att införa parkeringsförbud längs gator, men då gäller det alla.

Insyn

Insyn är något som man som boende inne i ett samhälle som Kisa får räkna med. I detaljplanen möjliggörs uppförandet av ett plank som kan minska insynen. Genom att plantera olika typer av växter kan man som fastighetsägare själv begränsa insynen från sina grannar.

Yttrandet föranleder i övrigt inga ändringar av detaljplanen.

4 Ändringar som gjorts i planhandlingar

Samrådet har föranlett att delar av planhandlingarna omarbetats utifrån vissa av de synpunkter som inkommit. Kommunen har också gjort vissa ytterligare ändringar av planförslaget.

4.1 Ändringar till följd av inkomna yttranden

I plankartan

- Plankartan har uppdaterats för att fastighetsbeteckningen ska framgå tydligt.
- Möjligheten att uppföra plank i fastighetsgräns har införts längs med vissa sträckor.

I planbeskrivningen

- Planbeskrivningen har uppdaterats för att det tydligare ska framgå hur befintlig plan påverkas av detaljplanen.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med en beskrivning av kombinationen av enskild och allmän kvartersmark och kommunens bedömning av vad detta innebär.

I undersökning om betydande miljöpåverkan

- Undersökningen om betydande miljöpåverkan har uppdaterats sett till vilket nollalternativ som undersökningen utgår ifrån. Nollalternativet ändras så att utgångspunkten inte är att förskoleverksamheten är en pågående verksamhet.

I utredningar

- En bullerutredning har tagits fram.

4.2 Ytterligare ändringar

I plankartan

- Grundkartan, planområdet och andra ytor har justerats till de nya fastighetsgränserna efter fastighetsregleringen där mark överförts från Sidensvansen 9 till Sidensvansen 3 i syd.
- Grundkartans redovisning av höjdkurvor har justerats för att följa det traditionella sättet där höjdkurvor inte visas där de korsar väg eller gång-/cykelbana.
- Prickmarken har rätats ut något.
- Planbestämmelsen f₃ - har justerats så att takpapp tillåts som takmaterial vilket gör befintlig bebyggelse planenlig. Regleringar av takets kulör har tagits bort.

I planbeskrivningen

- Kommunen har beskrivit under vilka tider som förskoleverksamheten bedrivs och hur parkeringsfrågan hanteras.

- Riktvärdena för trafikbuller under avsnitt 4.4 Störningar, hälsa och säkerhet har uppdaterats så att de stämmer överens med förordningen men formulerats om så att riktvärdena blir mer begripliga.
- Text om de komplementbyggnader som finns på fastigheten har lagts till.
- Motiven till planbestämmelserna har uppdaterats efter de ändringar som gjorts i plankartan.
- Högsta antal våningar som bedöms vara lämpligt på fastigheten har lagts till.

I undersökning om betydande miljöpåverkan

- Undersökningen har uppdaterats utefter vad bullerutredningen kom fram till.

5 Synpunkter som ej tillgodosetts

Synpunktförfattare 01 och 02:s begäran om att en trafikutredning ska tas fram har inte tillgodosetts.

6 Medverkande

Samrådsredogörelsen har upprättats av Oscar Holmgren, planarkitekt Kinda kommun.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Anna Lilliehjort
Plan- och myndighetschef

Oscar Holmgren
Planarkitekt