

# Planbeskrivning

Detaljplan för Dackehöjden 2 m.fl., Norrtullskolan, Eksjö  
Eksjö kommun, Jönköpings län



## **Planinformation**

Beteckning: XXX

Status: Antagande

Beslutstyp: Ny detaljplan

Påbörjad: 2024-05-30

Antagande:

Laga kraft:

Genomförandetid (månader): 15 år (180)

Diarienummer: Sbs 2023-504

Diarienummer kommunfullmäktige:

## Innehållsförteckning

Planinformation .....	2
Inledning .....	6
Vad är en detaljplan? .....	6
Planprocessen .....	6
Detaljplanens syfte .....	7
Syfte .....	7
Beskrivning av detaljplanen .....	8
Beskrivning av planområdet .....	8
Hela detaljplanen .....	9
Genomförandetid .....	9
Allmän plats .....	9
GATA .....	9
Huvudmannaskap .....	10
Kvartersmark .....	10
Bostäder (B) .....	10
Skola (S) .....	10
Parkering (P) .....	10
Tekniska anläggningar (E) .....	10
Egenskapsbestämmelser .....	11
Befintligt .....	13
Ärendeinformation .....	13
Motiv till detaljplanens regleringar .....	14
Motiv till reglering .....	14
Allmän plats .....	14
Kvartersmark .....	14
Planeringsförutsättningar .....	17
Fysisk miljö .....	17
Kommunala .....	18
Detaljplan .....	18
Översiktsplan .....	19
Tomtindelning .....	19
Riksintressen .....	20
Skyddade vattendrag - Emån .....	20
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken .....	20

Miljö kvalitetsnormer .....	21
Luft .....	21
Vatten .....	21
Buller .....	21
Miljö .....	22
Dagvatten .....	22
Hälsa och säkerhet .....	22
Omgivningsbuller .....	22
Risk för olyckor .....	23
Risk för översvämning .....	24
Risk för höga temperaturer .....	25
Markförorening .....	25
Geotekniska förhållanden .....	27
Radon .....	27
Kulturmiljö .....	28
Norrullskolan .....	28
Teknik .....	29
Trafik .....	29
Genomförandefrågor .....	30
Fastighetsrättsliga frågor .....	30
Förändrad fastighetsindelning .....	30
Rättigheter .....	30
Tekniska frågor .....	30
Tekniska åtgärder .....	30
Utbyggnad av allmän plats .....	31
Utbyggnad av vatten och avlopp .....	31
Ekonomiska frågor .....	31
Planekonomisk bedömning .....	31
Plankostnadsavtal .....	32
Drift av allmän plats .....	32
Drift vatten och avlopp .....	32
Organisatoriska frågor .....	32
Konsekvenser .....	33
Fastigheter och rättigheter .....	33
Gällande tomtindelning .....	33

Stadsbild .....	34
Miljö .....	35
Miljöbedömning .....	35
Dagvatten .....	35
Miljökvalitetsnormer .....	35
Vatten .....	35
Hälsa och säkerhet.....	35
Översvämning.....	35
Skyddsrum .....	36
Sociala .....	36
Barn .....	36
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken.....	37
Trafik.....	37
Motortrafik .....	37
Gång- och cykeltrafik .....	37
Planeringsunderlag .....	38
Kommunala .....	38
Utredningar.....	38
Barnkonsekvensanalys .....	38
Bullerutredning.....	38
Geoteknisk utredning .....	40
Markmiljöutredning .....	40
Medverkande tjänstepersoner .....	40

# Inledning

## Vad är en detaljplan?

En detaljplan är en juridiskt bindande handling som bestämmer vilken användning av mark och vatten som är tillåten. Syftet med detaljplaneprocessen är att pröva om ett område kan anses lämpligt för en viss typ av användning och utformning. Detaljplanen är bindande vid prövning av bygglov.

En detaljplan består av en plankarta med bestämmelser och en planbeskrivning. Plankartan är den handling som anger till exempel vad som ska vara allmän plats, kvartersmark (privat mark) och hur bebyggelsen ska regleras. Till varje detaljplan ska också en planbeskrivning finnas (detta dokument) som förklarar syftet med planen och på vilket sätt den ska genomföras. Avsikten är att alla som berörs av detaljplanen ska förstå vilka konsekvenserna blir när planen genomförs.

## Planprocessen

Planprocessen startar när exempelvis kommunen själv, en byggherre, exploatörer eller enskilda personer inkommer med en begäran om att få göra eller ändra en detaljplan. Samhällsbyggnadsnämnden ger uppdrag till planenheten att ta fram ett förslag till detaljplan.

En detaljplan kan tas fram med olika planförfaranden som väljs ut beroende på hur omfattande och betydande detaljplanens syfte är för allmänheten och miljön. Detaljplanen som följer handläggs med *utökat planförfarande* i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900), eftersom planen anses utgöra intresse för allmänheten.

Planförfarandet innebär att kommunen tar fram ett planförslag som sänds ut på samråd under tre veckors tid. Samrådets syfte är att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. Den som vill lämna synpunkter på förslaget kan alltså göra det under samrådsskedet. Efter samrådet sammanställs och kommenteras synpunkterna i en samrådsredogörelse. Planhandlingarna kan därefter komma att justeras.

Efter samrådet, och innan planen kan antas, ska planen vara tillgänglig för granskning under minst tre veckor. Granskningen innebär att myndigheter, sakägare och andra som berörs av planen ges möjlighet att ta del av det justerade planförslaget och återigen lämna synpunkter. Kommunen sammanställer sedan synpunkterna från granskningen i ett granskningsutlåtande. Utlåtandet skickas till de som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Planförslaget prövas slutligen för antagande av kommunfullmäktige, och vinner laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet har tillkännagetts – förutsatt att ingen under denna period har överklagat fullmäktiges beslut om antagande.



Figur 1: Illustration utökat planförfarande (Källa: Boverket).

# Detaljplanens syfte

## Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny skola samt möjliggöra byggnation av bostäder i befintlig skolbyggnad.



# Beskrivning av detaljplanen

Kapitlet beskrivning av detaljplanen redovisar detaljplanens huvuddrag samt de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning. Det är bra att ha plankartan nära till hands när man läser detta kapitel.

## Beskrivning av planområdet

I norra Eksjö ligger den cirka 14000 kvadratmeter stora fastigheten Dackehöjden 2 som används för skoländamål. Skolan som ligger här är F-6 skolan Norrtullskolan. På skolan går idag cirka 340 elever. Skolfastigheten är belägen i ett annars bostadsdominerande område och avgränsas av kommunala vägar åt varje väderstreck. Till skolan kommer barnen från alla håll och föräldrar kan lämna och hämta barnen i fastighetens norra, södra och västra sida.



*Figur 2: Kartbild med röd linje som illustrerar planområdet.*



## Hela detaljplanen

Norrtullskolan i Eksjö står inför förändring. Skolverksamheten är i behov av utökade lokaler och flera olika alternativ har övervägts, såväl om- och tillbyggnad som rivning och nybyggnad. Kommunstyrelsen i Eksjö kommun har beslutat den 7 februari 2023 att en ny skola ska byggas på annan plats inom fastigheten. Ny detaljplan ämnar planlägga fastigheten Dackehöjden 2 för skol- och bostadsändamål med utgångspunkt att möjliggöra för byggnation av ny skola och att återanvända delar av befintlig skola till bostäder. Planområdet är sedan tidigare planlagt för allmänt ändamål och tillåter användningen skola, men gällande detaljplans utformning är mycket begränsad och tillåter inte byggnation av ny skola i annat område än där skolan ligger idag. Av denna anledning tar kommunen fram en ny detaljplan.

Ny detaljplan har utformats i samarbete med exploatören Eksjö kommunfastigheter AB, där diverse projektskisser och idéer för utveckling av verksamheten varit vägledande. Markanvändningen i detaljplanen regleras i huvudsak till kvartersmark skola eller bostäder. Även kommunala gator, område för tekniska anläggningar och parkering planläggs. Inom skolområdet regleras yta avsedd för ny skolbyggnad i den sydvästra delen. Ny detaljplan tillåter skolbyggnad i upp till tre våningar. Delar av befintlig skolbyggnad planläggs i detaljplanen till kvartersmark bostäder och tillåter att befintlig skolbyggnad närmast Dackestigen byggs om till bostäder. Befintlig villafastighet i planområdet planläggs som både bostad och skola i syfte att möjliggöra för att fastigheten antingen varaktigt ska fortsätta vara en villafastighet eller att den i framtiden kan bli en del av skolans verksamhet som exempelvis skolgård.

## Genomförandetid

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Fastighetsägarna har under planens genomförandetid en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter att genomförandetiden har gått ut är byggrätten mer osäker eftersom planen då får ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas och utan särskild ekonomisk kompensation till fastighetsägarna om en byggrätt som inte är utnyttjad minskas. Om kommunen inte ändrar eller upphäver planen fortsätter den att gälla och ge byggrätt som tidigare.

Genomförandetiden är 15 år (180 månader) från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

## Allmän plats

En allmän plats är ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov. Kommunen ska i en detaljplan reglera vilka områden som ska vara allmän plats. En allmän plats får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för en enskild verksamhet och får till skillnad från kvartersmark inte stängas av för allmänheten. En allmän plats kan till exempel vara en gata, ett torg eller en park. Nedan framgår det vad som regleras till att vara allmän plats i detaljplanen.

## GATA

Användningen benämns på plankartan med versaler, GATA, och anges med ljusgrå färg. En gata är en allmän plats som är avsedd för både för fordonstrafik och gång och cykeltrafik. En gata avgrenas från huvudnätet och ingår i lokalnätet med lägre framkomlighet och ofta många utfarter. Här ingår utrymmen invid gatan, såsom diken eller utrymmen för belysning.

Den gata eller delar av gata som planläggs i detaljplanen är Dackestigen, Soldatvägen, Justeliusgatan och Lavettgatan.

## Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses den huvudman som ansvarar för iordningställandet samt drift och underhåll för allmän platsmark inom planområdet, vilket i denna detaljplan innefattar markområden för gata.

Huvudmannaskapet för detaljplanen är kommunalt, vilket innebär att Eksjö kommun ansvarar för drift och underhåll av den allmänna platsen.

## Kvartersmark

Med kvartersmark avses all mark inom ett planområde som inte ska utgöra allmän plats eller vattenområde. I en detaljplan ska det alltid framgå vilken användning som är tillåten inom kvartersmark. Användning av kvartersmark regleras i denna detaljplan till bostäder, skola, parkering och tekniska anläggningar.

## Bostäder (B)

Användningen Bostäder anges på plankartan med versalt B och gul färgläggning. Användningen används för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden ingår. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, lekplats och miljöhus för flerbostadshus.

## Skola (S)

Användningen Skola anges på plankartan med versalt S och röd färgläggning. Användningen Skola omfattar alla slags skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler. I användningen ingår till exempel förskola, fritidshem, grundskola, gymnasieskola, högskola, universitet och övrig vuxenutbildning. Även idrottshall, matsal, bibliotek, personalkontor, skolgård och parkering som hör till skolverksamheten ingår.

## Parkering (P)

Användningen Parkering anges på plankartan med versalt P och mörkgrå färgläggning. Användningen Parkering används för områden där parkering av olika typer av fordon utgör en självständig användning inom kvartersmark. Det kan till exempel vara markparkering, parkeringshus, större cykelparkeringar, garage eller källargarage. Användningen omfattar även de utrymmen som behövs för anläggningens skötsel och bruk och även verksamheter som är knutna till användningen. Det kan till exempel vara laddplatser, möjlighet att tvätta fordon eller liknande.

## Tekniska anläggningar (E)

Användningen Tekniska anläggningar anges på plankartan med versalt E och blå färg. Användningen Tekniska anläggningar används för områden för tekniskt ändamål och kan användas för för både offentliga och privata anläggningar. Användningen omfattar flera olika typer av tekniska anläggningar. Det handlar om anläggningar för produktion, distribution, omvandling eller hantering av elektricitet, tele-, TV- och radiosignaler, digital datatrafik samt värme, kyla, vatten, avlopp och avfall eller om annan teknisk anläggning.

## Egenskapsbestämmelser

### Begränsning av markens utnyttjande

Punktprickade områden (prickmark) anger markområden som inte får förses med byggnad. Prickad mark används generellt för att minska risken för, eller känslan av, privatisering av allmän plats genom att inte tillåta att byggnader får placeras i direkt anslutning till allmän plats. Prickmark gör det även möjligt att behålla en byggnadsfri zon mot gata, vilket gör gaturummet mer öppet och trafiksäkert.

Korsmarkerade områden (korsmark) anger markområden där mark inte får bebyggas med undantag för en viss typ av mindre byggnadsverk. På korsmark är det möjligt att bygga mindre komplementbyggnader så som förråd, cykelparkering med tak eller liknande.

### Höjd på byggnadsverk

Inom kvartersmark regleras hur hög en byggnad får vara. Två av höjsättningarna utgår från nollplanet eftersom marken är kuperad och det ger en tydlighet kring hur hög ny bebyggelse tillåts vara. Bestämmelsen betecknas på plankartan med antingen ett "h<sub>1</sub>" eller ett "h<sub>2</sub>" och anger att högsta tillåtna nockhöjd är 227 meter respektive 224 meter över angivet nollplan. Nockhöjd avser den högsta delen på byggnadens takkonstruktion, oavsett vilken typ av takkonstruktion som byggnaden har. Delar som tekniska anläggningar som sticker upp över taket som skorstenar, antenner, hisschakt, trapphus och dylikt räknas inte in. Nockhöjden 227 och 224 meter över angivet nollplan motsvarar ungefär en byggnadshöjd på 16-20 meter beroende på markens utformning.

I plankartan finns även en höjdbestämmelse som inte tar hänsyn till nollplanet och anges på plankartan med ett "h<sub>3</sub>". Denna bestämmelse reglerar befintlig villabebyggelse och anger en normal villahöjd i Eksjö på 8 meter för huvudbyggnad och 4,5 meter för komplementbyggnad oavsett höjdläge.

### Markreservat för allmännyttiga ändamål

Bestämmelsen om markreservat för underjordiska ledningar betecknas "u<sub>1</sub>" på plankartan och reglerar yta avsedd för underjordiska allmännyttiga ledningar på kvartersmark.

### Stängsel, utfart och annan utgång

En bestämmelse om utfartsförbud ritas in i plankartan med ett "j<sub>1</sub>" och anger att utfart inte får anordnas mot Stockholmsvägen. Bestämmelsen finns till för att säkerställa att nytt kvarter angörs på ett trafiksäkert sätt via befintliga vägar (Dackestigen och Lavettgatan).

### Utformning

En utformningsbestämmelse ritas in i plankartan med ett "f<sub>1</sub>" och anger att tillbyggnad ska utföras varsamt med hänsyn till byggnadens kulturvärden samt att tillbyggnad ska vara tidstypiskt utformad och spegla sin tid. Bestämmelsen reglerar att eventuell framtida tillbyggnader ska samspela med byggnadens kulturvärden samtidigt som att tillbyggnaden ska vara tidstypiskt och spegla sin tid. Tillbyggnad ska således både passa in med befintlig byggnad och samtidigt sticka ut med dess tidstypiska uttryck.

### Utförande

Enligt kommunens skyfallskartering finns stor risk för att höga flöden passerar den östra delen av planområdet och vidare söderut. När skyfallet når den östra delen av planområdet sprids vattnet ut på en större yta där vatten infiltrats i marken eller rinner vidare söderut bort från skolgården. Detta ger positiva

effekter till skolgården idag i form av att maxdjupet för det vatten som ansamlas på skolgården sällan blir så högt, vilket bör bevaras och förbättras med ny plan. Därmed regleras den östra delen av skolområdet bland annat med bestämmelser om hur mycket av ytan som fortsatt ska vara genomsläpplig.

Genomsläpplig innebär att ingrepp i marken, exempelvis beläggning, ska vara genomsläpplig för dagvatten. Typ av beläggning är inte reglerat, men som regel ska vatten inte ansamlas utan att kunna infiltreras eller rinna bort från fastigheten som ett resultat av markens beläggning.

I plankartan ritas även utförandebestämmelse "b<sub>3</sub>" ut i syfte att minska risken för att ny skolbyggnad påverkas av översvämning på grund av skyfall. Bestämmelsen innebär att lägsta nivå på färdigt golv regleras till 207,5 meter över nollplanet och betyder att färdigt golv hamnar som lägst cirka en meter högre än närliggande område där större flöden riskerar att passera vid ett skyfall. Bestämmelsen innebär exempelvis att marken måste höjas öster om befintlig idrottshall likt den slänt som finns i området så att ny byggnad hamnar på angiven lägsta höjd för färdigt golv.

## Utnyttjandegrad

Inom kvartersmark regleras hur mycket som får byggas inom ett område med bestämmelser om utnyttjandegrad, som på plankartan anges med "e". Bestämmelser om utnyttjandegrad reglerar exploateringsens största eller minsta omfattning och tydliggör bland annat för fastighetsägare hur mycket som får byggas på den egna fastigheten och på de kringliggande fastigheterna. I denna plan finns två bestämmelser om utnyttjandegrad. Bestämmelsen "e<sub>1</sub>" omfattar ny skola och reglerar att största byggnadsarea är 2800 m<sup>2</sup> inom användningsområdet. Bestämmelsen "e<sub>2</sub>" omfattar den befintliga villafastigheten och anger att största byggnadsarea är 250 m<sup>2</sup> per fastighet.

## Varsamhet

I detaljplanen finns bestämmelser om varsamhet inriktade. Dessa används för att reglera vilka karaktärsdrag och värden hos befintliga byggnader och bygglovspliktiga anläggningar som varsamheten speciellt ska inriktas på. Ändring av byggnader och bygglovspliktiga anläggningar ska alltid utföras varsamt så att hänsyn tas till byggnadens eller anläggningens karaktärsdrag. Byggnadernas och anläggningarnas tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden ska tas tillvara. Kraven gäller oavsett om det finns bestämmelser om detta i detaljplan eller inte. I en detaljplan kan kommunen precisera det generella kravet på varsamhet genom att ange bestämmelser om vilka karaktärsdrag och värden som varsamheten speciellt ska inriktas på.

I plankartan finns två bestämmelser om varsamhet som gäller den skolbyggnad närmast Dackestigen som ska bevaras samt befintlig idrottshall. Bestämmelsen "k<sub>1</sub>" anger att "byggnadens exteriör ska underhållas så att dess särart bevaras. Ändring av byggnaden får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Underhåll av exteriören skall ske med material och metoder lika ursprungliga. Vid ändring av exteriören skall ursprungligt utseende vara vägledande". Bestämmelsen "k<sub>2</sub>" anger att tak ska utgöras av enkupiga eller tvåkupiga röda takpannor.

## Villkor för startbesked

Detaljplanen utformas med bestämmelse om att villkor för startbesked inte får ges för lovpliktig åtgärd förrän avhjälpande av markförorening har kommit till stånd. Inom planområdet har föroreningar i halter över gällande riktvärden återfunnits som måste avlägsnas i samband med byggnation av ny skola och ombyggnation av befintlig skola till bostäder. Då det inte är möjligt att genomföra avhjälpande åtgärder innan detaljplanen kan antas, utformas planen med villkor som säkerställer att detta genomförs innan startbesked kan ges.

## Ändrad lovplikt

I denna plan anges bestämmelse om förhöjd marklovsplikt i syfte att säkerställa att ny utformning av skolgård tar hänsyn till skyfall och översvämningsrisk. Med förhöjd marklovsplikt får byggnadsnämnden möjlighet att kontrollera att planbestämmelser om genomsläpplighet följs. Byggnadsnämnden får även möjlighet att granska markåtgärder där marken ändras mindre än +/- 0,5 meter från ursprunglig marknivå i syfte att förhindra att risken för översvämningsytor skapas som kan innebära fara för barns hälsa och säkerhet.

## Befintligt

Inom skolområdet planeras delar av befintlig skolbyggnad, skolmodulen och fritidshemmet att rivas i samband med att ny skola byggs. Skolmodulen kommer att försvinna i samband med att ny skola bebyggs. När ny skola står färdig kommer de delar av befintlig skola som inte ska byggas om till bostäder att rivas. Fritidshuset kommer att försvinna någon gång under byggprojektet.



*Figur 3: Förtydligande om vilka byggnad som ska rivas i samband med exploatering.*

## Ärendeinformation

Den 7 februari 2023 beslutade kommunstyrelsen i Eksjö kommun att en ny skolbyggnad ska byggas för Norrtullskolan, och att nybyggnationen ska ske inom samma markområde där nuvarande skola finns. Den 4 april 2023 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att lämna positivt planbesked på inkommen ansökan från Eksjö kommunfastigheter AB samt ge samhällsbyggnadssektorn i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för Dackehöjden 2 som gör det möjligt för ny skola.

# Motiv till detaljplanens regleringar

## Motiv till reglering

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Nedan följer en lista på bestämmelser och deras motiv.

### Allmän plats

**GATA** - Motivet till denna reglering är att säkerställa den allmänna framkomligheten. I GATA inryms ett vägområde med utrymme för bland annat bilväg samt gång- och cykelväg.

### Kvartersmark

**Bostad (B)** - Motivet till användningsbestämmelsen Bostäder är att möjliggöra planens syfte.

**Skola (S)** - Motivet till användningsbestämmelsen Skola är att möjliggöra planens syfte.

**Parkering (P)** - Motivet till användningsbestämmelsen Parkering är att ge planstöd för bildandet av privat parkering som exempelvis kan användas av skolverksamheten eller som boendeparkering.

**Tekniska anläggningar (E)** - Motivet till användningsbestämmelsen Tekniska anläggningar är att säkra yta för allmännyttiga tekniska anläggningar.

### Egenskapsbestämmelser

**h1 (Högsta nockhöjd är 227 meter över angivet nollplan)** - Motivet till denna bestämmelse är att säkerställa en byggnadshöjd som motsvarar en rimlig höjd för ny skolbyggnad. Höjdsättningen är även satt för att minimera negativ påverkan på omgivningen och stadsbilden. Höjden utgår från nollplanet eftersom marken är ojämn och det ger en tydlighet kring hur hög ny bebyggelse tillåts vara.

**h2 (Högsta nockhöjd är 224 meter över angivet nollplan)** - Motivet till denna bestämmelse är att säkerställa att byggnadshöjden på befintlig byggnad och ny bebyggelse passar med varandra och inte skapar en negativ påverkan på närboende. Höjden motsvarar den byggnadshöjd som finns på platsen idag. Höjden utgår från nollplanet eftersom marken är ojämn och det ger en tydlighet kring hur hög ny bebyggelse tillåts vara.

**h3 (Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 8 meter och 4,5 meter för komplementbyggnad.**

**Bestämmelsen gäller endast för villabebyggelse)** - Motivet till denna bestämmelse är att tillgodose en nockhöjd på huvudbyggnad som är i linje med dagens standard av ett varaktigt boende. Höjden på komplementbyggnad är motiverad för att byggnaden ska kunna fylla sin funktion. Bestämmelserna gäller enbart villabebyggelse. Vid ett bostadsbyggande av annan boendeform än villabebyggelse prövas höjden i bygglovsskedet.

**u1 (Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar)** - Motivet till denna bestämmelse är att säkra område på kvartersmark med planstöd för allmännyttiga underjordiska ledningar.



**j1 (Utfart får inte anordnas mot Stockholmsvägen)** - Motivet till denna bestämmelse är att säkerställa att nytt kvarter angörs på ett trafiksäkert sätt genom att förbjuda att tillfarter/utfarter förläggs mot Stockholmsvägen.

**f1 (Tillbyggnad ska utföras varsamt med hänsyn till byggnadens kulturvärden. Tillbyggnad ska vara tidstypiskt utformad och spegla sin tid)** - Motivet till denna bestämmelse är att säkerställa varsamhet mot huvudbyggnaden och att tillbyggnad blir tidstypisk och speglar sin tid så att det går att se skillnaderna mellan tillbyggnad och originalbyggnad.

**b1 (Minst 80 % av marken ska vara genomsläpplig)** - Motivet till denna bestämmelse är att säkerställa att delar av kvarteretsmark möjliggör för naturlig infiltration av dagvatten. Detta för att avlasta övriga dagvattensystem samt säkerställa att det finns ytor för infiltration vid ett skyfall.

**b2 (Lägsta nivå för färdigt golv är +207,5 meter över nollplanet)** - Motivet till denna bestämmelse är att säkerställa att lägsta golvnivå hamnar på ett säkert höjdläge utan risk för översvämning vid skyfall.

**b3 (Marken ska vara genomsläpplig)** - Motivet till denna bestämmelse är att säkerställa att området möjliggör för naturlig infiltration av dagvatten. Detta för att avlasta övriga dagvattensystem samt säkerställa att det finns gått om ytor för infiltration vid ett skyfall.

**e1 (Största byggnadsarea är 2800 m<sup>2</sup> inom användningsområdet)** - Motivet till bestämmelsen största byggnadsarea är att begränsa hur stora byggnaderna får vara och hur mycket av markens yta som byggnaderna får uppta. Byggnadsarea är begränsad till att möjliggöra ny skola, idrottshall och någon enstaka komplementbyggnad för att säkerställa yteffektiv markanvändning till fördel för en större skolgårdsyta.

**e2 (Största byggnadsarea är 200 m<sup>2</sup> per huvudbyggnad och 250 m<sup>2</sup> per fastighet. Bestämmelsen gäller endast för villabebyggelse)** - Motivet till bestämmelsen är att befintlig bebyggelse inte ska bli planstridig samt att säkerställa en rimlig byggnadsarea per fastighet i förhållande till övriga villor i området. Bestämmelserna gäller enbart villabebyggelse. Vid ett bostadsbyggande av annan boendeform än villabebyggelse prövas höjden i bygglovsskedet.

**k1 (Byggnadens exteriör ska underhållas så att dess särart bevaras. Ändring av byggnaden får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Underhåll av exteriören skall ske med material och metoder lika ursprungliga. Vid ändring av exteriören skall ursprungligt utseende vara vägledande)** - Motivet till denna bestämmelse är att i plan förtydliga byggnadens värde, dess särart, att byggnaden inte får förvanskas och ge en indikation i vad fastighetsägaren behöver tänka på vid förvaltning och förändring av byggnaden.

**k2 (Tak ska utgöras av enkupiga eller tvåkupiga röda takpannor)** - Motivet till denna bestämmelse är att i plan förtydliga byggnadens värde, särart och kulturhistoria genom att reglera att taken fortsatt ska utgöras av enkupiga eller tvåkupiga röda takpannor.

**a1 (Marklov krävs även för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Marklov krävs även för alla markåtgärder som ökar risken för att vatten kan ansamlas på platsen vid ett skyfall)** - Motivet till denna bestämmelse är att ge kommunen större möjlighet att granska markåtgärder där marken ändras mindre än +/- 0,5 meter från ursprunglig marknivå. Detta i syfte att kontrollera att planbestämmelser om genomsläpplighet följs samt att säkerställa att ny utformning av skolgård tar hänsyn till skyfall och översvämningrisk och att skolgården utformas utan fara för barns hälsa och säkerhet. Kommunens underlag om skyfall och översvämning bör vara vägledande i framtida marklov.

**a2 (Startbesked får inte ges för lovpliktig åtgärd förrän avhjälpande av markförorening har kommit till stånd)** - Motivet till denna bestämmelse är att marken ska sanerats innan byggnation. Inom planområdet har föroreningar i halter över gällande riktvärden återfunnits. Det är inte möjligt att genomföra avhjälpande åtgärder innan detaljplanen kan antas. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att markföroreningar avhjälps så att markanvändningen bostäder och skola som möjliggörs i detaljplanen inte utgör en risk för människors hälsa. Med lovpliktig åtgärd menas bygglov, marklov och rivningslov.

**Prickmark (Marken får inte förses med byggnad)** - Det generella motivet till bestämmelse med prickmark är att det inte är lämpligt att förse marken med byggnad.

Motivet till prickmark närmast gata är för att behålla en byggnadsfri zon mot gata och allmän plats. Detta bidrar till ett öppet gaturum utan byggnader och säkerställer tillräckliga avstånd ur trafiksäkerhetsperspektiv.

**Korsmark (Marken får endast förses med komplementbyggnad)** - Motivet till korsmark är att begränsa markområden där mark inte får bebyggas med undantag för en viss typ av mindre byggnadsverk som sophus, förråd, cykelparkering med tak eller liknande.

# Planeringsförutsättningar

## Fysisk miljö

Norrtullskolan omfattar större delen av kvarteret Dackehöjden. Inom skolfastigheten finns utöver skolbyggnaden, även en friliggande idrotts hall, en friliggande skolmodul och en före detta villa som idag används som fritidshem. Skolfastigheten avgränsas mot väster av Justeliusgatan och mot norr av Dackestigen samt till delar mot öster av Stockholmsvägen. Direkt öster om skolbyggnaden flikar en bostadsfastighet in i skoltomten bebyggd med ett mindre enbostadshus från tidigt 1900-tal. Öster om skolan finns en fastighet med flerbostadshus från sent 1950-tal. Kvarterets södra del är bebyggt med några villor och mindre flerbostadshus från 1940-talet.

Skoltomten har flera olika marknivåer. Skolbyggnaden ligger på en höjd på skolgårdens nordvästra del. Denna del av skolgården ligger något högre än omgivande delar. Ytan är övervägande asfalterade, men med en mindre gräsbevuxen kulle med några träd och ett öppet lusthus. Slänter förbinder denna del med de östra respektive södra delarna av skolgården som ligger lägre. Den östra delen består av bollplaner med ytor av asfalt eller grus samt en gräsyta med olika lekredskap. Denna del av skolgården saknar helt träd eller buskar. På den lägre delen av skolgården söder om skolan finns några lekredskap. Skoltomten inhägnas mot öster och söder av högt gunnebostängsel.



*Figur 4: Vy över skolan.*



*Figur 5: Bild på den norra delen av skolan och den intilliggande villan.*

## Kommunala

### Detaljplan

Gällande detaljplan *Förslag till ändring av stadsbyggnadsplanen för kv:n Byggmästaren, Dackehöjden m.m. i Eksjö* vann laga kraft år 1957 och har nummer 26 i kommunens interna numreringsystem för detaljplaner. Detaljplanen tillåter markanvändningen allmänt ändamål i området mellan befintlig skola och idrottshall i den västra delen av fastigheten Dackehöjden 2. I planområdet nordöstra del regleras markanvändningen till friliggande bostäder. Övrig mark inom fastigheten Dackehöjden 2 regleras i detaljplanen med prickad mark och betyder att marken inte får bebyggas med byggnad.

Gällande detaljplan förhindrar idag en önskvärd utveckling av området. Bland annat kan en ny skolbyggnad inte placeras i det område som planeras. Det går heller inte går att omvandla gällande skolbyggnad till bostäder. Av denna anledning tar kommunen fram en ny detaljplan för området.

När en ny detaljplan vinner laga kraft ersätter den antingen hela eller delar av tidigare detaljplan beroende på plankartans omfattning. I detta fall ersätter ny detaljplan skolområdet och några utav de kommunala vägarna. För de intilliggande bostadsområdena, delar av Lavettgatan och Stockholmsvägen som inte omfattas av den nya detaljplanen gäller fortsatt detaljplan 26 fram tills denna ändras, ersätts eller upphävs av kommunen.



Förslag till ändring av stadsplanen för

## KV:N BYGGMÄSTAREN DACKEHÖJDEN M.M. I EKSJÖ

Uppgjort på stadsarkitektkontoret

i Eksjö i juni 1956

### STADSPLANEKARTA

Eksjö den 15 juni 1956

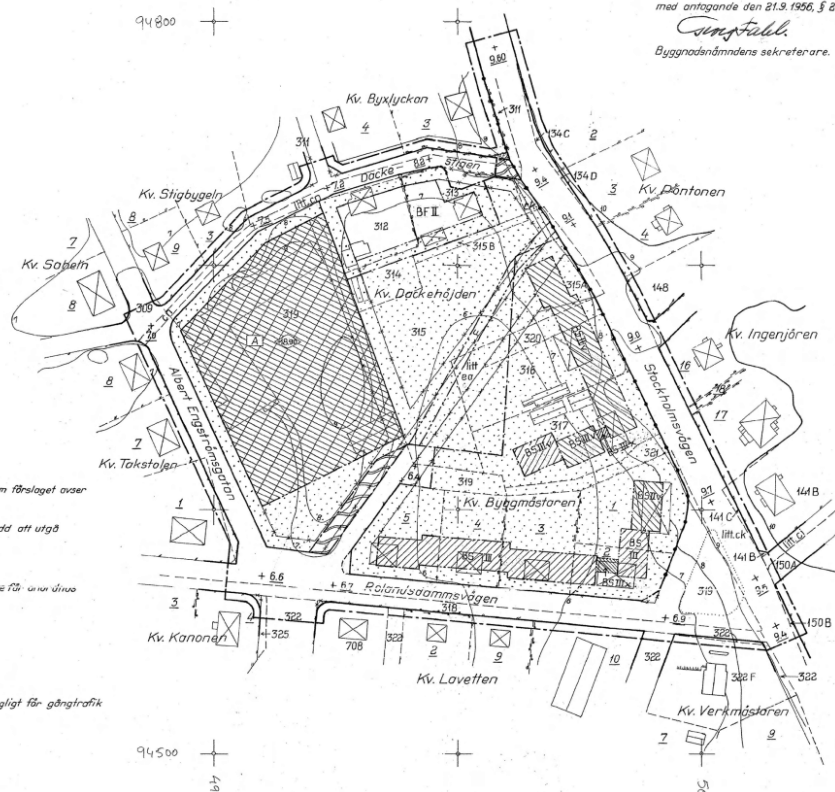
Willehelms  
Stadsarkitekt.

Reviderad den 29 augusti 1956.

Willehelms

#### Beteckningar:

- Linje belägen 3(fra) meter utanför det område som förslaget avser
- Gällande område- och bestämmelsegränser
- Gällande område- och bestämmelsegränser, avsedd att utgå
- Gatukvarter- och annan områdesgränser
- Bestämmelsegränser
- Gränser över vilken hårtor utgår från fastighet icke för användning
- Gata
- Allmän plats, parkering
- Område för allmänt ändamål
- Område för bostadsändamål, sammanbyggda hus
- Mark, som icke får bebodas
- Område, som i bottenvåning skall hållas tillgängligt för gångtrafik
- Område för underjordiska ledningar
- II III Antal våningar
- Gällande gatuhöjd, avsedd att bibehållas
- Förslagen gatuhöjd
- Byggnadshöjd i meter över stadens nollplan



Tillhör byggnadsnämndens beslut med antagande den 21.9.1956, § 28.

Willehelms  
Byggnadsnämndens sekreterare.

Figur 6: Bild på detaljplan nummer 26.

## Översiktsplan

I kommunens översiktsplan från 2022 uttrycks följande beskrivning och utveckling av Norrtullområdet: "Stadens norra delar rymmer flerbostadshus och villakvarter, där förtätning och effektivisering inom kvarter bör eftersträvas. I centrum av området ligger Norrtullskolan. Området är påtagligt omgivet av bostäder. Skolans funktion och välmående är av högsta vikt, och ska alltid ges företräde vid utveckling".

## Tomtindelning

Inom planområdet finns gällande tomtindelningsbestämmelser för kvarteret Stigbygelns väg som togs fram 28-10-1947 och därefter ändrades 27-07-1957 (akt 0686K-909). Tomtindelningsbestämmelserna berör området som planläggs som kvartersmark för ändamålen parkering och tekniska anläggningar på fastigheten Rolandsdamm 1:1.

En tomtindelning är en typ av äldre planinstrument som förr användes för att bestämma hur ett område skulle indelas i fastigheter. I samband med införandet av plan- och bygglagen (PBL) år 2011 ersattes tomtindelningar av fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplan. Tomtindelningar gäller idag som detaljplanebestämmelser och innebär att fastighetsbildning inte får ske i strid mot dem. En tomtindelning kan endast upphävas genom planläggning.

När ny detaljplan vinner laga kraft ersätter den de områden i tomtindelningsbestämmelserna som omfattas av ny detaljplan. I detta fall området som planläggs som kvartersmark för ändamålen parkering och tekniska anläggningar på fastigheten Rolandsdamm 1:1.



Figur 7: Bild från gällande tomtindelingsbestämmelser "Förslag till ändrad tomtindelning för kvarteret Stigbygeln i Eksjö stad".

## Riksintressen

### Skyddade vattendrag - Emån

Planområdet ligger inom riksintresseområdet för Emån, skyddad i miljöbalken 4 kap. 6 §. Skyddet innebär bland annat restriktioner som att vattenkraft samt vattenreglering eller vattenledning för kraftändamål får inte utföras i Emån med tillhörande käll- och biflöden. Det aktuella projektet bedöms inte påverka riksintresset.

## Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Enligt 3 kap. 1§ Miljöbalken ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områden är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Inom planområdet finns inga



av de särskilda markanvändningsintressen som tas upp i Miljöbalken. Det bedöms i detta fall vara en god avvägning att möjliggöra för ny skolbyggnad i ett redan befintligt skolområde samt en god avvägning att tillåta att delar av befintlig skolbyggnad byggs om till bostäder istället för rivning.

## Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt styrmedel som anger lägsta godtagbara miljö kvaliteten för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett visst geografiskt område som meddelats av Regeringen. Normerna reglerar inte vad som är tillåtet att släppa ut, utan den miljö kvaliteten som ska finnas eller uppnås.

Miljö kvalitetsnormerna syftar till att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. Enligt 5 kap. miljö balken ska miljö kvalitetsnormer iakttas vid planering och planläggning.

### Luft

Eksjö kommun ligger under miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet som presenterats i en rapport för kalenderår 2022, gjord av Jönköpings läns luftvårdsförbund 2023. Detaljplanens genomförande kommer inte bidra till att kommunen överskrider miljö kvalitetsnormerna för luft.

### Vatten

Miljö kvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att säkra Sveriges vattenkvalitet. En miljö kvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en så kallad vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå det som inom vattenförvaltning kallas god status.

En norm anger en lägstanivå. Vattenförekomsten får alltså inte påverkas av en verksamhet på så sätt att kvaliteten blir sämre än den status som anges i normen. Det är vattendelegationen vid Vattenmyndigheten i respektive distrikt som beslutar om miljö kvalitetsnormerna för en vattenförekomst. Genom normerna ställer delegationerna krav på ekologisk och kemisk kvalitet i ytvatten, och krav på kemisk kvalitet och vattentillgång för grundvatten.

Dagvatten från området avrinner via ledningsnät till recipienten Eksjöån (Torsjöån - Kvarnarpsån - Eksjöån). Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) är den ekologiska statusen för recipienten måttlig, på grund av övergödning, konnektivitetsförändringar, morfologiska förändringar och flödesförändringar. Den kemiska ytvattenstatusen uppnår ej god status, på grund av miljögifter. För vattendraget finns beslutade miljö kvalitetsnormer om att god ekologisk status ska uppnås till år 2027 och att god kemisk ytvattenstatus ska uppnås.

Dagvatten från området infiltreras också naturligt till grundvattenförekomsten Eksjö V som sträcker sig under stora delar av Eksjö stad. Eksjö V är en sand- och grusförekomst med goda eller utmärkta uttagsmöjligheter. Eksjö V uppnår idag både god kemisk status och god kvantitativ status.

### Buller

Eksjö kommun har färre än 100 000 invånare och berörs därför inte av miljö kvalitetsnormer för buller. Planområdet är påverkat av trafikbuller. Detta beskrivs under rubriken Omgivningsbuller.

# Miljö

## Dagvatten

Med befintlig höjdsättning i kvarteret finns en generell flödesriktning till den östra delen av skolgården och vidare söderut bort från fastigheten. Planområdet har idag en anslutningspunkt till det kommunala dagvattenledningsnätet. Anslutningspunkter finns i nordvästra och sydvästra delen av fastigheten. Skolområdet avvattnas idag till det kommunala ledningsnätet via rännstensbrunnar och ledningar inne på fastigheten.

# Hälsa och säkerhet

## Omgivningsbuller

### Bostäder

Vid planläggning av bostäder tillämpas Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) för bedömning om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i PBL 2 kap. 6 a § är uppfyllt. Förordningen innebär i klartext att trafikbuller (ljudet från kontakten mellan däck och körbana) inte får överstiga 60 dBA ekvivalent ljudnivå i det läge där byggrätt ges. Skulle det vara så att bullernivån är högre, så behöver planlösningen i respektive bostad fördelas så att minst hälften av bostadsrummen ligger mot en fasad där bullervärdet är lägre. Det ska inom planområdet kunna pekats ut minst en yta där en uteplats kan anordnas i ett läge där 70 dBA maximal samt 50 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids. Skulle det vara så att denna plats inte finns, så kan en plats accepteras där överskridandet sker högst fem gånger i timmen mellan 06:00 och 22:00.

Enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) 8 § ska, vid beräkning av bullervärden, även hänsyn till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen beaktas. Enligt Boverket finns ingen vägledning eller standardiserad metod. I regel görs en framskrivning av cirka 20 år.

Till detaljplanen har bullerberäkningarna utförts för ekvivalent och maximal ljudnivå baserat på prognostiserad trafik år 2040 då planerad exploatering är genomförd. Beräkningarna visar att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå 60 dBA klaras för samtliga fasader utan särskilda bullerskyddsåtgärder. Högsta beräknade ekvivalenta ljudnivå är 47 dBA som fasader mot väst och öst, mot Justeliusgatan samt Dackestigen beräknas få.

Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå, 50 dBA, och maximal ljudnivå, 70 dBA, avser ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad. Detta klaras på stora gemensamma ytan kring byggnaden. Riktvärdena för uteplats klaras även på privata balkonger/uteplatser vid samtliga fasader.

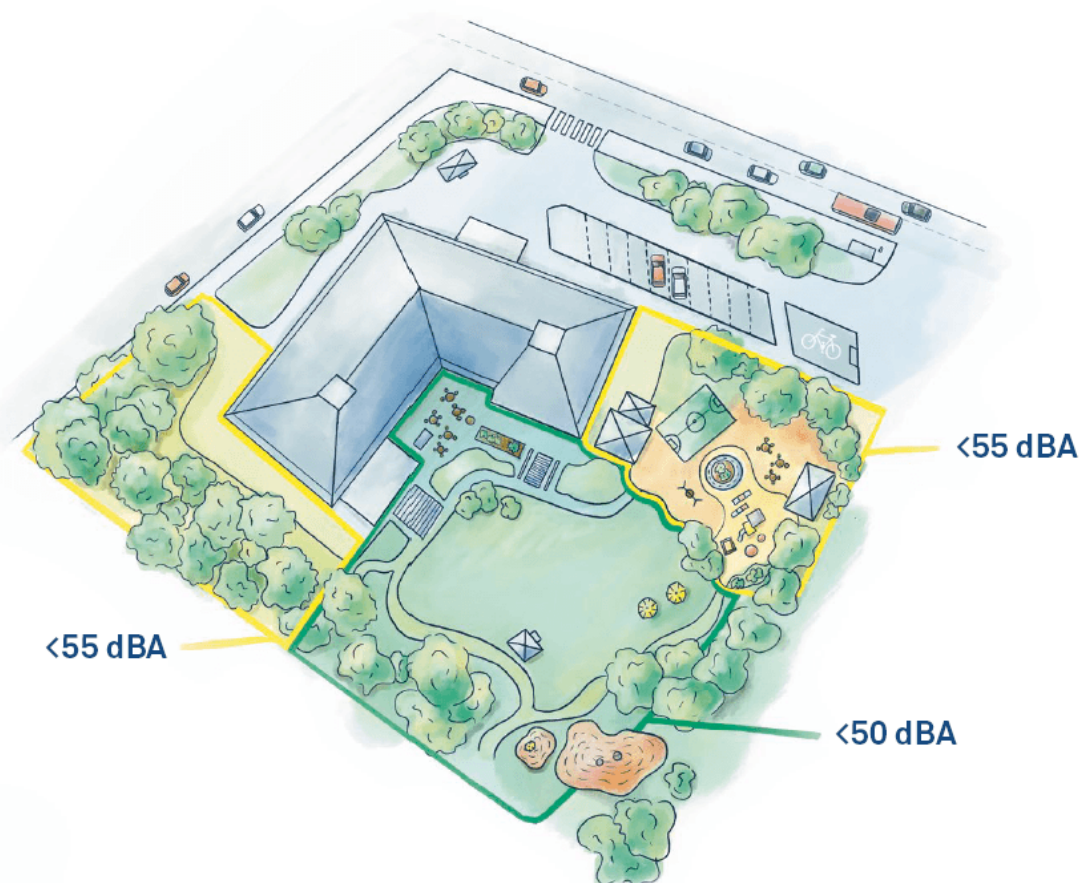
### Skolgård

Enligt Naturvårdsverkets riktvärden för buller från väg- och spårtrafik på skolgård är det önskvärt att den ekvivalenta ljudnivån på de delar av ny skol- och förskolegårdar som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet inte överskrider 50 dBA. För äldre skolgårdar är det önskvärt att delar avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet inte överstiger 55 dBA.

Ljudnivån 50 dBA bör alltid uppnås vid så stor del av varje skolas utevistelseyta som möjligt, det vill säga vid minst halva skolgårdens yta, såväl vid nyplanering som vid befintliga verksamheter. Riktvärdet bör så

långt möjligt även uppfyllas vid de delar av skolbyggnadens fasader som vetter mot ljudskyddad sida, normalt skolgård och utevistelseytor.

Till detaljplanen har bullerberäkningarna utförts för ekvivalent och maximal ljudnivå baserat på prognostiserad trafik år 2040 då planerad exploatering är genomförd. Beräkningarna visar att Naturvårdsverkets riktvärde för ny skolgård avsedd för lek, vila och pedagogisk verksamhet, ekvivalent ljudnivå 50 dBA, beräknas klaras inom mer än 50 % (cirka 90 %) av planerad skolgård utan särskilda bullerskyddsåtgärder. Ekvivalent ljudnivå 50-55 dBA som bör klaras för övriga ytor klaras inom resterande del av skolgården.



Figur 8: Exempel på hur skolgårdars ytor kan utformas och definieras avseende buller. Illustration från Naturvårdsverket.

## Risk för olyckor

Skolorområdet ligger i ett kvarter omringat av bilvägar. I området finns många barn i rörelse som ska ta sig till och från skolan. Eftersom området under en lång tid varit skolorråde har kommunen kunnat genomföra löpande åtgärder för att öka trafiksäkerheten. Exempelvis är Stockholmsvägen utformad med trafikljus för övergångsställe och hastighetsdisplay. I samband med ny detaljplan utreds även flera lösningar för att öka trafiksäkerheten.

En trafikmätning har genomförts på vägarna runt skolan under en skolvecka i slutet på 2023. Mätningen visar att biltrafikanter generellt håller hastigheten och visar aktsamhet i trafiken på de vägar som är närmast skolan. För Dackestigen, Justeliusgatan och Lavettgatan uppmättes hastighetsöverträdelsen till att vara 1%. För Stockholmsvägen mätes hastighetsöverträdelsen till att vara cirka 22%.

## Risk för översvämning

Eksjö kommun tillhandahåller en skyfallskartering för Eksjö tätort framtagen av WSP 2021 på uppdrag av Länsstyrelsen Jönköpings län. Skyfallskarteringen simulerar ett CDS-regn med åtta timmars varaktighet med klimatfaktorn 1,4 och delas upp i tre kartsikt – maximalt flöde, maximalt vattendjup och vattendjup efter åtta timmar. Enligt karteringen omfattas planområdet av en översvämningsrisk från ett 100-årsregn.

Vid extrem nederbörd rör sig större vattenmängder via Ingenjörsgatan över Stockholmsvägen ner till den lägre delen av skolgården och vidare söderut. I karteringen maximalt flöde redovisas hur de stora vattenmängderna sprids ut över den östra delen av skolgården som till viss del fördröjer vatten innan det rinner vidare söderut bort från planområdet. Enligt karteringen maximalt vattendjup är de generella vattenmängderna under denna tid i den östra delen av området maximalt mellan 0,1-0,3 meter, med undantag för tre lågpunkter där vattendjupet maximalt uppgår till 0,5-0,8 meter. I övriga delar av planområdet finns ett lågpunktsområde i väst där det maximala vattendjupet uppgår till 1-1,5 meter. Lågpunkten är en befintlig källarnedgång. Sett till den sista karteringen, vattendjup efter åtta timmar, beräknas allt vatten i den östra delen av planområdet ha infiltrerats i marken eller runnit bort från planområdet. Enligt karteringen är det enbart vatten i källarnedgången i planområdets västra del som finns kvar efter åtta timmar.

Utifrån skyfallskarteringen är det omöjligt att helt undvika att planområdet i någon utsträckning påverkas av ett skyfall. Däremot bedöms det finnas goda förutsättningar för att minimera översvämningsrisken till följd av skyfall samt minimera risken att skolans verksamhet påverkas negativt av skyfall. Skolområdet har flera olika marknivåer där det västra området ligger betydligt högre än det östra och hela området lutar åt söder. I den västra delen av skolområdet, som ligger på en höjd, rinner vattnet bort från området. Skyfallskarteringen visar att det i detta område enbart samlas vatten i lågpunkter så som i källarnedgången vid befintlig skola, vilket kan undvikas. Det är i detta område som byggrätt för ny skolbyggnad medges. Ny detaljplan säkerställer även höjdskillnaden genom att ange plushöjd för lägsta golvnivå på ny skolbyggnad. I planområdets östra del kan översvämning undvikas genom att skolgården fortsatt sluttar söderut som idag och att lågpunkter undviks. Ny detaljplan är därmed utformad med förhöjd marklovsplikt för att säkerställa att översvämningsrisken beaktas vid fysisk förändring av skolgården. Eftersom vatten från skyfall sprids ut över den östra delen av skolområdet blir det maximala vattendjupet med dagens förutsättningar generellt inte högre än 0,1-0,3 meter. Genom att minimera andelen hårdgjord yta och öka markens genomsläpplighet i detta område kan vatten infiltreras i marken i högre grad än vad det gör idag. Det bidrar till att det maximala vattendjupet kan minska samt att vatten i snabbare takt kan infiltreras och försvinna från skolgården. Av denna anledning ställer ny detaljplan krav på genomsläppligt.

Kommunen kan även genomföra åtgärder utanför planområdet i syfte att fördröja vatten från skyfall innan det når skolfastigheten. Det finns ett grönområde vid Ingenjörsgatan och Stockholmsvägen där en fördröjningsåtgärd skulle kunna fördröja vattenflödet uppströms och således minimera vattenflödet till skolfastigheten.



Figur 9: Bilder från kommunens skyfallskartering. Max flöde (vänster), Maxdjup (mitten) och Maxdjup efter 8 timmar (höger).

## Risk för höga temperaturer

Enligt kommunens yttemperaturkartering och värmeökartering för Eksjö tätort finns det viss risk för höga temperaturer inom planområdet. Detta beror sannolikt på att majoriteten av området består av öppna ytor av gräs och asfalt. Det finns dock goda förutsättningar för anpassningsåtgärder avseende höjda temperaturer. Bland annat kan utemiljön utformas med fler träd som genererar mer skugga i området.

## Markförorening

En översiktlig miljöteknisk markundersökning avseende jord, grundvatten och asfalt har genomförts av Ensucon AB 2024.

Inför markundersökning har en historisk inventering tagits fram för att utreda risk för förorening inom eller i direkt anslutning till området. Även EBH-stödets karta över potentiellt och konstaterade förorenade områden har använts.

Utifrån förundersökningen har det bedömts finnas en misstanke om föroreningar av främst tungmetaller, PCB:er och oljeföroreningar. Bedömningen har legat till grund för valet av analyser vid den miljötekniska markundersökningen av jord och grundvatten. Att det finns äldre asfalt lagd före mitten av 70-talet, så kallad tjärasfalt, har också undersökts då detta kan innehålla stenkoltjära, vilket i sin tur innehåller höga halter av PAH (polyaromatiska kolväten).

Resultatet från provtagningar visar att markföroreningar över känslig markanvändning (KM) påträffats i åtta utav 32 analyserade jordprover samt att tre av dessa även överskrider mindre känslig markanvändning (MKM). Påträffade markföroreningar är utspridda över undersökningsområdet och på olika djup. Det som påträffats är tungmetaller i form av bland annat bly, kobolt, kvicksilver, zink med mera. Flera av tungmetallerna påträffades i mark på icke-hårdgjorda ytor.

Eftersom föroreningar påträffades i ett område på skolan som idag används som sandlekplats beställdes en kompletterande analys av de översta jordlagren i detta område tillsammans med ytterligare analyser i övriga provpunkter i djupled. Inga ytterligare föroreningar påträffades högre upp i marken i sandlekplatsen. Därefter har ytterligare en kompletterande provtagning genomförts. Efter dessa kompletteringar har föroreningar kunnat begränsas i djupled och bredd samt kunnat härledas till att antingen vara lokalt förekommande eller vara kopplade till fyllnadsmaterialet inom området.

Resultaten från de analyserade proverna på asfalt visar att asfalten inte kan betraktas som tjärasfalt (fri från stenkoltjära). Grundvattnet inom området bedöms ha diverse PFAS-föreningar. Grundvattnet i området används inte som en dricksvattenresurs och därmed bedöms risken för skadliga effekter på människor som låg. Eftersom det planerade schaktdjupet inte förväntas underskrida grundvattenytan bedöms bortledning av grundvatten inte bli aktuellt under entreprenaden. Skulle detta bli aktuellt behövs samråd med tillsynsmyndigheten.

Ett genomförande av denna detaljplan innebär ett direkt avlägsnande av flera av föroreningarna då rivning av byggnader, nybyggnation av skola och ombyggnation av skolgård bidrar till schaktning och avlägsnande av massor. Det medför att de fördyrande kostnader som uppstår vid hantering av dessa föroreningar till stor del består av hantering av överskottsmassor, ifyllnad av nya massor och ett fåtal grävarbeten på skolgården som inte var planerade på förhand.

Då utförda undersökningar bygger på stickprovstagning kan det inte uteslutas att ytterligare föroreningshalter kan förekomma lokalt, trots att detta inte har identifierats. Generellt bedöms massorna i



området som rena och påträffade föroreningar har avgränsats och riskklassats (se den översiktliga miljötekniska markundersökningen). Nivån för känslig markanvändning (KM) ska underskridas för skola och bostäder.

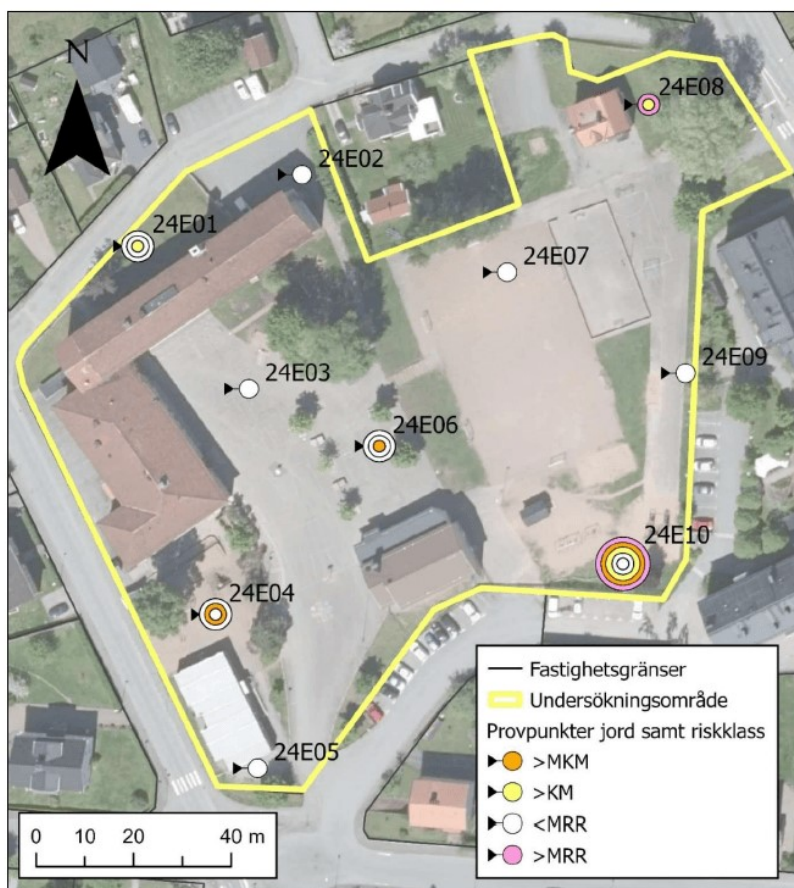
Summerat bedömer kommunen, utifrån den provtagning som genomförts och de efterbehandlingsåtgärder som behövs, att marken kan bli lämplig för det föreslagna ändamålet. De avhjälpningsåtgärder som behövs för att genomföra planen anses även vara realistiska och genomförbara.

Eftersom avhjälpandeåtgärder inte kan utföras innan detaljplanen antas utformas detaljplanen med villkor om att startbesked inte får ges förrän föroreningar avhjälpats enligt 4 kap. 14 § punkt 4 PBL.

## Övrig upplysning

I 10 kap. 11 § miljöbalken framgår att den som äger eller brukar en fastighet ska underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Att de ämnen och halter som påvisats inom fastigheten i samband med framtagande av denna detaljplan utgör skada eller olägenhet för människors hälsa där den ligger bedöms inte som sannolikt.

All hantering av förorenade massor är anmälningspliktig verksamhet. Enligt 28 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (SFS 1998:899) skall en anmälan om avhjälpande åtgärder lämnas in till och godkännas av tillsynsmyndigheten innan en eventuell sanering påbörjas.



Figur 10: Provpunkter för jord inklusive kompletterande analyser samt riskklassning enligt Naturvårdsverkets riktvärden. Inre ring motsvarar det mest ytliga analyserade provet, ytterst motsvarar djupaste analyserade jordlager. Kartbilden är framtagen av Ensucon AB.



## Geotekniska förhållanden

Geoteknik är läran om jords och bergs tekniska egenskaper samt hur man använder den kunskapen vid planering och byggande, inklusive tekniska lösningar och byggmetoder.

Utifrån kartmaterial från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) består jordartsförhållandena inom planområdet av isälvssediment, vilket är en vanlig jordart i Eksjö tätort. Enligt SGU:s jorddjupskarta, som ej redovisas, varierar jorddjupen till berg mellan 5 och 10 m.

Awer Geoteknik har under 2024 utfört geoteknisk undersökning i fält. Baserat på utförda undersökningar bedöms jordprofilen generellt bestå av fyllnadsmassor ovan naturligt lagrad sand och morän på berg. Fyllnadsmassornas mäktighet är cirka 0,5 – 3 meter och består av grus, sand, mulljord och silt. Fyllnadsmassorna innehåller generellt mer organiska jordarter mot ytan och silt mot djupet.

Naturligt lagrad jord består initialt av sand. Sanden är grusig och bitvis siltig mot djupet med förekommande siltskikt. Sandens mäktighet är cirka 0,5 – 6 meter. Under sanden vilar morän på berg. Moränen beskrivs som siltig, grusig samt sandig där mäktigheten varierar mellan cirka 0,5 – 5,5 meter. Mäktigaste sand och moränlagrena har påträffats i östra undersökningsområdet. Sandens relativa fasthet är medelhög till hög enligt utförda trycksonderingar.

I den sydöstra delen av skolgården (sandlekplatsen bakom idrottshallen) har ett cirka 0,5 – 1 meter lokalt torvlager påträffats vid 1,5 meters djup från markytan. Torvens relativa fasthet är låg enligt utförd trycksondering.

Bergöverytan har påträffats i en sonderingspunkt i norra undersökningsområdet, där bergöverytan vilar på ca 3,9 m djup från markytan vilket motsvarar nivån +204,9.

För en fullständig redovisning, se den framtagna marktekniska undersökningsrapport som finns som bilaga till planhandlingarna.

## Radon

SGU:s geofysiska urankarta, som ej redovisas, visar på normala till höga värden inom området. Urankartan baseras på en flygburen gammaspektrometrisk mätning och visar en generell bild av uranhaltens fördelning i jord och berg. I uranets sönderfallskedja återfinns radium som i sin tur sönderfaller till radon. Baserat på kartmaterial som finns tillgängliga går det inte att dra någon absolut slutsats om radonläget i området, då detta kan variera kraftigt mellan mätpunkter.

Radonmätning har utförts av Awer Geoteknik under juli 2024. Framtagna mätvärden från undersökningen tyder på markradonhalter inom normalriskintervallet enligt Boverkets rekommendationer för klassning av mark ur radonsynpunkt. Halterna kan vara högre vid annan årstid med lägre grundvattennivå eller efter dränering.

Eksjö kommuns rekommendation är att exploatören minst bygger radonsäkert i det planerade området. Enligt strålsäkerhetsförordningen bör inte radonhalten överstiga 200 Bq/m<sup>3</sup> i bostäder, skolor och allmänna lokaler som referensnivå i befintliga lokaler och som gränsvärde vid nyetablering av bostäder.

Radonsäker byggnation innebär att man dels bygger tätt mot mark men även att man förbereder för åtgärder exempelvis radonsug om mätning skulle visa på värden över referensnivå. Det är normalt sett enkla och relativt billiga åtgärder i byggskedet men svårare och dyrare om de behöver göras i efterhand.

# Kulturmiljö

## Norrtullskolan

Norrtullskolan utgör enligt kommunens byggnadsinventering ett högt allmänt bebyggelsevärde. Jönköpings läns museum har på uppdrag av Eksjö kommunfastigheter AB tagit fram en antikvarisk förundersökning (JLM DNR 2022-106) som underlag för beslut om en ny skola. I förundersökningen konstateras att Norrtullskolans skolbyggnad och idrottshall besitter tydliga kulturhistoriska och miljöskapande värden, men att dess värden bedöms inte vara så höga att byggnaderna kan betraktas som sådan särskilt kulturhistoriskt värdefull byggnad som anges i plan- och bygglagens (PBL) bestämmelser 8 kap. 13 §.

För att bevara byggnadernas karaktär och dess kulturhistoriska värden är det enligt förundersökningen önskvärt att byggnaderna förses med varsamhetsbestämmelser i detaljplan. Enligt bestämmelser i PBL 8 kap. 17 § ska ändring av en byggnad utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar tillvara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden. Enligt förundersökningen konstituerar följande karaktärsdrag Norrtullskolans kulturhistoriska värden:

### Skolbyggnadens exteriör

- Byggnadens tydliga anpassning till den ursprungliga terrängen.
- Byggnadens volym med tre sammankopplade byggnadskroppar, grupperade likt ett L.
- Byggnadens fasader av schatterat gult tegel i munkförband.
- Fönstersättningen med fönster placerade i rader längs våningsplanen. Enlufts-fönster utan spröjsning.
- Entréernas granitombfattningar och trappor.
- Stenreliefen ”Tre sagor” av skulptören Carl Elmberg.
- Yttertakets form och täckning av röda takpannor.
- Den slätputsade sockeln.

### Skolbyggnadens interiör

- Planlösningen med sidoförlagda korridorer mot norr och skolsalar mot söder.
- De förskjutna våningsplanen och halvtrapporna som är ett resultat av långtgående terränganpassning.
- Kalkstensgolven i korridorer och trapphus, ledare av smide.
- Fönsterbänkar av kalksten.

### Idrottshallen

- Byggnadens ursprungliga volym.

- Byggnadens fasader av schatterat gult tegel i munkförband.
- Fönstersättningen med fönster placerade i rad utmed den södra fasaden, enluftsfönster utan spröjsning.
- Yttertaketets form och täckning av röda takpannor.
- Den slätputsade sockeln.
- Invändiga trappor av kalksten med ledare av smide.

## Teknik

Inom planområdet finns fjärrvärmeledningar, VA-ledningar, el-ledningar och kommunala fiberledningar som förser skolan och övriga bostäder i området.

## Trafik

Planområdet omringas av fyra kommunala gator: Justeliusgatan, Lavettgatan, Dackestigen och Stockholmsvägen. Trafikmängden varierar mellan dessa gator. På Justeliusgatan, Lavettgatan och Dackestigen utgörs trafiken av boende längs vägen, personal till och från skolan samt hämtning och lämning av skolbarn. Trafikflödena är på dessa vägar som högst klockan 06.00-08.00 och klockan 14.00-16.00. Stockholmsvägen öster om planområdet är en större kommunal genomfartsväg som binder samman delar av norra Eksjö med centrum. Trafikflödena är ungefär tio gånger mer på denna väg och är mer jämnt fördelade under dygnet än de övriga gatorna. På Stockholmsvägen finns ett övergångsställe med trafikljus i höjd med Norrtullskolan som gör det tryggt för barn att ta sig över vägen.



*Figur 11: Vy från Justeliusgatan i riktning mot Norrtullskolan.*

# Genomförandefrågor

Beskrivningen av genomförandefrågorna ska ge svar på när och hur olika åtgärder ska göras, kostnader, kostnadsansvar och vem som ansvarar för att de blir utförda. Redovisningen visar att detaljplanen är genomförbar under genomförandetiden.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Förändrad fastighetsindelning

Vid ett genomförande av detaljplanen är det tänkt att det område som planläggs som kvartersmark bostäder och inte inrymmer en villafastighet ska avstyckas till en egen fastighet, avskild nuvarande Dackehöjden 2. Till det nya bostadsområdet finns en yta planlagd för parkering på andra sidan Dackestigen som antingen kan ingå i den nya fastigheten eller avstyckas till en egen fastighet, avskilt den kommunala fastigheten Rolandsdamm 1:1. Detaljplanen möjliggör även för utökning av fastighet Dackehöjden 2 i planområdets nordöstra hörn och i söder på mark som tidigare varit planlagd som allmän plats. Detta för att till skapa behövligt utrymme för den nya skolan inom skolfastigheten genom en förändrad fastighetsindelning. Den mark som avses ingå i Dackehöjden 2 ägs av Eksjö kommun (Rolandsdamm 1:1).

### Rättigheter

Inom planområdet finns bland annat följande rättigheter:

- Eksjö Energi AB har ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar.
- Eksjö Energi AB har ledningsrätt för el-ledningar (svagström).
- Eksjö Energi AB har ledningsrätt för Fiberledningar.

För en fullständig redovisning av rättigheter, se fastighetsförteckningen.

Till följd av planförslaget behöver ledningsrätt för VA-ledningar och el-ledningar (svagström) omprövas och ledningar förläggas till antingen avsatt område för underjordiska ledningar i ny detaljplan eller till allmän plats (gata). Flytt av ledningar och omprövning av ledningsrätt hanteras av ledningsägaren Eksjö Energi AB.

Eksjö Energi AB har meddelat i tidigt skede att det är möjligt att flytta VA-ledningar till det område där markreservat för underjordiska ledningar ritas in i plankartan. Eksjö Energi AB har även meddelat att befintliga el-ledningar kan flyttas tillfälligt inne på fastigheten i samband med exploatering och att ledningarna sedan byts ut och förläggs utanför fastigheten.

## Tekniska frågor

### Tekniska åtgärder

Detaljplanen innebär att VA-ledningar och el-ledningar behöver flyttas. VA-ledningar avses flyttas till utritat område avsatt för underjordiska ledningar. Eksjö Energi AB har meddelat att befintliga el-ledningar

kan flyttas tillfälligt inne på fastigheten i samband med exploatering och att ledningarna sedan byts ut och förläggs utanför fastigheten. Flytt av ledningar och omprövning av ledningsrätt hanteras av ledningsägaren Eksjö Energi AB.

I ett genomförande av planen väntas flera byggnader att rivas. De delar av befintlig skolbyggnad som inte ska byggas om till bostäder rivs och byggnaden i planområdets nordöstra hörn avses även det att rivas. Ny skola placeras i anslutning till befintlig idrottshall som kan komma att byggas om beroende på hur planen genomförs.

## **Utbyggnad av allmän plats**

Beroende på hur planen genomförs kan kommunala vägar byggas om. Eksjö kommun utreder om vägar kan byggas om för att öka trafiksäkerheten. Det innebär i så fall inga större fysiska förändringar, utan samtliga vägar kommer fortsatt att gå i samma sträckning som idag men att de framöver kan se annorlunda ut. Planförslaget innebär inte att några nya allmänna vägar kommer att bildas.

## **Utbyggnad av vatten och avlopp**

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. VA-huvudmannen är skyldig att förse samtliga fastigheter inom ett verksamhetsområde med vatten- och avloppsförsörjning om fastigheten har behov av detta.

Utbyggnad och drift av kommunalt vatten och avlopp åläggs Eksjö Energi AB. Anslutningsavgifter erläggs av fastighetsägaren till Eksjö Energi AB när förbindelsepunkt anvisas.

# **Ekonomiska frågor**

## **Planekonomisk bedömning**

Enligt 2 kap. 9 § BFS 2020:8 ska planbeskrivningen redovisa en ekonomisk bedömning över väsentliga delar av vad genomförandet av detaljplanen kan antas innebära för berörda parter. Även den kostnadsfördelning och det betalningsansvar som kan uppkomma för berörda parter ska redovisas. Genomförande av detaljplanen väntas innebära följande ekonomiska åtgärder och kostnadsansvar:

- Eksjö Energi AB ansvarar för iordningställande, drift och skötsel av kommunala allmänna gator.
- Eksjö Energi AB ansvarar för flytt av ledningar och omprövning av ledningsrätt inför eller i samband med exploatering.
- Brandvattenpost skall anordnas enligt Eksjö kommuns handlingsprogram för Operativa insatser, Delprogram till handlingsprogram enligt lagen om skydd mot olyckor (2016-03-23, Kf § 59). Alternativt sådan handlingsplan, föreskrift eller motsvarande som gäller vid tiden för byggnation. Enligt nu gällande handlingsprogram får avståndet mellan brandpost och angreppspunkt vara maximalt 75 meter. Placering av brandposter samt dimensionering på sådan avgörs i samråd med räddningstjänsten.
- Markägare eller exploitör ansvarar för avstyckning och fastighetsbildning. Lantmäteriet tar ut kostnader för dessa tjänster. Avtal tecknas mellan exploitören och Eksjö kommun inför sådana uppgörelser som berör kommunens fastighet Rolandsdamm 1:1.

- Utbyggnad och drift av teknisk infrastruktur åläggs Eksjö Energi AB som vid tiden är huvudman i samband med sådan förfrågan. Anslutningsavgifter erläggs av fastighetsägaren till Eksjö Energi AB när förbindelsepunkt anvisas. Eksjö Energi AB tar ut avgift för anslutningar vid varje tidpunkt enligt den vid tiden gällande taxan.
- Exploatören ansvarar för att kontakta Eksjö Energi AB angående anslutning av teknisk infrastruktur, fiber, fjärrvärme etcetera.
- Markägare eller exploatör står för genomförandet av kvartersmark, det vill säga bekostar och genomför byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark.
- Markägare eller exploatör ansvarar för att skicka in anmälan för åtgärder i förorenade områden till kommunens tillsynsmyndighet. Markägare eller exploatör bekostar avhjälpandeåtgärder inklusive övriga åtgärder relaterade till detta.
- Exploatören eller den som avser vidta en åtgärd är skyldig att ansöka om bygglov och tillhörande moment inom byggprocessen.

### **Plankostnadsavtal**

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan Eksjö kommun och ägaren till fastigheten Eksjö kommunfastigheter AB, som också initierat planprocessen. Exploatören ersätter kommunen för nedlagt arbete, utredningar och övriga kostnader som uppkommer i samband med planarbetet.

### **Drift av allmän plats**

Eksjö kommun, genom Eksjö Energi AB, ansvarar för utbyggnad och skötsel av allmän plats.

### **Drift vatten och avlopp**

Eksjö Energi AB ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av kommunala ledningar i området. Befintliga och kommande fastighetsägare ansvarar för drift och underhåll av vatten- och avloppsledningar från anslutningspunkten.

## **Organisatoriska frågor**

Samhällsbyggnadssektorn ansvarar för att ta fram en ny detaljplan och Eksjö kommunfastigheter AB ansvarar för att bygga en ny skola. Processen med att bygga en ny skola startar först när detaljplanen vunnit laga kraft. Ny skola väntas preliminärt stå färdig 2027. Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång som en följd av oförutsedda händelser. Tidplanen förutsätter att detaljplanen vinner laga kraft utan att överklagas.



# Konsekvenser

## Fastigheter och rättigheter

Planförslaget innebär att nuvarande fastighet Dackehöjden 2 och Rolandsdamm 1:1 kan komma att styckas av till flera fastigheter för bostads- och parkeringsändamål. Planförslaget innebär även att delar av fastigheten Rolandsdamm 1:1 kan komma att överföras till Dackehöjden 2 genom köp och fastighetsreglering. Även ledningsrätter påverkas av planförslaget. Befintlig ledningsrätt för vatten och avlopp samt ledningsrätt för el-ledningar (svagström) behöver omprövas och ledningar flyttas till områden med planstöd för underjordiska ledningar, till allmän plats (gata) eller andra områden utanför planområdet.

## Gällande tomtindelning

När en ny detaljplan vinner laga kraft ersätter den gällande tomtindelning i området. I detta fall ersätter ny detaljplan delar av tomtindelningsbestämmelser för kvarteret Stigbygeln från 1957 (akt 0686K-909). Det innebär att delar av fastigheten Rolandsdamm 1:1 som, när denna detaljplan tas fram, omfattas av dessa tomtindelningsbestämmelser i stället kan genomföra en annan fastighetsindelning i enlighet med ny detaljplan. För övriga delar av tomtindelningsbestämmelsen som inte ersätts av denna detaljplan är tomtindelningsbestämmelserna fortsatt gällande och belastar bland annat fastigheterna Stigbygeln 7, 9 och 11.



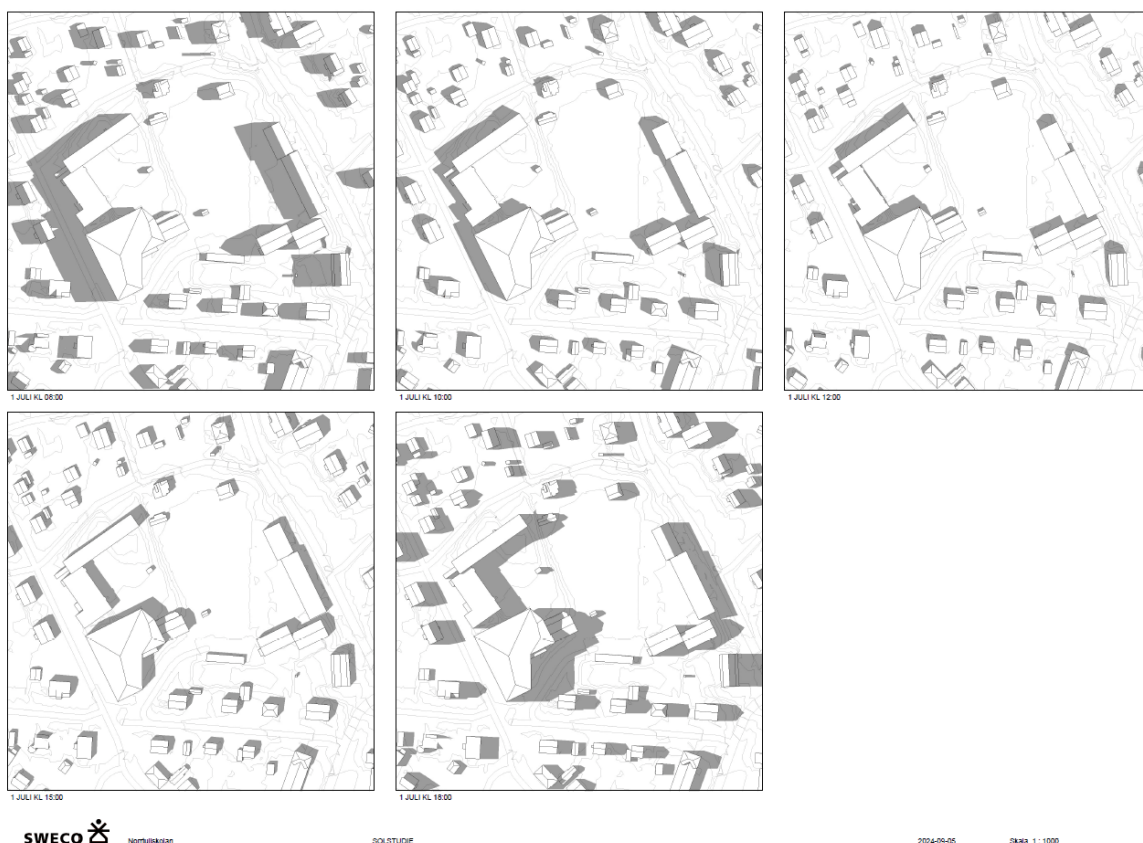
Figur 12: Illustration. Skrafferad röd yta av gällande tomtindelningsbestämmelse upphävs i samband med att ny detaljplan vinner laga kraft.

## Stadsbild

Ny detaljplan möjliggör för byggnation av en ny skola, vilket kommer att innebära förändringar i stadsbilden. När befintlig skolbyggnad byggs om till bostäder kommer den nordvästra delen av kvarteret att förvandlas till bostadsområde. Det innebär bland annat att delar av det som idag är skolgård kommer att bli privat utemiljö för de boende. Fler kommer också att kunna bo i kvarteret jämfört med tidigare, vilket skapar mer liv och rörelse i området även när skolan är stängd.

När ny skolbyggnad byggs upp i kvarterets sydvästra hörn kommer det att ge andra möjligheter och visuella uttryck till kvarteret. Entréer, varumottagning, cykelparkeringar med mera kommer att flyttas och det i sin tur kommer skapa andra rörelsemönster i jämförelse med idag. Mycket kommer dock att vara sig likt. Det kommer exempelvis vara möjligt att ta sig till och från skolan på samma sätt som idag.

Grannfastigheterna bedöms inte påverkas negativt av planförslaget i någon större grad. En ökad trafik kommer att ske till området när fler bostäder tillkommer men denna väntas inte blir särskilt stor. Vad gäller ny skolbyggnad väntas denna mestadels påverka boende runtomkring rent visuellt. Skuggbilden i Eksjö stäcker sig i nordöstlig till nordvästlig riktning och innebär att majoriteten av den skugga som ny byggnad skapar främst kommer att skugga skolområdet och Justeliusgatan.



Figur 13: Solstudie från arkitektbolag Sweco Sverige.

# Miljö

## Miljöbedömning

När en kommun upprättar eller ändrar en detaljplan ska enligt 6 kap. 11 § miljöbalken en *undersökning* göras, om genomförandet av planen kan antas få en betydande miljöpåverkan (plan- och bygglagen 4 kap. 34 §). En undersökning som anger de huvudsakliga förutsättningar för planarbetet, har gjorts i tidigt skede för att avgöra om detaljplanen ska miljöbedömas. Planförslaget har inte bedömts medföra någon betydande miljöpåverkan, och en miljökonsekvensbeskrivning har i sin tur inte gjorts. Undersökningen finns i sin helhet som en bilaga till planförslaget.

## Dagvatten

Ett genomförande av planförslaget medför att fler byggnader byggs i kvarteret och att mer takvatten bildas, vilket har en inverkan på mängden dagvatten som måste hanteras. Vad gäller skolgården ställer ny detaljplan högre krav på genomsläpplighet i områden dit mycket utav dagvattnet rinner till och infiltreras naturligt i marken. På totalen förväntas den lokala hanteringen av dagvatten kunna bli bättre med planförslaget. Dagvattenätet är dock dimensionerat för att klara av förväntad exploatering.

## Miljö kvalitetsnormer

### Vatten

Skolverksamheten förväntas inte ge upphov till föroreningar i berörda recipienter. I planområdet kan man dra nytta av grönskans och isälvs sedimentets goda renings- och infiltrationsförmåga.

## Hälsa och säkerhet

### Översvämning

Planförslaget möjliggör för att skolbyggnad och bostäder kan placeras utan risk för översvämning. Vid ett skyfall rinner mycket vatten genom planområdets östra del som är avsatt för skolgård och är en del av skolans verksamhet. Vid ett skyfall kommer därför delar av skolgården att översvämmas och vid denna tidpunkt påverka hur mycket fria det går att leka på. Den generella maximala vattennivån på skolgårdens östra del vid ett skyfall är enligt kommunens skyfallskartering 0,1-0,3 meter som antingen infiltreras eller rinner bort från fastigheten inom åtta timmar.

Det har inte gått att utforma detaljplanen så att översvämning vid ett skyfall helt kan undvikas, men det finns flera bestämmelser i planen som kan begränsa påverkan och höja beredskapen. Skolbyggnader placeras på den högsta delen av kvarteret och regleras med en lägsta golvhöjd som medför att byggnader hamnar minst en meter högre än kvarterets östra del. Den östra delen av kvarteret planläggs med högre krav på genomsläpplighet, vilket gör det möjligt för ökad infiltration i detta område. Utifrån skyfallskarteringen rinner mycket av vattnet idag igenom den östra delen av skolgården och vidare söderut. Det är därför viktigt att marklutning fortsatt sker söderut och att lågpunkter i detta område undviks. Ny detaljplan är därmed utformad med förhöjd marklovsplikt för att säkerställa att byggnadsnämnden har möjlighet att kontrollera att den östra skolgården utformas med hänsyn till rådande översvämningens risk till följd av skyfall.

Plankartan ger dock möjlighet för komplementbyggnader att förläggas i den östra delen av skolgården och som påverkas i händelse av ett skyfall. Det bedöms av kommunen ändå vara rimligt att möjliggöra för komplementbyggnader i detta område. Vanligt förekommande komplementbyggnader på en skolgård kan vara lekstugor och pergola, vilket är exempel på komplementbyggnader som kan tillåtas att översvämmas vid händelse av skyfall. För att undvika att komplementbyggnader förhindrar flödet i den "rinnväg" som går i skolgårdens östra del tillåts inte komplementbyggnader i den södra delen, det vill säga där korsmark övergår till prickmark.

Det finns även yta utanför planområdet uppströms mellan Ingenjörsgatan och Stockholmsvägen där fördröjningsåtgärder vid behov skulle kunna minska översvämningspåverkan på skolgården. Området är planlagt som allmän plats (park) och ägs av kommunen vilket gör det möjligt för kommunen att redan idag kunna upprätta fördröjningsåtgärder på platsen.

## **Skyddsrum**

Ny detaljplan har utformats så att befintliga skyddsrum i området kan bevaras. Skyddsrummen håller god standard och behövs i området. Eksjö kommun har, via Eksjö kommunfastigheter AB (exploatören), fått rekommendationer från myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) att undvika att ett skyddsrum ägs av flera fastighetsägare. Plankartan har av denna anledning utformats så att båda befintliga skyddsrum hamnar inom kvartersmark för bostäder, då skyddsrummen sitter ihop med befintlig skolbyggnad som ska bevaras. Ett skyddsrum är inte enbart till för de som bor i den fastighet som skyddsrummet ingår i, utan är vid händelse av krig en allmän plats som vem som helst får ta skydd inom. Det innebär att vem som helst kan söka skydd i vilket skyddsrum som helst. Så även om befintliga skyddsrum inte hamnar anslutning till ny skolbyggnad och inom ny skolfastighet så är dess funktion densamma och barn som går på skolan kommer ha samma möjlighet att använda skyddsrummen vid händelse av krig.

Det är också möjligt att vid behov upprätta nya skyddsrum i området. Exempelvis inom kvartersmark för skola.

## **Sociala**

### **Barn**

Detaljplanen möjliggör byggnader som ska användas av barn och berör därför barn på ett direkt sätt. Detaljplanen bidrar till att barnkonventionen följs genom att den utformas efter konventionens huvudprinciper och artiklar. De huvudprinciper som berörs speciellt är artikel tre: "Barnets bästa ska komma i främsta rummet vid alla beslut som rör barn", samt artikel sex: "Alla barn har rätt till liv, överlevnad och utveckling". Därtill berörs speciellt artiklarna 28: "Varje barn har rätt till utbildning", 29: "Skolan ska hjälpa barnet att utvecklas och lära sig om mänskliga rättigheter" samt 31: "Varje barn har rätt till lek, vila och fritid."

Genomförande av planen bedöms medföra positiva konsekvenser för barn, eftersom nya ändamålsenliga lokaler för skola kan byggas samtidigt som ny variationsrik skolgård kan utformas som passar in med ny skolbyggnad. Byggnation av nya lokaler skapar förutsättningar för barnets utveckling och lärande.

Detaljplanen möjliggör även för att ny skola kan placeras i befintligt skolområde och undvika att skolan behöver placeras någon annanstans i Eksjö. Det bidrar till en utveckling för hela norra Eksjö och säkerställer att en skola i norra Eksjö finns tillgänglig i närhet till hemmet och att långa resor till och från

skolan kan undvikas. Förutsättningar ges för att barn fortsatt kan ta sig till och från skolan på egen hand, vilket är positivt.

En annan konsekvens av detaljplanen är andelen friyta riskerar att minska något i jämförelse med idag. Som friyta räknas de ytor där barnen kan leka och röra sig, där ytor för bil och cykelparkering inte ingår. Det är kommunen som bedömer vad som anses som tillräcklig friyta för lek och utevistelse, där den slutgiltiga avvägningen görs i bygglovet. På en fungerande gård kan en variationsrik yta med plats för växtlighet och rörelse skapas samtidigt som slitaget inte blir för stort. En fungerande gård bör enligt Boverket ha en friyta om cirka 30 kvm per barn och vara minst 3000 kvadratmeter. Detaljplanen möjliggör för en friyta på cirka 25 kvm per barn, vilket enligt kommunen anses vara tillräckligt. Kommunen har som målsättning att skapa en mer variationsriktad och attraktiv skolgårdsmiljö som väger upp för den eventuella minskning av friyta som planförslaget kan innebära.

## **Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken**

Kommunen gör bedömningen att markområdet planläggs till att användas för det ändamål som är mest lämpat på platsen. Det påverkar heller inga av de särskilda markanvändningsintressen som tas upp i Miljöbalken. Marken används idag för skolverksamhet vilket fortsatt bedöms vara lämpligt. Behovet av skolplatser i området är stort och möjlighet finns att ordna en ny skola med bättre lokaler, skolgård och angöring än idag. Det finns behov av mötesplatser efter skoltid i norra Eksjö liksom idrottshall som kan användas av kultur- och fritidsverksamhet. Att inte använda marken för detta ändamål skulle innebära en negativ påverkan på boendemiljön i norra Eksjö.

## **Trafik**

### **Motortrafik**

Eftersom detaljplanen gör det möjligt för en större skola och att befintlig skola kan omvandlas till bostäder kommer trafiken i området att öka. Trafikökningen väntas inte blir särskilt mycket större än idag. I samband med att ny skola byggs kan trafiksituationen ses över i sin helhet, vilket öppnar upp möjligheten för kommunen att göra andra typer av åtgärder som ökar trafiksäkerheten på vägarna runt skolan.

### **Gång- och cykeltrafik**

När ny skolbyggnad byggs på annan plats blir det möjligt att se över gång- och cykeltrafiken och identifiera åtgärder som gör det säkrare att gå och cykla till och från skolan.

# Planeringsunderlag

## Kommunala

- Detaljplan: *Förslag till ändring av stadsbyggnadsplanen för kv:n Byggmästaren, Dackebjorden m.m. i Eksjö* (nr 26) – laga kraft år 1957.
- Detaljplan: *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av västra distriktet i Eksjö stad* (nr 11) – laga kraft år 1946.
- Detaljplan: *Förslag till ändring av stadsplanen för kv:n Sporren, Stigbygeln m.m. i Eksjö* (nr 23) – laga kraft år 1956.
- Översiktsplan för Eksjö kommun 2040 – antagen 2022-12-15.
- Tomtindelningsbestämmelse: *Förslag till ändrad tomtindelning för kvarteret Stigbygeln i Eksjö stad* - akt 0686K-909- fastställd 1957-07-27.
- Grundkarta till detaljplanen är framtagen av kommunens mät- och exploateringsenhet. Plankartan uppdaterades senast 2024-05-16. Inför granskningskedet har grundkartan granskats och bedöms fortfarande vara aktuell utan behov av uppdatering.

## Utredningar

### Barnkonsekvensanalys

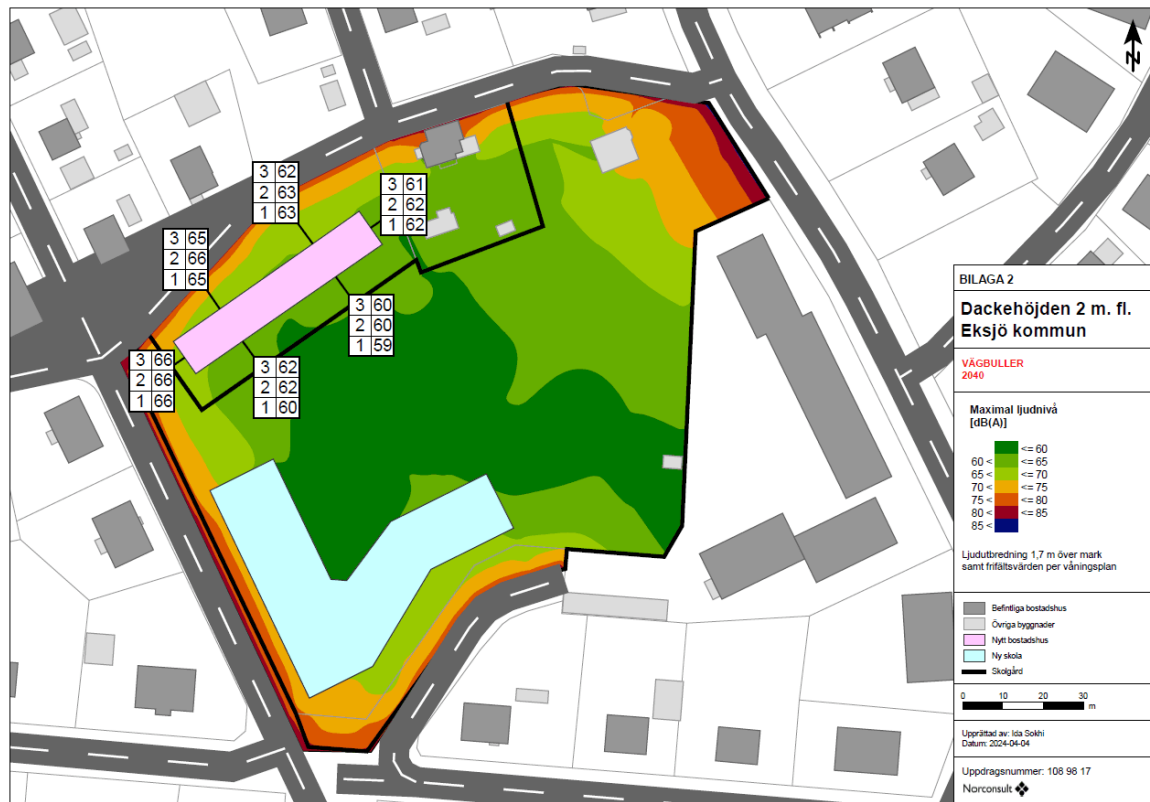
Till detaljplanen har en barnkonsekvensanalys tagits fram. Barnkonsekvensanalysen riktar sig främst åt de frågor som berör detaljplan och den fysiska miljön i området. Analysen har tagits fram med hjälp av workshops med elever och informationstillfälle med rektor, lärare och fritidspedagoger. Barnkonsekvensanalysen finns som bilaga till detaljplanen.

### Bullerutredning

Till detaljplanen har en trafikbullerutredning tagits fram av Norconsult Sverige AB. Utredningen finns som bilaga till detaljplanen. Bullerberäkningarna har utförts för ekvivalent och maximal ljudnivå baserat på prognostiserad trafik år 2040 då planerad exploatering är genomförd. Bullerberäkningar visar att samtliga bullervärden klaras för bostad (fasad och uteplats) samt att bullervärden för skolgård klaras i mer än 50% av skolgårdsytan (cirka 90%).



Figur 14: Ekvivalent ljudnivå. Hämtad från bullerutredningen.



Figur 15: Maximal ljudnivå. Hämtad från bullerutredningen.



## **Geoteknisk utredning**

Till projektet har geoteknisk utredning tagits fram av Awer Geoteknik (Awer Sverige AB) 2024-08-30 på uppdrag av exploatören Eksjöbostäder AB. Geotekniska undersökningen är uppdelad i två dokument - ett PM och en MUR. I dessa finns markundersökningar berörande bland annat markstabilitet, hydrologi och radon.

## **Markmiljöutredning**

Ensucon AB har på uppdrag av Awer Sverige AB utfört en översiktlig miljöteknisk markundersökning inom delar av fastigheten Dackehöjden 2 i centrala Eksjö avseende jord, grundvatten och asfalt. Syftet med undersökningen är att bedöma förutsättningarna och lämplighet för planerad markanvändning. I samband med planläggning måste föroreningsituationen på fastigheten kartläggas och utvärderas mot planerad markanvändning, som antas motsvara känslig markanvändning (KM).

I den miljötekniska markundersökningen finns provresultat, analyser och en samlad bedömning med rekommendationer.

## **Medverkande tjänstepersoner**

Planhandlingarna har tagits fram av planarkitekt Felix Mårtensson. Övriga inblandade är:

- Malin Larsson, plan- och byggchef
- Ingvar Lundquist, mät- och exploateringschef
- Mikael Wärnbring, samhällsbyggnadschef
- Lucia Botero Fridholm, stadsarkitekt
- Magnus Hagelberg, bygglovshandläggare