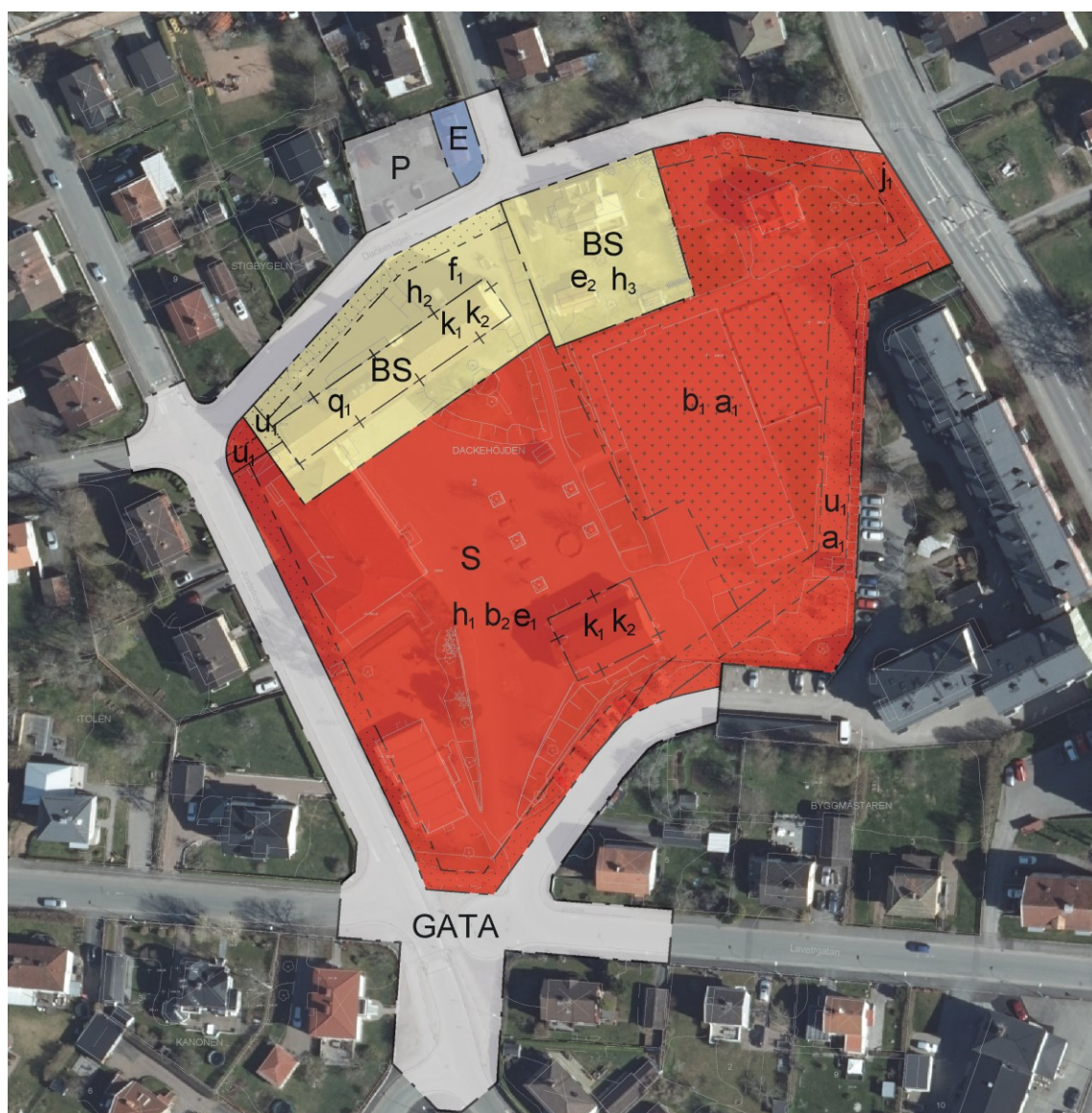


# Planbeskrivning

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



## **Planinformation**

Beteckning: XXX

Status: Samråd

Beslutstyp: Ny detaljplan

Påbörjad: 2024-05-30

Antagande:

Laga kraft:

Genomförandetid (månader): 15 år (180)

Diarienummer: Sbs 2023-504

Diarienummer kommunfullmäktige: XXX

## 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 .....	18
Riksintressen .....	19
Skyddade vattendrag - Emån .....	19
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken .....	19
Miljökvalitetsnormer .....	19

Luft.....	19
Vatten.....	19
Buller.....	20
Miljö.....	20
Dagvatten.....	20
Hälsa och säkerhet.....	20
Omgivningsbuller.....	20
Risk för olyckor.....	22
Risk för översvämning.....	22
Risk för höga temperaturer.....	23
Geotekniska förhållanden.....	23
Kulturmiljö.....	23
Norr tullskolan.....	23
Teknik.....	24
Trafik.....	25
Genomförande frågor.....	26
Fastighetsrättsliga frågor.....	26
Förändrad fastighetsindelning.....	26
Rättigheter.....	26
Tekniska frågor.....	26
Tekniska åtgärder.....	26
Utbyggnad av allmän plats.....	27
Utbyggnad av vatten och avlopp.....	27
Ekonomiska frågor.....	27
Planekonomisk bedömning.....	27
Plankostnadsavtal.....	28
Drift av allmän plats.....	28
Drift vatten och avlopp.....	28
Organisatoriska frågor.....	28
Konsekvenser.....	29
Fastigheter och rättigheter.....	29
Stadsbild.....	29
Miljö.....	29
Miljöbedömning.....	29
Dagvatten.....	29

Miljö kvalitetsnormer .....	30
Vatten .....	30
Hälsa och säkerhet .....	30
Översvämning .....	30
Sociala .....	30
Barn .....	30
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken .....	31
Trafik .....	31
Motortrafik .....	31
Gång- och cykeltrafik .....	31
Planeringsunderlag .....	32
Kommunala .....	32
Utredningar .....	32
Barnkonsekvensanalys .....	32
Bullerutredning .....	32
Medverkande tjänstepersoner .....	34

# 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 och 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 nämndens 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 14 000 kvadratmeter stora fastigheten Dackehöjden 2 som används för skoländamål. Skolan som ligger här är en F-6 skola och heter 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

Norrullskolan 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 dock 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 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 avgränsas 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 innefattar i denna detaljplan 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 och skola.

## 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 byggnadsverk. 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 16-17 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.

### 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.

### Skydd av kulturvärden

Inom angivet område där befintlig skolbyggnad finns ritas ett "q<sub>1</sub>" in i plankartan och tydliggör att befintlig skolbyggnad närmast Dackestigen, som inte ska rivras för ny skola, är särskilt värdefull enligt PBL 8 kap 13 § och får inte förvanskas.

### 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 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 tillbyggnad 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 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 översvämmas 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 exploaterings 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>1</sub>" anger att tak ska utgöras av enkupiga eller tvåkupiga röda takpannor.

## 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 skolverksamheten.

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

### Egenskapsbestämmelser

**h<sub>1</sub> (Högsta nockhöjd är 227 meter över angivet nollplan)** - Motivet till denna bestämmelse är att säkerställa att byggnadshöjden på ny bebyggelse passar med omgivningen och stadsbilden. Höjden utgår från nollplanet eftersom marken är ojämn och det ger en tydlighet kring hur hög ny bebyggelse tillåts vara.

**h<sub>2</sub> (Högsta nockhöjd är 224 meter över angivet nollplan)** - Motivet till denna bestämmelse är att säkerställa att byggnadshöjden på ny bebyggelse passar med omgivningen och som inte skapar en negativ påverkan på närboende. Höjden utgår från nollplanet eftersom marken är ojämn och det ger en tydlighet kring hur hög ny bebyggelse tillåts vara.

**h<sub>3</sub> (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.

**u<sub>1</sub> (Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar)** - Motivet till denna bestämmelse är att säkra område på kvartersmark för allmännyttiga underjordiska ledningar.

**q<sub>1</sub> (Byggnaden är särskilt värdefull enligt PBL 8 kap 13 § och får inte förvanskas)** - Motivet till denna bestämmelse är att i plan förtydliga byggnadens värde enligt PBL 8 kap 13 §.

**j<sub>1</sub> (Utfart får inte anordnas mot Stockholmsvägen)** - Motivet till denna bestämmelse är att säkerställa att nytt kvarters angörs på ett trafiksäkert sätt genom att förbjuda att tillfarter/utfarter förläggs mot Stockholmsvägen.

**f<sub>1</sub> (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.

**b<sub>1</sub> (Minst 80 % av marken ska vara genomsläpplig)** - Motivet till denna bestämmelse är att säkerställa att delar av kvartersmark 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.

**b<sub>2</sub> (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.

**b<sub>3</sub> (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.

**e<sub>1</sub> (Största byggnadsarea är 2800 m<sup>2</sup> inom användningsområdet)** - Motivet till bestämmelse 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.

**e<sub>2</sub> (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 bestämmelse 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.

**k<sub>1</sub> (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 och att byggnaden inte får förvanskas samt ge en indikation i vad fastighetsägaren behöver tänka på vid förvaltning och förändring av byggnaden.

**k<sub>2</sub> (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.

**a<sub>1</sub> (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.

**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 idrottshall, 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.*



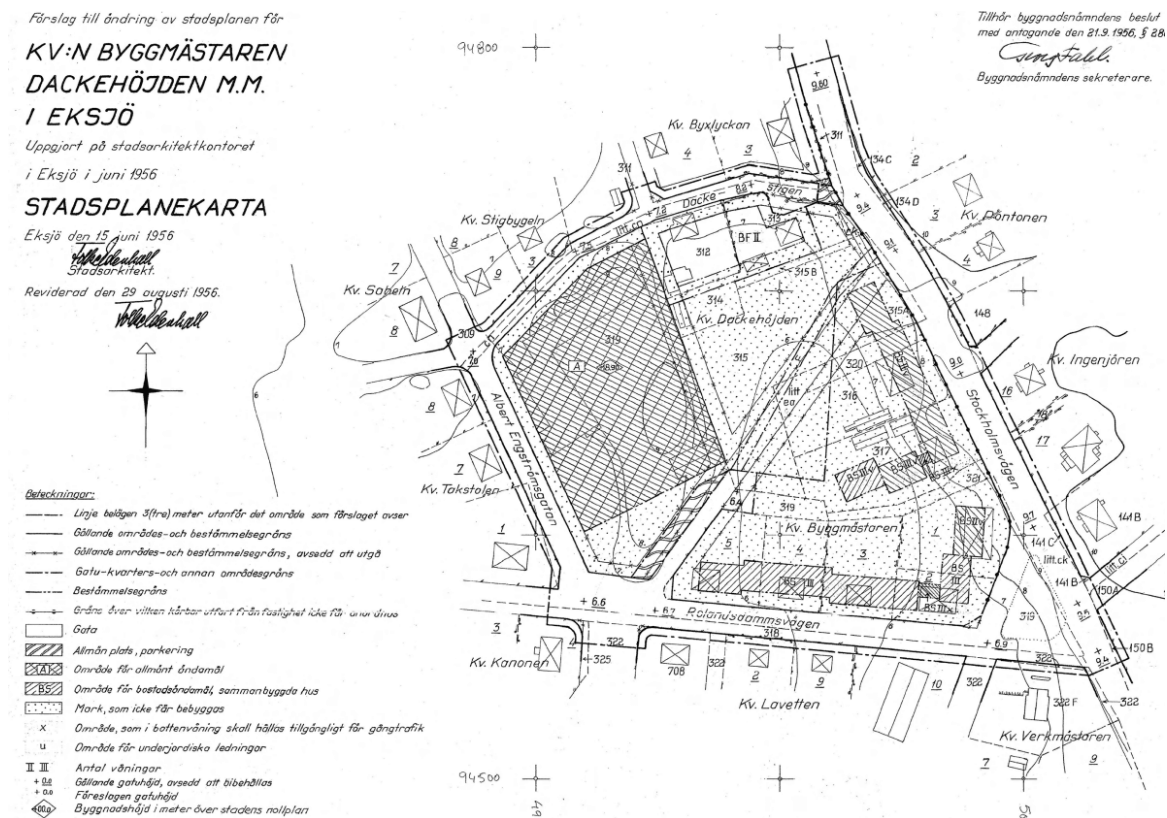
*Figur 5: Bild på den norra delen av skolan och den intilliggande villan.*

# 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 26:s utformning förhindrar en önskvärd utveckling av området och innebär bland annat att ny skola inte kan placeras det område som planeras och att det inte går att omvandla gällande skolbyggnad till bostäder. Av denna anledning tar kommunen fram en ny detaljplan för området.



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".

## 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. miljöbalken 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 vatten delegationen 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 miljökvalitetsnormer 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 miljökvalitetsnormer 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 som leds 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 bedömningen 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 (väg och järnväg) 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.

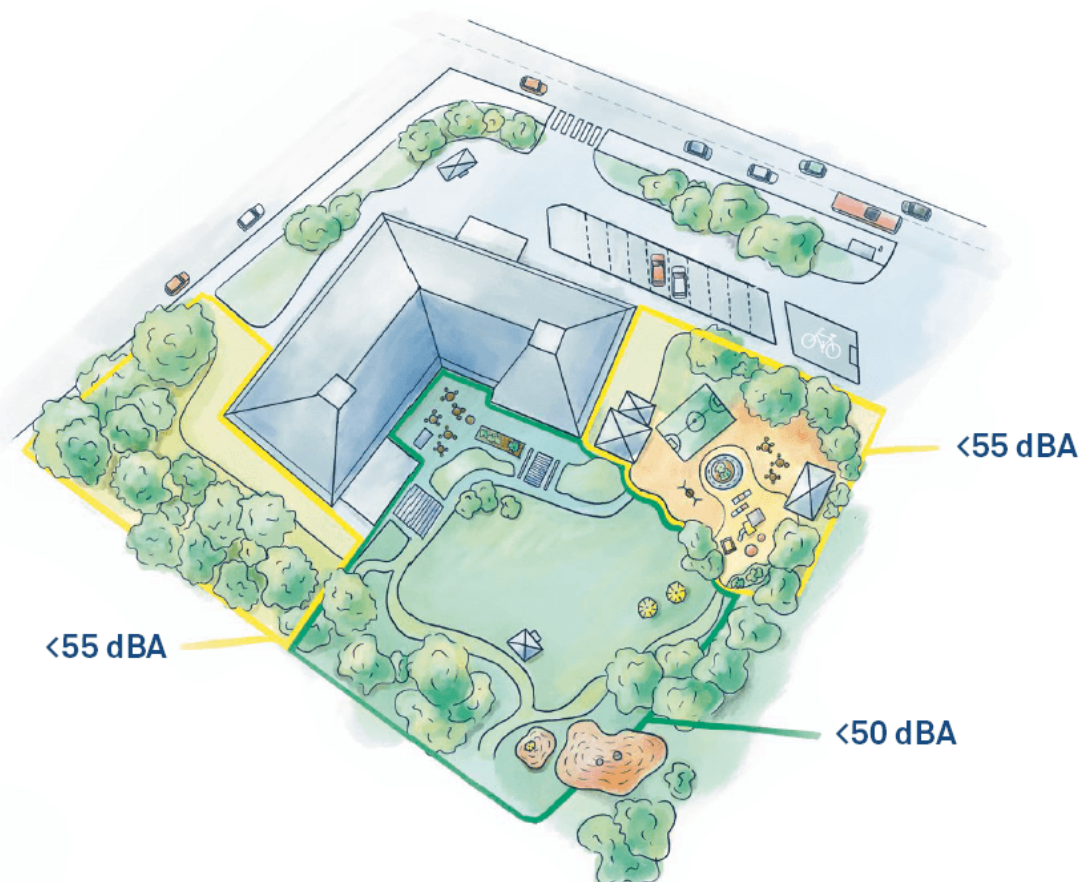
Riktvärdet för ekvivalent ljudnivå, 50 dBA, och maximal ljudnivå, 70 dBA, avser ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad. Detta klaras på stora gemensamma ytan kring byggnaden. Riktvärdena för uteplats klaras även på privata balkonger/uteplatser vid samtliga fasader.

## 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 (väg och järnväg) 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 7: Exempel på hur skolgårdars ytor kan utformas och definieras avseende buller. Illustration från Naturvårdsverket.

## Risk för olyckor

Skolorrådet 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 skolområde 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. Skolorrådet 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 skolorrådet, 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 bygg rätt 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 skolorrådet 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 8: Bilder från kommunens skyfallskartering. Max flöde (vänster), Maxdjup (mitten) och Maxdjup efter 8 timmar (höger).

## Risk för höga temperaturer

Enligt kommunens ytemperaturkartering 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.

## 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.

Grundförhållanden har inte utretts specifikt i samband med detaljplaneläggningen, men utifrån kartmaterial från Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) består jordartsförhållandena inom planområdet av isälvsediment, vilket är en vanlig jordart i Eksjö tätort. Baserat på jordartskartan och de generella egenskaperna för de jordarter som finns i området samt lokal kännedom i kommunen är bedömningen att stabiliteten initialt är att bedöma som god.

## Kulturmiljö

### Norrullskolan

Norrullskolan 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 Norrullskolans 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 granitofattningar 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, enlufts-fönster utan spröjsning.
- Yttertakets 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 vid 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 ungefär tio gånger mer på denna väg och är mer jämnt fördelade under dygnet än de övriga gatorna. Stockholmsvägen är försedd med trafikljus vid övergångstället vid skolan som gör det tryggt för barn att ta sig över vägen.



*Figur 9: 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 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 om 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 om 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 nordvästra 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 exploatör ansvarar för avstyckning och fastighetsbildning. Lantmäteriet tar ut kostnader för dessa tjänster. Avtal tecknas mellan exploatören och Eksjö kommuns mät- och exploateringsavdelning 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.
- 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.

## Stadsbild

Ny detaljplan möjliggör för befintlig skolverksamhet att utvecklas, 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 mycket större än idag.

## 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.

## Miljökvalitetsnormer

### Vatten

Skolverksamheten förväntas inte ge upphov till föroreningar i berörda recipienter. I planområdet kan man dra nytta av grönskans och isälvssedimentets 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 bli översvämmade och vid denna tidpunkt påverka hur mycket friyta 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 den östra skolgården utformas med hänsyn till rådande översvämningsrisk till följd av skyfall.

Det finns även yta utanför planområdet uppströms mellan Ingenjörsgatan och Stockholmsvägen där fördröjningsåtgärder vid behov skulle kunna minska översvämningspåverkan på skolgården.

## 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 minskningen av friyta som planförslaget kan innebära.

## **Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken**

Kommunen gör bedömningen att markområdet planeras 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, Dackeböjden 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.

## 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%).





## **Medverkande tjänstepersoner**

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

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