Planbeskrivning

Detaljplan för Sävsjö Västra Centrum

Sävsjö kommun, Jönköpings län



Dnr: KS 2024/319

Granskningshandling

Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte 4
Beskrivning av detaljplanen 5
Planhandlingar 5
Upprättad 5
Medverkande 5
Bakgrund 5
Planförslaget 6
Genomförandetid 7
Allmän plats 7
Användningsbestämmelser 7
Egenskapsbestämmelser 9
Kvartersmark 9
Användningsbestämmelser 9
Egenskapsbestämmelser 10
Ärendeinformation 14
Genomförandefrågor 15
Organisatoriska frågor 15
Val av planförfarande 15
Tidsplan 15
Kulturvärden 15
Arkitektur och gestaltning 16
Mark- och utrymmesförvärv 17
Skyldighet till inlösen 17
Rätt till inlösen 17
Fastighetsrättsliga frågor 17
Förändrad fastighetsindelning 17
Kvartersmark 18
Allmän platsmark 20
Rättigheter 20
Tekniska frågor 21
Ledningshavare 21
Hänsyn till dagvatten i kv. Köpmannen 21
Hänsyn till transportled 22
Utbyggnad allmän plats 23
Utbyggnad vatten och avlopp 23
Ekonomiska frågor 23
Planekonomisk bedömning 23
Planavgift 24
Drift allmänplats 24
Drift vatten och avlopp 24
Prövning enligt annan lagstiftning 24
Planeringsförutsättningar 25
Kommunala 25
Detaljplan 25

Översiktsplan 2024 25
Riksintressen 25
Totalförsvaret och civilt flyg 25
Trafikkommunikation 25
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken 26
Miljökvalitetsnormer 26
Luft 26
Vatten 26
Buller 26
Geotekniska förhållanden 27
Hydrologiska förhållanden 28
Miljö 29
Invasiva främmande arter 29
Strandskydd 29
Dagvatten 30
Hälsa och säkerhet 31
Omgivningsbuller 31
Förorenad mark 33
Risk för olyckor 34
Risk för ras, skred och erosion 36
Risk för översvämning 36
Kulturmiljö 37
Stora torget 37
Stadshotellet 39
Kulturhuset 41
Fysisk miljö 42
Sociala 43
Barn 43
Service 44
Trafik 45
Konsekvenser 47
Fastigheter och rättigheter 47
Riksintressen 47
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken 47
Natur 47
Miljö 48
Miljöbedömning 48
Invasiva främmande arter 48
Dagvatten 48
Miljökvalitetsnormer 49
Luft 49
Vatten 49
Buller 49
Hälsa och säkerhet 50
Beräkning av omgivningsbuller 50
Förorenad mark 50
Översvämning 53
Ras, skred och erosion 54

Olyckor 54
Sociala 55
Barn 56
Trafik 56
Planeringsunderlag 58
Kommunala 58
Detaljplan 58
Översiktsplan 59
Grundkarta 59
Miljöbedömning 59
Övriga handlingar 59
Utredningar 60

Detaljplanens syfte

Sävsjö västra centrum ska prövas för bostads- och centrumändamål. Kvartersmark ska tillskapas för nybyggnation av bostäder i kvarteret Köpmannen. Detaljplanen syftar också till att skapa mer utrymme för befintliga centrum- och handelsverksamheter vid Stora Torget.

Ett annat syfte med detaljplanen, är att frigöra mer utrymme för gång- och cykeltrafiken, genom att omfördela ytor för biltrafik till förmån för oskyddade trafikanter. Det finns utrymmen i den byggda miljön som behöver regleras om till allmän platsmark eller kvartersmark, för att skapa större tydlighet i frågor om ytornas användning och skötsel.

Beskrivning av detaljplanen

Planhandlingar

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning *(detta dokument)*
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning

Upprättad

Detaljplan för Sävsjö Västra Centrum handläggs av Malin Markkanen.

Medverkande

Emma Nordstrand, samhällsbyggnadschef
Olivia Espinosa, samhällsplanerare
Emanuel Johansson, samhällsplanerare
Åsa Elmersson, kart- och GIS-ingenjör
Lars Fransson, projektledare
Peter Ringberg, samhällsbyggnadsstrateg
Marek Widegren, byggnadsinspektör
Jeanette Strömqvist, byggnadsinspektör

Bakgrund

I juni 2023 föreslog utvecklingsavdelningen politiken att inrätta ett torgstråk för restaurang- och kaféverksamhet utmed väster sida av Stora torg, en så kallad ”*food street*”. Ärendet presenterades för kommunstyrelsen för beslut. I tjänsteskrivelsen påtalades även behovet att flytta på ledningarna i torget, samt en framtida ändring av detaljplanen. Bland annat behöver kvartersmarken utökas, för att möjliggöra för nybyggnation av inglasade uteserveringar.

Sävsjö kommun har beviljats ett stadsmiljöavtal, enligt Trafikverkets beslut från 2023-05-29. Ansökan gjordes för att erhålla finansiellt stöd för cykelfrämjande åtgärder i Sävsjö västra centrum. Syftet med avtalet är att främja hållbara stadsmiljöer, vilket inbegriper förbättrad infrastruktur för gång- och cykeltrafik. Åtgärderna ska vara genomförda senast 2027.

Detaljplanen sammanfaller med uppdraget *Sävsjö Centrum Västra*, ett samlingsbegrepp för två investeringsprojekt som beträffar centrala Sävsjö tätort, väster om järnvägen. Projekten initierades med målsättningen att förändra huvudgatorna för att underlätta för gång- och cykeltrafik, och att göra Stora Torget mer attraktivt för vistelse. Samtliga åtgärder kommer att utföras i närtid, i syfte att realisera kommunens vision om en mera stadsmässig miljö. Målbilden av att främja hållbara transportmedel, delges i Översiktsplan 2024. Landskapsgruppen AB anlitades för att ta fram ett gestaltningsförslag för västra centrumområdet. Förslaget ligger till grund för åtgärderna, som ska genomföras under projektnamnet *Sävsjö Centrum Västra*.

Planförslaget

Planförslaget avser Sävsjö centrum på västra sidan av järnvägen. Planområdet har en utbredning på cirka 4,63 hektar.

Sedan millennieskiftet har många frågor växt i betydelse för den kommunala stadsplaneringen, i takt med den senaste tidens samhällsförändringar. Sävsjö västra centrum behöver anpassas efter dessa. Planförslaget tar stöd i aktuella handlingsplaner och lagstiftningar, som går att sammanfatta enligt nedanstående punkter:

- **Klimatförändringar och klimatanpassning.** Klimatet är på väg att bli varmare, torrare och blötare. Värmeböljorna väntas öka i längd och intensitet, såväl som skyfallen. Klimatförändringarna kan få stor inverkan på människors hälsa och egendom, och i värsta fall leda till samhällsstörningar. De senaste åren har man sett ett ökat behov av en mera effektiv dagvattenhantering i tätorterna, i syfte att avstyra översvämningar till följd av förändrade nederbördsmönster.
- **Övergången till hållbara färdmedel.** Bilens roll som det primära transportmedlet kan ifrågasättas, speciellt för resor som understiger fyra kilometer. I tätorter är biltrafiken ytkrävande, bullrig och farlig för oskyddade trafikanter. Förbränningen av fossila bränslen (bensin och diesel) leder till ökade utsläpp av växthusgaser och hälsoskadliga ämnen. Därför stiger betydelsen av att underlätta för cykel- och kollektivtrafik. Investeringsprojektet *Sävsjö Centrum Västra* går ut på att omgestalta gatorna på ett sätt som jämställer de olika trafikslagen. Att gående och cyklister tillåts ta lika mycket plats som personbilar kan betraktas som en jämställdhetsfråga, för stadskärnan används även av personer som inte har körkort eller tillgång till bil.
- **Barnets bästa i samhällsplaneringen.** Barnkonventionen ingår i svensk lag sedan den 1 januari 2020. Barnkonventionens tredje artikel utsäger att barnets bästa ska beaktas och bedömas i alla frågor som beträffar barn. Eftersom minderåriga använder sig av den byggda miljön i lika stor utsträckning som vuxna, berörs de av samhällsplaneringen. Barn vistas i västra centrum, eller passerar på väg till och från skolan eller andra aktiviteter. Minderåriga är i högre grad beroende av gång- och cykelinfrastruktur, och upplever otrygghet när den är bristfällig.
- **Större fokus på människors hälsa och säkerhet.** Detaljplaner utgör ett ställningstagande för markens lämplighet för avsedd användning, se 2 kap. 5 § PBL. Planområdet måste prövas med hänsyn till buller, närheten till Södra stambanan, förekomsten av potentiellt förorenad mark, samt möjligheten att förebygga störningar. Frågor om människors hälsa och säkerhet har växt alltmer i betydelse då aktuell forskning visar på hälsorisker från buller och markföroreningar.
- **Kulturmiljö och kulturvärde.** Kommunen har låtit inventera enskilda byggnader och bebyggelsemiljöer (*karaktärsområden*) i tätorterna, i samband med Översiktsplan 2024. Inom planområdet finns byggnadsverk och områden med högt bebyggelsevärde. I en detaljplan ges möjligheten att införa bestämmelser, för att säkerställa att bebyggelsen skyddas mot förvanskande åtgärder.

Ett markområde på kvarteret Köpmannen, del av SÄVSJÖ 12:2, ska prövas för nybyggnation av bostäder. En lokalgata behöver inrättas till de nya bostäderna, från Köpmangatan och mellan fastigheterna KÖPMANNEN 1–2 samt 9–10, för att möjliggöra för trafik för boende och verksamheter, soptömning och övrig service.

Delar av Stora torget, invid fastigheterna KÖPMANNEN 1–2 och 10, ska omvandlas till kvartersmark för centrumändamål. Verksamheterna på omnämnda fastigheter får således möjligheten att inrätta uteserveringar i ett attraktivt läge.

Ett grönt stråk bildas på väster sida av planområdet utmed Sävsjöån, från Sockerklaras lekpark till och med grönområdet som ansluter till Ljunga park. Växtligheten på plats tillhandahåller en mängd ekosystemtjänster såsom temperaturreglering och omhändertagande av dagvatten.

Planförslaget omfattar kulturhuset på fastigheten SLAKTAREN 1, blanda annat för att underlätta för verksamhetens utveckling. En ny parkeringsyta har inrättats söderut i planområdet. Syftet är att leda bort fordonstrafik från Stora torget, och därigenom frigöra mer utrymme för gång- och cykeltrafik och attraktivitetshöjande åtgärder.

Kvartersmark på fastigheten BRYGGAREN 1 mitt emot Stora Torget ska byta användning till allmän platsmark. Avsikten är att säkerställa att parkeringsplatsen mot Västra Järnvägsgatan förblir allmän. En markremsa norr om BRYGGAREN 1 ska ändras till kvartersmark och inkorporeras i fastigheten. Utstickande byggnadselement på huvudbyggnadens fasad mot norr ska inrymmas inom fastighetsgränserna.

Genomförandetid

Detaljplanen har en genomförandetid på tio år (räknat i 120 månader) som börjar gälla från och med datum för laga kraft. Detaljplanen ska i regel inte ändras, ersättas eller upphävas innan genomförandetiden gått ur.

Allmän plats

Med allmän platsmark avses utrymmen som ska uppfylla ett gemensamt behov. Områden som i detaljplan regleras som allmän plats, ska vara tillgängliga för allmänheten. Enskilda verksamheter får endast nyttja dessa platser tillfälligt.

Tekniska anläggningar som uppfyller ett allmänt behov, får inrymmas inom allmän platsmark. Anläggningen behöver inte vara nödvändig för användningens funktion, men får inte heller motverka dess syfte eller försvåra allmänhetens tillträde till platsen. I regel avses anläggningar i mindre format, till exempel en transformatorstation eller ett elskåp, men också underjordiska ledningar. Markreservat för allmännyttiga ändamål behövs oftast inte, för de ingår per definition.

Användningsbestämmelser

GATA – Gata. Bestämmelsen används för utrymmen för trafik *inom* ort, det vill säga lokaltrafik. Gång- och cykeltrafik avses i lika hög grad som trafik med motorfordon, därför ingår också cykelvägar och trottoarer. Beträffade vägsträckor kännetecknas av låga hastigheter och många utfarter. Komplement som behövs för gatans funktion, ingår i användningen såväl som gatuparkeringar, laddstolpar, planteringar, farthinder, belysningsstolpar och dylika anordningar.

Motiv – Lägre hastigheter för motorfordon, och förbättrad framkomlighet för gång- och cykeltrafik, eftersträvas för huvudgatorna inom planområdet.

GATA$_1$ – Lokalgata. Användningsbestämmelsen preciseras till att avse utrycknings- och hämtningsfordon och annan behörig trafik inom ett mindre område än vad användningen GATA syftar till.

Utkragande byggnadsverk får inte begränsa framkomligheten för samtliga nyttofordon. Det behövs en fri höjd upp till 4,5 meter.

Motiv – Utrymmet mellan huvudbyggnaderna på fastigheterna KÖPMANNEN 9 och 10, samt del av fastigheterna KÖPMANNEN 3 och SÄVSJÖ 12:2, ska ombildas till en utfart med anslutande vändplan. Lokalgatan ska i första hand användas av personer som bor och verkar i kvarteret Köpmannen, samt möjliggöra för service i form av fastighetsnära sophämtning.

NATUR – Natur. Användningsbestämmelsen avses för grönområden med naturlig växtlighet, som inte kräver någon omfattande skötsel. Komplement som förutsätts för bruk och underhåll, ingår i användningen. Oftast rör det sig om anlagda gång- och motionsstigar, utrymmen för dagvatten, eller mindre byggnader kopplade till skötseln av området. Användningen inkluderar även områden för allmännyttiga ledningar.

Motiv – Användningen syftar till grönytan på del av fastigheten SÄVSJÖ 12:2, längst söderut inom planområdet. Vegetationen har en mera vildvuxen, mindre tillrättalagd karaktär, speciellt runt dagvattendiket och angränsande vattendrag. Grönområdet mynnar ut i en tätortsnära skog, och kan således liknas vid en övergångszon.

PARK – Park. Användningen tillämpas på helt eller delvis anlagda grönområden som kräver någon form av skötsel. Bebyggelse eller ytor för motorfordon ingår ej, såtillvida det inte krävs för bruk och underhåll av platsen. Som komplement till användningen, räknas bland annat gång- och cykelvägar, lekplatser, mindre ytor för idrott och underhållning, toaletter och dylikt.

Motiv – Planområdet innehåller grönytor som uppfyller kriterierna för parkmark, se Sockerklaras lekpark och salixplanteringarna på fastigheterna SÄVSJÖ 12:6, KÖPMANNEN 4 och del av SÄVSJÖ 12:2. Befintliga parkområden ska bevaras som sådana.

Gräsmattor har anlagts i planområdets södra och västra del. Se markremsan norr om Ljungagatan, samt utrymmet på del av fastigheten SÄVSJÖ 12:2, mellan kulturhuset på SLAKTAREN 1 och parkeringsplatsen till söder. Ytorna fungerar likt ”gröna mellanrum” i den byggda miljön.

P-PLATS – Parkering. Användningen ska tillsättas för parkeringsområden. Komplement för bruk och skötsel av parkeringsplatsen, ingår i användningen, inklusive planteringar och gräsytor. I användningen ingår parkeringsplatser för alla typer av fordon, inte bara personbilar.

Motiv – Användningen stämmer överens med den nyetablerade centrumparkeringen på del av SÄVSJÖ 12:2. En förbindelseväg länkar samman centrumparkeringen med Mejensjögatan och parkeringsytorna på närliggande fastigheter, därav bestämmelsens utbredning i plankartan. Parkeringarna ska finnas kvar på sikt.

TORG – Torg. Bestämmelsen avser öppna platser som kan inrymma större folksamlingar. Aktiviteter som oftast förknippas med användningen, är torghandel, utskänkning och offentliga evenemang, till exempel uppträdanden eller folkfester. Beträffade områden ska i regel vara åtkomliga för allmänheten; enskild verksamhet får endast medges under en begränsad tid. Komplement som offentliga toaletter, parkeringsplatser för cyklar och motorfordon, busskurer, och andra anläggningar som understödjer torgets funktion, ingår i användningen.

Motiv – Sävsjö västra centrum omfattar ytor som uppfyller definitionen av ett torg. Omnämnda ytor ska användas i överensstämmelse med bestämmelsens innebörd. Växtlighet betraktas som ett komplement till användningen, i och med att träd ger beskuggning och väderskydd. Redan nu märks effekterna av ett förändrat klimat. Trädplanteringar blir ett sätt att anpassa ytorna till det nya klimatet, och därigenom främja för fortsatt användning.

Utöver Stora Torget, har användningen även tillämpats för utrymmen på andra sidan av Västra Järnvägsgatan. Se fastigheten gaturummet utanför Stadshotellet, norr om BRYGGAREN 1. Beträffat utrymme ska ses som en utökning av Stora Torget.

Egenskapsbestämmelser

dike$_1$ – Utformning av allmän plats. Dagvattendike. *PBL 4 kap. 5 § 1 st. 2 p.*

Motiv – Bestämmelsen tillsätts för ett befintligt dike på del av fastigheten SÄVSJÖ 12:2, längst söderut i planområdet. Markanvändningen ska bestå, inklusive vattenanläggningen.

genomsläpplig$_1$ – Utformning av allmän plats. Marken ska vara genomsläpplig. *PBL 4 kap. 5 § 1 st. 2 p.*

Motiv – Egenskapsbestämmelsen tillsätts på större delar av fastigheten KÖPMANNEN 3. Markytan behöver vara genomsläpplig för att säkra en fungerande dagvattenhantering i kvarteret Köpmannen.

Kvartersmark

Områden som ska användas för enskilt ändamål, regleras som kvartersmark. Till skillnad från allmän platsmark, behöver kvartersmark inte vara tillgänglig för allmänheten.

Användningsbestämmelser

B – Bostäder. Användningsbestämmelsen syftar till boenden med varaktig karaktär, samt tillhörande komplementbyggnader.

Motiv – Bostadsbebyggelse finns på flera platser inom föreslaget planområde, oftast tillsammans med andra verksamheter. Vidare ska marken på del av fastigheten SÄVSJÖ 12:2 prövas för lokalisering av nya bostäder.

C – Centrum. Bestämmelsen används för centralt belägna områden som innefattar en mängd olika verksamheter. I vanliga fall rör det sig om kontor, handel, servering, besöksanläggningar, samlings- och utbildningslokaler, service och lättare former av vård. Gemensamt för verksamheterna är att de ska vara lättåtkomliga, och att övernattning endast får medges tillfälligt. Komplement i form av parkeringsplatser, ytor för av- och pålastning, samt nödvändiga personalutrymmen, ingår i användningen.

Motiv – Planområdet kännetecknas av stadsmiljöer som motsvarar användningen för centrum. Förutom att säkra befintlig bebyggelse, tas även ställning för den utveckling man vill se i framtiden. Planförslaget ska möjliggöra för vidareutveckling av befintlig centrumverksamhet, i överensstämmelse med Översiktsplan 2024. Bestämmelsen **C** kan liknas med projektkatalogens definition av områden för mångfunktionell bebyggelse. Samtliga kvarter i Sävsjö västra centrum har pekats ut för utveckling av mångfunktionell bebyggelse.

En markremsa på Stora torget, utanför fastigheterna KÖPMANNEN 1–2 och 10, regleras med bestämmelsen **C**. På så vis kan marken upplåtas för uteservering, i enlighet med användningsbestämmelsen.

Egenskapsbestämmelser

PRICKMARK – Begränsning av markens utnyttjande. Marken får inte förses med byggnad. *PBL 4 kap. 16 § 1 st. 1 p.*

Motiv – Markens utnyttjande begränsas utmed gatan, för att upprätthålla goda avstånd mellan byggnader och allmän platsmark. Prickmark används också för att skydda befintliga ledningar, eller skapa plats för nya. Observera att bestämmelsen avser byggnader. Den syftar inte till kopplingsskåp, staket och enstaka byggnadsdelar, till exempel trappor och ramper till entréer, balkonger från övervåningarna, utkragande tak eller dylikt. Omnämnda byggnadsdelar anses inte motverka bestämmelsens syfte, i den omfattning som de förekommer.

KORSMARK – Begränsning av markens utnyttjande. Marken får endast förses med komplementbyggnad. *PBL 4 kap. 16 § 1 st. 1 p.*

Motiv – Korsmark tillämpas likt prickmark för att upprätthålla goda avstånd i den byggda miljön, och för att styra över byggnaders placering på tomten. En komplementbyggnad fungerar som ett komplement till en annan byggnad, något som upprättas för att tillgodose ett behov kopplat till huvudbyggnaden och inneboende verksamhet. Komplementbyggnader är underordnade huvudbyggnaden till sin höjd och volym. I detaljplanen används korsmark också för att komplettera bestämmelser om byggnaders placering **p** och utnyttjandegrad **e**.

s_1 – Byggnaders användning. Byggnadens bottenvåning får endast användas för centrumändamål. *PBL 4 kap. 11 § 1 st. 2 p.*

Motiv – Egenskapsbestämmelsen avses för bebyggelsen på torgets västra sida, fastigheterna KÖPMANNEN 1–2 och 10. Bestämmelsen tillsätts parallellt med ändrad användning för del av torget. En markremsa invid egenskapsområdet, regleras till kvartersmark, för att möjliggöra för uteservering. Användningen av KÖPMANNEN 1–2 och 10 blir därmed direkt beroende av verksamheterna i byggnaders bottenvåning. Egenskapsbestämmelsen ska förebygga att hela bottenvåningen tas i anspråk för bostadsändamål, något som tillsatt användningsbestämmelse **CB** ej utesluter.

s_2 – Byggnaders användning. För bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida. *PBL 4 kap. 11 § 1 st. 2 p.*

Motiv – Bestämmelsen tillsätts för nybyggnadsområdet på del av fastigheten SÄVSJÖ 12:2. Eftersom området ska upplåtas för bostadsbebyggelse, gäller Förordning (2015:216) om trafikbuller. Egenskapsbestämmelsen bidrar till att skapa en godtagbar ljudmiljö med acceptabla bullernivåer, trots närheten till Ljungagatan och Södra stambanan. Den ljuddämpade sidan kommer att vara mot fastigheten KÖPMANNEN 3.

h_1 20 – Höjd på byggnadsverk. Högsta totalhöjd är angivet värde i meter. *PBL 4 kap. 11 § 1 st. 1 p.*

Motiv – Stadshotellet kommer i närheten av angiven totalhöjd, om man räknar med en flaggstång som tidigare utgick från fasaden. Byggnadsdelar som sticker ut ovanför konstruktionen, till exempel skorstenar, antenner eller dylikt, räknas till den angivna totalhöljden. Befintlig bebyggelse på fastigheten BRYGGAREN 1 uppnår cirka 15 meter i nockhöjd, men bestämmelsen gör det möjligt att återställa flaggstången.

h_2 12 – Höjd på byggnadsverk. Högsta totalhöjd är angivet värde i meter. *PBL 4 kap. 11 § 1 st. 1 p.*

h_3 15 – Höjd på byggnadsverk. Högsta totalhöjd är angivet värde i meter. *PBL 4 kap. 11 § 1 st. 1 p.*

Motiv – Angivna totalhöjder för **h_2** och **h_3** har anpassats till befintliga byggnadshöjder och stadsrummets dimensioner. Till exempel ska Stadshotellet ska vara den största och mest framträdande byggnaden i västra centrum.

Huvudbyggnaderna på tomterna KÖPMANNEN 1–2 och 9–10 understiger reglerad totalhöjd **h_2** med god marginal, trots att byggnadshöjden kan variera husen emellan.

I fallet av kulturhuset på fastigheten SLAKTAREN 1, blir bestämmelsens tillämpning mer komplex. Byggnaden har upprättats på kuperad mark: höjdnivån kan skilja sig upp till tre eller fyra meter inom samma tomt. Sedd från vägkorsningen *Ljungagatan-Mejensjögatan*, byggnadens fasader mot norr och öster, finns ett helt våningsplan som inte syns.

Även om totalhöjden mäts från fastighetsytans högsta punkt (intill Mejensjögatan), kan en femton meter hög byggnad passa in i stadsrummet. I sådant fall blir det viktigt att upprätta byggnaden på ett lämpligt avstånd från angränsande gator. Prickmark tillämpas parallellt med bestämmelsen **h_3**.

Nybyggnation på del av fastigheten SÄVSJÖ 12:2 kan uppnå 15,0 meter utan att det blir opassande eller störande för bostäderna i närområdet. Egenskapsområdet kompletteras med prickmark och bestämmelser om utnyttjandegrad **e_1** för en lämplig utformning och placering av byggnadsvolymen.

h_4 3,3 – Höjd på byggnadsverk. Högsta nockhöjd på tillbyggnad är angivet värde i meter från grundplattan. *PBL 4 kap. 11 § 1 st. 1 p.*

Motiv – Bestämmelsen om högsta nockhöjd tillämpas tillsammans med **f_3** för utformning. Grundplattans höjdsättning kan anpassas efter förekommande variationer i markhöjdnivå, så att tillbyggnaderna utmed Stora Torget framstår som lika stora.

n_1 221,2 – Markens anordnande och vegetation. Markens höjd får inte vara lägre än angivet värde i meter över nollplanet. *PBL 4 kap. 10 §.*

Motiv – Kvartersmark på del av fastigheten SÄVSJÖ 12:2 behöver uppnå angiven markhöjd eller högre, för att inte svämma över i händelse av ett 100-årsregn. Regleringen förutsätter att marken på fastigheten KÖPMANNEN 3, och vändplanen på del av KÖPMANNEN 3 och SÄVSJÖ 12:2, uppnår en lägre höjdnivå än kvartersmarken. I annat fall uppnås inte syftet med bestämmelsen.

p_1 – Placering. Byggnad ska placeras med långsida mot torget. *PBL 4 kap. 16 § 1 st. 1 p.*

Motiv – Fastigheterna KÖPMANNEN 2 och 10 omfattas. Placeringsbestämmelsen tillämpas tillsammans med **f_5** för att bevara stadsrummets utseende och dimensioner. Det ligger i fastighetsägarens intresse att placera huvudbyggnaden invid fastighetsgränsen mot Stora torget, för en bättre användning av byggrätten. Egenskapsområdet **f_3 f_4 h_4** 3,3 har lokaliserats i liv med fastighetsgränsen mot torget, medan tomternas östra sida regleras med korsmark.

p_2 0,0 – Placering. Byggnad ska placeras minst angivet värde i meter från fastighetsgräns som vetter mot gatan (Köpmangatan). *PBL 4 kap. 16 § 1 st. 1 p.*

Motiv – Regleringen syftar till att bevara den bebyggelsestruktur som bidrar till stadsdelens kulturmiljövärden. Eftersom placeringsbestämmelsen tillsätts i användningsområden för centrum- och bostadsändamål **CB**, avses i första hand byggnader med motsvarande användning. Efterföljande byggnadsverk och komplementbyggnader kan lokaliseras där de får plats.

m_1 – Skydd mot störningar. Utrymningsvägar ska finnas i fasader som vetter bort från Södra stambanan. *PBL 4 kap. 12 § 1 st. 1 p.*

Motiv – Regleringen syftar till fastigheten BRYGGAREN 1 och beträffad byggnad *Stadshotellet*. Byggnadens fasad mot öster vetter mot Södra stambanan, en rekommenderad trafikled för farligt gods. Det ska vara möjligt att lämna Stadshotellet från en annan sida än mot spårområdet. På så vis minskar risken för personskada i händelse av en olycka på Södra stambanan.

m_2 – Skydd mot störningar. Marksanering ska vara genomförd innan byggstart. *PBL 4 kap. 12 § 1 st. 1 p.*

Motiv – Planbestämmelsen tar stöd i pågående efterbehandling av marken i kvarteret Köpmannen. Del av fastigheten SÄVSJÖ 12:2 kommer att upplåtas för bostadsbebyggelse. Bestämmelsen ska säkerställa att området lämpar sig för känslig markanvändning. Det förutsätter att saneringen av kvarteret Köpmannen genomförs enligt framtagen åtgärdsplan.

UTFARTSFÖRBUD – Stängsel, utfart och annan utgång. *PBL 4 kap. 9 §.*

Motiv – Det ses inte som lämpligt att anordna utfarter mot Ljungagatan till och med vägkorsningen *Ljungagatan-Mejensjögatan*. Allmän platsmark för en ny lokalgata, **$GATA_1$** tillsätts som ett alternativ för trafik till kvarteret Köpmannen. Fastigheten SLAKTAREN 1 har sin utfart mot Mejensjögatan.

f_1 – Utformning. Byggnad intill gata eller torg ska ha sadeltak. *PBL 4 kap. 16 § 1 st. 1 p.*

Motiv – Bestämmelsen om byggnaders utformning tillämpas här för att skydda kulturmiljövärden. Regleringen avses för byggnader som syns från gatan eller torget. Byggnadsdelar som takkupor, eller tak till förstugor, uteplatser eller dylika tillbyggnader, omfattas inte av regleringen.

f_2 – Utformning. Byggnad ska ha sadeltak, valmat tak eller delvis valmat tak. *PBL 4 kap. 16 § 1 st. 1 p.*

Motiv – Egenskapsbestämmelsen har formulerats till att vara förenlig med befintlig bebyggelse. Både sadeltak, valmat tak och delvis valmat tak förekommer i närområdet. Bebyggelsen på fastigheterna BRYGGAREN 1 och SLAKTAREN 1 har värde på grund av sin takform. Nya byggnader på del av SÄVSJÖ 12:2 ska anpassas till omgivande kulturmiljö genom att få en liknande takform. Bestämmelsen avser ej byggnadsdelar som takkupor, eller tak till förstugor, uteplatser eller dylika utbyggnader som är underordnade en större byggnadskropp.

f_3 – Utformning. Endast tillbyggnad. *PBL 4 kap. 16 § 1 st. 1 p.*

Motiv – Regleringen avses för lovpliktiga byggåtgärder på markremsan på väster sida av Stora Torget, utanför fastigheterna KÖPMANNEN 1–2 och 10. Tillbyggnad avser bygg- och ändringsåtgärder som resulterar i en ökning av huvudbyggnadens volym. Åsyftad byggnadsdel ska vara en takförsedd konstruktion som har utformats så att människor kan uppehålla sig inuti.

En inglasad veranda går att betrakta som en tillbyggnad. Utrymmet ska nyttjas för restaurang- och serveringsverksamhet, som utgår ifrån de omnämnda fastigheterna utmed torget. Se egenskapsbestämmelse **s_1** som har tillsatts för att säkerställa en bestämd användning av åsyftad markremsa.

f_4 – Utformning. Fasaden mot torget ska förses med stora glaspartier. *PBL 4 kap. 16 § 1 st. 1 p.*

Motiv – Syftet är att uppnå en känsla av öppenhet för tillbyggnaderna på egenskapsområdet. Egenskapsbestämmelsen ska läsas ihop med **f_3** och **s_1**.

f_5 – Utformning. Endast radhus eller parhus. *PBL 4 kap. 16 § 1 st. 1 p.*

Motiv – Bestämmelsen avser huvudbyggnader på fastigheterna KÖPMANNEN 2 och 10. Syftet är att bevara den bebyggelsestruktur som kännetecknar Stora torget.

b_1 – Utförande. Källargolv får inte vara lägre än 221,2 meter över nollplanet. *PBL 4 kap. 16 § 1 st. 1 p.*

Motiv – Området för nybyggnation, på del av fastigheten SÄVSJÖ 12:2, lämpar sig inte för källare, såtillvida källargolvet hamnar under den marknivå som anges i bestämmelsen **n_1**. Eftersom suterränghus föreslås för kvartersmarken, blir det möjligt att källargolvet läggs 221,2 meter över nollplanet, eller högre.

e_1 50 – Utnyttjandegrad. Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet. *PBL 4 kap. 11 § 1 st. 1 p.*

Motiv – Egenskapsbestämmelsen **e_1** tillämpas för att säkerställa en lämplig bebyggelsetäthet på fastigheter som inte är fullkomligt utbyggda. Bestämmelsen kompletteras med prickmark eller annan begränsning av markens utnyttjande.

Byggnadsarea (BYA) syftar till den yta som byggnaderna upptar på marken. Huvudbyggnad såväl som komplementbyggnader omfattas av bestämmelsen.

k_1 – Varsamhet. Fönsternas storlek och placering på fasaden ska bibehållas. *PBL 4 kap. 16 § 1 st. 2 p.*

Motiv – Fönsternas storlek och placering på fasaden utgör ett karaktärsdrag som är värt att bevara. Bestämmelsen får en dubbel funktion på fastigheten KÖPMANNEN 9: Huvudbyggnaden har sina skyltfönster mot Köpmangatan. Benämnd gata kännetecknas av att vara ett offentligt stråk med centrumverksamheter i byggnaders bottenvåning. Fönsternas storlek och placering på fasaden har till följd att byggnadens bottenvåning används för centrumändamål, i stället för boende.

För Stadshotellet på fastigheten BRYGGAREN 1 prioriteras i första hand fönsterna på fasaderna mot väster, öster och norr.

k_2 – Varsamhet. Taktäckning ska vara av befintligt material. *PBL 4 kap. 16 § 1 st. 2 p.*

Motiv – Bestämmelsen tillämpas på byggnader som har värde på grund av sitt takmaterial. Varsamhetsbestämmelser ska ej tolkas som ett krav på originaldelar. Trasiga takpannor får bytas ut, men materialet måste förbli detsamma.

Stadshotellet på fastigheten BRYGGAREN 1 och kulturhuset på SLAKTAREN 1 har plåttak. Huvudbyggnaderna på tomterna KÖPMANNEN 2 och 10 har tegeltak. Det är sannolikt att

tegeltaket på KÖPMANNEN 2 inte är byggnadens ursprungliga takbeklädnad, men materialet passar in i bebyggelsemiljön och kompletterar grannbyggnaden på ett fint sätt.
k_3 – Varsamhet. Fasadbeklädnad och fasadfärg ska vara de befintliga. *PBL 4 kap. 16 § 1 st. 2 p.*

Motiv – Bestämmelsen tillämpas på byggnader som har värde på grund av fasadens material, yta och färg. Varsamhetsbestämmelser ska ej tolkas som ett krav på originaldelar. Det är tillåtet att förnya ytskiktet, under förutsättningen att samma typ av material används och att de nya delarna ges ett likartat utseende.

Huvudbyggnaderna på fastigheterna KÖPMANNEN 9 och BRYGGAREN 1 har putsfasader i rödbrun och/eller ljus kulör. På KÖPMANNEN 9 finns även inslag av glasmosaik i husets bottenvåning, på fasaden mot Köpmangatan. Kulturhuset på SLAKTAREN 1 täcks av gult fasadtegel.

k_4 – Varsamhet. Takmålningen i Sturesalen ska underhållas och bevaras och får inte täckas över. *PBL 4 kap. 16 § 1 st. 2 p.*

Motiv – Egenskapsbestämmelsen formuleras specifikt för Stadshotellet på fastigheten BRYGGAREN 1. Benämnd takmålning finns i byggnadens lokaler.

k_5 – Varsamhet. Huvudentré ska till storlek, takform, proportioner och fönstersättning bibehållas till sin utformning. *PBL 4 kap. 16 § 1 st. 2 p.*

k_6 – Varsamhet. Takkupor ska till form, proportioner, storlek och fönstersättning bibehållas till sin utformning. *PBL 4 kap. 16 § 1 st. 2 p.*

Motiv – Varsamhetsbestämmelserna **k_5** och **k_6** formuleras specifikt för kulturhuset på fastigheten BRYGGAREN 1. Huvudentrén och takkuporna bidrar till byggnadens säregna uttryck, och bör därför bevaras.

Ärendeinformation

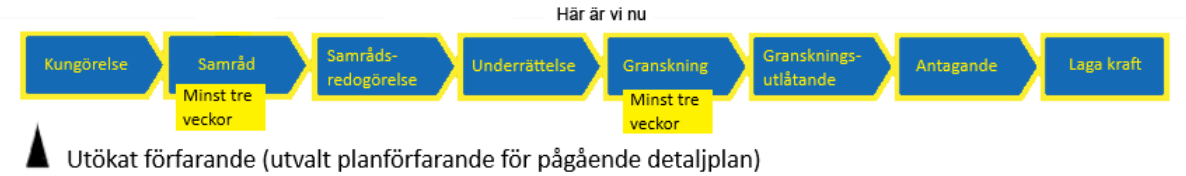
Kommun: Sävsjö kommun, Jönköpings län
Planens namn: Detaljplan för Sävsjö Västra Centrum
Diarienummer: KS 2024/319
Beslutsprotokoll:
Datum för planuppdrag: 2024-12-03
Datum för laga kraft:

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Val av planförfarande

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande, med anledning av att planområdet är av stort allmänt intresse. I bilden nedan visas planprocessen i alla sina moment, från samråd till antagen detaljplan.



Under tiden för samråd och granskning ges möjligheten att yttra sig på planförslaget. Vid ett utökat planförfarande krävs en samråds- och granskningstid på *minst* tre veckor. Planförslaget kan revideras utifrån de synpunkter som skickats in under samråd eller granskning.

Eftersom planförslaget har varit föremål för samråd, har en samrådsredogörelse tagits fram. I dokumentet redovisas de synpunkter som inkommit under samrådsskedet, och hur kommunen har valt att bemöta dem. Samrådsredogörelsen tillgängliggörs tillsammans med övriga planhandlingar som ska ställas ut inför granskning. Granskningsskedet utgör en sista möjlighet att yttra sig om planförslaget. När granskningstiden är över, kommer erhållna synpunkter att framföras i ett granskningsutlåtande.

Tidsplan

- KS beslut om samråd: 2025-10-14
- Samrådstid: tio veckor, från 2025-11-18 till och med 2026-01-30
- KS beslut om granskning: fjärde kvartalet 2026 (*preliminärt*)
- Granskningstid: åtta veckor (*preliminärt*)
- KF beslut om antagande: första kvartalet 2027 (*preliminärt*)
- Laga kraft: första kvartalet 2027 (*preliminärt*)

Kulturvärden

Enligt *Kulturmiljöunderlag för Sävsjö kommuns tätorter* (Norconsult AB med flera, 2021) sammanfaller delar av planområde med karaktärsområdet *Sävsjö centrum väster om järnvägen* (s. 19–21). Stadsdelen omfattas av förvanskningsförbudet enligt 8 kap. 13 PBL, vilket medför utökad lovplikt för samtliga byggåtgärder inom karaktärsområdet. Det finns en ökad känslighet för ingrepp som kan medföra en negativ påverkan på områdets karaktärsdrag och kulturhistoriska värde. Inför beslut om bygglov eller rivningslov inom beträffat karaktärsområde, rekommenderas ett yttrande från en tjänsteperson med arkitekt- eller byggnadsantikvarisk kompetens.



På bild: Karaktärsområde inklusive värdefulla byggnader som har identifierats i Sävsjö västra centrum.

Sävsjö västra centrum innehåller flera byggnader med förhöjda värden. Beträffade byggnadsobjekt finns som vektordata i *Byggnadsinventering 2021 i kommunens tätorter* (Norconsult AB med flera, 2021). Till varje punkt på kartan finns en redovisning av vilka byggnadsdelar, detaljer och andra särpräglande egenskaper som ger huset dess värde. Inventeringen används vid handläggning av bygglovsärenden, för att säkerställa att kulturvärden inte går förlorade på grund av opassande åtgärder.

Inom planområdet har följande byggnader klassificerats:

- Huvudbyggnad på adressen Köpmangatan 1, fastigheten KÖPMANNEN 9.
  → Byggnaden har högt allmänt bebyggelsevärda enligt 8 kap. 17 § PBL.
- Huvudbyggnad på adressen Stora Torget 4, fastigheten KÖPMANNEN 10.
  → Byggnaden har allmänt bebyggelsevärde enligt 8 kap. 17 § PBL.
- Huvudbyggnad och uthus på adressen Stora Torget 3, fastigheten KÖPMANNEN 2.
  → Byggnaden har allmänt bebyggelsevärde enligt 8 kap. 17 § PBL.
- Byggnaden *Stadshotellet* på adresserna Stora Torget 1 alternativt Västra Järnvägsgatan 13, fastigheten BRYGGAREN 1.
  → Byggnaden har högt allmänt bebyggelsevärde enligt 8 kap. 17 § PBL.

Observera att kulturhuset på fastigheten SLAKTAREN 1 kan få ökat bebyggelsevärde i framtiden. Varsamhet förespråkas vid ändringsåtgärder. Byggnadens arkitektoniska kvaliteter beskrivs i planbeskrivningens kapitel för **Planeringsförutsättningar** i rubriken för **Kulturmiljö:** *Kulturhuset*.

Arkitektur och gestaltning

Sävsjö västra centrum omfattas av *Gestaltningsprogram för Sävsjö stadskärna* (2019), som tillhandahåller riktlinjer och direktiv för utformning av offentliga miljöer i stadscentrum. Programmet sammanställdes av Pontarius AB, och antogs av kommunfullmäktige 2020-01-

20. Riktlinjerna ska beaktas vid bygg- och markåtgärder, i syfte att bevara och förstärka stilmässiga värden, och därigenom stärka tätortens identitet. I underlaget ges förslag på bland annat utrustning, materialval och allmänna platsers utformning, i enlighet med riktlinjerna.

Suterränghus rekommenderas inför nybyggnation på del av fastigheten SÄVSJÖ 12:2, på grund av rådande markförhållanden. Föreslagen hustyp lämpar sig mycket väl för lutande terräng.

Mark- och utrymmesförvärv

Delar av de kommunägda fastigheterna SÄVSJÖ 12:1, 12:2 och 12:6 ligger inom planområdet och består till största delen av allmän platsmark enligt gällande detaljplaner. Kommunen äger också KÖPMANNEN 3–4. I övrigt finns flertalet privatägda fastigheter inom planområdet. De utgörs till största delen av kvartersmark.

Enligt planförslaget blir några mindre utrymmen av privatägda fastigheter allmän platsmark, vilket väcker frågan om skyldighet och rätt till inlösen av beträffad mark. Vissa delar av SÄVSJÖ 12:2 planläggs som kvartersmark, vilket ger möjlighet att genom överenskommelser överföra marken till privatägda fastigheter.

Fastigheter som till viss del planläggs som allmän platsmark är KÖPMANNEN 3, 9 och 10, samt BRYGGAREN 1.

Fastigheter som genom planläggning ges möjlighet att få mark till sig, är BRYGGAREN 1 samt KÖPMANNEN 1–2 och 10.

Skyldighet till inlösen

Med stöd i 14 kap. 14 § PBL har fastighetsägaren rätt att begära att kommunen löser in allmän platsmark. Det rör sig om utrymmen som i detaljplan regleras som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap, se uppräknade fastigheter ovan och plankartan.

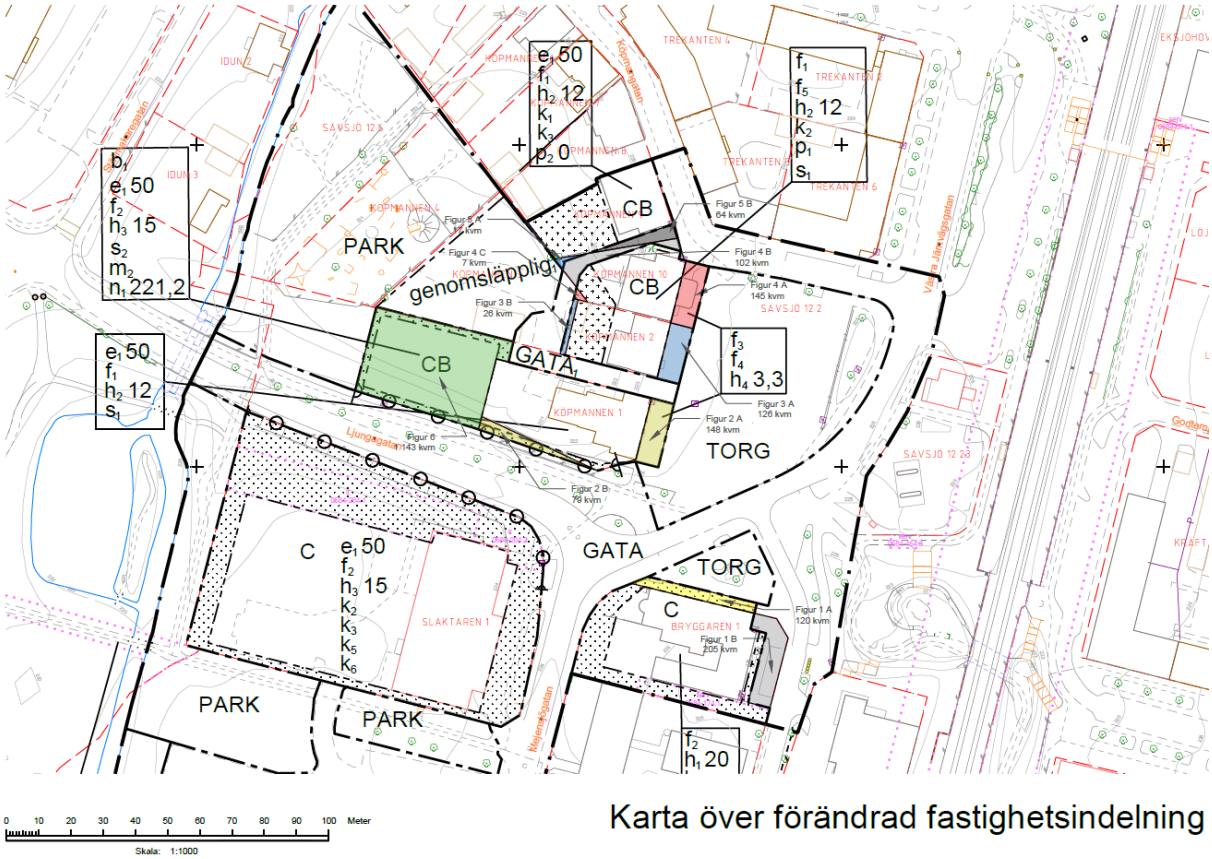
Rätt till inlösen

Om de inblandade parterna inte når en överenskommelse, har kommunen rätt att lösa in sådan mark som är planlagd som allmän platsmark enligt 6 kap. 13 § PBL.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen möjliggör flera förändringar i fastighetsindelning. Nedan följer en beskrivning över vilka fastighetsförändringar som kan aktualiseras utifrån om det är kvartersmark eller allmän platsmark. Eftersom flertalet fastigheter både erhåller och avstår, kan det vara fördelaktigt med att få till en gemensam förrättning med överenskommelser som gäller flertalet markbyten.



På bild: Karta över förändrad fastighetsindelning, se motsvarande tabeller nedan.

Kvartersmark

Nedanstående fastigheter kan förvärva kvartersmark efter överenskommelser med markägaren, kommunen eller grannfastigheten. Det är upp till respektive fastighetsägare att driva respektive förhandling mot kommunen och efter ingånget avtal ansöka om och bekosta erforderlig lantmäteriförrättning. Kommunen har möjlighet att inkludera planområdet i sin marktaxa och därmed ha klart priset för respektive marköverföring. Hur kommunen upplåter och försäljer planlagd kvartersmark framgår av styrdokumentet *Regler vid försäljning och upplåtelse av detaljplanelagd kvartersmark* (2024).

Erhållande fastighet	Avstående fastighet	Figur	Areal (kvm)	Användning, *kommentar*
BRYGGAREN 1	SÄVSJÖ 12:2	1 A	150	Centrumändamål, prickmark *Trappor, ramper och balkonger kan inrymmas inom fastigheten för Stadshotellet.*

Erhållande fastighet	Avstående fastighet	Figur	Areal (kvm)	Användning, *kommentar*
KÖPMANNEN 1	SÄVSJÖ 12:2	2 A	148	Centrumändamål *Möjliggör mindre tillbyggnader till huvudbyggnader såsom exempelvis inglasade serveringar.*
	SÄVSJÖ 12:2	2 B	79	Centrumändamål, prickmark *Planteringar och stödmur hamnar inom fastigheten.*
KÖPMANNEN 2	SÄVSJÖ 12:2	3 A	126	Centrumändamål *Möjliggör mindre tillbyggnader till huvudbyggnader såsom exempelvis inglasade serveringar.*
	KÖPMANNEN 3	3 B	26	Centrumändamål, korsprickad mark *Möjliggör tomtututvidgning på baksidan så att befintlig stödmur ryms inom fastigheten.* *Möjliggör byggnation av komplementbyggnad.*
KÖPMANNEN 9	KÖPMANNEN 10	5 A	17	Centrumändamål, korsprickad mark *Möjliggör tomtutvidgning på baksidan för bättre fastighetsindelning i förhållande till lokalgatan.*
KÖPMANNEN 10	SÄVSJÖ 12:2	4 A	155	Centrumändamål *Möjliggör mindre tillbyggnader till huvudbyggnader såsom exempelvis inglasade serveringar.*
	KÖPMANNEN 3	4 C	7	Centrumändamål, korsprickad mark *Möjliggör tomtutvidgning på baksidan för bättre fastighetsindelning i förhållande till lokalgatan.*
SÄVSJÖ 12:2	[Ny fastighet]	6	1 143	Centrumändamål, bostäder *Möjliggör en fastighet lämplig för exploatering av bostäder och/eller centrumverksamhet.*

Allmän platsmark

Nedanstående fastigheter bör bli föremål för fastighetsbildning för att planen ska kunna genomföras. Antingen kommer kommunen överens med respektive fastighetsägare om marköverföringen eller så får någondera part väcka frågan om inlösen av allmän platsmark. Kommunen ska betala ersättning till avstående fastighetsägare och stå för förrättningskostnaderna.

KÖPMANNEN 3 är till största delen planlagd som allmän platsmark och återstoden kan komma att överföras till SÄVSJÖ 12:2.

Erhållande fastighet	Avstående fastighet	Figur	Areal (kvm)	Användning, *kommentar*
SÄVSJÖ 12:2	BRYGGAREN 1	1 B	101	GATA *Möjliggör allmänna parkeringsplatser utanför Stadshotellet/Apoteket.*
SÄVSJÖ 12:2	KÖPMANNEN 9	5 B	64	GATA *Möjliggör utbyggnad av lokalgata och vändplan för åtkomst till Köpmannen 1, 2, 9 och 10 samt nybildad fastighet.*
SÄVSJÖ 12:2	KÖPMANNEN 10	4 B	99	GATA *Möjliggör utbyggnad av lokalgata och vändplan för åtkomst till Köpmannen 1, 2, 9 och 10 samt nybildad fastighet.*

Rättigheter

Inom planområdet finns ett fåtal rättigheter som lyfts fram i kartan och fastighetsförteckningen.

- Rättigheterna 0684–284.1 och 0684–284.2 på fastigheten SLAKTAREN 1 beträffar olika ledningar.
- Officialservitut 0684–174.1 belastar fastigheten BRYGGAREN 1. Förmånstagande fastighet BRYGGAREN 3 ges rätt att använda ett cirka fem meter brett område för utfart över kvartersmark till Västra Järnvägsgatan.

I övrigt finns ledningar inom området som har skydd genom markavtal med kommunen, men även ledningar som inte synes vara rättsligt skyddade. Respektive ledningshavare ansvarar för att rättsligen säkra sina ledningar i såväl kvartersmark som allmän platsmark. Mellan kommunen och Njudung Energi, respektive Savman AB, finns markavtal som gäller ledningsförläggning i allmän platsmark.

Tekniska frågor

Ledningshavare

Njudung Energi, Skanova (Telia Company), Trafikverket och Savman AB har ledningar i planområdet. Njudung Energi Sävsjö AB är kommunens VA-huvudman och har även fjärrvärmeledningar inom planområdet. Njudung Sävsjö Elnät AB har områdeskoncession på elnätet. Benämnda ledningshavare behöver ha åtkomst till sina anläggningar.

Ledningarna samt tillhörande anläggningar ska bibehållas, med undantag av ledningen inom nybyggnadsområdet på del av fastigheten SÄVSJÖ 12:2. Det är exploatörens ansvar att informera sig hos beträffad ledningsinnehavare inför bygg- och markarbeten. Eventuell ledningsflytt bekostas av den part som initierar åtgärden.

Kabel- och ledningsanvisning ska beställas inför grävarbeten. Tjänsten finns att tillgå via https://www.ledningskollen.se/

Hänsyn till dagvatten i kv. Köpmannen

Planerad nybyggnation i kvarteret Köpmannen behöver förhålla sig till ökade mängder dagvatten. Detaljplanen möjliggör för bostadsbebyggelse på del av SÄVSJÖ 12:2 och en anslutande lokalgata och vändplan på del av KÖPMANNEN 3. Beträffade områden överlappar med en lokal lågpunkt som får tillrinning från omgivande fastigheter.

I dagvatten- och skyfallsutredningen (Ramboll Sweden AB, 2026) hänvisas till Svenskt Vattens publikation P105, för rekommendationer om markens anordnande. Marken närmast byggnaden ska dimensioneras med fall från fasad till omgivningen. Lutningen 1:20 (5 %) föreslås för de tre första metrarna, och 1:50-1:100 (1–2 %) för marken längre bort. Rekommendationen behöver dock samordnas med krav på framkomlighet.

Följande marknivåer rekommenderas av Ramboll Sweden AB (2026) inom området för nybyggnad och projektering:

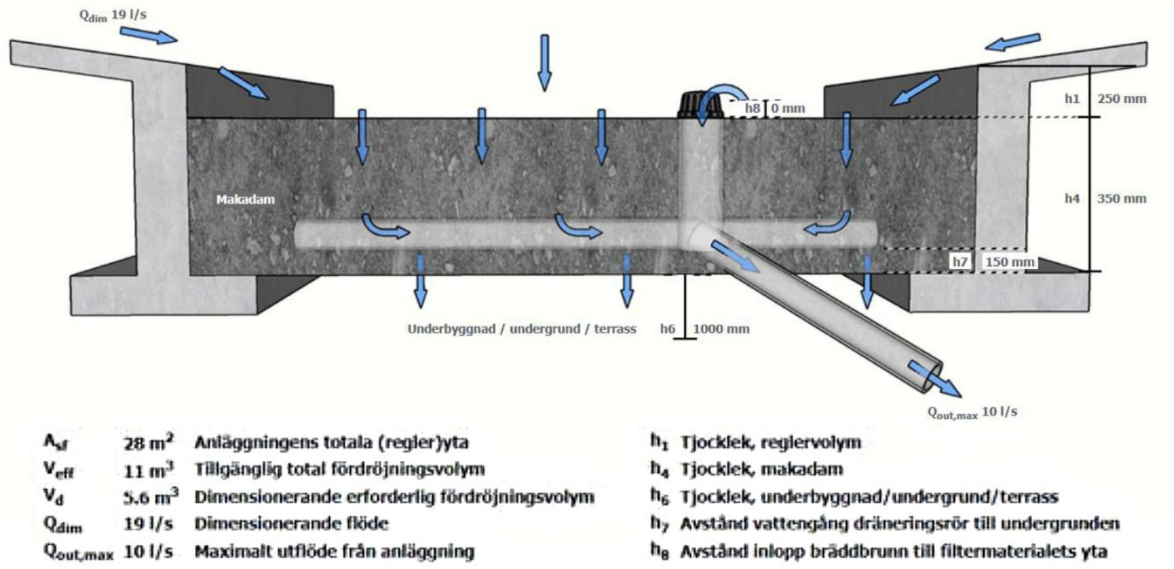
- Lägsta nivå för färdigt golv på kvartersmark, del av fastigheten SÄVSJÖ 12:2: +221,2 meter.
  Nivån på färdigt golv ska vara högre än marknivån för angränsande del av vändplanen/lokalgatan.
- Lämplig marknivå för vändplats på fastigheten KÖPMANNEN 3 och del av SÄVSJÖ 12:2: minst +220,9 meter.
  Anslutande lokalgata bör dimensioneras för att avleda dagvatten till parkytan på fastigheten KÖPMANNEN 3, bort från kvartersmarken.
- Marknivån för parkytan på fastigheten KÖPMANNEN 3 ska underskrida marknivån för vändplatsen och anslutande lokalgata.
  Det måste finnas tillräckligt med översvämningsyta för att magasinera totalt 550 kubikmeter avrinnande dagvatten.

Ramboll Sweden AB (2026) föreslår ett makadamdike på allmän plats utmed lokalgatan och vändplatsen, för fördröjning och rening av avrinnande dagvatten. Diket samt föreslagen översvämningsyta kan avtappas till befintligt ledningsnät. Regnbäddar föreslås som ett komplement till benämnda anläggningar. En välplanerad regnbädd kan uppfylla en dubbel funktion som fristad för växter och insekter, till exempel pollinerare.

Vidare rekommenderar Ramboll Sweden AB (2026) att kvartersmark på del av SÄVSJÖ 12:2 avleds till ett rörmagasin i exploateringsområdets västra sida. Rörmagasinet kan kopplas till

befintligt utlopp mot Sävsjöån/Torkån med hjälp av en ny anslutningspunkt. Utloppsledningen behöver dock läggas om, för att inte komma i konflikt med planerad nybyggnation. Det nya läget ska väljas utifrån möjligheten till självfall.

Enligt dagvatten- och skyfallsutredningen (Ramboll Sweden AB, 2026) kan fastighetsägare använda sig av makadamdiken, för att rena avrinnande dagvatten från hårdgjorda ytor på kvartersmark. Utöver rörmagasin, finns möjligheten att avvattna takytan genom att ansluta stuprör till regnbäddar.



På bild: Principskiss för makadamdike, med antagna dimensioner 35 m (längd) och 0,8 m (bredd). Bilden tillhandahålls av Ramboll Sweden AB (2026).

Vid nybyggnation avråds från användningen av förorenande fasad- och takmaterial så som koppar, obehandlad zink och takpapp. I annat fall finns risken att förorenande ämnen sprids till Sävsjöån/Torkån genom avrinnande dagvatten från dessa ytor (Ramboll Sweden AB, 2026).

Hänsyn till transportled

Jönköpings länsstyrelse har formulerat grundkrav gällandes all planerad markanvändning inom 150 meter från Södra stambanan, se s. 18 i *Vägledning för planering intill transportleder med farligt gods* (2024). Grundkraven uppfylls med hjälp av skadeförebyggande åtgärder i närområdet. Själva åtgärderna specificeras inte, förutsatt att den önskade effekten uppnås.

- Grundkrav inom 0–60 meter från Södra stambanan: Åtgärder för att hindra vätskor från att rinna ut i området, samt förebygga risken för punktering och minska konsekvenserna av ett gasutsläpp.
- Grundkrav inom 60–150 meter från Södra stambanan: Åtgärder för att minska konsekvenserna av ett gasutsläpp.

Utbyggnad allmän plats

Sävsjö kommun ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark. Inom det pågående projektet Sävsjö centrum västra sker ombyggnation av befintlig allmän platsmark enligt gällande planer. Gaturummet smalnas av, mer plats ges för oskyddade trafikanter och en omgestaltning sker av Stora Torget, Ljungagatan och Västra Järnvägsgatan.

Kommunen behöver bygga en ny lokalgata med vändplan inom kvarteret Köpmannen. Projektering och budget för dessa åtgärder behöver tas fram inför försäljning och byggnation enligt detaljplan.

Utbyggnad vatten och avlopp

Inom det pågående projektet Sävsjö centrum västra byts äldre ledningar ut mot nya. Det krävs ingen utbyggnad av vatten- och avloppsledningar utöver tillkommande förbindelsepunkter för KÖPMANNEN 3, när fastigheten ska exploateras.

En flytt av dagvattenledning och spillvattenledning kan bli aktuell vid nybyggnation i kvarteret Köpmannen, i synnerhet del av fastigheterna SÄVSJÖ 12:2 och KÖPMANNEN 3. Flytt eller ändring av befintliga ledningar, VA-anläggningar och dylika installationer, bekostas av exploatören.

Ekonomiska frågor

För projektet Sävsjö västra centrum finns en politiskt beslutad budget och tidplan. Denna delas upp i cykelfrämjande åtgärder, cirka 23 miljoner kronor, varav 11,5 miljoner kronor är medfinansiering från Trafikverket genom stadsmiljöavtalet, och för ombyggnation cirka 6 miljoner kronor. För kommunens del är budget således 17,5 miljoner kronor.

Övrigt genomförande av planen som ligger utanför ovan nämnda projekt måste närmare utredas, schemaläggas och budgeteras. Det handlar om utbyggnad av allmän platsmark, inklusive förvärv av sådan för byggnation av lokalgata med vändplan inom kvarteret Köpmannen. Även en exploatering för bostäder och/eller centrumverksamheter inom kvarteret Köpmannen behöver utredas.

Planekonomisk bedömning

Omgestaltningen som görs inom projektet Sävsjö centrum västra, ses som en investering i en trevligare och mera attraktiv stadsmiljö. Detaljplanen sätter ramarna för framtida satsningar från såväl privata aktörer som kommunen. Genom att omreglera en mindre del av Stora Torget från allmän platsmark till kvartersmark, skapas förutsättningarna för en framtida ”*food street*” utmed västra sidan av torget. Ytorna kan upplåtas för uteserveringar, kopplade till verksamheterna utmed gatan.

Kommunen kan bjuda ut del av fastigheten SÄVSJÖ 12:2 för exploatering av centrumnära bostäder, med möjlighet till fastighetsnära sopinsamling för övriga fastigheter i kvarteret Köpmannen. Planerad lokalgata och vändplats underlättar för en ändamålsenlig användning av exploateringsområdet, eftersom nytto- och boendetrafik ges bättre åtkomst till bostäderna.

Kostnaderna för framtagandet av planen motiveras av de mervärden som beskrivits ovan. Kommunen får även intäkter genom försäljning av kvartersmark.

Planavgift

Kommunen tar ut planavgift vid beviljat bygglov.

Drift allmänplats

Kommunens gatu- och parkenhet ansvarar för skötsel av de utrymmen som i detaljplan regleras som allmän platsmark. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande belastning av kommunens driftsbudget.

Drift vatten och avlopp

Planområdet omfattas av kommunens verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten. Njudung Energi Sävsjö AB är huvudman för vatten och avlopp, och ansvarar därmed för att bekosta, anlägga och underhålla VA-installationerna på allmän platsmark.

Prövning enligt annan lagstiftning

Gränsvärden för buller från väg- och spårtrafik bestäms enligt 3–5 §§ i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Riktlinjerna avser ljudnivåer vid byggnaders fasader och för anslutande uteplatser.

Utrednings- och efterbehandlingsansvar vid konstaterade föroreningar, regleras i 10 kap. Miljöbalken (1998:808).

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

Planområdet överlappar med totalt sju detalj- och stadsplaner, se den fullständiga listan i kapitlet för **Planeringsunderlag** under rubriken **Kommunala:** *Detaljplaner*. Några av planerna fick laga kraft innan plan- och bygglagen (PBL) började tillämpas år 1987. Planhandlingar ska tolkas utifrån den lagstiftning som gällde då planen togs fram, vilket kan försvåra för till exempel bygglovsprövning om planbestämmelserna är grundade i föråldrad praxis.

Översiktsplan 2024

Sävsjö västra centrum klassificeras som ett område med mångfunktionell bebyggelse. Markanvändningstypen avser platser med stadsmässig karaktär och funktionsblandad bebyggelse. Det kan röra sig om allt från bostäder, grönytor, lokaler för handel och service, kontorsutrymmen eller övriga verksamheter som inte orsakar störningar för sin omgivning. Utveckling av dessa områden förutsätter ett platseffektivt nyttjande av ytan, samt ökat hänsynstagande till omgivande bebyggelse. Oskyddade trafikanter ska prioriteras framför motorfordon, med undantag för nyttotrafik.

I tillhörande projektkatalog delges målsättningen att omvandla Sävsjö centrum, för att skapa ett stadsrum med fokus på fotgängares och cyklisters behov. Ombyggnadsprojektet ska genomföras i etapper.

Riksintressen

Riksintressen är områden som anses vara av nationell betydelse, därför ska de skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dess värden och kvaliteter. Riksintressen regleras i miljöbalken (1998:808) kapitel tre och fyra.

Totalförsvaret och civilt flyg

Sävsjö kommun omfattas av ett MSA-område för civilt flyg från Växjö och Jönköpings flygplatser, så väl som totalförsvaret Hagshults övningsflygplats. Vid planläggning av byggnader och anläggningar av en viss höjd, krävs samråd med Luftfartsverket, Försvarsmakten och den berörda flygplatsen. Enligt 6 kap 25 § i Luftfartsförordningen (2010:770) avses byggnadsobjekt högre än 45 meter (inom tätort), alternativt 20 meter utanför sammanhållen bebyggelse.

Trafikkommunikation

En av landets viktigaste järnvägsförbindelser, *Södra stambanan*, avgränsar planområdet i öst. Järnvägen sträcker sig från Malmö till Stockholm, och passerar knutpunkterna Hässleholm, Alvesta och Nässjö, med flera. Järnvägssträckan är av stor betydelse för person- och godstrafiken, regionalt så väl som internationellt. Södra stambanan kan få en ännu större roll i framtiden, om nya stambanor anläggs mellan Stockholm, Göteborg och Malmö.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Enligt 3 kap. 1 § i miljöbalken (1998:808) ska mark- och vattenområden användas för det ändamål för vilka de är mest lämpade. Bedömningen av platsers lämplighet görs utifrån läge, beskaffenhet och föreliggande behov, i förhållande till ändamålet.

Planområdet består av utrymmen som har bebyggts under en längre tid. Det rör sig inte om mark som används för jord- eller skogsbruk, eller ekologiskt känsliga naturområden. Planförslaget bedöms som lämpligt utifrån 3 kap. 1 § miljöbalken (1998:808).

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft gäller i hela landet, och föreskriver gränsvärden för olika miljö- och hälsofarliga ämnen som kan finnas i luften.

Utförda beräkningar i *Luftkvalitetskontroll Jönköpings län 2023* visar att Sävsjö kommun underskrider gällande gränsvärden. Rapporten togs fram i syfte att följa upp miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsmål för kalenderåret 2022, och tillhandahålls av Luftvårdsförbundet.

Vatten

Sävsjöån omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten, vilket innebär att det finns en bedömning av vattendragets ekologiska och kemiska status. Målsättningen är att statusklassningen ska förbättras över tid. Försämringar, eller åtgärder som leder till en försämrad klassning, tillåts inte enligt miljöbalken.

I dagsläget uppnår Sävsjöån en måttlig ekologisk status, med skäl av näringsämnen och artificiella vandringshinder i vattendraget. Tillskottet av näringsämnen till följd av övergödning, går att härleda till jordbruket, som bedrivs uppströms utanför tätorten.

Sävsjöån uppnår ej god kemisk status. Klassificeringen beror i huvudsak på atmosfärisk disposition av kvicksilver och PBDE. Samma bedömning har gjorts för alla vattendrag med miljökvalitetsnorm. Urban markanvändning och närheten till potentiellt förorenade områden, pekas ut som betydande påverkanskällor i frågor om Sävsjöåns kemiska status.

Buller

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger bestämmelser om riktvärden för buller utomhus, gällande spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbebyggelse. Riktvärden för buller från spår- och vägtrafik specificeras i förordningen (2015:216) 3–5 §§. Bullervärden anges i dBA, ekvivalent och maximal ljudnivå. Med ekvivalent ljudnivå avses ett medelvärde per dygn under ett år.

Enligt förordning (2015:216) 3 § första stycket, ska buller från spårtrafik och vägar ej överskrida följande värden:

1. **60 dBA** ekvivalent ljudnivå vid bostadshusets fasad, och
2. **50 dBA** ekvivalent ljudnivå samt **70 dBA** maximal ljudnivå vid den uteplats som ansluter till bostadshuset.

Undantag gäller för bostäder om högst 35 kvadratmeter. Buller får ej överskrida **65 dBA** ekvivalent ljudnivå vid byggnadens fasad (SFS 2017:359).

Om ekvivalent ljudnivå vid bostadshusets fasad ändå överskrider 60 dBA, måste följande vara uppfyllda enligt förordning (2015:216) 4 § första stycket:

1. Minst hälften av alla bostadsrum ska vändas mot en sida där **55 dBA** ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid bostadshusets fasad. (Termen *bostadsrum* används för utrymmen för daglig samvaro och vila, ej kök eller badrum.)
2. Minst hälften av alla bostadsrum ska vändas mot en sida där **70 dBA** maximal ljudnivå vid byggnadens fasad ej överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00.

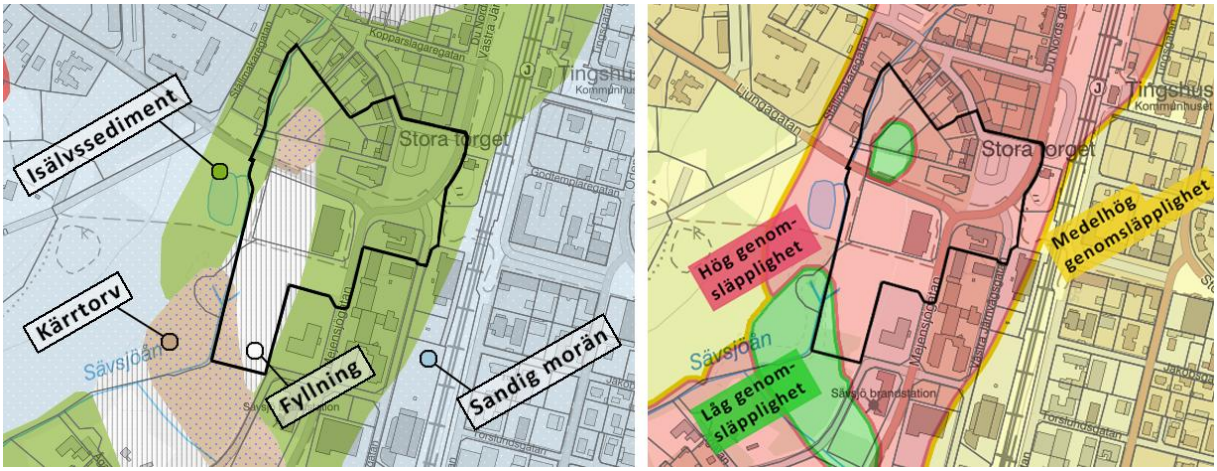
Vid väsentlig ändring av byggnadens ändamål enligt vad som beskrivs i 9 kap. 15 § 1 punkt i plan- och bygglag (2010:900), räcker att *minst ett* bostadsrum ska vara vänt mot en sida där **55 dBA** ekvivalent ljudnivå vid byggnadens fasad ej överskrids (SFS 2025:981).

Förordningen (2015:216) 5 § ska tas i beaktning om maximal ljudnivå överskrider 70 dBA vid den uteplats som ansluter till bostadshuset. I sådant fall får maximal ljudnivå inte överskridas med **>10 dBA** fem gånger per timme, från och med kl. 06.00 till 22.00.

Omgivningsbuller från infrastruktur i och i närheten av planområdet, behandlas i rubriken för **Hälsa och säkerhet:** *Omgivningsbuller*.

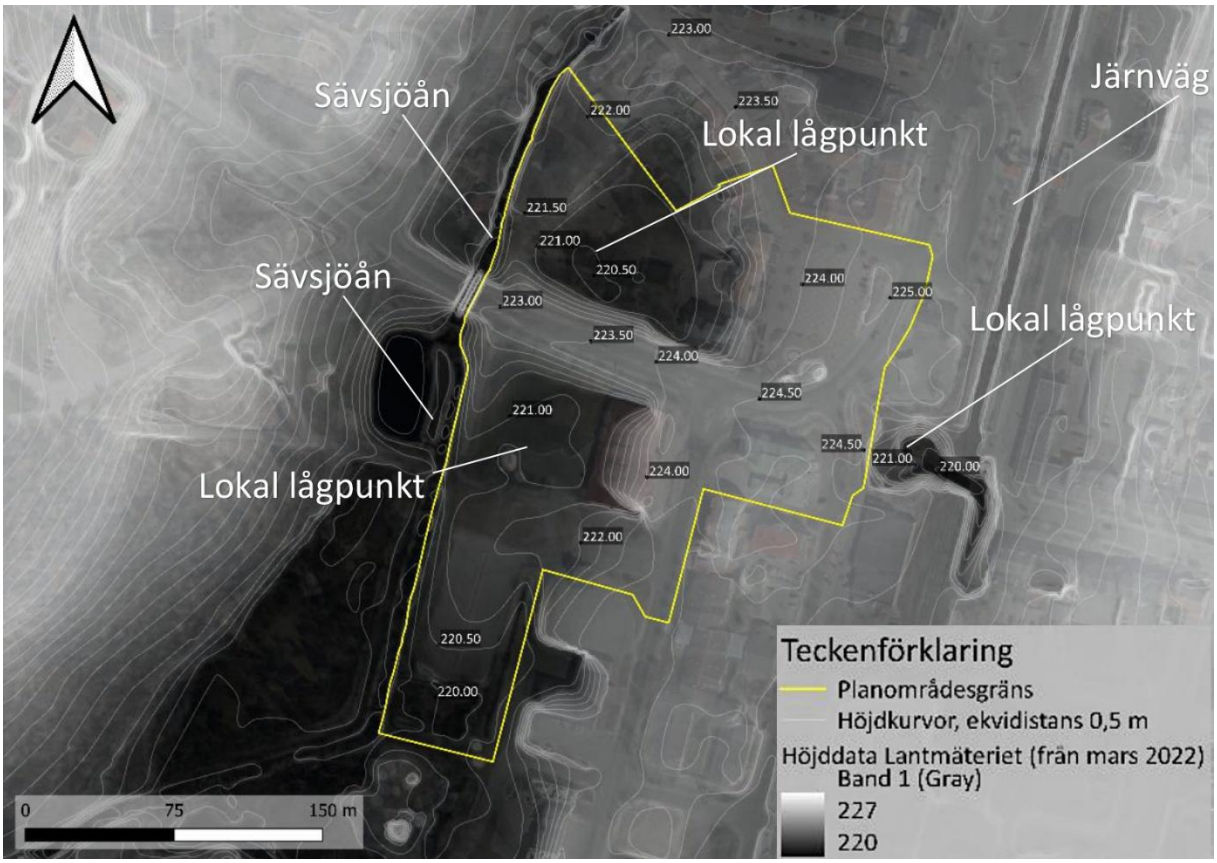
Geotekniska förhållanden

Sävsjö västra centrum täcks till stora delar av isälvssediment. Kärrtorv förekommer fläckvis i de låglänta ytorna utmed Sävsjöån, se framför allt fastigheterna KÖPMANNEN 3–4. Marken har fyllts ut i sydväst: bakom Kulturhuset på fastigheten SLAKTAREN 1 och vid centrumparkeringen på del av SÄVSJÖ 12:2. I norra och östra delen av planområdet, dominerar jordarten sandig morän. Isälvssediment och fyllnadsmassor har hög genomsläpplighet. För sandig morän och kärrtorv är genomsläppligheten medium hög respektive låg.



På bild: Jordarter (vänster) och markens genomsläpplighet (höger) inom planområdet. Bilderna togs fram med hjälp av SGU:s kartvisare.

Topografin i Sävsjö västra centrum uppvisar inga större höjdvariationer, annat än tre-fyra meter över en större areal. Stadsdelarna som omger planområdet i norr, öster och väster, ligger högre upp i terrängen. Marken i planområdet lutar nedåt i sydvästlig riktning. Lokala lågpunkter skapas och förstärks av vallar, som har tillkommit i den byggda miljön.



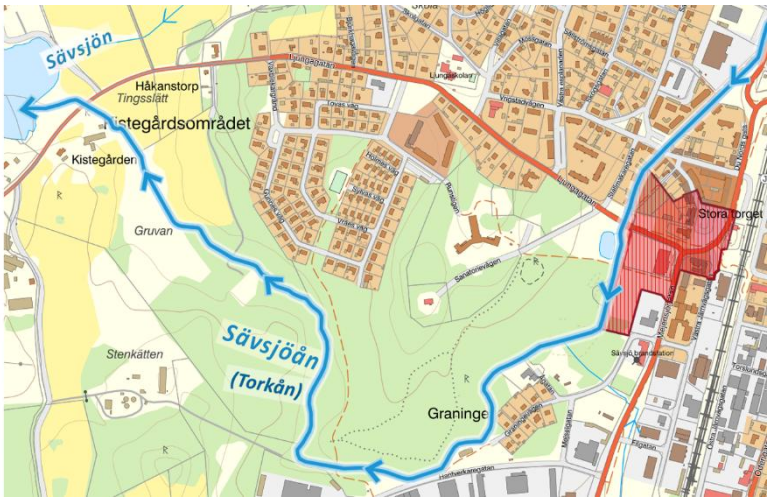
På bild: Terräng och befintliga marknivåer i Sävsjö västra centrum. Bilden togs fram Ramboll Sweden AB (2026), med hjälp av terrängdata från Lantmäteriet.

Mer information om geotekniska förhållanden, framförs under rubriken för **Hälsa säkerhet:** *Risk för ras, skred och erosion*.

Hydrologiska förhållanden

Sävsjöån ingår i Lagans huvudavrinningsområde. Vattendraget passerar Sävsjö västra centrum från norr, i sydvästlig riktning nedströms. Ån mynnar ut i Sävsjön och Ljungaån, till väster om Sävsjö tätort. Utanför tätorten, i anslutning till omnämnda vatten, finns grundvattenförekomsten Norra Ljunga.





Sävsjöån omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten. Mer information återfinns under rubriken **Miljökvalitetsnormer:** *Vatten*.

Miljö

Ljungagatan, samt anslutande gång- och cykelstig till parkeringsplatsen, har försetts med alléträd på båda sidor. Alléer består av minst fem träd som har planterats i rader. Oftast finns höga biologiska värden. Trädplanteringar av denna sort omfattats av det generella biotopskyddet. Det krävs dispens från länsstyrelsen för att fälla eller beskära alléträd, eller dylika åtgärder som riskerar att skada träden.



På bild: Alléerna längs Ljungagatan (vänster) och anslutande gång- och cykelstig (höger).

Invasiva främmande arter

Parkslide (*Reynoutria japonica*) förekommer utmed Ljungagatan, inom parkmarken intill Sockerklaras lekpark. Fastigheterna SÄVSJÖ 12:6 och del av SÄVSJÖ 12:1 och 12:2 är beträffade.

Parkslide räknas som en invasiv främmande art som med lätthet kan sprida sig över större områden och bilda täta bestånd, på bekostnad av andra arter. När andra växter trängs ut och ersätts av parkslide, förändras livsmiljön för bland annat groddjur, kräldjur, fåglar och däggdjur. Växten kan också orsaka skador på vägar, underjordiska rör och annan infrastruktur, på grund av växtens kraftiga rotsystem.

Sedan den 7 augusti 2025 är det förbjudet att importera, sälja, odla, transportera, byta eller på annat sätt använda plantorna. Det är inte heller tillåtet att sätta ut parkslide i naturen.

Strandskydd

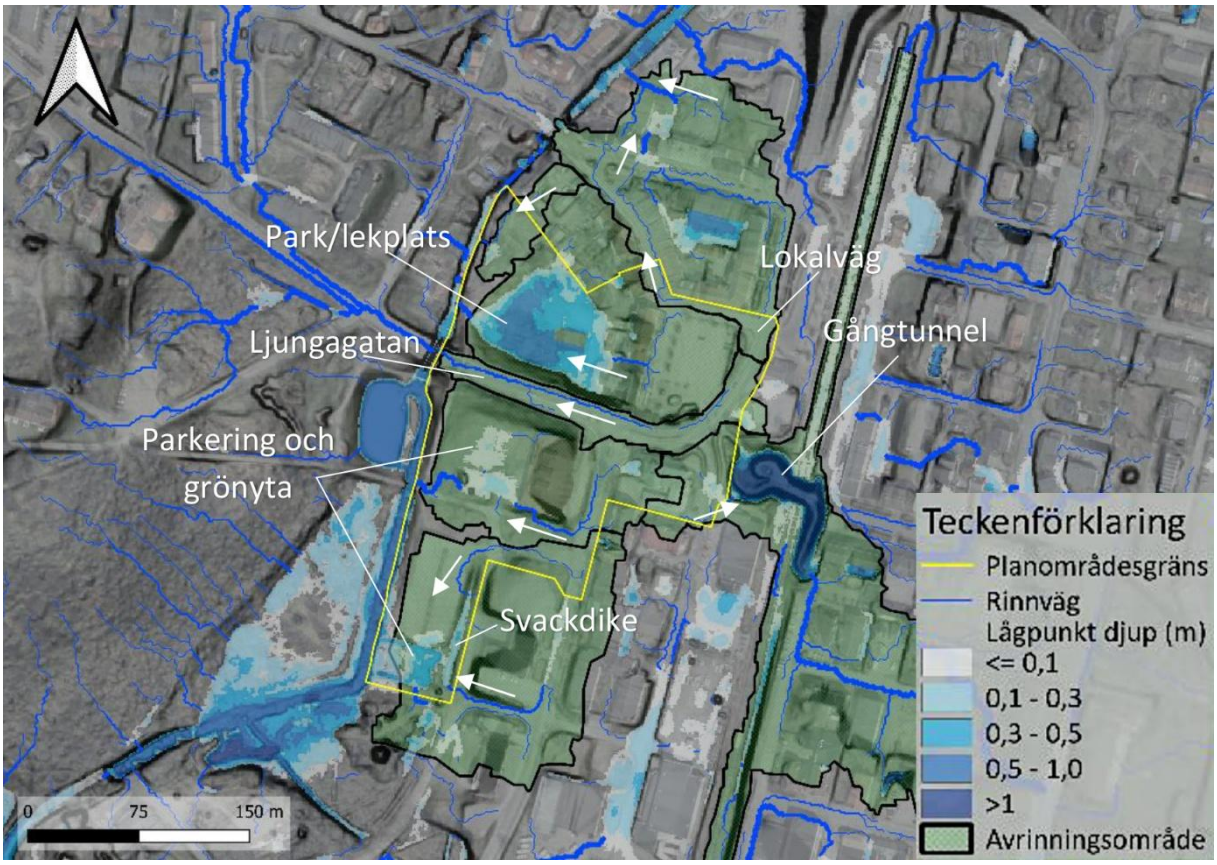
Sävsjöån/Torkån omfattas inte av det generella strandskyddet.

Vid tidpunkten då det generella strandskyddet infördes, gjordes bedömningen att Sävsjöån/Torkån inte var tillräckligt bred eller betydande för att omfattas.

Dagvatten

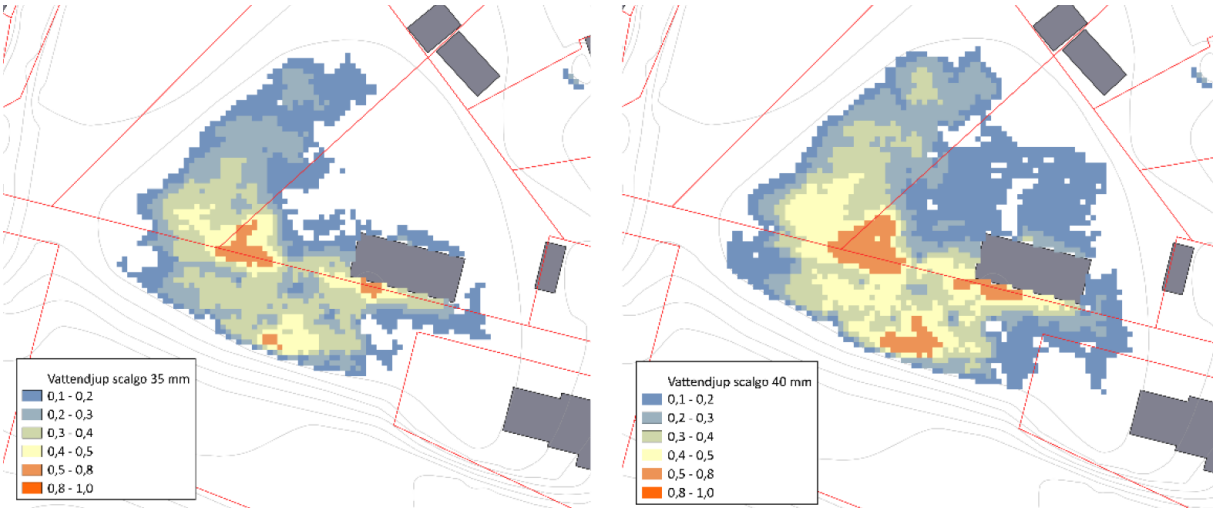
Sävsjöån/Torkån är recipient för dagvatten inom planlagt område. Utmed vattendraget finns lågpunkter som får rikligt med tillrinning, framför allt grönområdena i kvarteret Köpmannen och vid centrumparkeringen på andra sidan Ljungagatan. Resultat från skyfallskartering (WSP, 2021) återges under rubriken för **Hälsa och säkerhet:** *Risk för översvämning*.

Ramboll Sweden AB (2026) har tagit fram en avrinningsanalys, för att undersöka rinnvägarna i Sävsjö centrum. Avrinning sker mestadels i västgående riktning, mot lågpunkterna nära Sävsjöån/Torkån. När lågpunkterna fylls upp, fortsätter rinnvägarna till vattendraget. Avrinning har även noterats utmed Ljungagatan, och mot gångtunneln till öster av planområdet.



På bild: Rinnvägar och lågpunkter i centrala Sävsjö. Avrinningsanalysen togs fram av Ramboll Sweden AB (2026) med hjälp av höjddata från Lantmäteriet.

Dagvatten- och skyfallsutredningen (Ramboll Sweden AB, 2026) innehåller en bedömning av vattenansamlingarnas djup och utbredning i kvarteret Köpmannen. En lågpunkt är belägen på fastigheterna KÖPMANNEN 3–4 och del av SÄVSJÖ 12:2. I händelse av ett 100-årsregn, förväntas cirka 35 millimeter nederbörd och 550 kubikmeter nederbördsvolym i beträffad lågpunkt. Resterande vattenmängder avleds i ledningsnät eller infiltrerar i jorden. Bedömningen utgår ifrån nuvarande mark- och terrängförhållanden.



På bild: Nederbördsmängder i exploateringsområdet, redovisad utbredning och djup efter 35 mm (vänster) och 50 mm (höger). Figurerna tillhandahålls av Ramboll Sweden AB (2026).

Att dagvatten blir stående på vissa platser, behöver inte vara ett problem så länge det rör sig om obebyggda ytor som endast används tillfälligt. Ett sådant exempel är centrumparkeringen och angränsande grönytor på del av fastigheten SÄVSJÖ 12:2, till söder av Ljungagatan. Ett dike har anordnats i området, med avrinning i Sävsjöån. Dagvatten leds bort från närliggande byggnader, i riktning mot parkeringen, grönytorna och diket. Gräsbeklädda diken likt det som förekommer på fastigheten, kan omhänderta stora mängder dagvatten.

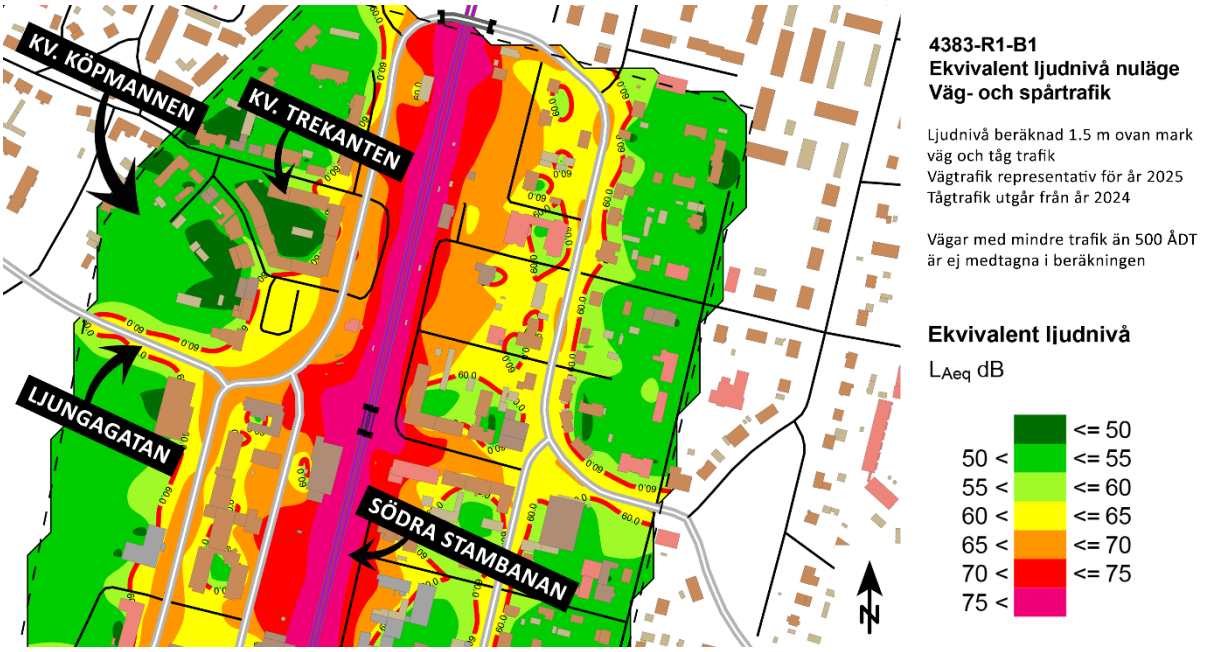
Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Buller syftar till oönskade, störande ljud som orsakar obehag. Det har påvisats att förlängd exponering till buller kan ha negativa effekter på människors hälsa. Omgivningsbuller definieras i 1 kap. 4 § i plan- och bygglag (2010:900) som *buller från flygplatser, industriell verksamhet, spårtrafik och vägar*. Gällande riktvärden för ekvivalent och maximal ljudnivå redovisas i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, se i rubriken för **Miljökvalitetsnormer:** *Buller*. Observera att förordning (2015:216) inte reglerar bullernivåer vid offentliga miljöer eller verksamheter.

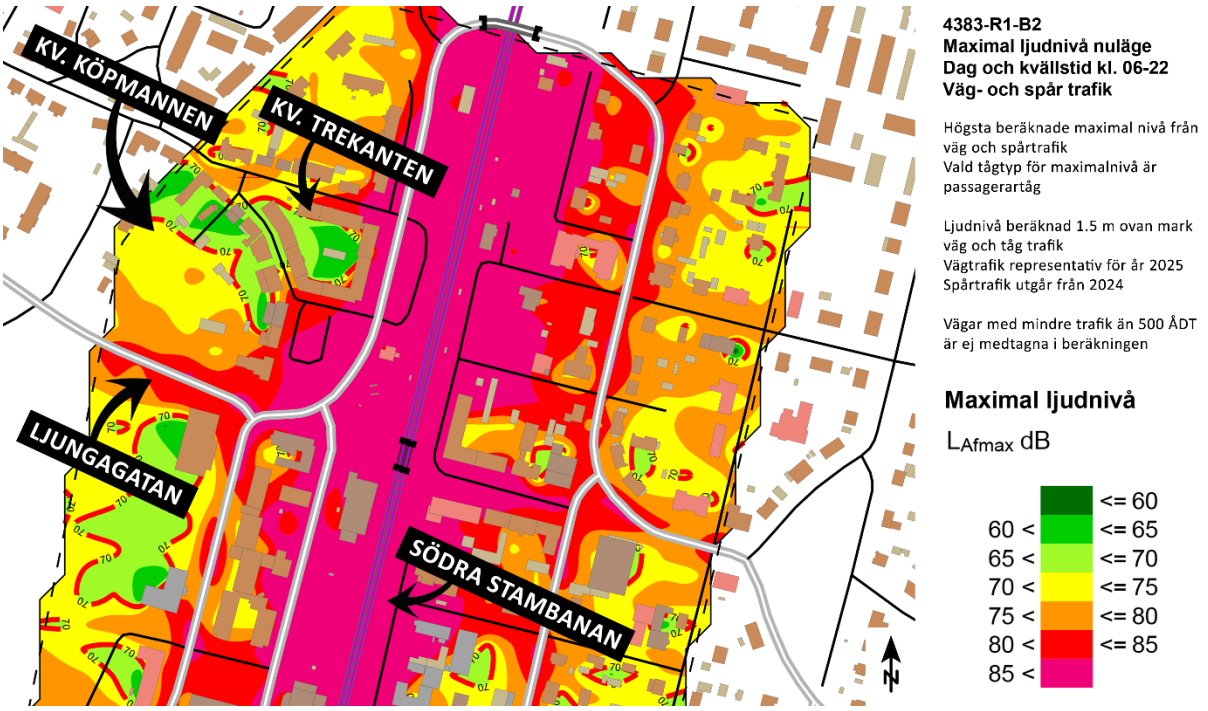
Akustikverkstan Konsult AB (2026) har genomfört en trafikbullerutredning för centrala Sävsjö, innehållandes beräkningar av bullernivåer. Rapport och hithörande kartor levererades under samrådsskedet. Redovisade resultat har jämförts mot riktvärdena i förordningen (2015:216).

Södra stambanan utgör den anläggning som ger upphov till mest buller i Sävsjö centrum. Byggnadsfasaderna utmed spårområdet och Västra Järnvägsgatan är som mest exponerade, sett inom planområdet. Förhöjda bullernivåer antas även utmed Ljungagatan och Mejensjögatan. Benämnda gator har en årsmedeldygnstrafik (ÅDT) som överstiger 2000 fordon.



På bild: Ljudutbredningskarta för Sävsjö centrum, enligt beräkningar från Akustikverkstan Konsult AB. Bilaga **B1** visar ekvivalent ljudnivå från väg- och spårtrafik utifrån ett nuläge.

Huskroppar har en avskärmande verkan. Långa och sammansatta volymer är att föredra framför fristående hus där ljudet kan studsa mellan fasaderna. I ljudutbredningskartorna framgår kvarteret Trekanten som ett gott exempel. Med hjälp av byggnadernas placering skapas en innegård med förhållandevis god ljudmiljö (**≤ 50 dBA** ekvivalent ljudnivå, **≤ 70 dBA** maximal ljudnivå) trots närheten till Södra stambanan. En liknande effekt noteras i kvarteret Köpmannen, bakom byggnaderna utmed Köpmangatan och Stora torget.



På bild: Ljudutbredningskartan visar maximal ljudnivå från väg- och spårtrafik, **kl. 06.00-22.00**. Bilaga **B2** utgår ifrån ett nuläge. Bullerberäkningarna togs fram av Akustikverkstan Konsult AB (2026).



På bild: Ljudutbredningskartan visar maximal ljudnivå från väg- och spårtrafik, **kl. 22.00-06.00**. Bilaga **B3** utgår ifrån ett nuläge. Bullerberäkningarna togs fram av Akustikverkstan Konsult AB (2026).

Kvarteret Köpmannen belastas av omgivningsbuller från Ljungagatan, eftersom det inte finns någon volym eller anläggning som avskärmar kvarteret mot söder. Sidan mot Ljungagatan kan uppmäta **80–85 dBA** maximal ljudnivå, räknat under dag- och kvällstid kl. 06.00-22.00 såväl som nattetid kl. 22.00-06.00. Vid nybyggnation av bostäder på fastigheterna KÖPMANNEN 3 och del av SÄVSJÖ 12:2 behöver man förhålla sig till dessa värden.

Förorenad mark

Länsstyrelsen har pekat ut flera potentiellt förorenade områden i Sävsjö centrum med omnejd. Misstankarna baseras på tidigare industriverksamheter som har förekommit på plats. Markföroreningar kan få en spridningsradie på närmare en kilometer, beroende på grundvattenströmningar, topografi, eller egenskaperna hos själva ämnet. Verksamhetsytor kan därför behöva utredas, trots att de befinner sig på längre avstånd från planområdet.

En fördjupad redogörelse av alla potentiellt förorenade områden i och i närheten av Sävsjö tätortscentrum, återges i *Inventering: Identifierade EBH-objekt i Sävsjö västra centrum, Sävsjö tätort* (2026). Inventeringen innehåller beskrivningar av objektens bransch-ID, riskklass och verksamhetshistorik. Vissa EBH-objekt saknar klassificering **(E)**, vilket innebär att det råder en osäkerhet gällande markens föroreningsgrad. I annat fall ges en riskklassning mellan **1** – *mycket stor risk* och **4** – *liten risk*. Föroreningsområden med klassificeringen 1–2 prioriteras för åtgärder. Fastigheterna KÖPMANNEN 5 och TREKANTEN 6 utanför planområdet har graderats till **2** – *stor risk*.



På bild: Kartläggning av potentiellt förorenad mark. Kartan fokuserar på EBH-objekt som finns i eller i närheten av planområdet.

I dagsläget pågår en omfattande sanering av grönytorna i kvarteret Köpmannen, väster om Köpmangatan och Stora Torget. Fastigheterna KÖPMANNEN 3–4 och SÄVSJÖ 12:6 avses för efterbehandlingsåtgärder. Vatten och Samhällsteknik AB har genomfört markundersökningar och tagit fram den saneringsplan som tillämpas i området.

Sävsjöån/Torkån angränsar planområdet och kvarteret Köpmannen. Vattendraget omfattas av miljökvalitetsnorm, se delavsnittet för **Miljökvalitetsnormer:** *Vatten*. Noterade brister i ekologisk och kemisk status har inte kunnat härledas till närliggande EBH-objekt.

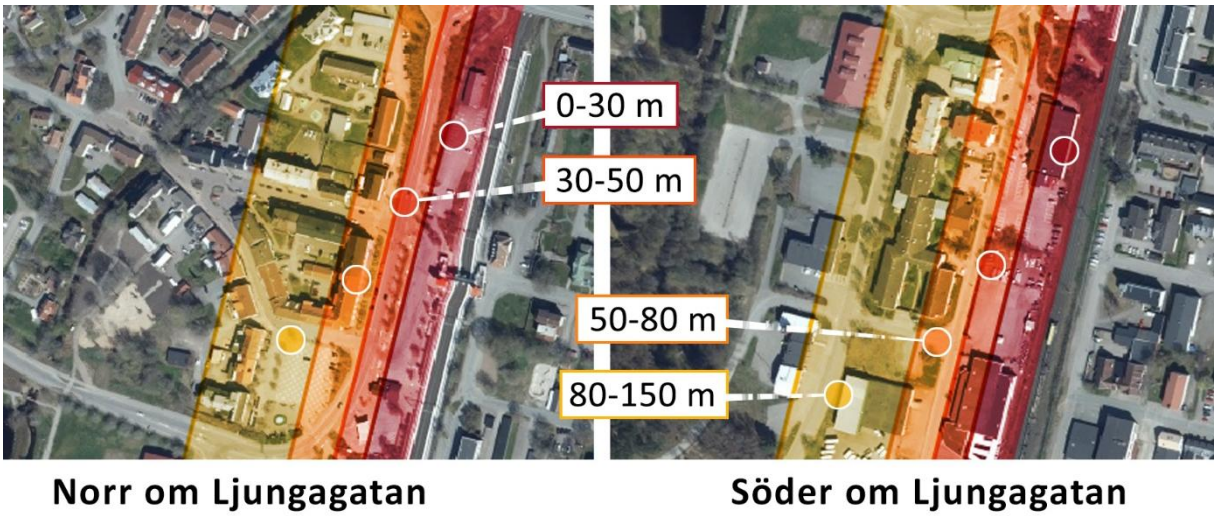
Risk för olyckor

Närheten till Södra stambanan utgör en riskfaktor eftersom betydande mängder av farligt gods transporteras på järnvägen. Med farligt gods avses produkter som kan medföra risker för människors hälsa och säkerhet, miljö eller egendom. Jönköpings länsstyrelse har tagit fram *Vägledning för planering intill transportleder med farligt gods* (2024), för råd och riktlinjer vid planläggning av områden inom 150 meter av beträffade transportleder. Grundprincipen är att planera ett skyddsavstånd mellan trafikleden och bebyggelseområdet, för att minska olyckans konsekvenser.

Val av skyddsavstånd beror på planerad markanvändning. Känsligheten hos en viss användning bedöms utifrån konsekvenserna som en olyckshändelse kan medföra. Målet är att minska antalet personer som kan påverkas av en trafikolycka med farligt gods. Låg känslighet innebär bland annat att markanvändningen endast medger tillfällig vistelse utan övernattning, att besöksmängden är liten, och att utrymning kan ske hastigt. Materiella skador avses ej i bedömningen av omgivningspåverkan och känslighet.

Trafikverket avråder från att upprätta nya byggnader inom 30 meter från järnvägsspåret. Utöver olycksrisken, behövs utrymmet för underhållsarbeten, åtgärder och eventuella räddningsinsatser. Enligt länsstyrelsens vägledning, kan industrier och dylika verksamheter,

parkeringsytor och kontor medges efter 50 meter från Södra stambanan. Bostäder, handel, hotell och övrig centrumbebyggelse ska placeras på minst 80 meters avstånd. Vid avsteg från riktlinjerna, ställs krav på riskreducerande åtgärder i anslutning till bebyggelsen. I vissa fall kan det till och med bli aktuellt med en platsspecifik riskutredning eller riskanalys.



På bild: Zoner för olika avstånd från järnvägsspåret. Indelning görs i intervall av 0–30 meter, 30–50 meter, 50–80 meter och 80–150 meter från närmaste spårkant.

- **Inom 0–30 meter:** Området ska vara fritt från bebyggelse. Undantag får endast göras för bebyggelsetyper eller anläggningar som har låg känslighet. Vidare krävs att säkerhetshetshöjande åtgärder tillämpas. Allmänna utrymmen ska utformas så att det inte lockar till långvarig vistelse. Människor ska inte uppehålla sig i området längre än nödvändigt.
- **Inom 30–50 meter:** Mindre känslig markanvändning kan accepteras, under förutsättningen att ytterligare riskreducerande åtgärder vidtas. Bebyggelsetyper som avses, är kontor och industrier. Den sistnämnda kategorin innefattar även verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, lager, parkeringsytor, tekniska anläggningar, idrotts- och sportanläggningar med ett mindre antal åskådarplatser, samt småskalig drivmedelförsäljning. Handelslokaler kan tillåtas i viss utsträckning.
- **Inom 50–80 meter:** Bebyggelsetyper för kontor, industri och dylikt tillåts utan några extra krav på riskreducerande åtgärder. Bostadshus och tätortsbebyggelse accepteras om riskreducerande åtgärder vidtas. Tätortsbebyggelse syftar till handel, konferens- och utbildningslokaler, vårdanläggningar som inte är sjukhus, hotell, samt byggnader för kultur och rekreation.
- **Inom 80–150 meter:** Alla bebyggelsetyper kan tillåtas utan särskilda krav på riskreducerande åtgärder. Extra känsliga eller riskfyllda markanvändningar som till exempel sjukhus, arenor och sportanläggningar med betydande åskådarplatser, eller verksamheter med betydande omgivningspåverkan, avses ej. För den typen av användning krävs en platsspecifik riskanalys.

I planbeskrivningens kapitel för **Genomförandefrågor** i rubriken **Tekniska frågor:** *Hänsyn till transportled* nämns grundkrav för markanvändning inom 150 meter. Observera att grundkraven gäller för *alla* användningar och bebyggelsetyper inom riskbedömningsområdet (<150 meters avstånd).

Sävsjö brandstation finns på nära avstånd, utanför planområdet i sydväst. Flera brandvattenposter har placerats utmed järnvägsspåret och i centrumområdet med omnejd.

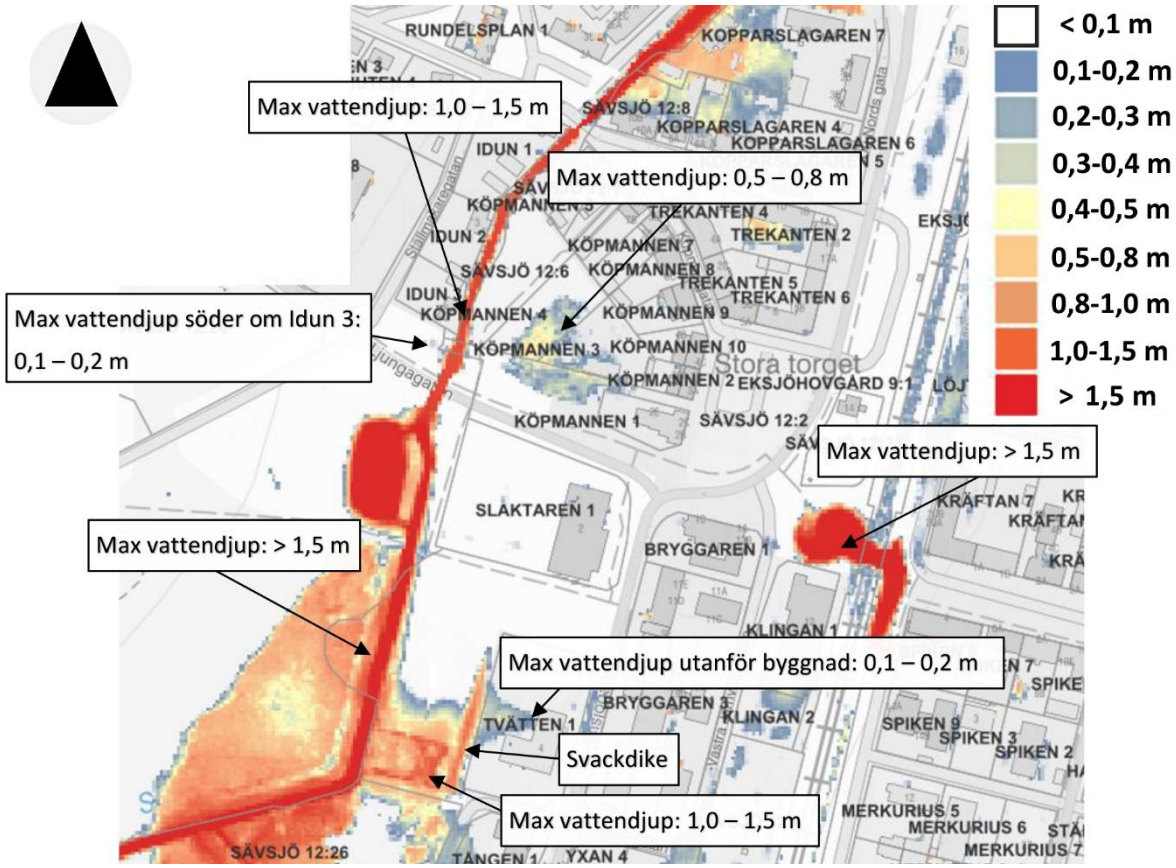
Risk för ras, skred och erosion

Någon påtaglig risk för ras, skred eller erosion kan ej konstateras för planområdet. Inga riskområden har pekats ut i den kartdata som tillhandahålls av Sveriges geologiska undersökning SGU.

Sävsjöån angränsar planområdets västra sida, se sträckningen mellan Ljungagatan och Kopparslagaregatan. Vattenfårans bredd varierar mellan fem och åtta meter, och blir sällan djupare än en meter. Omgivande mark består av isälvssediment på flack terräng.

Risk för översvämning

Någon betydande översvämningsrisk kan ej fastställas för planområdet, i den bemärkelse att människors liv och säkerhet hotas. Däremot kan ett vattendjup på 0,1–0,2 meter försvåra framkomligheten för fordon, samt orsaka materiell skada. En dagvatten- och skyfallsutredning (Ramboll Sweden AB, 2026) har tagits fram i samband med planarbetet, eftersom planområdet innehåller låglänt mark i anslutning till Sävsjöån/Torkån. I utredningen identifieras översvämningsytor och ytliga avledningsstråk, se planbeskrivningens kapitel för **Konsekvenser** i avsnitten för **Miljö:** *Dagvatten* och **Hälsa och säkerhet:** *Översvämning*.



På bild: Maximalt vattendjup i Sävsjö västra centrum under skyfallssimulering med en varaktighet på tio timmar. Bilden sammanställdes av Ramboll Sweden AB (2026) med hjälp av WSP:s skyfallsmodell (2021).

WSP har genomfört en skyfallsmodell för Sävsjö tätort (2021). I underlaget identifieras lokala lågpunkter där dagvatten kan bli stående, i händelse av ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,4. Det motsvarar en nederbördsvolym på 118 millimeter, under en varaktighet på tio timmar. Grönytorna utmed Sävsjöån/Torkån är som mest utsatta inom planområdet. Beträffade

fastigheter är KÖPMANNEN 3–4 och del av SÄVSJÖ 12:2 i kvarteret Köpmannen, samt TVÄTTEN 1 och del av SÄVSJÖ 12:2 söder om Ljungagatan. I dagsläget används platserna som lekpark (Sockerklaras, kvarteret Köpmannen) och parkeringsyta med anslutande grönområde och svackdike (centrumparkeringen med omnejd).

Vatten från Sävsjöån/Torkån bräddar inte in i kvarteret Köpmannen. Vid långvarig eller extrem nederbörd uppstår vattensamlingar i kvarterets lågpunkt, med maximalt djup på 0,5–0,8 meter. Vattensamlingen i svackdiket beräknas uppnå ett maximalt djup på 1,0–1,5 meter. Nederbördsvatten bräddar mot centrumparkeringen. Fastigheten SLAKTAREN 1 gynnas av att ha ett avtappande ledningsnät, och att markunderlaget består av jordarter med hög infiltrationsförmåga.

Kulturmiljö

Den byggda miljön i Sävsjö västra centrum utgör ett betydelsefullt kommunintresse. Delar av planområdet överlappar med karaktärsområdet *Sävsjö centrum väster om järnvägen* (Norconsult AB med flera, 2021). Området utför den äldsta delen av Sävsjö tätort, och ska behandlas med stor försiktighet på grund av föreliggande kulturhistoriska värden. Området kännetecknas bland annat av Stora torget, den oregelbundna gatustrukturen, och stadsmässig bebyggelse från 1800-talets slut och tidigt 1900-tal.

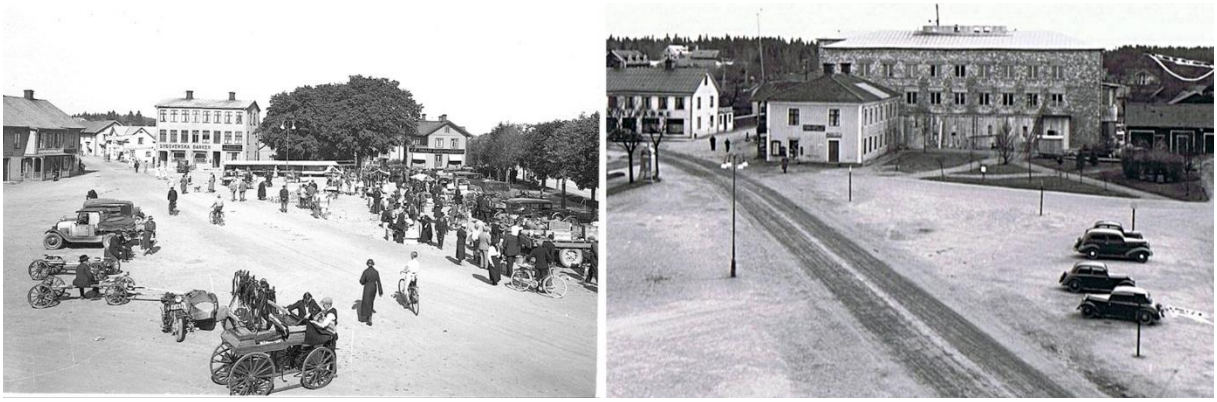
Sävsjö Häradsväg passerar tätortscentrat. Häradsvägen avser en vägsträcka som binder samman flera av kommunens sevärdheter och försätter dem i ett kulturhistoriskt sammanhang. Vägsträckan marknadsförs som en aktivitet för turister så väl som invånare, och stadskärnan utgör en av flera destinationer utmed vägen.

Vidare rekommendationer och anvisningar framförs i planbeskrivningens kapitel för **Genomförandefrågor** under rubriken **Kulturvärden.**

Äldre fotografier på Stora torget, västra centrum och Sävsjö tätort i allmänhet, går att hitta i hembygdsföreningens bildarkiv. Se angiven länk i planbeskrivningens kapitel för **Planeringsunderlag** under rubriken **Utredningar**.

Stora torget

Stora torget är beläget på västra sidan av Södra stambanan, med utsikt mot stationsområdet. Stadsdelen har uppkommit i samband med järnvägen och tågstationens invigning år 1864. I en dåtida stadsplan avsattes ett rektangulärt område intill järnvägen. Kort därpå började byggnader växa fram runt torget. Det visade sig redan då finnas förutsättningar för hotellverksamhet (E. Nilsson, 1998). Mer information om hotellbyggnaden vid torget, redovisas i rubriken för **Kulturmiljö:** *Stadshotellet*.



På bild: Stora torget under en marknadsdag omkring 1935 (vänster) och under nybyggnad av Stadshotellet år 1939 (höger). Bilderna finns i Elna Nilssons uppslagsverk (1998) samt hembygdsföreningens bildarkiv.

Norra och västra sidan av torgytan kantas av stadsmässiga bebyggelse. Huvudbyggnaderna har placerats nära inpå gaturummet och med korta avstånd till varandra, om de inte har byggts samman. I kulturmiljöunderlaget (Norconsult AB med flera, 2021) beskrivs husens placering på tomterna, samt byggnadshöjder och volymer, som värdebärande karaktärsdrag hos stadsdelen. Byggnaderna blir sällan högre än tre våningsplan, alternativt två våningar med möblerad vind. Nästan all bebyggelse utmed gatan har ett sadeltak, vilket påverkar hur byggnadshöjden uppfattas från markplan. Takvinkeln varierar; generellt uppmäts mellan 20 och 40 grader för huvudbyggnader, medan uthus har en betydligt flackare taklutning. Enligt bilder från sekelskiftet, har det funnits verandor och förstugor mot torget (E. Nilsson, 1998).



På bild: Stora torgets västra sida, jämförelse mellan nu (vänster) och då, omkring 1900 (höger). Bilden till höger finns i Elna Nilssons uppslagsverk (1998) samt hembygdsföreningens bildarkiv.

Bottenvåningarna har inretts med affärs- och verksamhetslokaler, medan kontor och lägenheter tar vid på ovanvåningarna. Bebyggelsen på väster sida, på kvarteret Köpmannen, har organiserats för att dela in stadsrummet i offentliga och privata utrymmen. Husens ”framsida” (som huvudentréer och skyltfönster) vänds mot torget, medan ekonomibyggnader och komplementbyggnader lokaliseras i gårdsutrymmen på baksidan. Ett spår finns på fastigheten KÖPMANNEN 2, i form av ett äldre uthus bakom huvudbyggnaden och torget. Resterande tillbyggnader har upprättats efter hand, för att tillgodose hyresgästernas och verksamhetsutövarnas behov.

Fönsternas storlek och placering på fasaden mot allmän plats, blir tonsättande för stadsmiljön. Husen på fastigheterna BRYGGAREN 1 och KÖPMANNEN 9–10 har tillskrivits värde på grund av tak- och fasadmaterial, samt fönsternas storlek och placering. På fastigheten KÖPMANNEN 9 har nedre delen av byggnadens fasad mot öster täckts av glasmosaik.



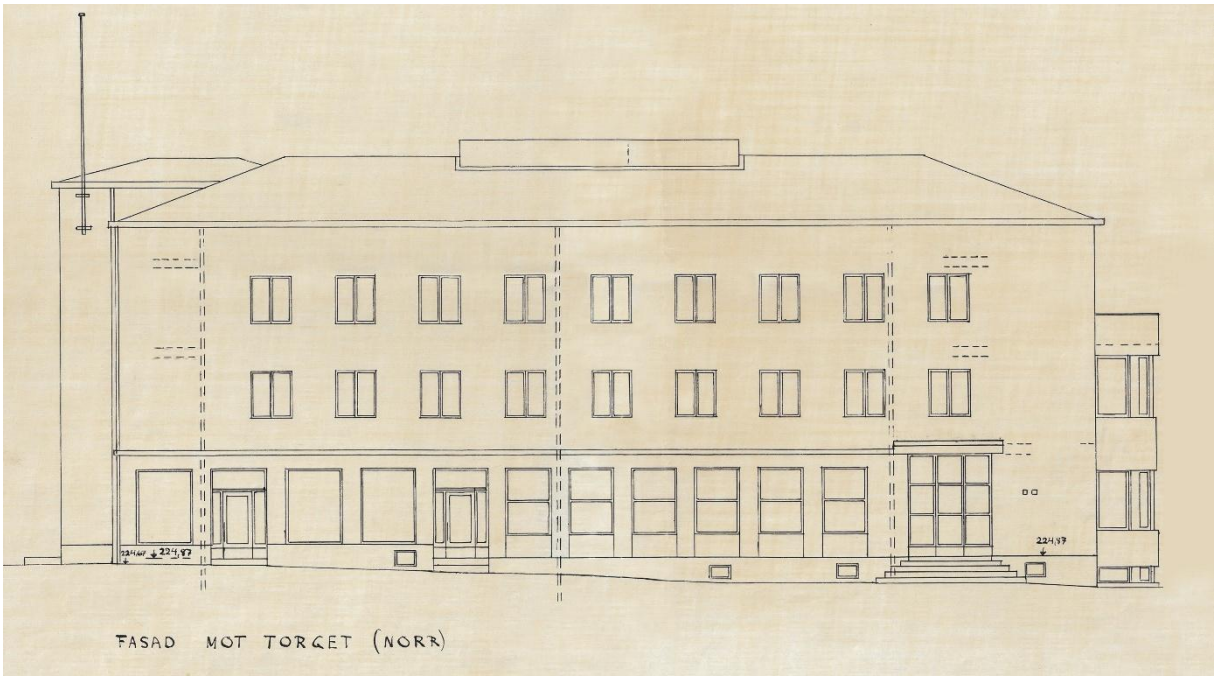
På bild: Torgets baksida och uthuset på fastigheten KÖPMANNEN 2 (vänster). Byggnaden på fastigheten KÖPMANNEN 9 (höger), notera fönstersättningen och fasadens utformning.

För att undvika en förvanskning av Stora torget och det beträffade karaktärsområdet, har nytillkomna hus utformats för att knyta an till den äldre bebyggelsen. Ett dylikt förhållningssätt förespråkas vid nybyggnation eller renovering av befintlig bebyggelse på Stora torget.

Stadshotellet

Till söder av torget, på fastigheten BRYGGAREN 1 mellan Mejensjögatan och Västra Järnvägsgatan, finns en framträdande byggnadsvolym från 1939. I tillhörande lovansökan från året innan, framgår att byggnaden ska användas som ett hotell och kommunalhus. Byggnaden har sedan dess betecknats som *Stadshotellet*, ett namn som lever kvar trots att hotellverksamheten har upphört. I bottenvåningen finns lokaler för affärer och annan centrumverksamhet.

Hotellverksamhet har funnits på södra sidan av Stora torget sedan 1860-talet, kort efter att järnvägen togs i bruk. Det nya stadshotellet skulle representera Sävsjö stad på ett mera prestigefullt sätt (E. Nilsson, 1998). Byggnaden utmärker sig i stadsrummet genom sin volym, storlek och utformning i tidstypisk funktionalism. Huskroppen uppmäter cirka 15 meter från marknivå till takets högsta punkt, men totalhöjden påverkas ytterligare av en flaggstång som har fästs på fasaden. Flaggstången fanns med i originalritningarna som en anmärkningsvärd detalj, se byggnadens fasad mot torget.



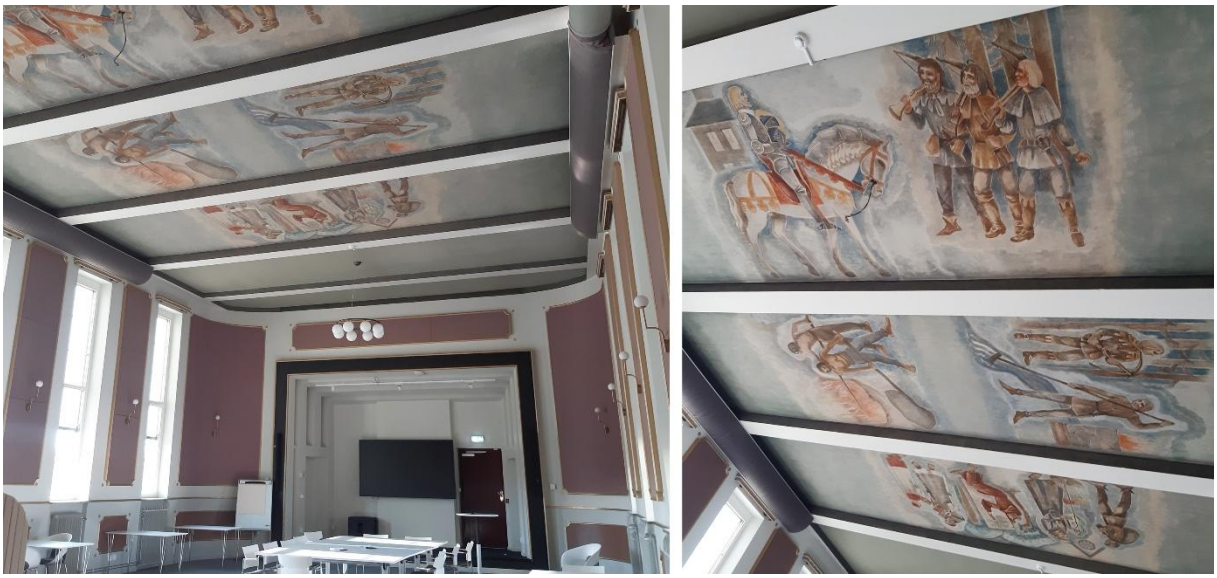
På bild: Bygglovsritning daterad 1938, som visar byggnadens fasad mot torget. Notera flaggstången på fasaden.

Fönsternas form, storlek och placering på fasaden, är i stort sett desamma som under nybyggnadsåret. Stadshotellets tak har utformats som ett flackt sadeltak i koppar. Putsfasaderna har nyligen målats om i en ljusgul-beige kulör, likt den ursprungliga färgsättningen. Benämnda delar, samt byggnadens balkongfronter, betraktas som karaktäristiska för Stadshotellet.



På bild: Stadshotellet, augusti 2026.

Byggnaden har stått öde i omgångar, från och med mitten av 1990-talet (E. Nilsson, 1998). Renovering av hotellbyggnaden påbörjades år 2022. Handelslokalerna i bottenvåningen kvarstår, medan övriga våningsplan har omvandlats till kontor.



På bild: Stadshotellets interiör, den så kallade Sturesalen (vänster) med takmålningen (höger).

Inuti byggnaden, i ”Sturesalen” finns en unik takmålning av Lennart Bergström med historiska motiv knutna till Sävsjö och höglandet (E. Nilsson, 1998).

Kulturhuset

Kulturhuset är beläget på södra sidan av Ljungagatan, men syns från Stora torget och Västra Järnvägsgatan. Byggnadsvolymen bildar en stilfull övergång mellan husen som omger Stora torget, och Stadshotellet med bakomliggande bebyggelse. Byggnadens funktion redovisas i avsnittet för **Service**.

Den modernistiska och postmodernistisk arkitekturen är ett kulturarv som kommer att växa i betydelse. Kulturhuset kan betraktas som ett gott exempel på 90-talets bebyggelse inom Jönköpings län.



På bild: Kulturhuset, fasad mot vägkorsningen *Ljungagatan-Mejensjögatan*.

Byggnaden färdigställdes 1995, men planer på att inrätta ett ”Folkets hus” i centrala Sävsjö formulerades redan år 1907 (E. Nilsson, 1998). Arkitekturen uppnår en god balans mellan att smälta in med sin omgivning, och att tillföra något nytt och unikt i stadsbilden.

Kulturhusets likheter med omgivande bebyggelse, består i den gula tegelfasaden och den upplevda byggnadshöjden från Mejensjögatan, fasad mot öster. Taket är delvis valmat, men takvinkel och färgsättningen skapar en anknytning till de övriga husen utmed Stora torget och Köpmangatan. Takmaterialet ger ett smäckert intryck och liknar Stadshotellets.



På bild: Exempel på fönstersättning på byggnadens fasad mot norr och öster (vänster), och fasad mot väster (höger).

Byggnaden utmärker sig genom sin säregna huvudentré och fönstersättning, takkupor inkluderat. Huvudentrén och samtliga fönster på byggnadens fasader, har utformats i samklang med takkuporna, och vice versa. Fönsternas placering är oregelbunden och collage-artad eftersom fönstersättningen har anpassats till planlösningen och funktionen hos de enskilda rummen.

Fysisk miljö

För en beskrivning av byggda miljöer med kulturmiljövärden, se under rubriken för **Kulturmiljö**.

Ljungagatan omges av branta slänter på båda sidor av vägen. Höjdskillnaderna blir som mest markanta på del av fastigheten SÄVSJÖ 12:2, och på SLAKTAREN 1 mitt emot. Bortsett från vägområdet, uppfattas Sävsjö västra centrum som flackt. Mer information om terrängen återges i **Geotekniska förhållanden**.



På bild: KÖPMANNEN 3 (vänster) och del av SÄVSJÖ 12:2 (höger), norr om Ljungagatan.

Fastigheten KÖPMANNEN 3 saknar fast användning. På plats finns ett skjul och en grusplan. Utrymmet kan upplevas som en baksida. Träd och buskar breder ut sig bakom skjulet, och fortsätter upp mot slänten. Växtligheten på anslutande del av fastigheten SÄVSJÖ 12:2 kan liknas vid en ridå.

Längre söderut i planområdet, på andra sidan Ljungagatan, märks en förändring i den byggda miljön. Bebyggelsen tar upp större ytor på marken, och byggnadsavstånden ökar. Varuhuset på öster sida av Västra Järnvägsgatan har en förhållandevis låg nockhöjd, vilket bidrar till goda ljusförhållanden i gaturummet. Kulturhuset har placerats på behörigt avstånd från närliggande gator.

Sociala

I bostadsförsörjningsplanen från 2021, meddelas kommunens målsättningar gällande bostadsförsörjning för perioden 2021–2026. Kommunen har ett ansvar att tillhandahålla bostäder till sina invånare, även till individer som av olika anledningar har svårt att ordna ett boende. Tillgång till bostäder och boendemiljöer av godtagbar standard, är av betydande vikt för kommuners tillväxt och välfärd. För att uppnå målen, krävs planberedskap för varierande hustyper i attraktiva lägen. Anpassningar ska dock göras efter behov, befolkningsutveckling och befintligt byggnadsbestånd.

Stora torget nyttjas för torghandel på fredagar, med undantag för högtider. Torgets västra kant har sedan länge varit en uppskattad plats för uteservering, umgänge och folkskådning. Resterande ytor nyttjas för bilparkering, på dagar när torget inte används för marknad. Att skapa mer utrymme för rekreation och servering, utgjorde ett väsentligt motiv till projektet *Sommargata 2024*. Under en tidsperiod från 1 juni till och med 31 augusti 2024, stängdes delar av torget av för trafik och motordrivna fordon, med få undantag. Ytor som tidigare användes som parkeringsplatser, inreddes i stället med gatumöbler för att locka till vistelse och rekreation. Återkopplingen för *Sommargata 2024* har varit övervägande positiv.

Barn

Väster sida av Stora Torget, på fastigheten KÖPMANNEN 4 mellan Ljungagatan och Köpmangatan, finns lekplatsen Sockerklaras. Lekområdet är mycket omtyckt och täcker en yta på cirka 1250 m².

Salixdungar har anlagts i utkanten av lekplatsen, i enlighet med åtgärdsplanen från Vatten och Samhällsteknik AB (2022). När förorenande ämnen upptäcktes under våren 2019, valde kommunen att schakta bort och ersätta det övre jordlagret i lekparken. De utgrävda massorna förflyttades till närliggande odlingsbäddar, som över tid ska renas med hjälp av salixplantor. Beroende på odlingsmiljön, kan plantorna få en höjd på sex meter, fram till att de skördas.



På bild: Ljungagatan i gång- och cykelvänlig tappning (vänster) och Sockerklaras lekpark (höger). På vänster sida i bild, bakom staketet, finns odlingsbäddarna med salix.

Barn och unga är i högre grad beroende av gång- och cykelåtgärder, för att egenhändigt kunna röra sig genom stadsmiljön. Ljungagatan och Västra Järnvägsgatan kan upplevas som barriärer i stadsrummet, speciellt om det saknas trygga övergångsställen. Omnämnda gator har en förhöjd årsmedelsdygnstrafik (ÅDT), se avsnittet för **Trafik** för en redovisning av genomförda trafikmätningar. Ljungagatan och Västra Järnvägsgatan förses med avsmalnade och enkelriktade körfält, i samband med ombyggnadsprojektet *Sävsjö centrum västra*. Trafikflödet blir således mer förutsebart för gående och cyklister som behöver korsa gatorna. Även till synes små lösningar, till exempel hastighetssänkande åtgärder eller tydligt uppmålade övergångsställen på vältrafikerade gator, kan göra en betydande skillnad för framkomligheten hos barn och unga.

Under samrådsperioden arrangerades en gemensam aktivitet tillsammans med mellanstadieelever från Vallsjöskolan, se samrådsredogörelsen och framtagen rapport *Samråd med expertgrupp på Vallsjöskolan* (2026). Syftet med evenemanget var att utbyta kunskap och inkludera barns perspektiv i planarbetet. Deltagarna fick i uppgift att diskutera och utvärdera olika platser i västra centrum, i och i närheten av planområdet. Av aktiviteterna framgick att barn och unga uppskattar områden med vuxennärvaro och ”ögon på gatan”, till exempel ICA Klingan, Sockerklaras lekpark och Stora torget. Inte sällan har dessa platser utformats för längre vistelser, rekreation och möten. Det visade sig även att eleverna ogillar utrymmen som känns avskärmade eller laglösa, till exempel Tunneltorget och gångbron över järnvägsspåret. Ett stadigvarande flöde av gående och cyklister kan bidra till en ökad känsla av närvaro i platser som Tunneltorget. Det kan betraktas som ett argument för att förbättra gång- och cykelinfrastrukturen i Sävsjö centrum och tätorten i stort, för att åstadkomma dessa trygghetsalstrande flöden när fler väljer att gå eller cykla.

Service

På grund av planområdets lokalisering i stadskärnan, bedöms förutsättningarna till service vara bland de bästa i kommunen. Vid Stora torget och utmed närliggande gator, har byggnaderna styrts ut med lämpliga lokaler för handel, restaurang- och serviceverksamhet. I dagsläget finns bland annat apotek, frisörsalonger, gym samt lättare former av vård nära till hands.

Utanför planområdet, på kort avstånd från Stora torget, finns både tågstation och busshållplatser. Stambanan möjliggör för resor till Nässjö och Jönköping mot norr, och till Alvesta och Växjö i motsatt riktning. Ett mindre busstorg har lokaliserats bredvid järnvägen. Därifrån avgår linjer till och från Landsbro-Vetlanda, Vrigstad- Jönköping och Lammhult

genom Stockaryd och Rörvik. Kollektivtrafiken underlättar för arbetspendling till och från Sävsjö tätort.

Laddningsstationer för elfordon har lokaliserats på Mejensjögatan 3 och Köpmangatan 4, i anslutning till parkeringsplatser. Bensinstation finns på Västra Järnvägsgatan 14, mitt emot Stora Torget.



På bild: Kulturhusets entré, sedd från Mejensjögatan (vänster) och bakomliggande uppställningsplats, även känd som den nya centrumparkeringen (höger).

Kulturhuset, på fastigheten SLAKTAREN 1, med entré mot vägkorsningen *Ljungagatan-Mejensjögatan***,** fungerar som en viktig samlingsplats för kommunens invånare. I byggnaden tillhandahålls lokaler för filmvisning, teater- och musikföreställningar, konferenser och fester, bowling, musikskola och dylika aktiviteter. Några meter till söder har kommunen anlagt en parkeringsplats, känd som den centrumparkeringen. Syftet är att omdirigera trafikflödet till ett lämpligare ställe, bort från Stora torget och kv. Köpmannen, men ändå nära till centrum. Det är ungefär 250 meter mellan den nya parkeringen och torget.

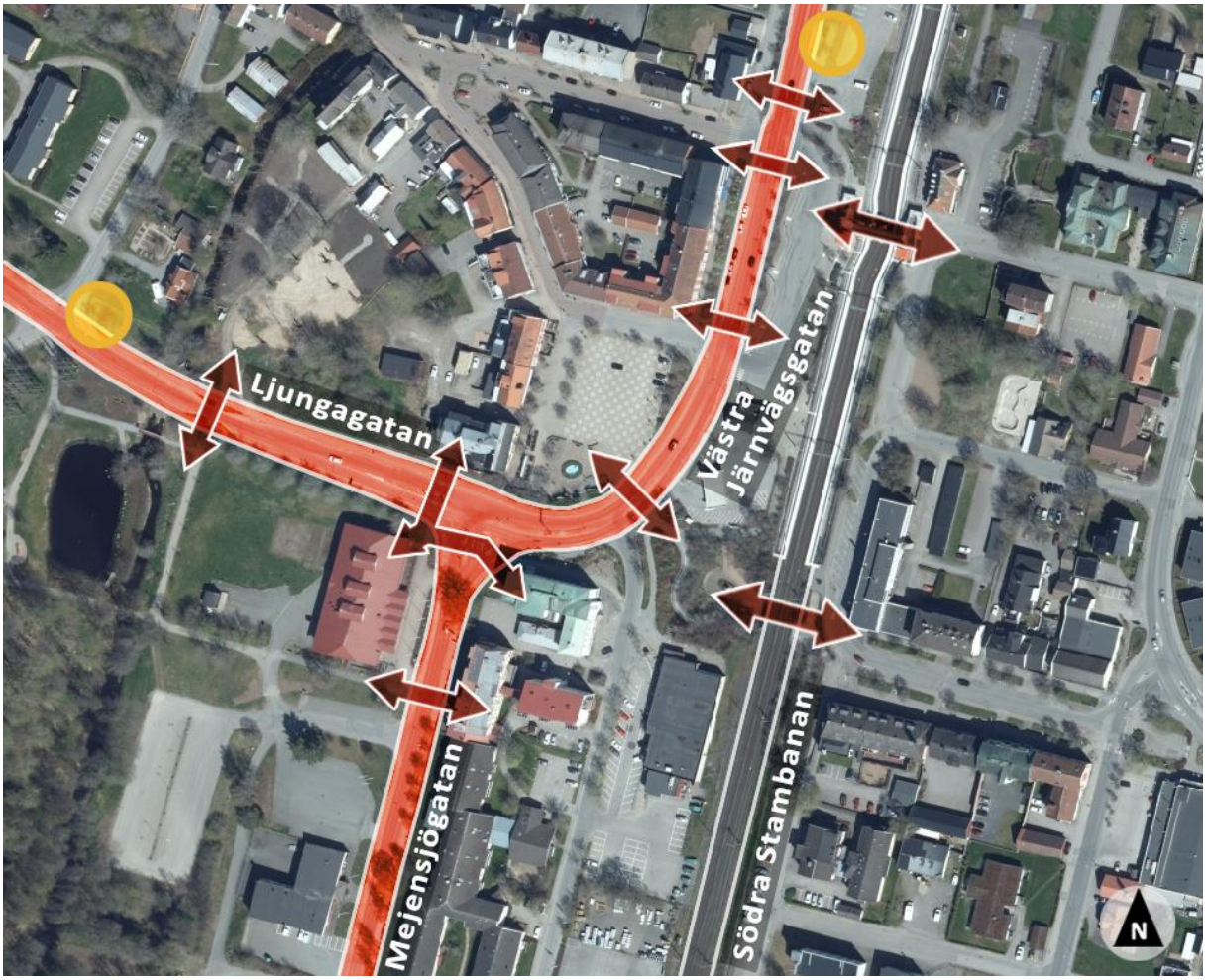
Utanför planområdets sydöstra hörn, invid järnvägsspåret, finns en lokal för dagligvaruhandel (ICA Klingan) med postombud och en mindre återvinningsstation vid parkeringsplatsen. Infart sker från Västra Järnvägsgatan.

Trafik

Sävsjö västra centrum får mest trafiktillförsel från huvudgatorna *Västra Järnvägsgatan* utmed järnvägsspåret, *Ljungagatan* i väst, och *Mejensjögatan* som ansluter till väg 127, söder om planområdet. Huvudgatorna länkas samman genom en trafikkorsning utanför Sävsjö Stadshotell. I dagsläget tillåts hastigheter upp till 40 km/h, men det är inte ovanligt med hastighetsöverträdelse, vilket bekräftas av kommunens trafikmätningar. Hastigheten påverkar bilens stoppsträcka, från och med att faran upptäcks (reaktionssträcka) tills färdig inbromsning (bromssträcka), samt skaderisken vid kollision. Målsättningen är att öka trafiksäkerheten i området, och att skapa lugnare gatumiljöer med bättre tillgänglighet för gång och cykel.

Ljungagatan och Västra Järnvägsgatan verkar som barriärer i stadsmiljön, medan Södra stambanan delar upp tätorten i en västra och östra sida. När spårområdet uppgraderades på 1990-talet, skapades nya passager som skulle ersätta tidigare vägkorsningar över spåret. Det var under samma tidpunkt då Sävsjö kommun lät anlägga en viadukt och en bred genomfartsgata för biltrafik. Åtgärderna möjliggjordes i *Detaljplan för Ljungagatan med omgivningar i Sävsjö tätort* (laga kraft 1990) och *Detaljplan för planskilda korsningar med järnvägen m. m.* (laga kraft 1994). Huvudgatan gavs en bredd på 11–15 meter, något som i efterhand har visat sig bidra till en otrygg trafikmiljö för gående och cyklister.

Trafikmätningar har utförts på Ljungagatan och Västra Järnvägsgatan av NTF Jönköping, se bild för mätpunkternas lokalisering. Mätning för Ljungagatan pågick från 2020-01-10 till och med 2020-01-20. Genomsnittshastigheten var då 43 km/h västerut, respektive 41 km/h österut, för en årsmedeldygntrafik (ÅDT) på 2807 fordon. Mätning för Västra Järnvägsgatan varade mellan 2023-08-28 och 2023-04-09. Genomsnittshastighet och ÅDT uppmättes till 43 km/h och 4612 fordon. Båda gator var som mest trafikerade kl 16:00-17:00. Det senaste året har Ljungagatan smalnats av och försetts med hastighetsdämpande åtgärder, för att höja trafiksäkerheten.



På bild: Gång- och cykelpassager, i anslutning till huvudgatorna och Södra stambanan, visas med hjälp av pilar. Punkter för refererade trafikmätningar har markerats med gul färg.

Gående och cyklister kan ta sig förbi järnvägsspåret genom två passager i närheten av huvudgatorna. En gångtunnel ansluter från Västra Järnvägsgatan, till söder av torget. Cirka 155 meter norrut, vid stationen och busshållplatserna, finns en övergångsbro med hiss. Anläggningarna kom till på 1990-talet, i anslutning till uppgraderingen av Södra stambanan. Sävsjö kommun har identifierat ett behov av en förbättrad infrastruktur för gående och cyklister, därför gjordes en ansökan om stadsmiljöavtal för att få delfinansiering för åtgärderna i Sävsjö västra centrum. Avtalet redovisas i planbeskrivningens kapitel för **Beskrivning av detaljplanen**, se rubriken för **Bakgrund**.

Stora torget har tidigare haft 66 parkeringsplatser som har varit fria att användas på dagar när torgytan inte har upplåtits för marknad. I den planerade omgestaltningen av torget, finns avsikten att minska antalet parkeringsplatser för motorfordon, och att anordna cykelparkering.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Planförslaget innebär dels att kommunen ges möjlighet att lösa in delar av privatägda fastigheter för att tillskapa allmän platsmark, dels ges vissa privata fastigheter möjlighet att utvidga sina fastigheter. Mer detaljerad information ges i planbeskrivningens kapitel för **Genomförandefrågor** i delavsnittet **Fastighetsrättsliga frågor:** *Förändrad fastighetsindelning*. Detaljplanen tydliggör vilka byggrätter som finns inom respektive fastighet.

Detaljplanens genomförande ska ej påverka befintliga servitut inom planområdet. Området för ledningsrätterna 0684–284.1 och 0684–284.2 omfattas av prickmark, vilket medför ett förstärkt skydd av ledningarna i marken.

Riksintressen

Planförslaget medger inte byggnadsverk över 45 meter. Reglerade byggnadshöjder följer Luftfartsförordningens riktlinjer.

Detaljplanens genomförande får inte utgöra ett hinder för järnvägstrafiken på Södra stambanan.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken

Detaljplanen tas fram i syfte att förstärka en pågående markanvändning, det vill säga bostads- och centrumändamål. I stället för att ta oexploaterad mark i anspråk, vidareutvecklas befintliga bebyggelseområden. Planområdet lämpar sig mycket väl för urban markanvändning på grund av sin lokalisering. Det ses som lönsamt att avhjälpa markföroreningar och andra olägenheter, för att göra marken mer optimal för avsedd användning.

Natur

Planförslaget medför inga konsekvenser för skyddsvärda träd inom planområdet, samt närliggande naturområden.

Alléträden utmed Ljungagatan och anslutande gång- och cykelstig omfattas av det generella biotopskyddet. Trädplanteringarna är lokaliserade på mark som ägs och förvaltas av kommunen, och som i detaljplan regleras som allmän plats.

Träd bidrar med flertalet ekosystemtjänster, till exempel i form av svalkande beskuggning, ökat välbefinnande, och filtrering av luftburna föroreningar. Planförslaget medger nya trädplanteringar på Stora torget och närliggande ytor, för att tillföra en mängd attraktiva egenskaper till stadsrummet.

Miljö

Miljöbedömning

Trots planområdets storlek på cirka 4,63 hektar, är det förhållandevis lite mark som ska upplåtas för nybyggnation. Majoriteten av planens bestämmelser har tillsatts för att reglera om- och tillbyggnad i en befintlig stadsmiljö. Någon väsentlig miljöpåverkan har inte kunnat fastställas till följd av planens genomförande. Den sammanvägda bedömningen är att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 6 § miljöbalken inte behöver göras.

Invasiva främmande arter

Omnämnd förekomst av parkslide har noterats på fastigheter som ägs av kommunen. Det är kommunen som står för drift och skötsel av de beträffade fastigheterna.

Detaljplanen kommer inte att medföra en ändrad användning av parkområdet vid Sockerklaras med omgivningar. Dock finns underjordiska ledningar som kan ta skada av parkslidens rotsystem. Vid eventuella grävarbeten förespråkas en aktsam hantering av jord med rotfragment och övriga växtdelar, för att undvika vidarespridning. Växtavfall ska föras bort till en avfallsanläggning för förbränning.

Dagvatten

I samband med ett förändrat klimat, väntas skyfallen öka i intensitet och varaktighet. Större nederbördsvolymer ställer högre krav på en effektiv och genomtänkt hantering av dagvatten. Ramboll Sweden AB (2026) har i sin dagvatten- och skyfallsutredning utgått ifrån ett 100-årsregn med en varaktighet på sex timmar och klimatfaktor 1,4.

Planförslaget förutsätter att 550 kubikmeter nederbörd ansamlas i en lågpunkt i kvarteret Köpmannen, när dagvattensystemet överbelastas och marken blir mättad. Del av fastigheterna KÖPMANNEN 3 och SÄVSJÖ 12:2 ska upplåtas för nybyggnation av bostäder, inklusive en anslutande vändplats med lokalgata. Marknivån bör höjas inför exploatering, vilket innebär att en lokal lågpunkt delvis byggs bort. Enligt dagvatten- och skyfallsutredningen (Ramboll Sweden AB, 2026), föreslås att tillräckligt med parkyta åsidosätts för att magasinera 230 kubikmeter nederbörd, som kompensation för bortbyggd översvämningsyta. Om parkytan anordnas i överensstämmelse med utredningens rekommendationer, kan man räkna med vattennivåer upp till +220,9 meter, i händelse av ett 100-årsregn. Beräknade vattennivåer understiger marknivån för omgivande fastigheter.

Ramboll Sweden AB (2026) har gjort bedömningen att kvarteret Köpmannen kan bebyggas enligt detaljplan, om rätt åtgärder vidtas. Avrinnande dagvatten behöver ledas bort från vägar och kvartersmark. Det finns utrymme för att omhänderta dagvatten lokalt, innan det går vidare i landskapet. Tekniska rekommendationer för dagvattenhantering, återges i planbeskrivningens kapitel för **Genomförandefrågor** i rubriken för **Tekniska frågor:** *Hänsyn till dagvatten i kv. Köpmannen*. Lämplig höjdsättning av lokalgata, vändplan och färdigt golv, motiveras i planbeskrivningens kapitel för **Konsekvenser** i rubriken för **Hälsa och säkerhet:** *Översvämning*.

Marken närmast Sävsjöån, avseendes fastigheten SÄVSJÖ 12:6 med flera, behöver vara genomsläpplig. På så vis kan dagvatten infiltrera i underliggande jordlager och renas, innan det når vattendraget. Åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet, till exempel nybyggnation eller asfaltering, bör undvikas inom beträffat område. Tillämpad användningsbestämmelse är förenliga med målsättningen.

Dagvatten från asfalterade ytor förväntas vara förorenat, till följd av trafiken som vanligtvis förekommer på dessa ytor. Centrumparkeringen på del av fastigheten SÄVSJÖ 12:2, inklusive omgivande grönytor, utgör ännu en lokal lågpunkt som får mycket tillrinning vid nederbörd. Parkeringsplatsen kommer att användas mer frekvent i samband med detaljplanens genomförande och ombyggnation av Stora Torget. Ökad trafik innebär mer förorening, både på markytan och i dagvattnet som rinner av asfalten. Det blir således extra viktigt att närliggande grönytor bevaras och inte byggs bort, så att dagvatten kan infiltrera i marken och renas innan det når Sävsjöån.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Detaljplanens genomförande kommer inte att försämra luftkvaliteten i planområdet. Planförslaget kan däremot leda till en bättre luftkvalitet på sikt, i och med att man möjliggör åtgärder som kan förändra folks trafikvanor.

Vatten

Tidigast år 2027 ska Sävsjöån/Torkån uppnå god ekologisk status samt en förbättring av kemisk ytvattenstatus. Pågående och planerade saneringsåtgärder av potentiellt förorenad mark, kan bidra till att kvalitetskraven uppfylls. Planbestämmelser har tillämpats på fastigheterna närmast vattendraget, för att skydda infiltrationsytor och avstyra olämpliga markarbeten. Ett exempel är grönytorna som omger centrumparkeringen, del av fastigheten SÄVSJÖ 12:2.

Avsedd nybyggnation i kvarteret Köpmannen går att genomföra utan att riskera negativ påverkan på miljökvalitetsnorm. I dagvatten- och skyfallsutredningen (Ramboll Sweden AB, 2026) föreslås ett renande makadamdike utmed lokalgatan och vändplatsen, som ska anläggas i samband med nybyggnationen. Diket kan med fördel kompletteras med regnbäddar och planteringar på fastigheten KÖPMANNEN 3.

Hårdgjorda ytor kan tillkomma på kvartersmark på del av fastigheten SÄVSJÖ 12:2. Området i fråga föreslås för bostadsbebyggelse. Åtgärder för att rena avrinnande dagvatten från kvartersmark, återges i planbeskrivningens kapitel för **Genomförandefrågor** i rubriken **Tekniska frågor:** *Hänsyn till dagvatten i kv. Köpmannen*.

Buller

Södra stambanan och Västra Järnvägsgatan har en betydande inverkan på ljudmiljön i östra delen av planområdet.

Ljungagatan har en betydande inverkan på ljudmiljön på fastigheterna KÖPMANNEN 3 och del av SÄVSJÖ 12:2, som ska upplåtas för bostadsbebyggelse.

Planerad markanvändning väntas inte medföra någon väsentlig omgivningspåverkan, med avseende till buller. Planförslaget ska understödja kommunens målsättning att förbättra framkomligheten för gående och cyklister, bland annat genom att reducera högsta tillåtna hastighet för motorfordon. Sänkta hastigheter bidrar till minskade bullernivåer och en lugnare närmiljö.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Genomförd bullerberäkning för centrala Sävsjö (Akustikverkstan Konsult AB, 2026) har stämts av med gällande riktvärden i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Kvarteret Köpmannen med fastigheterna KÖPMANNEN 3 och del av SÄVSJÖ 12:2 har blivit föremål för bedömning.

Kvarteret Köpmannen uppmäter **50–60 dBA** ekvivalent ljudnivå. Ytorna som utgör husens ”baksida” kan i vissa fall uppmäta **≤ 50 dBA** ekvivalent ljudnivå. Det finns goda förutsättningar för att uppnå en acceptabel ljudmiljö på fastigheterna KÖPMANNEN 3 och del av SÄVSJÖ 12:2.

Södra och sydvästra sidan av kvarteret Köpmannen uppmäter **≥ 70 dBA** maximal ljudnivå. Området exponeras för trafik från Ljungagatan, och saknar avskärmande bebyggelse. Nya bostadshus bör placeras medvetet för att agera som en barriär mot vägbuller. Befintlig bebyggelse på fastigheterna SLAKTAREN 1 och TVÄTTEN 1 utmed Mejensjögatan uppnår **≤65 dBA** maximal ljudnivå på dagtid (kl 06.00-22.00) och **70 dBA** maximal ljudnivå på nattetid (kl 22.00-06.00) på baksidan av byggnaderna, trots höga bullernivåer utmed gatan och på angränsande fasader. Det är möjligt att åstadkomma liknande värden på fastigheten KÖPMANNEN 3, som på motsvarande sätt kan göras till en baksida och ljuddämpad innegård, om bostadsbebyggelsen placeras på del av SÄVSJÖ 12:2 med långsidan mot Ljungagatan. Den bästa effekten uppnås om bostadshuset får en lång och sammanhängande utformning, gärna med sadeltak. Av den anledningen ses radhus och lamellhus som passande hustyper för området.

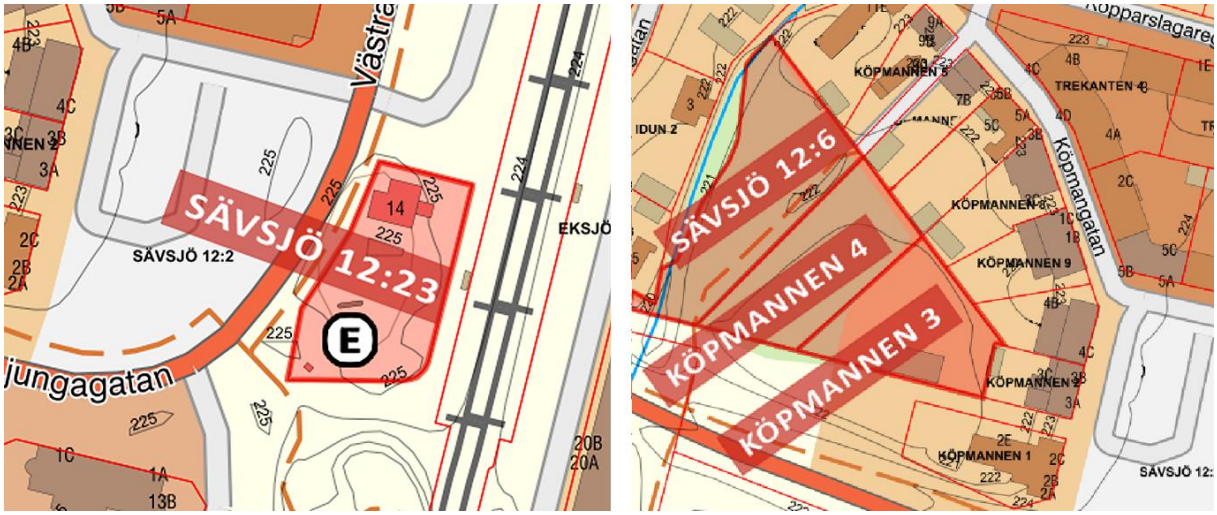
Fastigheterna BRYGGAREN 1 och SLAKTAREN 1 är inte aktuella för bostadsbebyggelse. Tillämpad användningsbestämmelse **C** utesluter bostadsändamål.

Förorenad mark

Stora delar av planområdet omfattar mark som i Översiktsplan 2024 har öronmärkts för användningen mångfunktionell bebyggelse. Begreppet syftar till områden som innehåller en blandning av bostäder och verksamheter med begränsad miljöpåverkan. Områden som passar in i beskrivningen, är oftast centralt belägna och nyttjas av ett stort antal människor, både tillfälligt och varaktigt. I Översiktsplan 2024 delges målsättningen att främja mångfunktionell bebyggelse i Sävsjö centrum, se planbeskrivningens kapitel för **Planeringsförutsättningar** under avsnittet **Kommunala:** *Översiktsplan 2024*.

I samband med förändrad markanvändning och eventuella nybyggnationer, blir det extra viktigt att ha kännedom om utpekade EBH-objekt. I Sävsjö västra centrum, och i närmaste omgivning, finns samtliga EBH-objekt som saknar riskklassning (**E**). Förorenande verksamheter tilldelas en branschklass mellan 1 och 4, enligt Naturvårdsverkets branschlista. **Notera att branschklass inte är samma som riskklass.** Beträffade verksamhetsområden med bransch-ID av klassificeringen 1–2 prioriteras för inventering och riskklassning.

Sävsjö kommun (2026) har gjort en inventering av identifierade EBH-objekt i och i närheten av planområdet. Inventeringen används som ett underlag för samtliga bedömningar i beskrivningen av planförslagets konsekvenser gällande förorenad mark.



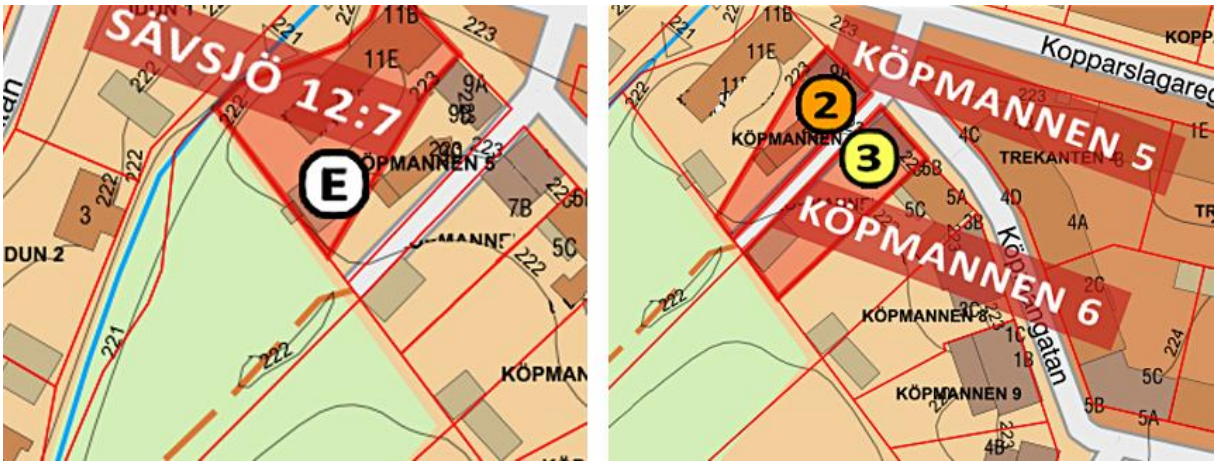
På bild: Fastigheten SÄVSJÖ 12:23 (vänster) inrymmer en bensinstation, marken kan vara förorenad. SÄVSJÖ 12:6 och KÖPMANNEN 3–4 (höger) har undersökts.

Preem har en av sina bensinstationer på Västra Järnvägsgatan 14, fastigheten SÄVSJÖ 12:23. Än så länge saknas en riskklassning, men det är känt att drivmedelförsäljning har pågått under en längre tid. Fastigheten SÄVSJÖ 12:23 är belägen utanför planområdet, men planförslaget och ombyggnation av torget har aktualiserat frågan om bensinstationens framtid i västra centrum. En möjlig konsekvens av planens genomförande är att verksamheten flyttar till en annan del av tätorten, i och med att biltrafiken minskar i centrala Sävsjö. Frågor om en ändrad markanvändning för området har påtalats de senaste åren. En miljöteknisk undersökning kommer att behövas senast den dagen då fastigheten SÄVSJÖ 12:23 får en ändrad användning. EBH-objektets riskklassning och påföljande saneringsåtgärder ska bestämmas efter genomförd markundersökning.

Fastigheterna KÖPMANNEN 4 och SÄVSJÖ 12:6 saneras i dagsläget med hjälp av salixplanteringar *in situ*. Framtagandet och utförandet av saneringsplanen pågick samtidigt som Sockerklaras lekpark byggdes om. Salixdungarna utgör numera ett intressant inslag i lekmiljön. Mer information framgår i planbeskrivningens kapitel för **Planeringsförutsättningar** i delavsnittet **Sociala:** *Barn*. Salixplanteringarna går ihop med föreslagen användningsbestämmelse för allmän plats, park.

Nya provtagningar utfördes 2025 i en första miljökontroll av VOS, för att följa upp pågående sanering. Analysresultaten bekräftar att plantorna tar upp flertalet metaller och PAH:er, men det kommer att ta tid innan platsen lämpar sig för känslig markanvändning (KM). VOS saneringsplan ska utökas till att också innefatta KÖPMANNEN 3, efter att kommunen förvärvade fastigheten vid årsskiftet 2024–25.

Ny kvartersmark för bostadsbebyggelse avses på del av fastigheten SÄVSJÖ 12:2, invid provtagnings- och saneringsområdet. KÖPMANNEN 3 ska iordningsställas för magasinering och fördröjning av avrinnande dagvatten. Efterbehandlingsåtgärderna har till syfte att förhindra spridningen av miljögifter.



På bild: EBH-objektet på fastigheten SÄVSJÖ 12:7 (vänster) saknar riskklassning. Förorening kan förekomma på fastigheterna KÖPMANNEN 5–6 (höger).

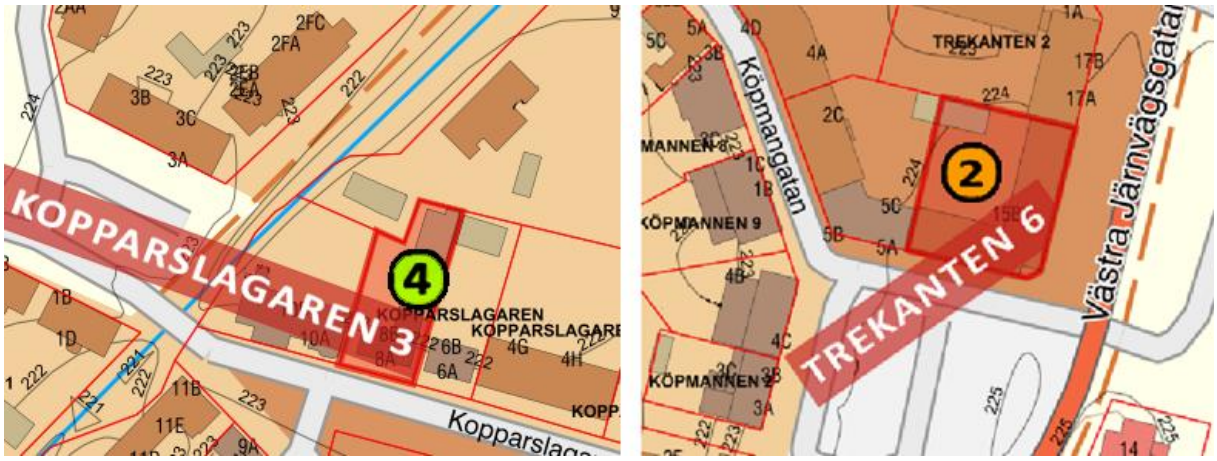
EBH-objekt har identifierats på KÖPMANNEN 5–6 och SÄVSJÖ 12:7. Tomterna är belägna utanför planområdet. Läget för utpekade EBH-objekten bedöms som känsligt på grund av nuvarande markanvändning för bostad- och centrumändamål, samt närheten till Sävsjöån/Torkån.

Fastigheten SÄVSJÖ 12:7 har tidigare inrymt Tengdahls garveri och läderhandel. Verksamheten har varit aktiv mellan åren 1870–1927, och specialiserat sig på garvning med växtdelar i stället för kromsalter. EBH-objektet väntas inte bli ett hinder för detaljplanens genomförande.

Kemtvätt med användning av lösningsmedel har förekommit på fastigheten KÖPMANNEN 5 under en förhållandevis kort period 1986–2001, i anslutning till gårdsbyggnaden intill Socker-Klaras gränd. Lösningsmedlet perkloretylen och freoner (CFC) har använts i samband med verksamheten. Tilldelad riskklass (2 – stor risk) motiveras delvis av försiktighetsprincipen. Angränsande fastighet SÄVSJÖ 12:6 och Socker-Klaras gränd har utretts med avseende till ämnen som förknippas med tidigvarande verksamhet. Låga halter av klorerade alifater upptäcktes i grundvattenproverna från Socker-Klaras gränd (VOS 2026). Halterna motsvarar ett mindre allvarligt föroreningstillstånd enligt NV:s bedömningsgrunder.

Marken på KÖPMANNEN 6 kan vara förorenad. Hantering och försäljning av drivmedel har pekats ut på fastigheten i en karta från 1950-talet. En miljöteknisk markundersökning genomfördes av VOS (2026), men provtagningsområdet begränsades till Socker-Klaras gränd och Köpmangatan som ramar in fastigheten på nordväster och öster sida. Analyserade jordprover har visat på halter över KM- och MKM-riktvärdet, med avseende till metaller, PAH och aromatiska kolväten. Uppmätta halter härleds till dåvarande verksamhet samt orena fyllnadsmassor. Analysresultat för grundvatten visar på ett mindre allvarligt föroreningstillstånd, enligt NV:s bedömningsgrunder.

Fastigheterna SÄVSJÖ 12:6 och KÖPMANNEN 4 omfattas av en efterbehandlingsplan, som togs fram inför återställandet av Sockerklaras lekpark och avsedd nybyggnation i närområdet. Tomterna angränsar KÖPMANNEN 5–6 nedströms, men föroreningarnas spridning väntas vara begränsad.



På bild: Kända EBH-objektet på fastigheterna KOPPARSLAGAREN 3 (vänster) och TREKANTEN 6 (höger), i närheten av planområdet.

Förorenande verksamhet på KOPPARSLAGAREN 3 är inte längre aktiv på fastigheten. Under en tvåårsperiod förvarades köldmedier i verksamhetens lokaler, för mellanlagring och återlämning till leverantör. Köldmedierna hanterades av certifierad personal, och det fördes ett register över inkomna typer och mängder. Mellanlagringen upphörde 2004, enligt en skrivelse till kommunens miljö- och hälsoskyddsnämnd. Eftersom köldmedier är luftburna och flyktiga, väntas ingen bestående förorening i mark, vattenförekomster eller byggnader.

Fastigheten TREKANTEN 6 har nyttjats för kemtvätt med lösningsmedel under en kortare period på 1970-talet. På den tiden fanns inte samma medvetenhet om lösningsmedlens hälsofarliga egenskaper och komplicerade spridningssätt. Inte långt efter att tvätteriverksamheten upphörde, ersattes byggnaden med nuvarande bostadshus. Bebyggelsen i fråga har en större byggnadsarea än dåvarande tvätterilokaler, det är sannolikt att förorenad massor har avlägsnats under byggarbetet. Riskklass 2 gäller för kvarvarande massor, det återstår att pröva om fastigheten lämpar sig för känslig markanvändning (KM). Eftersom TREKANTEN 6 inte ägs av Sävsjö kommun, behövs en utredning av saneringsansvaret för beträffat område.

Samtliga EBH-objekt är lokaliserade utanför planområdet. Riskerna förmodas vara ringa, med avseende till objektens branschklass och nuvarande markanvändning. Flera av områdena kan komma att utredas om några år, i samband med framtida planuppdrag. Två fastigheter på öster sida av järnvägsspåret, MERKURIUS 4 och SKATAN 21, prioriteras för undersökning på grund av den höga riskklassningen (**2** – stor risk).

Översvämning

Detaljplanen väntas inte att medföra en ökad risk för översvämning. Ramboll Sweden AB (2026) har i sin dagvatten- och skyfallsutredning utgått ifrån ett 100-årsregn med en varaktighet på sex timmar och klimatfaktor 1,4. Ny bebyggelse ska planeras för att klara av dessa väderförhållanden. Enligt utredningen finns goda möjligheter att omhänderta och leda bort avrinnande dagvatten till omgivande naturmark.

Detaljplanen ska möjliggöra för nybyggnation på del av fastigheten SÄVSJÖ 12:2, utmed Ljungagatan. Området sammanfaller med en lokal lågpunkt med risk för vattensamling. Ny bebyggelse bör därför inte ha källargolv under marknivå, för att undvika problem med inträngande dagvatten och fuktskador. Enligt rekommendationer i dagvatten- och skyfallsutredningen (Ramboll Sweden AB 2026), ska byggnaders golv placeras minst 0,2 meter över beräknad vattennivå vid ett 100-årsregn med klimatfaktor. Rekommenderad lägsta nivå för färdigt golv hamnar på +221,2 meter, med inräknad marginal.

Vägar för utryckningsfordon bör dimensioneras så att det inte uppstår vattenansamlingar djupare än 0,2 meter. I annat fall försvåras framkomligheten för nyttotrafik vid extremväder. Ramboll Sweden AB (2026) föreslår +220,9 meter som lägsta tillåtna höjdnivå för vändplanen. Fler rekommendationer ges i planbeskrivningens kapitel för **Genomförandefrågor** under rubriken **Tekniska frågor:** *Hänsyn till dagvatten i kv. Köpmannen*.

Fler ställningstaganden och rekommendationer gällande dagvatten, redovisas i kapitlets delavsnitt för **Miljö:** *Dagvatten*.

Ras, skred och erosion

Planområdet angränsar Sävsjöån, se väster sida av kvarteret Köpmannen. Lokala markförhållanden (jordart och terräng) talar för stabilitet. Fastigheten närmast vattendraget, SÄVSJÖ 12:6, används som tätortsnära grönområde. I händelse av skred och erosion, begränsas risken för olycka och egendomsskada.

Området vid vattendraget regleras som allmän plats, park. Tillämpade planbestämmelser tillåter ingen nybyggnation. Eventuella risker för ras och skred utmed vattenfåran, kommer inte att öka på grund av planens genomförande. Naturligt förekommande stranderosion kan inte uteslutas, men konsekvenserna väntas inte bli allvarliga.

Olyckor

Transport av farligt gods måste kunna fortsätta på Södra stambanan.

Tillämpning av råd och riktlinjer i *Vägledning för planering intill transportleder med farligt gods* (Länsstyrelsen i Jönköpings län, 2024) medför begränsningar av markanvändningen för fastigheter inom 150 meter av Södra stambanan. Enligt riktlinjerna bör bebyggelsetypen *tätort* helst undvikas inom 80 meter från spårområdet. I annat fall ska säkerhetshöjande åtgärder vidtas, för att skydda människorna som bor och vistas i området. I vägledningen (s. 25–29) föreslås bland annat avåkningsskydd, medveten placering av luftintag och entréer, samt tillämpning av motståndskraftiga byggnadsmaterial. Observera att skyddsåtgärderna inte ska placeras på Trafikverkets fastighet.

Fastigheten BRYGGAREN 1 regleras för centrumändamål **C**, vilket motsvarar bebyggelsetypen *tätort* i vägledningen. I dagsläget finns kontor, handel och annan besöksverksamhet i huvudbyggnaden, det så kallade *Stadshotellet*. Enligt redovisade riktlinjer om markanvändning invid transportleder med farligt gods, har bebyggelsen lokaliserats nära spårområdet (<80 meter). Byggnadens fasad mot öster är som mest utsatt. Eftersom avståndet mellan järnvägen och fastigheten överskrider 30 meter, behövs inte mycket för att göra användningen lämplig. Observera att användningen **C** endast medger tillfällig övernattning. Egenskapsbestämmelsen $\mathbf{m_1}$ har preciserats för att ytterligare minska risken för personskada, i händelse av en olycka på Södra stambanan. Det ses som fördelaktigt att huvudbyggnaden täcks av ett svårantändligt material. Befintligt fasadmaterial skyddas av planbestämmelsen $\mathbf{k_3}$. Bedömningen görs att olycksrisken är godtagbar för fastighetens användning.

Fastigheterna KÖPMANNEN 3 och del av SÄVSJÖ 12:2 på kvarteret Köpmannen befinner sig 150 meter från Södra stambanan. Avståndet bedöms som tillräckligt säkert för nybyggnation av bostäder.

På grund av stadskärnans täta bebyggelsestruktur, och närheten till en transportled med farligt gods, kan bränder lätt spridas på kort tid. Byggnadsavstånd som understiger åtta meter, ses som riskabla. Vid prövning av bygglov inom planlagt område, blir det viktigt att beakta risken för brandspridning, och att säkerställa att lämpliga skyddsåtgärder genomförs. Brandskydd väljs och dimensioneras beroende på byggnadstyp, inneboende verksamhet, samt verksamhetens känslighet. Att reglera vilken sort av brandskydd som ska tillämpas, betraktas som meningslöst eftersom utbudet ändras i takt med den tekniska utvecklingen.

Sociala

Delar av fastigheterna KÖPMANNEN 3 och SÄVSJÖ 12:2 ska upplåtas för nybyggnation av centrumnära bostäder. Service finns att tillgå inom gång- och cykelavstånd, se kapitlet för **Planeringsförutsättningar** i rubriken för **Service**. En ny infartsväg till kvarteret Köpmannen, ska underlätta för behörig trafik och fastighetsnära insamling av avfall. Det finns goda möjligheter att skapa attraktiva boendemiljöer på fastigheterna.

Planförslaget medför att väster sida av torget ändras från allmän platsmark till kvartersmark, för att möjliggöra för verksamheters utbredning. Marken ägs av kommunen, men verksamhetsutövare tillåts att öronmärka delar av gaturummet för uteservering. Till följd av den ändrade markanvändningen, skapas en halvoffentlig zon för restaurang- och cafégäster som vill blicka ut över torget medan de intar sin måltid. Ianspråktagandet av allmän platsmark innebär en privatisering, även om i begränsad omfattning. Egenskapsbestämmelser har valts för att säkerställa att marken används för önskade centrumverksamheter.



På bild: En illustration som visar Landskapsgruppens förslag för omgestaltning av Sävsjö västra centrum.

Detaljplanen samordnas med den planerade omgestaltningen av Stora torget, enligt ett förslag av Landskapsgruppen. Ritningar och bilder visar på attraktivitetshöjande åtgärder i

form av nya mötesplatser, rekreationsytor och planteringar. Omnämnda åtgärder kan ses som en kompensation för privatiseringen av Stora torgets västra kant.



På bild: Landskapsgruppens illustrationer av torget och hur det kommer att se ut, efter genomförda markarbeten och planteringar. På höger bild visas uteserveringarna.

Torghandeln kommer inte att inskränkas av detaljplanens genomförande, bortsett från tillfälliga begränsningar till följd av markarbeten.

Barn

Detaljplanen medger säkerhetshöjande trafikåtgärder i form av smalare gator och avskilda gång- och cykelvägar. På så vis tillhandahålls trygga skolvägar för barn som passerar Sävsjö västra centrum på väg till och från skolan. Samtidigt förbättras flödet av gående och cyklister, vilket innebär ökad trygghet i form av fler ”ögon på gatan”. I bästa fall kommer Tunneltorget att upplevas som mindre skrämmande, om fler cyklar passerar.

Planförslaget möjliggör en utökning av Stora torget i södergående riktning, fram till *Stadshotellet* och närmare Tunneltorget. Därigenom skapas bättre förutsättningar för vistelse och rekreation över större delar av centrum. Vuxennärvaro har oftast en betryggande effekt på barn som vistas i det offentliga rummet.

Sockerklaras lekpark på fastigheten KÖPMANNEN 4 ska bevaras. Lekredskapen får ett förlängt livsspann, om avrinnande dagvatten magasineras i angränsande fastighet KÖPMANNEN 3 i stället för att svämma över lekparken.

Trafik

Detaljplanen tar ställning för kommunens mål att främja miljövänliga transportmedel. Utvalda planbestämmelser understödjer en förnyad utformning av samtliga gator, i enlighet med utvecklingsprojektet *Sävsjö Centrum Västra* (SCV).

Enkelriktade vägar och smalare körbanor ska leda till minskade trafikflöden och sänkta hastigheter. Det kommer att bli krångligare att ta sig fram med bil, men oskyddade trafikanter gynnas av en lugnare och tryggare trafikmiljö. På så vis skapas bättre förutsättningar för gång- och cykeltrafik.

Samrådet med expertgruppen på Vallsjöskolan ger en bra fingervisning i frågor om framtida trafikåtgärder. Övergångsställen kan med fördel prioriteras för gator som är breda och vältrafikerade, eller som av annan anledning upplevs som otrygga att passera. Det är också

viktigt att övergångsställen underhålls, till exempel att gatumarkeringar målas med jämna mellanrum, för bättre tydlighet i trafiken.

Tyngre lastfordon ska ledas om till andra vägar som är bättre lämpade för ändamålet, till exempel väg 127.

Planeringsunderlag

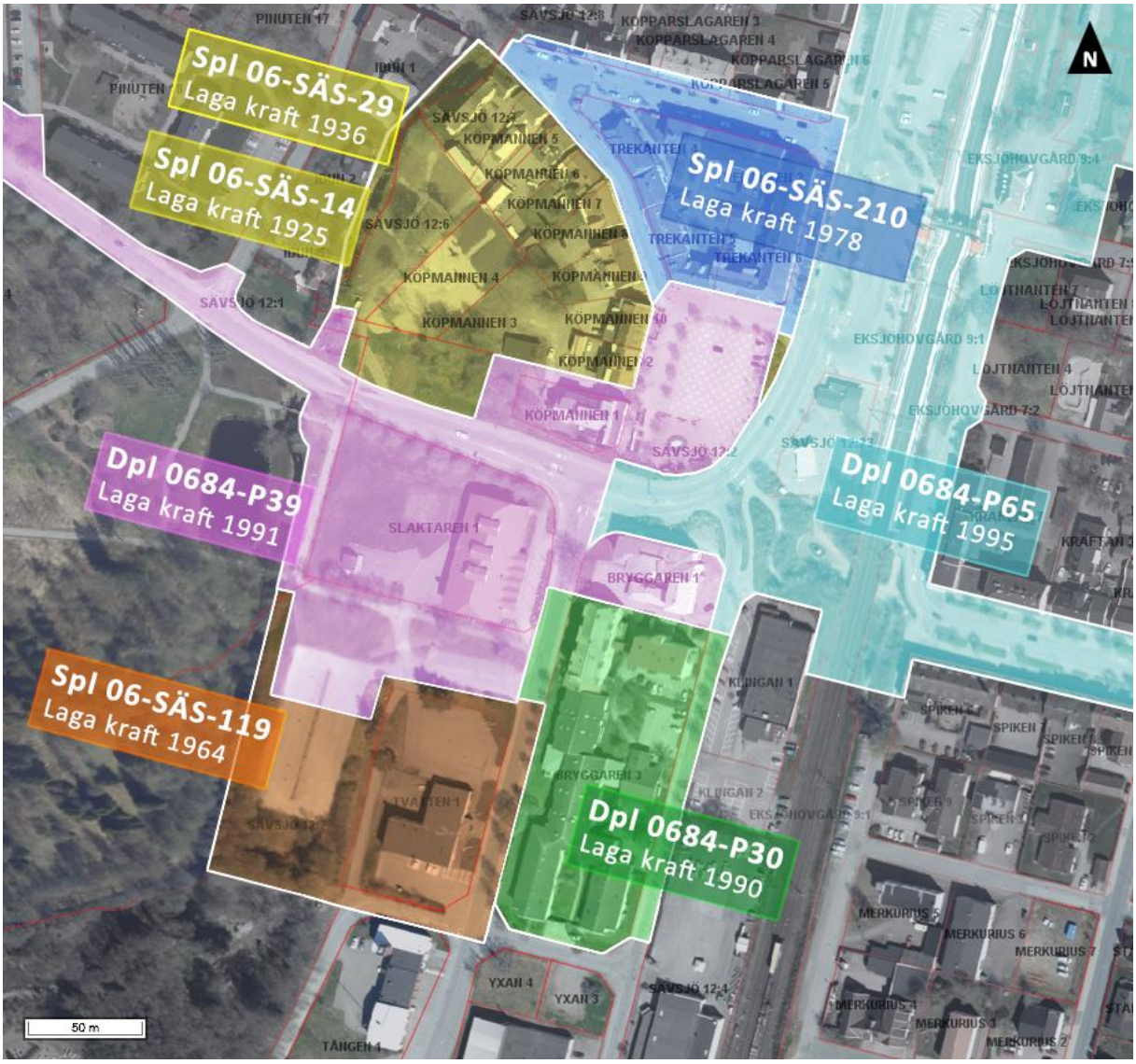
Kommunala

- Kommunstyrelsens beslut för ett restaurangstråk utmed Stora torget, samt återrapportering av Sommargata 2024. Diarienummer: KS 2023/234.

- Arkiverad ansökan om stadsmiljöavtal, samt Trafikverkets beslut om beviljat stöd. Diarienummer: KS 2023/34.

Detaljplan

Äldre detalj- och stadsplaner finns att tillgå i kommunens arkiv, både i fysiskt och digitalt format. Planer som överlappar med Sävsjö västra centrum, anges med namn och årtal.



På bild: Lokalisering och utbredning av gällande detalj- och stadsplaner inom Sävsjö västra centrum.

Planhandlingarna har listats efter år för antagande och laga kraft, från nyaste till äldsta.

- 0684-P65: *Detaljplan för planskilda korsningar med järnvägen m. m. i Sävsjö tätort, Sävsjö kommun*. Laga kraft 1995, reviderad 2008.
- 0684-P39: *Detaljplan för Ljungagatan med omgivningar i Sävsjö tätort*. Laga kraft 1991.
- 0684-P30: *Detaljplan för del av kv. Bryggaren i Sävsjö tätort, Sävsjö kommun*. Laga kraft 1990.
- 06-SÄS-210: *Förslag till ändrad stadsplan för kv. Trekanten i Sävsjö*. Laga kraft 1978.
- 06-SÄS-119: Förslag till *ändring av stadsplan för kv. Tvätten, Sävsjö*. Laga kraft 1964.
- 06-SÄS-29: *Förslag till stadsplaneändring uti Sävsjö municipalsamhälle*. Laga kraft 1936.
- 06-SÄS-14: *Förslag till stadsplan och stadsplanebestämmelser för Sävsjö municipalsamhälle*. Laga kraft 1925.

Översiktsplan

- *Översiktsplan för Sävsjö kommun*. Laga kraft 2024-03-19. https://savsjo.se/oversiktsplanen/antagande/oversiktsplan-savsjo-kommun.html [2025-09-09]

Grundkarta

Tillhörande grundkarta togs fram 2025-04-07, och har reviderats i juli 2026 genom utdrag och komplettering av Sävsjö kommuns digitala baskarta. Eftersom delar av planområdet är under omvandling, måste kartunderlaget uppdateras med nya inmätningar i samma takt som markarbeten påbörjas och fullföljs. Det kommer endast att röra sig om smärre ändringar, utan någon betydande inverkan på planbestämmelser eller på användnings- och egenskapsgränser.

(Omvandlingen av Sävsjö västra centrum förväntas vara avslutad och inmätt inför antagande av detaljplan. Utmaningar med att ta fram en aktuell grundkarta, går att avgränsa till samråds- och granskningsskedet.)

Miljöbedömning

- Checklista för undersökning av betydande miljöpåverkan, reviderad 24 september 2026.

Övriga handlingar

- *Bostadsförsörjningsplan. Riktlinjer för bostadsförsörjning i Sävsjö kommun 2021–2026*. Antagen av kommunfullmäktige 2021-03-22, § 35
- Bygglovsritningar för *Nybyggnad å kv. Bryggaren no. 1. Sävsjö* (1938) Ritningarna som visas i planbeskrivningen, ingår i en lovansökan för nybyggnation av kommunalhus- och hotellbyggnad på fastigheten BRYGGAREN 1.

- *Samråd med expertgrupp på Vallsjöskolan*, daterat 2026-04-14.
  Rapporten togs fram under samrådsskedet, som en bilaga till samrådsredogörelsen.

Utredningar

Avsnittet utgör en källförteckning för övriga underlag som hänvisas till i planbeskrivningen. I listan ingår även utredningar som har tagits fram för detaljplanen specifikt.

- Akustikverkstan Konsult AB (2026). *Trafikbullerutredning Sävsjö kommun, för framtagande av nya detaljplaner i centrala Sävsjö*. Rapport 4383-R1.
  Trafikbullerberäkningar togs fram på uppdrag av Sävsjö kommun. Bilagorna B1-B6 ingår i utredningsmaterialet.

- Länsstyrelsen i Jönköpings län (2024). *Vägledning för planering intill transportleder med farligt gods*. Rapport 2024:22.
  Åtkomst: https://www.lansstyrelsen.se/jonkoping/om-oss/vara-tjanster/publikationer/2024/vagledning-for-planering-intill-transportleder-med-farligt-gods.html [2025-06-18]

- Nilsson, Elna (1998). *Sävsjö: ett samhälles liv och utveckling vid stambanan*. 2:a upplagan. Sävsjö kommun.
  En uppslagsbok som dokumenterar Sävsjö tätorts historia från och med år 1864.

- Norconsult AB med flera (2021). *Kulturmiljöunderlag för Sävsjö kommuns tätorter*.
  Underlaget sammanställdes på uppdrag av Sävsjö kommun, och ska användas som ett komplement till *Byggnadsinventering 2021 i kommunens tätorter*.

- NTF Jönköping (2020). *SDR-mätning*.
  Redovisning av trafikmätningar som genomfördes utmed Ljungagatan i januari 2020. Mätningarna beställdes av Sävsjö kommun.

- NTF Jönköpings län (2023). *SDR-mätning*.
  Redovisning av trafikmätningar som genomfördes på olika platser i Sävsjö tätort, under perioden 2023-08-28 till 2023-09-04. Mätningarna beställdes av Sävsjö kommun.

- Pontarius AB (2019). *Gestaltningsprogram för Sävsjö stadskärna*.
  Programmet togs fram på uppdrag av Sävsjö kommun.
  Åtkomst: https://savsjo.se/kommun-och-politik/styrande-dokument/policy-riktlinjer-och-planer.html [2025-09-15]

- Ramboll Sweden AB (2026). *Dagvatten- och skyfallsutredning. Detaljplan för Sävsjö Västra Centrum*.
  Utredningen upphandlades av Njudung Energi Sävsjö AB, i samråd med Sävsjö kommun.

- Sävsjö Hembygdsförening. *Arkiverat Sävsjö Hembygdsförening*. https://www.savsjohembygdsforening.se/arkivet.asp [2026-08-19]

- Sävsjö kommun (2026). *Inventering: Identifierade EBH-objekt i Sävsjö västra centrum, Sävsjö tätort*. Granskningshandling.
  Inventeringen hör ihop med Detaljplan för Sävsjö västra centrum, och togs fram i samband med planarbetet.

- Vatten och Samhällsteknik AB (2022). *Åtgärdsplan efterbehandling Sockerklaras, Sävsjö*.
  Saneringsplanen omfattar fastigheterna KÖPMANNEN 3–4, SÄVSJÖ 12:6 och del av SÄVSJÖ 12:2. Miljötekniska markundersökningar genomfördes av Vatten och Samhällsteknik AB på uppdrag av Sävsjö kommun.

- VOS Vatten och Samhällsteknik AB (2026). *Översiktlig miljöteknisk undersökning, del av Sävsjö 12:2, Köpmangatan och Socker-Klaras gränd*.
  Utredningen togs fram på uppdrag av Sävsjö kommun. Underlaget ska ge en ungefärlig bild av föroreningssituationen på fastigheten KÖPMANNEN 6.

- WSP Sverige AB (2021). *Skyfallskartering Sävsjö*.
  Skyfallsmodellering och tillhörande rapport gjordes på uppdrag av Länsstyrelsen i Jönköpings län.