



## Samrådsinbjudan

# Detaljplan för del av Smedstorp 2:38

Ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Smedstorp 2:38 i Nybro är ute på samråd från **2023-11-27** till **2023-12-18**.

### Syfte och omfattning

Detaljplanen omfattar den öppna åkermarken och skogsområdet mellan Såvägen och Betekullavägen (väg 558). Syftet med planen är att möjliggöra för nya bostäder med blandade upplåtelseformer. Detaljplanen syftar också till att med en ny klimatanpassningsyta förbättra dagvattenhanteringen för ett större område än planområdet.

Det här möjliggör förslaget. Planområdet är tänkt att bli ett attraktivt bostadsområde med närhet till fin natur. Områdets utformning möjliggör en varierad miljö och utbud av boendekvaliteter och som kan attrahera en blandning av invånare. Planen ger tillskott på drygt 100 nya bostäder i blandade upplåtelseformer och hustyper. Den planerade bebyggelsen utgörs av enbostadshus i en till två våningar och radhus, kedjehus samt flerfamiljshus ungefär i en till fyra våningar. Ungefär hälften av bostäderna byggs som enbostadshus. Övriga blir ägande-, bostads- eller hyresrätter i form av radhus, kedjehus eller flerfamiljshus.

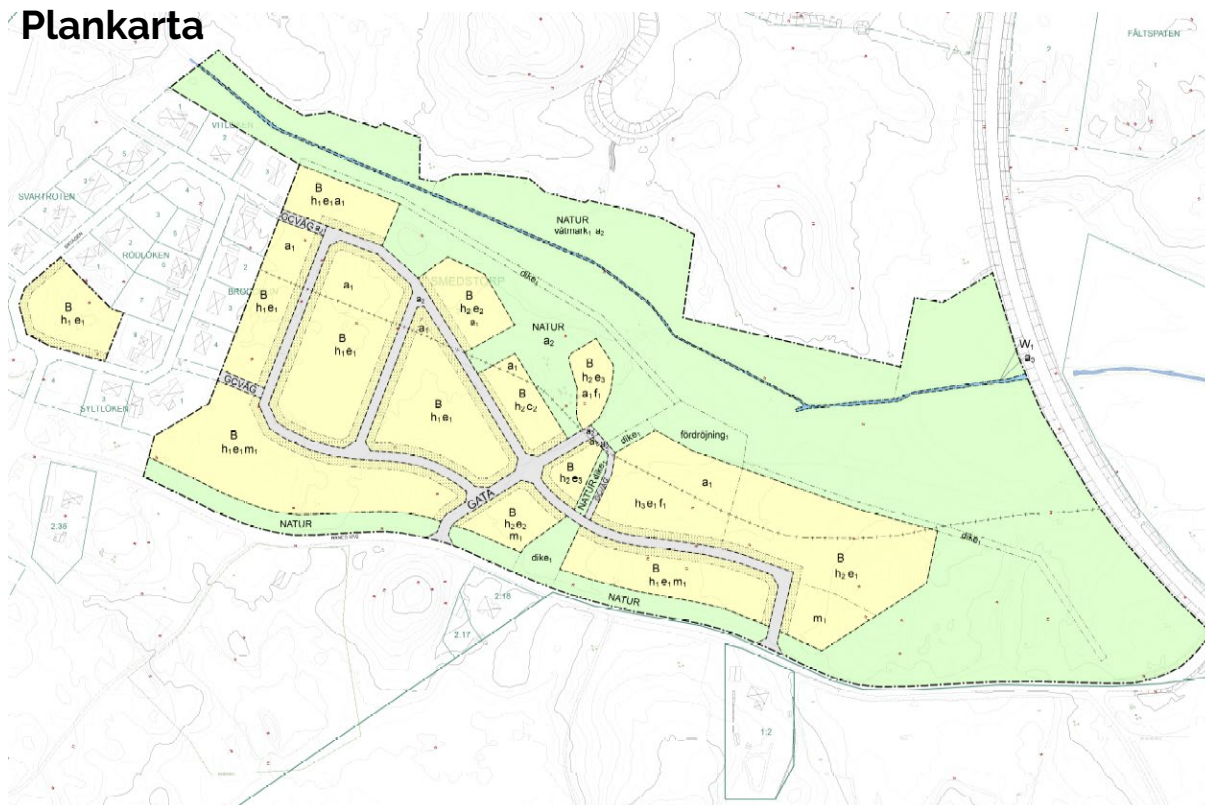
Vid det nya bostadsområdet anläggs en mångfunktionell våtmark för att rena och fördröja dagvatten. Våtmarken ska ha en naturlig karaktär med flacka stränder som skapar förutsättningar till större biologisk mångfald och vattennivåer som varierar mellan årstiderna. Nyanlagda spänger och bryggor som ger möjlighet att röra sig ut i våtmarken skapar nya intressanta naturmiljöer för rekreation. Utbyggnaden av en ny anlagd naturmiljö ger också möjligheten att skapa nya rörelsemönster genom området som förstärker kopplingen till Svartbäcksmåla naturreservat genom ett nätverk av stigar, gator och gång- och cykelvägar.

Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen efter ändringen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan (KF 2022-06-28) och handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).





## Plankarta



## Planbestämmelser

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

### GRÄNSLINJER

- — — — — Planområdesgräns
- · — · — · — Användningsgräns
- - - - - Egenskapsgräns
- + - + - Sekundär egenskapsgräns
- + - + - + Sammanfallande egenskapsgränser

### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA** Gata
- NATUR** Natur
- GCVÄG** Gång- och cykelväg

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B** Bostäder

### GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

### ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE

- W<sub>1</sub>** Vattenområde med broar

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

#### Utformning av allmän plats

våtmark<sub>1</sub> Våtmark

dike<sub>1</sub> Dagvattendike


fördrojning<sub>1</sub> Fördrojningsyta för dagvatten

#### Upphävande av strandskydd

a<sub>2</sub> Strandskyddet är upphävt. Bestämmelsen avgränsas med en sekundär egenskapsgräns.

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

#### Begränsning av markens utnyttjande

 Marken får inte förses med byggnad.

#### Höjd på byggnadsverk

h<sub>1</sub> Högsta nockhöjd är 8,0 meter.

h<sub>2</sub> Högsta nockhöjd är 10,0 meter.

h<sub>3</sub> Högsta nockhöjd är 14,0 meter.

#### Upphävande av strandskydd

a<sub>1</sub> Strandskyddet är upphävt. Bestämmelsen avgränsas med en sekundär egenskapsgräns.

#### Utnyttjandegrad

e<sub>1</sub> Största byggnadsarea är 25,0 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

e<sub>2</sub> Största byggnadsarea är 35,0 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

e<sub>3</sub> Största byggnadsarea är 50,0 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

#### Utformning

f<sub>1</sub> Bebyggelse mot naturmark ska genom öppenhet i husfasad skapa känsla av anslutning till naturmiljön. Detta kan till exempel göras genom att använda stora fönsterpartier samt inåtgående och utstickande element, som burspråk och balkonger.

#### Skydd mot störningar

m<sub>1</sub> Uteplats ska vändas mot tyst sida

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR VATTENOMRÅDEN

#### Upphävande av strandskydd

a<sub>3</sub> Strandskyddet är upphävt. Bestämmelsen avgränsas med en sekundär egenskapsgräns.



## Samrådsmöte

Den **6 december kl. 18:00 – 19:00** anordnas samrådsmöte i **Hanemålaskolan** för att ge dig möjlighet att ställa frågor om förslaget till ny detaljplan. Representanter från kommunen kommer att finnas på plats. Anmälan till mötet görs till [detaljplan@nybro.se](mailto:detaljplan@nybro.se)

Lämna synpunkter på förslaget **Planförslaget är ute på samråd under perioden 27 november – 18 december 2023.**

Fullständiga planhandlingar finns tillgängliga på kommunens hemsida [www.nybro.se/detaljplan](http://www.nybro.se/detaljplan)

Den som har synpunkter på detaljplanen ska senast den 18:e december 2023 skicka dessa skriftligen till:

Nybro kommun  
Samhällsbyggnadsförvaltningen  
382 80 Nybro

eller [detaljplan@nybro.se](mailto:detaljplan@nybro.se)

## Vad är en detaljplan?

En detaljplan är en karta med bestämmelser och en beskrivning av vad marken får användas till och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen ger byggrätt till fastighetsägare och utgör underlag för beslut om till exempel bygglov. Under planprocessen, vid samråd och granskning, finns det möjlighet för grannar, remissinstanser och allmänhet att lämna synpunkter på planförslaget. Därefter antas detaljplanen av samhällsbyggnadsnämnden.

## Kontaktperson

Elin Hausenkamp  
Samhällsbyggnadsförvaltningen  
[elin.hausenkamp@nybro.se](mailto:elin.hausenkamp@nybro.se)  
0481-453 59