



**KÖPINGS KOMMUN**  
Stadsarkitektkontoret

## **PL 364**

Detaljplan för

### **KV. SKOGSBRYNET 1 – 4 M.M. (Brf. Skogsglöntan)**

Köpings tätort, Köpings kommun



*Flygbild över planområdet*

Upprättad 2015-10-20

**Laga kraft 2016-03-02**

## Innehåll

<b>1</b>	<b>PLANBESKRIVNING</b>	<b>3</b>
1.1	PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG .....	3
1.2	PLANFÖRFARANDE .....	3
1.3	HANDLINGAR .....	3
1.3.1	Planprogram .....	3
1.3.2	Miljöbedömning .....	3
1.3.3	Samråd.....	4
1.4	PLANDATA.....	5
1.4.1	Läge och areal .....	5
1.4.2	Markägoförhållanden .....	5
1.5	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	5
1.5.1	Översiktsplan.....	5
1.5.2	Detaljplan .....	5
1.5.3	Kommunala beslut i övrigt .....	6
1.6	FÖRUTSÄTTNINGAR.....	6
1.6.1	Natur och vegetation, kulturhistoria .....	6
1.6.2	Geotekniska förutsättningar .....	7
1.6.3	Förorenad mark .....	7
1.6.4	Fornlämningar .....	7
1.7	FÖRÄNDRINGAR .....	7
1.7.1	Bostäder.....	7
1.7.2	Friytor.....	8
1.7.3	Trafik.....	9
1.7.4	Störningar .....	10
1.7.5	Inverkan på miljön .....	10
1.7.6	Trygghet .....	11
1.8	TEKNISKA ANLÄGGNINGAR.....	11
1.9	SERVICE .....	11
1.10	ADMINISTRATIVA FRÅGOR .....	11
1.10.1	Handläggning .....	11
1.10.2	Fastighetsbildning .....	11
1.10.3	Genomförandetid.....	12
1.10.4	Ekonomiska frågor .....	12
1.10.5	Anslutningsavgifter .....	13
1.10.6	Medverkande i planarbete och genomförande.....	13
1.11	PLANKARTA.....	14
1.12	PLANBESTÄMMELSER.....	15

## 1 PLANBESKRIVNING

### 1.1 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bostadsrättsföreningen Skogsglantan äger fastigheterna Skogsbrynet 1 – 4 vid Kihlmansgatan. Syftet med planförslaget är att pröva om en del av den kommunala marken bakom bostadshuset, som idag är allmän platsmark (park) i detaljplan kan överföras till föreningen. Marken utgörs till största delen av en gräsyta som föreningen sköter.

Vid kvarterets sydöstra gräns mot gång- och cykelvägen föreslås ett mindre tillskott av mark som en anpassning till befintliga förhållanden. Planförslaget innebär också att detaljplanebestämmelserna ses över och moderniseras.

### 1.2 PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt bestämmelserna i 5 kap. plan- och bygglagen (PBL 2010:900, ny lydelse 2015-01-01, 2014:900).

Standardförfarande kan användas eftersom planförslaget

- Inte strider mot översiktsplanen.
- Inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten.
- Inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

### 1.3 HANDLINGAR

Planförslaget består av följande handlingar

- Planbeskrivning
- Plankarta med illustration
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

#### 1.3.1 Planprogram

Något planprogram bedöms inte vara nödvändigt.

#### 1.3.2 Miljöbedömning

Enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) ska en miljöbedömning göras i planärenden om detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Först ska en behovsbedömning göras för att pröva om en miljöbedömning behövs. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas (6 kap 11 § andra stycket miljöbalken).

#### *Behovsbedömning, sammanfattning*

En behovsbedömning har upprättats av miljökontoret och stadsarkitektkontoret i samverkan och redovisas i ett särskilt dokument.

Länsstyrelsen meddelade 2015-09-11 att man delar kommunens uppfattning att detaljplanen inte medför en sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap.

14 § miljöbalken och att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte är nödvändig.

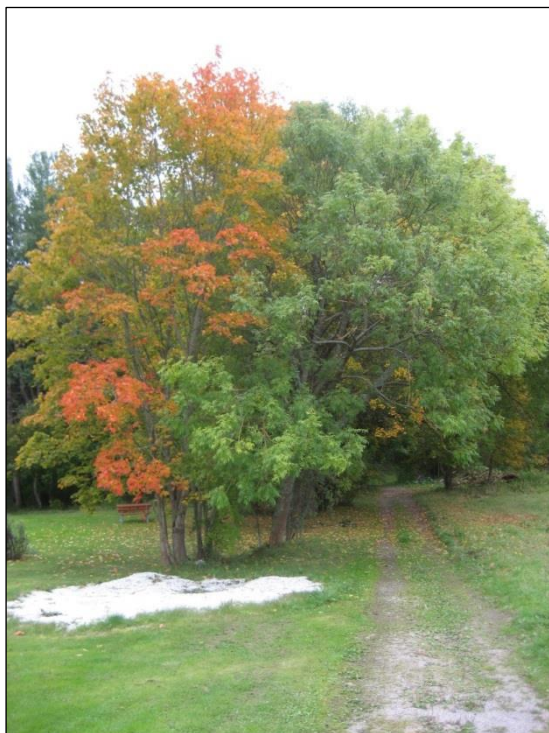
De viktigaste punkterna i behovsbedömningen redovisas nedan:

#### *Påverkan på strövområdet*

Planförslaget medför inte någon förändring av området så som det används idag. Ett mindre markområde som gränsar till närströvområdet Nibblesbackeskogen överförs till kvartersmark. Avståndet mellan bostadshusen och kvartersgränsen mot närströvområdet är litet och den mark som nu läggs till kvarteret bedöms utgöra en del av hemfridszonen kring husen. Föreningen har valt att sköta området eftersom det ligger så nära husen. Utökningen av kvarteret är marginell och har inte någon inverkan på strövområdet.

#### *Grundvattensänkning*

Kvarteret bebyggdes för snart 50 år sedan. Under årens lopp har ganska stora marksättningar skett i lerområdena. Orsaken är främst att grundvattennivåerna sänkts genom utdränning. Detta har gjort att det varit nödvändigt att lägga om en del av ledningsnätet och att komplettera de flesta entréerna med nya trappsteg. Det är inte klarlagt om sättningsarna har upphört.



*Den gamla gårdsvägen och alléträden, hösten 2014.  
Det vita materialet är dekorationsgrus till rabatterna.*

#### *Kulturmiljö*

Det finns inga byggnadsrester kvar från den tidigare bebyggelsen men rester av den gamla vägen finns kvar och används som gångstig upp i skogen. Vägen och allén lämnas därför utanför den mark som överförs till föreningen. Träden som ingått i allén är inte i bästa skick och kommer kanske inte att kunna bevaras under lång tid.

## Samråd

Planförslaget har varit utsänt för samråd under tiden 2015-09-16 – 2015-10-12. En samrådsredogörelse har upprättats 2015-10-20. Planbeskrivningen och plankartan har korrigerats på ett par punkter efter synpunkter från Lantmäteriet. I övrigt har inga invändningar mot förslaget framförts.

## 1.4 PLANDATA

### 1.4.1 Läge och areal

Kvarteret Skogsbrynet ligger i den sydvästra delen av Köping mellan Kihlmansgatan och Nibblesbackeskogen. Planområdets areal är ca 5,6 ha.

### 1.4.2 Markägoförhållanden

Brf. Skogsglantan äger kv. Skogsbrynet 1 – 4. Övrig mark inom planområdet ägs av Köpings kommun.

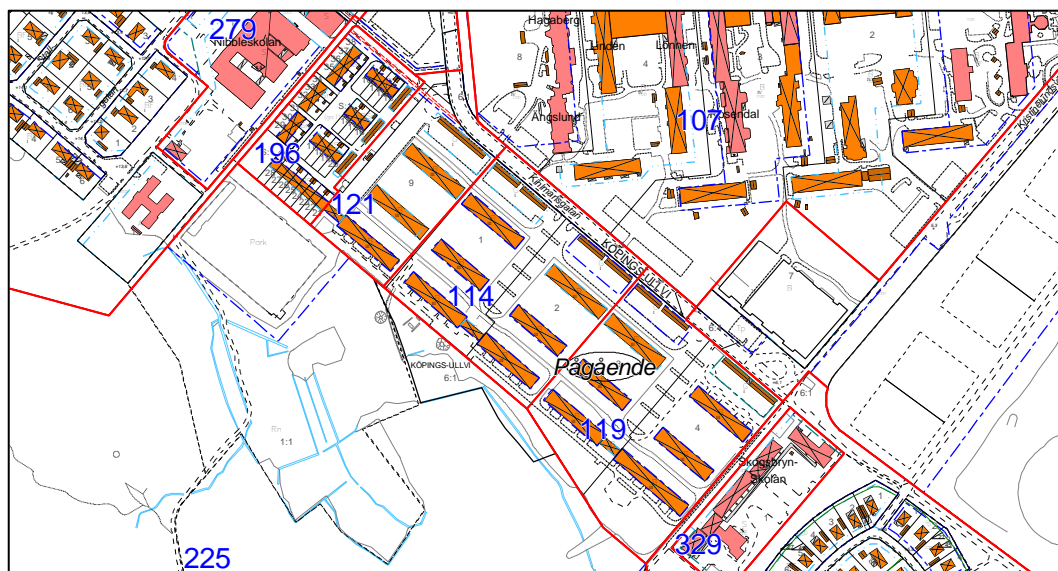
## 1.5 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### 1.5.1 Översiktsplan

Den kommunomfattande översiktsplanen för Köpings kommun antogs av kommunfullmäktige den 24 september 2012. Planområdet ingår i den befintliga tätortsbebyggelsen där några särskilda riktlinjer inte har angivits.

### 1.5.2 Detaljplan

För Skogsglantan 1 och 2 gäller PL 114, fastställd 1967-01-17. För Skogsglantan 3 och 4 gäller PL 119, fastställd 1967-10-17. Kihlmansgatan ingår i båda planerna. Gång- och cykelvägen mellan Skogsbrynet 4 och Skogsbrynsskolan ingår i PL 218, fastställd 1976-10-22. Nibblesbackeskogen ingår i PL 225, fastställd 1979-06-26.



Gällande detaljplaner.

### 1.5.3 Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 15 augusti 2006 att ge byggnadsnämnden i uppdrag att i detaljplan pröva möjligheten att skapa byggrätt för garage mot skogen samt att tillföra viss allmän mark till kvarteretsmark i kvarteret Skogsbrynet.

Planarbetet påbörjades och ett samråd kring ett förslag med det innehåll som angavs i uppdraget genomfördes under hösten 2006. Därefter avbröts planarbetet. Under åren har olika alternativ diskuterats. Förslaget att uppföra garage bakom Kihlmansgatan 34 är inte längre aktuellt.

Frågan om markköp och planändring har därefter diskuterats vid flera tillfällen utan att någon överenskommelse träffats. Efter föreningens årsstämma 2015 gjordes en förnyad framställning om markköp och planändring till kommunen.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 26 maj 2015 att uppdra till miljö- och byggnadsnämnden att pröva ändring av aktuell detaljplan så att arealutökningen för Skogsbrynet 1 – 4 kan genomföras.

Kommunfullmäktige beslutade den 15 juni 2015 att godkänna överenskommelsen om markförsäljning.

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade den 3 september 2015 att samråda kring ett förslag till detaljplan. Nämnden beslutade också att förslaget ska utformas så att carportar ej godkännes i området mellan bostadshusen och skogen.

## 1.6 FÖRUTSÄTTNINGAR

### 1.6.1 Natur och vegetation, kulturhistoria

All mark mellan bostadshusen i kvarteret är anlagd som gångvägar, trädgård eller parkeringsplatser. Bakom husen finns ett område med gräsmattor och spridda träd som föreningen sköter idag. Planförslaget innebär att föreningen får köpa till ytterligare mark här.

Nibblesbackeskogen är en barrskog med en del inblandning av löv. Den är planlagd som naturpark. Skogen genomkorsas av en stor mängd stigar och används flitigt som strövområde. Förskolor i närheten vistas mycket i området. I skogskanten finns ovårdad gräsmark med älggräs, nässlor och tistlar som kommunen slår ett par gånger om året.

Inom Nibblesbackeområdet fanns tidigare en mängd små stugor och gårdar. Bakom Skogsbrynet 1 låg några av dem, Emmaus, Olshem och Janslund. All bebyggelse är borta sedan länge. Vägen upp till husen syns fortfarande och några träd som är rester av en blandad allé finns kvar.



*Innergård.*

### 1.6.2 Geotekniska förutsättningar

Området där bostadshusen ligger består av relativt djup lera. Lerdjupet är mindre upp mot skogsbacken, som huvudsakligen består av morän.

Att marken utgörs av lera märks vid många entréer. Utdränning har lett till sjunkande grundvatten som i sin tur har gjort att marken satt sig vid de pålade byggnaderna. Marken från entréerna sluttar och på vissa ställen har entrétrappstegen utvändigt fått höjas och vilplanen gjutas om. Vid Kihlmansgatan 22 och 28 går moränen längre fram mot byggnaderna och därför är sättningsarna mindre här.

#### *Radon*

Risken för radon i bostadshus på lermark är i allmänhet liten. Det är föreningens ansvar att utreda vilka nivåer som finns i bostäderna och vid behov vidta åtgärder.

### 1.6.3 Förorenad mark

Det är inte troligt att det tidigare har förekommit någon verksamhet i området som förorenat marken.

### 1.6.4 Fornlämningar

Det finns inte något som tyder på att det kan finnas fornlämningar i området.

## 1.7 FÖRÄNDRINGAR

### 1.7.1 Bostäder

Kvarteret Skogsbrynet är bebyggt med trevånings lamellhus i tre rader. De enskilda byggnaderna har en längd mellan 55 till 75 meter. De tre bostadshusen på fastigheten Skogsbrynet 9 är av samma typ men de ingår i en annan bostadsrättsförening, Riksbyggens brf. Köpingshus nr 9.

De tolv bostadshusen på Skogsbrynet 1 – 4 ingår i bostadsrättsföreningen Skogsglantan. I föreningen finns 263 lägenheter. Trapphusen är genomgående med entréer från båda hållen. Alla uteplatser ligger på baksidan av husen mot sydväst.

När detaljplanerna gjordes 1966 – 67 var området redan projekterat. Byggrätten begränsades till de platser där byggnaderna skulle uppföras och övrig mark fick byggnadsförbud genom s.k. prickmark.

Planer som är utformade på detta sätt anses som otidsenliga idag. Att byggnader inte får uppföras inom stora delar av tomterna ger problem när kompletteringar behövs. Föreningen har under åren uppfört bodar för avfallshantering, förråd för maskiner och byggt ut många av uteplatserna. Sådana åtgärder har bedömts som mindre avvikelser från detaljplanen, vilket medfört att bygglovhanteringen blivit krångligare. Inom de gällande detaljplanerna tillåts inte heller uppförande av garage och carportar någon annanstans än inom parkeringsområdet vid Kihlmansgatan.

I planförslaget sätts byggrätten till 27 000 m<sup>2</sup> bruttoarea (BTA) för bostäderna. Det motsvarar byggrätten i de äldre detaljplanerna. Tillåten byggnadshöjd sätts till 11 meter för trevåningshusen och särskild byggrätt ges för garage och uthus, se nedan under avsnittet *Parkering*.

### 1.7.2 Friytor

Kvarteret är relativt tätt bebyggt och friytorna hårt utnyttjade. Att låta föreningen överta ett område närmast skogen är därför rimligt. Det ligger så nära bostadshusen att allmänheten knappast kan använda området utan att det uppfattas som inkräktande. Området ger de boende möjlighet till utevistelse i trädgårdsmiljö och sköts idag av föreningen.



Mark söder om Skogsbrynet 1 – 2.



### 1.7.3 Trafik

#### *Gator*

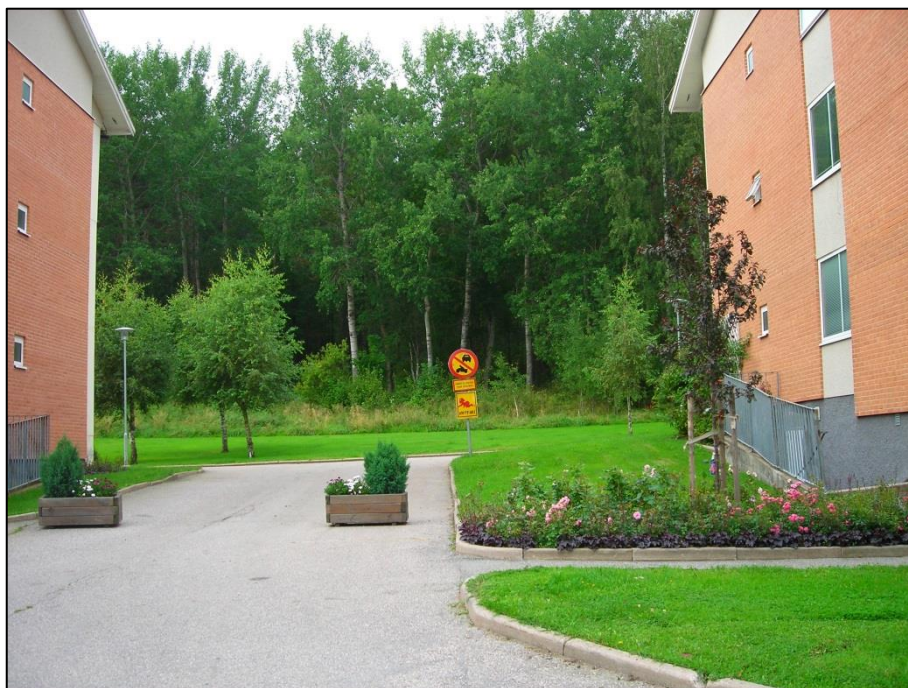
Kihlmansgatan byggdes om under 2014. Körbanan smalnades av för att möjliggöra en separat gång- och cykelbana på södra sidan. Hastigheten har varit ett problem på den raka gatan, men ombyggnaden förbättrar situationen. Parkering tillåts på den södra sidan av gatan och där har även en busshållplats byggts.

Den del av Kihlmansgatan som ingår i de äldre planerna 114 och 119 tas in i den nya planen så att de gamla planerna släcks ut helt.

#### *Parkering*

Föreningens parkeringsområden finns invid Kihlmansgatan med garage närmast gatan och vanliga parkeringsplatser in mot bostadshusen. Det finns också 2 större parkeringar mellan husen. Föreningen uppger att man idag har 88 garage och 223 vanliga parkeringsplatser, tillsammans 311 platser. Skogsbrynet 9 har totalt ca 80 platser, vilket gör att det finns ca 390 platser totalt i kvarteret, förutom platserna på kommunal mark längs Kihlmansgatan.

Enligt uppgifter från Statistiska centralbyrån (SCB) fanns det 2013-12-31 i statistikområde 101512, som utgörs av Skogsbrynet 1 – 4 och 9, totalt 329 bilar varav 290 i trafik och 39 avställda. Antalet parkeringsplatser och garage i kvarteret är större än antalet registrerade bilar och något behov av ytterligare parkeringsplatser föreligger inte.



*Gångväg mellan Kihlmansgatan 22 och 28.*

I området mellan bostadshusen och skogen får inte parkering anordnas. Där finns idag två handikapplatser som har tillstånd sedan tidigare. Det är olämpligt att blanda biltrafik med oskyddade trafikanter på de trånga gångarna mellan och bakom husen, och därför bör biltrafik så mycket som möjligt undvikas där.

Planförslaget innebär att uppförande av byggnader kan prövas inom större delen av de obebyggda områdena på fastigheterna, förutsatt att tillåten byggrätt inte överskrids. Byggrätten för uthus sätts till 5 000 m<sup>2</sup> BTA. Det motsvarar ett garage/en carport per lägenhet samt utrymme för andra uthusbyggnader. Av byggrätten för uthus har hittills ca 1 600 m<sup>2</sup> utnyttjats. Det innebär att om föreningen önskar uppföra ytterligare garage eller carportar kan bygglov sökas där föreningen bedömer att det är lämpligast.

#### *Gång- och cykeltrafik*

Föreningen har upplevt problem med att cyklister på väg till skolor och butiker tar genvägar genom området. Nu när cykelbanan utmed Kihlmansgatan breddats och fått ny beläggning fungerar detta stråk bättre för cyklister.



*Kihlmansgatan från vändplanen.*

Vid den kommunala gång- och cykelvägen mellan kv. Skogsbrynet och Skogsbrynsskolan anpassas kvartersgränsen till befintliga förhållanden. Det innebär att en smal markremsa överförs från kommunen till föreningen. För att hindra otillåten biltrafik har föreningen gjort en låg inhägnad i gränsen.

#### *Kollektivtrafik*

Köpings stadstrafik, linje 6, trafikerar f.n. området med fyra turer på mitt på dagen. Bussen vänder i slutet av Kihlmansgatan. Med stadstrafiken kan man bl.a. nå Köpings centrum, sjukhuset, järnvägsstationen och Big Inns köpcenter.

#### **1.7.4 Störningar**

Området är inte utsatt för några störningar utifrån.

#### **1.7.5 Inverkan på miljön**

Planförslaget innebär inte några förändringar som påverkar miljön i eller utanför området.

### 1.7.6 Trygghet

Enligt miljö- och byggnadsnämndens antagna mål ska trygghetsaspekter belysas i varje ny detaljplan. När det gäller fysisk planering avses främst risken att drabbas av olyckor eller att råka ut för brott i form av våld mot person, stöld eller skadegörelse.

Kvarteret Skogsbrynet är tätbebyggt och mycket människor rör sig i området. Det finns inte så många undanskynda vrår och det bör därför vara ett område där man känner sig trygg.

En passage som kan upplevas som otrygg när det är mörkt är trottoaren – cykelbanan vid Kihlmansgatan. Man rör sig där mellan garagelängorna, skuggande träd och parkerade bilar. Gatubelysningen står på motsatt sida och på en lång sträcka finns det inte någon bebyggelse på norra sidan av gatan. Därför kommer en del förbipasserande troligen att välja gångvägarna i bostadsområdet istället.

Skogsvägarna genom Nibblesbackeskogen kan också kännas otrygga när det är mörkt.

## 1.8 TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Allmänna ledningar finns i Kihlmansgatan. Inom kvartersmarken finns det inga allmänna ledningar och den tekniska försörjningen till området påverkas inte av planförslaget.

## 1.9 SERVICE

I närområdet finns bl.a. livsmedelsbutik, restaurang, skola och förskolor.

## 1.10 ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### 1.10.1 Handläggning

#### *Tidplan planprocessen*

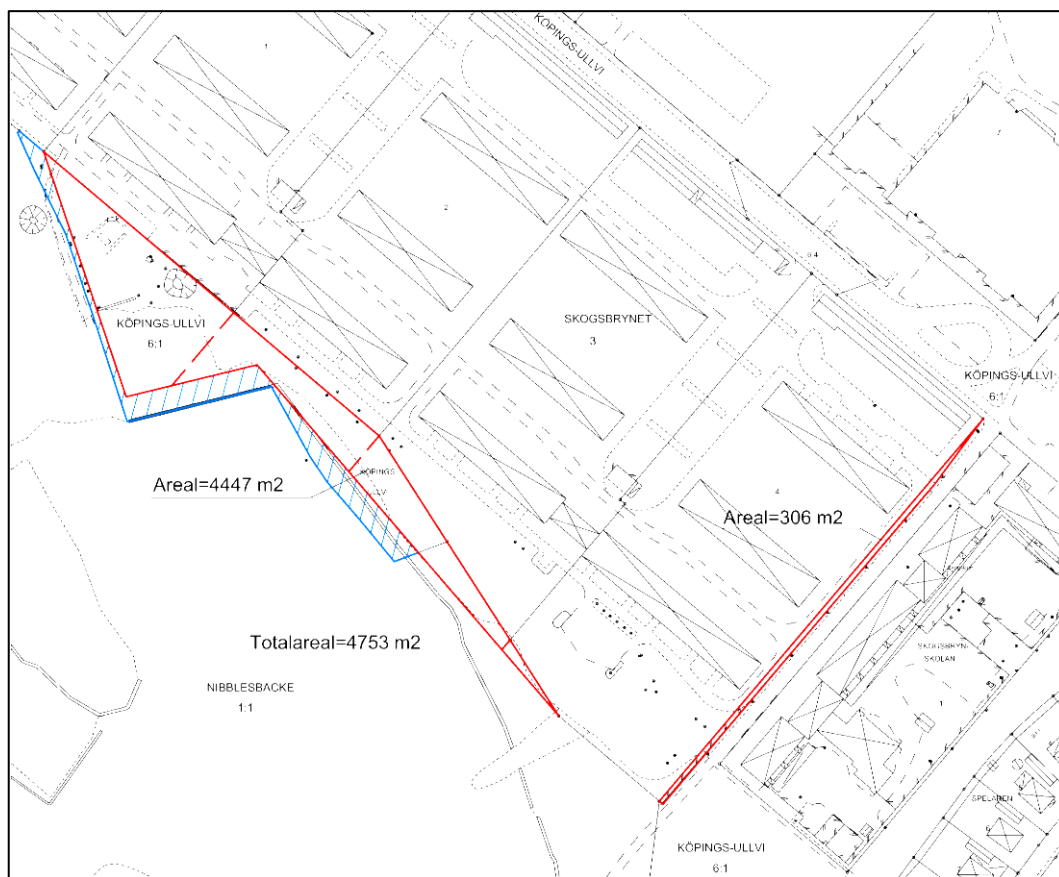
Samråd	<i>september 2015</i>
Granskning	<i>november 2015</i>
Antagande	<i>februari 2015</i>

#### *Tidplan plangenomförande*

Fastighetsreglering ska genomföras så snart detaljplanen vunnit laga kraft. Detaljplanen ska antas före den 1 mars 2016.

### 1.10.2 Fastighetsbildning

Genom fastighetsreglering ska två markområden på tillsammans ca 4 750 m<sup>2</sup> från fastigheterna Nibblesbacke 1:1 och Köpings-Ullvi 6:1 överföras till fastigheterna Skogsbrynet 1 – 4 i Köping (röd markering).



Karta tillhörande överenskommelsen om fastighetsreglering.

Resterande del av Köpings-Ullvi 6:1 som ligger i anslutning till kv. Skogsbrynet, och som kommunen behåller, ska tillföras Nibblesbacke 1:1 (blå markering).

Kommunen har ansökt om lantmäteri-/fastighetsregleringsförrättning. Bostadsrättsföreningen Skogsglantan ska svara för förrättningskostnaden. Föreningen biträder ansökan om fastighetsreglering i enlighet med den tecknade överenskommelsen. Förrättningen kan inte slutföras förrän detaljplanen vinner laga kraft.

### 1.10.3 Genomförandetid

Genomförandetiden sätts till 15 år från den dag planen vinner laga kraft. När genomförandetiden gått ut fortsätter planen att gälla om det inte finns skäl att ändra den.

### 1.10.4 Ekonomiska frågor

#### *Investeringar*

Bostadsrättsföreningen svarar för samtliga kostnader avseende åtgärder inom tomtmark.

#### *Övriga kostnader*

Detaljplanen förväntas inte medföra några kommunala investeringar.

*Planavgift*

Mellan kommunen och föreningen har ett planavtal tecknats. Föreningen svarar för kostnaden för planläggningen och någon planavgift vid bygglov ska inte tas ut.

1.10.5 Anslutningsavgifter

Genom att tomtarealen ökar när Skogsbrynet 1 – 4 tillförs mark, uppkommer enligt gällande VA-taxa skyldighet att betala anläggningsavgift för vatten- och avlopp för de tillkommande områdena.

1.10.6 Medverkande i planarbete och genomförande

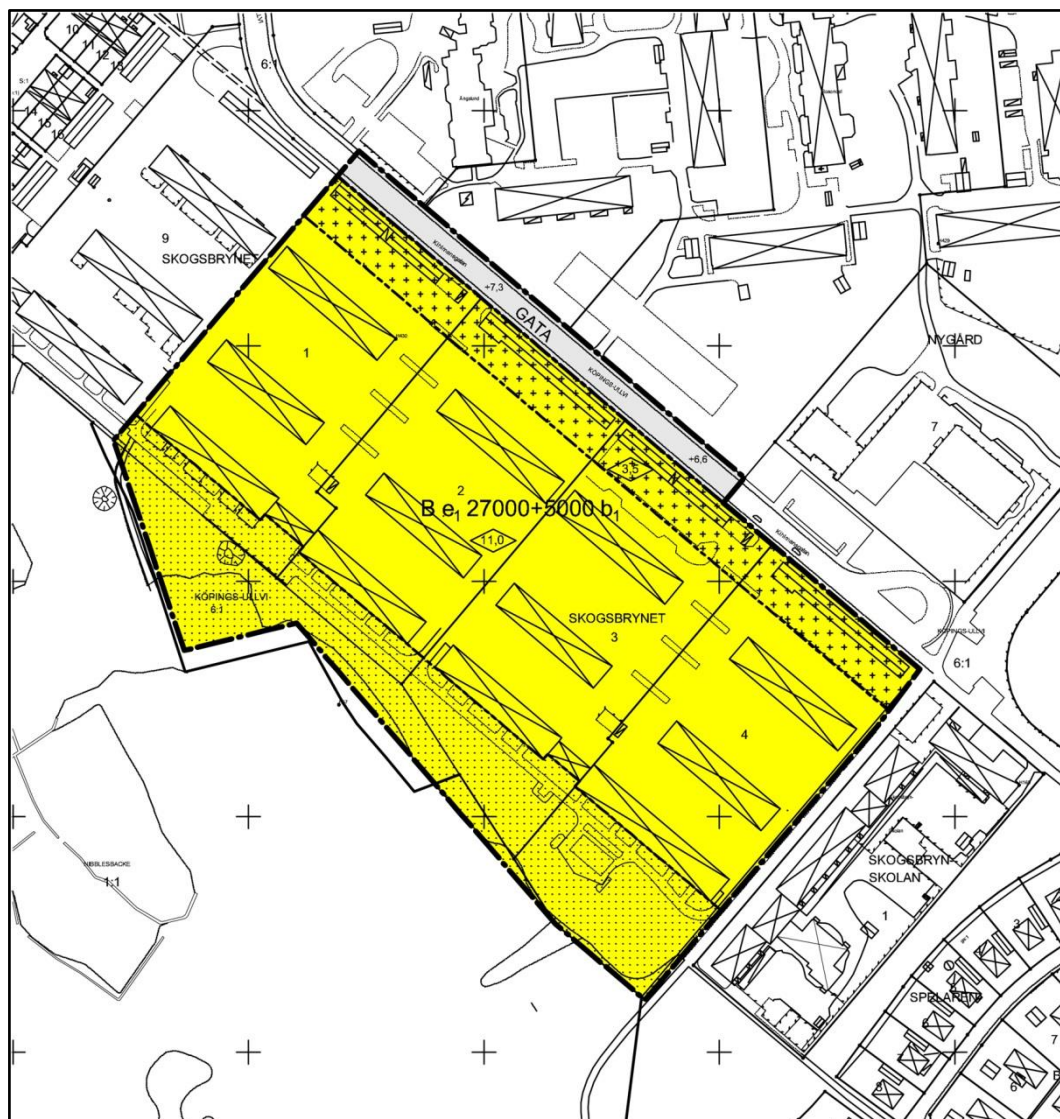
Stadsarkitektkontoret	Plan- och markfrågor
Tekniska kontoret	VA-frågor, park, gata och fjärrvärme
Lantmäteriet	Fastighetsbildning

STADSARKITEKTKONTORET

Riitta Forngren  
Planchef

Christina Johansson  
Planarkitekt

## 1.11 PLANKARTA



**1.12 PLANBESTÄMMELSER****PLANBESTÄMMELSER**

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

**GRÄNSER**

Planområdesgräns



Användningsgräns



Egenskapsgräns

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN****Allmänna platser**

Gata - PBL 4 kap 5 § punkt 2

**Kvartersmark**

Bostäder - PBL 4 kap 5 § punkt 3

**UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**

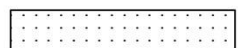
0.0

Plushöjd - PBL 4 kap 8 § punkt 2

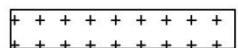
**UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING**

e: 27000+5000

Utnyttjandegrad - högsta exploateringsgrad i bruttoarea för bostadshus respektive komplementbyggnader - PBL 4 kap 11 § punkt 1

**BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**

Prickmark - marken får inte försees med byggnad - PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1



Korsmark - på marken får endast komplementbyggnad placeras - PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1

**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE****Utformning och omfattning**

Högsta byggnadshöjd i meter - PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1

**Byggnadsteknik**b<sub>1</sub>

Endast källarlösa hus - PBL 4 kap 16 § punkt 1

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER****Genomförandetid**

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft dvs 2031-03-02