

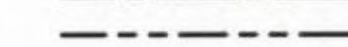



# PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

## Linjetyper

 Detaljplanegräns 3 meter utanför planområdet  
 Användningsgräns  
 Egenskapsgräns  
 Utgående egenskapsgräns

## Bestämmelser


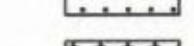
### ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

**LOKALGATA** Lokaltrafik

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

**B** Bostäder

### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

 Marken får inte bebyggas.  
 Marken får endast bebyggas med uthus och garage

### UTNYTTJANDEGRAD

**e<sub>1</sub>** Högsta tillåtna byggnadsarea per fastighet är sammanlagt 180 kvm varav 130 kvm får utgöra huvudbyggnad. Minsta tillåtna tomstorlek är 850 kvm.

### PLACERING OCH UTFORMNING

**V<sub>1</sub>** Huvudbyggnad skall placeras i egenskapsgräns mot gata och minst 4 meter från gräns mot granne. Uthus och garage får placeras 1,5 meter från gräns mot granne eller sammanbyggas i tomtgräns. Av byggnadsarean skall 80 kvm ha byggnadshöjd 5,5-6,5 meter och nockhöjd 8,5-9,5 meter. Takvinkeln skall vara 40 grader på byggnadens ena vinkel och 50 grader på den andra vinkeln. Tillbyggnader till huvudbyggnaden får ha en byggnadshöjd på 4 meter och en takvinkel på max 18 grader. Uthus och garage får ha en byggnadshöjd på 3 meter och takvinkel på max 18 grader.

**V<sub>2</sub>** Högsta tillåtna byggnadshöjd är 4,0 meter och högsta nockhöjd är 9,0 meter.

**K<sub>1</sub>** Tak skall vara av ståt plåt, papp eller liknande. Takkupor får inte finnas. De karaktärsdrag och värden hos bebyggelsen som angivits på bilderna bredvid skall särskilt beaktas.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Bygglov får beviljas för tillbyggnad av huvudbyggnaden, om åtgärden i sig är planentlig, även om själva huvudbyggnaden inte överensstämmer med planbestämmelserna.
- Genomförandetiden slutar 2013-12-31.

Godkänd för samråd 2007-12-13  
Antagen BN 2008-04-10 § 127  
Vunnit laga kraft 2009-07-31

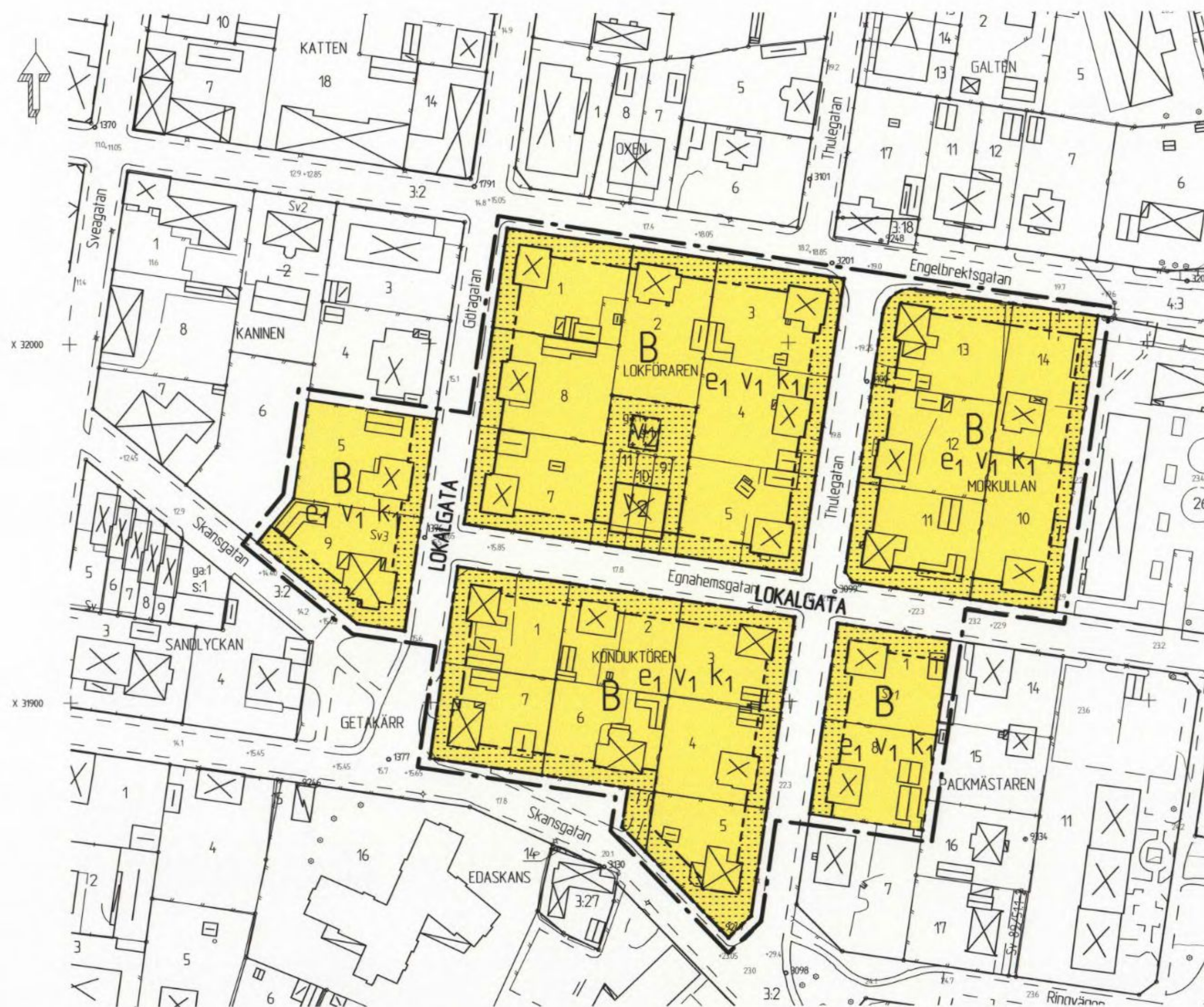
Detaljplan  
**ÖSTERMALMS EGNAHEMSOMRÅDE**  
 kv Lokföraren, Konduktören m fl  
 Varbergs Kommun

Upprättad på Stadsbyggnadskontoret 2007-12-13  
Reviderad 2008-04-10

*Göran Johansson*  
Göran Johansson

*Josefine Carlsson*  
Josefine Carlsson

350



Plankarta skala 1:1000



Grundkarta med utgående gränser skala 1:2000

Huvudbyggnaden är byggd i vinkel



Tunn takfot Branta takvinklar



I vinkeln ligger en inglasad eller öppen veranda i ett plan.



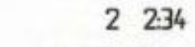



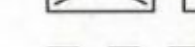
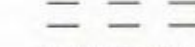





GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD  
I OKTOBER 2007

*Benny Antonsson*  
Benny Antonsson  
Ingenjör

Måtklass II  
Koordinatsystem 5 Gon W 1938  
Höjdsystem RH 70

SKALA 1:1000  
0 10 20 30 40 50m

	Fastighetsgräns
	Traktgräns
	Reg nr för fastighet
	Byggnader, hustiv
	Byggnader, takkonurer
	Väg
	Mar, stödmur
	Staket, häck
	Agnslagsgräns
	Höjdsurva
	Mar höjdpunkt





**Varbergs kommun**  
STADSBYGGNAD

PLANBESKRIVNING  
071213  
Reviderad 2008-04-10

I(6)

Detaljplan  
**Östermalms egnahemsområde**  
- kv. Lokföraren, Konduktören m. fl. -  
Varbergs kommun



**Sammanfattning**

Planen syftar till att säkerställa den karaktäristiska miljön i Östermalms egnahemsområde. Det är ett område som byggdes i början på 1900-talet med bostäder åt anställda på järnvägen mellan Varberg och Borås. Alla byggnader uppfördes av samma byggherre. Under åren har husen renoverats på olika sätt men en unik karaktär finns fortfarande kvar i området. Planbestämmelserna är framtagna för att säkerställa denna karaktär men ändå lämna utrymme för tillbyggnader. I planbeskrivningen finns även några exempel på hur tillbyggnader kan ske för att inte inverka för mycket på den ursprungliga huvudbyggnaden.



### Handlingar

Planhandlingarna består av på grundkarta ritad plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning samt behovsbedömning av miljöbedömning.

### Planens syfte

Planen syftar till att säkerställa den karaktäristiska miljön i Östermalms egnahemsområde.

### Plandata

Planområdet är beläget nordost om Varbergs innerstad. Området avgränsas i norr av Engelbrektsgatan och i söder av Skansgatan. Området består av 23 villor som är uppförda som egnahemshus under början av 1900-talet. I planområdet ingår även en radhuslänga som ersatt det enda egnahemshuset som rivits.

### Tidigare ställningstagande

#### Översiktsplan

Översiktsplanen har som målsättningen att bibehålla det öppna byggnadssättet med grönska mellan husen. Den påpekar därför att man ska se över gällande äldre detaljplaner med stora byggrätter.

### Detaljplan

Området omfattas av 3 olika detaljplaner; den gamla stadsplanen från 1936, plan över östra stadsdelen från 1952 samt detaljplan för kvarteret kaninen från 1951. Detaljplanerna styr att marken närmast gatan inte får bebyggas. Byggnader skall uppföras fristående och får ha två våningar med en byggnadshöjd på högst 7,5 meter.

### Bevarandeprogram

Förslag till bevarandeprogram (1991) skriver följande om området:

*"1903 beslutade en grupp anställda vid Varberg-Borås järnväg att bilda en egnahemsförening. Markområdet Sandarne inköptes av ingenjör Hugo Gerlach. Byggnadsarbetet utfördes av byggmästare E J Thernell, Malmö. Husen stod färdiga 1905. Föreningen upplöstes 1930. Till husen hör stora trädgårdar där man höll höns, grisar och ibland en ko samt odlade grönsaker. Byggnaderna i kvarteren Lokföraren, Konduktören, Packmästaren och kvarteret i hörnet Engelbrectsgatan/Thulegatan var ursprungligen så gott som identiska. Numera har de flesta sekundära fasader och fönster m.m."*

Bevarandeplanen nämner särskilt byggnaderna på Morkullan 14 (som dock byggts om efter att bevarandeprogrammet skrevs) och Packmästaren 8.

### Övriga beslut

Byggnadsnämnden har beslutat om anstånd i ett bygglovsärende inom området som gäller en utbyggnad av en villa till ett flerbostadshus. I samband med bygglovsansökan har antikvarien på Kulturmiljö Halland yttrat sig. Han poängterar värdet i att en ny detaljplan upprättas vari bevarandefrågorna kan preciseras och behandlas likformigt i ett större sammanhang.

### Förutsättningar

#### Riksintressen

Området ligger inom den zon längs Hallands kust som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser enligt miljöbalkens 4 kapitel. Inom detta område skall turismens och friluftslivets intressen särskilt beaktas. Planen ligger inte inom område som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, till exempel riksintresse, naturreservat eller Natura 2000-område.

#### Fornlämningar

I området finns inga kända fornlämningar.

#### Förorenad mark

På fastigheten Konduktören 3 har det funnits en skrothandel vilket innebär att marken kan vara förorenad. Området har inte inventerats.

*Bostäderna var från början enkla med lätta tak och liggande träpanel. Byggnaden uppfördes i vinkel med en veranda.*



*Alla fastigheter hade staket ut mot gatan eftersom man höll djur inne i kvarteren.*



*Några av byggnaderna hade öppna verandor och andra hade inglasade verandor så som på bilden.*



*Fönstren på andra våning hade två spetsar längst upp.*



### Bebyggelse

Husen i området byggdes som egnahemshus åt järnvägsanställda i början på 1900-talet. Till husen hör stora trädgårdar där man från början höll höns, grisar och ibland en ko samt odlade grönsaker. Byggnaderna var ursprungligen så gott som identiska. Från början var fasaderna klädda med liggande träpanel. Numera har de flesta sekundära fasader och fönster. Många karaktärsdrag går dock fortfarande att se i bebyggelsen. Husen består av två tvärställda kroppar med brant taklutning. Byggnaderna är uppförda i två plan med en mindre vind. Alla huvudbyggnader ligger på ungefär samma avstånd från gatan och innerdelarna av kvarteren är lummiga. Flera av husen har byggts till, det vanligaste är att man byggt in verandan i vinkeln på den ursprungliga huskroppen.

### Teknisk försörjning

All bebyggelse i området är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

### Planens innehåll

#### Bebyggelse



*Utbyggnaden har samma golvhöjd som resten av huset. Utbyggnaden är gjord i samma stil som huvudbyggnaden i övrigt.*



*Utbyggnaden är gjord i en modern stil med en glasdel som binder samman ursprungshuset och utbyggnaden. Utbyggnaden har lägre golvhöjd än i övriga huset.*

För att bevara karaktären i området har följande bestämmelser införts i planbestämmelserna:

- Tillbyggnader och garage har en högsta byggnadshöjd på 4 meter med en flack taklutning. Det innebär att tillbyggnader blir lägre än ursprungshuset och att den gamla formen på huset blir bevarad.



- Tillbyggnader och garage skall ligga minst sex meter från gatan. Det gör att de ursprungliga husen syns bättre i området eftersom de ligger lite närmre gatan.
- Byggnadsvinklarna regleras så att de ursprungliga husens branta takvinklar säkerställs. Tillbyggnader och garage skall ha flackare taklutning.
- Byggnadsarean sätts till 180 kvadratmeter varav 130 m<sup>2</sup> får utgöra huvudbyggnad. Det gör att den gröna karaktären med lummiga kvarter kan bevaras även om det ges möjlighet att bygga till ursprungshusen.

### **Tillfart – Parkering**

Varje fastighetsägare anordnar själv parkeringsplats på tomten.

### **Friytor**

Delar av den grönyta som finns på allmän plats vid Skansgatan skall avstyckas till fastigheten Konduktören 6. Denna del nyttjas redan idag för tillfart till fastigheten. Övriga delar kommer att förbli allmän plats och har inte tagits med i planområdet.

### **Störningar**

En enkel bullerberäkning har gjorts för bostäderna närmast Engelbrektsgatan. Enligt denna klarar samtliga fastigheter de riktvärden för buller som gäller för befintlig bebyggelse eftersom ekvivalentnivån för buller understiger 60 dBA (riktvärdet är 65 dBA för befintlig bebyggelse).

### **Vatten och avlopp**

Bebyggelsen är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

### **Energi**

Bebyggelsen i området har enskild uppvärmning. Fjärrvärme har nyligen byggts ut till delar av området.

### **Administrativa frågor**

#### **Genomförandetid**


Genomförandetiden slutar 2013-12-31.

#### **Huvudman för allmänna platser**

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Stadsbyggnadskontoret

  
Göran Johansson

  
Josefina Carlsson

Tillhör beslut om antagande  
Beslutet vann laga kraft

BN 2008-04-10 § 127  
2009-07-31



**Varbergs  
kommun**  
STADSBYGGNAD

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING  
2007-12-13  
Tillhör reviderat förslag 2008-04-10

1(1)

Detaljplan

## Östermalms egnahemsområde

- kv Lokföraren, Konduktören m.fl. -  
Varbergs kommun

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

Byggnadsnämnden beräknas anta planen i mars 2008.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 2013-12-31.

#### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser ( Lokalgator).

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastighetsbildning

Fastighetsreglering kan göras för fastigheten Konduktören 6. Idag nyttjar de en del av allmän plats för sin tillfart. Denna mark kan regleras så att den tillhör fastigheten. I övrigt leder planen inte till några fastighetsrättsliga ändringar.

#### Ekonomiska frågor

Planläggningen bekostas av kommunen. Samtliga åtgärder inom fastigheterna ansvarar respektive fastighetsägare för.

#### Tekniska frågor

Fastigheterna är anslutna till kommunalt vatten- och avloppsnät. Varberg energi AB står för elnätet i området.

STADSBYGGNADSKONTORET

  
Göran Johansson

  
Josefine Carlsson

Tillhör beslut om antagande  
Beslutet vann laga kraft

BN 2008-04-10 § 127  
2009-07-31





Detaljplan för  
**Östermalms egnahemsområde**  
- kv. Lokföraren, Konduktören m. fl.-  
Varbergs kommun

**BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING**

En miljöbedömning skall göras för planer och program om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen är den analys som leder fram till ställningstagandet om huruvida en miljöbedömning behöver göras eller inte. Behovsbedömningen utgör också ett viktigt underlag för att avgränsa vilka typer av miljöpåverkan som behöver beskrivas vidare i planbeskrivningen eller i en eventuell miljökonsekvensbeskrivning.

**PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR**

Nuvarande mark- eller vattenanvändning (Kort beskrivning)	Nej	Kanske	Ja	Kommentar
Planområdet berörs av... ... Internationella konventioner (Natura 2000, Unescos världsarv etc.)	X			
... Riksintressen och särskilda hushållningsbestämmelser enl. 3-4 kap MB			X	Planen ligger i det område längs Hallands kust som omfattas av särskilda hushållningsbestämmelser.
... Skyddad natur/kultur enl. 7 kap MB (biotopskydd, strandskydd, vattenskyddsområde natur-/kulturreservat etc.)	X			
... Byggnadsminne el Fornminne	X			
... Höga kulturhistoriska värden (T.ex. områden som ingår i kommunens bevarandeprogram el program för kulturmiljövård)			X	Området ingår i kommunens bevarandeprogram. Planen är ett sätt att skydda värdet i kulturmiljön.
... Höga naturvärden (T.ex. områden som ingår i kommunens el länsstyrelsens naturvårdsprogram)	X			
... Ekologiskt känsliga områden (Områden som enl. OP är ekologiskt särskilt känsliga eller opåverkade)	X			
... Skyddsavstånd (Industrier, djurhållning, kraftledning etc.)	X			
... Övriga störningar (buller, ljus, lukt, strålning etc.)	X			
... Geotekniska svårigheter eller förorenad mark		X		På en av fastigheterna (Konduktören 3) har det funnits en skrothandel. Marken kan vara förorenad.
... Högt exploateringsstryck/ är redan högexploaterat	X			
... (Risk för) Överskridna	X			



BEHOVSBEDÖMNING AV MILJÖBEDÖMNING 3(3)  
2007-12-13

Försämrad kvalitet eller kvantitet på någon rekreativsmöjlighet (strövmråde, vandringsled, cykelled, frituftsanläggning etc.)	X			
Påverkan på landskapsbilden/stadsbilden (siktlinjer, utblickar, landmärken etc.)		X		Planens syfte är att säkerställa att den kulturhistoriska miljön bevaras. Planens genomförande gör att man säkrar stadsbilden i området.
Barriäreffekter	X			
Ökat alstrande av avfall som ej återanvänds	X			
Ökad användning av icke förnyelsebar energi	X			
Uttömmande av någon ej förnyelsebar naturresurs (grus- och bergtäkter, dricksvatten etc.)	X			
Ökad fordonstrafik / Ändrade trafikförhållanden	X			
Effekter som strider mot långsiktiga centrala, regionala eller lokala miljömål	X			
Överskridna miljö kvalitetsnormer (5 kap. MB)	X			
Buller (ökning av nuvarande ljudnivå eller överskridna riktvärden)	X			
Förändrade ljusförhållanden (bländande ljussken, skuggningar etc.)	X			
Obehaglig lukt	X			
Risker för människors säkerhet (ökad olycksrisk för t.ex. explosion, brand, strålning, utsläpp av hälsofarliga ämnen, trafikolyckor, farligt gods etc.)	X			
Påverkan på den sociala miljön (befolkningssammansättning, delaktighet, jämställdhet, trygghet etc.)	X			
Behov av följdinvesteringar (infrastruktur, vägar, VA, energi etc.)	X			


STÄLLNINGSTAGANDE

	Nej	Ja	Kommentar
Ett genomförande av planen innebär negativa effekter som var för sig är begränsade, men som tillsammans kan vara betydande	X		
Ett genomförande av planen innebär en betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning skall göras.	X		

Stadsbyggnadskontoret

  
Josefina Carlsson

Tillhör beslut om antagande  
Beslutet vann laga kraft

  
BN 2008-04-10 § 127  
2009-07-31