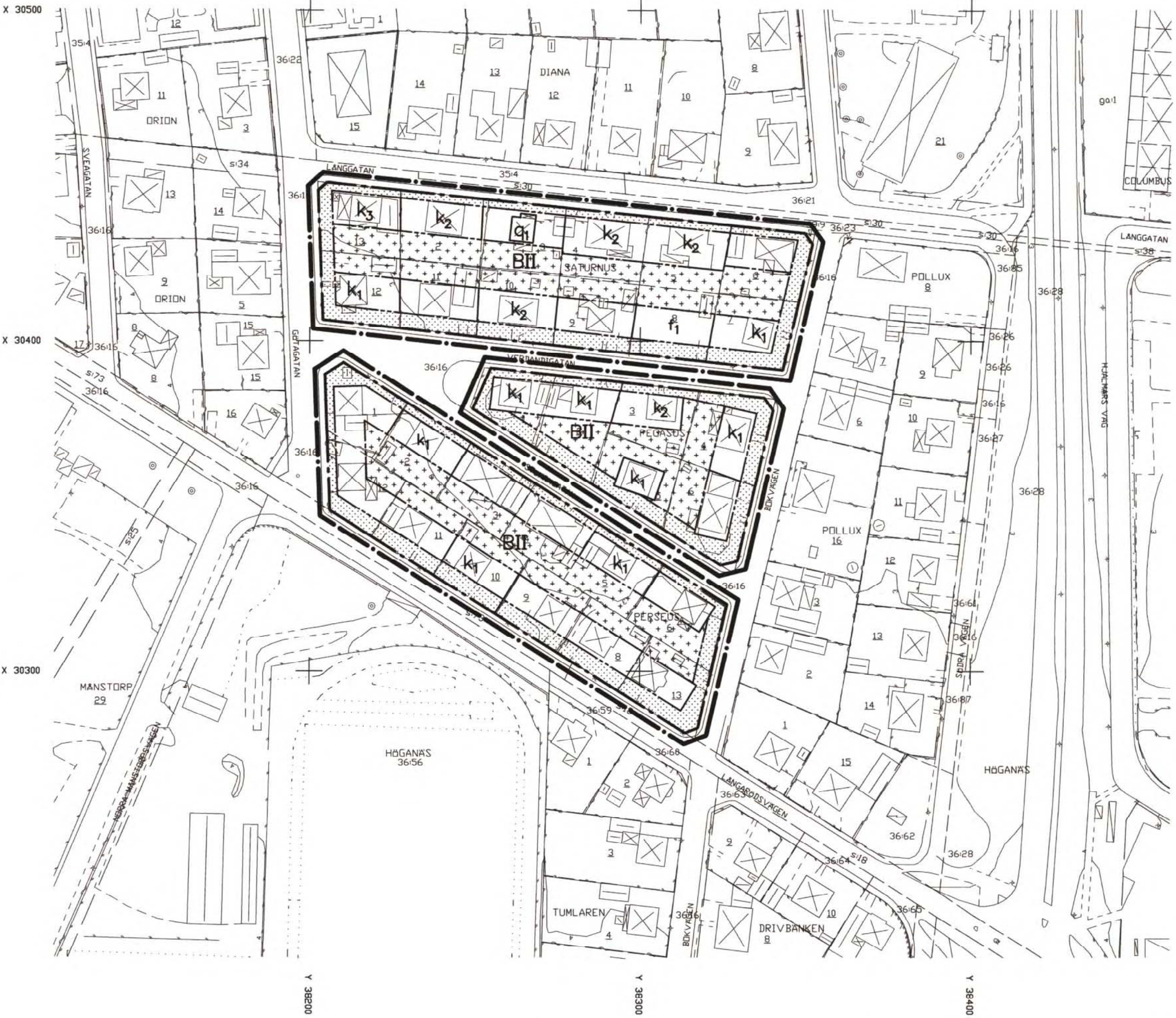


PLANKARTA



Detaljplan för
**kv. PEGASUS, PERSEUS
och SATURNUS i Höganäs**

Höganäs kommun, Skåne län
Upprättad 1998-01-12

Kerstin Nilermark
Kerstin Nilermark
planarkitekt

Petter Carlsson
Petter Carlsson
kommunikations

Detaljplanen har:
antagits av BN: 1998-02-23
vunnit laga kraft: 1998-03-27

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom de områden som har nedanstående
beteckningar. Där bestämmelse markerats med * gäller den hela
planområdet. Endast angiven användning eller utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje på kartan ritad 3 mm utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

- Kvartersmark
- B Bostäder, mindre lokal för handel, kontor eller hantverk där byggnadsnämnden så prövar lämpligt.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får bebyggas med uthus, garage, carport samt mindre del av huvudbyggnad såsom veranda, uterum etc.

PLACERING, UTFORMNING, UTSEENDE

- Placering, utformning
- I Högsta antal våningar. Högsta byggnadshöjd I=4,5m, II=6,8m. Vid II våningar ska taklutning vara högst 22°.
 - * Vid I våning får takkupor anordnas till 1/3 av takets längd.
 - * Högsta byggnadshöjd för uthus och garage 2,8m.
 - * Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 m från tomtgräns. Dock får mindre avstånd bibehållas vid befintliga förhållanden.
 - * Uthus och garage ska placeras minst 1,5 m från tomtgräns, dock i tomtgräns om byggnadsnämnden så prövar lämpligt. Uthus och garage ska placeras 5,0 m från tomtgräns mot gata.

Utseende (ny bebyggelse)

- f1 Ny huvudbyggnad skall ha fasad i puts eller stenmaterial.
- * Vid ersättningsbyggnader ska de egenskaper som karakteriserar området och finns angivna i planbeskrivningen sid. 3 särskilt beaktas.

Varsamhet (befintlig bebyggelse)

- k1 De särdrag och värden som angivits på illustrationen ska särskilt beaktas vid ändring och ev. tillbyggnad.
- k2 De särdrag och värden som angivits på illustrationen ska särskilt beaktas vid ändring och ev. tillbyggnad.
- k3 De särdrag och värden som angivits på illustrationen ska särskilt beaktas vid ändring och ev. tillbyggnad.
- * Vid omfärgning av fasad ska dämpad kulör väljas.

Värdefulla byggnader

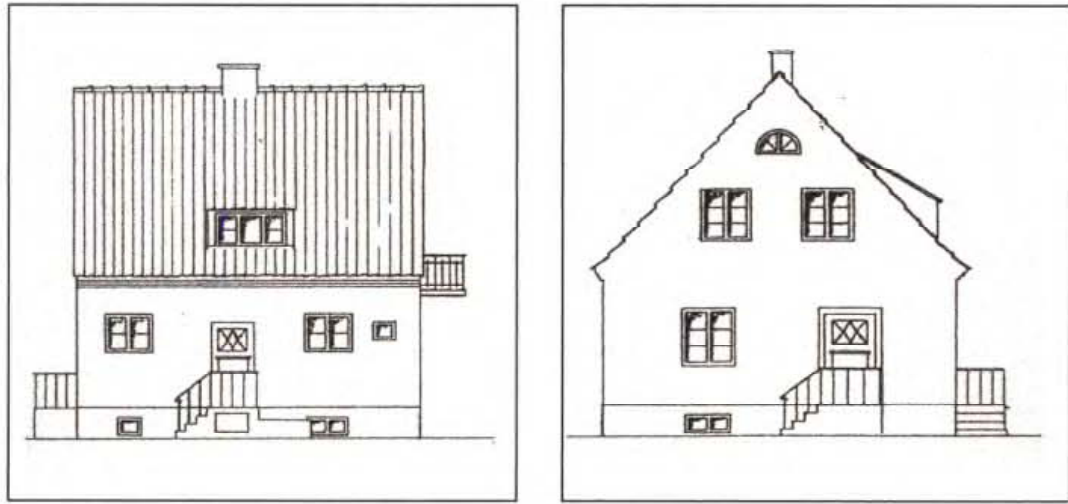
- q1 Byggnaden är särskilt värdefull ur kulturhistorisk synpunkt och får ej rivas. Exteriöra detaljer ska bevaras i enlighet med illustration.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- * Genomförandetiden är 10 år från den dag då planen vunnit laga kraft.
- * Bygglov krävs även för underhåll av särskilt värdefull byggnad (q-märkt).
- * Bygglov krävs även för omfärgning av fasad.

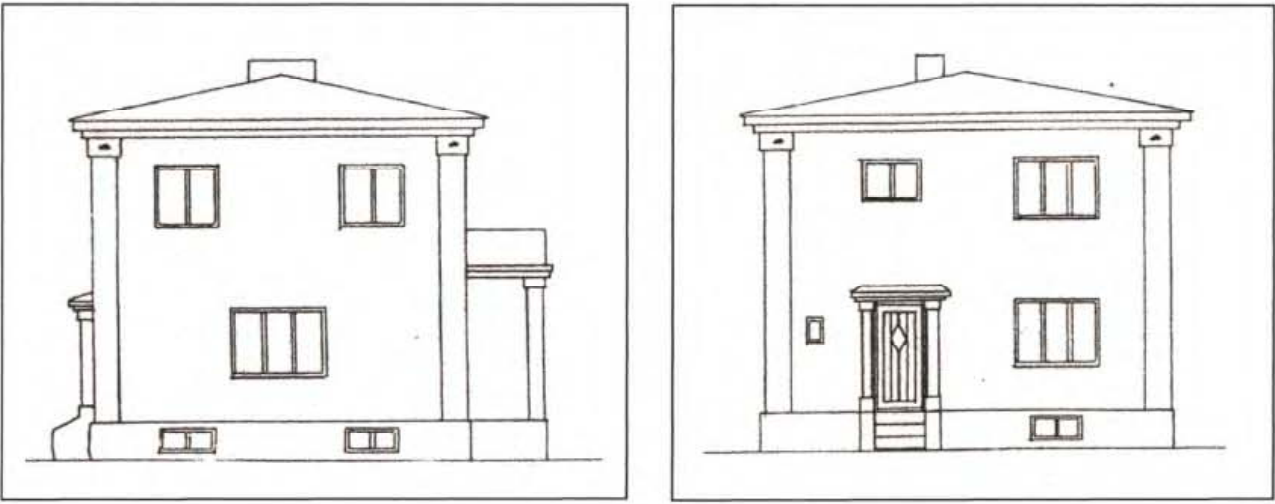
ILLUSTRATION, BEBYGGELSENS SÄRDRAG OCH VÄRDEN

BYGGNADER BETECKNADE MED k1 (Saturnus 7 och 12, Pegasus 1,2, 4 och 5 och Perseus 2, 5 och 10)



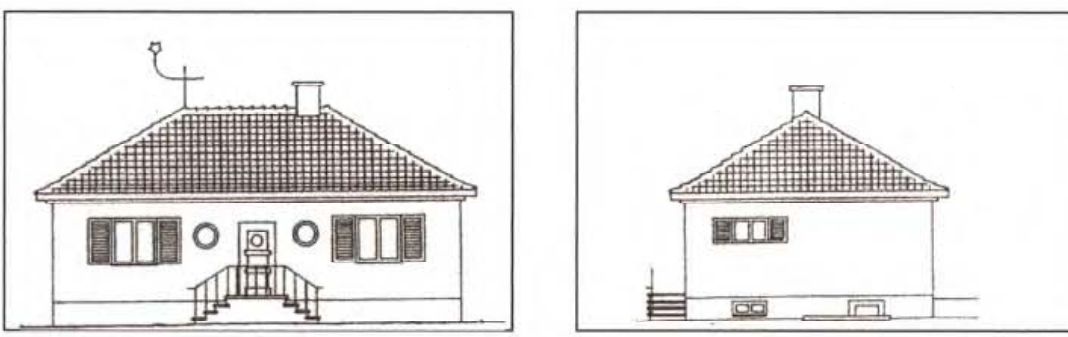
Byggnader betecknade med k1 har följande särdrag, till vilka det kulturhistoriska värdet är knutet: hög sockel, putsad fasad, profilerad takfot, sadeltak av tegel med ca 50° lutning, gavlar utan språng och brädinklädnad, fönster med vertikalpost, ingen eller liten kupa mot gata.

BYGGNAD BETECKNAD MED k3 (Saturnus 13)



Byggnad betecknad med k3 har följande särdrag till vilka det kulturhistoriska värdet är knutet: hög sockel, putsfasader med klassicerande element, flackt tak och fönster med vertikalpost.

BYGGNADER BETECKNADE MED k2 (Saturnus 2, 4, och 10 och Pegasus 3)



Byggnader betecknade med k2 har följande särdrag till vilka det kulturhistoriska värdet är knutet: hög sockel, putsad fasad, ovalmat tak utan gavelprång eller valmat tak av tegel med ca 30° lutning, fönster med vertikalpost, ingen eller liten kupa mot gata.

BYGGNAD BETECKNAD MED q1 (Saturnus 3)



Byggnad betecknad med q1, är särskilt värdefull ur kulturhistorisk synpunkt. Bostadshus i funktionalistisk anda från 1933, i det närmaste kubiskt till formen med lägre entreparti och platt tak. Karakteristiska detaljer är bl. a. hängrännor och stuprör med rektangulär form samt räcken av vitmålad rundstål. Fasader av sandstensbrun skeddragen puts. Vita fönster med mittpost.

REKOMMENDATIONER VID EV. OM- OCH TILLBYGGNAD AV k-MÄRKTA HUS

Tillbyggnad utförs lämpligen i putsad stenmaterial, i vinkel inåt gård, som från fasadliv indragen förlängning eller som kombination av dessa. Detaljer bör utföras i samklang med bebyggelsens särdrag inom området. Takkupor bör ej överstiga 1/3 av takets längd.

REKOMMENDATIONER VID EV. OM- OCH TILLBYGGNAD AV q-MÄRKT HUS

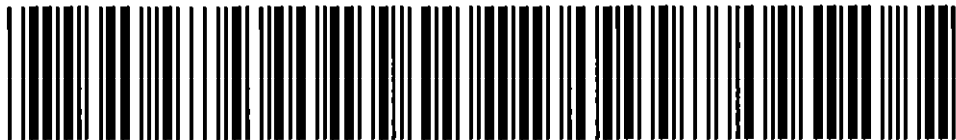
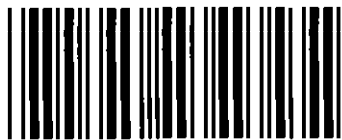
Tillbyggnad utförs lämpligen med samma fasadmaterial och kulör som bef. byggnad, i vinkel inåt gård. Detaljer bör utföras i samklang med befintlig byggnad.

Grundkartan är upprättad i oktober 1997 av Stadsbyggnadskontoret i Höganäs genom kopiering av digital primärkarta framställd med fotogrammetrisk metod under 1990, flyghöjd 800 m. Färdkomplettering av grundinformation och fastighetsutredning i september 1997.

Skala=1:1000
Standard 1
Koordinatsystem i plan RT90 5 gon V
Höjdsystem: RH70
Upphovsrätt/kontaktperson: Stadsbyggnadskontoret i Höganäs/Claes Rosberg

Höganäs 1997-10-09

Claes Rosberg
Claes Rosberg



Akt nr:
1284 - P98 / 203

AU\$1284-P98/203

Lantmäterimyndigheten

Skåne län

HANDLINGAR

1284-P98/203

1284-P98/203

karta: P₁

Upprättade år 1998	Dnr FMI 98/1231
Ärende Detaljplan för kvarteren PEGASUS, PERSEUS och SATURNUS	
Kommun Hoganäs	
Län Skåne	

Aktas
noga!

*Kartor och handlingar är
ömtåliga. Vid användningen
måste de aktas mycket noga.*

I denna lantmäteriakt får inte ens med blyerts ske anteckning,
försilykning eller dylikt.

Kartor och handlingar skall återsändas i de skyddsomslag, som
de förpackas i från lantmäterimyndigheten.

Om utlånad handling skadas kan lantmäterimyndigheten
beslämma att handlingen skall lagas på länlagarnas bekostnad.

Till akten hör

1 band

59 numrerade sidor

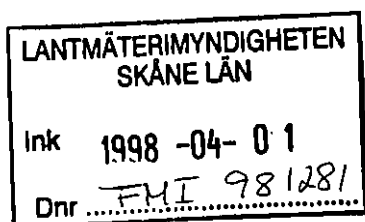
— inneliggande karta

P₁ / annan karta



HÖGANÄS KOMMUN

STADSBYGGNADSKONTORET



MEDDELANDE LAGA KRAFT

Detaljplan för kv. **PEGASUS, PERSEUS och SATURNUS**,
Höganäs kommun.

Byggnadsnämnden i Höganäs kommun har 1998-02-23 § 57 antagit detaljplan för kv. PEGASUS, PERSEUS och SATURNUS i Höganäs, Höganäs kommun. Länsstyrelsen har 1998-03-10 enligt 2 § 12 kap i plan-och bygglagen beslutat att inte pröva byggnadsnämndens beslut. Överklagande över byggnadsnämndens beslut har inte inkommit.

Detaljplanen har därför vunnit laga kraft den 27 mars 1998.

STADSBYGGNADSKONTORET

Kerstin Nilnermark
Kerstin Nilnermark

HÖGANÄS 1998-03-27

Kopia till:
Länsstyrelsen, samhällsbyggnad
Fastighetsbildningsmyndigheten
Fastighetsregistermyndigheten

Registrerad
787902

Detaljplan för

kv. PEGASUS, PERSEUS och SATURNUS

Höganäs kommun, Skåne län.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Program med bilaga; Kulturhistorisk bebyggelseinventering maj 1997

Plankarta skala 1:1000 med illustrationer

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Grundkarta skala 1:1000

Fastighetsförteckning

SYFTE

Planarbetet syftar till att möjliggöra mindre till- och nybyggnader i kvarterens inre delar samt att uppmärksamma områdets kulturhistoriska värde.

PLANOMRÅDE

Planområdet omfattar kvarteren Pegasus, Perseus och Saturnus i centrala Höganäs. Planområdet gränsar i norr till Långgatan, i öster till Bokvägen, i söder till Långarödsvägen och i väster till Götagatan. Gatumark, såsom Verdandigatan och Stjärngatan, ingår inte i detaljplanen.

Området är beläget mellan idrottsplatsen och kyrkan i Höganäs och är bebyggt med egna hem från framförallt 1930-talet. Kvarteren är indelade i 30 privata fastigheter.

Planområdets yta är ca 14 450m².

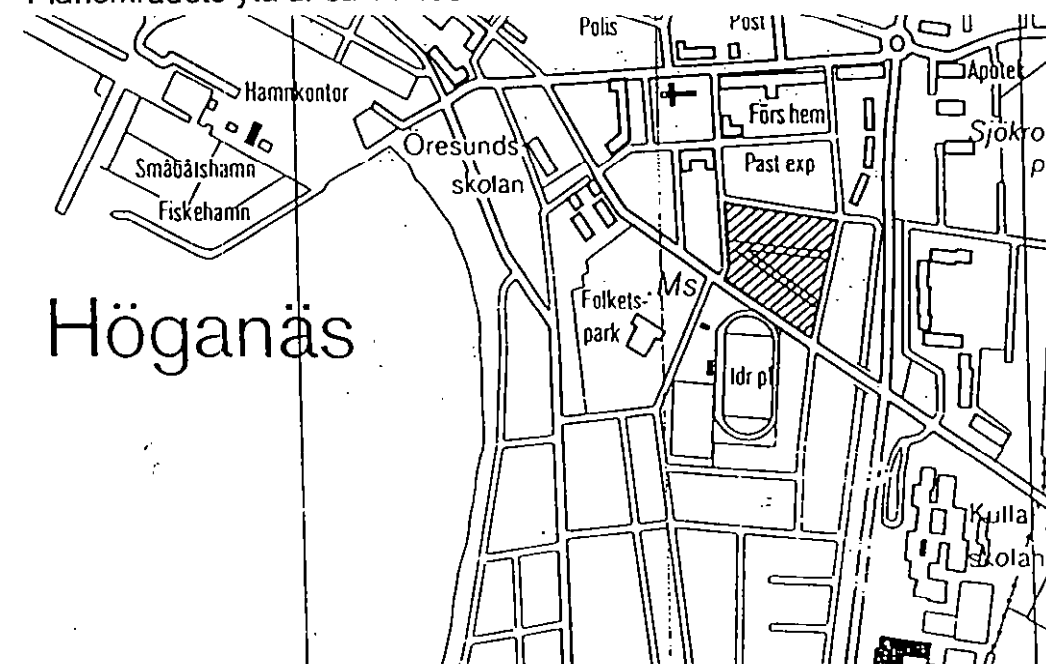


Fig. 1; Planområdets läge i Höganäs.

TIDIGARE KOMMUNALA BESLUT

Kulturmiljöplan.

Planområdet ligger i direkt anslutning till det område kring kyrkan som i Kulturmiljöplanen från 1993 är markerat som lokalt bevarandebeskydd. Kyrkplatsen med kyrkan är av riksintresse.

Gällande detaljplan.

Området ingår i stadsplan fastställd 1938-08-26, arkivnr 46a/38. Planen medger fristående hus eller parhus för bostadsändamål, byggnadsnämnden kan medgiva inredning av garage samt lokaler för handel och hantverk. Utmed gatorna finns förgårdsmark som inte får bebyggas. Likaså ska marken i kvarterets mitt lämnas obebyggd.

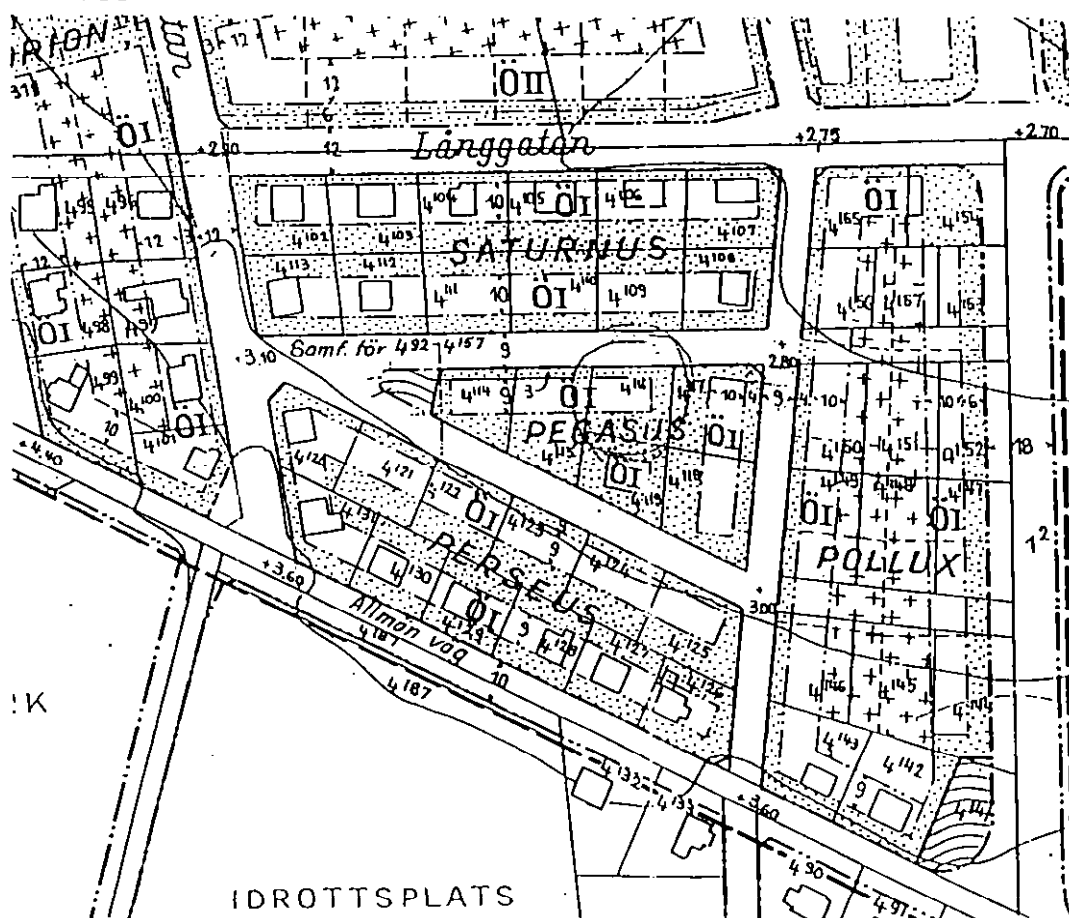


Fig. 2; Utdrag ur gällande plan från 1938, arkivnr 46a/38.

Program.

Genom en av fastighetsägarna i kvarteret Saturnus har 7 fastighetsägare 1996-09-18 anhållit om planändring som ger möjlighet till såväl tillbyggnader som uthus och garage in mot kvarterets mitt. Byggnadsnämnden beslöt § 407 1996-10-21 att vara positiv till att pröva planändring för kvarteren Saturnus, Pegasus och Perseus, samt att uppdraga åt stadsbyggnadskontoret att upprätta program för planändring.

Program upprättades 1997-06-03 med Kulturhistorisk bebyggelseinventering av Landsantikvarien i M-län maj 1997 som bilaga. Bygg-

nadsnämnden godkände programmet för samråd § 328 1997-08-25. Samrådstiden var 9-23 september 1997. Inkomna synpunkter kommer att sammanfattas i särskilt utlåtande efter avslutat samråd. Vid samrådsmötet togs bevarande frågor upp. Skriftliga erinringar finns ej från programskedet, Länsstyrelsen skriver dock att normalt planförfarande enligt PBL 5:20 bör övervägas.

PLANENS INNEHÅLL

I detaljplanen ingår endast kvartersmarken för de tre kvarteren. Användningen är oförändrad från gällande detaljplan bostadsändamål och där byggnadsnämnden så prövar lämpligt handel, kontor eller hantverk i mindre skala.

Förgårdsmarken får inte heller fortsättningsvis bebyggas. Däremot får i kvarterens inre delar uppföras uthus, garage, carport samt mindre del av huvudbyggnad såsom veranda, uterum eller annan mindre tillbyggnad (bostadsrum) underordnad huvudbyggnaden.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från tomtgräns. Mindre avstånd får bibehållas vid befintliga förhållande, t.ex. Perseus 3 och 13. Uthus och garage ska placeras 1,5 meter från tomtgräns eller i tomtgräns om byggnadsnämnden så prövar lämpligt. Av trafiksäkerhetsskäl ska garage vid nybyggnad placeras minst 5,0 meter från tomtgräns mot gata.

Området är i stort sett bebyggt med 1½-plans hus, några 2-plans hus finns. Eftersom kvarteren är centralt belägna och en högre exploatering på sikt kan vara önskvärd, föreslås 2-vånings byggrätt. Tomterna är relativt rymliga och lummiga för att vara belägna intill ett stadscentrum och bedöms väl lämpade för förtätning. Vid 2-våningsbebyggelse får kupor ej anordnas. Byggnadshöjden får högst vara 6,8 meter och taklutningen högst 22 grader. Vid 1-plans bebyggelse ska byggnadshöjden vara högst 4,5 meter, inga begränsningar finns för taklutningen. Kupor bör då endast anordnas till 1/3 av takfallets längd.

Kulturmiljövärden.

Stadsbilden i de tre kvarteren präglas i stor utsträckning av bebyggelsens relativa enhetlighet. Vid ersättningsbyggnader ska följande egenskaper som karaktäriserar området särskilt beaktas. Husen är friliggande, de flesta i 1½ plan med källare, har fasader av ljust putsat tegel, i form av antingen slätputs eller skeddragen puts, ofta med en enkel profilerad gesims. Husen står på en hög putsad sockel, målade i grått eller brunt. Taken har i många fall traditionell skånskt hög resning, med takvinkel mellan 45 och 55 grader. Med få undantag har husen taknocken parallell med gatan. Ursprungligen är samtliga hus utom två täckta med rött enkupigt tegel, lagt i bruk på gavlarna, så att en skarpskuren form utan taksprång har erhållits. På några hus finns från början mycket små, nätta kupor eller holmejor. Takfoten har gjorts utan språng och väggarna har avslutats med en

utkragande gesims, som i många fall fått fortsätta runt hörnet på gavelsidan. Fönstren har till stor del varit 2-3 luffer med vertikala poster, gärna brun- eller vitmålade. Flera hus har även ett cirkelrunt fönster som badrums- eller hallfönster efter funktionalistiskt ideal. Skorstenarna är enhetligt utformade, raka med en liten utkragning upptill, oftast av oputsat tegel.

Stilmässigt tillhör de flesta husen 1930-talets kvardröjande klassicism. Man skönjer 1920-talsklassicismens mönster i helhet och detaljer, t ex symmetriska fasader, profilerade gesimser och komischer, uppblandat med funktionalistiska influenser som fönster över hörn, ospröjsade fönster, runda hallfönster, asymmetriska fasader mm.

Flera av bostadshusen har sådana särdrag och värden att dessa vid eventuella ändringar eller tillbyggnader särskilt bör beaktas. Detta finns angivet på plankartan med hjälp av illustration och *varsamhetsbestämmelser*. Byggnaderna är markerade med k_1 , k_2 och k_3 . Följande byggnader är betecknade med k_1 : *Pegasus 1, 2, 4 och 5, Perseus 2, 5 och 10 samt Saturnus 7 och 12*. Följande byggnader är betecknade med k_2 : *Saturnus 2, 4, 5 och 10 samt Pegasus 3*. Med k_3 är *Saturnus 13* betecknad. Gemensam rekommendation vid eventuell om- eller tillbyggnad för samtliga fastigheter betecknade med k är att tillbyggnad lämpligen utförs i putsat stenmaterial i vinkel in mot trädgården eller som från huvudbyggnadens fasadliv indragen förlängning, eller en kombination av dessa. Detaljer bör utföras i samklang med bebyggelsens särdrag inom området. Takkupor bör ej överstiga 1/3 av takets längd.

Saturnus 3 har fått *skyddsbestämmelsen q*, byggnaden är särskilt värdefull ur kulturhistorisk synpunkt och får ej rivas. Exteriöra detaljer ska bevaras. Bostadshuset är i funktionalistisk anda från 1933, i det närmaste kubistiskt till formen, med lägre entréparti och platt tak. Karaktäristiska detaljer är bl.a. hängrännor och stuprör med rektangulär form samt räcken av vitmålat rundstål. Fasader av sandstensbrun skeddragen puts. Vita fönster med mittpost. Eventuell tillbyggnad bör lämpligen utföras med samma fasadmateriäl och kulör som befintlig byggnad, i vinkel in mot gård. Detaljer bör utföras i samklang med befintlig byggnad.

Övriga frågor.

Inom planområdet finns inga kända fasta fornlämningar. Dock kan dolda fasta fornlämningar finnas, sådana fornlämningar är skyddade genom Kulturminneslagen och får inte utan tillstånd utgrävas, rubbas, överhöljas eller på något annat sätt förändras eller borttagas. Om fornlämning påträffas vid markingrepp, ska arbetet omedelbart avbrytas och kontakt tas med Länsstyrelsen enligt 2 kap. KML.

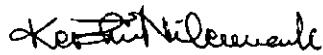
Detaljplanen överensstämmer med tomtindelningar för kv. Perseus och för kv. Saturnus, fastställda 1952-04-21. Detaljplanen innebär inga fastighetsrättsliga åtgärder utan följer gällande detaljplans in-

tentioner. Däremot är inte alla hörnavskärningar genomförda enligt gällande detaljplan.

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan och är förenlig med Naturresurslagen.

STADSBYGGNADSKONTORET
Höganäs 1998-01-12


Kerstin Nilermark
planarkitekt


Petter Carlsson
kommunantikvarie

Detaljplan för

kv. PEGASUS, PERSEUS och SATURNUS

Höganäs kommun, Skåne län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Allmänt

Detaljplanens syfte är att möjliggöra mindre till- och nybyggnader i kvarterens inre delar samt uppmärksamma kulturmiljövärden.

Planområdet är privatägt.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark i anslutning till planområdet. Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Höganäs Energi AB svarar för eldistributionen i området.

Området är bebyggt enligt detaljplanen. Endast en fastighet är ännu ej exploaterad. Genomförande av detaljplanen sker på initiativ av respektive fastighetsägare. Erforderlig fastighetsbildning initieras av fastighetsägaren.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med sikte på att arbetet ska vara slutfört under våren 1998.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås till 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Därefter finns ingen garanterad rätt att erhålla bygglov.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Tomtindelningar för kvarteret Saturnus och för kvarteret Perseus, fastställda 1952-04-21, fortsätter gälla. Tomtindelningarna överensstämmer med detaljplanen.

Fastighetsreglering, som innebär att fastigheterna Pegasus 4, Pegasus 6 och Perseus 13 avstår mark till gata, hörnavskärningar, kan bli aktuell vid bygglov. Detta gäller även idag.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för åtgärder inom kvartersmark belastar respektive fastighetsägare. Kostnader för planarbete tas ut genom planavgift i samband med beviljande av bygglov.

STADSBYGGNADSKONTORET

Höganäs 1998-01-12

Redaktionellt tillägg 1998-02-09:
Ekonomiska frågor

Detaljplan för

kv. PEGASUS, PERSEUS och SATURNUS

Höganäs kommun, Skåne län

SÄRSKILT UTLÅTANDE ÖVER SAMRÅD

Genom en av fastighetsägarna i kvarteret Saturnus har 7 fastighetsägare 1996-09-18 anhållit om planändring som ger möjlighet till såväl tillbyggnader som uthus och garage in mot kvarterets mitt. Byggnadsnämnden beslöt § 407 1996-10-21 att vara positiv till att pröva planändring för kvarteren Saturnus, Pegasus och Perseus, samt att uppdraga åt stadsbyggnadskontoret att upprätta program för planändring.

Program upprättades 1997-06-03 med Kulturhistorisk bebyggelseinventering av Landsantikvarien i M-län som bilaga. Byggnadsnämnden godkände programmet för samråd § 328 1997-08-25. Samrådstiden var 9 - 23 september 1997. Samrådsmöte hölls tisdagen den 9 september 1997 kl. 18.30 i stadshuset i Höganäs. Kungörelse om samråd var införd i ortens två tidningar tisdagen den 2 september 1997. Direkt inbjudan till samråd utgick till myndigheter, berörda kommunala förvaltningar och sakägare enligt fastighetsförteckning och sändlista. Inkomna synpunkter sammanfattas nedan. Programmet redovisades 1997-09-09 i kommunstyrelsens arbetsutskott, anmälan om skyddsbestämmelse, och lades till handlingarna, §240/97.

Detaljplanen godkändes 1998-01-26 av byggnadsnämnden för samråd. Samtliga planhandlingar har varit utsända för samråd under tiden 27 januari - 10 februari 1998 till myndigheter, berörda kommunala förvaltningar samt sakägare enligt fastighetsförteckning och sändlista.

SAMRÅDSMÖTE

Mötet besöktes av 16 personer förutom representanter för kommunens förtroendevalda och tjänstemän. Följande synpunkter och frågeställningar framfördes;

- Är inte kommunen för sent ute med bevarandeprogram?
- Vad är förvanskning?
- Innebär q-märkning även invändiga begränsningar?
- Gamla hus är energislukande.

Sammanfattning av samrådsmöte:

Synpunkterna berörde främst bevarandefrågor. Ett putsat hus förvanskas t.ex. då gavelspetsarna kläs in med träpanel eller putsen ersätts med annat material. Många gånger kan gjorda ändringar återställas så att byggnadens ursprungliga kvaliteter framträder, t.ex. vid fönsterbyte. Så länge värdefulla byggnader inte är rivna är det därför inte för sent att försöka ta tillvara kulturmiljövärden. Q-märkning innebär oftast att huset inte får rivas etc, det kan innebära

skyddsbestämmelser för interiörer, men då framgår det tydligt i bestämmelserna. För privata bostäder är det mestadels det allmänna intresset; gatubild, volym och material som pekas ut och därmed inga åtgärder invändigt. Stadsbyggnadskontoret vill visa på de värden som finns i området idag, men med det strategiskt centrala läget kan en förändring bli aktuell i framtiden med t.ex. högre exploatering.

INKOMNA SKRIVELSER MED KOMMENTARER

Under eller i anslutning till programsamrådet i september 1997 inkom 6 skrivelser och i januari 1998 6 skrivelser. Nedan redovisad datum anger den dag då skrivelsen diarieförts i kommunen.

Yttrande från myndigheter och förvaltningar:

Lantmäterimyndigheten har 1997-09-02 inga synpunkter.

Höganäs Energi AB meddelar 1997-09-05 att inget finns att erinra.

Det samma meddelas 1998-01-30.

Vägverket har 1997-09-16 inget att invända från trafiksynpunkt.

1998-02-11 har Vägverket i princip inget att invända. Av tydlighetsskäl kan det dock vara lämpligt att förse plangränsema mot gatunätet med utfartsförbud, fränsett avsedda trafikmatningar.

Kommentar; Detaljplanen innebär främst en bekräftelse på befintliga förhållanden i ett redan utbyggt område, där utfarter etc fungerar väl. Ytterligare regleringar har inte funnits nödvändiga.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker 1997-09-17 programmet.

1998-02-02 tillstyrker miljö- och hälsoskyddsnämnden detaljplanen.

Länsstyrelsen har 1997-09-24 från de synpunkter Länsstyrelsen har att pröva enligt 12 kap plan- och bygglagen, PBL, inget att erinra. Kommunen bör dock överväga normalt planförfarande enligt PBL 5:20.

1998-02-04 har Länsstyrelsen från de synpunkter Länsstyrelsen har att pröva enligt 12 kap PBL inget att erinra. Kommunen bör dock överväga normalt planförfarande enligt PBL 5:20.

Kommentar; Plan- och bygglagen kap5 §20 har tillämpats. Redan på programsamrådsmötet, vilket var väl besökt av boende inom området, redovisades den formella hanteringen enligt enkelt planförfarande. Under de båda samråden har inga skriftliga erinringar inkommit från boende i området. Planarbetet har skett i samförstånd och utan större frågeställningar, varför byggnadsnämndens bedömning att detaljplanen saknar intresse för allmänheten är rimlig. Gatumark berörs ej av detaljplanen, och området har inte tidigare presenterats i

kulturmiljöplan eller dylikt som bevarandevärt. Ytterligare planhentering skulle inte tillföra ärendet något. Länsstyrelsen m.fl. har beretts tillfälle till samråd vid två olika tillfällen. Programsamråd med möte ver kungjort för allmänheten i ortens två tidningar.

Telia har 1997-09-24 inget att erinra.

1998-02-11 har Telia inget att erinra.

Tekniska förvaltningen har 1998-02-09 inga synpunkter.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare:

Ägaren till Diaria 11 meddelar 1998-01-28 i telefon att fastighetens balkong och altan saknas på planritningen.

Kommentar; Fastigheten ingår ej i planområdet, förhållandet ses över.

Ägaren till Pegasus 4 har i telefon frågat om hörnavskärning.

Kommentar; Hörnavskämningen finns i verkligheten, men fastigheten är inte reglerad.

Ägaren till Saturnus 3 har i telefon frågat om det blir nödvändigt att ersätta de rektangulära hängränorna och stuprören med liknande vid renovering.

Kommentar; Byggnaden är q-märkt. Rekommendation vid ombyggnad är bl.a. att detaljer ske utföras i samklang med befintlig byggnad. Det finns möjligheter till stettliga bidrag.

SAMMANFATTNING

Inga skriftliga synpunkter har inkommit från fastighetsägare i området. Diskussion och frågeställningar rörande bevarandefrågor kom upp vid samrådsmötet och har följts upp under samrådet.

Vägverkets rekommendation att införa utfartsförbud har inte följts, då området är utbyggt med befintliga välfungerande utfarter. Enkelt planförfarande har tillämpats då detaljplanen är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och är förenlig med översiktsplanen.

Inga skriftliga erinringar finns. Detaljplanen överensstämmer med Översiktsplan och är förenlig med Naturresurslagen.

Till genomförandebeskrivningen har ett redaktionellt tillägg gjorts avseende ekonomiska frågor.

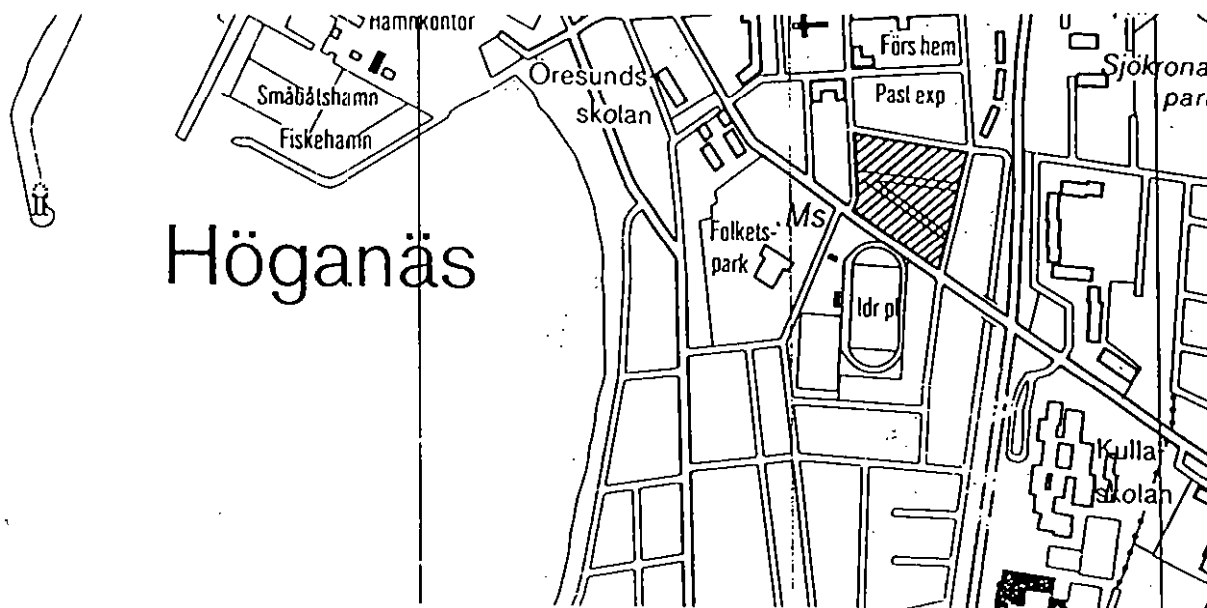
STADSBYGGNADSKONTORET

Höganäs 1998-02-12

Sören Stenqvist
Sören Stenqvist

Kerstin Nilnermark
Kerstin Nilnermark

Detaljplan för kv Pegasus, Perseus och Saturnus i Höganäs.
Höganäs kommun, Skåne län.



Kvarterens läge i Höganäs, ekonomiska kartan.

PROGRAM

SYFTE

Planarbetet syftar till att möjliggöra mindre ny- och tillbyggnader i kvarterens inre delar samt slå vakt om de kulturhistoriska värdena.

PLANOMRÅDET

Planområdet omfattar kv Pegasus, Perseus och Saturnus med mellanliggande gatumark.

HISTORIK

De tre kvarteren är belägna i ett område med mestadels friliggande enbostadshus mellan kyrkan och idrottsplatsen. Det är tämligen unikt med egnahemsbebyggelse i så pass centralt läge, vilket hänger samman med Höganäs historiska bakgrund.

Ursprungligen låg marken under Långaröds by nr 4 i Väsby socken och gränsade till den del inom Höganäs municipalsamhälle, som exploaterades i syfte att binda samman Höganäs Nedre och Övre. Kvarteren ligger omedelbart norr om idrottsplatsen, vilken invigdes 1928. Folkets park väster härom bildades 1908 på Månstorps gård, som var en del av den utskiftade byn Långaröd. Området där kvarteren blev utlagda var under några år en obebyggd kil. När Höganäs genomgick en expansion under 1930-talet föll det sig naturligt att fylla ut uppkomna luckor i bebyggelsen.

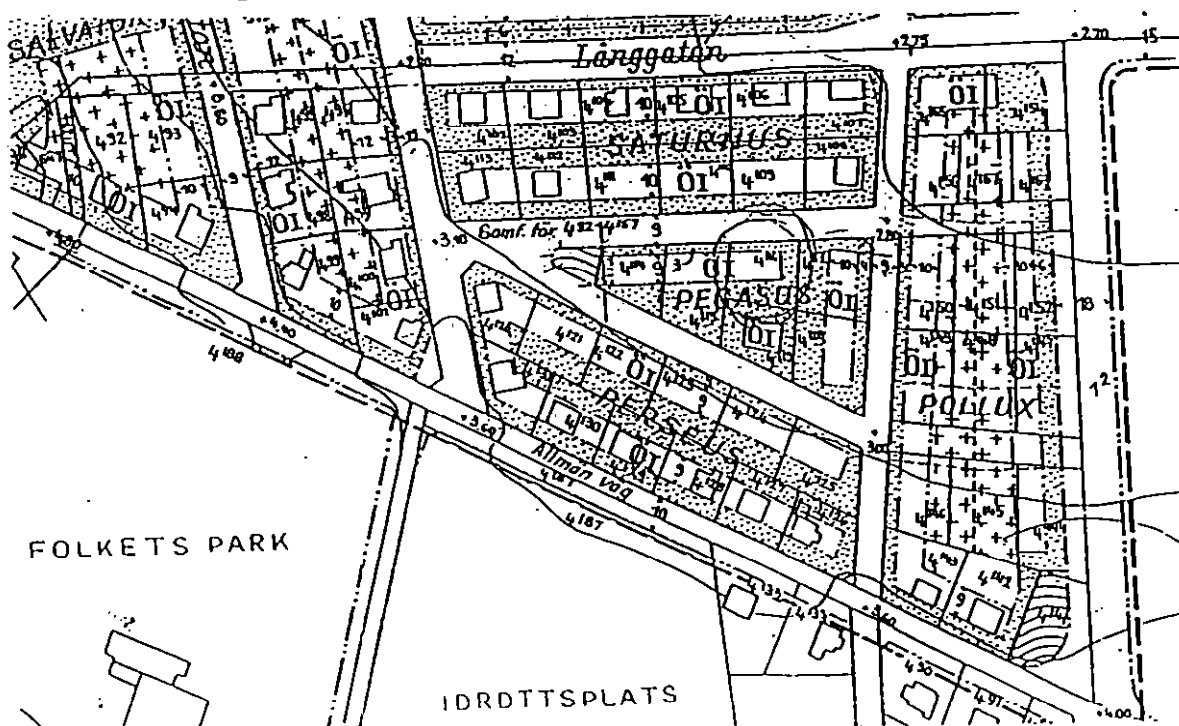
Redan 1916 skedde en ägostyckning av marken, som ägdes av Fastighetsbolaget Stranden. Strax efter 1936 års stadsbildning gjordes (1938) en stadsplan för dessa och flera omkringliggande kvarter. Vid det laget var flera av tomterna redan bebyggda. Såvitt är känt byggdes det första huset 1932 i kvarter Saturnus. De flesta husen uppfördes sedan under 1930-talet, några under 1940-talet och ett i mitten av 1960-talet. Idag återstår en obebyggd fastighet.

PLANFÖRHÅLLANDEN

Gällande detaljplan

Området ingår i stadsplan för del av Höganäs, fastställd 1938. Planen omfattar området mellan idrottsplatsen och Centralgatan, Himmelsfärdskyrkan och Brorsbacke. Planen medger endast fristående hus eller parhus för bostadsändamål. Byggnadsnämnden kan medgiva garage samt lokaler för handel och hantverk. Mark utmed gata och in mot kvarterets mitt är bortprickad och får således inte bebyggas. Dessutom skall $\frac{3}{4}$ av tomt lämnas obebyggd. Hushöjden är satt till max 4,5 m. Våningsantalet är maximerat till en våning + inredd vind.

Genom en av fastighetsägarna i kv Saturnus har 7 fastighetsägare anhållit om planändring som ger möjlighet till såväl tillbyggnader som uthus o dyl in mot kvarterets mitt. Samma planförhållande råder även i kv Pegasus och kv Perseus, varför de bör ingå i en föryad detaljplan.



Stadsplan 1938.

BESKRIVNING AV BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Kvarteren är belägna tämligen centralt i Höganäs, nära service, kyrkan, Folkets park, idrottsplats, skolor m m. Marken är i stort sett plan, sluttande med ca 1 m åt nordost och består, enligt en geoteknisk undersökning 1977-01-14, av högkompressibla jordarter, varför snedställningar och sprickor uppstått i vissa hus. Förutom Långarödsvägen som belastas av en del genomfartstrafik, är gatunätet av lokal karaktär med ringa trafik. Trottoarema är belagda med asfalt. Den spetsiga vinkeln väster om kv Pegasus är allmän plats och fungerar som skyltad parkeringsplats. Korsningen som bildas här av Stjärngatan, Verdandigatan och Götagatan är teoretiskt sett något svår ur trafiksynpunkt, men p g a den ringa trafiken utgör den i praktiken knappast något problem.

Markägoförhållanden

Kvarteren är indelade i 30 privatägda fastigheter, varav en saknar bostadsbebyggelse.

KULTURMILJÖ

Stadsbilden

Husen, som är i 1-2 plan (mestadels 1½ plan) är individuellt utformade inom ramen för en volym-, material-, och färgmässig relativ enhetlighet och småskalighet, vilket skapat en livfull, men harmonisk helhet. Bl a har husen en gemensam byggnadslinje mot gatusidan. Till den goda, trivsamma miljön bidrar även lummigheten, bildad av häckar och uppvuxna trädgårdar.

Bebyggelsen

Hustyperna är ganska väl representerade på olika håll och är i de flesta fall representativa för 1930-40-talens egnahemsbyggnad i Höganäs. Det är dessvärre vanligt förekommande att egnahemmen förvanskats genom sentida ändringar, t ex genom tilläggsisolering, byte av fönster och takmaterial. Inom kv Pegasus, Perseus och Pegasus finns ett flertal hus som klarat sig undan förvanskande ombyggnader. De som har ett kulturhistoriskt värde är främst Pegasus 2, 3, 4 och 5, Perseus 5 och 10, Saturnus 2, 3, 4, 5, 7 och 10. Saturnus 3 har en särställning, då det utgör ett ovanligt och relativt välbevarat exempel på funktionalistiskt egnahem. De mer eller mindre förvanskade husen har ett mer kompletterande värde, i det att volym eller materialverkan bibehållits.

PROGRAMSKISS

Områdets begränsning

Genom korsprickning medger stadsplanen från 1938 bebyggande med garage, verandor, uthus m m i omgivande kvarters centrala delar. De aktuella kvarteren saknar denna möjlighet, vilket föranleder att en ny detaljplan begränsas till dessa kvarter.

Planförslag

Den punktprickade marken på bostadshusens gårdssidor föreslås ersättas med korsprickning, i syfte att möjliggöra tillbyggnader av verandor, bostadsrum m m, samt uppförande av garage och förråd.

För att bevara områdets karaktär (småskalig bebyggelse med egnahem av putsat tegel, rött taktegel mm) införs varsamhetsbestämmelser. I dessa anges att man vid ändring skall beakta bebyggelsemiljöns karaktärsdrag och värden, i syfte att i förväg göra klart vilka krav som kommer att ställas vid bygglovsprövning.

Användningen avses även fortsättningsvis vara bostadsändamål; efter byggnadsnämndens prövning även handel och hantverk i liten skala.

TEKNISKA OCH ÖVRIGA FRÅGOR

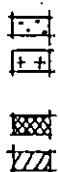
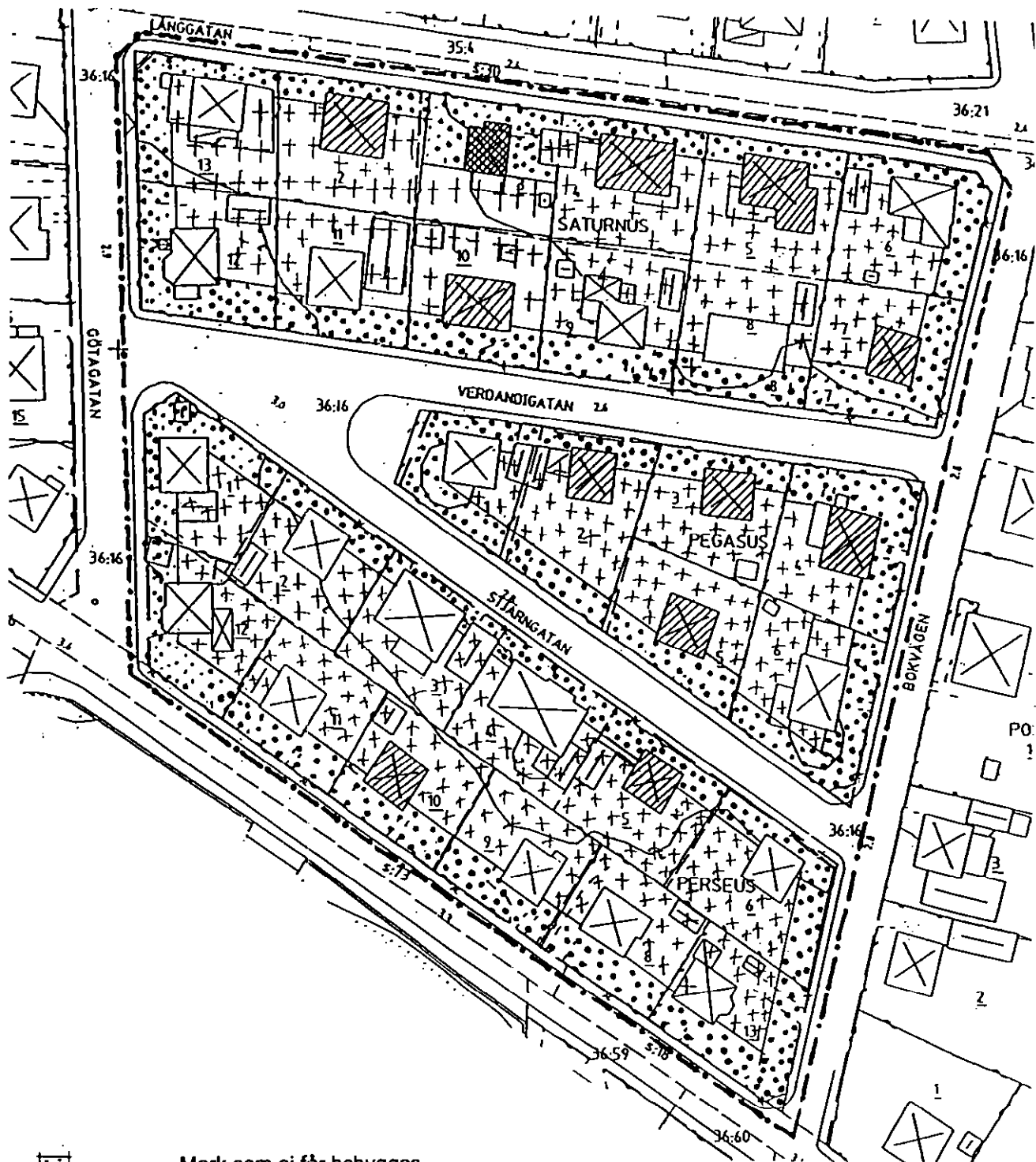
Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Höganäs Energi AB ansvarar för energiförsörjningen. Kommunen är huvudman för gatumarken.

Genomförandetiden föreslås till 10 år.

PLANARBETETS BEDRIVANDE

Planarbetet avses fullföljas vid stadsbyggnadskontoret genom enkelt planförfarande. Programsamråd beräknas ske under sensommaren/hösten 1997.



Mark som ej får bebyggas.

Mark får bebyggas med uthus, garage, carport och mindre del av huvudbyggnad.

Kulturhistoriskt värdefull byggnad med skyddsbestämmelse (q)

Kulturhistoriskt värdefull byggnad med varsamhetsbestämmelse.

Vid ersättning av befintlig byggnad skall ny byggnad anpassas till lokal byggnadstradition avseende volym, karaktär, orientering, material och färg.

STADSBYGGNADSKONTORET

Höganäs 1997-06-03

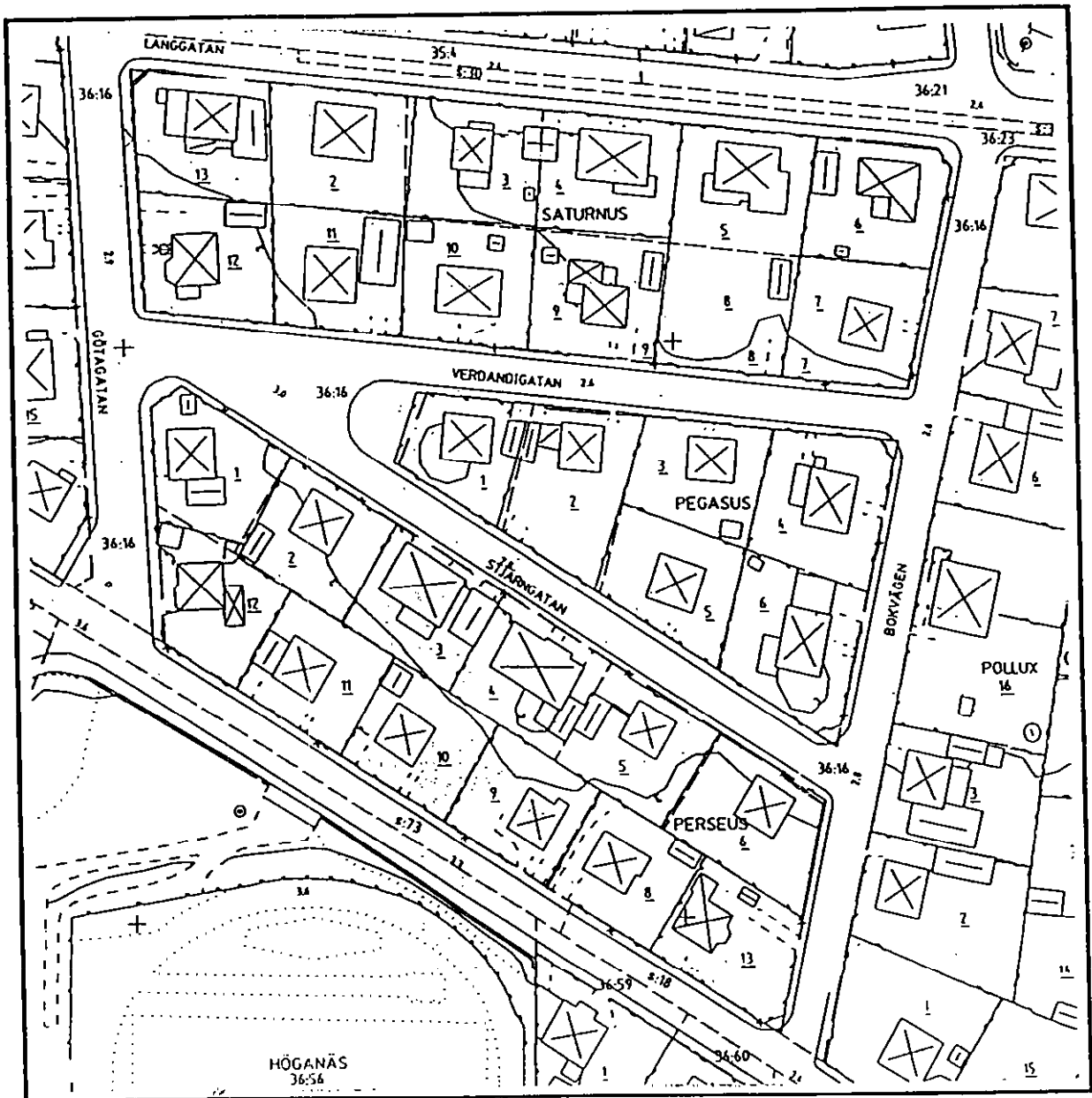
Petter Carlsson

Petter Carlsson

Kerstin Nilermark

Kerstin Nilermark

KULTURHISTORISK BEBYGGELSEINVENTERING

Kv Pegasus, Perseus och Saturnus
Höganäs

Petter Carlsson

LANDSANTIKVARIEN I M-LÄN / Maj 1997

UTDRAG UR...

Carlsson, Petter, *Kulturhistorisk bebyggelseinventering, Kv Pegasus, Perseus och Saturnus, Höganäs, Landsantikvarien 1997, (24 sidor).*

INLEDNING

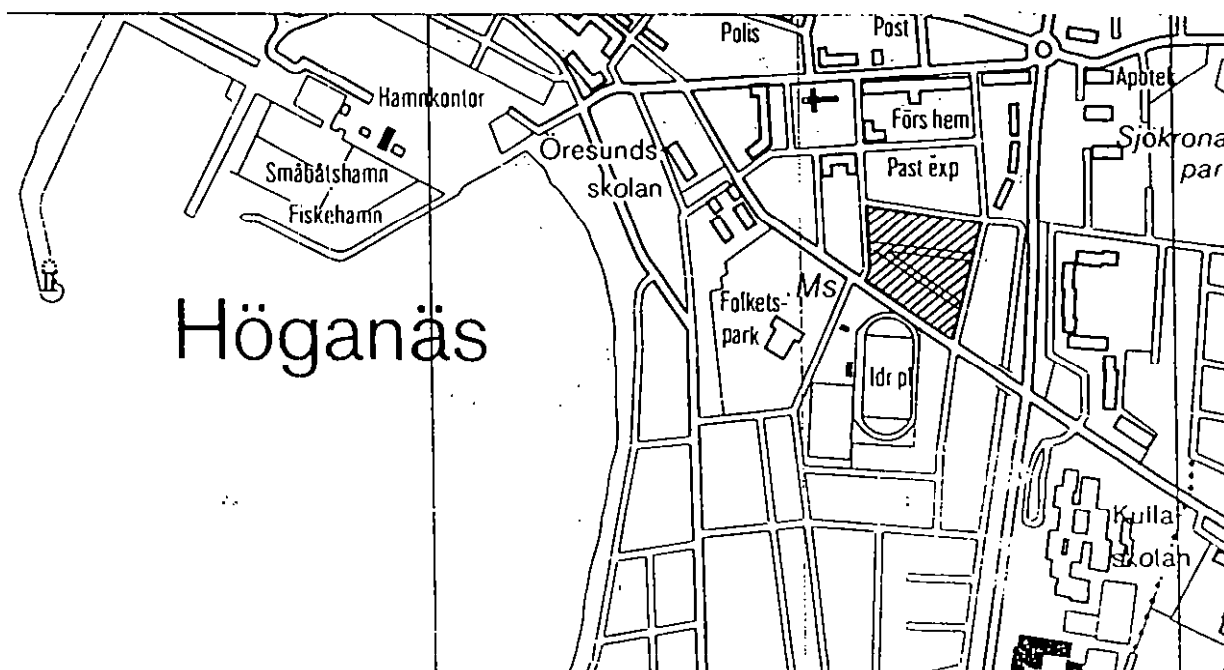
Denna inventering är utförd i samband med detaljplanearbete för kvarteren Pegasus, Perseus och Saturnus i Höganäs, i syfte att dokumentera eventuella kulturhistoriska värden. De tre kvarteren omfattas inte av kommunens kulturmiljöplan.

HISTORIK

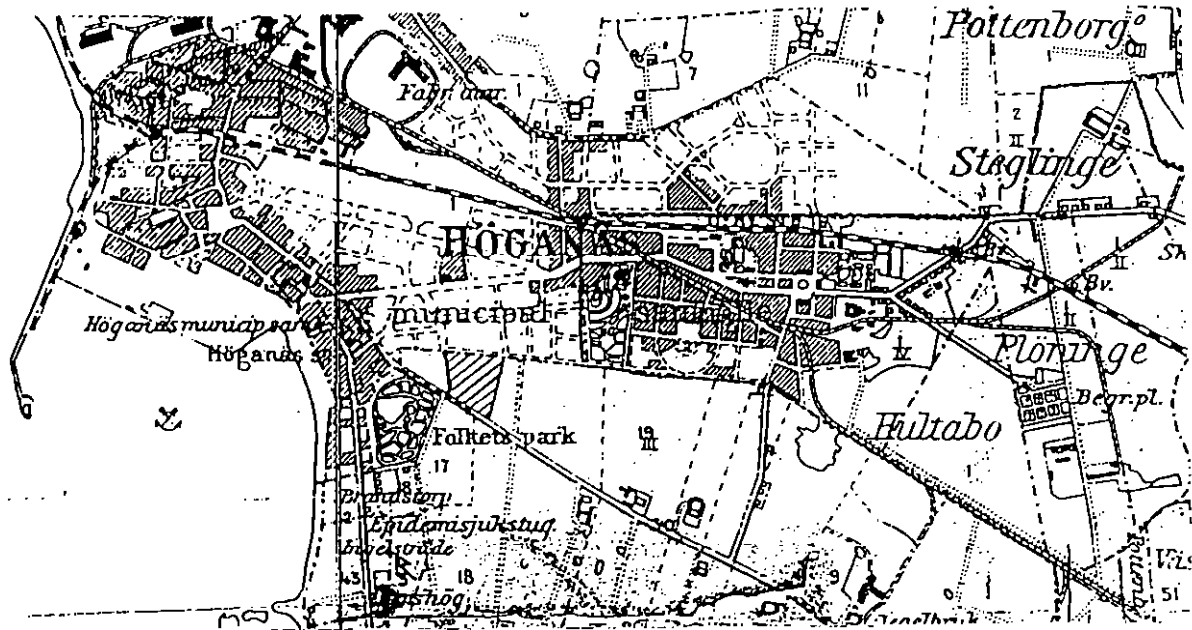
De tre kvarteren Saturnus, Pegasus och Perseus är belägna i ett område med mestadels friliggande enbostadshus mellan kyrkan och idrottsplatsen. Det är tämligen unikt med egnahemsbebyggelse i så pass centralt läge, vilket hänger samman med Höganäs historiska bakgrund.

Ursprungligen låg marken under Långaröds by nr 4 i Väsby socken och gränsade till den del inom Höganäs municipalsamhälle, som exploaterades i syfte att binda samman Höganäs Nedre och Övre. Kvarteren ligger omedelbart norr om idrottsplatsen, vilken invigdes 1928. Folkets park väster härom bildades 1908 på Månstorps gård, som var en del av den utskiftade byn Långaröd. Området där kvarteren blev utlagda var under några år en obebyggd kil. När Höganäs genomgick en expansion under 1930-talet föll det sig naturligt att fylla ut uppkomna luckor i bebyggelsen.

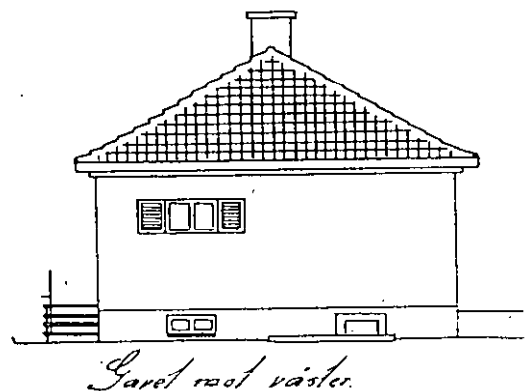
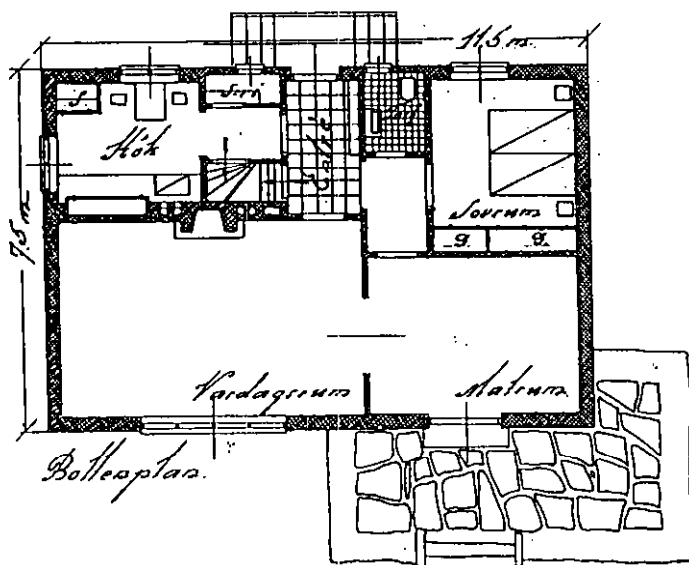
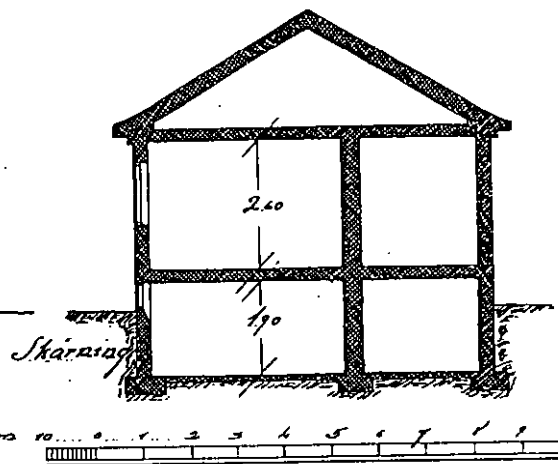
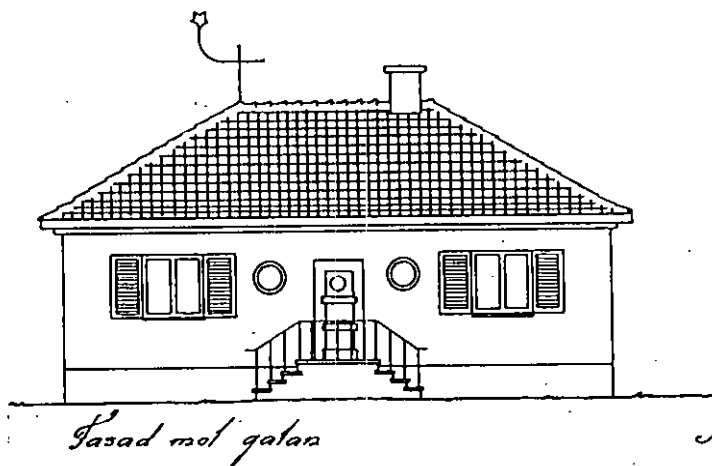
Redan 1916 skedde en ägostyckning av marken, som ägdes av Fastighetsbolaget Stranden. Strax efter 1936 års stadsbildning gjordes (1938) en stadsplan för dessa och flera omkringliggande kvarter. Vid det laget var flera av tomterna redan bebyggda. Såvitt är känt byggdes det första huset 1932 i kvarter Saturnus. De flesta husen uppfördes sedan under 1930-talet, några under 1940-talet och ett i mitten av 1960-talet. Idag återstår *en* obebyggd fastighet.



Kvarterens läge i Höganäs, ekonomiska kartan.



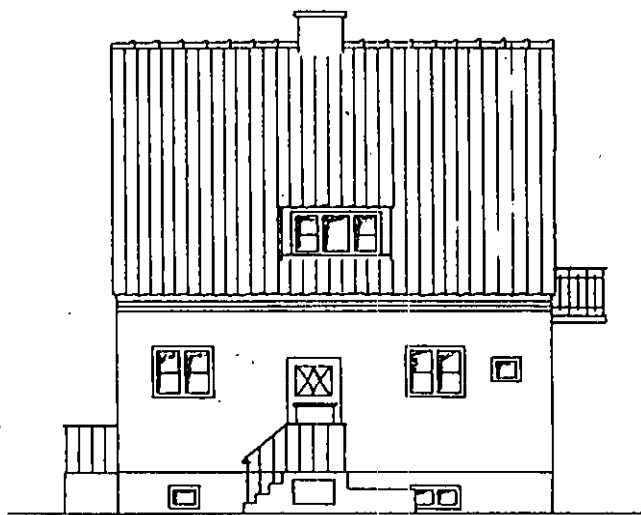
Området bestod av en obebyggd kil i Höganäs, ekonomiska kartan 1911.



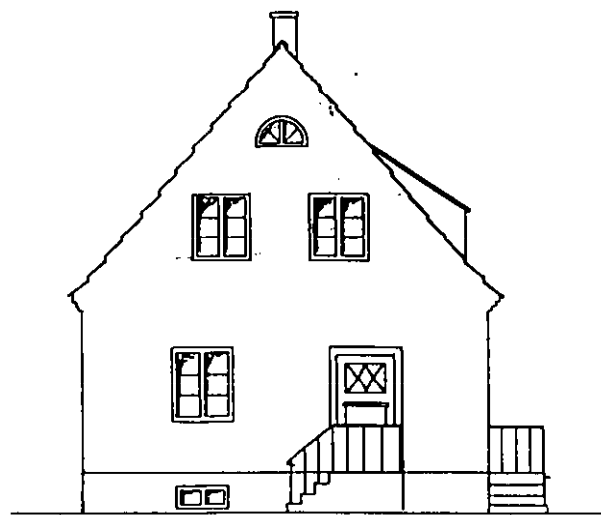
Saturnus 4. Bostadshus med klassicistisk karaktär från 1933. Ritat av byggherren själv, Evald Elgström. Fasaden mot gatan är symmetriskt komponerad med luckförsedda mittpostfönster kring ett centralt entréparti med runda fönster vid sidan om dörren och en dubbeltrappa med smäckt järnräcke.

BEBYGGELSEMILJÖNS KARAKTÄRSDRAG

Stadsbilden i de tre kvarteren präglas i stor utsträckning av bebyggelsens relativa enhetlighet, vilken är resultatet av att området bebyggdes under en kort period, i huvudsak 1930-talet. Husen är friliggande, med några meters avstånd till gatan. Garage har oftast inte funnits från början. Efter hand har garage tillkommit, mestadels i eller nära tomtgräns, företrädesvis i indraget läge, i vissa fall sammanbyggda med bostadshus. Till den småskaliga, trivsamma stadsbilden bidrar även låga häckar eller staket och de uppvuxna trädgårdarna.



Fasad åt gården

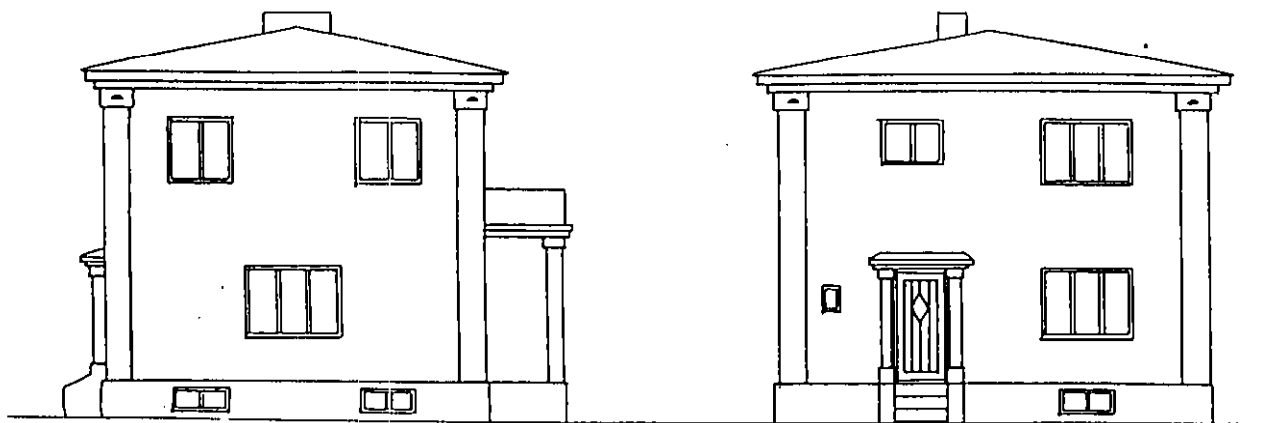


Gavel åt sydost

Perseus 10. Bostadshus i 1½ plan och källare från 1934. Fasader i ljusgult färgad puts, markerad takfot och med bruna fönster med vertikala poster. Taket med hög resning och utan utsprång är täckt med rött tegel. Rak oputsad skorsten. Balkong med smidesräcke.

Det stora flertalet hus är i 1½ plan med källare, har fasader av ljust putsat tegel, i form av antingen slätputs eller skeddragen puts, ofta med en enkelt profilerad gesims. Husen står på en hög putsad sockel, målad i grått eller brunt. Taken har i många fall traditionellt skånskt hög resning, med takvinkel mellan 45 och 55 grader. Med få undantag har husen taknocken parallell med gatan. Ursprungligen är samtliga hus utom två täckta med rött enkupigt tegel, lagt i bruk på gavlarna, så att en skarpskuren form utan taksprång har erhållits. Den höga takresningen har möjliggjort inredning av ovanvåningen utan att man behövt göra takkupor, mer än inåt den egna gårdssidan (i de flesta fall). På vissa hus byggdes emellertid redan från början mycket små, nätta kupor eller homejor på framsidan. Takfoten har gjorts utan språng och väggarna som sagts avslutats med en utkragande gesims, som i många fall fått fortsätta runt hörnet på gavelsidan, vilket gett husen en tydlig klassicistisk prägel. En del hus har lägre taklutning och vissa har valmade tak.

Fönstren har till stor del 2-3 lufter med vertikala poster, gärna brun- eller vitmålade. Flera hus har även ett cirkelrunt fönster som badrums- eller hallfönster efter funktionalistiskt ideal. Skorstenarna är enhetligt utformade, raka med en liten utkragning upptill, oftast av oputsat tegel, men även putsat tegel förekommer.



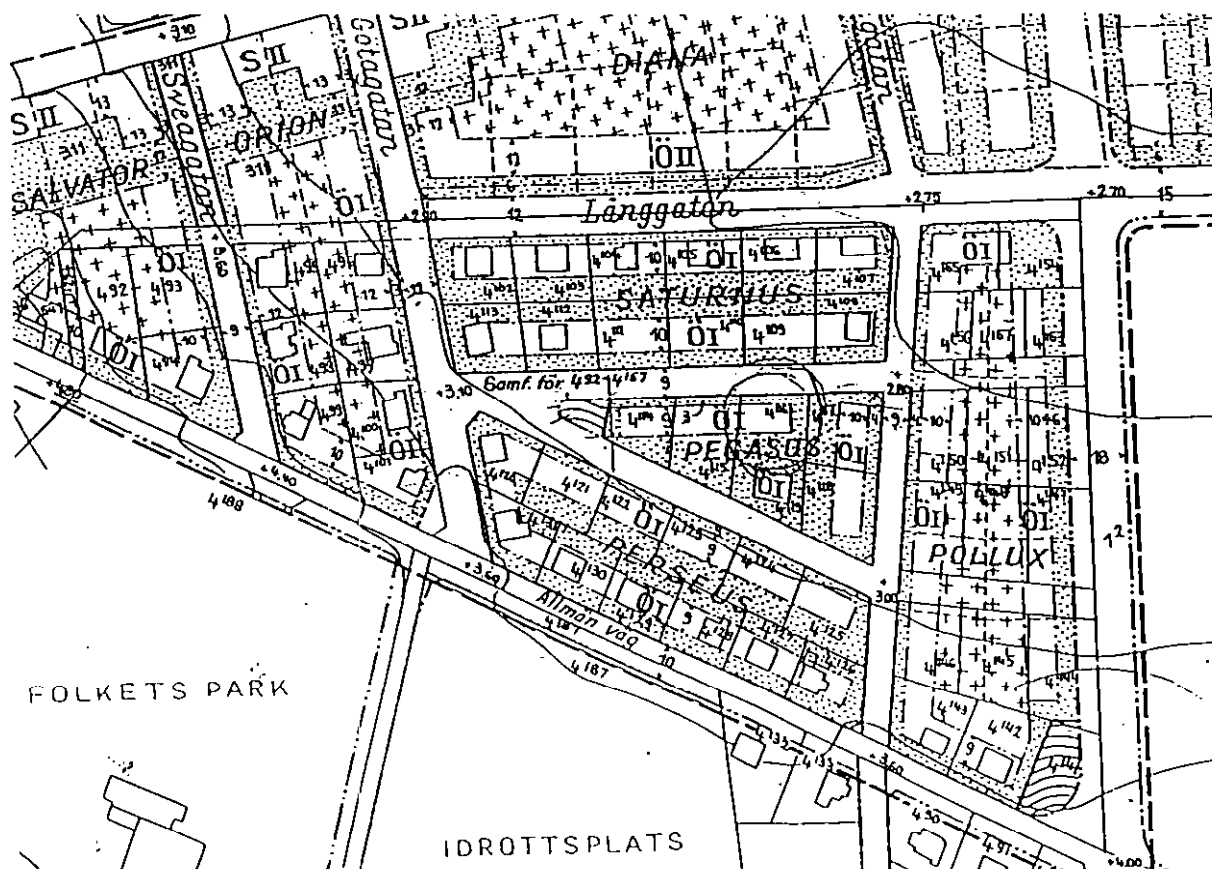
Fasad mot Väst

Fasad mot Öst

Saturnus 13. Ritningar signerade av byggherren Frits Kristensson 1932. Ursprungligen kubiskt hus efter funktionalistiskt mönster, dock med klassicerande inslag som hörnpilastrar och entrédörr omgiven av pilastrar och profilerad kornisch. Vitputsade fasader och brunmålade fönster. Tillbyggt på 1970-80-talen.

Stilmässigt tillhör de flesta husen 1930-talets kvardröjande klassicism. Man skönjer 1920-talsklassicismens mönster i helhet och detaljer, t ex symmetriska fasader, profilerade gesimser och kornischer, uppblandat med funktionalistiska influenser som fönster över hörn, ospröjsade fönster, runda hallfönster, asymmetriska fasader m m.

Hägnader mellan tomt och gata domineras av två typer, nämligen häck och staket. Det rör sig om klippta lövbärande häckar. Staketet är i stor utsträckning av täckmålade spjälor av högst 1 m höjd. För övrigt finns några låga murar, ett plank samt tre fastigheter som saknar hägnad ut mot gata. Gator och trottoarer är asfalterade.



Stadsplan 1938.

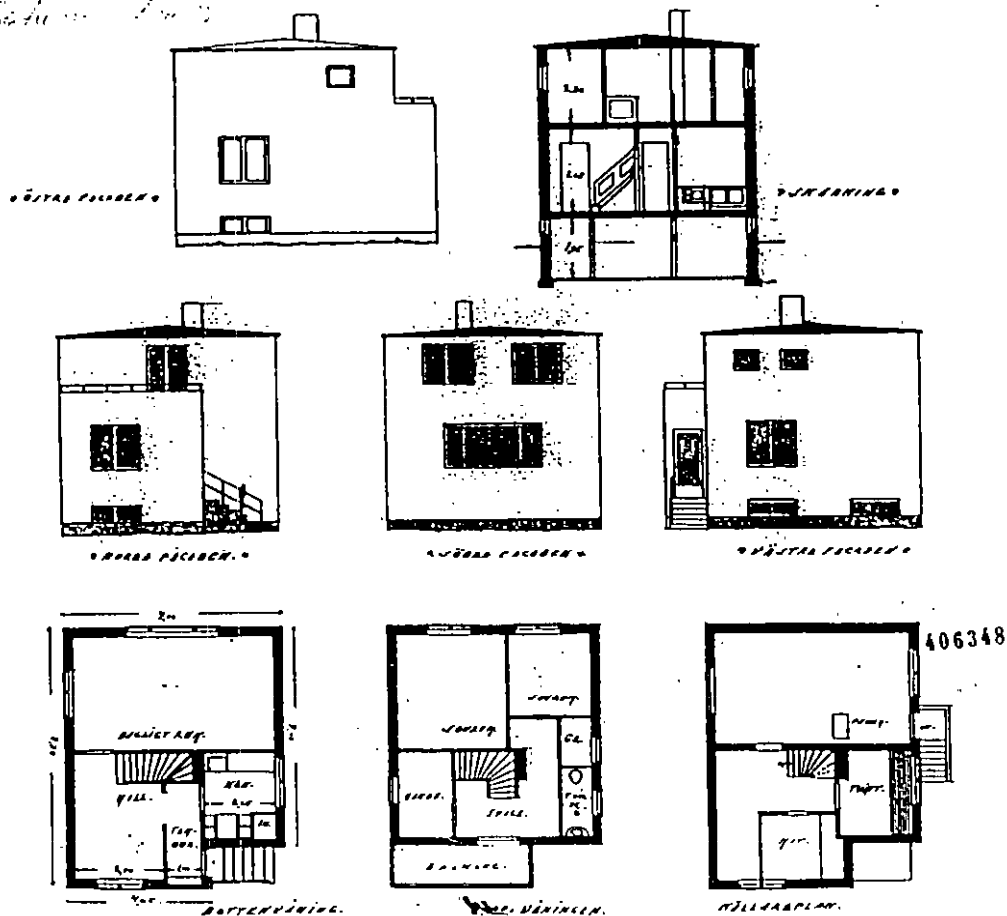
SKÅNSK EGNAHEMSTRADITION

I många skånska städer var 1920-talet den stora egnahemsbyggnadsperioden. I Höganäs förefaller det som om behovet var uppfyllt vid tiden för första världskriget. Först på 1930-talet kommer byggandet igång på allvar. Under 1920-talet är husen präglade av tidens klassicerande ideal. Grundformen bygger på skånelängan, men med den skillnaden att husen görs nästan kvadratiska och lyfts upp på en hög sockel. Taken görs med kraftig lutning och utan språng på traditionellt vis. Fönstren utformas traditionellt med mittpost och spröjsar. Den profilerade gesimsen vid takfoten är nästan obligatorisk. För övrigt smyckas entrén med klassicistisk ornamentik.

På 1930-talet har smaken förskjutits något och funktionalistiska drag gör sig alltmer gällande. Exempelvis ändras fönstren. Spröjsama slopas och stora perspektivfönster blir vanliga till vardagsrummen, stora cirkulära fönster till hall och wc. Det kubiska huset, ett tydligt funktionalistiskt ideal, med platt tak förekommer också. Denna form utgör i sig ett avsteg från byggnadstraditionen, men harmonierar förvånansvärt väl med de konventionella husen, och har ofta mycket goda proportioner och välbearbetade detaljer, vilket ger funktisvillan ett arkitektoniskt värde. En annan variant är det långsmala huset med lägre taklutning (30-35 grader).

BOSTADSHUS ÅT REO. ÅKE OLOFSSON I HÖGANÄS. 1933. 1:100.

Saturnus 3



Saturnus 3. Bostadshus i tydlig funktionalistisk anda från 1933. Ritning av Hj Elgström&Co. Huset, byggt i två plan och källare, är i det närmaste kubiskt till formen med en lägre utskjutande del för entrén och platt tak. Karaktäristiska detaljer är bl a hängrännor och stuprör med rektangulär form samt räcken av vitmålat rundstål. Fasader av sandstensbrun skeddregen puts. Vita fönster med mittpost. Rak oputsad skarsten.

STATISTIK FÖR KVARTEREN

Tak av rött enkupigt tegel	76%
Takfall utan kupor eller fönster ut mot gata	52%
Takfall med små nätta kupor eller homejor ut mot gata	28%
Hög takvinkel (45-55 grader)	62%
Låg takvinkel	31%
Valmat tak	14%
Platt tak över två våningar	7%
Fasad av ljus puts	79%
Bruna fönster	45%
Vita fönster	38%
Häck ut mot gata	41%
Lågt, luftigt staket mot gata	34%

KULTURHISTORISKA VÄRDEN

Stadsbilden

De tre kvarteren ingår i ett större område söder om centrala Höganäs, bestående av 1-2-plans (mestadels 1½-plans-) enbostadshus. Husen är individuellt utformade inom ramen för en volym-, material-, och färgmässig relativ enhetlighet och småskalighet, vilket skapat en livfull, men harmonisk helhet. Till den goda, trivsamma miljön bidrar även lummigheten, bildad av häckar och uppvuxna trädgårdar.

Bebyggelsen

Hustyperna är ganska väl representerade på olika håll och är i de flesta fall representativa för 1930-40-talens egnahemsbyggande i Höganäs. Det är dessvärre vanligt förekommande att egnahemmen förvanskats genom sentida ändringar, t ex genom tilläggsisolering, byte av fönster och takmaterial. Inom kv Pegasus, Perseus och Pegasus finns ett flertal hus som klarat sig undan förvanskande ombyggnader. De som har ett kulturhistoriskt värde är främst Pegasus 2, 3, 4 och 5, Perseus 5 och 10, Saturnus 2, 3, 4, 5, 7 och 10. Saturnus 3 har en särställning, då det utgör ett ovanligt och relativt välbevarat exempel på funktionalistiskt egnahem. De mer eller mindre förvanskade husen har ett mer kompletterande värde, i det att volym eller materialverkan bibehållits.

Ändringsmöjligheter, underhåll och varsam ombyggnad

I en förnyad detaljplan bör hänsyn till kulturmiljön tas, lämpligen genom att varsamhetsbestämmelser införs, samt att en utökad byggrätt definieras och begränsas på ett sätt så att bevarande av värdefull stadsbild och kulturmiljö möjliggörs. Bl a bör störande tillbyggnader inte vara synliga i gatumiljön.

Ur stadsbildssynpunkt är det lämpligt om marken framför gatufasaderna och invid en yttre del av sidofasaderna hålls fri från tillbyggnader. Inåt trädgårdarna bör finnas frihet att göra lägre tillbyggnader och uppföra garage, carport eller förråd.

Kraftigt avvikande form, storlek, volym, orientering, material och färg bör inte tillåtas vid ändring av husen. Vid ombyggnad och underhåll av byggnaderna bör man gå varsamt fram och använda sig av ursprungliga, beprövade material och metoder.

Bostadshusens tak bör vid omläggning på nytt förseas med rött enkupigt tegel. Det gäller såväl hus med tegeltak som hus med andra takmaterial, dock undantages de två hus som idag har platta tak, Saturnus 3 och 13.

Takkupor bör endast i undantagsfall få uppföras i takfall mot gata och då motsvarande högst 1/5 av takfallets längd. Inåt trädgården kan större kupor, upp till 1/3 av takfallets längd, accepteras.

Bostadshusens fasader bör vara putsade. Vid omfärgning är det lämpligt att välja en ljus, dämpad kulör som finns representerad i området, t ex vitt, blekgult, sandstensbrunt eller svagt grönt.

Fönster, nya och gamla, bör vara vit- eller brunmålade och i möjligaste mån ansluta till för tiden (30-40-tal) och hustypen karaktäristiskt utseende, ofta sidohängda med en eller två vertikala poster beroende av bredd och i undantagsfall försedda med fasta spröjsar.

Hägnad ut mot gata bör bestå av antingen lågt staket eller lövbärande häck.

Källor och litteratur

Byggnadsnämndens arkiv, Stadsbyggnadskontoret

Ranby, H, *Arbetsbostäder och egnahem i Höganäs - mellan arkitektur och byggnadstradition*, stencil, 1996.

Ranby, H, *Arkitektur och byggnadstraditioner på Kullahalvön*, Kulturmiljöplan för Höganäs kommun, del 3, Höganäs 1995.