

SANDÅKER 1:1

Tillägg
Kulturmiljöbeskrivning inför detaljplan

Bakgrund

Arkitektur & Byggnadsvård har på uppdrag av Karl Fredrik Leijonhufvud ta fram en kompletterande kulturmiljöbeskrivning med tillhörande känslighet/tålighetsanalys samt rekommendationer inför den föreslagna detaljplanen och exploateringen i Sandåker 1:1.

Syfte

Den nya detaljplanen ska möjliggöra för bostäder i form av villor och radhus i området. Syftet med kulturmiljöbeskrivningen är att säkerställa att planförslaget är förenligt med de allmänna intressena i Plan- och bygglagen (PBL).

I PBL (2 kap 6§) står det att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

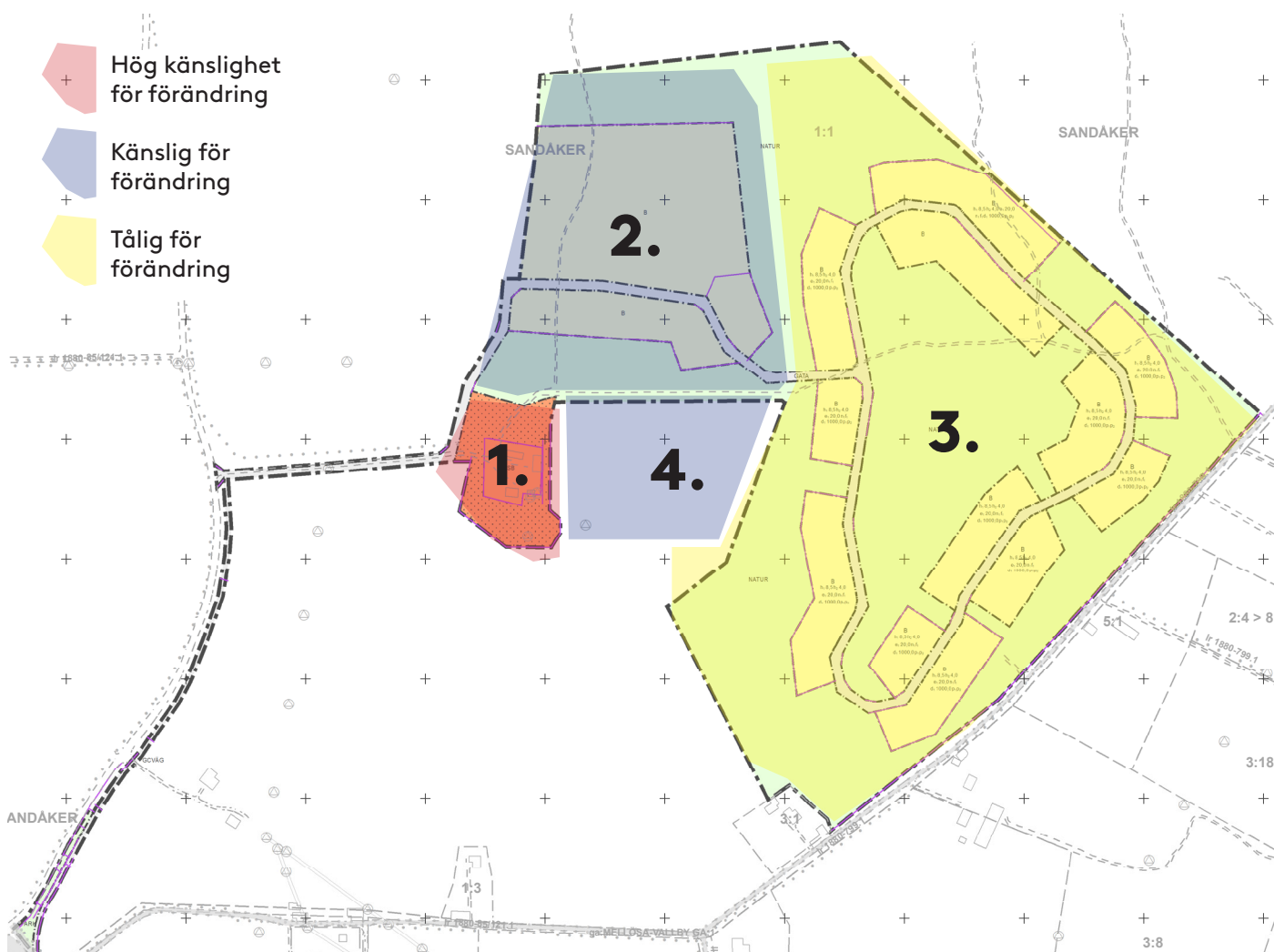
Nanna Lindberg
Arkitekt SAR/MSA
Cert. sakkunnig kulturvärden - K

Klara Kohls
Arkitekt SAR/MSA

2024-09-23



KÄNSLIGHET-TÅLIGHETSANALYS



Känslighet-tålighetsanalys

Känslighets- och tålighetsanalysen är begränsad till utredningsområdet som markerats på situationsplanen i svart. Utgångspunkten för den här analysen har varit att bedömma hur de kulturhistoriska värdena och karaktären i området kan komma att påverkas av ett nytt bostadskvarter.

-Område 1, Sandåkers gård var förr en av de större gårdarna inom Sandåker. Gården har ett högt kulturhistoriskt värde då den fortfarande ligger kvar på platsen sedan början av 1800-talet. Gården och gårdsbilden har hög känslighet för förändring. Tillägg och underhåll bör vara av hög arkitektonisk kvalitet. Nya tillägg bör vara väl anpassade och underordna sig den befintliga bebyggelsen.

-Område 2, bebyggelsen med radhus kommer att bli synlig från vägen samt synlig långväga då området präglas av platt åkermark. Området är idag

igenvuxen gräsmark där få större träd växer som ger skydd. Det är viktigt att bebyggelsen håller hög arkitektonisk kvalitet samt anpassas till den kringliggande kulturmiljön.

-Område 3, bebyggelsen i skogen kommer att bli mindre synlig både från Göksholmsvägen, Lagmansgatan och kringliggande stråk. Mycket av den omkringliggande skogen kan behållas och skapa en krans som kan fungera som insynsskydd till det nya bostadsområdet. På grund av detta kan området utformas mer fritt.

-Område 4, är idag en åker som är klassad som jordbruksmark som inte är lämplig för exploatering enligt PBL. Området ligger utanför planområdet men är viktigt som en bufferzon mellan Sandåkers gård och den nya exploateringen. Känslig för förändring i form av byggnation.





Bebyggelse längs med Lagmansgatan



Sandåkers gård

REKOMMENDATIONER

Vid upprättande av en ny detaljplan för bebyggelse krävs att stor hänsyn tas till det historiska sammanhanget och den befintliga bebyggelsens skala och utformning. Ny bebyggelse bör utformas med hög arkitektonisk kvalitet där hänsynen till omgivningen speglas.

Rekomendationer

Utifrån känslighets-tålighetsanalysen kan följande rekommendationer och riktlinjer ges för detaljplanearbetet:

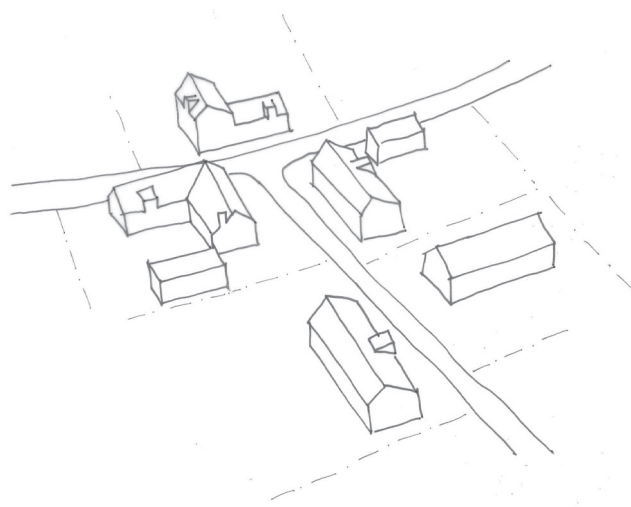
- Bebyggelsen med radhus i område 2 kommer att bli väl synlig från vägen samt synlig långväga då området präglas av platt åkermark. För att anpassa bebyggelsen till landskapet bör en varierad komposition i skala och utformning planeras i syfte att föra kopplingar till en mindre radby och äldre gårdsbebyggelse. Förslagsvis kan radhusen utformas med referens till ladugårdar och mindre komplementbyggnader för att få en naturlig plats i landskapet, då ladugården är ett viktigt inslag i kulturmiljön.
- Bebyggelsen i skogen i område 3 kommer att bli mindre synlig från Göksholmsvägen och omkringliggande stråk. Då den förslagsvis kan utformas mer fritt.
- Skapa volymmässig variation genom olika storlekar på både tomter och byggrätter. Förslagsvis en blandning mellan 1- 2 våningshus. Genom att placera byggnader på olika sätt på tomterna kan mer variation uppnås vilket bidrar till en bykänsla.
- Det vore positivt om större tomter kunde planeras. Större tomt och minskad täthet i villa-bebyggelsen skulle innebära en varsammare anpassning till omkringliggande torp- och gårdsbebyggelse genom större flexibilitet för fler placeringsmöjligheter.

- Material och utformning:
Den äldre omkringliggande bebyggelsen får med fördel inspirera den nya i form av proportioner, material, formspråk och detaljer.

Alla byggnadsvolymers fasader behöver inte ha en och samma kulör-ton. En sammanhållen palett som varierar skapar dynamik samtidigt som området gestaltning hålls samman:

- Traditionella slamfärger.
- Puts i ljusa kulörer
- Träfasad
- Sadeltak

- Utgå ifrån platsens växtlighet vid planering av nya tomter och gröna stråk. Behåll gärna träd även på de nya tomterna.

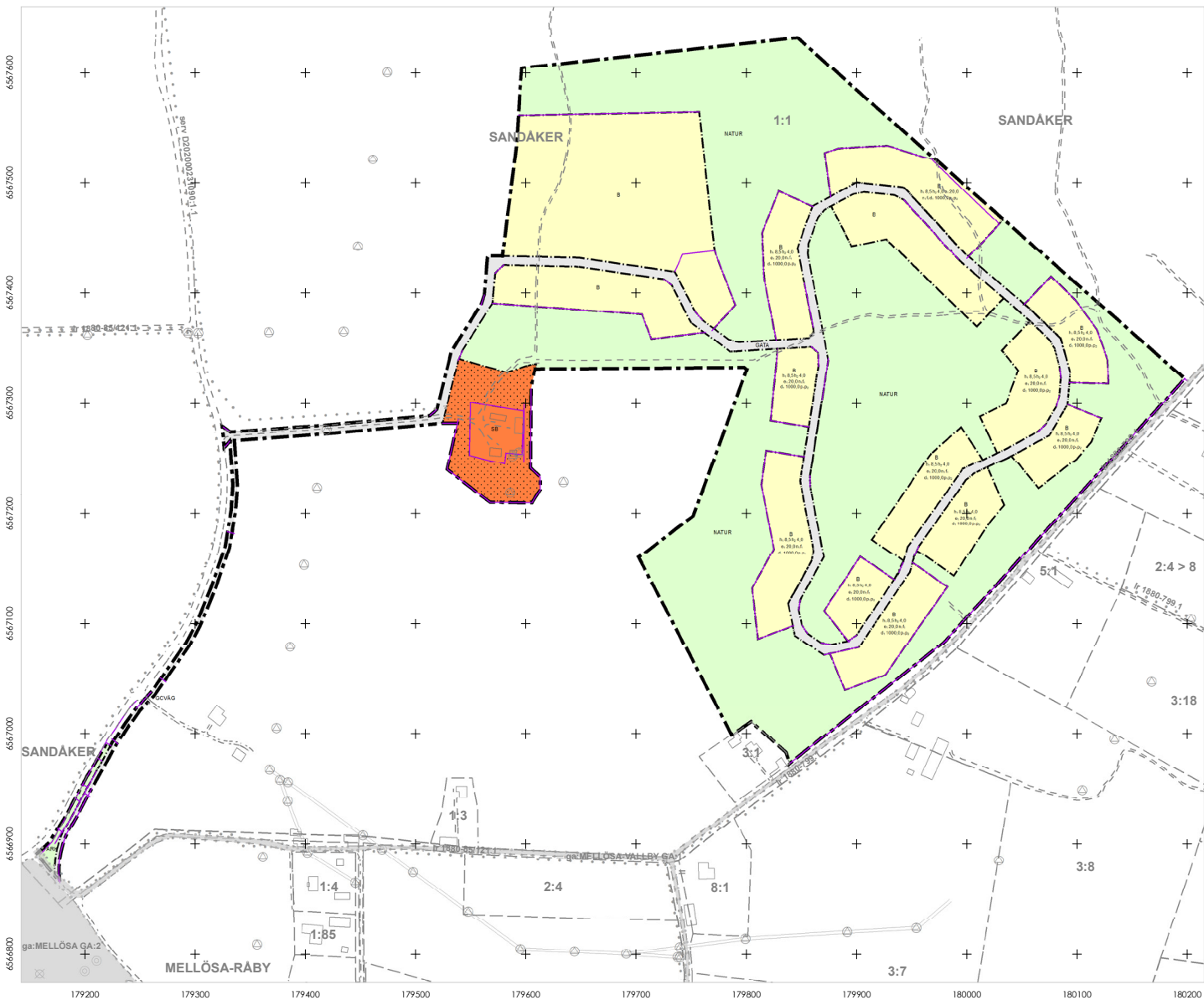


Principskiss. Varierad bebyggelse med kopplingar till en mindre radby och äldre gårdsbebyggelse





Ekonomibyggnader utanför planområdets västra del



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom all kvartersmark eller all allmän plats eller allt vattenområde på plankartan.

GRÄNSLINJER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Sekundär egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA Gata
- PARK Park
- GCVÄG Gång- och cykelväg
- NATUR Natur

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- SB Skola, Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Höjd på byggnadsverk

h_1 8,5 Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är angivet värde i meter

h_2 4,0 Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är angivet värde i meter

Utnyttjandegrad

e_1 20,0 Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet

Markens anordnande och vegetation

n_1 Markens höjd får endast ändras varsamt. Hänsyn ska tas till terrängförhållanden vid placering av byggnad och utformning av tomten

Utformning

f_1 Endast frilliggande enbostadshus

Fastighetsstorlek

d_1 1000,0 Minsta fastighetsstorlek är angivet värde i m²

Placering

p_1 Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Byggnadsdel i huvudbyggnad som har ändamålet garage, carport och/eller förråd får dock placeras närmare fastighetsgräns, dock inte närmare än 1,5 meter från denna gräns.

p_2 Komplementbyggnad ska placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns eller sammanbyggas i fastighetsgräns.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. laga kraft datum.

0 50 100 Meter

Skala 1:2 811 (A2S) Skala 1:0 000 (A3)

Grundkartan är upprättad av Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen

Koordinatsystem i plan: SWEREF99 15 00

Höjdsystem: RH 2000

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- Traktgräns
- Fastighetsgräns
- Väggkant
- Staket eller mur
- Slänt
- Höjdukurva
- Träd
- Belysningsstolpe
- Eköpp
- Luftledning
- Järnväg
- Strandlinje. Dike
- Markdetalj
- Byggnad
- Byggnad karterad i enlighet med fasadens läge i sockelhöjd
- Byggnad karterad i enlighet med takets begränsningslinje
- Industribyggnad
- Transformator
- Kyrka
- Planerad byggnad
- Fastighetsnummer
- Fastighetsnamn
- Gatunamn
- Koordinatkräns

Detaljplan för fastigheten [Plannamn]

[Områdesnamn], Örebro kommun



Miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen
Örebro kommun

[Handling]

Standardförfarande

Upprättad: [Datum senast uppdaterad]

[Enhetschef]
Enhetschef detaljplan

[Planarkitekt]
Planarkitekt

Dnr nr: [Bom xx/20xx]

Akt nr: [1880-K20xx/xxx]

Samråd: 0000-00-00 till 0000-00-00
Granskningstid: 0000-00-00 till 0000-00-00
Antagen av BMN: 0000-00-00
Laga kraft: 0000-00-00

KÄLLOR

Länkar:

orebro.se, Kulturmiljöinventering

lansstyrelsen.se, kulturmiljöer, Stora Mellösa

raa.se, fornsök

lantmateriet.se, historiskakartor

goksholm.se, historia

stora-mellosa.se, historia

Örebro stadsarkiv - historiska bilder och äldre ritningar.

Digitalt museum - historiska bilder.

Nanna Lindberg
Arkitekt SAR/MSA
Cert. sakkunnig kulturvärden - K
nanna@arkitekturochbyggnadsvard.se
076-492 79 22

Klara Kohls
Arkitekt SAR/MSA
klara@arkitekturochbyggnadsvard.se
070-580 16 52

