



TJÄNSTESKRIVELSE
2024-03-19

B 2023-002137

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

ORMINGE 46:2 (BETSÖVÄGEN 2)

Ansökan om bygglov för utvändig ändring av flerbostadshus (Orminge Torg)

Förslag till beslut

Bygglov ges med stöd av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen (2010:900) med tillhörande upplysningar.

Som kontrollansvarig godtar nämnden Krister Sävström, som är certifierad kontrollansvarig med behörighetsnummer SC0496-12, och behörighetsnivå K.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige:

- avgiften för bygglovet för utvändig ändring är 4 020 kronor,
- avgiften för ett startbesked och ett slutbesked är 2 680 kronor,
- Totalt är avgiften 6 700 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt B3, och B5.

Ärendet

Ärendet avser en ansökan om bygglov för utvändig ändring av flerbostadshus. Ansökan omfattar ändringar av fasader jämfört med tidigare beviljat bygglov för nybyggnad av flerbostadshus och avser justeringar i fasadmateriäl och kulörer.

Beskrivning av byggnadernas nya utformning:

Byggnadskropparna utförs med fasader av ljust sandfärgat tegel, mörkt sandfärgat tegel, multicolor skiffer samt grön skiffer. Tegelfasaderna förses med horisontalband i rullskift och skifferfasaderna får horisontalband av skiffer i avvikande kulör, röd respektive grå. Indragna balkonger i trapphus 2 och 6 får en fasad av oljad träpanel. Balkongerna i trapphus 2 ges möjlighet till inglasning. Sockelväningarna utförs i ljus gråbeige granitkeramik. Indragna bostadsentréer kläs med oljad ek. Taket beläggs med mörkgrå takpapp. Accentkulör Orminge Orange (NCS S 2075-Y60R) används på några fönsteromfattningar i trapphus 1 och för alla husnummer som även får typsnitt "Orminge". Baskulör Orminge

Granskad av MIKGIL



Ockra (NCS S 2050-Y10R) används för fönster, balkongdörrar och detaljer runt dessa i trapphus 2.

Ändringar från tidigare beviljat lov:

Murverket i tegelfasaderna har anpassats till elementskarvar med indelningar i stapelskift. Vissa balkongräcken har bytt kulör från gul till mörkgrå. Fönsterbröstningar är ändrade från plåtfyllning till målad betong. Vissa balkongfronter har ändrat utförande från tät nedre del i skiffer till pinnräcke i mörkgrå kulör. På byggnaderna i skiffer har ett skifferband i avvikande kulör tillkommit för att få ett intressantare fasaduttryck efter ändringarna. Material i sockelvåningen är ändrad från granit till granitkeramik.

Sökande har bearbetat sitt ursprungliga förslag till ändringar efter att bygglovenheten har kommit med synpunkter på det ursprungliga förslaget.

Planförutsättningar

Plankartan

Fastigheten omfattas av detaljplaner 640 och 685. Bestämmelserna innebär bland annat att fasaderna ska utformas enligt gestaltungsprinciper som anges i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen

Av planbeskrivningen framgår ett antal gestaltungsprinciper som bland annat anger följande. Eventuella skarvar mellan fasadelement ska vara en del av en medveten gestaltning. Sockelvåning mot allmän platsmark ska vara tydligt markerad och utformad med särskild omsorg. Större fasadpartier ska ha fasadmaterialets naturliga färg alternativt färgsättas med angivna basfärger. Balkonger får inte glasas in förutom i den omfattning som krävs för att uppnå planbestämmelser avseende buller. Angivna accentfärger ska användas för utvalda detaljer i fasad. Husnummer ska utföras med utanpåliggande stålprofiler i typsnittet Orminge i angivna accentfärger.

Gestaltungsprogram

Det finns ett gestaltungsprogram som beskriver den tänkta bebyggelsen för det aktuella kvarteret. Av gestaltungsprogrammet framgår bland annat bebyggelsen föreslås uppföras som ett trähus med träbjälklag. Fasaden föreslås bli ett transparent skikt i två lager, där glas och perforerad plåt varvas i varierande lager. Innanför, där balkongerna finns är fasaden av trä.

Yttrande

De ändringar som föreslagits i gestaltningen har stämts av med stadsarkitekten som har godtagit förslaget.

Tidigare beslut

Bygglov beviljades för nybyggnad av flerbostadshus den 19 april 2023 i ärende B 2022-002240 med beslutsnummer MSU § 60/2023.

Skäl till beslut

Förslagets gestaltning och utformning överensstämmer det inte helt med gestaltungsprogrammet när det gäller att byggnaden inte uppförs med en stomme av trä och förslaget har en annan gestaltning än det som visas på illustrationerna i



gestaltungsprogrammet. Nuvarande gestaltning har dock bearbetats fram i en proaktiv bygglovsprocess där planarkitekten och stadsarkitekten och även delvis projektledaren från exploateringsenheten har deltagit i processen och godtagit förslaget. Gestaltungsprinciperna i detaljplanen syftar till att bebyggelsen ska utformas som en ny årsring med hög arkitektonisk kvalitet som förhåller sig till Orminges kulturhistoriskt intressanta bebyggelse.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden bedömer att förslaget i övrigt följer detaljplanens bestämmelser och planbeskrivning samt att åtgärden uppfyller de krav som följer av 9 kapitlet 30 § plan- och bygglagen när det bland annat gäller lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

Bygglovenheten

Jenny Struck
Handläggare

Maria Melcher
Enhetschef

Handlingar i ärendet:

1. Tjänsteskrivelse den 19 mars 2024
2. Ansökan
3. Fasadritningar
4. Planritningar
5. Sektionsritningar
6. Situationsplan
7. Material- och kulörbeskrivning

ÖVERSIKTSKARTA

