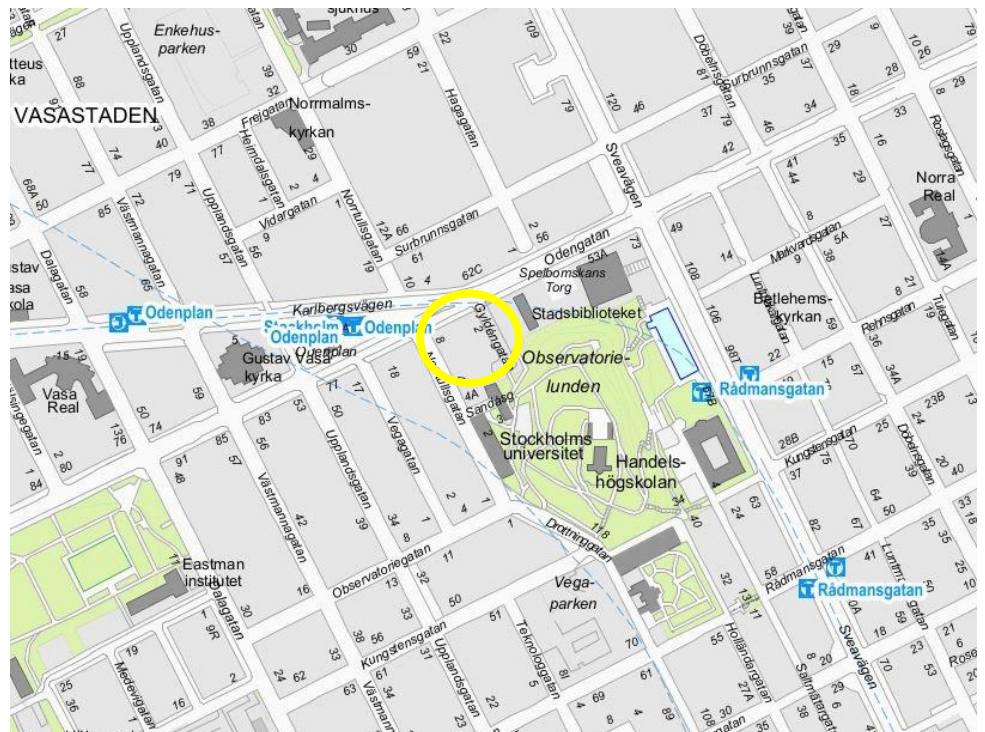


Granskningsutlåtande Detaljplan för fastigheten Spelbomskan 9 m.fl. i stadsdelen Vasastaden, Dp 2020-08002



Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm/detaljplaner

Innehåll

Inledning	3
Förslagets syfte och huvuddrag.....	3
Sammanfattning av granskningen	3
Föreslagna förändringar.....	5
Sammanfattade synpunkter	7
Allmänt om granskningen och planprocessen	7
Allmänt om planförslaget	8
Arkitektur och gestaltning.....	9
Kulturmiljö	10
Teknisk försörjning.....	12
Hälsa och säkerhet	13
Miljö- och klimataspekter	14
Social hållbarhet	15
Olägenheter för privatpersoner	16
Övriga frågor	17
Remissinstanser utan synpunkter	17
Ej tillgodosedda synpunkter	18
Sammanvägt ställningstagande	18

Inledning

Förslagets syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra utveckling av fastigheten Spelbomskan 9 vid Odenplan med kontor, service, handel och hotell. Det är viktigt att kvarteret kommer innehålla ett stort inslag av arbetsplatser för att bidra till en funktionsblandning i en kollektivtrafiknära del av staden som till stor del består av bostäder. Syftet är att utveckla kvarteret och Odenplan som växande infrastrukturnod och centrum i en levande stadsdel.

Ett annat viktigt syfte med planen är att den nya byggnaden ska bidra till omgivande stadsmiljö och stadens siluett genom hög arkitektonisk kvalitet med fokus på god helhetsverkan. Vertikalitet och slankhet eftersträvas i gestaltningen av högdelen. Särskild omsorg ska läggas vid form, färg och material. Byggnaden höjer sig över den rådande skalan och siluetten, och ska gestaltas utifrån hur stadsbilden påverkas i olika betraktelseskalor. Detaljeringsgraden i fasaden ska minska med betraktningsavståndet från gatan. Översta delen av byggnaden ska utformas på så sätt att den smälter i stadens siluett.

Sammanfattning av granskningen

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick mellan den 21 februari och den 4 mars 2023. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Samrådsförslaget visades i Fyrkanten, Tekniska Nämndhuset på Fleminggatan 4 och på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Vasastan dag den 25 februari 2023. Samrådsmöte hölls torsdagen den 9 mars 2023 i Tekniska nämndhuset, Fleminggatan 4 där cirka 15 personer närvarade.

Under samrådet inkom 118 yttranden. Flertalet remissinstanser, sakägare och övriga boende framförde synpunkter kopplat till samrådsförslagets höjd, volym, gestaltning och att befintlig byggnad avses rivas. Likaså berörde vissa yttranden att Spelbomskan 12 inte längre berörs av planförslaget. Flertalet sakägare och övriga boende framförde även önskemål om att planförslaget skulle anpassas till närområdets äldre bebyggelse med klassicerande stiluttryck.

Hur granskningen bedrivits

Granskning för aktuell detaljplan pågick mellan den 8 maj och den 4 juni 2024. Information om granskningen skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Granskningsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4, och på stadsbyggnadskontorets hemsida. Annonser om granskning publicerades i lokaltidningen Mitt i Vasastan lördagen den 18 maj 2024. Annonser publicerades även i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet onsdagen den 8 maj 2024.

Huvudsakliga synpunkter

Under granskningsperioden inkom det totalt 28 yttranden till stadsbyggnadskontoret. Dessa yttranden berörde fortsatt framförallt planförslagets höjd, volym, gestaltning, inverkan på kulturmiljövärden i såväl den nära skalan som på stadsbilden samt rivningen av befintlig byggnad och dess inverkan avseende olika hållbarhetsaspekter.

Från länsstyrelsen inkom synpunkter som berörde miljö kvalitetsnormer för vatten. Enligt länsstyrelsen behövde man, på ett tydligare sätt, bevisa att dagvatten kommer att kunna hanteras på korrekt sätt. Länsstyrelsen delade stadsbyggnadskontorets bedömning om att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser.

Från andra remissinstanser inkom synpunkter om planförslagets planerade angöring, parkering, risker kopplat till befintliga närbelägna kollektivtrafikanläggningar, rivningsåtgärden och dess påverkan gentemot hållbarhetsaspekter, men även kopplat till planförslagets höjd, gestaltning, kulturmiljö inkluderat berört riksintresse. Likaså att planarbetet fortsatt inte inkluderat grannfastigheten Spelbomskan 12. Från de privatpersoner som yttrade sig under granskningsperioden så inkom synpunkter om planförslagets kulturmiljö, olägenhet för grannar och synpunkter kopplat till hållbarhetsaspekter.

Sammanvägt ställningstagande

Spelbomskan 9 ägs idag av Skandia Fastigheter AB och omfattar det så kallade Läkarhuset. Läkarhuset utgör ett landmärke vid Odenplan. Då byggnaden är i byggnadstekniskt dåligt skick önskar fastighetsägaren utveckla sin fastighet genom att ersätta befintlig byggnad med en ny.

Fastigheten har en central placering vid Odenplans torg, mitt emellan stadsbiblioteket och Gustav Vasa kyrka. Odenplan har med

citybanans utbyggnad blivit en av Stockholms viktigaste kollektivtrafiknoder, en utveckling som med tunnelbanans utbyggnad av gröna linjen samt Roslagsbanans förlängning via Odenplan kommer att fortsätta.

Det är viktigt att kvarteret fortsatt har ett stort inslag av arbetsplatser för att bidra till en funktionsblandning i en kollektivtrafiknära del av staden som till stor del består av bostäder. Planförslaget medför en större byggrätt genom en högre byggnadshöjd än nuvarande byggnad. Utvecklingen av kvarteret bidrar till att stärka Odenplan som växande kollektivtrafiknod och centrum i en levande stadsdel.

Byggnaden kommer framträda i stadssiluetten. Sett till platsens framträdande läge i staden och områdets höga kulturvärden ska ett nytt förslag uppvisa hög arkitektonisk kvalitet med fokus på förbättrad helhetsverkan och omgivande stadsmiljö.

Efter samrådet har stadsbyggnadskontoret bearbetat föreslaget med hänsyn till inkomna yttranden. Föreslagen utformning vid granskningen visar en högre arkitektonisk kvalitet med fokus på förbättrad helhetsverkan och omgivande stadsmiljö. Planförslaget upplevs som mindre dominerande och synlig i stadsbild och i stassiluett.

Fasaders arkitektoniska uttryck kommer att ha en hög kvalité och god omgivningspåverkan. Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagen utformning vid granskningen är god och väljer att gå vidare till antagande utan att ändra något i frågan.

Planförslagets tekniska frågor har bearbetats efter granskningen baserad på inkomna yttranden. Föreslagen utformning och lösningar följer dom krav som ställs i PBL och Miljöbalken. Därmed bedömer Stadsbyggnadskontoret kan planförslaget tas vidare till antagande efter mindre revideringar i planförslagets bestämmelser och utredningar avseende omhändertagande av dagvatten inom planområdet.

Föreslagna förändringar

Med anledning av de synpunkter som framförts under granskningen kommer följande frågor att studeras vidare:

- Redovisning av hur dagvatten kommer att omhändertas inom planområdet i planbeskrivningen.
- Fördjupning avseende alternativa metod för omhändertagande av dagvatten inom framtagna dagvattenutredning

Sammanfattade synpunkter

Nedan redovisas sammanfattningar av de synpunkter som inkom under granskningen ämnesvis. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne. Inkomna synpunkter i ärendet kan återfinnas på stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4.

Allmänt om granskningen och planprocessen

Skönhetsrådet, Samfundet S:t Erik och Norrmalms hembygdsförening framför att planarbetet fortsatt behöver inkludera grannfastigheten Spelbomskan 12 som med sin lågdel och lamell utgör två tredjedelar av den idag upplevda kompositionen inom de bägge fastigheterna. Ett samlat planarbete bedöms krävas för att långsiktigt säkerställa en god helhetsverkan på platsen. Samfundet S:t Erik framför att det är anmärkningsvärt att staden fortsatt med förslaget i huvudsakliga trots att det bedöms medföra en försvagning av riksintresset för kulturmiljövården, med hänvisning till den antikvariska konsekvensanalysen.

Norrmalms hembygdsförening ifrågasätter varför planarbetet fått fortsätta endast inom Spelbomskan 9, trots vad som angetts i start-PM samt utifrån de reservationer som rests av oppositionen i Stadsbyggnadsnämnden, i samband med nämndens beslut om godkännande av samrådet och fortsatt planarbete.

Hiresgästföreningen ställer sig negativ till stadens byggnadsordning som anger att högre byggnader kan vara lämpliga vid särskilda platser, såsom längs Brunkebergsåsens sträckning alternativt vid större trafiknoder.

Trafikverket önskar att staden för dialog med Swedavia avseende planförslagets påverkan för närbelägna flygplatsers CNS-utrustning.

Ett *fåtal privatpersoner* framför önskemål om att planarbetet ska inkludera en ny arkitektävling som allmänheten tillåts få rösta om.

En privatperson framför att det genomförda planarbetet vittnar om en brist i demokratiprocessen från stadens sida.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Den ursprungliga inriktningen för planarbetet baserats på att inkludera båda fastigheterna Spelbomskan 9 och 12, eftersom dessa tillsammans utgör en modernistisk helhet, liksom tillägget vid Observatoriekullen. Tidigt i planarbetet bedömde dock

fastighetsägarna tillsammans med SBK att en sluten kvartersstruktur var svår att arbeta vidare med, på grund av olika faktorer som den befintliga bebyggelsestrukturen vid Spelbomskan 12 och de ytor som behövdes vid Spelbomskan 9. Under 2022 valde Spelbomskan 12 att avbryta sitt deltagande i planarbetet, efter att fastighetsägaren och SBK inte kommit överens om en lämplig påbyggnad av den befintliga lamellen. Därmed stoppades även möjligheten till fortsatt utredning av bostadsändamålet längs Gylldéngatan.

I nuläget framträder Läkarhuset som en markant höjdpunkt i stadslandskapet och stadens siluett. Den nya bebyggelsen kommer att ersätta ett redan etablerat landmärke och fortsätter att definiera Odenplan, en av stadens mest betydelsefulla offentliga platser, sett ur olika perspektiv.

Då fastigheten inte ägs av kommunen är det fastighetsägare som väljer vilket arkitektkontor som dom anlitar. Detta innebär att en ny arkitektävling skulle vara aktuell endast om fastighetsägaren skulle vara intresserad av det. Stadsbyggnadskontoret har tagit hänsyn till inkomna yttranden gällande byggnadens arkitektur och gestaltning och bedömer att förslag som tas till antagande är förenligt med majoriteten av dom synpunkter som framförts vid plansamrådet.

Allmänt om planförslaget

Stadsmuseet, Skönhetsrådet, Samfundet S:t Erik samt Norrmalms hembygdsförening avstyrker samtliga sammantaget planförslaget sett till en rad olika tematiska aspekter, bland annat den nya byggnadens förhöjda takfotshöjd. Samtliga framför önskemål om att ny byggnad inte ska överskrida höjden på befintligt läkarhus. Samtliga remissinstanser motsätter sig även rivningen som sådan, sett till byggnadens kulturmiljövärden och sett till olika hållbarhetsaspekter.

Vidare framför Hyresgästföreningen och en privatperson önskemål om att läkarhusets tidigare och befintliga verksamhet bibehålls samt att bostäder (hyresrätter) tillförs den befintliga byggnaden som istället bör renoveras.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

I byggnadsordningen framhävs att högre byggnader kan berika stadsbilden som landmärken, särskilt vid kollektivtrafiknoder, stadsdelscentrum eller andra betydelsefulla platser. Det noteras även att flera höga byggnader har uppförts längs Brunkebergsåsens sträckning i innerstaden under 1900-talet.

Den nuvarande byggnaden utgör ett viktigt landmärke, men efter flera renoveringar har den förlorat mycket av sitt ursprungliga arkitektoniska uttryck och befinner sig nu i ett byggtekniskt otillfredsställande skick.

En antikvarisk förundersökning visar att byggnaden har vissa kulturella värden, men dessa räcker inte för att uppfylla kriterierna för att klassas som en särskilt värdefull byggnad. Därför finns det inga bindande restriktioner mot rivning av den.

Stadsbyggnadskontoret ser därför fram emot möjligheten att ersätta den aktuella byggnaden med en ny som fortsatt kan fungera som landmärke vid Odenplan.

Lämpligheten av planförslaget prövas utifrån de krav som ställs i plan- och bygglagen, med beaktande av de utredningar som genomförts. Stadsbyggnadskontoret anser att det är av stor vikt att kvarteret fortsatt rymmer en betydande mängd arbetsplatser, vilket främjar en funktionsblandning i denna kollektivtrafiknära del av staden, som mestadels består av bostäder. Ökningen av kontorsytor bidrar till ett brett befolkningsunderlag, vilket skapar förutsättningar för ett mer livfullt stadsliv.

Den exakta fördelningen av verksamheter kommer dock inte att behandlas inom ramen för planarbetet, utan denna fråga kommer att bedömas vid ett senare bygglovsskede, troligtvis baserat på en marknadsmässig uppskattning från fastighetsägarens sida. Stadsbyggnadskontoret bedömer att den föreslagna markanvändningen i stort sett överensstämmer med nuvarande användning, utifrån en allmän och PBL-reglerad lämplighetsbedömning. Enligt det aktuella planförslaget bedöms det fortfarande vara möjligt att etablera mindre vårdverksamheter.

Arkitektur och gestaltning

Stadsmuseet, Skönhetsrådet och Samfundet S:t Erik motsätter sig planförslaget till dess skala, volymhantering och gestaltning. Såväl planförslagets volymhantering, fasaduttryck och materialval i form av hög andel uppglasning bedöms avvikande från omgivande bebyggelse.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret anser att planområdet och fastigheterna S9/S12 har bidragit till en unik och samtida prägel på stadsbilden under mer än 50 år. En konsekvensanalys visar att påverkan på riksintresset avseende stenstadsbebyggelse, såsom 1800-talets byggande, är relativt begränsad.

Stadsbyggnadskontoret bedömer, med hänvisning till byggnadsordningen, att det har funnits och fortsatt finns en tradition inom stadsbyggnad i innerstaden att pröva höga byggnader på strategiska platser. Detta har sin grund både i geografiska faktorer, som Brunkebergsåsens placering, och i relation till större vatten- och trafikområden.

Planeringen av staden och bedömningen av lämplighet bör alltid baseras på det aktuella planområdet, med nödvändig hänsyn till omgivningen enligt PBL-regelverket.

Utformningen måste ta hänsyn till att den ursprungliga kompositionen förblir läsbar, samtidigt som den i tillräcklig utsträckning bidrar till en god helhetsverkan.

Stadsbyggnadskontoret har noterat inkomna yttranden från samrådet och studerat fasadens påverkan på omgivningen vid framtagandet av förslag som presenterats vid granskningen. För att säkerställa att uppglasning sker i lagom utsträckning har frågan reglerats i planens bestämmelser.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Stadsmuseet, Skönhetsrådet, Samfundet S:t Erik och Hyresgästföreningen framför samtliga negativa synpunkter på planförslaget sett till förslagets negativa påverkan på närmiljön, såväl gentemot andra karaktärsbyggnader i närområdet generellt, som del av ett värdekärna inom riksintresset, som gentemot den idag upplevda bebyggelsekompositionen inom Spelbomskan 9 och 12 i synnerhet. Skönhetsrådet framför att ett samlat planarbete, inkluderande både Spelbomskan 9 och 12 krävs för att säkerställa en god helhetsverkan på platsen. Norrmalms hembygdsförening och ACAN (Architects Climate Action Network Sverige) bedömer det som bristfälligt att stadsmuseet inte getts tillfälle att klassificera befintligt läkarhus utifrån dess kulturmiljövärden. Stadsmuseet framför också bedömningen att befintligt läkarhus innehar sådana kulturmiljövärden som motiverar ett bevarande. Om en ny byggnad kommer till stånd behöver större hänsyn tas till omgivningen och dess storlek och uttryck ska i så fall underordna sig omgivningen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Läkarhuset kännetecknas för sin imponerande höjd, vilket gör att det tydligt syns i stadens siluett och stadsbild. Den planerade nya bebyggelsen syftar till att ersätta detta redan existerande landmärke och fortsätter att definiera Odenplan, en av stadens mest centrala offentliga platser, från olika perspektiv.

Stadsbyggnadskontoret har delvis tagit hänsyn till de berörda sakägarnas påpekanden kring att planarbetet inte längre omfattar de två fastigheterna som tillsammans formade en modernistisk helhet inom kvarteret. I det ursprungliga planarbetet ingick både Spelbomskan 9 och 12, eftersom de två fastigheterna tillsammans skapar en modernistisk komposition med en högdal och en lägre del, såväl som en kontorslamell bakom. Under processen har dock ägaren av Spelbomskan 12 beslutat att avbryta sitt engagemang. Ägaren till Spelbomskan 12, som innefattar merparten av lågdelen, har dessutom visat ointresse för att utveckla sin del av kvarteret till en mer sammanhållen enhet.

I enlighet med den antikvariska utredningen och uppgifter från stadsbyggnadskontoret har den befintliga byggnaden på Spelbomskan 9 inte fått någon kulturhistorisk klassificering. Även om byggnaden har en viktig funktion som landmärke, har den förlorat mycket av sin ursprungliga arkitektoniska karaktär efter flera renoveringar. Idag befinner sig byggnaden i ett dåligt tekniskt skick. Stadsbyggnadskontoret ser därför positivt på möjligheten att ersätta den med en ny byggnad som fortsätter att fungera som ett landmärke som markerar Odenplan.

Landskaps- och stadsbild

Stadsmuseet, Skönhetsrådet och Samfundet S:t framför samtliga negativa synpunkter kopplat till planförslagets påverkan på stadsbilden som ett av riksintressets uttryck, främst kopplat till förslagets höjd och materialval i form av uppglasade fasader.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Enligt byggnadsordningen betonas att höga byggnader kan tillföra stadslandskapet värde som landmärken, särskilt vid kollektivtrafikpunkter, stadsdelscentrum eller andra viktiga platser.

Stadsbyggnadskontoret menar att både planområdet och fastigheterna Spelbomskan 9 och 12 har bidragit till en unik och modern del av stadsbilden under mer än fem decennier. En konsekvensanalys visar att påverkan på riksintresset gällande stenstadsbebyggelsen från 1800-talet och liknande är relativt begränsad.

Vidare bedömer stadsbyggnadskontoret, med stöd av byggnadsordningens riktlinjer, att det har funnits och fortfarande finns en tradition inom stadsbyggandet i innerstaden att utvärdera högre byggnader i strategiska lägen. Detta har påverkats både av geografi och av närheten till större vattenområden och trafikleder.

Tillgänglighet

Trafikkontoret framför att lastning, angöring och parkering för rörelsehindrade i möjligaste mån fortsatt sker samordnat med Spelbomskan 12, via infarten från Gylldéngatan. Vidare framförs önskemål om begränsad angöring från Odengatan, likaså att parkeringsbehovet beaktar kontorets pågående programarbete för Norrtullsgatan. Avslutningsvis efterfrågar kontoret, utifrån bilagd programhandling, fortsatt dialog med staden och byggaktör med ökad tydlighet kring planerad cykelparkering, dess placering, utformning och tillgänglighet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Efter granskningen har Stadsbyggnadskontoret arrangerat ett möte där Trafikkontoret och fastighetsägaren kommit överens om att de ska samarbeta och hantera frågan vid bygglovsprocessen.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Länsstyrelsen anser att nybyggnationen behöver följa Stockholm Stads åtgärdsnivå för rening och fördröjning av dagvatten. För att miljö kvalitetsnormerna för vatten inte ska äventyras vill Länsstyrelsen att planbeskrivningen ska kompletteras med beskrivning av det gröna tak som krävs för att klara åtgärdsnivån samt en beskrivning av den erforderliga fördröjningsvolymen i planbeskrivningen. Länsstyrelsen anser även att kommunen behöver komplettera plankartan med en bestämmelse som säkerställer att bjälklaget utförs med en tillräcklig bärande kapacitet.

SVOA anser att dagvattenutredningen behöver förtydliga vilken återkomsttid av dagvatten som beräknats, i enlighet med stadens checklista. Även redovisad varaktighet av dagvattenflöden samt vad som i denna utredning avser ”semipermeabel yta” behöver tydliggöras. Slutligen behöver det tydliggöras var inom planområdet som växtbäddar avses placeras. Dagvattenhanteringen behöver säkerställas i planhandlingarna.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret har kompletterat planbeskrivningen med en beskrivning av det gröna tak som kommer att krävas för att dagvatten ska kunna hanteras på ett korrekt sätt.

Dagvattenutredningen har uppdaterats baserat på inkomna yttranden från Länsstyrelsen och SVOA. Stadsbyggnadskontoret har haft möte med Länsstyrelsen och diskuterat frågan om att reglera en bestämmelse för att bjälklaget ska utföras med en tillräcklig

bärande kapacitet. Under mötet kom de närvarande fram till att frågan var viktig för att säkerställa att lokalt omhändertagande av dagvatten skulle kunna vara möjligt. LST framförde att en bestämmelse för bjälklaget inte är nödvändig om planhandlingarna tydligt visar att dagvatten kommer att kunna hanteras lokalt.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Stockholm vatten och avfall framför önskemål om att framtagna dagvattenutredning behöver förtydligas med avseende på miljötekniska risker, utifrån nu färdigställd miljöteknisk utredning.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Dagvattenutredningen har uppdaterats baserad på inkomna yttranden.

Avfallshantering

SVOA framhåller att avfallshanteringen bör planeras så att hämtning kan ske utan användning av specialfordon, då de inte kan garantera att nuvarande fordon kommer att vara tillgängliga i framtiden. De anser att den föreslagna utformningen inte är en fungerande lösning och att den ökade mängden avfall som kan uppstå vid ändrade verksamheter och tillbyggnader motiverar behovet av en mer framtidssäker avfallshantering. SVOA betonar vikten av att genomföra en grundlig avfallsutredning och poängterar att möjligheten att anpassa avfallshanteringen är som störst under ombyggnationen. De erbjuder även rådgivning inför utredning och planering.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Efter granskningen har Stadsbyggnadskontoret arrangerat ett möte där SVOA och fastighetsägaren kommit överens om att det inte finns möjlighet att hantera frågan i annan plats än föreslagen. SVOA och fastighetsägaren ska samarbeta och hantera frågan vid bygglovsprocessen.

Hälsa och säkerhet

Risk

Både Trafikverket respektive Trafikförvaltningen önskar förtydligande i planhandlingarna kopplat till riksintresset Citybanan respektive tunnelbaneanläggningen med tillhörande skyddszon. Trafikverket anser att det fortsatt är otydligt ifall planförslaget kan medföra påverkan för Citybanan, givet vad som anges i den PM Geoteknik och förutsatt att andra konstruktionsmaterial än trä används med tillhörande behov av ny grundläggning. Trafikverket

noterar också att konstruktionsmaterialet trä inte heller är säkerställt på plankartan. Trafikförvaltningen anser att planområdets närhet till anläggningen med skyddszon behöver tydliggöras i planbeskrivningen och markeras på plankartan.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Angående det inkomna yttrandet från Region Stockholm, Trafikförvaltningen, och Trafikverket informerar Stadsbyggnadskontoret att det inte finns några planer på att ändra de yttre delarna av källarkonstruktionen i samband med planarbetet. Planområdet ligger utanför skyddszonen, och tekniska aspekter, såsom byggnadens konstruktion, kan inte regleras genom en detaljplan. Denna fråga kommer att beaktas vid bygglovsskeden. Stadsbyggnadskontoret har vid upprepade tillfällen kontaktat Trafikkontoret för att få tillgång till kartunderlag som visar tunnelbanans skyddszon, men har ännu inte mottagit detta material, trots flera påminnelser.

Miljö- och klimataspekter

Hållbarhet och klimat

Skönhetsrådet, Samfundet S:t Erik, Hyresgästföreningen, Norrmalms hembygdsförening och ACAN (Architects Climate Action Network Sverige) framför samtliga att planarbetet inte i tillräcklig utsträckning utrett rivningsåtgärden utifrån hållbarhetshänseende såsom resurshushållning och återbruk. Norrmalms hembygdsförening ställer sig frågande till varför det framtagna byggnadstekniska utlåtandet inte inkluderar en bedömning huruvida det är möjligt att underhålla befintligt läkarhus fram till ett skede då Spelbomskan 12 kan ingå i planarbetet. ACAN bedömer att planförslaget och dess konsekvenser står i strid med lokala och nationella miljömål samt avviker från FN:s uppmaning till byggbranchen att i möjligaste mån återanvända såväl byggnader som material. Planförslagets bedöms bristfälligt då återbruk inte förtydligats i planbeskrivningen respektive säkerställts på plankartan.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Gällande detaljplan reglerar inget rivningsförbud, och den befintliga byggnaden har ingen kulturhistorisk klassificering. Detta innebär att byggnaden kan rivs och återuppbyggas enligt gällande detaljplan. Fastigheten Spelbomskan 12 ingick i ett pågående planprojekt, men under arbetets gång har ägaren beslutat att avbryta sitt engagemang. Delar av det befintliga materialet ska återanvändas i den nya byggnaden. I samband med det nya planarbetet har stadsbyggnadskontoret uppmuntrat återanvändning

av befintligt byggnadsmaterial i den nya byggnaden. Delar av det befintliga fasadmaterialet kommer att återanvändas i det nya förslaget. Enligt fastighetsägaren planeras stora delar av den befintliga byggnaden att återanvändas i Skandia Fastigheter AB:s verksamheter.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Hyresgästföreningen bedömer att planförslaget genom sin skala och volymhantering medför skuggning på närliggande bebyggelse. Norrmalms hembygdsförening och Skönhetsrådet framför att planförslagets uppglasade fasader riskerar att medföra negativ omgivningspåverkan, exempelvis olägenhet i form av ljusstörningar på närliggande bebyggelse.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Baserad på framtagen solstudie (White 2022) konstaterar Stadsbyggnadskontoret att planförslaget medför viss ökad skuggning inom allmän plats respektive kvartersmark, men menar att förändringen inte är så omfattande att det innebär en betydande olägenhet i lagens mening. Den högre delvolymen har placerats in mot kvarterets mitt. Syftet med placeringen är att minimera skuggverkan och mikroklimat för närliggande bebyggelse och allmän plats. Detaljplanen reglerar minsta ytan som behöver bestå av annat material än glas för att säkerställa att mängden glas i fasaden inte medför en negativ påverkan på omgivningen och närliggande bebyggelse.

Social hållbarhet

Jämställdhet och trygghet

Hyresgästföreningen anser att planförslaget strider mot staden målsättning om fler bostäder i innerstaden och dess inverkan på upplevd trygghet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Det ursprungliga planarbetet omfattade båda fastigheterna Spelbomskan 9 och 12. Under arbetets gång har dock ägaren av Spelbomskan 12 beslutat att avbryta sitt engagemang, vilket också medförde att möjligheten att utforska en tillbyggnad med bostäder längs Gylldéngatan upphörde.

Stadsbyggnadskontoret anser att det är viktigt att kvarteret fortsätter att innehålla en betydande mängd arbetsplatser för att främja en blandning av funktioner i ett kollektivtrafiknära område. Eftersom området för närvarande huvudsakligen består av bostäder, har stadsbyggnadskontoret valt att bevara antalet

kontorsytor och avsluta utredningen om nya bostäder inom ramen för planarbetet.

Olägenheter för privatpersoner

Ekonomiska och tekniska konsekvenser:

Flera privatpersoner uttrycker oro för potentiell ekonomisk skada under byggtiden, vibrationer och sättnings-skador på befintliga byggnader, samt bullernivåer från byggtransporter.

Kulturmiljö och stadsbild:

Det finns en stark oro bland privatpersoner för att den nya bebyggelsen kommer att ha en negativ påverkan på den nuvarande stadsbilden, kulturmiljön och siktlinjer. Vissa menar att det vore bättre att renovera den befintliga byggnaden snarare än att riva den.

Gestaltning och stil:

Flera privatpersoner, inklusive SB, EA och MA, kommenterar negativt på planförslagets struktur och skala, och efterlyser en mer klassisk stil som harmoniserar med den existerande bebyggelsen. Det framhålls också att byggnadens utformning inte uppfyller kriterierna för en märkesbyggnad och att det finns risk för otydlighet i byggnadens omgivningspåverkan.

Hållbarhet och funktion:

Några privatpersoner ifrågasätter hållbarheten i rivningen av det befintliga läkarhuset och anser att det kan krävas stora glaspartier och markiser, vilket påverkar byggnadens isolering och helhetsintryck negativt.

Delaktighet och process:

Det påpekas av privatpersoner en brist på demokratisk process där förslaget inte speglar synpunkter från styrande och rådgivande organ. Flera privatpersoner efterlyser en ny tävling eller fler förslag med andra gestaltungsalternativ, där allmänheten ges möjlighet att rösta på olika utformningar.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Den gällande detaljplanen innehåller inget rivningsförbud, och den befintliga byggnaden har ingen kulturhistorisk klassificering. Detta innebär att byggnaden kan rivas och återuppbyggas i enlighet med detaljplanen. Innan rivningsarbetet påbörjas måste fastighetsägaren ansöka om rivningslov. I ansökan om rivningslov

behöver fastighetsägaren redovisa att åtgärden kommer att utföras utan negativ påverkan på den omgivande bebyggelsen.

Byggnadsordningen framhäver att höga byggnader kan fungera som landmärken i stadslandskapet, särskilt vid kollektivtrafikpunkter och stadsdelscentrum.

Stadsbyggnadskontoret anser att planområdet och fastigheterna Spelbomskan 9 och 12 har bidragit till en modern stadsbild i över fem decennier. En konsekvensanalys visar att påverkan på riksintresset för 1800-tals stenstadsmiljöer är begränsad. Kontoret bedömer även att det finns en tradition av att utvärdera högre byggnader i strategiska lägen, påverkat av geografi och närhet till vatten och trafikleder.

Eftersom fastigheten inte ägs av kommunen är det fastighetsägaren som avgör vilket arkitektkontor de anlitar. En ny arkitekttävling skulle endast vara aktuell om fastighetsägaren visar intresse för det. Stadsbyggnadskontoret har beaktat de inkomna yttrandena angående byggnadens arkitektur och utformning och bedömer att de förslag som övervägs för antagande är förenliga med majoriteten av de synpunkter som framförts vid plansamrådet.

Övriga frågor

Ett flertal remissinstanser, *Trafikverket, Trafikförvaltningen och Stockholm Exergi*, upplyser och efterfrågar att i närtid och innan antagen detaljplan upprätta genomförandeavtal med byggaktören. Trafikförvaltningen upplyser även om att byggaktören inkommer med anmälan om planerande arbeten invid tunnelbaneanläggningen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden upplyser även om att byggaktören inkommer med anmälan till nämnden i egenskap av tillsynsmyndighet, avseende vissa låga föroreningshalter inom planområdet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret har informerat fastighetsägaren om inkomna efterfrågningarna från berörda instanser. Enligt fastighetsägaren har dessa instanser redan kontaktas eller kommer att kontaktas i god tid.

Remissinstanser utan synpunkter

Följande remissinstanser har lämnat synpunkter utan erinran:

- Postnord
- Storstockholms brandförsvär
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden

- Lantmäterimyndigheten
- Ellevio
- Stockholm Exergi
- Luftfartsverket

Ej tillgodosedda synpunkter

De huvudsakliga synpunkterna som inkommit under granskningsperioden som ej tillgodosetts är:

- *Detaljplanen kommer inte omfatta fastigheten Spelbomskan 12.*
- *Föreslagen skala, volym och gestaltning kommer inte ändras.*
- *Befintlig byggnad över gatunivå kommer att rivras.*
- *Takkonstruktion kommer inte regleras*
- *Plankartans kartunderlag kommer inte redovisa tunnelbanans skyddszon.*
- *Bostäder kommer inte inkluderas.*

Sammanvägt ställningstagande

Från de inkomna synpunkterna har en central intressekonflikt identifierats, som huvudsakligen rör planförslagets skala och design. Det har även inkommit kommentarer angående bevarandet av den pågående verksamheten i Läkarhuset. En del sakägare uttrycker önskan om att den nuvarande byggnaden ska bevaras och renoveras, medan de flesta är positiva till en rivning.

Odenplan har historiskt sett genomgått kontinuerliga förändringar och utvecklingar för att möta behoven som en knutpunkt för kollektivtrafik. Med öppnandet av Citybanan har Odenplan blivit Sveriges näst största kollektivtrafiknod. För närvarande pågår utbyggnaden av tunnelbanans gröna linje, och en förlängning av Roslagsbanan via Odenplan planeras. Dessa infrastrukturprojekt kommer ytterligare att förstärka Odenplans betydelse.

Läkarhuset utmärker sig idag genom sin höjd i stadsbilden och bidrar därmed till stadens siluett. Den nya byggnaden ska ersätta detta redan etablerade landmärke och kommer att fortsätta att definiera Odenplan, en av stadens mest betydelsefulla offentliga platser, utifrån olika perspektiv.

Sammanfattningsvis bedömer Stadsbyggnadskontoret att den nya bebyggelsen kommer att stödja Odenplan som en växande och viktig kollektivtrafiknod samt ett centrum i en livfull stadsdel.

I byggnadsordningen framhålls att höga hus kan berika stadsbilden som landmärken, särskilt vid kollektivtrafiknoder, stadsdelscentrum och andra betydelsefulla platser. Vidare betonas att många höga byggnader har uppförts längs Brunkebergsåsens riktning i innerstaden under 1900-talet, såsom Wennergren Center, Hötorgsskraporna, Skatteskrapan och Folksamhuset. Dessa byggnader framhäver åsens sträckning och representerar samtidigt den efterkrigstida moderniteten och stadens attraktionskraft. Genom sin placering vid Brunkebergsåsen förstärker det aktuella planförslaget stadslandskapets formationer och åsens linje genom staden.

Den nuvarande byggnaden har betydelse som landmärke, men har efter flera reoveringar förlorat mycket av sitt ursprungliga arkitektoniska uttryck. Byggnaden är dessutom i dåligt tekniskt skick. Stadsbyggnadskontoret ser därför positivt på möjligheten att ersätta den med en ny byggnad som kommer att fortsätta fungera som landmärke för Odenplan.

Dessutom anser Stadsbyggnadskontoret att det är viktigt att kvarteret bevarar en betydande mängd arbetsplatser för att främja en blandning av funktioner i detta kollektivtrafiknära område, som för närvarande domineras av bostäder.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att föreslagna förändringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Maria Sahlstrand

Enhetschef

Hajir Latifi

Stadsplanerare