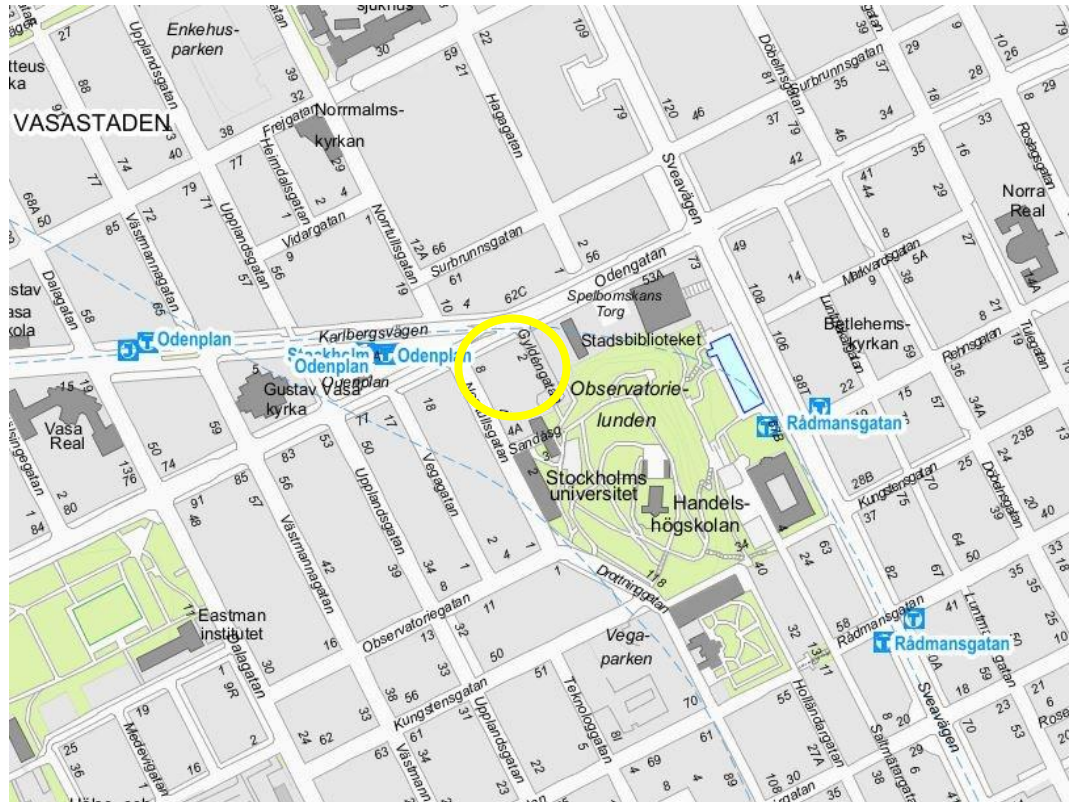




## Planbeskrivning Detaljplan för Spelbomskan 9 i stadsdelen Vasastaden, Dp 2020-08002



## Sammanfattning

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.

Planområdet inkluderar även en mindre del av fastigheten Vasastaden 2:99 som fortsatt kommer få planstöd som allmän plats, gatumark.

### **Planens syfte och huvuddrag**

Planens syfte är att möjliggöra utveckling av fastigheten Spelbomskan 9 vid Odenplan med kontor, service, handel samt med möjlighet till hotell.

Ett viktigt syfte med planen är att den nya byggnaden ska bidra positivt till omgivande stadsmiljö och stadens siluett genom hög arkitektonisk kvalitet med fokus på god helhetsverkan. Vertikalitet och slankhet ska 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.

### **Miljöbedömning**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL eller MB att en miljöbedömning behöver göras.

### **Tidplan**

Samråd: 21 februari – 4 april 2023

Granskning: 8 maj 2024- 4 juni 2024

Godkännande i SBN: 07 november 2024

## Innehåll

<b>Sammanfattning</b> .....	<b>2</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	3
Miljöbedömning.....	3
Tidplan .....	3
<b>Innehåll</b> .....	<b>4</b>
<b>Inledning</b> .....	<b>5</b>
Handlingar.....	5
Plandata.....	6
Tidigare ställningstaganden.....	7
<b>Förutsättningar</b> .....	<b>10</b>
Stadsbild .....	10
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	19
Gator och trafik .....	20
Natur .....	21
Geotekniska förhållanden .....	22
Hydrologiska förhållanden .....	22
Störningar och risker.....	23
<b>Planförslag</b> .....	<b>25</b>
Ny bebyggelse .....	26
Gestaltning.....	28
Fasadens koncept .....	29
Gestaltungsprinciper .....	33
Gator och trafik .....	34
Teknisk försörjning.....	36
<b>Konsekvenser</b> .....	<b>37</b>
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	37
Kulturhistoriskt värdefull miljö .....	37
Vypunkter i det nära stadsrummet.....	40
Naturmiljö.....	43
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	43
Störningar och risker.....	43
Översvämningsrisker .....	44
Buller.....	45
Tidplan .....	49
Genomförande.....	49
<b>Organisatoriska frågor Ansvarsfördelning</b> .....	<b>49</b>
Huvudmannaskap.....	49
Avtal .....	49
Verkan på befintliga detaljplaner .....	49
Fastighetsrättsliga frågor .....	49
Användning av mark .....	49
Fastighetsbildning.....	50
Servitut.....	50
Ekonomiska frågor .....	50
Vatten och avlopp .....	50
<b>Tekniska frågor</b> .....	<b>50</b>
Vatten och avlopp .....	50
El/Tele.....	50
Fjärrvärme.....	50
<b>Genomförandetid</b> .....	<b>50</b>

## Inledning

### Handlingar

#### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

#### Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Byggnadsteknisk utlåtande* (PE Teknik & Arkitektur, 2022-10-01)
- *Kulturmiljöanalys* (Reichmann Antikvarier, 2022-11-11 reviderad 2024-01-11)
- *Antikvarisk konsekvensanalys* (Reichmann Antikvarier, 2022-11-11 reviderad 2024-01-11)
- *Antikvarisk förundersökning inför rivning* (Nyréns arkitektkontor, 2022-12-08)
- *Dagvattenutredning* (Envigo, 2022-12-06 reviderad 2024-07-04)
- *Miljöteknisk markundersökning* (Tyréns, 2023-10-05)
- *Bullerutredning* (Efterklang, 2022-12-07)
- *PM geoteknik* (Tyréns, 2022-11-29)
- *PM vindstudie* (White, 2022-11-09)
- *PM Konstruktion och hållfasthet* (DIFK, 2022-11-09)
- *Luftkvalitetsutredning* (SLB-analys, 2022-12-06)
- *PM Trafik* (Trivector, 2022-11-22 reviderad 2024-01-22)
- *PM Solstudier* (White, 2022-11-09)
- *PM Brand* (Brandkonsulten, 2022-09-08)
- *PM Förenklad livscykelanalys* (White, 2022-11-09)

#### Övrigt underlag

- *Arkitekturprogram* (White, Koponen Stenqvist, SBK, 2024-04-25)

### Medverkande

Planen är framtagen av stadsplanerare Hajir Latifi och Camilla Maruyama på samt kartingenjör Oscar Jarheim från Stadsbyggnadskontoret.

## Plandata

Planområdet utgörs av fastigheten Spelbomskan 9 och är placerat i hörnet Odengatan och Norrtullsgatan vid spetsen på Odenplans triangulära torg. Planområdet omfattar ca 0,1 hektar och ligger mitt emellan Gustaf Vasa kyrka och med närhet till Stadsbiblioteket och Observatorielunden.

Angränsande bebyggelse inom kvarteret tillhörande fastighet Spelbomskan 12, bestående av en lågdel samt en bakomliggande kontorslamell, planeras i dagsläget att bevaras. Fastigheten Spelbomskan 9 ägs av Skandia Fastigheter AB och Fastigheten Spelbomskan 12 ägs av Spelbomskan KB.

En mindre del av planområdet, del av Vasastaden 2:99, utgörs fortsatt av allmän plats (gatumark).



Orienteringskarta med planområdet (röd figur inom gul ring).



Flygfoto från norr, befintlig bebyggelse inom fastigheten Spelbomskan 9 markerad med röd figur.

## Tidigare ställningstaganden

### Regionplan

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholms län (RUFS 2050) finns planeringsmål för hela regionen. I plankartan för RUFS 2050 är Odenplan markerat som en viktig regional bytespunkt. På grund av ett kraftigt ökat resande i kollektivtrafiken behöver kapaciteten i många bytespunkter i länet öka. Tunnelbanan byggs ut med en ny gul linje från Arenastaden som kopplas på den gröna linjen vid Odenplan. Roslagsbanan planeras att förlängas till Odenplan och vidare till City. Odenplans roll som viktig regional bytespunkt kommer att öka.

Lägen med hög kollektivtrafiktillgänglighet skapar närhet i vardagen och ger bättre förutsättningar att erbjuda attraktiva alternativ till bilen så att en större del av resorna sker med kollektivtrafik, gång och cykel.

### Riksintressen

Stockholms innerstad med Djurgården utgör område av riksintresse enligt MB 3 kap 6 § (område AB115). Riksintresset anger med bäring på aktuellt planområde följande värden:

- Den klassiska stenstaden
- Stadssiluetten där endast kyrktorn och offentliga byggnader har tillåtits höja sig över mängden.
- Vyerna från viktiga utsiktspunkter, blickfång.

Detta innebär att planeringen måste ta hänsyn till stadens karaktär, kulturhistoriska värden och skönhet. Av vikt är stadens topografi och siluett samt stadens taklandskap.

I riksintresset ingår även enskilda miljöer, så kallade värdekärnor, som på olika sätt vittnar om stadens utveckling. Värdekärnor är områden som på ett tydligt sätt visar ett eller flera riksintresseuttryck. Observatorielunden bebyggelse och stadsrum utgör en värdekärna inom riksintresset för kulturminnesvård.

I området ligger Stockholms ursprungliga högskoleområde där en rad institutioner inom vetenskap och undervisning samlats, byggnader för akademier och lärda samfund. Området har stora kulturvärden som är viktiga att ta stöd i.

### Översiktsplan

I översiktsplanen är området redovisat som innerstadsbebyggelse och en del av en kulturhistoriskt särskilt värdefull miljö, riksintresset Stockholm innerstad med Djurgården. Nyare byggnader och stadspartier som inte domineras av den klassiska stenstadens täta bostadskvarter kan enligt översiktsplanens riksintressebilaga förändras med något friare förutsättningar. Det skadar oftast inte den klassiska stenstadens historiska särprägel ifall om- och nybyggnader berör sådana byggnader och stadspartier som tillkommit genom rivnings- och saneringsvägen 1950–1980 eller där den klassiska stenstadens täta bostadsbebyggelse aldrig har genomförts. I sådana områden kan i vissa fall mer omfattande tillägg av ny bebyggelse ske. Projekt av stort allmänt intresse och med särskilt hög arkitektonisk kvalitet och relevans kan prövas med fokus på förbättrad helhetsverkan och omgivande stadsmiljö.

I översiktsplanen anges att Odenplan, i och med Citybanans öppnande, är Sveriges näst största kollektivtrafiknod.

### Stockholms byggnadsordning

Byggnadsordningen är ett vägledande dokument för utvecklingen av stadens olika stadsbyggnadskaraktärer. Planområdet ligger inom stadsbyggnadskaraktären *stenstad*. I byggnadsordningen lyfts följande som generell vägledning för stenstaden och som bedöms vara av relevans för föreliggande planarbete:

- Ny bebyggelse inom den befintliga strukturen utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar.
- Höga byggnader, som bryter mot stenstadens och Citys enhetliga höjdskala utifrån stadsbildssynpunkt, behöver motiveras. Motiven utgår från beaktandet av relationen till andra höga byggnader, omgivande byggnadshöjder samt påverkan på offentliga rum utifrån berörda siktlinjer och utblickar från stadens höjdpartier.
- Utforma ny bebyggelse så att stenstadens blandning av bostäder och verksamheter tas tillvara och utvecklas.
- Ta tillvara, utveckla och aktivera stenstadens torg och parker för att möta behovet av rekreation och mötesplatser.

I byggnadsordningen beskrivs också stadens olika stadslandskap, däribland stadens topografi och siluett. Historiskt har kyrkorna tillåtit manifesteras sig i stadens siluett, både sett till dess skala och placering på stadens höjdpartier. Från 1900-talet och framåt kom fler byggnadstyper att avteckna sig i stadssiluetten.



I byggnadsordningen framhålls också att det under denna period uppförts ett antal höga byggnader längs Brunkebergsåsens riktning i innerstaden, exempelvis Wennergren center, Hötorgsskraporna, Skatteskrapan och Folksamhuset. Dessa byggnader accentuerar åsens sträckning och uttrycker samtidigt efterkrigstidens modernitet och stadens generella attraktionskraft.

I byggnadsordningen lyfts följande som generell vägledning för stadslandskapet och dess topografi och siluett och som bedöms vara av relevans för föreliggande planarbete:

- Utforma ny bebyggelse i samspel med topografi, siluett och befintlig bebyggelse. Förstärk stadslandskapets karaktäristiska formationer.
- Placera och utforma nya byggnader, som höjer sig över den rådande skalan och siluetten, utifrån hur stadsbilden påverkas i alla skalor. Beakta konsekvenserna för siktlinjer, utblickar från höjdparter, skuggverkan och mikroklimat.
- Sträva efter vertikalitet och slankhet i gestaltningen av höga byggnader. Särskild omsorg ska läggas vid form, färg och material.

Höga hus kan berika stadsbilden som landmärken, till exempel vid kollektivtrafiknoder eller andra betydelsefulla platser.

#### Gällande detaljplan

För Spelbomskan 9 gäller pl 5784 som vann laga kraft i juli 1961 och är en tillägsplan till de fastställda stadsplanerna pl 1750 och pl 4451.



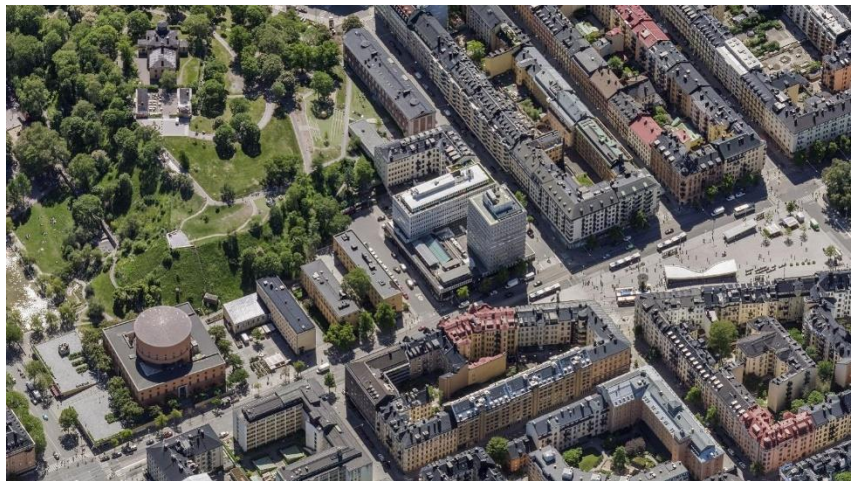
Planmosaik för området samt planområdet (inom röd ring).

Detaljplanen innehåller inte skyddsbestämmelser avseende kulturvärden, däremot bestämmelser avseende var man tillåts bygga, tillåten höjd samt användning. För berörd del av Vasastaden 2:99 anges att ytan utgör allmän plats, gatumark.

## Förutsättningar

### Stadsbild

Planområdet ligger vid spetsen på Odenplans triangulära torg, mitt emellan Stadsbiblioteket och Gustaf Vasa kyrka. Mot syd och öst angränsar planområdet intilliggande fastighet, Spelbomskan 12.



*Flygfoto från norr, i bilden syns Observatorielunden med den kraftigt avskurna Brunkebergsåsen, stadsbiblioteket, Spelbomskan 9 och Odenplan.*

Planområdet ligger inom värdekärnan för Stockholms gamla högskoleområde, omkring Observatorielunden. I området ingår bland annat Stockholms Observatorium från 1750-talet, den första Tekniska högskolan, Handelshögskolan samt Stadsbiblioteket, samtliga tre uppförda under 1920-talet.



*Flygfoto från ovan, värdekärna Stockholms gamla högskoleområde – omkring Observatorielunden markerad med vit linje.*

Bebyggelsen inom värdekärnan, där även Spelbomskan 9 ingår, består i huvudsak av solitärer i park med mellanrum som ger

utblickar mot Brunkebergsåsen. Bebyggelsen relaterar till Observatorielunden. Tillhörigheten signaleras i avvikande placering, skala, och formspråk, och står i kontrast till stenstadens mer enhetliga bostadsbebyggelse.



Illustration över närområdets årsringar och tillkomstår. Reichmann Antikvarier 2024

Som del av den framtagna antikvariska kulturmiljöanalysen (Reichmann Antikvarier, 2022-11-11 reviderad 2024-01-11) har en stadsbildsanalys gjorts. Stadsbildsanalysen identifierar ett antal av stadens grundelement, kopplat till platsens karaktär och hur den upplevs:

- *Stråk*

Planområdet är beläget vid ett antal viktiga huvudstråk för såväl handel som olika trafikslag, exempelvis

Odenkatan/Odenplan och Karlbergsvägen (handel och olika trafikslag) respektive Norrtullsgatan (handel och primärt gång- och cykeltrafik).

- *Knutpunkter*

Odenplan har en karaktär av ”trevägs korsning”, där

Odenkatan och Karlbergsvägen möts och utgör en samlings- och bytespunkt för de olika trafikslagen.

- *Enhetliga områden*

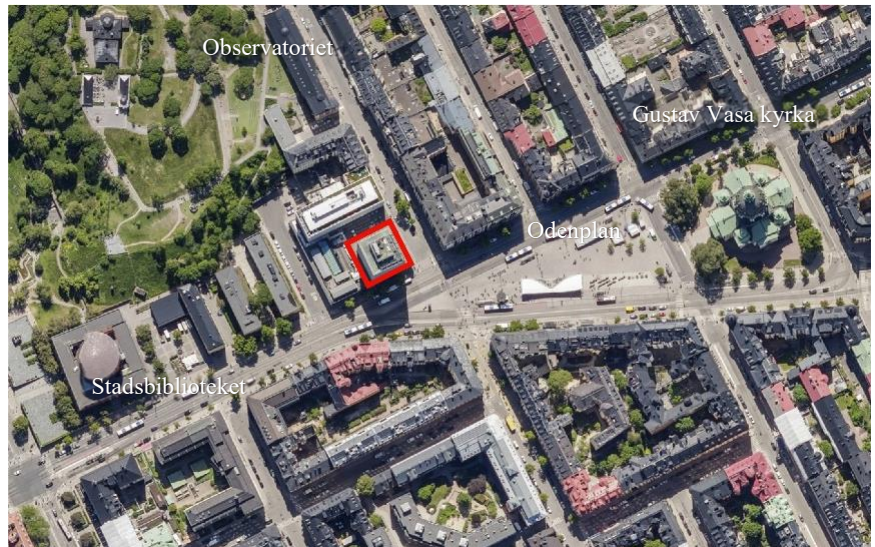
Odenplans bebyggelse utgörs huvudsakligen av en tydlig stenstadsbebyggelse med jämn takfotshöjd inom en strikt rutnätplan. Kvarteret Spelbomskan där planområdet ingår avviker även gällande tidsålder då den uppfördes.

- *Gränser*

Kvarteret Spelbomskan där planområdet ingår ligger i direkt anslutning till Observatoriekullen, vilken utgör en tydlig gräns i stadslandskapet ifråga om topografi, vegetation och med sin struktur av mer solitära byggnader.

- *Landmärken*

Planområdet med det befintliga Läkarhuset utgör ett av fler landmärken i närområdet som utgör referenspunkter i staden och som genom sitt läge, storlek och funktion getts en särskild betydelse. Andra landmärken i närområdet bedöms vara Gustaf Vasa kyrka, Observatoriet samt Stadsbiblioteket.



*Flygfoto från norr, planområdet markerad med röd linje.*

### Omgivande miljö och stadsrum

Kvarteret består av två fastigheter med bebyggelse som samspelar med varandra i en komposition med en högdal och en lågdal. Angränsande fastighet, Spelbomskan 12, med tillhörande byggnad består i huvudsak av den omgivande lågdelen, samt en kontorslamell i bakkant. Spelbomskan 12 ingår ej i planområdet och avses i dagsläget inte att förändras.

### Befintlig bebyggelse

Läkarhuset Odenplan uppfördes 1964 och ritades av arkitekten Sten Lindegren, AGL arkitektkontor. Byggnaden med sin fristående högdal var ursprungligen tänkt att inrymma kontor, men under projekterings gång kom förfrågan om att inhysa ett läkarhus.

Den aktuella byggnaden, Läkarhuset, manifesterar med sin placering mot Odenplan, sin höga skala och avvikande utformning, efterkrigstidens cityomvandling.

Spelbomskan 9 består av en solitär högdal om 11 våningar, vilandes på en sockel i 2-3 våningar. Den höga byggnadsvolymen är väl synlig från flera håll och utgör ett landmärke vid Odenplan.



*Läkarhuset inom Spelbomskan 9 idag (byggnad inom röd figur), sett från norr/Norrtullsgatan. Notera att bilden är tagen innan skyddsåtgärder på fasad uppfördes. Reichmann Antikvarier 2024*

Under marknivå är fastigheten bebyggd med 5 källarplan, bestående av lager- och personalutrymmen. På högdelens tak finns en indragen ventilationsanläggning med en höjd om motsvarande cirka två våningar.



*Läkarhuset, befintlig byggnad och dess materialitet och ljusreflektering. Bild: White 2022*



Orienteringskarta för vypunkter i planområdets närhet med avseende på kulturhistoriskt värde (numrerade vypunktsmarkörer) respektive siktlinjer (röda linjer). Reichmann Antikvarier, 2024

I kulturmiljöutredningens stadsbilsanalys har 10 vypunkter valts ut. Nedan redogörs för ett urval av dessa.

Vypunkt 1 visar att Läkarhuset tydligt avviker från stenstadens jämna skala och upplevs som en solitär, ett landmärke vid Odenplan. Placeringen bidrar till att stadsbibliotekets rotunda tydligt avtecknas omgiven av luft och rymd. Lågdelen inom kvarteret Spelbomskan relaterar till stadsbibliotekets annex.



Läkarhuset sett från Odenplan/Gustaf Vasa kyrka (vypunkt 1). Reichmann Antikvarier 2024

Vypunkt 3 visar Läkarhusets volym- och omgivningspåverkan sett från väster. Det långa avståndet och Odenplans öppna torg framför Läkarhuset gör att skalmötet och påverkan på gatubilden begränsas.



*Läkarhuset sett från väster/Odengatan (vypunkt 3). Reichmann Antikvarier 2024*

Vypunkt 4 visar Läkarhusets indragna placering från Norrtullsgatan, vilket bidrar till att den bakomliggande kontorslamellen inom fastigheten Spelbomskan 12 tillåts framträda. Kombinationen av Läkarhusets indragna placering samt kontorslamellens indragna övre våningsplan bidrar till att den upplevda skalan minskar. I denna vypunkt framgår det att Läkarhuset i Spelbomskan 9 har en tyngre fasad med mindre fönster i relation till bakomliggande byggnad inom fastigheten Spelbomskan 12.



*Läkarhuset sett från norr/Norrtullsgatan (vypunkt 4). Reichmann Antikvarier 2024*

Vypunkt 5 sammanfaller med en siktlinje där Läkarhuset börjar framträda tydligt längsmed Odengatan österut. Läkarhuset överskrider såväl Stadsbibliotekets lägre jämna takfotshöjd som den övriga stenstadsbebyggelsen men upplevs i denna vypunkt underordnad rotundan.



*Läkarhuset sett från nordöst/Odengatan (vypunkt 5). Reichmann Antikvarier 2024*

Vypunkt 8 sammanfaller med en viktig siktlinje där det befintliga Läkarhuset (röd ring) till stor del döljs av observatorielundens siluett samt inordnar sig i relation till Stadsbibliotekets rotunda Stadsbibliotekets rotunda.



*Läkarhuset (inom röd ring) sett från öster/Asplundspark (vypunkt 8). Reichmann Antikvarier 2024*



Vypunkt 9 redovisar hur Läkarhuset bryter mot stenstadens jämna bebyggelse och är högre än Stadsbibliotekets rotunda, delvis på grund av nivåskillnaderna längs Odengatan. Längre norrut framträder Wennergren center.

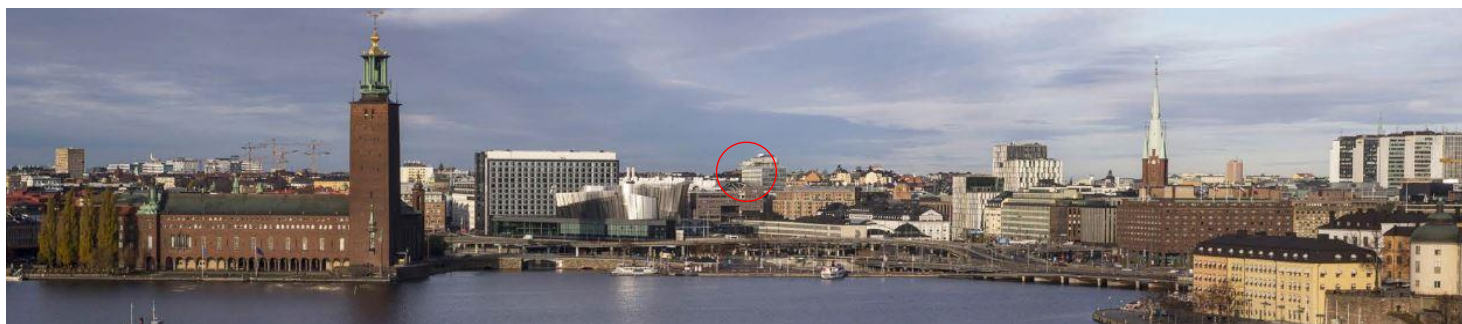


*Läkarhuset (inom röd ring) sett från sydöst/Observatoriekullen (vypunkt 9).  
Reichmann Antikvarier 2022 reviderat 2024*

Nedan redovisas de tre långa vyer där planförslaget påverkar stadssiluetten. I vyn från Fåfången är Läkarhuset och dess omgivningspåverkan mycket liten. Endast befintligt hisstorn kan anas bakom NK-klockan. Ifrån vyn från Monteliusvägen skymtar den översta delen av Läkarhuset bakom Nordic Light Hotel. I den sista berörda vyn, ifrån Skinnarviksberget, framträder återigen Läkarhusets översta del.



*Vy från Fåfången på Södermalm. Läkarhuset markerad med röd ring. Foto: SBK*



*Vy från Monteliusvägen på Södermalm. Läkarhuset synligt bakom Nordic Light Hotel, markerad med röd ring. Foto: SBK*



*Vy från Skinnarviksberget på Södermalm. Läkarhuset markerad med röd ring. Foto: SBK*

### Läkarhusets byggnadstekniska status

I framtaget byggnadstekniskt utlåtande (PE arkitektur, 2022) framgår att Läkarhuset har byggnadstekniska brister. Befintliga våningshöjder, såväl ovan som under marknivå, är betydligt lägre än nuvarande standard vilket medför att byggnaden inte uppfyller moderna krav på inomhusklimat och god arbetsmiljö. Den platsgjutna betongstommen bedöms vara klen armerad, och omöjliggör framtida lokalanpassningar. Genom åren har byggnaden byggts om ett flertal gånger, vilket medfört tidigare håltagning i bärande konstruktion vilket nu begränsar vidare ingrepp. Betongen i de yttre fasadelementen vittrar och kakelplattor har lossnat alternativt sitter löst. Livslängden för befintliga prefabricerade fasadelement är uppnådd och dessa behöver nu bytas ut. Byggnadens brister kan enligt fastighetsägaren inte åtgärdas inom rimliga tekniska och ekonomiska ramar och fastighetsägaren önskar därför montera ned byggnaden.

### Kulturhistoriskt värdefull miljö

#### Bebyggelse

Utifrån framtagen antikvarisk förundersökning (Nyréns arkitektkontor, 2022) representerar Läkarhuset 1900-talets storskaliga byggande och cityomvandling och utgör en modernistisk årsring som avviker från den omgivande stenstadsbebyggelsen. Bedömningen görs, att då byggnadstypen är väl representerad, och att byggnaden då den tappat i detaljering genom återkommande renoveringar, inte kan betraktas som särskilt värdefull att bevara.

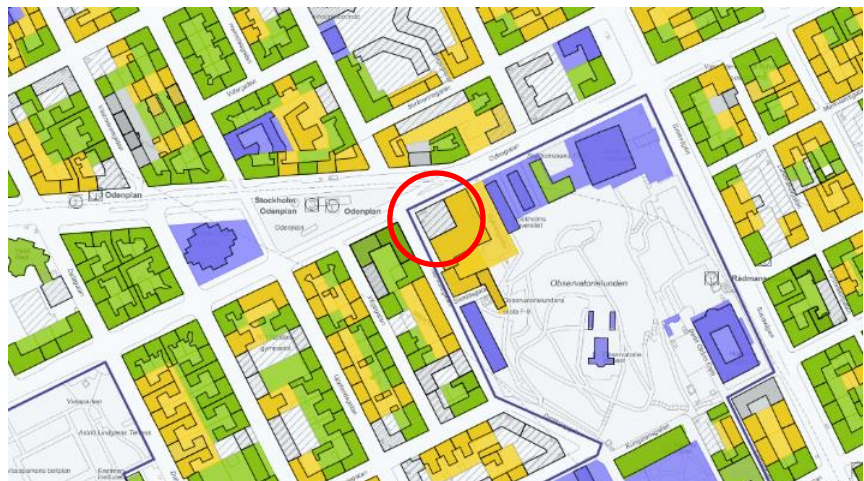
I byggnadsordningen framhålls att det under 1900-talet uppförts ett antal höga byggnader längs Brunkebergsåsens riktning i innerstaden, exempelvis Wennergren center, Hötorgsskraporna, Skatteskrapan och Folksamhuset. Dessa byggnader accentuerar åsens sträckning och uttrycker samtidigt efterkrigstidens modernitet och stadens generella attraktionskraft.

Det befintliga Läkarhuset bedöms ha vissa kulturmiljömässiga värden, främst sett till de *arkitekturhistoriska*, *teknikhistoriska* och *sociala värdena* såsom en tidstypisk representant för höghus- respektive läkarhusbebyggelse från 1960-talet, dess funktion som landmärke i staden samt kontinuiteten av byggnadens kontors- och handelsinnehåll.

Läkarhusets *arkitektoniska värde* bedöms vara begränsat. Högdelen proportionering mellan bredd och höjd bedöms bidra till en upplevd klossighet och tyngd som är ovanlig för höga hus, vilket också förstärks av fasadernas disposition och materialval.

#### Kulturhistorisk klassificering

Spelbomskan 9 är inte klassificerad enligt stadsmuseets klassificering. Spelbomskan 12 är gulklassad, vilket innebär att byggnaden har betydelse för stadsbilden och/eller är av visst kulturhistoriskt värde. Det angränsande området innefattar bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde. Gunnar Asplunds stadsbibliotek blev byggnadsminnesförklarat 2017. Stadsbiblioteket inklusive två av lamellhusen, samt Gustaf Vasa kyrka är blåklassade, vilket är den högsta klassen ur kulturmiljösynpunkt.



Stockholms stadsmuseums klassificeringskarta. Aktuell fastighet markerad i rött. Blå linje kring Observatorielunden markerar riksintressets värdekärna Stockholms högskoleområde omkring Observatoriekullen.

#### Gator och trafik

##### Gatunät

Odengatan angränsar till planområdet i norr och utgör den huvudsakliga gatusträckningen för transporter till och från planområdet. Vidare angränsar planområdet till Norrtullsgatan i väster.

##### Biltrafik

Fordonstrafik sker idag dels längs Odengatan i norr, som utgör den huvudsakliga gatan med en årsdygnstrafik (ÅDT) om cirka 6000 fordonsrörelser, dels längs Norrtullsgatan i väster med en ÅDT om cirka 1000 fordonsrörelser.

Öster om planområdet, via infartsgatan Gyldéngatan, sker infart till befintliga parkeringsplatser i fastighetens källarplan genom parkeringsgarage i fastigheten Spelbomskan 12.

Parkeringsgaraget har cirka 300 platser och hyrs ut dels såsom korttidsparkering, dels månadsvis. Åtkomsten till parkeringsplatserna inom fastigheten Spelbomskan 9 säkerställs genom servitutsavtal mellan de berörda fastigheterna.

#### Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik sker också längs ovan nämnda gator. Norrtullsgatan utgör idag en del av ett prioriterat gångstråk mellan Norrtull och Gullmarsplan.

#### Kollektivtrafik

Planområdet är beläget invid Odenplan som utgör en viktig regional bytespunkt mellan tunnelbanan, pendeltåg samt flertalet busslinjer. I översiktsplanen anges att Odenplan, i och med citybanans öppnande, är Sveriges näst största Kollektivtrafiknod.

#### Tillgänglighet

Angöring sker från Odengatan och Norrtullsgatan. Angöring, kopplat till leveranser, sker idag från Odengatan respektive Norrtullsgatan samt från lastfaret beläget inom den angränsande fastigheten Spelbomskan 12

#### Avfallshantering

Avfallshantering inom planområdet sker idag via den garagedfart som finns på Gyldéngatan, belägen inom den angränsande fastigheten Spelbomskan 12. Åtkomsten till avfallshantering inom fastigheten Spelbomskan 9 säkerställs genom servitutsavtal mellan de berörda fastigheterna.

#### Natur

##### Mark och vegetation

Planområdet är bebyggt i sin helhet med tillhörande hårdgjorda takytor.

##### Naturvärden och rekreation

Planområdet saknar naturvärden och möjlighet till rekreation. I anslutning till planområdet återfinns Observatoriekullen med natur- och rekreativa värden.

## Geotekniska förhållanden

### Markförhållanden

JoI framtaget geotekniskt PM (Tyréns, 2022) anges att planområdet består av övre fyllnadslager med underliggande isälvssediment och lera. Uppskattat djup till fast berg är cirka 5-10 meter längs Norrtullsgatan respektive cirka 10-20 meter längs Odengatan.



Utdrag från Statens geologiska undersökning (SGU) och planområdets jordartskarta (vänster i bild) respektive jorddjupskarta (till höger i bild). Planområdet markerad med röd ring.

### Ras/skred

I framtaget geotekniskt PM (Tyréns, 2022) anges att såväl planområdet som angränsande fastigheter är huvudsakligen plana och bedöms därmed inte ha några risker kopplat till ras och skredarter samt ev. ledningar

### Markradon

Viss förekomst av markradon bedöms kunna finnas inom planområdet, detta då underliggande marklager delvis består av åsmaterial samt är belägen i närhet till Brunkebergsåsen.

## Hydrologiska förhållanden

### Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom naturligt avrinningsområde för Mälaren (Ulvsundasjön). Det tekniska avrinningsområdet är Strömmen, via Henriksdals reningsverk. Ytvattenförekomsten Strömmen, enligt VISS september 2022, har otillfredsställande ekologiskt status respektive ej god kemisk status.

Den otillfredsställande ekologiska statusen beror huvudsakligen på morfologiska förändringar kopplade till hamnverksamheten och fartygstrafiken. Det existerar även höjda halter miljögifter i

formen av icke-dioxinliknande PCB:er, koppar, och zink. Ej god kemisk status beror på överskridande ämneshalter av kvicksilver, perfluoroktansulfon (PFOS), kadmium, bly, antracen, tributyltenn (TBT) och polybromerade difenyletrar (PBDE). Av dessa är kvicksilver och PBDE allmänt överskridande i svenska vatten givet sina tendenser till atmosfärisk deposition. Detta lämnar antracen, bly, fluoranten, kadmium, TBT och PFOS som de huvudsakliga ämnen vilka överskrider recipientens jämförelsevärden.

### **Dagvatten**

I dagsläget består planområdet och det befintliga Läkarhuset huvudsakligen av hårdgjorda takytor utan fördröjningssystem. Ytavrinning från takytor till marknivå sker genom integrerade takrännor och viss fördröjningseffekt uppstår genom att vatten tillåts rinna inom allmän platsmark innan det når det kommunala ledningsnätet. I dagsläget uppnås inte stadens åtgärdsnivå om fördröjning inom egen fastighet.

### **Störningar och risker**

#### Förorenad mark

Planområdet och dess närområde har av Länsstyrelsen identifierats som potentiellt förorenat område (EBH). I anslutning till planområdet har det tidigare funnits både grafisk verksamhet och drivmedelsstation. Erfarenhetsmässigt har dessa typer av verksamheter använt sig av produkter som innehållit tungmetaller samt lösningsmedel av olika fraktioner och nedbrytbarhet. Klorerade lösningsmedel utgör sådan typ som har längre nedbrytbarhet och som kan innebära hälsorisker för människor både i gasform och genom kontaminering av grundvatten.

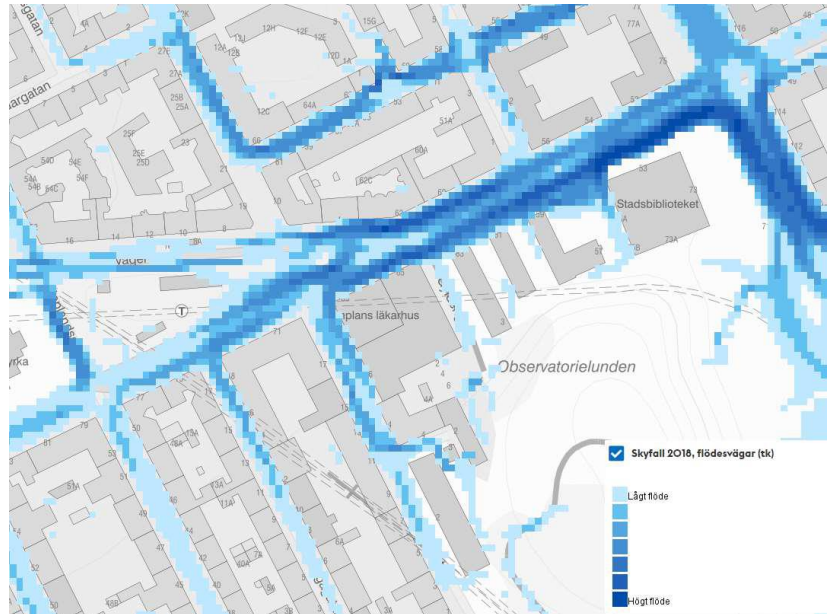
I framtaget miljöteknisk markundersökning (Tyréns Sverige AB 2023-10-05) framgår det att en provtagning av luft under betongplattan har utförts inom fastigheten Spelbomskan 9. Utförd porluftsundersökning indikerar att varken klorerade kolväten eller olja förekommer under betonggolvet i halter som kan innebära risk för hälsa, vare sig i nuvarande eller framtida utformning av byggnaden

#### Översvämningrisker

I framtagen dagvattenutredning av Envigo (daterad 202209-19 och uppdaterad 2023-12-18) framgår det att planområdet inte är belägen i en topografisk lågpunkt och enligt fastighetsägaren finns det inga kända problem med översvämningar inom Spelbomskan 9. Det är inga ytvattenförekomster i anslutning till

Spelbomskan 9 och vid ett 100 års regn befinner sig lågpunkten utanför planområdet.

Flödesvägar vid ett mättat dagvattennät följer huvudsakligen topografin. För det omedelbara närområdet innebär detta att flöden börjar vid Norrtullsgatan och går längs Odengatan mot Sveavägen (nordostlig riktning), se nedan figur.



*Flödesvägar vid en typnederbörd med 100 års återkomsttid med en nederbördsperiod på 6 timmar så som den presenteras av Stockholms stad.*

#### Vattenskyddsområde

Enligt framtagen dagvattenutredning (Envigo, 2022-12-06 reviderad 2023-12-18) finns det ingen skyddszon i anslutning till planområdet.

#### Luft

I framtagen luftkvalitetsutredning (SLB-analys, 2022) framgår att planområdet idag tydligt uppfyller erforderliga miljökvalitetsnormer (MKN) för kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) och partiklar (PM10) och dess specifika normvärden.

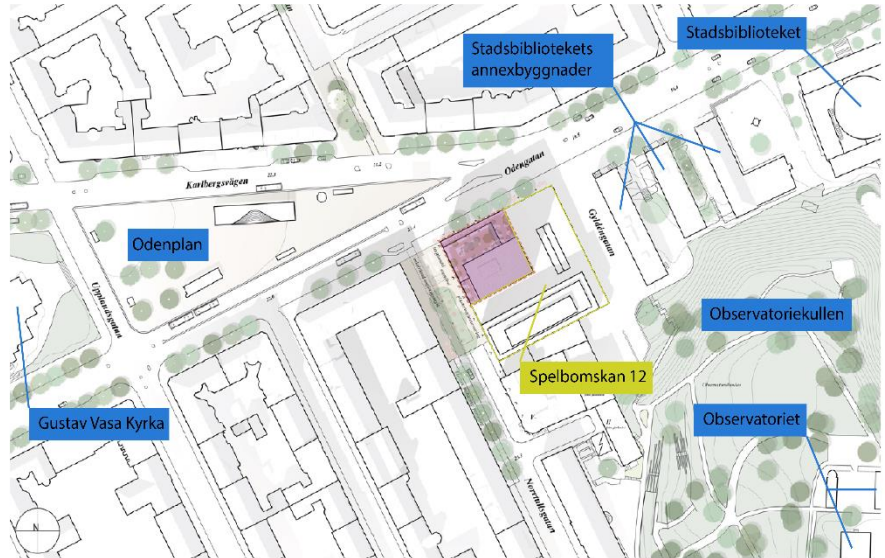
#### Buller, vibrationer

Planområdet är idag bullerutsatt utifrån närheten till angränsande gatunät men också utifrån stömljud från tunnelbanan under mark.



## Planförslag

Planförslaget innebär att en ny byggnad uppförs vid korsningen Odengatan/Norrtullsgatan, vid Odenplan i centrala Stockholm, som ersättning för dagens Läkarhus. Den nya byggnaden föreslås fortsatt utgöra ett landmärke vid Odenplan, en av stadens viktigaste kollektivtrafiknoder.



*Situationsplan över planområdet (röd markering), dess närområde med vissa karaktärsskapande platser och bebyggelse (blå markeringar). White och Koponen Stenvist, 2024*

Totalt rymmer den planerade byggnaden en bruttoarea (BTA) om cirka 10800 kvm ovan mark, respektive cirka 3800 kvm avseende de bibehållna källarplanen under mark.

Detaljplanen möjliggör att planerad byggnad kan innehålla kontor, handel samt hotellverksamhet.

## Ny bebyggelse

### Övergripande

Den arkitektoniska grundidén för planförslaget är att utgå från kvarterets ursprungliga komposition med olika höjdnivåer, samt ersätta den översta delen (högdelen) med en ny volym.



*Elevation genom Odengatan som redovisar planförslagets höjder och kulörtoner i relation till närliggande bebyggelse, exempelvis Stadsbiblioteket (t.v. om planförslaget i bild) samt Gustav Vasa kyrka (t.h. om planförslaget i bild). Visionsbild White och Koponen Stengvist, 2024.*

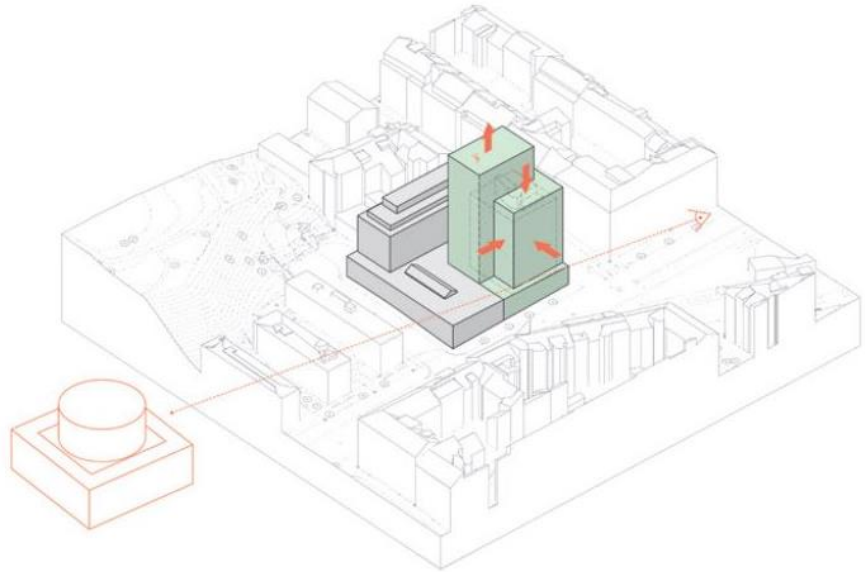


*Elevation genom Norrtullsgatan som redovisar planförslagets höjder och kulörtoner i relation till närliggande bebyggelse, exempelvis Observatoriet på Observatoriekullen (t.h. om planförslaget i bild). Visionsbild White och Koponen Stengvist, 2024.*

Plinten ansluter i höjd till angränsande fastighets sockelvåning och anknyter i material och kulör till denna.

För att skapa en upplevelse av slankhet och vertikalitet har högdelen delats upp i två, sinsemellan förskjutna, delvolymer med olika höjd. Den lägre delvolymen har en takfotshöjd som relaterar till befintligt läkarhus (+ 65). Den högre delvolymen har en högre takfotshöjd (cirka +80) än befintligt Läkarhus med tillhörande installationsvåning på tak (cirka +69).

Högdelen dras in från Odengatan för att öppna upp siktlinjen mot stadsbibliotekets rotunda sett från Odenplan. Syftet är att rotundan ska upplevas omgiven av luft och rymd från Odenplan. Den högre delvolymen har placerats in mot kvarterets mitt för att minimera skuggverkan för närliggande bebyggelse och allmän plats.



*Skiss över planförslaget och siktlinjen mellan Stadsbiblioteket och Odenplan, White och Koponen Stenqvist, 2024.*

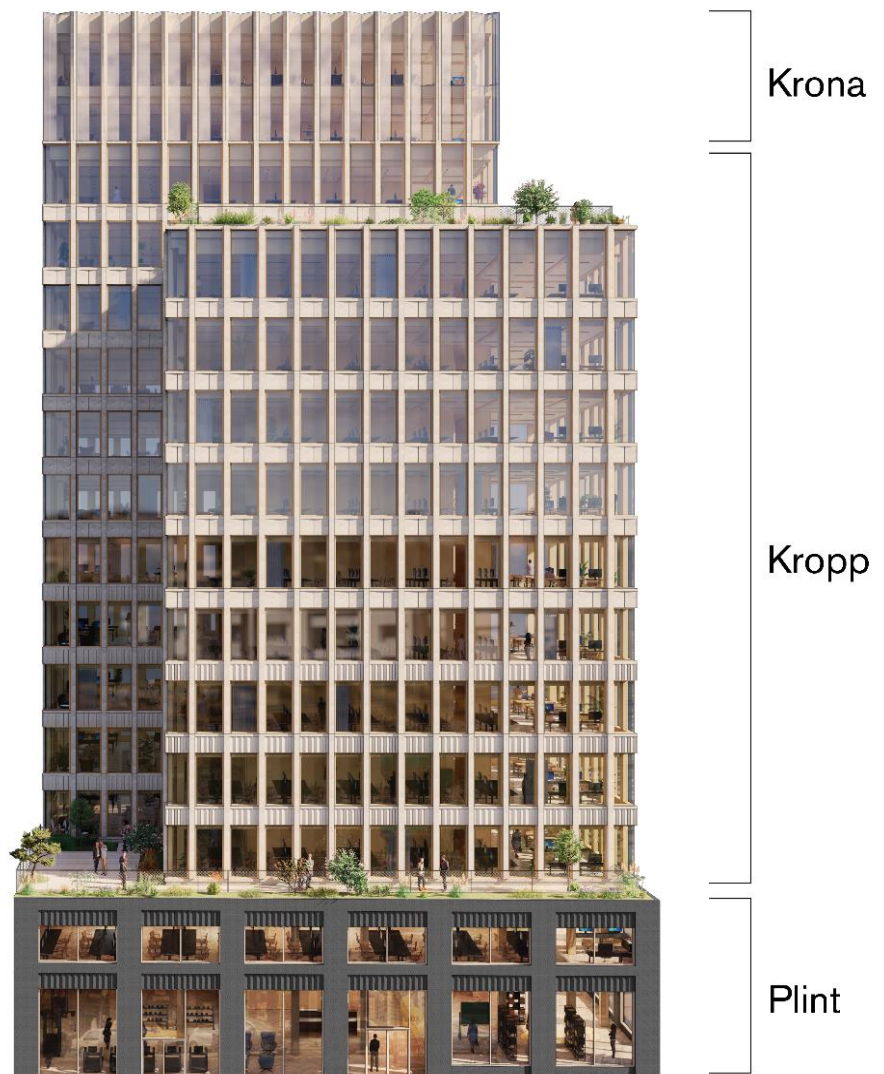
Planförslagets plint relaterar i volym och fasadgestaltning till den intilliggande plinten inom Spelbomskan 12, som också relaterar till Stadsbibliotekets lamellhus.

Bevarandet av källarplanen möjliggörs genom att det nya huset avses uppföras i en lätt konstruktion, exempelvis i trä. Att bevara källarplanen ger miljömässiga fördelar samt kan minska störningar och transporter under byggtiden. Den eventuella trästommen kan exponeras i fasad och bidra till fasaduttrycket.

## Gestaltning

Byggnadens volym är uppdelad i lågdel och de två sinsemellan förskjutna högdelen. Den bakre volymen är ca 11 m högre än dagens Läkarhus (räknat från befintlig installationsvåning på taket).

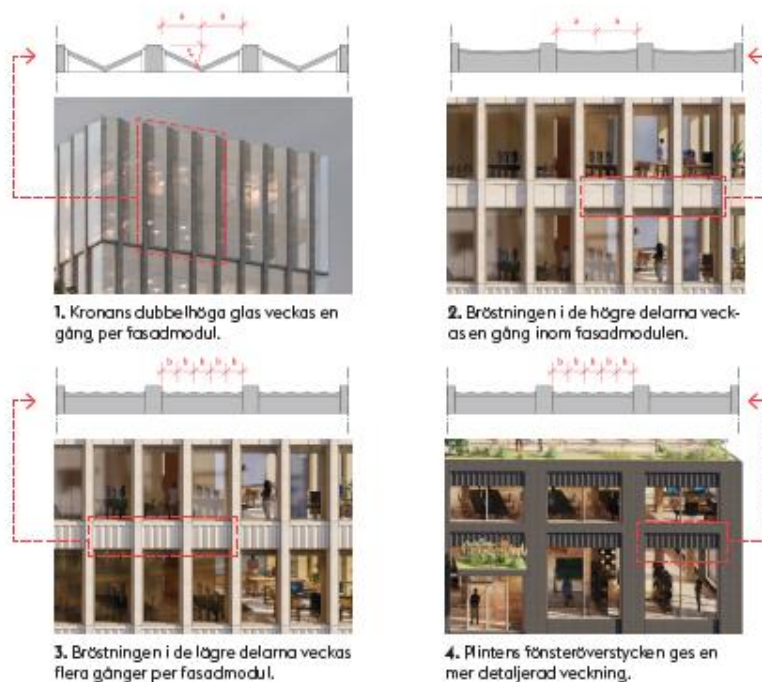
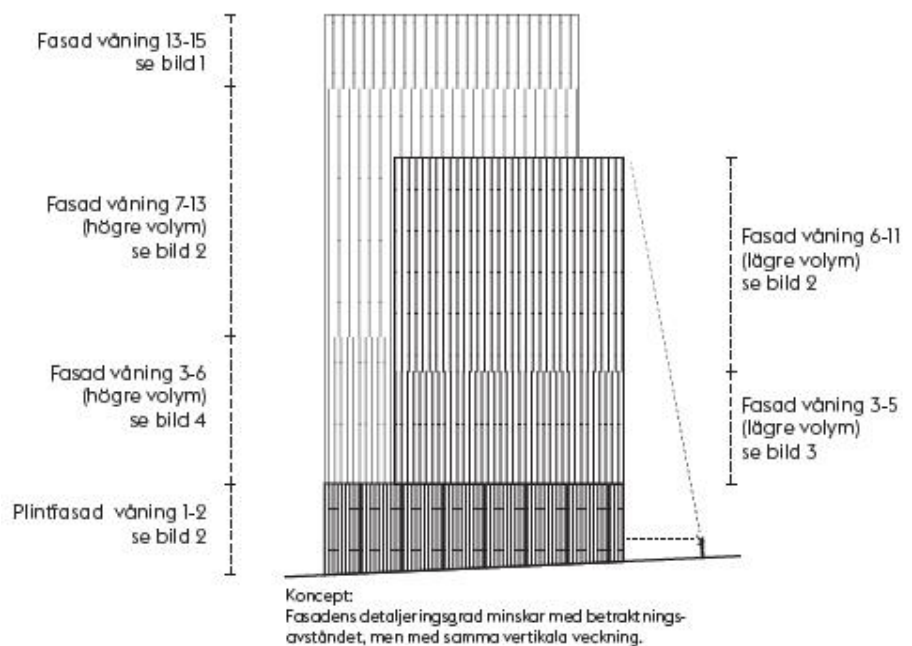
Utöver detta delas byggnaden upp i tre fasadtyper: De två nedersta våningarna, benämnd plint, har en takfot som anpassas till angränsade lågdel inom Spelbomskan 12. Högdelen innefattar två fasadtyper, kropp och krona.



*Vy från Odengatan, White och Koponen Stenqvist, 2024.*

## Fasadens koncept

Fasadtyperna skiljer sig från varandra i material och detaljeringsgrad. Detaljeringsgraden minskar med betraktningssavståndet, men den återkommande vertikala vecklingen återkommer i samtliga. De typer som är närmst betraktaren får en högre detaljering, medan det som är högre upp ges en större skala för att läsas bättre på håll. Det som är nära betraktaren får en hög detaljering, medan det som är länge bort ges en större skala för att läsas bättre på håll.



Fasad koncept, White och Koponen Stenqvist, 2024.

### Plinten

De två första våningarna från gatunivå, plinten, anpassar sig i höjd till den befintliga lågdelen i Spelbomskan 12. har ett fasaduttryck som anpassar sig till den befintliga fasaden i Spelbomskan 12 i takfotshöjd och i den enkla rätvinkliga fönstersättningen.

Den nya fasaden har stora glaspartier för möjligheten att visa en trästomme innanför och öka transparensen mellan funktionerna i huset och gatan utanför. Materialiteten i den nya plinten förhåller sig till den svarta graniten i den befintliga plinten genom att matcha den med en mörk sten.



*Exempel på lågdelen fasadgestaltning som bidrar till horisontalitet (yta 1, orange figur) och som med sin takfotshöjd och fasadmateriell harmoniserar med den intilliggande fastigheten Spelbomskan 12 (yta 2, blå figur). White och Koponen Stenqvist, 2024.*

Fasaden ska utföras i mineraliskt material med mörk kulör som harmonierar med befintligt fasad på fastigheten Spelbomskan 12 och regleras med utformningsbestämmelse (f1). Fönsterpartier ska vara klädda i trä och regleras med utformningsbestämmelse (f1). Veckningen från högdelen återkommer i indragna partier ovan fönstren. Minst en fjärdedel av taket ska bestå av vegetation.

### **Kroppen**

Den huvudsakliga fasadtypen för högdelen, kroppen, löper från våning 3 till våning 14, räknat från Odengatan. För att öka intrycket av vertikalitet och slankhet ska fasadens vertikala elementen i fasaden råda över de horisontala. De glasade hörnen ska också bidra till ett ökat intryck av slankhet. Rutmönstret som bildas samspelar med fasaden på angränsande kontorslamell inom Spelbomskan 12. Fasadmaterialet ska samspela med fasaden på Spelbomskan 12 och omgivande stenstadsbebyggelses varma palett.



*Visionsbild fasadutsnitt, White och Koponen Stenvqvist, 2024.*

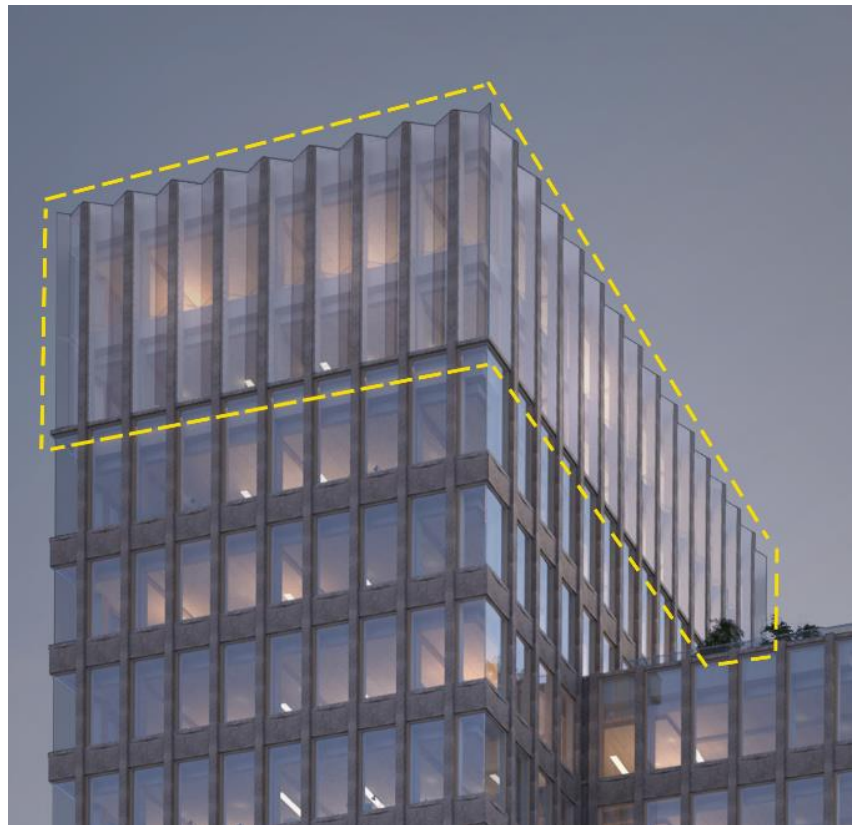
Täta delar i fasaden ska utgöras av ett mineraliskt material i varm ljus ton och regleras med utformningsbestämmelse (f2). Andelen tät fasad i förhållande till glasad fasad regleras med utformningsbestämmelse (f2). Glasade ytor ska eftersträva låg reflektans. De vertikala elementen i fasaden ska överordna de horisontala, vilket regleras med utformningsbestämmelse (f4).

Temat med veck i fasaden återkommer genom fasadens olika delar och i olika skalor. I de lägre våningarna på kroppen är reliefen mer finmaskig och på de högre sittande våningarna består reliefen endast av ett konkavt veck. Fönsterkarmar utförs i lackad plåt med en varm kulör. Veck i fasad på kroppen och fönsterkarmar regleras med utformningsbestämmelse (f2).

### Kronan

Med sitt exponerade läge ska särskild omsorg ges utformningen av byggnadens avslut mot himlen. De översta två våningarna, den så kallade kronan, är synlig i de långa vyerna i stadens siluett, och markerar Odenplan, en av Stockholms viktigaste offentliga platser.

Kronans fasadmateriäl består av en glasyta som eftersträvar låg reflektans. Glaspanelerna sträcker sig, i vad som upplevs som sömlöst, förbi det indragna bjälklaget samt veckas med en vinkel på minst 20 grader i förhållande till resten av fasaden, vilket regleras med utformningsbestämmelse (f3). Det indragna bjälklaget möjliggör dolda profiler och en till synes kontinuerlig glasyta.



*Exempel på den översta volymdelens särskiljande fasadgestaltning, i jämförelse med lägre beläget fasaduttryck, och som bidrar till förstärkt och upplevd vertikalitet (gul figur). White och Koponen Stenqvist, 2024.*

Glaset ska sträcka sig över takfoten för att ge byggnaden ett skirt och elegant avslut mot himlen och regleras med utformningsbestämmelse (f3). Syftet med den transparenta och lätta takfoten är att byggnaden ska smälta in i siluetten och utgöra ett elegant tillägg som markerar Odenplan i de långa vyerna.



## Gestaltungsprinciper

För mer utförlig redogörelse av gestaltungsprinciper, se framtaget arkitekturprogram (*Stadsbyggnadskontoret, 2024-02-08*).



## Gator och trafik

### Gatunät

I framtiden PM Trafik (Trivector, daterad 2023-12-12) har man kommit fram till att det inte kommer att finnas något behov av några förändringar av gatunätet kring byggnaden i samband med den nya detaljplanen. Planförslaget bedöms inte heller påverka trafikflödet kring byggnaden, eller bidra till kapacitetsbrister i det omkringliggande gatunätet. Detta då den nya verksamheterna bedöms generera ungefär lika många transporter som redan sker idag.

Trafikkontoret planerar en ombyggnad av Norrtullsgatan mellan Observatoriegatan och Odengatan med syfte att bredda gångytorna och skapa bättre förutsättningar för vistelse. I den kommande planeringen både av Norrtullsgatans ombyggnad, och rivning respektive uppförande av den nya byggnaden på Spelbomskan 9, behöver samordning mellan projekten ske kontinuerligt.

### Gång- och cykeltrafik

Detaljplanen omfattar ingen gång- och cykelväg och kommer inte påverka närliggande gång- och cykelvägar.

### Kollektivtrafik

Bebyggelsen inom planområdet kommer fortsatt kunna nyttja den mycket goda kollektivtrafiktillgången med flertalet busslinjer, tunnelbana samt pendeltåg vid Odenplan.

Planområdet är placerad ca 70 meter från riksintresse för kommunikationer järnväg. I närheten av fastigheten går järnväg Citybanan i tunnel. Ingen påverkan på tunnel eller dess säkerhetszon ska ske vid rivning eller byggnation inom planområdet. Innan detaljplanen antas ska fastighetsägaren ha en samordning med Region Stockholms gällande frågor som berör omhändertagande av risker, fastställande av kontroller och kravställning samt begränsningar. SL:s föreskrifter ska följas.

Då planområdet är någorlunda nära tunnelbanans anläggning behöver exploitören skicka in en anmälan för arbete i närheten av kollektivtrafikanläggningen till Region Stockholm innan planen vinner laga kraft. Ett genomförandeavtal behöver tecknas mellan exploitören och Region Stockholm i god tid innan planen går upp för antagande.

### Parkering

Enligt framtaget PM Trafik (Trivector, daterad 2023-12-12) så har Stockholms stad ingen parkeringsnorm för kontor i dagsläget. Med tanke på det goda läget i anslutning till en av Stockholms största kollektivtrafikknutpunkter bedöms det vara möjligt att resa till Spelbomskan 9 med kollektivtrafik från större delen av Stockholmsregionen.

De gånger då behov uppstår finns det möjlighet för dom anställda att parkera inom Odenplansgaraget, där möjlighet till korttidsparkering mot avgift finns. Förutom Odenplansgaraget finns också ett flertal andra större parkeringsanläggningar med besöksparkering i närheten av byggnaden som drivs av Stockholm Parkering, Apcoa och Parkman. Totalt finns i dessa större anläggningar strax under 500 besöksparkeringsplatser.

Gällande parkeringsplatser för cyklar så är cykelparkeringsnormen för handel mellan 20–30 parkeringsplatser per 1000 kvm BTA. 1/3 av plan 1 har antagits utgöra handel, café och restaurang, dvs cirka 330 kvm, vilket motsvarar 7–10 parkeringsplatser vilket idag finns, och förutsätts kunna in-rymmas även i framtiden, på gatumark i anslutning till entréer.

Utrymme för cykelparkering för anställda ska inrymmas inom Spelbomskan 9. Cykelparkeringsnormen för kontor är 10–20 platser per 1000 kvm BTA, vilket för den totala ytan på plan 1–14 i byggnaden (9811 kvm) motsvarar cirka 100–200 cykelparkeringsplatser. En parkeringslösning med 170 cykelplatser på plan -3 i byggnaden finns redovisad i figur 2-3 på sid 8 i framtaget PM Trafik (Trivector, daterad 2024-01-22).

### Tillgänglighet

På plan -4 finns en koppling mellan garageplanen i Spelbomskan 12 och Spelbomskan 9, samt utrymme för parkering. Vid behov kan tre fullstora platser anpassade för personer med nedsatt rörelseförmåga anordnas på denna plan. Om behovet visar sig vara större än så kan tre ytterligare platser med lägre kvalitet tillskapas. Avseende besökare med nedsatt rörelseförmåga bedöms angöring kunna ske inom 25 meter från entréer, antingen från Odengatans lastplats eller från Norrtullsgatan.

Enligt den Trafikkontorets förslag på ny utformning på Norrtullsgatans kommer de i dagsläget existerande parkeringsplatserna för personer med nedsatt rörelseförmåga att hamna på

längre avstånd än 25 meter från entréer till butiker inom planområdet. Därmed behöver frågan diskuteras vidare med Trafikkontoret i det fortsatta arbetet med projektet.

### **Teknisk försörjning**

#### **EI/Tele**

Planområdet avses att ansluta till det allmänna fjärrvärmenätet. Då tillgänglig effekt i befintligt elnät är begränsad har Skandia presenterat planens effektbehov för byggkraft efter att planen varit på samråd. Enligt mottagen information från Skandia är parterna överens om att tillgänglig kapacitet i området kommer att räcka för verksamheten och några vidare åtgärder kommer inte behöva vidtas i framtiden.

#### **Energiförsörjning**

Planområdet avses att ansluta till det allmänna fjärrvärmenätet.

#### **Avfallshantering**

I framtagen PM Trafik (Trivector, daterad 2024-01-22) har man gjort en beräkning av dimensionering av avfallsutrymme för den nya byggnadens verksamheter, exklusive bottenvåningar och källarvåningar (butiksytor). Eftersom garageplanen behålls oförändrade av hållbarhetsskäl innebär detta att specialfordon behöver användas även fortsättningsvis.

För att hålla nere på antalet fordon som behöver använda lastplatsen på Odengatan föreslås avfallshantering för kontoren även fortsättningsvis ske via befintlig anslutning på garageplan med in- och utkörning via Spelbomskan 12 och Gyldengatan.

Platsbesök och tester med körspår har genomförts för att säkerställa att både parkering för personer med ned-satt rörelseförmåga och utrymme för avfallshantering ryms på plan-4.

En eventuell restaurang i byggnadens bottenvåning behöver ha en fettavskiljare. Det finns utrymme på plan -1 i byggnaden för att inrymma detta. Storlek på fettavskiljaren stäms av efter behov, liksom mer exakt placering. I framtagen utredning har en fettavskiljare, på 2000 liter, ritats in på plan -1 längs fasaden mot Norrtullsgatan. Om det vid projekteringen av Norrtullsgatan visar sig att det är lämpligare att tömma fettavskiljaren från Odengatan går det bra att justera läget efter detta.

### Räddningstjänst

I framtaget brandtekniskt utlåtande (Brandkonsulten 2022) anges att erforderliga uppställningsplatser för räddningstjänsten, med avstånd om högst 50 meter från planområdet, kan uppfyllas.

Vidare anges att planförslaget utgår från en utrymningsstrategi utan räddningstjänstens direkta medverkan. Istället avses planförslaget utformas med dimensionerande trapphustyper (Tr1 och Tr2) i berörda delar inom planområdet. Tr1-trapphuset kommer behöva betjäna höghusdelen.

Detaljerad utformning och placering av utrymningsvägar skall planeras inför projekteringsskede i samsyn med Stockholms Brandförsvaret och följa dom krav som ställs i Boverkets byggregler.

## Konsekvenser

### Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken.

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Risksituationen avseende markföroreningar har utretts och resultatet från utredningen har visat att det inte finns någon risk för större negativ påverkan i samband med detaljplanens genomförande.

### Kulturhistoriskt värdefull miljö

Utifrån framtagna antikvarisk konsekvensanalys (Reichmann antikvarier, 2022 Rev. 2024) innebär planförslaget påverkan på riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. Ett av uttrycken som bedöms medföra liten till måttliga konsekvenser berör *det sena 1800-talets stadsbyggande*. Planförslagets begränsade konsekvens kopplat till uttrycket baseras bland annat på att planrådets närområde endast utgör en begränsad del av stenstaden och att planrådets bebyggningen redan idag tydligt avviker i skala, gestaltning och utgör ett landmärke i staden.

Uttryck som bedöms medföra måttliga till stora konsekvenser berör såväl värdekärnan *Stockholms gamla högskoleområde omkring Observatorielunden*, med sitt historiska innehåll av bland annat vetenskaplig bebyggelse, som uttrycket *anpassning till naturen, vyerna från viktiga utsiktspunkter och blickfång*. Planförslagets konsekvenser kopplade till uttrycken beror bland annat på att planförslaget i viss utsträckning ökar den avvikande skalan samt fasadgestaltningen med ökad andel glasade fasadytor, i relation till stenstadens bebyggelse.

Uttryck som bedöms medföra mycket stora till stora konsekvenser berör *stadssiluetten med den begränsade hushöjden där i stort sett bara kyrktornen och offentliga byggnader tillåtit höja sig över mängden*. Planförslagets konsekvenser kopplade till uttrycket beror bland annat på att planförslaget innebär en förändring av stadsbilden. Planförslagets konsekvenser kan ses i relation till befintligt Läkarhus, som också visserligen avviker i skala, men som samtidigt underordnar sig de flesta av stadens landmärken.

*Vypunkter sett till stadsbilden och stadens siluett*, sett från Vypunkten vid Fåfången på östra Södermalm ger förslaget mycket stor till stor konsekvens genom att det konkurrerar med befintliga landmärken, såsom Hötorgsskraporna, Kungstornen och NK-klockan.



Vy från Fåfången på Södermalm. Planförslaget och dess påverkan på stadsbilden (röd pil). White White och Koponen Stenqvist, 2024

Sett från vypunkten vid Monteliusvägen på mellersta Södermalm ger planförslaget mycket stor till stor konsekvens genom att det konkurrerar med befintliga landmärken, såsom att planförslaget höjer sig över Nordic Light Hotel respektive inordnar sig gentemot Stockholm Waterfront och Orgelpipan. Tillsammans med dessa samtida landmärken riskerar planförslaget att ge kumulativa effekter på äldre landmärken såsom Stadshuset



Vy från Monteliusvägen på Södermalm. Planförslaget och dess påverkan på stadsbilden (röd pil). White och Koponen Stenqvist, 2024

respektive Klara kyrka.

Sett från vypunkten vid Skinnarviksberget på västra Södermalm ger planförslaget stor till mycket stor konsekvens genom att det tydligt framträder i stadssiluetten mellan Norra tornen och Stadshuset. Planförslaget anknyter i höjd med exempelvis Bonnierhuset och Wennergren Center.



Vy från Skinnarviksberget på Södermalm. Planförslaget och dess påverkan på stadsbilden (röd pil). White *White och Koponen Stenqvist*, 2024

I den antikvariska konsekvensanalysen görs bedömningen att planförslaget sammantaget innebär en försvagning av riksintressets värden.

Sammantaget gör Stadsbyggnadskontoret bedömningen att den nya bebyggelsen bidrar med att stödja Odenplan som en viktig och växande kollektivtrafiknod och som centrum i en levande stadsdel. I byggnadsordningen framhålls att höga hus kan berika stadsbilden som landmärken, till exempel vid kollektivtrafiknoder, stadsdelscentrum eller andra betydelsefulla platser.

Den nya bebyggelsen uppförs som ersättning av ett redan etablerat landmärke, och fortsätter att markera Odenplan, en av stadens viktigaste offentliga platser, sett ur de olika betraktelseskalorna. Med sin placering vid Brunkebergsåsen förstärker planförslaget stadslandskapets formationer och åsens sträckning genom staden.

Efter samrådsskedet har föreslagen utformning reglerats i planbestämmelserna för att minska påverkan på stadsbilden och stadens siluett. Det lågt reflekterande vinklade glasmaterialet på översta våningarna kommer att smälta väl in i stadens siluett. Den historiska berättelsen kommer därigenom bevaras, och Odenplan kommer även i framtiden förbli markerad i stadens siluett.

## Vypunkter i det nära stadsrummet

Sett från vypunkt 1 har högdelen dragits tillbaka från Odengatan jämfört med placeringen av dagens Läkarhus. Detta för att ge mer luft och rymd åt stadsbiblioteket i vyn från Odenplan.

Uppdelningen i två delvolymer gör att högdelen ger ett slankare intryck.



*Volymstudie, planförslaget sett från Odenplan/Gustav Vasa kyrka (vypunkt 1).  
White och Koponen Stenqvist, 2024*

Sett från vypunkt 3 är kontrasten i takfotshöjd mellan stenstadsbebyggelsen och den föreslagna byggnadsvolymen mot Odengatan i stort sett oförändrad. Därtill tillkommer en högre volym i bakkant.



*Volymstudie, planförslaget sett från väster/Odengatan (vypunkt 3). White och  
Koponen Stenqvist, 2024*



Högdelen's indragna placering jämfört med dagens Läkarhus ökar synligheten och kontakten med stadsbiblioteket och dess annexbyggnader.

Sett från vypunkt 4 gör högdelen's ändrade läge att den bakomliggande kontorslamellen i viss mån skymms. Norrtullsgatan ansluter till Drottninggatan och utgör ett viktigt gångstråk, samtidigt som Odenplan utgör en av stadens viktigaste offentliga platser.



*Volymstudie, planförslaget sett från norr/Norrtullsgatan (vypunkt 4). White och Koponen Stenqvist, 2024*

Sett från vypunkt 5 förstärker planförslaget upplevelsen av Odengatans stigning västerut. Uppdelningen av högdelen i två delvolymers förstärker upplevelsen av vertikalitet. Lågdelen är anpassad till intilliggande lågdel på Spelbomsplan 12, samt stadsbiblioteket med annexbyggnader.



*Volymstudie, planförslaget sett från nordöst/Odengatan (vypunkt 5). White och Koponen Stenqvist, 2024*

Sett från vypunkt 8 höjer sig planförslaget ovan Observatoriekullens siluett. Det är främst förslagets översta våningar, i gestaltningsprinciperna benämnd *krona*, som framträder.



*Volymstudie, planförslaget (inom röd ring) sett från öster/Asplundspark (vypunkt 8). White och Koponen Stenqvist, 2024*

Sett från vypunkt 9 är byggnaden vid avlövad årstid väl synlig i vyn och höjer sig över omgivande stenstadsbebyggelse. Det är de översta våningarna, i gestaltningsprinciperna benämnd *krona*, som främst framträder.



*Volymstudie, planförslaget (inom röd ring) sett från sydöst/Observatoriekullen (vypunkt 9). White och Koponen Stenqvist, 2024*

### Naturmiljö

Inga naturmiljöer finns inom planområdet. Planförslaget bedöms inte heller medföra några negativa konsekvenser för närbelägen naturmiljö inom Observatoriekullen. Planerade gröna miljöer, som del av planförslagets dagvattenhantering, bedöms å andra sidan kunna främja pollinering och annan ekologisk mångfald.

### Miljö kvalitetsnormer för vatten

Fastigheten ingår i SMHI:s delavrinningsområde 7140 som är en del av Mälarens avrinningsområde. Naturlig avrinning sker emot Mälaren-Ulvsundasjön medan det tekniska avrinningsområdet är ytvattenförekomsten ”Strömmen”.

### Störningar och risker

#### Dagvatten

Det finns möjlighet flera olika alternativ till hur dagvatten ska hanteras inom fastigheten spelbomskan 12. Som exempel kan uppsamling i en dagvattencistern, semipermeabla beläggningar eller, som ett sista val, direkt koppling till det kommunala VA-systemet nämnas. Enligt framtagen dagvatten utredning (Envigo, 2022-09-19 rev. 2024-09-24 är det möjligt att fördröja dagvattnet i tillräcklig mängd på fastigheten genom att ersätta delar av den hårdgjorda ytan med semipermeabla beläggningar på byggnadens tak och takterrasser. Dessa ytor kommer att bestå av sedumtak och takterrasser med planteringslådor och gröna växter. Dagvattenutredningen sedumtakens uppbyggnad och dimensioner exemplifieras nedan.

1. 30 mm sedummatta
2. 27 mm vattenhållande dräneringssystem
3. 40 mm stenullskiva för magasinering av dagvatten
4. 12,5 mm dräneringssystem som leder dagvatten från taken



Exempel på uppbyggnad av sedumtak med stenullskiva.

Planteringslådor kommer fördröja och rena, medan sedumtak magasinerar och fördröjer dagvattnet. Stockholms stads krav på åtgärdsnivå (20 mm) uppnås genom att en yta som täcker minst 40 % av den totala takytan består av ett sedumtak med magasinierande kapacitet om 48 l/m<sup>2</sup>. Erforderlig fördröjningsvolym för ett 20 mm nederbördsmoment uppgår till 18,90 m<sup>3</sup> för planerad markanvändning. Dagvattenhanteringen regleras på plankartan genom en planbestämmelse som säkerställer att 40 % av den totala takytan består av ett sedumtak.

Föroreningsmängden från Spelbomskan 9 kommer minska på årsbasis på grund av ökad fördröjning och de växtförsedda planteringslådornas reningsgrad. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för Strömmen eftersom förorenande ämnen som lämnar planområdet minskar, jämfört med dagens situation. Dagvatten från planområdet fördröjs och renas inom fastigheten innan avledning sker till den kombinerade avloppsledningen vid Odengatan. Vatten från avloppsledningen renas vid Henriksdals reningsverk för att sedan släppas ut i Strömmen. Enligt Stockholm Vatten och Avfall finns det inga planer på att separera ledningar inom detaljplaneområdet. Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter. Gröna tak kan innebära en ökad användning av gödsel, vilket kan bidra till övergödning hos recipienten. Tekniska lösningar bör därför väljas så att användningen av gödsel minimeras eller utesluts.

### **Översvämningsrisker**

Höga flöden passerar Spelbomskan 9 (längs Odengatan). För att säkerställa att eventuellt skyfallsvatten även fortsatt inte tillåts rinna in i byggnaden, kommer erforderliga nivåer på entréplanet färdiga golvnivå att säkerställas vid uppförandet.

Tillgängligheten till den höga färdiga golvnivån i relation till gatans nivå kan hanteras till exempel genom en ramp som placeras vid entrén i byggnaden.

Några instängda områden har inte identifierats på fastigheten och enligt förvaltaren finns det inga kända problem med översvämningsrisker inom Spelbomskan 9 idag. Den planerade exploateringen väntas inte medföra några negativa förändringar för befintliga flödesvägar och närliggande bebyggelse.

### **Buller**

I framtagen bullerutredning (Efterklang, 2022) anges att planerade verksamheter inom föreskriven markanvändning saknar bullerriktvärden utomhus vid fasadliv. Istället är det Boverkets byggregler (BBR) med krav på bullernivåer inomhus för kontor som ska kunna uppfyllas.

Bullernivåkraven inomhus är högst 30 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 50 dBA maximal ljudnivå.

### **Trafikbuller och lågfrekvent buller**

Trafikbullerberäkningen har utgått ifrån bedömda trafikmängder vid 2040, i sin tur baserade på stadens trafikflödeskarta från 2014. Såväl utredningen som staden själva bedömer beräkningen som rimlig, sett till att trafikmängden i innerstaden varit förhållandevis oförändrad de senaste 10-15 åren. Likaså framgår det av framtaget trafik-PM att planförslaget i sig inte bedöms alstra nämnvärt mer trafikflöden än dagens situation.

Utöver detta har utredningen likväl bedömt trafikflöden utifrån en årlig uppräknings enligt Trafikverkets basprognos för Stockholms län. Utifrån en sådan årlig uppräknings bedöms den ekvivalenta bullernivån öka med cirka 1 dB, medan maximal bullernivå är oförändrad.

Framtida fordonsmängder längs Odengatan, invid planområdet, bedöms bli cirka 15 000 årsdygnstrafik (ÅDT). Längs berörda tvärgator, såsom Nortullsgatan, bedöms fordonmängden bli i spannet mellan 500-2400 ÅDT.

Bullernivåerna vid fasadliv längs den mest bullerutsatta fasaden mot Odengatan bedöms vara 63 dBA ekvivalent ljudnivå respektive maximal ljudnivå om 75 dBA. Beräknade bullernivåer vid fasadliv medför krav på bullerdämpning i fasad, om minst 35 dBA (Rw+Ctr) alternativt motsvarande ljudklass B. Sådan bullerdämpning bedöms möjlig att utföra och hanteras vidare i kommande projekteringsskeden.

### **Verksamhetsbuller**

Utredningen har vidare översiktligt beräknat planförslagets förväntade alstrade verksamhetsljud, genererat från ventilationsaggregat, och dess påverkan på närliggande bostäder.

Beräkningen visar att närliggande bostäder inte utsätts för verksamhetsbuller med överskridna riktvärden. Beräknat utifrån tillkommande ventilationsaggregat om totalt 80 dBA ljudeffektsnivå, motsvarande den effekt som finns idag inom planområdet, bedöms närliggande bostäder utsättas för ljudnivåer som understiger 40 dBA ekvivalent ljudnivå.

### **Stomljud och vibrationer**

Bedömningen är att erforderliga ljudnivåer erhålls i de lägre källarplanen. Utredningen rekommenderar att en fysisk stomljuds-mätning utförs i befintlig byggnad i senare projekteringsskede, för att verifiera beräkningsresultaten som stöd för både byggherren, staden samt trafikförvaltningen.

### **Ljuförhållanden och lokalklimat**

#### **Solstudie**

I framtagna solstudie (White, 2022) framgår att planförslaget under vår och höst, under tidsperioden morgon- tidig eftermiddag, ger viss utökad skuggverkan på Odenplan samt på enskilda byggnadsfasader längs Odengatan.

Under sommarperioden sker viss utökad skuggning på Odenplan samt på del av Stadsbibliotekets annex respektive takytor tillhörande Spelbomskan 12.

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att planförslaget medför viss skuggning inom allmän plats respektive kvartersmark, men bedömer att skuggningen inte ger upphov till betydande olägenhet i plan- och bygglagens mening och rättstolkning.

## Vindstudie

I framtagen vindstudie (White, 2022) framgår att planförslaget inte ger upphov till oacceptabla lokalklimat invid planområdet. Vindsimuleringen påvisar att andelen ytor närmast planområdet,



Planförslagets skuggpåverkan under sommar, kl.09 (bild t.v.) respektive kl.12 (bild t.h.). White, 2022.



Planförslagets skuggpåverkan under sommar, kl.15 (bild t.v.) respektive kl.18 (bild t.h.). White, 2022.



Planförslagets skuggpåverkan under vår och höst, kl.09 (bild t.v.) respektive kl.12 (bild t.h.). White, 2022.



Planförslagets skuggpåverkan under vår och höst, kl.15 (bild t.v.) respektive kl.18 (bild t.h.). White, 2022.

lämpliga för sittande under längre tid, är oförändrade jämfört med dagens situation.

Andelen ytor som är lämpliga för sittande i kortare stunder bedöms kvarstå närmast planområdet längs Norrtullsgatan. Andelen ytor som bedöms lämpliga för stående och således innebär en negativ inverkan ökar inom delar av angränsande gatumark längs Norrtullsgatan, Odengatan respektive Gylldéngatan.

Inga utredda ytor bedöms medföra sådana vindhastigheter som bedöms medföra oacceptabla konsekvenser. Vindstudien bedöms ge en viss förstärkt bild av effekterna eftersom studien inte har inkluderat befintliga träd och annan vegetation inom utbredningsområdet.



Redovisning av uppmätta kategorier av vindkomfort. Utdrag från PM vindstudie (White, 2022).

### **Barnkonsekvenser**

Planförslaget bedöms medföra vissa positiva konsekvenser för barn och vuxna generellt. Genom en utveckling av platsen, med fler verksamheter och mer stadsliv under fler timmar på dygnet, bidrar detta till en tryggare publik plats.



**Tidplan**

Samråd: 21 februari – 4 april 2023

Granskning: 8 maj 2024- 4 juni 2024

Godkännande i SBN: 07 november

**Genomförande****Organisatoriska frågor****Ansvarsfördelning**

Byggaktören svarar för uppförande, drift och skötsel av bebyggelse samt övriga erforderliga anläggningar på kvartersmark och inom planområdet, liksom eventuella återställnings- och anslutningsarbeten på allmän platsmark. Trafikkontoret ansvarar för besiktning av och godkännande av återställande - och anslutningsarbeten i allmän platsmark/gatumark.

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan.

**Huvudmannaskap**

Planområdet innehåller en mindre andel allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

**Avtal**

Planavtal har upprättats mellan stadsbyggnadskontoret och byggaktören (Skandia Fastigheter AB) för att reglera kostnaderna för detaljplanens framtagande.

**Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan, Pl 5784, i berörda delar upphör att gälla inom planområdet.

**Fastighetsrättsliga frågor**

Fastigheter, marksamfälligheter och ägoförhållanden

Planområdet berör fastigheten Spelbomskan 9 och lagfaren ägare är Skandia Fastigheter AB. Planområdet berör även del av Vasastaden 2:99 som ägs av Stockholm stad.

**Användning av mark**

Planområdet planläggs som kvartersmark som möjliggör markanvändning såsom handel, kontor, hotell. En mindre del av planområdet planläggs som allmän plats, gata.

### **Fastighetsbildning**

Planförslaget medför inte behov av fastighetsbildning.

### **Servitut**

Det finns ett befintligt inskrivet avtalsservitut från år 1957 (akt 57/1119.1) till förmån för Spelbomskan 9, belastande Spelbomskan 12, avseende infartsväg mm. Genomförande av planen förutsätter att rättigheten till infartsväg kvarstår. Avtalsservitutet ger Spelbomskan 9 rättighet till underjordisk åtkomst till den egna fastigheten via garageanläggning inom Spelbomskan 12

### **Ekonomiska frågor**

Byggaktören bekostar framtagande av detaljplan enligt planavtal. Byggaktören står för kostnaderna för genomförandet av exploateringen inom kvartersmark samt för återställande- och anslutningsarbeten som måste göras inom allmän plats och som är en följd av byggaktörens bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark.

### **Vatten och avlopp**

Anslutningsavgifter för VA, el, tele, fjärrvärme m.m. debiteras enligt vid var tid gällande taxa hos respektive leverantör.

### **Gatukostnader**

Planförslaget bedöms inte ge upphov till gatukostnader på allmän plats.

### **Tekniska frågor**

#### **Vatten och avlopp**

Byggnaden inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet.

#### **El/Tele**

Ledningar för el och tele finns redan framdragna till planområdet.

#### **Fjärrvärme**

Det finns möjlighet att ansluta den nya byggnaden till fjärrvärmenätet.

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden går ut 5 år efter planen fått laga kraft.