

**Handläggare**  
Leila Massih  
Telefon: 08-50809306

**Till**  
Norrmalms stadsdelsnämnd  
2022-03-16

## Detaljplan på samråd - Spelbomskan 9 m.fl.

Svar på remiss från stadsbyggnadskontoret

### Förvaltningens förslag till beslut

Remissen besvaras med förvaltningens tjänsteutlåtande.

### Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till detaljplan för fastigheten Spelbomskan 9 med flera, som ligger vid Odenplan och utgörs av det så kallade Läkarhuset. Planens syfte är att möjliggöra att fastigheten Spelbomskan 9 kan utvecklas med kontor, service, handel samt med möjlighet till hotell. Då nuvarande byggnad är i byggnadstekniskt dåligt skick önskar fastighetsägaren utveckla sin fastighet genom att ersätta befintlig byggnad med en ny. Planförslaget medför en större byggrätt med en högre byggnadshöjd och nockhöjd än nuvarande byggnad på platsen.

Enligt förvaltningen är det angeläget att frågor om planförslagets konsekvenser avseende kulturmiljö, stadsbild, skugg- och vindpåverkan studeras vidare i fortsatt planarbete. Förvaltningen anser att det är positivt om detaljplaneförslaget kan tillföra gröna miljöer för dagvattenhantering samt ökad biologisk mångfald.

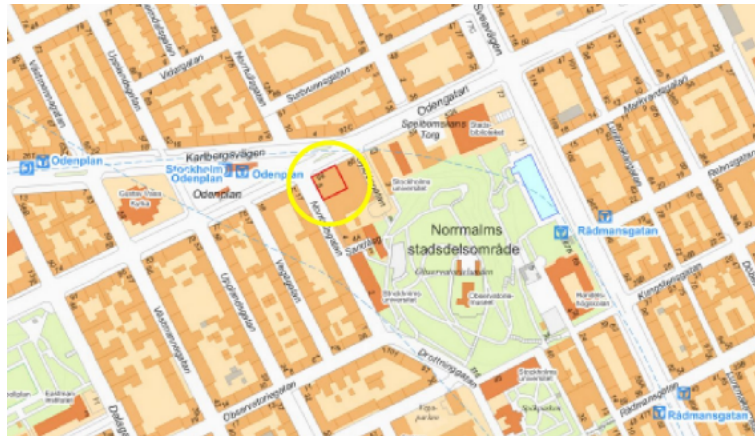
Förvaltningen noterar att stadsbyggnadskontoret frångått den ursprungliga inriktningen som presenterades i samband med att detaljplanarbetet startade, då även Spelbomskan 12 och Gyldéngatan ingick i planområdet samt att även nya bostäder möjliggjordes. Enligt förvaltningen hade det varit en fördel om planarbetet även omfattade Gyldéngatan, som har behov av att utvecklas för att bli tryggare och trevligare. Förvaltningen hade också gärna sett att planförslaget innefattade bostäder för att möta översiktsplanens mål om att berika innerstadens centrala delar med fler nya bostäder. Förvaltningen önskar även att detaljplanens bestämmelser skulle medge etablering av vårdinrättningar, eftersom ett samlat vårdutbud är en tillgång för stadsdelsområdets invånare.

## Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag till detaljplan för fastigheten Spelbomskan 9 med flera, som ligger vid Odenplan och utgörs av det så kallade Läkarhuset. Bland andra Norrmalms stadsdelsnämnd har fått detaljplaneförslaget på remiss. Remisstiden pågår från 21 februari till den 4 april 2023.

## Ärendet

Planens syfte är att möjliggöra att fastigheten Spelbomskan 9 kan utvecklas med kontor, service, handel samt med möjlighet till hotell. Planförslaget medför en större byggrätt med en högre byggnadshöjd och nockhöjd än nuvarande byggnad på platsen. Då nuvarande byggnad är i byggnadstekniskt dåligt skick önskar fastighetsägaren utveckla sin fastighet genom att ersätta befintlig byggnad med en ny.



*Planområdet markerat med röd ram.*

## Befintliga förhållanden

Planområdet utgörs av fastigheten Spelbomskan 9 (Läkarhuset) och är placerat i hörnet Odengatan och Norrtullsgatan vid spetsen på Odenplans triangulära torg. Planområdet ligger mitt emellan Gustaf Vasa kyrka och med närhet till Stadsbiblioteket och Observatorielunden. Fastigheten Spelbomskan 9 ägs av Skandia Fastigheter AB. En mindre del av planområdet, del av Vasastaden 2:99, utgörs fortsatt av allmän plats (gatumark).

Spelbomskan 9 består av en solitär högdela om 11 våningar, vilandes på en sockel i 2-3 våningar. Angränsande fastighet Spelbomskan 12 består av en bakomliggande kontorslamell i fem våningar, samt en sockel i 2-3 våningar. Byggnaden inom Spelbomskan 9 är väl synlig från flera håll och utgör ett landmärke vid Odenplan.



*Befintlig situation. Läkarhuset sett från Odenplan.*

### **Läkarhusets byggnadstekniska status**

I framtaget byggnadstekniskt utlåtande 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 klent 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 riva byggnaden.

### **Föreslagen plan**

Planförslaget innebär att en ny byggnad uppförs inom fastigheten Spelbomskan 9, som ersättning för dagens Läkarhus. Den nya byggnaden föreslås fortsatt utgöra ett landmärke vid Odenplan, en av stadens viktigaste infrastrukturnoder. Planförslaget innehåller cirka 400 kontorsarbetsplatser, service, handel samt möjligheten till hotellverksamhet. Planförslagets intention är att stärka Odenplan som en levande stadsdel och växande infrastrukturnod. Förslaget är även tänkt att bidra till att stärka Odenplans roll som en av stadens viktigaste offentliga platser. Byggnaden med sitt framträdande läge fortsätter att markera Odenplan, sett utifrån olika betraktelseskalor.



*Föreslagen byggnad, sett från Odenplan.*

Den planerade byggnaden medför, i relation till dagens Läkarhus och omkringliggande bebyggelse, en högre byggnad om totalt 15 våningar ovan mark. Utöver detta avses fem befintliga källarplaner under mark huvudsakligen bevaras. Bevarandet av källarplanerna möjliggörs genom att det nya huset avses uppföras i en lätt konstruktion, exempelvis i trä. Att bevara källarplanerna ger miljömässiga fördelar samt kan minska störningar och transporter under byggtiden. Den eventuella trästommen avses exponeras i fasad och bidra till fasaduttrycket. Möjligheten till trästomme är positivt, sett utifrån klimathänseende och minskade koldioxidutsläpp. En trästomme kan även bidra till minskat buller och störningar under genomförandet.

Högdelen uppdelning i två volymer med varierande höjder bidrar till att ge ett slankare uttryck. Den lägre volymen relaterar i höjd till det befintliga läkarhusets takfotshöjd. Den högre volymen är cirka 11 meter högre än dagens Läkarhus räknat från befintlig installationsvåning på taket.

Entréväningen föreslås ha en publik karaktär och öppna upp sig både mot Odengatan och mot Norrtullsgatan. I det översta källarplan (våningsplan -1) kan ytterliga publika verksamheter inrymmas. På våningsplan 3 avses en takterrass inrymmas. På våningsplan 12 avses en övre takterrass inrymmas. Högst upp i högdelen, på våningsplan 12-15, smalnar byggnaden av. Den högst belägna takytan kommer inrymma den huvudsakliga delen av dagvattenhanteringen.

För utförlig redogörelse av den nya byggnadens utformning och gestaltungsprinciper, se planbeskrivningen samt illustrationsbilaga.

### Konsekvenser

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i

6 kap. miljöbalken. Sammantaget bedömer stadsbyggnadskontoret att den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. Merparten av de miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Risksituationen avseende markföreningar avses att studeras vidare i kommande planskede.

För utförlig beskrivning av planförslagets konsekvenser, se planbeskrivningen med tillhörande bilagor

### **Preliminär tidplan för detaljplanen**

Samråd: 21 februari till 4 april 2023

Granskning: första kvartalet 2024

Antagande i stadsbyggnadsnämnden: tredje kvartalet 2024

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts av parkmiljöavdelningen norra innerstaden.

### **Förvaltningens synpunkter**

Förvaltningen ser att det finns behov att utveckla fastigheten Spelbomskan 9 eftersom nuvarande byggnad, enligt planhandlingarna, har byggnadstekniska brister. Enligt förvaltningen är det angeläget att frågor om planförslagets konsekvenser avseende kulturmiljö, stadsbild, skugg- och vindpåverkan studeras vidare i fortsatt planarbete. Förvaltningen anser att det är positivt om detaljplaneförslaget kan tillföra gröna miljöer för dagvattenhantering samt ökad biologisk mångfald.

Förvaltningen noterar att stadsbyggnadskontoret frångått den ursprungliga inriktningen som presenterades i samband med att detaljplanearbetet startade, då även Spelbomskan 12 och Gyldéngatan ingick i planområdet samt att även nya bostäder möjliggjordes. Enligt förvaltningen hade det varit en fördel om planarbetet även omfattade Gyldéngatan, som har behov av att utvecklas för att bli tryggare och trevligare. Förvaltningen hade också gärna sett att planförslaget innefattade bostäder för att möta översiktsplanens mål om att berika innerstadens centrala delar med fler nya bostäder. Invånarna i stadsdelsområdet blir allt äldre. Norrmalm har idag den högsta ökningstakten för invånare över 80 år vilket kommer att kräva anpassningar av olika slag. En viktig faktor för att kunna bo kvar hemma är att det finns tillgång till stöd och service i sitt närområde. Läkarhuset har, med sin bredd i vårdutbud, erbjudit en sådan service i ett kollektivtrafiknära läge. Förvaltningen menar att ett samlat vårdutbud är en tillgång för stadsdelsrådets invånare, framförallt de äldre, och önskar att detaljplanens bestämmelser även medger etablering av vårdinrättningar.

Avslutningsvis vill förvaltningen betona vikten av att man under genomförandet av detaljplanen tar hänsyn till de verksamheter som finns i närheten, däribland en skola, samt övriga som bor och verkar kring planområdet.

Jesper Ackinger  
Stadsdelsdirektör  
Norrmalms stadsdelsförvaltning

Karin Ekrin  
avdelningschef  
Norrmalms stadsdelsförvaltning

### **Bilagor**

1. Plankarta
2. Planbeskrivning

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Jesper Ackinger, stadsdelsdirektör	2023-03-03
Karin Ekrin, avdelningschef	2023-03-02