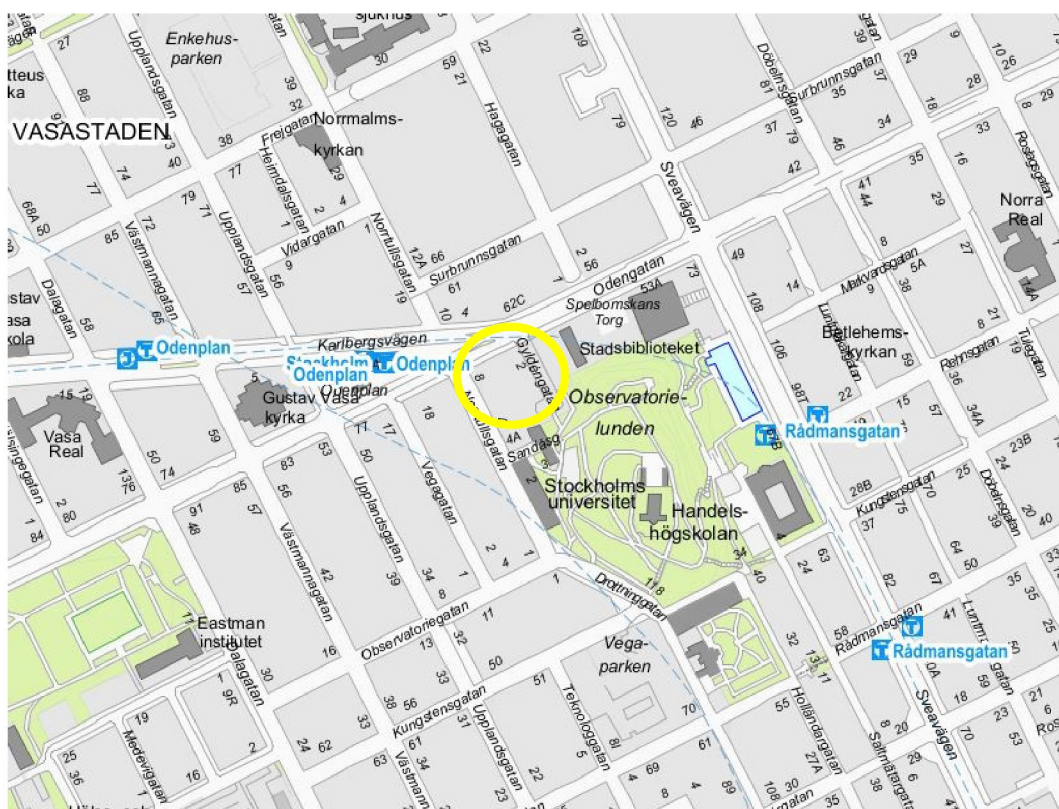


Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Spelbomskan 9 m.fl i stadsdelen Norrmalm i Stockholm, S-Dp 2020-08002

**Stadsbyggnadskontoret**

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

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 gula linjen samt Roslagsbanans förlängning via Odenplan kommer att fortsätta.

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. Planförslaget medför en större byggrätt med en högre byggnadshöjd än nuvarande byggnad. Det är viktigt att kvarteret fortsatt har ett stort inslag av arbetsplatser för att bidra till en funktionsblandning i en kollektivtrafikhöjnings del av staden som till stor del består av bostäder.

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. Utvecklingen av kvarteret bidrar till att stödja Odenplan som växande kollektivtrafiknod och centrum i en levande stadsdel.

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

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: Q1 2024

Antagande: Q3 2024

Innehåll

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	2
Tidplan	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	6
Förutsättningar	10
Stadsbild	10
Befintlig bebyggelse	13
Kultuhistoriskt värdefull miljö	20
Gator och trafik	21
Natur	22
Geotekniska förhållanden	22
Hydrologiska förhållanden	23
Dagvatten	23
Störningar och risker	23
Planförslag	24
Ny bebyggelse	26
Gestaltungsprinciper	29
Gator och trafik	37
Teknisk försörjning	39
Konsekvenser	39
Utredning om betydande miljöpåverkan	39
Kultuhistoriskt värdefull miljö	39
Naturmiljö	42
Dagvatten	42
Miljö kvalitetsnormer för vatten	43
Störningar och risker	43
Ljusförhållanden och lokalklimat	46
Barnkonsekvenser	48
Tidplan	48
Genomförande	49
Organisatoriska frågor	49
Verkan på befintliga detaljplaner	49
Fastighetsrättsliga frågor	49
Ekonomiska frågor	50
Tekniska frågor	50
Genomförandetid	51

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

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

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är följande:

- *Illustrationsbilaga* (White, 2022-12-07)
- *Byggnadsteknisk utlåtande* (PE Teknik & Arkitektur, 2022-10-01)
- *Antikvarisk förundersökning inför rivning* (Nyréns arkitektkontor, 2022-12-08)
- *Kulturmiljöanalys* (Reichmann Antikvarier, 2022-11-11)
- *Antikvarisk konsekvensanalys* (Reichmann Antikvarier, 2022-11-11)
- *Dagvattenutredning* (Envigo, 2022-12-06)
- *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)
- *PM Solstudier* (White, 2022-11-09)
- *PM Brand* (Brandkonsulten, 2022-09-08)
- *PM Förenklad livscykelanalys* (White, 2022-11-09)

Medverkande

Planen är framtagna av Camilla Maruyama på stadsbyggnadskontoret tillsammans med plankonsult Jakob Pontén från Tyréns AB, och kartingenjör Anette Jonsson.

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra utveckling av fastigheten Spelbomskan 9 vid Odenplan med kontor, handel, service samt med möjlighet till hotell. Planförslaget medför en större byggrätt med en högre byggnadshöjd ochnockhöjd än nuvarande byggnad på platsen. Fastigheten har en central placering och ligger vid spetsen på Odenplans triangulära torg, mitt emellan Stadsbiblioteket och Gustav Vasa kyrka i närheten av Observatorielunden.

Spelbomskan 9 ägs idag av Skandia Fastigheter AB och omfattar det så kallade Läkarhuset. Byggnaden 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.

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

Det är viktigt att kvarteret fortsatt har ett stort inslag av arbetsplatser för att bidra till en funktionsblandning i en kollektivtrafikhöjnings del av staden som till stor del består av bostäder.

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.

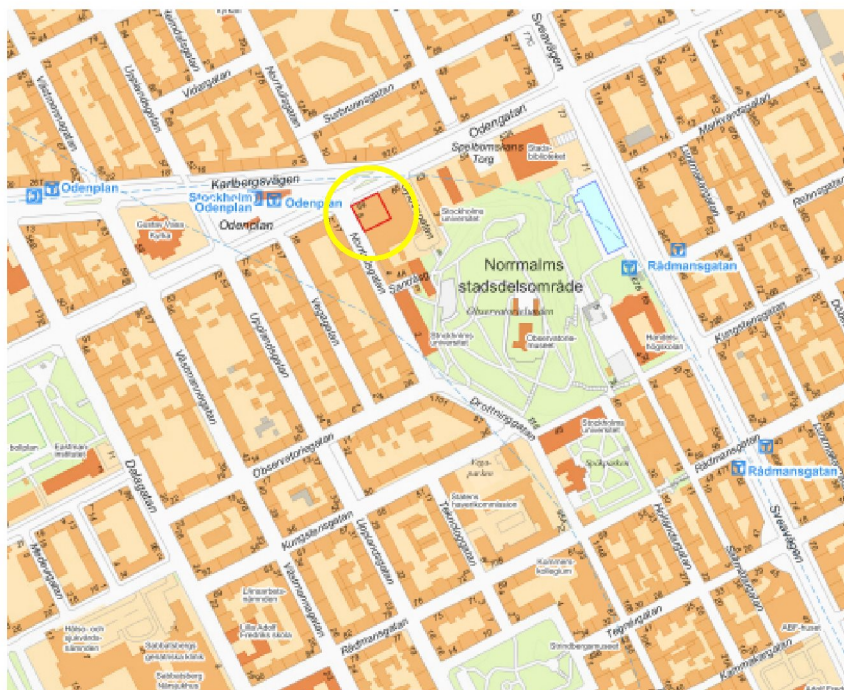
Utvecklingen av kvarteret bidrar till att stödja Odenplan som en levande stadsdel och växande kollektivtrafiknod.

Plandata

Läge, areal, markägoförhållanden

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. 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

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 tillåtit 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. Observatorielundens 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.

Regionplan

Regional utvecklingsplan för Stockholms län (RUFS). 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.

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 saneringsvågen 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

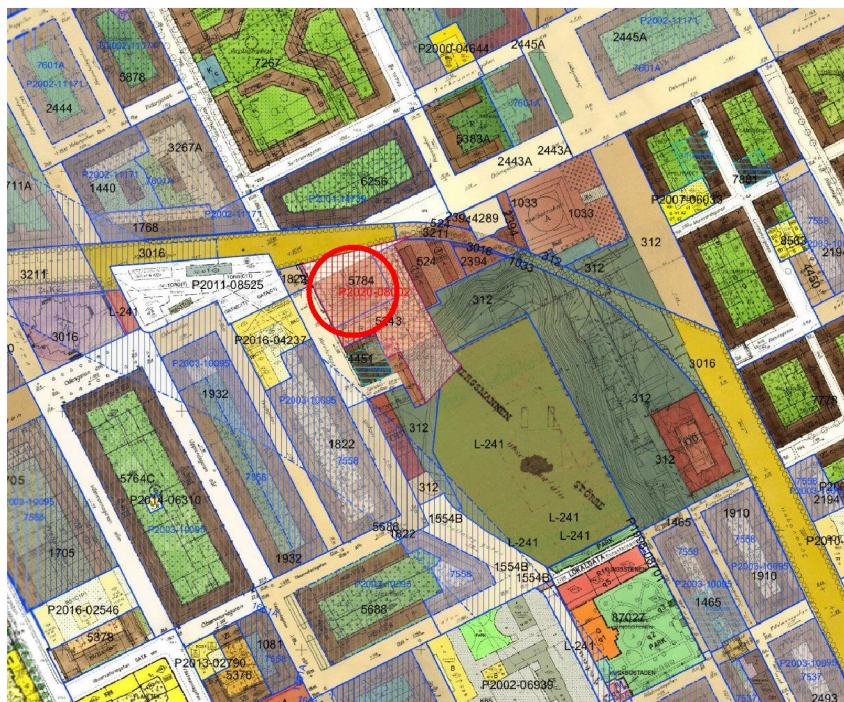
byggnader accentuerar åsens sträckning och uttrycker samtidigt efterkrigstidens modernitet och stadens generella attraktionskraft.

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 detaljplaner

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

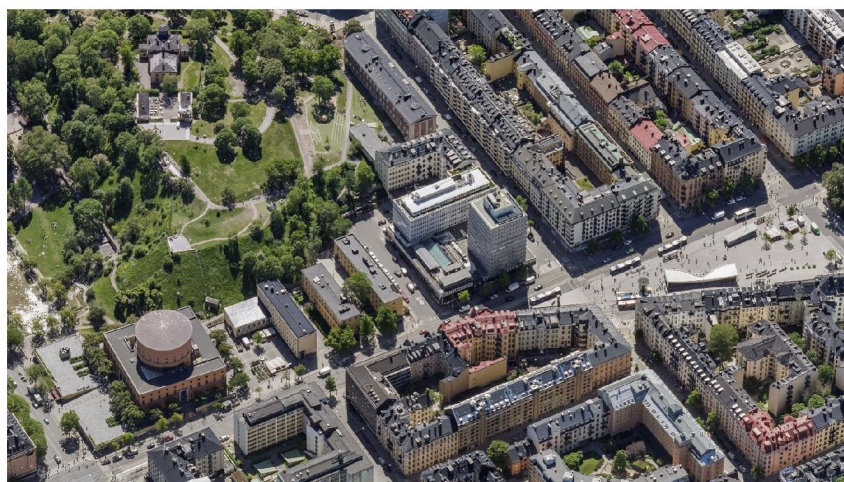


Planmosaik för området samt planområdet (inom röd ring).

Förutsättningar

Stadsbild

Planområdet ligger vid spetsen på Odenplans triangulära torg, mitt emellan Stadsbiblioteket och Gustav Vasa kyrka. Mot sydöst angränsar planområdet till Observatorielunden med den kraftigt avskurna Brunkebergsåsen.



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. 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.



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

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

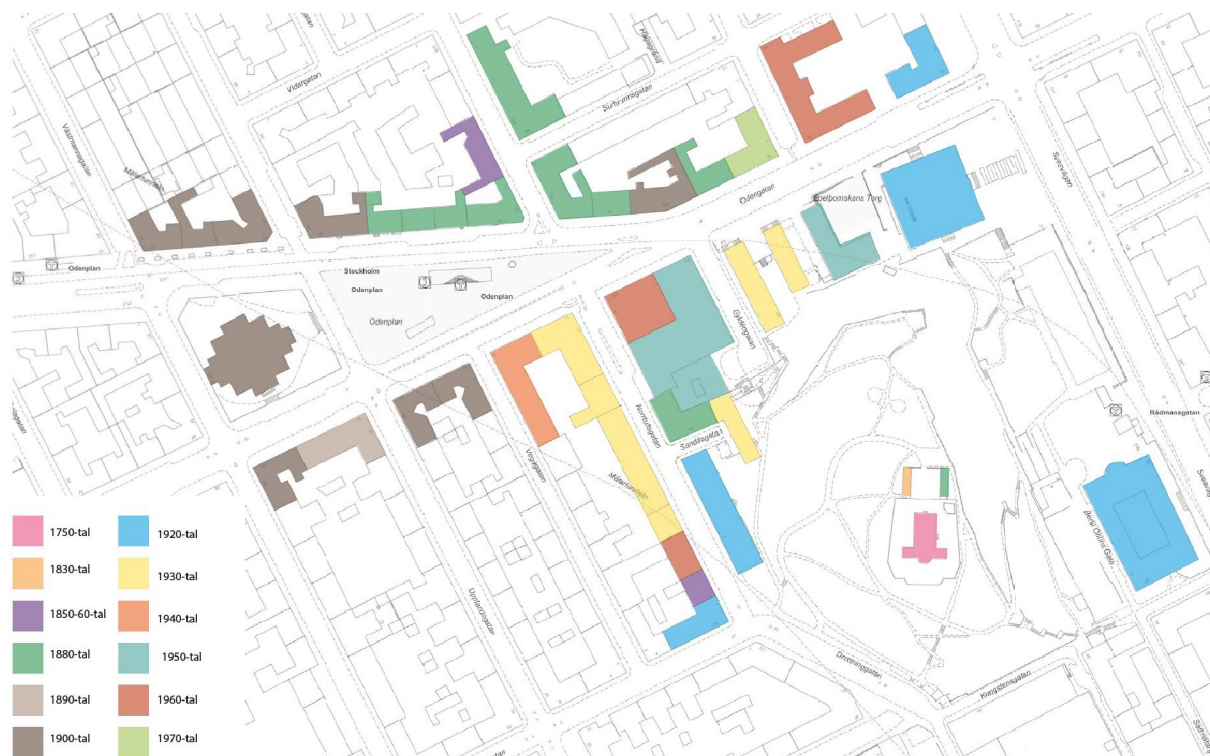


Illustration över närområdets årsringar och tillkomstår. Reichmann Antikvarier 2022

- **Stråk**
Planområdet är beläget vid ett antal viktiga huvudstråk för såväl handel som olika trafikslag, exempelvis Odengatan/Odenplan och Karlbergsvägen (handel och olika trafikslag) respektive Norrtullsgatan (handel och primärt gång- och cykeltrafik).
- **Knutpunkter**
Odenplan har en karaktär av ”trevägs korsning”, där Odengatan 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 från denna enhetlighet genom sin storskalighet, utformning och materialverkan.
- **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 Gustav Vasa kyrka, Observatoriet samt Stadsbiblioteket.



Flygfoto från norr, planområdet markerad med röd linje.

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.

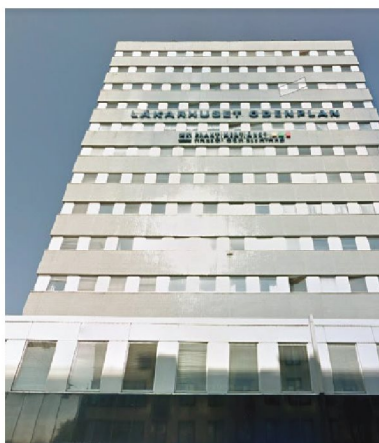
Angränsande fastighet, Spelbomskan 12, är samtida med Läkarhuset. De båda fastigheterna utgör en modernistisk komposition med tre stora byggnadsvolymer som upptar hela kvarterets yta. Den aktuella byggnaden, Läkarhuset, manifesterar med sin placering mot Odenplan, sin höga skala och avvikande utformning, efterkrigstidens cityomvandling.

De båda fastigheterna är gestaltade i samklang med varandra, där Spelbomskan 12 består av en bakomliggande kontorslamell i fem våningar, samt en sockel i 2-3 våningar utförd i svart granit. 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. Under marknivå är fastigheten bebyggd med 5 källarplan, bestående av lager- och personalutrymmen. På högdalens tak

finns en indragen ventilationsanläggning med en höjd om motsvarande cirka två våningar.

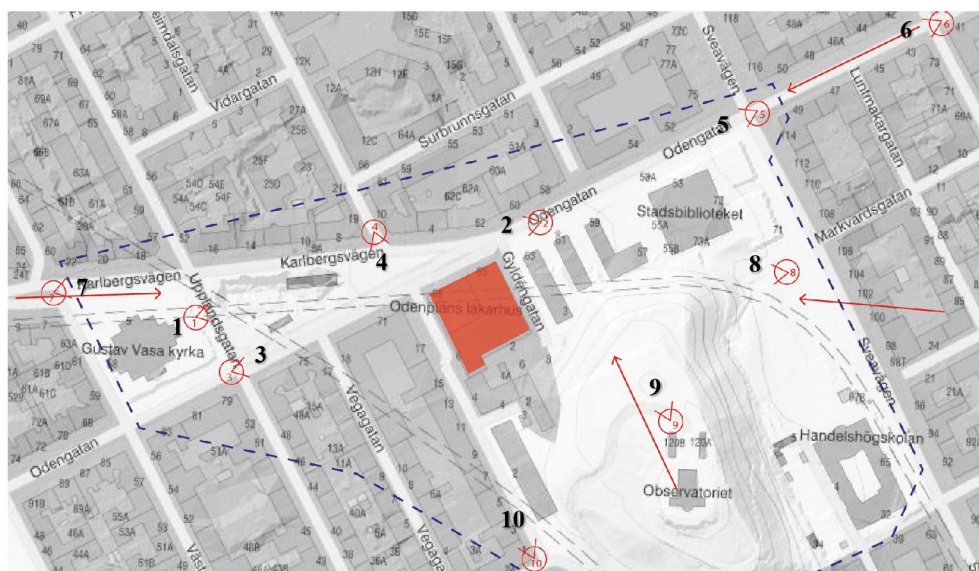


Läkarhuset inom Spelbomskan 9 idag (byggnad inom röd figur), sett från norr/Norrtullsgatan. Notera att bilden är tagen innan skyddsåtgärder på fasad uppfördes. Reichmann Antikvarier 2022



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

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



Orienteringskarta för vypunkter i planområdets närhet med avseende på kulturhistoriskt värde (numrerade vypunktsmarkörer) respektive siktlinjer (röda linjer). Reichmann Antikvarier, 2022

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/Gustav Vasa kyrka (vypunkt 1). Reichmann Antikvarier 2022

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 2022

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.



Läkarhuset sett från norr/Norrtullsgatan (vypunkt 4). Reichmann Antikvarier 2022

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 underordnar sig i relation till rotundans takfotshöjd.



Läkarhuset sett från nordöst/Odengatan (vypunkt 5). Reichmann Antikvarier 2022

Vypunkt 8 sammanfaller med en viktig siktlinje där det befintliga Läkarhuset (röd ring) inordnar sig i höjd i relation till Observatoriekullen samt Stadsbibliotekets rotunda.



Läkarhuset (inom röd ring) sett från öster/Asplundspark (vypunkt 8). Reichmann Antikvarier 2022

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

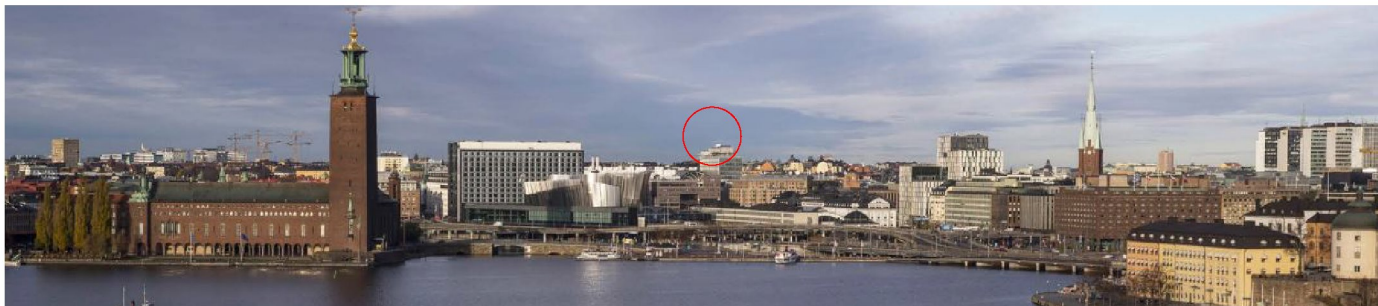


*Läkarhuset (inom röd ring) sett från sydöst/Observatoriekullen (vypunkt 9).
Reichmann Antikvarier 2022*

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 Skimarviksberget 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 riva byggnaden.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelse

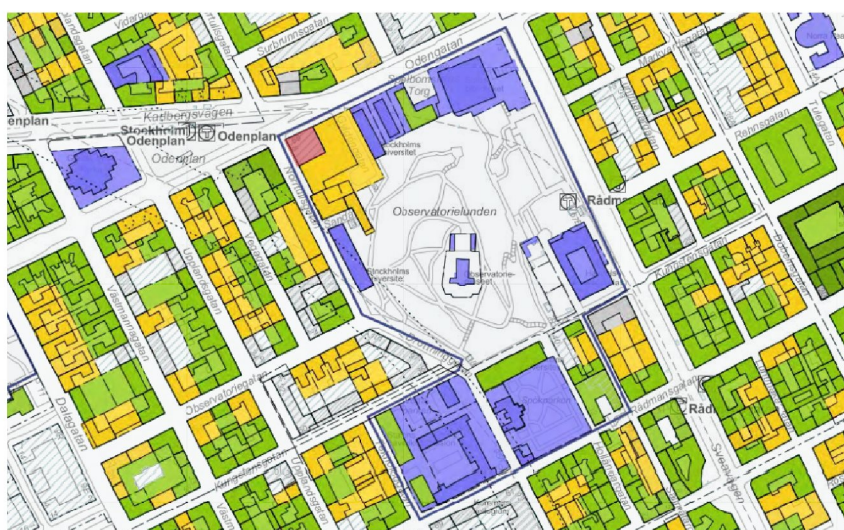
Det befintliga Läkarhuset bedöms ha vissa kulturmiljömässiga värden, främst sett till de *arkitekturhistoriska*, *teknikhistoriska* och *sociala värdena* såsom en tidstypisk representant för höghus- respektive läkarhusbebyggelse från 1960-talet, dess funktion som landmärke i staden samt kontinuiteten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

Läkarhusets *arkitektoniska värde* bedöms vara begränsat.

Högdens 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 Gustav 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.

Bil-, gång- och cykeltrafik

Fordonstrafik sker idag dels längs Odengatan i norr, som utgör den huvudsakliga trafikgatan 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 källarplan inom fastigheten Spelbomskan 9 samt i parkeringsgarage inom 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 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.

Tillgänglighet

Angöring sker från Odengatan och Norrtullsgatan. Angöring, kopplat till leveranser, sker idag från Odengatan respektive Norrtullsgatan samt från lastfar 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.

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

I 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 skred.

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. De identifierade verksamheterna inom planområdet och dess närområde är inte riskklassade i dagsläget.

Luft

I framtagen luftkvalitetsutredning (SLB-analys, 2022) framgår att planområdet idag tydligt uppfyller erforderliga miljökvalitetsnormer (MKN) för kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM10) och dess specifika normvärden.

Buller, vibrationer

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

Översvämningsrisker

I framtagen dagvattenutredning med tillhörande bedömning kring skyfallsrisker (Envigo, 2022) framgår att risken för skyfallsvatten är liten och inga instängda ytor finns inom planområdet.

Planförslag

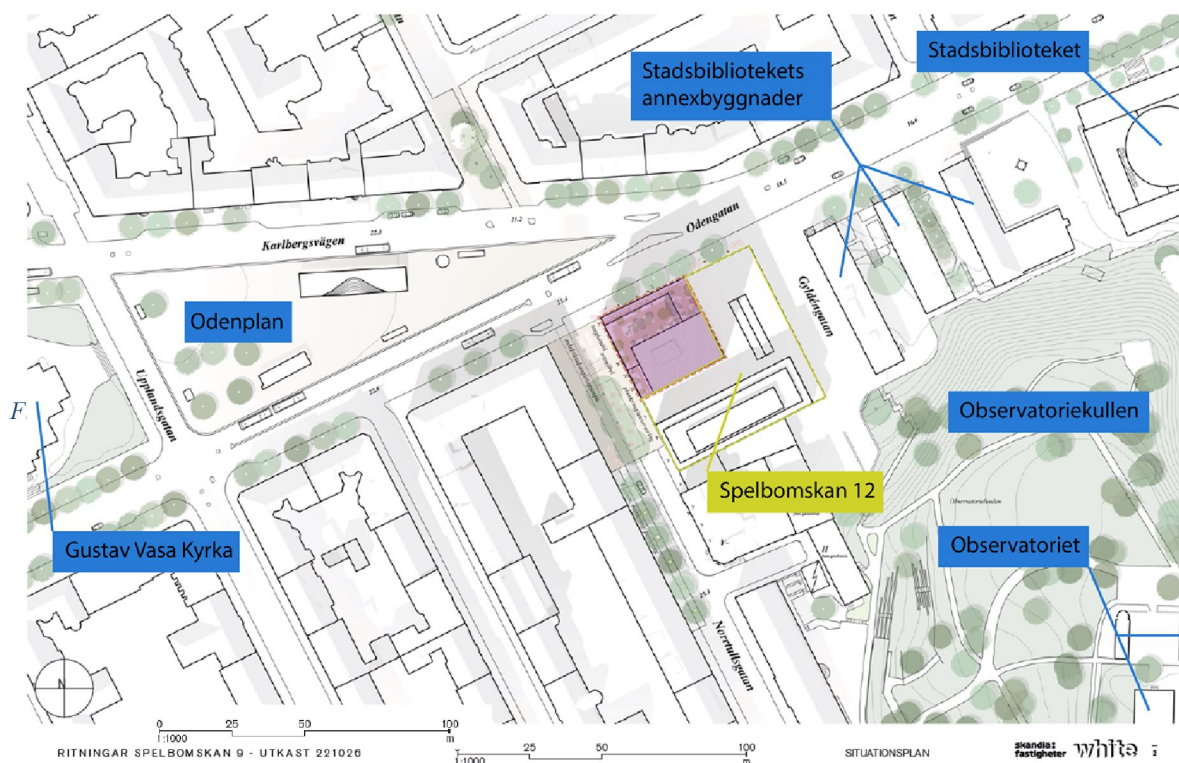
Planförslaget innebär att en ny byggnad uppförs vid korsningen Odengatan/Norrtullsgatan, vid Odenplan i centrala Stockholm, som ersättning för dagens Läkarhus. Den nya byggnaden föreslås fortsatt utgöra ett landmärke vid Odenplan, en av stadens viktigaste infrastrukturnoder.

Planförslagets innehåll om cirka 400 kontorsarbetsplatser, handel samt möjligheten till hotellverksamhet kommer att bidra till att stärka Odenplan som en levande stadsdel och växande infrastrukturnod. Förslaget bidrar även till att stärka Odenplans roll som en av stadens viktigaste offentliga platser.

Byggnaden med sitt framträdande läge fortsätter att markera Odenplan, sett utifrån olika betraktelseskallor. Därtill bidrar byggnaden till att förtydliga utläsningen av Brunkebergsåsens sträckning genom centrala Stockholm.



Visionsbild för planförslaget, sett från öster/Odengatan. White, 2022.



Situationsplan över planområdet (röd markering), dess närområde med vissa karaktärsskapande platser och bebyggelse (blå markeringar). White, 2022

Ny bebyggelse

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 källarplan under mark huvudsakligen bevaras.

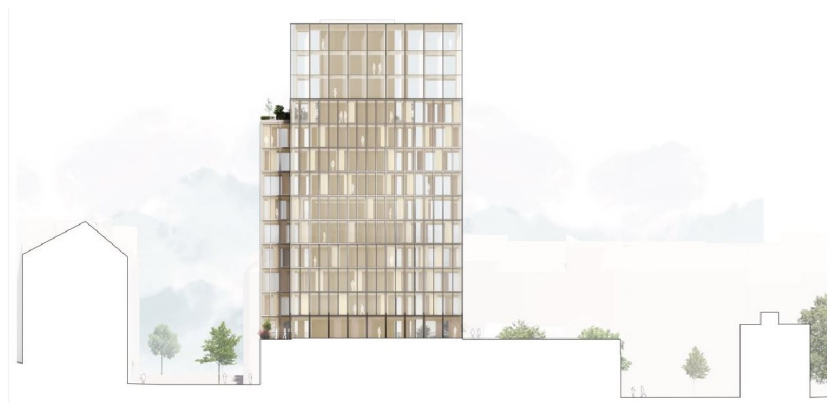
Bevarandet av källarplanen möjliggörs genom att det nya huset avses uppföras i en lätt konstruktion, exempelvis i trä. Att bevara källarplanen ger miljömässiga fördelar samt kan minska störningar och transporter under byggtiden. Den eventuella trästommen avses att exponeras i fasad och bidra till fasaduttrycket. 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 ca 11 m högre än dagens Läkarhus räknat från befintlig installationsvåning på taket.



Planförslaget, fasad mot norr/Odengatan (bild t.v.) respektive fasad mot öster/Gylldegatan (bild nedan). Bilderna redovisar bland annat hur planförslaget, sett till skala och avstånd, förhåller sig till Spelbomskan 12 och närliggande stenstadsbebyggelse. Visionsbilder White, 2022.





Planförslaget, fasad mot söder (bild t.v.) respektive fasad mot väster/Norrtullsgatan (bild nedan). Bilderna redovisar bland annat hur planförslaget, sett till skala och avstånd, förhåller sig till Spelbomskan 12 och närliggande stenstadsbebyggelse.

Fasadsnittet på bilden till vänster är taget genom lågdelen inom Spelbomskan 12. Visionsbilder White, 2022.

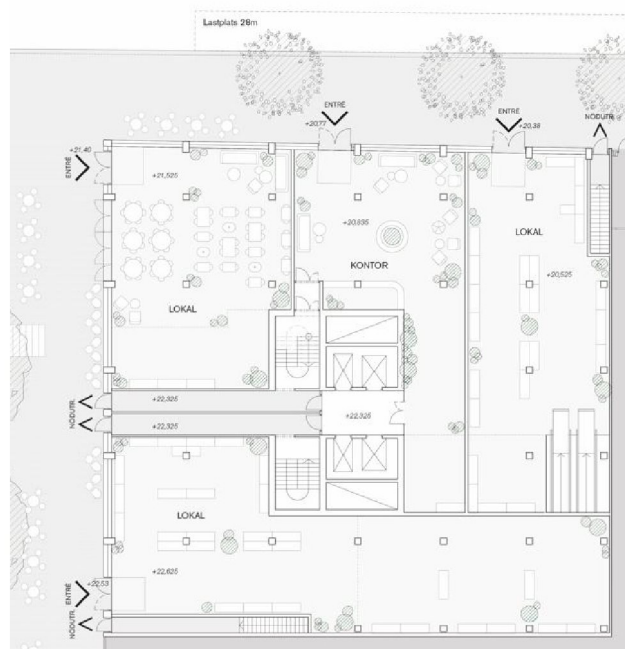


Totalt rymmer den planerade byggnaden en bruttoarea (BTA) om cirka 10800 kvm ovan mark, respektive cirka 3800 kvm avseende de bibehållna källarplanen under mark.

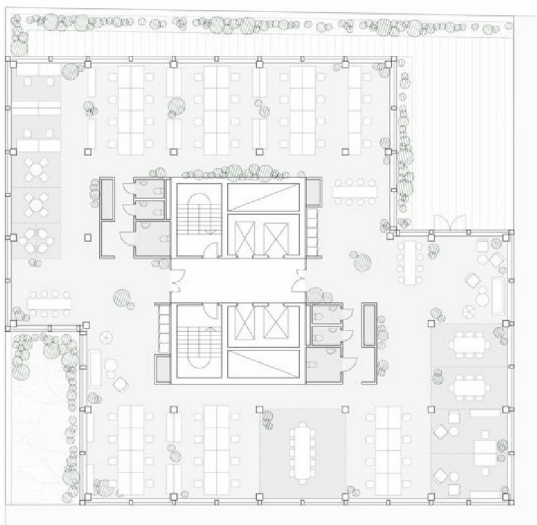
Entréväningen föreslås ha en publik karaktär och öppna upp sig både mot Odengatan och mot Norrtullsgatan. Planritningen nedan exemplifierar hur interiöra nivåskillnader tas upp mellan den högre belägna Norrtullsgatan och de lägre handelsytorna vid Odengatan. I det översta källarplan (våningsplan -1) kan ytterliga publika verksamheter inrymmas. På våningsplan 3 avses en takterrass inrymmas. Vidare avses våningsplan 4-11 utformas med samma utbredning i plan.



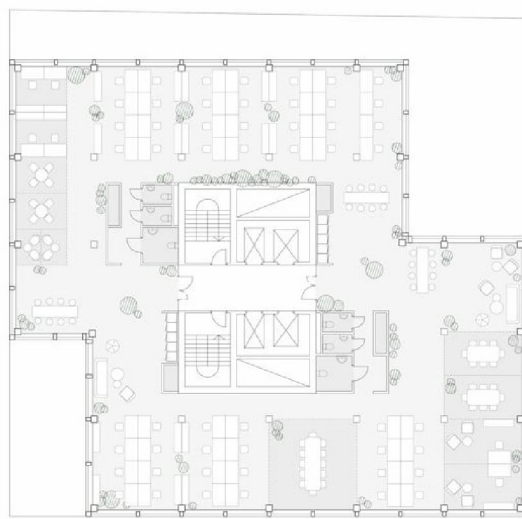
Planritning för befintlig övre källarvåning (våningsplan -1). Visionsbild White, 2022.



Planritning för publik entréväning (våningsplan 1). I bildens övre del sträcker sig Odengatan, i bildens vänstra del sträcker sig Norrtullsgatan. Visionsbild White, 2022.

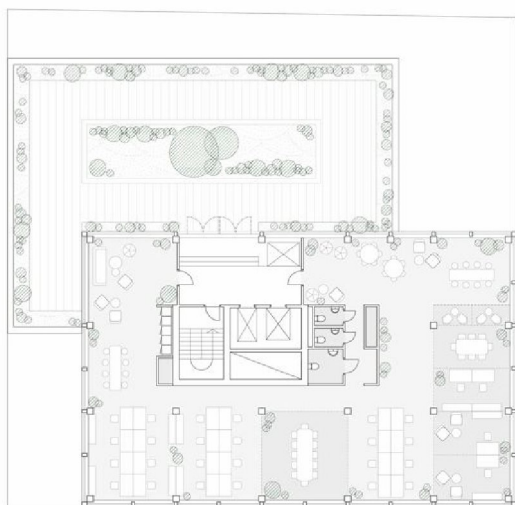


Planritning för våningsplan 3 med access till de lägre takytorna. Visionsbild White, 2022.

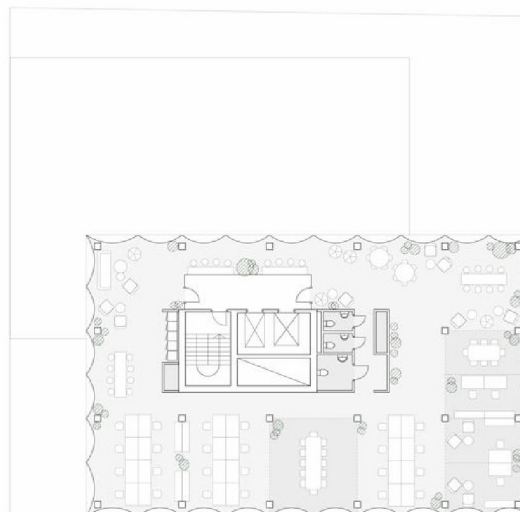


Planritning för våningsplan 4-11. Visionsbild White, 2022.

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.



Planritning för våningsplan 12 med access till den övre takytan. Visionsbild White, 2022.



Planritning för våningsplan 13-15. Visionsbild White, 2022.

Gestaltungsprinciper

För mer utförlig redogörelse av gestaltungsprinciper, se framtagna illustrationsbilaga (White, 2022-12-07).

Bebyggelse

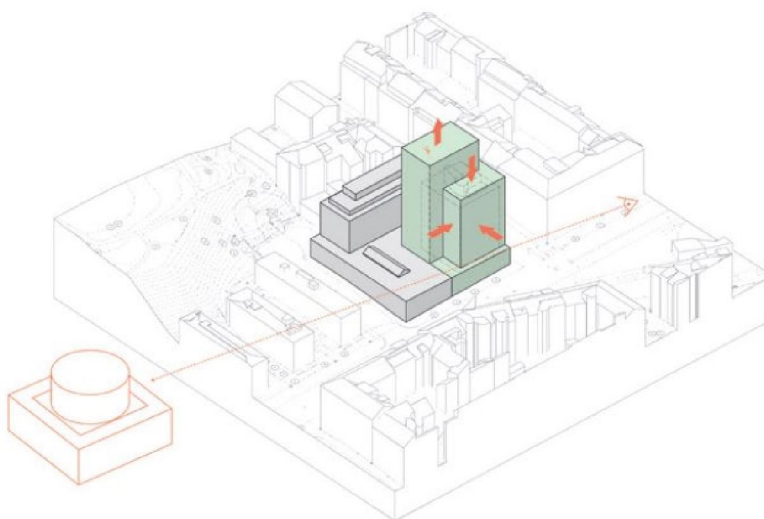
Kvarteret består av två fastigheter med bebyggelse som samspelar med varandra i en komposition med en högdelen och en lågdelen. Angränsande fastighet, Spelbomskan 12, med tillhörande byggnad består i huvudsak av den omgivande lågdelen, samt en kontorslamell i bakkant. Spelbomskan 12 ingår ej i planområdet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

Den arkitektoniska grundidén för planförslaget är att utgå från kvarterets ursprungliga komposition med en högdelen och en lågdelen, samt ersätta högdelen med en ny. Sockelvåningen ansluter i höjd till angränsande lågdelen och anknyter i material och kulör till denna.

För att öka upplevelsen av slankhet och vertikallitet har högdelen delats upp i två delvolymer med olika höjd. Högdelen lägre delvolym har en takfotshöjd som relaterar till befintligt läkarhus (+65). Högdelen högre delvolym 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 och mikroklimat för närliggande bebyggelse och allmän plats.



Skiss över planförslaget och siktlinjen mellan Stadsbiblioteket och Odenplan. White, 2022.

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



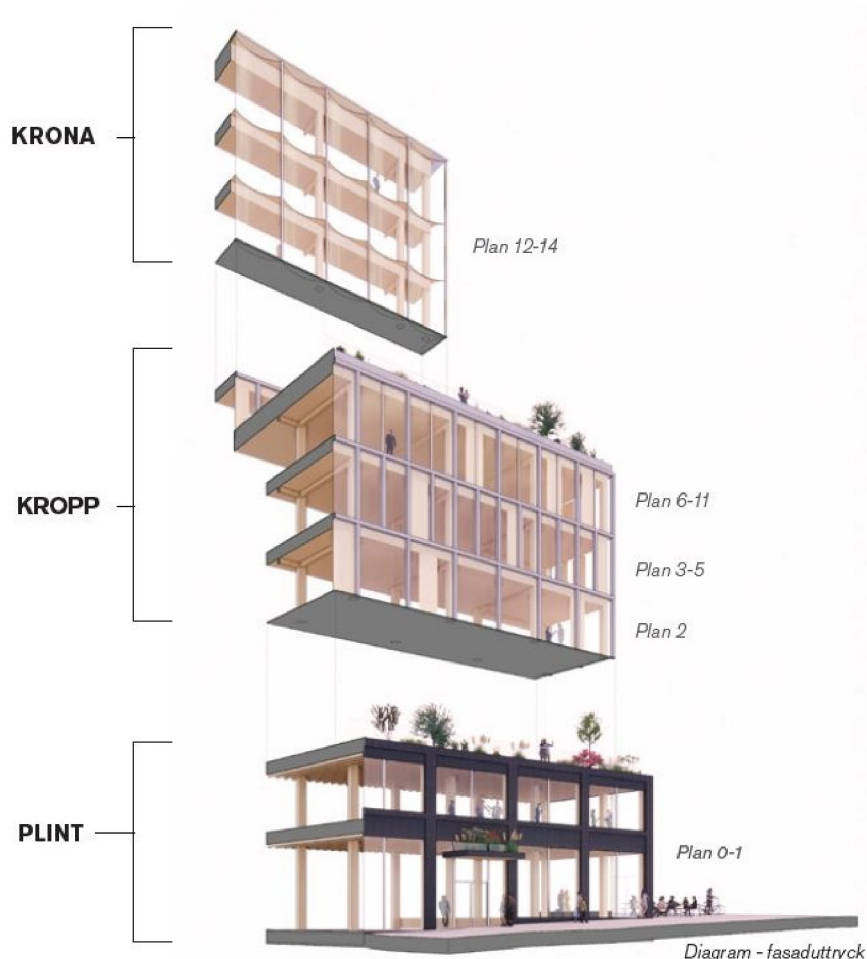
Elevation genom Odengatan som redovisar planförslagets höjder och kulörtoner i relation till närliggande bebyggelse, exempelvis Stadsbiblioteket (t.v. om planförslaget i bild) samt Gustav Vasa kyrka (t.h. om planförslaget i bild). Visionsbild White, 2022.



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, 2022

Planförslaget utgörs av tre delvolymer med varierande fasaduttryck. Planförslagets lågdel, benämnd *plint* i illustrationsbilagan, uppförs i två våningsplan beräknat från Odengatan (våning 1-2). Högdelens två delvolymer består av två vertikalt avläsbara fasaduttryck; den lägre respektive högre belägna *kroppen* respektive *kronan*, såsom benämnda i illustrationsbilagan. Kroppen uppförs i tio våningsplan ovan plinten (våning 3-12) och kronan utgörs av de tre högsta våningarna som kröner byggnaden (våning 13-15).

Planförslagets redovisade delvolymer, deras placering och tillhörande nockhöjder säkerställs på plankartan.

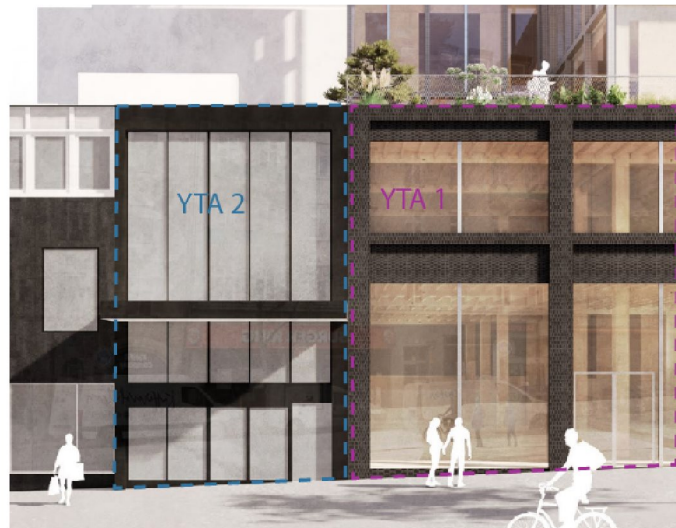


*Planförslagets tre olika fasaduttryck. Visionsbild
White, 2022*

Lågdelen ska utföras med stora glaspartier och i material och kulör harmoniera med angränsande lågdel inom Spelbomskan 12. Lågdelen ska i höjd anpassas till angränsande lågdel inom Spelbomskan 12. Lågdelen ska utföras med horisontal fasadgestaltning, exempelvis genom rektangulärt liggande fönsterpartier och listverk.

Gestaltungsprinzipen inom lågdelen säkerställs på plankartan som utformningsbestämmelse f1.

Exempel på lågdelens fasadgestaltning som bidrar till horisontalitet (yta 1, lila figur) och som med sin takfotshöjd och fasadmateriell harmoniserar med den intilliggande fastigheten Spelbomskan 12 (yta 2, blå figur). White, 2022.



Det huvudsakliga fasaduttrycket inom högdelen, den så kallade *kroppen*, ska utföras med en vertikal fasadgestaltning samt med en skugg- och djupverkan i fasad. Fasadprofilerna utförs med en variation av täthet och profilbredd. Avsikten är att den eventuella trästommen exponeras i de stora glaspartierna och bidrar till fasaduttrycket.

Gestaltungsprinzipen inom del av högdelen säkerställs på plankartan som utformningsbestämmelse f2.



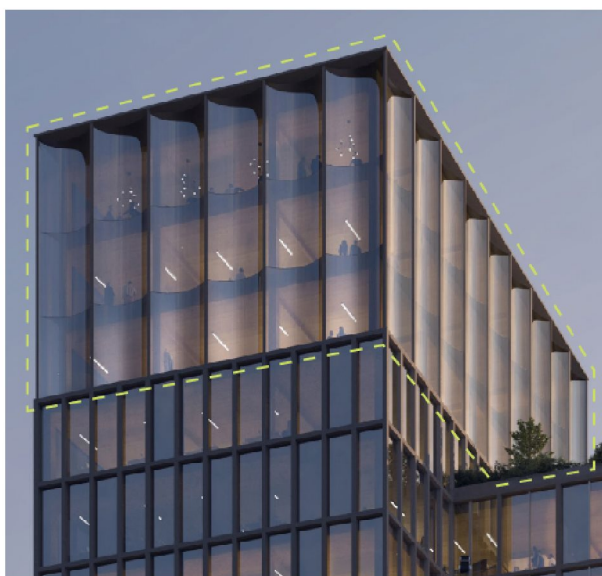
Exempel på den huvudsakliga volymdelens olika typer av fasadprofiler. Den vänstra bilden ovan redogör för en upplevd smalare variant med en bredare mittpost, den högra bilden ovan redogör för en upplevd bredare variant med smalare mittpost. White, 2022

På visionsbilden till höger redogörs för kroppens olika fasadprofiler och möjligheterna med att variera dom. I detta förslag har en typ av profil utförts längs Odengatan till en höjd som relaterar till stenstadens höjder. White, 2022



Byggnadens översta volymdel, benämnd *krona* i illustrationsbilagan, kröner byggnaden. Från våning 13 räknat från Odengatan ska byggnaden utföras med en vertikal fasadgestaltning på ett sätt som ger skugg- och djupverkan i fasad. Fasadgestaltningen ska vara visuellt särskiljande från lägre volymer.

Gestaltungsprincipen inom del av högdelen säkerställs på plankartan som utformningsbestämmelse f3.



Exempel på den översta volymdelens särskiljande fasadgestaltning, i jämförelse med lägre beläget fasaduttryck, och som bidrar till förstärkt och upplevd vertikalitet (gul figur). White, 2022



Visionsbild för planförslaget, sett från Odenplan. White, 2022.

Omgivande miljö och stadsrum

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 delvolymen gör att högdelen ger ett slankare intryck.



*Volymstudie, planförslaget sett från Odenplan/Gustav Vasa kyrka (vypunkt 1).
White, 2022*

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



Volymstudie, planförslaget sett från väster/Odengatan (vypunkt 3). White, 2022

Sett från vypunkt 4 gör högdelen 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. Planförslaget föreslås ha ett till största delen publikt innehåll på entréplan, samt möjlighet till handel och service även i källarplan. Den nya byggnaden blir ett landmärke som markerar Odenplans ökade betydelse som knutpunkt och trafiknod. Lågdelen ansluter i höjd till angränsande lågdelen inom Spelbomskan 12, samt gestaltas för att harmoniera med sockeln som löper runt kvarteret.



Volymstudie, planförslaget sett från norr/Norrtullsgatan (vypunkt 4). White, 2022

Sett från vypunkt 5 förstärker planförslaget upplevelsen av Odengatans stigning västerut. Uppdelningen av högdelen i två delvolymer förstärker upplevelsen av vertikalitet. Lågdelen är anpassad till stadsbiblioteket och tillhörande annexbyggnader.



Volymstudie, planförslaget sett från nordöst/Odengatan (vypunkt 5). White, 2022

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



Volymstudie, planförslaget (inom röd ring) sett från öster/Asplundspark (vypunkt 8). White, 2022

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, 2022

Gator och trafik

Gatunät

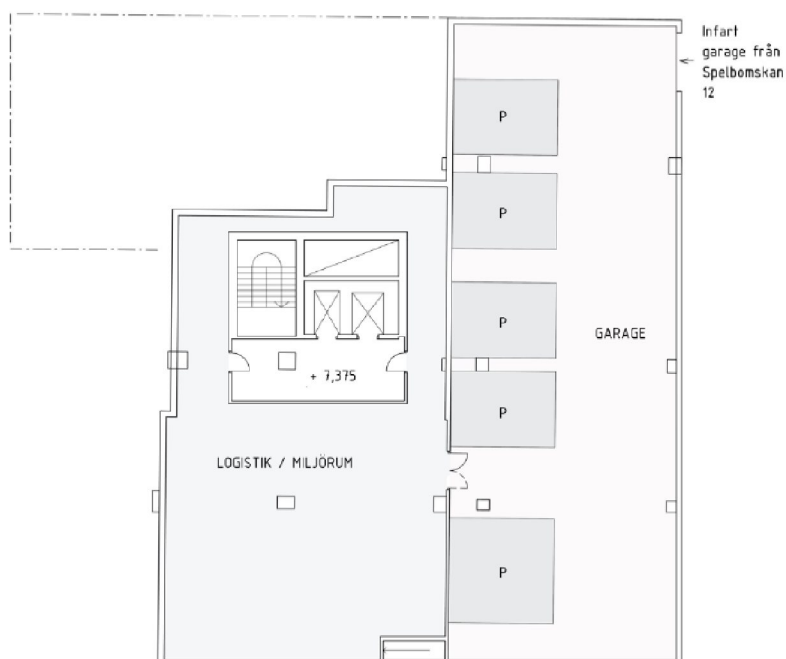
Planförslaget utgår från att det befintliga gatunätet som omger planområdet, Odengatan, Norrtullsgatan samt Gyldéngatan, även fortsatt kan utnyttjas för transporter och angöring.

Biltrafik

I framtiden PM Trafik (Trivector, 2022) bedöms inte planförslaget generera nämnvärt fler trafikrörelser än dagens situation. Planförslaget medför fortsatt att trafik alstras längs Odengatan, Norrtullsgatan och Gyldéngatan.

Inom planområdet kommer fem parkeringsplatser för personer med nedsatt rörelseförmåga kunna inrymmas. Platserna nås på våningsplan -4 via en befintlig underjordisk passage via den anslutande fastigheten Spelbomskan 12. Övriga behov av parkeringsplatser bedöms kunna lösas i närområdet, med bedömd kapacitet om cirka 500 stycken besöksparkeringsplatser. Inom Spelbomskan 12 återfinns Odenplansgaraget med totalt cirka 300 platser, varav en stor andel utgörs av besöksparkering.

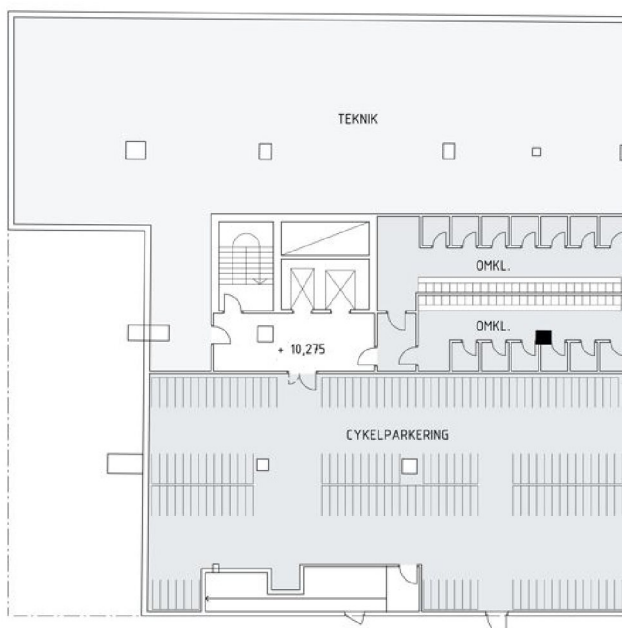
I PM trafik bedöms att parkeringskapaciteten, såväl inom som i anslutning till planområdet, är tillräcklig sett till det centrala och kollektivtrafiknära läget.



Redovisning av planförslagets bilparkering på våningsplan -4 för personer med nedsatt rörelseförmåga. White/Trivector, 2022.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet kommer ha angöring av gång- och cykeltrafik från anslutande allmän plats. I framtiden PM trafik (Trivector, 2022) framgår att cykelparkering om cirka 170 platser, motsvarande stadens cykeltal, avses inrymmas på i ett av de lägre belägna källarplanen (våningsplan -3). Vid behov bedöms ytterligare cykelplatser inrymmas, exempelvis genom tvåvåningsställ.



Redovisning av planförslaget cykelparkering på våningsplan -3. White/Trivector, 2022.

Kollektivtrafik

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

Tillgänglighet

Angöring med bil till planområdet avses primärt ske genom befintlig underjordisk passage via Spelbomskan 12. Viss angöring kan vid behov fortsatt ske vid anvisade lastplatser vid intilliggande allmän plats som uppfyller avståndskraven om högst 25 meter. Huvudsakliga varuleveranser kommer fortsatt ske vid entréer vid Odengatan och Norrtullsgatan.

Teknisk försörjning

Energiförsörjning

Planområdet avses att anslutas till det allmänna fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

Avfallshantering kommer fortsatt att ske via lastfar, belägen inom den angränsande fastigheten Spelbomskan 12.

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 av utrymningsvägar, också kopplat till källarplanen, kommer att studeras i kommande projekteringsskede.

Konsekvenser

Utredning 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. Merparten av miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Risksituationen avseende markföroreningar avses att studeras vidare i kommande planskede.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

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.

Utifrån framtagna antikvarisk konsekvensanalys (Reichmann antikvarier, 2022) innebär planförslaget påverkan på riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. Ett av uttrycken som bedöms medföra små till måttliga konsekvenser berör *det sena 1800-talets stadsbyggande*. Planförslagets begränsade konsekvens kopplat till uttrycket baseras bland annat på att planområdets närområde endast utgör en begränsad del av stenstaden och att planområdets bebyggelse 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 tillåts höja sig över mängden*. Planförslagets konsekvenser kopplade till uttrycket beror bland annat på att planförslaget innebär en påtaglig 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

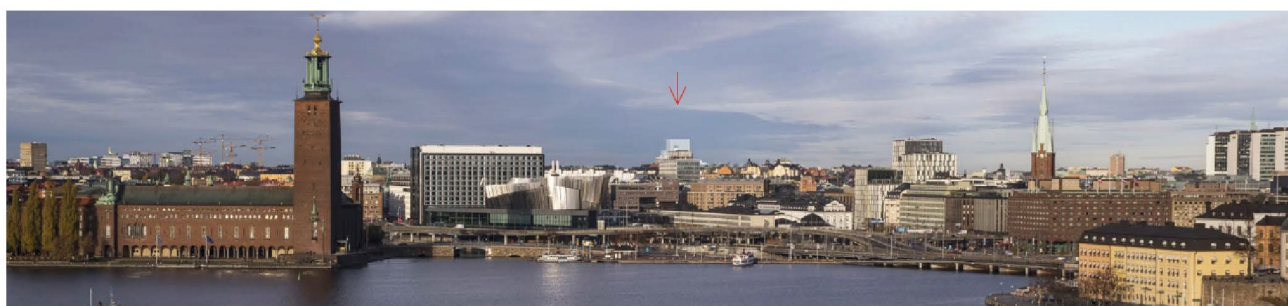
Sett från vypunkten vid Fåfången på östra Södermalm ger förslaget konsekvenser genom att det konkurrerar med befintliga landmärken, såsom Hötorgsskraporna, Kungstornen och NK-klockan.



Vy från Fåfången på Södermalm. Planförslaget och dess påverkan på stadsbilden (röda pilar). White, 2022

Sett från vypunkten vid Monteliusvägen på mellersta Södermalm ger planförslaget konsekvenser 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 respektive Klara kyrka. Sett från vypunkten vid Skinnarviksberget på västra Södermalm ger planförslaget konsekvenser genom att det tydligt framträder i stadssiluetten mellan Norra tornen och Stadshuset. Planförslaget anknyter i höjd med exempelvis Bonnierhuset och Wennergren Center.

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



Vy från Monteliusvägen på Södermalm. Planförslaget och dess påverkan på stadsbilden (röd pil). White, 2022



Vy från Skinnarviksberget på Södermalm. Planförslaget och dess påverkan på stadsbilden (röd pil). White, 2022

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.

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. Med sin placering vid Brunkebergsåsen förstärker planförslaget stadslandskapets formationer och åsens sträckning genom staden.

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.

Dagvatten

I framtagna dagvattenutredning (Envigo, 2022) framgår att dagvattenhanterande åtgärder kan utföras på planförslagets taktytor, med en total magasinierande kapacitet om minst 11,3 m³. Genom en kombination av dels genomsläppliga beläggningar på den översta takytan samt viss andel regnbäddar/planteringslådor på de lägre taktytorna kan stadens åtgärdsnivå uppnås.

Dagvattenhanterande åtgärder med kapacitet för att uppnå åtgärdsnivån säkerställs på plankartan.



Schematisk redovisning av dagvattenhanterande taktor. White, 2022

Miljökvalitetsnormer för vatten

I framtagna dagvattenutredning (Envigo, 2022) framgår att planförslaget inte bedöms påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna 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. Byggherren får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

Störningar och risker

Översvämningsrisker

I framtagna dagvattenutredning med tillhörande bedömning kring skyfallsrisker (Envigo, 2022) framgår att risken för skyfallsvatten fortsatt blir liten och att efter planförslagets genomförande kommer skyfallsvatten rinna ifrån byggnaden/planområdet för att därefter följa huvudsakliga flödesvägar längs Norrtullsgatan och vidare ut till Odengatan i östlig riktning.

Planförslaget bedöms inte heller ge upphov till negativa förändringar nedströms i form av ökad andel skyfallsvatten.

För att säkerställa att eventuellt skyfallsvatten även fortsatt inte tillåts rinna in i byggnaden, kommer erforderliga nivåer på entréplanet att säkerställas på plankartan.

Säkerställandet enligt ovan berör en sådan detaljnivå att den avses studeras i kommande projekteringsskeden respektive vid bygglovsprövning.

Förorenad mark

Utrednings- och provtagningsinsatser i kommande planskede avser bedöma risker och behov av tillkommande åtgärder. Behovet av utredningsåtgärder under fortsatt planarbete kommer ske i samråd med miljöförvaltningen.

Luft

I framtagen luftkvalitetsutredning (SLB-analys, 2022) framgår att planförslaget fortsatt medför att de erforderliga miljökvalitetsnormerna (MKN) för kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀) och dess specifika normvärden innehålls. Planförslaget bedöms endast marginellt påverka luftkvaliteten längs den mest utsatta fasaden mot Odengatan.

Bedömningen har även beaktat framtida fordonstrafik i enlighet med framtagen bullerutredning (se nedan under rubrik *buller, vibrationer*).

Buller, vibrationer

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 fordonsmängden 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+C_{tr}) 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 ljusteffektsnivå, 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 innehållas i de lägre källarplanen. Utredningen rekommenderar att en fysisk stomljudsmätning utförs i befintlig byggnad i senare projekteringsskede, för att verifiera beräkningsresultaten som stöd för både byggherren, staden samt trafikförvaltningen.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Solstudie

I framtagen 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.



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.



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



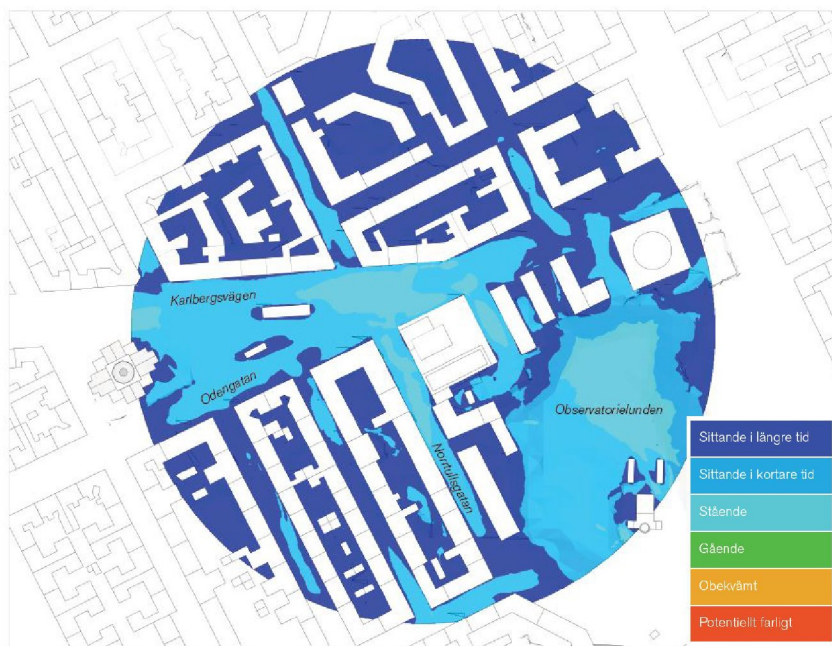
Planförslaget skuggpåverkan under sommar, kl.15 (bild t.v.) respektive kl.18 (bild t.h.). White, 2022.

Vindstudie

I framtagna vindstudie (White, 2022) framgår att planförslaget inte ger upphov till oacceptabla lokalklimat invid planområdet. Vindsimuleringen påvisar att andelen ytor närmast planområdet, 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 gatemark längs Norrtullsgatan, Odengatan respektive Gylldegatan.

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 utredningsområdet.



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: Q1 2024

Antagande: Q3 2024

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, avlopp, el och tele m.m.

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.

Marksanering

Efter plansamråd kommer förekomsten av föroreningar och behovet av åtgärder att studeras vidare. Eventuella åtgärder kopplat till marksanering inom kvartersmark bekostas av byggaktören.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

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

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas enligt stadens dagvattenstrategi och

åtgärdsnivå inom planområdet. Dagvatten inom kvartersmark ska i möjligaste mån fördröjas och renas inom kvartersmarken innan det leds ut till det kommunala ledningsnätet.

El/Tele

Ledningar för el och tele finns redan framdragna till planområdet.

Fjärrvärme

Det finns möjlighet att ansluta den nya byggnaden till fjärrvärmenätet.

Marksanering

Efter plansamråd kommer förekomsten av föroreningar och behovet av åtgärder att studeras vidare.

Genomförandetid

Genomförandetiden går ut 5 år efter planen fått laga kraft.