

**Handläggare**  
Hajir Latifi  
Telefon 08-508 271 02**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Godkännande av förslag till detaljplan för Spelbomskan 9 m.fl. i stadsdelen Vasastaden i Stockholm (kontor, hotell samt centrumändamål)**

### **Förslag till beslut**

1. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att detaljplanens genomförande inte medför betydande miljöpåverkan.
2. Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan.
3. Förslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

Amanda Horwitz  
StadsbyggnadsdirektörMartin Schröder  
Bitr avdelningschefMaria Sahlstrand  
Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Planen syftar till att möjliggöra en utveckling av fastigheten Spelbomskan 9 vid Odenplan med kontor, service, handel samt hotell. För att undvika utfartförbud vid plangränsen har en liten del av Vasastaden 2:99 inkluderats i planområdet. Planförslaget bidrar till att stödja Odenplan som växande kollektivtrafiknod och centrum i en levande stadsdel. 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.

Byggnaden kommer vara väl synlig i stadssiluetten. Sett till platsens framträdande läge i staden och områdets höga kulturvärden ska ett nytt förslag uppvisa hög arkitektonisk kvalitet med fokus på en förbättrad helhetsverkan som stärker betydelsen av platsen.

Huvuddelen av planområdet består av Spelbomskan 9, som ägs av Skandia Fastigheter AB och omfattar det så kallade Läkarhuset. Byggnaden utgör ett redan etablerat landmärke vid Odenplan och består idag av en högdel med 11 våningar som vilar på en sockel i två våningar. Då byggnaden är i byggnadstekniskt dåligt skick

*Bilagor: Plankarta (2024-10-16), planbeskrivning (2024-10-16),  
samrådsredogörelse GDPR (2023-08-25) samt granskningsutlåtande  
GDPR (2024-09-20).*



## Bakgrund

Planområdet utgörs av fastigheten Spelbomskan 9 och är placerat i hörnet Odengatan och Norrtullsgatan vid spetsen på Odenplans triangulära torg. Även del av Vasastaden 2:99 ingår i planområdet. Planområdet omfattar ca 1000 kvadratmeter och ligger mitt emellan Gustaf Vasa kyrka och Stadsbiblioteket och med närhet till Observatorielunden.



*närområdet.*

*Karta som  
visar pågående  
detaljplaner  
och program i*



## Pågående detaljplaner i området

- Detaljplan för Barnhuset 26 (dnr 2021-12301), startskede. Detaljplanens syfte är att möjliggöra utveckling av fastigheten Barnhuset 26 genom att flytta ut entréfasad av Folkets hus och glasa in terrassen mot gården.
- Detaljplan för Silverskopian 3 (dnr 2021-14454), granskning. Planen föreslår uppförande av byggnader innehållande ca 250 bostäder, förskola samt lokaler för centrumändamål.
- Detaljplan för Öskaret 1 (dnr 2020-14079), antagande. Planen föreslår nya kontorshus med placering på kvarterets gård och som ansluter till Hålsobrunnsgatan.

## Gällande detaljplaner

Gällande plan, Pl 5784, laga kraft i juli 1961, är en tilläggsplan till de fastställda stadsplanerna Pl 1750 och Pl 4451. Detaljplanen reglerar tillåten bygg rätt, byggnadshöjd samt användning kontor- och affärsändamål eller liknande.

## Markägoförhållanden

Fastigheten Spelbomskan 9 ägs av Skandia Fastigheter AB. Del av Vasastaden 2:99 ägs av Stockholms stad.





City. Odenplans roll som viktig regional bytespunkt kommer att öka.

### **Översiktsplan**

I översiktsplanen är området redovisat som innerstadsbebyggelse och ingår i riksintresset för kulturmiljövården, Stockholms innerstad med Djurgården. I översiktsplanens riksintressebilaga beskrivs att nyare byggnader och stadspartier som inte domineras av den klassiska stenstadens täta bostadskvarter kan förändras med något friare förutsättningar. Det beskrivs vidare att i sådana delar av stenstaden som tillkommit genom rivnings- och saneringsvågen 1950–1980 eller där den klassiska stenstadens täta bostadsbebyggelse aldrig har genomförts kan i vissa fall mer omfattande tillägg av ny bebyggelse ske. Projekt med särskilt hög arkitektonisk kvalitet och relevans kan prövas med fokus på förbättrad helhetsverkan med omgivande stadsmiljö.

### **Stockholms byggnadsordning**

I byggnadsordningen lyfts följande vägledning för stadslandskapet, dess topografi och siluett vilken bedöms vara av relevans för planarbetet:

- 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 höjdpartier, 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

### **Nuvarande förhållanden**

Den omgivande bebyggelsen består till största delen av klassisk stenstad från decennierna kring sekelskiftet 1900 och som formar sig kring Odenplans triangulära torg, mitt emellan Stadsbiblioteket och Gustav Vasa kyrka.

I sydöstra hörnet angränsar Spelbomskan 9 till Spelbomskan 12 och Observatorielunden. Bebyggelsen närmast Observatorielunden förhåller sig friare i skala och placering och är utformad för att ge





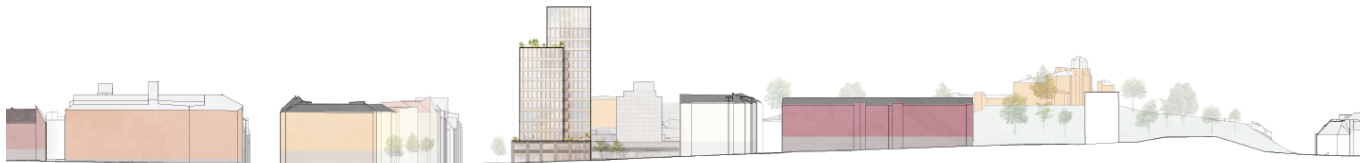


### Arkitektonisk idé

Den arkitektoniska idén togs fram i ett parallellt uppdrag. Efter det parallella uppdraget bearbetades förslaget inför samrådet och sänktes med två våningar för att bättre ta hand om anpassningar i relation till stadsbild och stadssiluett.



*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 Stenqvist, 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 Stenqvist, 2024*

Den arkitektoniska idén bygger på den befintliga kompositionen med en högdelen och en lågdelen. Sockelvåningen ansluter i höjd till angränsande lågdelen och anknyter i material och kulör till denna.

För att öka upplevelsen av slankhet och vertikalitet har högdelen delats upp i två delvolymer med olika höjder. Den lägre delen av dessa relaterar i höjd till det befintliga läkarhusets takfotshöjd. Den högre volymen är ca 11 meter högre än dagens hisstoppshöjd.



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



Stadsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning är att planförslaget inte innebär en påtaglig skada på riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. Den föreslagna byggnaden ersätter ett befintligt högt hus på platsen och den högre höjden innebär endast en mindre förändring i påverkan av siluetten.

## Trafik och mobilitet

I framtiden PM Trafik (Trivector, 2022) bedöms inte planförslaget generera nämnvärt fler trafikrörelser än dagens situation.

## Grön och vattennära stad

Planförslaget kommer inte ha någon negativ påverkan på allmänhetens tillgång till grönområde då fastigheten redan idag till fullo är bebyggd. Planförslaget kommer däremot ha en positiv påverkan genom att det tillskapas möjlighet för takterrasser på våningsplan 3 och 12. Den högt belägna takytan kommer i huvudsak inrymma ytor för dagvattenhantering genom ett grönt tak.

## Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

## Översvämningssrisker

I den framtagna dagvattenutredningen med tillhörande bedömning av skyfallsrisker (Envigo, 2024) framgår det att risken för skyfallsvatten fortsatt är liten. Efter planförslagets genomförande kommer skyfallsvatten att rinna från byggnaden/planområdet och därefter följa de huvudsakliga flödesvägarna längs Norrtullsgatan och vidare ut till Odengatan i östlig riktning. Den framtagna dagvattenutredningen har bearbetats och kompletterats utifrån inkomna yttranden inför granskningen. I den bearbetade utredningen har det förtydligats att de semipermeabla beläggningarna som ska fördröja dagvatten kommer att bestå av sedumtak och takterrasser med planteringslådor och gröna växter. Utredningen redovisar också att de lager och dimensioner som kommer att behövas ryms inom den föreslagna detaljplanen.

## Buller

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. Bedömningen har även beaktat framtida fordonstrafik i enlighet med framtagna bullerutredning.

### **Luft**

I framtagen luftkvalitetsutredning (SLB-analys, 2022) framgår att planförslaget fortsatt medför att de erforderliga miljökvalitetsnormerna (MKN) för kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) och partiklar (PM10) och dess specifika normvärden innehålls. Planförslaget bedöms endast marginellt påverka luftkvaliteten längs den mest utsatta fasaden mot Odengatan.

### **Ljus**

I framtagen solstudie (White, 2022) framgår att planförslaget under vår och höst, under tidsperioden morgon till tidig eftermiddag, ger viss ökad skuggverkan på Odenplan samt på enskilda byggnadsfasader längs Odengatan. Under sommarperioden sker viss ökad skuggning på Odenplan samt på del av Stadsbibliotekets annex respektive takytor tillhörande Spelbomskan 12.

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

### **Planprocess**

#### **Process**

Planarbetet bedrivs med utökat förfarande. Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 21 februari till 4 april 2023. Under samrådet inkom 118 yttranden.

Granskning för aktuell detaljplan pågick mellan 8 maj till 4 juni 2024. Under samråd och granskning inkom 118 respektive 28 yttranden till stadsbyggnadskontoret.

Efter granskningen har vissa redaktionella justeringar gjorts i planhandlingarna utifrån inkomna synpunkter under granskningsperioden.

#### **Tidigare ställningstaganden i ärendet**

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden 12 november 2020 vid beslut om planstart. I samband med planstart framförde stadsbyggnadsnämnden synpunkter på vikten av att hålla hög arkitektonisk kvalitet som tar avstamp i stenstadens bebyggelse och önskade se ett förslag med ett slutet kvarter likt stenstadens klassiska kvartersstruktur.



Det framfördes även önskemål om att vid en eventuell rivning ska byggmaterial återanvändas för att så långt som möjligt minska klimat och miljöpåverkan.

Nästa tillfälle ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden var 28 september 2023 vid redovisning av plansamråd. Nämnden godkände redovisningen och beslutade om revidering av planförslaget i enlighet med stadsbyggnadskontorets utlåtande och att det skulle ställas ut för granskning.

I samband med redovisningen lämnades ett särskilt uttalande från dåvarande majoriteten som framförde att de välkomnar de ambitiösa planerna för den nya byggnaden i stadens centrala del. Majoriteten ansåg att Odenplans betydelse som kollektivnod har ökat, och ett högre hus kommer att ytterligare markera denna nod. Detta är i linje med stadens mål att öka synligheten för viktiga kollektivpunkter genom att bygga högre byggnader i närheten. De ansåg att eftersom platsen är central är det viktigt att byggkvalitén och materialvalen är hög. Nya högre byggnader ska integreras väl med deras omgivning och hänsyn ska tas till andra landmärken. Majoriteten framförde att det var viktigt att stadsbyggnadskontoret i det fortsatta arbetet ska överväga att göra byggnaden mindre dominerande i stadsbilden, liksom att beakta återbruk av den befintliga byggnaden vid rivning.

### Samlade synpunkter

Under samrådet ansåg flera att de föreslagna byggnaderna var för höga och innebär stor påverkan på stadsbild och stadens siluett. Några remissinstanser däribland Länsstyrelsen och sakägare ansåg att planförslaget skulle innebära skada på riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. Sakägare och övriga boende som framfört synpunkter gällande påverkan på boendemiljön ansåg att planförslaget skulle bidra till ökad insyn, försämrad utsikt och skuggning av deras lägenheter. Flera synpunkter berörde påverkan i den nära skalan såväl som på stadsbilden samt rivningen av befintlig byggnad och dess inverkan avseende olika hållbarhetsaspekter.

Efter samrådet bearbetades planförslaget av stadsbyggnadskontoret utifrån inkomna samrådyttranden och synpunkter. En del tekniska och logistiska frågor studerades vidare och tidigare föreslagen utformning bearbetades inför granskningen. Målet med bearbetningen var att byggnaden skulle anpassas mer till stadens siluett och stadsbilden med samma föreslagna byggnadshöjd.



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



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

I yttrandena från granskningen kvarstod synpunkter från enstaka remissinstanser att byggnadskropparna behöver bli lägre. Det förekom även yttranden från remissinstanser som berörde tekniska och logistiska frågor i planförslaget. Länsstyrelsen yttrade sig endast gällande föreslagen dagvattenhantering i planförslaget.

Endast redaktionella revidering i tidigare framtagna dagvattenutredning och planbeskrivningen har utförts efter granskning.

### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan att en miljöbedömning behöver göras. Bedömningen baseras på kriterier i 5 och 10-13 §§ miljöbedömningsförordningen. Inför att planarbetet påbörjades begärdes underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär. Dessa, tillsammans med de utredningar som tagits fram, och de synpunkter som kommit in under planprocessen ligger till grund för stadsbyggnadskontorets bedömning.

De omständigheter som talar för betydande miljöpåverkan är luftföroreningar, översvämningar, markföroreningar, ras och skred samt kulturhistoriska värden. De omständigheter som talar emot betydande miljöpåverkan är att de kulturhistoriska värdena påverkas måttligt då planområdet endast utgör en begränsad del av stenstaden. Planförslaget förändrar stadsbilden, men kan jämföras med det befintliga Läkarhuset som också avviker i skala och gestaltning och i sig utgör ett landmärke i staden. Trots förändringarna av stadsbilden, i jämförelse med det befintliga Läkarhuset, kommer föreslagen byggnad underordna sig stadens landmärken. Planförslaget har anpassats för att inte påverka stadsbilden negativt och bedöms inte inverka på kulturhistoriska värden på ett sådant sätt som skulle medföra betydande miljöpåverkan.

Det som även talar emot betydande miljöpåverkan är att utredningar, framtagna under planarbetet, visar att risk för översvämningar samt ras och skred bedöms acceptabla, och att luftföroreningar samt markföroreningar följer de riktvärden som finns för MKN luft samt föreslagen markanvändning.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan och bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. Samråd med länsstyrelsen om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett.

## Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktören för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

## STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Odenplan har historiskt sett kontinuerligt förändrats och utvecklats för att möta upp nya behov i sin funktion som knutpunkt för kollektivtrafiken. I och med citybanans öppnande har Odenplan blivit Sveriges näst största kollektivtrafiknod. I dagsläget pågår utbyggnad av tunnelbanans gula linje och Roslagsbanan planeras att förlängas från Arenastaden som kopplas på den gröna linjen via Odenplan. Dessa infrastrukturprojekt kommer ytterligare bidra till att Odenplan får en mer betydande roll.

Läkarhuset utmärker sig idag genom sin höjd i stadsbilden och i stadens siluett. Den nya bebyggelsen uppförs som ersättning av ett redan etablerat landmärke och fortsätter att markera Odenplan en av stadens viktigaste offentliga platser, sett ur olika betraktelseskalor. Stadsbyggnadskontoret bedömer att genom planförslagets placering vid Brunkebergsåsen, kommer förslaget att förstärka stadslandskapets formationer och åsens sträckning genom staden, så som tidigare placeringar av höga byggnader under 1900-talet.

Sammantaget gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att den nya bebyggelsen, med sina höga arkitektoniska kvaliteter, kommer att bidra till att stödja Odenplan som en viktig och växande kollektivtrafiknod och som centrum i en levande stadsdel. Stadsbyggnadskontoret bedömer också att det är av stor vikt att kvarteret fortsatt har ett stort inslag av arbetsplatser för att bidra till en funktionsblandning i en kollektivtrafknära del av staden som till stor del består av bostäder.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att genomförandet av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan, godkänner förslaget till detaljplan och att förslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

SLUT