

påverkan på stadsbilden. Flertalet sakägare har föreslagit att byggnadens utformning ska anpassas till befintliga byggnader i området genom att ha en mer klassisk stil.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att förslagen höjd och påverkan är motiverad då Läkarhuset är att betrakta som ett redan etablerat landmärke på platsen. Odenplan har med citybanans färdigställande blivit Sveriges näst största kollektivtrafiknod, en utveckling som med gula linjen och Roslagsbanans nya sträckning kommer att öka ytterligare. Förslaget fortsätter att markera Odenplan som en av Stockholms viktigaste offentliga platser.

Stadsbyggnadskontoret ser positiv på att driva planarbetet vidare med utgångspunkt att behålla den byggnadshöjd och de ändamål som föreslagits i samrådet. Till granskningen föreslår kontoret att planförslaget bearbetas med utgångspunkt i att byggnaden ska upplevas som mindre dominerande och synligt i stadsbild och i stadssiluett.

Utöver detta kommer några av framtagna utredningar som t.ex. utredning om dagvatten, markföroreningar och det antikvariska utlåtandet att fördjupas. En miljökonsekvensbeskrivning kommer att tas fram inför granskningen.

Kontorets sammanfattande bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras och vidare studeras i det fortsatta arbetet.

Bakgrund

Förslagets 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 kollektivtrafikhöga 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 infrastrukturnod och centrum i en levande stadsdel.

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick under perioden 2023-02-21 - 2023-04-04. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen. Planförslaget visas i Fyrkanten, Tekniska nämndhuset, Fleminggatan 4 samt på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/detaljplaner. Annonser om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i lördag 25 februari 2023. Samrådsmöte hölls 2023-03-09 i Tekniska nämndhuset, Fleminggatan 4 där ca 15 personer närvarade.

Inkomna synpunkter och stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Nedan redovisas en sammanfattning av de synpunkter som inkom under samrådet. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter remissinstansers synpunkter.

Statliga och regionala myndigheter och förbund
Länsstyrelsen

Länsstyrelsen (LST) har inkommit med synpunkter på planförslaget. I yttrandet framgår att LST bedömer att kommunen behöver bearbeta planförslaget gällande miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten. LST lämnar även rådgivande synpunkter gällande frågor som berör riksintresse för kulturmiljövården, dagvattenhantering, föroreningar samt påverkan på tunnelbanan.

Enligt LST kan val av vegetation eller skötsel inte regleras i en detaljplan. LST anser att gröna tak även vara en källa till näringsämnen både i anläggningsskedet och vid skötsel, vilket kan påverka möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna för vatten. Kommunen behöver se över andra lösningar än gröna tak för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) för att åtgärdsnivån ska klaras. Alternativt behöver kommunen tydligt visa och motivera varför åtgärdsnivån inte kan följas i denna detaljplan.

LST anser att i beräkningarna inte framgår tydligt om kommunen använt sig av en klimatkfaktor vid dimensioneringen av fördröjningsbehovet eller inte. LST skriver att en klimatkfaktor behöver ingå i beräkningarna och åtgärder anpassas därefter.

LST bedömer att kommunen bör undersöka separerade ledningar inom planområdet avseende frågan om hantering av dagvatten. Detta för att inte omöjliggöra en framtida separering av ledningar utanför planområdet.

LST informerar om att enligt deras databas över potentiellt förorenade områden (EBH-stödet) finns flertalet verksamheter inom och i närheten av planområdet som har hanterat flyktiga ämnen,

både bensinstation, grafisk verksamhet och elektronisk industri. Inför nästa skede bör därför kommunen utföra de undersökningar som krävs, så att det med hjälp av dessa går att säkerställa att planområdet inte medför någon risk för människors hälsa. LST anser att kommunens egna bedömningar, ställningstaganden och förslag på eventuella åtgärder bör tydligt finnas redovisade i planbeskrivningen och regleras i plankartan inför granskningen.

Under planområdet går tunnelbanans gröna linje. Eftersom en ny grundkonstruktion kan bli nödvändig i framtiden anser LST att kommunen bör redogöra samt för och vid behov reglera att planen inte medför någon påverkan på tunnelbanan.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården Stockholms innerstad med Djurgården (AB115). LST bedömer därmed att flera riksintresseuttryck berörs av planförslaget, särskilt när det kommer till frågan om ”Vyer från viktiga utsiktspunkter, blickfång” samt ”Stadssiluetten med den begränsade hushöjden där i stort sett bara kyrktornen och offentliga byggnader tillåts höja sig över mängden”.

Enligt LSTs bedömning kommer förslagets ökade höjd och delvis volym, innebär en förändring av stadssiluetten och ett nytt blickfång sett från viktiga utsiktspunkter. LST bedömer att påverkan på uttrycket som helhet är begränsat men att den nya byggnadens höjd innebär att byggnaden blir särskilt påtaglig i närmiljön sett från vypunkt 8 (Asplunds park) i den antikvariska konsekvensbeskrivningen.

LST bedömer även med hänvisning till ovan att förslaget med sin högre höjd innebär ett dominerande tillskott i stadsbilden och stadssiluetten som innebär skada på riksintresset. För att minska skadan bör husets höjd sänkas till en höjd som innebär att huset upplevs som mindre dominerande och synligt i stadssiluetten. LST anser att kommunen även bör komplettera plankartan med en bestämmelse som hindrar ytterligare volymer på taket.

Region Stockholm, Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen har inkommit med synpunkter på planförslaget. Det framhålls att Odengatan utgör ett viktigt stråk för busstrafiken, vilket medför behov att kommande genomförandearbeten samordnas och informeras i god tid, för att minimera dess påverkan. Etableringsobjekt under genomförandet, såsom upplag, bodar etc. behöver godkännas av region Stockholm. Vidare anges att planområdet ligger mycket nära befintlig tunnelbana, dess konstruktion med tillhörande skyddszon, vilket behöver tydliggöras i planbeskrivningen. Likaså ligger planområdet inom den lokaliseringskorridor för en bergtunnel som är planerad för Roslagsbanans förlängning till City. Under förutsättning att

planförslaget inte medför förändringar i källarkonstruktionens yttre delar, förankring i berg, borrning för energibrunnar så bedöms inte projekten komma i konflikt med varandra. Beroende av planerad byggstart så kan samordning av arbeten bli aktuellt. Regionen framhåller att framtagna bullerutredning är tydlig och önskar att rekommenderad stomljudsbestämmelse införs på plankartan.

Innan planförslaget antas behöver samordning och överenskommelser avseende risker, kontroller samt kravställning med regionens utsedda produktionssamordnare. Exploatören rekommenderas att i god tid skicka in anmälan om arbete i närhet av kollektivtrafikanläggningen, likaså behöver ett genomförandeavtal tecknas mellan exploatören och regionen innan planförslaget antas.

Storstockholms Brandförsvär

Storstockholms brandförsvaret (SSBF) har inkommit med synpunkter på planförslaget. SSBF framhåller att det är positivt att planprojektet i tidigt skede redovisat en idé om brandsäkerhet och utrymning genom säkra trapphus (Tr1 och Tr2-trapphus), redovisat i det framtagna brandtekniska utlåtandet. Detta mot bakgrund av att planförslaget och dess planerade skala medför att räddningstjänstens stegbilar inte kan utgöra del av en räddningsinsats.

SSBF framför att det finns oklarheter i nuvarande ritningsunderlag ifråga om de planerade trapphusen och dess anslutning till det fria. I nuvarande underlag framgår inte vad som avses vara Tr1- respektive Tr2-trapphus, likaså saknas erforderliga slussar ut till det fria samt uppfylls inte tillräckliga avstånd mellan de oberoende utrymningsvägarna.

SSBF ser behov av att i det fortsatta planarbetet säkerställa brandsäkerheten genom att studera eventuella behov av tillkommande ytor och kraven enligt BBR uppfylls för att på så sätt säkerställa planförslagets genomförande.

Trafikverket

Trafikverket (TRV) framför att planbeskrivningen saknar redovisning och konsekvensbeskrivning för järnväg Citybanan som är förlagt i tunnel i anslutning till planområdet. Citybanan utgör riksintresse för kommunikationer (järnväg) och planförslaget får inte negativt påverka tunnelkonstruktionen eller dess säkerhetszon.

Försvarmakten

Har inte inkommit med några synpunkter.

Luftfartsverket (LFV) framför att de inte har någon erinran mot planförslaget.

Postnord har ingen erinran på planförslaget.

Med hänsyn till inkommen yttrande från Länsstyrelsen avseende frågor gällande lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), förorenade områden, samt påverkan på tunnelbanan kommer utredningarna att fördjupas och dom utredningar som saknas kommer att tas fram inför granskningen.

Avseende inkomna synpunkter gällande Rikssintresse för kulturmiljövården så har den befintliga byggnaden stor betydelse i sin roll som landmärke, men har tappat kvalitet i sitt ursprungliga arkitektoniska uttryck efter upprepade renoveringar. Byggnaden är idag i byggnadstekniskt dåligt skick. I dagsläget utmärker sig Läkarhuset genom sin höjd i stadsbilden och i stadens siluett. Den nya bebyggelsen avses att uppföras som ersättning av ett redan etablerat landmärke och fortsätter att markera Odenplan som en av stadens viktigaste offentliga platser sett ur olika betraktelseskallor.

Till granskningen föreslår stadsbyggnadskontoret att planförslaget bearbetas i sitt arkitektoniska uttryck med utgångspunkt i att byggnaden ska upplevas som mindre dominerande och synlig i stadsbild och i stadssiluett.

Då Stockholms innerstad med Djurgården utgör område av riksintresse enligt MB 3 kap 6 § (område AB115). Kommer en miljökonsekvensbeskrivning att tas fram inför granskning.

Plankartan kommer att kompletteras med en bestämmelse som hindrar ytterligare volymer på taket.

Avseende yttrandet från Region Stockholm och Trafikförvaltningen, så informerar Stadsbyggnadskontoret att det i dagsläget inte finns några planer på förändringar i källarkonstruktionens yttre delar i planarbetet. Stadsbyggnadskontoret kommer ta hänsyn till frågan om tunnelkonstruktionen och dess säkerhetszon vid framtagande av Planförslaget och säkerställa att den inte kommer ha någon negativ påverkan på Citybanan.

Gällande frågan om buller så kommer stadsbyggnadskontoret reglera att kravet ska uppfyllas som en bestämmelse i detaljplanen.

Stadsbyggnadskontoret kommer att fortsätta ta hänsyn till frågan om brandsäkerhet och behov av tillkommande ytor i planarbetet.

Kommunala nämnder, bolag och förvaltningar

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter på planförslaget.

Stadsdelsnämnden

Stadsdelsnämnden tillstyrker planförslaget i sak, i vad som får förstås och utifrån stadsdelsförvaltningen tjänsteutlåtande. Vidare framhålls att fortsatt planarbete behöver studera vidare frågor som berör kulturmiljö, stadsbild samt skugg- och vindpåverkan.

Likaså noterar nämnden att planförslaget frångått den ursprungliga utbredningen, tillika inriktningen som då inkluderade grannfastigheten Spelbomskan 12 med tillhörande Gylldéngatan samt med möjligheten till kompletterande bostadsändamål. Ett bostadsändamål som nämnden anser stödjer översiktsplanens mål om fler bostäder i innerstadens centrala delar.

Vidare framhåller nämnden behovet att planförslaget kompletteras med bestämmelser som fortsatt kan möjliggöra vårdverksamheter inom fastigheten, motsvarande dagens situation. Nämnden önskar att nuvarande vårdverksamheter tillåts få god tillgänglighet under byggtiden samt att dessa sedan antingen kan inrymmas i den nya framtida byggnaden alternativt i andra lokaler med motsvarande närhet till kommunikationer och befolkning.

Avslutningsvis framhåller nämnden att det är positivt att planförslaget har möjligheter att genom sin planerade dagvattenhantering kunna bidra till gröna takytor samt ökad biologisk mångfald.

Den politiska minoriteten i nämnden (M, L, C och KD) framhåller också i sitt reservationsyttrande att planförslaget frångått den ursprungliga projektni rikningen, beslutat i ursprungligt start-PM, och som syftade till att inkludera grannfastigheten Spelbomskan 12. Därtill med möjlighet att skapa en bebyggelse med mycket hög arkitektonisk kvalitet som tar avstamp i stenstadens uttryck och harmoniserar väl i utformningen med omgivande bebyggelse, primärt äldre närliggande institutionsbyggnader. Planarbetet skulle även ha utrett möjligheten till en slutet kvarterstruktur, som en förlängning av kvarteret i stort.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MHN) framför följande synpunkter på planförslaget; att markföroreningsfrågan behöver utredas vidare inför plangranskning, att stomljudmätning utförs i senare projekteringsskede samt att erforderliga riktvärden för stomljud säkerställs på plankartan.

I övriga delar ställer sig MHN positiv till att en förenklad livscykelanalys ingått i planunderlaget, vilket möjliggör en jämförelse av olika förslag utifrån klimatsynpunkt. MHN konstaterar att nollalternativet innebär en lägre klimatpåverkan jämfört med nybyggnadsförslaget. Likaså framhölls att klimatvinsten med trästomme uppstår vid nybyggnation, inte i jämförelse med en befintlig byggnad, detsamma gäller för redovisningen av den planerade trästommen och dess möjlighet till kolinlagring.

Trafikkontoret har inkommit med synpunkter och framför att angöring, parkering och inlastning till planområdet i så stor omfattning som möjligt fortsatt bör ske samordnat med Spelbomskan 12, via befintlig infart från Gyldéngatan snarare än från Odengatan och Norrtullsgatan där den rörliga trafiken behöver prioriteras. Vidare redogör kontoret för pågående utredningsarbete inom Norrtullsgatan, söder om Odenplan, som syftar att göra gatan mer gång- och cykelvänlig. I nuvarande planering avses befintliga angörings- och lastningsplatser flyttas längre ifrån planområdet, jämfört med dagens situation. Kontoret önskar fortsatt dialog med stadsbyggnadskontoret och fastighetsägaren ifråga om planförslaget och dess behov av funktioner i gatan.

Exploateringskontoret har inga synpunkter på planförslaget.

Utbildningsförvaltningen framför att planförslaget behöver beakta befintlig skolverksamhet och i möjligaste mån undviker olägenheter i form av buller alternativt andra störningar under genomförandet.

Stadsmuseet har inkommit med synpunkter och avstyrker det föreliggande planförslaget. I första hand framhålls att befintlig byggnad har sådana kulturmiljövärden som motiverar ett bevarade med tillhörande renoveringsinsatser. I andra hand och i händelse av att ny byggnad fortsatt blir aktuell så anses byggnaden behöva uppvisa ökad hänsyn till omkringliggande bebyggelse, ifråga om volymer, proportioner och fasaduttryck. Den nya byggnaden och dess höjd ska inte överskrida befintlig höjd, därtill ska den underordna sig omgivningen ifråga om storlek och uttryck. Stadsmuseet bedömer att planförslaget ger en negativ påverkan på riksintressets kärnområde och den riksintressanta stadssiluetten. Föreliggande förslag bedöms ha en avsevärt högre höjd och gestaltas på ett sätt som avviker från befintlig byggnad och från omgivande stadslandskap. Planförslaget blir ett nytt landmärke som kommer konkurrera med andra befintliga landmärken i närområdet, såsom Stadsbiblioteket och Gustav Vasa kyrka. Vidare redogör för museets framtagna värdebärande karaktärsdrag för Observatoriekullen och framhåller att staden i sin översiktsplan har som målsättning att inte skada, vilket ger en högre målsättning än att undvika påtaglig skada. Stadsmuseet bedömer sammantaget att framtagna antikvariska underlag är fullgoda som underlag för planarbetet. I likhet med skönhetsrådet framhåller Stadsmuseet att fastigheterna Spelbomskan 9 och 12 är gestaltade i samklang med varandra och tillsammans bildar en stadsmässig helhet, vilket medför att planområdet bör utvidgas så att bägge fastigheterna ingår. Stadsmuseet redogör vidare för omgivningen och dess varierande klassificering med tillhörande kulturmiljövärden.

Skönhetsrådet avstyrker planförslaget, sett till dess nuvarande utbredning, skala, huvudsakliga materialval och påverkan på stadsbilden. Skönhetsrådet finner det otillfredsställande att grannfastigheten Spelbomskan 2 inte längre ingår i planarbetet, och att det i dagsläget endast är Spelbomskan 9 som ingår. Det framförs att de bägge fastigheterna utgör en sammanhållen komposition, i form av en högdal, en lamell samt en gemensam plint (podium), och med ett medvetet form- och höjdförhållande sinsemellan. Planläggning inom Spelbomskan 9 bedöms inte ensamt kunna säkerställa stadsbyggnadsfrågor som krävs på platsen och med risker kopplat till överexploatering, i händelse av framtida planläggning inom Spelbomskan 12. Stadsbyggnadsnämnden bör således hävda sitt planmonopol och utvidga planområdet så att Spelbomskan 12 fortsatt ingår.

Vidare framhålls att planområdet ligger inom ett känsligt område, utifrån kulturmiljöhänseende, som del av värdekärnan Stockholms

högskoleområde i riksintresset för innerstaden. Därtill i anslutning till två kulturhistoriska symbolbyggnader såsom Stadsbiblioteket och Gustav Vasa kyrka. Mot bakgrund av detta bedömer Skönhetsrådet att planförslaget inte kan ges en högre höjd än motsvarande befintlig byggnad på platsen, detta för att motverka "avsevärd" konkurrens med övriga kulturbyggnader och därtill med negativ påverkan för stadsbilden.

Vidare framhålls vikten att planförslaget gestaltas med en medvetenhet kring hur vilken omgivningspåverkan som stora glasfasader ger ifrån sig på närmiljön, exempelvis ifråga om transparens dagtid och risken för ljusstörning nattetid.

Avslutningsvis bedöms fortsatt planarbete föregås av att Stadsmuseet ges möjlighet att klassificera befintlig byggnad så att rätt värdeutredning finns inför kommande beslut. En eventuell rivning bör därtill utredas i relation till möjligheten till resurshushållning och återbruk.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret avser att i fortsatt planarbete vidare studera frågor som berör kulturmiljö och stadsbild. Gällande skugg- och vindpåverkan så har frågorna studerats inför samrådsskedet.

Planarbetet inkluderade ursprungligen bägge fastigheterna Spelbomskan 9 och 12, då dessa tillsammans utgör en modernistisk komposition med en högdal och en lågdal, samt en bakomliggande kontorslamell. Under planarbetets gång har ägaren till Spelbomskan 12 valt att dra sig ur arbetet. Därmed kom också möjligheten att vidare utreda en tillbyggnad med bostäder längs Gyldéngatan att avbrytas. Fastighetsägaren till Spelbomskan 12, som inbegriper merparten av lågdelen inom kvarteret, var heller aldrig intresserad av att bygga på sin lågdal för att tillskapa ett slutet kvarter på platsen. Stadsbyggnadskontoret påpekar också att den nuvarande kompositionen med en lågdal och en högdal öppnar upp siktlinjen till stadsbibliotekets rotunda sett från Odenplan, så att rotundan upplevs omgiven av luft och rymd. Ett slutet kvarter på platsen skulle skymma denna viktiga siktlinje, samt göra att Odenplan upplevs mer slutet och instängt.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att föreliggande markanvändning ska kunna tillåta enskilda vårdinrättningar, inom ramen för användningen centrumändamål. Att som dagens situation möjliggöra för specialiserande vårdinrättningar som en dominerande andel av fastigheten bedöms kräva att planförslaget kompletteras med markanvändningen vård. Detta bedöms i sin tur öppna upp för ytterliga lämplighets- och riskavvägningar som i dagsläget inte bedöms aktuella av vare sig byggaktören eller SBK.

Stadsbyggnadskontoret delar bedömningen från Stadsmuseet gällande fasadmateriäl och andelen uppglasning. Därmed avser

Stadsbyggnadskontoret, tillsammans med fastighetsägaren, att fortsatt studera uppglasningens omgivningspåverkan och risken för ljusstörningar inom ramen för ett framtaget arkitekturprogram.

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att plansamrådet föregåtts av en antikvarisk förundersökning, som just avser en utredning av den befintliga byggnaden och dess kulturvärden. Stadsbyggnadskontoret bedömer att den utredningen ger en fullgod bild av kulturvärdena och möjligheten till att i framtida pröva frågan om rivningslov. Även en MKB som studerar frågan vidare kommer att tas fram inför granskning.

Övriga remissinstanser

Stockholm Vatten AB

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) har inkommit med synpunkter.

Dagvattenhantering och skyfall

SVOA konstaterar att föreliggande utredning utgör en förenklad dagvattenutredning, vilket inte bedöms vara tillräckligt. SVOA önskar att reviderad dagvattenutredning gör med stöd av stadens riktlinjer för fullständiga dagvattenutredningar. Redovisningen av skyfallshanteringen bör riskbedöma såväl risker inom planområdet som nedströms liggande bebyggelse och eventuell påverkan för samhällsviktiga funktioner.

Stadsbyggnadskontoret avser att komplettera dagvattenutredning i enlighet med stadens riktlinjer för fullständiga utredning och utifrån SVOAs synpunkter.

Vatten- och avloppsförsörjning

SVOA informerar om att planområdet och tillhörande planförslag kan komma att kräva nya vatten- och avloppsserviser, tryckstegring samt spillvattenpumpning.

Avfall

SVOA rekommenderar att avfallshanteringen förtydligas i en framtagna avfallsutredning med erforderlig beskrivning inlagd i planbeskrivningen. Utredningen bör innehålla information kring vilka fraktioner som avses uppstå, utifrån den planerade markanvändningen och möjligheten till olika maskinella system, såsom sopsug m.fl. SVOA noterar att det i planbeskrivningen är angivet att specialfordon kan bli aktuellt vid hämtning inom planområdets garage. SVOA framhåller att de inte kan garantera att sådana specialfordon kommer kunna nyttjas i framtiden. Detta kan i sin tur leda till avfallshanteringen behöver planeras om, med risk

Stadsbyggnadskontoret kommer att titta närmare på frågan inför granskningen. Fram till nu har bedömningen varit att sophanteringen kan fortsätta som i dagsläget då inga nya verksamheter som kommer behöva större hantering kommer att tillkomma.

Stockholm Exergi har ingen erinran på planförslaget, men framför att det finns befintliga ledningar inom planområdet. Vidare ges information om att åtgärder, såsom ledningsomläggningar eller nya ledningsdragningar utförs av Stockholm Exergi och bekostas av berörd byggaktör. Stockholm Exergi önskar tidig dialog i fortsatta projekterings- och genomförandeskeden.

Ellevio AB

Stadsbyggnadskontoret har informerat fastighetsägaren om frågan och kommer att ta upp frågan för diskussion i senare skede.

Den lokala hyresgästföreningen motsätter sig planförslaget avseende, i vad som får förstås, dess skala och påverkan på stadsbilden samt att befintliga vårdverksamheter helt avses utgå enligt planförslaget. Vidare bedöms den befintliga byggnad, i sig själv och som del av den modernistiska kompositionen inom fastigheterna Spelbomskan 9 och 12, vara bristfällig och av medioker arkitektonisk kvalitet. Likaså framhålls att höga byggnader medför miljö- och logistikproblem samt utgör ett främmande inslag i staden. Föreningen anser att stadens borde ta ett självständigt helhetsgrepp för bägge fastigheterna som till sin form och funktion harmoniserar med omkringliggande bebyggelse.

Avslutningsvis framhålls att trafikmiljön vid Odenplan redan är hårt ansträngd, vilket bedöms förvärras genom planförslaget.

I byggnadsordningen framhålls att höga hus kan berika stadsbilden som landmärken, till exempel vid kollektivtrafiknoder, stadsdelscentrum eller andra betydelsefulla platser. I byggnadsordningen framhålls också att det under 1900-talet uppförts ett antal höga byggnader längs Brunkebergsåsens riktning i innerstaden.

Den befintliga byggnaden har betydelse i sin roll som landmärke, men har efter upprepade renoveringar tappat kvalitet i sitt ursprungliga arkitektoniska uttryck. Byggnaden är idag i byggnadstekniskt dåligt skick.

I den antikvariska förundersökningen framgår att byggnaden visserligen innehåller viss kulturmiljövärden, men inte i sådan omfattning att kriterierna för att utgöra en särskilt värdefull byggnad uppfylls.

Stadsbyggnadskontoret ser därför positivt på att den kan ersättas med en ny byggnad som fortsätter ha rollen av ett landmärke som markerar Odenplan.

Samfundet S:t Erik

Samfundet S:t Erik motsätter sig planförslaget och hänvisar till de synpunkter som förts fram av Skönhetsrådet (*se ovan*).

Norrmalms Hembygdsförening

Hembygdsföreningen motsätter sig planförslaget, avseende dess skala, utformning, materialval och påverkan på stadsbilden. Föreningen framhåller att planområdet är belägen inom riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården, därtill inom en av värdekärnorna som berör den institutionsbebyggelsen som under lång tid växt fram på och invid Observatoriekullen. Den utpekade bebyggelsen är uppförd i klassicerande stilar från olika tidsperioder, från 1700-talets mitt fram till 1920-talet. Stenstadsbebyggelsen i området kännetecknas i stort av exempelvis putsfasader, någorlunda jämna takfotshöjder i form av sadeltak som sammantaget bildar en lugn och dominerande horisontalitet. Såväl befintligt läkarhus som föreliggande planförslag avviker kraftigt från dessa karaktärsdrag. Planförslaget bedöms brista i motiven i fråga om att kunna utgöra ett lämpligt landmärke i innerstaden, detta på grund av att de planerade verksamheterna inte bedöms stödja riksintresset och värdekärnans utpekade och historiska verksamhetstyper. Den planerade andelen kontor bedöms också som tveksamt, sett till den ökade andel hemarbete i samhället i stort och andra kontorsbyggnationer i City. Föreningen ifrågasätter likaså stadens

Vidare bedömer föreningen att planförslaget inte uppfyller lagkraven om god helhetsverkan, i enlighet med 2 kap plan- och bygglagen, sett till sin ökade höjd och utformning med tillhörande materialval. Stadens planläggning bedöms vara improviserad ("ad-hoc"), avseende planförslagets planerade utformning i relation till omkringliggande bebyggelse. Föreningen framför att de önskar ett reviderat planförslag som inbegriper både planområdet samt grannfastigheten Spelbomskan 12 rivs ner till lågdelen och ersätts med antingen en atriumbyggnad alternativt en U-formad bebyggelse med gavlarna mot Odengatan, i likhet med Stadsbibliotekets annexbebyggelse, uppförda med trästomme och med putsade fasader samt med en höjd anpassad till omkringliggande bebyggelse. Avslutningsvis framhåller hembygdsföreningen att det vore positivt ifall ny byggnad utfördes med trästomme, detta då CO2-utsläppen bedöms bli mindre jämfört med en stomme utförd i betong.

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 kollektivtrafiknära del av staden som till stor del består av bostäder.

Stadsbyggnadskontoret anser att planområdet och att fastigheterna Spelbomskan 9 och 12 under mer än 50 års tid bidragit till ett avvikande och samtida tillägg i stadsbilden. Konsekvensanalysen bedömer att påverkan för riksintressets uttryck avseende stenstadsbebyggelsen (1800-talets byggande etc.) är relativt lågt.

Stadsbyggnadskontoret bedömer, med stöd av vad som anges i byggnadsordningen, att det under lång tid funnits och fortsatt finns en stadsbyggnadstradition i innerstaden att kunna pröva höga byggnader på strategiska lägen, föranlett av såväl geografin i form av Brunkebergsåsens sträckning men också utifrån och i anslutning till större vatten- och trafikrum.

Stadens planläggning och lämplighetsprövning behöver alltid utgå från det faktiska planområdet, men utifrån erforderlig hänsyn till omgivningen i enlighet med PBL regelverk.

Stadsbyggnadskontoret noterar och förstår behovet av att fortsatt studera fasadens omgivningsverkan. Detta kommer att utföras inför granskning.

Folksam Fastigheter, Spelbomskan 12

Folksam Fastigheter, i egenskap som fastighetsägare till grannfastigheten Spelbomskan 12, har inkommit med synpunkter på planförslaget. Negativa synpunkter framförs, kopplat till att planförslaget bidrar till att erforderliga ljusförhållanden inom vissa delar av befintlig kontorslamell ej kan uppnås. Likaså bidrar planförslaget till att utblickar mot Odenplan samt vindförhållanden på befintlig terrass försämras. Dessa försämrade förhållanden bedöms uppstå till följd av planförslagets ökade höjd, volymuppdelning samt minskade avstånd till befintlig kontorslamell. Under planförslagets genomförande bedöms befintliga hyresgäster inom Spelbomskan 12 få betydande olägenheter genom buller, trafikstörningar etc., vilket kan medföra ekonomiska kompensationer som drabbar Folksam i egenskap av fastighetsägare. Det ifrågasätts ifall planförslaget uppfyller lagkraven enligt 5 kap 36 § plan- och bygglagen ifråga om skälig hänsyn till befintliga bebyggelse- och fastighetsförhållanden.

Folksam fastigheter önskar att planerad högdal inom planområdet förläggs längre ifrån fastighetsgräns från Spelbomskan 12 och önskar fortsatt dialog med Skandia Fastigheter (ansvarig byggaktör) och Stadsbyggnadskontoret.

Folksam bifogar underlag som enligt yttrandet påvisar den negativa påverkan som uppstår, ifråga om minskade avstånd och försämrade utblickar respektive dagsljusförhållanden.

Frågor som Folksam nämner har studerats till stor del inför samrådet. Stadsbyggnadskontoret kommer anordna möte mellan fastighetsägaren och Folksam för diskussion om dessa frågor behöver utredas mer än tidigare och om några särskilda åtgärder behöver vidtas inför granskning eller inte.

Sakägare personer 1

Personerna ställer sig negativa till planförslaget avseende, som det får förstås, den negativa påverkan och de olika olägenheter som bedöms uppstå. Det framhålls att planförslaget bidrar till

oacceptabel olägenhet kopplat till minskade utblickar från personernas boende, försämrade dagsljusförhållanden, bedömd risk att karaktären inom Spelbomskan 12 ändras, byggbuller som bedöms överskrida riktvärden samt innebära ekonomisk värdeminskning för personernas bostad. Yttrandet innehåller framtagna illustrationer som anges redovisa den minskade utsikten för personerna.

Vidare framhålls att planförslaget innebär allt för stor påverkan för miljö och klimat. Staden rekommenderas att på nytt låta fastighetsägaren undersöka möjligheten att renovera befintlig byggnad vilket enligt personerna medför mindre negativ påverkan. Om befintlig byggnad i slutändan avses rivas, ska den nya byggnaden ges motsvarande dimensioner. Planerade kontorsverksamheter bedöms inte bidra till ett önskvärt stadsliv vid Odenplan.

Sakägare person 2

Personen ställer sig negativ till planförslaget avseende, i vad som får förstås, dess upphov till olika typer av olägenheter såsom boende i en av grannfastigheterna. De typer av olägenhet som framhålls är kopplat till försämrad utsikt, försämrade dagsljusförhållanden, ökad insyn samt buller- och trafikstörningar under genomförandeskedet som i sin tur medför ekonomisk värdeminskning på den egna bostaden.

Övriga, ej sakägare

Stadsbyggnadskontoret har mottagit synpunkter från 89 personer som inte redovisat var dom bor. Flertalet av dessa har haft olika synpunkter i olika frågor. Därmed har inkomna synpunkter med antalet personer som delar den synpunkten redovisats här nedan. 1 16 personer har framfört att dom är negativa till att befintlig byggnad kommer att rivas och att nuvarande vårdverksamhet inte kommer att vara kvar.

29 personer har framfört i deras yttrande att dom inte motsäger sig en rivning av befintlig byggnad.

67 Personer har inkommit med negativa synpunkter om planförslaget. Dessa berör frågor som till exempelvis föreslagen skala, utformning, fasadmateriell, påverkan på stadsbilden eller stadssiluetten.

34 personer tycker att föreslagen utformning ska anpassas till omgivande bebyggelse och ha en mer klassisk stil. Detta för att det är så förslaget kommer uppnå en hög arkitektonisk kvalitet. Några tycker att andra byggnader i området, som exempelvis

Stadsbiblioteket eller Gustav Vasa kyrka, ska användas som inspirationskälla till föreslagen utformning.

En person framför negativa synpunkter då hen anser att volymen upplevs alltför fyrkantig. Personen anser även att dom föreslagna fasadmaterialet, i form av glas och stål, är för konventionella för platsen.

Tre personer ställer sig positiva till planförslaget men betonar att den nya byggnaden behöver harmoniera och uppvisa en hög arkitektonisk kvalitet på grund av områdets kulturmiljövärde.

Fyra personer är positiva till att föreslagen byggnadshöjd eftersom den kommer att markeras Odenplan och Brunkebergsåsens sträckning i stadssiluetten. Dom bedömer att byggnaden kommer att bidra till en upplevd vertikalitet, i jämförelse med befintligt läkarhus, något som förstärks genom föreslagen fasadutformning. Dom anser att det är positivt att det framhålls att föreslagen volymmuppdelning medför en så kallad ”krona”, det vill säga att den översta delen avses särskiljas gestaltningssmässigt från högdelens lägre byggnadsdelar. Ett förslag är att en ornamentik krona, likt den som återfinns på Kungstornen, tillförs i förslaget.

Det finns sakägare som anser att planförslaget är påträngande och kommer ha en negativ påverkan på grönområdet genom en ökad skuggning.

En person anser att planförslaget med sin stora andel glasfasader kan ge upphov till ljus-störningar i området, särskilt under mörka perioder. Vilket kan bidra till att byggnaden kommer att upplevas som dominant i området.

Två personer tycker att planförslaget medför störningar i form av oacceptabelt byggbuller och luftkvalitet och trafikstörningar under genomförandet.

En annan person anser att planförslaget kommer bidra till en försämrad utsikt och ljusförhållanden från denna persons bostad, vilket kommer att leda en minskning av bostadens värde.

Två personer anser att ifall stadens miljömål ska kunna uppfyllas behöver byggnader återanvändas, inte rivs och ersätts med nya byggnader.

En person undrande över hur befintliga byggnadsmaterial tas omhand, i samband med demonterings- och rivningsåtgärder.

En person anser att planförslaget och dess renderade visionsbilder ger en missvisande upplevelse av en uppförd byggnad. Visionsbildernas transparenta karaktär, där omgivningen tillåts se in i byggnaden och där ljuset inifrån byggnaden lyser ut bedöms endast kunna ske i begränsad omfattning. Istället bedöms den planerade fasaduppglasningen mestadels bidra till en mörk och icke-transparent karaktär. Personen efterfrågar att i det fortsatta planarbetet ska andra ljusreflektion från andra befintliga byggnader, med lika stor glasfasad, studeras under olika tidpunkter och väderförhållanden.

En person anser att staden borde genomföra en enkätundersökning i området för att ta reda på vilken arkitekturstil som dom boende önskar på platsen. Resultatet på undersökningen bör styra den fortsatta planeringen.

Tre personer ifrågasätter behovet av planerade kontorsverksamheter. Dom anser att Stockholm redan idag har tillräckligt med tomma kontorsplatser.

Sex personer anser att planförslaget bör tillåta nybyggnad av bostäder på fastigheten.

En person framför synpunkter att det är av stor vikt att planförslaget har möjlighet att kunna inrymma nya vårdverksamheter.

En person framför synpunkter och önskemål om att planförslaget bör innehålla publika verksamheter med fokus på unga som målgrupp, mot bakgrund av de gymnasieskolor som finns i området.

En person framför önskemål om att ett våningsplan utformas till förmån för personer inom åldersgruppen ”55-plus” med olika sorters aktiviteter

En person framför önskemål om att saluhallsverksamhet inrättas i byggnadens gatuplan, vilket enligt denne har en historisk förankring i området och därtill skulle bidra till positiva synergieffekter för Odenplan som publik mötesplats.

Sex personer hänvisar i övriga delar till yttrande från Norrmalms hembygdsförening och deras alternativa förslag på en ny bebyggelse inom fastigheterna Spelbomskan 9 och 12.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Den befintliga byggnaden har efter upprepade renoveringar tappat kvalitet i sitt ursprungliga arkitektoniska uttryck. Byggnaden är idag i byggnadstekniskt dåligt skick. Stadsbyggnadskontoret ser

därför positivt på att den kan ersättas med en ny byggnad som fortsätter ha rollen av ett landmärke som markerar Odenplan.

I dagsläget utmärker sig Läkarhuset 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 betraktelseskäl.

Planförslaget bidrar till att stödja Odenplan som växande kollektivtrafiknod och centrum i en levande stadsdel. Under det fortsatta planarbetet avses förslaget bearbetas avseende byggnadens anpassning till stadsbilden och stadssiluetten, dock med samma byggnadshöjd som föreslagits vid samrådet.

Den arkitektoniska idén bygger vidare på den befintliga kompositionen med en högdal och en lågdal. Kvarterets komposition möjliggör siktlinjen från Odenplan mot stadsbiblioteket, så att stadsbibliotekets rotunda upplevs omgiven av luft och rymd.

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

Inför granskning kommer dom föreslagna fasadernas arkitektoniska uttryck och omgivningsverkan st. Den nya byggnaden ska uppvisa en hög arkitektonisk kvalitet på grund av områdets kulturmiljövärde.

Den högre delvolymen har placerats in mot kvarterets mitt. Syftet med placeringen är att minimera skuggverkan och mikroklimat för närliggande bebyggelse och allmän plats. Baserad på framtagna solstudie konstaterar Stadsbyggnadskontoret att planförslaget medför viss ökad skuggning inom allmän plats respektive kvartersmark, men menar att förändringen inte är så omfattande att det innebär en betydande olägenhet i lagens mening.

Ljus från byggnaden ska inte vara störande för dess omgivning. Denna fråga kommer att studeras även i framtida arbetet med planen. Avståndet mellan intilliggande bostäder och planområdet är tillräcklig stort att föreslagen byggnad inte ska leda till en betydande olägenhet i lagens mening när det gäller utsikten för närliggande bebyggelse.

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att stadens miljömål inte kan användas som tvingande särkrav på privatägda fastigheter.

I byggnadsordningen framhålls att höga hus kan berika stadsbilden som landmärken, till exempel vid kollektivtrafiknoder, stadsdelscentrum eller andra betydelsefulla platser.

I byggnadsordningen framhålls också 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 attraktionskraft. Med sin placering vid Brunkebergsåsen förstärker planförslaget stadslandskapets formationer och åsens sträckning genom staden.

Den befintliga byggnaden har betydelse i sin roll som landmärke, men har efter upprepade renoveringar tappat kvalitet i sitt ursprungliga arkitektoniska uttryck. Byggnaden är idag i byggnadstekniskt dåligt skick. Stadsbyggnadskontoret ser därför positivt på att den kan ersättas med en ny byggnad som fortsätter ha rollen av ett landmärke som markerar Odenplan.

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 kollektivtrafiknära del av staden som till stor del består av bostäder.

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på att driva planarbetet vidare med utgångspunkt att behålla den byggnadshöjd och de ändamål som föreslagits i samrådet.

Föreslagna förändringar

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

- hantering av dagvatten
- om det finns några markföroreningar i planområdet eller inte
- framtagna antikvariska utredningar kommer att utvecklas
- en MKB kommer att tas fram

Kontoret föreslår att förslaget ändras så att

- byggnaden ska upplevas som mindre dominerande och synligt i stadsbild och i stadssiluett. Inför granskning ska fasadernas arkitektoniska uttryck och omgivningsverkan studeras vidare.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att ovanstående revideringar innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.



Sida 23 (23)

Hajir Latifi
stadsplanerare