

Handläggare
Camilla Maruyama
Telefon 08-508 27 172Till
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Spelbomskan 9 och 12 i stadsdelen Vasastaden (bostäder, kontor, hotell, handel, service)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Maria Sahlstrand

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planens syfte är att möjliggöra utveckling av fastigheterna Spelbomskan 9 och 12 vid Odenplan med kontor, hotell, ca 50 bostäder, handel, service samt eventuellt en saluhall i bottenplan. Fastigheterna har en central placering och ligger vid spetsen på Odenplans triangulära torg, mitt emellan Stadsbiblioteket och Gustav Vasa kyrka i närheten av Observatorielunden. Odenplan har med citybanans utbyggnad blivit en av Stockholms viktigaste infrastrukturnoder, en utveckling som kommer att fortsätta.

Spelbomskan 9 ägs av Skandia Fastigheter AB och omfattar det så kallade Läkarhuset. Fastighetsägaren önskar utveckla sin fastighet genom rivning. Stadsbyggnadskontoret menar att en eventuell rivning av Läkarhuset behöver studeras och ett nytt förslag ska uppvisa hög arkitektonisk kvalitet med fokus på förbättrad helhetsverkan och omgivande stadsmiljö. Spelbomskan 12 ägs av Spelbomskan KB inom Folksamgruppen. Fastighetsägaren önskar komplettera bebyggelsen med bostäder och kontor vid Gyldegatan. Förslaget ska ta hänsyn till Observatorielundens landskap och innehålla en förbättrad koppling till parken.

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

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

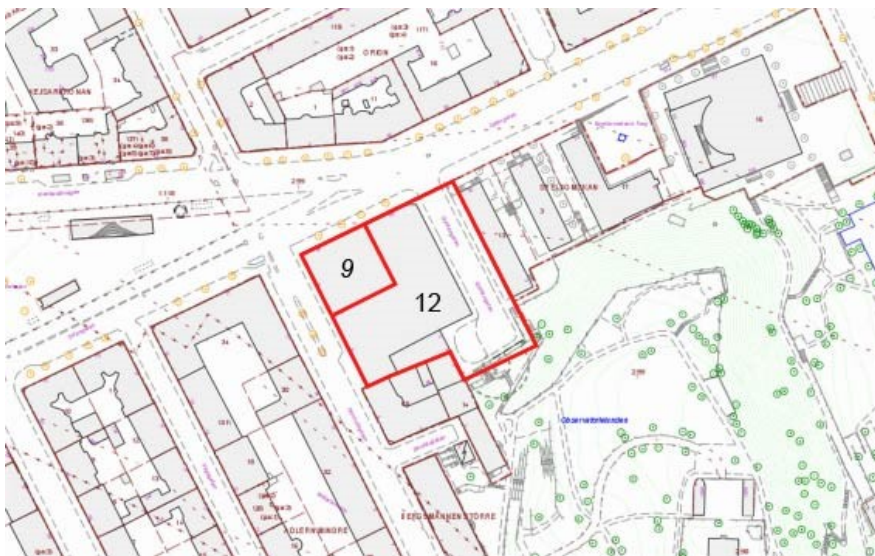
UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanens syfte är att utveckla fastigheterna Spelbomskan 9 och 12 för att de ska bidra till att skapa en mer funktionsblandad stadsdel. Genom att tillskapa mer yta för handel, service, hotell och bostäder kan den urbana karaktären ytterligare stärkas och den attraktiva stadsmiljön utvecklas. Ett syfte med planen är även att förbättra situationen kring Gyldéngatan för att öka tryggheten på platsen. Ett ytterligare syfte med planarbetet är att ta till vara Observatorielundens höga kulturvärden i utvecklingen.

Bakgrund

Kvarteret är mycket centralt placerat vid Odenplan. Spelbomskan 9 omfattar Läkarhuset, ett punkthus från 1964. Spelbomskan 12 innehåller en lägre byggnad om 2-3 våningar som fungerar som sockel till punkthuset samt en större kontorslamell i bakkant mot Observatorielunden. Denna byggnad är samtida med Läkarhuset. I fastigheten ingår även Gyldéngatan och ett garage.



Karta över området. Röd linje visar fastigheterna Spelbomskan 9 och 12..

År 2007 utfördes ett parallellt uppdrag för att titta på helheten i området. Staden vill utreda en utbyggnad av Stadsbiblioteket, en utvidgning av handeln kring Odenplan samt Citybanans utbyggnad. Det förslag som togs fram innebär rivning av kvarteret Spelbomskan. Olika orsaker kring fram för allt stadsbiblioteket ledde till att projektet aldrig kom vidare.

Fastighetsägarna har inkommit med en gemensam ansökan om att påbörja planarbete för att utreda möjligheter och potential för kvarterets långsiktiga utveckling.



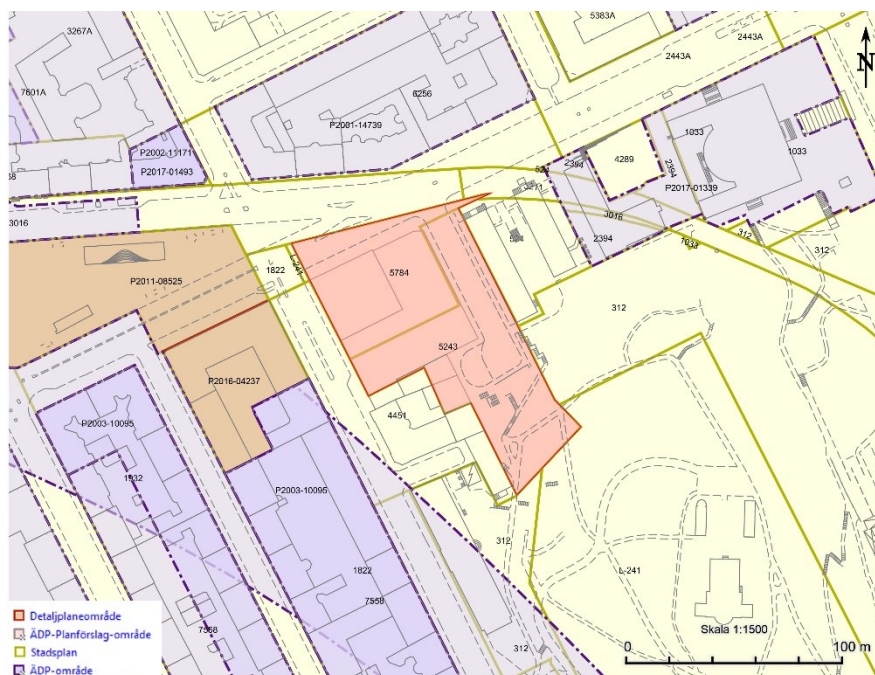
Flygfoto från norr, Spelbomskan 9 och 12 centralt placerade i bilden.

Plandata

Planområdet är placerat i hörnet Odengatan och Norrtullsgatan vid spetsen på Odenplans triangulära torg. Kvarteret ligger mitt emellan Gustaf Vasa kyrka och Stadsbiblioteket och ansluter i bakkant mot Observatorielunden.



Karta över området. Röd linje visar planrådets avgränsning.



Karta som visar detaljplaner för planområdet samt angränsande detaljplaner.

Gällande detaljplaner

För Spelbomskan 9 gäller pl 5784 som vann laga kraft i juli 1961, och är en till tilläggsplan till de fastställda stadsplanerna pl 1750 och pl 4451. För Spelbomskan 12 gäller pl 5243 som vann laga kraft i augusti 1958, och är en tilläggsplan till de fastställda stadsplanerna pl 312, pl 524 och pl 4451. Planerna innehåller inga skyddsbestämmelser avseende kulturvärden, däremot bestämmelser avseende var man tillåts bygga, tillåten höjd samt användning.

Markägoförhållanden

Spelbomskan 9 ägs av Skandia Fastigheter AB. Spelbomskan 12 ägs av Spelbomskan KB inom Folksamgruppen.

Övergripande beslut och styrande dokument

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.

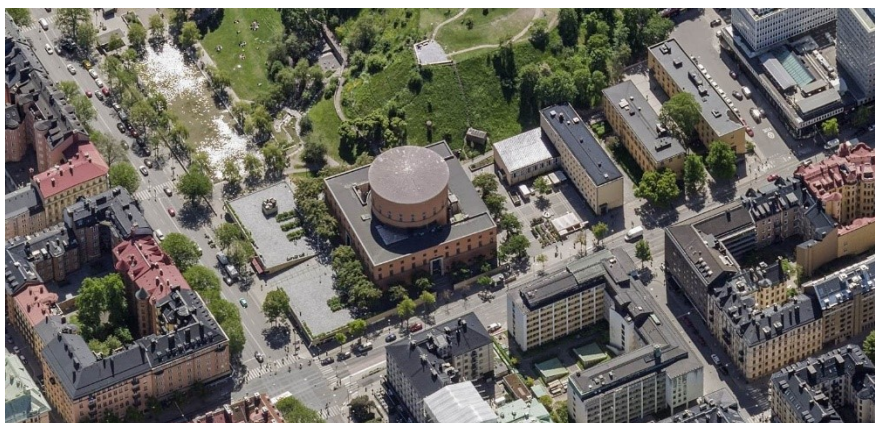
Riksintressen

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.

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.



Stockholms Stadsbibliotek med Observatorielunden i bakgrunden.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

Planområdet ligger vid spetsen på Odenplans triangulära torg, mitt emellan Stadsbiblioteket och Gustav Vasa kyrka. Den omgivande bebyggelsen består till största delen av klassisk stenstad från decennierna kring sekelskiftet 1900. I sydöstra hörnet angränsar Spelbomskan 12 till Observatorielunden. Runt Observatorielunden ligger Stockholms ursprungliga högskoleområde och i området

ingår bland annat Stockholms Observatorium, den första Tekniska högskolan samt Handelshögskolan och Stadsbiblioteket.

Spelbomskan 9 omfattar Läkarhuset, ett punkthus från 1964 som reser sig över angränsande kvartersstad och utgör ett landmärke vid Odenplan.

Kulturmiljö

Spelbomskan 12 är gulklassad enligt stadsmuseets klassificering, vilket innebär att byggnaden har betydelse för stadsbilden och/eller av visst kulturhistoriskt värde.

Spelbomskan 9 är inte klassificerad. Båda fastigheterna har samhällshistoriska värden genom sin tradition som kontorshus och läkarhus samt arkitekturhistoriska värden genom sina tidstypiska utformningar.

Det angränsande området innefattar bebyggelse av synnerligen högt kulturhistoriskt värde. Gunnar Asplunds Stadsbibliotek blev byggnadsminnesförklarat 2017. Stadsbiblioteket inklusive två av lamellhusen är blåklassade av Stadsmuseet, vilket är den högsta klassen ur kulturmiljösynpunkt.

Trafik och kollektivtrafik

Kvarteret är mycket centralt placerat. Odenplan har med citybanans utbyggnad blivit en av Stockholms viktigaste knutpunkter. I nära anslutning till fastigheterna finns tillgång till tunnelbana, pendeltåg samt bussar. Inom grannfastigheten Adlern Mindre 34 på andra sidan Norrtullsgatan medger gällande plan en tunnelbaneuppgång. Denna har inte genomförts. Inom fastigheten Spelbomskan 12 på Gyldéngatan finns viss gatuparkering samt garage. Norrtullsgatan pekas ut som ett viktigt nord- sydligt stråk för fotgängare.

Miljö

Miljö kvalitetsnormen för luft klaras i dag för planområdet, men på delar av Odengatan mot Stadsbiblioteket överskrider miljö kvalitetsnormen för kväveoxid.

Planområdet utsätts för trafikbuller från framförallt Odengatan och Norrtullsgatan. Det kan dessutom finnas fläktar och andra bullerkällor inom kvarteret. Nya bostäder behöver anpassas till bullersituationen i området.

Vattenfrågor

Planområdet ingår i Strömmens tillrinningsområde, vars ekologiska status idag är otillfredsställande. Enligt miljö kvalitetsnormen för Strömmen ska måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus uppnås till 2027.

Dagvatten från planområdet leds idag i kombinerade avloppsledningar till Henriksdals reningsverk. Tillförsel av

dagvatten till det kombinerade systemet bör begränsas, eftersom reningen försämras och stora mängder dagvatten kan medföra överbelastning.

Trygghet

Gyldéngatan med sin garagedfart och lastplatser upplevs idag som ett otryggt stadsrum och är gestaltad som en baksida mot Observatorielunden.

Planförslaget

Planarbetet syftar till att möjliggöra utveckling av fastigheterna Spelbomskan 9 och 12. Föreslagen användning är kontor, hotell, bostäder och centrumändamål såsom handel.

Fastighetsägaren till Spelbomskan 9 önskar pröva möjligheten att riva Läkarhuset och uppföra en ny byggnad i dess ställe. Den befintliga byggnaden har för låg höjd mellan bjälklag för att inrymma kontor enligt dagens standard och hissarna är underdimensionerade. Med en nybyggnation skulle möjlighet ges att skapa en modern och ändamålsenlig byggnad. Användningen som avses är kontor, handel och eventuellt hotell.

Stadsbyggnadskontoret anser att en ny volym i stort bör förhålla sig i höjd lik den befintliga byggnaden. Läkarhuset har på grund av sin volym redan karaktären av ett landmärke i stadslandskapet.

Förslaget behöver uppvisa hög arkitektonisk kvalitet och relevans, med fokus på förbättrad helhetsverkan och omgivande stadsmiljö.

Spelbomskan 12 inrymmer en lågdel samt en större kontorslamell i bakkant vid Observatoriekullen. Inom fastigheten ryms också Gyldéngatan samt ett garage. Folksam önskar komplettera sin bebyggelse med bostäder och kontor vid Gyldéngatan. Planarbetet syftar till att pröva möjligheten till tillbyggnad och påbyggnad inom fastigheten. För att bibehålla kontrasten mellan högdel och lågdel bör inte lågdelens höjd överskrida närliggande byggnaders höjd. Den nya bebyggelsen ska utformas med hänsyn till Observatorielundens landskap, och förslaget ska inrymma en förbättrad koppling till parken och en mer omhändertagen miljö kring garageinfart och lastplatser.

En huvudfråga för planarbetet är hänsyn till den omgivande bebyggelsemiljöns höga kulturvärden samt den omgivande riksintressanta miljön kring Stadsbiblioteket och Observatorielunden. I planarbetet finns behov av utredning av lämpligt läge för tillbyggnad/påbyggnad samt anpassning av utformningen av tillkommande volymer. Vidare behöver fastighetsägarna samverka så att den nya bebyggelsen uttrycker en samordnad och harmonisk helhet.

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

Planförslagets konsekvenser

Översiktsplanen pekar ut fyra mål för stadsbyggandet: en växande stad, en sammanhängande stad, god offentlig miljö och en klimatsmart och tålig stad. För planering och genomförande anges en utbyggnadsstrategi som ska vara ett verktyg för hur staden prioriterar sina insatser för att möta bostadsbehov och styra stadsutvecklingen mot stadens vision.

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planförslaget bidrar till att uppfylla stadens bostadsmål. De planerade bostäderna är mycket centralt placerade med närhet till kollektivtrafik, parkmiljö och allt som staden erbjuder.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Projektet bidrar till fler attraktiva arbetsplatser. För att bibehålla områdets funktionsblandade karaktär är det viktigt att kvarteret fortsatt har ett stort inslag av arbetsplatser.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Odenplan har blivit en infrastrukturnod där flera olika linjer och trafikslag korsar varandra. Detta ger möjlighet att utveckla Odenplan till en mötesplats för människor från olika delar av staden.

Trygghet

Vid en utveckling av kvarteret skapas möjligheter att stärka trygghet på platsen. Att öppna upp kvarteret mot omgivande gator och stråk bidrar till en tryggare publik miljö. Fler nya verksamheter och mer stadsliv kring kvarteret, samt bostäder längs Gyldéngatan förstärker tryggheten på platsen.

Jämställdhet

Planförslaget skapar förutsättningar för ett enkelt vardagsliv, med tillgång till service och arbetsplatser nära trafiknoden Odenplan.

Trafik och mobilitet

Planområdet ligger strategiskt vid Norrtullsgatan som utgör ett viktigt nord- sydligt gångstråk och har potential att stärka detta stråk samt utgöra en målpunkt. Odenplan är en växande infrastrukturnod, och med satsningar som gula linjen och Roslagsbanan kommer Odenplans roll att växa ytterligare. I det kommande arbetet ska det studeras hur kopplingen till parken kan förstärkas. En utbyggnad av bostäder längs Gyldéngatan kan komma att påverka gatuparkeringen. Inom fastigheten Spelbomskan 12 finns ett garage. Garageinfart samt lastplatser ska ses över.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Stockholm ska främja kvalitativ och innovativ arkitektur i alla skalor. Arkitekturens viktigaste uppgift är att säkerställa att nya byggnader och platser ger mervärden till staden och invånarna. De val som görs genom arkitekturen påverkar människorna i Stockholm för lång tid framöver och blir en del av det framtida kulturarvet.

En klimatsmart och tålig stad

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

En förutsättning för byggnation på platsen är att normen för kväveoxid inte överskrids mer än idag. En bullerutredning ska tas fram som visar vilka bullerkällor som påverkar planområdet och hur riktvärdena avses uppfyllas. Det kan finnas risk för stomljud från tunnelbanan och pendeltåg, vilket kommer att utredas vidare. Vid markarbeten ska det ske provtagning av jorden samt porluftmätning.

Planprocess

Process

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir inför ställningstagande efter plansamråd.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag

till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, Miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

För detaljplanen gäller följande preliminära hålltider:

Start-PM november 2020
Samråd december 2021
Granskning september 2022
Antagande december 2022

Planavtal

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

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret ser positivt på att utveckla kvarteret Spelbomskan 9 och 12. Planens genomförande kan stödja en positiv utveckling av Odenplan som levande stadsdel och växande infrastrukturnod. Kvarteret Spelbomskan har en mycket central placering vid Odenplan, ett av Stockholms viktigaste offentliga rum. En förnyelse och vitalisering av fastighetsbeståndet inom Spelbomskan kan bidra till utveckling av Odenplan som dynamisk målpunkt. I syfte att bibehålla områdets funktionsblandade karaktär menar stadsbyggnadskontoret att det är angeläget att kvarteret fortsatt har ett stort inslag av arbetsplatser. Ett vitalt näringsliv i Stockholm är avgörande för både regionens och landets utveckling. Planförslaget bidrar också till att uppfylla Stockholms bostadsmål. Med bostäder, moderna kontorsarbetsplatser och kommersiell service kan den urbana karaktären ytterligare stärkas och den attraktiva stadsmiljön utvecklas.

Bostäder bidrar till att levandegöra staden under en större del av dygnet. En upprustning kring Gyldéngatan samt en bättre koppling till Observatorielunden är mycket positivt och kan öka tryggheten på platsen. Genom att öppna upp kvarteret mot omgivande gator och stråk samt komplettera stadsdelen med exempelvis en ny saluhall kan planförslaget bidra med offentlighet, publika rum och erbjuda nya mötesplatser.

Läkarhuset har på grund av sin volym redan karaktären av ett landmärke. En eventuell rivning behöver studeras noga. Kontoret vill i sammanhanget poängtera att den befintliga bebyggelsen i kvarteret är en sammanhållen komposition som relaterar till Gunnar Asplunds Stadsbibliotek, Observatorielunden, Odenplans

rektangulära torg och Gustav Vasa kyrka. Vid uppförandet av en ny volym anser stadsbyggnadskontoret att den nya volymen i stort bör förhålla sig i höjd lik den befintliga byggnaden. Projektet har en viktig betydelse för helhetsmiljön i stadslandskapet. Förslaget behöver samspela med omgivande kulturhistoriskt viktig bebyggelse och landskap, bidra till mervärden i stadslandskapet och ha en hög arkitektonisk nivå. För att bibehålla områdets funktionsblandade karaktär är det viktigt att kvarteret fortsatt har ett stort inslag av arbetsplatser.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas och ger kontoret i uppdrag att upprätta ett samrådsförslag i enlighet med detta tjänsteutlåtande.

SLUT