

**Handläggare**  
Sofia Regnell  
Telefon: 08-50809021

**Till**  
Norra innerstadens stadsdelsnämnd  
2025-01-23

## Planärende på samråd – Tre Vapen 2 och 7

Svar på remiss från stadsbyggnadskontoret, dnr 2023-04105

### Förvaltningens förslag till beslut

Norra innerstadens stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

### Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har bjudit in bland annat Norra innerstadens stadsdelsnämnd till samråd om förslag till detaljplan för Tre Vapen 2 och 7. Detaljplanens syfte är att värna om befintliga byggnaders kulturhistoriska värden inom fastigheten Tre Vapen 2 samt att möjliggöra ändrad och utökad användning av byggnader inom hela planområdet. Tillkommande användningsbestämmelser för byggnaderna ska säkerställa en bredare användning med större möjlighet att anpassa fastigheterna till framtida behov. Det görs genom att möjliggöra för kontor, centrumändamål och skola (gymnasium och vuxenutbildning). Planen medger även underbyggnadsrätt för garage och en inglasning av entré.

Förvaltningen har inga synpunkter på förslaget, utan anser att det är positivt med en mer flexibel användning av byggnaderna, som är anpassad för dagens behov samtidigt som det innebär att skydds- och varsamhetsbestämmelser införs för den byggnad med höga kulturmiljövärden. Kompletteringar av bland annat service och verksamheter i denna del av Östermalm är också i enlighet med översiktsplanen.

### Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har bjudit in bland annat Norra innerstadens stadsdelsnämnd till samråd om förslag till detaljplan för tre Vapen 2 och 7. Eventuella synpunkter på förslaget ska ha inkommit till stadsbyggnadskontoret den 20 januari 2025. Då Norra innerstadens stadsdelsnämnd sammanträder den 23 januari har förvaltningen beviljats förlängd remisstid till den 24 januari.

## Ärendet

### Planens huvuddrag

Detaljplanen omfattar fastigheterna Tre Vapen 2 och Tre Vapen 7 på Östermalm. Tre Vapen 2 ägs av Vasakronan Hakberget AB och Tre Vapen 7 ägs av Balder Tre Vapen 7 AB.



*Flygbild som visar planområdets ungefärliga gräns inom röd linje.*

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ändrad användning av befintliga byggnader inom fastigheterna Tre Vapen 2 och 7. Gällande stadsplan för området anger markanvändning byggnadskvarter, område för allmänt ändamål. Planförslaget innebär att ändra gällande stadsplan till en mer flexibel användning som lämpar sig för dagens situation.

Tillkommande användning ska säkerställa en förlängd livslängd för byggnaderna genom att möjliggöra för kontor, centrumändmål och skolverksamhet (vuxenutbildning, gymnasium). Med en bredare användning ges större möjlighet att anpassa fastigheterna till framtida behov. För att skapa bättre flexibilitet och högre nyttjandegrad av befintlig byggnad inom Tre Vapen 2 tillkommer bygg rätt för en överbyggnad av två ljusgårdar. En utökad bygg rätt för befintligt underjordiskt garage under Tre Vapen 2 möjliggör en större flexibilitet för förändrade hyresgästförhållanden och öppnar upp för samutnyttjande av parkering inom planområdet.

Planförslaget innebär att samtidigt som vissa förändringar tillåts, skyddas delar av befintlig miljö från förändring. Byggnaden inom Tre Vapen 2 är utpekad som särskilt värdefull och är grönklassad enligt Stadsmuseets klassificering. Det innebär att byggnaden är

särskilt värdefull från historiskt, kulturhistoriskt, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Skydds- och varsamhetsbestämmelser för att säkra byggnadens kulturmiljövärden är en del av planförslaget.

## Kvartersmark

### *Bebyggelsens utformning*

Planförslaget innebär i huvudsak att befintlig bebyggelse tillåts få nya användningar. Planförslaget innebär ingen ny bebyggelse ovan mark utöver en överbyggnad av två ljusgårdar på fastigheten Tre Vapen 2. Den befintliga portik som ljusgårdarna ansluter till stängs igen med indragna entréer. I en av ljusgårdarna planeras för ett nytt trapphus med ett hisspaket och förbindelsepänger för varje våningsplan. Detta innebär att befintliga fasader öppnas upp för att infoga den nya konstruktionen. Ljusgårdarna byggs över med lanterniner i glas och dess höjd regleras med en planbestämmelse om högsta totalhöjd. Lanterninerna kommer inte att synas från gatunivå, gård eller viktiga vypunkter från Gärdet då dess placering ligger centrerad i taklandskapet och då dess volymer döljs av befintliga fläktrum på byggnadens tak.



*Bilden visar nytt glastak/ lanterniner (inom röstreckad linje) i relation till de befintliga fläktrum (blåa ytor) som finns idag. Bild: Gatun, bearbetning SBK.*

Planförslaget innebär även en underbyggnadsrätt för att utöka befintligt garage inom Tre Vapen 2. Att bygga ut garaget innebär att den centrala gårdsytan inom fastigheten behöver byggas om.

### Befintlig bebyggelse

Planområdet består av två befintliga byggnader med tre till fyra våningar och tillhörande innergårdar. Byggnaden inom Tre Vapen 2 används idag främst för kontorsverksamhet. Inom Tre Vapen 7 bedrivs i dagsläget utbildningsverksamhet (högskola) med inriktning konst/kultur och lokalerna är anpassade för detta.



*Bilder över befintlig bebyggelse. Överst till vänster: Vy från Valhallavägen över Tre Vapen 2. Överst till höger: Vy från Valhallavägen över Tre Vapen 7. Nederst till vänster: Vy från Lindarängsvägen över Tre Vapen 2. Nederst till höger: Vy från en gårdarna mot norr. Bilder: Tyréns och SBK.*

## Planeringsförutsättningar

### Pågående detaljplaner i området

I närområdet finns flera pågående detaljplaner:

- Svea Artilleri 2 (dnr 2020-08138) för cirka 140 bostäder till studenter och personal inom Försvarsmakten. Detaljplanen är antagen men har överklagats.
- Uppfinnaren (2023-04100) som avser ändrad användning från allmänt ändamål till kontor och skolverksamhet. Detaljplanen var på samråd augusti – oktober 2024.
- Garnisonen 3 (2018-03629) för bostäder, kontor, hotell och skola som har påbörjats (start-PM).
- Genua 1 (2018-03562) för ca 40 bostäder och centrumverksamhet. Detaljplanen är antagen men har överklagats.



Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

### Översiktsplan

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 där stadsbyggandet ska bidra till att utveckla stadens kvaliteter och tillföra värden som fler bostäder, arbetsplatser, attraktiva offentliga miljöer, högkvalitativa mötesplatser, bra parker och lekplatser samt en välfungerande service där förskole- och skolbehovet är av särskild vikt. En utveckling av fastigheterna där en bredare användning tillåts anses bidra till översiktsplanens mål.

I översiktsplanen anges för denna del av Östermalm möjlighet att komplettera med bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. Komplettering ska göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov. Lindarängsvägen öster om planområdet är utpekad som ett lokalt samband som är viktig för att uppnå målet om en sammanhängande stad.

### Regionala

Det pågår politiska diskussioner om en förlängning av Spårväg City till Ropsten. Sträckningen som studerats har en föreslagen station vid Hakberget. En eventuell förlängning av spårvägen skulle innebära att förutsättningarna för resande med kollektivtrafiken förbättras till och från fastigheterna.

### Nationalstadspark

Planområdet ligger invid Kungliga nationalstadsparken. Detta innebär att ny bebyggelse endast får tillkomma om det kan ske utan

intrång i parklandskap eller naturmiljö och utan att det historiska landskapets natur- och kulturvärden skadas.

### Tidplan

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Samråd 19 november 2024 - 30 december 2024

Granskning kvartal 2 2025

Antagande kvartal 4 2025

Laga kraft, tidigast kvartal 4 2025

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Avdelningen för stadsutveckling.

### Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen har inga synpunkter på förslaget, utan anser att det är positivt med en mer flexibel användning av byggnaderna, som är anpassad för dagens behov samtidigt som det innebär att skydds- och varsamhetsbestämmelser införs för den byggnad med höga kulturmiljövärden. Kompletteringar av bland annat service och verksamheter i denna del av Östermalm är också i enlighet med översiktsplanen.

Förvaltningen föreslår att Norra innerstadens stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Jesper Ackinger  
Stadsdelsdirektör  
Norra innerstadens  
stadsdelsförvaltning

Karin Ekrin  
Avdelningschef  
Norra innerstadens  
stadsdelsförvaltning

### Bilagor

1. Planbeskrivning
2. Plankarta

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Jesper Ackinger, Stadsdelsdirektör	2024-12-19
Karin Ekrin, Avdelningschef	2024-12-19