

Bilaga 1 till tjänsteutlåtande

Underlag för programsamråd

BESKRIVNING AV FÖRSLAGET

Förslaget innebär ett uppförande av en vattennära och bullerskyddad boende- och parkmiljö. Ett nytt promenadstråk vid vattnet möjliggör att det blir enkelt och trevligt att röra sig runt Lilla Essingen. Totalt tillförs området ca 407 lägenheter varav 278 lgh på stadens mark och 129 lgh på Vasakronans mark. Ca 200 000 kvm ljus BTA kontorsyta kvarstår från tidigare kontorsverksamhet inom Primusfastigheten. Ett sammanhängande parkrum och ett tillgängligt promenadstråk vid vattnet säkerställer stadsdelens friluftslivsintressen. Ett underjordiskt garage bebyggs för att uppfylla det tillkommande behovet av p-platser. Programförslaget förutsätter att den nuvarande båtuppläggningsplatsen flyttas till ett nytt läge intill Essingeleden samt att Vasakronans lågdel rivs i de delar som ligger ovan mark. Stadens bebyggelse består av tre områden, dels ett område längs Essingeleden dels ett område i nuvarande hamnbassäng framför Kv. Primus dels ett område längs den västra strandkanten.



Situationsplan. Arkitema.

Primusfastigheten

Vasakronan äger fastigheten Primus 1 inom planområdet. Fastigheten utgör större delen av planområdet. Tomtarealen är ca 23 500 kvm. Inom fastigheten

ligger en sammanhållen kontorsbebyggelse bestående av tre delar uppförda vid olika tidpunkter, ett höghus om åtta våningar över mark uppfört 1963, ett atriumhus om fyra våningar och två våningar i souterräng över mark uppfört 1976 samt en lågdell i två våningar och två våningar i souterräng som sammankopplar dessa två byggnader. Under byggnaderna ligger idag två källarvåningar mot Primusgatan och en källarvåning mot strandlinjen som idag huvudsakligen nyttjas för parkering, tekniska utrymmen mm.

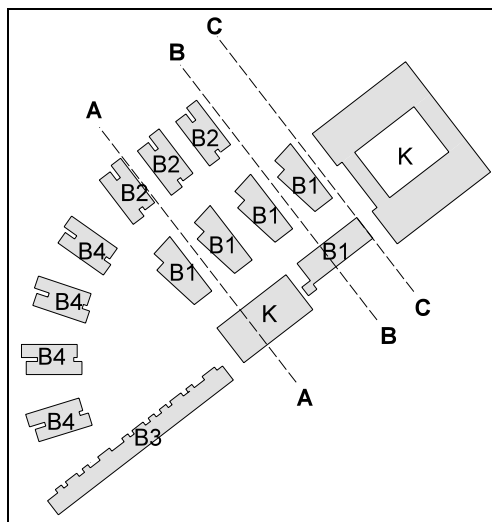
Kontorsbyggnaderna har idag två entréer, en vid korsningen Primusgatan och Dagnyvägen och en vid Primusgatan lågdelen/atriumhuset. Garageinfarter ligger dels mot vattnet och dels i atriumhusets nordöstra fasad. Nordöstra delen av fastigheten nyttjas idag som parkmark. Övrig mark inom fastigheten utgörs av markparkering mm.

Höghuset och atriumhuset innehåller idag bra kontorslokaler som Vasakronan avser att förvalta och utveckla vidare. Lågdelen däremot innehåller idag en mindre mängd något sämre kontorslokaler samt en större hall som idag nyttjas som datahall.

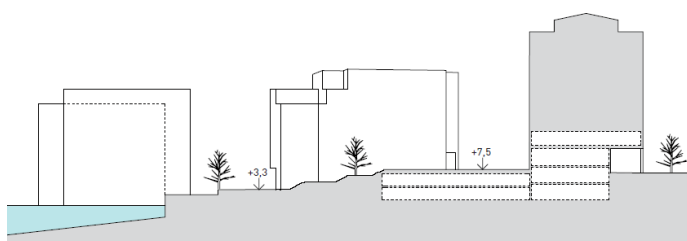
Vasakronan ser idag att det finns stora möjligheter att nyttja denna del av fastigheten på ett mera effektivt sätt där det centrala och sjönära läget tas tillvara.

Vasakronans inriktning i planarbetet innebär att lågdelen rivs i de delar som ligger ovan mark. Befintliga våningar under mark bibehålls eller ersätts av likvärdiga för att nyttjas för parkering och teknik mm. Ovan dessa garagevåningar på ett terrassbjälklag placeras dels fyra bostadshus tvärställda mot vattnet och dels ett bostadshus mellan höghuset och atriumhuset. De tvärställda bostadshusen är sex våningar på terrassnivån där även angöring sker. Mellanrummen utformas med terrasser och trappor samt uteplatser ned mot den lägre nivån mot strandlinjen där husen således genom souterräng är ytterligare två våningar. Bostadshuset mellan kontorsbyggnaderna utformas med utgångspunkt att skärma övrig bostadsbebyggelse från buller vilket ställer särskilda krav på utformningen som måste behandlas i planarbetet. Huset föreslås stå upplyft med en våning för att ge utblickar mot vattnet även från Primusgatan. Ovan denna öppna arkad reser sig huset åtta våningar och ligger i taklistnivå i höjd med det högre kontorshuset. Sammanlagt innehåller bostadshusen 129 lgh varav ca 40 i bostadshuset mot Essingenleden. Kontorshusen innehåller ca 20 000 kvm ljus BTA efter att lågdelen ersätts med bostadsbebyggelse. Garagevåningarna under bostads- och kontorshusen bedöms täcka behovet för såväl bibehållna kontorshus och tillkommande bostäder, ca 345 p-platser.

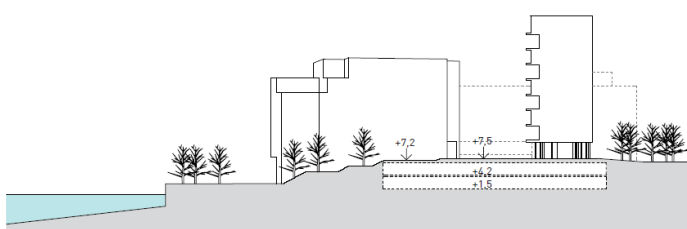
Viktiga frågor i planarbetet och utvecklingen av fastigheten för Vasakronan vad gäller bibehållna kontorsbyggnader är bl a angöring och entréer till kontorsbyggnaderna och garageplanen som kommer att behöva omarbetas när dessa friställs genom att lågdelen rivs.



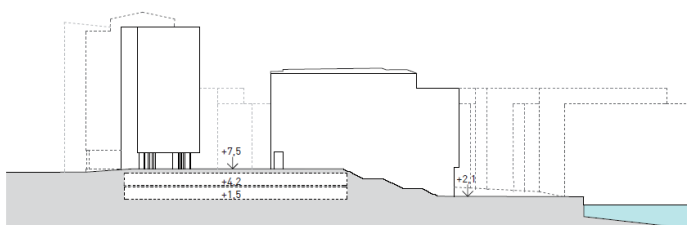
- B1** = Bostäder - Vasakronan
B2 = Bostäder - Sjaelsö Sverige AB
B3 = Bostäder - Svenska Bostäder
B4 = Bostäder - inte markanvisats
K = Kontor - Vasakronan



Sektion AA – Brunnberg&Forshed



Sektion BB



Sektion CC

Trafiken på E4: an utgör en ljudmässig kuliss, som dominerar området och begränsar Primusparkens rekreativa möjligheter. Bullernivån i området är hög, 60-65 decibel, vilket resulterar i att användningen av befintlig parkmark är försumbar. Uppförandet av en skärmbyggnad mellan nio och tio våningar längs den trafikerade Essingeleden skall fungera som ett skyddande element mellan Essingeledens brolandskap och Västra Primusparkens bostadsbebyggelse. Detta tydliggörs i fasadgestaltningen. Byggnadens sydöstra långsida, mot broarna, karaktäriseras av solid tyngd och stabilitet medan dess nordvästra sida relateras till vattnets glitter och parkens grönska.

Architectural elevation drawing of the building facade. The drawing shows a grid of windows and doors. Dimensions are indicated:

- 36.3 m total height
- 56.2 m available fill for Esungutindan
- 35.1 m available fill for Garia Esungu Bwavy
- 47.8 m available fill for Esungutindan
- 38.9 m available fill for Garia Esungu Bwavy

The drawing includes a ground line with small figures and a car for scale.

Skärmhuset vid Essingeleden – brofasaden. Rosenbergs arkitekter.

Skärmhuset vid Essingeleden – parkfasaden. Rosenbergs arkitekter.

Trapphusen gestaltas som kulörta rum i starka färger vars kulör avslöjar sig i trapphusfönstren i brofasaden och därigenom också blir en slags förmedlare mellan de två sidorna.

På gavlarna möts bro- och parkfasaden på ett sådant sätt att byggnadens slankhet understryks.

Den höga skärmbyggnaden har en två till tre våningar *hög sockel* som tydliggörs genom gavlarnas utsprång och portikens höjd. I sockeln sker en viss sammanflätning av de två sidornas olika fasadmateriell och detta bidrar också till sockelns gestaltning.



*Skärmhusets parkfasad - den höga sockeln och portiken tonar ner byggnadens massivitet.
Illustration Arkitema*

Bostäderna utformas med en strävan att orientera vistelserummen mot parksidan. Mot brofasaden förläggs lägenhetsförråd, badrum och kök med matplats. Via köks- och matplatsfönster får lägenheterna södersol och utblick. Mot parken orienteras sovrum och vardagsrum med balkonger.

I bostadsutformningen är buller och risk viktiga faktorer. Merparten av vistelserummen har orienterats mot parken av hänsyn till risk- och bullerproblematiken. Den murala brofasaden möjliggör en tung stomme, vilket brukar efterfrågas ur ett riskperspektiv. Mycket välisolerade fönster kommer troligen att behövas för att uppfylla ljudkraven. Balkongerna mot Primusparken ligger delvis indragna för att underlätta en eventuell inglasning samt för att skapa "ljudskuggor" vid fasad. Fortsatt utredning krävs avseende risk och buller.

Bostadshuset innehåller maximalt 110 lägenheter i form av hyresrätter. Byggherren är Svenska Bostäder.

Sjö- och strandhusen vid Primusparken

I hamnbassängen och längs strandkantens västra del byggs sju huskroppar: tre sjöhus respektive fyra strandhus, som totalt innehåller ca 168 lägenheter. Sjöhusen, innehållande ca 73 lägenheter i form av bostadsrätter, har markanvisats till Sjaelsö Sverige AB. Övriga hus längs strandkanten har ännu inte markanvisats.

Strandhusen ligger vinkelrätt placerade på den nya offentliga strandpromenaden mot vattnet och följer som en solfjäder den existerande strandlinjen. Placeringen av strandhusen säkrar visuell kontakt och tillgång till vattnet från den nya kvartersparken, skärmbyggnaden mot Lilla Essingebron samt från Primusgatan.

Mot den nya parken skapar strandhusen tät kontakt och tillsammans med den svängda gatan, en klar stadsmässig definition.

Strandhusen delas upp i två huskroppar som uppnår ett slankt och vertikalt uttryck som kommer att speglas vackert i Mälaren på vindstilla dagar. Husen uppförs i 6 och 7 våningar vilket ger en terrassering som kännetecknar mycket av bebyggelsen på Lilla Essingen.

Strandhusens alla fyra sidor är publika vilket gör att markplanet är tillbakadraget och ger plats till såväl caféer och restauranger som mindre bostäder. Landskapsbearbetningen av rummet mellan strandhusen ser till att det bjuder in till både uppehålle och genomgång för de boende såväl som för allmänheten. Strandhusen uppförs med traditionella trapphus med 4-5 lägenheter per våning med varierande storlek på 2-5 rum och kök.

I entréerna, som ligger på gaveln ut mot gatan, finns utrymmen för barnvagnar, postboxar och soprum. På övriga våningar är vardagsrum och balkonger placerade mot de öppna gavlarna där balkongerna delvis är inskjutna för att skydda mot väder och vind. Längsgående fasader är utrustade med ett system av fönster och burspråk som ger ett optimalt ljus- och utsiktsförhållande för de boende. Husen uppförs i huvudsakligen ljusa/vita material kombinerat med trä, material som understryker och förstärker förbindelsen till vattnet och den maritima miljön.

Sjöhusen ligger på vattnet, även de vinkelrätt mot strandlinjen. Här går den offentliga promenaden bakom husen vilket ger intrycket av att byggnaderna ligger som förtöjda skepp vid kajen. För att uppnå ett harmonisk och homogent område från både land och från vattnet har sjöhusen samma karaktär som strandhusen.



Sjöhusen i hamnbassängen, Arkitema.

Sjöhusen uppförs också med traditionella trapphus med 4-5 lägenheter per våning och med en storlek från 2-5 rum och kök. Även här ligger entréerna på gaveln ut mot gatan och de innehåller också utrymmen för barnvagnar, postboxar och soprum. Att bygga direkt på vattnet skapar utomordentliga möjligheter för att få en nära upplevelse av vattnet. Det kommer finnas möjlighet för att bada direkt från balkongen från de nedersta lägenheterna samt eventuellt att ha mindre båtar förtöjda direkt till balkongräcket. Balkongernas undersidor, som förses med lätta reflekterande material, för in vattnets ljus- och skuggspel långt in i bostaden.

Husen planeras utan källarplan och kommer projekteras för att klara en översvämning av Mälaren.

Det offentliga rummet

Utgångspunkten för en stadsmässig utveckling av Primusområdet på Lilla Essingen är att binda samman öns norra och södra del. Sammanbindningen består av en uppgradering av öns omslutande strandpromenad samt en helhetsplan som knyter ihop de tre föreslagna byggnadsformerna inom Primusområdet till en samlad landskaps- och stadsplan.

Programmet för Primusområdet fokuserar på följande delområden och delelement; *Strandpromenaden "Primus Riviera"*, *Västra Primusparken*, *Östra Primusparken*, *Kv. Primus* och *Skateparken*. De fem delområdena är väsentliga ingredienser och tillsatser för att säkra en god implementering av Primusområdet i den nuvarande öns identitet och stadsstruktur.



Strandpromenaden "Primus Riviera"

På Lilla Essingen kommer alla stränderna att vara tillgängliga för allmänheten så att det är möjligt att promenera runt hela ön.

Promenaden sträcker sig i dag som en grusstig från Primusparken i norr till Luxparken i söder, den har karaktären parkstrand. Stigen övergår på enstaka ställen till träbryggor och kompletteras av stora träd som sträcker sig ut över vattnet. Från Luxparken och fram till Luxviken på öns västra sida fortsätter promenaden som en kaj utan planteringar, men med enstaka badbryggor som leder offentligheten ned till vattnet. Från Luxviken och tillbaka till Västra Primusparken går promenaden delvis längs stranden och som ett nät av stigar över primusområdets öppna ytor och precis som på öns östsida sträcker sig stora träd, ofta pilar, ut över strandlinjen.

Turen runt ön passerar flera olika typer av miljöer: strandparker, marinor, båtuppläggningsplatser, badbryggor, lekområden, blomsterträdgård, restauranger och impedimentytor uppkomma i samband med Fredhällsbron, Essingebron och Mariebergsbron.

Samtidigt som de flesta av miljöerna längs promenaden är intressanta och möjliggör aktiva upplevelser för öns invånare och besökare framstår vissa delar idag som otrygga och avgränsade och därmed begränsande för den stora rekreativa potentialen. Det rör sig huvudsakligen om ytorna under Essingeleden som framstår som avskilda och med folktomma funktioner som parkering och båtuppläggning.

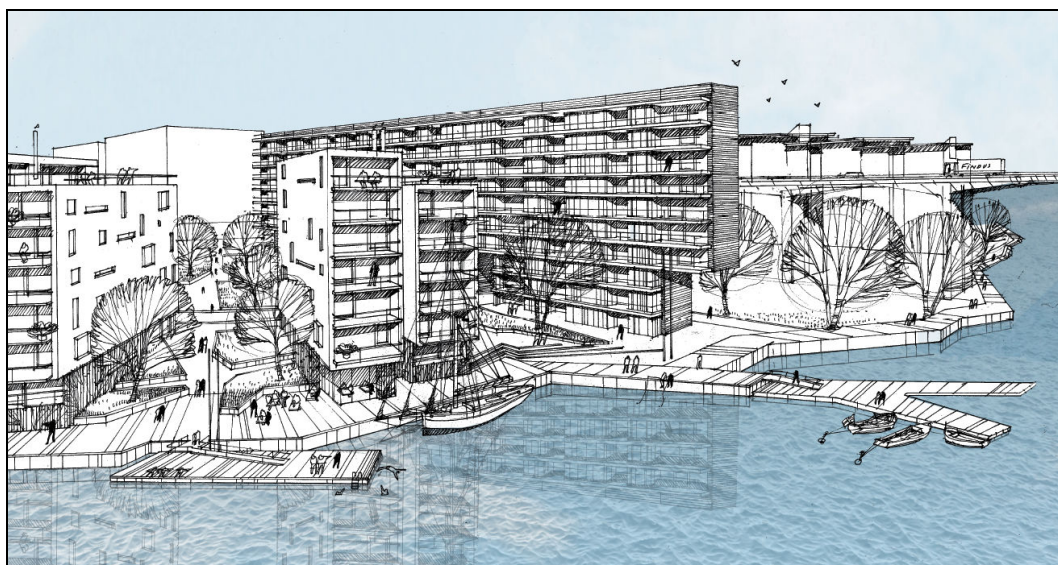
För att frigöra värdena av dessa ytor och öka tryggheten för brukarna samt att generellt bredda användarmöjligheten av promenaden föreslås ett belysningsprojekt längs promenadens hela sträckning.



En annan åtgärd för att frigöra värdena av promenadens impedimentytor är att tillföra nya kvaliteter till de folktomma och fränstötande ytorna, exempelvis ytor för skateboardåkning, streetbasket och tidsbegränsade events.

I förbindelse med den nya stadskaraktären inom Primusområdet föreslås att en ny brygg-/kajpromenad, "Primus Riviera", etableras framför del av den nya strandbebyggelsen och blir ett nytt offentligt gångstråk med möjlighet för bad och vistelse längs hela sträckan.

Kajen, som är offentlig, föreslås uppföras som en fast kaj-/ brygga där utvalda delar trappar ner till vattnet för att erbjuda ett mera intensivt och intimt uppehåll vid vattenkanten. I förbindelse med bryggan kan en restaurang och en båtklubb etableras.



"Primus Riviera" - det nya offentliga gångstråket. Arkitema.

I Primusviken förs den nya bryggan bakom strandbebyggelsen och skiljer därför av den lugna och intima Primusparken från den nya strömmen av flanörer så att parkens rogivande karaktär bevaras.

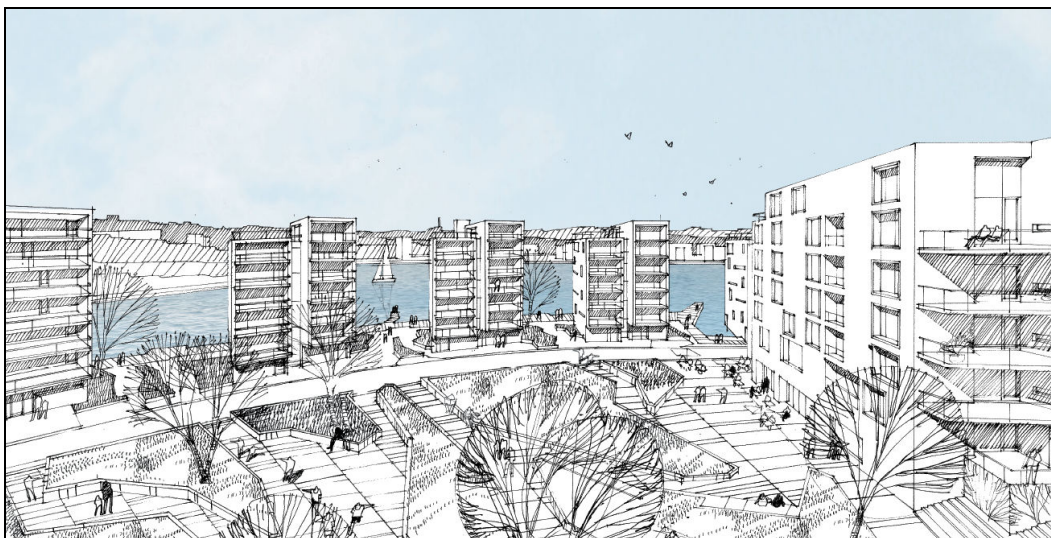


I Primusviken förs den nya brygg-/kajpromenaden bakom strandbebyggelsen. Arkitema.

Västra Primusparken

Västra Primusparken ”den nya Kvartersparken” är kopplingen mellan Primusområdets tre nya bebyggda delar och Mälaren.

Den utformas till ett mer slutet offentligt rum som bjuder till generösa utblickar mot det öppna vattenrummet. Den skiljer sig från övriga delar av parken med sin mer urbana prägel.



Västra Primusparken sedd från Skärmmuset. Det är karakteristisk för Lilla Essingen att ha det öppna vattenrummet som fondmotiv. Utblickarna mot fondmotiven möjliggörs genom bebyggelsens radiella placering. Arkitema.

Parkens gestaltning inspireras av strukturen i barken på ett pilträd, som är ett av de träd som dominerar promenaden. Strukturen översätts till en rad parkelement och beläggningar som genomsyrar hela Primusområdet. Det formellt sett likartade mönstret indikerar att rummet är en del av det nya offentliga rummet och därför fullt tillgängligt för alla öns boende. Strukturen, som består av gröna öar avdelade av gångstråk, varierar i karaktär och öppenhet beroende på om sammanhanget är stadsmässig eller parkmässig.

Öarna är planterade med träd som är naturliga för området och de får en rumsskapande funktion. Längs bryggan och mellan strandbyggnaderna planteras träd som är typiska för promenaden längs Mälaren. På parkytorna över p-källaren kan det alternativt användas mindre träd som klarar det reducerade jordlagret.

Utöver att tjäna som rumskapande element reducerar trädplanteringen turbulens omkring byggnaderna och medverkar således till ett bra mikroklimat inom bebyggelsen.

Gångstråken utgör parkens sammanbindande element. Stråken är utformade så att de blir handikappanpassade. På vissa ställen öppnar sig stråket som uteserveringar för ett café eller som lekytor för områdets minsta barn.

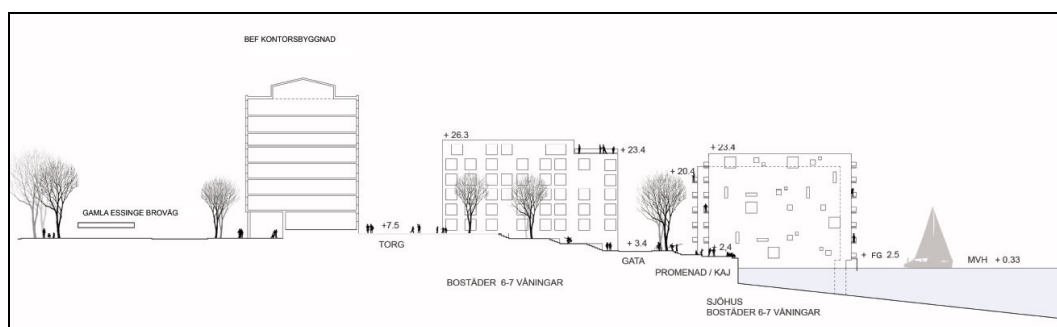
Östra Primusparken

Östra Primusparken ”strandparken” är idag Lilla Essingens rofyllda oas. Parken behåller i så stor utsträckning som möjligt sin nuvarande utformning med de stora karaktäristiska träden längs strandlinjen och den frodiga gräsplanen för solbadande och liknande rofyllda aktiviteter. Den existerande badanläggningen föreslås rustas upp och utformas med sittmöjligheter i lä, hopptorn och flytbassänger för de minsta barnen.

Kv Primus

I förbindelse med förvandlingen av Vasakronans fastighet till bostäder skapas ett nytt större stadsrum mellan de existerande byggnaderna och de föreslagna nya byggnaderna. Stadsrummet spänner mellan Primusgatan, Primusviken och Västra Primusparken och etablerar sig ovanpå en existerande 2 våningars p-källare.

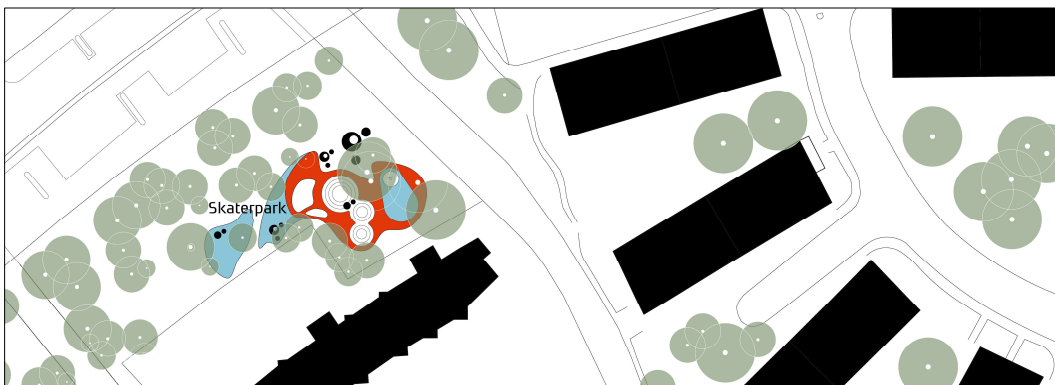
Stadsrummet består av ett övre rum som via stora trappor leds ner mellan byggnaderna till Primusviken och som via ramper förbinds till Västra Primusparken. Stadsrummet är utformat med samma grafiska behandling, pilbarkstemat, som Kvartersparken och är därför en del av det nya offentliga rummet i Primusområdet. Det innehåller också utomhusytor för områdets dagis. Strax söder om östra Primusparken, vid atriumhuset, passerar gångstråket till och från busshållplatsen.



Kv Primus mellanrum leder ner till Primusviken genom en graduell trappning.

Skateparken

Ytor för fysisk aktivitet för Lilla Essingens större barn placeras på kommunens område mellan Essingeleden och Luxkvarteret. Området kan utformas med skatepark, basketplan och liknande ”street” funktioner för spontanidrott. Funktionerna etableras med säkert avstånd till Essingeleden och med ett robust grönt bälte av träd som delvis assimilerar partiklar under den gröna växstsäsongen.



Skateparken - situationsplan

Parkering och angöring

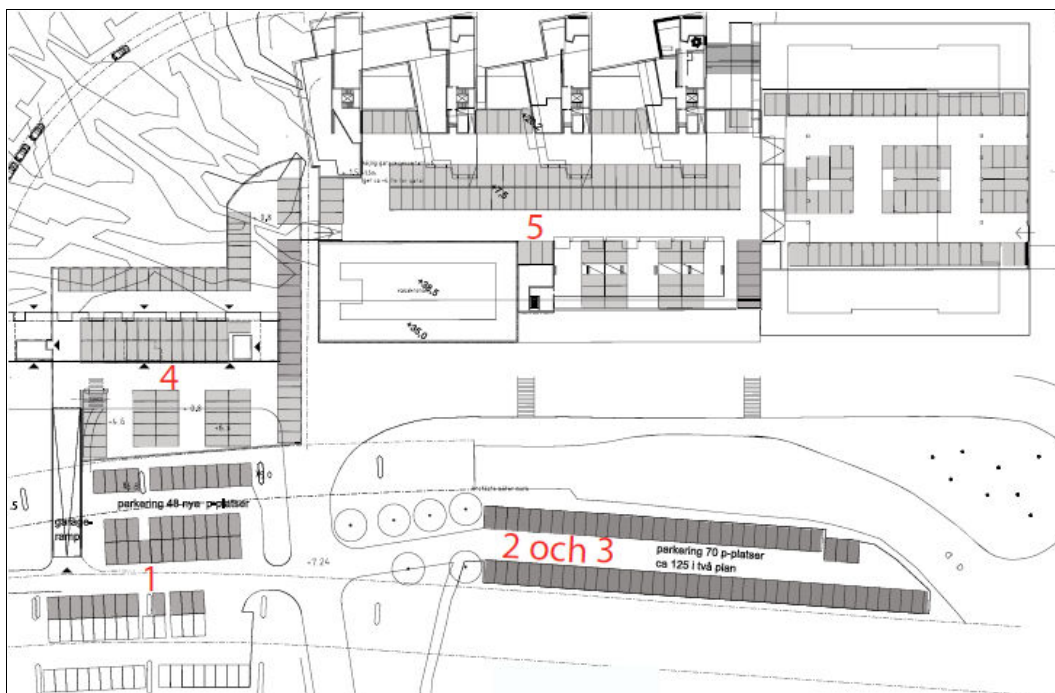
En viktig förutsättning för att genomföra ett bostadshusprojekt på Lilla Essingens norra del är att uppfylla det tillkommande behovet av parkeringsplatser för de nya bostäderna samt planens krav på handikappanpassning och tillgänglighet.

För kontoren räknar Vasakronan med ca 15 p-platser per 1000 kvm. För bostäderna är det rekommenderade parkeringstalet 1,0 per lägenhet. Med hänsyn till parkeringssituationen i Luxområdet anser stadsbyggnadskontoret att det går att räkna med ett lägre p-tal än det som rekommenderas för bostäderna.

I det angränsande Luxområdet är p-talet 0,67 och där finns det i dagsläget lediga platser (uthyrt 0,62). Ett p-tal runt 0,6 - 0,7 plus ett antagande om samutnyttjande av kontorsparkeringsplatserna bedöms därför vara rimligt.

Förslaget innebär att merparten av parkeringen ordnas i ett underjordiskt garage. Ett garage i en våning, innehållande ca 97 p-platser, placeras under Primusgatan och en liten del av Västra Primusparken (4). Ramp till garaget placeras mellan brofundamenten på Gamla Essingen Broväg. Ett ytterligare garage med ca 345 p-platser i två plan med infart från två håll, läggs under Vasakronans fastighet (5). Garaget bedöms täcka Vasakronans behov för såväl bibehållna kontorshus (255 p-platser) och tillkommande bostäder (90 p-platser). Eventuellt finns möjlighet att koppla ihop garaget under parken med Vasakronans garage. Resterande parkering föreslås ske som markparkering under Gamla Essinge Broväg med 48 p-platser (1) samt längs Primusgatans krökta del utmed parken med ca 20 p-platser. Ytterligare 70 befintliga markparkeringsplatser finns mitt emot Vasakronans fastighet mellan Essingeleden och Gamla Essinge Broväg (2).

Detta ger totalt ca 325 p-platser för boende vilket borde uppfylla behovet av parkering för de närmare 407 bostäderna inom planområdet.



Översikt parkering

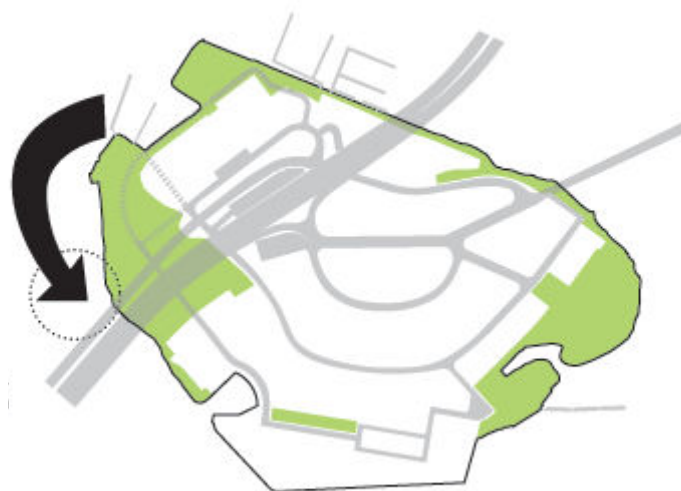
Om p-platserna inte skulle räcka kan ett p-däck i två plan byggas mot Essingeleden där det idag finns markparkeringar (3). En sådan lösning ger 125 p-platser, dvs ytterligare 50 p-platser.

Vad gäller planens krav på handikappanpassning och tillgänglighet kommer de nya bostadsentréerna att ligga inom 10 meter från angöringsplats vid gata. Med bil angörs bostädernas huvudentré vid hamnbassängen och längs strandkanten från Primusgatan som förlängs inom planområdet genom en generös portik i det nya skärmhuset. De nya bostadshusen intill Essingeleden angörs från Primusgatan som förlängs söderut längs skärmhuset.

En ytterligare angöringsgata släpps in i Primusfastigheten för att den ska nå bostädernas huvudentré bakom kontoren.

Anläggningar för båtlivet

Båtlivet på Lilla Essingen är en viktig fritidsverksamhet med stor social betydelse. Lilla Essingen Båtklubb, ca 90 år gammal, tar en del av området i anspråk med sin båtuppläggning. Bryggorna i vattnet på den västra udden kan mycket väl vara ett tillskott i miljön under sommartid. Däremot tar båtuppläggningsplatsen värdefull mark och är förfulande såväl under vinter- som under sommartid samt försvårar tillgängligheten till stranden. Kontorets bedömning är att det inte är rimligt med ett så stort uppläggningsområde på så värdefull mark. Det hindrar planens målsättning att utveckla strandpromenaderna och parken. En motsvarande uppläggningsplats på cirka 2000 kvm med sammanhängande bryggor tillgodoser båtägarnas intressen och kan ordnas mellan det föreslagna skärmhuset och Essingeleden. Förslaget innebär också att befintligt klubbhus flyttas och eventuellt placeras i vattnet.



Exploateringskontoret har haft kontakt med både trafikkontoret och båtklubben och erhållit acceptans för föreslagna lösning.

Brandkonsulten AB har gjort en utredning daterad 2006-12-20 om det, ur ett riskperspektiv, är möjligt att förvara båtar invid Essingeleden och under Gamla Essinge Broväg. Den ev. risk som farligt godstrafiken på Essingeleden kan innebära har ej tagits med i utredningen eftersom båtuppläggningsplatsen inte medför att personer vistas stadigvarande i området.

Slutsatsen av utredningen är att det är möjligt att ha en båtuppläggningsplats under Gamla Essinge Broväg under förutsättning att riskreducerande åtgärder vidtas. Dessa åtgärder är följande:

- Avståndet mellan Gamla Essinge Broväg och båtar får ej understiga 5 m. Detta med hänsyn till att personer på bron ej ska påverkas av eventuella flammor om en båt skulle börja brinna.
- Området utformas så att det dels är lätt att identifiera en eventuell brandhärd, dels så att det är lätt för räddningstjänsten att utföra en släckinsats.

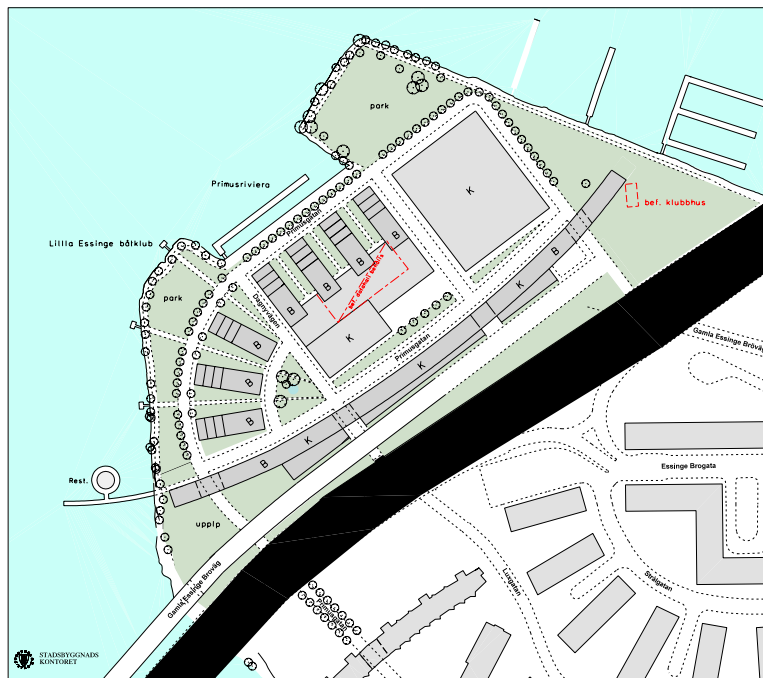
På den yta som föreslås att i framtiden bli uppläggningsplatsområde för båtklubben, finns en sedimentbassäng i ytläge som renar dagvatten från Essingeleden. Denna bassäng flyttas antingen helt in under Essingeleden eller förläggs under mark. Exploateringskontoret har varit i kontakt med Vägverket i frågan vilka ställer sig positiva till förslaget.

Förskola mm

Stadsbyggnadskontoret har haft kontakt med Stadsdelsförvaltningen vilka framfört behov av förskola med sex avdelningar. Enligt förvaltningen bör förskolan inte placeras i skärmhuset eftersom det ligger så nära Essingeleden. Det finns behov av en lekpark och bollplan med konstgräs. Kontoret gör bedömningen att behoven kan tillgodoses.

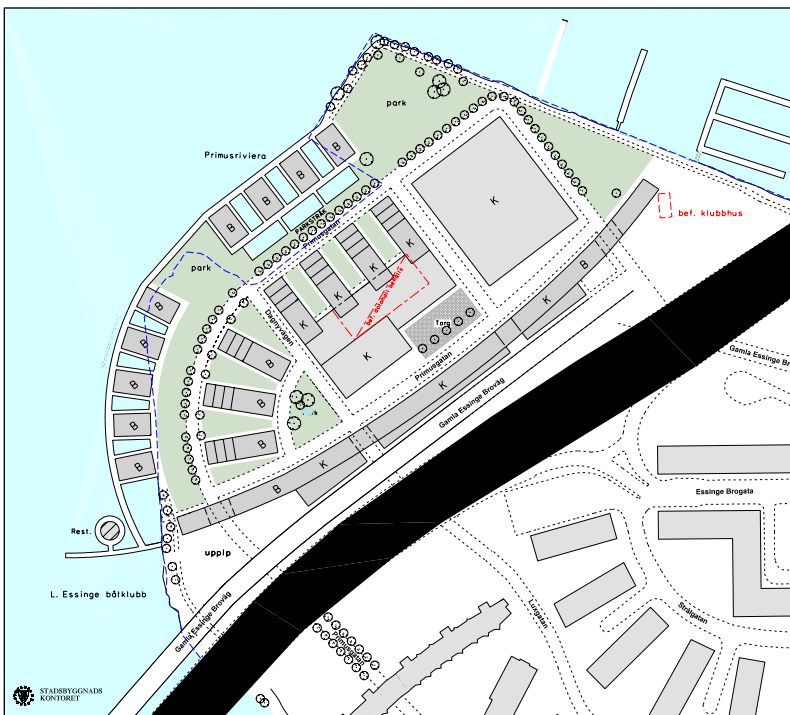
EN ÖVERSIKT AV TIDIGARE PRÖVADE LÖSNINGAR

Under 2007-2008 pågick en förhandlingsprocess med Vasakronan för att försöka använda deras mark för uppförandet av nya attraktiva och tysta bostäder och istället använda Essingeledens läge för att skapa profilerade och synliga kontor. Olika principförslag redovisas nedan.



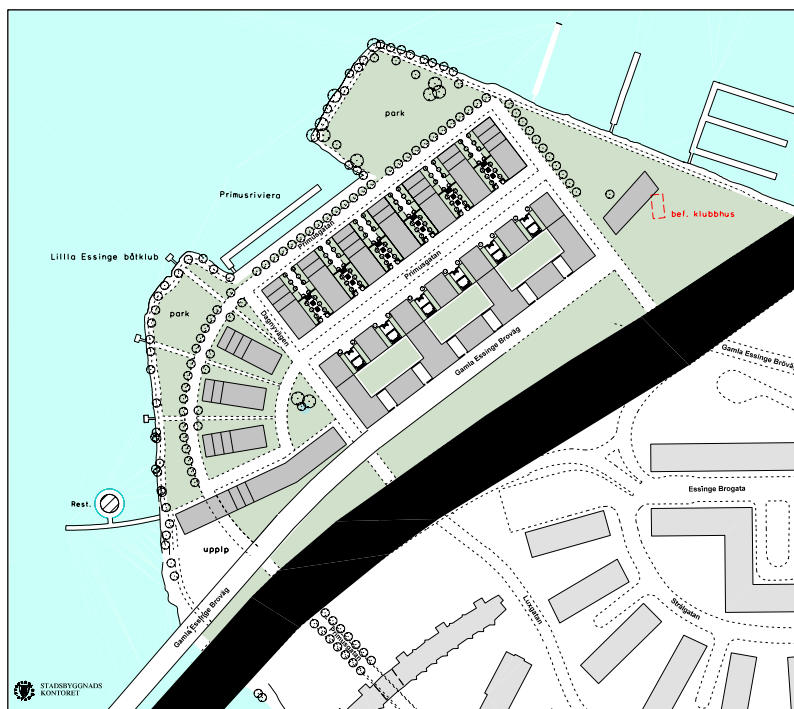
Förslag a) innebar att de tillkommande kontoren planerades längs den väl exponerade Essingeleden för att frigöra det attraktiva vattenläget som istället kunde utvecklas till en attraktiv boendemiljö med nya allmänna rekreativa ytor. En skärmbyggnad med kontor och bostäder annonserade tydligt området och skapade en tyst boende- och parkmiljö. Förslaget innebar cirka 300 bostäder och en rejäl kontorsrad.

Vasakronans förutsättning var då att de tillkommande kontoren skulle utvecklas inom Primus befintliga fastighet. Efter detta fokuserades stadsbyggnadskontoret därför på att utarbeta ett förslag som hade som utgångspunkt att stadens mark planläggs för bostadsändamål medan Vasakronans mark planläggs för kontorsändamål.



Förslag b) innebar att de tillkommande kontoren utvecklades inom Primus fastigheten medan bostadsbebyggelsen flyttades ut i vattnet. En skärmbyggnad med bostäder och kontor annonserade tydligt området och skapade ett bullerskyddat boende och ett tyst parkstråk med vattenkontakt. Förslaget innebar cirka 350 lägenheter.

Både förslag a) och b) innebar att en kortare bit av nuvarande Gamla Essinge Broväg mellan Stora och Lilla Essingen flyttades samt att den befintliga båtuppläggningsplatsen flyttades från den västra udden till ett läge intill Essingeleden. Ett ytterligare förslag (c) som innebar rivning av hela Primusfastighet togs också fram.



Förslag c) innebar att ett helt nytt bostadsområde tog plats på den norra delen av Lilla Essingen. Den nya bebyggelsen tillför en attraktiv boendemiljö med allmänna rekreativa möjligheter. Förslaget innebar ca 700 lägenheter och krävde inte flyttningen av att Gamla Essinge Broväg.

Alla alternativ innebar att gatunätet förlängdes genom området för att binda samman det med södra delen av Lilla Essingen och för att bidra till ett tryggare och mer stadsmässigt område. Alla förslag innebar också möjligheten att kunna röra sig fritt längs vatten.

Enligt exploateringskontorets bedömning skulle den möjliga exploateringen inte räcka till för att finansiera en flytt av Gamla Essinge Broväg. Ett förslag med bostäder på stadens mark och kontor inom Vasakronans fastighet som inte innebär flyttning av Gamla Essinge Broväg blev därför utgångspunkt för vidare arbete inför programsamråd.