

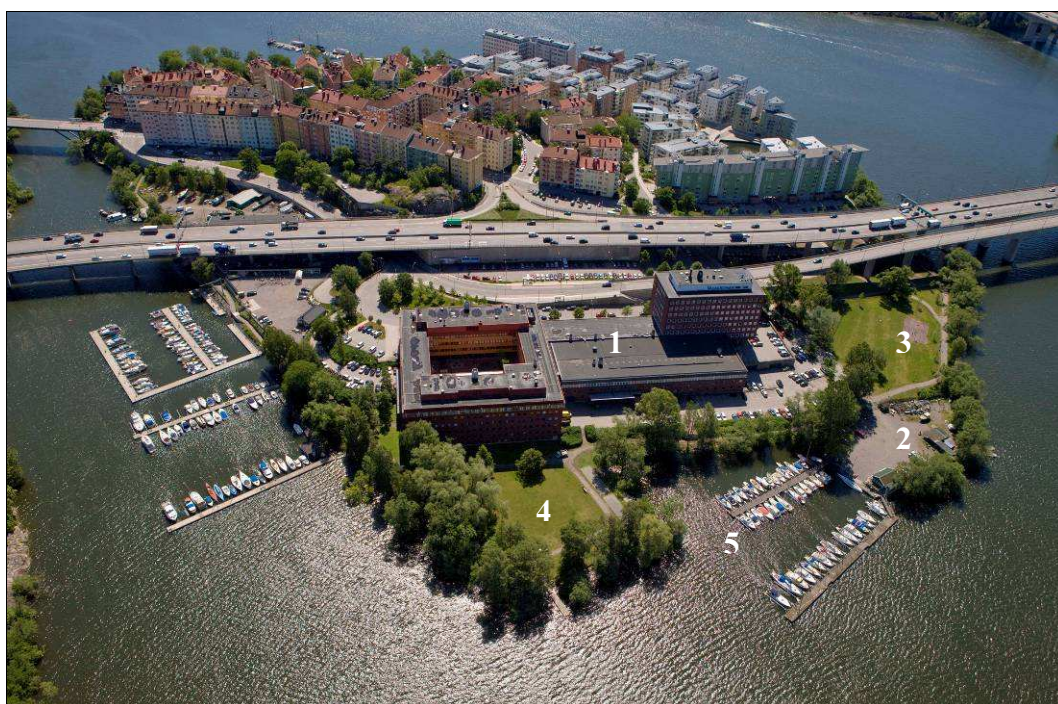


STADSBYGGNADSKONTORET
PLANAVDELNINGEN
Giuliana Conciauro
Tfn 08-508 27 320

SAMRÅDSHANDLING
DNR 2006-05021
2014-05-13
I(78)

Planbeskrivning

Detaljplan för Primus I i stadsdelen Lilla Essingen, S-Dp 2006-05021



Primusområdet idag. Kv Primus=1, Lilla Essinge Båtklubb=2, Västra Primusparken=3, Östra Primusparken=4, Primushamnen=5.

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny markanvändning för nya bostäder med lokaler för publikt ändamål på Lilla Essingens norsvästra del – Primusområdet. Planen ska fullfölja intentionerna som anges i *Promenadstaden - översiktsplan för Stockholm* för att skapa en attraktiv stadsmiljö och bättre möjligheter till rekreation vid stadens vatten.

Totalt tillförs området ca 600 lägenheter (lgh) varav ca 210 lgh på stadens mark och ca 390 lgh på privat mark. Cirka 120 lägenheter på stadens mark planeras som hyresrätter. All befintlig bebyggelsestruktur, kontorshusen och garage rivs och ersätts med bostadsbebyggelse.

Före detta Primushamnen fylls igen för att ge plats till dels nya bostäder och dels för att skapa erforderlig parkmark vid vattnet. Parkering ordnas i ett underjordiskt garage med två våningar med egen infart från Primusgatan.

En ny förskola och lokaler såsom restaurang och café planeras i delar av bottenvåningar och skapar möjlighet för ett levande stadsmiljö.

Båtklubbssverksamheten som redan finns bredvid Östra Primusparken utvidgas med fler flytbryggor och nytt klubbhus för Lilla Essinge båtklubb ges plats i ny byggnad i norr och blir som en slags samlingspunkt för båtlivet vid planområdet. Vinteruppläggning av klubbens båtar föreslås anordnas i Lövsta. Ett sammanhängande parkrum och ett tillgängligt promenadstråk vid vattnet säkerställer stadsdelens rekreationsintressen. Kontakten med vattnet utvecklas och parkytorna får fler funktioner, med sittplatser, planteringar, bryggor, ny badstrand och lekplats.

Kvarteren formar sig i en solfjäderform med tydliga siktlinjer och stråk ner mot parkerna och vattnet. Mot Essingeleden placeras områdets högsta och mest slutna byggnader. Dessa fungerar som skärmbyggnader och ger förutsättningar för en bra ljudmiljö för byggnaderna innanför.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(1987) 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

De miljöfrågor som bedöms medföra betydande miljöpåverkan samt övriga miljöfrågor som har betydelse för projektet redovisas i MKB enligt Plan- och bygglagen och Miljöbalken.

Tidplan

Samråd	19 maj – 31 augusti 2014
Utställning	4:e kv 2014
Godkännande SBN	3:e kv 2015
Antagande KF	4:e kv 2015

Innehåll

Planbeskrivning Detaljplan för Primus I i stadsdelen Lilla Essingen, S-Dp 2006-05021	1
Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag.....	2
Miljöbedömning.....	2
Tidplan.....	2
Inledning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Plandata	5
Bakgrund och tidigare ställningstaganden.....	6
Förutsättningar	10
Natur	10
Geotekniska förhållanden	12
Hydrologiska förhållanden.....	13
Befintlig bebyggelse.....	14
Landskapsbild/stadsbild.....	14
Offentlig service	16
Kommersiell service.....	16
Gator och trafik.....	16
Störningar och risker	17
Planförslag	19
Det offentliga rummet - park och vattenområden	20
I. Huvudstråket	21
II. Parkstråket	21
III. Entréplatser	22
IV. Promenaden	22
V. Västra Primusparken.....	22
VI. Östra Primusparken.....	22
VII. Gaturummen.....	26
VIII. Under och vid Essingeleden och Gamla Essinge Brogata	26
Vegetation	27
Skötsel och underhåll.....	27
Overgripande gestaltungsprinciper.....	28
Kvartersindelningar	31
Gator och trafik	66
Teknisk försörjning.....	69
Särskilda skäl för upphävande av strandskydd	72
Konsekvenser	73
Behovsbedömning.....	73
Sammanfattning av planförslagets miljökonsekvensbeskrivning	74
Barnkonsekvenser	78
Tidplan	78

Inledning

Handlingar

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt miljökonsekvensbeskrivning.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- Trafikbullerutredning (WSP Akustik, reviderad april 2014)
- Hantering av buller Hus 1 (Vargarkitekter, mars 2014)
- Hantering av buller Hus 2,7,8 & 9, Hus 4, Hus 6, Hus 3, 10&11 (Brunnberg&Forshed, april 2014)
- Hantering av buller Strandhusen och Hus 5 (Arkitema, mars 2014)
- Riskanalys (Brandskyddslaget, reviderad april 2014)
- Översiktlig miljöteknisk undersökning av fastigheterna Primus 1 och Lilla Essingen 1:1, Stockholm (Geosigma, reviderad mars 2014)
- Haltberäkningar av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO2) år 2023 (SLB-ANALYS, reviderad mars 2014)
- Strandskyddsdiskussioner till detaljplan Primusområdet Lilla Essingen (Conec konsulterande ekologer, Lagtolken AB, Friman Ekologikonsult, april 2014)
- Dagvattenutredning (Sweco, mars 2014)
- Gestaltungsprinciper för den offentliga miljön (Sweco, mars 2014)
- Solstudier (Sweco, mars 2014)
- Träd som rivs och som bevaras (Sweco, april 2013)
- Primus bostadsgårdar (ÅWL Landskap, april 2014)
- Parkeringsutredning Lilla Essingen (Tyréns AB, oktober 2012)
- Teknisk PM - Utfyllnadsalternativ för nya bostäder (KFS Anläggningskonstruktörer AB, februari 2012)
- Trädinventering (Arbor konsult AB, oktober 2009)

Övrigt underlag

- Situationsplan (Sweco, april 2014)

Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret i samarbete med exploateringskontoret samt byggherrarna Vasakronan AB, Svenska Bostäder AB och Wästbygg Projekt i Stockholm AB. Projekterande arkitektkontor har Brunnberg&Forshed, Vargarkitekter, Arkitema DOT, SWECO och ÅWL varit.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny markanvändning för ca 600 nya bostäder med lokaler för publikt ändamål på Lilla Essingens nordvästra del – Primusområdet. Planen ska fullfölja intentionerna som anges i *Promenadstaden - översiktsplan för Stockholm* för att skapa en attraktiv stadsmiljö och bättre möjligheter till rekreation vid stadens vatten.

Plandata

Läge, areal

Planområdet ligger i stadsdelen Lilla Essingen. Ytorna som innefattas i planområdet är de som ligger nordväst om Essingeleden och kallas vidare för Primusområdet. Planområdet omfattar fastigheten Primus 1, del av fastigheten Lilla Essingen 1:11, del av fastigheten Ulvsunda1:1 samt del av fastigheten Fredhäll 1:8.

Området är omgivet mot norr, väster och öster av Mälaren och av Essingeleden mot söder. Primus stora kontorsbyggnader i mörkrött tegel ligger parallellt med Gamla Essinge broväg samt Primusgatan. Dessa skärmar delvis av området från trafiklederna och resten av ön. Utsikten från strandpromenaden inom Primusområdet vetter mot de dramatiska bergsbranterna i Fredhäll i nordöst och Stora Essingen i sydväst samt Alviks strand i norr.

Planen omfattar en areal av omkring 7 hektar. Området som är aktuellt för exploatering utgörs dels av redan exploaterad mark för kontors- och industriändamål (Kv Primus 1), dels av ett bullerutsatt parkområde (Västra Primusparken) dels av mark- och vattenområden där Lilla Essingens båtklubb bedriver sin verksamhet.

Markägförhållanden

Vasakronan äger fastigheten Primus 1. I fastigheten ingår även Östra Primusparken och grönyrtorna längs stranden nordväst om byggnaden. Dessa ytor är genom avtal upplåtna till staden i vissa delar för allmänhetens bruk. Genom avtal har staden upplåtit mark för ny infart till kvarter Primus i denna del. Övrig mark inklusive vattenområdet ägs av Stockholms stad.



Planområdets avgränsning är markerad i rött. Primusfastighet är markerad i svart.

Bakgrund och tidigare ställningstaganden

Bakgrund

Trycket på att bygga bostäder på platser med goda kommunikationer är mycket stort. De senaste åren har befolkningstillväxten i Stockholm accelererat. Prognoserna överträffar sig själva och det som såg ut att bli en miljon invånare inom Stockholms stads gränser år 2030 kommer bli en miljon redan år 2024. Regionen växer i samma takt och beräknas bli drygt 2,5 miljoner invånare år 2030. Behovet att utnyttja f.d. industriområden på Lilla Essingen på ett ytmässigt effektivare sätt är därför stort och en planeringsprocess startade för hela Lilla Essingen med programsamråd 1998. Luxområdet var först ut i denna process och byggdes ut 2007.

Ett program för Lilla Essingens nordvästra del arbetades fram 2009 - 2010 tillsammans med underlagsmaterial som t.ex. parkprogram, översiktliga utredningar om buller och risker och en översiktlig miljökonsekvensbeskrivning. Inriktningen var att fortsätta behålla två befintliga kontorsbyggnader men att istället för att utveckla kontor på övrig del av bebyggd fastighet utveckla bostäder. Vasakronans bedömning var då att ett utvecklat bostadsområde tillsammans med de befintliga kontorsbyggnaderna skulle falla väl ut. Vid tidpunkten var vakanserna låga och kontorslokalerna bedömdes som relativt attraktiva och stod sig väl i konkurrensen på hyresmarknaden. Programförslag utarbetades och samråd hölls i början av 2010 med ovan beskrivna inriktning med ca 400 bostäder och två befintliga kontorsbyggnader.

Planarbetet har sedan programsamrådet 2010 fortsatt med tidsförskjutningar bland annat beroende på dels strandskyddsutredning och dels på stadens utredning gällande utfyllnad av vattenområde för att skapa dels byggrätter och dels erforderlig parkmark. Sommaren 2012 presenterades en reviderad skiss för västra området som innebar att delar av utfyllnaden ströks och att fyra strandhus blev två parkhus. Med denna revidering har arbetet sedan fortsatt inför planerat samråd våren/sommaren 2014.

För Vasakronans del gällande kontorsfastigheten har marknads- och omvärldsförutsättningar förändrats under den tid som passerat sedan starten av arbetet 2003 med ett renodlat kontorsprojekt till 2009 med ett kombinerat kontors- och bostadsprojekt till idag 2014. Vasakronan ser idag att konkurrensen är hårdare och att framförallt området kring Lindhagensgatan attraherar hyresgäster på denna delmarknad. Intresset från hyresmarknaden är mycket lågt idag för fastigheten bl a beroende på avsaknad av en effektiv spårbunden kollektivtrafik. Vasakronan har idag en relativt hög vakansnivå i fastigheten och prognosen är att ca 50 % av fastigheten kommer vara tomställt 2015. Med denna negativa utveckling och trend har Vasakronan analyserat förutsättningarna och beslutat att ytterligare en förändring i utvecklingsarbetet och planarbetet bör göras som innebär att kontorsfastigheten avvecklas och rivs i sin helhet och ersätts med bostäder.

Översiktsplan

Förslaget ligger i linje med *Promenadstaden - översiktsplan för Stockholm*, där Lilla Essingen anges som område för "tät stadsbebyggelse".

Planeringsinriktning enligt gällande översiktsplanen är bland annat att skapa attraktiva stråk och bättre möjligheter till rekreation vid stadens vatten.

Utbyggnaden av strandpromenader ska fortsätta och bristande länkar ska om möjligt åtgärdas. I samband med omvandling av hamn- och industriområde, ska tillgängliga, levande och tillräckligt breda stråk skapas. Staden ska också främja fritidsfiske, bad, båtliv och turism.

En god tillgång till attraktiva parker och grönområden skall också säkerställas. Även ökad trygghet i parker och grönområden bör prioriteras, till exempel genom att skapa aktivitetsstråk, tydliga entréer, god belysning och bättre överblickbarhet.

Gällande detalplaner

För marken kring Kv Primus gäller detaljplan *Pl 5750 Förslag till Stadsplan för del av stadsdelen Lilla Essingen* fastställd 1961. Enligt planen är största delen av planområdet kvartersmark avsatt för industriändamål. Planen är inte genomförd i alla delar men kan lagligen fullföljas utan prövning i förhållande till strandskyddet. I den nuvarande Östra Primusparken finns, förutom möjligheten att anlägga parkeringsplatser, även möjligheten att bygga två byggnader i två våningar för industriändamål.

Enligt planen betecknas den nordöstra delen som tillgänglig för båtuppläggning, den västra delen intill Dagnyvägens vändplats - som delvis byggdes ut i vattnet - för parkering. Området i sydväst om Dagnyvägen betecknas som parkmark och utgörs idag till stora delar av Västra Primusparken, medan delar är uthyrda till Lilla Essinge båtklubb. Vattenområdet betecknas som ett område att bevara, där utfyllning ej får företas. Gränsen mot vattenområdet består till stor del av kaj.

Enligt *Dp 576-54* från 1997 är byggnaden på fastigheten Primus 1 för industri- och kontorsändamål. Befintliga byggnadsgränser överensstämmer i stort med planen. Möjligheten att överglasa Atriumhusets gård har dock inte utnyttjats.

Enligt *Gpl 5355* från 1960 betecknas området sydöst om Kv Primus som trafikområde.

Enligt *Dp1999-04226* från 2001 betecknas området under Gamla Essinge broväg som anlagd park. Primusgatan betecknas som lokalgatan för lokal trafik.

Kommunala beslut i övrigt

Startpromemoria

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2006-05-15 § 8 att uppdra åt kontoret att påbörja planarbete för kvarteret Primus mm i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Markanvisning

I december 2008 godkände exploateringsnämnden en markanvisning för bostadsändamål inom del av fastigheten Lilla Essingen 1:11 mm. I förslaget markanvisas ett område längs Essingeleden till Svenska Bostäder för att utföra en skärmbyggnad, ca 10 våningar hög, med hyresrätter och ett område i Primushamnen till Sjaelsö Sverige AB för att utföra fyra huskroppar, 6-7 våningar höga, med bostadsrätter. Förslaget var avsett att samordnas med Vasakronans planering. I nuvarande detaljplaneförslag markanvisas tre huskroppar på utfylld mark samt ett hus intill Svenska Bostäders skärmhus till Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB. Exploateringsnämnden godkände i november 2013 ny markanvisning till bolaget istället för Sjaelsö Stockholm AB.

Ställningstagande inför programsamråd

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2009-09-15 § 11 att i huvudsak bifalla stadsbyggnadskontorets förslag till beslut med tillägget att byggnadernas uttryck även senare i processen ska vara minst lika djärva, lekfulla och framåtsyftande som i redovisat förslag. Att läget intill och på vattnet ska tas tillvara. Att promenaden inte får riskera att uppfattas som halvprivat, utan på eller alldeles intill denna bör lokaler för en eller flera vattennära restauranger inplaneras. Att det är viktigt att bottenvåningarna i den nya stadsdelen utformas så att de kan hysa butiker, caféer, restauranger och lokaler för företag.

Redovisning av programsamråd

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2010-11-30 att godkänna redovisningen av programsamrådet och att uppdra åt kontoret att upprätta förslag till detaljplan i enlighet med stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande.

Riksintressen

Riksintresse för kommunikationer – Essingeleden

Essingeleden väg E4/E20 är riksintresse för kommunikation enligt 3 kap 8 § andra stycket miljöbalken. Vid utpekande av riksintresse för kommunikationsanläggning är det i första hand funktionen som ligger till grund och skyddet ska vara mot åtgärder som påtagligt försvårar, försämrar eller inskränker utnyttjandet av väganläggningen.

Riksintresse kulturmiljö - stadens vattenfront, stadssiluetten

Stockholms innerstad är av Riksantikvarieämbetet utpekad som riksintresse för kulturmiljövården. Värdet ligger bl.a. i stadens anpassning till naturen, fronten mot vattenrummen och kontakten med vattnet, stenstadens tydliga yttre gräns samt de avläsbara årsringarna i staden. Dessutom pekas "stadssiluetten med den begränsade hushöjden där i stort sett bara kyrktornen och offentliga byggnader tillåtit sig höja sig över mängden" ut. Lilla Essingen angränsar till men ingår inte i riksintresset för kulturmiljö. Det är dock viktigt att planförslaget beaktar stadens vattenfront med tanke på de motsatta stränderna.

Riksintresse enligt 4 kap miljöbalken – "Mälaren med öar och strandområden". Området är med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns inom området, i sin helhet av riksintresse.

Strandskydd

I enlighet med övergångsbestämmelserna till den förändrade lagstiftningen för strandskydd som gäller från den 1 juli 2009 kommer strandskydd automatiskt att inträda inom nästan hela planområdet. Där gällande plan från 1961 ersätts (omfattar större delen av dagens friytor) inträder strandskydd. För område där gällande plan är från 1997 (ungefärligt läge med befintlig kontorsbebyggelse) och eventuellt mindre område med gällande plan från 2001 (vid Essingeleden), inträder strandskydd automatiskt. Även för område kring delar av Essingeleden, där generalplan från 1960 gäller, inträder strandskydd automatiskt.

Strandskyddet gäller för land- och vattenområden 100 m från strandlinjen och syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt bevara goda livsvillkor för djur och växtlivet på land och i vatten. För att möjliggöra ett genomförande av planen behöver strandskyddet upphävas, vilket kan göras om det finns särskilda skäl. Eftersom planarbetet för Primusområdet inleddes före juli 2009 är det länsstyrelsen som prövar upphävandet av strandskyddet. Stockholms stad avser att begära att länsstyrelsen upphäver strandskyddet.



Stränder och strandskydd i Primusområdet. Strandskydds kommer att inträda inom skräfferat område.

Förutsättningar

Natur

Mark och vegetation

I Primusområdet finns två parker, Västra och Östra Primusparken, strandpromenader samt två områden för båtklubsverksamheten som inte är tillgängliga för allmänheten. Spetsen av udden i väster nyttjas av Lilla Essinge båtklubb och är instängslad. Även bryggorna i norr bredvid Östra Primusparken har stängsel mot strandpromenaden. Övriga delar intill Essingeleden utgörs av asfalterade ytor och parkeringsplatser med enstaka gräsmattor och träd.

Västra Primusparken

Västra Primusparken är 8 000 kvm och består av en gräsmatta som sluttar svagt mot stranden i väster. Enstaka träd med bevarandevärde står på gräsytan och en svartpoppel som har stort bevarandevärde. Dessutom finns ytterligare ett antal träd med bevarandevärde intill Dagnyvägen öster om parken. Längs stranden växer knäckepilar som har fått lågt bevarandevärde i trädinventeringen, men har stor betydelse för områdets karaktär och landskapsbild (Arbor konsult AB 2009).

Östra Primusparken

Östra Primusparken är 4 500 kvm och består av en svagt sluttande gräsmatta omgiven av höga pilar och björkar. Gråal och vitpil växer här som är två ovanliga trädartar för Stockholm.

Strandpromenad och strandzon

En strandpromenad löper längs hela strandkanten förutom vid Lilla Essinge båtklubb där den går utanför det instängslade området. Strandpromenaden är ca 610 m lång och allt utom ca 80 m, vid båtklubben, är i strandnära läge. Större delen av stranden består av fyllnadsmassor, men är till övervägande del naturlig med träd i strandkanten som ger strandlinjen en grön och lummig karaktär både från vattnet och från land. Stranden längs Västra Primusparken består av grova utfyllnadsmassor med knäckepilar längs vattnet. Utblicken längs denna del är framförallt mot sundet mellan Lilla och Stora Essingen där Essingeleden är dominerande i blickfånget i södra delen.

Stranden vid Lilla Essinge båtklubb har ungefär samma karaktär som övriga delar av Primusområdet, lummig och grön. Utblicken från strandpromenaden är i denna del begränsad av båtuppläggning under vintern och parkerade bilar under sommaren.

Utmed Primushamnen och bort mot badbryggan i Östra Primusparken ligger natursten i strandkanten som döljer sprängsten och fyllnadsmaterial. Innanför f.d. Primushamnen finns ett smalt strandparti (ca 10 m). Stranden är här brant med enstaka träd. Mot landsidan avskärmar bebyggelsen från buller. Ett buskage mot parkeringsområdet skärmar av strandpromenaden från de bebyggda ytorna. I delar av detta område har utfyllnaderna mer karaktär av kajkant och två små bryggor finns här. Dessa bryggor är allmänna och angörs av båtar i turtrafik. Utblicken här är mot den största öppna vattenytan, ända bort mot Tranebergsstrand, men skymms av Lilla Essingens båtbyggor.

Stranden vid Östra Primusparken består också av fyllnadssten, men är ändå ganska naturlig med parkmark på ena sidan, knäckepil och andra träd i strandkanten och fri utblick över vattnet.

Strandpromenaden mellan Östra Primusparken och Essingeleden är huvudsakligen smal, ca 5 m bred. Utanför stranden ligger för allmänheten avspärrade längs- och tvärgående båtbygggor. Stråket är bredare vid den nordvästra bryggan, ca 15 m, och här utgör istället ett hus och vägytor avgränsningen av strandområdet. En del träd växer i detta avsnitt. Inåt land finns ett instängslat båtupplag. Växter på betongmuren mot båtupplägningen gör avgränsningen mjukare.



Primusområdets karaktär idag.

Naturvärden

Naturvärdet hos Lilla Essingen stränder är mestadels ringa eftersom stränderna huvudsakligen består av utfyllnadsmassor och stora delar består av hårdgjorda kajkanter. De träd som har vuxit upp på fyllnadsmassorna har dock gett stranden naturlika kvaliteter och trädklädda sträckor har ett visst naturvärde. Ett par korta sträckor naturstrand finns vid Mariebergsbron och kan betraktas som ett ekologiskt särskilt känsligt område (Stockholms stad 1995). Ekologiskt särskilt känsliga områden är mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt och som enligt Miljöbalken skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön. Stockholm stad har pekat ut naturstränder som ekologiskt särskilt känsliga eftersom de har stor betydelse för den biologiska mångfalden.

Inga skyddade eller kända områden med höga naturvärden finns inom Primusområdet. Inga hotade eller sällsynta arter har noterats (Artportalen 2013). Väster om Östra Primusparken är det relativt grunt, men det är exponerat och därför ändå inte särskilt värdefullt som reproduktionsområde för fisk. En stor del av strandzonen har naturlika förhållanden och kan därför sägas ha ett visst värde för växt- och djurliv. Knäckepilarna ger skugga och nedfallande kvistar och blad ger föda åt smådjur som i sin tur är föda för fisk.

och sjöfågel. Parkerna har också ett visst värde för växt- och djurlivet och då särskilt Östra Primusparken med en stor andel relativt gamla träd.

Rekreation och friluftsliv

Hela Primusområdet har stor betydelse för det lokala friluftslivet, särskilt genom tillgången till strandpromenad, parker, fritidsfiske, kanotpaddling och bad. Strandpromenaden i området har fina kvaliteter på långa sträckor med vackra träd och goda utblickar. Den totala parkytan är ca 12 500 kvm. En stor del av parkområdet är så bullerstört att det kan betraktas som en dålig parkmiljö, 68 %, medan endast 12 % kan betraktas som en god parkmiljö ur denna aspekt, övrig mark finns inom en mellankategori. En nivå under 50 dB(A) gör 80 % av parkbesökarna nöjda, medan en nivå över 55 dB(A) upplevs som en dålig parkmiljö (Stockholmsstad 2010a. *Park och naturtillgång i Stockholms stad*. SPACECAPE).

Flera olika kvaliteter finns i parkerna, särskilt i Östra Primusparken. Den fungerar idag som en liten grön oas och används frekvent för solande, badande, picknick och att grilla sommartid. Ett bad finns i området; Lilla Essingebadet, som är ett bad från en badbrygga. Vattenprover har visat på utmärkt badvattenkvalitet. Två bouleplaner och några relativt nya träningsredskap finns också i parken. Parken är förhållandevis skyddad från buller genom byggnader mot Essingeleden. Östra Primusparken är enligt gällande plan kvartersmark, d.v.s. parken har inte något officiellt skydd som park. Parken ligger inom en industri/ kontorsfastighet.

Västra Primusparken användes som upplagsplats när Luxområdet byggdes och gjordes delvis i ordning 2007. Parken är ett resultat av kompensationsåtgärder för bebyggelsen på södra delen av ön. Gräsyntans möjlighet till varierad användning gör den till ett viktigt inslag i Lilla Essingens friytor men användbarheten begränsas av bullerstörningar. Här finns en inhägnad hundrastgård, en basketplan samt en skatebana som är uppställd tillfälligt.

Geotekniska förhållanden

Mark- och grundvattenförhållande

Marken i området består till stora delar av fyllnadsmassor av grus och sand. Mot Essingebron finns ytliga berglägen och längst i sydöst naturlig jord (morän).

Grundvatten påträffas endast i en begränsad del av planområdet. Framför allt i de låglänta mer strandnära delarna där geologin karaktäriseras av fyllningsmassor med hög permeabilitet (genomsläpplighet för vatten) och grundvattennivåer motsvarande ytvattennivån i Mälaren. I dessa strandområden sker ett stort utbyte mellan grundvattnet och ytvattnet, vilket gör att det troligen sker en kontinuerlig transport av eventuella föroreningar i grundvatten och jord till Mälaren. I de delar som karaktäriseras av ytliga bergnivåer, främst det centralt belägna området i sydöst men även i delar av parkområdet i sydväst finns inget grundvatten i jorden. Grundvattenbildning sker inom hela området och strömningsriktningen påverkas av bergets topografi, men generellt bedöms den vara radiellt riktad från högpunkten vid brofästet för Gamla Essingebron mot stränderna som omger området.

Ras/skred

Risk för ras och skred är inte utrett.

Markradon

Risk för markradon är inte utrett men kommer att säkerställas inför byggnation.

Hydrologiska förhållanden**Översvämningsrisker**

Planområdet ligger vid Mälaren. Risken för översvämning av Mälaren är idag stor men den bedöms inte öka med klimatzförändringen. Klimatzförändringen förväntas dock att skapa ett mer extremt väder där höga och låga vattennivåer i Mälaren kan bli vanligare. Vattennivån i Mälaren regleras genom avtappning från Mälaren till Östersjön via Slussen och Södertäljekanal. För att minska risken för översvämnningar i Mälaren planeras därför en ökning av avtappningsmöjligheterna genom en ombyggnad av Slussen och Södertälje kanal.

Högsta dimensionerande vattenstånd för Mälaren är idag beräknat till +2,82 m i RH2000 (+2,3 i RH00). Områden som ligger lägre än 1,8 meter över stadens nollplan riskerar att drabbas av ett s.k. 100-årsflöde, vilket innebär stor risk (63 %) för översvämning och olämplighet för byggnation. I områden med en högsta dimensionerade nivå på 2,82 meter över nollplanet är risken för översvämning mindre (1 %). Marken ligger på +2-7 meter över havet. För planområdet innebär detta att byggnaderna som är lokaliserade vid hamnbassängen kan få en förhöjd risk för översvämning av Mälaren.

Fram till dess att nya Slussen i Stockholm och den nya regleringen är i drift och nytt planeringsunderlag finns tillgängligt från Länsstyrelsen bör ny bebyggelse inte lokaliseras på en lägre nivå än + 2,82 m RH2000. En lägre nivå kan accepteras om det finns en teknisk lösning som kan säkerställa verksamhetens eller byggnadens funktion vid högvattenstånd. Det krävs att man bygger med speciell teknik, t ex vattentät betong och med höga krav på grundläggning. Markplan bör inte användas till bostäder. För områden som hotas av 100-årsflöden bör det inte tillkomma någon byggnation alls.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planområdet är beläget inom delavrinningsområdet för ytvattenförekomsten Mälaren-Stockholm (SE657696-161702) med avrinning mot Mälaren-Rödstensfjärden. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) juni 2013 har Mälaren-Rödstensfjärden god ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för vattenförekomsten är god ekologisk status 2015 och god kemisk 2015 med tidsfrist till 2021 (enligt 19FS 2009:36) ytvattenstatus 2015/2021.

Dagvatten

Dagvatten från Essingeleden tas omhand i en dagvattendamm under Essingeledens västra del. Dagvattnet från hustak och en del av de hårdgjorda ytorna är mindre förorenat och leds via tre dagvattenledningar direkt till Mälaren. I Dagnygatan går en kommunal ledning som avleder vatten från

Primusgatan. I övrigt infiltrerar vattnet eller rinner med ytavrinning ner i Mälaren.

Befintlig bebyggelse

Befintliga kontorsbyggnader uppfördes på 1960- och 70-talet och saknar större arkitektoniskt värde. Då hade, sedan 1956, fabrikstillverkning av Primusköket lagts ner och Primusfabriken, från början av 1900-talet, hade rivits för att göra plats för den nya kontorsbyggnaden. 1961 byggde BAHCO sitt huvudkontor, nuvarande höghus, samt en lagerbyggnad.

1965 förvärvade Kungliga Byggnadsstyrelsen fastigheten och utvecklade den under tidigt 70-tal till dagens utseende. Från mitten av 70-talet fram till 1993 inrymde fastigheten endast statliga hyresgäster. 1993 övertog Vasakronan fastigheten och sedan mitten av nittioalet genomfördes en omfattande upprustning av lokalerna för att kunna attrahera nya hyresgäster.

Byggnaderna har en sammanhållen gestaltning i mörkrött tegel med fönsteröppningar i mur. Höghusdelen, i åtta våningar och egen entré, utgörs av traditionella kontorslokaler. Mellandelen, i två våningar, utgörs av en större datahall, gamla lagerbyggnaden, kontorshotell samt traditionella lokaler. Atriumhuset, i fyra våningar, utgörs av kontorslokaler med stort generalitet och flexibilitet. I fastigheten finns reception, restaurang och även garage under mark med infart i nordost. Atriumhuset rymmer en underbyggd atriumgård.

Idag innefattar Primusfastigheten drygt 33 500 kvm BTA ovan mark. Tomtarealen är ca 23 500 kvm.

Landskapsbild/stadsbild

Planområdet kan tyckas lågt och nedtryckt från Essingeleden men det har ett mycket exponerat läge mot vattnet.

Primus stora kontorsbyggnader i mörkrött tegel tillsammans med den äldre bostadsbebyggelsen från 30-talet dominerar i stadsbilden från Alviksstrad i norr, Fredhäll i nordöst och Stora Essingen i sydväst. Från Stora Essingen i sydväst och från Essingeleden i nordlig riktning utgör Fredhälls bergsvägg med sina typiska hus i funkisstil ett karakteristiskt drag i stadsbilden.

Planområdets lummiga vattenfront med de karakteristiska knäkepilarna är ett tydligt element i landskapsbilden. Det öppna vattenrummet utgör en del naturmiljön. Utblickar över vattenspegeln är karakteristiskt för ön och utsikten är varierad, från öppna storskaliga vattenrum till intimare passager vid områdets norra och södra del. Det storskaliga vattenrummet ger förutsättningar för den nya bebyggelsens volymer.



Lilla Essingen sedd från Stora Essingen, aktuellt planområde ligger till vänster om Essingeleden och G:a Essinge broväg. Fredhälls bergsvägg med sina funkishus dominerar i stadsbilden. Till höger syns huset i kv Köksfläkten. Bild Stadsbyggnadskontoret, 2013.



Vy från Alvikstrand mot Primusområdet, Primus stora kontorsbyggnader tillsammans med Lilla Essingens äldre bostadsbebyggelse från 30-talet dominerar i stadsbilden. Bild Stadsbyggnadskontoret, 2013.



Vy från Fredhäll mot Primusområdet. Bild Stadsbyggnadskontoret, 2013.

Offentlig service

Skola och förskola

Den offentliga servicen är väl utbyggd inom Kungsholmens stadsdel. Skolförsörjningen sker genom Klastorpsskolan och Råambsskolan i Marieberg. Tre förskolor finns idag på Lilla Essingen. Behov av ytterligare förskoleplatser finns på ön.

Kommersiell service

Den kommersiella servicen finns idag i bottenvåningarna i husen längs Essinge Brogata och i några hus i Luxområdet. Utbudet är varierat men har under senare år minskat på grund av bristande lönsamhet och vikande befolkningsunderlag.

Gator och trafik

Gatunät och trafikflöden

I sydöst ligger befintliga vägar och broar: Essingeleden, Gamla Essinge broväg och Primusgatan. Essingeleden utgör del av E4/E20 som går genom hela Sverige, från söder till norr. Essingeleden utgör den mest trafikerade delen. I höjd med Lilla Essingen är vägen utförd som motorväg med fyra filer i varje riktning. De båda körriktningarna är åtskilda av en barriär. Den skyltade hastigheten förbi planområde är 70 km/tim. Det finns både påfartsramp till och avfartsramp från Essingeleden i höjd med aktuellt planområde, men båda dessa går dock öster om Essingeleden. Trafikflöden på Essingeleden förväntas öka till 160 000 fordon per dygn år 2023 för att sen sjunka till 117 000 fordon per dygn år 2030 när Förbifart Stockholm tas i bruk. Andelen tung trafik förväntas utgöra 10 % av det totala trafikflödet år 2023.

Mellan Essingeleden och planområdet går Gamla Essinge broväg, som utgör en lokalgata mellan Essingeöarna. Trafikmängden på Gamla Essinge broväg är relativt begränsat. Hastigheten är 50 km/h. Mellan Gamla Essinge broväg och fastigheten Primus går Primusgatan, som utgör en lokalgatan mellan Lux- och Primusområdet. Tillåten hastighet är 30 km/h. Primus kontorsbebyggelsen angörs från Primusgatan. Dagnyvägen går idag ner till båtklubbens område och i nordväst till två av de fyra lastkajerna som finns på fastigheten Primus samt till parkeringen som ligger på baksidan av kvarteret.

Trafikprognosen år 2023 och 2030 som anges inom parentes:

- Essingeleden
ca 160 000 fordon/dygn, 70 km/h, 10 % tung trafik (117 000)
- Gamla Essinge broväg
ca 5400 fordon/dygn, 50 km/h, 10 % tung trafik (samma uppgifter)
- Primusgatan
ca 2000 fordon/dygn, 30 km/h, 10 % tung trafik (samma uppgifter)

Biltrafik och bilparkering

Tillgängligheten med bil till Primusområdet är mycket god. I och kring Primus fastighet finns det både garage och markparkeringar. Dessa fördelas ut av Vasakronan för att säkerställa att alla hyresgäster har tillgång till dem. Parkeringarna hyrs ut av Q-Park samt Stockholm Parkering.

Det finns även besöksparkeringar med myntbetalning på parkeringsytan intill Essingeleden och under Essingeleden. Ytterligare besöksparkering med parkeringsavgift finns längs Primusgatan och Dagnyvägen. De har dock parkeringsförbud på vardagar mellan kl 9-17, onsdagar eller torsdagar mellan kl 9-14.

Gång- och cykeltrafik, cykelparkering

De flesta som besöker planområdet som gående använder promenaden längs med vattnet. Strandpromenaden löper till största delen utefter vattnet, ett undantag utgör sträckan förbi Lilla Essinge båtklubb som är inhägnad. Gång- och enkelriktad cykelbana finns idag längs med Gamla Essinge broväg för de som kommer/cyklar från Stora Essingen eller från Marieberg. Kring kvarteret Primus finns det två stycken cykelställ. De finns i anslutning till de två entréerna. På baksidan av Primus finns även ett cykelrum.

Kollektivtrafik

Planområdets centrala läge ger goda förutsättningar för att fler människor som bor eller arbetar i området kan nyttja kollektivtrafik, cykel eller gång som transportmedel. Kollektivtrafikförsörjningen via Lilla Essingen sker idag med två busslinjer, linje 1 och linje 49. Busslinje 1 mot Frihamnen och busslinje 49 mot Liljeholmen passerar alldeles utanför fastigheten Primus. Närmaste tunnelbanestation är Thorildsplan som ligger ca 1,5 km från planområdet. Till tvärbanans närmaste hållplats på Stora Essingen är avståndet ca 1 km.

Tillgänglighet

Det är relativt stora höjdskillnader inom planområdet. Marken ligger på +2-7 meter över havet och lutar svagt nedåt mot vattnet i nordvästlig riktning. Några meters höjdskillnad mellan byggnadernas sydöstra respektive nordvästra sida tas till stora delar upp av murar och några branta partier. I övrigt är marken tämligen flack. På grund av att det är relativt stora höjdskillnader inom området är kopplingarna mellan Primusgatan och strandpromenaden svaga. Strandkanten utgörs ofta av brant sluttande sprängsten vilket begränsar möjlighet att komma ner till vattnet.

Störningar och risker

Förorenad mark

Tidigare verksamhet i Primusområdet har utgjorts av industri- och hamnverksamhet. Företaget Primus tillverkade bland annat gasolkök och de rivna industribyggnaderna var lokaliserade främst i östra delarna av området. Industriverksamheten omfattade metallbearbetning där förutom metaller även avfettningsmedel hanterades. Typiska föroreningar för de aktuella verksamheterna var metaller, oljor och avfettningsmedel, främst trikloreten. Nederbörd som infiltrerar gräs- och grusmark kan påverkas av föroreningar i marken som finns i det gamla industriområdet och på båtuppläggningsplatsen. Markföroreningarna i dessa områden har läckt och läcker förmodligen ut i Mälaren eftersom marken i stora delar av området består av genomsläppliga fyllnadsmassor av grus och sand och eftersom grundvattnet är i nivå med Mälaren.

En översiktlig miljöteknisk undersökning av fastigheterna Primus 1 och Lilla Essingen 1:1 på Lilla Essingen utförd år 2011 visar att på grund av tidigare markanvändning finns det föroreningar i marken både i form av tungmetaller och organiska ämnen. Markundersökningar inom planområdet har skett genom provtagning av trädved, porluft, jord, grundvatten och inomhusluft. Undersökningarna visar på att fyllningen är ställvis förorenat av främst tungmetaller (bly, koppar och zink) och PAH (Polycykliska aromatiska kolväten). Låga halter av klorerade alifatiska kolväten och TBT (Tributyltenn) har påvisats inom området. Radonsäker byggnation kan eliminera eventuella hälsorisker med avseende på ånginträngning i byggnader. Platsspecifika riktvärden enligt Naturvårdsverkets modell ska tas fram för området.

Luft, lukt

Miljökvalitetsnormer anger föroreningsnivåer som inte får eller inte bör överskridas. För närvarande finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid, partiklar (PM10), bensen, kolmonoxid, svaveldioxid, ozon, bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly. Halterna av svaveldioxid, kolmonoxid, bensen, bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly är så låga att miljökvalitetsnormer för dessa ämnen klaras i hela regionen. Miljökvalitetsnormerna gäller för utomhusluften med undantag av arbetsplatser samt väg- och spårtrafiktunnlar.

I stora delar av Stockholms innerstad och utmed vägar där trafikmängden är hög ligger halterna av kvävedioxid och partiklar över eller i närheten av normvärdena. I dagsläget överskrids både miljökvalitetsnormen för kvävedioxid och för partiklar invid Essingeleden p.g.a. de stora trafikmängderna som leden alstrar.

Buller, vibrationer

Det aktuella planområdet är idag utsatt för höga trafikbullernivåer. Den dominerande bullerkällan är Essingeleden E4/E20 men även Gamla Essinge broväg har relativt stor trafikmängd med många bussar. Stora delar av området är utsatt för buller över 65dBA vilket förutsätter en bebyggelse längs med Essingeleden som bullerskärm för övriga området samt att Stockholmsmodellen tillämpas.

Övriga bullerkällor i omgivningen är flygbuller, båtbuller.

Farligt gods

Primusområdet ligger öster om Essingeleden. Närheten till Essingeleden, som utgör primär transportled för farligt gods, ställer krav på att olycksrisker förknippade med vägen undersöks vid ny bebyggelse. Enligt Länsstyrelsen i Stockholms län ska riskerna från transportleder för farligt gods analyseras vid ny bebyggelse inom 150 meter.

Planförslag

Förslaget innefattar bebyggelse om totalt ca 600 bostäder med lokaler för publikt ändamål i delar av bottenvåningarna. All befintlig bebyggelsestruktur, kontorshusen och garage rivs. En ny kontinuerlig strandpark med tillhörande strandpromenad och strandbad säkerställer möjlighet till rekreation för de boende. Båtklubsverksamheten som redan finns bredvid Östra Primusparken utvidgas med fler flytbryggor och en ny klubblokal i ett av bostadshusen för Lilla Essingen båtklubb. Vinteruppläggning av klubbens båtar föreslås anordnas i Lövsta.

En förskola planeras i området för att uppfylla det framtida behovet av



förskoleplatser.

Situationsplan över Primusområdet – Illustration Sweco.

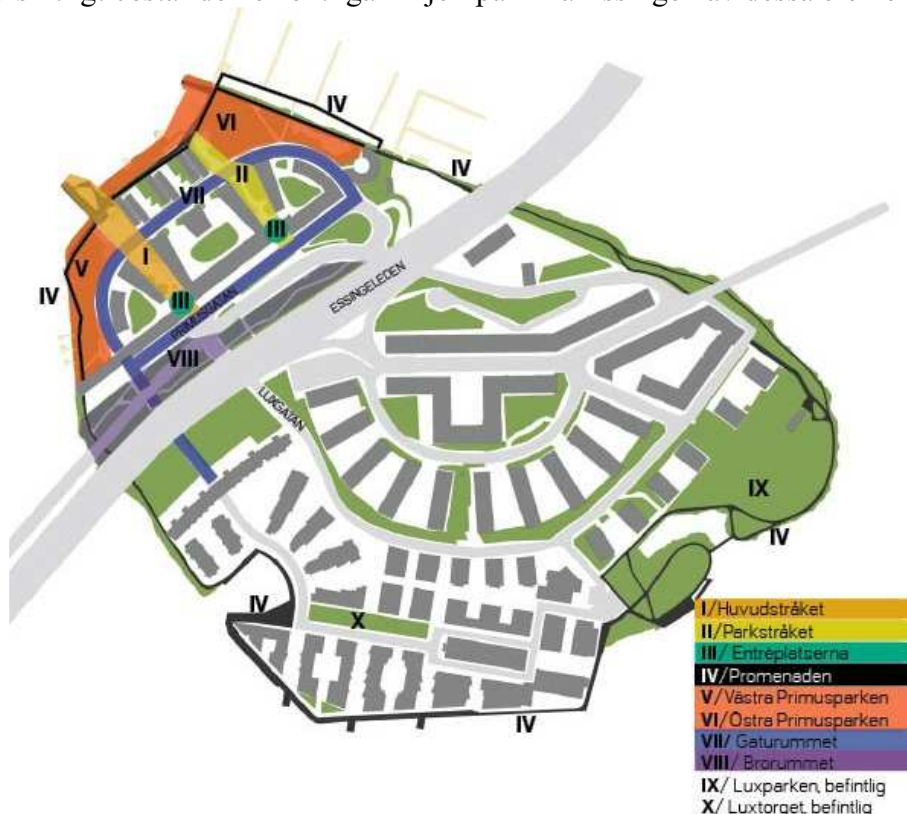
Det offentliga rummet - park och vattenområden

Lilla Essingen är högt exploaterad och befolkningstätheten kommer att öka ytterligare med utbyggnaden av Primusområdet. En viktig förutsättning för den framtida förtätningen är därför att säkerställa en möjlighet till rekreation för de boende genom att skapa en tillgänglig strandpromenad samt ett välfungerande parkrum. Planerna på ny bebyggelse på Lilla Essingen innebär en betydande förbättring av stadsmässigheten på öns nordvästra del där en ny kontinuerlig gatu- och stadsmiljö använder sig av öns vatten och strandlinje mycket bättre än idag. En ny kvalitativ strandpark och kontinuerlig strandpromenad ger bättre möjligheter till rekreation vid stadens vatten.

Närheten till vattnet är områdets största värde och utemiljön ska gestaltas så att vattnet blir mer tillgängligt för alla boende och besökare. Utemiljön i det planerade bostadsområdet ska innehålla möjligheter till rekreation för de vuxna och möjlighet till varierad lek och spel för barn och ungdomar. Gestaltningen i området som helhet ska förstärka strandkaraktären och kontakten med vattnet i material-, växtval och utformning. Pilträden har stor betydelse för områdets karaktär och ska bevaras där så är möjligt.

En typ av självklar och symmetrisk byggnadsstruktur präglar Primusområdet, som tillsammans med topografi och vatten bildar tydligt avgränsade offentliga rum. Denna typ av tydlighet i planstrukturen utgör utgångspunkt för de offentliga rummens gestaltning, som en slags kontrapunkt till byggnadernas symmetri. Ett tydligt och närmast livfullt formspråk känns igen i gestaltningen av det offentliga rummet i områdets alla delar och ger en identitet och igenkänning för såväl boende som besökare.

Översiktligt består den offentliga miljön på Lilla Essingen av dessa element.



Storskalig indelning av Primusområdets karaktär. Illustration Sweco.

I. Huvudstråket

Huvudstråket utgör en slags kompassnål i området som bidrar med en tydlig orientering mellan de befintliga bebyggelsestrukturerna öster om Essingeleden samt det nya Primusområdet. Från Luxgatan sträcker sig Huvudstråket ned mot vattnet som en stor gestalt i landskapet. Den är ett landskapselement som kan mäta sig med bebyggelsens strukturer i skala och tyngd. Mot vattnet övergår den i en brygga. Mötet mellan det lutande planet och horisontella vistelse- och planteringsytor ger upphov till former som skär in i Huvudstråket. Vistelse- och planteringsytor åstadkommes med trappor som leder upp och ner till horisontella plan. Trapporna bryts upp för att ge variation och ge ökad vistelse- och planteringsytor. Trädplanteringarna med små träd i Huvudstråket tar ner byggnadernas skala. Längs med Huvudstråket finns såväl ordnade samt informella sittplatser. De ordnade sittplatserna utgörs av fåtöljer medan trapporna erbjuder informella sittmöjligheter.

Användandet av trappor istället för stödmurar ger Huvudstråket en känsla av tillgänglighet och skapar en torgkänsla. Trapporna hjälper också till att hålla samman rummet då det inte splittras upp av stora höjdskillnader.



Vy från Huvudstråket i riktning mot nordväst. Illustration Arkitema.

II. Parkstråket

Parkstråket utgör likt Huvudstråket en tydlig publik länk genom områdets bebyggelse och förbinder den med både omgivande infrastruktur och vattenspegel. Till skillnad från Huvudstråkets torgkaraktär är Parkstråket övervägande grönt och blir på detta sätt en gestalt som anknyter till Östra Primusparken. I Parkstråket följer planteringarna markens lutning ner mot Östra Primusparken. Balkonger kragar ut från byggnaderna som ger stråket dess form. I anslutning till byggnaderna finns uteplatser mot marken. Detta bidrar till att aktivera stråket samt ökar trygghetskänslan. Likväl som Huvudstråket fungerar Parkstråket som en länk in i området. Därför är belysning ett viktigt inslag. Kantstenen tillåts ibland att resa och vidga sig vilket skapar avsatser att sitta på.

III. Entréplatser

Högst upp på Huvudstråket och Parkstråket finns en torgyta med plats för angöring till bostäderna. En trädrad planteras längs med fasaden för hus 2 ut mot Primusgatan. Trädraden viker in vid Entréplatserna till Huvud- och Parkstråket. En kombinerad sittplats och brunn hindrar biltrafik att ta sig ner för Huvudstråket och Parkstråket. Brunnen och dess vattenspel försörjs av dagvatten och takvatten som leds hit så brunnen kan även stå torr längre perioder. Från brunnen utgår vidare ett synligt dagvattensystem med rännor och fördröjningsdammar längs med Huvud- och Parkstråket.

IV. Promenaden

Strandpromenaden löper runt hela Lilla Essingen. Den ansluter sig till en lång tradition av strandpromenader i Stockholm, där Norr Mälarstrand är den främsta förebilden. Längs Promenaden möter man öppet vatten ut mot Essingefjärden och trångt sund mot Fredhälls höga bergvägg. Man möter vattnet högt ovanifrån men även lågt och alldeles nära. Man kan promenera innanför eller utanför strandens täta trädridå. Promenaden binder samman Lilla Essingens olika parkdelar; de befintliga Luxparken och Luxtorget samt Västra Primusparken och Östra Primusparken.



Lilla Essingens strandpromenad efter utbyggnaden av Primusområdet. 1) Luxparken, 2) Luxtorget, 3) Västra Primusparken, 4) Östra Primusparken. Illustration Sweco.

V. Västra Primusparken och VI. Östra Primusparken

Västra Primusparken är tillsammans med Östra Primusparken Primusområdets största sammanhängande parkytor. Kontakten med vattnet utvecklas och ytorna får föreslås få följande funktioner: sittplatser, planteringar, bryggor, badstrand, plats för soldyrkan och spontanidrott, skatepark och lekplats. Alla områdets parker aktiveras av närheten till vattnet. I Västra Primusparken finns ett aktivitetskluster, medan Östra Primusparken har en större sammanhängande gräsyta och en allmänt lugnare prägel med möjlighet till bad från strand.

Promenaden inom Primusområdet inklusive parkytorna är drygt 610 meter lång och omfattar en yta av ca 12 500 kvm.

Vi inleder beskrivningen av promenaden strax norr om Hus 1 och rör oss sedan motsols runt Primusområdet. Under denna promenad kommer vi att komma allt närmre vattnet då marken sänker sig i förhållande till Mälaren på områdets östra sida. Strax norr om Hus 1 i *Västra Primusparken* ligger marken förhållandevis högt i förhållande till vattenytan. Här är tre sittplatser i vatten placerade. De har hämtat sin inspiration från Norr Mälarstrands tre sittplatser, se bild nedan. Skillnaden från Norr Mälarstrand är att sittplatserna vid Västra Primusparken ligger högt över vattnet. Man går ut till platserna från Promenaden via en spång. Sittplatserna erbjuder en speciell blandning av avskildhet och utblickar. Pelarna som förankrar bryggorna har ett skyddande frostisoleringslager.



Vy mot Västra Primusparken strax norr om Hus 1. I Västra Primusparken ligger marken förhållandevis högt i förhållande till vattenytan. Illustration Arkitema.

Västra Primusparken har ett bra solläge och skyddas från buller av Skärmhuset, hus nr 1. Parken består av en svagt lutande gräsyta upp mot Primusgatan. Mot den nya gatan avgränsas parken av en mur som löper längs med vägens radiella sträckning. Muren skapar en rygg åt parken mot vägen. Den tar också upp höjdskillnaden mellan väg och park i en brant slänt planterad med perenna gräs. I och med mur och slänt åstadkommes en flackare parkyta. Den utgör även ett arkitektoniskt inslag som samspelar med byggnadsstrukturen. Den flackare ytan möjliggör ett aktivitetskluster av exempelvis spontansport och lek. Lekplatsen i *Västra Primusparken* (den som är färglagd i olika färger på situationsplanen) har en yta på ca 445 kvm. Här föreslås även en beachvolleybollplan bli anlagd. I anslutning till aktivitetsklustret finns sittplatser och terrasser i söderläge. Dessa terrasser leder upp till Huvudstråket och förbinder därmed områdets olika delar och överbryggar dess höjdskillnader.



Vy över Västra Primusparken - Den flackare ytan möjliggör ett aktivitetskluster av exempelvis spontansport och lek. Illustration Arkitema.

Promenerar vi vidare norrut korsar Promenaden *Huvudstråket*. Huvudstråkets nedre del sluttar ner mot vattnet och här har man en möjlighet att komma nära vattenspegeln. På en högre nivå kan bryggan ta emot pendelbåtar. Bryggan är gjord för att tas i anspråk av badare och soldyrkare.

Bryggan vänder sig mot Primus Östra Primusparkens badstrand och pir. På detta sätt kommunicerar området olika delar och skapar en rumslighet framför Strandhusen, Hus nr 12-14.

Från Huvudstråket leder trappor ner mot en sammanhållen gräsyta framför Strandhusen och förbinder på detta sätt Huvudstråket med strandzonen.



Vy mot Huvudstråkets nedre del. Stråket sluttar ner och möter vattenytan. Illustration Arkitema.

Fortsätter vi vidare på vår promenad hamnar vi framför Strandhusen, Hus nr 12-14. Här löper Promenaden med tillgängliga lutningar på samma nivå som Strandhusen. Gångvägen avgränsas av en mur som tar upp höjdskillnaden mellan gångväg och en lägre belägen gräsyta som löper längs med vattnet. Denna gräsyta är till för vistelse och promenad. Strandzonen utformas på

liknande sätt som i Luxparken på Lilla Essingens östra sida med sten och planteringar. En del av dagvattenssystemet mynnar i den samlade gräsytan. Ett tillägg görs i form av träbryggor som skjuter ut i Mälaren.

Östra Primusparken får en mer generös yta än idag i och med att befintliga kontorshus rivs. En pelouse skapas på Primusområdets norra udde. Den lätt välvda gräsyta och uppvuxna träd som finns där idag är utgångspunkter för områdets gestaltning. Gräsytan ligger högt i landskapet och vänder sig ut mot vattnet, dit den sänker sig via gradänger ner mot badstranden. Den ansluter från andra hållet mot Primusgatan och följer vägens höjd innan den avskiljs genom samma typ av mur som i Västra Primusparken.

Vid Östra Primusparken finns idag en badbrygga som används flitigt. En badstrand med naturgrus ger ett bättre barnperspektiv på badandet och tillgängliggör vattnet. En pir skjuter ut och stabiliserar badstranden mot Mariebergssundet. En grövre fraktion väljs för att motverka erosion av badstranden. Ett trädäck anläggs intill Promenaden, detta ger en vattennära tillgänglig yta. Befintliga träd sparas genom ursparningar i trädäckets yta.

Solstolar placeras på naturgrusstranden och dess angränsande grusytor. I anslutning till badstranden byggs den befintliga konvexa grusytan på och får gräsgradänger. Gradängerna ger den konvexa välvningen en tydligare form och riktning. Solstolarna placeras på parkens gradänger och i anslutning till stranden.



Vy mot den nya badstranden i Östra Primusparken. I fonden Strandparken och bryggan för pendelbåtar. Illustration Arkitema.

Längre norrut, mot Hus 4 föreslås att en mindre skateyta anläggs. En väl tilltagen slänt leder upp mot gården till Hus 4. Gården öppnar sig mot parkrummet. I botten på Hus 4 planeras det för en lokal till Lilla Essinge båtklubb. En breddning av Promenaden vid hus 4 möjliggör för sittplatser i anslutning till klubben. Båtklubbens verksamheten som redan finns bredvid Östra Primusparken utvidgas med fler flytbryggor. Längs stranden görs bryggorna allmänna. Via dess bryggor kan man komma utanför strandens trädridå och uppleva Mariebergssundets trånga vattenrum och Fredhälls höga klippor från vattnet. Promenadbryggan nås med tillgängliga lutningar i dess båda ändar.

Längst österut ansluter Pomenadbryggan till Hus 4 och båtklubben. Längs med promenadbryggan finns sittbänkar.

VI. Gaturummen

Den nya gatan knyter an Primusområdet till Luxområdet genom samma materialval på gång- och körbanor som Primusgatan har inom Luxområdet. På gångbanorna används avlång marksten. På körbanorna används smågatsten av svensk granit, se Luxområdets gestaltningsprogram. Vid infarter och liknande används försänkt kantsten. Där Huvudstråket korsar gatan rör den förre över den senare. Gatan tas upp på Huvudstråkets nivå och beläggningen anpassas efter Huvudstråkets ytor. Den nya gatan har en fin och varierad kontakt med vattnet.

Primusgatan förändras med de nya byggnaderna; en utvidgning av gaturummet med större träd ger variation och markerar början på stråken in i området. En ny trappa mellan den befintliga busshållsplatsen på Gamla Essinge Broväg och Primusgatan underlättar kontakten med Parkstråket.



Vy över den nya gatan i Västra Primusparkens riktning. Där Huvudstråket korsar gatan tar gatan upp huvudstråkets nivå och beläggningen anpassas efter Huvudstråkets ytor. Till höger Strandhusen. Illustration Arkitema.

VII. Under och vid Essingeleden och Gamla Essinge Brogata

Området under broarna är ett bullerstört riskområde och det utgör en stor barriär på Lilla Essingen. Samtidigt upplevs området otryggt. Mot Luxområdet har det planterats en större mängd träd på en parkremsa. Med tiden kommer dessa träd att ge ett lummigt intryck. En äldre ek finns sparad bredvid Essingeleden.

På Primussidan av Essingeleden samt på ytan mellan Gamla Essinge Broväg och Essingeleden föreslås att träd planteras på liknande sätt. Befintliga träd vid brofästets norra sida bevaras. På skivfundamenten till Essingeleden målas trädsiluetter i ljus färg. Dessa kan belysas med färgat och/eller vitt ljus. Goboteknik kan användas för att ge en detaljering åt målningarna



Brorummet under Gama Essinge Brogata och Essingeleden. Målade skivfundament bildar tillsammans illusionen av en skog. Illustration Sweco

För att tillgängliggöra tvärbanans hållplats på Stora Essingen föreslås en trappa upp till Essinge Gamla Broväg. Trappan placeras mellan Gamla Essinge Broväg och Essingeleden för att även aktivera området under broarna. Liknande situation finns exempelvis vid St Eriksbron och Liljeholmsbron. Denna typ av trappa upplevs trygg genom att vara öppen och överskådlig. En gångväg ansluter till trappan och förbinder den med omringgivande promenadstråk längs med Essingeleden.

Hundrastgården i Västra Primusparken flyttas till den befintliga parkeringens läge mellan Essingeleden och Primusgatan. Hundrastgården uppgraderas till en slags mindre parkdel, Hundparken, med markmodellerade kullar och trädplanteringar i dungar. Essingeledens stödmur döljs delvis av klätterväxter. Genom Hundparken löper en gångväg. Hundparken är omgärdad av stängsel.

Vegetation

Stora delar av vegetationen inom Primusområdet består av en spontan pilvegetation i strandkanten. Den är delvis i dåligt skick men kommer att kunna fungera som en stomme tills nästa generation har hunnit nå mognad. Målet är att få en vegetationsskärm som är skyddande samtidigt som den är tillräckligt gles för att kunna visa upp det omgivande vattnet. Strandskoningen kompletteras med örtmattor. Dessutom finns det björkar och gråalar i den östra delen. Dessa sparas i möjligaste mån. En mycket stor poppel nära Gamla Essinge Broväg kommer att kunna sparas.

Skötsel och underhåll

Skötseln i Primusområdet ska hållas på en nivå liknande den i Luxområdet. Liksom i Luxområdets centrala delar kommer det även i Primusområdet finnas perennplanteringar. På branta slänter i anslutning till Primusvägen planteras perenna gräs. Detta för att möjliggöra en släntlutning på ca 1:2 som frigör större sammanhängande gräsytor. Dessutom kan perenna planteringar vara aktuella längs med Huvudstråket och Parkstråket. Utöver detta finns stränder som behöver slyröjas, gräsmattor som ska klippas och träd som kan behöva beskäras. Liksom i Luxområdet är buskagen ganska få. Det finns också bryggor och trädäck som behöver underhåll. En ny badstrand med lite grovkornigare material anläggs (Östra Primusparken).

Övergripande gestaltningsprinciper

Ny bebyggelse

Ur stadsbyggnadssynpunkt utgår den nya bebyggelsen ifrån en gestaltningsprincip som ansluter till öns stadsbyggnadstradition med en tydlig geometri, radiella gator och utblickar mot vattnet. Det är karakteristiskt för Lilla Essingen att ha det öppna vattenrummet som fondmotiv.

Kvarterens form svarar på områdets förutsättningar, och är då sluten mot Essingeleden och öppen mot vattnet och utsikten. Byggnadernas symmetriska orientering förstärks av Primusgatans draging genom området. Den nya gatan i området knyts samman med gatustrukturen i Luxområdet samt med Gamla Essinge broväg. Tillsammans utgör byggnader och gaturum en slags stabil enhet med tydliga riktningar och sammanlagt fyra entréer från Primusgatan, varav två av dessa utgörs av Primusgatans förlängning och två utgörs av interna promenadstråk, Huvudstråket i väster och Parkstråket i öster. Huvudstråket markeras genom en tydlig gestaltning av marken. Lokaler i bottenvåningarna skapar möjligheter för ett levande allmänt stråk från Primusgatan hela vägen ner mot vattnet genom området.

Från de högre och mer sammanhållna byggnadskvarteren närmast Essingeleden och Primusgatan sker en successiv övergång mot kvarter med större höjdvariation och större öppningar närmast vattnet och parkerna. Kvarteren formar sig i en solfjäderform med tydliga siktlinjer och stråk ner mot parkerna, och vattnet. Mot Essingeleden placeras områdets högsta och mest slutna byggnader. Dessa fungerar som skärmbyggnader och ger förutsättningar för en bra ljudmiljö för byggnaderna innanför. Detta linjära element avslutas med en cirkulär byggnad i norr som en slags punkt för området.

Det sydligaste skärmhuset, Hus 1, ritas av Svenska Bostäder. De befintliga kontorshusen samt garaget rivs för att ge plats för åtta bostadshus mellan 9-6 våningar där de mittersta byggnaderna orienteras enligt en storkvartersmodell och de yttersta är mer löst orienterade kring öppnare gårdar. Dessa, Hus 2,7,8 och 9 samt Hus 3, 10 och 11, ritas av Vasakronan, som äger den befintliga kontorsfastigheten. Även Hus 4 ritas av Vasakronan. Primushamnen fylls igen för att ge plats åt tre bostadshus, Strandhusen, mellan 6-7 våningar mot vattnet. Dessa, Hus 12-14, ritas av Wästbygg. Även hus 5 ritas av Wästbygg.

Parkering ordnas i ett underjordiskt garage, med två våningar under Hus 2,7,8 och 9 och en våning under husen 3,10 och 11, med egen infart från Primusgatan och ingång från Huvudstråket.

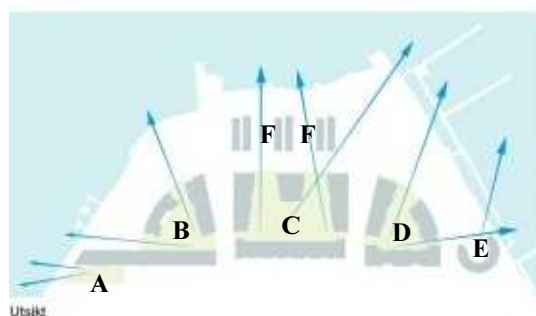
Bostadsgårdar

Bostadsgårdarna ska fungera som trygga privata/ halvprivata miljöer och tillgodose de boendes behov av plats för social samvaro, uteplatser, lek och grönska.

Bostadsgårdarna kommer ha olika karaktär, då gårdarna mellan "Strandhusen" är öppna för passage och får inte stängslas in, medan gårdarna mot Essingeleden kommer att vara mer slutna och kännas privata.

- Övergripande gestaltungsprinciper

Gestaltningen spelar mot husens riktningar, form och karaktär och strukturen hålls enkel och robust för att vara långsiktigt hållbar. Utsikt, sol och grönska har varit utgångspunkter i utformningen.



- Utsikt

Det vattennära läget ger möjlighet till vackra utblickar över vattnet. Gårdarnas utformning är planerad för att fånga upp siktlinjer och utblickar från gårdarnas uteplatser och vistelseytor. På så vis förstärks kopplingen till vattnet och gårdarna får en visuell förlängning.



- Sol

Med relativt hög omgivande bebyggelse är det viktigt att ta vara på gårdarnas bästa sollägen. Gemensamma uteplatser orienteras till de soligaste delarna på gårdarna och formar trivsamma platser tillgängliga för alla. Större gemensamma uteplatser kompletteras med mindre och fångar solen från tidig förmiddag till sen kväll.



- Grönska

Träd, häckar, klätterväxter, planteringar med perenner och prydnadsgräs samt centralt belägna öppna gräsytor centralt belägna utgör gårdarnas gröna hjärta. Gårdarna ska vara de boendes gröna oaser. En variationsrik grönska lyfter fram årstidsväxlingar med blomning och höstfärger. Grönskan nyttjas också som rumsavgränsande element på gården, mot gata och uteplatser. Pergolor och spaljéer med klätterväxter bildar trivsam rumslighet på gårdarna och ger möjlighet att vistas där utan att behöva känna sig bevakad från balkonger och uteplatser. Två bostadsgårdar (Gård C och D) ligger helt/delvis på garagebjälklag och kan eventuellt kräva upphöjda växtbäddar för att jorrdjupet ska bli tillräckligt.

- Förgårdsmark

Förgårdsmarken disponeras för cykelparkering i anslutning till entréer. Där det är möjligt och inte finns balkonger ovanför kan förgårdsmarken planteras. Framför fönster hålls fritt från cykelparkering och högre plantering för att inte skymma sikt.

- Hårdgjord mark

De hårdgjorda ytorna omfattas av förgårdsmark, gångstråk, uteplatser samt trappor och ramper. En variation i kulör och typ av material kan framhäva skillnader mellan stråk och platser.

- Lek

För de minsta barnen ska det finnas lek på samtliga gårdar, placerade i lägen lätta att överblicka och med möjlighet till skugga från trädens kronor.

- Cykelparkering

Komplementbyggnader för cykelparkering samt vanlig cykelparkering orienteras till de entréer och de skuggigaste delarna av gården och fungerar som rumsavgränsande element. Gröna tak på cykelhusen får dem att från ovan smälta in i gårdens grönska. Cykelparkering på gårdarna kompletteras med cykelparkering i husen.

- Gestaltningsskoncept

Området har en historisk koppling till Primus fabriker och deras välkända fotogenkök "Primus" som följt många äventyrare på långväga expeditioner världen över. Än idag är Primus något som för tankarna till äventyr och utflykter i naturen.

Det vattennära läget och de natursköna utblickarna bidrar till känslan av att vattnet och naturen är nära, om inte ända in på gården.

Med inspiration ur detta blir gestaltningsskonceptet natur och äventyr den röda tråden för utformningen på gårdarna. Konceptet tar sig subtila uttryck i form av naturliga rena material så som trä och sten och grönska. Betongsten kan blandas upp med natursten för ett mjukare och naturligare uttryck. Grönska i form av spretiga gräs, blommande planteringar, friväxande buskar, och karaktärsgivande träd betonar den naturliga karaktären.

På förskolegården kan konceptet äventyr blomma ut och ta sig tydliga uttryck i spännande lekattraktioner med plats för många barn att leka vid samtidigt, förslagsvis ett klätterberg och ett strandat skepp. Övrig lek på gårdarna kan också tydliggöra konceptet i form av naturinspirerade lekskulpturer.

Gård B, Gård C och Gård D har ett samspel i utformning och karaktär, medan Gård A, E och F har ett eget uttryck. Se beskrivning av respektive gård under Kvartersindelning, sidan 31-66.



Översiktlig bild över Primusområdets bostadsgårdar. Illustration Arkitema.

Kvartersindelningar

Planområdet har delats upp i fyra kvarter, som beskrivs nedan.

Områdets inre del bygger huvudsakligen på tre kvarter där hus 2, 7, 8 & 9 formar tillsammans områdets mittenkvarter. Hus 3, 10 och 11 bildar det nordöstra kvarteret, mot Fredhäll. Hus 1 tillsammans med hus 5 och 6, bildar det sydvästra kvarteret, mot Stora Essingen. Hus 12, 13 och 14 (Strandhusen) bildar det nordvästra kvarteret, vid vattnet. Kvartersindelning avslutas med en cirkulär byggnad i norr, Hus 4, som en slags punkt för området. Huset bildar det östra kvarteret.

Varje kvarter beskrivs utifrån ett gestaltningsperspektiv vad gäller hus och kvartersmark. Planlösningar och åtgärder för att hantera buller samt byggnadsteknik för att hantera risk från Essingeleden samt översvänningsrisk beskrivs eller redovisas.

Mittenkvarteret - Hus 2,7,8 & 9 (200 lgh inkl. förskola, lokaler och bostads-komplement)

Kvarterets olika huskroppar varierar i skala och i uttryck för att skapa variation, bjuda på olika typer av lägenheter och för att ”forma” både gårdsrummet så som de två stråken som löper väster och öster av kvarteret, Huvudstråket och Parkstråket.

Särskild viktigt har det varit att utforma och gestalta Hus 2, som tillsammans med Hus 1, 3 & 4 formar det nödvändiga skyddet mot Essingeleden och dess buller.

Den stora gården, med generösa utblickar mot vattnet, planeras med olika ”rum”, både för de boende, samt för förskolan, som har egen ingång och utsläppsgårdar från nya gatan, men som utnyttjar även delen av bostadsgården. Under gården ligger en del av det tvåvånings underjordiska garage med egen infart från Primusgatan och ingång från västra stråket.

Hus 2

För att undvika en alltför lång och monoton front mot Essingeleden, har Hus 2 gestaltats för att avvika från husen bredvid, så att det tydligt uppfattas som en paus. Husets indragna position, några meter från Primusgatan, skapar ett mini torg, med träd mot Essingeleden och med lokaler på husets bottenvåning. Här är även infarten till områdets stora garage placerad.

Huset med sitt tillbakadragna läge skapar även en invit, så att man orienterar sig lätt mot de två stråken som leder till den allmänna bryggan i väster, respektive Primusparken i öster.

Huset är nio våningar, med några delar/terrasser på åtta våningar.

Förråd, cykelrum, teknikutrymme får plats i anslutning till entréerna och på våningar under mark, i direkt anslutning till garaget.

- Gestaltning bebyggelse

En balkong med ett pelarbalksystem löper över hela fasaden, med en upplöst och variationsrik artikulering, som fortsätter även i höjd, så att även taklandskapet varierar.

Fasadgreppet fortsätter även på husets kortsidor, och skapar ett tydligt motiv även mot vattnet.

Balkongerna ska innehålla planteringslådor och andra möjlighet till odling, så att fasaden mot Essingeleden och söder blir en ”grön” fasad, som avviker från fasaden bredvid och skapar för de boende en ”hinna” mellan lägenheten och

Essingeleden.

Den söderorienterade balkongfronten, med planteringsmöjligheter, blir också ett viktigt ekologiskt inslag för området och för de boende, där växterna fyller viktiga funktioner (dämpar buller, filtrerar mikropartiklar, fuktar luften, skyddar mot vinden, låter solen komma in under vintern samtidigt som löven filtrerar solstrålarna under sommaren).

Mot gården får fasaden en lugnare karaktär, med huvudsakligen avlånga balkonger mot utsikten.

Bottenvåningen mot Primusgatan har tydliga entréer till bostäderna med genomgående trapphus och möjlighet till utblickar mot gården. Resten av bottenvåningen innehåller entréer till lokaler, bokaler och till cykelrum, samt till det underjordiska garaget.



Vy över Hus 2 från söder med den "gröna" fasaden och lokaler i bottenvåningen. Till vänster Huvudstråket mot bryggan och vattnet. Illustration Brunnberg&Forshed.

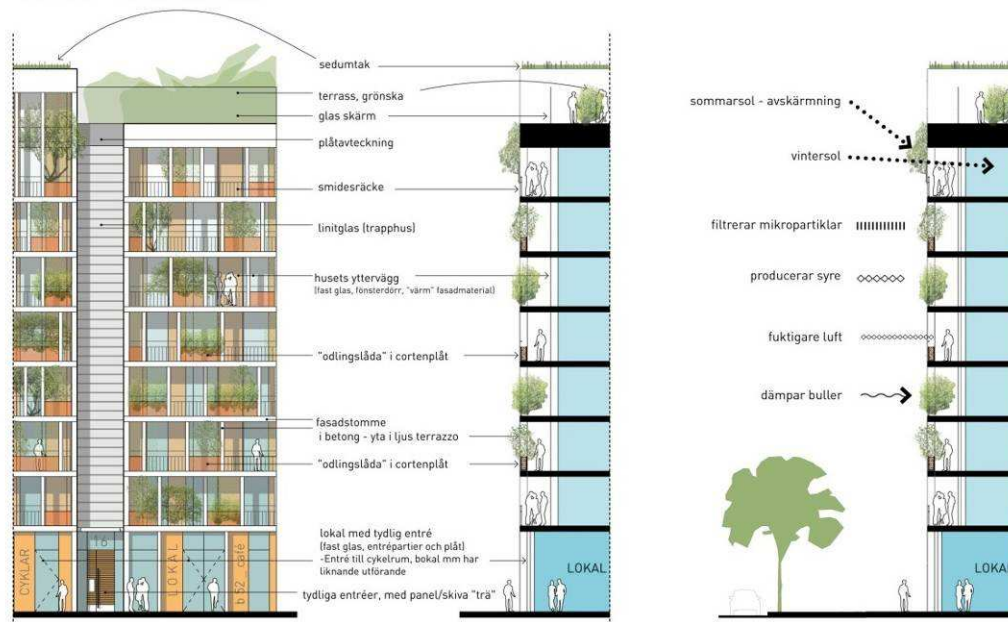
- Bostadsutformning

Lägenheterna har en genomgående planlösning och vetter då även mot gården/utsikten, med några mindre lägenheter enkelvända mot gården, den tysta sidan och utsikten.

Planlösningen bjuder på spännande rumssamband, siktlinjer och rundgångar, där ofta vardagsrum och kök blir ett stort gemensamt, genomgående sällskapsutrymme, med ljus och utblickar från två sidor.

- Fasadmaterial

Huset har en betongstomme som tydligt tecknar sig i fasaden. Balkonger artikulerar sig med våningsvis förskjutning av dess pelare. Olika typer av prefab terrazzo skapar ytterligare variation mellan husets olika delar. Väggen bakom balkongen består av fönsterdörrar och fasadmaterial med samma rytm/mått. Taket har terrasser på de lägre delar, och sedumtak på resten. Bottenvåning består av stående glaspardier och fasadskivor/plåt.



Hus 2, fasadmateriäl - Elevation och sektion till vänster och i mitten. Den gröna fasadens funktion till vänster. Illustration Brunnberg&Forshed.

Hus 7, 8 & 9

Hus 7 & 9 består av två delar (en lägre som är sex våningar, mot gården, och en högre del som är åtta våningar, mot gatan) och tar upp nivåskillnaden mellan Primusgatan och den "Nya gatan" längs vattnet.

Hus 8 är åtta våningar från gården och formar med hus 7 & 9 en front mot den nya gatan.

På delen närmast vattnet, vilar husen på en gemensam bottenvåning, som innehåller entréerna till husen samt en förskola för 7-8 avdelningar.

Förråd, cykelrum, teknikutrymme får plats i anslutning till entrén och på våningar under mark, i direkt anslutning till garaget.

En källarvåning under förskolan innehåller ytterligare utrymme för förråd, cykelrum, teknik mm.

- Gestaltning bebyggelse

Lågdelen på Hus 7 & 9 har en medveten lugnare, klassisk karaktär, med grunda balkonger och en enkel och regelbunden fönstersättning. Mot gården får fasaden en djupare balkong och en artikulering som "vänder" lägenheterna mot vattnet.

Högdelen på Hus 7 & 9, samt Hus 8 riktar sig tydligare mot vattnet, med generösa balkonger och utblickar.

Bottenvåningen mot västra stråket (samma som mot östra stråket) har tydliga entréer till bostäderna och till lokaler.

Mellan Hus 7 (9) och Hus 2 formar sig en port med trappor upp till den stora gården på +9,2.



*Vy över Huvudstråket från Västra Primusparken. Till vänster Hus 7 och 2, Hus 6 till höger.
Illustration Brunnberg&Forshed.*



Vy över Huvudstråket mot vattnet. Hus 7 och 2 till höger, med porten till den stora gården och entrén till det gemensamma garaget. Illustration Brunnberg&Forshed.

- Bostadsutformning

Lägenheter har en genomgående planlösning eller över hörn.

Några mindre lägenheter är enkelsidiga mot gården.

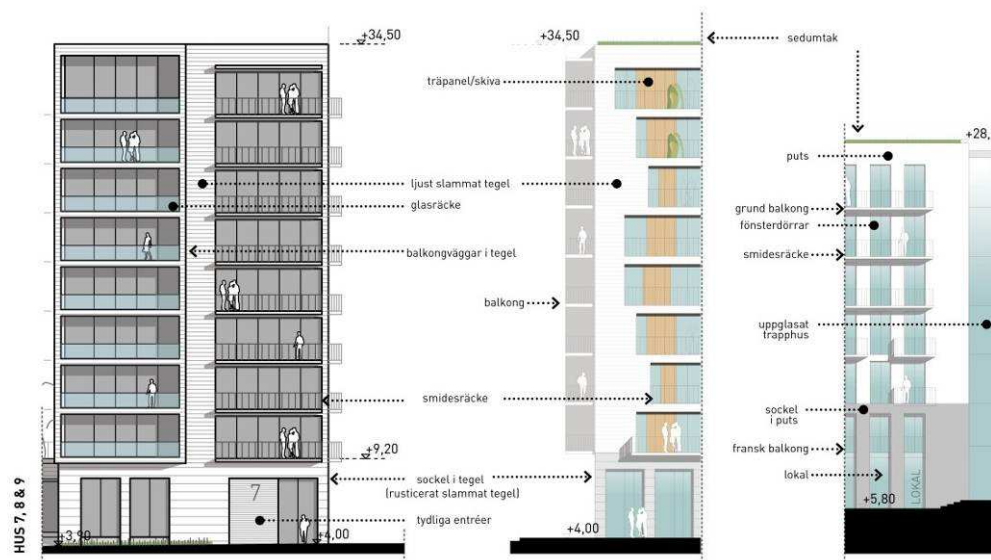
Planlösningen bjuder på spännande rumssamband, siktlinjer och rundgångar.

Mot vattnet och mot den avlånga gården placeras kök, matplats och vardagsrum, vid generösa balkonger.

Sovrum ligger mestadels mot rummet mellan husen. En fritt och varierad fönstersättning, tillsammans med husets vinklade fasader, möjliggör även här fria utblickar och minimerar insyn.

- Fasadmaterial

Lågdelen av hus 7 & 9 är i puts, med en mörkare avvikande färg för den höga sockeln. Högdelen och hus 8 tar upp områdets nuvarande material, och är tänkta i tegel. Taket är "gröna" tak /sedumtak.



Hus 7,8 & 9, fasadmaterial - Elevation och sektion till vänster och i mitten. Illustration Brunnberg&Forshed.

- Förskolan (7-8 avdelningar)

En förskola planeras inom planområdet för att uppfylla det framtida behovet av förskoleplatser. Förskolan är placerad på bottenvåningen mot den nya gatan, och delvis på våningen över, med tillgång till del av bostadsgården på +9,2.

Den disponibla ytan möjliggör en förskola för 7-8 avdelningar (125-145 barn).

För att minska nackdelarna med en sådan storlek, har förskolan delats upp i två grupper (4 avdelningar var – förslagsvis för yngre och för äldre barn) med varsin entré och tillhörande liten utsläppsgård (190 kvm vardera), där det är möjligt att hämta/lämna.

De olika rummen för lek, samvaro, pedagogik mm samlas kring varsin gård, medan de gemensamma delarna (kök, matsal, personalutrymme) ligger i mitten och kan på så sätt dubbelutnyttjas. En egen trappa och hiss förbinder förskolan med den stora gården på +9,2, där det får plats en extra (ute) wc, rum för personal och en ateljé för barnen. Personal och kök får egna ingångar/entréer på +4,4.



Förskolan på bottenvåningar av Hus 7, 8 & 9. Lekrum och andra pedagogiska utrymmen kretsar runt entrégården vid nya gatan. Illustration Brunnberg&Forshed.

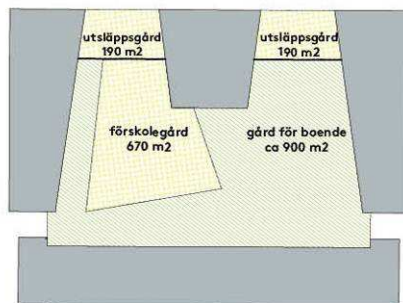
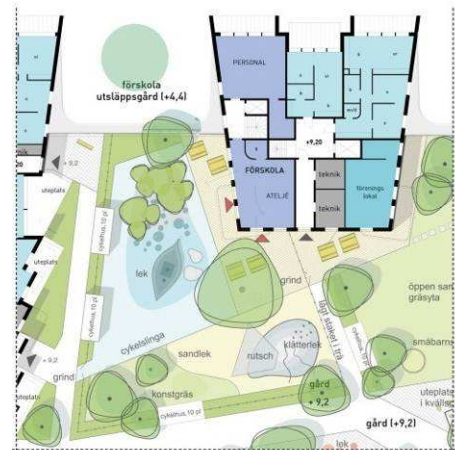


Elevation mot den nya gatan. Illustration Brunnberg&Forshed.



Förskola, plan +4,4 & plan +9,2. Illustration Brunnberg&Forshed. Landskap-gårdsplanering enligt ÄWL.

Förskolan är strategiskt placerat i ett skyddat tyst läge mellan Västra och Östra Primusparken. Som ett komplement till utsläppsgårdar och förskolegårdar finns en planerad allmän lekplats på andra sidan lokalgatan i Västra Primusparken. Den har en yta på ca 445 kvm. Se vidare beskrivning på förskolegård och utsläppsgårdar under Gestaltning kvarteretsmark, sidan 38-39.



Principer för disposition av gård: till vänster dagtid vardagar, till höger kvällar och helger. Förskolegården (670 kvm) tillsammans med de två utsläppsgårdarna (totalt 380 kvm) är sammanlagt 1050 kvm stor. Illustration ÅWL.

- Buller (Hus 2, 7, 8 & 9)

Utsidan av kvarteret är bullerutsatt. Gården har värden under 55 dB och är då den "tysta" sidan. Planlösningar möjliggör rum mot tysta sidor mot vattnet och mot gården. Genomgående och hörnlägenheter har alltid minst hälften av boningsrummen med fönster mot tysta sidan, enligt Stockholmsmodellen. Enkelsidiga lägenheter planeras mot tyst sida. Balkonger och uteplatser planeras mot tyst sida, eller mot vattnet.

Bullerutredningen visar att delar av översta våningar kan ha värden som överstiger 55 dB. Den översta våningen mot gården har ett skärmtak över balkonger som skyddar mot buller. I beräkningen har dock skärmtaket inte tagits in i kalkylen. Vissa hörnlägenheter har en fast skärm för att skydda sig mot buller som kommer från sidan.

För illustration av ovanstående lösningar se Bilaga- hantering av buller, i Hus 2, 7, 8 & 9, Hus 4, Hus 6, Hus 3, 10 & 11, dat. 2014-04-11.

- Riskfrågor

Risk från Essingeleden (Hus 2)

Stommar och bärande konstruktioner ska dimensioneras för att förhindra fortskridande ras.

Friskluftsintag placeras mot gården, bort från Essingeleden.

Fasadmateriäl mot Essingeleden är i obrännbart materiäl.

Samtliga trapphus är genomgående så att det går lätt att nå gården vid olycka på Essingeleden.

Risk för översvämning

Byggnaderna utformas för en dimensionerande högsta vattennivå om +2,82 m. Byggnaderna planeras i huvudsak förläggas ovan den dimensionerande högsta vattennivån.

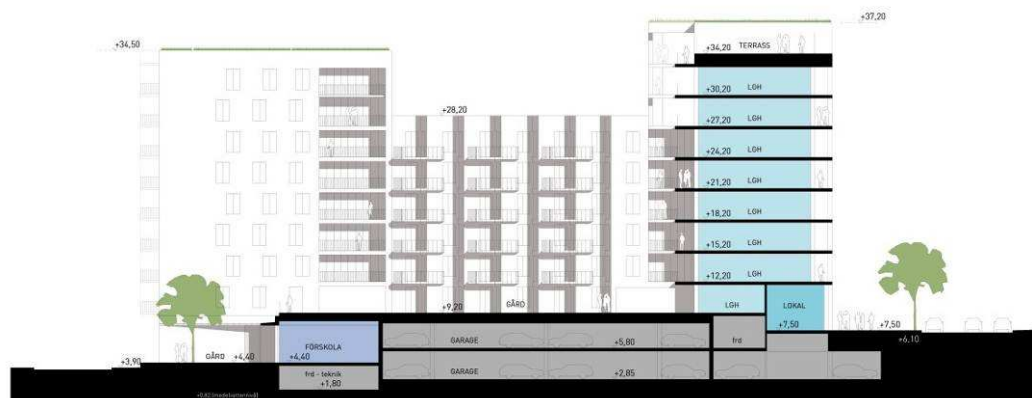
Garaget är i två våningar. Lägsta plan är på +2,85, dvs högre än Mälarens uppskattade maxnivå.

Källarvåningen på +1,8 hamnar under den dimensionerande högsta vattennivån. Källarplanen konstrueras med vattentäta konstruktioner och eventuella genomföringar av ledningar utförs med vattentät funktion för dimensionerat vattentryck.

Öppningar och insläpp såsom dörrar, fönster, ventilationsintag m.m. förläggs ovan dimensionerande högsta vattennivå.

Angöring sker från den nya gatan, från Primusgatan och från delar av västra och östra stråket som ligger högre än Mälarens uppskattade maxnivå.

Infarten och ingången till garaget sker från Primusgatan respektive från det västra stråket som ligger högre än Mälarens uppskattade maxnivå.



Sektionen genom Hus 2, garaget och förskolan. Illustration Brunnberg&Forshed.

- Energiförbrukning och miljöåtgärder

Byggnaderna kommer att projekteras för att uppnå Miljöbyggnad Silver eller motsvarande. Certifieringen berör tre områden; Energi, Inomhusmiljö och Byggnadsmaterial. Inom dessa tre områden behandlas bland annat energianvändning, användandet av förnybar energi, ljudmiljö, ventilationsstandard samt granskning och dokumentation av byggvaror. Det innebär t. ex krav på energisnåla byggnader, god luftkvalitet, bra klimat sommar och vintertid och att de material som används inte är hälso- eller skadliga för miljön.

- Gestaltning kvartersmark

Mot lokalgatan anordnas två utsläppsgårdar med sittmöjligheter, grönska och lek. Mot gatan har utsläppsgårdarna grönt avslut med en häck och buskar. Förskolegården ligger två våningar över utsläppsgårdarna och har entréer via hus 8. Utemiljön ska täcka behovet av lek och samlingsplatser för många barn i olika åldrar och lekattraktioner med många funktioner och lekmoment är därför viktigt. Det för alla gårdarna genomgående gestaltungs-konceptet natur och äventyr kan synliggöras genom naturliga materialval, grönska och äventyrlig lek i form av ett strandat skepp, ett klätterberg, lekbuskage, cykelslingor och en stor sandlek. Ett rejält trädäck och ett karaktärs-givande vårdträd blir en naturlig samlingsplats med god överblick över gården.

Stängsel kring förskolegården döljs i häckar och planteringar så att förskolan inte upplevs inhägnad. Som ett komplement till utsläppsgårdar och förskolegårdar finns en planerad allmän lekplats på andra sidan lokalgatan.



Utformning av gården C. Illustration ÅWL.

Nordöstra kvarteret - Hus 3, 10, 11 (120 lgh inkl. lokaler och bostadskomplement)

Hus 3, 10 och 11 bildar kvarteret mot nordöst, mot Fredhäll.

Husen bildar en egen gård. Hus 3 skapar ryggen, och tillsammans med hus 11 också "bullerskyddet" mot Essingeleden. Gården öppnar sig generöst mot parken och vattnet, och har i tillägg kontakt med parkstråket, samt ut mot lokalgatan mot nordöst genom en portik. Under delar av gården ligger en del av det underjordiska garaget som är förbundet med mittkvarteret och infarten från Primusgatan. Entré till garaget är från en separat trappa och hiss i hus 3.

Hus 3

Hus 3 har en skala mot Essingeleden som står i relation till det större landskapsrummet och Essingeledens trafik, med en tydlig vertikal uppdelning, samt ett taklandskap med en taklinje som varierar. Byggnaden får också ett tydligt avslut i taken med sina gröna takterrasser för de boende. Huset har totalt nio våningar.

I byggnadens del i gatuplanet, mot parkstråket är det tänkt en lokal, delvis för att annonsera parkstråket mot Primusgatan, men också vyn mot vattnet genom området.

Förråd, cykelrum, teknikutrymme får plats i anslutning till entréerna och på våningar under mark, i direkt anslutning till garaget. Bostadsentréerna är tydliga i fasaden mot Primusgatan, och trapphusen är genomgående mot gården i gatuplanet.

- Gestaltning bebyggelse

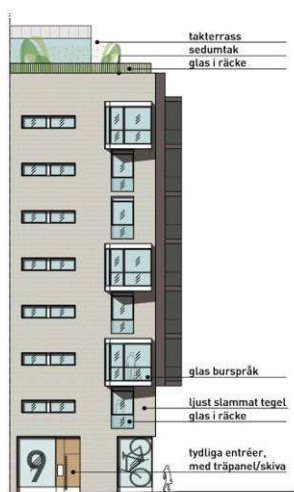
Fasaden mot Essingeleden, samt gavelfasaderna, måste vara tung, delvis av bullerhänsyn, men också med hänsyn till risk.

Det är tänkt att fasaden består av ett ljus slammat tegel, med tydliga öppningar för mindre indragna balkonger, fönster, men också uppglasade burspråk som ”leker” på fasaden. Burspråken är med på att bryta ned skalan i landskapsrummet, fasaden blir 3-dimensionell, ljus och skugga vill skapa intressanta mönster på fasaden.

Sockelvåningen artikuleras med större öppningar i tegelfasaden, byggnaden ”landar” på gatan. Det finns inslag av trä vid entréerna. Byggnadens fasad mot gården får ett mera upplöst uttryck, med sina generösa balkonger och uteplatser som vetter mot vattnet, men också genom materialbruken, där det finns inslag av trä och smide, i tillägg till den ljust putsade fasaden. Förhoppningsvis får byggnaden ett grönt uttryck. Möjligheter till både odling och växtlighet på takterrasserna, samt sedumtaken är ett tydligt grepp.



Vy över Hus 3, Primusgatan. Hus 4 och Fredhäll i fonden. Illustration Brunnberg&Forshed.



Hus 3 – Gestaltungsprinciper och referensbilder. Illustration Brunnberg&Forshed.

- Bostadsutformning

Lägenheterna har en genomgående planlösning, eller de är vända över hörn, och vetter då även mot gården/utsikten. Några mindre lägenheter är enkelsidiga mot gården, den tysta sidan och utsikten. Planlösningen bjuder på spännande rumssamband, siktlinjer och rundgångar, där vardagsrum och kök ofta blir ett stort gemensamt, genomgående sällskapsrum, med ljus och utblickar från två sidor.

Hus 10 och 11

Hus 10 och 11 är båda lägre än hus 3, det är sexvåningshus från gården räknad, och båda tar upp nivåskillnader som finns i parkstråket och lokalgatan. Tillsammans med hus 3 bildar de en gemensam gård som öppnar sig mot områdets park mot Fredhäll, och vattnet.

Det är tänkt en lokal i gatuplanet, i hus 10, i delen som vetter mot vattnet och parken. Byggnadernas bottenvåning ut mot parkstråket och lokalgatan innehåller bostadskomplement, som cykelrum, barnvagnsrum, förråd etc. Mot gården finns bostäder med sina uteplatser. Bostäderna får tydliga entréer från gata och parkstråk. Balkonger är tydligt riktade mot vattnet, men där finns också balkonger som är riktade mot söder.

Förråd, cykelrum, teknikutrymme får plats i anslutning till entrén och på våningar under mark, i direkt anslutning till garaget. På taken finns avsatt plats för både gemensamma takterrasser, men också växthus och andra funktioner som mötesrum och annat för de boende. Här finns vyer över vattnet.

- Gestaltning bebyggelse

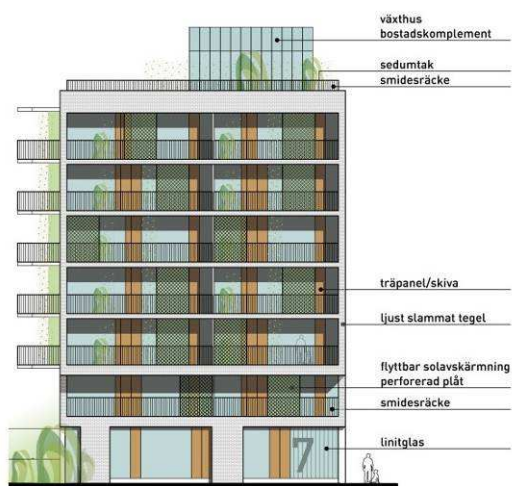
Fasadmaterial i delar som vetter mot parkstråk och lokalgata består av ett ljus slammat tegel med inslag av trä och smide.

Balkonger som vetter mot lokalgatan är helt indragna, mot parkstråket är det tänkt stora öppningsbara glaspardier, som tillsammans med sitt smidesräcke bildar "indragna" balkonger. Dessa ger också en variation i fasaden. Det finns också inslag av trä för att kunna skapa större öppningar och variation i tegelväggarna. Uttrycket mot gården är livligare, med flera och större balkonger, men också skärmar på balkongerna för att skapa det lilla egna rummet, i gårdsrummet.

Förhoppningsvis får också fasaderna mot gården en grön karaktär med mycket växter. Det gröna i växterna på takterrasserna, samt sedumtaken är ett tydligt grepp. Mot gårdarna är det putsade fasade, med inslag av trä och smide. På taken finns sedum, i tillägg till natursten och trä på terrasser.



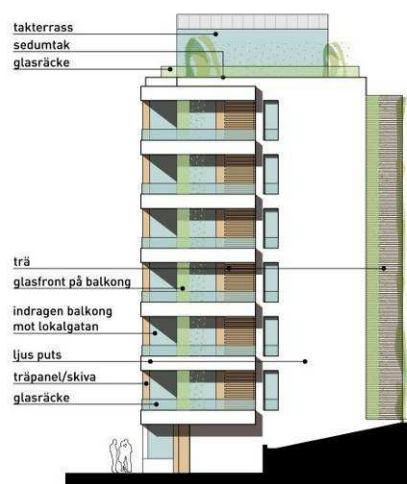
Vy över Hus 10 och Parkstråket från Östra Primusparken. Illustration Brunnberg&Forshed.



Hus 10 – Gestaltungsprinciper och referensbilder. Illustration. Brunnberg&Forshed.



Vy över Hus 4 och 11 från Östra Primusparken/ skatebanan. Illustration Brunnberg&Forshed.



Hus 11 – Gestaltungsprinciper och referensbilder. Illustration Brunnberg&Forshed.

- Bostadsutformning

Lägenheterna har en genomgående planlösning, eller de är vända över hörn. Några mindre lägenheter är enkelsidiga mot gården.

Planlösningen bjuder på spännande rumssamband, siktlinjer och rundgångar. Kök, matplats och vardagsrum, samt balkonger, är vända mot sol och utsikt, mot de större landskapsrummen.

- Riskfrågor

Risk från Essingeleden (Hus 3)

Stommar och bärande konstruktioner ska dimensioneras för att förhindra fortskridande ras.

Friskluftsintag placeras mot gården, bort från Essingeleden.

Fasadmaterial mot Essingeleden är i obrännbart material.

Samtliga trapphus är genomgående så att det går lätt att nå gården vid olycka på Essingeleden.

Risk för översvämning

Byggnaderna planeras förläggas ovan den dimensionerande högsta vattennivån +2,82 m.

Garaget är i en våning, på +2,85, dvs högre än Mälarens uppskattat maxnivå. Källarplanen konstrueras med vattentäta konstruktioner och eventuella genomföringar av ledningar utförs med vattentät funktion för dimensionerat vattentryck.

Öppningar och insläpp såsom dörrar, fönster, ventilationsintag m.m. förläggs ovan dimensionerande högsta vattennivå.



Till vänster Hus 3, typsektion. Garagets nedersta nivå ligger högre än Mälarens uppskattade maxnivå. Till höger Hus 10, fasad mot gården. Illustration Brunnberg&Forshed.

- Buller

Utsidan av kvarteret är bullerutsatt. Gården har värden under 55 dB och är då den "tysta" sidan. Planlösningar möjliggör rum mot tysta sidor mot vattnet och mot gården. Genomgående och hörnlägenheter har alltid minst hälften av boningsrummen med fönster mot tysta sidan, enl. Stockholmsmodellen. Enkelsidiga lägenheter planeras mot tyst sida. Balkonger och uteplatser planeras mot tyst sida, eller mot vattnet.

Bullerutredningen visar att delar av översta våningar kan ha värden som överstiger 55 dB. I beräkningen har dock skärmtaken inte tagits in i kalkylen. Översta våningen mot gården har ett skärmtak över balkonger som skyddar mot buller.

Vissa hörnlägenheter har en fast skärm för att skydda sig mot buller som kommer från sidan. För illustration av ovanstående lösningar se Bilagahantering av buller, i Hus 2,7,8 & 9, Hus 4, Hus 6, Hus 3, 10 & 11, dat. 2014-04-11.

- Energiförbrukning och miljösatningar

Byggnaderna kommer att projekteras för att uppnå Miljöbyggnad Silver eller motsvarande. Certifieringen berör tre områden; Energi, Inomhusmiljö och Byggnadsmaterial. Inom dessa tre områden behandlas bland annat energianvändning, användandet av förnybar energi, ljudmiljö, ventilationsstandard samt granskning och dokumentation av byggvaror. Det innebär t. ex krav på energisnåla byggnader, god luftkvalitet, bra klimat sommar och vintertid och att de material som används inte är hälsovådliga eller skadliga för miljön.

- Gestaltning kvartersmark

Gård D är kringbyggd av tre huskroppar, Hus 3, Hus 10 och Hus 11. I gluggarna mellan husen finns passager in på gården. Mot vattnet i nordväst finns en vidare passage som fångar utblickar över omgivande vatten och natur. På så vis får gården en förlängning ut mot den omgivande naturen.



Utformning av gården D. Illustration ÅWL.

Gården ligger delvis på garagebjälklag och upphöjt över omgivande mark och gator. I de två smalare passagerna upp på gården finns tillgängliga ramper och i den bredare passagen mot nordväst tar man sig upp via en bred trappa. Handikapparkering finns i garage och angöring till husen sker via kringliggande gator. Offentliga lokaler finns i anslutning till de smalare passagerna in på gården och här får ramperna en funktion att tydliggöra övergången mellan allmänmark och den halvprivata gårdsmiljön.

Gårdens karaktär hålls enkel och naturlig genom naturliga materialval och en naturinspirerad grönska. Gårdens uteplatser är placerade för att ta vara på de bästa sollägena och utblickarna och läggs vid sidan av gångstråk för att de ska upplevas lugna och ostörda men ändå ha en god överblick över vilka som kommer och går. Mot nordväst i öppningen mellan husen finns två gemensamma uteplatser i olika nivåer som fångar utblickar och goda sollägen på förmiddagen. Häckar och träd formar en avgränsning mot gata och tydliggör övergången till halvprivat gårdsmiljö. Inne på gården finns en större gemensam uteplats som fångar den vandrande eftermiddags- och kvällssolen och samtidigt tydliggör kvarterets bågform. Här ger en pergola/spaliè med blommande klätterväxter skydd i ryggen och vänder uteplatsen ut mot den gröna gården. Lek för de minsta finns i anslutning till de gemensamma uteplatserna.

En centralt placerad grönyta utgör gårdens gröna hjärta. Den öppna samlade gräsytan får en mjuk inramning och ger visuell avskärmning mot gångstråk och uteplaster av träd och lägre planteringar.

Gångstråk är placerade så de boende smidigt kan röra sig över gården. De hårdgjorda ytorna kan skiljas ut från varandra genom variation i material och kulör. Häckar avgränsar de upphöjda privata uteplatserna från gångstråk och gård. Cykelhus och cykelparkering orientera i gårdens skuggigaste sida och får funktionen som rumsavgränsande element.

Östra kvarteret - Hus 4 (30 lgh, lokal/båtklubb)

Hus 4 är huset närmast Fredhäll och gestaltas med en avvikande form och skala som bidrar till att skapa variation i den långa fronten mot Essingeleden. Den runda formen skapar dessutom en mjukare övergång till parken både visuellt och fysiskt, med tillhörande trappor som förbinder +7,2 (entré) med promenaden längs vattnet (+2,7/+2,8). Förslaget med Hus 4 innebär att en mindre del av Essinge båtklubbs arrendeområde kommer bli kvartersmark.



Vy över Hus 4. Illustration Brunnberg&Forshed.

- Gestaltning bebyggelse

Huset är mer slutet mot Essingeleden, och öppnar sig mot parken och utsikten, med en cirkelformat gård som möter och "integrerar" förlängningen av Östra Primusparken.

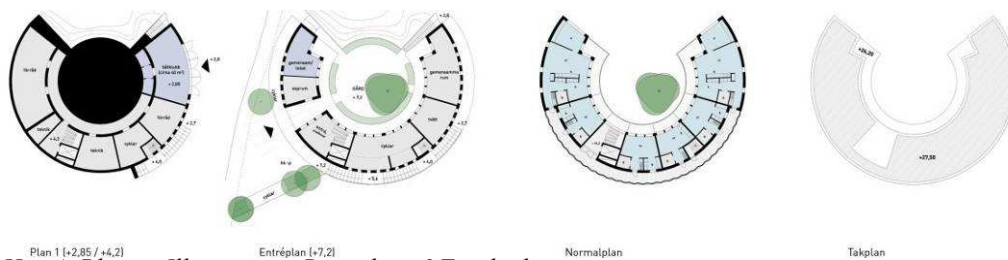
Den lugna gården är formad av balkonger med utsikt mot parken och vattnet.

Entréplanen är lätt indragen för att minimera husets fotavtryck och för att skapa skyddade delar under tak för till exempel cykelparkering.

Från entréporten på +7,2 skymtar man gården med ett träd, och bara en gång inne på gården öppnar sig utsikten mot parken och vattnet med en genomtänkt överraskningseffekt.

Från gården kan man nå trapphuset, cykelrummen och de andra gemensamma ytor som tvättstugor mm. Delar av entréplanen kan användas som lokal.

Lägenheterna på plan 3-7 når man genom en avlång loftgång på utsidan av huset. Plan 1 på +4,2 innehåller teknik, förråd, cykelrum. Delar av plan 1 är på samma nivå som strandpromenaden (+2,8) och kan då användas som lokal /båtklubb (ca 60 kvm).



Hus 4. Planer. Illustrations Brunnberg&Forshed.

- Bostadsutformning

Planlösningen möjliggör (för varje plan) 4 mindre lägenheter (25-30 m²) och två större enheter med 3 rum och kök på cirka 72 m².

De mindre lägenheterna är enkelsidiga mot gården, parken och sjöutsikten, medan 3:orna vänder sig mot gården och generösa öppningar mot parken. Genom små avlånga fönster för dessa lägenheter ljus även från en tredje sida. Alla lägenheter har balkonger.

Planlösningen bjuder på spännande rumssamband, siktlinjer och rundgångar, där vardagsrum och kök blir ett stort gemensamt, genomgående sällskapsdel, med ljus och utblickar från flera sidor.

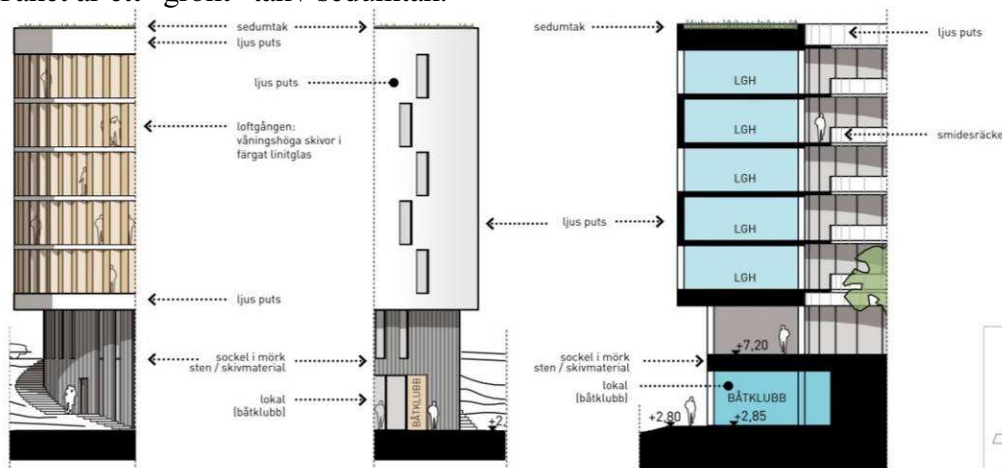
De mindre lägenhet har entré, kök och badrum mot loftgången, och ett generös, ljust allrum, med tillhörande balkong, mot gården och utsikten.

- Fasadmaterial

Huset är putsat, med "basen" / bottenvåning klädd i sten/skivmaterial.

På utsidan av loftgången är det färgade skivor av linitglas som lags på ett artikulerat sätt för att skapa skuggverk i fasaden och intressanta ljusspel på insidan. Balkonger mot gården har släta undersidor och smidesräcke.

Taket är ett "grönt" tak / sedumtak.



Hus 4. Fasadens gestaltningsprinciper och sektion. Illustration Brunnberg&Forshed.

- Buller

Utsidan av huset är bullerutsatt. Gården har värden under 55 dB och är då den ”tysta” sidan. Planlösningar möjliggör rum mot tysta sidor mot vattnet och mot gården. De enkelvända lägenheterna vetter mot den tysta sidan/gården/utsikten. Hörnlägenheter har alltid minst hälften av boningsrummen med fönster mot tysta sidan, enl. Stockholmsmodellen. Balkonger och uteplatser planeras mot tyst sida/vattnet. Bullerutredningen visar att översta våningen kan ha värden som överstiger 55 dB. I beräkningen har dock skärmatakar inte tagits in i kalkylen. Översta våningen mot gården har ett skärmtaket över balkonger som skyddar mot buller. För illustration av ovanstående lösning se Bilaga-hantering av buller, i Hus 2,7,8 & 9, Hus 4, Hus 6, Hus 3, 10 & 11, dat. 2014-04-11.

- Riskfrågor

Risk från Essingeleden

Stommar och bärande konstruktioner ska dimensioneras för att förhindra fortskridande ras.

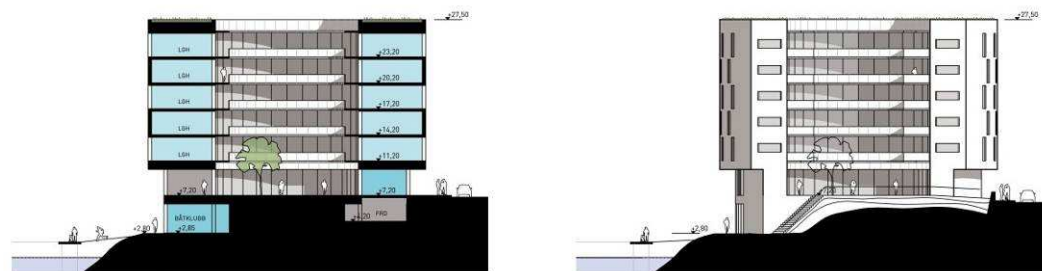
Friskluftsintag placeras mot gården, bort från Essingeleden.

Fasadmaterial mot Essingeleden är i obrännbart material.

Huvudtrapphuset är genomgående så att det går lätt att nå gården vid olycka på Essingeleden.

Risk för översvämning

Källarplanet (+4,2) och båtklubblokalen (+2,85) är högre än Mälarens uppskattade maxnivå (+2,82). Angöring till huset sker från Primusgatan som ligger högre än Mälaren uppskattade maxnivå.



Hus 4 – Sektion och fasad mot nordväst. Illustration Brunnberg&Forshed.

- Gestaltning kvartersmark

Gård E utgörs av marken vid Hus 4. Gården vänder sig mot omgivande vatten och grönytor i väst och med sin runda form omsluter huset gården och skapar en ombonad gårdsmiljö. Gården utformas som en flexibel och öppen plats där ett karaktärgivande vårdträd formar en naturlig samlingsplats för de boende. Med sitt upphöjda läge erbjuder platsen vida utblickar över vattnet och med en lägre häck omsluts och avgränsas platsen mot ytorna närmast huset där de boende rör sig mellan entréer, cykelförråd, bokomplement och gemensamhetslokaler.

En lång trappa förbinder gården med strandpromenaden nedanför.

Från den nya lokalgatan i öst kan man tillgängligt ta sig in på gården via två passager och här finns även plats för angöring och handikapparkering.

Cykelparkering anordnas under balkonger.

Godkänt dokument - Nina Åman, Stadsbyggnadskontoret Stockholm, 2014-05-14, Dnr 2006-05021



Vy över Hus 1 från Primusgatan. Illustration Vargarkitekter.

- Gestaltning bebyggelse

Byggnadens två sidor med sina olika förutsättningar ger skilda uttryck men grundprincipen är samma för båda med en tydligt markerad sockel, ovan denna en byggnadskropp i stenstadens skala samt en avvikande takvåning. I sydost finns det storskaliga stadsrummet med trafik på olika nivåer men också med öppna vyer och stor rymd. På grund av att denna fasad är utsatt för buller och risk är fönstren här relativt små och fasaden saknar balkonger. Variation skapas genom en vertikal indelning där trapphusen skjuter in, samt bearbetning av olika material och förstorade fönstermotiv. Den nordvästra fasaden vetter mot ett grönt parkrum med strandpark, ytterligare bostadsbebyggelse, vistelsezoner och utblick över Mälaren. Parkfasaden präglas av balkonger, långa och grunda eller något kortare och djupa, med varierande material i räcken för att skapa en livfull och intressant fasad.



Vy över Hus 1, gårdsfasaden. Illustration Vargarkitekter.



Vy över Hus 1 och 6 från Huvudstråket mot gården. Balkongerna i Hus 1 får kraga ut på de olika våningsplanen mellan 0, 7 och 2 meter. Nedersta balkongerna är maximalt 0,7 meter djupa. Illustration Arkitema

- Bostadsutformning

Huskroppen består av två fyrspännare och två trespännare.

Bostäderna är antingen genomgående eller enkelsidiga mot parken och skyddas därmed från risk- och bullerexponering från Essingeleden. De största fönsteröppningarna och samtliga vardagsrum och balkonger ligger mot parksidan och eftermiddagssolen. Flertalet bostäder visar möjlighet till rundgång, och kökens placering i de genomgående lägenheterna möjliggör en flexibel möblering av rummen.

- Fasadmaterial

Bearbetningen av fasadmaterialen syftar till att skapa variation i så väl struktur som kulör i den storskaliga byggnaden. Sockeln är den del av byggnaden som möter marken och som kommer att betraktas på nära håll. Den kläs i ett mörkare behandlat tegel vilket ger tyngd och taktilitet, här finns också bearbetade plåtar som fyllningar kring fönstren.

Fasaden består av prefabricerade betongelement vilket dels är fördelaktigt då en tung fasad krävs i detta riskexponerade läge och dessutom möjliggör god gestaltning. Elementen grupperas i större fält och bildar ett storskaligt rutmönster bestående av ljusgrå tegelklädda delar respektive ljusa infärgade betongytor med varierande relief.

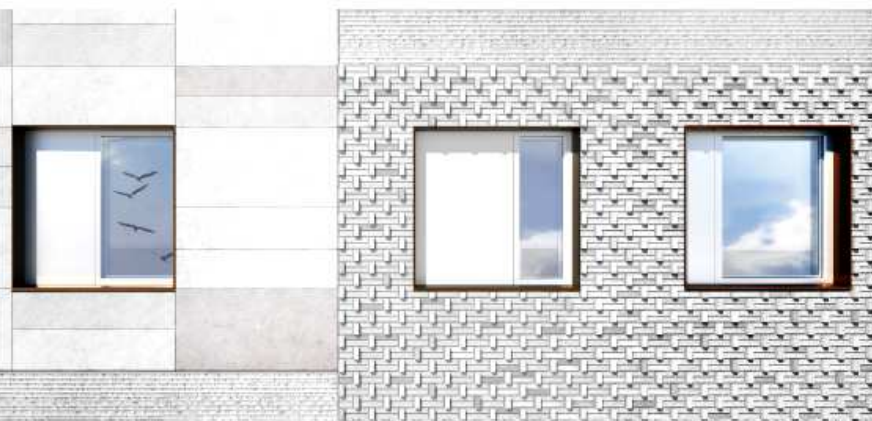
Bostadsentréerna markeras med stora dörrpartier i avvikande utformning och små skärmtak.

Taket är plåtbeklätt och teknikrum inryms i byggnadens översta våning, takplåten viker ner på fasaden i vissa lägen och markerar den översta våningen vilket bidrar till en nyanserad fasadgestaltning.

Balkonger utförs varierande med pinnräcken och tätare räcken av exempelvis perforerade plåtar. Balkongplattornas undersidor har olika färgtoner vilket gör att variationen upplevs även när man ser byggnaden snett nedifrån.



Hus 1— Fasadutsnitt mot Essingeleden till vänster och mot parken till höger.



Fasaddetalj mot Essingeleden – Tre typer av fasadelement av betong med olika behandling/ beklädnad av betong och tegel skapar variation och lekfullhet. Ramarna kring fönstren utförs i mörk plåt, och fönsterfyllningarna utgörs av ljusa plåtar.



Fasaddetalj sockel glaserat eller engoberat mörkrött tegel med ljus fog. Ramar kring fönstren utförs i ljus plåt, och fönsterfyllningar i mörk plåt som är präglad eller bearbetad. Sparksockel i mörka schifferstenplattor.

- Gestaltning kvartersmark

Bostadshuset får en gård som delas med de boende i intilliggande byggnader, Hus 5 och 6. Förutom den gemensamma gården anordnas, vid byggnadens sydvästra del, en hårdgjort torgliknande yta (Gård A) via vilken man tillgängligt når de två västliga trapphusen. Här finns träd som skärmar bostäderna från leden, möjlighet till cykelparkering och handikapparkering. Gården utformas flexibel och öppen med ett tydligt sammanhängande golv för det stora huset att "landa" på. Ett tvärrandigt mönster breddar den smala gården visuellt och blir samtidigt något vackert att titta på från ovan. Ytan samutnyttjas för angöring, handikapparkering, lek och social samvaro.



Hus 1 - Utformning av gård A. Illustration ÅWL

Häckar, träd och cykelhus får funktion som rumsavgränsande element och delar upp gården i mindre platser. Gården har ett bra solläge men är bullerutsatt från den intilliggande trafiken. Gemensamma uteplatser placeras i gårdens bästa sollägen och vänder sig ut mot vattnet och bort från trafiken. En pergola med klätterväxter ger skydd i ryggen och från att känna sig bevakad från fönster och balkonger. En lek för de minsta placeras i anslutning till uteplatser där den är lätt att hålla uppsikt över. Utmed huset och i anslutning till entréer formar planteringar och bänkar trivsamma platser att slå sig ner vid. På gården inordnas träd, häckar och planteringar huvudsakligen i det randiga mönstret på markytan. Med en mjuk organisk form möter den hårdgjorda ytan den angränsande gröna allmänna marken och en lägre plantering får en funktion som visuell barriär som skärmar av gården något från den allmänna marken intill.

- Buller

Bostäderna är antingen genomgående eller enkelsidiga mot parken och skyddas därmed mot bullerexponering från Essingeleden. Planlösningar möjliggör rum mot tyst gårdssida. För att skydda mot buller har översta våningen mot gården balkonger med skärmtak, ljudabsorbent i tak och fast skärm mot bullerutsatt sida. För illustration av ovanstående lösningar se Bilaga- hantering av buller, i Skärmhusets översta våningar, dat. 2014-03-25.

- Risk

Risk från Essingeleden

Stommar och bärande konstruktioner ska dimensioneras för att förhindra fortskridande ras.

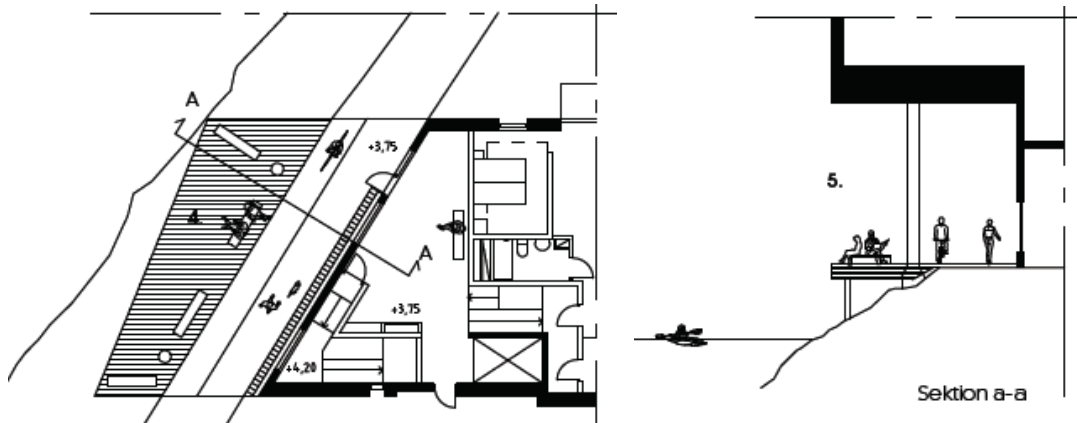
Friskluftsintag placeras mot gården, bort från Essingeleden.

Fasadmaterial mot Essingeleden är i obrännbart material.

Huvudtrapphuset är genomgående så att det går lätt att nå gården vid olycka på Essingeleden.

Risk för översvämning

Byggnaden planeras förläggas ovan den dimensionerande högsta vattennivån om +2,82 m. Angöring sker från Primusgatan eller från gården A som ligger högre än Mälaren uppskattade maxnivå. Alla entréer ligger över den dimensionerande högsta vattennivån. Däremot går källaren ned på två ställen till + 2,50, resterande källare ligger på + 3,10. Där man går ner under dimensionerade nivå ska källaren ha en vattentät konstruktion och eventuella genomföringar av ledningar utförs med vattentät funktion för dimensionerat vattentryck. Öppningar och insläpp såsom dörrar, fönster, ventilationsintag m.m. förläggs ovan dimensionerande högsta vattennivå.



Det västliga trapphuset vid strandkanten. Trapphuset som är genomgående med två entréer, en mot Essingeleden och en mot strandlinjen, ligger högre än riskzonen. Illustration Vargarkitekter.

- Energiförbrukning och miljösatningar

Huset projekteras för att uppfylla kraven enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande. Uppvärmning sker med fjärrvärme och till- och frånluftsventilation med värmeåtervinning (FTX). Byggnaden genomgår en miljöprövning enligt Byggvarubedomningen vilket innebär att alla inbyggda material och produkter testas och väljs så att inga material som är skadliga för hälsa eller miljö byggs in i huset. Därtill utförs radonsäker grundläggning och tätning av genomföringar i huset för att få en god inomhusmiljö.

Hus 5

- Gestaltning bebyggelse

Den arkitektoniska huvudidén är en stabil rygg med ett lättare ramverk som öppnar sig mot vattenspegeln. Ryggen omfamnar gården och skapar en lugn fond som kontrasterar och framhäver vyn ner mot vattnet. I ryggen sker byggnadens kommunikation som synliggörs från gården genom transparens och ett glasparti med inslag av en spalje där gröna växter letar sig upp över fasaden. Ramverket utgör ett yttre skikt och innehåller balkonger, i ett inre skikt ligger klimatskyddet med täta delar och glasning från golv till tak. Bottenvåning ligger i en nivåskillnad mellan gata och gård vilket betyder att bostadslägenheter mot gatan är upplyfta ca 1 m. Huset angörs från den nya gatan.



Vy över Hus 5 från vattnet. Illustration Arkitema.

- Bostadsutformning

Hus 5 uppförs med fyra lägenheter per våning med varierande storlek mellan 2-4 rum och kök. Varje våning har två större lägenheter som har en genomgående planlösning och två mindre (2:or och 3:or) som är enkelsidiga mot parken och vattnet. I mittdelen finns entréer, trapphus och några av bostädernas funktioner. Trapphuset är genomgående. I källarplanet finns utrymme för barnvagnar, cyklar, förråd, tvättstuga och soprum som nås med hiss. Den översta takvåningen utförs med grönt tak.

- Fasadmateriäl

Materialpaletten är i huvudsak av vit puts, mörkgrå perforerad plåt/ stål och trä, trä förekommer med sin naturliga färg och behandlat till en mörkare kulör samt tak av sedum. Ryggen mot parken utgörs av den mörkt behandlade träpanelen och ett stort glasparti och spalje i trä med sin naturliga färg, exempelvis ek. Ramverket mot vattnet är vit puts med balkongräcken av mörkt lackat stål. Det inre klimatskyddet består av plåtkassetter och glaspartier.

Mörkbehandlad träpanel i cederträ eller ask, ev. svart plåt.

Sedumtak.

Glaspartier utförs i ek, täta fasadpartier i mörkgrå plåt eller mörkbehandlad träpanel.

Balkongräcken i svart metall.

Ramverk - paneler i vit puts.



Träspaljé med gröna växter.



Hus 5 – Fasadens gestaltningsprinciper. Fasad mot söder. Illustration Arkitema.



Hus 5 - Fasad mot väst, mot vattnet. Illustration Arkitema



Hus 5 – Fasad mot öst, mot gården. Illustration Arkitema

- Buller

För två lägenheter på den översta våningen överskrids bullervärdena för några rum. Detta tas om hand med hjälp av våningshöga tvärställda (vinkelrätt mot fasad) glasskärmar som på så vis bildar tyst sida. Dessutom så kompletteras fasaden i vissa delar med våningshöga skärmar för att skapa "tyst sida". För illustration av ovanstående lösningar se Bilaga- hantering av buller, Sjöhusen och Hus 5, 2014-03-28.

- Översvämning

Byggnaderna utformas för en dimensionerande högsta vattennivå om +2,82 m. Byggnaderna planeras i huvudsak förläggas ovan den dimensionerande högsta vattennivån. Eventuella konstruktioner och/eller genomföringar under den dimensionerande vattennivån (källaren) utförs med vattentäta konstruktioner. Angöring sker från den nya gatan som ligger högre än Mälarens uppskattade maxnivå.



Hus 5 – sektion genom trapphuset. Källarplanet ligger på +2,8 m. Källarvåning ligger lägre än Mälarens uppskattade maxnivå, +2,82 m därför utförs den med vattentät konstruktion. Illustration Arkitema.

- Energiförbrukning/ miljöåtgärder

Byggnaden kommer att projekteras för att uppnå Miljöbyggnad Guld, certifieringen berör tre områden; Energi, Inomhusmiljö och Byggnadsmaterial. Inom dessa tre områden behandlas bland annat energianvändning, användandet av förnybar energi, ljudmiljö, ventilationsstandard samt granskning och dokumentation av byggvaror. Det innebär t. ex krav på energisnåla byggnader, god luftkvalitet, bra klimat sommar och vintertid och att de material som används inte är hälsovådliga eller skadliga för miljön. För att uppnå den högsta nivån krävs även att de boende svarar på en enkät hur de upplever sin boendemiljö.

Hus 6

Hus 6 vetter mot lokalgatan, och Huvudstråket där det också tar upp nivåskillnader. Gårdsbildningen är öppen mot både lokalgatan och gatustråket. Hus 6 och 10 är symmetriskt placerade i relation till mittkvarteret, i gestaltningen är det ett tydligt grepp och väl synligt.

Det finns en lokal i båda ändar av byggnaden, mot lokalgatan och upp mot Primusgatan.

Bottenvåning innehåller bostadskomplement, som cykelrum, barnvagnsrum, förråd etc. Mot gården finns bostäder med sina uteplatser. Bostäderna får tydliga entréer från gatan. Balkonger är tydligt riktade mot vattnet, men annars också delvis indragna större balkonger och uteplatser i det nedre planet ut mot gården.

Förråd, cykelrum, teknikutrymme får plats i anslutning till entrén och på våningar under mark. På taken finns avsatt plats för både gemensamma takterrasser, men också växthus och andra funktioner som mötesrum och annat för de boende. Här finns fantastiska vyer över vattnet.

- Gestaltning bebyggelse

Fasadmaterial i delar som vetter mot gatstråk och lokalgata består av ljus slammat tegel. Balkonger som vetter mot lokalgatan är helt indragna, mot gatustråket är det tänkt stora öppningsbara glaspartier, som tillsammans med sitt smidesräcke bildar ”indragna” balkonger. De bidrar också till att skapa en variation i fasaden. Det finns inslag av trä för att kunna skapa större öppningar i tegelväggarna. Uttrycket mot gården är livligare, med flera och större balkonger, men också skärmar på balkongerna för att skapa det lilla egna rummet, i gårdsrummet. Förhoppningsvis får också fasaderna mot gården en grön karaktär med mycket växter. Det gröna i växterna på takterrasserna, samt sedumtaken är ett tydligt grepp.

Ut mot lokalgata och gatustråket är fasaderna i ljus slammat tegel, med inslag av trä och smide. Mot gårdarna är det putsade fasader, med inslag av trä och smide.

På taken finns sedum, i tillägg till natursten och trä på terrasser.



Vy över Hus 6 från Huvudstråket. Illustration B&F.



Hus 6 – Fasadens gestaltungsprinciper. och referensbilder. Illustration B&F.

- Bostadsutformning

Lägenheterna har en genomgående planlösning, eller de är vända över hörn. Några mindre lägenheter är enkelsidiga mot gården. Planlösningen bjuder på spännande rumssamband, siktlinjer och rundgångar. Kök, matplats och vardagsrum, samt balkonger, är vända mot solen och utsikten, mot de större landskapsrummen.

- Buller

Planlösningar möjliggör rum mot tysta sidor mot vattnet och mot gården. Genomgående lägenheter planeras med minst hälften av boningsrummen mot tyst sida. Hörnlägenheter planeras med minst hälften av boningsrummen mot tyst sida. Enkelsidiga lägenheter planeras mot tyst sida. Balkonger och uteplatser vetter mot tyst sida, eller mot vattnet. Översta våningen mot gården har ett skärmtak över balkonger som skyddar mot bullerregn. se Bilagahantering av buller, i Hus 2,7,8 & 9, Hus 4, Hus 6, Hus 3, 10 & 11, dat. 2014-04-11.

- Risk för översvämning

Byggnaderna planeras förläggas ovan den dimensionerande högsta vattennivån om +2,82 m. Angöring till huset sker från den nya gatan, från Primusgatan och från delar av östra stråket som ligger högre än Mälarens uppskattade maxnivå.

- Energiförbrukning och miljöåtgärder

Byggnaderna kommer att projekteras för att uppnå Miljöbyggnad Silver eller motsvarande. Certifieringen berör tre områden; Energi, Inomhusmiljö och Byggnadsmaterial. Inom dessa tre områden behandlas bland annat

energianvändning, användandet av förnybar energi, ljudmiljö, ventilationsstandard samt granskning och dokumentation av byggvaror. Det innebär t. ex krav på energisnåla byggnader, god luftkvalitet, bra klimat sommar och vintertid och att de material som används inte är hälsovådliga eller skadliga för miljön.

- Gestaltning kvartersmark

Gård B är kringbyggd av tre huskroppar, hus 1, hus 5 och hus 6. Gården ligger något upphöjd över omgivande mark och mot sydväst öppnar sig gården i två vida passager som fångar vyer över omgivande vatten och natur. Gården får därmed en visuell förlängning ut mot den omgivande naturen.

På två ställen kan man via tillgängliga ramper gå in på gården direkt från gatan. Häckar och träd formar en avgränsning mot lokalgatan för att tydliggöra vad som är halvprivat gårdsmiljö. Handikapparkering finns utmed lokalgatan och angöring till husen sker via kringliggande gator.

Gårdens karaktär hålls enkel och naturlig genom naturliga materialval och en naturinspirerad grönska. På gården finns flera gemensamma uteplatser som är placerade för att ta vara på de bästa sollägena och utsikterna. Passagerna mot sydväst har sittvänliga trappor som fångar kvällssolen. Mot söder finns en gemensam uteplats med förmiddagssol. Inne på gården finns en större gemensam uteplats som fångar den vandrande eftermiddags- och kvällssolen. Här ger en pergola/spaljé med blommande klätterväxter skydd i ryggen och vänder uteplatsen ut mot den gröna gården. De gemensamma uteplatserna läggs vid sidan av gångstråk för att de ska upplevas



Utformning av gården B. Illustration ÅWL.

lugna och ostörda men ändå ha en god överblick över vilka som kommer och går. Lek för de minsta finns i anslutning till de gemensamma uteplatserna där den är lätt att överblicka.

Gårdens gröna hjärta utgörs av en centralt belägen samlad gräsyta inramad av träd och lägre planteringar som formar en mjuk inramning av ytan och ger visuell avskärmning mot gångstråk och uteplatser.

Gångstråk löper utmed hus och gör det lätt för de boende att smidigt röra sig över gården. De hårdgjorda ytorna kan skiljas ut från varandra genom variation i material och kulör. Häckar avgränsar de privata uteplatserna från gångstråk och gård. Cykelhus och cykelparkering orienteras i gårdens skuggigaste sida och får funktionen som rumsavgränsande element.

Nordvästra kvarteret – Strandhusen, Hus 12, 13 & 14 (71 lägenheter och restaurang)

Kvarteret är uppbyggt av tre huskroppar som sträcker sig mellan den nya lokalgatan – Nya Gatan – och den nya uppfyllda strandparken – Primus Strandpark. Mot den nya gatan skapar Strandhusen tillsammans med bakomliggande hus en klar stadsmässig definition. Gatan och parken binds samman av två öppna gårdsrum som säkrar visuell kontakt och tillgång till vattnet och som signalerar en graduell övergång från Primusområdets kvartersstruktur till den urbana naturen i Strandparken.

De tre byggnaderna innehåller bostäder och byggnaden närmast piren, Hus 12, innehåller även en lokal som är möjlig att använda till restaurang. Övriga Strandhusens bottenvåningar mot gatan utformas så att de kan ge plats till såväl mindre bostäder eller lokaler för centrumändamål.



Vy över Strandhusen från vattnet. Huset närmast piren innehåller en lokal som är möjlig att använda till restaurang på bottenvåning. Illustration Arkitema.

- Gestaltning bebyggelse

Strandhusen delas upp i två huskroppar som uppnår ett slankt och vertikalt uttryck som understryks av en mindre. Huskroppar binds ihop av en mindre vertikala kommunikation. Husen uppförs i sex och sju våningar vilket ger en terrassering som kännetecknar mycket av bebyggelsen på Lilla Essingen. Byggnaderna är placerade med gaveln mot den nya gatan vilket innebär att det bildas gårdsrum som har kontakt med vattnet och den nya gatan. Gårdsrummen är utgångspunkten för den arkitektoniska huvudidén, en tung struktur som av

betong som likt bokhyllor omgärdar gårdsrummet, i mötet mellan dessa strukturer placeras vertikala kommunikaioner och komplementytor. Varje byggnadsvolym består således av två kopplade enheter med en vånings förskjutning.



Strandhusen - fasad mot vattnet. Illustration Arkitema.



Strandhusen - fasad mot den nya gatan. Illustration Arkitema.

- Bostadsutformning

Strandhusen uppförs med 4 lägenheter per våning med varierade storlekar på 2-4 rum och kök. Översta våning reserveras för en större lägenhet med egen takterrass. I mittdelen finns entréer, trapphus och några av bostädernas funktioner. Entréerna finns på gaveln ut mot gatan. I källarplanet finns utrymme för barnvagnar, cyklar, förråd och soprum som nås med hiss. Den översta takvåningen utförs med grönt tak.

- Fasadmaterial

Materialpaletten är i huvudsak betong, trä, glas, metall och sedum. Betongen har en struktur i yta för att ge liv, betongen markerar den tunga strukturen medan bostadslägenheternas fasader har ett lättare/ varmare uttryck bestående av trälameller av obehandlat cederträ alternativt värmebehandlad ask. Balkong och terrassräcken utgörs av mörk metall. Glaspartier utförs utan täcklock. Öppningsbara enheter utförs i anslutning till trä av trä och i anslutning till betong av metall. Taken utgörs av sedum och takterrass. Skärmar i flera lager bidrar till ett spel mellan tätt och öppet som kan regleras av de boende själva.



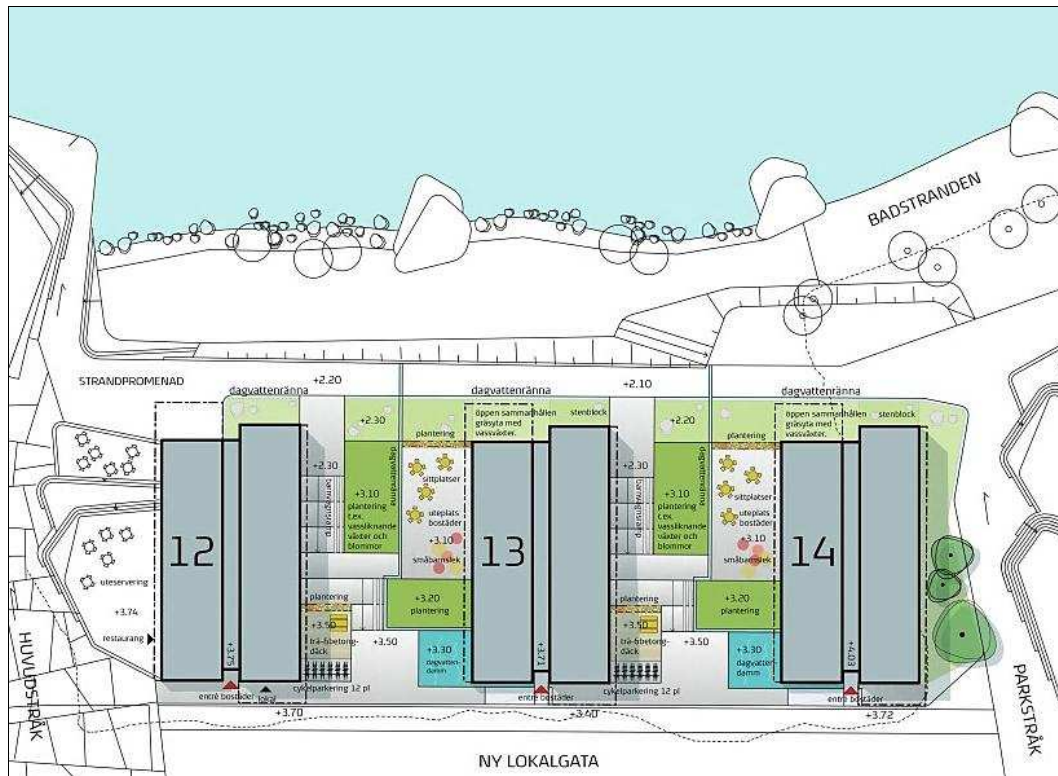
Strandhus - Fasadmaterial mot gård. Illustration Arkitema

Generellt ger det fasaden obrutna siktlinjer i längdriktningen kompletterade av filtrerade utblickar vinkelrät mot fasaden. Skärmarna är flyttbara, så varje bostad får ett unikt uttryck som speglar den boendes önskemål och solens gång, både genom årstiderna och över dygnet. När solen gått ner släpper lamellerna igenom ljus i andra riktning, ut från bostäderna ett svagt sken.

Fasaderna utförs i glas, träskärmar, metallräcken och bjälklagskanter i betong. Klimatskärmen består av tåta väggpartier klådda med trälameller och våningshåga glaspartier, öppningsbara med dörrar eller skjutpartier. På husens långsida kompletteras klimatskärmen med ytterligare två lager skjutbara trälameller, individuellt reglerbara efter de boendes behov. Generellt ger det fasaden obrutna siktlinjer i längdriktningen kompletterade av filtrerade utblickar vinkelrät mot fasaden.

- Gestaltning bostadsgård

Vid entrén till byggnaderna passerar du över dagvattendammar som fylls på av det vatten som samlas på taken. Detta vatten leds vidare genom gårdsrummen ned till Essingefjärden. Gårdsrummen är tillgängliga för allmänheten och utgörs av flera terrasserade nivåer. De olika nivåerna är en kombination av hårdgjorda ytor (exempelvis gjuten markbetong) för kommunikation, vegetation (vassliknande) för att definiera gränsen mellan kvartersmark och gatumark och trä-/ betongdäck för vistelseytor.



Gårdsrummet Strandhus – dagvatten som samlas upp leds i en öppen ränna i fasad ner mot bostadsentréerna. Där samlas det i en damm och leds vidare i gårdsrummen, genom strandparken till vattenbrynet.

- Buller

Buller från Essingeleden medför att den mest södra byggnaden (Strandhus 12) är mer utsatt än de övriga. För att hantera den högre nivån och för att klara tyst sida så kompletteras balkonger med våningshöga glasskivor som placeras i anslutning till de skärmar som finns. Utöver detta så placeras tvärställda (vinkelrätt mot fasad) glasskärmar i vissa lägen får att på så vis uppnå tyst sida. Undersida av balkongplattan förses med absorbenter vid större indrag. Lägenhet på Plan 06 får tyst sida med hjälp av en kompletterande våningshöga glasskärm på balkongen mot vattnet. För illustration av ovanstående lösningar se Bilaga- hantering av buller, Sjöhusen och Hus 5, dat. 2014-03-28.

- Översvämningsrisk

Byggnaderna utformas för en dimensionerande högsta vattennivå om +2,82 m. Byggnadernas grundläggning dimensioneras för vattentryckets lyftkraft för den dimensionerande högsta vattennivån. Öppningar och insläpp såsom dörrar, fönster, ventilationsintag m.m. förläggs ovan dimensionerande högsta vattennivå. Byggnaderna planeras med källarvåning under den dimensionerande högsta vattennivån. Källarplanen konstrueras med vattentäta

konstruktioner och eventuella genomföringar av ledningar utförs med vattentät funktion för dimensionerat vattentryck.



Strandhus 13 – Strandhus 13 ligger vid gatans lägsta punkt (+3,4 m). Huset avses ha golvnivå +3,71 på bottenvåning. Den planeras med källarvåning (+1,01 m) under den dimensionerande högsta vattennivån (+2,82m). Källarplanen i strandhusen 12 och 13 ligger på +1,05 m respektive +1,34 m över. Alla källarplan byggs med vattentäta konstruktioner och utan öppningar.

- Energiförbrukning och miljöåtgärder

Byggnaden kommer att projekteras för att uppnå Miljöbyggnad Guld, certifieringen berör tre områden; Energi, Inomhusmiljö och Byggnadsmaterial. Inom dessa tre områden behandlas bland annat energianvändning, användandet av förnybar energi, ljudmiljö, ventilationsstandard samt granskning och dokumentation av byggvaror. Det innebär t. ex krav på energisnåla byggnader, god luftkvalitet, bra klimat sommar och vintertid och att de material som används inte är hälsovådliga eller skadliga för miljön. För att uppnå den högsta nivån krävs även att de boende svarar på en enkät hur de upplever sin boendemiljö.

Gator och trafik

Gatunät

Planerna på ny bebyggelse i Primusområdet innebär en betydande förbättring av stadsmässigheten på öns norra del. Nu skapas en kontinuerlig gatu- och stadsmiljö som använder sig av öns vatten och strandlinje mycket bättre än idag. En förlängning av Primusgatan in i planområdet kommer att binda samman Primusområdet och Luxområdet genom samma material och mått som Primusgatan har inom Luxområdet. Den nya lokalgatan dras in i Primusområdet via en portik genom det nya skärmskåpet (Hus 1) för att sen följa den nya bebyggelsen och bilda tillsammans ett mjukt svängt gaturum som bjuder den som rör sig i stadsrummet vatten och träd som blicksfång. Den totala gatubredd är 13 meter. Körbanan är 5,5 meter bredd.

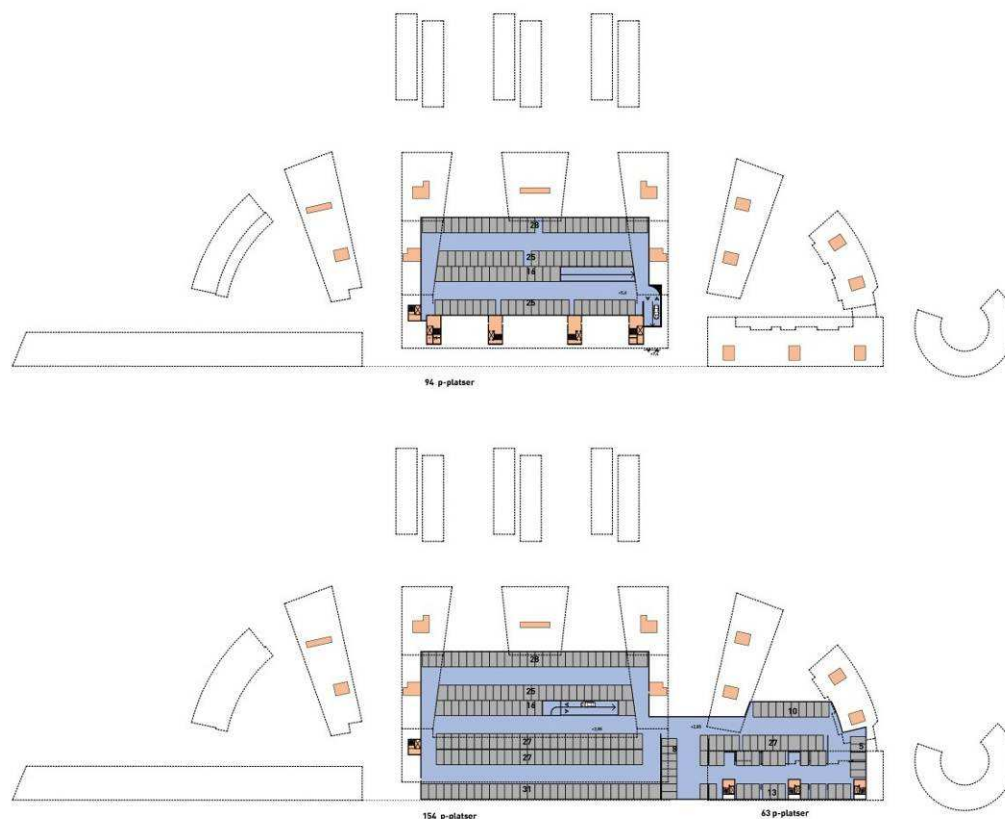
Gångbanelängden längs med bebyggelsen och parken är 3 meter respektive 2,5 meter med viss lokal minskning vid skärmhusets portik. Marken under portiken ska vara tillgänglig för allmän körtrafik till en fri höjd av minst 7,6 meter. Den nya lokalgatan rymmer några korttids kantstensparkeringsplatser för angöring och lastning samt är anvisad cykelväg.

För Nya gatan har man angett ett flöde till 300 fordon/dygn både för år 2023 och 2030. Hastigheten är 30 km/h och det är <5 % tung trafik.

Primusgatan som idag löper parallellt med befintlig kontorsbebyggelse förlängs västerut rakt ner mot vattnet. Den sista sträckan mot sydväst, vid korsningen Primusgatan/Nya gatan, planläggs som kvartersmark för att kunna angöra till två av fyra trapphus i Hus 1. Se beskrivning av kvartersmark Hus 1, s 54.

Bil- och cykelparkering

Bilparkeringen för planområdet avses ske i ett underjordiskt garage med delvis två våningar med egen infart från Primusgatan och ingång från det västra stråket. Garaget som ger plats till ca 310 p-platser är förlagt under en del av det centrala och sydvästra kvarteret samt under en del av allmänplatsmark som planläggs som PARK, TORG. Garaget förslås bli gemensamt för flera fastigheter med gemensam infart. Ett parkeringstal på 0,5 per lägenhet eftersträvas. Nedersta garageplan planeras på +2,85 m så att man klarar högsta dimensionerande vattenstånd för Mälaren (+2,82 m i RH2000).



Garage, schematisk översikt, plan -1 och -2 - Illustration B&F.

Handikappparkering ingår i den totala siffran av p-platser och ordnas i det underjordiska garaget som har direkthissar till entréplanet. Platser för funktionshindrade samt för lastning kan anordnas även på gatumark på den nya lokalgatan. Parkeringsplats för handikappad finns det två stycken på gård A och en i anslutning till Gård E. Gård B och F har handikappparkering utmed anslutande gator. För gård C och D hänvisas till handikappparkering i parkeringsgaragen under gården. Gård E har en handikappparkering på kvartersmark i anslutning till Hus 4 entré.

Inga särskilda parkeringsplatser anordnas för lokaler, förskola, båtbygggar etc. Besökande och personal hänvisas till gatumarksparkeringar.

Cykelparkering anordnas på kvartersmark både inomhus och utomhus. Ett cykeltal på ca 2,0 per lägenhet enligt stadens parkeringsnorm eftersträvas. Cykelparkering i husen kompletteras med cykelskjul för cykelparkering samt vanlig cykelparkering på bostadsgårdarna. Gröna tak på cykelskjul får dem att från ovan smälta in i gårdens grönska. Förgårdsmarken disponeras för cykelparkering i anslutning till entréer. Framför fönster hålls fritt från cykelparkering eller högre plantering för att inte skymma sikt.

Tillgänglighet och angöring

Området utformas med utgångspunkt från Stockholms stad handbok "Stockholm – en stad för alla, Handbok för utformning av en tillgänglig och användbar miljö" (2008). Ny bebyggelse och utemiljö ska vara tillgängliga för personer med rörelsehinder och orienteringshandikapp.

Det är relativt stora höjdskillnader inom området. Målsättningen är dock att tillgängliggöra de upplevelsekvaiteter som vattenkontakten kan ge samt att knyta samman områdets delar på ett överskådligt sätt.

Primusgatans nya sträckning överstiger inte 5 %. Huvudstråket och Parkstråket som löper genom området och förbinder Primusgatan med vattnet lutar 5 % hela vägen, med uppehåll för lokalgatan som den korsar. Hus och andra strukturer skär in i Huvudstråket och formar dess sidor. Mötet med det vågräta ger upphov till mindre element som också skär in och formar ytorna och ger vilplan.

Strandpromenaden länkar samman områdets olika delar. Promenaden är tillgänglig och den nås tillgängligt från Primusgatans busshållsplats via Huvudstråket och Parkstråket. Från Promenaden nås bryggorna "Högt vid vattnet" vid Västra Primusparken tillgängligt. Från Promenaden kommer man på ett tillgängligt sätt ut på Huvudstråket som leder vidare till Luxgatan och vattnet. Det finns gott om sittplatser längs med Promenaden. Promenadbryggan som löper längs med Östra Primusparkens norra strand nås även på ett tillgängligt sätt.

Tillgänglighet till bostadsgården säkerställs via ramper och trappor samt via entréer från trapphus. Minst två av de tre passagerna mot intilliggande gator på Gård B, Gård C och Gård D är tillgängliga via ramp med en maximal lutning på lutning 1:20.

Huvudentré för boende och besökare sker från den nya gatan, från Primusgatan och från torget i början av östra och västra stråket. Angöring med bil finns inom 10 m från entré. Vid Hus 1 sydvästra del anordnas en hårdgjord torgliknande yta via vilken man tillgängligt når de två västliga trapphusen. Även vid Hus 4 anordnas en torgliknande yta via vilken man tillgängligt når husets indragna entré.

Lokalerna i bottenvåningen av hus 6, 7 och 10 klarar BBRs krav dvs 25 meter till vändplanen/torget i början av stråket. Lokalen Hus 1, 2 och 3 klarar stadens krav dvs 10 meter från entré.

Tillgängliga p-platser kan anordnas i garaget i direkt anslutning till trapphuset, som kanstensparkering längs den nya lokalgatan eller på kvartersmark.

Parkeringsplats för handikappad finns två stycken på gård A och en i anslutning till Gård E. Gård B har handikappparkering utmed anslutande gator. För gård C och D hänvisas till handikappparkering i parkeringsgaragen under gården.

Entréer nås via tillgängliga trapphus. Entrén ligger i nivå med anslutande trottoar. Mindre nivåskillnader mellan gatan och något förhöjd entré tas upp med ramper med maxlutning 1:20 och trappor. I Strandhuset 13 och 14 nås entréerna via ramper (lutning 1:20, bredd 1800 mm) och trappa med 2 steg. Strandhuset 12, som innehåller en lokal på bottenvåning, har däremot sin entré i nivå med Huvudstråket.

Husen kring bostadsgården B, C och D kan även nås från gården. De olika entrérummen, mot den nya gatan/stråken och mot gården ligger på två olika nivåer pga tomtens nivåskillnader. Nivåskillnaden inom byggnaden hanteras med trappa och hiss eller ramp.

Sopnedkast och miljörum ordnas i byggnaden enligt staden riktlinjer (se avsnitt Avfallshantering).

Gång- och cykeltrafik

Den nya lokalgatan ska förses med trottoar på båda sidor. Strandpromenaden medger gångtrafik utmed vattnet. Den nya lokalgatan förbinds med strandpromenaden genom Huvudstråket och Parkstråket. Möjligheten att tas sig genom Strandhusens kvartersmark, säkerställs i detaljplanen.

Cykling sker i blandtrafik inom planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Stadens nät används till vatten och avlopp. Inom området behövs nya ledningar för att försörja den nya bebyggelsen. Ny pumpstation för spillvatten behövs i området. Stockholm Vatten kommer utreda var pumpstationen ska placeras. Ett alternativ är nära lågpunkten i den nya gatan. Ett annat alternativ är nära Essingeleden, vilket innebär att de lågt liggande bostadshusen får pumpa upp spillvatten till pumpstationen.

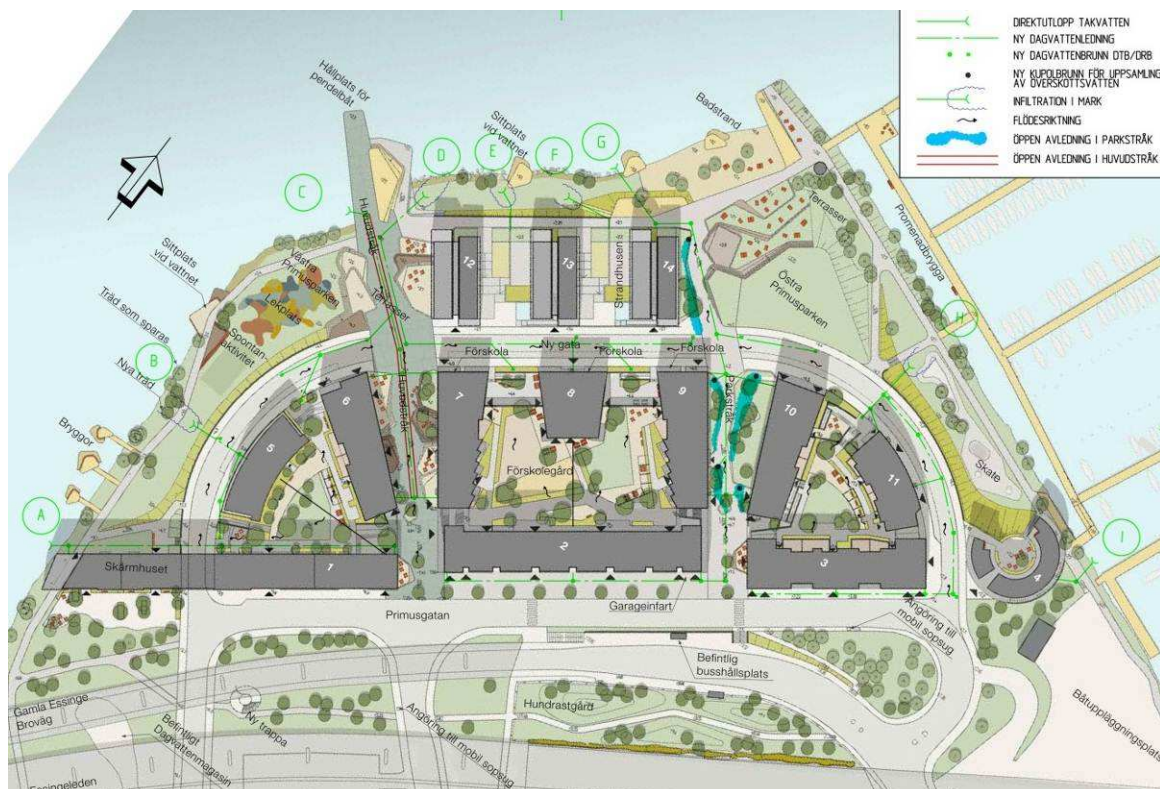
Dagvatten

Målsättningen är att dagvattenavledningen ska hållas ytlig och utnyttjas i den bebyggda miljön. Detta ansluter också till Stockholm Vattens strategi som säger att dagvattenhanteringen i staden ska vara hållbar, dvs. dagvattnet ska i möjligaste mån avledas ytligt och ges möjlighet att tas upp av växter alternativt perkolera till grundvattnet. Vidare ska föroreningsbelastningen till recipienten inte öka vid en exploatering, men några krav på förbättring finns inte. Särskild dagvattenutredning och ett förslag till systemlösning har tagits fram.

Systemlösningen bygger på ytlig avledning mot Mälaren. Den ytliga avledningen medför att dagvatten kan bli en del av områdets gestaltning. Dock kommer inte allt dagvatten inom området att kunna avledas ytligt utan dagvattenledningar kommer behövas i delar av området samt för omhändertagande av överskottsvatten.

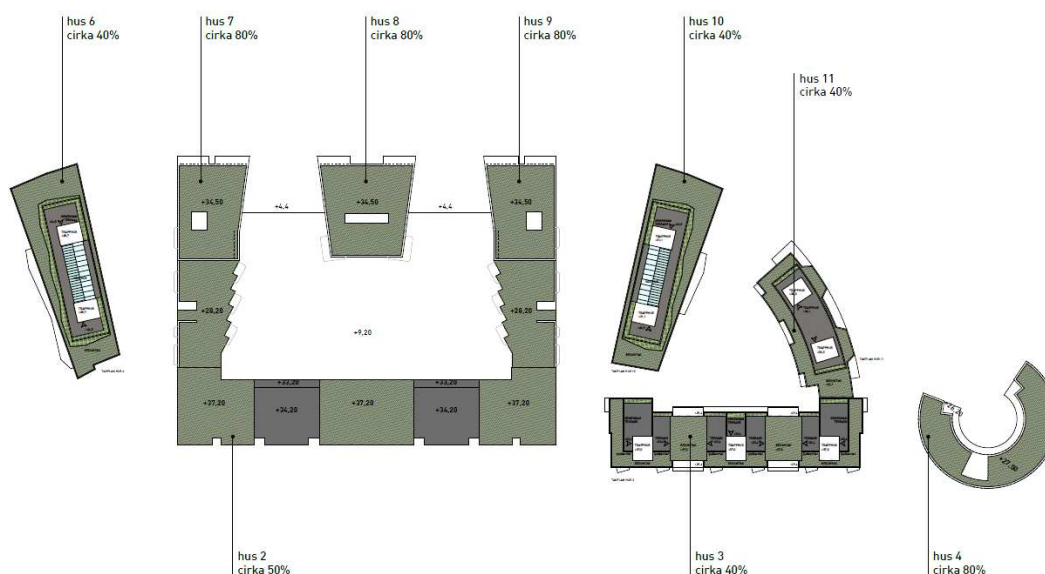
Eftersom bebyggelsen ökar så ökar också mängden hårdgjorda ytor och dagvatten. Dagvatten från bostadsområden är inte så förorenande och kan därmed anses få rinna av direkt till Mälaren utan rening. Dag- och takvatten tas omhand och ambitionen är att dagvattnet visas ytligt. Dagvattnet kommer i möjligaste mån ledas ytligt i svackdiken eller rännor och i vissa sträckor i ledning. För att minska, fördröja och i viss mån rena dagvattnet föreslås att man har gröna tak på några hus, utnyttjar gräsytor, gör trädgropar m.m. I samband med detaljprojektering av dagvattenhanteringen kommer man att få ta hänsyn till markföroreningarna i området.

Vattnet gestaltar också den lutning som finns i området. Dagvattnet får en aktiv del i gestaltandet av planteringsytor och kan vara föremål för konstnärlig bearbetning.

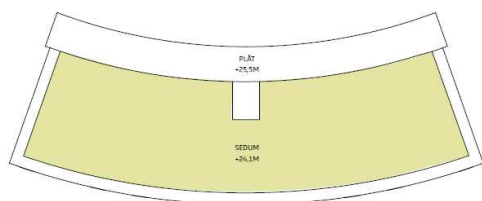


Bilden ovan är hämtad från dagvattenutredningen och visar systemlösning för dagvatten.
Blå pil=ytlig avrinning, grön pil=avrinning i svackdike, svart pil=avrinning i dagvattenledning, grå pil=avrinning i ränna/kanal.

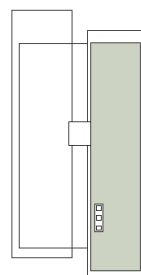
Bilden nedan visar vilka hus inom planområdet som kommer att planläggas med gröna tak.



Hus 2,3,4,6,7,8,9,10,11 Takplan



Hus 5 Takplan



Hus 12,13,14 Takplan

El/Tele

Inom området behövs nya ledningar för att försörja den nya bebyggelsen. Ev behövs ny elnätstation, den kommer förslagsvis placeras i en källarvåning på den nya bebyggelsen.

Stokab har en befintlig anläggning inom fastigheten Primus 1. Vasakronan ansvarar för utredning och ev flytt av anläggningen.

Fjärrvärme

Området avses värmeförsörjas med fjärrvärme.

Avfallshantering

Planeringen av Primusområdet ska bidra till att minimera transporter av avfall inom planområdet. Omhändertagande av hushållsavfall ska lösas med mobil sopsugsanläggning. Två dockningspunkter för sophämtning och angöring för sopbilar planeras på stadens mark i anslutning till Luxgatan mellan Gamla Essinge Broväg och Essingeleden respektive i anslutning till Primusgatan mitt emot Hus 3. Hantering och sortering av övriga avfallsfraktioner (elavfall,

batterier, farligt avfall samt förpackningar, tidningar, glas, metall o dyl) sker i miljörum i byggnaderna med insamlingskärl. Kärl för ej skrymmande grovsopor kan man i regel rymma i miljörummet medan för större föremål såsom möbler, vitvaror etc hänvisar vi till stadens återvinningscentraler. Tillgängligheten till inkasten säkerställs genom att sopnedkassen i bebyggelsen placeras enligt riktlinjerna i "En stad för alla". Nedanstående gångavstånd för boende från varje ytterentré i fastigheten till avlämningsplats för hushållsavfall respektive för sortering av övriga avfallsfraktioner kommer att gälla inom planområdet.

- Hus 1

Skärmhuset är 110 meters lång med 4 trapphus. Soprum med möjlighet till källsortering planeras på bottenvåning i anslutning till husets centrala trapphus och nås från utsidan inom max 60 meter.

Skärmhusets sopnedkast nås via gården på två ställen. Avstånd mellan trapphusentréer och sopnedkast är max 40 meter.

- Hus 5 och Strandhus 12, 13 & 14

Miljörum och sopnedkast planeras i källarplanet och nås direkt via hiss eller trappa.

- Övriga hus

Miljörum och sopnedkast finns i anslutning till varje entré eller vid trapphuset bredvid och nås inom max 20 meter.

Särskilda skäl för upphävande av strandskydd

Enligt den nya strandskyddslagstiftningen (1 juli 2009) återinträder strandskyddet när en detaljplan ersätts med en ny. Strandskyddet kan upphävas i den nya planen. Eftersom planuppdraget för nu föreslagen detaljplan beslutades innan den nya strandskyddslagstiftningen trädde i kraft gäller dock att det är länsstyrelsen som upphäver strandskyddet genom ett särskilt beslut, i enlighet med äldre lagstiftning. I samband med granskningsskedet begärs hos Länsstyrelsen ett upphävande av strandskyddet för berörda delar inom planområdet.

Strandskydd syftar till att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. En särskild strandskyddsutredning har gjorts i planarbetet. I rapporten beskrivs strandskyddsintressena idag på Lilla Essingen och i Primusområdet specifikt. Den gällande planen används som nollalternativ vid bedömningen av planförändringarnas konsekvenser. Planförslaget och dess påverkan på strandskyddsintressena belyses och i ett särskilt avsnitt diskuteras konsekvenserna på strandskyddets intressen.

Sammantaget är slutsatsen att kvaliteterna för allmänhetens friluftsliv och för möjligheten att upprätthålla goda livsvillkor för djur- och växtliv blir positiva jämfört med nollalternativet och jämfört med dagens situation. Motiven för upphävandet av strandskyddet grundar sig i punkt 5 i 7 kap. 18 c § miljöbalken, men i stora delar också i punkt 1.

Särskilda skäl för undantag för planförslaget är i första hand “den angelägna allmänna intressena” i tätortsutveckling i centrala lägen. För delområden är även särskilt skäl att de är ianspråktaga så att de saknar betydelse för strandskyddets intressen. Förslaget bygger på väl dokumenterat kommunalt men också statligt regionalt och nationellt intresse i tätortsutveckling. I denna storstad är det inte fråga om att välja mellan olika platser utan att ta till vara alla möjligheter för att skapa god boendemiljö. Rimliga alternativ finns då inte. För stora delar av planen är skälet att upphäva strandskyddet att områdena är ianspråktaga så att de saknar betydelse för strandskyddets syften.

Konsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL(1987) 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

De miljöfrågor som bedöms medföra betydande miljöpåverkan är följande.

- Buller från trafik och verksamheter
- Risk- och säkerhet - Essingeleden - olycka med farligt gods
- Översvämningsrisk
- Risk för spridning av markföroreningar
- Luftkvalitet
- Strandskydd

Övriga miljöfrågor som har studerats under planarbetet men som bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan är följande:

- Naturmiljö och rekreation
- Miljökvalitetsnormer för vatten (dagvatten och grundvatten)
- Sol- och dagsljusförhållanden
- Klimatpåverkan och energianvändning
- Riksintressen
 - Riksintresse kulturmiljö – stadens vattenfront, stadssiluetten
 - Essingeleden (E4/E20) – klassad som väg av riksintresse
 - Riksintresse enligt 4 kap Miljöbalken – Mälaren med öar och strandområden.

Dessa redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) enligt Plan- och bygglagen och Miljöbalken.

En sammanfattning av detta redovisas här nedan, för fullständig beskrivning av miljöfrågorna hänvisas till MKB i sin helhet.

Sammanfattning av planförslagets miljökonsekvensbeskrivning

I miljökonsekvensbeskrivningen beskrivs och bedöms den miljöpåverkan som kan förväntas uppstå vid en exploatering av ny bebyggelse som föreslås enligt planförslaget för Primusområdet.

I de bedömningar och beskrivningar som har gjorts av planförslagets miljöpåverkan har år 2023 använts som horisontår, då trafikflödet förväntas vara som störst. I miljökonsekvensbeskrivningen beskrivs även miljöförhållandena och miljöns sannolika utveckling om planen inte genomförs, nollalternativet.

Effekter och konsekvenser med avseende på buller

Planområdet är idag utsatt för mycket höga trafikbullernivåer. Den i synnerhet främsta bullerkällan i området är trafiken på Essingeleden, E4/E20. Stora delar av planområdet är utsatt för trafikbullernivåer över 65 dB. Planområdet är även utsatt för flygbuller, riktvärdet för de ekvivalenta ljudnivåerna underskrids och riktvärdet för de maximala ljudnivåerna överskrids med ett par decibel. Enligt trafikbullerutredningen finns det risk att vissa lägenheter inte kommer att klara den så kallade Stockholmsmodellen. Underlag har tagits fram med principer på planlösningar med olika typer av skyddsåtgärder t.ex. balkonger med skärmtak, delvis inglasad balkong, absorbenter i tak, glasskärmar med mera, för att klara Stockholmsmodellen. Det är dock osäkert om dessa skyddsåtgärder får en tillräckligt ljuddämpande effekt för att ekvivalenta ljudnivåer på maximalt 55 dBA kan klaras utanför fönster för minst hälften av boningsrummen. För att klara Stockholmsmodellen behöver beslutsunderlaget fördjupas till utställningsskedet som säkerställer att skyddsåtgärderna ger önskade bullerdämpande effekter och/eller att planlösningarna klarar ljudnivåer på maximalt 55 dBA utanför fönster för minst hälften av boningsrummen. Den sammantagna bedömningen är att det med hänsyn till befintligt underlag finns en risk att de negativa konsekvenserna från vägtrafik- och flygbuller blir betydande.

Effekter och konsekvenser med avseende på risk

Inom och i området omkring det aktuella detaljplaneområdet har endast ett riskobjekt identifierats och det är Essingeleden. Det aktuella planområdet angränsar till Essingeleden, vilken utgör en transportled för farligt gods. Planförslaget innebär att majoriteten av bebyggelsen inom planområdet uppfyller Länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd till transportleder för farligt gods (75 meter till bostäder). Däremot är det fyra byggnader som hamnar på ett avstånd från Essingeleden som understiger Länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd. En byggnad planeras ca 50 meter och övriga tre byggnader ca 60 meter från Essingeledens närmaste väggkant. Med hänsyn till den beräknade individrisknivån samt byggnadernas påverkan på samhällsrisken inom planområdet görs bedömningen att kompletterande byggnadstekniska åtgärder behöver vidtas för dessa byggnader, vilket ska genomföras enligt planförslaget. De föreslagna åtgärderna bedöms få en tillräcklig riskreducerande effekt.

Effekter och konsekvenser med avseende på markföroreningar

De föroreningar som finns i marken är förknippade med den industri- och hamnverksamhet som tidigare har funnits inom planområdet. De har bidragit till halter av bl.a. metaller, tyngre oljor och PAH-föreningar, t.ex. stenkolk och petroleum, tjäror och tennorganiska föreningar. I planområdets har det tidigare funnits en verksamhet som tillverkat gasolkök och en drivmedelstation. I området finns det en båtuppläggningsplats sedan 1920-talet, vissa föroreningar som finns i marken är därför förknippade med båtar. Planförslaget innebär att befintliga kontorshus kommer att rivas och omfattande schaktning kommer att ske för nya byggnader. Det innebär att föroreningarna i den marken kommer att tas bort vid anläggande av till exempel garage, vägar och torg.

Hälsoriskerna av markföroreningarna bedöms vara försumbara med undantag för en liten hälsorisk kopplat till ånginträngning av klorerade lösningsmedel för några av de planerade byggnaderna. Radonsäker byggnation ska därför genomföras enligt planförslaget, vilket eliminerar eventuella hälsorisker med avseende på ånginträngning av klorerade lösningsmedel. Föroreningshalterna av klorerade lösningsmedel i jorden är så låga att miljöriskerna på fastigheten är försumbara för ekosystem i sedimenten längs stranden och i den strandnära zonen. Planförslaget bedöms medföra små positiva konsekvenser för människors hälsa eftersom den förorenade marken kommer att åtgärdas. Genom att markföroreningarna tas bort från platsen, minskar risken för spridning till omgivande mark och vatten, vilket bedöms leda till små positiva konsekvenser för fauna och flora.

Effekter och konsekvenser med avseende på luftföroreningar

Trafiken på Essingeleden är den största utsläppskällan av partiklar och kvävedioxid i området vid Lilla Essingen. Miljökvalitetsnormen för kvävedioxid och partiklar förväntas underskridas inom planområdet år 2023, vid beräkning av högsta trafikflöde. I öppningarna mellan byggnaderna blir halterna något förhöjda, jämfört med nivåerna i det övriga området bakom skärmbyggnaderna.

Även om inte miljökvalitetsnormerna riskerar att överskridas längs fasaderna mot Essingeleden, kan förhöjda halter av luftföroreningar uppkomma längs fasaderna vid ogynnsam väderlek. Det finns inte någon tröskelnivå under vilken inga negativa hälsoeffekter uppkommer. Det är därför viktigt med så låga luftföroreningshalter som möjligt i tilluften till bostäder. Enligt planförslaget ska friskluftsintag placeras bort från Essingeleden, mot skyddad sida, vilket är positivt.

Effekter och konsekvenser för upphävande av strandskyddet

Strandskyddet inträder automatisk när den gällande detaljplanen ersätts av ny detaljplan. Stockholms stad avser att upphäva strandskyddet. Hela Primusområdet har stor betydelse för det lokala friluftslivet och rekreationen, särskilt genom tillgången till strandpromenad, parker, fritidsfiske, kanotpaddling och bad. Parkerna har även ett visst värde för växt- och djurlivet, men inga skyddade eller kända områden med höga naturvärden finns inom Primusområdet. Inte heller några hotade eller sällsynta arter har noterats. Däremot har en stor del av strandzonen naturlika förhållanden och har därför ett visst värde för växt- och djurliv.

Bedömningen görs att det kan vara tveksamt att upphäva strandskyddet ur ett tillgänglighetsperspektiv för allmänheten, då den upplevda tillgängligheten

kan uppfattas olika längs med strandhusen, hus1 och 4. Området kommer att förändras och kan få en mer privat karaktär. Däremot kan det anses vara skäligt att upphäva strandskyddet med hänsyn till de begränsade värdena för djur- och växtlivet. Dessutom kan det vara skäligt att upphäva strandskyddet eftersom marken behöver tas i anspråk för att tillgodose behovet av bostäder i Stockholms stad.

Effekter och konsekvenser för vatten

Planförslaget medför att stora delar av marken blir hårdgjord genom bebyggelse och gator, vilket förändrar de hydrologiska förutsättningarna. Flödena vid nederbördstillfällen och snösmältning blir därför högre och kortvarigare jämfört med naturmark. Bostäder ger dock generellt inte upphov till någon större föroreningsbelastning på dagvattnet. Systemlösningen som föreslås i planförslaget för omhändertagandet av dagvattnet stämmer överens med Stockholm stads strategi, som förespråkar att dagvattnet i möjligaste mån ska avledas ytligt och ges möjlighet att tas upp av växter alternativt infiltrera till grundvattnet. Föroreningsberäkningar enligt dagvattenutredningen visar att halten bly, kadmium och suspenderad substans för framtida bostadsområde utan lokal hantering av dagvatten, kommer att överskrida riktvärdena. Och för bostadsområde med lokal hantering av dagvatten underskrids riktvärdena för föroreningshalterna som dessutom kommer att bli lägre än i nuläget. Möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna (kemisk och ekologisk) för vatten i vattenförekomsten (Mälaren - Riddarfjärden) bedöms påverkas positivt om lokalt omhändertagande av dagvattnet sker.

Effekter och konsekvenser för naturmiljö och rekreation

De naturvärden som finns inom planområdet är främst förknippade med de större träden. Totalt är det ca 65 träd av de 134 som finns i området som behöver avverkas. Detta är negativt ur ett ekologiskt perspektiv. Enligt planförslaget ska plantering av nya träd göras, vilket är positivt, men det tar tid innan de nya träden har vuxit till sig och kan anses bli lika värdefulla som större träd. Den planerade strandzonen blir marginellt kortare, eftersom Primushamnen fylls igen. Strandzonen kommer huvudsakligen att behålla sin karaktär.

Bedömningen för naturmiljö är att konsekvenserna för livsvillkoren för djur och växter blir begränsade i relation till dagens situation. De negativa konsekvenserna för naturmiljön bedöms bli små. I planförslaget kommer mängden parkyta att utökas och blir mer tillgänglig för rekreation och aktiviteter. Däremot kvarstår problematiken med höga bullernivåer, främst i Västra Primusparken. Planförslaget kommer inte att bidra till att God parkmiljö uppnås i hela planområdet. Däremot kommer det att ske en klar förbättring ur bullersynpunkt jämfört med dagens situation, framförallt i Västra Primusparken, vilket i sin tur innebär en tydlig förbättring av de rekreativa värdena. Planförslaget innebär att parkområdet ska erbjuda möjlighet till olika typer av aktiviteter, tillgängligheten till strandlinjen förbättras och en ny badplats anläggs. Sammanfattningsvis bedöms planförslaget leda till måttligt positiva konsekvenser för de rekreativa värdena.

Effekter och konsekvenser för sol och dagsljusförhållanden

Till planförslaget har det genomförts en solstudie. Studien visar att större delen av Västra Primusparken och badstranden kommer att få sol under större delen av dagen under juni månad. Under sommaren har strandpromenaden goda solvärden större delen av dagen samt på kvällen. Under vår och höst skuggas strandpromenaden av omkringliggande hus mitt på dagen för att senare på eftermiddagen ha goda solförhållanden. Områdets väderstrecksorientering och omkringliggande byggnader medför att Primusområdets gårdar har brist på sol och ligger i slagskugga från husen under hela dagen. Även strandhusen ligger i slagskugga.

De ofördelaktiga solförhållandena för kv. Primus och strandhusen gäller över hela året. Strandhusens gårdar har något bättre solvärden under sommarmånaderna jämfört med kv. Primus. Under vår och höst har Strandhusens gårdar brist på sol under hela dagen. Generellt gäller att höstmånaderna, innan snön kommer, är den mest kritiska tiden på året ur dagsljussynpunkt. Under vinterperioden har snöns ljusreflektioner en betydande påverkan på dagsljusförhållandena.

Effekter och konsekvenser för klimatpåverkan

Fastigheterna i Primusområdet kommer enligt planbeskrivningen att värmeförsörjas med hjälp av fjärrvärme. Fjärrvärme är en storskalig metod för produktion och distribution av värme, och har ur miljösynpunkt flera fördelar: den är mer effektiv och förbrukar mindre mängd bränsle jämfört med småskaligare alternativ.

Den faktiska miljöpåverkan från fjärrvärme beror dock på flera faktorer, som hur bränslet transporteras, hur restprodukterna tas till vara på och inte minst vilka bränslen som används vid framställningen. Planförslaget innehåller totalt 14 stycken huskroppar, där 10 av dem kommer att projekteras för att uppnå Miljöbyggnad Silver eller motsvarande. Enligt planförslaget ska sedermera 4 av husen projekteras för att uppnå Miljöbyggnad Guld. Planområdets centrala läge ger goda förutsättningar för att fler människor som bor eller arbetar i området kan nyttja kollektivtrafik, cykel eller gång som transportmedel. Cykelparkering i det planerade området kommer enligt planbeskrivningen anordnas på kvarteretsmark både inom- och utomhus. Ett cykeltal på ca 2,0 per lägenhet eftersträvas (enligt stadens cykelparkeringsnorm).

Bilparkeringen avses ske i tvåvånings underjordiska garage, ett parkeringstal på 0,5 per lägenhet eftersträvas.

Effekter och konsekvenser med avseende på översvämning

Utbyggnadsalternativet innebär att största delen av bebyggelsen kommer att ligga över Mälarens dimensionerande nivå (+2,82 m RH2000), vilket innebär att översvämningsrisken är liten. Strandhusen som ligger nära vattnet kan dock få en förhöjd risk för översvämning, men det lägsta av strandhusen (Hus 13) avses att ha golvnivå +3,71 på markplan. Underliggande källare kommer dock ligga under +2,82 och kommer därför att få en vattentät konstruktion. Byggnadernas grundläggning kommer därmed att dimensioneras för vattentryckets lyftkraft för den dimensionerande högsta vattennivån. Öppningar och insläpp såsom dörrar, fönster, ventilationsintag m.m. förläggs ovan dimensionerande högsta vattennivå.

Effekter och konsekvenser med avseende på riksintresse kulturmiljö för naturmiljö och rekreation

Den nya bebyggelsen riskerar att skärma av vyerna mot öster och av den särskilt värdefulla miljön på Essingeöarna som omfattas av 13§ 8 kap Plan- och bygglagen. Den nya bebyggelsen kommer att tillföra platsen en ny markanvändning och även skapa en ny front in mot innerstaden. Tillsammans med Mälarens vattenspegel och funkisbebyggelsen i Fredhäll kommer det att skapas ett förhållandevis nytt landskapsrum präglat av bostadsbebyggelse. Den planerade exploateringen bedöms inte innebära skada eller påtaglig skada på riksintresset.

Barnkonsekvenser

Området kommer att omvandlas från en stadsdel med industri/ verksamhetskaraktär till bostadskvarter med säkrare promenadstråk och rekreativa ytor. Närheten till vattnet och till Essingeleden är möjligen en osäkerhetsfaktor ur ett barnperspektiv. Den planerade bebyggelsen skapar ett behov av förskola i området. En förskola planeras därför inom planområdet med totalt 7-8 avdelningar som kommer att få tillgång till två lekplatser, en som har en yta på ca 670 kvm (1050 kvm inklusive utsläppsgårdar) på tillhörande bostadsgård, den andra som är tillgänglig för alla (den som är färglagd i olika färger på situationsplanen) som har en yta på ca 445 kvm i Västra Primusparken. Förskola inom planområdet är placerad i ett strategiskt läge med hänsyn till planområdets närhet till Essingeleden. Förskolans utsläppsgårdar, gård och lekplats i Västra Primusparken föreligger på delar som har under 55 dBA. Även den planerade lekplatsen i Västra Primusparken ligger nästan helt inom området med högst 55 dBA trafikbullernivå. Bostadsgårdarna utformas ur ett barnperspektiv. För de minsta barnen ska det finnas lek på samtliga gårdar, placerade i lägen lätta att överblicka och med möjlighet till skugga från trädens kronor. I jämförelse med ett nollalternativ bedöms planförslaget inte innebära några negativa konsekvenser för barn utan snarare ger ett positivt tillskott av bostäder, förskola och lekytor.

Tidplan

Samråd	19 maj – 31 augusti 2014
Utställning	4:e kv 2014
Godkännande SBN	3:e kv 2015
Antagande KF	4:e kv 2015