



PROGRAM FÖR KV PRIMUS 1 mm INOM STADSDELEN LILLA ESSINGEN



Januari 2010

Dnr 2006-05021-54

Programsamråd

Program för kv Primus 1 mm i stadsdelen Lilla Essingen, Dnr 2006-05021-54.

Samrådsmöte kommer att hållas torsdagen den 28 januari 2010, mellan kl 18.30 och 20.30 i lokalen Orrefors, kv Primus 1, Primusgatan 20, Lilla Essingen.

Programförslaget visas under tiden 18 januari 2010 – 1 mars 2010 i FYRKANTEN i Tekniska Nämndhuset, Fleminggatan 4 under husets ordinarie öppettider. Kopior av handlingarna kan erhållas mot avgift på Stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, måndag - onsdag 9.00 – 16.00, torsdag 9.00 – 18.30, fredag 10.00 - 15.00 (ändrade tider kan förekomma). Förslaget visas även på stadsbyggnadskontorets hemsida, www.stockholm.se/sbk

Eventuella synpunkter på förslaget lämnas skriftligen och ska senast den 1 mars 2010 ha inkommit till:

Stockholms stadsbyggnadskontor
Registraturen
Box 8314
104 20 Stockholm
E-postadress stadsbyggnadskontoret@sbk.stockholm.se

Den som inte framfört skriftliga synpunkter under samråd och eventuell betänketid, har inte rätt att överklaga ett eventuellt beslut att anta planen.

Upplysningar

Upplysningar om programmet lämnas av:

Planarkitekt Giuliana Conciauro
tfn 08 508 27320
e-post giuliana.conciauro@sbk.stockholm.se

Projektledare Sara Lundén
tfn 08 508 27054
e-post sara.lunden@expl.stockholm.se

Landskaparkitekt Elisabeth Tornberg
tfn 08 508 26407
e-post elisabeth.tornberg@expl.stockholm.se

Innehållsförteckning

Inledning - Stockholm växer	4
Bakgrund och syfte	4
Planområdet	5
Befintligt förhållande	6
Befintlig bebyggelse	6
Gällande planer	7
Strandskydd	7
Markägförhållande	7
Programförslag	8
Program och målsättning	8
Beskrivning av programförslaget	9
Stadsbyggnadsprinciper	9
Primusfastigheten	11
Skärmhuset vid Essingeleden	12
Sjö- och strandhusen vid Primusparken	14
Det offentliga rummet	15
Strandpromenaden	16
Västra Primusparken	18
Östra Primusparken	20
Kv. Primus	21
Parkering och angöring	22
Anläggningar för båtlivet	23
Förskolan	24
Hundrastgården	24
Programsamrådet	24
Miljökonsekvenser	24
Behovsbedömning	24
Faktorer som utgör grund för betydande miljöpåverkan	25
Buller	25
Luftkvalitet	25
Olycksrisker och säkerhet	25
Urval av övriga miljöaspekter	26
Naturmiljö och rekreation	26
Sol- och dagsljusförhållanden	26
Risken för översvämning av Mälaren	27
Riksintressen	27
Ekonomiska konsekvenser	27
Tidplan	27
Etappindelning	28
Medverkande	28
Bilagor	29

Inledning - Stockholm växer

Stockholmsregionen växer och bara inom Stockholms stad har befolkningen de senaste åren ökat med över 10 000 personer per år. Fram till 2030 beräknas Stockholms invånarantal växa till en miljon människor.

Enligt förslag till ny översiktplan för Stockholm, skall Stockholm år 2030 bli en stad i världsklass. Det handlar om att skapa en tät stadsmiljö som är attraktiv, trygg, tillgänglig för boende företagande och besökare.

En hög takt i bostadsbyggande är en förutsättning för en långsiktigt hållbar tillväxt i Stockholm. De senaste årens utbyggnad har minskat bostadsbristen, men det finns fortfarande stora behov av bostäder för hushåll med begränsad ekonomi och av bostäder i attraktiva lägen.

Stockholm har en fantastisk naturtillgång i sina stränder, och att bo nära vattnet lockar många. Dåligt utnyttjade områden nära vattnet behöver därför få utvecklas för att bli urbana miljöer som kombinerar attraktiv bebyggelse med lättillgängliga och lockande offentliga platser.

Planerna på ny bebyggelse på Lilla Essingen innebär en betydande stadsmässighetsförbättring för öns norra del. Nu skapas en kontinuerlig gatu- och stadsmiljö som använder sig av öns vatten och strandlinje mycket bättre än idag.

Bakgrund och syfte

Stockholms stadsbyggnadskontor genomförde under 1998 ett programsamråd som omfattade hela Lilla Essingen inför planerad utbyggnad för framförallt bostäder på södra delen av ön. Skisserna på ny bostadsbebyggelse på norra sidan förutsatte utbyggnad i vattnet och att båtklubben evakuerades. Efter genomfört programsamråd uteslöts fastigheten Primus samt parkdelarna på norra delen av ön inför det fortsatta planarbetet för Lilla Essingen.

I april 2006 godkände stadsbyggnadsnämnden en startpromemoria för kv Primus och gav kontoret i uppdrag att utveckla Primusfastigheten för kontorsändamål. Under ärendets gång har det framkommit att området väster om Essingeleden kan förbättras om även stadens mark bebyggs. Sedan detta har stadsbyggnadskontoret tillsammans med exploateringskontoret prövat alternativa utvecklingsförslag som även omfattat stadens mark och inneburit nya bostäder.

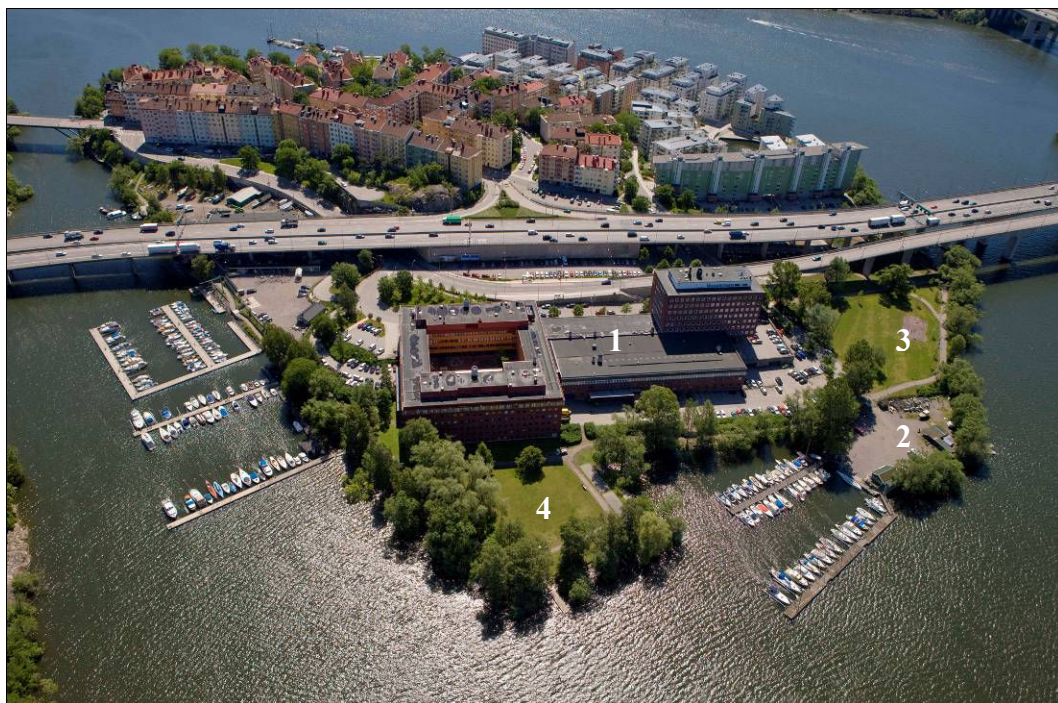
I december 2008 godkände exploateringsnämnden en markanvisning för bostadsändamål inom del av fastigheten Lilla Essingen 1:11 mm. I förslaget markanvisas ett område längs Essingeleden till Svenska Bostäder för att utföra en skärmbyggnad, ca 10 våningar hög, med hyresrätter och ett område i hamnbassängen till Sjaelsö Sverige AB för att utföra fyra huskroppar, 5-7 våningar höga, med bostadsrätter. Förslaget var avsett att samordnas med Vasakronans planering.

I januari 2009 gjordes en bearbetning av markanvisningsförslaget och arbetet med att upprätta underlag för programsamråd inleddes. En viktig förutsättning i planeringen av öns norra del har varit att låta Lilla Essingens norra del bli en förlängning av den södra delen genom att skapa en kontinuerlig gatu- och stadsmiljö. En annan förutsättning är att Vasakronan under våren 2009 visade intresse av att ändra inriktning i planarbetet och presenterade ett förslag som innebär att en del av den befintliga kontorsanläggningen rivs för att istället uppföra bostäder i det centrala och sjönära läget.

I september 2009 beslutade stadsbyggnadsnämnden att fortsätta planarbetet med programsamråd i enlighet med det upprättade underlaget tillhörande tjänsteutlåtandet ”*Ställningstagande inför programsamråd för kv Primus 1 mm*” daterat 2009-07-17. Sedan detta har vissa förändringar gjorts, men dessa rör främst parkmiljön och den föreslagna skateparken som utgår från programförslaget.

Under hösten 2009 har ett parkprogram för Primusområdet tagits fram (Bilaga 1). Syfte med parkprogrammet har varit att definiera de kvaliteter som finns i Primusområdets utemiljö idag och vilka behov som kommer att finnas när nya boende flyttar in. Utifrån detta har ett översiktligt förslag gjorts på hur parkmarken ska utformas. Parkprogrammet ska vara ett underlag för detaljplanarbetet och fortsatt arbete med gestaltning och projektering av utemiljön. Översiktliga utredningar om buller och risker har också genomförts.

Planområdet



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

Planområdet ligger på Lilla Essingen, norra delen, och omfattar Kv. Primus 1 och del av fastigheten Lilla Essingen 1:11 norr om Essingeleden. Området är omgivet mot norr, väster och öster av vatten och av Essingeleden mot söder. Stora kontorsbyggnader i mörkrött tegel som ligger parallellt med Gamla Essinge broväg och Primusgatan dominerar stadsbilden. Utsikten från strandpromenaden inom Primusområdet vetter mot de dramatiska bergsbranterna i Fredhäll i nordöst och Stora Essingen i sydväst samt Alviks strand i norr.

På grund av Essingeleden, Stockholms mest trafikerade vägsträckning, har Lilla Essingen blivit en stadsdel som är tydligt delad i en bostads- och en verksamhetsdel. Trafikleden och gatorna har bildat barriärer, försämrat rörelsemöjligheter mellan öns delar och har skapat otrygga områden som mest utgörs av asfalterade ytor och parkeringsplatser.

Promenaden sträcker sig idag till största delen utefter vattnet, ett undantag utgör sträckan förbi Lilla Essinge Båtklubb som med sin inhängda båtuppläggningsplats upptar en stor del av en potentiell strandpromenad. Primus lastintag och parkeringar snör av det gröna stråket längs vattnet som länkar Västra och Östra Primusparken. Vägen är lummig och längs vattnet växer framförallt höga pilar.

Västra Primusparken är nyligen färdigställd och är ett resultat av kompensationsåtgärder för bebyggelsen på södra delen av ön. Parken består idag av en svagt sluttande gräsyta som vetter mot stranden i väster. Parken ramas in av stora träd i öster, byggnaderna i norr samt pilträden längs strandkanten. Gräsykans möjlighet till varierad användning gör den till ett viktigt inslag i Lilla Essingens friytor men användbarheten begränsas kraftigt av bullerstörningar. Här finns en inhägnad hundrastgård, samt en basketplan. Parken på den östra udden, Östra Primusparken, är den som numera är mest välutnyttjad som en liten grön oas i den intensiva storstads- och trafikmiljön. Den består av en konvex gräsyta omgiven av höga pilträd och buskar. Denna del av parken används för sol, bad, picknick och för att grilla sommartid. Här ligger också badbryggor uppdragna på vinter, två bouleplaner och några relativt nya träningsredskap. Östra Primusparken är idag kvartersmark.

Befintligt förhållande

Söder om programområdet passerar Essingeleden med tung trafik och farliga transporter som delar upp Lilla Essingen i en sydlig och en nordlig del. Direkt norr om Essingeleden utgör Gamla Essinge broväg en koppling mellan Kungsholmen – Lilla Essingen – Stora Essingen i det lokala vägnätet. Södra delen av Lilla Essingen utgörs huvudsakligen av bostadsbebyggelse från 30-talet i form av lamellhus placerade radiellt i en halvcirkel och av bebyggelse längs Essinge Brogata som utgör en skärm mot norr. Luxområdet - ett av de två industriområden som har funnits på ön – har nu i huvudsak rivits och har omvandlats till tät bostadsbebyggelse.

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 nittiotalet genomfördes en omfattande upprustning av lokalerna för att kunna attrahera nya hyresgäster. Idag huserar ett brett spektrum av hyresgäster i de olika byggnadsdelarna.

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 och restaurang.

Idag innefattar Primusfastigheten drygt 33 500 kvm BTA ovan mark, ca 24 000 kvm uthyrningsbar kontorsarea. Tomtarealen är ca 23 500 kvm. I Primusfastigheten arbetar idag ca 900 personer inom ett brett spektrum av verksamheter.

Gällande planer

Översiktsplanen (ÖP 99) anger Lilla Essingen som område för "tät stadsbebyggelse". Inriktningen för planeringen är att i stort bibehålla pågående markanvändning samt att komplettering ska ske genom byggande på redan exploaterad mark.

Vattenfronten skall utformas med utgångspunkt i de kvaliteter som präglat omgivande goda exempel. Strandpartiet ska vara offentligt och tillgängligt. Vad gäller stadens siluett skall nya höga hus undvikas.

I förslag till ny ÖP, godkänt av stadsbyggnadsnämnden 26/11 2009, anges Lilla Essingen också som område för "tät stadsbebyggelse". Planeringsinriktning enligt den nya ÖP 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.

För marken kring kv. Primus gäller detaljplan *Pl 5750 Förslag till Stadsplan för del av stadsdelen Lilla Essingen* fastställd 1961. 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. Vattenområdet betecknas som ett område att bevara, där utfyllning ej får företas. Gränsen mot vattenområdet avses till stor del utbildad som kaj och förutsätter delvis utfyllning.

Enligt *Dp 576-54* från 1997 är byggnaden på fastigheten Primus 1 för industri- och kontorsändamål.

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.

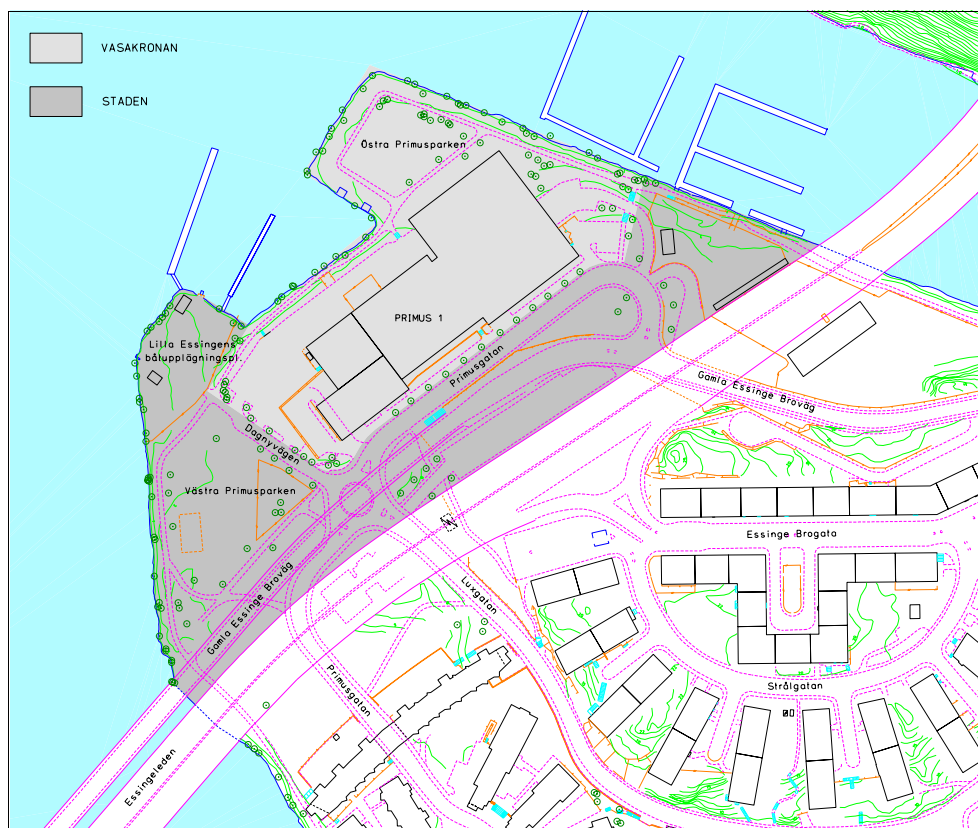
Strandskydd

En ny lag om strandskydd gäller från den 1 juli 2009. För området innebär det att strandskydd inträder automatisk när den gällande detaljplanen ersätts av ny detaljplan. Enligt den nya lagen får kommunen upphäva strandskyddet i den nya detaljplanen, om det finns särskilda skäl.

Markägoförhållande

Vasakronan äger fastigheten Primus 1. I fastigheten ingår även Östra Primusparken och grönytorna 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 kv. Primus i denna del. Övrig mark ägs av Stockholms stad.



Markägoförhållande

Programförslag

Program och målsättning

Tillkomsten av Essingeleden innebar att Lilla Essingen har blivit en stadsdel som är tydligt delad i en bostads- och verksamhetsdel utan tydliga urbana sammanhang.

Målsättningen med programförslaget är därför att mildra effekten av detta genom att utveckla Lilla Essingens norra del till ett stadsmässigt område med attraktiva arbets-, bostads- och vistelsemiljöer. Det är viktigt att få en blandning av bostäder och kontor för att öka öns mångfald samt för att utveckla den till ett levande område. Att skapa bra förutsättningar för en bra vistelse- och boendemiljö är också avgörande för projektet. Profilerade och synliga kontor skall erbjuda attraktiva arbetsplatser.

Förslaget i programskissen utgår ifrån följande utgångspunkter:

- Ena Lilla Essingen till en stadsdel med tydliga urbana sammanhang.
- Öka öns mångfald.
- Utveckla en levande och trygg stadsmiljö.
- Utveckla vattennära och bullerskyddat boende.
- Erbjud attraktiva arbetsplatser.
- Skapa välfungerande grönområden för rekreation som är bullerskyddade och har vattenkontakt.
- Utveckla en mer tillgänglig strandpromenad så att det blir möjligt att promenera runt hela ön i direkt kontakt med vattnet.
- Tillgodose båtägarnas intressen.

Beskrivning av programförslaget

Förslaget innebär ett uppförande av en vattennära och bullerskyddad boende- och parkmiljö. Ett nytt promenadstråk vid vattnet gör det möjligt att promenera runt hela ön i direkt kontakt med vattnet. Totalt tillförs området ca 400 lägenheter (lgh) varav ca 270 lgh på stadens mark och ca 130 lgh på Vasakronans mark. Ca 200 000 kvm ljus BTA kontorsyta kvarstår från tidigare kontorsverksamhet inom Primusfastigheten. Ett sammanhängande parkrum och ett tillgängligt promenadstråk vid vattnet säkerställer stadsdelens rekreationsintressen. Ett underjordiskt garage bebyggs för att uppfylla det tillkommande behovet av p-platser. Programförslaget förutsätter att den nuvarande båtuppläggningsplatsen för Lilla Essinge båtklubb flyttas till ett nytt läge intill Essingeleden samt att Vasakronans lågdel rivs i de delar som ligger ovan mark. Stadens bebyggelse består av tre områden, dels ett område längs Essingeleden dels ett område i nuvarande hamnbassäng framför kv Primus dels ett område längs den västra strandkanten.



Situationsplan. Illustration Arkitema.

Stadsbyggnadsprinciper

Gestaltning

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

För att husen inte ska upplevas för dominerande från vattnet är det viktigt att dämpa husets höjdskala genom att trappa ner byggnadshöjden mot vatten - området kan tyckas lågt och nedtryckt från Essingeleden men det har redan idag ett mycket exponerat läge mot vattnet.

Primusområdets nya profil kommer att spegla principen enligt vilken högre byggnader placeras längs Essingeleden och lägre byggnader placeras längs vattnet. I området ska finnas en variation av hushöjder i ett spann mellan sex

och tio våningar. De högre byggnaderna placeras längs den trafikerade Essingeleden som skydd mot omgivande bullerkällor.

Husen längs vattnet skall ha en gemensam karaktär för att ge ett harmoniskt och homogent intryck från både land och vatten. Täthet och kontinuitet i den nya urbana strukturen är viktiga attribut för att skapa en tydlig stadsmiljö. Fria utblickar mot det öppna vattenrummet ger luftighet i strukturen när man rör sig i området.



Vy över Primusområdet från Alvikstrand. Stadsbyggnadskontoret.

Gatustruktur

En förlängning av Primusgatan in i planområdet kommer att binda samman öns norra och södra del samt tillföra området rörelse och trygghet dygnet runt. Primusgatan följer den nya bebyggelsen vid strandkanten och bildar tillsammans ett mjukt svängt gaturum som bjuder den som rör sig i stadsrummet - vatten och träd som blickfång. För att hindra genomfartstrafik i Östra Primusparken avslutas gatan med en vändplan. Primusgatan är fortsättningen på Luxområdets lokalgata. Den utformas som en parkgata som är länk mellan områdets två parker. Den befintliga Primusgatan förlängs rakt ner mot vattnet och avslutas med en vändplan. Här har man också vatten och träd som fondmotiv. Den befintliga Dagnyvägen tas bort.

Parker, gårdar och strandpromenad

Invånare och besökare ska kunna ha tillgång till promenadstråk vid vattnet och till kvalitativa rekreationsområden.

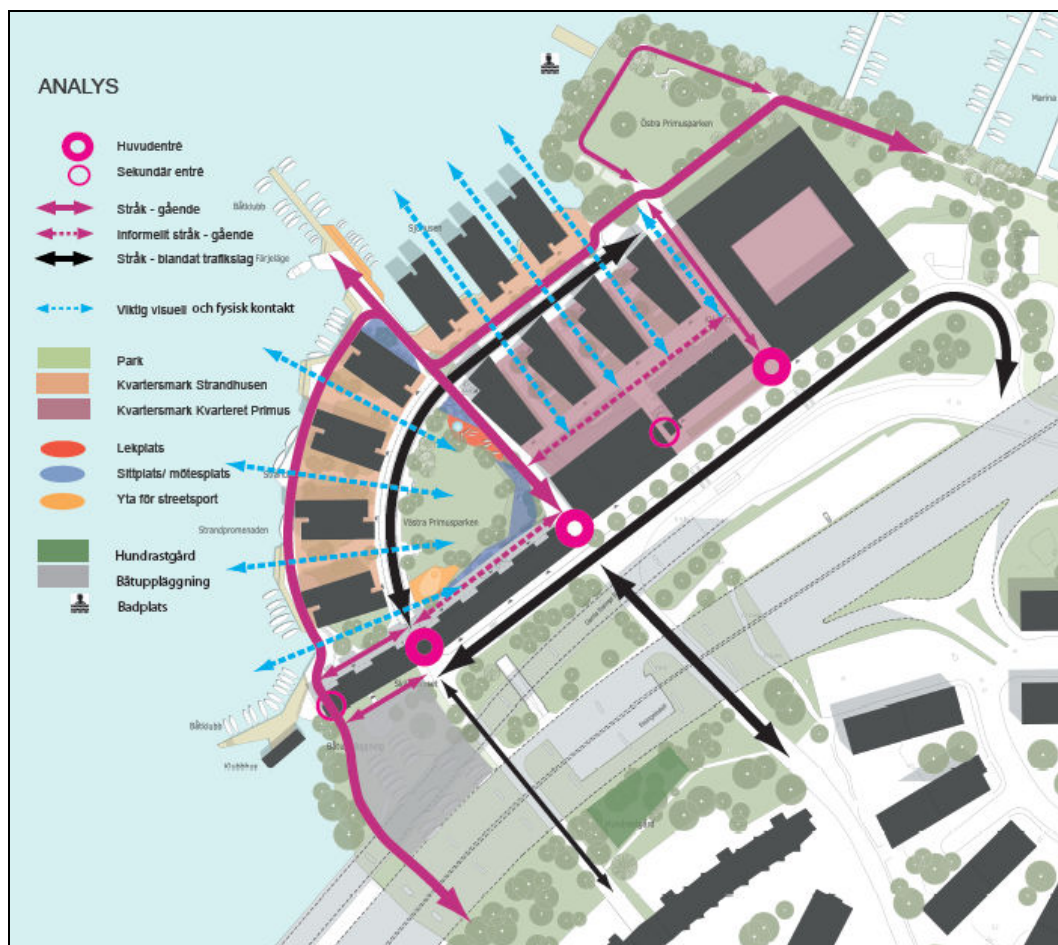
Parkstrukturen knyter ihop Primusområdets bebyggelse. Parken bjuder till olika rumsupplevelser samt olika funktioner beroende på om kontexten är stadsmässig eller parkmässig. Parken erbjuder förutom möjligheten till rekreation och möte också plats för lek och rörelse.

Närheten till vattnet är områdets största värde och utemiljön ska gestaltas så att strandpromenaden blir mer tillgänglig. Möjligheten att ta sig ner till strandpromenaden ska finnas via gårdarna mellan husen som vänds mot vattnet. Strandpromenaden görs tydligt offentlig och på eller alldeles intill denna bör lokaler för en eller flera vattennära restauranger inplaneras. Läget intill vattnet ska tas till vara. Det är viktigt att det går att ta sig till och från den nya stadsdelen via vattnet. Strandpromenaden med sina bryggor och pirar bör därför utformas så att det där det är lämpligt går att lägga till med båt kortare stunder.

Offentliga lokaler och butiker

Urbanitet är även förknippat med funktionerna kring offentliga platser. En mångfald i utbudet skapar förutsättningar för möten i stadsdelen. Det ställer krav på tillgängliga lokaler för offentlig verksamhet i områdets mer publika

delar. I det nya området bör utrymmen för kommersiell etablering reserveras vid lämpliga platser i byggnadernas bottenvåningar. Längs strandpromenaden liksom i skärmbyggnaden och i kv. Primus nordvästra hörn i korsningen med Primusgatan finns goda villkor för etablering.



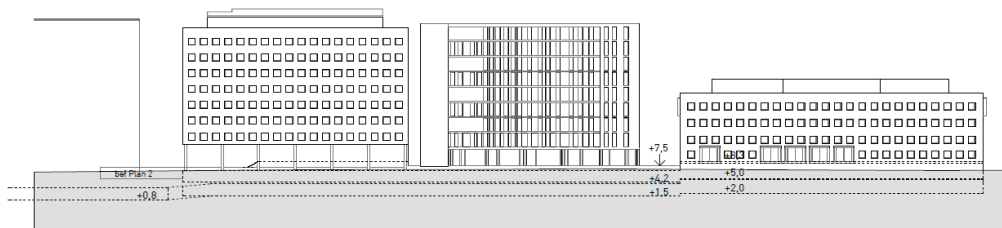
Bearbetade analys från parkprogrammet.

Primusfastigheten

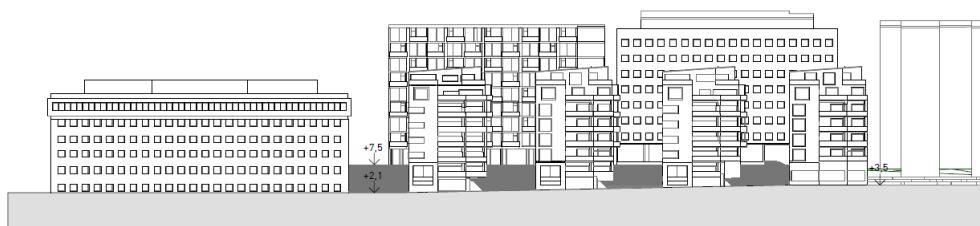
Vasakronan ser idag att det finns stora möjligheter att nyttja den låga delen av fastigheten på ett mera effektivt sätt där det centrala och sjönära läget tas tillvara.

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

Viktiga frågor i planarbetet och utvecklingen av fastigheten för Vasakronan vad gäller bibehållna kontorsbyggnader är bl a angöring och entréer till kontorsbyggnaderna och garageplanen som kommer att behöva omarbetas när dessa friställs genom att lågdelen rivs. Under det fortsatta planarbetet skall också prövas om en eventuell påbyggnad av atriumhuset mot Essingeleden är möjligt i samband med att en översyn av gestaltning och förhållande till omgivande mark av såväl atriumhuset som höghuset görs. På kvartersmarken framför atriumhuset mot Östra Primusparken kan finnas möjlighet till uteservering. Byggnaden kommer sannolikt att anpassas mot parken.



Elevation längs med befintlig Primusgatan intill Gamla Essingen Broväg. Illustration Brunnberg & Forshed arkitektkontor.



Elevation längs med Primusgatans yttre del. Illustration Brunnberg & Forshed arkitektkontor.

Skärmhuset vid Essingeleden

Bullernivån i området är hög, 60-65 decibel, vilket resulterar i att användningen av befintlig parkmark är försumbar. Uppförandet av en skärmbyggnad mellan nio och tio våningar längs den trafikerade Essingeleden skall fungera som ett skyddande element mellan Essingeledens brolandskap och Västra Primusparkens bostadsbebyggelse.

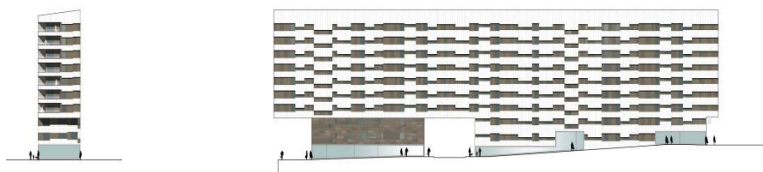
Detta tydliggörs i fasadgestaltningen. Volymens svaga knäckning förtydligar den skyddande gesten samtidigt som den tar ned skalan och mjukar upp intrycket av byggnaden.

Byggnadens *fasader* utgörs huvudsakligen av plåt eller annat lätt skivmaterial med en bearbetad indelning. Fasaderna rytmiseras med hjälp av kontinuerliga band med fönster och fyllningar. *Fönsterbanden* består av fyllningar och fönster av varierande bröstning och mått. Fönster och fyllningar ligger indragna innanför det yttre fasadlivet och verkar blotta en ”insida”, något som blir än tydligare där fönsterbanden vidgar sig för en balkong. Fönsterbanden ges en varm kulör (fyllningarna kan exempelvis vara trälaminat) och dess variation bidrar till ett lekfullt uttryck som står i kontrast till volymens allvarsamma uppgift att skydda Primusområdet från Essingeledens buller. Byggnadens fasader är lika men dess struktur, med balkonger och större fönster mot parksidan, gör att *parkfasaden* får en något öppnare karaktär än *brofasaden*. En variation i bearbetning av fasadskivorna kan också bidra till att ge de olika fasaderna olika karaktär.

Gavlar gestaltas på ett sådant sätt att byggnadens slankhet understryks.



Skärmmuset vid Essingeleden – brofasaden. Illustration Rosenbergs arkitekter.



Skärmmuset vid Essingeleden – parkfasaden. Illustration Rosenbergs arkitekter.

Byggnaden har en två till tre våningar hög *sockel* som bidrar till att förstärka byggnadens horisontalitet och reducera dess upplevda höjd. Sockeln tydliggörs genom att gavlarnas utsprång och portikens höjd sammanfaller. I sockeln visar sig ”insidans” material och ger en mänsklig skala och materialitet till Primusgatans gaturum.



Vy över skärmmusets fasad mot parken. Illustration Roseberg arkitekter.

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

Viktiga faktorer i bostadsutformningen är främst trafikbuller från Essingeleden och Gamla Essinge Broväg samt risker förknippade med transporterna av farligt gods på Essingeleden (se vidare under kap *Miljökonsekvenser*). Fasadutformningen möjliggör en tung stomme, vilket efterfrågas ur ett riskperspektiv. Mycket välisolerade fönster kommer att behövas för att uppfylla ljudkraven i rummen mot broarna. Balkongerna mot Primusparken ligger delvis indragna för att underlätta en eventuell inglasning samt för att skapa ”ljudskuggor” vid fasad.

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

Sjö- och strandhusen vid Primusparken

I Primusviken och längs strandkantens västra del byggs sju huskroppar: tre sjöhus respektive fyra strandhus, som totalt innehåller ca 170 lägenheter. Sjöhusen, innehållande ca 75 lägenheter i form av bostadsrätter, har markanvisat till Sjaelsö Sverige AB. Övriga hus längs strandkanten har ännu inte markanvisats.

Strandhusen ligger vinkelrätt placerade på den nya offentliga strandpromenaden mot vattnet och följer som en solfjäder den existerande strandlinjen. Placeringen av strandhusen säkrar visuell kontakt och tillgång till vattnet från den nya kvartersparken, skärmbyggnaden mot Lilla Essingebro samt från Primusgatan. Mot den nya parken skapar strandhusen tät kontakt och tillsammans med den svängda gatan, en klar stadsmässig definition.

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

Strandhusens bottenvåningar utformas så att de kan ge plats till såväl caféer och restauranger som mindre bostäder. Strandhusens mellanrum är viktiga gröna stråk som binder samman Västra Primusparken och den nya kajpromenaden (se vidare under kap *Det offentliga rummet*). Strandhusen uppförs med traditionella trapphus med 4-5 lägenheter per våning med varierande storlek på 2-5 rum och kök.

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

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



Sjöhusen i Primusviken, Illustration Arkitema.

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

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

Det offentliga rummet

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 bullerskyddat parkrum.

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. Pilbestånden kommer att förnyas och kompletteras i nyanlagda delar av stranden.

Utemiljön ska vara anpassad för rörelsehindrade där så är möjligt.

Programmet för Primusområdet fokuserar på följande delområden:

Strandpromenaden, Västra Primusparken, Östra Primusparken och Kv.

Primus. De fyra delområdena är väsentliga ingredienser och tillsatser för att säkra en god implementering av Primusområdet i den nuvarande öns identitet och stadsstruktur.



Strandpromenaden

Efter uppbyggnaden av Primusområdet kommer alla stränderna på Lilla Essingen att vara tillgängliga för alla boende och besökare så att det blir möjligt att promenera runt hela ön i direktkontakt med vattnet. Strandpromenaden ges olika utformning i olika delar, beroende på hur nära vattnet byggnaderna ligger. Den varierade utformningen med hårdgjord kaj längs strandhusen och grön naturpromenad i Östra Primusparken, ger möjlighet att tillföra olika kvaliteter.



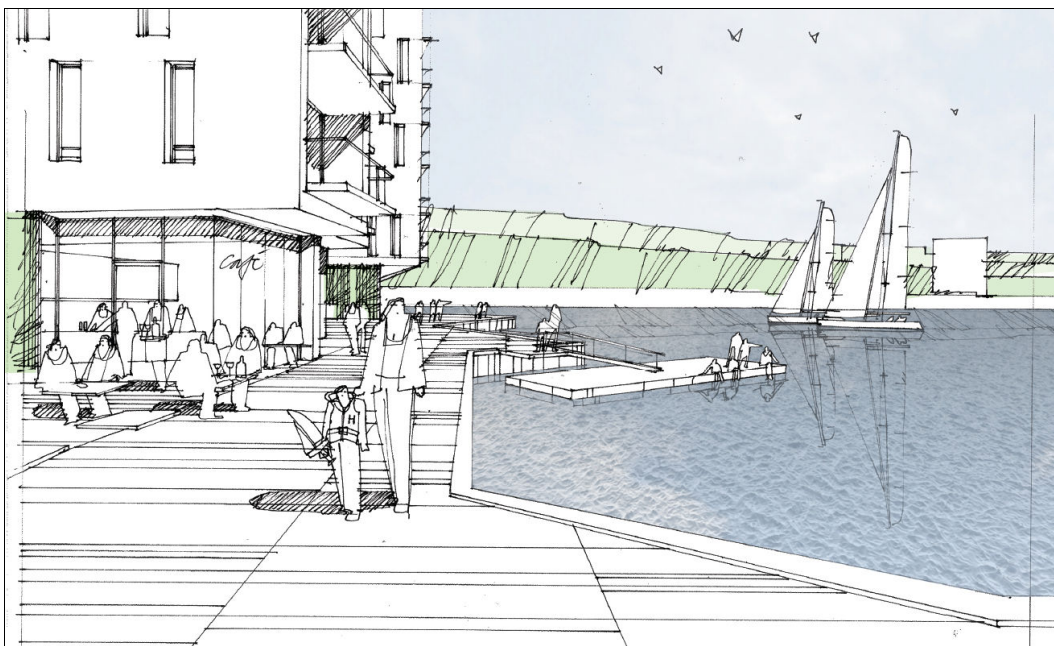
Den nya offentliga kajpromenaden. Illustration Arkitema.

För att öka tryggheten för brukarna samt att generellt bredda användarmöjligheten av promenaden föreslås ett belysningsprogram längs promenadens hela sträckning. Belysning i Primusområdet kommer att studeras i ett separat belysningsprogram och ska följa Lux-områdets belysningskoncept.

Kaj

I förbindelse med den nya stadskaraktären inom Primusområdet föreslås att en ny kajpromenad etableras framför den nya strandbebyggelsen. Den nya kajen blir en del av promenadstråket runt ön och ger möjlighet till nya attraktiva sociala ytor som komplement till parkerna. Informella sittplatser, solytor och

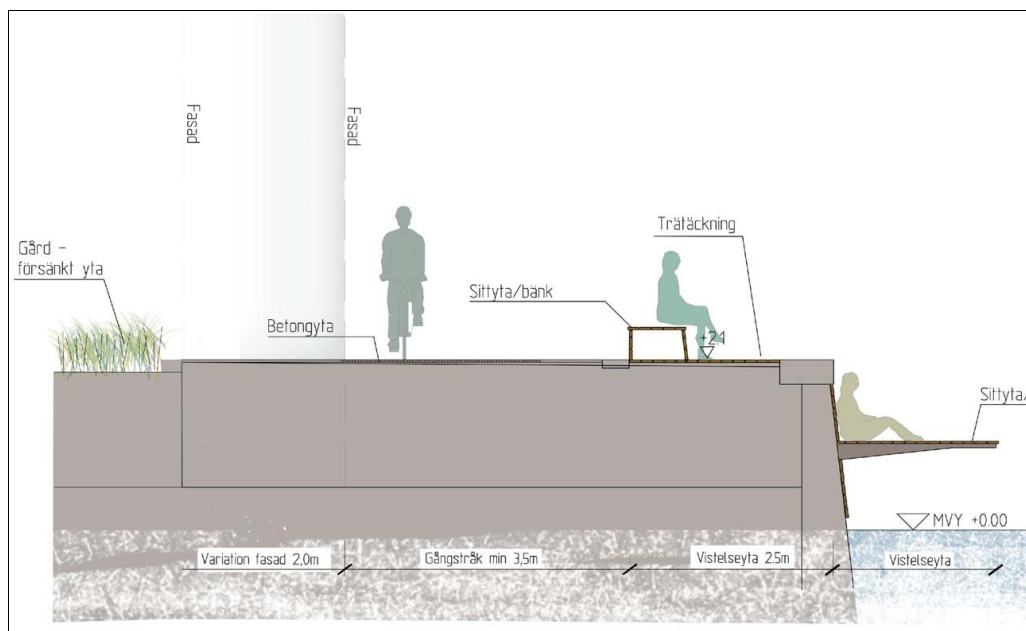
mötesplatser skapas längs vattnet. Lokaler för serveringar blir målpunkter längs kajen.



Strandpromenaden görs tydligt offentlig och på eller alldeles intill denna bör lokaler för en eller flera vattennära restauranger inplaneras. Illustration Arkitema.

Längs delar av kajen föreslås långsgående nedsänkta bryggor av trä. Dessa ger sitt- och vistelseytor närmare vattnet och möjlighet att lägga till med båt. En större brygga ut i vattnet läggs i det centrala gångstråkets förlängning. Denna brygga skall kunna angöras med större båtar och skall användas som sommarplats för Lilla Essinge Båtklubb. I anslutning till det centrala huvudstråket skapas också en torgyta för uteserveringar med utsikt mot vattnet. En brygga till ut i vattnet läggs i anslutning till det nya skärmhuset. Här föreslås Lilla Essingen båtklubs klubbhus placeras och ytterligare sommarplats för klubbens båtar.

Kajbredden bör vara minst 6-8 m då delar av ytan bör snöröjas. Föreslagna material är plastgjuten betong/betongmarsten som gångyta och trä som vistelseyta närmast vattnet. Spont kan kläs med trä för att få bryggkänsla.



Principsektion kajpromenaden. Illustration Ramböll.

I Primusviken förs den nya kajpromenaden innanför Sjöhusen för att sen fortsätta på Östra Primusparkens befintliga gångsystem. Härigenom bevaras alla träden i Östra Primusparken. Möjligheten att ta sig ner till strandpromenaden kommer att finnas även mellan alla sjöhus. Denna del av promenaden bör få tillräcklig bredd och grönska för att hålla ihop strandpromenaden och vara en tydlig länk mellan Västra och Östra Primusparken.



Den nya promenaden innanför Sjöhusen. Illustration Arkitema.

Naturpromenad

I Östra Primusparken och vid föreslagen plats för båtupplag kommer strandparkkaraktären att finnas kvar. Pilträden som har stor betydelse för områdets karaktär ska bevaras så långt som möjligt och beståndet ska utvidgas genom ny plantering. Där befintliga pilträd sparas ska gångvägen ligga kvar i befintligt läge för att inte skada rötterna med schakt och fyllning (på karta Trädinventering Bilaga 1 i Parkprogrammet visas vilka pilträd som bör bevaras).

Strandpromenaden kommer att passera den nya båtuppläggningsplatsen under Essingeleden. För att den ska kännas både tilltalande och trygg att passera bör båtuppläggningsens utformning studeras. Stängsel kan t ex kläs med vildvin för att skärma av platsen och god belysning kan öka trygghetskänslan.

Västra Primusparken

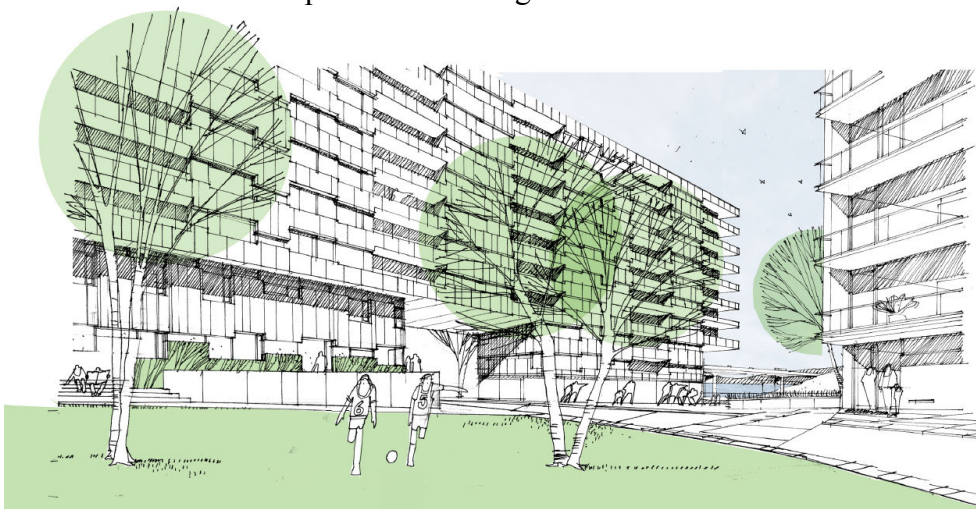
Västra Primusparken är kopplingen mellan Primusområdets tre nya bebyggda delar och Mälaren. Parken flyttas upp i området jämfört med dagens läge och få en ny karaktär som kvarterspark. Skärmhuset längs med Essingeleden kommer att fungera dels som rumsavgränsare och dels som bullerskydd. Strandhusens placering möjliggör utsikter över Essingefjärden samt möjlighet att ta sig ner till kajpromenaden mellan huskropparna. Det öppna vattenrummet och de fria utblickarna mellan strandhusen ger en luftighet i strukturen när man rör sig i parken.



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

Västra Primusparken blir områdets aktivitetspark med gräsyta för lek och spel och en kvarterslekplats samt sittplatser både intill aktivitet och i avskildhet. Parken skall i första hand upplevas som ett grönt komplement till de hårdgjorda ytorna på kajen och kring bostäderna.

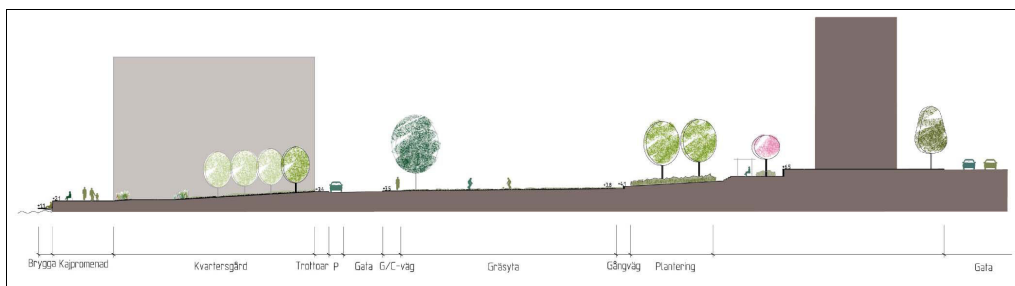
En viktig del av parken kommer att bli den nya sammanhängande plana gräsyta för bollspel, fri lek och träning i parkens nedre del, vänd mot vattnet. I den sydvända delen av parken, med bäst solvärden, placeras den nya kvarterslekplatsen. Den är tänkt som ett leklandskap som ger möjlighet till varierad lek som klättring, gömställen och vattenlek. Den södra delen av parken är däremot tänkt att fungera som en samlingsplats för områdets större barn och ungdomar. Här kommer en ny yta för streetbasket att ersätta bollplanen som finns i befintliga Västra Primusparken. Den nya kvartersparken ska även bjuda till flera olika sittplatser, även platser för vuxna utan barn. Mot skärmhuset föreslås sittplatser i västerläge.



Södra del av Västra Primusparken med lekytor för större barn och sittplatser. Illustration Arkitema.

Västra Primusparkens huvudentré är öster om skärmhuset. Här börjar Primusområdets huvudstråk som leder ned till vattnet och strandpromenaden längs parkens nordöstra sida. I korsningen med Primusgatan föreslås en torgyta med plats för uteservering och sittplatser i söderläge. Stråket fortsätter ut mot vattnet och avslutas i en stor brygga där det är möjligt att lägga till med båt.

För att uppnå en plan gräsyta för lek och spel måste nivåskillnaderna i området tas upp i parkens övre del. Dessa tas upp av lekkullar och sittbara gradänger som ger mervärden i form av solvända informella sittplatser, men även av trappor och stödmurar.



Sektion genom Västra Primusparken. Illustration Ramböll.

Strandkaraktären bör följa med upp i parken. Det är viktigt med stora träd i parken för att ta upp byggnadernas skala, t ex olika typer av pil, som är ett av de träd som idag dominerar strandpromenaden. Primusgatan kommer att kantas av träd på ena sidan. Träden placeras i grupper för att lämna fritt för utblickar över vattnet.

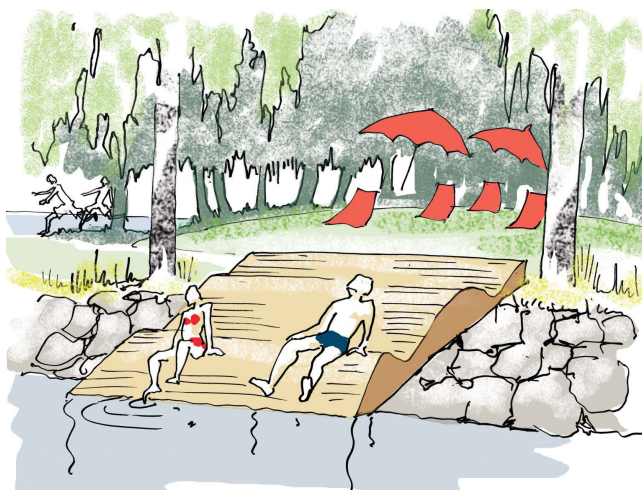
Den övre delen av parken kommer att vara underbyggd med garage. För att få möjlighet att plantera träd i denna del av parken bör marken ligga på min +5.0 och konstruktionen vara anpassad för att klara tyngden av 1,2 m djupa växtbäddar.

Rummen mellan strandhusen blir viktiga gröna stråk som binder samman Västra Primusparken och den nya kajpromenaden.

De öppna rummen mellan strandhusen är både fysiskt och visuellt förbindelse mellan kajpromenaden och parkrummet. Gårdarna ska ge ett grönt intryck med hårdgjorda stråk. Stråken ska tillåta passage men vara en kontrast mot de bredare offentliga stråken. Utblickarna mot vattnet mellan strandhusen tas tillvara för att ge en transparens som låter närheten till vattnet kännas i hela området. Placering av större träd görs med den fria siktlinjen som utgångspunkt. Kvartermarken mellan strandhusen föreslås knyta an till strandpromenadens karaktär med t ex pil och prydnadsgräs och inslag av trä. Möjligheten att ta sig ner till vattnet kommer att finnas även mellan alla sjöhus.

Östra Primusparken

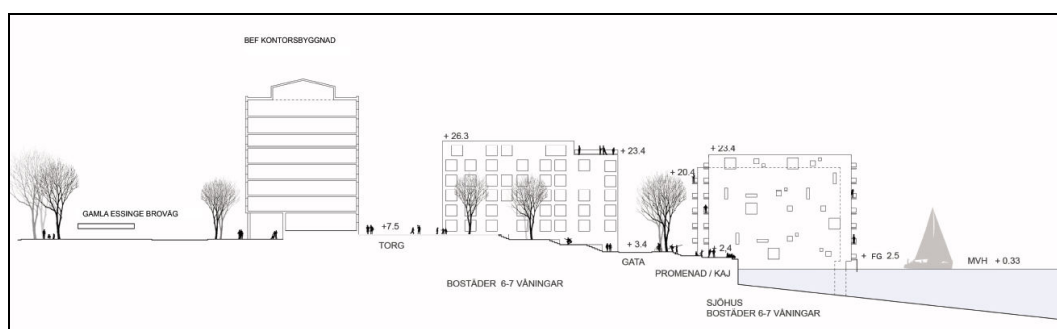
Östra Primusparken ”strandparken” är idag Lilla Essingens rofyllda oas som är väl utnyttjad under soliga dagar. Med Primusområdets kommande förtätning blir Östra Primusparken den viktigaste oasen för lugn och grönska. Parken blir även fortsatt Primusområdets yta för sol, bad, picknick och för att grilla sommartid. Här ligger också två bouleplaner och några relativt nya träningsredskap. Den enkla karaktären bestående av elementen stora träd, gräs, naturstrand och bryggor behålls men rustas upp och kompletteras. Badbryggorna byts ut, befintlig möblering kompletteras och byts ut. Några fasta solmöbler med strandkaraktär som t ex mjuka vågiga träsitsar, trägradänger eller smala bryggor kan placeras mellan pilträden i strandkanten. Långa bänkar ger en plats att sitta på i anslutning till boulebanan.



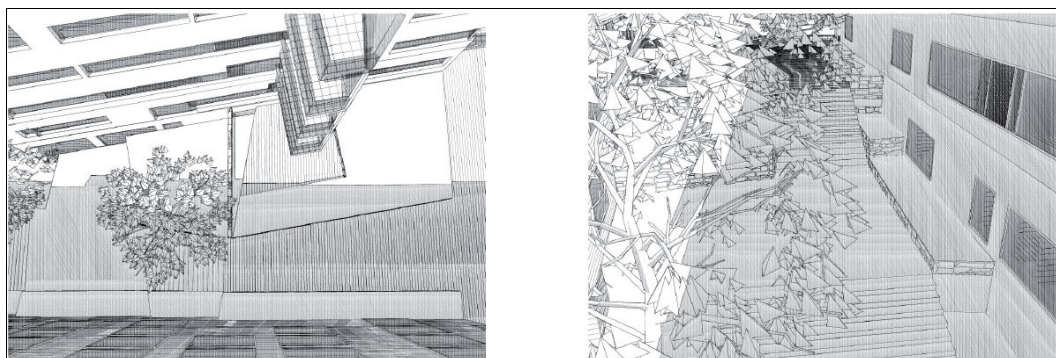
Östra Primusparken. Illustration Ramböll.

Kv. Primus

I samband med att Vasakronans fastighet görs om till bostäder skapas ett nytt större stadsrum mellan de existerande kontorsbyggnaderna och de föreslagna nya bostadsbyggnaderna. Stadsrummet spänner mellan Primusgatan, Primusviken och Västra Primusparken och etablerar sig ovanpå en existerande 2 våningars p-källare. Stadsrummet består av en övre långsmal gård som via stora trappor leds ner mellan byggnaderna till Primusviken/ Östra Primusparken och som via en bred trappa med ramp förbinds till Västra Primusparken. Utformningen av gården ska tillåta att bil kan köra fram till bostadsentréerna och att brandbil kan köras in på gården. Gårdarna som vänds mot vattnet blir terrasserade eftersom husen utformas som sutteräng. Trapporna som förbinder gårdarna med stranden och Östra Primusparken växlar med planterade terrasser och gradänger. Strax söder om Östra Primusparken, vid atriumhuset, passerar ett bredare gångstråk till och från busshållplatsen på Gamla Essinge Broväg. Detta stråk går via trappor till Östra Primusparken.



Kv. Primus mellanrum leder ner till Primusviken och Östra Primusparken genom en graduell trappning. Illustration Arkitema.



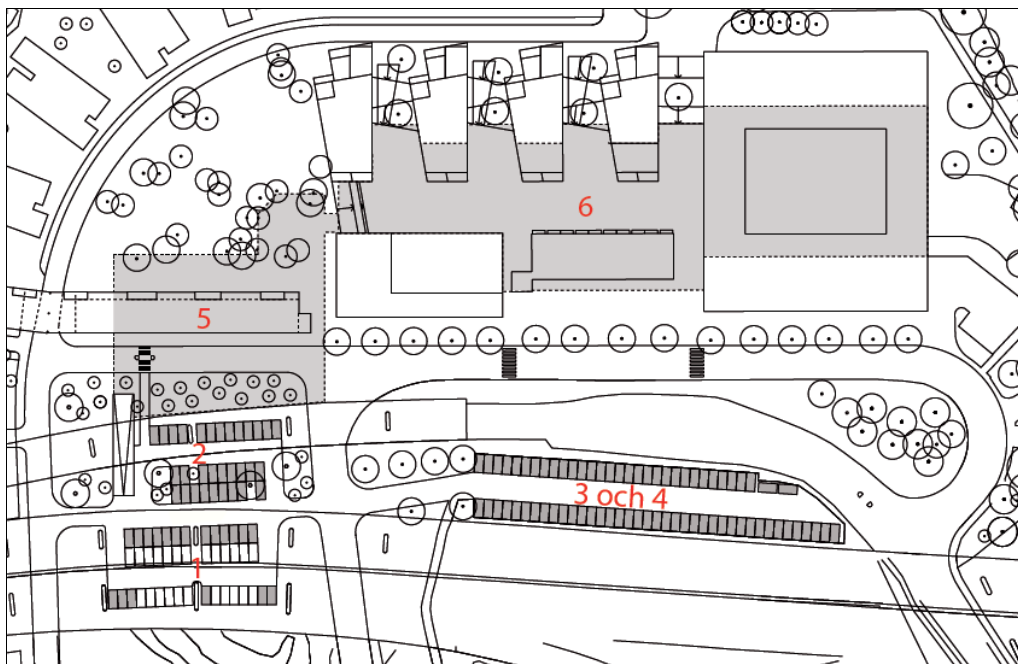
Trapporna som förbinder gårdarna med stranden och Östra Primusparken växlar med planterade terrasser och gradänger. Illustration Brunnberg & Forshed arkitektkontor.

Parkering och angöring

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

För kontoren räknar Vasakronan med ca 15 p-platser per 1000 kvm. För bostäderna bedöms ett p-tal runt 0,6 - 0,7 plus ett antagande om samutnyttjande av kontorsparkeringsplatserna vara rimligt. Detta är lägre än stadens parkeringsnorm, men med hänsyn till parkeringssituationen i Luxområdet föreslås ett lägre p-tal än det som rekommenderas för bostäderna. I det angränsande Luxområdet är p-talet 0,67 och där finns det i dagsläget lediga platser (uthyrt 0,62).

Förslaget innebär att merparten av parkeringen ordnas i ett underjordiskt garage. Ett garage i en våning, innehållande 84 p-platser, placeras under Primusgatan och en liten del av Västra Primusparken (5). Ramp till garaget placeras mellan brofundamenten på Gamla Essingen Broväg. Ett ytterligare garage med ca 345 p-platser i två plan med infart från två håll, läggs under Vasakronans fastighet (6). Garaget bedöms täcka Vasakronans behov för såväl bibehållna kontorshus (255 p-platser) och tillkommande bostäder (90 p-platser). Eventuellt finns möjlighet att koppla ihop garaget under parken med Vasakronans garage. Resterande parkering kan ske som markparkering under Gamla Essinge Broväg med 31 p-platser (2), under Essingeleden med 19 nya p-platser (1) samt längs Primusgatans krökta del utmed parken med ca 20 p-platser. Ytterligare 70 befintliga markparkeringsplatser finns mitt emot Vasakronans fastighet mellan Essingeleden och Gamla Essinge Broväg (3). Detta ger totalt ca 314 p-platser för boende vilket borde uppfylla behovet av parkering för de ca 400 bostäderna inom planområdet.



Översikt parkering. Illustration Rosenberg arkitekter.

Om p-platserna inte skulle räcka kan ett p-däck i två plan byggas mot Essingeleden där det idag finns markparkeringsplatser (4). En sådan lösning ger 125 p-platser, dvs ytterligare 50 p-platser. En parkeringsutredning, Bilaga 2, redovisar olika parkeringsalternativ.

Vad gäller planens krav på handikappanpassning och tillgänglighet kommer de nya bostadsentréerna att ligga inom 10 meter från anföringsplats vid gata. Med bil anför bostädernas huvudentré vid Primusviken och längs strandkanten från Primusgatan. De nya bostadshusen intill Essingeleden anför från Primusgatan som förlängs söderut längs skärmhuset.

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

Anläggningar för båtlivet

Båtlivet på Lilla Essingen är en viktig fritidsverksamhet med stor social betydelse. Lilla Essinge Båtklubb, ca 90 år gammal, tar en del av området i anspråk med sin båtuppläggning. Bryggorna i vattnet på den västra udden kan mycket väl vara ett tillskott i miljön under sommartid. Däremot tar båtuppläggningsplatsen värdefull mark i anspråk och försvårar tillgängligheten till stranden. En motsvarande uppläggningsplats på cirka 2000 kvm och bryggor för sommarplats tillgodoser båtägarnas intressen. Båtuppläggningen med sammanhängande bryggor kan ordnas mellan det föreslagna skärmhuset och Essingeleden. Alternativt kan bryggorna delas upp så att en del ansluts till båtuppläggningen och en del ansluts till Primusområdets huvudgångstråk. Förslaget innebär också att klubbhuset flyttas intill båtuppläggningen och eventuellt placeras i vattnet.

Förslaget till ny båtuppläggningsplats har diskuterats med Trafikkontoret och Lilla Essinge Båtklubb.

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

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

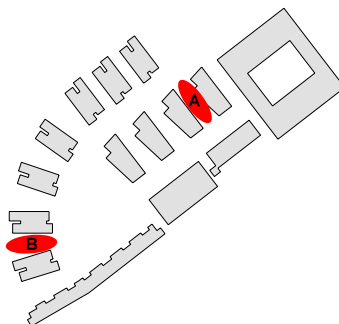
- Avståndet mellan Gamla Essinge Broväg och båtar får ej understiga 5 m. Detta med hänsyn till att personer på bron ej ska påverkas av eventuella flammor om en båt skulle börja brinna.
- Området utformas så att det dels är lätt att identifiera en eventuell brandhärd, dels så att det är lätt för räddningstjänsten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

Den föreslagna placeringen innebär att avståndet mellan båtuppläggningsplats och närmaste bostadshus, skärmhuset, blir 8 meter. Brandskyddslaget anser att detta avstånd ger tillräcklig skydd mot brandspridning mellan båtuppläggningsplats och skärmhuset .

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

Förskolan

När Primusområdet omvandlas till ett bostadsområde kommer troligen flera barnfamiljer flytta in i området. Enligt stadsdelsförvaltningen bör en förskola med 4-6 avdelningar med en gård på 500 kvm planeras inom planområdet. Förskolan bör också placeras på ett rimligt avstånd från trafikleder samt så att gården får bra solljusförhållanden. Två alternativ på placering redovisas nedan. Flera lösningar kommer att studeras i det vidare planarbetet.



I kv Primus är det föreslaget en förskola i det norra bostadshuset med lekyta mellan byggnaderna (A). Denna placering ger dock dåliga solvärden enligt solstudien. Gården bli också uppdelad på flera plan eftersom området sluttar kraftigt och nivåskillnaderna tas upp av murar och trappor.

En alternativ placering är i det första/ alternativt andra Strandhuset, vid strandpromenden. Gården (B) kommer att ligga mellan de båda byggnaderna. Skärmbyggnaden fungerar som ett skydd mot buller från Essingeleden. I detta läge skulle gården få bra solvärden och en stor plan yta med vattenkontakt för gården.

Kvarterslekplatsen vid Västra Primusparken kommer också att bli ett viktigt utflyktsmål för den planerade förskolan.

Hundrastgården

Hundrastgården som finns i Västra Primusparken idag flyttas till ett område söder om Essingeleden på stadens mark. Hundrastgården är viktig för hundägarna på Lilla Essingen och är även en social mötesplats.

Programsamrådet

Under programsamrådet har remissinstanser, allmänhet, organisationer och intressegrupper möjlighet att framföra sina synpunkter på programförslaget. Efter samrådet kommer förslaget att utvärderas i syfte att precisera det slutliga programmet och projektets inriktning.

Miljökonsekvenser

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras. De främsta skälen för denna uppfattning är att planen avser nya bostäder i närheten till Essingeleden. En tidig bedömning av planens miljöaspekter har ansetts som ett nödvändigt beslutsunderlag i planprocessen och därför har en översiktlig

miljökonsekvensbeskrivning upprättats. Den översiktliga miljökonsekvensbeskrivningen utgör Bilaga 3 i programhandlingen.

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken kommer att göras i samband med plansamrådet.

De miljöfrågorna som bedöms medföra betydande miljöpåverkan och ska beaktas i MKB:n är buller, luftkvalitet och risk- och säkerhet. Övriga miljöaspekter att beakta i detaljplaneringen är följande: dagvatten och grundvatten, markföroreningar, naturmiljö och rekreation, sol- och dagsljusförhållanden, klimatpåverkan och energianvändning inom planområdet, riksintressen (se den översiktliga MKB:n).

Faktorer som utgör grund för betydande miljöpåverkan

Buller

Bullerutredningen visar att det främst är trafikbuller från Essingeleden men även från Gamla Essinge broväg som måste beaktas vid det fortsatta planeringsarbetet. Dygnskvivalentnivån utomhus vid de fasader som vetter mot dessa vägar ligger högt över nybyggnadsriktvärdet på 55 dB(A). I Stockholm tillämpas den s.k. Stockholmsmodellen som innebär att högre bullernivåer tillåts på trafiksidan förutsatt att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet vetter mot en bullerdämpad sida med högst 55 dB(A) samt att det finns tillgång till en bullerdämpad uteplats. Dessa kriterier kan bli svåra att nå för de bostäder som ligger intill Essingeleden. Inomhusriktvärdet på ekvivalentnivå 30 dB(A) ska dock alltid klaras. För de hus som ligger intill Essingeleden innebär detta att höga krav på fasadernas ljudisolering kommer att ställas. Vid detaljplanering av bebyggelse inom programområdet måste man även ta hänsyn till befintliga bostadshus och parkmark på motsatt sida om Essingeleden, så att inte bullernivåerna ökar vid dessa på grund av reflexer i fasader och eventuella bullerskärmar. Bullerutredningen utgör bilaga 1 till den översiktliga MKB:n.

Luftkvalitet

Inga spridningsberäkningar har utförts i detta skede. Bedömningarna är gjorda på befintligt material och tidigare mätningar längs Essingeleden.

Inför upprättande av detaljplan bör detaljerade spridningsberäkningar för partiklar och kvävedioxid göras för kv. Primus.

Närhet till Essingeleden medför att både halterna av kvävedioxid och halterna av partiklar är höga vid kv. Primus. Boende och människor som vistas i området kan komma att exponeras för högre partikelhalter jämfört med boende i mindre utsläppsbelastade områden. Fler individer kan således komma att utsättas för ökade hälsorisker.

Om Länsstyrelsens åtgärdsprogram genomförs kommer dock både partikelhalten och kvävedioxidhalten från Essingeleden och intilliggande gatunät att reduceras i framtiden.

Olycksrisker och säkerhet

Det finns ett antal olycksscenarier förknippade med transporterna av farligt gods på Essingeleden som bedöms kunna medföra allvarliga konsekvenser för de som vistas i planområdet. Till dessa hör främst explosion (olycka med farligt gods klass 1) samt större utsläpp av giftiga eller brännbara gaser (klass 2). Vid planering av området närmast Essingeleden (mellan väg och närmaste byggnad) kan det även vara aktuellt att beakta utsläpp och antändning av brandfarlig vätska (klass 3) om det planeras ytor som bedöms kunna

uppmärksamma till stadigvarande vistelse, som t.ex. uteserveringar eller lekplatser.

Den nya båtupplägningsplatsen placeras i anslutning till, samt delvis under Gamla Essinge broväg. Placeringen innebär att avståndet till närmaste nya byggnad blir 8 meter. Avståndet bedöms ge ett erforderligt skydd mot brandspridning mellan båtupplägningsplats och byggnader, vilket innebär att olycksrisken ej behöver studeras vidare.

Antalet lastfartyg som passerar förbi aktuellt planområde bedöms vara mycket begränsat. Däremot är småbåtstrafiken mycket hög och dessutom kan det förekomma medelstora fartyg. Påseglingsrisken för fritidsbåtar och medelstora fartyg bör beaktas och lämpliga åtgärder vidtas då flera av bostadshusen delvis är belägna ute i vattnet.

Risikanalysen utgör bilaga 2 till den översiktliga MKB:n.

Urval av övriga miljöaspekter

Naturmiljö och rekreation

Programförslaget innebär att inom det föreslagna bebyggelseområdet flera av de karaktäristiska pilarna som idag växer längs med strandkanten försvinner. I Östra Primusparken planeras ingen ny bebyggelse och träden kan stå kvar som en del av den framtida parkmiljön. Östra Primus parken kommer att överföras till parkmark och ha samma användningsområden och yta som idag.

Västra Primusparken blir områdets aktivitetspark med gräsyta för lek och spel med en kvarterslekplats samt sittplatser. Parken kommer att minska i storleken och mister sin direkta kontakt med vattnet. Strandhusen placering möjliggör dock utsikt över Essingefjärden samt möjligheten att ta sig ner till strandpromenaden mellan huskropparna. Parken kommer att bli mindre bullerstörd tack vare skärmhuset som kommer fungera som bullerdämpning. Strandpromenaden får en större direkt kontakt med vattnet. För att öka trygghetskänslan kommer belysningen att förbättras längs med strandpromenaden.

Lilla Essingens vattenfront kommer att ändras och den förändrade utblicken kommer att upplevas dels från vattnet samt dels från Alviks strand, Fredhäll och Stora Essingen. Planprogrammet intentionerna är dock att tillföra området olika kvaliteter som ska utveckla en levande och trygg stadsmiljö och skapa attraktiva grönområden. Längs med strandpromenaden kommer de befintliga pilträden att så långt som möjligt att bevaras och bestånden utvidgas genom nyplantering. Konsekvenserna för utblicken mot Lilla Essingen bedöms som små.

Sol- och dagsljusförhållanden

Solstudien visar att större delen av Västra Primusparken får sol under hela dagen under juni månad. Norra delen av parken har de bästa solvärdena medan den sydöstra delen skuggas av skärmhusen på förmiddagen och den södra delen av strandhusen på kvällen. Under vår och höst får den södra delen av parken skugga under dagen på grund av Skärmhusets placering. På eftermiddagen skuggas den norra delen av parken av strandhusen.

I juni har Östra Primusparken och badplatsen sol under större delen av dagen. På eftermiddagen skuggas en liten del av den sydöstra delen av parken av sjöhusen samt av kv Primus. Under vår och höst kommer södra och västra delen av parken att skuggas mer från omkringliggande byggnader jämfört med sommaren.

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 har goda solförhållanden.

Områdets väderstrecksortiering och omkringliggande byggnader medför att kv Primus gårdar har brist på sol och ligger i slagskugga från husen under hela dagen. Även sjöhusen ligger i slagskugga. Sol förhållandet för kv Primus och sjöhusen 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. Närheten till vatten samt reflektioner från glasytor på omkringliggande byggnader kan öka ljusinstrålningen för de boende i området.

Risken för översvämning av Mälaren

En risk för översvämning av Mälaren anses vara betydande och kan komma att påverka bebyggelse förhållandevis hårt. Byggnader och utfyllnader kommer att projekteras med hänsyn till Mälarens nivåfluktationer och risken för eventuella framtida höga vattennivåer.

Riksintressen

Essingeleden utgör riksintresse för kommunikation. Detta innebär att det ligger i landets intresse att användningen av denna väg inte försvåras.

Programförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Byggnadshöjden inom Primusområdet kommer inte att frångå principen med en enhetlig byggnadshöjd i innerstaden enligt riksintresset Stockholms innerstad. Inom det föreslagna bebyggelseområdet försvinner träden, där ingår de karaktäristiska pilarna som idag växer längs med strandkanten. Träden inom östra Primusparken samt en grupp av pilar nordväst om Essingeleden kommer att finnas kvar.

Sammantaget medför det att stadens vattenfront kommer att förändras i sin karaktär för Lilla Essingen.

Riksintresset för Mälaren med öar och strandområdet berörs inte av programförslaget. En bedömning görs att dess värden för turism och friluftsliv inte kommer att få någon påverkan av programförslaget. Friluftsliv och rekreation kommer att säkras genom att båtlivet på ön bevaras samt att en tillgänglig strandpromenad och en bullerskyddad aktivitetspark skapas.

Ekonomiska konsekvenser

Staden svarar för investeringar för detaljplaneområdets allmänna gator och parker. Staden svarar även för evakuering av båtuppläggningsplats och brygganläggning samt ev. påkörningsskydd för båtar. Byggherrarna ansvarar för åtgärder för projektets genomförande på kvartersmark.

Tidplan

11 jan 2010 – 28 feb 2010	Programsamråd
2:a kvartalet 2010	Plansamråd
1:a kvartalet 2011	Utställning
2:a kvartalet 2011	Antagande
3:a kvartalet 2011	Laga kraft

Etappindelning

Vasakronan kommer att kunna tomställa fastigheten lagom till dess planen vinner laga kraft 2011/2012 så förmodligen blir det rivningen av Vasakronans lågdel och bullersituationen som kommer att styra utbyggnaden. Gissningsvis kommer garaget under den blivande parken och Svenska Bostäder hus ligga först och därefter följer de västra strandhusen. Vasakronans "bostäder" torde komma därefter och sist eller samtidigt husen i Primusviken.

Medverkande

Följande personer har varit engagerade i arbetet som har genomförts under 2009.

Stadsbyggnadskontoret

Katrin Berkefelt	sektionschef
Giuliana Conciauro	planarkitekt
Susann Bergman	karritare
Ulla Selander	modell
Lennart Johansson	fotograf

Exploateringskontoret

Lars Berglund	enhetschef
Sara Lundén	projektledare
Helena Djurstedt	gruppchef
Elisabeth Tornberg	landskapsarkitekt
Pierre Savard	trafikplanerare

Vasakronan

Mats Enander	projektledare
--------------	---------------

AB Svenska Bostäder

Allan Leveau	nybyggnadschef
Bo Wetterund	projektledare
Mikael Åsman	projektledare

Sjaelsö Sverige AB

Anders Wenning	projektutvecklingschef
Marcus Nordlund	projektutvecklare

Arkitema

Jörgen Bach	arkitekt
Susan Schack	arkitekt
Thomas Larsen	landskaparkitekt
Sune Oslev	landskaparkitekt

Brunnberg & Forshed arkitektkontor

Sören Eriksson	arkitekt
Mats Marnell	arkitekt

Rosenbergs arkitekter

Inga Varg	arkitekt
Lova Lagercrantz	arkitekt

Sweco

Ulrika Bernström	landskapsarkitekt
------------------	-------------------

Maria Bergman biolog

Brandskyddslaget AB

Erik Midholm brandingenjör/civ.ing. riskhantering
Sara Willander brandingenjör/civ.ing. riskhantering

Ramböll Sverige AB

Andreas Novak Akustik
Monica Waaranperä Akustik
Eva Pestmalis landskapsarkitekt
Sanna Jonsson landskapsarkitekt
Jessica Dahlman landskapsarkitekt

Tidiga samråd har hållit med Länsstyrelsen, Stadsdelsförvaltningen, Vägverket och Lilla Essinge Båtklubb.

Bilagor

Till detta program tillhör följande bilagor:

Bilaga 1: Parkprogram, Primus, Lilla Essingen

Bilaga 2: Parkeringsutredning

Bilaga 3: Översiktlig Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) till planprogram för kv. Primus. Bullerutredningen och riskanalysen utgör Bilaga 1 respektive bilaga 2 till den översiktliga MKB:n.