

Genomförandebeskrivning Detaljplan för Primus 1 m.m. i stadsdelen Lilla Essingen i Stockholm, Dp 2006-05021



Översiktskarta med planområdets ungefärliga läge markerat.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

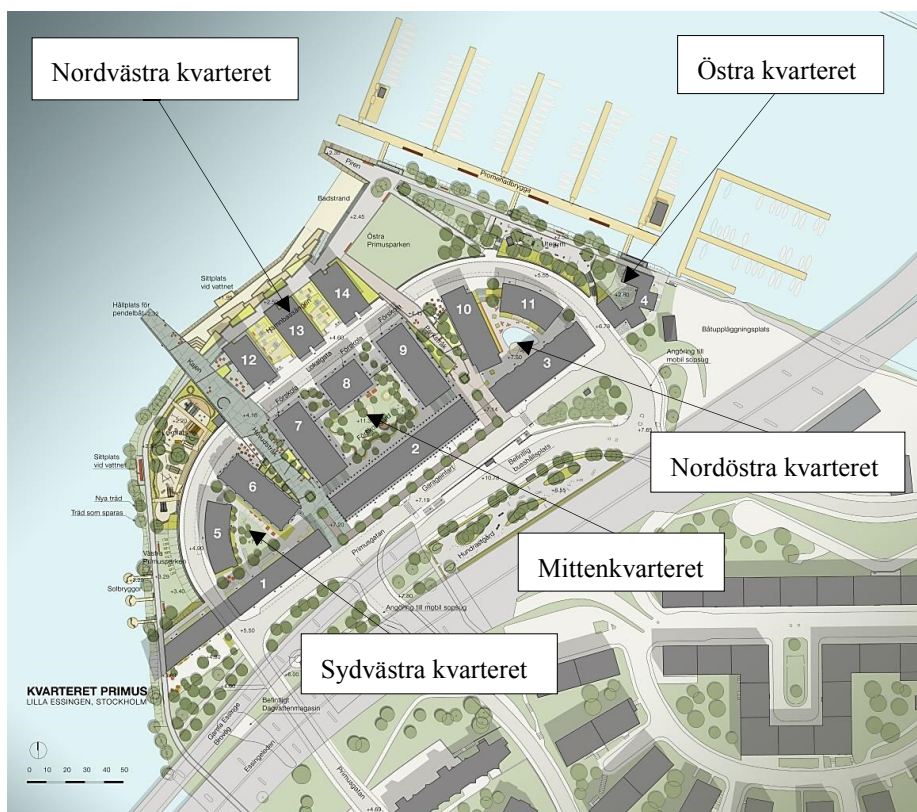
Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar därmed till att skapa förutsättningar för att Primusområdet på Lilla Essingens nordvästra del ska kunna förändras till tät stadsbebyggelse med bostäder, verksamheter och offentliga rum. Detaljplanen bedöms resultera i ca 600 bostäder (varav ca 210 bostäder på stadens mark och ca 390 bostäder på privat mark). Parkering för bilar ordnas i ett underjordiskt garage, huvudsakligen under föreslagna kvarter.

Detaljplanen innebär att befintlig bebyggelse rivs i sin helhet samt att den före detta Primushamnen fylls igen, hamnutfyllnaden föreslås bli en del av ett sammanhängande parkstråk längs vattnet och skapar även förutsättningar för nya bostäder och verksamheter på platsen.

Befintlig brygganläggning invid Östra Primusparken som idag innehåller båtplatser för Lux båtklubb och Essingen båtklubb kompletteras med ytterligare flytbryggor samt två mindre byggnader för Lilla Essinge båtklubb verksamhet bl.a. Detaljplanen förutsätter att vinteruppläggning av Lilla Essinge Båtklubbs båtar flyttas till annan plats. Båtoppläggningsplatserna föreslås ordnas genom en utökning inom Ulvsundavikens varvsförening.



Situationsplan. Bild: Sweco

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.

Tidplan

Utställning	1:a kv – 2:a kv 2017
Godkännande SBN	4:e kv 2017
Antagande KF	4:e kv 2017
Beslut om miljödom	2:a kv 2018

Innehåll

Sammanfattning.....	2
Planens syfte och huvuddrag	2
Miljöbedömning	3
Tidplan	3
Genomförande	5
Organisatoriska frågor	5
Fastighetsrättsliga frågor	6
Ekonomiska frågor.....	12
Tekniska frågor.....	13
Genomförandetid	15
Genomförandeprocess	15
Medverkande	16

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Stadsbyggnadskontoret upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid granskning av bygglov.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder. Ansökan görs av fastighetsägare.

Exploateringskontoret svarar för projektering och utbyggnad av allmän platsmark med ombyggnad av Primusgatan, utbyggnad av ny gata (Ny Gata) parkmark och torg. Exploateringskontoret tecknar nödvändiga avtal med byggaktörer och ledningsägare för genomförande av planen.

De ledningsägande bolagen, Stockholm Vatten och Avfall, Fortum m.fl. genomför omläggning och nyförläggning av ledningar i projektet.

Byggaktörerna Oscar Properties AB, Svenska Bostäder AB och Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB ansvarar för projektering och utbyggnad på kvartersmarken samt övriga erforderliga anläggningar inom kvartersmark och i anslutning till allmän platsmark. Oscar Properties har tecknat avtal om att förvärva kvarteret Primus 1 från Vasakronan. Tillträde sker när pågående detaljplan vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Huvudman för allmänna gator, parker och va-ledningar ska vara staden och Stockholm Vatten och Avfall. Huvudman för data- och teleledningar skall vara STOKAB och Telia AB. Huvudman för fjärrvärme ska vara Fortum. Huvudman för el ska vara Ellevio.

Avtal

Följande avtal har träffats för planområdet:

- Markanvisningsavtal med Svenska Bostäder för ca 120 lägenheter, hyresrätter.
- Markanvisningsavtal med Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB för ca 80 lägenheter, bostadsrätter.

Följande avtal behöver träffas för genomförande av planen:

- Överenskommelse om exploatering och tomträttsavtal mellan staden och Svenska Bostäder AB
- Överenskommelse om exploatering och försäljning av mark till Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB
- Exploateringsavtal med Vasakronan som reglerar marköverlåtelse och genomförande samt ansvar för utbyggnad av allmän platsmark.
- Genomförandeavtal med respektive ledningsdragande bolag.
- Nya arrendeavtal med Lilla Essinge båtklubb, Essingen båtklubb och Lux båtklubb.
- Avtal med trafikverket om anläggande, drift och underhåll av bullerskärm på Essingeleden.

Exploateringsavtalen ska vara klara innan detaljplanen antas.

Exploateringskontoret ansvarar även för att andra nödvändiga avtal tecknas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Primus 1, del av fastigheten Lilla Essingen 1:11, del av fastigheten Ulvsunda 1:1 samt del av fastigheten Fredhäll 1:8. 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 kvarter Primus i denna del. Övrig mark inklusive vattenområdet ägs av Stockholms stad.

Användning av mark

Detaljplanen redovisar avgränsning mellan kvartersmark, allmän platsmark och vattenområde. Planen möjliggör markanvändning för bostäder, centrumändamål, skola/förskola, handel, kontor, tekniska anläggningar och parkering inom kvartersmark. På den allmänna platsmarken medges gata för fordons-, gång- och cykeltrafik, torg och park. Inom planområdet redovisas öppet vatten och vatten med bryggor och småbåtshamn.



*Figur 1. Figuren illustrerar förändringar mellan allmän plats och
kvartersmark. Gröna ytor är idag kvartersmark som blir allmän plats. Blå ytor
är idag allmän plats som blir kvartersmark.*

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten genomför fastighetsbildningsåtgärder efter att ansökan inkommit från berörd fastighetsägare. För att beslut ska kunna fattas så snart detaljplanen vunnit laga kraft krävs att ansökan lämnas till lantmäterimyndigheten i god tid innan antagande.

Innan bygglov kan beviljas måste kvartersmark och allmän plats genom laga kraftvunnen fastighetsbildning skiljas åt.



Figur 2. Figuren illustrerar nedanstående text om fastighetsbildning.

Östra kvarteret (hus 4)

Ett ca 440 kvm stort område av Primus 1 ska tillsammans med ett ca 310 kvm stort område av Lilla Essingen 1:11 utgöra en ny fastighet. Det kan ske genom avstyckning från Primus 1 och fastighetsreglering berörande styckningslotten och Lilla Essingen 1:11. Avtal om marköverföringen från Lilla Essingen 1:11 ska vara tecknat innan detaljplanen antas. Kvarterets behov av parkering ska tillgodoses inom nuvarande Primus 1, se nedan under rubrik gemensamhetsanläggningar. Genomförd fastighetsbildning är en förutsättning för att bygglov ska kunna beviljas.

Mittenkvarteret (Hus 2, Hus 7-9) och nordöstra kvarteret (Hus 3, 10 & 11)

Två kvarter om ca 3 100 kvm respektive ca 5 850 kvm helt inom nuvarande Primus 1 avses utgöra två eller flera fastigheter. Ett ca 160 kvm stort utrymme under allmän plats som ska innehålla garage sammanbinder de två kvarteren. En (tredimensionell) fastighet avses bildas för parkeringsändamål.

Parkeringsfastigheten kommer att urholka de två

”kvartersfastigheterna” och Lilla Essingen 1:11. Den allmänna platsen ska genom fastighetsreglering överföras till Lilla Essingen 1:11, vilket således förutsätter tredimensionell fastighetsbildning. Genomförd fastighetsreglering är en förutsättning för att bygglov ska kunna beviljas. Genom avstyckning kan en fastighet nybildas som består av ett av kvarteren, en fastighet som består av det blivande gemensamma garaget medan återstoden av Primus 1 utgör ett kvarter. Inom kvarteren ska parkeringsbehovet för hela planområdet tillgodoses, se nedan under rubrik gemensamhetsanläggningar.

Nordvästra kvarteret (strandhusen Hus 12-14)

Ett ca 2 190 kvm stort område av Ulvsunda 1:1 tillsammans med ca 110 kvm av Primus 1 ska tillsammans utgöra en ny fastighet. Det sker genom avstyckning från Ulvsunda 1:1 och fastighetsreglering berörande styckningslotten och Primus 1. Planen möjliggör tredimensionell fastighetsbildning för utkragande byggnadsdelar över allmän plats för hus nr 12. Avtal om marköverföringen från Primus 1 ska vara tecknat innan detaljplanen antas. Kommunen har tecknat markanvisningsavtal med Wästbygg avseende kvarteret. Kvarterets behov av parkering ska tillgodoses inom nuvarande Primus 1, se nedan under rubrik gemensamhetsanläggningar. Genomförd fastighetsbildningen är en förutsättning för att bygglov ska kunna beviljas. En smal remsa av Ulvsunda 1:1 söder om husen (allmän plats) ska föras över till Lilla Essingen 1:11.

Sydvästra kvarteret (Skärmhuset m fl)

Kvarteret avses indelas i tre nya fastigheter. Att allmän plats och kvartersmark genom fastighetsbildning är åtskilda är en förutsättning för bygglov. Innergården ska fungera gemensamt för de tre fastigheterna och avsikten är att den ska inrättas som gemensamhetsanläggning. De tre fastigheternas behov av parkering ska tillgodoses inom nuvarande Primus 1, se nedan under rubrik gemensamhetsanläggningar.

”Skärmhuset”(Hus 1)

Det så kallade skärmhuset avses tillsammans med viss mark utgöra en fastighet. Det kan t ex åstadkommas genom avstyckning från Lilla Essingen 1:11 och fastighetsreglering berörande styckningslotten och Primus 1 och Ulvsunda 1:1. Avtal om marköverföringen från Primus 1 ska vara tecknat innan detaljplanen antas. Kommunen har tecknat markanvisningsavtal med Svenska Bostäder avseende ”skärmhuset”. Avstyckningen

förutsätter tredimensionell fastighetsbildning för område med bestämmelsen GATA(BK) samt PARK(BK).

"Böjda huset" (Hus 5)

Genom avstyckning från Lilla Essingen 1:11 avses en ny fastighet bildas för byggnaden och viss mark.

Markansvisningsavtal är träffat med Wästbygg.

Östra huset inom kvarteret (Hus 6)

En ny fastighet avses bildas genom avstyckning från Primus 1.

Inlösenrätt/skyldighet

Mark som enligt detaljplanen ska utgöra allmän plats (se gulmarkerade områden i fig. 1 ovan) kan kommunen lösa in med stöd av 6 kap. 13 § Plan- och bygglagen. Kommunen har också en inlösen skyldighet enligt 14 kap. 14 §. Avsikten är dock att kommunen och fastighetsägaren, innan detaljplanen antas, ska träffa avtal om marköverföringarna.

Ledningsrätter

Det finns inga befintliga ledningsrätter inom planområdet.

Servitut och nyttjanderätt

Markreservat för allmän gång- och cykeltrafik har avsatts (x) vid hus 4. Rätten kan säkras genom inrättande av servitut.

Vasakronan har en nyttjanderätt för en kylvattenledning som ligger inom arrendeområdet för båtklubben. Den kommer tas bort. Dessutom finns ett avtalsservitut, till förmån för Vasakronan, för infart över Lilla Essingen 1:5, till garage. Servitutet kommer att upphöra i o m att planen vinner laga kraft

Inga övriga servitut är kända.

Behov av nya servitut och rättigheter kommer att finnas avseende den tredimensionella parkeringsfastigheten och de fastigheter som den urholkar, se vidare under rubrik Parkeringsfastigheten nedan. Nytt servitut kan behövas om bullerskärm sätts upp mellan hus 1-2 och hus 2-3.

Gemensamhetsanläggningar

Parkering

Parkeringsbehov för hela planområdet ska tillgodoses i nytt garage inom nuvarande Primus 1 genom att gemensamhetsanläggning inrättas. En separat (tredimensionell) fastighet avses bildas av garaget. Fastigheten kommer att i sin helhet upplåtas för gemensamhetsanläggningen. Samtliga nya fastigheter inom planområdet ska delta i gemensamhetsanläggningen. För att säkerställa framförallt markåtkomsten inom Primus 1, men också för att reglera förutsättningarna för byggandet av garaget, andelstal i gemensamhetsanläggningen kommer staden i exploateringsavtalen med respektive byggherre tillse att ett separat gemensamt avtal om parkeringsgaraget upprättas innan detaljplanen antas.

Parkeringsfastigheten

För att parkeringsfastigheten och de fastigheter som den kommer att urholka ska bli lämpliga för sina ändamål kommer det att krävas ett antal servitut och gemensamhetsanläggningar som reglerar förhållandet fastigheterna emellan. Det kan röra sig om grundläggning, stomkonstruktioner, installationer, utrymningsvägar etc. Innan fastighetsbildning kan genomföras måste dessa behov preciseras så att servitut och gemensamhetsanläggningar kan bildas.

Sopsug

Avsikten är att en sopsuganläggning ska serva hela planområdet. En gemensamhetsanläggning ska inrättas avseende detta. Avtal bör av samma anledning som ovan skrivas innan detaljplanen antas. Soptransportrör samt dockningsstation som ska ingå i gemensamhetsanläggning kommer att förläggas i allmän platsmark vilket innebär att en servitutsrätt (för gemensamhetsanläggningen) behöver upplåtas i den allmänna platsmarken.

Innergård i sydvästra kvarteret

Avsikten är att det sydvästra kvarteret ska bestå av tre fastigheter. En gemensamhetsanläggning för innergård avses bildas för alla tre fastigheter.

Bullerskärmar

Detaljplanen möjliggör byggande av bullerskärmar över torget mellan hus 1 och 2 samt mellan hus 2 och 3.

Gemensamhetsanläggning kan komma att inrättas för bullerskärmar.

Fastighetsplan

En befintlig fastighetsplan (tomtindelning Primus t 1, akt 0180-B107/1961) upphävs.

Ekonomiska frågor

Byggaktörerna bekostar planarbetet, vilket regleras genom planavtal mellan Stadsbyggnadskontoret och respektive byggherre.

Byggaktörerna bekostar byggandet av allt inom kvartersmark samt för återställande- och anslutningsarbeten som måste göras i allmänplatsmark och som är en följd av byggherrarnas bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken.

Utbyggnaden av allmänplatsmark bekostas av staden och genom exploateringsbidrag från byggaktörerna.

Intäkter kommer från försäljning av mark till Västbygg Projekt Stockholm AB samt exploateringsbidrag från Vasakronan.

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten och Avfall ansvarar för utbyggnaden av VA-systemet efter överenskommelse med staden och byggaktörerna.

El och tele m.m.

Respektive ledningsägare svarar för utbyggnaden.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Miljöskyddsåtgärder bekostas av respektive fastighetsägare.

Grönkompensation

Grönkompensation sker genom nyanläggning och kvalitetshöjning av strandpromenad på västra delen av Lilla Essingen. Både västra och östra Primusparken kommer att få ny utformning och ökad kvalitet.

Tekniska frågor

Grundläggningsförhållande och utfyllnaden

Utförda undersökningar på land visar på upp till 10 m mäktigt lager med fyllning som överlagrar ca 1-3 m friktionsjord på berg. Utförda undersökningar utanför befintlig strandlinje i bukten visar på ett ca 2 m mäktigt lager av lös lera som överlagrar fastare massor.

Detaljplanen innebär att bebyggelsen i strandkvarteret med park utanför ska anläggas på utfylld mark. Utfyllnad kommer att ske genom muddring av sediment och lera och därefter utfyllnad med sprängsten.

För muddring, utfyllnaden m.m. krävs vattendom. Ansökan om vattendom kommer lämnas in våren 2017. Beslut beräknas erhållas våren 2018.

Mark- och vattenföroreningar

Utredningar avseende markföroreningar har utförts i flera omgångar. Uppmätta halter i jord är överlag under framtagna platsspecifika riktvärden men saneringsåtgärder krävs i ytlig jord (0-1 m) inom delar av parkområden samt lokalt under blivande byggnad. Kompletterande provtagning och klassificering kommer utföras för att bedöma åtgärdsbehov och säkerställa korrekt masshantering.

Klorerade lösningsmedel har påträffats i grundvatten i framförallt östra delen av området och i porluft under befintlig byggnad. Byggnader kommer uppföras med skydd mot inträngning av föroreningar i gasfas. I fortsatt arbete för att omvandla planområdet kommer ytterligare utredningar göras i syfte att välja lämpliga byggnadstekniska åtgärder, framtagande av masshanteringsplan, plan för hantering av länsvatten, skyddsåtgärder för att förhindra spridning mm. Hanteringen av vatten i djupa schakter, skyddsåtgärder etc. kommer utredas och hanteras i den tillståndsansökan för vattenverksamhet som ska inlämnas av Staden.

Bevarande av träd

I planhandlingarna har angivits träd som ska sparas. Dessa ska skyddas under byggtiden. I avtal med respektive byggaktör och stadens entreprenörer kommer detta att regleras.

Vatten och avlopp

Stadens nät används till vatten och avlopp. Inom området behövs nya ledningar för att försörja den nya bebyggelsen. Ny pumpstation byggs i området.

Dagvatten

Dagvatten ska så långt som möjligt omhändertas lokalt för att skapa fördröjning och naturlig rening (LOD). Kvalité och flöden får inte försämrats genom planens genomförande. Särskild dagvattenutredning har tagits fram. Staden kommer sträva efter att inom planområdet synliggöra dagvattnet med ytlig avledning till Mälaren som en del i gestaltningen av allmän platsmark. Dock behövs dagvattenledningar för delar av området och för hantering av överskottsvatten.

EI/Tele

Inom området behövs nya ledningar för att försörja den nya bebyggelsen. Ny elnätstation kommer att byggas inom området.

Stokab har en befintlig anläggning inom fastigheten Primus 1. Vasakronan ansvarar för flytt av anläggningen. Ny anläggning föreslås under Essingleden.

Fjärrvärme

Området avses värmeförsörjas med fjärrvärme.

Avfallshantering

Vid tömning av mobil sopsug ska inte avfallsbilen hindra annan trafik. Dockningspunkt ska placeras så att bullerstörning vid tömning minimeras. Dockningsstation för sopsug ska placeras i samråd med Trafikkontoret och där det är mest lämpligt.

Störningar under byggtiden

Stadens vanliga krav som gäller byggbuller (SNV 1975:5) och materialhantering kommer att tillämpas för att minska störningar under byggtiden. Avfallsrutiner kommer att utkrävas om hu t ex

restfraktioner ska sorteras och vidarehanteras. Detta specificeras senare i bygghandlingar.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandeprocess

Då den nya detaljplanen vunnit laga kraft planeras området att byggas ut i följande ordning:

- Rivning av befintliga kontorshus 2019-20
- Muddrings- och utfyllnadsentreprenad i bukten 2019-20
- Evakuering av Essinge båtklubb 2018
- Staden bygger nya gatan som arbetsgata med ledningar 2020-21
- Garage i mittenkvarteret (hus 2, 7-9) byggs 2020-21
- Bostäder i mittenkvarteret (hus 2, 7-9) byggs 2021-23
- Bostäder i kvarteret mot sydväst (hus 1, 5-6), byggs 2021-23
- Bostäder i kvarteret vid vattnet (hus 12-14) byggs 2023-25
- Staden färdigställer gator med finplanering och park i väster 2023
- Bostäder i kvarteret mot nordöst (hus 3, 10-11) och hus 4 byggs 2023-25
- Iordningställande av gator o park i öster samt strandpromenad 2024-25

Utbyggnaden av området kommer ske så att bulleravskärmande bebyggelse, i huvudsak, är uppförd innan inflyttning påbörjas i bakomliggande bostäder.

Färdigställande av gator kommer att ske i takt med att inflyttning sker i området. Parkområden med ny strandpromenad kommer senare, men kommer utföras etappvis.

Det kommer inte vara möjligt att ha den befintliga strandpromenaden öppen genom området under byggtiden. Staden kommer att anordna en trafiksäker gång/cykelväg längs Prismusgatan för passage från södra strandpromenaden till norra strandpromenaden vid Essinge båtklubbs område.

Första inflyttning i de nya bostäderna planeras till 2023, sedan sker etappvis inflyttning fram till 2026.

Massbalans

Inom området kommer det ske en omfattande rivning. Alla Vasakronans kontorshus ska rivas och det kommer schaktas för nya byggnader. Dessa massor kan inte återanvändas utan kommer transporteras bort på bästa möjliga sätt med hänsyn till miljö och ekonomi.

Nya massor behövs till området för utfyllnaden av viken och till uppbyggnad av gator och allmänplatsmark. Dessa kommer transporteras till området på bästa möjliga sätt med hänsyn till miljö och ekonomi.

Transporter under byggtiden

Staden kommer utreda om det är möjligt att transportera massor med båt.

Biltransporter kommer att ledas via Essinge broväg till/från Stora Essingen till E4:an. Antalet transporter kommer variera under byggtiden, men mellan 10-50 lastbilar per dag kommer det handla om. Material till utfyllnad i Riddarfjärden ska i första hand transporteras med båt. Om det inte är möjligt kommer det vara ca 75-100 lastbilar/dag med fyllningsmassor under en period av ca 4-5 månader.

Medverkande

Stadsbyggnadskontoret: Giuliana Conciauro, planarkitekt

Exploateringskontoret: Monica Almquist, projektledare

Lantmäterimyndigheten: Cecilia Lindgren, lantmätare