

Handläggare
Giuliana Conciauro
Telefon +46 (0)8-508 27 320**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Godkännande av förslag till detaljplan för Primus 1 m.m. i stadsdelen Lilla Essingen (600 lägenheter)

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsnämnden godkänner förslaget till detaljplan.
2. Förslaget överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

Anette Scheibe Lorentzi

Thomas Stoll

Karin Norlander



Översiktskarta med planområdets ungefärliga läge markerat.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ca 600 bostäder och lokaler, förskola m.m. i ett tidigare industri- och kontorsområde på Lilla Essingens nordvästra del – Primusområdet. Cirka 210 bostäder byggs på stadens mark, varav hälften som hyresbostäder. 390 bostäder byggs på privat mark. Bostäderna byggs av Oscar Properties, Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB samt Svenska Bostäder.

Stadsbyggnadskontoret

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

Bilagor: Rev. plankarta med planbestämmelser, Rev. planbeskrivning, Rev. genomförandebeskrivning, Rev. miljökonsekvensbeskrivning, Utställningsutlåtande.

Några av de viktigaste frågorna har varit hur det attraktiva läget vid Mälaren kan omvandlas till en bostadsmiljö med parker och andra offentliga platser, samtidigt som området skyddas mot störningar och risker från Essingeleden. Under program- och planarbetet har ett antal olika bebyggelsestrukturer prövats och projektet har successivt förändrats från att inledningsvis handla om tillbyggnader på befintliga kontor till en total omvandling med en helt ny bostadsmiljö. I förslaget ingår att göra området mer tillgängligt för allmänheten, förbättra kontakten med vattnet och skapa en levande stadsmiljö.

Vid plansamrådet under 2014 fick kontoret in många kritiska synpunkter från myndigheter, organisationer och enskilda. Planförslaget reviderades därefter och kompletterades med fördjupande utredningar avseende bl.a. buller och kulturmiljö. I enlighet med nämndens beslut den 25 februari 2016 ställdes ett reviderat planförslag ut i mars-april 2017. I det reviderade planförslaget hanterades även en rad frågor som stadsbyggnadsnämnden tyckt varit särskilt viktiga att belysa såsom ett lägre parkeringstal, bryggor, förskolan, ett bevarande av värdefulla träd m.m.

Under utställningstiden inkom relativt få synpunkter från remissinstanser och privatpersoner. Synpunkterna berör till stor del samma frågor som lyftes från boende i samrådsskedet bl.a. planförslagets höga exploateringsgrad och dess konsekvenser för Lilla Essingen i stort, ökat trafik, buller, luftföroreningar, brister i kollektivtrafiken, parkeringssituationen på ön. Med anledning av inkomna synpunkter från länsstyrelsen har stadsbyggnadskontoret efter utställningen gjort fördjupade utredningar avseende risk och reviderat planbestämmelserna i enlighet med riskanalysens rekommendationer.

Stadsbyggnadskontoret anser att detaljplanen innebär en lämplig avvägning mellan bebyggelse, grönområden, kulturmiljövården samt boendemiljö, stads- och landskapsbild m.m. Kontoret ser planförslaget och utvecklingen av området som en viktig del i att nå stadens bostadsmål, som är framtaget för att kunna möta den stora efterfrågan på bostäder som finns i Stockholmsregionen. Detaljplanen är därmed av stort allmänt intresse. Kontoret föreslår att förslaget till detaljplan godkänns i stadsbyggnadsnämnden och överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

Utlåtande

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny markanvändning för ca 600 nya bostäder med en förskola och lokaler för publikt ändamål på Lilla Essingens nordvästra del – Primusområdet. Planen ska fullfölja intentionerna som anges i översiktsplanen för Stockholm om att skapa en attraktiv stadsmiljö, bättre möjligheter till rekreation vid stadens vatten och på samma gång möjliggöra ett tillskott av bostäder i ett attraktivt läge vilket också utgör en viktig del i bostadsbyggnadsmålet.

Bakgrund

I Vision 2040 anges att det växande Stockholm är en viktig förutsättning för att staden ska kunna utvecklas. Detta ställer stora krav på bostadsbyggande, ny infrastruktur, och god offentlig service. Behovet att utnyttja f.d. industriområden på Lilla Essingen på ett ytmässigt effektivare sätt är därför stort.

En planeringsprocess startade för hela Lilla Essingen med programsamråd redan 1998. Luxområdet var först och byggdes ut till 2007.

Planeringen för Primusområdet inleddes 2006, men avsåg till en början ett rent kontorsprojekt med tillbyggnader på befintliga byggnader. Initiativtagare var Vasakronan AB som äger fastigheten Primus 1. Därefter utvidgades utredningen till att även pröva möjligheterna att komplettera med bostäder.

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 då att behålla två befintliga kontorsbyggnader och utveckla bostäder på resten av fastigheten. Programförslag utarbetades och samråd hölls i början av 2010 med ca 400 bostäder och två befintliga kontorsbyggnader.

I samband med programremissen gjorde Stadsmuseet en kulturhistorisk klassificering av den befintliga bebyggelsen inom planområdet som inte tidigare varit klassificerad. Fastighetens äldre del (höghusdelen), uppförd 1961-63, samt en tillbyggnad från 1971-73 ansågs ha högt kulturhistoriskt värde (grön klass i Stockholms stadsmuseums klassificeringskarta).

Fastighetens yngre del (Atriumhuset), uppfört 1974-76, bedömdes ha ett visst kulturhistoriskt värde och/eller en positiv betydelse för stadsbilden (gul klass).



Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering.

Efter programsamrådet har planförslaget omarbetats flera gånger. Ett reviderat programförslag togs fram 2010 med en utfyllnad av vattenområdet vid en hamnbassäng för flerbostadshus- och parkmark. Sommaren 2012 ändrades förslaget på nytt genom att delar av utfyllnaden ströks bland annat av ekonomiska skäl.

Det nu aktuella förslaget, som varit på plansamråd 2014 och ställdes ut våren 2017 är inte längre ett kombinerat kontors- och bostadsprojekt. Tidigare marknads- och omvärldsförutsättningar har förändrats under den tid som passerat sedan starten av arbetet. Intresset från kontorshyresmarknaden är idag mycket lågt för fastigheten. Utifrån denna utveckling har fastighetsägaren analyserat förutsättningarna och beslutat att kontorsfastigheten bör avvecklas och rivs i sin helhet och ersättas med bostäder.



I samband med programsamrådet framfördes följande synpunkter: A) Naturstranden i Västra Primusparken försvinner. B) Parkytan minskar samtidigt som antalet boende ökar kraftigt. C) "Strandhusen" och "Sjöhusen" inkräktar på Primusparken och på strandlinjen. D) Privatisering av strandpromenaden/ promenaden bakom "Sjöhusen". Ett reviderat programförslag (fig. 2) togs fram 2010 med en utfyllnad av vattenområdet vid en hamnbassäng för flerbostadshus- och parkmark (fig. 5). På så sätt erhöles ett sammanhållet promenadstråk längs vattnet längs hela Primusområdet. De så kallade "Sjöhusen" blev "Strandhusen".

Reviderat skiss, 2012 (365 lgh + två bef. kontorshus)



Skissen nr. 3 visar att delar av utfyllnaden ströks och fyra "Strandhus" blev två "Parkhus". Skissen är resultatet av fördjupade bullerstudier, strandskyddsutredningen och en teknisk utredning om olika utfyllnadsalternativ. Nytt förslag på utfyllnad av vattenområdet visas i figur nr. 6 med brun färg. En rivning av befintliga kontorshus enligt plansamrådsförslaget (fig. 4) innebär bl.a. en betydande förbättring av stadsmässigheten på öns nordvästra del med en ny kontinuerlig gatu- och stadsmiljö.

Plansamrådsförslaget, 2014 (600 lgh + bef. kontorshus rivs)



Planområdets läge, omfattning och markägoförhållanden
Ytorna som innefattas i planområdet är de som ligger nordväst om Essingeleden, kallat Primusområdet. Planområdet utgörs dels av redan exploaterad mark för kontors-och industriändamål (Kv Primus 1), dels av ett bullerutsatt parkområde (Västra Primusparken) dels av mark-och vattenområde där Lilla Essingens båtklubb bedriver sin verksamhet. Detaljplanen har en areal på ca 7 hektar.



Primusområdet idag. 1)Kvarteret Primus, 2)Lilla Essinge Båtklubb, 3)Västra Primusparken, 4)Östra Primusparken, 5)Primushamnen med båtklubbens sommarbryggor, 6) Befintlig brygganläggning.

Vasakronan äger fastigheten Primus 1. I fastigheten ingår även Östra Primusparken och grönytorna längs stranden nordväst om byggnaden. Dessa ytor är således privata, men har i vissa delar gjorts tillgängliga för allmänhetens bruk. Övrig mark inklusive vattenområdet ägs av Stockholms stad. Exploateringsnämnden har markanvisat planerade bostäder på stadens mark till Svenska Bostäder och Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB. Oscar Properties har tecknat avtal om att förvärva kvarteret Primus 1 på Lilla Essingen av Vasakronan.



*Planområdets avgränsning är markerad med röd linje.
Fastigheten Primus 1 är markerad med vit linje.*

Planförslaget

Förslaget möjliggör ca 600 nya bostäder, varav ca 210 bostäder på stadens mark och 390 bostäder på privat mark, med 2600 kvm tillhörande verksamhetslokaler för centrumändamål, handel och kontor. Ca 110 lägenheter på stadens mark planeras som hyresrätter. All befintlig bebyggelsestruktur, kontorshusen och garage rivs och ersätts med bostadsbebyggelse.

Detaljplanen innebär att befintlig hamnbassäng, Primushamnen fylls igen för att ge plats till dels nya bostäder och dels för att skapa parkmark vid vattnet. Primusparken och strandzonen omvandlas från privat mark till offentlig park. Ett sammanhängande parkrum och ett tillgängligt promenadstråk vid vattnet bidrar till stadsdelens rekreativsmöjligheter. I områdets västra del ersätts det inhägnade båtupplägningsområdet med en mindre park mot vattnet.

Kontakten med vattnet utvecklas och parkytorna får fler funktioner, med sittplatser, planteringar, bryggor, ny badstrand och lekplats. En ny förskola med 8 avdelningar och lokaler såsom restaurang och café planeras i delar av bottenvåningarna och skapar möjlighet för en levande stadsmiljö. Parkering ordnas i ett underjordiskt garage. Ett grönt parkeringstal på 0,37 - 0,4 parkeringsplatser per lägenhet eftersträvas. Cykelparkering anordnas på kvartermark både inomhus och utomhus. Cykeltalet är 3,5 per 100 kvm ljus BTA.



Kartbild som illustrerar hur föreslagen strandpromenad kopplas samman med befintlig på Lilla Essingen och skapar en kontinuerlig strandpromenad runt hela ön (svart färg).

Detaljplanen omfattar vattenområden, en stor del ska även fortsättningsvis ha karaktären av öppet vatten. Längs delar av strandlinjen får allmänt tillgängliga bryggor anläggas inom delar av strandlinjen. Nuvarande brygganläggning invid Östra Primusparken som idag innehåller båtplatser för Lux Båtklubb och Essinge Båtklubb kompletteras med ytterligare flytbryggor samt två mindre byggnader för bl.a. Lilla Essinge Båtklubbs verksamhet. Detaljplanen förutsätter att vinteruppläggning av Lilla Essinge Båtklubbs båtar flyttas genom en utökning inom Ulvsundavikens varvsförening. Tidigare förslag om utökning av befintlig båtuppläggningsplats i Lövsta, Hässelby är inte längre aktuellt för projektet Primus.

Planstruktur

Den föreslagna strukturen utgår från en gestaltungsprincip som ansluter till Lilla Essingens stadsbyggnadstradition med en tydlig geometri, radiella gator och utblickar mot vattnet. Kvarteren formar sig i en solfjäderform med tydliga siktlinjer och stråk ned mot föreslagna parker och vattnet. Byggnadernas orientering innebär att bostadsgårdarna öppnas mot eftermiddagssolen.

En ny gata knyter samman Primusområdet med Luxområdet. 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 liksom Parkstråket utgör två publika stråk/torgytor som skär igenom bebyggelsestrukturen på var sida om det så kallade Mittenkvarteret (Hus 2, Hus 7-9). Huvudstråket utgörs i praktiken av en sammanhängande torgyta som löper från Primusgatan ner till strandzonen där den sträcker ut sig i vattnet och får funktionen av en kaj, förutsättningar skapas här för en hållplats för pendelbåtar. Parkstråket ges en något mer grön karaktär, stråket mynnar ut i den så kallade Östra Primusparken i planområdets norra del.

Mot Essingeleden placeras högre, skärmande bebyggelse, bl.a. för att hantera höga bullernivåer. För att skapa variation i den långa fronten mot Essingeleden placeras en byggnad (Hus 4) mot Essingeleden i norr som ges en avvikande form och skala.

Höjden på föreslagen bebyggelse har anpassats till befintlig bebyggelses siluett så att denna fortfarande ska vara läsbar. Hus 1 trappar ner mot vattnet som en anpassning till topografin och till byggnadstraditionen i Stockholm.



Situationsplan som visar det illustrerade planförslaget, 2017.



Vy mot huvudstråkets nedre del.

Stråket sluttar ner och möter vattenytan med en brygga som kan ta emot pendelbåtar. Bottenvåning i huset närmast piren (Hus 12) är möjlig att använda till restaurang.

Vy över Västra Primusparken.

I parken föreslås olika ytor för rekreation och lek. I parkens norra del mot Huvudstråket föreslås en lekplats som ligger skyddad mot omgivningen genom höjdskillnader mot den nya lokalgatan och Huvudstråket. I parkens sydvästra del föreslås en grupp allmänna bryggor vars spänger ansluter till strandpromenaden. Ambitionen är att bryggorna ska utformas så att träd i strandkanten kan sparas och så att bryggorna endast skuggar botten i begränsad omfattning.



Vy över Östra primusparken vid badstranden.

Även inom den Östra Primusparken skapas förutsättningar för olika typer av ytor för rekreation. I parkens västra del planeras exempelvis en badstrand med främst naturgrus.



Vy över Östra Primusparken, östra del.

Den östra delen av parken utgörs av långsmal parkdel med större parkträd längs med vattnet och den nya lokalgatan, gatan ligger på en högre nivå. I denna parkdel placeras ett utegym.

I vattenområdet utanför Östra Primusparkens norra del mot Fredhäll föreslås en allmän flytbrygga med ytor för rekreation som kan nås från strandpromenaden. Ambitionen är att flytbryggan ska placeras några meter utanför strandlinjen så att det finns plats för befintliga träd grenverk och ljus för bottenvegetationen. De tvärställda bryggorna kommer tillhöra båtklubbarna.



Vy över den så kallade Hamnututfyllnaden. Ambitionen är att utfyllnaden ska få en egen karaktär som även om den består av både allmän platsmark och kvartersmark ska kunna läsas som en helhet. Bilden redovisar en möjlig utformning och gestaltning. Ett tema med "flak" som trappar ner mot vattnet återfinns av den anledningen såväl inom föreslagen parkmark som på det Nordvästra kvarterets gårdar (mellan Hus 12-13 och 13-14). Ett annat sätt att skapa särdrag har varit att avstå från träd inom utfyllnaden vilket gör att den, till skillnad från omkringliggande parkdelar, kommer att framstå som öppen mot det stora vattenrummet.

Högst upp vy över Huvudstråket sett från kajen. Längst ner vy över Parkstråket sett från planområdets entréplats.

Längs stråken säkerställer detaljplanen verksamhetslokaler i entréplan för olika typer av centrumfunktioner, såsom caféverksamhet och restaurang samt lokaler för förskola. Skillnader i materialval, markbeläggning, grönska, hantering av nivåskillnader m.m. skiljer de båda stråken åt och gör att de får sin egen karaktär.



Högst upp vy den nya lokalgatan mot nordost.

Den nya lokalgatan ligger förhöjd mot parkzonen och får stöd av en granitmur som löper längs med gatans gräns mot parkerna. Utformningen med granitmuren som visas till höger i bilderna hämtar inspiration från närliggande Atterbomsvägen i Fredhäll bl.a..



Vy över den nya lokalgatan mot väst.

Gatusektionen för den nya lokalgatan är 13 meter vilket gör att det inte finns utrymme för en längsgående trädrad. Det är därför viktigt att de mindre platserna mellan husen förses med träd som kan mjuka upp den täta rumslighet som husvolymerna längs gatan bildar.



Vy från Alviks strand.

Den nya bebyggelsen kommer att skapa en ny front in mot innerstaden.

Höjden på föreslagen bebyggelse har anpassat till befintlig bebyggelses siluett så att denna ska vara läsbar. Hus 1 (det långa huset i bilden till höger) trappar ner mot vattnet som en anpassning till topografin och till byggnadstraditionen i Stockholm. De äldre byggnadernas siluett tecknar sig mot himlen vilket gör att öns topografi fortfarande är läsbar.



Vy från Stora Essingen.

Den nya bebyggelsen med Fredhälls funkisbebyggelse i fonden. Planområdet har en lägre marknivå än det angränsande området i Fredhäll. Den planerade bebyggelsens höjd bedöms därmed inte konkurrera med den riksintressanta bebyggelsen i Fredhäll.



Vy från Fredhäll.

En mindre del av bebyggelsen på Essinge Brogata skymt i denna vy av den föreslagna bebyggelsen och den högst belägna äldre bebyggelsens siluett mot himlen bevaras.



Planförslagets konsekvenser

Stadsbyggnadskontoret har tidigare bedömt 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 har bedömts medföra betydande miljöpåverkan är följande.

- Buller från trafik och verksamheter
- Risk- och säkerhet - Essingeleden - olycka med farligt gods
- Risk för spridning av markföroreningar
- Luftkvalitet
- Översvämningsrisk
- 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
- Kulturhistoriskt värdefull miljö
- Riksintressen
 - Riksintresse kulturmiljö – stadens vattenfront, stadssiluetten
 - Essingeleden (E4/E20) – väg av riksintresse
 - Riksintresse enligt 4 kap Miljöbalken – Mälaren med öar och strandområden.
- Påkörningsrisk

Dessa redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) enligt Plan- och bygglagen och Miljöbalken. En sammanfattning av detta redovisas i planbeskrivningen. För en fullständig beskrivning av miljöfrågorna hänvisas till MKB i sin helhet.

Planprocess

Planen har genomförts med normalt planförfarande enligt 5 kap. plan och bygglagen (1987:10), ÄPBL. Se även förgående avsnitt *Bakgrund*.

Plansamråd

Planförslaget sändes ut på samråd 2014-05-19 – 2014-08-31. Under samrådet inkom cirka 105 yttranden, varav cirka 80 yttranden är från sakägare och boende. Namnlistor med totalt 154 namnunderskrifter har även medföljt yttranden från boende och privatpersoner. Länsstyrelsen angav att bl.a. risk, buller, kulturmiljöfrågor och strandskydd behövde utredas vidare. Merparten av berörda remissinstanser ställde sig positiva till/har inte framfört några synpunkter på syftet och grunddragen i planen

men framförde synpunkter i olika sakfrågor såsom buller, planförslagets exploateringsgrad, utformning och gestaltning av föreslagna parkmiljöer och bebyggelsestruktur, båtklubbarnas verksamheter m.m. Många boende och privatpersoner som framfört synpunkter ansåg att planen medger en för hög exploatering och att planförslaget inte ligger i linje med gällande översiktsplan m.fl. styrdokument. Många hävdade att endast redan ianspråktagen mark ska nyttjas för nya bostäder och verksamheter så att befintliga grönområden och träd kan bevaras, att kollektivtrafiken förbättras samt att parkeringstalet höjs. Många boende ställde sig kritiska till föreslaget skärmhus.

Redovisning av samråd

Samrådsförslaget redovisades för stadsbyggnadsnämnden den 25 februari 2016. Nämnden godkände plansamrådet och beslutade om att planen skulle ställas ut.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade att därutöver anföra följande:

Stockholm lider av en omfattande bostadsbrist och 600 nya lägenheter i ett mycket attraktivt läge är mycket välkommet. Förslaget möjliggör både för nya lägenheter samt till att strandpromenaden blir mer inbjudande och öppnas upp för allmänheten. Det är viktigt att dessa kvaliteer fortsätter vara en bärande del i det fortsatta planarbetet. I det fortsatta planingen bör parkeringstalen ses över och en sänkning av dess bör kunna ske. Förskolegårdarna ska planeras så att kvalitén på dessa säkerställs. Planen bör möjliggöra för badbryggor eller liknande som ett komplement till strandbadet. Vidare ska detaljplanen möjliggöra för grupp- och/eller servicebostäder. Loftgångar ska undvikas. De allmänna gemensamma ytorna ska ha en hög kvalitativ utformning och så mycket som möjligt av träd och grönytor bör sparas och utvecklas. Värdefulla träd vid Östra Primusparken bör bevaras.

Behovet och placeringen av den föreslagna skateparken bör utredas vidare med hänsyn till Rålambshovsparkens närhet.

Utställning

Planförslaget ställdes ut 2017-03-29 – 2017-04-26. Under utställningen inkom 32 yttranden, varav 15 yttranden är från sakägare och boende. Nedan följer ett sammandrag av inkomna synpunkter. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i efterföljande avsnitt *Stadsbyggnadskontorets ställningstagande*. En mer utförlig redovisning av alla inkomna synpunkter finns redovisade i utställningsutlåtandet bilagd till detta tjänsteutlåtande.

Sammanfattning av de viktigaste inkomna synpunkter från remissinstanser mm

Länsstyrelsen påpekar att förslaget till största delen är lämpligt utifrån länsstyrelsens prövningsgrunder. Planen innebär dock att samhällrisken i området ökar från en redan hög nivå och anser att kommunen bör överväga och värdera de förslag på skyddsåtgärder som har tagits fram i detaljplanen för Hornsbergskvarteren. Länsstyrelsen har inte några ytterligare synpunkter på hanteringen av buller och har i stort inget att invända mot hur staden avser hantera förekommande föroreningar inom planområdet under förutsättning att föreslagna åtgärder som beskrivs i utställningshandlingarna följs.

Övriga synpunkter i sak från remissinstanser handlar framförallt om risk, gator och trafik, teknisk försörjning och luftfart.

Sammanfattning av de viktigaste inkomna synpunkter från boende, privatpersoner och näringsidkare

Synpunkterna berör till stor del samma frågor som lyftes från boende i samrådsskedet. Frågor som engagerar, upprör och delvis oroar allmänheten är planförslaget höga exploateringsgrad och dess konsekvenser för Lilla Essingen i stort, ökat trafik, buller, luftföroreningar som en konsekvens av planerade skärmhus, brister i kollektivtrafiken, parkeringssituationen på ön, uppläggningsytor för båtar tillhörande berörda båtklubbar mm. Flera som framfört synpunkter anser att planområdet bör spara flera ytor för rekreation, fritidsaktiviteter, träd och grönska.

Några boende ställer sig kritiska till föreslagna skärmhus bl.a. med avseende på bebyggelsens konsekvenser på landskaps- och stadsbild och anser att våningsantalet utmed Essingeleden bör sänkas eller varieras mer. En mindre andel är kritiska till föreslagen gestaltning och arkitektur och anser att det skulle vara bättre om befintlig bebyggelse inom planområdet kunde nyttjas/bevaras. Några boende anser att en plats för en skola bör reserveras i planen. Synpunkter som handlar om utformning av detaljplanens allmänna platsmark, önskemål om olika typer av funktioner inom dessa områden mm har också inkommit.

Revidering efter utställning

Inkomna synpunkter under utställningen har föranlett förändringar/kompletteringar av plankartans skyddsbestämmelser avseende risk samt föreslagen byggrätt för elnätsstation invid Primusgatan. Planhandlingarna har i övrigt kompletterats/utvecklats med beskrivningar av påkörningsrisker, parkeringstal för cykel, nytt förslag om utökning av befintlig båtuppläggningsplats samt åtkomlighet för räddningstjänsten. Efter utställningen har stadsbyggnadskontoret även kompletterat/förtydligat ansökan om

strandskyddsupphävande i enlighet med länsstyrelsens synpunkter och lämnat in denna till länsstyrelsen för beslut.

Stadsbyggnadskontoret anser att genomförda ändringar inte är av den omfattningen att någon ny utställning behöver göras. Information om utställningsutlåtagandet och reviderade planhandlingar har skickats till länsstyrelsen och har annonserats i Dagens Nyheter, Svenska Dagbladet och i lokaltidningarna Mitt i Kungsholmen och Vårt Kungsholmen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande till inkomna synpunkter

Stadsbyggnadskontoret anser att det finns goda skäl till en tät exploatering eftersom det är resurseffektivt och god hushållning med mark att bygga längs redan etablerade gator med sin infrastruktur samt att området ligger centralt beläget med närhet till kollektivtrafik och service. Att tät bebyggelse med blandade funktioner (bostäder, förskola, centrumfunktioner, handel, kontor m.m.) medges tillsammans med park- och rekreationsområden där det bedöms som lämpligt är en förutsättning för att uppnå planens syfte samt för att kunna genomföra intentionerna i gällande översiktsplan. Stadsbyggnadskontoret ser föreslagna byggrätter inom detaljplanen som ett bidrag till det större sammanhanget och en del i uppgiften att tillgodose det utpekade allmänna intresset om bostadsbyggande.

Den föreslagna bebyggelsen inom detaljplanen är även ett sätt att möjliggöra en upprustning av gator, torg, parker med mera, samt ett sätt att möjliggöra allmänna stråk och platser längs vattnet med en god ljudmiljö som kan tillgängliggöras för en bredare allmänhet.

Samhällsrisk och individrisk

Länsstyrelsens synpunkter, att samhällsrisknivån i området ökar från en redan hög nivå och att kommunen bör överväga och värdera de förslag på skyddsåtgärder som tagits fram i detaljplan för Hornsbergskvarteren har beaktats. Med anledning av länsstyrelsens synpunkter har riskanalysen uppdaterats.

I den uppdaterade riskanalysen konstateras att applicerandet av skyddskonceptet från Hornsbergskvarteren på aktuell detaljplan har en god riskreducerande effekt. Åtgärderna har högre effekt på mer sannolika olycksrisker förknippade med brännbara gaser, jämfört med den skyddsprincip som annars är vedertagen intill farligt godsleder inom Stockholm, d.v.s. att dimensionera byggnadens stomme för att skydda mot fortskridande ras vid mer osannolika mycket kraftiga explosioner.

Detaljplanen har ändrats efter granskningen vad gäller bestämmelser om utformning av byggnader närmast Essingeleden för att skydda mot olyckor med farliga transporter. Planbeskrivningen har också ändrats så att motiveringen för valda skyddsåtgärder förtydligas.

Buller

Många synpunkter har inkommit från boende som undrar vad planerad bebyggelse får för konsekvenser för bullernivåer vid anslutande befintlig bebyggelse, hur eventuella högre bullernivåer kommer att hanteras och vilka åtgärder planeras. Efter utställningen har därför bullerutredningen kompletterats avseende detaljplanens påverkan på bullernivåer vid befintlig bebyggelse.

Trafikbuller från Essingeleden reflekteras i fasaderna på föreslagen bebyggelse inom aktuell detaljplan och i planerad bullerskärm längs Essingeleden vilket resulterar i en mindre höjning av ljudnivån för byggnaderna på motsatt sida av Essingeleden. Den uppdaterade utredningen visar att de flesta lägenheterna kommer att ha oförändrad ljudnivå framför fasaden när de nya husen byggs. Det finns dock även många lägenheter som kommer att få en ökning på ca 1-2 dBA utanför fasaden. Ett mindre antal lägenheter kommer få en förhöjning på mellan 2 till drygt 4 dBA. Ljudnivåökning orsakar med stor sannolikhet att kravet på ljudnivån inomhus (30 dBA) för vissa lägenheter på östra sidan om Essingeleden kommer att överskridas.

Bullersituationen kommer att utredas vidare för de lägenheter där ljudnivån utomhus beräknas öka p.g.a. ljudreflexerna, med beräkningar av ljudnivåer inomhus. Ljudnivån inomhus beror på hur mycket fasaden inklusive fönster isolerar mot buller. Det kommer sedan utredas vidare om det är motiverat ur bullersynpunkt att vidta åtgärder för vissa lägenheter, som t.ex. byte av fönster eller montering av tilläggsruta.

I övrigt får planerad bullerskärm längs Essingeleden tillsammans med detaljplanens förslagna skärmande bebyggelse positiva konsekvenser för ljudnivåerna på marken, vilket är positivt för de rekreativa värdena i området.

Luftkvalitet

Resultat i den framtagna luftutredningen visar att luftkvaliteten i de nya boendemiljöerna kommer att bli bra eller godtagbar. Miljökvalitetsnormen för kvävedioxidhalter och partikelhalter uppnås för alla husfasader både nordväst och sydöst om Essingeleden. Endast på den mest utsatta sidan (de fasader som

vetter mot Essingeleden) – där människor inte kommer att vistas mer än tillfälligt – beräknas haltnivåerna för partiklar vara så höga att gällande miljömål inte kan uppnås.

Parker och grönområden

Stadsbyggnadskontoret har vid utformningen av detaljplanen bland annat utgått från den planeringsinriktning i gällande översiktsplan som innebär att arbeta för att skapa attraktiva stråk och bättre möjligheter till rekreation vid stadens vatten. Planförslaget omvandlar kvartersmark till allmänna platser och skapar därigenom långsiktiga förutsättningar för en mer tillgänglig och kontinuerlig strandpromenad tillsammans med parkmiljöer inkluderande olika funktioner för lek, bad etc. Ambitionen är att stärka vattenkontakten genom föreslagna bryggor, sittplatser med utblickar över stadens vattenrum, badstrand samt hållplats för pendelbåt m.m. Karaktären på parker och grönområden kommer att ändras vid en utveckling av området. Ambitionen är dock att värdetätheten ska öka och att fler ska kunna nyttja de offentliga rummen. Föreslagen bebyggelse skapar även förutsättningar för en förbättrad ljudmiljö inom områdets allmänna platsmark vilket framgår av planbeskrivningen. När det gäller trygghet så kan det finnas positiva effekter av att en park kan överblickas från närliggande hus.

Efter samrådet har en friyteanalys tagits fram vars syfte har varit att kvalitetssäkra tillgången till offentliga friytor med sociala värden, så kallade sociotopytor, vid exploatering i enlighet med förslaget till detaljplan. Friyteanalysen visar att detaljplanen innebär en ökning av den värdefulla friytan. Stadsbyggnadskontoret är dock medvetet om att detaljplanen även innebär ett ökat antal invånare, vilket medför risk för ett högt tryck på föreslagna sociotopytor, slitage på exempelvis vegetationsytor och lekplatser m.m. Det blir extra viktigt att se över materialval och hur ytorna ska disponeras och gestaltas för att få en hög värdetäthet samtidigt som ytorna är tåliga mot slitage. Detta är frågor som kommer att hanteras vidare inom ramen för projekteringen av de allmänna platserna.

Stadsbyggnadskontoret vill betona att delar av det som idag uppfattas som allmänt tillgängliga parkmiljöer längs vattnet, Östra Primusparken exempelvis, egentligen är privatägd kvartersmark som saknar skydd för befintlig vegetation och garanti för allmänhetens tillgänglighet. I den meningen är dessa delar inte en park utan ett informellt grönområde. I förslaget till detaljplan planläggs Östra Primusparken samt övriga ytor längs vattnet som allmän platsmark, huvudsakligen park, med kommunalt huvudmannaskap och säkras därmed för framtiden.

Inom planområdets allmänna platsmark ska många funktioner få plats för att tillmötesgå olika behov, illustrationsplanen visar den avvägning som gjorts vilken stadsbyggnadskontoret anser vara lämplig sett till helheten. Att hundrastgården har placerats invid Essingeleden handlar om hänsyn till den förhöjda risknivån. Enligt länsstyrelsens rekommendationer är det inte lämpligt att placera funktioner för stadigvarande vistelse inom 25 meter från leden. En hundrastgård bedöms inte medföra stadigvarande vistelse eller locka personer till platsen som inte skulle vara där annars, personantalet som nyttjar rastgården bedöms även som litet i sammanhanget. Hundägare som nyttjar gården har även möjlighet att nyttja områdets övriga allmänna platser även om de inte är inhägnade. Utifrån ovanstående resonemang har stadsbyggnadskontoret gjort bedömning att det föreslagna läget är rimligt. Nya träd och växlighet som döljer Essingeledens höga stödmur kommer planteras för att mjuka upp den hårda trafikmiljön.

Vad gäller önskemål om en skatepark hänvisar stadsdelsförvaltningen till Rålambshovsparken. Förvaltningen har istället föreslagit ett utegym. Stadsbyggnadskontoret vill dock betona att detta är frågor som hanteras inom ramen för pågående projektering av detaljplanens allmänna platser, ett arbete som kommer att fortsätta även efter detaljplanens antagande. Detaljplanen reglerar endast ett utrymme för avsedda funktioner.

Vid genomförandet kommer träd som ska bevaras skyddas med staket mm. I exploateringsavtal med byggherrarna kommer det sättas viten på om träden skadas. Exploateringskontoret kommer i samråd med stadsdelen projektera och anlägga parkerna inom planområdet med gräsmattor, träd, planeringar med buskar/perenner mm.

Arkitektur och gestaltning

Kritik har framförts mot bebyggelsens arkitektur och gestaltning. Stadsbyggnadskontoret vill framhålla att detaljplanen i huvudsak innebär en reglering av byggnadernas volymer men inte den mer detaljerade utformningen. De illustrationer som arbetats fram efter samrådet har gjorts i samarbete med berörda parter och deras arkitekter. Tillsammans har man arbetat fram en samordnad gestaltning av föreslagen bebyggelsen som redovisas i planbeskrivningen. Stadsbyggnadskontoret anser att gestaltningen är väl avvägd och har många kvaliteter. Gestaltningen av ny bebyggelse som redovisas i planbeskrivningen knyter delvis an till den tidigare industrimiljön vad gäller uttryck, material, detaljer m.m. Planbestämmelserna reglerar gestaltningen på bebyggelsen till viss del, men har medvetet utformats för att skapa viss flexibilitet och tolkningsutrymme i kommande bygglovsprocess.

Illustrationsmaterialet i planbeskrivningen illustrerar dock en huvudsaklig inriktning som ska följas enligt detaljplanen.

När det gäller planformen har denna utformats med hänsyn till Lilla Essingens stadsbyggnadstradition med en tydlig geometri, radiella gator och utblickar mot vattnet. Kvarteren formar sig i en solfjäderform med tydliga siktlinjer och stråk ned mot föreslagna parker och vattnet.

Föreslagna byggnadsvolymer har prövats med avseende på stadsbilden genom analyser av ett antal vypunkter, från Alviks strand, Essingeleden via Fredhäll, Stora Essingen och Fredhäll. Volymerna har anpassats så att de äldre byggnadernas siluett fortfarande tecknar sig mot himlen vilket gör att öns topografi, som tydliggörs av den äldre bebyggelsen, fortfarande är läsbar. Efter samrådet har även föreslaget skärmhus (hus 1 på illustrationsplanen tillhörande planförslaget) anpassats i höjd och utbredning mot vattnet för att anpassa huset till topografin och till byggnadstraditionen i Stockholm. När det gäller utbredning mot vattnet för hus 1 så har även förutsättningen att skapa en bra ljudmiljö inom området varit en del av avvägningen.

Stadsbyggnadskontoret ser föreslagen skärmande bebyggelse mot Essingeleden som en förutsättning för att projektet ska vara genomförbart och för att kunna skapa en acceptabel ljudmiljö för områdets allmänna platsmark samt för områdets föreslagna bebyggelse.

Föreslagen bebyggelse inom detaljplanen kommer att få påverkan på siktlinjer och utblickar. Förändringarna bedöms dock vara acceptabla i ett område i en storstadsregion där bebyggelsestrycket är stort och efterfrågan på bostäder är mycket stor.

Kulturmiljö

Som påpekats i en del synpunkter innebär planförslaget att vissa kulturvärden försvinner. Detaljplanen innebär att befintliga byggnader med tillhörande markbehandling rivs vilket i sin tur innebär att deras kulturhistoriska värden försvinner. Detaljplanen innebär även en utfyllnad av hamnbassängen vilket gör att bedömda värden kopplade till hamnbassängen försvinner. Den planmässiga avvägningen som har gjorts är att bostadsförsörjningsintresset och god hushållning med mark och vatten genom förtätning vid goda kollektivtrafiklägen väger tyngre än det relativt begränsade kulturhistoriska värdet av ett bevarande av befintlig bebyggelse samt Primushamnen i sin nuvarande form.

Hamnutfyllanden skapar förutsättningar för ett allmänt tillgängligt parkstråk längs vattnet samt för nya bostäder på platsen. En ombyggnation av befintlig kontors- och industribebyggelse inom området till bostäder bedöms inte vara möjlig att genomföra med hänsyn till de riktlinjer och krav som ställs på nya bostäder i detta läge med avseende på riskaspekter, buller m.m. I detaljplanen föreslås ett antal kompensationsåtgärder. När det gäller den så kallade Hamnutfyllnaden så är ambitionen att utfyllnaden ska få en egen karaktär som även om den består av både allmän platsmark och kvartersmark ska kunna läsas som en helhet. Ett tema med ”flak” som trappar ner mot vattnet återfinns av den anledningen såväl inom föreslagen parkmark som på det Nordvästra kvarterets gårdar i illustrationsplanen. Ett annat sätt att skapa särdrag har varit att avstå från träd inom utfyllnaden vilket gör att den, till skillnad från omkringliggande parkdelar, kommer att framstå som öppen mot det stora vattenrummet. Gestaltningen av föreslagen bebyggelse har i del medvetet utformats för att knyta an till den tidigare industrimiljön vad gäller uttryck, material, detaljer m.m.

Gator och trafik

Stadsbyggnadskontoret avser att höja cykelparkeringsnormen till 3,5 cykelplatser per 100 kvm BTA vilket delvis beaktar trafikkontorets inkomna synpunkt att höja cykelparkeringstalet från 3 till 4 p-platser pga det låga föreslagna parkeringstalet för bilar.

I bedömningen kring parkeringstalet har hänsyn tagits till lägesfaktorer, tillgång till kollektivtrafik och service m.m. Befintligt bilinnehav för lägenheter i flerbostadshus i Stockholms stad ligger inom spannet 0,4-0,6 bilar per lägenhet. När det gäller bilparkering inom aktuellt planområde bedömer kontoret att ett lägesspecifikt parkeringstal på 0,44 platser per lägenhet inom kvartersmark, inklusive besöksparkering, bör tillämpas även fortsättningsvis. Detta motiveras bland annat av att området ligger nära kollektivtrafikens stomnät men relativt långt från tunnelbanan. Erfarenheter från det så kallade Luxområdet och rådande parkeringssituation motiverar ett parkeringsantal i den högre delen av spannet. Kontoret anser dock att ett högt bilinnehav inte är önskvärt inom det nya området, varför parkeringstalet bör styras av stadens målbild. Genom applicering av mobilitetsåtgärder kan parkeringstalet sänkas till 0,37 - 0,4 parkeringsplatser per lägenhet.

En trafikutredning har tagits fram för projektet, utredningen visar att trafiken kommer att öka på Lilla Essingen. Bedömningen görs dock att trafiken alstrad av exploateringarna i Primusområdet inte kommer att orsaka kapacitetsproblem i vägnätet på Lilla Essingen

eller i de anslutande korsningarna. Biltrafikanterna kommer med största sannolikhet inte uppleva en försämrad framkomlighet på Gjörwellsgatan som en följd av exploateringarna. Med den marginella trafikökning som utvecklingen av Primusområdet för med sig, förväntas heller inte kollektivtrafikens framkomlighet att påverkas i större grad.

Kollektivtrafik

Många synpunkter har inkommit från boende som innehåller en beskrivning av brister i kollektivtrafiken idag samt frågor avseende vilka åtgärder som planeras för att kollektivtrafiken ska fungera på ett bra sätt med ett ökat antal bostäder på Lilla Essingen.

Stadsbyggnadskontoret anser att det är viktigt att kollektivtrafiken ges en bra lösning som kan möta framtida behov, men vill samtidigt betona att det är Trafikförvaltningen inom landstinget som har det övergripande ansvaret för kollektivtrafiken. Trafikförvaltningen ser årligen över trafiken och genomför trafikförändringar vid behov och anpassar den till nybyggnationer bland annat.

Exakt utformning av busshållplatser och hållplats för pendelbåt bestäms i kommande detaljprojektering, där ska samordning ske med trafikförvaltningen och övriga aktörer som är direkt berörda av buss- och båttrafiken. På så sätt säkerställs att busshållplatser samt hållplats för pendelbåt får en korrekt utformning som uppfyller alla krav.

Strandskydd

Efter att stadsbyggnadskontoret efter samrådet lämnade in en första ansökan om strandskyddsupphävande gjorde länsstyrelsen bedömningen att strandskyddet kan upphävas inom all föreslagen kvartersmark, men ansåg även att ansökan behövde kompletteras med ytterligare motiveringar till varför strandskyddet ska upphävas inom detaljplanens vattenområden samt inom allmän plats.

Stadsbyggnadskontoret har efter utställningen kompletterat och förtydligat ansökan om strandskyddsupphävande i enlighet med länsstyrelsens synpunkter, och även skickat in den kompletterade ansökan till länsstyrelsen.

Sammanfattningsvis gäller att för hela planområdet återopas det allmänna intresset av tätortsutveckling med bostäder och friluftsområden. För Östra Primusparken och östra delen av Västra Primusparken ska tilläggas det allmännas behov av att reglera och löpande anpassa användningen av parkerna utifrån friluftslivets

aktuella intressen. Det är därför viktigt att även upphävande av strandskydd sker för planerad parkmark.

Delområden är redan ianspråktaga på sådant sätt de saknar betydelse för strandskyddets intressen. Det gäller alla ytor för bostadshus utom "Skärmhuset" (nr 1), hus nr 5 och delar av hus nr 4. Det gäller också dagens område för båtklubben och delar av viken där utfyllnad planeras.

Slutsatsen är att det finns förutsättningar enligt såväl äldre regler som nya regler i miljöbalken att förordna att strandskydd inte ska finnas i områden som ska ingå i detaljplanen. Fri väg för allmänhetens tillträde till strandlinjen säkerställs genom den strandpromenad som finns och utvecklas inom allmän plats (park). Förslaget uppfyller också dagens krav i PBL på planmässig avvägning, eftersom det allmänna bostadsförsörjningsintresset och god hushållning med mark och vatten genom förtätning vid goda kollektivtrafiklägen, på denna plats väger tyngre än strandskyddsintresset.

Berörda båtklubbar

Berörda båtklubbar gläder sig att bryggor, nytt klubbhus och utrymme för Sjöscouterna har tillgodosett på ett acceptabelt sätt men anser att föreslagen båtuppläggningsplats i Lövsta är oacceptabel och är kritiska till den föreslagna långsgående allmänna bryggan.

Stadsbyggnadskontoret ser stora fördelar för allmänheten att kunna välja på att gå längs stranden eller ute på den allmänna gångbryggan, någon ändring kommer av den anledningen inte att göras. Ny båtuppläggningsplats för Lilla Essinge båtklubb 50 båtar kommer att ordnas på annan plats än Lilla Essingen. Tidigare förslag att utöka uppläggningsplatsen i Lövsta, Hässelby, är inte längre aktuellt för projektet. Båtuppläggningsplatserna föreslås istället ordnas genom en utökning inom Ulvsundavikens varvsförening. Idrottsförvaltningen förhandlar med båtklubbarna om de förändringar som ska göras för båtklubbarnas arrendeområden. Stadsbyggnadskontoret kommer inte utvidga planområdet.

Barn och unga

Detaljplanen säkerställer en förskola med tillhörande förskolegård inom det så kallade Mittenkvarteret för att möta framtida behov av förskoleplatser. I detaljplanen skapas förutsättningar för en förskolegård på ca 1280 kvm vilket är en utökning i en jämförelse med samrådsförslaget (1050 kvm). Som ett komplement till förskolegården finns en planerad allmän lekplats i Västra Primusparken. Även

lekplatsens yta har utökats efter samrådet till ca 1530 kvm (tidigare 445 kvm).

När det gäller plats inom grundskola avses detta lösas utanför planområdet. Utbildningsförvaltningen skriver i sitt samrådsyttrande att 600 nya bostäder kan medföra ca 250 nya barn i området i behov av skolplats. Utbildningsförvaltningen skriver vidare att det befintliga beståndet av skolplatser kommer att utökas med Konradsberg vilket möjliggör fler skolplatser för utökade barnkullar i Kungsholmen-området. Utbildningsförvaltningen har valt att inte inkomma med något yttrande med vidare synpunkter under utställningen.

Stadsbyggnadskontorets sammanvägda ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget ligger i linje med gällande översiktsplan m.fl. styrdokument, bland annat med motiveringen att området är centralt beläget nära kollektivtrafik och service. Planförslaget skapar även förutsättningar för en attraktiv stadsmiljö med bostäder, verksamheter samt förskola, med goda park- och rekreationsområden på i stora delar redan ianspråktagen mark där befintlig infrastruktur kan nyttjas. Kontoret ser planförslaget och utvecklingen av området som en viktig del i att nå stadens bostadsmål, som är framtaget för att kunna möta den stora efterfrågan på bostäder som finns i Stockholmsregionen. Detaljplanen är därmed av stort allmänt intresse.

Ett eventuellt genomförande av planen skapar nya värden för områdets invånare då bland annat parkerna och stränderna rustas upp och görs mer tillgängliga. När det gäller den föreslagna exploateringsgraden inom planområdet så är den helt i linje med andra genomförda projekt på nordvästra Kungsholmen där en tät och stadsmässig bebyggelse med god tillgång till parker, vatten och strandpromenader har varit en utgångspunkt för planeringen.

Utöver bostadsändamål skapar detaljplanen även förutsättningar för kontorsändamål, handelsändamål och centrumfunktioner. Detaljplanen bygger därför på en flexibilitet så att stadsdelen ska kunna fungera i olika tider och med olika behov.

Sammantaget är bedömningen att detaljplanen innebär en lämplig avvägning mellan bebyggelse, grönområden, kulturmiljövärden samt påverkan på befintliga anläggningar, befintlig bebyggelse, boendemiljö, stads- och landskapsbild m.m. I avvägningen har även fastighetsägarnas intresse av att utveckla sin befintliga kvartersmark samt det allmänna intresset av att tillskapa bostäder vägts in.

Under planprocessens gång har detaljplanens lämplighet prövats avseende hälso- och säkerhetsaspekter, risk, kulturmiljö, trafik, miljö, strandskydd m.m. Kontorets bedömning är att detaljplanen anses vara lämplig markanvändning efter att detaljplanen och underlag till detaljplanen har kompletterats/justerats i enlighet med de synpunkter på risk som inkommit under utställningen.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att genomförda revideringar under planprocessen innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen och föreslår att förslag till detaljplan godkänns i stadsbyggnadsnämnden och överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

SLUT