



Distrikt Innerstaden  
Ulf Tärnström  
Tfn 508 27 368  
Fax 508 27 332

1999-11-17

1999-01291-54

Detaljplan för del av kv **Lux** inom stadsdelen Lilla Essingen i  
Stockholm, **Dp 1999-01291-54**

## PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser, genomförandebe-  
skrivning och denna planbeskrivning.

## PLANENS SYFTE

Planändringen som innebär ändrad markanvändning ska göra det möjligt att bygga om de två nuvarande kontorshusen till bostäder. Enligt gällande stads-  
plan ska hela kvarteret nyttjas för "industri och därmed jämförligt ändamål".  
Tidigare rymde husen kontorsarbetsplatser för Elektrolux. Lokalerna saknar  
f. n. hyresgäster sedan bolaget nyligen flyttat verksamheten från Lilla Essingen.

## PLANERINGSBAKGRUND

### Allmänt

Planområdet, beläget på Lilla Essingens sydöstra udde, omfattar endast de två  
byggnaderna, "hus 41" och "hus 65", inom fastigheten Lux 2.

De har av stadsmuseet bedömts vara särskilt värdefulla från historisk, kultur-  
historisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Förslag till översiktsplan för Stockholm

Lilla Essingen redovisas som tät stadsbebyggelse i det av stadsbyggnadsnämnden i maj 1998 godkända förslaget till ny översiktsplan för Stockholm. Tät  
stadsbebyggelse innebär ett större flerbostadsområde utanför stenstaden som  
också kan innehålla arbetsplatser. Markanvändningen ska bibehållas i stort och  
möjligheten att återanvända redan exploaterad mark ska tas till vara.

### Äldre detaljplan

För fastigheten Lux 2 gäller stadsplan P1 1706 från år 1936. Enligt planen får kvarteret bebyggas endast för "industriellt och därmed jämförligt ändamål". Största tillåtna byggnadshöjd är 25,0 m över havets medelvattenyta, d. v. s. ca 22,5 m över markplanet.

## NUVARANDE FÖRHÅLLANDEN

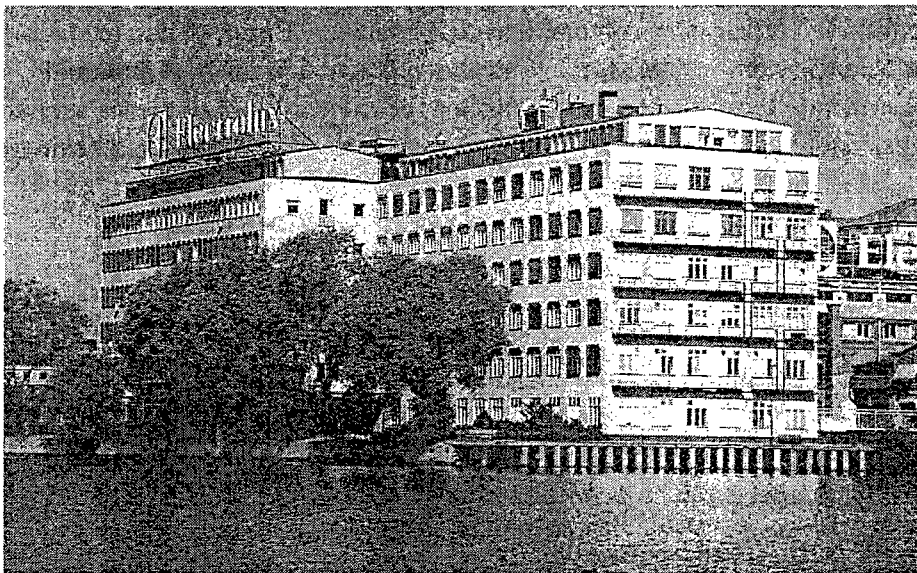
### Markägare

Fastigheten Lux 2 ägs av JM Byggnads- och Fastighets AB.

### Bebyggelse

Det östra huset, hus 41, uppfördes som centrallaboratorium för AB Elektrolux år 1935 efter ritningar av ark. Björn Hedvall. Det var ursprungligen i sex våningar men påbyggdes med en sjunde våning samtidigt som det västra huset, hus 65, uppfördes år 1962. Det senare huset ritades av ark. Evert Westerlind och innehöll kontorslandskap för Elektrolux huvudkontor. Bottenvåningen inkl. envåningsdelen mot vattnet rymde en experimentalverkstad och ett ställverk.

På 1950-talet förbands det östra husets tredje våningsplan genom en förbindelsegång med lagerbyggnaden i norr.



Vy från Mälaren

Byggnaderna är putsade och avfärgade i en ljus grå kulör. Det östra huset har långa utrymningsbalkonger på gavlarna. Stadsmuseet har klassat de två husen som särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Essingeöarnas Hembygdsförening har hos länsstyrelsen begärt att vissa av Elektrolux fabriksbyggnader inom fastigheten Lux 2 ska förklaras som byggnadsminnen. Hus 41 och 65 berörs dock inte.

**Mark och vegetation**

Strandlinjen låg vid 1900-talets början betydligt norr om nuvarande, det västra huset är t. ex. helt placerat på markutfyllnader. Fyllningen har utförts på lera med huvudsakligen grov sprängsten som tätats med finare material, t. ex. rivningsmassor och gjutsand från Elektrolux gjuteri. Kajkonstruktionen vid det östra huset är skadad.

Grundvattenytan följer helt variationerna i Mälarens vattenstånd.

Gårdarna väster och norr om byggnaderna är asfalterade och används som kör- och parkeringsytor. Gården mot Mälaren används dels för en allmän strandpromenad och planteringsytor. Östra gårdsdelen utgörs av ett betongdäck på pelare över vattnet. Den södra avgränsas med betongelement som bildar kaj mot vattnet.

Den dominerande vegetationen utgörs av nio knäckepilar utmed den södra kajen.

**Service på Lilla Essingen**

Bostadshusen på öns centrala del inrymmer butiker och lokaler för annan service i bottenvåningarna.

Grundskolor för Lilla Essingens barn är Klastorpsskolan (klasserna 1-6) och Råambshovsskolan (7-9). Båda skolorna ligger i stadsdelen Marieberg inom gångavstånd från Lilla Essingen. En friliggande barnstuga finns vid Luxbackens vändplan ca 100 m från planområdet.

**Trafik och parkering på Lilla Essingen**

Lilla Essingen nås via Mariebergsbron från centrala staden och söderifrån via lokalbron från Stora Essingen. Essinge Brogata används som påfart för trafik som ska Essingeleden norrut medan avfarten söderifrån sedan länge är avstängd.

Kollektivtrafiken på ön består idag av två busslinjer. En busstomlinje, linje 1, mellan Stora Essingen och Frihamnen tas i drift under fjärde kvartalet 1999. Den kommer att ge en direkt förbindelse med city. Den nya snabbspårvägen på Stora Essingen ger förbindelser till södra och västra förorterna. Tunnelbanan ligger inte inom normalt gångavstånd men stomlinjen möjliggör omstigning till t-banan vid Fridhemsplan.

En promenadväg är anlagd runt hela ön men är delvis svår att nå på grund av hindrande gator, nivåskillnader och stängsel.

Stora parkeringsytor finns inom kv Lux och kv Primus samt intill och under Essingeleden. Bostadsparkeringen sker främst som gatuparkering men även gårdsparkering förekommer. Detaljplanering pågår för en parkeringsanläggning intill Essingeleden mittför kv. Primus. Den utformas som parkeringsdäck för ca 200 parkeringsplatser.

**Teknisk försörjning**

Ledningar för vatten, avlopp, tele, el och gas finns redan framdragna till den aktuella bebyggelsen inom fastigheten Lux 2.

**DETALJPLANEN Dp 1999-01291-54****Markanvändning**

Den berörda delen av fastigheten Lux 2 föreslås få användas för bostäder. Bottenvåningarna får också användas för handel, service och hantverk. En förprojektering visar att byggnaderna rymmer ca 75 lägenheter.

**Utformning av byggnader**

Förslagets byggrätter beskriver i huvudsak den redan uppförda bebyggelsen. Viss anpassning föreslås för att goda bostäder ska kunna rymmas, bl. a. nya hissar och värmeisolering.

Två förbindelsegångar kommer att rivas dels gången mellan det östra huset och den norr därom liggande lagerbyggnaden dels passagen mellan de aktuella husens takvåningar. Även envåningsdelen, "passagen", på norra långfasaden tillhörande hus 65 och östra entrén med skärmtak på samma hus ska rivas. Nämda byggnadsdelar behövs inte sedan husen byggts om för bostäder.

Skydds- och varsamhetsbestämmelser föreslås för att bevara de väsentligaste kulturhistoriska värden. Båda husen ska byggas om och får inte rivas. Envåningsdelen på södra långfasaden och takvåningarna får dock ersättas med nya motsvarande byggnadsvolymer. Nya mindre hisstoppar och fläktrum får också anordnas. Takvåningarna blir dock ca 0,5 m högre än vad som tillåts i gällande stadsplan.

Hus 65, det västra huset, får tilläggsisoleras och förses med balkonger.

Hus 41, det östra huset, får förses med balkonger. Den ljusa slammade tegelfasaden ska bevaras så långt det är möjligt. Husets fasader får därför inte tilläggsisoleras på utsidan. Fönster i fasad skall ha karmar och bågar av trä.

**Trafik och parkering**

Planförslaget innebär ingen ökning av byggnadernas bruttoarea. Därför bedöms parkeringsbehovet vara ungefär lika stort vid bostads- som vid nuvarande kontorsanvändning. Tillfälligt kommer parkering att anordnas inom Elektrolux nuvarande markparkering för att senare inrymmas i planerade parkeringsanläggningar.

## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

### Miljöinventering av byggnader

Sweco har som konsult påbörjat en miljöinventering av befintliga byggnader inom elektroluxområdet. Det har därvid framkommit att det i de aktuella husen 41 och 65 finns följande miljöfarliga ämnen.

*Asbest* förekommer i t. ex. rörisoleringar, branddörrar, vissa mattlim och kakelfix, hissarnas bromsklossar, fönsterbänkar och i någon enstaka eternitkanal.

*PCB* finns troligtvis i de äldre lysrörsarmaturernas kondensatorer och i undercentral och *PVC* i vissa golvmattor.

*Kvicksilver* förekommer i lysrör och ev. i nivåvipa i pumpgrop och *bly* i blydiktade avloppsrör, blymantlade elkablar och i en blyakumulator.

Den blågrå lättbetong som förekommer i utfackningsväggarna är lågemitterande. Gränsvärdet för *radongas* i rum där personer vistas mer än tillfälligt är 200 Bq/m<sup>3</sup> luft. Radongasmätningar kommer att göras i ett tidigt skede av ombyggnadsarbetena och dess resultat avgör om skyddsåtgärder behövs. Provgropar i marken tyder på att farligt *markradon* inte förekommer.

*CFC* förekommer i ca 15 kg R22 i kylskåp, luft- och vattenkylare m. m.

De förekommande miljöfarliga ämnena ska tas om hand vid rivning med iakttagande av gällande föreskrifter och säkerhetsbestämmelser.

### Markföroreningar

Markföroreningar förekommer från den tidigare laborieverksamheten. De består av tungmetaller och oljekolväten. Inom Elektroluxområdet har även förhöjda halter av kvicksilver och triklöretylen påträffats. Bottensedimenten i Mälaren är kraftigt förorenade vid de platser där dagvatten- och bräddavloppsledningar mynnar. Marksansering kommer att bli nödvändig. Program för sanering ska upprättas i samråd med tillsynsmyndigheten.

### Dagvatten

Med hänsyn till markföroreningarna bör dagvattnet ledas direkt ut i Mälaren utan infiltration eller fördröjning.

### Luft

Statens Naturvårdsverk har angett att medelvärde under 1 timme för kvävedioxid i tätorter är 90 µg/m<sup>3</sup>. Det fria läget vid Mälaren på relativt stort avstånd från Essingeleden innebär ca 5 µg/m<sup>3</sup> tillskott från trafikleden. Tillsammans med bakgrundshalten 55 ger det totalt 60 µg/m<sup>3</sup>, d. v. s. att gränsvärdet underskrids. År 2005 beräknas bakgrundshalten sjunkit till 45 µg/m<sup>3</sup>. Avtal har träffats med Birka Energi om en utbyggnad av fjärrvärmenätet. Under en övergångsperiod kan det dock bli nödvändigt att försörja husen med hjälp av en elpanna.

**Elektriska och magnetisk fält**

I hus 65, det västra, finns ett högspänningsställverk med tillhörande kablar som kommer att avvecklas. Genom avvecklingen elimineras de skadliga fälten.

**Buller och vibrationer**

Stadens planeringsmål för en god ljudmiljö för bostäder är inomhus 30 och utomhus vid fasad 55 dB(A) ekvivalent dygnsnivå. I december 1998 utfördes en långtidsmätning av ljudnivån utanför hus 65. Frifältsvärdet vid fasaden mot Mälaren på våning 6 tr uppmättes till 56 dB(A) ekvivalent dygnsnivå. Med hänsyn till att en bullerskärm planeras på Essingebron, ny skärmande bebyggelse och korrektion för vinterdäck tyder mätningen på att årsmedeldygnsvärdet klaras. Planeringsmålet för maximal ljudnivå inomhus är 45 dB(A). För att klara värdet krävs förbättrade fönster.

Byggnadsarbetena kommer att ske med iakttagande av anvisningar i den statliga utredningen "Handlingsplan mot buller". Inga befintliga bostäder finns inom den kommande arbetsplatsens omedelbara närhet. Trafik kommer att i första hand ledas från Essingeleden via Primusgatan och Luxgatan så att de boende störs minimalt.

**Miljövänliga material**

JM Byggnads AB:s program för val av miljövänliga byggnadsmaterial och miljödeklarationer kommer att tillämpas.



Arne Fredlund



Ulf Tärnström