



Innerstadsavdelningen  
Ulf Tärnström  
Tfn 5082 7349  
Fax 5082 7332

2000-12-07  
Rev. 2001-03-05

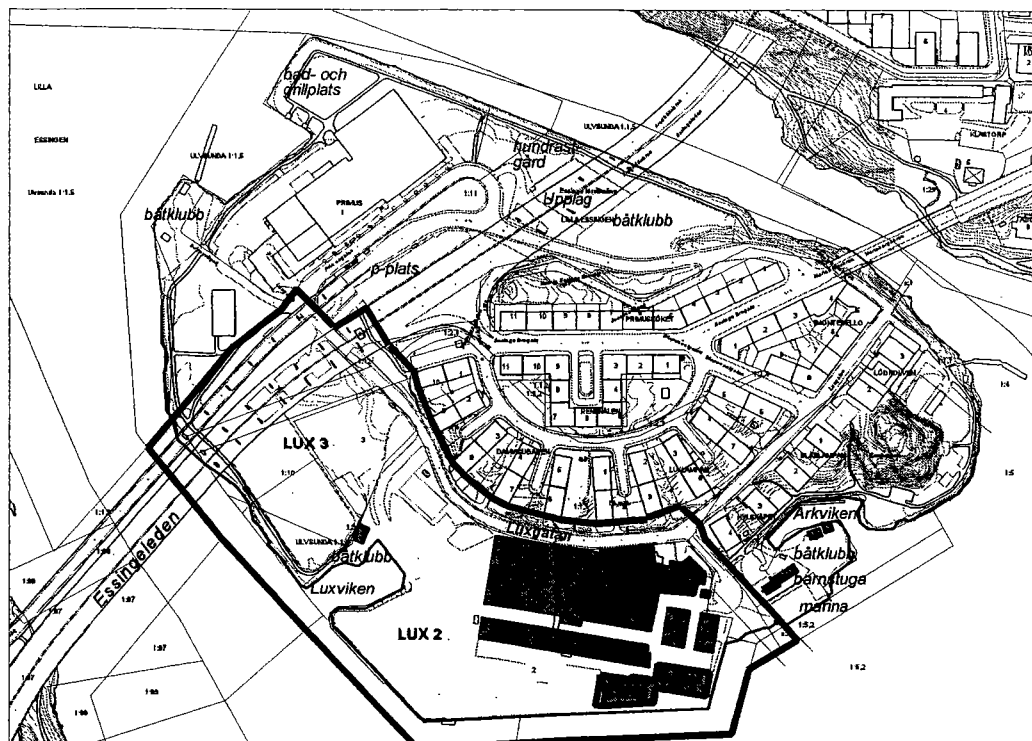
Dp 1999-04226-54

## Detaljplan för kv **Lux m m** inom stadsdelen Lilla Essingen i Stockholm, **Dp 1999-04226-54**

### INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>HANDLINGAR</b>	sid 2
<b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG</b>	sid 2
<b>PLANDATA</b>	
<b>Läge och areal</b>	sid 3
<b>Ägare av mark- och vattenområden</b>	sid 3
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b>	
<b>Översiktliga planer</b>	sid 3
<b>Detaljplaner och övriga förordnanden</b>	sid 4
<b>Program för området</b>	sid 4
<b>Miljökonsekvensbeskrivning</b>	sid 4
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR</b>	
<b>Parker och obebyggd mark</b>	sid 5
<b>Geotekniska förhållanden</b>	sid 7
<b>Bebyggelse</b>	sid 7
<b>Offentlig service</b>	sid 10
<b>Kommersiell service</b>	sid 11
<b>Tillgänglighet</b>	sid 12
<b>Vattenområden</b>	sid 12
<b>Gator och trafik</b>	sid 13
<b>Hälsa, säkerhet, brand, skyddsrum m m</b>	sid 14
<b>Teknisk försörjning och avfallshantering</b>	sid 15
<b>Administrativa och ekonomiska frågor samt tidsplan</b>	sid 16

## HANDLINGAR



Planområdets läge på Lilla Essingen

Planen består av

- plankarta med planbestämmelser

Till planen hör

- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- miljökonsekvensbeskrivning
- gestaltungsprogram för byggnader och mark

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Avsikten med detaljplanen är att göra det möjligt att bygga nya bostäder och att bevara vissa äldre industrihus inom och intill f d Electrolux fabriksområde på Lilla Essingen.

En ny lokalgata byggs genom området mellan Primusgatan och Luxbacken för områdets försörjning. Luxgatan och anslutande park rustas upp och ett nytt parkstråk anläggs utmed stranden och vid Essingeleden. Planen gör det samtidigt möjligt att förnya kajer, stränder och Luxviken som utvidgas.

De nya husen grupperas kring viken, längs stranden och på mark som avröjts från fabriksbyggnader längs Luxgatan. En grupp värdefulla och användbara industrihus kring industrigatorna i områdets östra del bevaras. Mot Essingeleden föreslås en lång något högre byggnad för att skydda området mot trafikbuller.

## PLANDATA

### Läge och areal

Gamla Essinge Broväg, parkstråket norr om Luxgatan, Luxbacken och Mälaren bildar i stort gräns för detaljplaneområdet.

Detaljplaneområdet, mark och vatten, är ca 9,3 ha.

### Ägare av mark- och vattenområden

Fastigheten Lux 2, tidigare Electrolux fabriksområde, ägs av JM AB. Fastigheten Lux 3 (f d Essinge skola) liksom övrig mark i form av gator, parker m m ägs av staden. Delar av vattenområdet utanför den södra stranden är i privat ägo. Staden avser att förvärva området. Kommunfullmäktige har antagit ett markbytesavtal innebärande att JM och staden byter mark med varandra då detaljplanen vunnit laga kraft.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

Stockholms Översiktsplan (Öp) redovisar Lilla Essingen som område för "tät stadsbebyggelse". Inriktningen för planeringen är att i stort bibehålla markanvändning och att komplettera genom byggande på redan exploaterad mark.

Lilla Essingen anges i Öp som en stadsdel där särskild uppmärksamhet behöver ägnas åt de kulturhistoriska värdena. Stadsdelen karaktäriseras av bostadsbebyggelse från 30-talet uppbyggd efter en plan med lamellhus placerade radiellt i en halvcirkel på öns södra sida och med bebyggelse längs Essinge Brogata som en skärm mot norr. I Stockholms Byggnadsordning som ingår i Öp redovisas Lilla Essingen som en del i stenstadens krans. Bebyggelsens tydlighet och särprägel ska bevaras. Komplettering kan ske på tidigare anlagd mark. Det uttrycksfulla förhållandet mellan bebyggelse och landskap bör bibehållas. Den enhetliga höjdsdalen i det sena 1800-talets byggda landskap utgör grunden för innerstadens stadsbild och siluett. Grupperingar av nya höga hus eller höjning av siluetten på längre sträcka undviks.

Om bebyggelsens fronter mot vattnet betonas att dessa utformas med respekt för det öppna vattenrummet med utgångspunkt från de kvaliteter som präglar omgivande goda exempel. Strandpartiet ska enligt Öp vara offentligt och att förvanskande utfyllnader ska undvikas.

Essingeleden ingår enligt översiktsplanen i det överordnade vägnät som bl a är öppet för tung trafik och farliga transporter. Leden har i detta hänseende inverkan på mark- och bebyggelsefrågor på Lilla Essingen beträffande buller, luftföroreningar och risker med transporter. Ön påverkas f.n. också av flygtrafikbullret vid start och landningar på Bromma flygfält som enligt Öp ska läggas ner och ersättas med en ny stadsdel.

**Detaljplaner och övriga förordnanden**

För fastigheten Lux 2, f. d. Electroluxområdet, gäller stadsplan Pl 1706, från år 1936. Industrianvändning föreskrivs utan närmare precisering av byggrätter. Högsta tillåtna byggnadshöjd anges till nivån +25,0 m över nollplanet. Även Luxviken ingår i fastigheten som kvartersmark för industriändamål.

För Lux 3, f d Essinge skola med bollplan, gäller stadsplan Pl 3770A från 1951. För skolan anges allmänt ändamål och för bollplanen söder därom idrottsändamål.

För Luxgatan, Luxbacken och intilliggande park gäller stadsplanerna Pl 608, Pl 1825 och Pl 1843 från 1930-talet. I dessa föreskrivs gatu- och parkanvändning i stort överensstämmande med dagens nyttjande. För kajområdet söder om Luxbacken gäller att marken ska användas för hamnändamål.

För Essingeleden med viss intilliggande mark gäller fastställd generalplan Gp 5355 från 1960. (Enligt Plan- och bygglagen, 17 kap. 3 §, gäller generalplanen som områdesbestämmelser). Marken ska användas för huvudtrafik med skyddszon och tillfarter. För broarna till Stora Essingen gäller detaljplan Pl 5861 från 1963. Vattenområdet och gatubroarnas läge regleras i denna plan. För marken kring kv. Primus gäller detaljplan Pl 5750 från 1961. I planen bekräftas nuvarande användning - gata och park.

**Program för området**

Programmet för detaljplanen är en startpromemoria, daterad 1998-09-08. I denna illustreras ny bostadsbebyggelse inom kv. Lux i form av fyra förslag. För den äldre bebyggelsen visas varierande omfattning av bevarande. För ön i övrigt visas förslag till nya bostäder utanför kv. Primus på utfyllnader och på norra sidan genom flyttning av Gamla Essinge Broväg. Programmet visar också förslag till nya parkeringsanläggningar, nya lägen för de båtklubbar som måste flytta från stränderna vid Lux- och Primusområdena samt att Essingeleden ska förses med bullerskydd.

**Miljökonsekvensbeskrivning**

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tillhörande planförslaget Dp 1999-04226-54 har upprättats av JM.

De viktigaste konsekvenserna är:

- Stadsbilden förbättras genom att markparkering och industribyggnader ersätts av nya bostäder och parkstråk med strandpromenad.
- Parker, stränder och kajer rustas upp.
- Den kulturhistoriska miljön påverkas genom att endast ett mindre antal byggnader kan bevaras. Några av dessa ändras för ny användning. Kontorshusen (utanför planområdet) byggs f. n. om till bostäder och får nya balkonger och takpåbyggnader.
- Bollplan och tennisbana och ger plats åt nya bostäder.

- Schaktningsarbeten i mark och vatten innebär bl. a. att förorenad mark måste saneras och att miljödom erfordras.
- Befintlig bebyggelse vid Strålgatan påverkas av minskad utsikt mot Mälaren och sämre ljusförhållanden. Samtidigt minskar bullret från Essingeleden genom att den förses med bullerskydd och genom den nya bebyggelsens avskärmande verkan.
- Luftföroreningarna i form av kvävedioxid beräknas ligga väl under de nuvarande nivåerna och de beslutade nya år 2005. Den nya bebyggelsen medför obetydlig påverkan.
- För att klara gällande krav på en god ljudmiljö erfordras dels att Essingeleden förses med bullerskärmar dels en avskärmande byggnad. Skärmbyggnaden måste vara minst två våningar högre än leden och förses med en särskilt utformad fasad.
- Skärmhuset måste även konstrueras med hänsyn tagen till att farliga transporter tillåts på leden.
- Under byggtiden uppstår störningar i form av buller och vibrationer vid pålning, sprängning, transporter m. m.
- Exploateringen innebär att gatorna, parkerna ledningsnätet och kollektivtrafiken på ön förbättras.

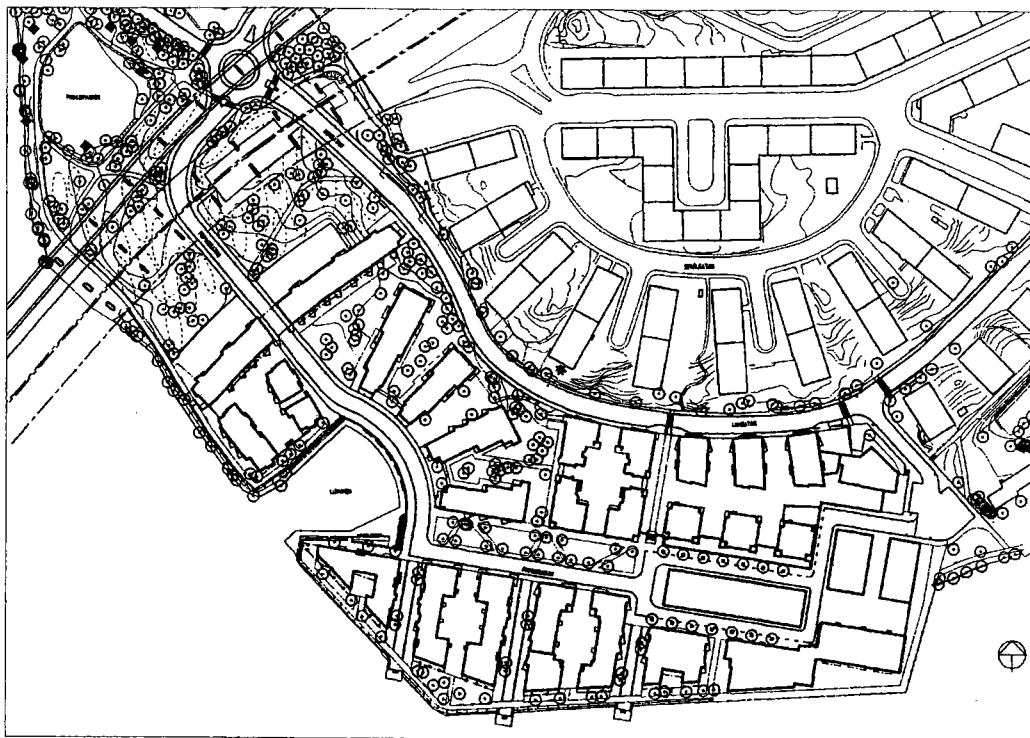
## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Parker och obebyggd mark

#### *Nuvarande förhållanden*

Lilla Essingen karaktäriseras i stort av den höga kullen med hus i park och de låga lummiga stränderna men också av Lux industrimiljö på den södra sidan och trafikmiljön vid Essingeleden och Gamla Essinge Broväg med hårdgjorda markytor. Ön är i naturhänseende ett artfattigt område med begränsade grönytor. En större del av fastigheterna Lux 2 och 3 är f. n. en stor byggarbetsplats för marksanering och ombyggnad av de två tidigare kontorshusen vid stranden i öster.

Större lövträd finns främst längs Luxgatan och längs stranden väster om Luxviken. Intill f. d. vaktmästarbostaden inom fastigheten Lux 3 finns också en grupp större träd, bl. a. tre ekar. En solitär gammal ek står delvis under Essingeledens viadukt. Områdena under de södra viadukterna består av hårdgjorda ytor för parkering och närmast stranden av gräsmattor.



Illustrationsplan över grönytor

Stockholm Konsult AB

### Förändringar

Planen innebär ny bebyggelse och strandpromenad utefter stranden. En illustrationsplan ovan antyder hur de allmänna platserna avses gestaltas. Genom en planbestämmels skyddas de värdefullaste träden: Eken under Essingeleden, två ekar och en grupp ryska lönnar norr om Luxviken samt slutligen en stor poppel vid Luxbacken. Inom planområdet kan de flesta större träd bevaras då de växer på föreslagen parkmark. Pilarna i strandkanten mellan Luxviken och Luxbacken måste tas bort p. g. a. sjukdom och för att de spränger sönder strandskoningen. Nya träd kommer att planteras utmed den planerade strandpromenaden. Andra träd kan behöva fällas, t. ex. några utefter Luxgatans norra gångbana då gatan breddas för att förbättra för busstrafiken.

På den nya lokalgatans bredare avsnitt öster om Luxviken planeras dubbla rader med träd medan det på de smala gränderna vid gjuteriet endast ryms en enkel trädrad.

En ny park föreslås mellan skärmhuset och under Essingeleden. Eftersom den ligger inom ledens skydds- och riskområde bör den utformas så att den inte inbjuder till längre vistelser där.

Från parken under trafikbroarna föreslås ett nytt parkstråk som följer stranden österut till Luxbacken. Den bryts endast vid Luxviken där lokalgatans gångbana möter kajen. En av biltrafik obruten strandpromenad kan sålunda anläggas utefter öns södra strand mellan de större parkerna i väster och öster. Strandens stenbeklädda slänt inom Lux 2 renoveras där förutsättningar finns. Minsta bredd mellan hus och släntrön är sex meter. Strandstråket vidgas i ett läge för att ge möjlighet till en utvidgad plantering med sittplatser. Tre bryggor med sittplatser illustreras mittför kvartersgränderna. Luxviken behålls men ges

delvis ny form som samspelar med den nya bebyggelsen. Betongkajen i öster intill de ombyggda f. d. kontorshusen ersätts av en ny, något utflyttad, för att strandpromenaden ska komma längre från bostadshuset. De flesta av de stora pilarna utmed stranden väster om Luxviken kan behållas.

Nuvarande markparkering under viadukterna söder om Luxgatan behålls men minskas p.g.a. att den nya lokalgatan går över området. Härigenom halveras antalet parkeringsplatser från dagens ca 100.

## **Geotekniska förhållanden**

### ***Nuvarande förhållanden***

Den ursprungliga strandkonturen före utfyllnader går snett igenom Electrolux område. Stora markytor är utfyllnadsområden. Tyngre bebyggelse på dessa är grundlagd på pålar till fast botten eller direkt på berg. Fyllnadsmassorna består av sprängsten delvis på lerlager. Några kända sättningar i husen finns inte. Grundvattennivån är något högre än Mälarens vattennivå som varierar mellan ca +0,0 och +1,0. Essingeleden är grundlagd på fast botten. Undersökningar av markföroreningar visar att sådana fanns inom industriområdet, under bollplanen och i botten nära stranden. Marksanering pågår.

### ***Förändringar***

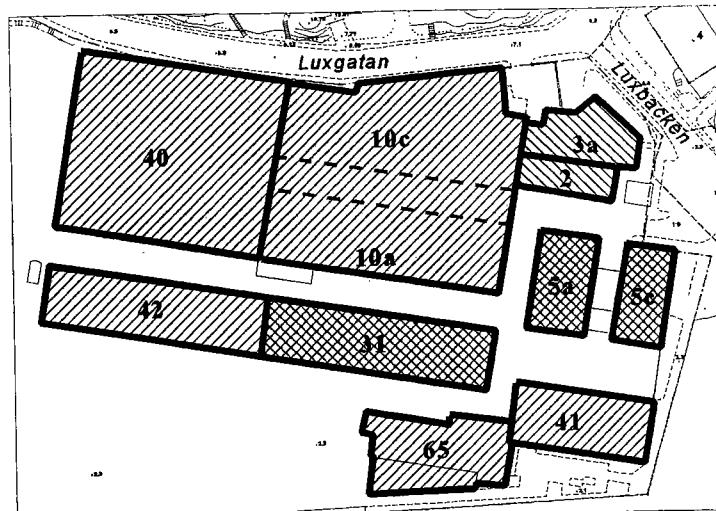
Stabiliteten i fyllnadsmassorna kommer att utredas närmare. Särskilt känslig är området närmast strandkanten där fyllnadslagret delvis är djupt. Förorenade massor byts nu ut mot rena.

Grundläggning för bostadshusen kommer att ske med pålar till fast botten.




## **Bebyggelse**

### ***Nuvarande förhållanden***

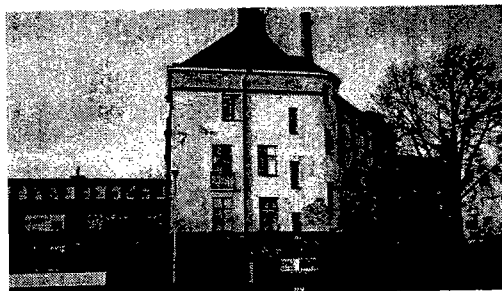
Electrolux bebyggelse har kommit till successivt sedan 1908 då företaget flyttade hit från innerstaden. De äldsta byggnaderna är från detta år och består av f d kontorshuset (3a) i jugendstil vid Luxbacken och den intilliggande maskinhallen (2). Under 10- och 20 - talet byggdes flera industri- och lagerhallar i en enhetlig tegelarkitektur. Under 30-talet uppfördes de stora fabriks husen (10 och 40) som idag präglar området och stadsdelen. Vid kajen byggdes under 30-talet (41) och 60-talet (65) två sammanbyggda hus för kontor och laboratorier. De senare två byggs f. n. om för bostäder.



Befintliga byggnaders kulturhistoriska värde

-  Byggnad av byggnadsminnesklass
-  Byggnad av stort kulturhistoriskt värde
-  Byggnad av visst kulturhistoriskt värde

Flera av byggnaderna är kulturhistoriskt värdefulla. De tre tegelbyggnaderna från 10-20-talen, gjuteriet (31) och lagerbyggnaderna (5), är enligt stadsmuseet av byggnadsminnesklass medan övriga större byggnader som fabriksbyggnaderna, bakelitfabriken (42) och kontorshuset vid kajen bedömts vara av stort kulturhistoriskt värde. Det äldsta huset kontorshuset (3a) vid Luxbacken och maskinhallen (2) har enligt värderingen visst kulturhistoriskt intresse. Det kvarvarande bebyggelseområdet som helhet är av stort industrihistoriskt värde.



Hus 3a från öster



Hus 5c från norr

### Nya bostäder

Den nya bostadsbebyggelsen uppförs på det obebyggda kajplanet, på de delar där fabrikshus föreslås rivna och inom de delar av Lux 3 som kan bebyggas med hänsyn till Essingeledens skyddsområde. En stadsmässighet eftersträvas. Bostadshusen föreslås grupperade i kvartersformer med vissa öppningar så att utsiktsvärdena i möjligaste mån tillgodoses. Totalt innehåller planen knappt 100 000 kvm bruttoarea ovan mark och c:a 750 bostadslägenheter. Det innebär att kvartersmarken exploateras förhållandevis högt.

Planen innehåller en viss flexibilitet för placering och utformning av bostadshusen för att möjliggöra smärre förändringar vid fortsatt projektering. Bruttoarea ovan mark och största tillåtna byggnadshöjd läggs fast med de förprojekterade byggnaderna illustrerade. I östra delen får industrihusens fasta gruppering bli utgångspunkt för bebyggelsestrukturen. I västra delen bildar den lilla viken



utgångsmotiv för bebyggelsen. Mot Essingeleden sluts byggnaderna för att hindra buller från leden att tränga in i området. Byggnader mot Gröndalsbron placeras med viss öppenhet mot utsikten, solinfallet och vattnet.

Våningsantalet varierar mellan sex och åtta över mark eller gårdsbjälklag. För att minska besvärande insyn men också p. g. a. den relativt höga grundvattennivån kommer entrévåningen för många hus blir förlagd något högre än nuvarande mark. Hushöjderna vid stranden motsvarar i stort de nuvarande på det högre industrihuset vid Luxgatan och de två laboratoriehusen vid stranden. För byggnaderna vid Luxgatan tillåts ytterligare en indragen övre våning som motsvarar höjden på takuppbyggnaderna på industrihusen. Skärmhuset som bl. a. ska skydda bakomliggande bostäder mot buller från trafikleden är högre. Husets tak ges en lutning som stämmer överens med trafikledens - det höjer sig från gaveln vid Luxgatan i jämn lutning mot strandgaveln. Huset är 10 - 14 m högre än leden. Byggnaden dras fram något mot stranden för att förbättra dess bullerskyddande verkan mot den övriga närliggande strandbebyggelsen och som en stadsbildsmässig markering av bostadsområdet mot trafikleden. Byggnaden i sig utformas så att stommen och fasaden mot leden är statiskt förstärkt och har mindre fönsterarea än normalt. Mot denna fasad får inte vardagsrum och sovrum förläggas. Ventilation för detta hus löses så att uteluft tas in på sådant sätt att trafikavgaser inte skall komma in. Trapphus utformas så att evakuering av byggnaden underlättas om en allvarlig olycka inträffar på leden.

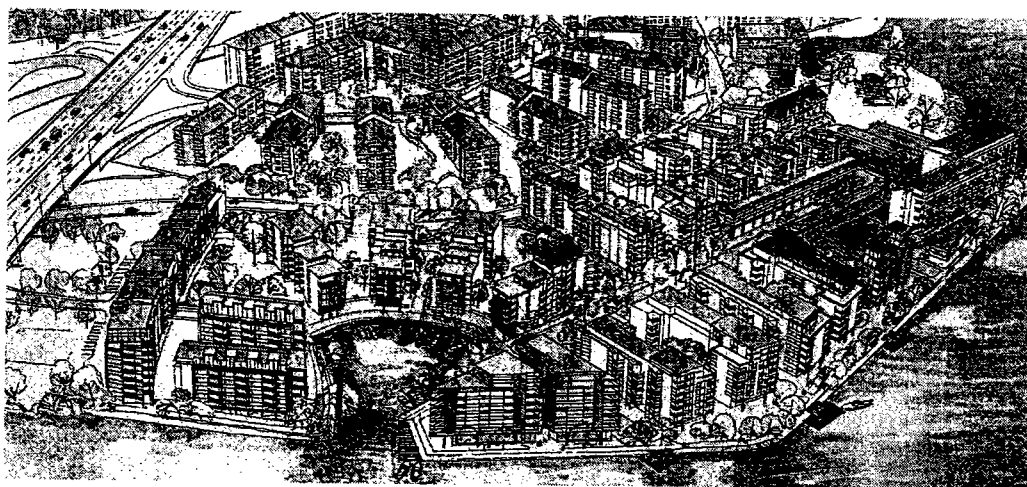


Illustration av den föreslagna bebyggelsen

ÅWL Arkitekter AB

Gestaltningen av de nya bostadshusen är främst avhängig relationen till industrihusen och de befintliga bostadshusen på höjden. I översiktsplanen framförs att den karaktäristiska bebyggelsen i plan och arkitektur på berget ska respekteras. Innebörden av detta är att gestaltningen av den nya bebyggelsen i arkitektur och volymuppbyggnad gärna kan ha en avvikande karaktär men underordna sig i silhuett. Industrihusen kan ge idémässiga utgångspunkter till gestaltning med sina från början funktionellt och tidsmässigt betingade utformningar.

Ett gestaltungsprogram för utformning av byggnader och mark inom det nya bostadsområdet har upprättats. Programmet avser att samordna utformningen mellan byggherrar och arkitekter samt utgöra grund för gestaltungsfrågor vid bygglovbehandlingen.

Enligt programmet föreslås att den nya bostadsbebyggelsen bör vara självständig i arkitektoniskt uttryck, varierad i form och fasader och utnyttja de möjligheter till kvalitetsvärden utblickar kan ge i form av balkonger, burspråk, glasade uterum, terrasser m m. Bostadshusen kan med fördel vara individuellt skapade vilket ökar känslan av hemhörighet och förbättrar orienterbarheten. Valet av fasadmaterial hålls samman i puts eller putsliknande material i västra delen och tegel i östra delen. Taken bör vara flacka för att inte hindra utblickar och solinfall.

Burspråk och balkong, utom på de byggnadsfasader som betecknats med "v2", kan efter stadsbyggnadsnämndens prövning få överskrida plankartans angivna gräns för byggrätt.

### ***Byggnader som bevaras***

I planen förelås att delar av industribbyggelsen bevaras. De stora fabriks husen från 30-40-talen längs Luxgatan (hus 40 och 10) och bakelitfabriken (hus 42) föreslås dock ersatta med nya bostadshus och ny gata. (Husnumreringen framgår av bilden på sidan 8). Bottenvånings fasad på hus 10a mot den nya lokalgatan skall i huvudsak bevaras. Syftet är dels att spara byggnader från olika tider och med varierande funktioner dels att bevara hus med stort bevarandevärde.

Planen styr inte närmare vad de äldre husen ska användas till. Vid val av användning och ändringsåtgärder ska hänsyn tas till det kulturhistoriska värdet. Fabriks huset norr om industrigatan föreslås bevarat i de delar som är viktiga för helhetsmiljön kring de centrala gaturummen. Bottenvåningen kommer dock att byggas om för att inrymma butiker varvid ingrepp måste göras i fasaden. Detta betyder att fasaderna mot gaturummen i huvudsak bevaras men att de inre delarna, som saknar kulturvärden, kan ersättas och ge möjlighet till intressanta bostadslösningar i kombination med nybyggnad. Av särskild betydelse är att gjuteribyggnadens stora öppna hall så långt möjligt bevaras som öppet rum med synliga takstolar och inte uppdelas i mindre lokaler. Om hallen ändå delas måste det ske på sådant sätt så hallen går att återställa.

### ***Ny elnätstation***

En byggnad för en elnätstation behövs för den nya bostadsbebyggelsen. Ett centralt läge föreslås vid trappan från Luxgatan ned till kvarteret.

### **Offentlig service**

#### ***Nuvarande förhållanden***

Den offentliga servicen är väl utbyggd inom Kungsholmens stadsdelsdistrikt. Skolförsörjningen sker genom Klastorpsskolan och Råambsskolan i Marieberg. Behov av ytterligare förskoleplatser i barnstugor finns f. n. inte på Lilla Essingen. Behovet av äldre bostäder är tillgodosett men fler bostäder för gruppboende behövs inom stadsdelen. Primärvården inom sjukvården efterlyser bättre lokaler än de nuvarande för Essingeöarna. Kommunala sjukhem behövs däremot inte inom stadsdelsområdet.

***Förändringar***

Om den nya bebyggelsen byggs ut i måttligt tempo uppstår enligt stadsdelsförvaltningen inget behov av fler skollokaler men av fyra nya barnstugeavdelningar. Dessutom måste ersättningslokaler för den tillfälliga barnstugan på parkmark vid Luxbacken ordnas i den nya bebyggelsen då parken vid Arkviken iordningställs. Behovet är sammanlagt sex avdelningar som ska rymmas inom nya och ombyggda hus.

Gruppboendebostäder bör integreras i nybebyggelsen och primärvårdens lokalbehov bör kunna lösas i t.ex. någon av de bevarade byggnaderna. I planen avsätts inga särskilda byggnader eller lokaler för dessa specificerade sociala serviceinrättningar eller specialbostäder. Behovet kan lösas med stöd av planbestämmelserna.

**Kommersiell service*****Nuvarande förhållanden***

Den kommersiella servicen finns idag i bottenvåningarna i husen längs Essinge Brogata. Utbudet är varierat men har under senare minskat på grund av bristande lönsamhet och vikande befolkningsunderlag. En mindre livsmedelsaffär finns dock kvar.

***Förändringar***

Den nya bebyggelsen medför nästan en fördubbling av invånarantalet på ön. Det innebär ett väsentligt tillskott i kundunderlag för dagens serviceföretag och skapar även efterfrågan på ett större och bredare utbud. En livsmedelsbutik bör tillkomma inom planområdet. Ett läge bör sökas som möjliggör att varuförsörjningen kan lösas på sådant sätt att störningarna minimeras. Även möjligheten att ordna kundparkering måste beaktas. Planen styr inte var butiken lokaliseras men flera lägen kan väljas.

Planbestämmelserna för de nya husen tillåter generellt att bottenvåningarna får användas för handel. Det innebär att alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till allmänheten tillåts, t. ex. butik, skomakeri, bank, restaurang o. dyl. Bottenvåningarna vid norra sidan av den nya lokalgatans centrala del (B2-området) skall innehålla lokaler för centrumändamål. Bostäder tillåts inte i detta läge för att ge gatan en mer "stadsmässig" prägel. Bostäder får annars inrymmas i alla entrévåningar.

## **Tillgänglighet**

### ***Nuvarande förhållanden***

De lågt belägna delarna är ur tillgänglighetssynpunkt svåra att nå från öns högre delar. Nivåskillnaderna är stora vilket lett till branta gator och gångvägar samt många trappor och höga murar. Essingeleden försvårar ytterligare tillgängligheten. Planområdet är i stora drag plant i den södra delen, på nivån ca +3 inom kv. Lux och i parken vid Essingeleden. Det är däremot en stor nivåskillnad upp till Luxgatan som ligger ca 6 m högre.

### ***Förändringar***

Luxbacken utgör även i fortsättningen kontakt med Luxgatan. För att minska backens lutning höjs gatan i det mittre partiet ca 1,0 m.

En ny gångväg byggs i den nyanlagda parken mellan skärmhuset och Essingeleden. Den dras i en vid båge mellan husets gatuportik och Luxgatan för att minimera lutningen.

Som fortsättning på parkvägen norr om Luxgatan anordnas en ny gångförbindelse, på kartan betecknad g4 och x1, ned till strandparken. En för allmänheten tillgänglig hiss förbinder gårdsplanet med den nya lokalgatan i söder.

Den nya genomgående lokalgatan ansluter i väster i ett läge som ger en flack lutning.

Alla entréer till gamla och nya hus måste vara tillgängliga på godtagbart sätt. Tillgängligheten till trapphus i sådan bottenvåning måste i så fall ordnas genom att nivåskillnaden tas upp med godtagbar lutning inne i och/eller utanför huset eller att trapphuset nås från två håll. Samtliga bostadsplan måste kunna nås från hiss. Undantag kan medges för etagelägenheter, men utrymme skall finnas i dessa så de kan kompletteras med hiss eller annan lyftanordning.

Angöringen med bil skall kunna ske högst 10 m från entré. I vissa situationer kan avståndet 10 m komma i konflikt med andra mål som trafiksäkerhet, bullerstörningar och luftföroreningar. Boverkets avstånd på max 25 m kan i så fall tillämpas om vägen till entrén är lutningsfri, saknar nivåhinder och är lätt att finna.

## **Vattenområden**

### ***Nuvarande förhållanden***

Luxviken har dålig vattenomsättning och därmed dålig vattenkvalitet. Bottenförhållandena och det faktum att den tidigare använts av en båtklubb gör den olämplig för bad.

Stränderna vid Luxområdet består av sprängstensutfyllnader. Dessa går långt ner i vattnet som här når ganska snabbt till 10-15 m djup. Bottenförhållandena är ofullständigt undersökta men troligt är att industriverksamheten förorsakat

föreningar.

### ***Förändringar***

I planen föreslås förändring av Luxvikens form samtidigt som viken rustas upp och nya bryggor byggs. Den inre delen avslutas med en bågformig kaj med en lägre brygga med sittplatser. Tre bryggor med sittplatser illustreras mittför kvartersgränderna öster om viken. Betongkajen i öster intill de ombyggda f. d. kontorshusen ersätts av en ny, något utflyttad, för att strandpromenaden ska komma längre från bostadshuset.

Med hänsyn till den stora öppna vattenspegeln och landskapet tillåts inte friliggande pontonbryggor vid kajerna i planområdets östra del.

### **Gator och trafik**

#### ***Nuvarande förhållanden***

Fastigheten Lux 2 nås idag från Luxgatan dels via Luxbacken i öster och dels via lokal väg inom fastigheten i väster. Även Lux 3, f. d. skolan och bollplan, nås från den senare vägen. För gående finns en trappa från Luxgatan ned till det lägre hamnplanet med bevarade fabriksbyggnader. Strandremsan på södra sidan var tillgänglig för allmän gångtrafik innan de nu pågående markarbeten med bl. a. marksanering påbörjades. Iordningställd promenadväg finns f. n. endast från Luxviken efter stranden västerut.

Kollektivtrafikförsörjningen sker idag med två busslinjer, linje 1 och 57. Linje 1 från Stora Essingen via Lilla Essingen och Fridhemsplan mot centrum. Linje 57, Stora Essingen - Stadshagen, har lokala trafikuppgifter inom stadsdelsområdet. Närmaste tunnelbanestation är Thorildsplan ca 1,5 km från planområdet. Till snabbspårvägens närmaste hållplats på Stora Essingen är avståndet knappt 1 km. Spårvägen ger förbindelse med Alvik och Liljeholmen - Gullmarsplan.

Under Essingeleden finns f. n. en tillfällig markparkering med ca 100 parkeringsplatser och vid Luxbacken endast ett fåtal. Luxgatan upplåts för boendeparkering vilket är möjligt endast på ena sidan på grund av gatans ringa bredd.

### ***Förändringar***

Till det nya bostadsområdet föreslås en ny lokalgata från väster från korsningen Primusgatan - Luxgatan under viadukterna. Anslutningen till korsningen föreslås ordnad som en liten rondell runt en av pelarna till Gamla Essinge Brovägs viadukt. Från rondellen dras gatan i en båge via en portik genom skärmhuset till Luxviken rundar denna och delar sig i två smalare gaturum runt den bevarade gjuteribyggnaden (hus 31). Det norra gränden sammanfaller här med den tidigare industrigatan och ansluter som tidigare till Luxbackens vändplan.

För de hus vars entréer inte kan angöras direkt från Luxgatan och den nya lokalgatan sker framkörning på kvartersmark, "gårdsgränder". Sex sådana erfordras: Två i Luxvikens förlängning för de fyra husen med gavlarna mot viken, tre dras från det centrala torget söderut mot vattnet och en österut mellan de

bevarade husen.

Luxgatan byggs om för förbättrad framkomlighet för busstrafik, 6,5 m körbanebredd som utökas till 8,4 m där parkering tillåts. Gångbanebredden blir 2,5 m med viss minskning längs Luxgatans norra sida där så krävs för att minimera ingreppen i bergsslänt och vegetation.

Parkeringen för planområdet avses ske i sju underjordiska garage som delvis blir gemensamma för flera fastigheter. Det största garaget med ca 350 platser byggs i tre plan på den plats där fabriks husen (hus 10 och 40) nu finns. Övriga planeras byggda endast i ett plan pga att den högt belägna grundvattenytan och förläggs under gårdarna. Planen gör det möjligt att med detta utförande rymma ca 600 parkeringsplatser eller c:a 0,6 platser per lägenhet eftersom några behövs för områdets lokalhyresgäster. Nuvarande parkeringen under Essingeledens södra viadukt halveras pga den nya lokalgatan. Angöringsplatser kommer att ordnas på de lokalgator där utrymme finns och på bostadsområdets gårdsgränder för handikappade samt för lastning och lossning.

För bostadsområdets del är det viktigt att den lokala busslinjen på Luxgatan har bra turtäthet, väl placerade hållplatser och god täckning inom stadsdelsgruppen. Den upprustade och breddade gatan samt det större passagerarunderlaget ger goda förutsättningar härför. Trappan i områdets mitt ska behållas som en allmän gångväg inom kvarteretsmark. Den ger en direkt förbindelse mellan Luxgatan och Luxviken och strandpromenaden.

## **Hälsa, säkerhet, brand, skyddsrum m m**

### ***Nuvarande förhållanden***

Trafikbullret från Essingeleden överstiger de av staden för bostäders och friytors uppsatta miljömålen inom en stor del av planområdet. För luftföroreningarna överträds målen för kvävedioxidhalten längs leden. Leden är öppen för alla typer av farliga transporter. Några skyddsåtgärder vid olyckor finns inte vidtagna idag utöver normerade räcken mot påkörning. Området är lättillgängligt för brandfordon men vissa svängar i det interna gatunätet är problematiska. Ett äldre skyddsrum med entré från Luxgatan finns inom stadens mark i berget mellan kv. Dammsugaren och kv. Luxlampan. Skyddsrummet kom till för industrins behov under andra världskriget. Det uppfyller inte dagens krav.

### ***Förändringar***

Målen för trafikbullret uppnås genom att avståndet till Essingeleden från den föreslagna bebyggelsen inte understiger 50 m. Skärmhuset mot leden utförs sammanbyggt över lokalgatan och blir 10-14 m högre än Essingeleden. Härigenom fungerar det bättre som avskärmning mot bullerspridningen i resten av området. Skärmhuset får inte ha boningsrum d. v. s. vardags- och sovrum direkt mot leden. Generellt gäller att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet skall placeras mot fasad som exponeras för högst 55dBA ekvivalentnivå för dygn. Planen föreskriver 1,6 m hög bullerskärm på ledens östra sida mot bostäderna.

Luftföroreningarna bedöms klaras på det angivna avståndet. Den övre delen av

skärmhuset kan närma sig gränsvärdena. Det måste därför utformas med hjälp av planlösning, teknisk utrustning och placering av luftintag så att gränsvärdet inte överskrids i bostäderna.

Beträffande farliga transporter understiger det i planen föreslagna avståndet på lägst 50 m mellan bostäderna och leden det av länsstyrelsen rekommenderade avståndet 75 m. Särskilda åtgärder för byggnaden ska därför vidtas för att möjliggöra det kortare avståndet. Byggnaden ska i detta läge utföras med tung förstärkt stomme och fasad, ha mindre fönsterarea än normalt och inte innehålla boningsrum åt detta håll. Balkonger, fönsterdörrar eller andra större inglasningar för bostäder bör undvikas i denna fasad.

Den föreslagna bullerskärmens nedre del föreslås tät och den övre delen genomsläpplig.

Skyddsrumskrav gäller för den nya bebyggelsen med 2,2 skyddsrumspatser per lägenhet. För att täcka behovet inom planområdets behövs då 14 - 15 skyddsrum à 120 platser.

### **Teknisk försörjning och avfallshantering**

#### ***Nuvarande förhållanden***

Planområdet försörjs idag med elektricitet, vatten och avlopp över det allmänna nätet i Luxgatan. För elförsörjning finns en fördelningsstation inom Lux 2 och en under Essingeledens viadukt. Avloppsvattnet avleds via en pumpstation på Lilla Essingen till avloppsnätet i Mariebergsgatan. Gasnätet är utbyggt till ön och de flesta kök har idag stadsgas. Samtliga industri-, kontors- och bostadshus har egna värmekällor i form av oljepannor. Fjärrvärmenätet är under utbyggnad på Lilla Essingen.

#### ***Förändringar***

Nuvarande kapacitet i tekniska försörjningssystem bedöms vara tillräcklig för utbyggnad enligt planen. En ny elnätstation och en ny pumpstation för avloppsvattnet behövs för klara bostadsbebyggelsen.


Dagvattnet ska omhändertas lokalt och ledas direkt till Mälaren eller dess strandzon. En lösning för omhändertagande av smutsigt spol- och trafikdagvattnet från Essingeleden bör utarbetas och genomföras av Vägverket. Lösningen kan innebära att ledens skärmar utformas så att dagvattnet följer ledens lutning mot Fredhällstunneln och samlas i ett planerat magasinet.

En mobil sopsug är en trolig lösning för ta hand om områdets hushållssopor.

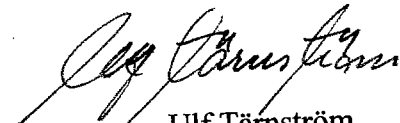
### Administrativa och ekonomiska frågor samt tidsplaner

JM AB äger fastigheten Lux 2 och Stockholms stad Lux 3 m. m. Genom avtal om markbyten och försäljning kommer JM att svara för ca 85 % av de tillkommande lägenheterna, Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB) och Veidekke Bostads och Fastighets AB för resten.

JM:s avsikter är att dela upp sitt område i nio fastigheter. Bostadsrättsföreningar kommer att bildas för sju av dessa och gemensamhetsanläggningar bildas för bl. a. parkering och gårdsgränder. För den befintliga bebyggelsen som sparas är planerna ännu oklara med undantag av de två kontors- och laboartorierhusen vid kajen utanför planområdet vilka byggs om för bostäder. För dessa två hus har en särskild detaljplan antagits och möjliggör en tidigare byggstart. Övriga nybyggnader avses påbörjas tidigast kring halvårsskiftet år 2001. Byggstart för det mot leden avskärmande huset bör ske tidigt så att en skyddad miljö finns när inflyttning sker i de inre delarna.



Arne Fredlund  
planchef



Ulf Tärnström  
handläggare