



Handläggare: Therese Rosén  
Britt Mattsson  
Telefon: 08-508 09 000

Till  
Kungsholmens stadsdelsnämnd

## **Program för kv Primus 1 m.m i stadsdelen Lilla Essingen - remiss från stadsbyggnadskontoret**

### **Förvaltningens förslag till beslut**

Remissen besvaras med stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande.

Karin Norman  
stadsdelsdirektör

Anders Lindgren  
chef parkmiljögruppen  
norra innerstaden

### **Sammanfattning**

Stadsbyggnadskontoret har begärt yttrande från bl.a Kungsholmens stadsdelsnämnd med anledning av ett programförslag för ny bebyggelse för kv Primus mm inom stadsdelen Lilla Essingen. Programområdet ligger på Lilla Essingens norra del norr om Essingeleden.

Målsättningen med programmet är att utveckla Lilla Essingens norra del till ett stadsmässigt och attraktivt område med en blandning av bostäder och kontor som mildrar Essingeledens barriäreffekt. Totalt innebär förslaget cirka 400 lägenheter och cirka 200 000 kvm BTA kontorsyta kvarstår från den tidigare kontorsverksamheten. I programmet redovisas två alternativa platser för förskola med 4-6 avdelningar. Ett parkprogram har tagits fram för området, där Västra Primusparken föreslås innehålla en aktivitetspark med ytor för lek och spel, kvarterslek och sittplatser.

Stadsdelsförvaltningen ser positivt på målsättningen med programmet men anser att programmet uppvisar stora brister i utredningar, analys och förslag. Kompletterande utredningar och alternativa programförslag behöver tas fram och redovisas innan ett planarbete kan påbörjas för området.

Förvaltningen anser att programmet för ny bebyggelse har för hög exploateringsgrad vilket medför att naturstranden i Västra Primusparken

försvinner och parkytan minskar samtidigt som antalet boende på Lilla Essingen som ska nyttja parken ökar kraftigt. Förvaltningen anser att förslaget inte överensstämmer med målen i den gällande översiktsplanen för Stockholm som anger att inriktningen ska vara att bygga på redan exploaterad mark. Förslaget överensstämmer inte heller med den nya översiktsplanen som slår fast att en god tillgång till attraktiva parker och grönområden ska säkerställas. I den parkplan för Kungsholmen som antogs av stadsdelsnämnden i februari 2008 anges att en kvarterspark ska vara mellan 0,5-5,0 ha stor. Den nya Primusparken minskar genom programförslaget från 0,8 ha till 0,26 ha, vilket inte är acceptabelt.

Förvaltningen vill se ett programförslag där strandpromenaden längs Västra Primusparken bevaras genom att strandhusen stryks från programmet. Det medför att Primusparken behåller kontakten med Mälarstranden och får de grönytor som behövs.

Utifrån programförslaget ser stadsdelsförvaltningen ett behov av 5-6 förskoleavdelningar. Stadsdelsförvaltningen förordar två förskolor i området med 3 avdelningar vardera alternativt en förskola dimensionerad för 5 avdelningar.

### **Tidigare program- och planarbeten i området**

Stadsbyggnadskontoret genomförde under 1998 ett programsamråd som omfattade kv Lux och kv Primus inför planerad utbyggnad för framförallt bostäder på södra delen av ön samt ett parkeringsgarage invid Essingeleden. Efter programsamrådet uteslöts fastigheten Primus, parkeringsgaraget samt parkdelarna på norra och södra delen av ön inför det fortsatta planarbetet. Upprustning av Luxparken och Västra Primusparken ingick ändå som en del av exploateringsavtalet för kv Lux, parkerna och strandpromenaden rustades upp med tillgänglighetsanpassade gångvägar, nya sittplatser, belysning, växtlighet och strändernas stenskoningar reparerades.

I samband med iordningställandet av den nya Luxparken på södra delen av ön flyttades en båtklubb till den norra delen av ön vilket medförde att en hundrastgård flyttades till Västra Primusparken. Luxparkens lekplats rustades upp och i Västra Primusparken anlades en basketplan. Hela det nya Luxområdet, som omfattar ca 1000 nya lägenheter är idag färdigställt, och i september 2009 överfördes den sist genomförda etappen i projektet, Västra Primusparken, till stadsdelsförvaltningen för drift och underhåll av parken.



## Ärendets bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har begärt yttrande från bl.a. Kungsholmens stadsdelsnämnd med anledning av ett programförslag för ny bebyggelse för kv. Primus mm inom stadsdelen Lilla Essingen.

Stadsbyggnadsnämnden godkände i april 2006 en startpromemoria för kv Primus samt gav kontoret i uppdrag att utveckla Primusfastigheten för kontorsändamål. Under ärendets gång har det tillkommit förslag till ny bostadsbebyggelse även i Primusparken och ute i Primusvikens vatten, samt att delar av Primusfastighetens kontor föreslås rivras för att i stället bygga bostäder. Stadsbyggnadskontoret har tillsammans med exploateringskontoret prövat alternativa utvecklingsförslag som omfattat stadens mark och inneburit nya bostäder samt bedömt att detta är möjligt.

I december 2008 godkände exploateringsnämnden en markanvisning för bostadsändamål inom del av fastigheten Lilla Essingen 1:11 mm. I januari 2009 bearbetades förslaget och arbetet med att upprätta underlag för programsamråd inleddes.

I september 2009 beslutade stadsbyggnadsnämnden att fortsätta arbetet med programsamråd enligt i stort sett det upprättade underlaget tillhörande tjänsteutlåtandet ”*Ställningstagande inför programsamråd för kv Primus 1 mm*” daterat 2009-07-17. Under hösten 2009 har parkprogram, bullerutredning, parkeringsutredning, miljökonsekvensbeskrivning och en riskanalys tillhörande programmet för ny bebyggelse för Primusområdet tagits fram.

## Planeringsförutsättningar

Gällande översiktsplan från 1999 anger att Lilla Essingen är ett område för tät stadsbebyggelse. Inriktningen är att i stort behålla pågående markanvändning och bygga på redan exploaterad mark. I det förslag till ny översiktsplan som stadsbyggnadsnämnden godkände den 26 november 2009 anges bland annat att inriktningen ska vara att skapa attraktiva stråk och bättre möjligheter till rekreation vid stadens vatten. Den nya översiktsplanen slår också fast att en god tillgång till attraktiva parker och grönområden ska säkerställas.

Fr.o.m. 1 juli 2009 gäller en ny lag om strandskydd som innebär att strandskydd automatiskt inträder när den gällande detaljplanen ersätts med en ny. Kommunen kan dock upphäva strandskyddet i den nya detaljplanen om man har särskilda skäl till detta.



### Bebyggelsen

Inom kv Primus 1 rivs lågdelen av fastigheten medan de delar som finns under mark för parkering och teknik behålls. Ovan parkeringen föreslås fyra bostadshus med sex våningar. Mellan höghuset och atriumhuset föreslås ytterligare ett bostadshus som ska skärma från buller. Bostadshusen på Primusfastigheten innehåller tillsammans 129 lägenheter. Garagevåningarna beräknas innehålla cirka 345 parkeringsplatser.

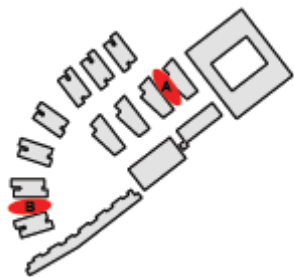
I Primusviken planeras tre byggnader i vattnet. Sjöhusen innehåller 75 bostadsrätter och har markanvisats Sjaelsö Sverige AB.

Svenska Bostäder har beviljats markanvisning för att uppföra ett skärmhus längs med Essingeleden på mellan nio och tio våningar med maximalt 110 hyresrätter i Västra Primusparken. Huset ska skydda övrig bebyggelse och park från den höga bullernivån i området.

Längs med strandkanten i Västra Primusparken föreslås fyra nya byggnader med totalt 95 lägenheter. En av byggnaderna har markanvisats till Sjaelsö Sverige AB, de resterande tre har ännu ej markanvisats.

### Förskola

Det är troligt att många barnfamiljer kommer att flytta till området. Stadsdelsförvaltningen har framfört ett behov av 4-6 avdelningar. I programförslaget finns två alternativa placeringar för förskola. Flera lösningar kommer att studeras i det fortsatta arbetet.



*Placeringsförslag för förskola*

### Båtklubb

Lilla Essinge båtklubb föreslås flyttas till en yta intill Essingeleden där Vägverket idag har en öppen damm för omhändertagande av dagvatten från Essingeleden. Förslaget förutsätter att anläggningen flyttas eller förläggs under mark. Nya bryggor föreslås längs den nya kajpromenaden.

## Trafik

En ny lokalgata anläggs för angöring till den nya bostadsbebyggelsen som också medför en omläggning av Primusgatans anslutning till Luxområdet. Gatan löper i den nuvarande Västra Primusparken längs skärmhusets västra sida samt på insidan av strandhusen och bort mot sjöhusen där den avslutas med en vändplan. Nuvarande Dagnygatan stängs av för biltrafik och görs om till gångväg i parken.

För bostäderna anges ett parkeringstal mellan 0,6-0,7. Förslaget innebär att de flesta parkeringsplatser ordnas i underjordiska garage men även genom ett antal markparkeringsplatser. Totalt innebär programmet 314 p-platser för de boende. Om p-platserna inte räcker kan ett nytt p-däck i två plan byggas mot Essingeleden där det idag inte finns markparkeringar.

## Parker och grönområden

Ett parkprogram har tagits fram för området med programförslag till bebyggelse som förutsättning. Programmet medför att Västra Primusparkens gröna parkyta minskas från 0,8 ha till 0,26 ha. Den föreslås innehålla en aktivitetspark med ytor för lek och spel, kvarterslek och sittplatser. Kvartersleken placeras i den sydvästra delen av parken. Den södra delen av parken är tänkt att fungera som samlingsplats för områdets större barn och ungdomar med en yta för streetbasket. Den hundrastgård som finns i parken idag föreslås flyttas till ett område söder om Essingeleden.

Den gröna strandpromenaden längs vattnet tas bort och ersätts med en ny kajpromenad utanför de föreslagna strandhusen. Längs kajen föreslås nedsänkta bryggor av trä. Kajen föreslås vara i platsgjuten betong med gångytor av trä samt vistelseyta av trä närmast vattnet. Förbi sjöhusen löper strandpromenaden längs den nya lokalgatan och ansluter till befintlig strandpromenad i Östra Primusparken vid vändplanen.

Östra Primusparken bevaras som en grön oas för lugn och ro, solbad, bad, picknick mm. och föreslås överföras från fastighetsmark till parkmark.

## Miljö

Den genomförda bullerutredningen visar att det främst är trafikbuller från Essingeleden och från Gamla Essinge broväg som måste beaktas i det fortsatta arbetet. Hänsyn måste också tas till befintliga bostadshus och parkmark på andra sidan av Essingeleden så att bullernivåerna inte ökar där. Om inte åtgärder vidtas för att minska de negativa effekterna av ljudreflexer som kan uppstå mellan

skärmhusen på de övre våningsplanen kan husen utsättas för en höjning på mellan 1 till 3 dB(A).

Både halterna av kvävedioxid och partiklar i luften är höga vid kvarteret Primus. Inga spridningsberäkningar har utförts. Inför upprättade av detaljplan planeras detaljerade spridningsberäkningar genomföras.

I genomförd markundersökning inom Lilla Essinge båtklubbs område konstateras förhöjda värden av metaller, främst bly, koppar och zink. Förhöjda halter av PAH och längre petroleumkolväten förekommer både i sediment och i fyllnadsmassor. Saneringsåtgärder kommer att behöva vidtas vid en exploatering av området.

#### Samråd

Den 28 januari 2010 anordnades ett samrådsmöte av stadsbyggnadskontoret. Stadsdelsförvaltningen hade tyvärr inte möjlighet att delta vid samrådsmötet. Förslaget till program presenterades vid stadsdelsnämndens januarisammanträdes öppna frågestund. Många boende på Lilla Essingen deltog vid informationen. De frågor som ställdes och den kritik som då framfördes handlade främst om den kraftigt minskade parkytan, den höga exploateringen, parkeringssituationen och båtklubbens framtida förutsättningar.

#### Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom parkmiljögruppen norra innerstaden.

#### Förvaltningens synpunkter och förslag

##### Program/exploateringsnivå

Stadsdelsförvaltningen ser positivt på programmets målsättning att utveckla Lilla Essingens norra del till ett stadsmässigt och attraktivt område med en blandning av bostäder och kontor för att mildra Essingeledens barriäreffekt. Essingeleden delar idag stadsdelen i en bostads- och en verksamhetsdel utan tydliga urbana sammanhang.

Förvaltningen anser att programmet uppvisar stora brister i utredningar, analys och förslag. Kompletterande utredningar och alternativa programförslag behöver tas fram och redovisas innan ett planarbete kan påbörjas för området.

Förvaltningen anser att programmet för ny bebyggelse har för hög exploateringsgrad. Den medför att naturstranden i Västra Primusparken försvinner och parkytan minskar samtidigt som antalet boende på Lilla Essingen som ska nyttja parken ökar kraftigt. Förvaltningen anser att förslaget inte överensstämmer

med målen i den gällande översiktsplanen för Stockholm som anger att inriktningen ska vara att bygga på redan exploaterad mark. Förslaget överensstämmer inte heller med den nya översiktsplanen som slår fast att en god tillgång till attraktiva parker och grönområden ska säkerställas.

I Parkplan för Kungsholmen som antogs av stadsdelsnämnden i februari 2008 anges att en kvarterspark ska vara mellan 0,5-5,0 ha stor för att kunna inrymma de funktioner som behöver finnas i en kvarterspark och för att kunna skötas med rimlig skötselinsats. Den nya Primusparken minskar genom programförslaget från 0,8 ha till 0,26 ha, vilket inte är acceptabelt.

Stadsdelsförvaltningen saknar redovisning av alternativa utbyggnadsförslag i programmet som belyser olika exploateringsalternativ som jämförs och värderas utifrån målen i översiktsplan, Stockholms byggnadsordning och Parkplan för Kungsholmen.

Förvaltningen vill se ett programförslag där strandpromenaden längs Västra Primusparken bevaras genom att strandhusen stryks från programmet. Det medför att Primusparken behåller kontakten med Mälarstranden och får de grönytor som behövs för att kunna vara en kvarterspark i området. Behovet av att anlägga en kaj med en dyrbar konstruktion försvinner då och naturstranden kan bevaras.

#### **Förskola**

Utifrån programförslaget ser stadsdelsförvaltningen ett behov av 5-6 avdelningar. Förvaltningen förordar två förskolor i området med 3 avdelningar vardera alternativt en förskola med 5 avdelningar. Det är angeläget att förskolorna får tillgång till en ändamålsanpassad gård och att de placeras där buller, ljus och luftförhållandena är så goda som möjligt. Om exploateringsgraden minskar påverkas förskolebehovet och möjligheterna ökar att finna en bra placering.

#### **Stadsbild**

Programmet förändrar stadsbilden mot vattnet genom att den gröna och lummiga strandpromenaden tas bort och ersätts med en hårdgjord kajkonstruktion. Genom de nya sjöhusen i Primusviken förstärks denna intention. Förvaltningen vill särskilt poängtera att det är viktigt att värna stränderna runt Lilla Essingen med dess gröna karaktär som liten Mälarö, och anser att en kajpromenad bryter denna kontinuitet.

## Trafik

Programförslaget medför en ny lokalgata i Primusgatans förlängning samt längs stranden i en miljö som idag är bilfri, vilket är negativt för parkmiljön.

Förvaltningen bedömer att behovet av kollektivtrafik kommer att öka vid en exploatering och föreslår att kontakt tas med Stockholms Lokaltrafik för att undersöka möjlighet om att öka turtätheten på ettans busslinje.

Parkeringsituationen på Lilla Essingen är ansträngd och ett nytt parkeringsgarage i två plan intill Essingeleden behöver byggas enligt programmets intentioner.

## Parker och grönområden

Ett parkprogram för området har tagits fram med programförslaget som en förutsättning. Parkprogrammet är omsorgsfullt och ambitiöst utformat, men förvaltningen anser att programmet skulle ha utförts tidigare i processen för att visa på vilka ytor i området som ur parksynpunkt, enligt översiktsplan och Parkplan för Kungsholmen, är möjliga att bebygga. Denna analys saknas i programmet.

Förvaltningen anser även att hela parkytan under Essingeleden och mellan de båda skärmhusen ska ingå i parkprogrammet för Primusområdet. Detta område kräver särskilt omsorgsfull gestaltning för att kunna bli ett tryggt offentligt rum på Lilla Essingen. Området utgör också entrén till både Lux- och Primusområdet vilket ytterligare höjer kvalitetskraven på dess utformning. Detta område saknas i parkprogrammet.

Förvaltningen anser, utifrån riktlinjerna i Parkplan för Kungsholmen Kungsholmens parkplan, att Västra Primusparken ska bevaras orörd, och att stränderna runt Lilla Essingen ska bevaras med sin karaktär av gröna tillgänglighetsanpassade naturstränder.

## Miljö

I miljökonsekvensbeskrivningen anges att beräkningar av luftkvalitet inte har utförts som underlag för programarbetet. Förvaltningen vill här uttrycka oro för att luften mellan skärmhusen på ömse sidor om Essingeleden kan innehålla för höga koncentrationer av luftföroreningar. Det är en programfråga och skulle kunna vara avgörande för om skärmhuset i Primusparken kan byggas eller inte, och förvaltningen menar att frågan behöver utredas inom programarbetet innan planarbete påbörjas.



I det fortsatta arbetet är det viktigt att säkerställa att det föreslagna skärmhuset ger den bullerdämpande effekt som beräknat så att Västra Primusparken får en bullerskyddad miljö och att även bullernivån mellan skärmhusen kan minskas.

Det framgår inte av miljökonsekvensbeskrivningen om markundersökning genomförts för hela programområdet eller bara inom båtklubbens område.

### **Bilagor**

1. Inbjudan till samråd
2. Programförslaget

Övriga samrådshandlingar – t.ex. bullerutredning och miljökonsekvensbeskrivning - finns tillgängliga på stadsbyggnadskontorets hemsida, [www.stockholm.se/sbk](http://www.stockholm.se/sbk) eller via stadsdelsförvaltningens registrator.