



Stadsbyggnadsnämnden

## Startpromemoria för planläggning av Kv. Primus 1 inom stadsdelen Lilla Essingen.

---

### FÖRSLAG TILL BESLUT

Planarbete ska påbörjas med programsamråd för Kv. Primus 1 i stadsdelen Lilla Essingen i Stockholm.

Ingela Lindh

Eva Henström

### SAMMANFATTNING

Kvarteret Primus ligger på Lilla Essingen norra delen och är tillsammans med f.d. Elektrolux fabriksområde ett av de två industriområden som har funnits på ön sedan början av 1900-talet. Idag finns det bara kv. Primus kvar. På grund av Essingeleden som går genom Lilla Essingen, ligger Kv. Primus och dess omgivning avskuret från det nya bostadsområdet till söder. Numera är stor del av miljön runt fastigheten sliten och utan karaktär.

Under våren 2004 genomförde fastighetsägaren ett parallellt uppdrag i syfte att utreda en utökad byggrätt för kontorsändamål och att studera hur den gröna udden i norr kan utvecklas som parkmark både för allmänheten och för arbetsplatserna i fastigheten.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att en kompletterande bebyggelse kan vara möjlig men en omfattande exploatering inte är rimligt med tanke på områdets begränsade tillgängliga markyta.

Områdets särskilda läge vid vattnet och vid en av de enda kvarvarande parkområden av någon större omfattning på Lilla Essingen, innebär att fastigheten har stor attraktionspotential i framtiden. Därför bör en utbyggnad av fastigheten bl. a. framhäva och förstärka dessa park- och stranddelar på ett sätt som gagnar både boende och de som arbetar inom fastigheten. Kontakten med bostadsområdet sker huvudsakligen genom strandpromenaderna och därför är det särskilt viktigt att de skall utvecklas.

Kontoret anser att planarbetet för Kv. Primus kan påbörjas med programsamråd. Den fortsatta planutredningen får visa vilken byggrätt och utformning av bebyggelsen som kan vara lämplig på platsen.

## UTLÅTANDE

### Planområdet

Planområdet ligger på Lilla Essingen, norra delen, och omfattar Kv. Primus 1 och del av fastigheten Lilla Essingen 1:11 norr om Essingeleden. Området är omgivet mot norr, väster och öster av vatten och av Essingeleden mot söder. Områdets exponerade läge vid vattnet gör att fastigheten är väl synlig från många håll i Stockholm. Trots det är idag kv. Primus en anonym industrifastighet, okänd för allmänheten.

Parken runt Kv. Primus och strandlinjen har stora kvaliteter för alla som bor och arbetar på Lilla Essingen; parken utgör en skyddad del av Lilla Essingen och är en liten oas i den intensiva storstads- och trafikmiljön. Stor del av miljön runt fastigheten är dock sliten och utan karaktär. Det fantastiska läget vid vattnet utnyttjas dåligt på grund av att den trånga strandlinjen, mellan den östra och västra udden, passerar Primus lastområde som består av stora hårdgjorda ytor, stora portar och fula skärmtak. På den västra udden finns en båtklubb och uppläggningsplatser på en stor grusplan. Den östra udden är den som numera är mest värdefull och nyttjas för rekreation.



*Vy över Kv Primus 1. Bilden togs när det nya bostadsområdet i söder ännu inte var bebyggt.*

### Befintlig bebyggelse

Befintliga kontorsbyggnader uppfördes på 1960- och 70-talet och saknar större arkitektoniskt värde. Då hade, sedan 1956, fabriksstillverkning av Primusköket lagts ner och Primusfabriken, från början av 1900-talet, hade rivits för att göra plats för den nya kontorsbyggnaden. 1961 byggde BAHCO sitt huvudkontor, nuvarande höghus, samt en lagerbyggnad.

1965 förvärvade Kungliga Byggnadsstyrelsen fastigheten och utvecklade den under tidigt 70-tal till dagens utseende. Från mitten av 70-talet fram till 1993 inrymde fastigheten endast statliga hyresgäster. 1993 övertog Vasakronan fastigheten och sedan mitten av nittiotalet genomfördes en omfattande upprustning av lokalerna för att kunna attrahera nya hyresgäster. Idag huserar ett brett spektrum av hyresgäster i de olika byggnadsdelarna.

Byggnaderna har en sammanhållen gestaltning i mörkrött tegel med fönsteröppningar i mur. Höghusdelen, i åtta våningar och egen entré, utgörs av traditionella kontorslokaler. Mellandelen, i två våningar, utgörs av en större datahall, gamla lagerbyggnaden, kontorshotell samt traditionella lokaler. Atriumhuset, i fyra våningar, utgörs av kontorslokaler med stor generalitet och flexibilitet. I fastigheten finns reception och restaurang. Idag innefattar Primusfastigheten drygt 33 500 kvm BTA ovan mark, ca 24 000 kvm uthyrningsbar kontorsarea.

### **Befintlig förhållande**

Söder om programområdet passerar Essingeleden med tung trafik och farliga transporter som delar upp Lilla Essingen i en sydlig och en nordlig del. Direkt norr om Essingeleden utgör Essinge broväg en koppling mellan Kungsholmen – Lilla Essingen i det lokala vägnätet. Södra delen av Lilla Essingen utgörs huvudsakligen av bostadsbebyggelse från 30-talet i form av lamellhus placerade radiellt i en halvcirkel och av bebyggelse längs Essinge Brogata som utgör en skärm mot norr. Luxområdet - en av de två industriområden som har funnits på ön – har nu i huvudsak rivits och har omvandlats med tät bostadsbebyggelse.

### **Bakgrund och syfte**

Stockholms stadsbyggnadskontor genomförde under 1998 ett program- samråd som omfattade hela Lilla Essingen inför planerad utbyggnad för framförallt bostäder på södra delen av ön. Skisserna på ny bostadsbebyggelse på norra sidan förutsatte utbyggnad i vattnet och att båtklubben evakuerades. Efter genomfört programsamråd uteslöts fastigheten Primus samt parkdelarna på norra delen av ön inför det fortsatta planarbetet för Lilla Essingen. Efter plansamrådet fattades beslutet att dela fortsatt planarbetet i tre planer: södra delen av ön, ett parkeringshus omedelbart norr om Essingeleden mot kv. Primus samt nordöstra delen av Lilla Essingen.

I arbetet med den sistnämnda planen har syftet med planarbetet bl. a. varit att tillskapa möjlighet för en båtklubb att etablera sig norr om Essingenledens östra fäste på Lilla Essingen. Vasakronan har involverats i planarbetet då dessa idéer innebar att strandmark togs i anspråk på Vasakronans nuvarande fastighet för att förlägga bryggor.

Under program- och planarbetet med Lilla Essingen har Vasakronan i sina remissvar upprepat sitt intresse av att fortsätta och utveckla Primusfastigheten genom att studera möjligheterna till en utökad bygggrätt för kontorsändamål. En komplettering med kontor är lättare att kombinera med pågående markanvändning om marken inte utvidgas genom utbyggnaden i vattnet. Under 2001 och 2002 har diskussioner förts med stadsbyggnadskontoret kring framtida möjligheter.

Under våren 2004 genomförde Vasakronan ett parallellt uppdrag i syfte att utreda alternativa utvecklingsmöjligheter för Kv. Primus med målet att utveckla ca 15-20 000 kvm BTA kontor och omvandla den nuvarande industrifastigheten till en modern profilfastighet som väcker intresse och attraherar.

Syftet med det parallella uppdraget har varit bl. a. att studera hur den gröna udden i norr omhändertas och utvecklas som parkmark för allmänheten - ett utvecklat rekreativt koncept för parkområdet kan eventuellt enligt Vasakronan delvis integreras med fastighetens serviceinnehåll där utbud i form av friskvård, café, restaurang mm kan nyttjas av allmänheten. Ett nytt kompletterande garageplan under befintligt garage – och inlastnings-plan för att hantera tillkommande parkeringsbehov skulle också ingå i skisserna. De parallella uppdragen utfördes av tre arkitektkontor vilka fick olika inriktade uppdrag vad gäller den nya byggrättens utformning:

<i>Scheiwiller Svensson Arkitektkontor AB:</i>	<i>Huvuddelen av programvolymen skall inrymmas i en hög byggnad inom fastigheten.</i>
<i>Tema arkitekter</i>	<i>Programvolymen skall inrymmas i nya byggnader inom fastigheten som håller sig inom befintlig skala dvs. två till åtta våningar.</i>
<i>Reflex Arkitekter AB</i>	<i>Huvuddelen av programvolymen skall inrymmas i nya byggnader inom fastigheten med eventuella på- eller tillbyggnader av befintliga byggnadsvolymer.</i>

Under sommaren och hösten 2004 har de alternativa förslagen utvärderats och dialog har förts med stadsbyggnadskontoret och gatu- och fastighetskontoret i Stockholm stad. Stadsbyggnadskontorets bedömde då att ett tillägg till fastigheten bör samspela med den skala och volym som redan finns eller är under uppförande på övriga delar av Lilla Essingen - ett högt hus på en så liten ö bedömdes vara främmande för Stockholms karaktär och fel plats ur stadsbildssynpunkt. Utvärderingen och dialogen har därför resulterat i att Vasakronan beslutat att låta förslaget från Tema arkitekter utgöra underlag för fortsatt arbete.

### **Gällande plan**

För marken kring kv. Primus gäller detaljplan Pl 5750 *Förslag till Stadsplan för del av stadsdelen Lilla Essingen* fastställd 1961. Enligt planen betecknas den nordöstra delen som tillgänglig för båtuppläggning, den västra delen intill Dagnyvägens vändplats - som delvis bygges ut i vattnet - för parkering. Området i sydväst om Dagnyvägen betecknas som parkmark. Gränsen mot vattenområdet avses till stor del utbildad som kaj och förutsätter delvis utfyllning.

Enligt Dp 576-54 från 1997 är byggnaden på fastigheten Primus 1 för industri- och kontorsändamål.

Strandskydd gäller ej för Lilla Essingen då hela ön har gällande planer.

Översiktplanen anger Lilla Essingen som område för så kallade "tät stadsbebyggelse". Inriktningen för planeringen i stort är att bibehålla pågående markanvändning samt att komplettering ska ske genom byggande på redan exploaterad mark.

Vattenfronten skall utformas med utgångspunkt från de kvaliteter som präglat omgivande goda exempel. Strandpartiet ska vara offentligt och tillgängligt. Vad gäller stadens siluett skall nya höga hus undvikas.

### Markägoförhållande

Vasakronan AB äger fastigheten Primus 1. I fastigheten ingår även grönytorna längs stranden nordväst om byggnaden. Dessa ytor är genom avtal upplåtna till staden i vissa delar för allmänhetens bruk. Genom avtal har staden upplåtit mark för ny infart till kv. Primus i denna del. Övrig mark ägs av Stockholm stad.

### Mark- och miljöförhållande

Marken utgörs till största delen av fyllnadsmassor. Programområdet är mycket bullerstört i söder på grund av Essingeledens trafik och upphöjda läge.

### Tema arkitekters förslag

Befintliga byggnader kompletteras med en längsgående sammanbindande huskropp och på denna tre tvärställda glasvolymerna mot sjösidan och Tranebergsbron. Mindre ingrepp görs i befintliga hus. Den längsgående huskroppen bildar en sammanbindande länk mellan befintliga och tillagda delar. Länken fortsätter och skjuter ut över och landar i parken med ett s.k. *parkhus för rekreativa faciliteter*.

De nya tvärbyggnaderna skapar en ny vattenfront mot Fredhäll, Traneberg/Alvik. Ett nytt kompletterande inbyggt garageplan läggs under befintligt garage- och inlastningsplan för att hantera tillkommande parkeringsbehov.

Kontakten med parken och med vattnet förstärks och ges tydligare karaktär. Nedanför glashuset utvecklas kajkaraktär med stenläggning, bryggor en träpromenad med sittplatser och anläggningsmöjligheter för båtar. Bad och sol karaktäriserar den norra delen mot Fredhäll, medan Primusparken får mer av Rålambshovskaraktär med sittplatser och servering. Etablering av caféverksamhet i parkhuset på markplan blir ett tillskott och en naturlig möteplats i parken. Den nya träpromenaden och gångvägen gör det möjligt att på ett enkelt - och trevligt sätt röra sig runt Lilla Essingen.



Situationsplan enligt Temas förslag, 2005-05-17.





*Vy från Stora Essingen enligt Temas förslag, 2005-05-17.*



*Vy över det s.k. parkuset – Tema arkitekter, 2005-05-17.*

### **Stadsbyggnadskontorets bedömning**

På grund av den massiva trafikapparaten som går genom Lilla Essingen, ligger kv. Primus och dess omgivning avskuret från det nya bostadsområdet i söder. Programområdets speciella förhållande tätt in på befintliga verksamheter innebär att det är naturligt att området får fortsätta att utvecklas för kontor mm. Det är också bra för Lilla Essingen att ön bevarar sin mångsidighet med både bostäder och arbetsplatser.

Syftet att förändra kv. Primus karaktär från en anonym industrifastighet till en modern profilfastighet samt att förstärka och utveckla park- och strandkaraktären mot norr och väster är enligt stadsbyggnadskontoret ett sätt att väcka intresse och attrahera till den norra delen av ön.

Numera är stor del av miljön runt fastigheten sliten och utan karaktär. Det fantastiska läget vid vattnet utnyttjas dåligt på grund av att Primus lastintag och parkeringar snör av grönstråket längs vattnet. Bryggorna i vattnet på den västra udden kan mycket väl vara ett tillskott i miljön under sommartid. Däremot tar båtuppläggningsplatser värdefull mark och är förfulande såväl under vinter som under sommartid. Om det är möjligt att hitta en bättre lösning som också tillgodoser båtägarnas intressen vore det värdefullt.

Kontoret anser att programområdets särskilda läge vid vattnet och vid en av de få kvarvarande parkområden av någon större omfattning på Lilla Essingen, innebär att fastigheten har stor attraktionspotential i framtiden. Kontoret anser därför att utbyggnaden av fastigheten bl. a. bör framhäva och förstärka dessa park- och stranddelar på ett sätt som gagnar både boende och de som arbetar inom fastigheten.

Kontakten med bostadsområdet sker huvudsakligen genom strandpromenaderna och därför är det särskilt viktigt att de skall utvecklas.

Förslagets omfattning är dock enligt kontoret för stort. Fastigheten kan tyckas ”låg och nedtryckt” från Essingeleden men har redan idag ett mycket exponerat läge mot vattnet. Exploateringen enligt förslaget är för hög – det är en ökning med cirka 50 % jämfört med befintliga förhållanden, vilket inte anses rimligt med tanke på den begränsade tillgängliga markytan. Volymerna enligt förslaget kommer att dominera för mycket från vattnet och hindra utsikten från närliggande bostadshus.

Kontoret tycker att parkmarken söder om Dagnyvägen inte bör bebyggas med kontor. Befintliga och planerade parkytor på Lilla Essingen är av yttersta vikt, då det just nu pågår en mycket kraftig förtätning öster om Essingeleden. Det så kallade *parkhuset för rekreativa faciliteter* enligt förslagets beskrivning är till stor del kontorsyta, utom ett café på bottenvåningen. Detta kan inte utgöra skäl för att medföra så stor ingrepp i parken.

Mot denna bakgrund anser kontoret att planarbete för kv. Primus 1 kan påbörjas med programsamråd. Den fortsatta planutredningen får visa vilken byggrätt och utformning av bebyggelsen som kan vara lämplig på platsen.

### Tidplan

maj -06	startpromemoria i SBN
augusti/ september - 06	samråd och remiss över programmet
oktober -06	beslut i SBN om direktiv för detaljplaneförslag
november/ december -06	samråd och remiss över detaljplanförslag
februari -07	beslut om utställning i SBN
mars/ april -07	utställning
maj -07	antagande i SBN
juni -07	laga kraft

Tidplanen förutsätter att planen inte överklagas.

**SLUT**