

Handläggare
Monica Almquist
08-508 262 52**Till**
Exploateringsnämnden
2014-08-28

Detaljplan för fastigheten Primus 1 på Lilla Essingen. Svar på remiss av planförslag

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner kontorets tjänsteutlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan inom fastigheten Primus 1 mm på Lilla Essingen, S-Dp 2006-05021.

Krister Schultz
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Lars Berglund
Enhetschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom Primus 1 mm på Lilla Essingen (Bilaga 1).

Bostadsbebyggelse med publika lokaler föreslås på Lilla Essingens nordvästra del, väster om Essingeleden. Totalt tillförs området ca 600 lägenheter varav ca 210 på stadens mark och ca 390 lgh på privat mark som ägs av Vasakronan.

Kontoret är positiv till planförslaget. Förslaget på utformning av allmänplatsmark redovisas med höga kvalitéer. Eventuell justering kan komma att göras inför kommande genomförandebeslut.

Projektet ger intäkter för markförsäljning, upplåtelse av tomträtt och gatukostnadsersättning från Vasakronan. Kostnaderna består främst av utfyllnad, byggande av ny gata, ombyggnad av parkerna och evakuering av Lilla Essinge båtklubb.

De ekonomiska konsekvenserna kommer redovisas i kommande ärende om genomförandebeslut.



Flygbild över Primusområdet

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder inom Primus 1 mm på Lilla Essingen (Bilaga 1). Remissen ska besvaras senast 2014-08-31.

Bostadsbebyggelse med publika lokaler föreslås på Lilla Essingens nordvästra del, väster om Essingeleden. Totalt tillförs området ca 600 lägenheter varav ca 210 på stadens mark och ca 390 lgh på privat mark som ägs av Vasakronan AB.

Exploateringsnämnden beslutade 2008-12-11 att anvisa marken inom området till Svenska Bostäder AB och Sjaelsö Sverige AB. Exploateringsnämnden beslutade 2013-11-14 att överföra markanvisningen från Sjaelsö Sverige AB till Wästbygg Projekt i Stockholm AB (Wästbygg). Marken ska upplåtas med tomträtt till Svenska Bostäder (120 lägenheter). Wästbygg ska förvärva marken efter fastighetsbildning. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2009.

Den nuvarande kontorsbebyggelsen rivs. Före detta Primushamnen fylls igen för att ge plats för nya bostäder och

strandpark. Nytt strandbad föreslås. Parkering kommer att ske i ett gemensamt garage som uppfyller p-talet 0,5.

Programsamråd genomfördes 2010. Förslaget innehöll då ca 400 lägenheter och delar av kontorsbebyggelsen revs.



Kontorets synpunkter på planförslaget

Kontoret är i huvudsak positiv till planförslaget. Förslaget på utformning av allmänplatsmark redovisas med höga kvaliteter. Eventuell justering kan komma att göras inför kommande genomförandebeslut.

Planförslaget innebär att överenskommelser om exploatering ska skrivas med Svenska Bostäder, Västbygg och Vasakronan. Ett

intentionsavtal med Vasakronan godkändes av exploateringsnämnden 2008-12-11.

Planförslaget påverkar förutom Lilla Essinge båtklubb, även de två andra båtklubbarna på Lilla Essingen. Idrottsförvaltningen har ansvar för att skriva nya arrendeavtal.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Projektet ger intäkter för markförsäljning, upplåtelse av tomträtt och gatukostnadsersättning från Vasakronan. Kostnaderna består främst av utfyllnad, byggande av ny gata, ombyggnad av parkerna och evakuering av Lilla Essinge båtklubb. Driftkostnaderna för trafikkontoret och stadsdelsförvaltningen kommer att öka.

De ekonomiska konsekvenserna kommer redovisas i kommande ärende om genomförandebeslut. Enligt inriktningsbeslut från 2008 bedömdes projektet få ett positivt nuvärde. Projektet har förändrats men bedöms fortfarande få ett positivt nuvärde.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt planförslaget utifrån Vision 2030 och mål i stadens budget.

Bostadsbebyggelse

- Markanvisa 4 000 lgh/år
- värna blandade upplåtelseformer inkl ägarlägenheter
- fortsätta att stärka centrala Stockholm (öp)
- koppla samman stadens delar (öp)
- främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)

Lokaler

Bottenvåningarna kommer delvis få publika lokaler.

Evakuering av Lilla Essinge båtklubb

I programsamrådet föreslogs att båtklubbens uppläggningsplats skulle flyttas till ny plats på Lilla Essingen. Tillräcklig yta som täcker klubbens behov finns inte tillgänglig. Planförslaget innebär att bryggorna flyttas till norra sidan av ön intill de två andra båtklubbarna. Båtuppläggningsplats föreslås ordnas i Lövsta genom utbyggnad av befintlig båtuppläggningsplats. Ingen förändring kommer att ske för trafikverkets dagvattenmagasin under Essingeleden, vilket föreslogs i programsamrådet.

Miljökonsekvenser

Staden och byggherrarna har utrett de olika miljökonsekvenserna.

Trafikbuller - Tyst sida klaras genom en skärmbebyggelse mot Essingeleden.

Säkerhetsrisk från farliga transporter på Essingeleden - Skärmbebyggelsen får särskild fasad och är som närmast placerad ca 45 m från Essingeleden.

Markföroreningar - Platsspecifika riktvärden kommer att tas fram för projektet. Markföroreningar kommer att hanteras på sedvanligt sätt vid schaktning för husgrunder och vid anläggandet av allmänplatsmark.

Luftföroreningar - Miljökvalitetsnormerna för partiklar överskrids ej enligt beräkningar.

Strandskydd - En särskild strandskyddsutredning har tagits fram för projektet. Strandskyddet återinträder när den gällande detaljplanen ersätts med en ny. Stadsbyggnadskontoret har för avsikt att föreslå att strandskyddet upphävs. I denna detaljplan är det länsstyrelsen som beslutar om upphävandet vid en ny detaljplan. Sammantaget är slutsatsen att kvaliteterna för allmänhetens friluftsliv och för möjligheten att upprätthålla goda livsvillkor för djur och växtliv blir positiva jämfört med nollalternativet och jämfört med dagens situation.

Särskilda skäl för undantag från strandskyddet är i första hand ”det angelägna allmänna intressena” i tätortsutveckling i centrala lägen. För stora delar av planen är skälet att upphäva strandskyddet det att områdena redan är ianspråktaga så att de saknar betydelse för strandskyddets syften.

Översvämningsrisk - Vid höjdsättningen av planområdet har hänsyn tagits till eventuell höjning av Mälarens vattennivå.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Grönkompensation sker genom nyanläggning och kvalitetshöjning av strandpromenad på västra delen av Lilla Essingen. Både västra och östra Primusparken kommer att få ny utformning och ökad kvalité, t ex genom lägre ljudnivå.

Tillgänglighet

Området utformas utifrån Stockholms stads handbok ”Stockholm - en stad för alla. Handbok för utformning av en tillgänglig och användbar miljö” (2008)

Det är relativt stora höjdskillnader inom området. Målsättningen är att strandpromenaden ska bli tillgänglig samt att planområdet knyts ihop tillgängligt. Bostadsgårdarna kommer göras tillgängliga med ramper mm.

Påverkan på barn

Området kommer att omvandlas från en stadsdel med industri/verksamhetskaraktär till bostadskvarter med säkrare promenadstråk och rekreativa ytor. En förskola med 7-8 avdelningar planeras i området. I jämförelse med dagens situation bedöms planförslaget inte innebära några negativa konsekvenser för barn utan snarare ge ett positivt tillskott av bostäder, förskolor och lektytor.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antas under hösten år 2015.

Området planeras att byggas under åren 2016-2021. Först sker rivning av befintliga kontorshus och stadens utfyllnadsentreprenad. Första byggstart för bostäder sker 2017 och första inflyttning planeras till 2019. Under byggtiden är det inte möjligt att hålla strandpromenaden genom byggområdet öppen.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir i samband med genomförandebeslutet när överenskommelse om exploatering med Svenska Bostäder, Wästbygg respektive Vasakronan ska träffas, preliminärt kv 1 2015.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret anser att projektet medför ett välkommet tillskott av bostäder till området. De nya bostäderna ger ett bra underlag för utökad service. Investeringar i gator, torg och park medför en förbättring av miljön.

Då projektet har stora kostnader för allmänplatsmark är det viktigt att volymen bostäder upprätthålls.

Slut

Bilagor

1. Detaljplaneförslag