



Lilla Essingen. Industribyggnader  
som byggts om till exklusiva bostäder  
med direkt vattenkontakt.  
Jämför flygbilden sid 176. Foto EE.

STADSBYGGNAD  
ELLER STRANDEXPLOATERING:  
FALLET LILLA ESSINGEN

**S**JÖNÄRA BOSTADSOMRÅDEN har i början av 2000-talet varit föremål för mycket offentlig uppmärksamhet. Ett exempel på ett sådant område är Lilla Essingen i Stockholm. Där byggs i skrivande stund ett bostadsområde som, när det står helt färdigt omkring 2006, ska rymma omkring 750 bostäder. Liksom flera av de andra områdena invid vatten handlar det om en före detta industritomt, i detta fall en tomt där Electrolux har haft industriell tillverkning och huvudkontor.

Electrolux uppförde sina första byggnader på Lilla Essingen år 1907–08. I takt med att verksamheten expanderade har anläggningen byggts till i olika omgångar. För att få plats med de fabriksbyggnader som företaget behövde har ny mark skapats genom utfyllnader i Mälaren. Det har inte funnits någon tydlig plan för byggnadernas placering, utan i stället har industrins förutsättningar och behov fått styra utformningen.

År 1931 fastställdes en stadsplan för ett bostadsområde på de centrala delarna av Lilla Essingen undertecknad Albert Lilienberg. Det är en tydlig och stark funktionalistisk plan, där husen sluter sig som en mur mot norr och öppnar sig i en solfjäderform mot söder med sjöutsikt från de flesta bostäderna. Området är tätbebyggt och domineras av små lägenheter, vilket på 1930- och 40-talen ledde till mycket höga befolkningssiffror. Som mest bodde här över 6 000 personer, nu har området omkring 2 300 innevånare.

1999 lämnade Electrolux Lilla Essingen. Skandia, som ägde fastigheten, tänkte först bebygga Luxområdet i egen regi, men projektet ansågs för stort. Fastigheten såldes istället till JM Byggnads och Fastighets AB (i fortsättningen kallad JM), som inledningsvis planerade att bebygga området med en blandning av bostäder och arbetsplatser, men som senare valde att enbart satsa på bostäder. Enligt regionchef Åke Nilsson på JM, som är ansvarig för



Lilla Essingen på 1920-talet.  
Utsnitt ur Turistföreningens karta  
över Stockholm 1929.





Kajen vid det gamla Electrolux-området på Lilla Essingen med nybyggda bostäder och de ombyggda industribyggnaderna. Foto EE.

projekt i innerstaden, är de allmänna kommunikationerna och parkeringsmöjligheterna på Lilla Essingen för begränsade för att JM skulle satsa på arbetsplatser.

Under 1990-talet har Stockholms stad, i likhet med många andra svenska städer, beslutat att inte i första hand bygga på "jungfrulig" mark. Det är ont om mark att bebygga och de grönområden som finns bevakas av folkopinionen. I stället har det blivit vanligt att använda industri- och kontors- tomter i centralare lägen, som av olika anledningar inte längre är attraktiva för den tidigare brukaren. Att bygga på sådan mark innebär att de inblandade ställs inför en rad nya problem. Det kan gälla miljöeffekter på marken eller bullerstörningar från intilliggande verksamheter. Mycket viktiga är också frågorna om exploateringsgrad i attraktiva, sjönära lägen och hur de gamla byggnaderna och området karaktär hanteras.

När ett område ändrar användningsområde, som i Luxområdet på Lilla Essingen, måste en ny detaljplan tas fram. Där regleras bland annat vilken typ av verksamhet som får finnas inom området, var vägar och parkmark ska ligga och vilken typ av hus som får byggas. Om ett privat företag är ägare till marken är det vanligt att företaget ber ett eller flera arkitektkontor att skissa på förslag till detaljplan, som sedan presenteras för stadsbyggnadskontoret. Anser stadsbyggnadskontoret att förslaget är bra kan de välja att gå vidare med planen, men vanligen sker en bearbetning i samarbete mellan stadsbyggnadskontoret och markägaren. Ofta behöver ett antal faktorer utredas innan man kan utarbeta alla ingående delar i en detaljplan.

JM äger merparten av den aktuella tomtmarken på Lilla Essingen. Stockholms stad äger dock den mark inom Luxområdet, där det tidigare låg en skola. År 1998 gav JM tre arkitektkontor i uppdrag att rita på förslag till ny bostadsbebyggelse i området. Det var Nyréns Arkitektkontor, Arkitekturkompaniet och Roman Wozniak Arkitekter. De tre arkitektkontoren fick tämligen fria händer inför uppgiften att planera ett attraktivt bostadsområde med så hög exploatering som möjligt. Enligt Åke Nilsson har de tre stora frågorna för JM varit: Hur mycket ska bevaras? Vad skall de gamla husen användas till? Hur skall stadsplanen se ut? Målsättningen har varit att bygga en modern stadsdel i gammal miljö.

## DE TIDIGA FÖRSLAGEN TILL BOSTÄDER PÅ LILLA ESSINGEN

Nyréns arkitektkontor tog fram ett förslag som kan beskrivas som en vidareutveckling av den befintliga funktionalistiska stadsplanen. Tio lamellhus placerades med gavlarna mot Luxgatan som en förlängning av den ursprungliga planens solfjäderform. Husen var drygt 50 meter långa och runt 10 meter breda. De två husen närmast Essingeleden var förbundna med varandra genom en glasskärm, placerad ovanför gatan på tre-fyra meters höjd. Syftet var att minska bullret som tränger in i bostadsområdet.

Arkitekturkompaniets förslag skiljde sig kraftigt från Nyréns. Det utgick från oregelbundna, öppna kvarter som vände en tämligen sluten sida mot gatan, men som öppnade sig mot vattnet. Både husen och kvarteren var oregelbundet utformade. Gårdarna var trädplanterade. Från viken/småbåtshamnens inre hade Arkitekturkompaniet dragit en kanal åt sydost, delvis längs den gamla strandlinjen från 1900-talets början. Utanför dagens vattenlinje hade de placerat fem mindre, U-formade, byggnader på utfylld mark. Alla dessa hus vände gårdarna och en utstickande båtbygga mot Gröndal.

Planen som Roman Wozniak Arkitekter lade fram, byggde på en kombination av lamell- och punkthus. Den inre delen av området dominerades av sex, drygt 50 meter långa lamellhus, som tog upp 1930-talsplanens solfjäderform. Huset närmast Essingeleden var sju våningar högt och avsett att skärma av bullret från vägen. De övriga lamellhusen hade sju våningar vid gavlarna och en lägre del med tre-fyra våningar på mitten. För att alla hus skulle ha närkontakt med vatten hade viken utökats kraftigt till en T-formad vattenspegel, som sträckte sig ända fram till industribebyggelsen i öster. Utanför denna stora, inre vattenspegel övergick bebyggelsen i punkthus och den yttre raden stod delvis på pelare ute i vattnet. De olika husgrupperna bands samman med ett system av broar och bryggor.

## STADSBYGGNADSKONTORETS FÖRSTA FÖRSLAG

Under hösten 1998 presenterade stadsbyggnadskontoret ett motförslag genom handläggande planarkitekt Ulf Sandell. Planen bestod i huvudsak av sex olikformade storgårdskvarter, som stod i kraftig kontrast till 1930-talets funktionalistiska stadsplan. Industrianläggningen var i hög grad sparad och

planarkitekten föreslog att industribyggnaderna skulle användas för verksamhet och inte för bostäder. Enligt förslaget skulle endast ett antal småbyggnader, samt ett större tegelhus från 1930-talet rivas. I dess ställe hade Sandell placerat ett symmetriskt kvarter i klassiserande stil. Detta kvarters ytterkant och volym skulle illustrera utbredningen av det äldre tegelhuset och på så sätt göra att områdets gamla plan skulle kunna avläsas. Runt hela Lilla Essingen planerades en strandpromenad.

Som kuriosa kan nämnas att även Peter Celsing 1968 ritat ett förslag till bostadsbebyggelse på detta område. Förslaget kallades Marina City och innehöll även ett nytt huvudkontor för Electrolux. Man kan i korthet beskriva hans förslag som ultramodernt, och trots sin solfjäderformade stadsplan skulle det ha lett till en mera urban bebyggelse än den som byggs i dag.

#### REMISSINSTANSEARNAS SYNPUNKTER

Nästa steg i en planprocess är att planförslaget skickas ut på en remissrunda till berörda instanser, såsom t ex länsstyrelsen, gatu- och fastighetskontoret och skönhetsrådet. När stadsbyggnadskontoret har fått in remisserna bearbetas planen för att om möjligt kunna tillgodose de olika remissinstansernas åsikter. Större planarbeten presenteras i regel även löpande för byggnadsnämnden under processens gång.

#### *Stockholms vattenspegel*

I Arkitekturkompaniets och Roman Wozniak Arkitekters planförslag hade vattenlinjen ändrats en del genom att vissa hus placerats utanför dagens strandkant. Dessa förslag har väckt reaktioner hos ett antal remissinstanser. Skönhetsrådet var mycket negativt till att delar av Mälarens vattenspegel skulle tas i anspråk för bostadsbyggande. Länsstyrelsen ansåg att bebyggelse utanför strandlinjen är ett främmande inslag i stockholmsområdet, men att det skulle ge nya kvalitéer för de boende med värdefull vattenkontakt och vackra utblickar. Om sådan bebyggelse skulle genomföras påpekar dock länsstyrelsen att det är viktigt med stora säkerhetsåtgärder, såsom låg kajkant och rätt bottendjup samt att räcken och staket sätts upp.



### *Essingeledens bullerpåverkan och olycksrisk*

Genom hela planprocessen har Essingeledens buller och risken för större olyckor på leden varit föremål för utredning och diskussion. Bernström akustik gjorde en utredning angående trafikbuller under hösten 1998, som senare har kommit att reviderats och kompletterats vid ett flertal tillfällen. Man har utifrån de olika planförslagen räknat på hur höga bullernivåerna skulle bli med en 1,6 eller 2 meter hög bullerskärm längs Essingeledens norrgående körbana mellan Stora Essingen och Fredhällstunneln. Dessa beräkningar har jämförts med bullernivån utan någon bullerskärm alls.

Essingeleden trafikeras av 100-120 000 fordon per dygn med en medelhastighet på 80 kilometer i timmen. Riksdagen beslutade 1996, i propositionen om infrastrukturinriktning för framtida transporter, att bullernivån inte bör överstiga 30 dBA inomhus och 55 dBA utomhus vid fasad. Stockholms stad har lite generösare gränser. Enligt Stockholms miljöprogram får inte ljudnivån på grund av vägtrafikbuller överstiga 65 dBA utomhus och 30 dBA inomhus vid ny- eller ombyggnad av bostäder. Beräkningarna från Bernström akustik visade att riksdagens riktvärden inte kunde uppnås utanför alla fasader utan att kraftiga åtgärder gjordes på Essingeleden, till exempel överbyggnad av körbanorna på en flera hundra meter lång sträcka. Målet borde därför, enligt Bernström akustik, i första hand vara att uppnå Stockholms miljöprogram. Bernströms akustik ansåg att inga hus borde byggas närmare Essingeleden än 50 meter och att översta bostadsvåningen inte borde ligga högre än 22 meter över vattnet. Vid högre höjd borde det vara kontorslokaler på de våningsplan som kommer över 22 meter.

Essingeleden är den enda genomfartsvägen för trafik med farligt gods genom stockholmsregionen. Skulle en allvarlig olycka hända på Essingeleden kan det få konsekvenser för den intilliggande bebyggelsen. I den riskanalys som gjordes på uppdrag av JM kom man fram till att bostadsbebyggelse kunde medges 50 meter från leden om vissa åtgärder vidtogs. Länsstyrelsen tyckte att denna gräns var för snävt hållen och menade att inga bostäder skulle byggas närmare än 75 meter från leden. Länsstyrelsen framhöll dessutom att om stadsbyggnadskontoret trots allt valde att följa riskanalysens minimigräns borde husen närmast Essingeleden inte innehålla bostäder. Husens uppdelning i olika lägenheter gör det svårt för brandförsvaret att snabbt utrymma husen i händelse av en större olycka på Essinge-



Lilla Essingen med nya bostäder. I bakgrunden den hårt belastade Essingeleden, intill vilken ytterligare ett antal bostadshus tillkommer. (Jämför flygperspektivet sid 169, där ovanstående bild motsvarar den högra delen av kajområdet). Foto EE.

leden, påpekade länsstyrelsen. I bostadshus finns människor i alla åldrar och med olika möjligheter att uppfatta en fara och sätta sig i säkerhet. I ett kontorshus däremot vistas oftast bara vuxna människor som snabbare kan lokalisera en fara. Dessutom är en kontorsbyggnad lättare att utrymma eftersom den innehåller färre låsta dörrar och information enklare kan spridas i lokalerna, framhöll länsstyrelsen vidare. Även vägverket ansåg att bebyggelsen skulle komma för nära Essingeleden med tanke på olycksrisken. Både länsstyrelsen och vägverket framhöll dessutom att planförslagen inte hade tagit hänsyn till en eventuell framtida utbyggnad av vägen.

JM ville kunna exploatera marken så mycket som möjligt, varför företaget tillsammans med stadsbyggnadskontoret valde att gå efter rekommendationerna i riskanalysen och Bernström akustiks bulleranalys, vilka innebar ett minimiavstånd för bostadsbebyggelse på 50 meter från Essingeleden. Detta valde sedan byggnadsnämnden att godkänna. Därmed tog man inte hänsyn till länsstyrelsens och vägverkets önskemål om större avstånd mellan Essingeleden och bostadshuset. I det slutgiltiga förslaget är byggnaden närmast Essingeleden ett renodlat bostadshus som är högre än 22 meter. Man har även i detta fall valt att inte lyssna på Bernströms akustiks och länsstyrelsens rekommendationer om att huset inte enbart ska bestå av bostäder. För att minska upplevelsen av bullret för de boende i detta hus placerar man dock enbart sekundära utrymmen mot Essingeleden.

#### *Parkeringsmöjligheter*

Något som i dag ofta sätter taket för hur hög exploateringen kan vara i nybyggda områden är hur många parkeringsplatser det går att få in. Enligt förprojekteringen för Luxområdet skall cirka 600 parkeringsplatser kunna inrymmas i parkeringshus under gårdarna. Ett sätt att få ner det totala antalet parkeringsplatser är enligt stadsbyggnadskontoret, att boende delar platserna med anställda på Wasakronan, som har sitt huvudkontor i närheten. Detta förslag var miljöförvaltningen tveksam till. För att parkeringsplatser skall kunna dubbelutnyttjas krävs det att de boende tar bilen till jobbet, medan de kanske annars hade valt kommunala färdmedel. Trots miljöförvaltningens tveksamhet kommer man att prova att ha dubbelutnyttjade parkeringsplatser. Bilpooler kommer även att startas för att försöka hålla nere det totala antalet bilar i området.

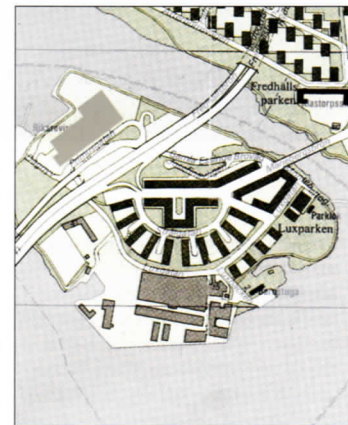


## ETT FEMTE PLANFÖRSLAG

Efter beaktande av remissinstansernas åsikter och informella avstämningar med de närmast inblandade parterna, valde stadsbyggnadskontoret att be Åsberg och Wångstedt Arkitekter att ta fram ytterligare ett förslag till detaljplan för Luxområdet. Detta femte förslag innehåller förenklat uttryckt ett axplock från de fyra första förslagen. Här föreslogs ett funktionalistiskt inspirerat område med lamellhus ordnade i en solfjädersform runt Luxviken. 50 meter från Essingeleden skulle en långsträckt, hög och avskärmande byggnad placeras som bullerskydd och området närmast de gamla industribyggnaderna skulle domineras av kvartersbildningar, både symmetriska och asymmetriska. Ingen av byggnaderna skulle ligga på utfylld mark, eller på pålar, utan befinna sig inom dagens strandlinje.

I maj 1999 presenterades detta förslag tillsammans med Nyréns något bearbetade förslag samt Arkitekturkompaniets förslag i kraftigt omarbetat skick för Byggnadsnämnden och berörda remissinstanser. Byggnadsnämnden beslutade då att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram en detaljplan med utgångspunkt från Åsberg och Wångstedt Arkitekters förslag. Under sommaren och den tidiga hösten bearbetades detta förslag ytterligare för att senare på hösten 1999 läggas fram för offentligt samråd och ytterligare granskning av remissinstanserna. Luxområdet hade vid detta tillfälle fortfarande ett långsträckt hus längs Essingeleden som var tänkt att fungera som bullerskärm, och en "omvänd" solfjädersform norr om viken. Nyttillskott i planen var ett 12-våningarshus vid vikens södra udde och kvadratiske kvartersbildningar närmast de gamla industribyggnaderna. Även tanken med en strandpromenad runt hela ön, tillgänglig för alla, fanns med.

En sista remissrunda ledde till att 12-våningarshuset vid vikens södra udde minskades i höjd, då det ansågs för högt och därför skulle skymma utsikten för boende i andra hus. Stockholms stad ägde från början marken närmast Essingeleden där den gamla skolan låg. Denna mark har staden bytt med JM, som därmed fått på sin lott att bygga det långa skärmhus som ska fungera som ett bullerskydd för hela området. Istället har Stockholms stad fått marken strax intill, där de solfjäderformade husen ska ligga. Det var från början tänkt att vara fem hus på denna plats, men efter klagomål om för hög exploatering i området och tätt placerade hus vid Luxviken, har stadsbyggnadskontoret valt att lyfta ut ett av husen ur planen. Av de fyra kvarvarande



Lilla Essingen enligt Stadsbyggnadskontorets karta från 1985. 30-talets bostadshus framträder här i svart. Fabriksbyggnaderna på de båda industriområdena, Primus i nordväst och Electrolux i söder, är grå på kartan. (Jämför med perspektivbilden på nästa uppslag.)





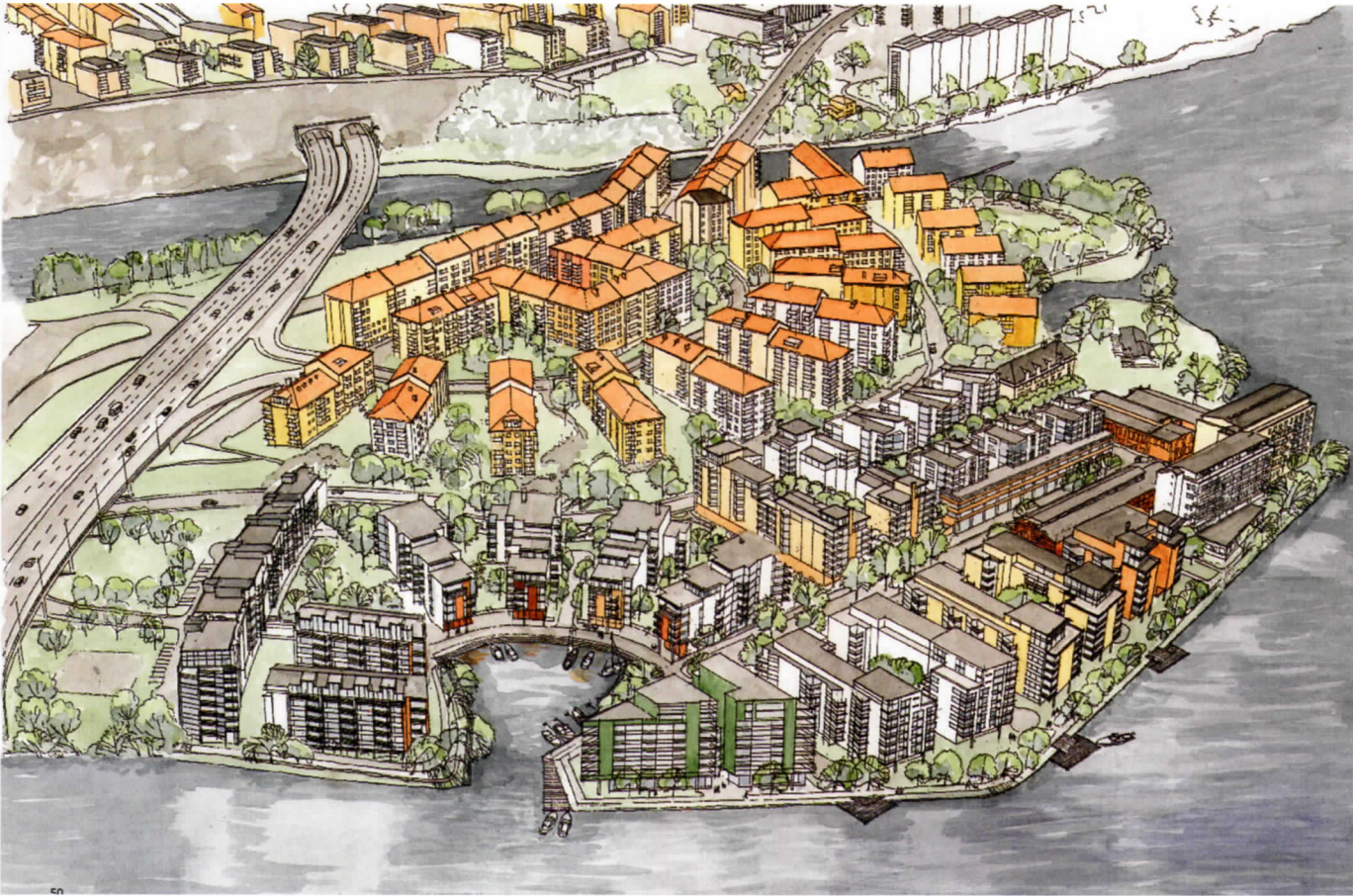
Lilla Essingen från Gröndal sommaren 2003. Utbyggnaden av bostäder på Electrolux gamla fabriksområde har inletts. Foto EE.

husen kommer tre att byggas av SKB och ett av Veidekke Bostad och Fastighets AB. Den 13 september 2001 godkände byggnadsnämnden planförslaget för Luxområdet på Lilla Essingen.

#### LILLA ESSINGEN ÖVEREXPLOATERAD?

Vi har i den här artikeln försökt beskriva hur komplex en planprocess ofta är och hur många olika faser och ställningstaganden den innehåller. Den stora fråga vi hittills bara snuddat vid är exploateringen. Har Lilla Essingen blivit överexploaterad eller är det rimligt att en stadsnära ö är tättbebyggd? Under





processens gång innehöll området som minst 400 bostäder och som mest 800. Slutresultatet blev cirka 750.

En starkt påverkande faktor för en hög exploatering är att Stockholm i dag har en stor bostadsbrist, något som stadens politiker kraftfullt verkat för att lösa. JM har dessutom, som affärsdrivande företag, ett naturligt intresse av att göra god vinst och vill av den anledningen ha så hög exploatering som möjligt. I kontrast till detta står stadsbyggnadskontorets uppdrag att tillvarata långsiktiga intressen när det gäller service och kommunikationer, kulturmiljövård och grönområden samt tillgänglighet och säkerhet, för kommuninvånarnas bästa. För att kunna bevara befintlig kulturmiljö, i det här fallet den gamla industribebyggelsen, och kunna erbjuda de boende grö-

Illustration till den slutliga stadsplanen för Luxområdet på Lilla Essingen, som antogs hösten 2001. Förslaget, som tagits fram av Åsberg och Wängstedt Arkitekter i samarbete med stadsbyggnadskontoret, hade föregåtts av en lång process där en rad mycket olikartade stadsplaneförslag tagits fram. Ett axplock ur dessa ingick i det slutliga förslaget.



## KÄLLOR

### CELSINGARKIVET

Planer och perspektiv till Marina City.  
Utredning beträffande HK till Lilla  
Essingen.

### STADSBYGGNADSKONTORET

*Ang kv Lux m fl, program för nya detaljplaner för delar av stadsdelen LillaEssingen, Rådet till skydd för Stockholms skönhet, Dnr 98-350.*

*Detaljplan för kv Lux mm inom stadsdelen Lilla Essingen i Stockholm, Stadsbyggnadskontoret, Dnr 1999-04226-54.*

*Godkännande av förslag till detaljplan för kv Lux mm i stadsdelen Lilla Essingen, Stadsbyggnadskontoret, 2001-03-19.*

*Miljökonsekvensbeskrivning för detaljplan Dp 1999-04226-54, Stadsbyggnadskontoret, 2001-09-18.*

*Program för detaljplaner för delar av stadsdelen Lilla Essingen, Kultur och kommunikation, Kungsholmens stadsdelsförvaltning, Dnr 311-579-98.*

*Program för nya detaljplaner för delar av Lilla Essingen.*

GATU- OCH FASTIGHETSKONTORET,  
Dnr 98-512-2793:1

*Program för nya detaljplaner för delar av stadsdelen Lilla Essingen (kv Lux, områden vid kv Primus och Gamla Essingebroväg, Essingeleden mm).*

MILJÖFÖRVALTNINGEN,  
Dnr 5093-2239-94.

*Remiss av program för nya detaljplaner för delar av Lilla Essingen (kv Lux, områden vid kv Primus och Essingebroväg mm) i Stockholm, Stockholms mark och lokaliseringsbolag, 1999-01-28.*

*Remiss- och samrådsredogörelse, Stadsbyggnadskontoret, Dnr 1999-04226-54.*

*Startpromemoria för planläggning av delar av stadsdelen Lilla Essingen, Stadsbyggnadskontoret, 1998-09-08.*

*Utredning om trafikbuller, Bernström akustik, 1998-12-07.*

*Yttrande om program för detaljplaner för Lilla Essingen, Länsstyrelsen i Stockholms län, 1999-02-01.*

områden i tillräcklig utsträckning kräver det ofta en lägre exploatering än vad politikerna och byggherrarna vill ha. Ett argument som har framförts för att rättfärdiga en hög exploatering av Luxområdet är att det ligger vid vatten och att den höga tätheten därmed inte kommer att uppfattas av de boende som har fri utsikt över Mälaren. Det kan nog stämma att en stor rymd utanför området kan göra att man inte känner sig alltför instängd, men rent praktiskt kan denna rymd bara utnyttjas av de boende som har tillgång till egen båt – vilket sannolikt är en minoritet.

Även om Luxområdet kommer att få en relativt hög exploatering bebyggs det ändå inte med samma täthet som innerstadens stenstadskvarter. Vår uppfattning är att Luxområdet skulle ha vunnit på en något lägre exploatering. Ett närliggande område som i vårt tycke gärna hade kunnat få tjäna som förebild är Reimersholme med sin luftiga 40-tals plan.



#### MUNTliga KÄLLOR

Nilsson, Åke, regionchef, JM Byggnads AB, 1999.

Nyrén, Johan, arkitekt, Nyréns arkitektkontor, 1999.

Raffone, Pietro, arkitekt, Arkitekturkompaniet, 1999.

Sandell Ulf, planarkitekt, Stadsbyggnadskontoret, 1999.

Tärnström, Ulf, planarkitekt, Stadsbyggnadskontoret, 2003.

Wozniak, Roman, arkitekt, Roman Wozniak Arkitekter, 1999.

*Kapitlet baserar sig på ett uppsatsarbete som skribenterna gjorde i samband med studier vid Stockholms Universitet 1999.*

Lilla Essingen från kajen sommaren 2003. I förgrunden syns nybyggda bostadskvarter vid vattnet, bortanför dessa det stora avrivna fabriksområdet (jämför bild sid 178) och längst bort skymtar 30-talets bostadshus. Foto EE.