

Handläggare
Joel Berring
Telefon 08-508 27 387**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av Hjulmakaren 1 och 2 i Mälarhöjden (hotell, parkering, lager och centrumändamål)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Amanda Horwitz
Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson
Avdelningschef

Pia Ölvebro
Enhetschef

SAMMANFATTNING

Planförslaget syftar till att möjliggöra rivning av ett befintligt parkeringshus och uppförande av en ny byggnadsvolym för lagerhotell och parkering inom fastigheten Hjulmakaren 2, samt möjliggöra för hotellverksamhet inom Hjulmakaren 1 i Mälarhöjden.

Planen ska bidra till att utveckla Västertorpsvägen till en mer levande stadsgata. Bottenvåningar ska i huvudsak ha en öppen utformning för att kunna bidra till ett tryggare och mer aktivt gaturum. Västertorpsvägens gröna karaktär ska behållas och om möjligt förstärkas.

De föreslagna verksamheterna bedöms, med åtgärder, klara buller- och risknivåer från E4/E20 Södertäljevägen. Nya och befintliga byggnader skärmar mot trafikbuller för bostäderna norr om fastigheten. Marken ägs av Stockholms stad och upplåts idag med tomträtt till Green S Hjulmakaren 2 AB samt Hjulmakaren Fastigheter AB som är byggaktörer. Green Storage AB har genom beslut i exploateringsnämnden 2023-10-19 getts markanvisning.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Stadsbyggnadskontoret

Fleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
start.stockholm

Bilagor: Inga bilagor

UTLÅTANDE

Syfte

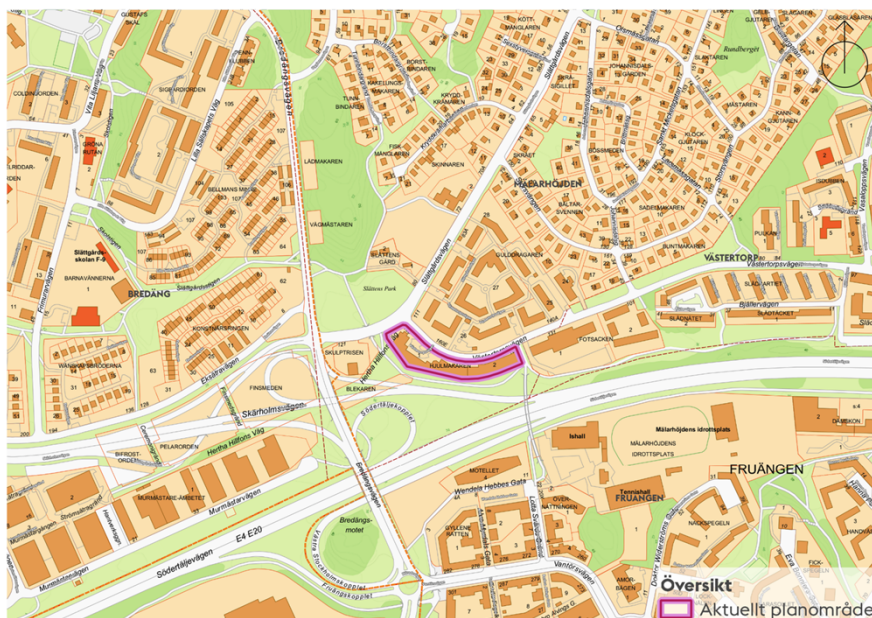
Planförslaget syftar dels till att möjliggöra en ny byggnadsvolym för lagerhotell och parkering inom fastigheten Hjulmakaren 2 i Mälarhöjden, dels till att möjliggöra för hotellverksamhet inom Hjulmakaren 1 inom befintlig byggnad.

I bottenvåningar mot Västertorpsvägen ska även centrumändamål inrymmas. Ny bebyggelse ska anpassas i skala och karaktär till både motorvägslandskapets storskaliga stadsrum och Västertorpsvägens grönskande gaturum.

Bakgrund

Plandata

Fastigheterna Hjulmakaren 1 och 2 ligger i stadsdelen Mälarhöjden vid Västertorpsvägen, cirka 60 meter från E4/E20 Södertäljevägen och mellan 20 till 40 meter från avfarten mot Bredäng. Planområdet är cirka 5000 kvadratmeter stort.



Karta som visar planområdets läge och preliminära avgränsning.

Pågående detaljplaner i området

Dnr 2022-04752, detaljplan för fastigheterna Tempelriddarorden 2 med flera, syftar till att möjliggöra för cirka 125 bostäder. Start-PM beslutades av stadsbyggnadsnämnden 5 oktober 2022.

Dnr 2022-18011, detaljplan för del av Sättra 2:1 intill kvarteret Konduktören, syftar till att möjliggöra för cirka 150 bostäder längs Bredängsvägen, med möjlighet till centrumverksamhet i bottenvåningarna och ombyggnad av Bredängsvägen. Planen antogs av kommunfullmäktige 3 oktober 2022 och därefter överklagad.

Dnr 2021-14634, detaljplan för Sigbardiorden 1 med flera, syftar till att möjliggöra för cirka 70 bostäder. Start-PM beslutades av stadsbyggnadsnämnden 9 december 2021.

Dnr 2021-05762, detaljplan för del av Västberga 1:1 med flera intill kvarteret Pulkan syftar till att möjliggöra för cirka 60 bostäder. Start-PM beslutade av stadsbyggnadsnämnden 21 oktober 2021.



Karta som visar pågående detaljplaner och program i närområdet.

Gällande detaljplaner

Gällande plan för området är Pl 8152, fastställd 1984-04-18. Planen medger kontorshus samt parkeringshus med syfte att tillgodose parkeringsbehovet för kontorshus samt bostäder i kvarteret Gulddragaren.

Inom fastigheten Fotsacken 1, direkt öster om nu aktuellt planområde, finns en antagen detaljplan (Dnr 2016-16140) som möjliggör för cirka 165 studentbostäder och cirka 90 nya bostäder som avses upplåtas med hyresrätt. Direkt väster om planområdet finns också en nyligen antagen detaljplan för Sättra 2:1, Mäläräng (Dnr 2016-15389) som möjliggör för cirka 1100 bostäder, två

förskolor, en ny F-9 skola och tillkommande ytor för handel samt centrumändamål.

Markägoförhållanden

Marken ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till Hjulmakaren Fastigheter AB och Green S Hjulmakaren 2 AB.

Relaterade beslut och styrande dokument

Riksintressen

E4/E20 Södertäljevägen är riksintresse för kommunikation.

Översiktsplan

Planområdet ligger inom Stadsutvecklingsområde – komplettering, område med blandad stadsbebyggelse där omfattande kompletteringar föreslås. Området kan kompletteras med bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor.

Stockholms byggnadsordning

Kvarteret Hjulmakaren ligger inom ett område karaktäriserat som verksamhetsområde i byggnadsordningen. I vägledningen framhålls vikten av att säkerställa en god balans mellan funktion och utformning samt att stärka sambanden med omkringliggande områden. Nya och befintliga kvaliteter ska utvecklas för att skapa attraktiva offentliga rum och tillföra stadskvaliteter. Kvarteret Gulddragaren, mitt emot planområdet, kan betecknas som tät stadsenkla, där vägledningen förordar komplettering med nya verksamhetslokaler i strategiska lägen, vid centrala stråk och offentliga rum.

Nuvarande förhållanden



Flygbild där fastigheten Hjulmakaren är markerad med röd ring.

Markanvändning, stadsbild och karaktär

Planområdet präglas av det storskaliga trafikrummet kring E4/E20 Södertäljevägen och trafikplats Bredäng i söder. Norr om planområdet ligger områdets huvudgata, Västertorpsvägen. Omgivande bebyggelse består av blandade typologier från olika tidsepoker. På andra sidan Västertorpsvägen ligger kvarteret Gulddragaren, ett bostadsområde byggt på 1980-talet med halvöppna kvarter i två till fyra våningar.

I öster gränsar planområdet till fastigheten Fotsacken 1, som är bebyggd med en kontors- och hotellbyggnad från 1980-talet i fyra våningar. Byggnaden är enkelt gestaltad men har historiserande inslag, som hörntorn och valmat tak. Närmast motorvägen ligger ett regionalt cykelstråk samt ett gångstråk. På motstående sida av motorvägen ligger Mälarhöjdens idrottsplats samt lagerbyggnader.

Befintlig bebyggelse och kulturmiljö

Planområdet omfattar två byggnader. Båda byggnaderna är uppförda under slutet av 1980-talet och arkitekter var Lönngren Odelberg arkitekter AB. Kontorshuset, nu Stockholm Sydväst, har tidigare gått under benämningen ”Comviqhuset”. Arkitekturen är i postmodern stil. Båda byggnaderna saknar kulturhistorisk klassificering. Stadsdelen Mälarhöjden norr om Västertorpsvägen är ännu inte klassificerad av Stadsmuseet.

Parkeringsgaragets stomme och fasader är uppförda av prefabricerade betongelement. Den konstruktiva livslängden på elementen går mot sitt slut. Vid den östra gaveln finns en transformatorstation.





Hjulmakaren 2 till vänster och Hjulmakaren 1 till höger. Övre foton visa byggnader mot Västertorpsvägen, nedre mot GC-väg läng E4/E20 Södertäljevägen. I bilderna ses postmoderna stildrag i arkitekturen med valv och pelarmotiv i båda byggnaderna.

Trafik och kollektivtrafik

Söder om planområdet längs E4/E20 Södertäljevägen löper ett regionalt cykelstråk samt ett gångstråk som kopplar till andra sidan E4:an via en gångbro. Närmaste tunnelbanestation är Västertorp, cirka 800 meter från planområdet.

Miljö

Söder om fastigheten går ett parkstråk utmed E4/E20 Södertäljevägen. Parkmarken har lågt värde som grönyta och lämpar sig inte för stadigvarande vistelse, då den är störd av trafikbuller och utsatt för risk från transporter med farligt gods. Längs byggnadens norra sida växer ett antal medelstora körsbärsträd.

Miljökvalitetsnormen för luft bedöms klaras för planområdet. Halten av partiklar PM₁₀ är 35-50 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50 µg/m³. Halten av kvävedioxid är 36-60 µg/m³ (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60 µg/m³.

Störningar och risker

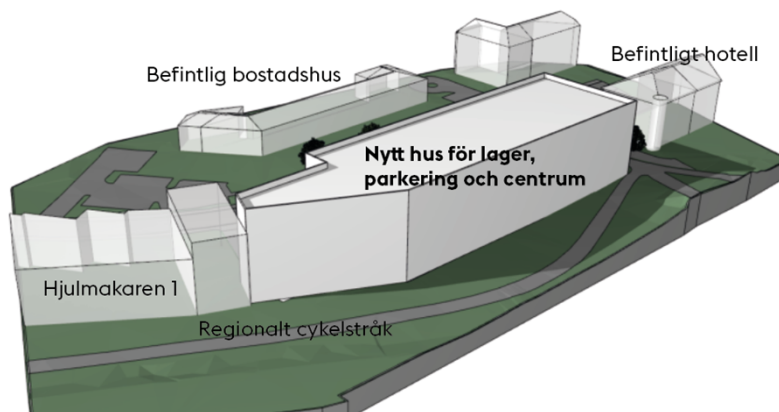
E4/E20 Södertäljevägen är primärled för farligt gods. Antalet transporter med farligt gods är relativt stort och domineras av transporter med brännbara vätskor och gaser.

Teknisk försörjning

Ledningar för el, dagvatten samt vatten och avlopp finns framdraget till fastigheten. I nuvarande detaljplan är det angivet ett u-område som inte används i dagsläget. Ledningar som tidigare låg i u-området är omlagda så att de inte går genom fastigheten. Längs motorvägen löpte tidigare en luftburen högspänningsledning som nu har förlagts i mark. Befintligt parkeringshus ligger cirka 12 meter från de markförlagda ledningarna. Inom planområdet finns en transformatorstation, som idag ligger inbyggd i parkeringshuset.

Planförslaget

Planförslaget syftar till att uppföra en ny byggnadsvolym för förråd och parkering på platsen för det befintliga parkeringshuset. Mot Västertorpsvägen ska även centrumändamål inrymmas i bottenvåningen. Mellan byggnaden och lokalgatans trottoar finns plats för förgårdsmark. Den öppna bottenvåningen och förgårdsmark med plats för grönska ska skapa ett bearbetat möte med Västertorpsvägen. Byggnaden kommer ha sin entrésida mot Västertorpsvägen. Även infart till garage samt angöring till lagerhotellet sker från Västertorpsvägen. I planarbetet föreslås en två-tre våningar högre höjdskala än nuvarande parkeringshus att prövas.



Tidig volymskiss för hus som ersätter befintligt parkeringshus.

Planförslaget syftar även till att möjliggöra för hotell med inriktning på "long-stay" inom Hjulmakaren 1. Long-stay innebär möjlighet till längre uthyrningstider än vanliga hotell och uthyrningskontrakt på upp till ett halvår. Mindre ombyggnader kan krävas för den föreslagna nya användningen men intentionen är att i huvudsak behålla befintlig byggnad och dess utvändiga karaktär. Förslaget för Hjulmakaren 1 innehåller inga påbyggnader.

Arkitektonisk idé

Den nya byggnaden som ersätter dagens parkeringshus ska ges en omsorgsfull utformning och ska anpassas både till motorvägens storskaliga landskap och till Västertorpsvägens mer småskaliga karaktär. Kulör och material ska anpassas till omgivande bebyggelse.

Planförslagets konsekvenser

Bostadsförsörjning

Inga nya bostäder föreslås. Däremot innehåller planen en ombyggnad av Hjulmakaren 1 från kontor till hotell med inriktning på ”long-stay”. Bostadsformen innebär inte något varaktigt boende men möjliggör något längre vistelser jämfört med traditionella hotell.

En socialt sammanhållen stad

Målet är att byggnadens innehåll och utformning ska bidra till ökad trygghet i området både längs Västertorpsvägen, och mellan fastigheten och Södertäljevägen, där gång- och cykelstråket passerar.

Trygghet

Centrumändamål i bottenvåningar mot Västertorpsvägen kan ge mer liv och rörelse i området vilket kan bidra till ett tryggare gaturum.

Jämställdhet

Planförslaget bedöms initialt endast ha begränsade konsekvenser ur ett jämställdhetsperspektiv men kan bidra till en ökad trygghet.

Näringsliv och kompetensförsörjning

För Hjulmakaren 1 innebär förslaget att befintliga kontorsytor byggs om till hotell, vilket innebär färre potentiella arbetsplatser. Lokalerna har under en längre tid varit svåra att hyra ut och antalet arbetsplatser idag är osäkert. Planförslaget för Hjulmakaren 2 möjliggör en utveckling av förrådslager för privatpersoner samt inslag av garage. Förslaget möjliggör också för verksamheter mot Västertorpsvägen.

Kulturmiljö i en växande stad

Planförslaget bedöms vara genomförbart utan att några betydande kulturhistoriska värden påverkas.

Arkitektur och gestaltning

En utveckling av fastigheterna till kan bidra till ett mer omhändertaget gaturum längs med Västertorpsvägen.

Trafik och mobilitet

Förslaget innebär att antalet parkeringsplatser minskas, främst genom att befintligt parkeringsgarage föreslås rivas. Hur stort parkeringsbehov nya verksamheter generar och hur detta ska hanteras behöver utredas inom ramen för planarbetet. Befintliga gång- och cykelstråk påverkas inte.

Grön och vattennära stad

Dagvatten kommer att hanteras inom den egna fastigheten. De träd som eventuellt behöver fällas bör återplanteras eller ersättas med annan vegetation.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Stadsbyggnadskontoret bedömer initialt att byggnadernas planerade verksamheter inte påverkas negativt av den höga ljudnivån från motorvägen. Ny bebyggelse på Hjulmakaren 2 ska anpassas för att fortsatt bidra till att reducera ljudnivån för bakomliggande bostäder. Bullersituationen ska studeras i det fortsatta planarbetet.

Högre byggnadsvolymer jämfört med idag kan innebära en försämrad ventilerings av luftföroreningar, vilket kan påverka GC-vägar intill E4/E20 Södertäljevägen negativt. Påverkan på luftkvaliteten ska utredas vidare. Läget intill E4/E20 Södertäljevägen innebär höga risknivåer. Troligen krävs riskreducerande åtgärder vid fasad för båda fastigheterna.

Det finns inga kända markföroreningar men det är inte helt klarlagt om det har bedrivits förorenande verksamhet på platsen. Det kan också finnas fyllnadsmassor av varierande sammansättning och ursprung inom planområdet. En översiktlig provtagning av eventuella markföroreningar krävs.

Om befintlig transformatorstation behöver finnas kvar inom planområdet, ska det säkerställas att riktvärden ej överskrids för platser där människor stadigvarande vistas. Söder om planområdet går en nedgrävd starkströmskabel vars skyddsavstånd kan påverka planområdet.

Teknisk försörjning

Planförslaget bedöms inte kräva några omfattande investeringar i teknisk försörjning.

Planprocess

Process

Planarbetet avses bedrivas med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från Stadsmuseet, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Under förutsättning att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan, samt att det under planprocessen inte tillkommer nya omständigheter som inte kunnat förutses, bedöms följande tidplan kunna realiseras:

Startpromemoria	november 2023
Samråd	juni 2024
Granskning	december 2025
Antagande SBN	mars 2025

Planavtal

Planavtal har tecknats med byggaktörerna för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Sammantaget ser stadsbyggnadskontoret positivt på att pröva en rivning av befintligt parkeringshus och ersätta detta men en ny något större volym för centrumändamål, förråd och parkering. Befintligt parkeringshus är i dåligt tekniskt skick och har få befintliga värden. Antagen detaljplan för område väster om planområdet medger byggnader i en högre skala än nuvarande bebyggelse. Det storskaliga motorvägsrummet bedöms kunna tåla en större skala även här. Bebyggelsen bör anpassas mot det inre

gaturummet längs Västertorpsvägen och möta denna miljö med en omsorgsfull och anpassad gestaltning av hög kvalitet. En ombyggnad av befintlig kontorsfastighet till hotell kan möjliggöra ett mer effektivt resursutnyttjande av befintlig fastighet. En ombyggnad av befintliga kontor till hotell, kan minska antalet potentiella arbetsplatser i närområdet. Kontorsläget bedöms vara kommersiellt svagt vilket tydliggjorts av stora vakanser under en längre tid.

Det är viktigt att byggnadernas konstruktion och fasadmaterial är anpassade till risk-, brand- och bullerkrav. Planförslaget ligger i linje med översiktsplanens intentioner att förtäta på redan exploaterad mark.

Kontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbete.

SLUT