Parkerings- och angöringsutredning, Hjulmakaren 2

PM

Green Storage

Uppdragsnummer: 7336

Upprättad av: **Sofia Stolt och Jonathan Höglund**
Datum: **2024-02-22**
Rev: **2024-03-27**

Granskad av: **Hanna Borg**
Datum: **2024-02-22**
Rev: **2024-03-26**

Inkom till Stockholms stadsbyggnadskontor - 2024-03-27, Dnr 2023-15045

iterio

Innehållsförteckning

1 Bakgrund och syfte 3

1.1 Detaljplan Hjulmakaren 2 3

1.2 Förutsättningar 4

2 Nulägesbeskrivning 5

2.1 Befintlig parkering- och angöringssituation 5

3 Planförslag 6

3.1 Parkering och angöring 6

3.2 Konsekvensbeskrivning 10

3.3 Eventuell centrumverksamhet 10

4 Samlad bedömning 11

Inkom till Stockholms stadsbyggnadskontor - 2024-03-27, Dnr 2023-15045

1 Bakgrund och syfte

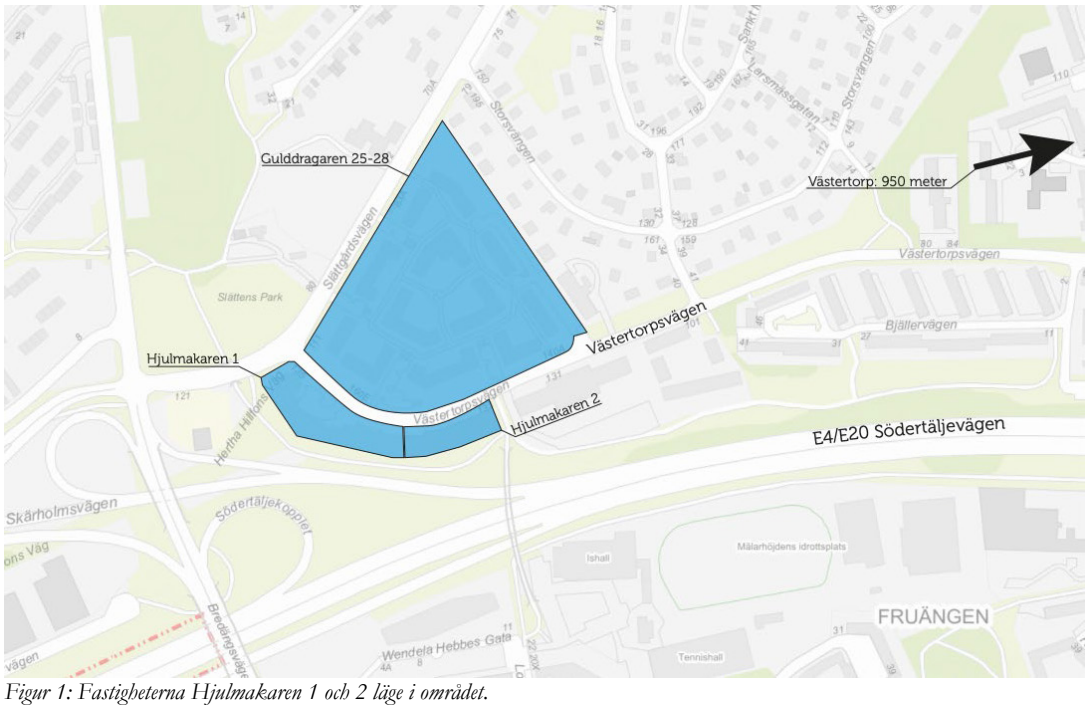
Iterio AB har fått i uppdrag av Green Storage att genomföra en parkeringsutredning för Hjulmakaren 2 i Mälarhöjden, Stockholm. Uppdraget består i att säkerställa trafikrörelser, behov för angöring och parkeringsplatser för Hjulmakaren 2. Det ska utföras utifrån beställarens kommande verksamhet

1.1 Detaljplan Hjulmakaren 2

Fastigheten Hjulmakaren 2 är beläget i stadsdelen Mälarhöjden i Stockholm vid Västertorpsvägen, strax norr om E4/E20 Södertäljevägen och cirka 1 km väster om Västertorps centrum.

På fastigheten har ett planarbete, tillsammans med grannfastigheten Hjulmakaren 1, påbörjats för att ändra nuvarande markanvändning. Planförslaget för de bägge fastigheterna syftar till att möjliggöra rivning av ett befintligt parkeringshus och uppförande av en ny byggnad för lagerhotell och parkering inom Hjulmakaren 2, samt möjliggöra för hotellverksamhet inom Hjulmakaren 1. Planen ska även bidra till att utveckla Västertorpsvägen och skapa ett mer inbjudande gaturum med grönska och eventuellt möjliggöra för centrumverksamhet i bottenvåningarna.

Hjulmakaren 2 ägs av Stockholms stad och upplåts idag med tomträtt till Green Storage. I och med planförslagets ambition att riva befintligt parkeringshus innebär det att antalet parkeringsplatser i området minskas. Dagens parkeringsplatser försörjer till viss del närliggande fastigheters parkeringsbehov men nyttjas även av privatpersoner och verksamheter som inte befinner sig i närområdet. Parkerings- och angöringsbehovet för den nya markanvändningen behöver ses över med hänsyn till behovet från de omkringliggande fastigheterna.



Figur 1: Fastigheterna Hjulmakaren 1 och 2 läge i området.

Inkom till Stockholms stadsbyggnadskontor - 2024-03-27, Dnr 2023-15045

1.2 Förutsättningar

Uppdraget genomförs med ett antal förutsättningar.

- Hjulmakaren 2 kommer inte med sin nya markanvändning ha något parkeringsbehov, detta enligt uppgifter från Green Storage som har flera andra motsvarande lagerhotell. Lagerhotellet kommer enbart värmas upp till tio grader och drivas utan personal där all in-/utpassering och tillgång till förrådsutrymmen sker med digitala verktyg. Fastigheten kommer inte ha någon stadigvarande vistelse och behöver därmed inte lösa något parkeringsbehov.

- Hjulmakaren 1 via sin tomträttsinnehavare Hjulmakaren Fastigheter AB har uppgett att de avser lösa sitt parkeringsbehov på den egna fastigheten i och med den nya markanvändningen. Dagens nyttjande av parkeringsplatser på Hjulmakaren 2 kommer sägas upp.

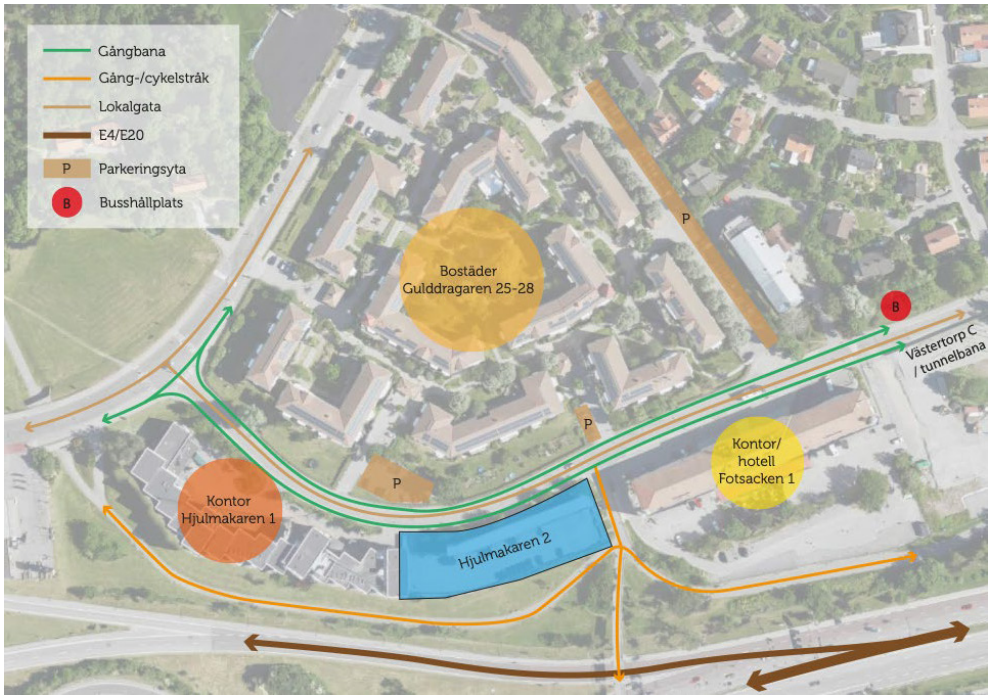
- Enligt gällande detaljplan från 1984 för Gulddragaren 25-28 ska parkering till bostäderna lösas inom Hjulmakaren 2. Förutsättningen för aktuell utredning är att parkeringsbehovet för bostäderna antas kunna lösas inom de egna fastigheterna där övrig boendeparkering redan är lokaliserat.

- Förutsättning för aktuell utredning är att fastigheten Hjulmakaren 2 endast ska inrymma lagerhotell.

Inkom till Stockholms stadsbyggnadskontor - 2024-03-27, Dnr 2023-15045

2 Nulägesbeskrivning

Planområdet och dess karaktär i området präglas till stor del av det storskaliga trafikrummet kring E4/E20 Södertäljevägen och trafikplats Bredäng. Strax norr om planområdet ligger Västertorpsvägen som är områdets huvudgata, en cirka tio meter bred gatusektion med gångbanor på bägge sidor. Västertorpsvägen har ingen angöring eller parkering. Norr om Västertorpsvägen ligger fastigheterna Gulddragaren 25-28. Öster om planområdet angränsar fastigheten till Fotsacken 1 som idag är bebyggt med en kontors- och hotellbyggnad. Direkt söder om planområdet ligger ett gemensamt regionalt cykelstråk och gångstråk på 4 meters bredd utan separation. Cykel- och gångstråket kopplat till andra sidan E4:an via en gångbro. Närmsta busshållplats ligger på Västertorpsvägen, cirka 160 meter från planområdet. Närmsta tunnelbanestation är Västertorp, cirka 800 meter från planområdet.



Figur 2: Nulägesillustration av området kring Hjulmakaren 2.

2.1 Befintlig parkering- och angöringssituation

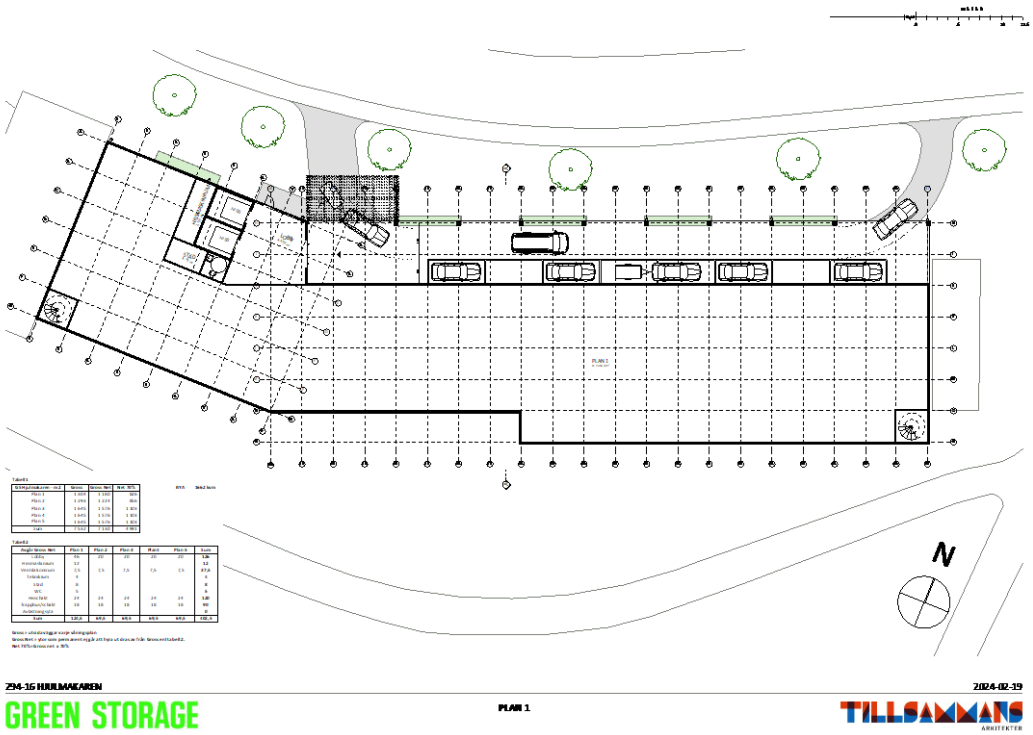
Det befintliga parkeringshuset innehåller totalt 262 parkeringsplatser.

Av de 262 parkeringsplatserna hyrs totalt 230 platser ut. Av dessa hyrs 40 platser av närboende i området, samtliga inom fastigheterna Gulddragaren 25-28. Resterande hyrs ut bland annat genom blockuthyrning[1] till ett antal hyresgäster, varav de största är Hjulmakaren 1 med 64 platser och Sätra Motorcenter AB med 64 platser. En parkeringsplats i garaget kostar 1195 kr per månad och prissättningen är marknadsanpassad.

[1] En kund som hyr fler platser till en fast årsavgift och kunden hanterar och råder över platserna själv.

Inkom till Stockholms stadsbyggnadskontor - 2024-03-27, Dnr 2023-15045

3 Planförslag



Figur 3: Planillustration över plan 1 av det föreslagna lagerhotellet inom Hjulmakaren 2. Källa: Tillsammans Arkitekter.

Lagerhotellet föreslås uppföras i en byggnad med fem våningar. In- och utfart sker från Västertorpsvägen. Angöring föreslås ske i fickor längsmed byggnaden. I entré/bottenvåningen planeras en lobby med hissar upp till våningarna med lagerutrymmena. Green Storage har inte som avsikt att tillskapa en centrumverksamhet i bottenvåningen, i stället föreslås att fastigheten utformas med förgårdsmark mot gatan som möjliggör planteringar och en mindre hårdgjord miljö mot gaturummet.

3.1 Parkering och angöring

Nedan redovisas hur parkering och angöring föreslås lösas för Hjulmakaren 2, samt parkeringsbehovet från de omkringliggande fastigheterna och övriga verksamhetsutövare som idag hyr en parkeringsplats i garaget.

Angöringsbehov Hjulmakaren 2

Angöringsbehovet för Hjulmakaren 2 syftar till att enbart tillgodose lagerhotellets gäster som tillfälligt kommer och angör för att lasta in/ur saker från sina bilar. Enbart personbilar, personbilar med släp (max. 13,5 meter) samt minibuss på 7 meter förväntas angöra lagerhotellet.

För att bedöma hur stort angöringsbehov verksamheten kommer ha har statistik från ett motsvarande Green Storage lager inhämtats. Statistik har inhämtats för antalet inpasseringar under ett helt år (februari 2023 till februari 2024) för att identifiera hur många som maximalt kan förväntas angöra samtidigt, samt genomsnittlig tid en kund angör.

Inkom till Stockholms stadsbyggnadskontor - 2024-03-27, Dnr 2023-15045

Tabell 1: Dimensionerande angöringsbehov för Hjulmakaren 2.

Dimensionerande angöringsbehov	
Max antal inpasseringar för en dag	96
Max antal inpasseringar under en timme	37
Maxtimme	kl. 9-10
Genomsnittlig tid för besök	10 minuter

Den dagen som flest kunder angjorde lagerhotellet var den 20 juli 2023, en torsdag. Totalt inpasserade 96 kunder den dagen. Maxtimmen skedde mellan klockan 9 och 10 då totalt 37 kunder besökte lagerhotellet. Trafiken som alstras av denna dag har bedömts vara den dimensionerande angöringstrafiken.

Givet att varje kund i genomsnitt angör i tio minuter kan cirka sex kunder förväntas angöra samtidigt. Med hänsyn till att det sannolikt kommer personbilar med släp, och att en personbil med släp tar upp två angöringsfickor, bör totalt **åtta angöringsfickor behövas**. I detta fall har höjd tagits för om ovanligt många fordon angör samtidigt eller om fler än en personbil kommer med släp. Varje angöringsficka bör göras minst 6 meter lång och 2 meter djup vid längsgående uppställning.

Hjulmakaren 1

64 parkeringsplatser hyrs idag av tomträttsinnehavaren inom Hjulmakaren 1, det motsvarar 25% av parkeringsutbudet. Ytterligare 17 platser hyrs av verksamhetsutövare inom Hjulmakaren 1 vilket gör att verksamheterna inom Hjulmakaren 1 totalt hyr 31% av aktuellt parkeringsutbud.

Enligt uppgifter har Green Storage som avsikt att, i dialog med tomträttsinnehavaren, säga upp hyresavtalet. I och med planförslaget och den förändrade markanvändningen inom Hjulmakaren 1 till att möjliggöra hotellverksamhet finns inte behovet av dagens hyrda parkeringsplatser inom Hjulmakaren 2. Framtida parkeringsbehov och angöring för hotellverksamheten avses lösas inom fastigheten Hjulmakaren 1.

Boende Gulddragaren

40 parkeringsplatser i parkeringshuset hyrs idag av boende eller verksamhetsinnehavare med adress inom fastigheterna Gulddragaren 25-28, det motsvarar 15 % av parkeringsutbudet.

Av de 40 parkeringsplatserna är det fem boende/verksamma som hyr två platser, d.v.s. dubbelhyr, platser i garaget. Enligt uppgifter från BRF Gulddragarens hemsida förfogar Brf Gulddragaren över 105 parkeringsplatser på egen kvartersmark (95 platser för boende och tio för besökande). Adderas de ytterligare 35 parkeringsplatserna som hyrs i garaget (dubbelhyrning borträknad) fås ett totalt parkeringsnyttjande på 140 parkeringsplatser i dagsläget för boende och verksamma i bostadskvarteret.

Inkom till Stockholms stadsbyggnadskontor - 2024-03-27, Dnr 2023-15045

Med hänsyn till dagens överdimensionerade parkeringsutbud och att gällande detaljplan för bostäderna vann laga kraft 1984 bör ett modernt parkeringstal beräknas för att bedöma hur många parkeringsplatser som fastigheterna Gulddragaren 25-28 har behov av för att det ska ligga i linje med Stockholms stads vision och riktlinjer. Vision 2040 beskriver bland annat att *Stockholm ska vara en öppen och välkomnande stad som växer hållbart utifrån människors och verksamheters skiftande behov, att medborgarna med lätthet rör sig hållbart mellan platserna de tycker om och att det i den täta och blandade staden är gång-, cykel- och kollektivtrafik som är de självklara valen.*

Beräkningen av parkeringstal nedan görs med utgångspunkt ur Stockholms stads styrdokument ”Projektspecifika och Gröna parkeringstal i Stockholm”.

Tabell 2: Uträkning av parkeringstal för fastigheterna Gulddragaren 25-28.

	Bedömt parkeringstal (parkeringsplatser/lägenhet)	**Kommentar**
Grundintervall	0,5	Angett bilinnehav för stadsdelen Hägersten/Liljeholmen
Lägesspecifikt parkeringstal	0,475	Närhet till kollektivtrafik: C (0,45) Närhet till city: D (0,525) Tillgång till lokal service, urbana aktiviteter: C (0,45) Genomsnitt: 0,475
Projektspecifikt parkeringstal	0,475	Andel små lägenheter (<35 m^2): 2% Andel medelstora: 67% Andel stora (>90 m^2, 4-5 rok): 31% Övervägande andel medelstora lägenheter. Ingen upp-/nedräkning av parkeringstal görs.
Besöksparkering	Ingen uppräkning av parkeringstalet görs för att inrymma besöksparkering, detta då besöksparkering redan finns på kvartersmark och bedöms vara fungerande för bostadskvarterets behov.	

Givet att det totalt finns 229 lägenheter inom fastigheterna Gulddragaren 25-28, och ett bedömt projektspecifikt parkeringstal på 0,475 parkeringsplatser per lägenhet, fås ett ”modernt” parkeringsbehov på totalt 109 parkeringsplatser för boende. Utöver det tillkommer det fortsatta behovet om 10 platser för besökande. Det innebär att bostadskvarteret totalt har ett bedömt behov av 119 parkeringsplatser. Det är 14 platser fler än de som idag finns inom kvartersmarken.

I Stockholms stads styrdokument ”Projektspecifika och Gröna parkeringstal i Stockholm” finns det vid nybyggnation av bostäder möjlighet till ett så kallat grönt parkeringstal som skapas genom att justera det projektspecifika parkeringstalet med mobilitetstjänster. Mobilitetstjänsterna delas in i samlade paket på tre nivåer; grundläggande, medel och ambitiös. Där fysiska åtgärder värderas högre än beteendepåverkande då de är mer bestående över tid.

Inkom till Stockholms stadsbyggnadskontor - 2024-03-27, Dnr 2023-15045

Om principen med gröna parkeringstal nyttjas på det uträknade behovet för bostäderna inom kvarteren Gulddragaren 25-28 fås ett nytt parkeringstal enligt Tabell 3.

Tabell 3: Gröna parkeringstal för Gulddragaren 25-28

Nivå	Rabatt	Grönt P-tal	Antal P-platser (inkl. 10 besöksplatser)
Grundläggande	10%	0,43	108
Medel	15%	0,40	102
Ambitiös	25%	0,36	92

Ett mobilitetspaket på grundläggande nivå beskrivs i Stockholms stads riktlinjer enligt nedan:

- Informationspaket med kommunikation i tidigt skede där nya resmöjligheter belyses. Fokus på gång, cykel och kollektivtrafik
- Cykelparkeringar av god standard enligt stadens handböcker för cykelparkering
- Lätt nåbara cykelrum
- Förbättrade cykelfaciliteter (ex fast luftpump, automatisk dörröppnare för cykel i cykelrum etc.).

Brf Gulddragaren har flertalet lätt nåbara cykelrum i markplan enligt information på föreningens hemsida och besöksparkeringar nära entréerna till bostäderna.

Om det för bostädernas räkning utförs ytterligare mobilitetsåtgärder som till exempel att installera förbättrade cykelfaciliteteter (reparationsrum, luftpump, automatiska dörrar) och möjliggörs för cykel- och bilpool kan ett lägre parkeringstal antas för bostäderna.

Det bedöms gå att inrymma upp till 5 ytterligare parkeringsplatser genom mindre åtgärder som ommålning inom befintliga parkeringsytor på fastigheten och med vissa ombyggnader kan uppskattningsvis ytterligare 10-15 parkeringsplatser inrymmas inom fastigheten.

Bedömningen är därför att det framtida parkeringsbehovet för fastigheterna Gulddragaren 25-28 kan lösas inom den egna fastigheten och att de platser som idag nyttjas i parkeringshuset ej behöver ersättas inom Hjulmakaren 2.

Sätra Motorcenter AB

64 parkeringsplatser hyrs idag av bilhandlaren Sätra Motorcenter AB vars verksamhet är lokaliserad cirka 1 km väster om planområdet. Det motsvarar 25% av parkeringsutbudet. Enligt uppgifter har Green Storage som avsikt att säga upp hyresavtalet med bilhandlaren. Green Storage kommer inte ersätta parkeringsplatserna som sägs upp i och med planförslaget.

Övriga

De övriga parkeringsplatserna i garaget hyrs av privatpersoner eller företag, i området och i andra delar av Stockholm. Avsikten är att säga upp samtliga avtal utan att erbjuda nya parkeringsplatser.

Inkom till Stockholms stadsbyggnadskontor - 2024-03-27, Dnr 2023-15045

3.2 Konsekvensbeskrivning

I samband med att parkeringshuset rivs och ersätts med lagerverksamhet behöver 230 parkeringsplatser sägas upp. Det leder till att parkeringsbehovet för de som idag nyttjar parkeringshuset behöver inhysas någon annanstans. Bedömningen är att platserna kommer kunna ersättas inom de egna fastigheterna eller i andra allmänna garage/parkeringsytor i området.

Planförslaget innebär en förändring av verksamhetssammansättningen på fastigheterna Hjulmakaren 1 och 2 vilket förändrar parkeringsbehovet inom planområdet. Det innebär att behovet av de 81 platser som idag nyttjas av verksamhetsutövare inom Hjulmakaren 1 ej längre finns kvar. Då Sätra Motorcenter AB har sin verksamhet cirka 1 km väster om planområdet är bedömningen att de kommer att söka sig till parkeringsplatser på ytor inom och i anslutning till den egna fastigheten snarare än i anslutning till planområdet.

Endast 40 av de 230 uthyrda platserna nyttjas av boende i det direkta närområdet och det parkeringsbehovet bedöms rymmas inom befintliga fastigheter och på de tillgängliga allmänna parkeringsplatserna längs med gatorna. Resterande platser hyrs ut till boende eller verksamma med adresser längre än 2 km bort från planområdet och de antas lösa sitt parkeringsbehov inom sitt närområde och risken att de väljer att nyttja ytor inom planområdets direkta närhet anses liten.

Västertorpsvägen har två mätpunkter för fordonstrafik utmed gatan i nära anslutning till planområdet. Den mätpunkt som ligger i direkt anslutning till planområdet är från 1998 och har ett uppmätt flöde på 3500 fordon per dygn (ÅMVD, årsmedelvardagsdygntrafik). Mätpunkten längre österut mot Västertorp centrum är från 2019 och har ett uppmätt flöde på 3400 fordon per dygn (ÅMVD). Mätpunkterna anses vara jämförbara. Givet att totalt 96 fordon kan antas angöra lagerhotellet under en dag. Som mest motsvarar det totalt 192 trafikrörelser per dag. I och med att befintligt parkeringshus rivs och 230 uthyrda parkeringsplatser försvinner antas det totala antalet trafikrörelser från fastigheten minska. Bedömningen är att trafikrörelserna till fastigheten inte kommer påverka Västertorpsvägen och det omkringliggande gatunätet negativt.

3.3 Eventuell centrumverksamhet

Green Storage arbetar för att inte behöva inrymma centrumverksamhet inom sin fastighet.

Skulle inriktningen ändras till att det planeras för centrumverksamhet i bottenvåningen kommer en angöring-/lastplats för sophämtning och leveranser samt en parkeringsplats för rörelsehindrade behöva tillskapas. Det föreslås i sådant fall ske utmed Västertorpsvägen.

Inkom till Stockholms stadsbyggnadskontor - 2024-03-27, Dnr 2023-15045

4 Samlad bedömning

I och med planförslagets syfte att ändra nuvarande markanvändning från parkeringshus till lagerhotell inom fastigheten Hjulmakaren 2 kommer de 230 uthyrda, av de totalt 262, parkeringsplatserna i parkeringshuset sägas upp. Samtliga platser bedöms kunna sägas upp utan att behöva ersättas inom Hjulmakaren 2. Bedömningen är att platserna kommer kunna ersättas inom de egna fastigheterna eller i andra allmänna garage/parkeringsytor. Inom bostadsfastigheterna Gulddragaren 25-28 behöver mindre åtgärder utföras för att täcka upp för det bedömda parkeringsbehovet. Risken att en stor del av parkeringen förflyttas till gator eller ytor inom planområdets direkta närhet anses som liten.

Hjulmakaren 2 anses inte ha något parkeringsbehov efter ändrandet av markanvändning till lagerhotell. Verksamheten bedöms vara i behov av totalt åtta angöringsfickor på fastigheten, med in- och utfart från Västertorpsvägen. Den tillkommande trafiken från lagerhotellet bedöms inte påverka Västertorpsvägen eller det omkringliggande gatunätet negativt.

Inkom till Stockholms stadsbyggnadskontor - 2024-03-27, Dnr 2023-15045