



Planbeskrivning för Hjulmakaren 2 i stadsdelen Mälarhöjden, S-dp 2023-15045



Sammanfattning

Planförslaget syftar till att möjliggöra rivning av ett tekniskt uttjänt parkeringshus inom Hjulmakaren 2 och uppförande av en ny byggnad för lagerhotell med integrerad elnätstation. Planen medger även centrumändamål för att skapa flexibilitet över tid. Den nya byggnaden placeras i huvudsak i dagens läge, blir cirka två våningar högre än nuvarande byggnad och föreslås uppföras sammanbyggd med Hjulmakaren 1 för att bibehålla en bullerdämpande funktion mot E4/E20 Södertäljevägen.

Tomträttshavaren Green S Hjulmakaren 2 AB har genom beslut i exploateringsnämnden 2023-10-19 getts markanvisning.

Gestaltningen ska hålla en hög kvalitet och anpassas till både motorvägsrummets storskalighet och Västertorpsvägens mer småskaliga karaktär. Byggnaden föreslås utformas med dubbelfasad i färgad sträckmetall, med bearbetning i vertikala och horisontella indelningar, samt indragen översta våning mot Västertorpsvägen. I bottenvåningen finns en entrélokal och en väderskyddad angöringsarkad. Befintlig förgårdsmark med blommande träd föreslås bevaras och utvecklas.

Fastigheten bedöms sakna parkeringsbehov. Angöring löses genom en enkelriktad, indragen gata med sju angöringsfickor och två anslutningar mot Västertorpsvägen. Rivningen av garaget innebär en minskning av parkeringsplatser i området. Gång- och cykelstråk påverkas inte.

Planens genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Halter av luftföroreningar och miljökvalitetsnormer för vatten bedöms klaras. Dagvatten omhändertas genom växtbäddar och svackdiken, vilket minskar föroreningsbelastningen jämfört med nuläget. Risknivåer kopplade till närliggande transportleder för farligt gods bedöms acceptabla för föreslagen användning.

Innehåll

Detaljplanens syfte	4
Beskrivning av detaljplanen	4
Ärendeinformation	4
Planens huvuddrag	4
Genomförandetid	5
Arkitektonisk idé	5
Allmän plats	8
Kvartersmark	8
Motiv till detaljplanens regleringar	10
Genomförandefrågor	12
Fastighetsrättsliga frågor	12
Tekniska frågor	12
Ekonomiska frågor	13
Organisatoriska frågor	13
Planeringsunderlag	14
Kommunala	14
Utredningar	14
Planeringsförutsättningar	14
Kommunala	14
Riksintressen	16
Miljökvalitetsnormer	16
Miljö	16
Hälsa och säkerhet	17
Geotekniska förhållanden	19
Hydrologiska förhållanden	19
Kulturmiljö	20
Fysisk miljö	21
Sociala förhållanden	21
Teknik	21
Service	22
Trafik	22
Konsekvenser	23
Natur	23
Miljö	23
Miljökvalitetsnormer	25
Hälsa och säkerhet	26
Social hållbarhet	27
Riksintresse	27
Trafik	27

Detaljplanens syfte

Planförslaget syftar till att möjliggöra en ny byggnad för lagerhotell och elnätstation inom fastigheten Hjulmakaren 2. Ny bebyggelse ska präglas av en omsorgsfull gestaltning anpassad i skala och karaktär till både motorvägslandskapets storskaliga stadsrum och Västertorpsvägens småskaliga och grönskande gaturum.

Beskrivning av detaljplanen

Ärendeinformation

Detaljplan för Hjulmakaren 2 i stadsdelen Mälarhöjden, Stockholms stad, S-dp 2023-15045, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden 2023-11-30 § 14.

Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

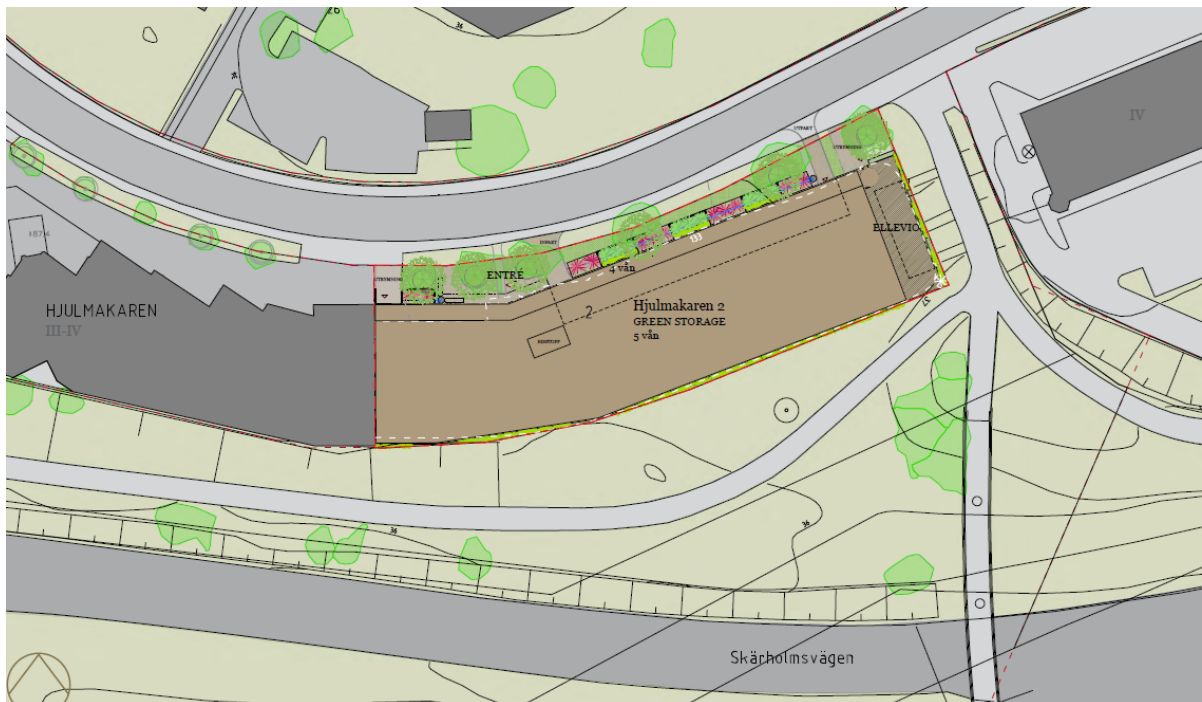
Planbeskrivningen omfattas inte av licensformen CC0. Allt upphovsrättsligt skyddat material i planbeskrivningen, som till exempel bilder, kartor och andra illustrationer, kan användas efter tillstånd av rättighetshavaren. Rättighetshavare är den som har skapat, äger eller i övrigt råder över materialet. Användare ansvarar själva för att utreda rättighetsfrågorna innan eventuell användning eller spridning. Upphovsrätten regleras i lag om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk (SFS 1960:729).

Medverkande

Planen är framtagen av Joel Berring på stadsbyggnadskontoret.

Planens huvuddrag

Planområdet utgörs av fastigheten Hjulmakaren 2. Befintligt parkeringshus som är tekniskt uttjänt föreslås rivas och ersättas av en byggnad för lagerhotell. Planen möjliggör även centrumändamål i hela fastigheten för att möjliggöra en flexibel användning över tid. Huset är i huvudsak placerat inom nuvarande läge för dagens parkeringshus och den gröna förgårdsmarken mot Västertorpsvägen med uppvuxna blommande träd föreslås bevaras. Ny bebyggelse föreslås bli cirka två våningar högre än dagens parkeringshus och ska utföras sammanbyggd med Hjulmakaren 1 för att säkra att framtida bebyggelse fortsatt får en bullerdämpande effekt för närliggande bostäder i förhållande till E4/E20 Södertäljevägen.



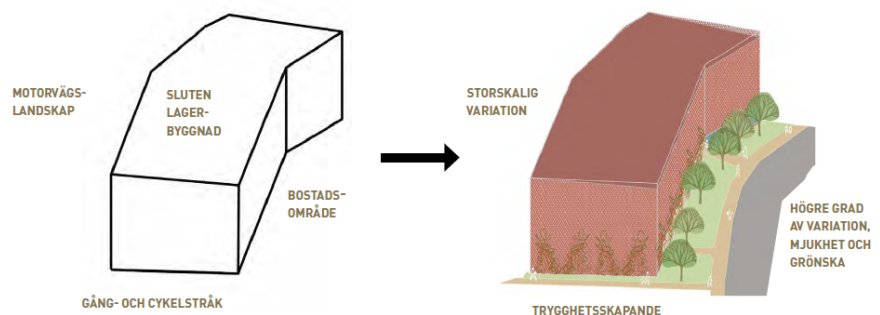
Illustrationsplan med planområdet markerad med röd streckad linje. Illustration Vardag Arkitekter.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år och börjar gälla från och med att planen får laga kraft.

Arkitektonisk idé

Ny byggnad ska präglas av en omsorgsfull gestaltning anpassad i skala och karaktär till både motorvägslandskapets storskaliga stadsrum och Västertorpsvägens småskaliga och grönskande karaktär.

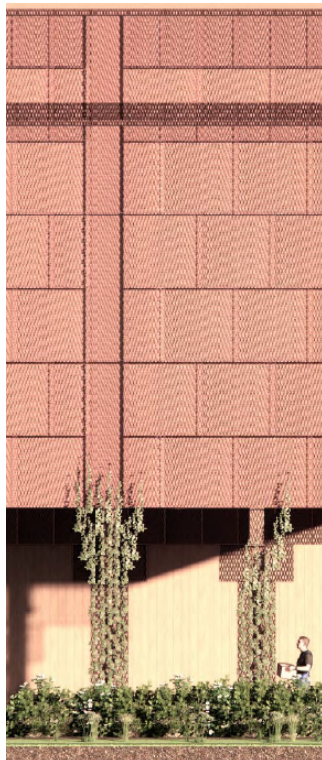


Konceptillustrationer arkitektonisk idé. Illustration Vardag arkitekter

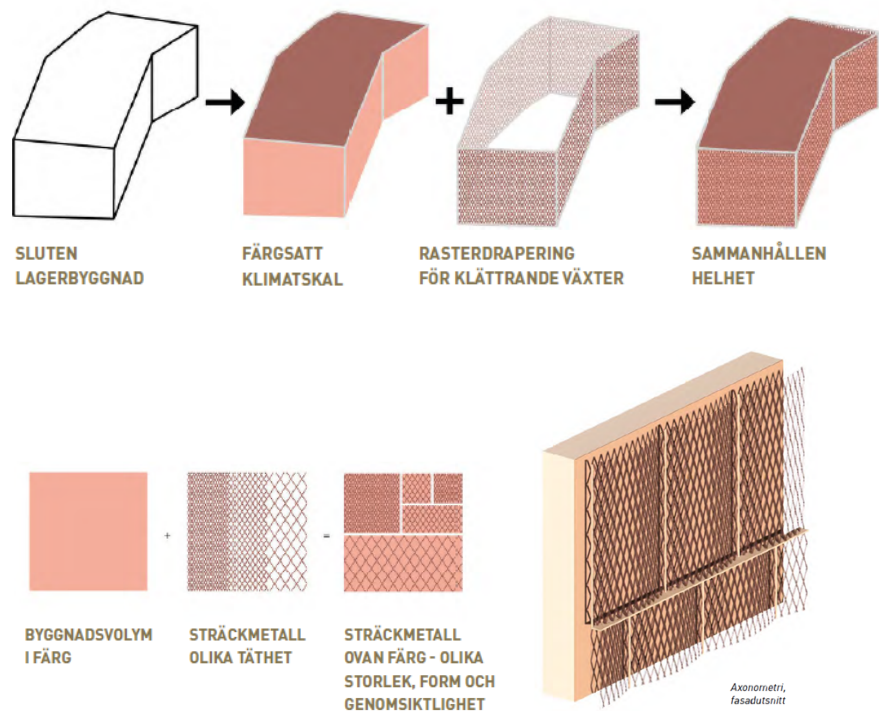
Byggnaden föreslås utformas med en dubbelfasad med ett yttre lager av målad sträckmetall. Byggnaden föreslås få en sammanhållen gestaltning där fasadernas komposition och karaktär uppnås genom en variation i sträckmetallens detaljering. Materialet kan varieras i storlek, form och maskstorlek samt riktning på

paneler. En bearbetning av fasaden genom mönstersättning och indelning i både horisontellt och vertikalt led anpassar byggnaden till omgivningen. Pelarband i fasaden och i arkaden relaterar till befintlig postmodern bebyggelse inom kvarteret Hjulmakaren 1 och 2.

Byggnaden föreslås målas i en varmröd kulör. Längs fasaden föreslås klättrande växter planteras, vilka kan bidra till att variera byggnadens uttryck med årstidernas växlingar.



*Fasadstudie med rödfärgad sträckmetall över rött klimatskal. Indraget vid entré och inlastning är klätt i klarlackad träpanel.
Illustration Vardag arkitekter*



Konceptillustrationer sträckmetall. Illustration Vardag Arkitekter

För att bryta ner volymen i skala regleras en indragen översta våning. Mot lokalgatan föreslås också en indragen arkadgång i bottenvåningen.

Bottenvåningen mot Västertorpsvägen utformas mer uppbruten i skala och har en öppnare karaktär med en uppglasad entrélokal som vänder sig mot gatan samt en indragen arkadgång för angöring med bil. Arkaden föreslås kläs i trä för att ge ett varmare och mer omsorgsfullt uttryck. Belysning, skyltning, vegetation samt sittmöjligheter bidrar till en omhändertagen miljö.



Ovan, illustrationer föreslagen ny byggnad sett från Västertorpsvägen västerifrån och österifrån. Nedan, samma vyer nuläge. Illustrationer Vardag arkitekter

Allmän plats

Huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar endast kvartersmark. Stockholms stad är huvudman för allmän platsmark anslutande till berörd fastighet.

Gator och trafik

Vid en utveckling av detaljplanen kommer infarter till fastigheten mot Västertorp att omgestaltas. I övrigt planeras inga åtgärder på allmän platsmark.

Kvartersmark

Bebyggelse och gårdsmark

Den nya byggnaden föreslås bli fem våningar hög, med en angöringsarkad i bottenvåningen mot Västertorpsvägen och en indragen övre våning. Byggnaden föreslås innehålla lagerhotell med olika typer av förrådsutrymmen. Totalt rymmer det föreslagna huset cirka 8000 BTA varav cirka 7700 är lokalyta. Byggnadens funktion är sluten i sin karaktär och byggnaden föreslås inte få några fönster, annat än i entrélokalen i bottenvåningen.

I östra delen av fastigheten finns en befintlig platsbyggd elnätstation som planeras vara kvar och integreras i framtida byggnad.

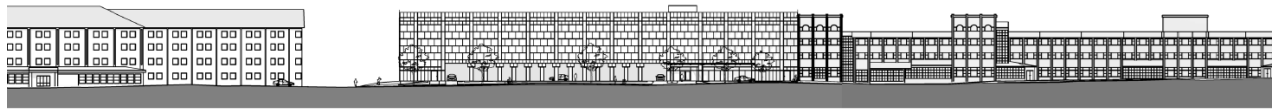
Detaljplanen möjliggör en påbyggnad av befintlig elnätstation med centrumfunktioner och lagerhotell.



Bottenvåning mot Västertorpsvägen med grön förgårdsmark och uppglasad entrélokal. Illustration Vardag arkitekter

Dagens gröna förgårdsmark mot Västertorpsvägen med inslag av blommande träd föreslås bevaras och utvecklas med mer vegetation. Om befintliga träd behöver tas ner under byggtiden kommer dessa

ersättas med nya likvärdiga träd. Mot södra sidan ansluter byggnaden i huvudsak direkt mot parkmarken.

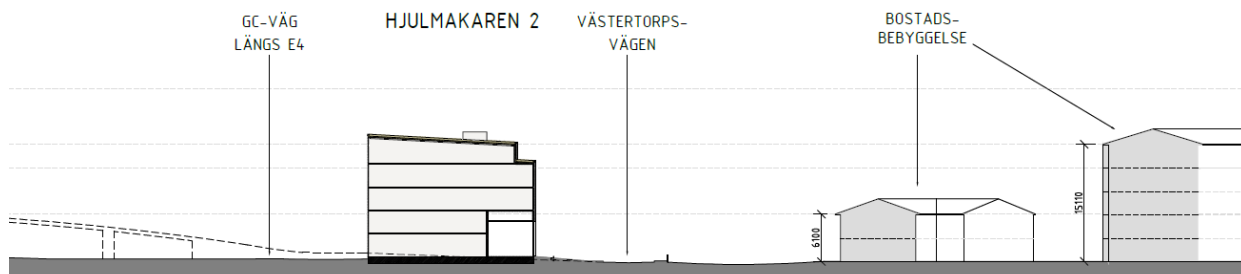


ELEVATION NORR



ELEVATION SÖDER

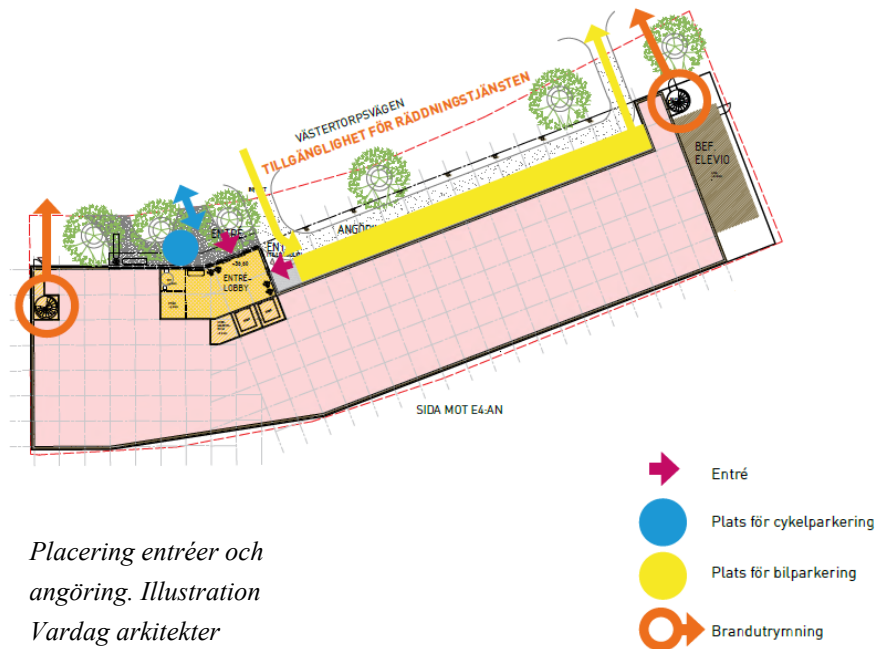
Elevation ny bebyggelse sett från norr och söder. Illustration Vardag arkitekter



Föreslaget hus i relation till bostadsbebyggelse på andra sidan Västertorpsvägen. Illustration Vardag arkitekter

Gator och trafik

Hjulkakaren 2 bedöms inte ha något parkeringsbehov. Däremot finns ett behov av ytor för angöring med personbilar, minibussar och personbilar med släp. I planförslaget finns en indragen väderskyddad angöringsgata mot Västertorpsvägen med 7-8 angöringsfickor längs med byggnaden. Angöringsgatan är enkelriktad och befintliga anslutningar mot Västertorpsvägen behöver flyttas. På förgårdsmarken mot norr i anslutning till entrén finns plats för cykelparkering.



*Placering entréer och
angöring. Illustration
Vardag arkitekter*



Föreslagen entréarkad. Illustration Vardag arkitekter

Motiv till detaljplanens regleringar

Användningsbestämmelser för kvartersmark

Centrum (C). Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra centrumverksamheter mot Västertorpsvägen inom byggrätten och därmed skapa förutsättning för en varierad användning över tid.

Transformatorstation (E1). Syftet med bestämmelsen är att ge planstöd för den befintliga elnätstationen som finns inom kvarteret. Användningen är begränsad till nuvarande placering och möjliggör endast en mindre tillbyggnad.

Lagerverksamhet (Z1). Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för lagerhotell inom fastigheten.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande, marken får inte förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att ingen byggnad får uppföras på förgårdsmark.

Byggnaders användning (s1). Transformatorstation får endast placeras i bottenvåning. Syftet med bestämmelsen är att begränsa elnätstationens utbredning motsvarande befintlig station.

Höjd på byggnadsverk (h1-h2). Syftet med bestämmelsen är att reglera högsta nockhöjd för ny byggnad.

Markreservat för allmännyttiga ändamål, markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u1). Syftet med bestämmelsen är att säkra allmännyttiga ledningar på kvartersmark.

Placering. Byggnad ska uppföras med ett slutet byggnadssätt utan släpp till nästkommande byggnad inom samma kvarter i plangräns mot väster (p1). Syftet med bestämmelsen är att säkra att ny byggnad blir sammanbyggd med befintlig byggnad inom samma kvarter i angränsande detaljplan för att säkra att den bullerdämpande funktion som dagens byggnader har vidmakthålls vid ny bebyggelse.

Skydd mot störningar. Ventilationsintag, entréer, utrymningsväg, fönster eller glaspartier får ej placeras på byggnadssida som vetter mot E4/E20 Södertäljevägen. Syftet med bestämmelse är att minimera risker för byggnad och personer i byggnad vid olyckshändelse på E4/E20 Södertäljevägen och dess avfartsramp.

Takvinkel. Minsta takvinkel är 2 grader. Syftet med bestämmelsen är att säkra ett tak med lutning.

Utformning. Nockhöjden tillåts överskridas för trapphus och hisstoppar. Syftet med bestämmelsen är att säkra att översta våningen nås med hiss vilket kan kräva en hisstopp som överstiger nockhöjden.

Utformning (f1). Fasad ska utformas med en dubbelfasad med yttre lager av färgsatt sträckmetall. Fasad ska ges en bearbetad komposition med både vertikala och horisontella indelningar. Syftet med bestämmelsen är att säkra en hög grad av bearbetning av fasaden och en anpassning i skala mot omgivande bebyggelse i linje med planens syfte. Bestämmelsen styr att sträckmetallen ska få en färgad yta men styr inte val av metod för färgsättning.

Utformning (f2). Huvudentré och entrélokal mot Västertorpsvägen ska vara markerad genom uppglasning. Syftet med bestämmelsen är att säkra en lokal, alternativ en

entrélokal till lagerverksamheten med en öppen karaktär mot Västertorpsvägen.

Utförande. Minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig (b1). Syftet med bestämmelsen är att säkra en god dagvattenhantering på kvartersmark.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

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

Rättigheter

Ett befintligt markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar finns inom Hjulmakaren 2 (u). Några ledningar finns inte inom detta u-område och det föreslås utgå i ny plan. I planområdets östra del finns befintliga elledningar, vilka säkras med ett markreservat i form av ett u-område. En E-bestämmelse läggs ut för att ge planstöd åt befintlig elnätstation som idag har avtalsservitut.

Behov av rättigheter prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande.

Verkan på befintliga detaljplaner

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan helt upphör att gälla inom planområdet.

Förändrad fastighetsindelning

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Lämplighet avseende fastigheters utformning med mera prövas vid lantmäteriförrättning.

För planens genomförande krävs ingen ny fastighetsbildning.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

I befintlig byggnad finns i dagsläget en elnätstation. Denna del av byggnaden avses att bevaras och inkorporeras i planerad byggnad. Vid elnätstationen inom kvartersmark finns befintliga ledningar som avses vara kvar.

Utbyggnad allmän plats

Detaljplanen förutsätter inte utbyggnad av allmän platsmark.

Utbyggnad vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till de kommunala näten för dricks- och spillvatten. Nya ledningar och anslutningspunkter kan komma att behövas för att försörja fastigheten.

Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA) ansvarar för eventuella nya förbindelsepunkter och tar ut anslutningsavgifter.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kostnader för genomförande av detaljplan, inklusive rivningar, nybyggnad och ombyggnad belastar tomträttsinnehavaren. Ändrad markanvändning kan påverka tomträttsavgälden.

Planavgift

Kostnaden för planarbetet finansieras av byggaktören i sin helhet genom planavtal.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett avtal om överenskommelse om exploatering mellan staden och byggaktören ska tecknas innan detaljplanen antas. Avtalet reglerar frågor som rör genomförandet av detaljplanen. För staden ansvarar Exploateringskontoret för att teckna avtalet.

Markanvisning

Tomträttshavaren Green Storage AB har genom beslut i exploateringsnämnden 2023-10-19 getts markanvisning.

Tidplan

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Samråd	september – november 2025
Granskning	mars – april 2026
Antagande	juni 2026
Laga kraft, tidigast	juli 2026

Planeringsunderlag

Kommunala

Undersökning enligt Miljöbalken 6 kap. 6 §

Stadsbyggnadskontoret bedömer, enligt 5 kap. 11 a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken och anslutande bestämmelser.

Detaljplanen möjliggör i huvudsak ny- och ombyggnad av redan anspråkstagen mark med begränsade kulturmiljövärden. Föreslagen markanvändning bedöms vara förenlig med närheten till E4/E20 Södertäljevägen. Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är

- *Dagvatten och Skyfall* (Tyréns, 2024-07-09)
- *Luftkvalitetsutredning* (SLB, 2024-04-30)
- *Markmiljö* (WSP, 2024-02-27)
- *Parkeringsutredning* (Iterio, 2024-03-27)
- *Riskanalys* (Brandskyddslaget, 2024-06-20)

Övrigt underlag

- *Illustrationsmaterial bebyggelseförslag* (Vardag, 2025-08-19)

Planeringsförutsättningar

Kommunala

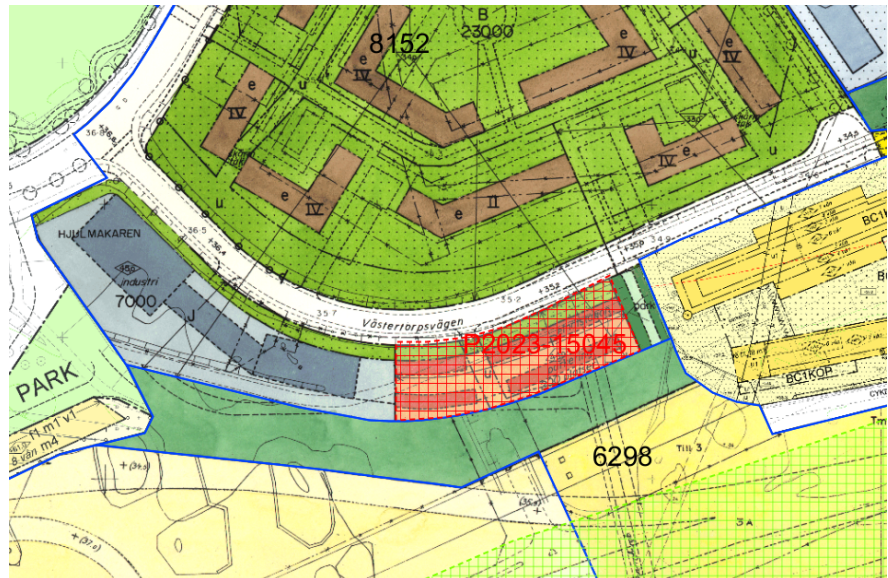
Detaljplan

Gällande plan för området är Pl 8152, fastställd 1984-04-18. Planen medger 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 hyresrätter. Hyresrätterna är inflyttade men inte studentbostäderna. Direkt väster om planområdet finns också en nyligen antagen detaljplan för Sättra 2:1, Mälaräng (Dnr 2016-15389) som möjliggör för cirka 1100 bostäder, två förskolor, en ny F-9 skola och tillkommande ytor

för handel samt centrumändamål. Detaljplanen för Hjulmakaren 2 delar startpromemoria med detaljplan för Hjulmakaren 1.

Planarbetet för Hjulmakaren 1 är för närvarande vilande men syftar till att medge tillfälligt boende (hotell) inom befintligt kontorshus.



Utdrag ur stadens planmosaik, med aktuellt planområde markerat med röd skraffering.

Planbesked

Stadsbyggnadskontoret lämnade planbesked för Hjulmakaren 2 2019-06-27. Stadsbyggnadskontorets bedömning var att ny detaljplan för att möjliggöra ytterligare två våningar kan prövas. Hjulmakaren 2 ligger i anslutning till centrala Fruängen som har stor potential till stadsutveckling med bostäder, arbetsplatser och service. För att uppnå att detaljplanen är hållbar över tid föreslogs i planbeskedet att användningsbestämmelserna lager och centrumändamål skulle prövas, utöver av byggaktören föreslagen användning som var parkering samt lager.

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.

Byggnadsordningen

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 stadsenkav, där vägledningen förordar komplettering med nya verksamhetslokaler i strategiska lägen, vid centrala stråk och offentliga rum.

Riksintressen

Energiproduktion och energidistribution

Längs motorvägen löpte tidigare en luftburen högspänningsledning som nu har förlagts i mark. Befintligt parkeringshus ligger som närmast cirka 12 meter från de markförlagda ledningarna. Ledningsstråket är inte klassificerat som riksintresse men länsstyrelsen har tidigare gjort bedömningen att stamnätet för energidistribution bör pekas ut som riksintresse.

Trafikkommunikation

E4/E20 Södertäljevägen är riksintresse för kommunikation.

Miljökvalitetsnormer

Luft

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.

Vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren-Fiskarfjärden (SE657865-161900). Enligt VISS april 2024 har Mälaren-Fiskarfjärden måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status 2027. Att uppnå god kemisk ytvattenstatus är ett framtida mål.

Miljö

Dagvatten

Fastigheterna är i nuläget anslutna till dagvattennätet och markavvattningen från tak och hårdgjord gårdsmark avvattnas till detta. Dagvattennätet i området är duplicerat. Planområdet ligger i ett område som delvis består av fyllning med bedömd hög genomsläpplighet. Avvattning från de begränsade grönytor som finns i nuläget bedöms ske delvis genom infiltration.

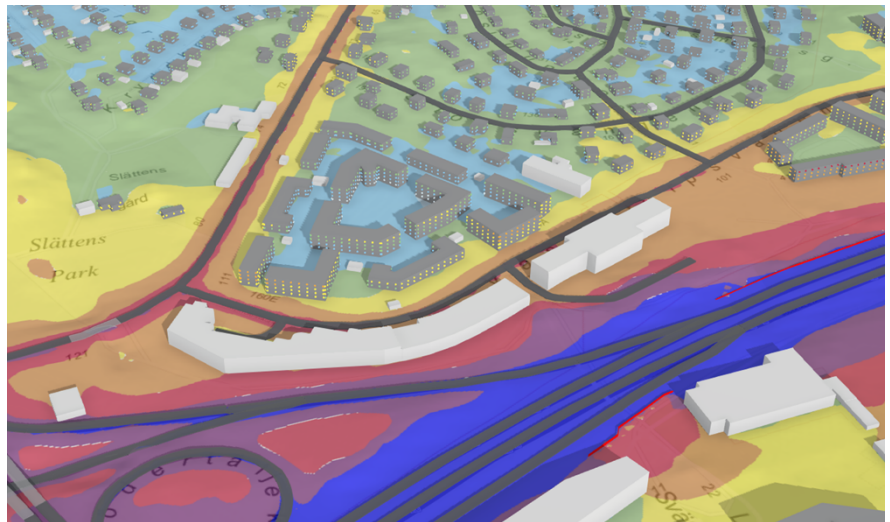
Det finns i dagsläget inget lokalt åtgärdsprogram för Mälaren-Fiskafjärden, men det är under planering.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Befintliga bullernivåer inom och intill planområdet är höga. Särskilt höga är bullervärdena på fasad som vetter mot E4/E20

Södertäljevägen med ekvivalentnivåer vid mark vid fasad på mellan 65-70 dBA. Befintlig byggnad inom planområdet fungerar som en byggd bullerskärm och skärmar delvis Västertorpsvägen och intilliggande bostadsområde från buller.



Utdrag ur Stockholms stads bullerkarta i 3D. Röd färg redovisar ekvivalentnivåer på mellan 65-70 dBA. Stockholm stads bullerkarta (bullerkartan.se)

Risk för olyckor

Antalet transporter med farligt gods på E4/E20 Södertäljevägen är relativt högt och alla typer av ämnen kan förväntas transporteras på vägen. Avståndet till vägen är som minst 66 meter. Det innebär att det endast är olyckor med stora skadeområden som kan påverka planområdet.

Den mer närbelägna avfarten från E4/E20 nyttjas framförallt av transporter som ska till verksamheter i närområdet och som kommer norrifrån på E4. En inventering av verksamheter visar att merparten av farligt godstransporterna utgörs av styckegods till verkstäder, bilhallar, butiker etc. men att transporter av drivmedel (brandfarliga vätskor som t.ex. bensin, diesel) till två bensinstationer också kan förekomma. Avståndet mellan planområdet och avfarten är mellan 22 och 52 meter. Olyckor med styckegods har generellt en begränsad påverkan mot omgivningen medan större olyckor med brandfarliga vätskor kan leda till hög värmestrålning upp till cirka 30 meter från en olycka.

Risk för översvämning

Söder om befintlig byggnad finns en lågpunkt i en grönyta som riskerar att översvämmas vid stora regn. Vid skyfall riskerar lågpunkten att fyllas till en nivå på cirka +36,3 m (RH2000), därefter bedöms vatten brädda mot Trafikverkets vägdikey längs Södertäljevägen. Vid en fylld lågpunkt står 30-40 centimeter vatten mot delar av befintlig fasad. Denna del av fasaden har idag en hög sockel utan entréer.



Fastighetsgränsen är markerad i vitt. 55 mm regn har lagts på i Scalgo Live.

Vattendjup upp till 20 cm i grönt, vattendjup mellan 20–40 cm i gult, vattendjup över 40 cm i rött.

Risk för ras och skred

Planområdet och dess nära omgivningar är i princip helt plant och det bedöms inte finnas någon risk för ras eller skred.

Förorenad mark

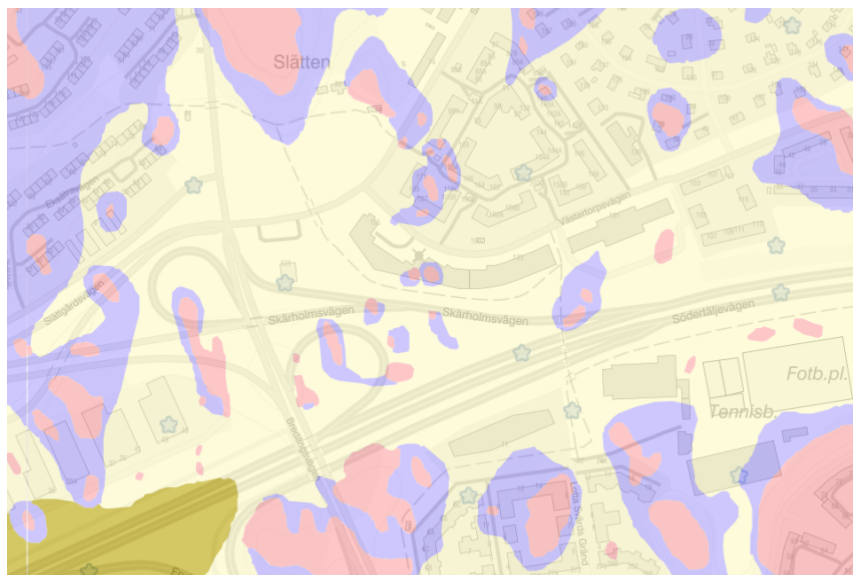
Enligt historiska flygfoton från 1958 bestod området då mestadels av åkermark samt en gammal landsväg som korsade igenom fastigheten. Enligt historiska flygfoton från 1971 har den gamla vägen som tidigare korsade planområdet dragits om. Fastigheten har utgjorts av parkeringshus sedan 1980-talet. Då fastigheterna uppfördes under 1980-talet nyttjades sannolikt fyllnadsmassor med okänd härkomst. Risken för potentiella föroreningar i mark och grundvatten på fastigheten bedöms som låg, men kan inte helt uteslutas baserat på att det förekommer fyllnadsmassor med okänd härkomst.



Flygbild från 1958 med den östra fastigheten markerad. Källa: Lantmäteriet.

Geotekniska förhållanden

Enligt den byggnadsgeologiska kartan består marken i huvudsak av lera med inslag av mindre moränkullar. Ovan leran finns ett lager av fyllning. Jorddjupet varierar i området men bedömningen är ett medeltal på 5-10 meter.



Utdrag ur den byggnadsgeologiska kartan med lerområden (ljusgult) och områden med morän och inslag av berg i dagen (blått och rött).

Hydrologiska förhållanden

Vattenskyddsområde

Planområdet ingår i sekundär skyddszon för Östra Mälarens vattenskyddsområde, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller. I

föreskrifterna regleras bland annat hantering av spillvatten, dagvatten och mark- och anläggningsarbeten.

Kulturmiljö

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.



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

Parkeringshuset som finns inom planområdet idag, samt kontorshuset intill planområdet är uppförda under slutet av 1980-talet och arkitekter var Lönngren Odelberg arkitekter AB. Kontorshuset, numera Stockholm Sydväst, har tidigare gått under benämningen ”Comviqhuset”. Arkitekturen för båda husen är i postmodern stil med bland annat med valv och pelarmotiv i båda byggnaderna. Båda byggnaderna saknar kulturhistorisk klassificering. Stadsdelen Mälarhöjden norr om Västertorpsvägen är 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.

Stadsmuseets klassificering

Fastigheten liksom de flesta fastigheter i Mälarhöjden är inte klassificerade i stadsmuseets klassificeringskarta.

Fysisk miljö

Planområdet omfattar i huvudsak en byggnad, ett parkeringshus i fyra våningar. Fastigheten är i huvudsak hårdgjord med mindre inslag av grönska och träd på förgårdsmark. Söder om fastigheten går ett parkstråk utmed E4/E20 Södertäljevägen. Parkmarken har lågt värde som grönska och lämpar sig inte för stadigvarande vistelse, då den är störd av trafikbuller och utsatt för risk från transporter med farligt gods.

Mot Västertorpsvägen växer ett antal medelstora fågelbärsträd. Då träden är placerade i rad med närhet till gatan är bedömningen att träden kan klassificeras som del av en allé.

Sociala förhållanden

Det finns idag brister i den upplevda tryggheten i stadsrummen längs med motorvägen. Utformning av bottenvåning och belysning kan bidra till ökad trygghet i området både längs Västertorpsvägen, och mellan fastigheten och Södertäljevägen, där gång- och cykelstråk passerar.

Teknik

Ledningar för el, dagvatten samt vatten och avlopp finns framdraget till fastigheterna. I nuvarande detaljplan finns ett u-område genom Hjulmakaren 2 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.

Service

Planområdet ligger cirka 1000 meter från de kommunala grundskolorna Slättgårdsskolan, Mälarhöjdsskolan och Västertorpsskolan. I närområdet finns flera kommunala förskolor. Närservice finns vid Mälarhöjdens tunnelbana, Bredängs centrum, Fruängen centrum och Västertorps centrum. Ett större utbud av service finns vid Skärholmen centrum och Kungens Kurva.

Trafik

Planområdet 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, med en cirka tio meter bred gatusektion och gångbanor på bägge sidor. Längs Västertorpsvägen vid planområdet finns det ingen gatuparkering eller separata angöringsfickor. Däremot är angöring tillåten. Direkt söder om planområdet ligger ett gemensamt regionalt cykelstråk och gångstråk på 4 meters bredd utan separation. Cykel- och gångstråket kopplar till andra sidan E4:an via en gångbro. Närmaste busshållplats ligger på Västertorpsvägen, cirka 160 meter från planområdet. Närmsta tunnelbanestation är Västertorp, cirka 800 meter från planområdet.



Illustration trafikstruktur, Källa Iterio

Det befintliga parkeringshuset innehåller totalt 262 parkeringsplatser av vilka totalt 230 hyrs ut i nuläget. Av dessa hyrs 40 platser av närboende i området, samtliga inom fastigheterna Gulddragaren 25-28. Resterande hyrs ut bland annat genom blockuthyrning till ett antal hyresgäster, varav de största är Hjulmakaren 1 med 64 platser och Sättra Motorcenter AB med 64 platser. Inom Hjulmakaren 1 finns ett 30-tal markparkeringsplatser.

Konsekvenser

Natur

Grönområde

Befintliga träd på kvartersmark planeras att bevaras eller ersättas med blommande träd av liknande karaktär. Markägaren ställer krav på åtgärder i linje med stadens krav på grönytefaktor, vilket säkerställer åtgärder för att tillföra mer gröna värden än i dagsläget. Exempel på åtgärder är plantering av träd och buskar samt inslag av fasadvegetation.

Landskapsbild

Föreslagen ny lagerbyggnad har något större proportioner än befintligt parkeringshus och kommer vara en synlig byggnad både från Västertorpsvägen och motorvägslandskapet. Byggnaden bidrar till den karaktär av verksamhetsskärm som finns längs delar av motorvägsrummet där olika typer av storskaliga verksamhetsbyggnader bildar en skärm mot den mer småskaliga bostadsbebyggelsen längre från motorvägen. Karaktären på den nya byggnaden är anpassad för att både möta det storskaliga trafikrummet och den mer småskaliga karaktären mot Västertorpsvägen.

Miljö

Ställningstagande enligt 4 kap. 33 b § PBL

Detaljplanen bedöms inte få en betydande miljöpåverkan, se kapitel *Undersökning enligt Miljöbalken 6 kap. 6 §*. Planen omfattar endast ersättning av parkeringshus med byggnad för i huvudsak lager, vilket sammantaget inte bedöms innebära någon betydande miljöpåverkan.

Dagvatten

Taken planeras att luta norrut där vattnet avleds genom stuprör. Vattnet från stuprören föreslås avledas till nedsänkta växtbäddar i

anslutning till fasaden. För planerade asfaltsytor planeras vattnet att avledas till svackdiken invid den hårdgjorda ytan. Föreslagen dagvattenlösning bedöms uppnå Stockholms stads åtgärdsnivå.

Enligt föroreningsberäkningar kommer de föreslagna dagvattenlösningarna leda till en reduktion av föroreningar i jämförelse med dagens situation, vilket också ökar möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer.

Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom den sekundära skyddszonen för Östra Mälaren vattenskyddsområde. Den sekundära zonen utgörs av det landområde som direkt avrinner samt det område vars dagvatten naturligt eller tekniskt avrinner mot ovan angivna vattenområde.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Detaljplanen innebär att ett befintligt parkeringshus med vissa tidstypiska kvaliteter rivs och ersätts med en ny byggnad. Parkeringshusen bedöms ha ett visst dokumentvärde då den är en del av en samlad funktionsplanering inom det gällande detaljplanen med verksamheter och parkering som en skärm mot motorvägen som skyddar ett inre bostadsområde.



Foto nuläge och illustration förslagen byggnad med bearbetning av fasad som delvis är inspirerad av befintligt byggnads fasadindelning med pelarmotiv. Vinkel från gångbron över E4/E20 Södertäljevägen. Illustration Vardag arkitekter

Ljusförhållanden och lokalklimat

Detaljplanen bedöms inte få någon större påverkan på omgivande ljusförhållanden eller innebära någon förändring i lokalklimatet.

Miljökvalitetsnormer

Luft

En luftkvalitetsutredning med basår 2026 har tagits fram. I jämförelse med idag minskar exponeringen av kväveoxider och partiklar från fordonens avgaser något till år 2026. Det beror på att elektrifiering och hårdare avgaskrav för fordon väntas fortsätta, även om förbättringen dämpas av att trafiken väntas öka. Exponeringen av slitagepartiklar, som främst bildas vid dubbdäckens vägslitage, tillhörande PM10, väntas däremot att öka något i jämförelse med nuläget. I beräkningarna antas samma dubbdäcksanvändning som i nuläget.

Vid utbyggnad av Hjulmakaren enligt detaljplan klaras normvärdet $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ som dygnsmedelvärde av partiklar, PM10, i hela beräkningsområdet. De högsta halterna, $35\text{--}50 \mu\text{g}/\text{m}^3$, förekommer längs E4/E20 Södertäljevägen. Inom planområdet är halterna $20\text{--}25 \mu\text{g}/\text{m}^3$, vilket innebär att även miljökvalitetsmålet till skydd av hälsa klaras.

I jämförelse med ett nollalternativ år 2026 utan detaljplanen genomförd innebär den högre höjden på fastigheten Hjulmakaren 2, att halterna av kvävedioxid och partiklar ökar vid fasader mot Västertorpsvägen. Ökningen blir dock inte så stor då gaturummet är relativt öppet och utvädringen bra med tanke på trafikmängd och utsläpp. Dessutom kommer den försämrade utvädringen på grund av de högre fasaderna kompenseras av att avskärmningen mot E4/E20 Södertäljevägens trafikutsläpp därmed ökar.

Vatten

Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten för aktuell vattenförekomst eller vattenkvaliteten i recipienten negativt. Resultat från dagvattenutredningen indikerar minskad föroreningsbelastning inom utredningsområdet även innan rening skett av dagvattnet, förutom för PAH16. Efter rening beräknas alla föroreningsbelastningar minska.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Stadsbyggnadskontoret bedömer att byggnadernas planerade verksamheter inte påverkas negativt av den höga ljudnivån från motorvägen. Ny lagerbyggnad på Hjulmakaren 2 anpassas för att fortsatt bidra till att reducera ljudnivån för bakomliggande bostäder.

Översvämning

Föreslagen bebyggelse bedöms inte påverkas negativt av översvämningar inom eller intill planområdet. Bottenvåning i studerad byggnad ligger över högsta nivån i den lågpunkt söder om byggnaden som riskerar att översvämmas vid stora regn.

Olyckor

Beräknade risknivåer för en grannfastighet visar att individrisken är acceptabel på aktuellt avstånd samt att samhällsrisken är relativt hög, men inte oacceptabel. Den planerade förrådsverksamheten innebär en mycket låg persontäthet och ingen stadigvarande vistelse. Förrådsverksamheten uppfyller dessutom Länsstyrelsens rekommendationer om skyddsavstånd till primär transportled för farligt gods på 30 meter. Rekommenderat avstånd till centrumverksamhet är 75 meter.

Utifrån genomförd analys görs bedömningen att risknivån i stort är acceptabel inom planområdet. Slutsatsen är att identifierade risker är så små att ytterligare skyddsavstånd eller byggnadstekniska åtgärder inte är nödvändiga. Identifierade risker bedöms kunna accepteras utifrån studerade förutsättningar. Eftersom avsteg till viss del görs rekommenderas ändå att nedanstående beaktas i den fortsatta planeringen:

- Ingen centrumanvändning i fasad mot E4/E20 Södertäljevägen inom 75 meter samt inom 30 meter från avfart
- Möjlighet till utrymning mot Västertorpsvägen, d.v.s. bort från E4/E20 och avfartsrampen
- Undvik glasparter och fönster inom 30 meter från avfarten

Ras, skred och erosion

Planområdet och dess nära omgivningar är plant och det finns ingen risk för ras, skred eller erosion.

Vibrationer

Elektromagnetiska fält

Befintlig markförlagd kraftledning ligger som minst 12 meter från planerad ny lagerbebyggelse inom Hjulmakaren 2. I samma fastighet finns en elnätstation som avses bevaras. Verksamhetens användning utan stadigvarande vistelse gör att det inte finns någon risk för påverkan av elektromagnetiska fält.

Social hållbarhet

Planförslaget för Hjulmakaren 2 möjliggör en utveckling av förrådslager för privatpersoner, vilket är efterfrågat av många boende i främst lägenheter.

En utveckling av bebyggelsen mot Västertorpsvägen kan bidra till en ökad trygghetskänsla.

Jämställdhet

Planförslaget bedöms endast ha begränsade konsekvenser ur ett jämställdhets- och barnperspektiv men kan bidra till en ökad trygghet genom en mer omhändertagen närmiljö och fler personer som vistas i närområdet.

Riksintresse

Energiproduktion och energidistribution

Genomförande och produktion kan behöva anpassas för att inte inverka på befintliga ledningsstråk. Planförslaget bedöms i övrigt inte påverka befintliga markförlagda starkströmsledningar.

Trafikommunikation

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset E4/E20 Södertäljevägen.

Trafik

Parkering

Förslaget innebär att antalet parkeringsplatser minskas, främst genom att befintligt parkeringsgarage föreslås rivas. I nuläget hyrs cirka 30 % av parkeringshusets platser ut till verksamheter kopplade till Hjulmakaren 1. Det pågår ett parallellt planarbete för att omvandla befintligt kontorshus till hotell. Bedömningen är att ett framtida hotell inte genererar något parkeringsbehov utanför sin egen fastighet. Cirka 25 % av platserna hyrs ut till en närliggande bilhandel. Dessa platser kan hanteras genom en omfördelning av

platser inom Sättra-Segeltorps bilhandelskluster. Cirka 15 % av platserna, eller 40 platser, hyrs av boende och företag kopplade till det intilliggande Brf Gulddragaren. Bostadsrättsföreningen har idag 229 lägenheter och 105 parkeringsplatser på kvartersmark. En minskning av antalet tillgängliga platser för bostadsrättsföreningen till 105 innebär ett parkeringstal på cirka 0,42, vilket ligger i linje med den grundläggande nivån inom stadens riktlinjer för Gröna p-tal.

En konsekvens av att tillgången på parkeringsplatser i närområdet minskar är att bostadsrättsföreningen kan behöva arbeta med mobilitetsåtgärder i linje med Gröna p-tal för att minska den lokala efterfrågan eller genomföra åtgärder för att skapa fler parkeringsplatser inom den egna tomträtten. Nuvarande detaljplan möjliggör att gårdsmark konverteras till parkering men inte att underjordiska garage byggs. I befintligt garage hyrs platser även ut till privatpersoner och företag från ett större närområde och från andra delar av Stockholm. Dessa parkeringsbehov förutsätts hanteras på andra platser i staden.

Övriga trafikfrågor

Planförslaget påverkar i övrigt inte befintliga gång- och cykelstråk eller gator.