

Handläggare
Erik Jondelius
Telefon: 08-50812098**Till**
Södermalms stadsdelsnämnd
21 augusti 2025

Remiss - Planärende på samråd, Ludvigsberg 3, Münchenbryggeriet, S-Dp 2021-00703

Svar på remiss från stadsbyggnadskontoret

Förvaltningens förslag till beslut

1. Stadsdelsnämnden överlämnar stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Beslutet justeras omedelbart.

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har översänt för yttrande ett förslag till detaljplan som syftar till att möjliggöra ny bebyggelse inom fastigheten Ludvigsberg 3 på Södermalm, allmänt känt som Münchenbryggeriet. Planen syftar till att tillskapa nya bostäder, lokaler för centrumändamål, kontor, hotell och parkering i garage. Planen syftar också till att säkerställa bevarandet av de befintliga byggnaderna och stärka skyddet av dessa. Vidare är syftet att bekräfta den pågående skolverksamheten inom planområdet. Detaljplanen syftar också till att stärka de publika kopplingarna genom fastigheten, särskilt mot Söder Mälarstrand.

Stadsdelsförvaltningen anser att gång- och cykelvägens placering genom fastigheten bör utredas vidare. Om det finns möjlighet att förenkla dess sträckning så att antalet svängar minskar är det önskvärt. Likaså borde gång- och cykelbanans lutning utredas vidare i syfte att se över möjligheten att minska lutningen.

Enligt förvaltningen bör angöringen till de publika verksamheterna förtydligas i planen. Förvaltningen anser vidare att skötseln av x-marken (gång- och cykelvägen) genom fastigheten ska skötas av staden på samma sätt som staden sköter annan mark som ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik.

Som det nämns i planbeskrivningen är Skinnarviksberget en populär park med Södermalms högsta punkt. Förvaltningen saknar en beskrivning och möjligtvis en illustration över om, och eventuellt hur, utsikten från Skinnarviksberget kan komma att påverkas av den planerade bebyggelsen.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag för del av Ludvigsberg 3, Münchenbryggeriet i stadsdelen Södermalm i Stockholm, Dp 2021-00703.

Planförslaget möjliggör en utveckling av fastigheten Ludvigsbergs 3 med cirka 120 nya bostäder, lokaler i bottenvåningarna, stärkta kopplingar och utvecklade publika platser. Den nya bebyggelsen ska anpassas till områdets höga kulturhistoriska värden. Befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse ges ett långsiktigt skydd.

Planarbetet bedrivs med utökat förfarande eftersom ett genomförande bedöms kunna medföra betydande miljöpåverkan. Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövården och den betydande miljöaspekten avser påverkan på kulturmiljön.

Förslaget har sänts på remiss till bland annat Södermalms stadsdelsnämnd för yttrande senast den 23 juni 2025. Förvaltningen har erhållit förlängd svarstid av stadsbyggnadskontoret, så att ärendet kan behandlas på stadsdelsnämndens möte den 21 augusti 2025. Nämndens beslut måste därför justeras omedelbart.

Ärendet

Planförslaget består bland annat av en planbeskrivning och en plankarta med planbestämmelser. Planbeskrivningen och plankartan bifogas som bilaga 1 och 2.

Samtliga handlingar i ärendet nås via följande länk:

<https://etjanster.stockholm.se/Byggochplantjansten/pagaende-planarbete/planarende/2021-00703>

Utdrag ur stadsbyggnadskontorets planbeskrivning

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bebyggelse inom fastigheten Ludvigsberg 3 på Södermalm, allmänt känt som Münchenbryggeriet. Planen syftar till att tillskapa nya bostäder, lokaler för centrumändamål, kontor, hotell och parkering i garage. Den nya bebyggelsen ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet och anpassas till platsens unika förutsättningar, med särskild hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla miljön och områdets branta topografi.

Planen syftar också till att säkerställa bevarandet av de befintliga byggnaderna och stärka skyddet av dessa, då de utgör en viktig del av Stockholms stadsbild och industriella historia. Vidare är syftet att

bekräfta den pågående skolverksamheten inom planområdet. Detaljplanen syftar också till att stärka de publika kopplingarna genom fastigheten, särskilt mot Söder Mälarstrand.

Miljöbedömning

Stadsbyggnadskontoret har bedömt att detaljplanens genomförande kan komma att medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. I avgränsningssamråd med länsstyrelsen har den primära miljöaspekten bedömts vara påverkan på kulturmiljön.

Planområdet ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården, Stockholms innerstad med Djurgården [AB 115]. Ludvigsbergs mekaniska verkstad och Münchenbryggeriet utgör en värdekärna inom temat Stockholm som sjöfarts-, militär- och industristad.

Miljökonsekvensbeskrivningens sammantagna bedömning är att planförslaget bedöms medföra negativa konsekvenser men inte förvanska den kulturhistoriskt värdefulla helhetsmiljön, tillika värdekärnan inom riksintresset. Kravet på hänsyn och god helhetsverkan enligt PBL 2 kap. 6 § 1 bedöms kunna uppfyllas genom väl placerade volymer och ett formspråk som tar tydlig utgångspunkt i det befintliga.

Plandata

Läge, areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar större delen av fastigheten Ludvigsberg 3. Fastigheten ägs av Fastighets AB Ludvigsberg 3 (AGA Fastigheter).

Förutsättningar

Münchenbryggeriet utgör, tillsammans med Ludvigsbergs verkstäder, en av Stockholms mest välbevarade industrimiljöer och speglar stadens framväxt som en betydande industristad under 1800-talet. Byggnadens monumentalitet, kombinerat med de omgivande verkstads- och industribyggnaderna, förstärker platsens historiska karaktär och betydelse. Områdets byggnader och det dramatiska läget vid foten av det utsprängda Skinnarviksberget har stor betydelse för stadsbilden och fronten mot vattnet.

Stads- och landskapsbild

Stads- och landskapsbilden präglas av den väldiga förkastningsbranten, med utsprängda bergpartier och imponerande bergsformationer som ger området en dramatisk karaktär. Industriverksamhetens expansion ledde till att allt större markyta behövdes tas i anspråk för bebyggelse. Marknivåer har ändrats

genom schaktning och utfyllnad, som till exempel Söder Mälarstrand som med tiden breddats ett tiotal meter.

Planområdets närhet karakteriseras av anrika kulturmiljöer, parkmiljö, vattenmiljö och bostäder. Långa siktlinjer riktar sig till, från och genom området. En gång- och cykelväg korsar planområdet och kopplar Münchensbacken i väster med Ludvigsbergsgatan i sydost. Stora delar av planområdet är hårdgjort. I bergskanten i söder finns en del träd och längs med Söder Mälarstrand finns trädrader.

Väster om Münchenbryggeriet ligger Skinnarsviksparken med Södermalms högsta punkt. Söder om Münchenbryggeriet finns i huvudsak bostäder från olika tidsepoker inom Södermalms stadsväv.

Befintlig bebyggelse

Münchens Bryggeri grundades 1857 och etablerades ursprungligen i en före detta kakelfabrik. Under de följande decennierna genomgick bryggeriet flera om- och tillbyggnader i takt med att verksamheten expanderade, och det blev snabbt Stockholms största bryggeri under sin tid. Efter den omfattande branden 1893 återuppbyggdes anläggningen, och tre år senare stod den nuvarande bryggeribyggnaden färdig. Med sin höga och detaljrika tegelfasad blev den en av stadens mest framträdande industribyggnader och en symbol för Stockholms utveckling som industristad.

Mellan den södra gården inom fastigheten och Ludvigsbergsgatan, löper en betongramp som fungerar som gång- och cykelväg och tar upp de stora höjdskillnaderna i området.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Münchenbryggeriet och Ludvigsbergs verkstäder

Münchenbryggeriet utgör ett välbevarat exempel på det sena 1800-talets fabriksbyggande i Sverige. Större delen av fastigheten är blåklassad enligt Stadsmuseet. Det är den högsta klassen och innebär synnerligen kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Ludvigsbergs mekaniska verkstad och Münchenbryggeriet utgör också en värdekärna inom riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården.

Sammanvägning av värden

Sammantaget bedöms det kulturhistoriska värdet vara så stort att miljön som helhet är att betrakta som ett sådant särskilt värdefullt område som omfattas av PBL 8 kap 13 §. Att ett område bedöms vara särskilt värdefullt, och inte får förvanskas, innebär inte ett förändringsförbud. Istället innebär det att förändringar ska vara anpassade till miljöns och de enskilda byggnadsdelarnas

kulturhistoriska värden. Flera förändringar och tillägg har gjorts efter det att området avindustrialiserades kring 1971.

Det är viktigt att poängerna att en del av miljöns kulturhistoriska värde bygger på kontinuerlig förändring, likt många andra industrimiljöers kulturhistoriska värde. Att hindra fortsatt utveckling kan därmed skada kulturvärdena likväl som att i hög utsträckning tillåta alltför dominerande tillägg. Förändringar behöver göras balanserat, där nya volymer tillåts ta plats och spegla sin samtid med en gestaltning som tydligt inspireras av platsens karaktärsdrag, värden och bärande berättelser.

Natur

Mark och vegetation

Höjdskillnaderna inom planområdet är stora och en brant gång- och cykelväg leder från Ludvigsbergsgatan över fastighetens långsträckta innergård. Vägen in till området ligger på ett uppbyggt bjälklag som bärs upp av valvbågar av betong.

Naturvärden

Stora delar av marken inom planområdet är i dagsläget hårdgjord och ianspråktagen. I den södra delen, nära bergslänten, finns dock ett område med vuxen till gammal ädellövskog som, enligt stadens habitatnätverk för fladdermöss, utgör en bra möjlighet för födosök.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet ligger på Södermalm, med närhet till flera rekreativa målpunkter och promenadstråk. Skinnarviksberget ligger strax sydväst om planområdet och är en populär park med utsikt över staden. Mariaberget med Monteliusvägen och Ivar Los park ligger österut. Dessutom finns en lekplats vid Bysistorget, cirka 200 meter bort.

Geotekniska och hydrologiska förhållanden

Ledningar

Under mark inom fastigheten finns flera ledningar, inklusive VA, el, opto och bergvärme. Många av dessa är i osäkra lägen. Deras specifika läge, beskaffenhet och vilka ledningar som är nödvändiga eller möjliga att flytta behöver utredas vidare inför granskning.

Offentlig och kommersiell service

Skola och förskola

I Münchenbryggeriets lokaler finns två skolor; Bernadottegymnasiet med cirka 400 elever och Kungliga Svenska balettskolan, med cirka 170 elever. För skolorna finns en mindre skolgård i fastighetens västra del.

Gator och trafik

Biltrafik

Området angörs med motorfordon via en portal med anslutning från Söder Mälarstrand. Angöring sker även på förgårdsmark utmed Söder Mälarstrand.

Räddningsväg finns i söder, längs en befintlig ramp/ gång- och cykelväg. Rampen har en varierande och brant lutning, med en maximal lutning på cirka 11 %. Ytterligare en räddningsväg leder in från Münchensbacken i väster.

Gång- och cykeltrafik

Området nås via Söder Mälarstrand, en portal i väster från Torkel Knutssonsgatan, gång- och cykelvägar från Ludvigsbergsgatan och Münchensbacken. Entréer är orienterade mot Söder Mälarstrand, Torkel Knutssonsgatan och de inre gårdsrummen.

Den publika gång- och cykelvägen som leder in till området via en ramp från Ludvigsbergsgatan ned mot Münchensbacken är i dåligt skick. En teknisk utredning har visat på betydande slitage och konstruktionsmässiga brister. Då en helrenovering bedöms som ogenomförbar på grund av omfattande och osäkra reparationer, har rivning av rampen rekommenderats. Tillfälliga stabiliseringsåtgärder har genomförts för att möjliggöra fortsatt användning i avvaktan på en långsiktig lösning.



Den befintliga rampen har förstärkts tillfälligt, till dess en långsiktig lösning kan genomföras. Foto: SBK



Befintligt stråk som leder upp mot Ludvigsbergsgatan från den södra gårdsplanen. Foto: SBK

Tillgänglighet

Fastigheten har en kraftigt sluttande topografi, vilket innebär att området präglas av branta tillfartsvägar och höjdskillnader för både bil-, gång- och cykeltrafik.

Gång- och cykelvägen i den södra delen har en lutning på upp till 11 %, vilket enligt dagens riktlinjer för tillgänglighet bedöms som otillgängligt för vissa grupper.

Planförslag

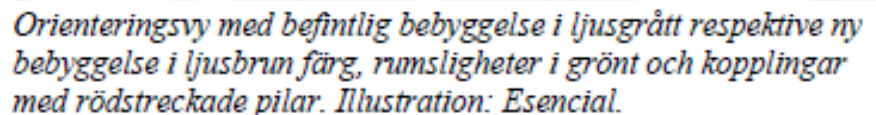


Översiktsvy över planförslaget. Illustration: Esencial.

Planförslaget möjliggör cirka 120 bostäder som huvudsakligen avses upplåtas som hyresrätter, fördelat på flera byggnadsvolymer. I bottenvåningarna föreslås publika centrumverksamheter såsom restauranger och kulturverksamheter, vilket kan bidra till att skapa en levande och aktiv stadsmiljö. Utöver dessa verksamheter möjliggörs även kontor, hotell och ytterligare centrumverksamhet.

Under den nya bebyggelsen planeras ett parkeringsgarage med angöring via den befintliga infarten från Söder Mälarstrand via portik genom bryggeribebyggelsen.

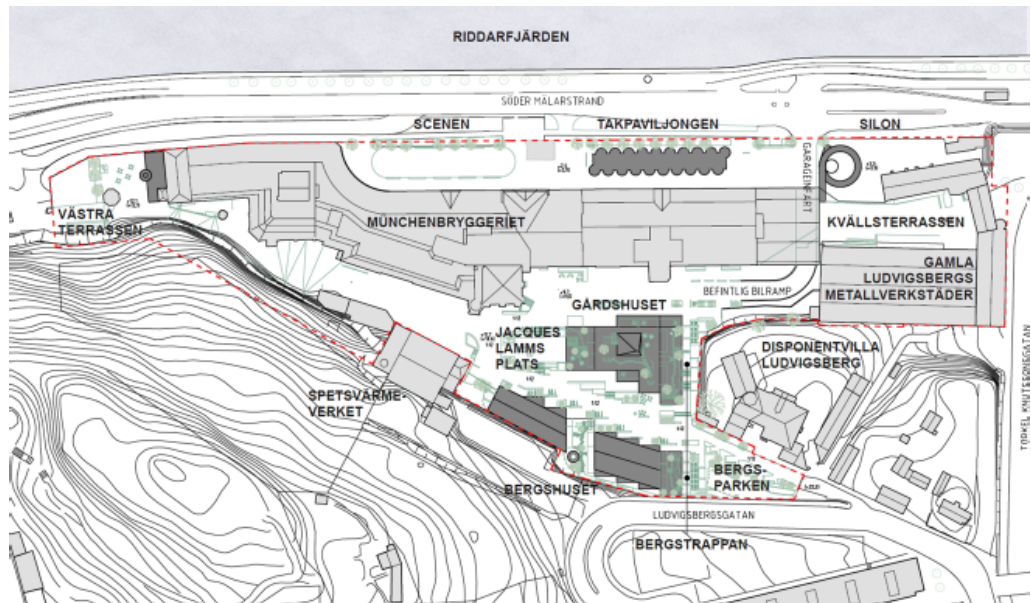
Planområdet omfattar även befintlig bebyggelse inom fastigheten. Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse ges ett långsiktigt skydd med hjälp av rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser.



Markanvändning

**Remiss - Planärende på samråd,
Ludvigsberg 3, Münchenbryggeriet**

Ny bebyggelse



Illustrationsplan med markerade namn på platser och byggnader. Nya byggnader i mörkgrått. Illustration: Esencial.

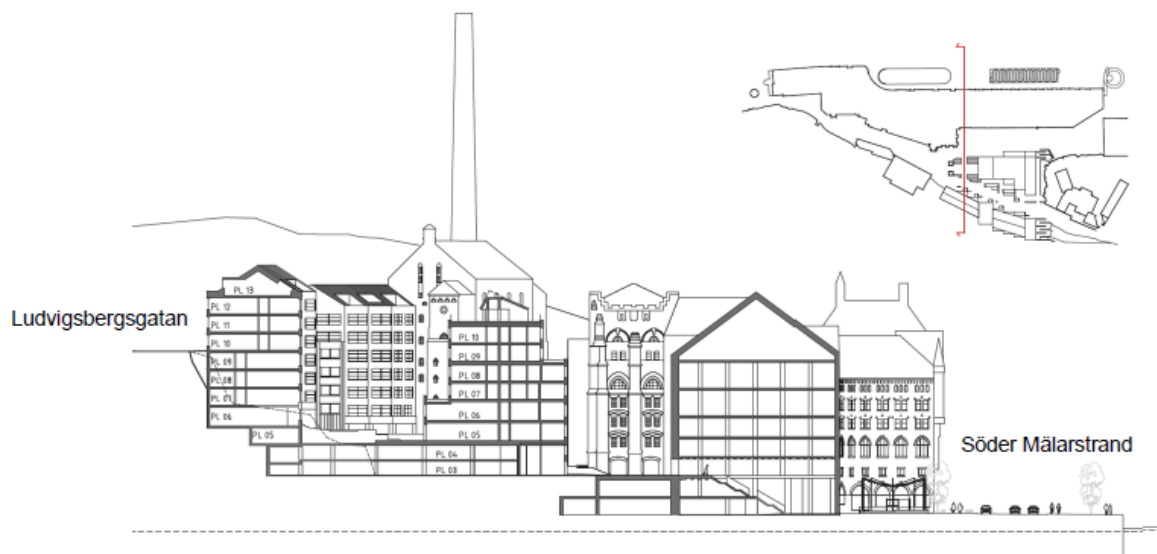
Övergripande

Den föreslagna bostadsbebyggelsen inom planområdet omfattar av en volym längs berget mot söder, uppdelad i fyra tydligt avläsbara huskroppar samt en fristående byggnadsvolym på gårdsplanen. Gårdshuset skapar ett nytt gaturum i samspel med den nya bebyggelsen längs berget och definierar ett torg mot väster i mötet med befintliga byggnader.

Byggnadernas höjd varierar mellan två och åtta våningar, anpassat efter terrängen och den befintliga stadsbilden.



Münchenbryggeriets silhuett sedd från Riddarfjärden/ Norr Mälärstrand, med tillkommande bebyggelse markerad i svart. Illustration: Esencial



Nord-sydlig genomskärning genom kvarteret med föreslagna och befintliga byggnader. Den föreslagna byggnadsskalan varierar med den branta topografin. Illustration: Esencial.

Gestaltungsprinzipien

Den nya bebyggelsen ska utformas med ett tydligt släktskap till den industriella karaktären som präglar bryggeri- och verkstadsbebyggelsen. Arkitekturen ska spegla och förstärka områdets kulturhistoriska värden genom att använda material och uttryck som harmonierar med de befintliga industriella byggnaderna. Samtidigt får byggnaderna ett samtida uttryck och blir en tydligt avläsbar årsring med en sammanhållen karaktär.



Vy från stråket ner mot den centrala platsen mellan de föreslagna nya byggnaderna; Bergshuset till vänster och Gårdshuset till höger. Siktlinjen mot Spetsvärmeverket bevaras med den föreslagna placeringen. Utmed stråkets kanter finns möbleringszoner på terrasseringar som krävs med hänsyn till stråkets lutning. Illustration: Esencial

Nya publika platser

Förslaget bygger på en övergripande idé om att länka samman Södermalms högt belägna stadsstruktur med vattenkontakten vid Söder Mälarstrand. Detta föreslås ske genom stärkt aktivering av fastigheten med nya lockande platsbildningar och andra målpunkter, och genom att skapa visuellt tydliga kopplingar och stråk. Visionen är att området ska befolkas och göras tryggare genom införandet av bostäder, vilket idag saknas på platsen.

Samtliga platser är belägna på kvartersmark vilket innebär att markägaren ansvarar för drift och underhåll, inte Stockholms stad.

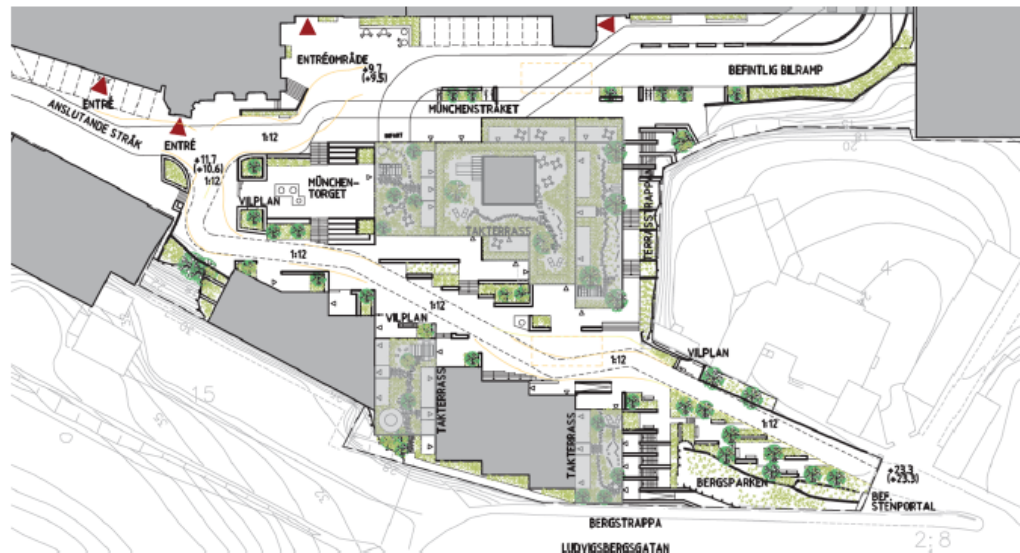
Planförslaget kan stärka tillgängligheten och kopplingarna till omgivningarna med nya gångstråk, trappor och hissförbindelser. Grönska spelar en viktig roll i förslaget, särskilt på den hårdgjorda innergården där nya planteringar och terrasser skapar vistelsezoner.

Nya Skinnarviksgatan

Den befintliga rampen genom området, som delvis följer den tidigare Skinnarviksgatan, föreslås omgestaltas till ett stadsstråk. Stråket föreslås förbindas med nya trappleder och kopplingar mellan de olika nivåerna, vilket gör det lättillgängligt för allmänheten och ger nya möjligheter för rörelse i området. Längs

dessa vägar och stråk föreslås platsbildningar i varierande storlek för paus och vila. På flera ställen föreslås även platser för uteserveringar och sittplatser för allmänheten.

Stråket som går genom kvarteret och de nya trapplederna avses kantas av planteringar. I nederkanten av de höga bergsbranterna kan dagvatten samlas och fördröjs i grönytor.



Illustrationsplan över stråket med terrasserade platser, planteringar och anslutande trappkopplingar. Illustration: Wi Landskap.

Detaljplanen reglerar ett cirka 3 meter brett x-område för allmännyttig gång- och cykeltrafik, med höjdsättning som ska säkerställa tillgängliga lutningar. Samtidigt möjliggörs ett garage under mark med markanvändning P1.

Därutöver regleras att marken ska utformas för att säkerställa framkomlighet för räddningsfordon (n4) och bjälklagets bärighet för tunga fordon (b1). Det för att möjliggöra räddningsinsatser, vilket också innebär begränsningar för möblering längs stråket. Gränser mellan det publika stråket och de terrasserade möbleringszonerna ska studeras vidare efter samråd.

Central gården

Det centrala gårdsrummet, som benämns "Jacques Lamms plats", kan bli en viktig mötespunkt och samlingsyta i området. Platsen föreslås utformas med terrasseringar, som inreds med vilplatser och planteringar, vilket kan bidra till en inbjudande och social miljö.



Det centrala gårdsrummets föreslagna gestaltning, 'Jacques Lamms plats', med terrasseringar, trappor och planteringar. Platsen ramas in av nya och befintliga byggnader. Gårdshuset trappas ner i skala för att anpassa sig till stadsrummet. Illustration: Esencial.

Vegetation

Planbestämmelsen n2 syftar till att skydda befintlig trädrad med lindar längs Söder Mälarstrand. För att komplettera den befintliga grönstrukturen föreslås nya stora träd planteras inom området.

Trafik

Biltrafik

Den nya bebyggelsen föreslås anordnas på mark som idag upptas av markparkering. Förslaget innebär att större delen av parkeringsplatserna ersätts av ett garage, som planeras i den nya bebyggelsen. Parkeringsgaraget avses nås på samma sätt som idag, från Söder Mälarstrand via portiken i bryggeribebyggelsen, och bilar kommer därför fortsatt trafikera sträckan.

Gång- och cykeltrafik

De föreslagna nya byggnaderna placeras på ömse sidor om gång- och cykelstråket genom området, och husen kommer att ha en underjordisk förbindelse mellan sig. I samband med detta föreslås gång- och cykelstråket byggas om, vilket kan ge en flackare lutning än i nuläget. Stråket får en mer konstant lutning på 1:12, vilket motsvarar 8,3 %.

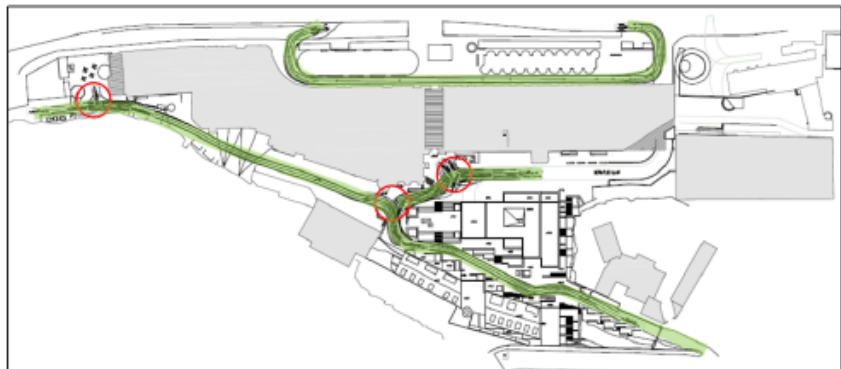
Tillgänglighet

Planområdets branta topografi och de historiska byggnaderna som ska bevaras gör det omöjligt att skapa tillgängliga lutningar med vilplan på den nya vägen ner till innergården. Åtgärder föreslås dock, och den nya vägen avses inte bli lika brant som i nuläget. Genom en ny gestaltning kommer ett stort antal vilplan att skapas vid sidan om vägen. Lutningen på vägen föreslås bli 1:12 hela vägen från Ludvigsbergsgatan och ner till gården.

Stråken i området föreslås gestaltas för att vara tydligt orienterbara, väl belysta och utförda med släta markmaterial för att säkerställa funktionalitet, trygghet och tillgänglighet.

*Teknisk försörjning***Räddningstjänst**

Brandbil är i första hand tänkt att fortsätta västerut via parkstråket som så krävs, men backning är även möjlig. Körspår för brandbil och lastbil i figuren nedan visar på möjligheterna att ta sig fram inom området. Exempel på platser för vändning markerade i bild nedan.



I likhet med nuläget saknas utpekade vändplatser för större fordon, varför övervakad backvändning krävs vid dessa tillfällen och att därmed minst två personer behöver hantera sådan eventuell transport. Detaljerna kring framkomlighet och uppställning för räddningstjänst ska säkerställas i det fortsatta planarbetet.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Ett centralt syfte med detaljplanen är att säkerställa bevarandet av de befintliga byggnaderna och deras kulturhistoriska värden, då de är av stor betydelse för Stockholms stadsbild och industriella historia.

Bevarade utemiljöer och strukturer

Bebyggelsens samspel med den bergiga topografin med utsprängda bergväggar och terrasseringar bidrar till områdets unika karaktär. Delar av de historiska strukturerna i de utskurna bergspartierna

föreslås bevaras. De gårdsrum som helt eller delvis bevaras utgörs av Södra gården, Västra gården, Norra gården/ Sjösidan och planen framför gjuteriet.

Konsekvenser

Undersökning om betydande miljöpåverkan

För planförslaget har den primära miljöaspekten bedömts vara påverkan på kulturmiljön. Ludvigsberg med Münchenbryggeriet bedöms trots planerad bebyggelse och förändringar kvarstå som ett monument över Stockholms vattennära industrier och tidigare intensiva bryggeri- och verkstadsindustri.

Naturmiljö

Planförslaget bedöms ha små till märkbara negativa konsekvenser för naturvärdena. De nya stråken och trapplederna, med tillkommande planteringar och parkytor, bedöms kunna bidra positivt till den biologiska mångfalden genom att skapa nya livsmiljöer för pollinerare och insekter.

De knuthamlade lindarna längs den norra fastighetsgränsen, som möter Söder Mälarstrand, är viktiga både för kulturmiljön och biologisk mångfald. Träden utgör en allé med 19 parklindar och omfattas av biotopskydd.

Inget av de skyddsvärda träden i området är lagskyddade, men påverkan på dessa träd bedöms vara märkbar. Tre av fem skyddsvärda träd och nio av 17 värdefulla träd påverkas eller försvinner som följd av planförslaget, vilket innebär en märkbar påverkan på trädens naturvärden. För att minimera skadorna föreslås försiktighetsåtgärder som att ersätta förlorade träd med inhemska arter som skogslönn.

Stads- och landskapsbild

Planförslaget tar utgångspunkt i den befintliga topografin och anpassar nybebyggelsen till områdets höjdskillnader och terräng. Genom att integrera grönska i form av gröna tak, terrasseringar och förbättrade stråk, stärks kopplingen mellan Söders höjder och Söder Mälarstrand, vilket förbättrar platsens tillgänglighet och rumsliga samband.

De föreslagna byggnaderna är delvis synliga i stadssilhuetten från Riddarfjärden, men är placerade och utformade för att inte konkurrera med Münchenbryggeriets monumentala volym.

*Kulturhistoriskt värdefull miljö***Kulturhistoriska värden**

Vid planläggningen av området på 1980-talet bedömde Länsstyrelsen att Münchenbryggeriets fasad mot Riddarfjärden hade ett särskilt kulturhistoriskt värde, vilket ledde till att fasaden skyddades i gällande detaljplan. Skyddsbestämmelserna anger att byggnaden inte får rivas eller förändras, och att vård- och underhållsarbeten ska utföras så att det kulturhistoriska värdet inte minskar.

I det aktuella planförslaget förstärks skyddet genom att hela verkstads- och bryggeribebyggelsen omfattas – inte enbart verkstadsbebyggelsen och bryggeriets fasad mot vattnet. De värdebärande karaktärsdragen, såsom byggnadernas volym, taksilhuett, fasadutformning, fönstersättning och arkitektoniska detaljer, ska bevaras och vårdas enligt skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Den nya bebyggelsen påverkar upplevelsen av den kulturhistoriska miljön, men ska utformas med stor hänsyn till de befintliga byggnadernas karaktär. Trots anpassningen medför planförslaget vissa negativa konsekvenser för kulturmiljön genom förändringar i de historiska rumsligheterna och påverkan på läsbarheten av det funktionsmässiga behovet av fabriksgård med mera.

Den mest omfattande förändringen sker på den södra gården, där nya byggnader i form av gårdshuset och bergshuset föreslås. Gårdsrummet får därmed en mer sluten inramning men kompletteras med nya mötesytor och funktioner.

Samlad bedömning

Planförslaget bedöms vara förenligt med de kulturhistoriska värdena, då befintlig bebyggelse skyddas med rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser. Ny bebyggelse anpassas för att samspela med den industrihistoriska miljön. Historiska samband mellan byggnader, stråk och landskap kvarstår i stor utsträckning genom planens utformning.

Påverkan på riksintresset

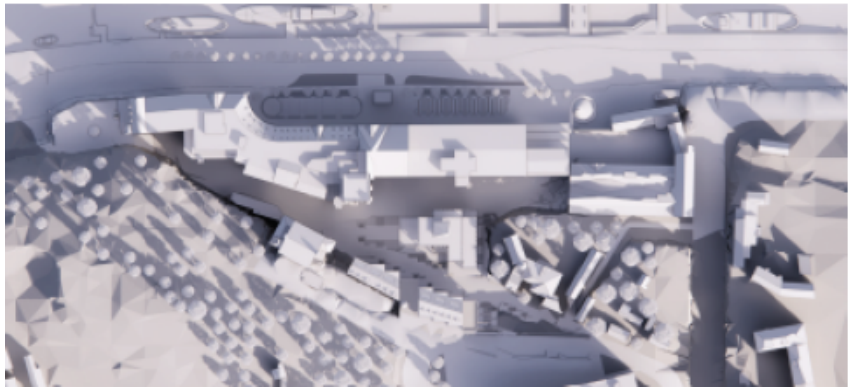
Flera av de riksintressanta uttrycken som finns i eller i anslutning till Ludvigsberg och Münchenbryggeriet bedöms inte påverkas av planförslaget. Överlag bedöms påverkan på kulturvärden i omgivningen utanför planområdet bli liten.

Sammantaget bedöms konsekvenserna för riksintresset bli små till måttliga negativa, men också positiva effekter bedöms uppstå. Genom att det uppstår negativa konsekvenser för riksintresset blir

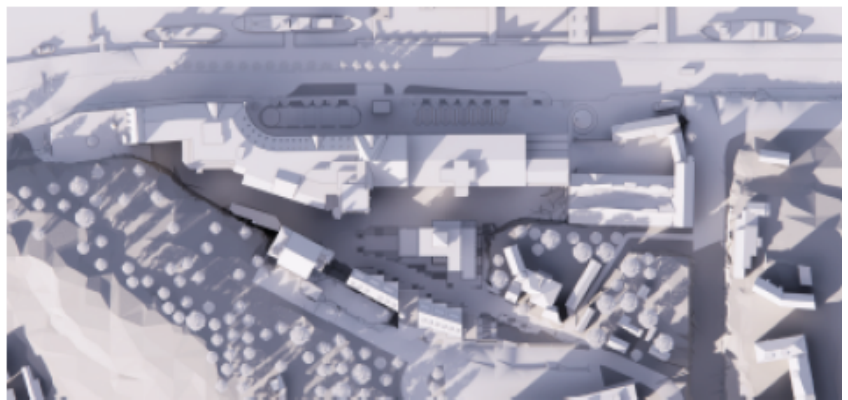
det fråga om en försvagning av riksintresset. Trots att det också finns för kulturmiljön positiva eller neutrala inslag innebär en försvagning enligt Riksantikvarieämbetets systematik att begreppet skada aktualiseras. Skadan bedöms dock vara begränsad.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Sol- och dagsljusförhållanden för den föreslagna bostadsbebyggelsen bedöms vara goda.



Vårdagjämning klockan 09:00: Hela norrsidan nås av morgonsolen innan klockan 07:30. Någon del av den inre gården nås av solen mellan 07:00-15:30 och 17:00-19:00.



Vårdagjämning klockan 15:00: Den befintliga västra terrassen får eftermiddags- och kvällssol.

Sociala konsekvenser

En socialt värdeskapande analys (White 2022) har tagits fram för projektet. Analysen bygger på genskjutningsintervjuer med cirka 50 personer i närområdet och djupintervjuer med 6 personer.

Planförslaget medför oro för att platsens karaktär och identitet ska ändras. Planförslaget bedöms kunna bidra till en vitalisering av området under kvällstid, särskilt på gårdsytan. Förslaget medför också möjligheter att stärka de publika kopplingarna genom området. Sammantaget kan det bidra till en ökad upplevd trygghet

lokalt, samtidigt som mer människor generellt sett kan medföra en ökad risk för brottslighet.

Barnkonsekvenser

Den nya bebyggelsen kan bidra till en bibehållen och ökad känsla av trygghet inom och runt Münchenbryggeriet. Gång- och cykelvägen får en högre standard än idag med förbättrad belysning.

Det är viktigt att säkerställa friyta för områdets skolor och att hantera konflikter med trafik. Förslaget innebär att parkering koncentreras till garage vilket är positivt ur trafiksäkerhetssynpunkt. Befintliga skolverksamheter bidrar med social blandning i området under dagtid. Samtidigt begränsas skolanvändningen utifrån den begränsade tillgången till friyta/ skolgård.

Fastighetsrättsliga frågor

Ledningsrätter och servitut

Befintliga rättigheter

Fyra ledningsrätter finns idag inom planområdet. De tillkommande byggrätternas placering och behov av försörjning innebär att ett antal av de ledningsrätterna kommer att behöva omprövas. Detta görs genom lantmäteriförrättning. Avsikten är att överenskommelser ska upprättas och läggas till grund för förrättning(arna). Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har avsatts i plankartan (u, u1). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt.

Nya rättigheter

För att genomföra markreservatet för allmännyttig gång- och cykeltrafik avses ett servitut upprättas till förmån för den kommunägda fastigheten Södermalm 2:8. Inrättande av servitut innebär att Ludvigsbergsgatan i sydost förbinds med den allmänna gång- och cykelvägen i parken, kallad Münchensbacken i nordväst.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen fått laga kraft.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av stadsmiljöenheten inom Södermalms stadsdelsförvaltning. Ärendet har behandlats av förvaltningsgruppen och pensionärsrådet den 11 augusti 2025.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Stadsdelsförvaltningen ansvarar för utvecklingen och skötseln av parkmarken inom stadsdelsområdet. Då planförslaget berör privat fastighetsmark ligger planförslaget utanför stadsdelsnämndens ansvarsområde. Däremot kan omkringliggande parkmark påverkas av förslaget. Därutöver ansluter x-marken, som innebär att den ska

vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik och som går genom området, till parkmark i nordväst.

Stadsdelsförvaltningen anser att gång- och cykelvägens placering genom fastigheten bör utredas vidare. Om det finns möjlighet att förenkla dess sträckning så att antalet svängar minskar är det önskvärt. En risk med det nuvarande förslaget är att gång- och cykelvägen kan bli svår att identifiera för gående och cyklister.

Likaså borde gång- och cykelbanans lutning utredas vidare i syfte att se över möjligheten att minska lutningen. Om det inte är möjligt att åstadkomma en flackare väg bör det planeras för att handledare och flera sidoordnade vilplan med parksoffor uppförs så att gång- och cykelbanans tillgänglighet stärks.

Enligt förvaltningen bör angöringen till de publika verksamheterna förtydligas i planen. Förvaltningen anser att den bör ske via garaget. Det bör även förtydligas att ingen angöring, och därmed tillfällig parkering, ska ske på x-området (gång- och cykelvägen). Det vore lämpligt ur bland annat ett trafiksäkerhetsperspektiv om endast nödvändiga motorfordon, som exempelvis räddningstjänst och snöröjningsfordon, har möjlighet att färdas på gång- och cykelvägen.

Förvaltningen anser att skötseln av x-marken (gång- och cykelvägen) genom fastigheten ska skötas av staden på samma sätt som staden sköter annan mark som ska vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik. I samband med detta frågar sig förvaltningen om även belysningen av gång- och cykelvägen ska skötas av staden. Om svaret är nej bör ett avtal skrivas mellan staden och fastighetsägaren som säkerställer att god belysning skapas och upprätthålls.

Under x-markens gång- och cykelväg har ett markreservat för allmännyttiga ledningar avsatts. Förvaltningen har svårt att förstå, utifrån illustrationen som visar den planerade bebyggelsen i genomskärning, om det också ska finnas ett garage eller annan bebyggelse under x-marken. Oavsett garage eller annan bebyggelse behöver x-marken och markreservatet för ledningar redovisas i en 3D-plan anser förvaltningen, så att det går att säkerställa att tillräckligt djup avsatts för exempelvis belysningsstolparnas fundament längs gång- och cykelvägen.

Som det nämns i planbeskrivningen är Skinnarviksberget en populär park med Södermalms högsta punkt. Förvaltningen saknar en beskrivning och möjligtvis en illustration över om, och eventuellt hur, utsikten från Skinnarviksberget kan komma att påverkas av den

planerade bebyggelsen. Det kan enligt förvaltningen vara särskilt intressant att illustrera hur den nya bebyggelsen eventuellt kan påverka utsikten under vinterhalvåret när träden saknar löv.

En illustration som är intressant att ta del av är den över vyn från Riddarfjärden/Norr Mälarstrand med den tillkommande bebyggelsen i svart färg. Det skulle också vara intressant att ta del av fler vyer från andra platser längs Riddarfjärden, som till exempel om och hur den tillkommande bebyggelsen upplevs från Stadshusparken eller från Evert Taubes terrass på Riddarholmen.

Stadsdelsförvaltningen önskar att det inom fastigheten möjliggörs för någon eller några lektytor utöver skolgården. Närmsta lekplats är lekplatsen Norra Bysistäppan/Haren som ligger 100-150 meter från fastighetens södra del. Det är visserligen ingen lång sträcka att gå men en lektyta i direkt närhet till bostäderna ökar förhoppningsvis de boendes möjligheter till lek.

Barnrättsanalys

Förvaltningen gör bedömningen att planarbetet uppmärksammar skolbarns behov då förslaget säkerställer friytor för skolorna. Förvaltningen efterfrågar någon eller några lektytor inom fastigheten eftersom förvaltningen anser att barns behov och planens konsekvenser för barn, kan uppmärksammas mer.

Jämställdhetsanalys

Förvaltningen gör bedömningen att planförslaget berör alla, oavsett kön, och därför har ingen jämställdhetsanalys genomförts.

Förvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden överlämnar detta tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Expedieras till

Stadsbyggnadskontoret.

Snorre Berglund
Tf Stadsdelsdirektör
Södermalms
stadsdelsförvaltning

Esther Östin
Stadsmiljöchef
Södermalms
stadsdelsförvaltning

Bilagor

1. Planbeskrivning för del av fastigheten Ludvigsberg 3, Münchenbryggeriet i stadsdelen Södermalm, S-Dp 2021-00703.
2. Plankarta.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Snorre Berglund, Stadsdelsdirektör	2025-06-25
Esther Östin, Stadsmiljöchef	2025-06-25