

**Handläggare**  
Nynke de Jong  
Telefon 08-508 27 499

**Till**  
Stadsbyggnadsnämnden

## **Ställningstagande inför samråd av förslag till detaljplan för Münchenbryggeriet, del av Ludvigsberg 3 i stadsdelen Södermalm (ca 120 bostäder och centrum)**

### **Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att samrådsförslag prövas i plansamråd.

Amanda Horwitz  
Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson Anna Lina Axelsson  
Avdelningschef Enhetschef

### **SAMMANFATTNING**

Syftet med planen är att möjliggöra cirka 120 bostäder inom del av fastigheten Ludvigsberg 3, Münchenbryggeriet, på Södermalm och cirka 1700 kvadratmeter lokaler för centrumändamål i marknivå samt förstärka publika kopplingar från Södermalm till Söder Mälarstrand. Bebyggelsen ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet, och hänsyn ska tas till platsens förutsättningar som är en del av Stockholms historiska kulturmiljö. Den planerade bebyggelsen ska underordna sig den kulturhistoriskt värdefulla stadssiluetten. Bebyggelsen ska bidra till en ökad känsla av trygghet inom och runt Münchenbryggeriets miljö. Fastigheten ägs av Fastighets AB Ludvigsberg 3 (AFA fastigheter).

Vid beslut om planstart beslutade nämnden att ärendet åter presenteras för nämnden inför samråd.

Samrådsförslaget visar en bebyggelseskala som varierar mellan två-tre våningar mot Ludvigsbergsgatan och sju våningar (mot gården). Volymernas siluett följer slutningens lutning. Tillkommande bebyggelse följer den i området etablerade traditionen av tegelarkitektur med ett inslag av puts.

#### **Stadsbyggnadskontoret**

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

Genom att låta nya byggnader inordna sig i platsens kulturhistoriska miljö adderas nya kvaliteter. Stadens bedömning är att det nya tidslaget kompletterar stadens silhuett och att förslaget underordnar sig silhuetten av Münchenbryggeriet i stadsbilden.

Förslaget bidrar till att aktivera platsen båda på innergården som mot kajen och gör det mer tillgänglig för allmänheten under hela dygnet och alla årstider. Tillskottet av nya bostäder bedöms, tillsammans med fler nya arbetsplatser på Södermalm, ha positiv inverkan på social hållbarhet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att samrådsförslag i enlighet med detta tjänsteutlåtande prövas i plansamråd.

## **UTLÅTANDE**

### **Syfte**

Detaljplanens syfte är att möjliggöra utökning av byggrätten för bostadsändamål på del av fastigheten Ludvigsberg 3, Münchenbryggeriet och lokaler för centrumändamål i marknivå samt förstärka publika kopplingar till Söder Mälarstrand. Bebyggelsen ska utföras med hög arkitektonisk kvalitet, och ta hänsyn till platsens förutsättning som är en del av Stockholms historiska kulturmiljö. Den föreslagna bebyggelsen ska underordna sig i den kulturhistoriska värdefulla stadssiluetten. Bebyggelsen ska bidra till en ökad känsla av trygghet inom och runt Münchenbryggeriets miljö genom sina funktioner och placering längs med gång- och cykelvägen och Söder Mälarstrand.

## Bakgrund

### Plandata



*Planområdet markerat med vit linje.*

Planområdet är beläget på västra Södermalm mellan Söder Mälärstrand och Ludvigsbergsgatan, Skinnarviksparken och Torkel Knutssongatan. Planområdet är cirka 26 000 kvadratmeter och inom planområdet ligger Münchenbryggeriet, en av Stockholms mest framträdande anläggningar vid Söder Mälärstrand.

### Pågående detaljplaner i området

- Norra Högalid, Yxan 4 (dnr 2016-14530), cirka 250 bostäder och verksamheter (godkänd),
- Hornsbruksgatan, Södermalm 3:21 (dnr 2009-15437), cirka 36 bostäder, en tunnelbanebyggnad och en park ovanpå bostäderna (överklagad),
- Bergsgruvans park, del av Södermalm 4:1 (2021-15543), cirka 80 bostäder, cykelgarage, (samråd),
- Söderhallarna, Fatburen 1 m.fl. (2018-05872), centrumändamål (överklagad),



Karta som visar pågående detaljplaner i närområdet.

### Gällande detaljplaner

För planområdet gäller detaljplanerna:

- ”Förslag till ändrad stadsplan för del av kv. Ludvigsberg mm (Münchens Bryggeri) inom stadsdelen Södermalm i Stockholm” från 1983 (P17943A). Markanvändningen är småindustri (J1), parkeringsområde (P), kontor och småindustri (R1), kommersiellt fritidsändamål (R2), kulturhistorisk bebyggelse (Q) och allmänt ändamål (A).
- ”Förslag till ändrad utvidgad stadsplan för kv. Ludvigsberg och kv. Kofoten m m (Münchens Bryggeri) inom stadsdelen Södermalm i Stockholm” från 1977 (P16997). Markanvändningen är kulturhistorisk bebyggelse, byggnadskvarter (K).

Ingen genomförandetid återstår.

### Markägoförhållanden

Fastigheten Ludvigsberg 3 ägs av Fastighets AB Ludvigsberg 3 (AFA fastigheter).

## Relaterade beslut och styrande dokument

### Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövården ”Stockholms innerstad med Djurgården”. Münchenbryggeriet och Ludvigsbergs Mekaniska Verkstad är utpekade som en värdekärna inom riksintresset, som ett exempel på industrialismens genombrott och förändringen från mindre verksamheter drivna av enskilda personer till stora företag i bolagsform. De representerar två av de viktigaste branscherna i dåtidens Stockholm; verkstadsindustrin och bryggerinäringen.



*Münchenbryggeriets silhuett*

### Översiktsplan

Enligt översiktsplanen är Södermalm Stockholms vagga med spår från medeltid till idag och fastigheten är en av flera värdefulla och karaktäristiska kulturhistoriska miljöer på Södermalm. Stadsdelen har ett levande stadsliv med stort inslag av service och omgärdas av vatten vilket är en uppskattad kvalitet. Här finns möjlighet att komplettera stadsmiljön på flera platser. Sammanhängande bebyggelse kan bland annat utvecklas vid Söder Mälarstrand. Söder Mälarstrand är i översiktsplanen utpekad att utvecklas till ett urbant stråk och nämns som en av de centrala kajerna som erbjuder attraktiva kajlägen.

### Kajstrategi

Den 13 juni 2022 godkände kommunfullmäktige ”Kajstrategi för Stockholms stad”. Syftet med kajstrategin är att ta fasta på kajernas potential som attraktiva offentliga rum samtidigt som sjöfarten får utvecklas. På grund av topografin är Söder Mälarstrand relativt avskuren från Södermalm. Det gynnsamma läget med utsikt över Stadshuset och Norr Mälarstrand kan utvecklas till en mer attraktiv plats att vistas på. Fler målpunkter, aktiviteter och ett bredare utbud

av service kan ytterligare bidra till en rikare upplevelse längs denna kaj, både dagtid och kvällstid och nattetid. De verksamheter som finns vid kajen idag är bland annat nattklubb-, restaurang- och hotellfartyg samt Sjömansskolan. Byggnader söder om kajen skulle kunna öppnas upp för olika aktiviteter och skapa större upplevelsevärden och mer rörelser mellan kajen och bebyggelsen.

### **Stockholms byggnadsordning**

Södermalm karaktäriseras i byggnadsordningen som stenstad. Höjdskalet avspeglar sig i en horisontellt sammanhållen, men småskaligt varierad siluett, med enstaka genombrott av högre byggnader som syns från kajerna och upplevs från många av stadens utsiktspunkter och broar. Stadens siluett berättar om Stockholms utveckling. De byggnader som träder fram manifesterar vilka värden som varit viktiga under stadens framväxt.

Vägledningen beskriver att kompletteringsbebyggelse i anslutning till stenstaden och de gamla industribyggnaderna ska utformas utifrån en samtida tolkning av platsens förutsättningar. Ny bebyggelse utformas så att stenstadens blandning av bostäder och verksamheter tas tillvara, utvecklas i samspel med topografi, siluett och befintlig bebyggelse. Konsekvenserna för siktlinjer och utblickar från stadens höjdparter, skuggverkan och mikroklimat ska beaktas och nya byggnader som höjer sig över den rådande skalan och siluetten placeras och utformas utifrån hur stadsbilden påverkas i alla skalor.

### **Nuvarande förhållanden**

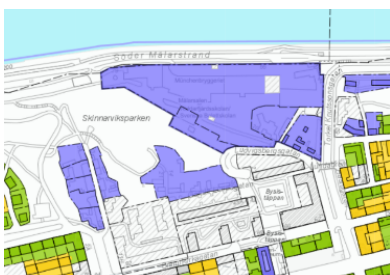
Området som kallas för Münchenbryggeriet är en välbevarad industrimiljö som speglar Stockholms betydelse som industristad alltsedan 1800-talet. Bryggeriets läge vid Söder Mälarstrand är ett mycket karakteristiskt inslag i Stockholms stadsbild. Mekaniska Verkstaden uppfördes 1850 och Münchenbryggeriet uppfördes 1892-94. Fastigheten Ludvigsberg 3 är blåklassad enligt Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering, som bedöms ha synnerligen höga kulturvärden. Disponentvillan, också kallad chefvillan, som ligger i anslutning till fastigheten, ingår också i den blåklassade miljön.



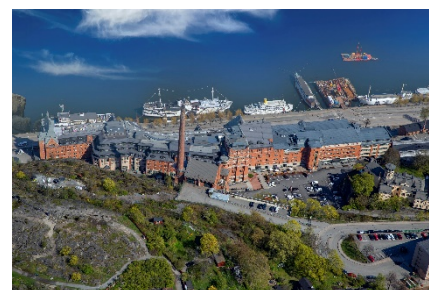
*Vy från Ludvigsbergsgatan neråt*



*Vy från väster mot disponentvillan*



*Karta över planområdet som visar  
Stadsmuseets kulturhistoriska  
klassificering.*



*Münchenbryggeriet sett från  
Skinnarviksberget.*

Mellan bebyggelsen och bergskanten korsar en allmän gång- och cykelväg som kopplar samman Ludvigsbergsgatan i öster med Söder Mälarstrand i norr. En utredning har visat att rampen måste rivas. En helrenovering med omfattande och osäkra reparationer är inte möjlig.

Münchenbryggeriets lokaler delas idag mellan cirka 100 olika hyresgäster, företag, föreningar, restaurang och två skolor; Bernadottegymnasiet och Kungliga Svenska balettskolan.



*Münchenbryggeriets västgavel.*



*Disponentvillan .*



*Ludvigsbergs Mekaniska Verkstad, vy mot öster.*



*Till vänster i bild Ångpannhuset från 1920-talet, till höger Münchenbryggeriet uppfört på 1890-talet och senare tillbyggt.*

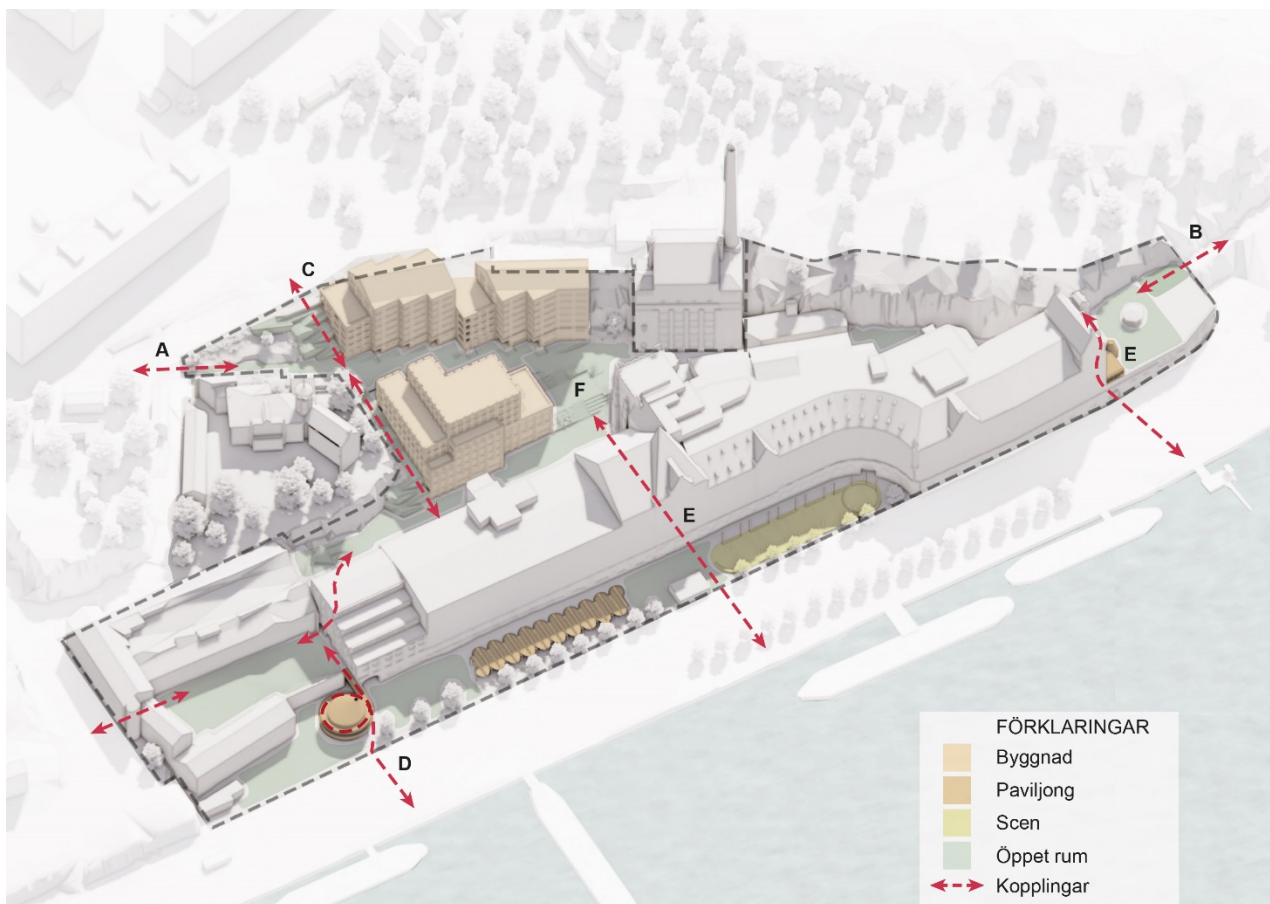
## Planförslaget

### Förslagets innehåll

Från att ha producerat varor som ska lastas och lossas produceras inom Münchenbryggeriet idag idéer och tankekraft. Genom historia har byggnader lagts till och tagits bort efter behov över tid. Förslaget är att fortsätta den utvecklingen med lockande och trivsamma platser för boende, besökare och de som arbetar inom området. Förslaget möjliggör cirka 120 bostäder som främst avses upplåtas som hyresrätter, fördelade på flera olika huskroppar med centrumlokaler i bottenvåningarna. Sammanlagt bedöms samrådsförslaget möjliggöra cirka 1700 kvadratmeter lokaler, restauranger, kontor och kulturverksamhet.

Befintligt öst-västligt stråk i form av en gång- och cykelväg mellan Ludvigsbergsgatan (A) och Skinnarviksparken (B) behålls och förstärks. Ett nytt tvärgående stråk skapas och formas som en bergstrappa (C) från Ludvigsbergsgatan till befintlig gårdsplansnivå. Nya stråk från norr i form av ramp (D), trapp och hiss genom bebyggelse (E) tillförs och möter öst-västlig rörelse i en ny torgliknande publik plats mitt i kvarteret (F). Ett nytt parkeringsgarage planeras under den nya bebyggelsen, med bibehållen angränsning på gårdsplansnivå genom oförändrad ingång

från Söder Mälarstrand. Nya rum för cykelparkeringar skapas under gång- och cykelvägen mellan de nya husen.



Översikt på området med inlagd föreslagen ny bebyggelse, stråk och kopplingar. (Esencial Arkitekter, 2023)

### Arkitektonisk idé

Bebyggelsens skala, antal våningar, fotavtryck och utbredning har studerats med hänsyn till kulturmiljö, närliggande bebyggelse och topografi. Föreslagen bebyggelse har tagit form i en volym längs med berget mot söder, indelad i fyra upplevda huskroppar, och en samlad fristående volym på gården, som bildar gränd med bergsslänt i öster, gaturum med nya bergshus och torgrum mot väst och befintliga byggnader. Genom att låta de nya byggnaderna inordna sig i platsens struktur med de historiska byggnaderna och dess dramatiska topografi tillförs nya kvaliteter och möjligheter på ett sätt som blir tydliga och verksamma i den lokala skalan utan att det tar över i den större stadsskalan. Mot norr och Riddarfjärden, har den föreslagna bebyggelsen tagit form i fristående paviljongliknande mindre huskroppar som dels skapar länkar mellan de kraftiga nivåskillnaderna i området, dels tillför platsen nya verksamheter och rumsligheter.

Förslaget gör Münchenbryggeriet mer tillgängligt för fler människor över en större del av dygnet. Platsen som idag kan upplevas som introvert kopplas tydligare till resten av Södermalm och erbjuder mer av sitt rika innehåll till alla. Nya gång- och cykelvägar, bergstrappa på klassiskt Stockholmsmanér och ett nytt torgrum gestaltas med framlyfta industrispår, grönska intill befintliga berg och terrasseringar med sittplatser. Bostadshusens terrasser gestaltas med växlande gröna taklandskap och vistelseytor. Bostäderna av varierade storlekar och de föreslagna nya lokalerna tillsammans med nya passager och kopplingar skapar välkomnande platser året runt där serveringar, marknader, utomhusscen, dans och skridskobana vintertid kan få plats.

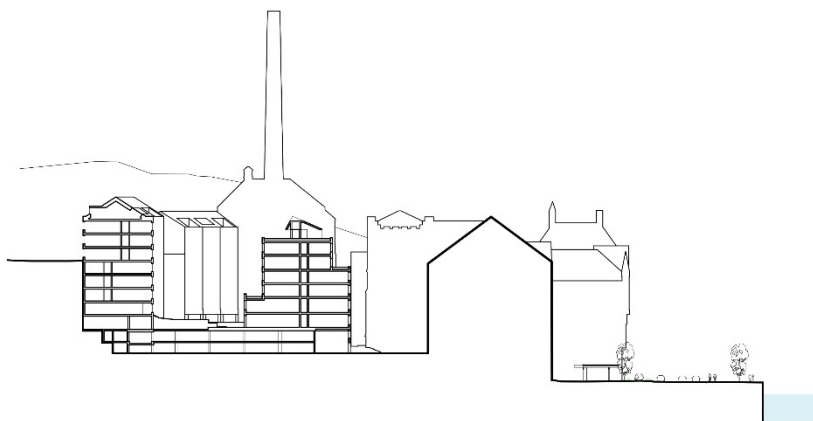
Münchenbryggeriet är tydligt avläsbar och sammanhållen till sin form i den stora skalan, men mer fragmenterad och finmaskig ju närmare man kommer. Det nya tidslagret kommer att komplettera stadens siluett samtidigt som den respektfullt och lågmält underordnas silhuetten av Münchenbryggeriet i stadsbilden.



*Münchenbryggeriets siluett med tillkommande bebyggelse markerad i svart (Esencial Arkitekter 2023)*

Det finns en sammanhållen materialitet i tegel, sten och puts, samtidigt som spåren av de många tillbyggnaderna genom åren har lämnat tydliga tidstypiska avtryck. Förslaget bör visa ett tillägg i kontinuitet med den traditionen av tegelarkitektur.

Befintliga kulturhistoriska värdefulla byggnader ramas in av föreslagen tillkommande bebyggelse. De föreslagna byggnadernas form utgår från den ortogonala och rationella grundordningen utlagd i öst-västlig riktning som finns i Münchenbryggeriets befintliga byggnader, med huvudriktning parallellt med Söder Mälarstrand. Huskropparna bryts ner i en passande skala genom volymindrag som även ger de norrvända lägenheterna tillräckligt med ljus och öppna siktlinjer. Bebyggelseskalan varierar i förslaget mellan två-tre (Ludvigsbergsgatan) och sju våningar (mot gården). Volymernas siluett följer sluttningens lutning. Tillkommande bebyggelse föreslås följa den i kvarteret tydliga traditionen av tegelarkitektur med ett inslag av puts. Mellan



*Nord-sydlig sektion över kvarteret med föreslagen bebyggelse (Esencial Arkitekter, 2023)*

byggnadskroppar med sadeltak skapas takterrasser för de boendes utevistelse på lägre mellanvolymerna. Större glasningar som refererar till gamla industrilokaler föreslås där det finns lokaler i bottenvåningar mot gården. Den fristående gårdsvolymen gestaltas med den industriellt inspirerade rationalitet som finns i de befintliga och angränsande tegelbyggnaderna.

Volymerna mot Riddarfjärden, på framsidan av Münchenbryggeriet, får paviljongkaraktär och gestaltas med referenser till bryggeriets tidigare stora silor inuti byggnaden och Ludvigsbergs metallverkstäders verksamhet. Här föreslås att formspråk och materialval kopplar an till platsens berättelse.

## **Planförslagets konsekvenser**

### **Bostadsförsörjning**

Planförslaget kommer att bidra med cirka 120 nya bostäder, där merparten avses upplåtas som hyresrätter, i ett attraktivt läge på Södermalm.

### En socialt sammanhållen stad

Tillskottet av nya bostäder bedöms, tillsammans med fler nya arbetsplatser på Södermalm, bidra till en mer socialt sammanhållen stad.

### Trygghet

Att skapa levande stråk och platser med stöd av nya publika kopplingar och aktiva bottenvåningar för att knyta samman Södermalm och Söder Mälarstrand bedöms öka befolkningsströmningar genom området och bidrar till ökad trygghet, aktivitet och en attraktiv stadsmiljö i anslutning till Mälaren.

### Jämställdhet

Bostäder, lokaler i bottenvåning och fler kopplingar mellan Södermalm och Söder Mälarstrand skapar en levande stadsmiljö under både dag- och kvällstid.

### Näringsliv, kompetensförsörjning, kulturliv, idrott och rekreation

Münchenbryggeriet och deras befintliga verksamheter såsom mässor, konferenser, kulturverksamheter, utbildningsverksamhet och restaurang föreslås kompletteras med platser för aktiviteter såsom uteservering, dans, marknad, evenemang och utsiktspunkter som är positivt för en levande stadsmiljö.

### Kulturmiljö i en växande stad

Stadsbyggnadskontoret bedömer att bebyggelsens volymer och utformningsprinciper är anpassade till kulturmiljön samt underordnar sig viktiga landmärken i stadssiluetten.

### Arkitektur och gestaltning

Förslagets arkitektur formar ett samtida tillägg som samspelar med de befintliga byggnaderna.

### Grön och vattennära stad

Förslaget utgår från befintlig topografi och visar ett nutida tänkande med integrerad grönska samt gröna tak på gården.

### Trafik och mobilitet

Genom att förnya och förbättra den nuvarande gång- och cykelväg samt tillföra flera publika kopplingar mellan Södermalm och Söder Mälarstrand genom fastigheten bidrar förslaget till en högre tillgänglighet till Mälarens kaj.

### Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Med nya platsbildningar kan nuvarande vattenflöden fördröjas och risken för översvämningar minimeras genom att tillskapa fördröjningssteg i till exempel gångstråk och sekundära avrinningsvägar genom höjdsättning. Genomförda trafikbullermätningar visar att dygnsmedelvärden för buller inte överskrids. Sol- och dagsljusförhållanden bedöms goda utifrån nuvarande gestaltungs-förslag av bostadsbebyggelse.

Markprovtagning visar på halter i jord i huvudsak över känslig och mindre känslig markanvändning. Den framtida stadsmiljön och utformningen av byggnaderna innebär att Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning inte är direkt tillämpliga. Det fortsatta planarbetet kommer besluta om tillämpning av plats - alternativt storstadsspecifika riktvärden i dialog med miljöförvaltningen i egenskap av tillsynsmyndighet.

I Miljörapport, framtagen av Stockholm Exergi (f d Fortum Värme) från 2018, framgår att Ludvigsbergs värmeverk inte utgör direkta störningar för närliggande verksamheter. Underlag för bedömning av möjliga störningar för bostäder från de befintliga kulturverksamheterna och Stockholm Exergi kommer tas fram inför plansamrådet.

### Teknisk försörjning

Konsekvenser av eventuell omplacering av ledningar och elnätstation kommer att studeras vidare under fortsatt planarbetet.

## Planprocess

### Process

Planarbetet bedrivs med utökat förfarande. Nästa tillfälle som ärendet ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid redovisning inför nytt ställningstagande efter plansamrådet.

### Tidigare ställningstaganden i ärendet

Ärendet behandlades i stadsbyggnadsnämnden den 26 maj 2021 vid beslut om planstart. För att kunna bedöma projektets lämplighet och kvalitet ville nämnden att förslaget redovisas inför samråd.

Förslaget innebär att ny bebyggelse placeras i en mycket kulturhistoriskt känslig blåklassad miljö. Förutsättningar kan finnas för att tillskapa ett spännande urbant förtätningsprojekt men det kräver att noga utredningar och avvägningar görs under den vidare planprocessen för att säkra ett kvalitativt projekt. Befintlig fest- och konferensverksamheten i Münchenbryggeriet ska kunna fortgå och det bör utredas huruvida trafiksituationen i närområdet kan förbättras och kajsstråket längs med Södermälarsstrand utvecklas i relation till framtagandet av samrådsförslag enligt dåvarande majoriteten.

Planarbetet har inletts med en omfattande kulturmiljöanalys som tydliggör förutsättningar för kommande bebyggelse. Höjder, volymer, placeringar samt utformning studerades nogsamt i förhållande till riksintresse, närliggande bebyggelse, kulturmiljö och stadsbild. Flera alternativ till ny bebyggelse har studerats, både i form av fysiska modeller och vyer i ögonhöjd med inlagda huskroppar i den befintliga miljön för att analysera dess konsekvenser och förtjänster.

### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Arbetet med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) angående riksintresse för kulturmiljö pågår löpande under planprocessen och en slutlig bedömning av samrådsmaterialet kommer att utgöra underlag till samrådshandlingarna. En preliminär bedömning i MKB-processen är att förslaget innebär måttlig påverkan på kulturmiljön och inte medför påtaglig skada på riksintresset ”Stockholms innerstad med Djurgården”. Ett första avgränsningssamråd med länsstyrelsen om huruvida planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har skett.

### **Tidplan**

Utifrån att erforderligt underlag för detaljplanens framtagande levereras enligt uppsatt projekttidplan samt att inga nya, oförutsedda omständigheter blir kända eller tillkommer under planprocessen förväntas följande tidplan:

Samråd	maj 2024
Granskning	maj 2025
Godkännande SBN	september 2025
Antagande KF	december 2025

### **Planavtal**

Planavtal har tecknats med byggaktören Fasighets AB Ludvigsberg 3 (Afa Fastigheter) för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

### **STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadskontoret är positivt till samrådsförslaget. Förslaget bidrar till att aktivera platsen och gör det mer tillgänglig för allmänheten under hela dygnet och alla årstider. Samrådsförslaget bedöms bidra till ökad trygghet, jämställdhet samt barns, ungas och äldres förbättrade möjligheter att röra sig genom och vistas i denna stadsmiljö genom bland annat en förbättrad trafiksituation.

Tillskottet av nya bostäder bedöms, tillsammans med fler nya arbetsplatser på Södermalm, ha positiv inverkan på social hållbarhet. Förslaget möjliggör för diverse sommar- och vinteraktiviteter vid fronten mot Mälaren som knyter an till syftet med kajstrategin för Söder Mälarstrand som antogs 13 juni 2022. Samrådsförslaget är ett viktigt bidrag för att uppfylla Stockholms bostadsmål.

Stadens bedömning är att förslaget inordnar sig i den kulturellt värdefulla miljön och det nya tidslagret kompletterar stadens silhuett och underordnar sig Münchenbryggeriet i stadsbilden på ett respektfullt sätt. En preliminär bedömning i MKB-processen är att förslaget innebär måttlig påverkan på kulturmiljön och inte medför påtaglig skada på riksintresset ”Stockholms innerstad med Djurgården” och är genomförbart.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att samrådsförslag i enlighet med detta tjänsteutlåtande prövas i plansamråd.

SLUT