

Handläggare
Nynke De Jong
Telefon 08-508 27 499Till
Stadsbyggnadsnämnden**Startpromemoria för detaljplan för
Münchenbryggeriet, del av Ludvigsberg 3 i
stadsdelen Södermalm (centrum och ca 150
bostäder)****Förslag till beslut**

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi		
Stadsbyggnadsdirektör	Monika Joelsson	Anna Lina Axelsson
	Avdelningschef	Enhetschef

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bebyggelse på del av fastigheten Ludvigsberg 3, Münchenbryggeriet, på Södermalm. Planen uppskattas kunna möjliggöra cirka 150 nya bostäder, varav hälften avses upplåtas som hyresrätter, fördelade på flera olika huskroppar med centrumlokaler i bottenvåningarna. Volymerna ska anpassa sig till omkringsliggande bebyggelse och kulturmiljö. Höjder, volymer, placeringar samt utformning ska studeras nogsamt i förhållande till närliggande bebyggelse, kulturmiljö och stadsbild. Det är av stort vikt att ny bebyggelse inordnar sig i stadssiluetten. Syftet är också att stärka offentliga kopplingar och stråk i och omkring planområdet.

Planområdet utgörs av del av fastigheten Ludvigsberg 3 och ägs av Fastighets AB Ludvigsberg 3 (AFA fastigheter).

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande kulturmiljöpåverkan som avses i 6 kap. Miljöbalken.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

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

UTLÅTANDE

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ny bebyggelse på del av fastigheten Ludvigsberg 3, Münchenbryggeriet. Planen uppskattas kunna möjliggöra cirka 150 nya bostäder fördelade på flera olika huskroppar. Volymerna ska anpassa sig till omkringliggande bebyggelse och kulturmiljö. Arkitekturen ska hålla hög kvalitet. Ny bebyggelse föreslås innehålla centrumverksamhet i bottenvåningarna. Syftet är också att stärka offentliga kopplingar och stråk inom planområdet.

Planen ska möjliggöra en hänsynsfull aktivering och långsiktig utveckling av de befintliga kulturmiljöklassade byggnaderna samt en respektfull stadsförtätning.

Bakgrund

Plandata



Orienteringskarta som visar ungefärligt planområde (röd cirkel).

Planområdet är beläget på västra Södermalm vid Söder Mälarstrand. Planområdet består av del av fastigheten Ludvigsberg 3 och är cirka 26 000 kvm. Inom planområdet ligger Münchenbryggeriet, en av Stockholms mest framträdande anläggningar vid Söder Mälarstrand.

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 inom planområdet är småindustri (J1), parkeringsområde (P), kontor och småindustri (R1), kommersiellt fritidsändamål (R2), kulturhistorisk bebyggelse (Q) och allmänt ändamål (A).

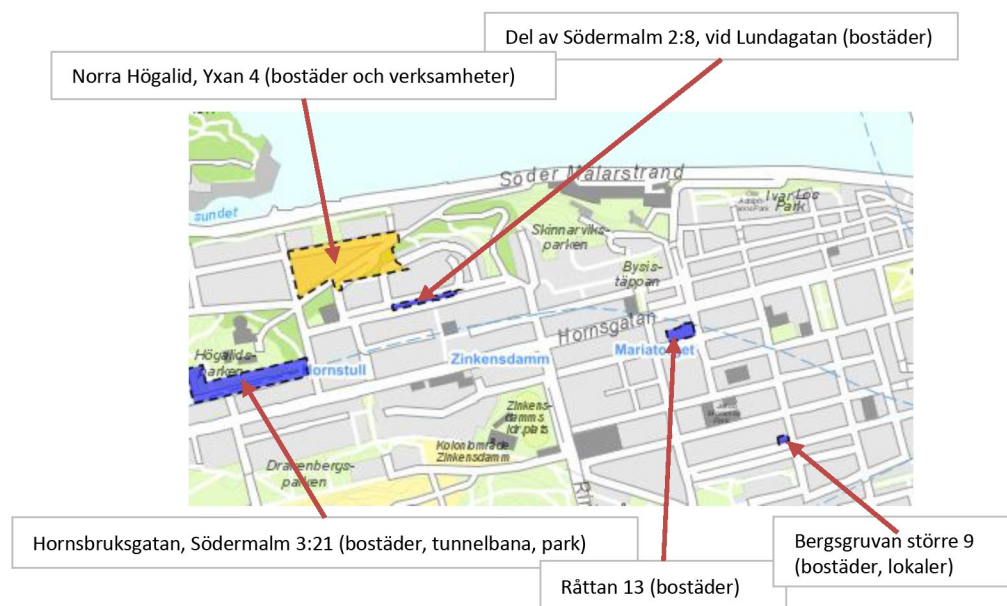
- ”Förslag till ändrad utvidgad stadsplan för kv. Ludvigsberg och kv. Kofoten m m (Münchens Bryggeri) inom stadsdelen Södermalm i Stockholm” från 1977 (P16997).

Markanvändningen inom planområdet är kulturhistorisk bebyggelse, byggnadskvarter (K).

Ingen genomförandetid återstår.

Pågående detaljplaner i området

I planområdets närhet pågår detaljplanearbete för Norra Högalid, Yxan 4 (dnr 2016-14530) med syfte att uppföra ca 300 bostäder och verksamheter samt binda samma Söder Mälarstrand och tillgängliggöra och inkludera grönytor i stadsrummet, detaljplan för del av Södermalm 2:8 vid Lundagatan (dnr 2016-14774) med syfte att pröva flerbostadshus inpassade i slänten mellan nedre och övre Lundagatan, detaljplan Hornsbruksgatan, Södermalm 3:21 (dnr 2009-15437) med syfte att uppföra nya bostäder, en ny tunnelbanebyggnad och ny park ovanpå bostäderna, detaljplan för Råttan 13 (dnr 2018-04252) med syfte att möjliggöra cirka 30 nya bostäder genom en påbyggnad på det befintliga flerbostadshuset inom fastigheten Råttan 13 samt detaljplan för Bergsgruvan större 9 (dnr 20189-05673) med syfte att möjliggöra ett nytt flerbostadshus med lokaler i bottenvåningen mot Högbergsgatan på en obebyggd del av fastigheten Bergsgruvan större 9.



Pågående detaljplaner i närheten av Münchenbryggeriet.

Markägoförhållanden

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

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Södermalm består till stor del av tät rutnätsstad. Inom befintlig kvarterstruktur på Södermalm finns vissa stadsutvecklingsmöjligheter. Söder Mälarstrand är utpekad att utvecklas till ett tydligare urbant stråk, ett attraktivt offentligt rum med ökade vistelsevärden och med en framkomlig och säker stadstrafik. Vid Söder Mälarstrand är det angeläget att säkra kajhållplatser för kollektivtrafik på vatten.

Stadsfronterna har anlagts med stor känslighet och förståelse för hur enskilda byggnaders skala, stiluttryck, placering och detaljeringsgrad bidrar till en balanserad helhet. De topografiska förutsättningarna gör att stadens olika delar kan ses från många platser. Trots att förändringar sker kontinuerligt har Stockholms siluett, med en sammanhållen, förhållandevis låg bebyggelsemassa och enstaka accenter, i stort sett bibehållits. De historiska stadsfronterna är en viktig del av stadsbilden. Det särskiljer Stockholm från många andra moderna storstäder och gäller särskilt för malmarna.

Riksintresse

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



Ludvigsbergs Mekaniska Verkstad, vy mot öster.



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

Nuvarande förhållanden

Stadsbild

De bevarade byggnaderna Ludvigsbergs Mekaniska Verkstad och Münchenbryggeriet representerar var och en sin tids industriarkitektur, från den enkla till det mer påkostade och spektakulära. Områdets anslående byggnader och det dramatiska läget vid foten av det utsprängda Skinnarviksberget har stor betydelse för stadsbilden och fronten mot vattnet.

Planområdets närhet karakteriseras av kulturmiljö, parkmiljö, vattenmiljö och bostäder. Långa siktlinjer riktar sig till, från och genom området. En allmän gång- och cykelväg korsar fastigheten och kopplar samman Södermalm med Söder Mälarstrand. Delar av planområdet är hårdgjort. I bergskanten i söder finns en del träd. Münchenbryggeriets norra fasad har en viktig frontverkan mot Mälaren. Väster om Münchenbryggeriet ligger Skinnarsviksparken och öster om passerar en högratifierad gata, Torkel Knutssongatan. Söder om Münchenbryggeriet finns i huvudsak bostäder från olika tidsepoker.



Flygfoto visar del av Södermalm med ungefärligt planområdet (röd prickad linje).



Siktlinje från Ludvigsbergsgatan.



Siktlinje mot chefsvillan.



Münchenbryggeriet från Riddarfjärden.

Kulturmiljö

Münchenbryggeriet utgör ett av de ståtligaste exemplen på det sena 1800-talets fabriksbyggande i landet och är en av de mest bevarade industrimiljöer som speglar Stockholms betydelse som industristad alltsedan 1600-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 markerad med blått på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Blått är den högsta klassen och omfattar bebyggelse som bedöms ha synnerligen höga kulturvärden.

Disponentvillan, också kallad chefsvillan, som ligger i anslutning till fastigheten, är också blåmarkerad på Stadsmuseets kulturhistoriska klassificeringskarta. Flera blå- och grönklassade byggnader och miljöer ligger i anslutning till området, bland annat tidig bebyggelse på Skinnarviksberget och Bastugatan.



Karta över planområdet som visar Stadsmuseets kulturhistoriska klassificering.



Münchenbryggeriet sett från söder.



Münchenbryggeriets västgavel.



Chefsvillan.

Trafik och kollektivtrafik

Planområdet förses med trafik från Söder Mälarstrand, Torkel Knutssonsgatan och Ludvigsbergsgatan. En allmän gång- och cykelväg korsar fastigheten och kopplar Ludvigsbergsgatan med Söder Mälarstrand i väster. Planområdet ligger cirka 400 meter från närmaste tunnelbanestation, Mariatorget. En hållplats för pendelbåtar ligger cirka 400 m österut från Münchenbryggeriet.

Miljö

Miljökvalitetsnormen för luft klaras för planområdet. Möjliga störningar från intilliggande spetsvärmeanläggning ska studeras under planarbetet.

Vegetationen vid bergslänten växer på hållmark och utgörs av vuxen till gammal ädellövskog. Enligt stadens habitatnätverk för fladdermöss utgör området bra möjlighet till födosök.

Vattenfrågor

Planområdet ingår i Mälaren-Riddarfjärdens tekniska avrinningsområde och är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilket innebär att det finns miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas för vattenförekomsten. Vattenförekomstens statusklassning uppnår idag *Måttlig ekologiska status* och *Ej god kemisk status*. Planområdet ligger inom stadens duplicerade dagvattennät som avleds till Mälaren-Riddarfjärden. Stora delar av marken är idag ianspråktagen och hårdgjord.

Markföroreningar

Tidigare markundersökningar i närheten visar i huvudsak på föroreningshalter i jord mellan KM (känslig markanvändning) och MKM (mindre känslig markanvändning) av analyserade ämnen. Marken ska undersökas under planarbetet.

Riskfrågor

Skyfallsmodellering för Stockholms stad visar att det idag finns platser inom planområdet där det riskerar att samlas vatten vid ett kraftigt skyfall. Med föreslagen exploatering kommer infiltrations- och avrinningsförhållanden förändras i området.

Service, idrott och kultur

Närmaste förskolan och grundskolan ligger cirka 100 meter respektive cirka 550 meter från planområdet. Närmaste butiker finns vid Hornsgatan, cirka 300 meter från planområdet.

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till el, vatten och avlopp mm. En elnätstation finns i planområdet.

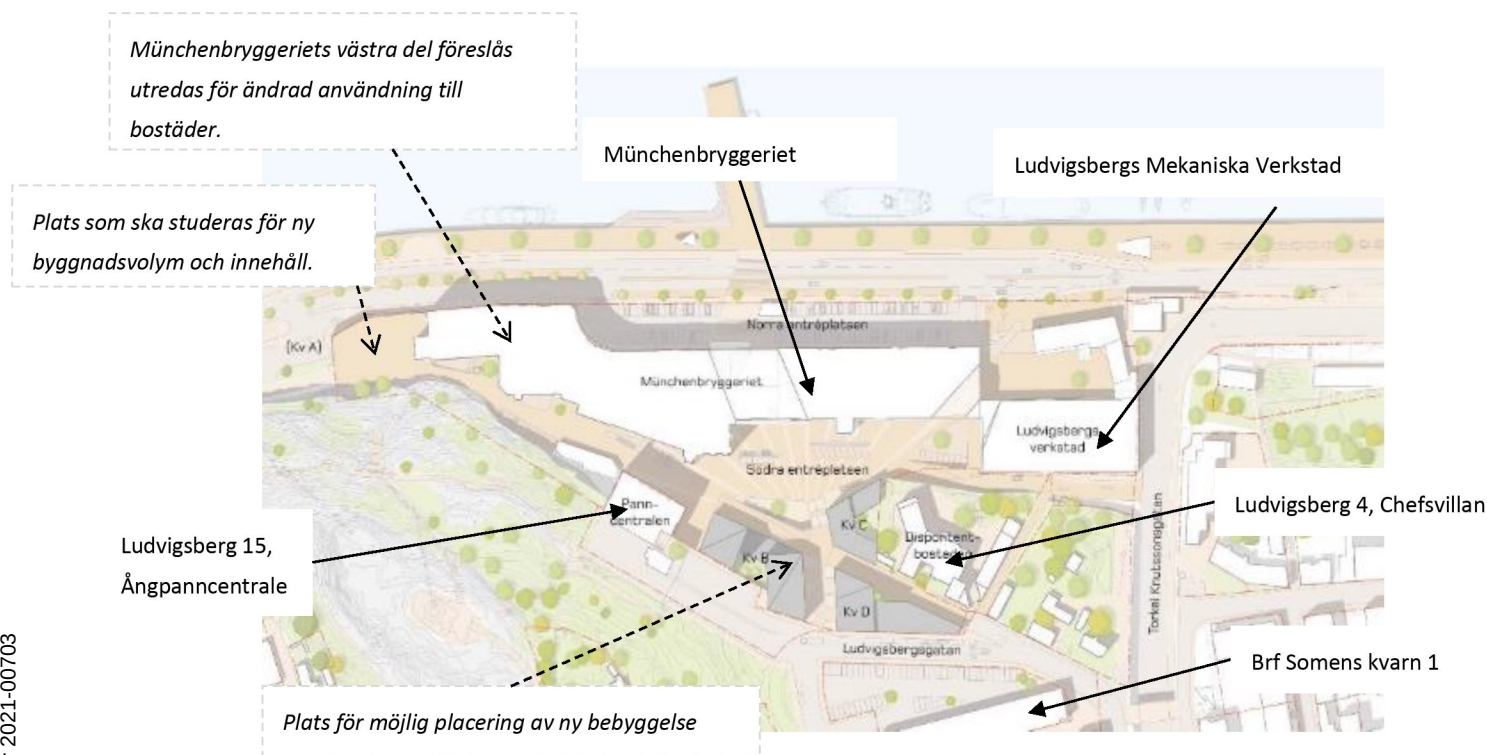
Planförslaget

Fastighetsägaren önskar vitalisera Münchenbryggeriet och området genom bl.a. ökad täthet, nya bostäder, aktiva bottenvåningar samt stärka kopplingen till Söder Mälarstrand. Planförslaget syftar till att möjliggöra för cirka 150 bostäder, centrumlokaler och flera allmänt tillgängliga gångstråk.

Platsen utgör idag en värdefull kulturmiljö, och nya bidrag till platsen ska inte minska den kulturhistoriska läsbarheten.

Planarbetet ska inledas med en strategisk miljöbedömning med särskild inriktning på kulturmiljön som tydliggör förutsättningar för

kommande bebyggelse. Utifrån bedömningen ska förutsättningar för planarbetet preciseras. Höjder, volymer, placeringar samt utformning ska studeras noggsamt i förhållande till närliggande bebyggelse, kulturmiljö och stadsbild. Det är av stort vikt att ny bebyggelse inordnar sig i stadssiluetten.



Illustrationsplan med skuggade befintliga respektive föreslagna byggnadskroppar (Ripellino Arkitekter).

Ett förslag till ny bebyggelse har tagits fram och bedöms kunna ligga som utgångspunkt för planarbetet. Planförslaget innebär att ny bebyggelse provas på södra delen av fastigheten, innanför Münchenbryggeriet. Bebyggelse längs med bergsskärningen bedöms bidra positivt till platsen. Ny bebyggelse föreslås ha en varierande höjd för att anpassa sig till omkringliggande bebyggelse, terräng och kulturmiljö. Det är viktigt att intilliggande bebyggelse på fastigheten Somens kvarn 1 även fortsättningsvis är en synlig del av Söder Mälarstrands siluett. I anslutning till chefsvillan föreslås också en ny byggnadsvolym. Det är viktigt att studera bebyggelsens placering och volym för att inte bygga för eller dölja kopplingen och den visuella kontakten mellan chefsvillan och den nedre nivån inom området.

Bottenvåningarna föreslås vara aktiva och innehålla publika lokaler med till exempel biograf, bibliotek, restaurang och café. Under planarbetet avses att utreda en ny byggnad/påbyggnad direkt väster om Münchenbryggeriet på befintlig byggnad längs Söder

Mälarstrand. Även vilken användning en eventuell byggnad kan innehålla ska studeras. Syftet är att pröva om platsen är lämplig att planlägga för en ny byggrätt.

Under planarbetet önskar fastighetsägaren även studera ändrad användning till bostäder i Münchenbryggeriets västra del, för att utreda lämpligheten med bostäder här. Under planarbetet får utredningar visa om det är lämpligt i förhållande till kulturmiljön och utvecklingen av Söder Mälarstrand som urbant stråk.

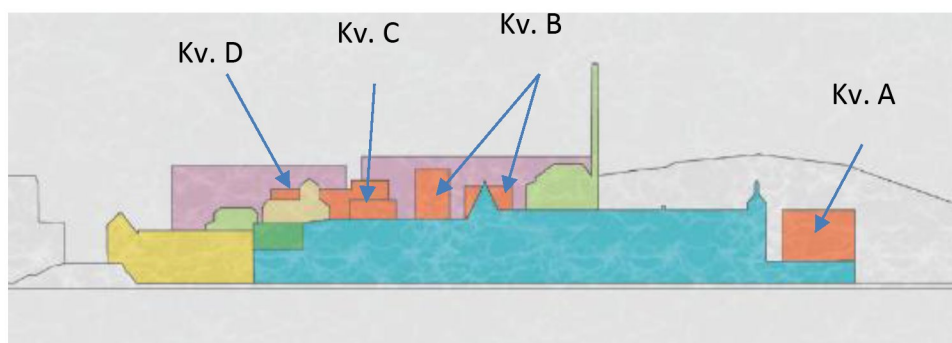
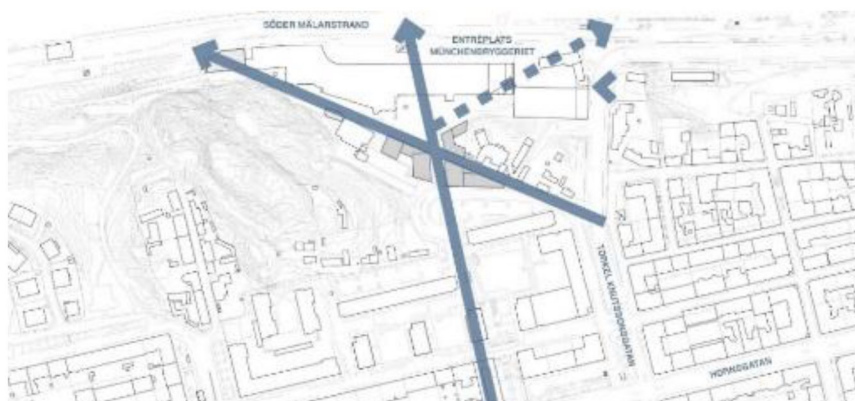


Illustration som visar siluetten med förslag på höjder av nya byggnader i rött, Münchenbryggeriet i blått, Ångpannhuset i grönt, Mekaniska Verkstaden i gult, chefsvillan i ljusgult och Brf Somens kvarn i lila (Ripellino Arkitekter)

All parkering föreslås lösas i ett gemensamt underjordiskt garage som nås via befintlig infart från Söder Mälarstrand.

Inom området finns idag en allmän tillgänglig gångväg i förlängningen av Ludvigsbergsgatan (öst-väst). Denna gångväg föreslås vara kvar och integreras i den nya bebyggelsen. De befintliga entréerna till området från Torkel Knutssonsgatan föreslås stärkas. I nordsydlig riktning ska en ny gångväg studeras som med en passage genom befintlig huvudbyggnad kan stärka kopplingen till Söder Mälarstrand.



Kopplingar, befintliga och föreslagna gångvägar (Ripellino Arkitekter).

Münchenbryggeriet skapar idag en skyddad sida mot Söder Mälarstrand och trafikbuller som genereras från norr. Bullerpåverkan från Ludvigsbergsgatan på tillkommande bebyggelse ska utredas under planarbetet.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planförslaget kommer att bidra med cirka 150 nya bostäder i ett attraktivt läge på Södermalm.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Münchenbryggeriet och deras befintliga verksamheter såsom mässor, konferenser, kulturverksamheter och restaurang föreslås kompletteras med till exempel biograf, bibliotek, restaurang och café vilket är positivt.

Kulturmiljö i en växande stad

Det är av stor vikt att den tillkommande bebyggelsen anpassar sig i skala och utformning till intilliggande bebyggelse och kulturmiljö och inordnar sig i stadssiluetten. Hänsyn ska tas till de kulturhistoriska värdena. Planarbetet kommer inledas med en kulturmiljöanalys och miljökonsekvensbeskrivning med fokus på kulturmiljöfrågor ska tas fram under planarbetet.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Planförslaget kan möjliggöra att fler kopplingar, stråk och nya mötesplatser kan tillkomma i och omkring planområdet vilket är positivt på denna del av Södermalm och bidrar till en sammanhängande stad, en god offentlig miljö och att människor möts.

Jämställdhet

En större mångfald av funktioner i befintliga och nya byggnader samt väl gestaltade offentliga rum bedöms kunna bidra till en mer jämställd stadsdel.

Trygghet

Tillskott av bostäder, andra funktioner och nya gång- och cykelstråk bedöms kunna bidra till ökad trygghet i området.

Trafik och mobilitet

Gång- och cykelvägen över fastigheten är en av de få gång- och cykelkopplingar som förbinder Södermalm med Söder Mälarstrand. Förslaget kan bidra till fler kopplingar, ökad trygghet och orienterbarhet på Södermalm.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Förslagets arkitektur kommer att forma ett samtida tillägg som samspelar med de befintliga byggnaderna, som utgör en fondverkan mot Riddarfjärden i olika lager från olika tider på ett respektfullt sätt utan att dominera.

Kulturliv, idrott och rekreation

Planförslaget kommer att förbättra tillgängligheten till Söder Mälarstrand som föreslås utvecklas till en attraktiv miljö för flera.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Planförslaget bedöms kunna bidra till en attraktiv stadsmiljö i anslutning till Mälaren. Delar av planområdet är idag hårdgjort. Under planarbetet kommer det att utredas hur bland annat ekosystemtjänster kan nyttjas.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Med nya platsbildningar kan nuvarande vattenflöden minska och risken för översvämningar minimeras genom att tillskapa fördröjningssteg i till exempel gångstråk och sekundära avrinningsvägar genom höjdsättning. Platsen ger goda förutsättningar för att skapa nya bostäder med en god ljudmiljö.

Teknisk försörjning

Eventuell omplacering av ledningar och elnätstation kommer att studeras under planarbetet.

Planprocess

Process

Detaljplanarbetet avses att bedrivas med utökat planförfarande. Nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid ställningstagande efter samråd.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en strategisk miljöbedömning med särskild inriktning på kulturmiljöpåverkan behöver göras. I den strategiska miljöbedömningen ingår att ta fram en miljökonsekvensbeskrivning. Syftet med miljöbedömningen är att integrera kulturmiljöaspekter i planering och beslutsfattande så att en hållbar utveckling främjas.

Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Samråd	juni 2022
Redovisning efter samråd	dec 2022
Granskning	juni 2023
Godkännande (SBN)	nov 2023
Antagande (KF)	dec 2023

Planavtal

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

**STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA
STÄLLNINGSTAGANDE**

Stadsbyggnadskontoret är positiv till en utveckling av den södra delen av fastigheten Ludvigsberg 3 med ny bebyggelse. Genom ny bebyggelse finns stora möjligheter att koppla samman olika nivåer inom området, öppna upp och tillgängliggöra för nya rörelsemönster. Parkeringsytan som idag dominerar platsen kan istället omvandlas till en publik vistelseyta. Ny bebyggelse längs med bergsskärningen i de södra delarna av fastigheten bedöms bidra positivt till platsen.

Planarbetet ska inledas med en strategisk miljöbedömning med särskilt inriktning på kulturmiljöpåverkan som tydliggör förutsättningar för kommande bebyggelse. En miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram under planarbetet.

Kontoret bedömer också att det viktigt att studera fler kopplingar och stråk med Söder Mälarstrand för att tillgängliggöra området ännu mer.

Kontoret bedömer att förslaget genom tillskapande av en attraktiv och trygg plats kan bidra till en sammanhängande, växande stad med god offentlig miljö.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

SLUT