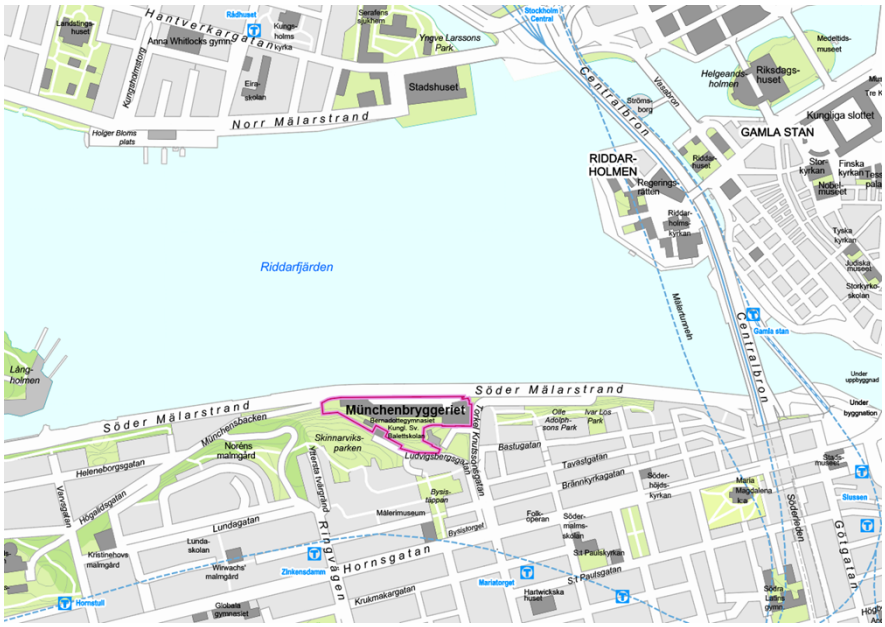
Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen
Christian Bleckman
Telefon 08-508 27 340

Samrådsredogörelse
Detaljplan för Ludvigsberg 3 i stadsdelen Södermalm, Dp 2021-00703



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

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

Innehåll

Inledning 3

Samrådsförslagets syfte 3
Sammanfattning av samrådet 3

Föreslagna förändringar 7

Sammanfattade synpunkter 10

Allmänt om samrådet och planprocessen 10
Allmänt om planförslaget 13
Arkitektur och gestaltning 16
Kulturmiljö 19
Park, natur och vatten 29
Trafik 35
Teknisk försörjning 41
Hälsa och säkerhet 49
Miljö- och klimataspekter 55
Social hållbarhet 61
Olägenheter för privatpersoner och övriga intressenter 65
Fastighetsrättsliga frågor 69
Övriga frågor 70

Remissinstanser utan synpunkter 72

Ej tillgodosedda synpunkter 72

Sammanvägt ställningstagande 74

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

Inledning

Samrådsförslagets 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. Verkstads- och bryggeribebyggelsen inom planområdet representerar höga kulturhistoriska värden. Planen syftar till att skydda dessa värden och samtidigt möjliggöra en långsiktig användning och ett varsamt underhåll av byggnaderna. Genom att kombinera bevarande med utveckling kan området fortsätta att fungera som en levande del av stadens historia, med både nya och befintliga verksamheter. 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. Med en väl genomtänkt gestaltning och aktivering av platser ska området upplevas som tryggt, tillgängligt och integrerat i staden.

Planen ska möjliggöra en respektfull stadsförtätning, där nya och befintliga funktioner samverkar för att bidra till en levande stadsmiljö.

Sammanfattning av samrådet

Hur samrådet bedrivits

Plansamråd för aktuell detaljplan pågick mellan den 29 april och den 23 juni 2025. Information om samrådet skickades ut enligt sändlista till remissinstanser och berörda sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Samrådsförslaget visades i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4, på Hornstulls bibliotek och på stadsbyggnadskontorets hemsida. En mindre utställning fanns även i Medborgarhuset. Annons om samråd och samrådsmöte publicerades i lokaltidningen Mitt i Södermalm den 10 maj 2025 samt i Dagens Nyheter och Svenska Dagbladet den 30 april 2025

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

Samrådsmöte hölls torsdagen den 22 maj 2025 i lokalen Magasinet på Münchenbryggeriet där cirka 100 personer närvarade.

Huvudsakliga synpunkter

Under samrådsperioden inkom totalt över 200 yttranden till stadsbyggnadskontoret. Av dessa utgjordes 23 yttranden av remissinstanser, från totalt 20 instanser.

Övriga yttranden inkom från privatpersoner, föreningar, företag samt genom gruppyttranden och namnunderskriftsinsamlingar. Flera yttranden utgör kopior eller kompletteringar av tidigare inkomna synpunkter. Ett yttrande omfattar en namninsamling med strax under 8 500 underskrifter. Bland de inkomna yttrandena finns även organiserade synpunkter från föreningar och grupper, däribland Aktionsgruppen mot byggnation vid Münchenbryggeriet, som inkommit med egna yttranden och även stöds av ett flertal enskilda yttranden.

Yttrandena berörde framför allt frågor om kulturmiljö, stadsbild och omgivningspåverkan, samt miljö-, teknik-, trafik- och genomförandefrågor.

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget innebär påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården och att påverkan blir bestående. Skadan bedöms utifrån flera av riksintressets uttryck, däribland stadens anpassning till naturgeografin, industrimiljöernas läsbarhet, viktiga siktlinjer samt fronterna mot och utblickarna över vattenrummet.

Länsstyrelsen bedömer vidare att frågor som rör kulturmiljö, miljökvalitetsnormer för vatten samt hälsa och säkerhet kan utgöra ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL. Myndigheten anför således att dessa i nuläget kan utgöra hinder mot ett antagande av planen. Myndigheten lämnar även rådgivande synpunkter avseende bland annat naturmiljö, barnperspektiv och artskydd.

Länsstyrelsen delar även stadsbyggnadskontorets bedömning att detaljplanens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken.

Utöver Länsstyrelsen avstyrker flera andra kulturmiljöinstanser, däribland Stadsmuseet, Skönhetsrådet och Samfundet S:t Erik, planförslaget i sin nuvarande utformning med hänvisning till påverkan på kulturmiljön och stadsbilden. Även kulturmiljöorganisationer och föreningar framför liknande synpunkter och betonar risken för att platsens historiska karaktär och läsbarhet förvanskas.

Övriga remissinstanser har lämnat synpunkter inom ett brett spektrum av frågor, bland annat trafik, teknisk försörjning, miljö,

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

hälsa och säkerhet samt genomförande. Flera instanser efterfrågar fördjupade utredningar och förtydliganden, exempelvis avseende buller, dagvatten, förorenad mark, geoteknik och tekniska anläggningar. Vissa instanser är i grunden positiva till förslaget men framhåller behov av anpassningar och vidare utredning.

Merparten av inkomna yttranden från privatpersoner och föreningar motsätter sig planförslaget och uttrycker oro för påverkan på kulturmiljö, stads- och landskapsbild, utsikter och ljusförhållanden samt minskad grönska. Flera lyfter även frågor om trafik, miljöpåverkan, trygghet och störningar under byggskedet. Enstaka privatpersoner framför synpunkter som stödjer en utveckling av området, om än i mer begränsad skala och med större hänsyn till platsens förutsättningar. Sammantaget präglas engagemanget av stark kritik mot planförslaget, vilket kommer till uttryck i ett stort antal enskilda yttranden, organiserade gruppyttranden och en namninsamling med strax under 8 500 underskrifter.

Sammanvägt ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret är positivt till att driva planarbetet vidare mot ett granskningsförslag. Fastigheten Ludvigsberg 3 utgör en kulturhistoriskt värdefull miljö med stark industrihistorisk identitet i ett attraktivt läge vid Söder Mälarstrand. Planområdet har goda förutsättningar att utvecklas till en än mer levande och publik del av staden, med ny bebyggelse och verksamheter som värnar platsens historia och stärker dess karaktär. Markparkeringen på gårdens södra del, där gällande detaljplan medger ett garage, utgör ett naturligt utgångsläge för ny bebyggelse.

Samrådet har väckt ett omfattande och till övervägande del kritiskt engagemang bland privatpersoner och föreningar. Många synpunkter rör påverkan på kulturmiljön, stadsbilden och områdets framtida innehåll och karaktär.

Länsstyrelsen bedömer att samrådsförslaget innebär påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården och har angett ingripandegrunder enligt plan- och bygglagen. Stadsmuseet och flera andra kulturmiljöinstanser avstyrker planförslaget i sin nuvarande utformning. Mot denna bakgrund, och med hänsyn till Länsstyrelsens roll som tillsynsmyndighet med tolkningsföreträde i frågor som rör riksintresset för kulturmiljövården, bedömer stadsbyggnadskontoret att planförslaget behöver bearbetas i flera avseenden inför granskning.

Inriktningen för bearbetningen utgår från riksintressets uttryck – de industrihistoriska värdena inom värdekärnan, läsbarheten av stadens anpassning till topografin samt siktlinjer och utblickar såväl inom värdekärnan som mot och från stadsrummet kring Riddarfjärden.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

Sammantaget syftar inriktningen till att skapa förutsättningar för ett granskningsförslag som undviker påtaglig skada på riksintresset.

Bergshuset föreslås utgå. Det bedöms vara nödvändigt för att värna om läsbarheten av hur industrimiljön anpassats till topografin och bergsskärningen i förkastningsbranten, och för att i högre utsträckning bevara siktlinjen mot panncentralen som blickfång längs den tidigare Skinnarviksgatan. Gårdshuset föreslås omarbetas så att det underordnar sig den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och säkerställer öppenhet och läsbarhet kring disponentvillan och det nedre gårdsrummet. Kvarvarande byggnadsvolymer ska vidare bearbetas med fokus på siktlinjer från stadsrummet kring Riddarfjärden, inom värdekärnan samt från angränsande stads- och gaturum. Bebyggelse och aktivitetsytor mot sjösidan studeras vidare med hänsyn till fronten mot vattenrummet och möjligheten att stärka Söder Mälarstrand. Bebyggelsens utformning och den publika karaktären bearbetas vidare med hög gestaltningsambition och med den kulturhistoriska miljön som utgångspunkt.

Att bostäder utesluts motiveras av att platsens industrihistoriska särart bedöms kunna värnas bättre och av att bostäder riskerar att begränsa de befintliga kultur- och evenemangsverksamheterna. Alternativa användningar som hotell, kontor, kultur och publika funktioner bedöms bättre förenliga med platsens karaktär och förutsättningar. Detta innebär en avvikelse från nämndens uttalande inför samråd om att bostadsantalet inte ska minska. Stadsbyggnadskontoret bedömer att avvikelsen är välmotiverad och att inriktningen i övrigt är förenlig med nämndens medskick om att kulturmiljön ska vara styrande och att befintliga kulturverksamheter ska värnas.

Inkomna synpunkter, det bearbetade förslaget och kvarstående utredningsbehov medför att ett antal frågor behöver studeras vidare inför granskningsskedet.

Planarbetet skapar förutsättningar för att vidareutveckla en av innerstadens mest välbevarade industrimiljöer genom tillskott av bebyggelse och verksamheter, stärkta publika kopplingar mot Söder Mälarstrand och ett långsiktigt skydd av den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

Föreslagna förändringar

Stadsbyggnadskontoret bedömer, mot bakgrund av inkomna samrådssynpunkter inklusive Länsstyrelsens ingripandesynpunkter, att planförslaget behöver bearbetas för att undvika påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården. Nedan föreslagna förändringar bedöms vara en förutsättning för ett fortsatt planarbete.

Kontoret föreslår att förslaget ändras så att:

- Bergshuset utgår för att värna om läsbarheten av hur industrimiljön anpassats till topografin och bergsskärningen i förkastningsbranten. Siktlinjen mot panncentralen bevaras därmed också i högre utsträckning som blickfång längs den tidigare Skinnarviksgatan.
- Gårdshuset omarbetas så att byggnaden tydligt underordnar sig de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna runt gården och i högre grad säkerställer öppenhet och läsbarhet kring disponentvillan och det nedre gårdsrummet.
- Kvarvarande byggnadsvolymer bearbetas med särskilt fokus på siktlinjer från stadsrummet kring Stadshuset, Centralbron och Riddarholmen samt inom värdekärnan. Bearbetningen ska även ta hänsyn till siktlinjer från Skinnarviksberget samt från angränsande stads- och gaturum.
- Bebyggelse och aktivitetsytor mot sjösidan studeras vidare med hänsyn till kulturmiljön och möjligheten att stärka Söder Mälarstrand.
- Bostäder utgår ur förslaget, med hänsyn till kulturmiljön och platsens befintliga verksamheter. Inte heller ett begränsat bostadstillägg bedöms lämpligt av samma skäl.
- Alternativa användningar ska utredas, till exempel hotell, kontor och lokaler för centrumändamål. Lämplig användning ska studeras i relation till befintlig bebyggelse, med hänsyn till innehåll, flöden och synergier.
- Garage ska fortsatt möjliggöras och parkeringsbehovet utreds vidare i förhållande till nya projektförutsättningar.
- Gestaltningen ska hålla hög arkitektonisk kvalitet i alla delar och förhålla sig till den industrihistoriska kontexten vad gäller skala, uttryck, materialitet och detaljeringsgrad. Förhållningssättet ska tydligt beskrivas i en arkitektonisk idé. Ett arkitekturprogram ska tas fram inför granskning.
- Områdets publika karaktär och tillgänglighet ska stärkas med publika stråk, kopplingar, platser och målpunkter, utformade för att bibehålla och förädla den industrihistoriska karaktären.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

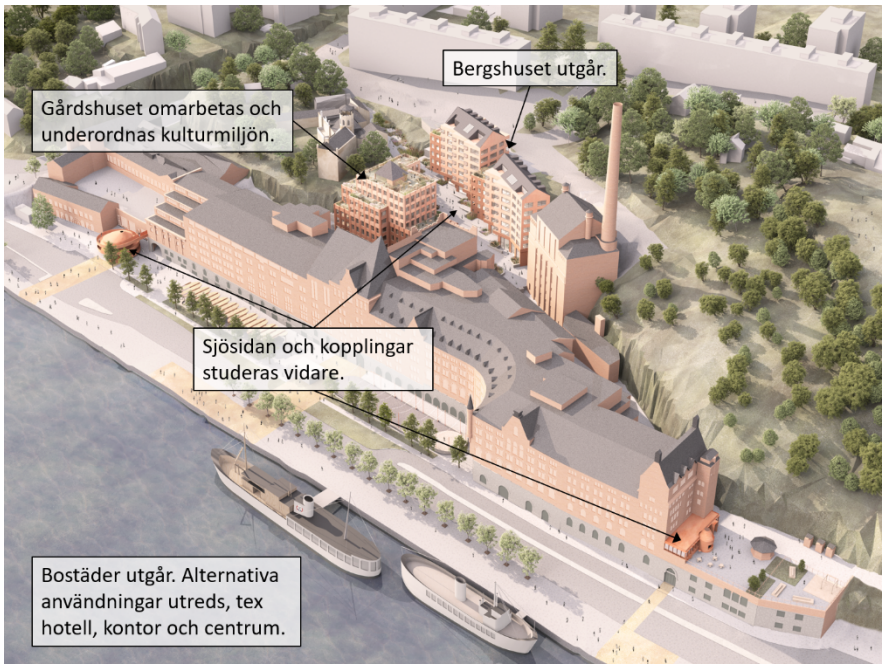


Illustration av föreslagna förändringar utifrån samrådsförslaget. Ändringarna syftar till att undvika påtaglig skada på riksintresset. Illustration: Esencial

Utredning

Inkomna synpunkter, det bearbetade förslaget och kvarstående utredningsbehov medför att ett antal frågor behöver studeras vidare inför granskningsskedet, däribland:

Arkitektur, kulturmiljö och stadsbild

- Arkitektur, gestaltning och arkitektonisk idé.
- Nya visualiseringar och konsekvensbedömningar avseende påverkan på stadsbilden, kulturmiljön och riksintresset.
- Uppdatering av miljökonsekvensbeskrivningen för att bättre spegla det omarbetade förslaget.
- Ljusförhållanden, skuggning och lokalklimat.

Miljö, hälsa och säkerhet

- Buller från omgivande verksamheter och trafik, inklusive påverkan på skolgård.
- Risker och skyddsavstånd avseende Ludvigsbergs spetsvärmeverk.
- Dagvattenhantering och miljökvalitetsnormer för vatten.
- Markföroreningar och förorenade områden.
- Översvämningsrisk.
- Geotekniska förhållanden, inklusive rampens och befintliga stödkonstruktioners skick.

Natur och grönska

- Naturvärden och möjliga kompensationsåtgärder.
- Biotopskydd och artskydd.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

Trafik och tillgänglighet

- Trafik, angöring, parkering, sophantering och insatsmöjligheter för räddningstjänsten.
- Tillgänglighet och utformning av gång- och cykelstråk.

Teknisk försörjning

- Befintliga ledningar och anläggningar, inklusive avloppspumpstation och elnätsstationen som föreslås omplaceras.

Social hållbarhet

- Pågående skolanvändning och markens lämplighet för skoländamål.
- Barns utemiljöer och friyta.
- Barnperspektivet i gestaltning av stråk och platser.

Genomförande

- Genomförandekonsekvenser.
- Fastighetsrättsliga frågor.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

Sammanfattade synpunkter

Nedan redovisas sammanfattningar av de synpunkter som inkom under samrådet ämnesvis. Stadsbyggnadskontorets kommentarer och ställningstagande redovisas i kursiv stil efter varje ämne. Inkomna synpunkter i ärendet kan återfinnas på stadsbyggnadsexpeditionen i Tekniska Nämndhuset, på Fleminggatan 4.

Allmänt om samrådet och planprocessen

Samrådet har väckt ett stort engagemang hos allmänheten och ett stort antal synpunkter har inkommit från både privatpersoner, föreningar och remissinstanser.

Flera remissinstanser har lämnat synpunkter på planförslaget. *Länsstyrelsen* har lämnat ingripandesynpunkter och bedömer att planförslaget kan utgöra hinder mot antagande i frågor som rör riksintresset för kulturmiljövård, miljökvalitetsnormer för vatten samt hälsa och säkerhet. *Stadsmuseet* och *Skönhetsrådet* har yttrat sig i egenskap av sakkunniga kulturmiljöinstanser och bedömer att planförslaget innebär betydande negativ påverkan på kulturmiljön; båda avstyrker förslaget i sin nuvarande utformning. *Samfundet S:t Erik*, som ingår i sändlistan, avstyrker planförslaget och bedömer att ett genomförande skulle innebära att den grundläggande karaktären i industrimiljön oåterkalleligt går förlorad.

Flera andra remissinstanser, däribland *miljöförvaltningen*, *trafikkontoret*, *exploateringskontoret* och *Södermalms stadsdelsnämnd*, har lämnat mer avgränsade synpunkter om exempelvis miljöfrågor, trafik och genomförandefrågor. *Trafikverket*, *Sjöfartsverket* och *Trafikförvaltningen i Region Stockholm* har inga synpunkter.

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen behöver bearbeta planförslaget gällande riksintresse för kulturmiljö, miljökvalitetsnormer för vatten samt hälsa och säkerhet avseende buller, förorenade områden och översvämningsrisk. Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter kopplade till naturmiljö, barnperspektivet, biotopskydd och artskydd.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (miljöförvaltningen) bekräftar att planförslaget omfattas av utökat planförfarande eftersom ett genomförande bedöms kunna medföra betydande miljöpåverkan avseende påverkan på kulturmiljön, men anför att förvaltningen inte yttrar sig i frågor kopplat till kulturmiljö. Förvaltningen lämnar synpunkter under respektive sakområde - buller, dagvatten, förorenad mark, klimatpåverkan och barnperspektiv.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

Södermalms stadsdelsnämnd överlämnade stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande som sitt yttrande. Förvaltningens yttrande tar inte ställning till planförslagets lämplighet i stort utan fokuserar på tekniska frågor och gestaltningsfrågor. Nämnden var dock inte enig i sin behandling av ärendet. Företrädare för S, V och MP tillade att det är viktigt att kulturverksamheterna i Münchenbryggeriet kan fortgå utan inskränkningar och att barnperspektivet genomsyrar utformningen av samtliga ytor i området. Företrädare för M och C angav att de delvis godkänner förvaltningens yttrande och ser visst utrymme för varsam stadsutveckling, men understryker att kulturhistoriska värden och förutsättningarna för befintliga verksamheter måste värnas. KD utesluter inte byggnation men framhåller att den måste ske med stor omtanke om platsens befintliga värden. Liberalerna reserverade sig och yrkade på att planarbetet avbryts, med hänvisning till att förslaget är alltför omfattande och hotar kulturmiljön. Sverigedemokraterna reserverade sig och föreslog att planärendet avslås, med hänvisning till alltför hög exploateringsgrad och risken att viktiga siktlinjer förstörs.

Utöver remissinstanserna har yttranden inkommit från ett antal föreningar, organisationer och verksamheter. Dessa ingår inte i den formella remisslistan men har beretts möjlighet att delta i samrådet i egenskap av allmänhet. Bland dessa finns *Aktionsgruppen mot byggnation vid Münchenbryggeriet, Svenska byggnadsvårdsföreningen, Katarina Hembygdsförening, Kulturarvet – Ej till salu!* (tre inlagor), *Nätverket Stockholms parkförsvar*, *Södermalmsparkernas vänner* och *Stockholms Klätterförbund* samt yttranden från representanter för *Bostadsrättsföreningen Bastukatten i Stockholm*, *Brf Ludvigsberg, BRF Skinnarviksberget nr 2* och andra gruppyttranden. En namninsamling med 8 457 underskrifter har inkommit. En verksamhet och hyresgäst i Münchenbryggeriets lokaler, *Ljudbang AB,* har yttrat sig. Stadsbyggnadskontoret har inte tagit ställning till representationen bakom respektive yttrande. Synpunkternas sakinnehåll återfinns under respektive ämnesrubrik i samrådsredogörelsen.

Några privatpersoner anser att planprocessen har gått för fort fram och att underlagen inte har varit tillräckligt tydliga för att förstå konsekvenserna av förslaget. Flera menar att samrådsmaterialet varit svåröverskådligt och att det saknas lättillgängliga jämförelser mellan dagens situation och planförslaget.

Några privatpersoner uttrycker oro över att beslut redan ska vara fattade innan synpunkter beaktats. Enstaka synpunkter framförs om att samrådsprocessen har engagerat många, men att resultatet uppfattas som förutbestämt.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

Några privatpersoner efterlyser bättre dialog och transparens från staden i planprocessen. Enstaka synpunkter rör hur samrådet har bedrivits och hur samrådsmötet genomfördes, bland annat avseende möjligheten att framföra synpunkter under mötet.

Aktionsgruppen mot byggnation vid Münchenbryggeriet menar att samrådet har engagerat en mycket stor allmänhet och att det därför krävs en bredare förankring innan projektet kan drivas vidare.

En privatperson yrkar att planförslaget avvisas, alternativt att processen görs om i sin helhet, och framför att flera centrala remissinstanser enligt privatpersonen tycks ha uteblivit i samrådet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar att Länsstyrelsen, inom ramen för prövning enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen, bedömer att planförslaget innebär påtaglig skada på riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården. Länsstyrelsen anger att påverkan på riksintresset för kulturmiljövården, liksom frågor om miljökvalitetsnormer för vatten samt hälsa och säkerhet, i nuläget kan utgöra hinder mot ett antagande av planen.

Kontoret konstaterar att Länsstyrelsens bedömning av påverkan på kulturmiljön bekräftas av andra centrala kulturmiljöinstanser. Stadsmuseet bedömer att planförslaget innebär betydande negativ påverkan på den kulturhistoriskt värdefulla industrimiljön, och Skönhetsrådet anser att påverkan på kulturmiljö och stadsbild är så omfattande att planen bör avstyrkas.

Mot denna bakgrund bedömer stadsbyggnadskontoret att planförslaget behöver bearbetas med särskilt fokus på att minska påverkan på riksintressets uttryck och de kulturhistoriska värdena, i syfte att undvika påtaglig skada.

Stadsbyggnadskontoret noterar att Länsstyrelsen bedömer att planförslaget även behöver bearbetas i frågor som rör miljökvalitetsnormer för vatten samt hälsa och säkerhet, särskilt avseende buller, förorenade områden och översvämningsrisk. Länsstyrelsen anger att dessa frågor, i nuläget, kan utgöra hinder mot ett antagande av planen. Även dessa frågor behöver hanteras i det fortsatta planarbetet. Länsstyrelsens rådgivande synpunkter om naturmiljö, barnperspektivet, biotopskydd och artskydd kommer att beaktas i det fortsatta arbetet.

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att planprocessen har genomförts i enlighet med plan- och bygglagens krav på samråd. Samrådet genomfördes med ett omfattande informationsmaterial tillgängligt på flera platser i staden, och samrådsmötet var välbesökt med cirka 100 deltagare. Inkomna synpunkter sammanställs i denna samrådsredogörelse och ligger till grund för

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

fortsatt bearbetning av planförslaget inför kommande skeden. Stadsbyggnadskontoret noterar enstaka synpunkter på hur samrådsmötet genomfördes. Mötet hölls i enlighet med gängse rutiner och skriftliga synpunkter kunde lämnas under hela samrådsperioden. Stadsbyggnadskontoret vill förtydliga att rätten att överklaga ett antagandebeslut förutsätter att synpunkter lämnats skriftligen, vilket kan ske under samrådet eller senast under det kommande granskningsskedet, i enlighet med plan- och bygglagen.

Planförslaget omfattar ett komplext område med bland annat många kulturhistoriska och tekniska förutsättningar, vilket innebär att planhandlingarna innehåller ett omfattande underlag. Planbeskrivningen utgör en sammanfattning som är skriven på ett mer lättillgängligt sätt än vissa bilagda utredningar.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att samrådet har bidragit med ett omfattande underlag och att det stora engagemanget från allmänheten är en viktig del av planprocessen. Synpunkterna beaktas nu i arbetet med att anpassa förslaget, särskilt med hänsyn till områdets höga kulturmiljövärden.

Samrådet har genomförts i enlighet med plan- och bygglagens bestämmelser. Vad gäller önskemål om att avbryta planprocessen eller göra om samrådet i sin helhet bedömer kontoret att samrådet har genomförts korrekt. Sändlistan och fastighetsförteckningen är upprättade enligt stadsbyggnadskontorets rutin och i enlighet med Plan- och bygglagen. Relevanta sakkunniga instanser och sakägare har hörts och allmänheten har haft möjlighet att delta.

Allmänt om planförslaget

Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning att planförslaget endast innebär en begränsad skada på riksintresset för kulturmiljövården. Länsstyrelsen anser i stället att detaljplanen medför påtaglig skada på flera av riksintressets uttryck och att påverkan blir bestående.

Stadsmuseet och *Skönhetsrådet* avstyrker planförslaget. Båda bedömer att exploateringsgraden är för hög i förhållande till vad miljön tål och att ett genomförande skulle medföra oacceptabla konsekvenser för den kulturhistoriskt värdefulla industrimiljön. *Samfundet S:t Erik*, som ingår i sändlistan, gör samma bedömning och anser att planförslagets genomförande skulle innebära att den grundläggande karaktären i industrimiljön oåterkalleligt går förlorad.

Södermalms stadsdelsnämnd framhåller att planförslaget är mycket komplext och kräver tydligare illustrationer och vyer, inklusive vintervyer utan lövverk, för att konsekvenserna ska kunna bedömas korrekt. Stadsdelsnämnden betonar behovet av att visa påverkan på

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

Skinnarviksberget och utsikten därifrån, som är ett av innerstadens mest frekventerade utsiktsrum, liksom konsekvenserna i vyer från andra platser längs Riddarfjärden.

Trafikkontoret ställer sig positivt till att det i samrådsförslaget tillkommer bostäder och lokaler i ett centralt läge i staden och framhåller värdet av att bostäder och verksamheter tillkommer i kollektivtrafiknära lägen.

Exploateringskontoret ser positivt på en utveckling av fastigheten men lyfter behov av ytterligare utredningar kring genomförandefrågor och teknisk samordning i det fortsatta planarbetet.

Utbildningsförvaltningen ställer sig positiv till planförslagets syfte att möjliggöra ökad funktionsblandning och bekräfta befintliga skolverksamheter, men understryker att planens genomförande inte får försämra förutsättningarna för skolorna eller påverka elevernas trygghet och arbetsmiljö negativt.

Många av de privatpersoner och föreningar som har yttrat sig motsätter sig planförslaget i sin nuvarande utformning med hänvisning till kulturmiljö, vyförluster, trygghet och boendemiljö. De anser att förslaget är för omfattande, innebär för hög exploatering och leder till förvanskning av kulturmiljön. Några menar att platsen fungerar bra som den är och att det därför inte behövs tillskapas några aktiviteter eller byggnader alls.

Några privatpersoner är samtidigt positiva till en utveckling av området. Vissa av dessa framhåller värdet i att tillskapa nya bostäder, stärka stråk och tillföra vistelsevärden. Flera av de som är positiva efterfrågar samtidigt mindre byggnadsvolymer och högre gestaltningsambition.

Flera privatpersoner och föreningar anser att förslaget saknar tydlig motivering för behovet av ytterligare bostäder och att det begränsade antalet föreslagna bostäder inte kan motivera planförslagets negativa konsekvenser. Några anser att bostäder och blandstad inte alls hör hemma på platsen. Flera framhåller att bostäder riskerar att komma i konflikt med befintliga kultur- och evenemangsverksamheter.

Flera föreningar, däribland *Aktionsgruppen mot byggnation vid Münchenbryggeriet* och *Södermalmsparkernas vänner*, föreslår att området i stället utvecklas till en kulturpark längs förkastningsbranten. Flera föreningar framhåller också att planförslagets konsekvenser för riksintresset och kulturmiljön är mer omfattande än vad som redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen. I *namninsamlingen med 8 457*

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

underskrifter uttrycks stark kritik mot planförslaget och ett krav på att exploateringen inte ska genomföras.

Några privatpersoner och föreningar uttrycker oro för att planen gynnar kommersiella intressen på bekostnad av allmänna och kulturella värden och ifrågasätter om planens flexibla användningsbestämmelser faktiskt garanterar bostadsproduktion. Några framhåller att det råder en obalans i hur exploateringstrycket fördelas i förhållande till kulturhistoriskt känsliga miljöer i olika delar av innerstaden. Synpunkter på utredningsunderlagets tillräcklighet och möjligheten att bygga på andra platser förekommer också.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att Länsstyrelsen inte delar kommunens tidigare bedömning av planförslagets påverkan på riksintresset för kulturmiljövården, utan bedömer att förslaget medför påtaglig skada på flera av riksintressets uttryck och att påverkan blir bestående. Kontoret noterar att denna bedömning bekräftas av andra centrala kulturmiljöinstanser, däribland Stadsmuseet och Skönhetsrådet, som avstyrker planförslaget. Mot denna bakgrund bedömer kontoret att planförslaget behöver bearbetas för att minska påverkan på riksintresset och de kulturhistoriska värdena.

Stadsbyggnadskontoret instämmer i att planområdet är komplext och kulturhistoriskt känsligt. Kontoret bedömer samtidigt att det är möjligt att utveckla området, under förutsättning att tillkommande bebyggelse anpassas så att kulturmiljöns värden fortsatt kan upplevas och tillgodoses. Planförslaget kommer därför att bearbetas i syfte att bättre balansera utvecklingsintresset mot riksintressets uttryck.

Kontoret kommer att komplettera planhandlingarna med fler vyer och illustrationer, inklusive vintervyer, och redovisa påverkan på stadsbilden från bland annat Skinnarviksberget och stadsrummet kring Riddarfjärden.

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att många av de privatpersoner och föreningar som har yttrat sig motsätter sig planförslaget i sin nuvarande utformning, främst med hänvisning till påverkan på kulturmiljö, stadsbild, vyer och boendemiljö. Kontoret noterar att detta engagemang omfattar såväl enskilda yttranden som organiserade gruppyttranden och en namninsamling med ett stort antal underskrifter. Kontoret noterar samtidigt att några privatpersoner är positiva till en utveckling av området, men efterfrågar mindre byggnadsvolymer, högre gestaltningsambition och större hänsyn till befintlig bebyggelse.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att flera privatpersoner och föreningar ifrågasätter bostädernas lämplighet på platsen, både med hänvisning till kulturmiljöns känslighet och risken för konflikter med befintliga kultur- och evenemangsverksamheter. Kontoret föreslår att bostäder utgår ur förslaget för att bättre värna om den industrihistoriska särarten och minska risken för konflikter med befintliga verksamheter. Kontoret har för avsikt att studera andra lämpliga användningar i det fortsatta planarbetet.

Synpunkter om att planförslaget i för hög grad gynnar kommersiella intressen, samt förslag om alternativa utvecklingsinriktningar – exempelvis att området i stället bör utvecklas som kulturpark eller i mindre skala – noteras. Dessa frågor rör i huvudsak övergripande inriktning och avvägningar i planförslaget och hanteras inom ramen för det fortsatta planarbetet.

Stadsbyggnadskontoret noterar också synpunkter som rör bedömningar i jämförbara ärenden och hur kulturmiljöhänsyn tillämpas i planprocesser i olika delar av staden. Kontoret konstaterar att varje detaljplan prövas utifrån sina specifika förutsättningar och det aktuella planområdets kulturhistoriska värden, och att de bedömningar som görs i detta ärende grundar sig på gällande lagstiftning, riksintressets uttryck och de synpunkter som framförts av berörda remissinstanser. Länsstyrelsens ingripandesynpunkter och de samlade bedömningarna från kulturmiljöinstanserna utgör en central utgångspunkt för den fortsatta bearbetningen av planförslaget.

Arkitektur och gestaltning

Länsstyrelsen anför att de föreslagna tilläggen på gården och i bergsskärningen vid Skinnarviksberget kommer att dominera över industrimiljön i stället för att underordna sig denna. Enligt Länsstyrelsen innebär planförslaget en förvanskning av miljöns karaktär genom att viktiga siktlinjer, visuella samband och läsbarheten av industriella element bryts. Därmed förvanskas läsbarheten av bryggeriets helhetsmiljö och sambandet mellan industribebyggelsen och den omgivande topografin. Länsstyrelsen anför också att byggnaderna i bergsskärningen innebär en irreversibel åtgärd som förvanskar förståelsen av industrimiljöns anpassning till naturgeografin.

Länsstyrelsen bedömer att placeringen av den föreslagna silon är möjlig men att dess volym har en stor negativ påverkan på upplevelsen av Ludvigsbergs verkstadsmiljö sett från sjösidan, och anser att volym och utformning behöver studeras vidare. Länsstyrelsen framhåller vidare att tillbyggnaden (kiosken) vid västra terrassen behöver ta större hänsyn till den ursprungliga

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

fasaden med dess fasaddetaljer, och behöver dras in från hörnkedjan så att den hålls fri.

Stadsmuseet bedömer att förslaget medför betydande negativ påverkan på kulturmiljön. Exploateringsgraden anges som för hög, med uppenbar risk att de historiska beståndsdelar som konstituerar den autentiska industrimiljön reduceras eller förlorar sin läsbarhet. Museet anser att planen bör avstyrkas och hänvisar till PBL 8 kap. 13 § (förvanskningsförbud) och 2 kap. 6 § (krav på god helhetsverkan). Nya kopplingar genom kvarteret via stråk och bryggeribyggnaden, men anpassade till ett omarbetat och betydligt mindre förslag, ser museet som fullt möjliga. Byggnader på västra terrassen och aktivitetsbaserade anläggningar utmed Söder Mälarstrand är tänkbara. Takpaviljongens utbredning bör dock minskas och studeras vidare.

Skönhetsrådet avstyrker bestämt detaljplanen. Rådet anför att förslaget innebär irreversibla intrång i Södra bergens förkastning (ett bärande landskapselement för Stockholms identitet), samt att volymen på gården gör kraftigt intrång i den välbevarade industrimiljön, minskar historisk avläsbarhet, skiljer Disponentvillan visuellt från bryggeriet och skapar en trång och mörk gårdsmiljö. Mindre tillägg på gården kan möjligen prövas om de underordnar sig industrimiljön och inte bryter viktiga siktlinjer; de mindre tilläggen mot Söder Mälarstrand bör omarbetas eller utgå.

Miljöförvaltningen lyfter särskilt friytornas utformning i relation till samrådsförslagets bostäder. Förvaltningen menar att arkitekturen och gestaltningen därför måste väga in utformning av takterrasser och gemensamma ytor som funktionella friytor, särskilt med tanke på barn och ungas behov.

Exploateringskontoret betonar att det är viktigt att teckna särskilt avtal kring bestämmelser gällande skydd av kulturvärden, varsamhet och rivningsförbud.

Samfundet S:t Erik framhåller att ny bebyggelse inte bör konkurrera med de historiska byggnadernas arkitektur eller dominera deras uttryck. Föreningen anser därför att byggnadsvolymerna bör reduceras och anpassas till den befintliga industribebyggelsens skala.

Många privatpersoner anser att byggnaderna i planförslaget är alltför stora och höga i förhållande till den befintliga miljön. Flera menar att ny bebyggelse inte underordnar sig den kulturhistoriskt värdefulla industrimiljön utan i stället dominerar stadsbilden.

Vissa privatpersoner upplever att utformningen bryter mot platsens karaktär och inte harmonierar med den befintliga arkitekturen.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

Några framför att de nya volymerna skulle förstöra upplevelsen av den äldre industribebyggelsen och minska områdets autenticitet.

Aktionsgruppen mot byggnation vid Münchenbryggeriet anser att den föreslagna bebyggelsen helt förändrar miljöns arkitektoniska uttryck och att tilläggen inte visar den varsamhet som krävs enligt plan- och bygglagen. Gruppen menar att planförslaget saknar respekt för områdets arkitektoniska helhetsverkan och ifrågasätter att de nya byggnadernas arkitekturreferenser hämtas från Berlin och Amsterdam snarare än från den befintliga industrimiljön och Stockholms stadsbyggnadshistoria.

Flera föreningar framhåller på lite olika sätt att de föreslagna byggnaderna framstår som främmande inslag i stadsbilden och att de genom sin höjd och placering bryter viktiga siktlinjer. Några föreningar efterfrågar ett omarbetat förslag med mindre skala och tydligare arkitektonisk anpassning.

Svenska byggnadsvårdsföreningen anser att ny bebyggelse i området riskerar att bryta mot principen om varsamhet i plan- och bygglagen. Föreningen framhåller att tillägg i denna typ av kulturhistoriskt värdefull miljö måste vara mycket återhållna och tydligt underordnade den befintliga arkitekturen.

Flera privatpersoner uttrycker oro för att byggnadernas utformning och volymer leder till att den historiska karaktären går förlorad och att området riskerar att uppfattas som ett nytt, modernt bostadskvarter snarare än en kulturmiljö.

Några privatpersoner uppfattar visualiseringarna som förskönande eller missvisande, och efterfrågar mer realistiska illustrationer av volymernas påverkan.

Vissa privatpersoner framhåller att det är positivt med arkitektoniska nytillskott om de utformas med hög kvalitet och respekt för platsens särdrag. Några anser att en måttlig komplettering kan bidra till att området upplevs som mer levande.

Några privatpersoner ifrågasätter referenser till Berlin och Amsterdam i underlaget och menar att förslaget i stället bör hämta inspiration från Stockholm.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret instämmer i Länsstyrelsens synpunkt att ny bebyggelse bör underordna sig industrimiljöns skala, karaktär och kulturhistoriska värden. Utgångspunkten för den fortsatta bearbetningen är att kompletteringar ska ske i en skala och med en gestaltning som inordnas i stadsbilden och underordnas kulturmiljön.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

Mot bakgrund av inkomna synpunkter från bland annat Länsstyrelsen, Stadsmuseet och Skönhetsrådet kommer planförslagets volymer att bearbetas i syfte att minska påverkan på industrimiljöns historiska läsbarhet, viktiga siktlinjer och relationen mellan bebyggelsen och bergsskärningen. Bergshuset föreslås utgå ur förslaget och volymerna på gårdssidan kommer att ses över och minskas för att bättre anpassas till den befintliga industrimiljön. Bostäder föreslås utgå ur förslaget, vilket förändrar förutsättningarna för gestaltningen och kan möjliggöra en tydligare anpassning till områdets industrihistoriska karaktär. Bebyggelse och aktivitetsytor längs sjösidan kommer också att ses över i den fortsatta bearbetningen.

Kontoret kommer att komplettera planhandlingarna med ytterligare illustrationer och analyser som visar volymernas påverkan på stadsbilden. Motivet är att säkerställa att ny arkitektur inordnas i industrimiljöns kulturhistoriska och stadsbildsmässiga värden.

Det bearbetade förslaget kommer att illustreras och modelleras på nytt inför granskningsskedet.

Kontoret bedömer sammantaget att planförslaget, efter föreslagna förändringar, kan bidra till en utveckling där ny bebyggelse tillför arkitektoniska kvaliteter samtidigt som områdets historiska miljö och särart tas tillvara.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen behöver omarbeta planförslaget gällande riksintresse för kulturmiljö. Planområdet ligger inom riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården (AB 115) och miljön är dessutom blåklassad av Stadsmuseet.

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen exploatering innebär en påtaglig skada på kulturmiljön som helhet. Läsbarheten minskar kraftigt för en av Stockholms mest välbevarade industrimiljöer. Den speglar stadens framväxt som en betydande industristad under 1800-talet och dess anpassning till de naturgeografiska förutsättningarna. Länsstyrelsen bedömer att industrimiljön som helhet har en mycket hög känslighet för tillägg. Känsligheten är särskilt hög eftersom den är en av få helhetsmiljöer som fortsatt starkt präglas av sin ursprungliga användning. De föreslagna tilläggen kommer dominera över befintlig bebyggelse i stället för att underordna sig denna. Industrimiljön omges även av småskaliga trähus från stadens tidigare ytterkanter på Södermalm, vilka är typiska för Stockholms äldre bebyggelsehistoria. Öster om

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

bryggerimiljön ligger tidigare verkstadsmiljö från 1700-talet. Båda dessa har en tydlig koppling till de industrihistoriska värdena.

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget sammantaget innebär en påtaglig skada på flera uttryck för riksintresset; stadens anpassning till de naturgeografiska förutsättningarna, industrimiljöerna som speglar Stockholms betydelse som industristad, utkikspunkter som gör det möjligt att blicka ut över stadslandskapet, fronterna mot vattenrummen och Stockholms inlopp samt de öppna vattenrummen och utblickarna från gaturummen mot vattnet.

När det gäller uttrycket om stadens anpassning till naturgeografin anför Länsstyrelsen att två nya byggnader insprängda i förkastningsbranten tillsammans med föreslagen gårdsbyggnad och trappa, innebär en irreversibel åtgärd som förvanskar möjligheten att utläsa hur industrimiljön anpassats till platsens topografi. Värdefulla strukturer såsom stödmurar och valvbågar i betong riskerar att försvinna, liksom läsbarheten av bergsskärningen vid Disponentvillan och tidigare Skinnarviksgatans sträckning. Enligt Länsstyrelsen ska bergsskärningen och valvbågarna fortsatt vara läsbara, och byggnader längs bergsskärningen behöver utgå eller begränsas avsevärt. Den föreslagna trappan bör studeras vidare för att minimera intrång i befintligt berg.

För uttrycken om industrimiljö och front mot vattenrummen anför Länsstyrelsen att Münchenbryggeriet och Ludvigsbergs mekaniska verkstad utgör en unik koncentration av industriella miljöer i innerstaden. Föreslagen exploateringsgrad för Bergshusen och Gårdshuset med tillhörande anläggningar medför påtaglig negativ påverkan på miljön som helhet: värdebärande siktlinjer och visuella samt funktionella samband bryts, och den renodlade storskaliga industrimiljön förskjuts mot blandad stadsbebyggelse genom nytillkomna bostäder, hotellägenheter och publika lokaler. Därmed försvagas också uttrycket ”fronterna mot vattenrummen och Stockholms inlopp” sett från Mälaren.

Länsstyrelsen bedömer vidare att Disponentvillan och Panncentralen – som i dag utgör blickfång och landmärken – får en försvagad roll i stadsbilden genom de nya volymerna och deras placering. Taksiluetten för Münchenbryggeriet blir otydlig, siktdjupet minskar och gränsen mot 1960-talets bebyggelse blir mindre tydlig. Delar av Disponentvillan och bergsformationen skyms, och den småskaliga trähusbebyggelsen längs Gamla Lundagatan, som är central för läsbarheten av stadens årsringar, påverkas negativt; detta framträder särskilt i vyer från Riddarholmen.

När det gäller uttrycket om utkikspunkter och gatuvyer anför Länsstyrelsen att föreslagna byggnader på gårdssidan förvanskar

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

värdebärande vyer, såsom Bryggeristråket åt öster, Stråket/rampen åt väster samt vyer mot Skinnarviksberget som redovisas i MKB:n. En större del av gården behöver därför lämnas öppen så att värdebärande visuella och funktionella samband fortsatt är läsbara och siktlinjer inte bryts.

Länsstyrelsen anför att åtgärder på den öppna gårdsytan mot Söder Mälarstrand inte är anpassade till den känsliga huvudfasaden eller till läsbarheten av gården som öppen yta för lassning och lossning kopplat till vattnet. Permanenta anläggningar med tak bedöms olämpliga, medan temporära installationer kan vara möjliga. Den föreslagna silon anses möjlig men den bedöms i nuläget vara alltför dominerande, och dess volym och utformning behöver studeras vidare. Vidare bör tillbyggnaden (kiosken) vid västra terrassen dras in från hörnkedjan och ta större hänsyn till den ursprungliga fasaden och dess detaljer.

Sammanfattningsvis bedömer Länsstyrelsen att planförslaget behöver omarbetas och kraftigt minskas i omfattning. Innergården bedöms kunna tåla tillägg i mindre skala om dessa tydligt underordnar sig den befintliga miljön och om värdebärande strukturer – såsom bergsskärningen och valvbågarna – fortsatt är läsbara.

Länsstyrelsen anför även som en övrig synpunkt att Panncentralen med omgivning borde ha ingått i planområdet och försetts med skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Stadsmuseet bedömer att förslaget innebär betydande negativ påverkan på kulturmiljön och bör avstyrkas. Exploateringsgraden är för hög i förhållande till vad platsen tål. Museet anser att det finns en uppenbar risk att de historiska beståndsdelarna som konstituerar den autentiska industrimiljön med väl avläsbar bebyggelsehistorisk utveckling reduceras. Därför anser museet att aktuellt planförslag bör avstyrkas.

Stadsmuseet har tidigare framfört att den industrihistoriska miljön endast tål en mycket begränsad kompletteringsbebyggelse som tydligt måste underordna sig industrimiljön. Det är en av få oexploaterade industrimiljöer som på ett pedagogiskt vis tydliggör naturgeografiska förutsättningar för stadens expansion, industrietableringar och industriarkitekturens stilhistoriska årsringar. De naturgeografiska förutsättningarna är särskilt tydliga vid Skinnarviksberget. Museet framhåller den framsprängda bergskärningen, stödmurar och rampen som bärs upp av valvbågar och visar hur man bemästrat de svåra förutsättningarna.

Stadsmuseet anser att planen bör avstyrkas med hänvisning till 8 kap. 13 § PBL då förslaget bedöms vara ovarsamt och förvanska fastighetens kulturhistoriska värden. Förslaget bedöms inte heller

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

uppfylla kraven i 2 kap. 6 § PBL avseende lämplighet med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Stadsmuseet anser att Bergshuset bygger för betydande delar av bergsskärningen och stödmuren. Gårdshuset upptar större delen av gårdsytan och konkurrerar med disponentvillan vars imposanta placering på bergsplatån går förlorad. Nya kopplingar genom kvarteret via stråk och bryggeribyggnaden, men anpassade till ett omarbetat och betydligt mindre förslag, ser museet som fullt möjliga. Byggnader på västra terrassen och aktivitetsbaserade anläggningar utmed Söder Mälarstrand är tänkbara. Takpaviljongens utbredning bör dock minskas och studeras vidare.

Skönhetsrådet avstyrker förslaget med hänvisning till irreversibla intrång i Södra bergens förkastning och kraftigt intrång i den välbevarade industrimiljön. Rådet menar att volymerna gör att historisk avläsbarhet minskar, Disponentvillan separeras visuellt från bryggeriet och att gården blir trång och mörk. Mindre tillägg kan prövas om de är tydligt underordnade och inte bryter siktlinjer; tillägg mot Söder Mälarstrand bör omarbetas/utgå.

Samfundet S:t Erik anser att planförslaget innebär en ovarsam förändring av den kulturhistoriskt värdefulla industrimiljön. Föreningen framhåller att Münchenbryggeriet utgör ett karakteristiskt och framträdande inslag i stadens historiska industrilandskap och att ny bebyggelse riskerar att konkurrera med de ursprungliga byggnadernas skala och placering. Enligt föreningen bör ny bebyggelse i området vara mycket begränsad och tydligt underordna sig den befintliga industrimiljön.

Svenska byggnadsvårdsföreningen ifrågasätter planhandlingarnas bedömning att god helhetsverkan kan uppnås genom väl placerade volymer och ett formspråk som tar utgångspunkt i den befintliga miljön. Föreningen bedömer tvärtom att effekten av ny bebyggelse i detta stadsrum skulle bli förödande, att förståelsen för den välbevarade industrimiljön skulle minska och att siktlinjer mot förkastningsbranten och mot andra stadsdelar skulle brytas. Föreningen anser att förslaget är respektlöst mot platsens kulturhistoriska värden och att tillägg av det föreslagna slaget inte är förenliga med PBL:s varsamhetskrav.

Exploateringskontoret betonar att rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser även ska regleras i exploateringsavtal.

Miljöförvaltningen uppger att förvaltningen inte yttrar sig i frågor kopplade till kulturmiljö i detta ärende.

Många privatpersoner och föreningar som har yttrat sig anser att planförslaget innebär en förvanskning av den unika industrimiljön.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

Flera uttrycker att hela området är en kulturhistorisk helhet som inte tål de föreslagna tilläggen. Flera betonar vikten av att skydda Münchenbryggeriets helhet och motsätter sig exploatering som skadar autenticiteten. Flera anser att förslaget strider mot riksintresset, blåklassningen och gällande lagstiftning (bland annat Plan- och bygglagen). Några privatpersoner och föreningar påpekar också att förslaget riskerar att minska områdets attraktivitet som kulturmiljö.

Flera privatpersoner menar att Disponentvillans dominerande placering på bergsplatån försvagas av gårdshusets volym och läge. Några privatpersoner framhåller att bergshusets placering längs bergsskärningen skymmer viktiga strukturer och förändrar intrycket av hur industrimiljön anpassats till topografin.

Vissa privatpersoner efterfrågar i stället mindre, återhållna tillägg som tydligt underordnar sig i skala och material, samt att möjligheten att inrymma funktioner i befintliga byggnader prövas innan ny bebyggelse tillförs. Enstaka privatpersoner uttrycker att en varsam komplettering kan vara möjlig om den inte påverkar de bärande kulturhistoriska uttrycken.

Flera föreningar motsätter sig också planförslaget med hänsyn till kulturmiljön. Några instämmer i remissinstansernas negativa synpunkter.

Aktionsgruppen mot byggnation vid Münchenbryggeriet motsätter sig planförslaget och anser att ny bebyggelse vid bryggeriets södra sida skulle medföra stor negativ påverkan på kulturmiljön. Gruppen framhåller att området är en viktig del av Stockholms industrihistoriska arv och att de föreslagna byggnadsvolymerna riskerar att förändra upplevelsen av platsen och försvaga förståelsen av anläggningens historiska sammanhang.

Bostadsrättsföreningen Bastukatten i Stockholm anser att planförslaget bör avslås. Föreningen framhåller att den föreslagna bebyggelsen innebär en allvarlig försämring av boendemiljön och en betydande risk för värdeminskning på en fastighet vars attraktionskraft vilar på närheten till en skyddad kulturhistorisk miljö. Föreningen bedömer att förslaget riskerar att allvarligt skada riksintresset och strida mot hänsyns- och varsamhetskraven i PBL och miljöbalken.

Brf Ludvigsberg anser att planerna ska avbrytas och att bebyggelsens kulturhistoriska värden i stället ska säkerställas långsiktigt. Föreningen framhåller att den unika utsikten över Münchenbryggeriets södra fasad försvinner och att bestående ingrepp inte ska göras i en miljö som utgör värdekärna i riksintresset och är blåklassad av Stadsmuseet.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

Yttrande under beteckningen *BRF Skinnarviksberget nr 2* framhåller att planförslaget innebär oåterkalleliga ingrepp i en blåklassad miljö med samma skyddsnivå som byggnadsminne, och att förkastningsbranten, berget och grönskan utgör bärande karaktärsdrag som inte får försvinna.

Yttranden under beteckningen *Kulturarvet – Ej till salu!* gör gällande att detaljplaneförslaget strider mot PBL och miljöbalken med hänvisning till förvanskningsförbudet (PBL 8 kap. 13 §), anpassnings- och varsamhetskraven (PBL 8 kap. 1, 14 och 17 §§) samt riksintressets skydd (MB 3 kap. 6 §).

Södermalmsparkernas vänner ansluter sig till Aktionsgruppens kritik och anser att detaljplanen ska läggas ned. Föreningen framhåller att förslaget korkar igen utsikter, gröna stråk och öppna platser och förordar att området längs förkastningsbranten i stället utvecklas till en kulturpark.

Nätverket Stockholms parkförsvar uttrycker stark oro för planförslagets konsekvenser för kulturhistoriska värden och framhåller att ny bebyggelse av det föreslagna slaget inte är förenlig med PBL:s krav att sådana miljöer inte får förvanskas.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att planområdet ingår i riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården och att miljön är blåklassad av Stadsmuseet. Kontoret delar bedömningen att kulturmiljön är mycket känslig för tillägg och att planförslaget därför behöver utformas med särskild hänsyn till de värden som motiverar riksintresset.

Mot bakgrund av Länsstyrelsens ingripandesynpunkter, och med hänsyn till Länsstyrelsens roll som tillsynsmyndighet med tolkningsföreträde i frågor som rör riksintresset för kulturmiljövården, samt de synpunkter som framförts av flera kulturmiljöinstanser, bedömer stadsbyggnadskontoret att planförslaget behöver bearbetas i syfte att minska påverkan på riksintressets uttryck och undvika påtaglig skada enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Som ett led i detta föreslås att planförslaget ändras så att bergshuset utgår, vilket bedöms förbättra möjligheten att fortsatt avläsa industrimiljöns anpassning till topografin och att bevara viktiga strukturer längs bergsskärningen. Gårdshusets volym ska samtidigt omarbetas så att byggnaden tydligare underordnar sig den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen runt gården. Avsikten är att i högre grad säkerställa läsbarheten av värdebärande visuella och funktionella samband, såsom Disponentvillans framträdande

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

placering på bergsplatån, samt att bibehålla en större öppenhet i det nedre gårdsrummet.

Bostäder föreslås utgå ur förslaget. Detta förändrar förutsättningarna för bebyggelsens utformning och bedöms möjliggöra en utveckling som i högre grad kan ta sin utgångspunkt i den industrihistoriska miljöns förutsättningar och därmed bättre värna områdets industrihistoriska karaktär. Alternativa användningar kommer att studeras vidare i det fortsatta planarbetet.

Stadsbyggnadskontoret delar synpunkten att läsbarheten av viktiga kulturhistoriska strukturer är central för förståelsen av området. Möjligheterna att bevara och tydliggöra värdebärande element såsom bergsskärningen, stödmurar, valvbågar och terrasseringar kommer därför att studeras särskilt i det fortsatta planarbetet.

Kontoret noterar även synpunkter om att ny bebyggelse kan påverka viktiga siktlinjer och stadsbildsvyer. Kvarvarande byggnadsvolymer kommer därför att bearbetas vidare med särskilt fokus på påverkan på stadsbilden och på vyer från och mot värdefulla utblickspunkter, bland annat från Riddarholmen, Centralbron och Stadshuset.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns förutsättningar att utveckla området, men att omfattningen och utformningen av ny bebyggelse behöver anpassas så att industrimiljön fortsatt kan upplevas som en sammanhållen helhetsmiljö.

Stadsbyggnadskontoret noterar Länsstyrelsens synpunkt om att Panncentralen med omgivning borde ha ingått i planområdet och försetts med skydds- och varsamhetsbestämmelser. Vid en eventuell framtida planläggning av panncentralen kommer frågan om skydds- och varsamhetsbestämmelser att prövas. I ett tidigt skede beslutades att planområdet enbart skulle omfatta fastigheten Ludvigsberg 3, vilken ägs av AFA fastigheter.

Kontoret bedömer sammantaget att planförslaget, efter föreslagna bearbetningar, kan möjliggöra en utveckling av fastigheten där kulturhistoriska värden tas tillvara samtidigt som området fortsätter att utvecklas som en levande del av staden.

Stads- och landskapsbild

Länsstyrelsen anför att föreslagen exploatering påverkar stads- och landskapsbilden negativt. Särskilt lyfts silhuetten mot Mälaren och vyer från bland annat Riddarholmen. Det utsprängda Skinnarviksberget är ett av de mest betydelsefulla uttrycken för det karaktäristiska landskapet och har stor betydelse för stadsbilden och läsbarheten av hur staden har anpassat sig till platsens

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

förutsättningar. Skinnarviksberget är en av de platser i staden där de naturgeografiska förutsättningarna har haft starkast påverkan på bebyggelseutvecklingen. Platsen är därmed känslig för åtgärder som minskar upplevelsen av det kontrastrika mötet mellan obebyggt berg och den intensivt bebyggda bryggeritomten.

Länsstyrelsen bedömer att Disponentvillans och Panncentralens roll som landmärken i stadsbilden försvagas, och att den småskaliga trähusbebyggelsen längs Gamla Lundagatan riskerar att skymmas i viktiga vyer. Den föreslagna exploateringen bedöms också påverka läsbarheten av industrimiljöns front mot vattenrummet.

Länsstyrelsen framhåller vidare att gårdsytan mot Söder Mälarstrand är en särskilt känslig del av kulturmiljön. Permanenta byggnader och anläggningar på denna yta riskerar att förvanska gårdens historiska funktion som öppen last- och lossningsyta kopplad till vattenrummet. Den föreslagna silon och tillbyggnaden på västra terrassen (kiosken) behöver studeras vidare med hänsyn till den kulturhistoriska miljön och fasaddetaljer i den befintliga bebyggelsen.

Stadsmuseet framhåller att Bergshuset innebär omfattande ingrepp i bergsskärningen och stödmuren och att Gårdshuset upptar en stor del av gårdsytan. Enligt museet riskerar Disponentvillans imposanta placering på bergsplatån att försvagas och den historiska läsbarheten av industrimiljön att minska. Nya kopplingar genom kvarteret via stråk och bryggeribyggnaden, men anpassade till ett omarbetat och betydligt mindre förslag, ser museet som fullt möjliga. Byggnader på västra terrassen och aktivitetsbaserade anläggningar utmed Söder Mälarstrand är tänkbara. Takpaviljongens utbredning bör dock minskas och studeras vidare.

Skönhetsrådet anför att planförslaget innebär ett oacceptabelt intrång i Södra bergens förkastning och att de föreslagna volymerna på gården innebär ett kraftigt intrång i den välbevarade industrimiljön. Rådet framhåller att viktiga siktlinjer och visuella samband i stadslandskapet behöver bibehållas.

Samfundet S:t Erik anser att planförslaget påtagligt förändrar stadsbilden och att den grundläggande karaktären i miljön riskerar att gå förlorad. Bryggerimiljöns framträdande läge vid Söder Mälarstrand och vid foten av Skinnarviksberget gör den enligt föreningen till ett särskilt viktigt inslag i Stockholms stadsbild.

Södermalms stadsdelsnämnd efterfrågar fler och tydligare visualiseringar av planförslaget. Nämnden framhåller bland annat behovet av vintervyer utan lövverk, för att bättre kunna bedöma konsekvenserna för stadsbilden och utsikten från bland annat Skinnarviksberget.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

Många privatpersoner anser att planförslaget har en alltför dominerande påverkan på stadsbilden längs Söder Mälarstrand och på den karakteristiska landskapsbilden vid Skinnarviksberget. Flera framför på olika sätt att den föreslagna bebyggelsen riskerar att bli för dominant i förhållande till den historiska bebyggelsen. Flera privatpersoner menar att de nya byggnaderna bryter visuella samband mellan Münchenbryggeriet, berget och vattenrummet. Många privatpersoner framför också att förslaget skymmer utsikten mot Riddarfjärden, Stadshuset, Riddarholmen och Münchenbryggeriets södra fasad samt minskar upplevelsen av grönskan och det öppna stadsrummet. Flera privatpersoner framhåller särskilt att vyerna från Gamla Lundagatan, Ludvigsbergsgatan och Skinnarviksberget påverkas negativt.

Aktionsgruppen mot byggnation vid Münchenbryggeriet framhåller att tilläggen förstör upplevelsen av stadslandskapets terrasseringar och att byggnadernas höjd och volym medför att den historiska anpassningen till topografin inte längre blir avläsbar. Gruppen menar att projektet skapar en ny stadsfront som dominerar över den befintliga miljön. Vidare menar aktionsgruppen att flera vyer och utsikter som är viktiga för alla stockholmare, närboende och turister riskerar att försvinna.

Andra föreningar, såsom *Svenska byggnadsvårdsföreningen*, framför också kritik mot planförslagets påverkan på stads- och landskapsbilden. Byggnadsvårdsföreningen menar bland annat att de föreslagna byggnadsvolymerna är alltför omfattande i förhållande till den historiska bebyggelsen och riskerar att dominera över industrimiljön. Vidare framhålls att samspelet mellan byggnaderna, bergsbranten och vattenrummet är en central del av platsens kulturhistoriska värde och därför bör bevaras.

Vissa privatpersoner anser samtidigt att stadsbilden redan är varierad och att viss förnyelse kan vara möjlig.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att planområdet har en framträdande roll i Stockholms stads- och landskapsbild, genom sitt läge vid Söder Mälarstrand och Skinnarviksberget. Kontoret instämmer i att mötet mellan den branta bergssluttningen, den historiska industribebyggelsen och vattenrummet utgör ett viktigt karaktärsdrag i stadslandskapet och att detta samband behöver beaktas i det fortsatta planarbetet.

Medan avsnittet om kulturmiljö främst behandlar planförslagets påverkan på riksintressets värden och den historiska miljöns läsbarhet behandlar detta avsnitt planförslagets påverkan på stads- och landskapsbilden samt hur området upplevs i viktiga vyer och stadsrum.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

Mot bakgrund av Länsstyrelsens synpunkter och de synpunkter som framförts av flera remissinstanser, föreningar och privatpersoner bedömer stadsbyggnadskontoret att planförslaget behöver bearbetas för att minska påverkan på stads- och landskapsbilden. Särskilt gäller detta relationen mellan ny bebyggelse och den historiska industrimiljön, siktlinjer och visuella samband i stadslandskapet samt upplevelsen av mötet mellan berg, bebyggelse och vattenrum.

Som ett led i detta föreslås att planförslaget ändras så att Bergshuset utgår, vilket bedöms förbättra möjligheten att fortsatt avläsa den historiska anpassningen till topografin och minska påverkan på bergsskärningen i förkastningsbranten. Samtidigt föreslås Gårdshusets volym omarbetas, så att byggnaden tydligare underordnar sig den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen runt gården och bättre anpassas till platsens rumsliga och visuella förutsättningar. Avsikten är att i högre grad säkerställa läsbarheten av Disponentvillans framträdande placering på bergsplatån och att bibehålla en större öppenhet i det nedre gårdsrummet mot Söder Mälarstrand.

Kontoret bedömer också att bostäder bör utgå ur förslaget, vilket förändrar förutsättningarna för den tillkommande bebyggelsens omfattning och utformning. Detta kan möjliggöra en utveckling som i högre grad tar sin utgångspunkt i platsens kulturhistoriska och stadsbildsmässiga förutsättningar.

I det fortsatta planarbetet kommer särskild vikt att läggas vid att analysera påverkan på stadsbilden i viktiga vyer, bland annat från Riddarholmen, Stadshuset, Centralbron, Skinnarviksberget samt längs Söder Mälarstrand. Nya visualiseringar och stadsbildsanalyser kommer att tas fram för att redovisa hur förändringar i planförslaget påverkar silhuett, siktlinjer och landskapsbild.

Kontoret bedömer sammantaget att planförslaget, efter föreslagna förändringar, kan bidra till en utveckling där stads- och landskapsbildens karaktärsdrag tas tillvara samtidigt som området fortsätter att utvecklas som en levande del av staden.

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget innebär påtaglig skada på flera av riksintressets uttryck, vilket avviker från de sammantagna bedömningar som redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen.

Vissa kulturmiljöinstanser, såsom *Samfundet S:t Erik*, ifrågasätter de bedömningar som redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen. Föreningen framför att miljökonsekvensbeskrivningar, som ska utgöra objektiva beslutsunderlag, i detta fall förminskar negativa

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

konsekvenser av planförslaget. Även andra kulturmiljöaktörer, såsom *Länsstyrelsen*, *Stadsmuseet*, *Samfundet S:t Erik* och *Svenska byggnadsvårdsföreningen,* framför kritik som innebär att planförslagets konsekvenser för kulturmiljön bedöms vara mer omfattande än vad som redovisas i underlaget.

Även *flera föreningar och privatpersoner*, däribland *Aktionsgruppen mot byggnation vid Münchenbryggeriet*, anser att miljökonsekvensbeskrivningen underskattar planförslagets negativa konsekvenser, särskilt vad gäller påverkan på kulturmiljö och stadsbild. Några uttrycker att negativa konsekvenser visserligen redovisas i MKB:n men att dessa inte får genomslag i de samlade slutsatserna. Vissa ifrågasätter också användningen av generella resonemang om stadsutveckling som motiv för omfattande tillägg i en särskilt värdefull miljö.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna som rör miljökonsekvensbeskrivningens bedömning av planförslagets konsekvenser för riksintresset. MKB:n bedömde sammantaget att konsekvenserna är små till måttliga negativa och skadan begränsad. Länsstyrelsen, som är tillsynsmyndighet med tolkningsföreträde i frågor om riksintresset för kulturmiljövården, delade inte den bedömningen och angav att planförslaget innebär påtaglig skada. Även Stadsmuseet, Samfundet S:t Erik och andra kulturmiljöinstanser ifrågasatte MKB:ns slutsatser.

Kontoret konstaterar vidare att de planmässiga motiven ska vara förankrade i platsens specifika förutsättningar och riksintressets uttryck snarare än i generella stadsutvecklingsargument, vilket beaktas i den fortsatta bearbetningen av planförslaget.

I det fortsatta planarbetet kommer MKB:n att revideras för att spegla det bearbetade förslaget och Länsstyrelsens bedömning.

Park, natur och vatten

Grönområden och vegetation

Länsstyrelsen konstaterar att en fågelinventering planeras att genomföras och att underlaget ännu inte är tillräckligt för att bedöma planens förenlighet med artskyddsförordningen. Länsstyrelsen bedömer därför att det i nuläget saknas tillräckligt underlag för att ta ställning till hur planförslaget förhåller sig till artskyddsbestämmelserna.

Länsstyrelsen påpekar att allén längs Söder Mälarstrand omfattas av generellt biotopskydd. Planen behöver därför utformas så att det inte uppstår risk för skada på allén vid genomförandet, eftersom en dispens från biotopskyddet inte kan förutsättas. Länsstyrelsen

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

framhåller att redan åtgärder som innebär risk för skada, till exempel schakt eller markkompaktering inom rotzonen, kan kräva dispens. Länsstyrelsen framför även en rådgivande synpunkt att sparade träd bör skyddas i enlighet med "Standard för skyddande av träd vid byggnation".

Miljöförvaltningen påpekar att planområdet har mycket begränsade grönytor och att det därför är viktigt att de planerade friytorna utformas med hög kvalitet och att det finns tillgång till grönska i anslutning till skola och samrådsförslagets bostäder. Förvaltningen framhåller särskilt att hårdgjorda skolgårdar kan bidra till värmestress.

Södermalms stadsdelsnämnd betonar att de gröna inslagen behöver säkerställas för att skapa goda vistelsemiljöer och att tillgången till rekreativa ytor är central i området.

Exploateringskontoret framhåller att begreppet grönytefaktor (GYF) bör undvikas i planhandlingarna, eftersom det är kopplat till stadens hållbarhetskrav vid markanvisning och inte är tillämpligt på privat mark.

Flera privatpersoner och föreningar uttrycker oro över att den befintliga grönskan inom planområdet ska minska. Många framhåller att vegetation på bergssluttningen och terrasserna utgör en viktig del av områdets karaktär och bidrar till landskapsbilden mot Riddarfjärden. Flera anser att de planerade ytorna i för hög grad är hårdgjorda.

Några privatpersoner framhåller att flera skyddsvärda träd riskerar att tas bort inom planområdet och att detta skulle minska både de ekologiska och visuella värdena i området.

Flera privatpersoner och föreningar lyfter också fram områdets betydelse för djurlivet och menar att vegetation vid Skinnarviksbergets bidrar till livsmiljöer för fåglar och andra djur. Några framför att ny bebyggelse riskerar att bryta ekologiska samband och gröna spridningsstråk i området, bland annat kopplingen mellan Skinnarviksparken och Mariaberget. Bland djuren nämns bland annat fåglar, fladdermöss, rävar, harar och insekter.

Aktionsgruppen mot byggnation vid Münchenbryggeriet anser att planförslaget innebär att stora delar av den nuvarande grönskan ersätts av byggnader och hårdgjorda ytor. Gruppen menar att detta försvagar områdets rekreativa och visuella kvaliteter samt påverkar biologisk mångfald. Föreningen lyfter bland annat grönområden som sitter ihop, gör stor nytta för spridning av fröer och passage för harar, ekorrar, fladdermöss och andra arter.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

Yttranden under beteckningen *Nätverket Stockholms parkförsvar* och *Södermalmsparkernas vänner* lyfter att den gröna korridoren mellan Skinnarviksparken och Mariaberget riskerar att brytas och att det finns fridlysta fladdermöss och hotade fågelarter inom och i anslutning till planområdet.

Vissa privatpersoner framhåller att tillgången till parker och grönområden redan är begränsad i området och att det därför är viktigt att befintliga gröna miljöer inte tas i anspråk. Några menar att planförslaget i stället borde bidra till att öka tillgången till grönska och vistelseytor.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att planområdet har begränsade grönytor men att vegetation, träd och naturinslag i anslutning till Skinnarviksberget och längs Söder Mälarstrand har betydelse både för områdets karaktär och för stads- och landskapsbilden. I det fortsatta planarbetet är utgångspunkten att befintliga naturvärden och gröna inslag i möjligaste mån ska tas tillvara och att nya vistelseytor och friytor ska utformas med hög kvalitet. Vegetation längs bergssidan kan samtidigt behöva röjas eller avlägsnas i samband med undersökning och åtgärdande av rasrisker samt vid underhåll av berget och befintliga stödkonstruktioner.

Kontoret noterar Länsstyrelsens synpunkt om att allén längs Söder Mälarstrand omfattas av generellt biotopskydd. Trädallén har i samrådsförslaget skyddats genom planbestämmelsen n2. Bestämmelsen innebär att träden endast får fällas om de riskerar att sprida epidemisk trädsjukdom eller om de utgör en fara för person eller egendom. Vid eventuell fällning ska träden ersättas med nya träd av samma eller motsvarande art. Konsekvenserna för alléträden bedöms som små. Om åtgärder trots detta skulle innebära påverkan på allén kan en prövning enligt biotopskyddsbestämmelserna bli aktuell. I en sådan prövning behöver skälen till åtgärden samt eventuella kompensationsåtgärder redovisas. Vid byggnation ska träden skyddas i enlighet med gällande standard för skydd av träd vid byggnation. Allén utgör även ett viktigt inslag i stadsbilden längs Söder Mälarstrand och dess värden ska därför särskilt beaktas.

Länsstyrelsen framhöll i sitt yttrande behov av ytterligare underlag avseende artskydd. En fågelinventering och artskyddsutredning genomfördes parallellt med samrådet för att bedöma planens förenlighet med artskyddsförordningen. Vid inventeringen påträffades 29 fågelarter, varav 11 bedöms vara naturvårdsrelevanta och 18 vanligt förekommande arter med stabila eller ökande populationer. Artskyddsutredningen bedömer

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

att detaljplanens genomförande, under förutsättning att föreslagna skyddsåtgärder vidtas, inte riskerar att påverka de naturvårdsrelevanta arternas lokala populationer negativt.

Eftersom samtliga fågelarter är skyddade enligt 4 § artskyddsförordningen krävs vissa försiktighetsåtgärder. För att undvika att förbud enligt artskyddsförordningen aktualiseras bör avverkning, röjning, schaktning och andra markarbeten som kan påverka fåglar genomföras utanför häckningssäsongen. För de arter som förekommer inom planområdet infaller häckningsperioden mellan den 15 mars och den 15 augusti.

Med anledning av att planförslaget kommer att bearbetas och exploateringsgraden minskas bedömer kontoret att konsekvenserna för naturvärden kan lindras i viss utsträckning. I samrådsförslaget var det framför allt den föreslagna byggnaden vid bergsskärningen (Bergshuset) som berörde ett naturvärdesobjekt klass 4 (visst naturvärde). Då denna byggnad föreslås utgå kan en större del av den befintliga grönstrukturen kring Skinnarviksberget bevaras.

Synpunkter från remissinstanser, föreningar och privatpersoner om behovet av grönska och rekreativa kvaliteter i området noteras. I den fortsatta bearbetningen av planförslaget kommer utformningen av friytor och vistelsemiljöer att studeras vidare, bland annat i syfte att stärka gröna inslag och bidra med ekosystemtjänster i området.

Stadsbyggnadskontoret instämmer i exploateringskontorets synpunkt om att begreppet grönytefaktor (GYF) inte är direkt tillämpligt i detta planförslag då planområdet omfattar privatägd mark. Den utredning där begreppet förekommer kommer att ses över i det fortsatta planarbetet, även med hänsyn till det bearbetade förslaget.

Kontoret konstaterar samtidigt att planområdet utgör en del av en kulturhistoriskt mycket värdefull industrimiljö. I det fortsatta arbetet behöver därför en balanserad avvägning göras mellan bevarandet av industrimiljöns karaktär och de värden som grönska och ekosystemtjänster kan bidra med i stadsmiljön.

Att bostäder föreslås utgå ur planförslaget förändrar också förutsättningarna för planeringen av friytor. I samrådsförslaget föreslogs huvuddelen av bostädernas friytor på tak. När bostäder utgår kan planeringen i större utsträckning fokusera på vistelseytor och gröna inslag kopplade till områdets publika miljöer och verksamheter. Samtidigt behöver frågor om skolverksamhet och tillgång till skolgård fortsatt beaktas i planarbetet. Utformningen av friytor och vistelsemiljöer kommer därför att studeras vidare i relation till den pågående skolverksamheten samt till andra användningar i tillkommande och befintliga byggnader. I detta arbete kommer även möjligheten att stärka ekosystemtjänster i

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

området att beaktas, exempelvis genom grönska som kan bidra till förbättrat mikroklimat, dagvattenhantering och ökad vistelsekvalitet.

Vatten- och strandområden

Länsstyrelsen och flera kulturmiljöinstanser lyfter att området kring Münchenbryggeriet utgör en del av stadens front mot vattenrummet i Riddarfjärden och att relationen mellan det före detta industriområdet och Söder Mälarstrand är betydelsefull. Synpunkterna rör bland annat hur den öppna gårdsytan historiskt haft en funktion kopplad till kajen och vattenrummet. Dessa frågor behandlas vidare under avsnittet Kulturmiljö.

Även flera föreningar och privatpersoner lyfter på olika sätt områdets koppling till Riddarfjärden och Söder Mälarstrand. Flera framhåller att bryggeriets relation till vattnet och kajstråket är en viktig del av platsens identitet och upplevelse. Synpunkter som rör miljöns historiska karaktär och läsbarhet redovisas närmare under Kulturmiljö.

Trafikkontoret hänvisar till stadens kajstrategi, där det framhålls att kajer i innerstaden i ökande grad bör utvecklas som vistelsemiljöer och publika stadsmiljöer. I strategin lyfts bland annat möjligheten att minska parkeringsytor på kajer för att skapa större vistelsevärden och bättre tillgänglighet till vattnet.

Södermalms stadsdelsnämnd framhåller att området kring Söder Mälarstrand är ett viktigt rekreativt stråk och en betydelsefull del av stadens vattennära miljöer. Nämnden betonar vikten av att platsens kvaliteter som vistelsemiljö tas tillvara.

Flera privatpersoner framhåller den öppna vidden och utsikten över Riddarfjärden och Norr Mälarstrand som en av områdets viktigaste kvaliteter. De beskriver promenaden med vyer över vattnet som något som många, bland annat turister, barnfamiljer, hundägare och förskolegrupper, använder och uppskattar dagligen. Några menar att denna fria utsikt och känsla av öppenhet bör värnas när området planeras vidare.

Några privatpersoner lyfter specifikt att Söder Mälarstrand och promenadstråket och miljön där upplevs som en viktig del av platsens värde, både för boende och besökare. Vissa framhåller att områdets koppling till vattnet är en central del av dess identitet.

Några privatpersoner anser att biltrafik bör ledas om närmare Münchenbryggeriet, för att frigöra de mer attraktiva ytorna närmare vattnet. Några enstaka privatpersoner är kritiska till förslaget att omvandla större delen av parkeringen utmed Söder Mälarstrand till sociala ytor, bland annat eftersom området ligger i skugga.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

Några få privatpersoner menar att planförslaget bör öppna för utsikt mot Riddarfjärden och Stadshuset, eftersom den idag skyms av stillaliggande båtar som används för andra verksamheter.

En privatperson menar att det planerade badet kan påverka planeringen i övrigt och behöver beaktas.

Vissa privatpersoner menar att området skulle kunna utvecklas på ett sätt som stärker kopplingen till vattnet, exempelvis genom fler publika funktioner eller vistelseytor i anslutning till Söder Mälarstrand.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att planområdet ligger i nära anslutning till Söder Mälarstrand och Riddarfjärden, som utgör ett viktigt vattennära stråk och en betydelsefull del av stadens offentliga rum. Samtidigt omfattar detaljplanen inte kajområdet eller gaturummet längs Söder Mälarstrand. Frågor som rör kajens användning, trafiklösningar och utveckling hanteras därför inte inom ramen för detaljplanen.

Parallellt med detta planarbete pågår ett separat planarbete för en badanläggning i vattnet vid Söder Mälarstrand. Den planläggningen hanteras i en egen detaljplan och ingår inte i föreliggande planförslag.

Stadsbyggnadskontoret välkomnar en utveckling av kajområdet i enlighet med stadens Kajstrategi. Strategin syftar till att utveckla kajerna som offentliga rum och attraktiva vistelsemiljöer, samtidigt som utrymme ges för sjöfartens funktioner. Söder Mälarstrand har ett mycket gynnsamt läge i staden med utsikt över Riddarfjärden, Stadshuset och Norr Mälarstrand. Samtidigt innebär områdets topografi att kajen i viss mån upplevs avskild från Södermalms övriga stadsmiljö.

Kontoret bedömer att en utveckling av verksamheter och publika funktioner i anslutning till kajen kan bidra till att fler människor rör sig mellan Södermalms högt belägna stadsstruktur och vattenrummet. I dag finns redan flera verksamheter vid kajen, bland annat restaurang-, hotell- och nattklubbsfartyg. En utveckling av verksamheter i byggnaderna söder om kajen kan bidra till fler målpunkter, aktiviteter och ett bredare utbud av service, vilket kan stärka kajstråket som vistelsemiljö både dagtid och kvällstid.

Kontoret bedömer att planförslagets inriktning att stärka publika kopplingar och skapa fler verksamheter i området kan bidra till att utveckla sambandet mellan bebyggelsen vid Münchenbryggeriet och kajstråket längs Söder Mälarstrand. Detta kan i sin tur bidra till att stärka platsens roll som en levande och tillgänglig del av stadens vattennära miljöer.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

Trafik

Motortrafik

Trafikkontoret anser att den föreslagna ytparkeringen och vändning med tunga fordon längs det genomgående gång- och cykelstråket bör utgå av trafiksäkerhetsskäl, särskilt med tanke på skolbarn som rör sig i området. Trafikkontoret ser annars positivt på att ytparkeringar föreslås tas bort i attraktiva lägen för andra ändamål.

Trafikkontoret hänvisar vidare till stadens kajstrategi att det kan finnas skäl att minska parkeringsytor på stadens kajer i syfte att åstadkomma ökade vistelsekvaliteter. Kontoret hänvisar också till stadens parkeringsplan som lyfter behovet av att flytta parkering till kvartersmark för att frigöra utrymme på gatumark för annan användning. Kontoret framhåller att parkeringsfrågan i området bör ses över i ett större grepp i samband med att fastigheten utvecklas.

Trafikkontoret konstaterar att parkeringsbehovet i samrådsförslaget föreslås lösas inom kvartersmark genom ytparkering och ett nytt parkeringsgarage. Kontoret framhåller att mobilitetsåtgärder bör prövas för att minska behovet av privatbil, både för samrådsförslagets bostäder och för verksamheter. Fler parkeringsplatser bör kunna anläggas i garaget för att ersätta markparkering.

Trafikkontoret anser att det vore önskvärt att arbeta med mobilitetsåtgärder för att främja andra färdmedel än privatägd bil, både gällande bostäder och verksamheter. Fler parkeringsplatser bör kunna anläggas i garaget för att ersätta markparkering.

Södermalms stadsdelsnämnd betonar att angöring till publika verksamheter ska ske via garage och inte på ytor som är avsedda för gång- och cykeltrafik.

Några privatpersoner uttrycker oro för att biltrafiken i området kommer att öka till följd av ny bebyggelse. De menar att infarten via rampen från Söder Mälarstrand redan i dag är trång och svårmanövrerad, och ifrågasätter att infarten är dimensionerad för ytterligare trafik från bland annat transporter och byggtrafik. Några ifrågasätter också att förslaget inte redovisar hur varutransporter ska hanteras på ett säkert och praktiskt sätt.

En privatperson föreslår att biltrafik leds närmare Münchenbryggeriet för att frigöra mer yta närmast vattnet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Trafik- och parkeringssituationen behöver utredas vidare med hänsyn till förändrade projektförutsättningar. I den fortsatta bearbetningen föreslås både bostäderna och Bergshuset utgå, vilket

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

påverkar behovet av parkering samt förutsättningarna för angöring och avfallshantering.

I dag angörs området huvudsakligen med motorfordon från Söder Mälarstrand. Angöring och varutransporter sker i första hand på förgårdsmarken utmed Söder Mälarstrand. Parkeringsytor på gårdssidan nås via en portik genom byggnaden. En parkeringsyta i områdets östra del nås via ytterligare en portik från Torkel Knutssons gata. Portikerna är begränsade i höjd och bredd vilket försvårar framkomligheten för större fordon i dessa delar.

I den södra delen av området finns den tidigare Skinnarviksgatan som i dag utgör en gång- och cykelväg men samtidigt fungerar som räddningsväg. Ytterligare en räddningsväg finns via Münchensbacken i väster.

Stadsbyggnadskontoret delar trafikkontorets bedömning att ytparkering och vändning med tunga fordon längs det genomgående gång- och cykelstråket bör undvikas av trafiksäkerhet, särskilt med hänsyn till att skolbarn rör sig i området. Befintliga förhållanden innebär dock vissa begränsningar för att uppnå en helt åtskild trafikmiljö. Kontoret bedömer därför att vissa delade ytor mellan gående och motortrafik även fortsättningsvis är nödvändiga. De befintliga angöringsvägarna behöver i huvudsak kunna bibehållas även framgent. Stadsbyggnadskontoret strävar efter att optimera trafiksäkerheten inom ramen för vad som är genomförbart i dialog med bland annat trafikkontoret.

Kontoret ser samtidigt positivt på möjligheten att ta bort ytparkering i attraktiva lägen för att främja andra ändamål. Parkeringsbehovet ska lösas på kvartersmark och företrädelsevis i garage. Gällande detaljplan medger ett garage på den del av gården som i dag används som samlad ytparkering, men garaget har inte genomförts. Möjligheten att arbeta med mobilitetsåtgärder för att främja hållbara färdmedel kommer att studeras vidare i den fortsatta bearbetningen av planförslaget.

Angöringsmöjligheter kommer även fortsättningsvis att behövas för att uppnå god tillgänglighet och korta avstånd till entréer. I dag sker varutransporter i huvudsak via förgårdsmarken utmed Söder Mälarstrand, men i viss mån även genom portikerna samt från Torkel Knutssons gata. I samrådsförslaget planerades angöring till garaget via infarten från Söder Mälarstrand genom den befintliga portiken i byggnaden. Sophantering och viss angöring var även tänkt att ske från Ludvigsbergsgatan, men det behöver ses över med hänsyn till förändrade projektförutsättningar.

Frågor som rör Söder Mälarstrand hanteras inte inom ramen för den aktuella detaljplanen, men samverkan sker med trafikkontoret. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det är viktigt att säkerställa

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

trygga och attraktiva kopplingar över Söder Mälarstrand för att stärka sambandet mellan fastigheten och vattnet. Projektet bedöms kunna bidra till att levandegöra stråket längs vattnet i högre grad.

Gång- och cykeltrafik

Trafikkontoret framhåller att det föreslagna x-området utgör en viktig gång- och cykelförbindelse genom området. Kontoret anser att det behövs mer detaljerad utformning avseende lutning, vilplan, markmaterial, framkomlighet för drift samt belysning. Trafikkontoret anser vidare att ytparkering i anslutning till stråket bör utgå med hänsyn till trafiksäkerhet och framkomlighet för oskyddade trafikanter, särskilt skolbarn som rör sig i området.

Trafikkontoret anser att tre cykelparkeringsplatser per bostad i samrådsförslaget är acceptabelt, men framför att det är viktigt att de förläggs på ett sätt som gör dem enkla och attraktiva att använda. Besöksparkering efterfrågas även för tillkommande verksamheter samt för centrum och skola.

Exploateringskontoret framhåller att det fortsatta planarbetet behöver omfatta en mer detaljerad projektering av det gång- och cykelstråk som planeras genom området. Kontoret efterfrågar att en programhandling tas fram, följt av en systemhandling i ett senare skede.

Södermalms stadsdelsnämnd anser att gång- och cykelstråket bör göras rakare och med färre svängar, och framhåller att det nuvarande förslaget riskerar att göra stråket svårt att följa och orientera sig längs med för gående och cyklister. Stadsdelsnämnden framhåller också behov av vilplan och handledare i de branta partierna. Angöring till publika verksamheter bör enligt stadsdelsnämnden ske via garage och inte via x-området. Nämnden lyfter också att skötsel och belysning behöver regleras tydligt, antingen genom stadens standard eller genom avtal. För att säkerställa utrymme för ledningar och belysningsfundament efterfrågas även en 3D-plan.

Många privatpersoner framhåller att området kring Münchenbryggeriet används flitigt för promenader av såväl boende som barnfamiljer, verksamma, skolelever, turister, hundägare och besökare till kultur- och evenemangsverksamheter. Den nuvarande öppna miljön upplevs enligt flera som trygg eftersom den ger god överblick, och det genomgående gångstråkets funktion betonas som viktig.

Några privatpersoner uttrycker oro för att trängre passager mellan byggnaderna i planförslaget kan leda till begränsad sikt längs gångvägarna och där med upplevas som otrygga. Flera nämner specifikt att nya byggnader på båda sidor om stråket riskerar att

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

skapa trånga och mörka passager som försämrar sikt och trygghet. Flera menar att det finns risk för att personer drar sig undan till skyddade ytor, vilket kan förvärra redan befintliga problem med kriminalitet i närområdet.

Några privatpersoner anser att stråket bör göras rakare och tryggare samt förses med bättre belysning och skötsel. Några få uttrycker även oro för att delade ytor mellan gående, cyklister och leveranser kan skapa konflikter.

Vissa privatpersoner och föreningar framhåller att gångstråket mellan Skinnarviksberget och Mariaberget utgör en viktig koppling och att den riskerar att påverkas negativt av förslaget. Stråket beskrivs som ett lugnt promenadstråk i området. Flera av dessa föreslår alternativa utvecklingsinriktningar, med större fokus på stråkets rekreativa funktion. Till exempel föreslår *Aktionsgruppen mot byggnation vid Münchenbryggeriet* att området mellan Yttersta Tvärgränd och Mariaberget, längs med förkastningsbranten, utvecklas till en kulturpark. En privatperson föreslår att Spetsvärmeverket inkluderas för att möjliggöra en gångkoppling till Skinnarviksberget där det idag finns stängsel.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret delar bedömningen att gång- och cykeltrafiken är en viktig utgångspunkt i områdets utveckling. Den tidigare Skinnarviksgatan utgör idag ett välanvänt gång- och cykelstråk och en viktig koppling mellan Ludvigsbergsgatan och Södermalms högt belägna stadsstruktur respektive det lägre belägna området kring Söder Mälarstrand. Kontoret bedömer att detta stråk även fortsättningsvis ska kunna fungera som en viktig och allmänt tillgänglig rörelseförbindelse genom området. Trafikkontoret och exploateringskontoret har deltagit i arbetet och kommer att involveras även fortsättningsvis.

Det befintliga gång- och cykelstråket bedöms i huvudsak kunna bibehållas och utvecklas även i den fortsatta bearbetningen av planförslaget. Stråket är planlagt och föreslås fortsatt planläggas som x-område på kvartersmark, vilket säkerställer allmänhetens tillgänglighet.

Stråket behöver samtidigt anpassas till platsens topografi och den befintliga bebyggelsestrukturen med höga kulturmiljövärden. Detta innebär vissa begränsningar för hur gång- och cykeltrafiken kan organiseras, bland annat vad gäller lutningsförhållanden. I samrådsförslaget redovisades vilplan längs stråket för att hantera de begränsande topografiska förutsättningarna. Utformningen och lutningsförhållandena behöver dock studeras vidare i det fortsatta planarbetet. Synpunkter från trafikkontoret om lutning, vilplan, belysning och framkomlighet för drift kommer att beaktas i det

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

fortsatta planarbetet. Ambitionen är också att uppnå god trafiksäkerhet, belysning och långsiktig driftssäkerhet. Ansvar för skötsel och belysning kommer att klargöras i avtal.

En viktig förutsättning för gång- och cykelstråket är samtidigt att säkerställa framkomlighet för räddningsfordon.

Den mer detaljerade utformningen av stråket kommer att hanteras i det fortsatta planarbetet och i kommande projektering, i dialog med berörda förvaltningar.

När bergshuset utgår ändras förutsättningarna för stråket i viss utsträckning. Exempelvis kommer entréer enbart finnas på ena sidan av stråket medan den andra sidan fortsatt avgränsas av bergsskärningen.

Stadsbyggnadskontoret instämmer i privatpersoners och föreningars synpunkter om vikten av promenadstråk i området. Planförslaget ska vidareutvecklas med bibehållet syfte att stärka de publika kopplingarna genom området, bland annat genom målpunkter, belysning och en tydlig rumslig utformning som stödjer orienterbarhet och god framkomlighet.

En utveckling av fastigheten bedöms kunna bidra till ökad aktivitet i området, bland annat genom fler målpunkter samt entréer och fönster mot gångstråk och omkringliggande stadsrum.

Kollektivtrafik

Trafikförvaltningen i Region Stockholm har inga synpunkter på planförslaget.

Några få privatpersoner framhåller att områdets kollektivtrafikförsörjning skulle kunna stärkas, både på land och vatten. De menar att förbättrade kollektivtrafikförbindelser kan bidra till att minska biltrafikens dominans i området, särskilt vid Söder Mälarstrand.

En privatperson efterfrågar information om huruvida det förs någon dialog med trafikförvaltningen i Region Stockholm om kollektivtrafikförbindelser till området.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planområdet har mycket god tillgång till kollektivtrafik, bland annat genom närheten till tunnelbana vid Mariatorget samt busslinjen längs Söder Mälarstrand.

Frågor om kollektivtrafikförsörjning hanteras i första hand av Trafikförvaltningen i Region Stockholm. Trafikförvaltningen har beretts möjlighet att yttra sig i samrådet och har inte haft några synpunkter på planförslaget.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

Stadsbyggnadskontoret delar uppfattningen att goda förutsättningar för kollektivtrafiken är viktiga i ett så pass centralt läge i staden.

Tillgänglighet

Södermalms stadsdelsnämnd framhåller att tillgänglighetsfrågor behöver studeras noggrant med hänsyn till områdets stora höjdskillnader. Nämnden lyfter särskilt behovet av vilplan och eventuellt handledare i branta partier längs gångstråket.

Trafikkontoret lyfter behov av angöringsmöjligheter nära entréer, risk för konflikter mellan olika trafikslag, utformning av gång- och cykelstråket genom området och tillgängliga cykelparkeringar. Dessa frågor hanteras närmare under avsnitten Gång- och cykeltrafik respektive motortrafik.

Flera privatpersoner framhåller att området redan i dag präglas av branta nivåskillnader och svårframkomliga passager. Några menar att ytterligare bebyggelse riskerar att försvåra framkomligheten för personer med nedsatt rörelseförmåga, äldre och barnfamiljer med barnvagn. Vissa privatpersoner lyfter särskilt vikten av att gångvägar utformas så att de är tillgängliga för rullstolsburna och andra personer med nedsatt rörelseförmåga, med hänsyn till områdets topografi.

Samtidigt framför ett *fåtal privatpersoner* kritik mot hur tillgänglighetsargumentet används i planförslaget och menar att tillgänglighet riskerar att användas som ett argument för att motivera den planerade utvecklingen.

Aktionsgruppen mot byggnation vid Münchenbryggeriet ifrågasätter argumentet att ny bebyggelse behövs för att förbättra tillgängligheten i området. Gruppen menar att nya gångförbindelser mellan Söder Mälarstrand och Ludvigsbergsgatan skulle kunna åstadkommas genom trappor eller andra lösningar utan att ny bebyggelse uppförs.

Några privatpersoner framhåller samtidigt att förbättrade gångstråk och tydligare kopplingar mellan Ludvigsbergsgatan, området kring Münchenbryggeriet och Söder Mälarstrand skulle kunna bidra till bättre tillgänglighet i området.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret delar bedömningen att tillgänglighetsfrågorna är viktiga att beakta i den fortsatta planeringen. Området präglas av stora höjdskillnader och en komplex topografi, vilket innebär att tillgänglighetslösningar i vissa fall behöver anpassas till platsens förutsättningar och till den befintliga bebyggelsestrukturen med höga kulturmiljövärden.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

Frågor om lutningar, vilplan, handledare, framkomlighet, cykelparkering och trafiksäkerhet har uppmärksammats av trafikkontoret och Södermalms stadsdelsnämnd. Dessa frågor behandlas delvis under avsnittet Gång- och cykeltrafik och kommer att studeras vidare i den fortsatta bearbetningen av planförslaget samt i kommande projektering.

Stadsbyggnadskontoret bedömer samtidigt att förbättrade gångkopplingar inom området kan bidra till att stärka tillgängligheten mellan de olika nivåerna i stadsdelen, särskilt mellan Ludvigsbergsgatan och Söder Mälarstrand.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) framhåller att den befintliga avloppspumpstationen inom planområdet behöver säkerställas i detaljplanen. SVOA begär att E-området benämns *Teknisk anläggning – Avloppspumpstation* samt att området utökas till att motsvara den befintliga ledningsrättens omfattning. Området behöver även utformas så att bland annat en uppställningsyta om cirka 4,5 meter vid pumpstationens västra fasad ryms. Rättighet för in- och utfart till pumpstationen behöver säkerställas. SVOA framhåller även att publika funktioner på förgårdsplanen mot Söder Mälarstrand måste planeras och utformas så att nödvändig access till och från pumpstationen inte förhindras.

SVOA begär vidare att u-området för tunnel höjdsätts och kompletteras med schaktdjupsbestämmelse. VA-förbindelsepunkter behöver redovisas i den fortsatta planeringen. SVOA framhåller att förbindelsepunkter för vatten kan krävas vid Ludvigsbergsgatan om nya byggnader på gårdssidan avses bli egna fastigheter.

SVOA påpekar att minst +50 m höjd i förbindelsepunkt kan innebära behov av intern tryckstegring i byggnader. Eventuell sprinkler och brandvattenförsörjning behöver lösas internt och våningsplan under mark kan kräva intern pumpstation.

SVOA klargör att flytt av pumpstationen inte är aktuellt.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret delar bedömningen att den befintliga avloppspumpstationen utgör en viktig del av det kommunala avloppssystemet i området och att dess funktion behöver säkerställas i detaljplanen. Användningsbestämmelsen omformuleras i enlighet med Stockholm Vattens önskemål.

När det gäller frågan att planlägga en större del av nuvarande servitutsområde för SVOAs ledning som teknisk anläggning så

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

behöver detta utredas vidare med hänsyn till eventuella andra undermarksanläggningar samt samordning med andra intressen ovan mark. Det föreslagna E-området motsvarar pumpstationens överbyggnad, medan marken runtomkring föreslås planläggas med u-område och prickmark. Även i det fortsatta planarbetet avses nödvändiga rättigheter och tillfart säkerställas på lämpligt sätt.

Frågan om pumpstationens överbyggnad har aktualiserats i planarbetet mot bakgrund av byggnadens strategiska läge vid huvudentrén från Söder Mälarstrand. En eventuell omprövning skulle i så fall enbart avse överbyggnaden, medan pumpstationens funktion i systemet kvarstår. Utöver anläggningens tekniska funktion behöver även kulturmiljöaspekter beaktas, eftersom överbyggnaden uppfördes 1936 och har en tids- och funktionsmässigt typisk arkitektur. Dessa frågor behöver studeras vidare i dialog med berörda aktörer.

E-området kommer att ses över i det fortsatta planarbetet i dialog med Stockholm Vatten och Avfall för att säkerställa pumpstationens funktion samt nödvändig access för drift och underhåll.

Kontoret noterar SVOAs synpunkter om höjdsättning av u-området för tunnel i byggnad samt behov av schaktdjupsbestämmelse. Dessa frågor behöver utredas vidare, bland annat vad gäller inmätning och samordning med andra anläggningar och funktioner inom utrymmet. Kontoret avser även att utreda om rättigheten kan säkerställas på annat sätt.

Frågor om VA-förbindelsepunkter, eventuella behov av intern tryckstegring respektive intern pumpstation samt lösningar för sprinkler och brandvattenförsörjning beaktas i planarbetet och hanteras i kommande projektering.

Dagvatten

Länsstyrelsen anför att planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren–Riddarfjärden, som har otillfredsställande ekologisk status och inte uppnår god kemisk status. Kommunen har enligt Länsstyrelsen inte redovisat recipientens behov, och detaljplanens påverkan behöver därför bedömas ur ett recipientperspektiv för hela området. Det finns risk för att föroreningar såsom bly och kvicksilver redan idag påverkar recipienten, och kommunen behöver utreda hur genomförandet kan påverka situationen och vilka åtgärder som krävs.

Länsstyrelsen anför vidare att den presenterade fördröjningsvolymen skiljer sig mellan planbeskrivningen och dagvattenutredningen, vilket behöver förtydligas. Kommunen behöver redovisa hur åtgärdsnivån för dagvatten ska uppfyllas för hela planområdet, med beräkningar, placeringar och volymer som

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

ryms inom planområdet. Dagvattenhanteringen måste redovisas tydligare, med mer precisa beräkningar och lokalisering av åtgärderna inom planområdet.

Miljöförvaltningen anser att dagvattenutredningen behöver kompletteras med en samlad dagvattenplan som kopplar ytor till föreslagna åtgärder. Förvaltningen påpekar att olika siffror för fördröjningsvolym förekommer i materialet och att dessa måste redovisas entydigt.

Några privatpersoner uttrycker oro för hur dagvattenhanteringen påverkas av den ökade mängden hårdgjorda ytor som de uppfattar att planförslaget innebär. De menar att området redan i dag är utsatt för stora regnmängder som rinner från Skinnarviksberget och att mer bebyggelse kan förvärra situationen. Vissa lyfter även risker kopplade till spridning av markföroreningar med dagvattnet i samband med bygg- och markarbeten.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Planområdet består i dag till stor del av hårdgjorda ytor och stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget kan möjliggöra en förbättrad dagvattenhantering i området. Vidare kommer planförslaget att omarbetas och den tillkommande bebyggelsens omfattning minskas, vilket innebär att även dagvattenhanteringen behöver ses över.

Dagvattenlösningar kommer att dimensioneras och utformas i enlighet med stadens dagvattenstrategi och gällande åtgärdsnivå.

Kontoret instämmer i Länsstyrelsens synpunkt att miljökvalitetsnormerna för vatten behöver behandlas tydligare i det fortsatta arbetet. Planbeskrivningen kommer därför att kompletteras med en bedömning och redovisning av hur planförslagets dagvattenhantering förhåller sig till miljökvalitetsnormerna. Eventuella risker kopplade till befintliga markföroreningar och hur dessa kan påverkas av planens genomförande kommer att utredas vidare.

Den påtalade skillnaden mellan beräknade fördröjningsvolymer beror på att beräkningen i den dagvattenutredningen som redovisas i planbeskrivningen avser hela planområdet med en fördröjningsvolym om 433 kubikmeter, medan den andra utredningen enbart avser föreslagen exploatering med en fördröjningsvolym om 159 kubikmeter.

Dagvattenhanteringen kommer att redovisas mer utförligt i granskningsskedet, bland annat genom en dagvattenplan som tydligt visar vilka ytor som avvattnas till respektive åtgärd samt åtgärdernas placering och dimensionering.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

El/Tele

Ellevio framför att bolaget vill kallas till ledningssamordning i det fortsatta planarbetet. Eventuella åtgärder i Ellevios anläggningar ska beställas och bekostas av exploatören.

Ellevio anger att omförläggning av kabelstråk kan bli aktuell, liksom flytt av befintlig elnätsstation. Bolaget förutsätter att både nya och befintliga ledningar ges tillräckligt utrymme och skyddas genom planstöd, markreservat och rättigheter i enlighet med vad som redovisas i planen.

Ellevio framhåller även att tillgängligheten till föreslagen elnätsstation i källarplan behöver säkerställas.

Vidare anger Ellevio att en utredd och överenskommen teknisk lösning för nätstation och kabelvägar saknas, trots att parterna tidigare varit överens om att detta med fördel bör tas fram innan samrådsskedet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret instämmer i att frågor om elförsörjning och ledningssamordning behöver hanteras i dialog med Ellevio även i det fortsatta planarbetet. Ledningssamordning ska ske och byggherren bekostar nödvändiga åtgärder såsom flytt av elnätsstation och omförläggning av ledningar. Avtal har träffats mellan byggherren och Ellevio.

Med anledning av att planförslaget kommer att bearbetas kommer även den tekniska försörjningen att ses över i det fortsatta planarbetet. Eventuella omläggningar av ledningar eller flytt av elanläggningar kommer att utredas vidare inom ramen för fortsatt projektering. Behov av utrymme för ledningar och anläggningar ska säkerställas, och frågor om rättigheter och markreservat hanteras i samråd med berörda ledningsägare.

Tillgänglighet till tekniska anläggningar, inklusive elnätsstationer, ska säkerställas så att drift och underhåll kan ske på ett ändamålsenligt sätt.

Energiförsörjning

Stockholm Exergi framför att planområdet ligger i direkt anslutning till Ludvigsbergs spetsvärmeverk, som är en del av fjärrvärmesystemet i Stockholm. Anläggningen används som spets- och reservanläggning och tas främst i drift vid kall väderlek, driftstörningar eller vid funktionstester. Bränslet i produktionsenheten är i dagsläget eldningsolja.

Stockholm Exergi påpekar att ny bebyggelse, särskilt samrådsförslagets bostäder, föreslås placeras närmare anläggningen

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

än tidigare. Detta innebär att kraven på anläggningen i praktiken kan skärpas. Bolaget anser därför att en ny bullerutredning bör genomföras när anläggningen är i drift, så att det kan säkerställas att anläggningens fortsatta drift och utvecklingsmöjligheter inte begränsas av samrådsförslagets bostäder.

Stockholm Exergi påpekar att anläggningens nuvarande drifttid är begränsad men att detta kan förändras i framtiden beroende på utvecklingen av fjärrvärmesystemet och hur andra produktionsanläggningar används. Anläggningens strategiska placering i fjärrvärmenätet kan innebära att den även framgent har en viktig funktion i energisystemet.

Stockholm Exergi framhåller också att verksamheten är beroende av person-, bränsle- och servicetransporter till och från anläggningen. Transporter av eldningsolja klassas som farligt gods. Transporterna sker i huvudsak via anläggningens övre och nedre infarter (vid Ludvigsbergsgatan) och bolaget betonar vikten av att framkomligheten till anläggningen inte försämras. Längst ned i panncentralen (+12 m) ansluts slamsugbil när oljeavskiljaren behöver tömmas.

Vidare framhåller Stockholm Exergi att det inom planområdet finns befintliga fjärrvärme- och/eller fjärrkylaledningar. För att kunna planera eventuella ledningsomläggningar och nya ledningsdragningar behöver tidig information och samordning ske. Åtgärder i Stockholm Exergis distributionsanläggningar utförs av bolaget och bekostas av byggherren enligt gällande avtal.

Stockholm Exergi Tunnlar påpekar dessutom att bolaget har undermarksanläggningar i närheten av planområdet. Eventuell påverkan från markarbeten, exempelvis sprängning eller pålning, behöver därför redovisas och samordnas med bolaget. Bolaget framhåller även behov av genomförandeavtal för att säkerställa att markarbeten sker enligt överenskommet kontrollprogram.

Stockholm Exergi anmärker också på att en del av spetsvärmeverkets tillfartsväg, i anslutning till Bergshuset, framställs som ett grönområde i 3D-modellen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar Stockholm Exergis synpunkter angående spetsvärmeanläggningen Ludvigsberg, som är en del av stadens energisystem och vars förutsättningar behöver beaktas i planarbetet. Samtidigt konstaterar kontoret att anläggningens framtida drift och betydelse för energiförsörjningen ytterst avgörs av verksamhetsutövaren.

Planförslagets struktur kommer att bearbetas och bostäder föreslås utgår. Kontoret bedömer att dessa förändringar sammantaget kan

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

minska risken för påverkan på spetsvärmeanläggningen och risken för framtida konflikter mellan energiverksamheten och annan användning i området.

Frågor om buller från anläggningen redovisas under avsnittet Buller och vibrationer, och kommer att studeras vidare i det fortsatta arbetet.

Stadsbyggnadskontoret noterar även behovet av att säkerställa framkomlighet till anläggningen samt att samordna planeringen med befintliga fjärrvärme- och fjärrkylaledningar. Eventuella åtgärder i distributionsanläggningar hanteras i dialog med Stockholm Exergi inom ramen för fortsatt projektering.

Kontoret för en pågående dialog med Stockholm Exergi om befintliga undermarksanläggningar i området. Kontoret bedömer att dessa frågor kan hanteras inom ramen för det fortsatta planarbetet och kommande projektering.

Ny bebyggelse kan anslutas till stadens fjärrvärmenät. Inom fastigheten finns även lokal energiproduktion i form av solenergi och geoenergianläggning.

Spetsvärmeverkets tillfart ses över i illustrationerna, och den omfattas inte av planområdet.

Avfallshantering

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) anser att en avfallsutredning ska tas fram. Utredningen ska omfatta körspårsanalys och säkerställa fastighetsnära insamling enligt stadens krav (för 2027). En samlad hämtpunkt för flera byggnader, inklusive Gårdshuset, bör utredas.

SVOA framhåller att fettavskiljare måste planeras för verksamheter och att tömningslösningar för dessa måste säkerställas. Möjligheten till kombitank för matavfall bör prövas.

SVOA avråder starkt från att låta avfallsfordon köra in på gården, där de skulle samsas med oskyddade trafikanter. Vidare efterfrågas planering för återbruk, delningsekonomi och grovavfall.

Trafikkontoret efterfrågar förtydligande om hur avfallshanteringen ska lösas och hur tillgänglighet för hämtning ska säkerställas.

Några privatpersoner oroar sig för att avfallsfordon ska köra in på gården och därmed skapa otrygghet för gående.

Några privatpersoner uttrycker också oro för att byggskedet och en ökad mängd boende och verksamheter kan leda till mer nedskräpning och sämre renhållning inom området. De menar att detta redan idag är ett problem och att det riskerar att förvärras med planförslaget.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna från Stockholm Vatten och Avfall samt trafikkontoret. En avfallsutredning kommer att tas fram i det fortsatta planarbetet för att säkerställa att avfallshanteringen kan lösas på ett funktionellt och trafiksäkert sätt i enlighet med stadens riktlinjer.

Möjligheten till samlade hämtpunkter, fastighetsnära insamling samt lösningar för grovavfall och återbruk kommer att studeras vidare. Även behov av fettavskiljare och tömningslösningar för verksamheter kommer att beaktas.

Kontoret delar bedömningen att avfallsfordon i möjligaste mån bör undvika att köra in på gårdsytor där oskyddade trafikanter rör sig. Befintliga förhållanden och fastighetens höga kulturmiljövärden innebär samtidigt vissa begränsningar. I samrådsförslaget var sophantering tänkt att ske från Ludvigsbergsgatan där Bergshuset anslöt till gatan. Eftersom Bergshuset nu föreslås utgå behöver avfallshanteringen ses över i den fortsatta bearbetningen av planförslaget.

Frågan om angöring och hämtning kommer att studeras vidare i dialog med berörda förvaltningar. Frågor om framkomlighet och angöring behandlas även under avsnittet Motortrafik.

Frågor om renhållning och drift hanteras i första hand inom ramen för fastighetsförvaltning och driftorganisation.

Räddningstjänst

Storstockholms brandförsvar (SSBF) framhåller att räddningsväg ska säkerställas till alla nya byggnader. Brandposter behöver placeras så att avståndet till uppställningsplats är högst 75 meter. SSBF påpekar även att vägar kan översvämmas vid skyfall (100-årsregn) och att räddningsfordon klarar maximalt 20 cm icke strömmande vatten. SSBF framhåller positivt att utrymning inte förutsätter stegutrustning.

Några få privatpersoner uttrycker oro för räddningstjänstens framkomlighet. De menar att rampen är smal, brant och svår att angöra, och att ökad bebyggelse och mer trafik kan försämra möjligheten för räddningsfordon att nå fastigheten snabbt. Vissa framhåller också att rampens funktion redan idag är begränsad och kan vara svårframkomlig vintertid.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar Storstockholms brandförsvars synpunkter. Förutsättningar för räddningsvägar, uppställningsplatser och brandposter kommer att säkerställas även

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

i den fortsatta planeringen samt i kommande projektering i dialog med brandförsvaret.

I dagsläget finns flera möjliga angöringsvägar för räddningsinsatser till gårdssidan. Från väster nås området via Heleneborgsgatan och Münchensbacken. Från söder nås gårdsrummet via rampen från Ludvigsbergsgatan. Från norr finns även en trängre angöring via infarten från Söder Mälarstrand genom portiken i byggnaden. Dessa huvudsakliga angöringsmöjlighet bedöms kunna kvarstå även efter en utveckling av området och ska säkerställas i den fortsatta bearbetningen av planförslaget.

Brandposter finns idag utmed Söder Mälarstrand och runt fastigheten. Behovet av ytterligare brandposter kommer att utredas i dialog med räddningstjänsten.

Frågor om framkomlighet vid skyfall och höga vattennivåer kommer att beaktas i det fortsatta planarbetet.

Skötsel, drift och underhåll

Södermalms stadsdelsnämnd framhåller att det gång- och cykelstråk som planeras genom fastigheten utgör ett så kallat x-område som ska vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik. Förvaltningen menar att skötseln av denna yta bör hanteras av staden på samma sätt som annan mark som är tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik. Förvaltningen efterfrågar även ett förtydligande kring ansvarsfördelningen för drift och underhåll av belysningen längs gång- och cykelvägen. Om belysningen inte ska skötas av staden bör detta enligt förvaltningen regleras genom avtal mellan staden och fastighetsägaren.

Förvaltningen påpekar vidare att gång- och cykelvägen behöver utformas så att drift kan fungera på ett ändamålsenligt sätt. Endast nödvändiga motorfordon, såsom räddningstjänst och snöröjningsfordon, bör ges möjlighet att färdas på stråket.

Trafikkontoret lyfter frågor om det allmänna gång- och cykelstråket, såsom val av markmaterial samt framkomlighet för drift och underhåll.

Några privatpersoner framhåller att området redan idag har problem med nedskräpning och bristande underhåll, särskilt vid gångvägarna och den öppna ytan vid parkeringen. De uttrycker oro för att förslaget kommer att öka belastningen utan att det är tydligt hur skötselansvaret ska säkerställas.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret instämmer i att frågor om drift, skötsel och underhåll av gång- och cykelstråket behöver hanteras i det fortsatta

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

planarbetet. Ansvarsfördelningen mellan staden och fastighetsägaren behöver klargöras, exempelvis genom avtal. Utformning och driftsfrågor kommer att studeras vidare i dialog med berörda förvaltningar.

Hälsa och säkerhet

Buller och vibrationer

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen behöver bearbeta planförslaget gällande buller. Länsstyrelsen framhåller att det behöver säkerställas att riktvärden för buller kan klaras och att bullerutredningen redovisar tillräckligt underlag för att bedöma konsekvenserna av planförslaget.

Länsstyrelsen anför att samrådsförslagets bostäder närmast garageutfarten utsätts för bullernivåer på upp till 48 dBA. Kommunen behöver redovisa åtgärder för att klara riktvärdet 45 dBA innan planens antagande. Beträffande eventbuller anser Länsstyrelsen att kommunen inte visat att samrådsförslagets bostäder är lämpliga intill Münchenbryggeriets eventlokal, eftersom inomhusnivåerna inte klaras trots föreslagna åtgärder. Kommunen behöver antingen reglera för annan användning eller visa en bostadsutformning som uppfyller gällande riktvärden. Vidare saknar Länsstyrelsen en utredning av bullerpåverkan på skola och skolgård. Kommunen behöver redovisa beräknade nivåer, bedömning och åtgärder som säkerställer en god utemiljö för pedagogik, återhämtning och lek.

Miljöförvaltningen konstaterar att planområdet exponeras för buller från trafik, eventverksamhet och Ludvigsbergs värmeverk. Riktvärden enligt FoHMFS 2014:13 måste klaras. Förvaltningen anger att åtgärder som kan krävas är: inglasning av balkonger, tung fasadkonstruktion, specialfönster och rumslig disposition (sovrum mot tyst sida). Även åtgärder vid bullerkällan kan behövas. En fördjupad bullerutredning behövs för samrådsförslagets bostäder, skola och utemiljö. I synnerhet ser förvaltningen risk för framtida konflikt mellan befintlig konsert- och eventverksamhet och samrådsförslagets bostäder, vilket långsiktigt kan begränsa platsens möjliga utveckling inom kultur och näringsliv. Förvaltningen menar också att tillgång till ljuddämpad sida för eventuella bostäder är det mest verksamma sättet att minska risk för framtida bullerklagomål eller en alternativ användning såsom hotell eller kontor. Förvaltningen framhåller vidare att om trä väljs som konstruktionsmaterial bör materialets förmåga att reducera buller beaktas, med särskild hänsyn till Münchenbryggeriets evenemangsverksamhet.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

Stockholm Exergi redovisar gällande bullervillkor för Ludvigsbergs värmeverk. Om samrådsförslagets bostäder uppförs nära anläggningen så innebär det i praktiken att bullerkraven på anläggningen skärps. Bullerutredningen från 2014 anger att buller från anläggningen inte är ett hinder för bostäder och att anläggningen är i drift cirka åtta timmar per år. Exergi anser att en ny bullerutredning bör genomföras utifrån aktuella förutsättningar och i samband med att anläggningen är i drift för att säkra att fortsatt användning och utveckling av anläggningen inte begränsas av samrådsförslagets mer närliggande bostäder. Exergi påpekar att anläggningens drifttid för närvarande är låg men att detta kan komma att ändras. Planerna för anläggningen uppdateras kontinuerligt och är beroende av hur andra anläggningar i fjärrvärmenätet kan nyttjas och Ludvigsbergs strategiska placering i fjärrvärmenätet vilket innebär att anläggningen även framgent kan vara viktig för Exergis produktion.

Trafikkontoret framhåller att buller från vägtrafik behöver beaktas i planeringen och att åtgärder kan krävas för att säkerställa att riktvärden för buller kan uppfyllas.

Flera privatpersoner, föreningar och verksamheter uttrycker oro för att bostäder i planområdet kommer att utsättas för höga ljudnivåer från kultur- och evenemangsverksamheter i Münchenbryggeriet med klagomål som följd. De menar att bostäderna riskerar att medföra inskränkningar för dessa verksamheter vilket kan påverka deras möjlighet att verka på platsen. Flera betonar att verksamheterna är viktiga för staden och stadsdelen och att deras funktion bör värnas.

Ljudbang AB, som bedriver specialiserad film- och ljudproduktion i lokaler inom planområdet, beskriver verksamhetens komplexa och känsliga akustikmiljö. Synpunkterna rör verksamhetens sårbarhet och konsekvenserna av en eventuell flytt snarare än eventuella bullerkonsekvenser eller konflikter med bostäder.

Några privatpersoner framhåller även att buller och vibrationer under byggskedet kan påverka närboende samt den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen. Störningar under byggskedet hanteras i ett separat avsnitt.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att bullersituationen i området är komplex, med påverkan från flera källor såsom trafik, verksamheter, evenemang och angränsande tekniska anläggningar. Risken för konflikter mellan bostäder och befintliga verksamheter är en viktig fråga att hantera i detaljplanen. Kontoret bedömer samtidigt att bullerfrågan i samrådsförslaget i huvudsak var möjlig

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

att hantera genom anpassad utformning, riktade åtgärder och fortsatt utredning.

Mot bakgrund av inkomna synpunkter och den samlade avvägningen i planarbetet föreslås att bostäder utgår ur planen, vilket väsentligt förändrar förutsättningarna för bullerfrågan. Därmed minskar risken för konflikter mellan bullerkänslig användning och befintliga verksamheter, såsom konsert- och eventverksamhet i Münchenbryggeriet samt drift av Ludvigsbergs värmeverk.

Kontoret noterar de synpunkter som framförts av Ljudbang AB avseende bolagets specialanpassade lokaler och verksamhetens beroende av dessa. Kontoret konstaterar att flera olika befintliga verksamheters förutsättningar är viktiga att beakta i det fortsatta planarbetet och konstaterar att risken för konflikter kan minska när bostäder utgår ur förslaget.

Detaljplanen avser fortsatt möjliggöra befintliga skolverksamheter inom området. I det fortsatta planarbetet behöver bullerförhållandena för skola och skolgård utredas vidare, bland annat i enlighet med Länsstyrelsens och miljöförvaltningens synpunkter, så att en god ljudmiljö kan säkerställas för undervisning, lek och vistelse.

Buller från angränsande verksamheter, inklusive Ludvigsbergs värmeverk, samt trafikbuller kommer fortsatt att beaktas i det fortsatta planarbetet. Eventuella behov av kompletterande utredningar och åtgärder hanteras i dialog med berörda aktörer.

Störningar under byggskedet hanteras i ett separat avsnitt.

Risk (översvämning, olyckor, brand med mera)

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen behöver bearbeta planförslaget gällande översvämningsrisk.

Länsstyrelsen påpekar att en befintlig lågpunkt och flödesvägar byggs bort i planförslaget, vilket innebär att nya flödesvägar behöver säkerställas. Skyfallsanalysen behöver uppdateras med planerad höjdsättning och föreslagna åtgärder, så att instängda områden inte uppstår.

Storstockholms brandförsvar (SSBF) framhåller att räddningsvägar ska säkerställas till alla nya byggnader och att brandposter ska placeras så att avståndet är högst 75 meter från uppställningsplats.

SSBF lyfter även att framkomligheten kan påverkas vid skyfall. Vid ett hundraårsregn kan vägar översvämmas, och brandfordon klarar

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

maximalt cirka 20 cm icke strömmande vatten. Detta behöver beaktas i planeringen så att räddningsinsatser inte försvåras.

SSBF framhåller vidare att det är positivt att utrymning från byggnaderna inte förutsätter räddningstjänstens stegutrustning.

Stockholm Exergi framför att Ludvigsbergs spetsvärmeverk är beroende av bland annat bränsletransporter som klassas som farligt gods. Transporterna sker i huvudsak via anläggningens övre och nedre infarter och bolaget betonar vikten av att framkomligheten till anläggningen inte försämras.

Trafikkontoret lyfter behovet av att ta fram en höjdmodell och genomföra skyfallssimuleringar eftersom en lågpunkt finns kvar i planförslaget som riskerar att skapa ett instängt område.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret instämmer i att översvämningsrisker och skyfall behöver beaktas i planarbetet. Inom ramen för dagvattenutredningen har därför även en skyfallsanalys genomförts, baserad på Stockholms stads skyfallskartering samt kompletterande simuleringar.

Analyserna visar att det i nuläget finns vissa lågpunkter inom planområdet där vatten kan samlas vid kraftiga regn, bland annat i anslutning till parkeringen på gårdssidan. Modelleringen visar samtidigt hur vatten i huvudsak rinner vidare mot Söder Mälarstrand och därefter mot Mälaren–Riddarfjärden.

I planförslaget förändras delar av områdets befintliga flödesvägar. I det fortsatta planarbetet kommer därför planens höjdsättning och utformning att studeras vidare för att säkerställa att skyfallsvatten kan avledas på ett säkert sätt. Skyfallsanalysen ska kompletteras med planerad höjdsättning och föreslagna åtgärder för att tydligare visa hur flödesvägar säkerställs och hur instängda områden kan undvikas.

Genom höjdsättning av sekundära avrinningsvägar och genom att skapa fördröjningssteg i exempelvis gångstråk och platsbildningar kan flöden dämpas och risken för översvämning minska.

Kontoret bedömer att planens genomförande inte ska medföra att nya instängda områden uppstår eller att översvämningsrisker ökar i angränsande områden.

När det gäller räddningstjänstens framkomlighet bedömer kontoret att tillgång till räddningsvägar kan säkerställas även i det fortsatta planarbetet. Frågor om räddningsvägar, brandposter och framkomlighet hanteras i dialog med räddningstjänsten i samband med projektering.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

Kontoret noterar även vikten av att framkomlighet till tekniska anläggningar säkerställs, bland annat med hänsyn till transporter av farligt gods till och från Ludvigsbergs värmeverk.

Ras, skred och erosion

Länsstyrelsen har inte framfört några uttryckliga synpunkter avseende ras, skred eller erosion inom ramen för ingripandegrunderna i plan- och bygglagen.

Länsstyrelsen, liksom *flera kulturmiljöinstanser*, lyfter att den föreslagna bebyggelsen i bergsskärningen i förkastningsbranten innebär omfattande och irreversibla ingrepp. Åtgärderna bedöms påverka befintliga strukturer såsom stödmurar och valvbågar samt förändra de fysiska förutsättningarna i den branta terrängen. Synpunkterna avser främst ingrepp i berg och konstruktioner, snarare än risker kopplade till ras, skred eller erosion i geoteknisk mening.

Flera föreningar och privatpersoner lyfter att byggnation i bergsbranten innebär omfattande ingrepp i befintliga strukturer. Vissa uttrycker oro för konsekvenserna av sprängning och schaktning i den branta terrängen, särskilt i relation till närliggande bebyggelse.

Några privatpersoner framhåller även att sprängning och markarbeten kan innebära risker under byggskedet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att planområdet präglas av branta topografiska förhållanden och att åtgärder i bergsskärningen kräver särskild hänsyn. De synpunkter som framförts avser främst omfattningen av ingrepp i berg och befintliga konstruktioner samt de kulturhistoriska konsekvenserna av dessa, snarare än risker kopplade till ras, skred eller erosion i geoteknisk mening.

Kontoret konstaterar vidare att befintliga stödkonstruktioner och anläggningar inom området, såsom rampen och tillhörande valvkonstruktioner, enligt genomförda tekniska utredningar är i bristfälligt skick och kräver omfattande åtgärder. Den genomförda bärighetsbedömningen visar att rampens konstruktion har betydande skador och begränsad kvarvarande bärförmåga, och att rivning på sikt rekommenderas.

Även bergtekniska utredningar visar att befintliga stödmurar och konstruktioner i området generellt är åldrade och i behov av underhåll, samt att nya ingrepp i berg kan påverka dessa konstruktioner och kräver noggrann avvägning och samordning.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

Mot denna bakgrund bedömer kontoret att det är viktigt att begränsa omfattningen av nya ingrepp i berg och befintliga konstruktioner, samt att säkerställa att framtida lösningar möjliggör långsiktig stabilitet, underhåll och säker användning av området.

Geotekniska förutsättningar och behov av skyddsåtgärder ska utredas vidare för att säkerställa att markstabiliteten upprätthålls och att risker under byggskedet begränsas.

Förorenad mark

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen behöver bearbeta planförslaget gällande förorenade områden.

Länsstyrelsen framhåller att planområdet har en lång industrihistoria och att det därför finns risk för markföroreningar. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver redovisa hur föroreningar i mark och grundvatten kan påverkas av planens genomförande samt hur dessa ska hanteras för att undvika spridning till Mälaren–Riddarfjärden.

Länsstyrelsen lyfter särskilt att mark- och grundvattenprovtagningar i området indikerar förhöjda halter av vissa metaller såsom arsenik, bly, kvicksilver och koppar. Halterna överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning. Inga PAH-halter överstiger riktvärdena för mindre känslig markanvändning. Vissa föroreningar är flyktiga och kan tränga in i byggnader medan andra kan innebära risk vid direkt exponering. Barn bedöms särskilt känsliga och kommunen behöver visa risker, åtgärder och vilket åtgärdsmål som gör platsen lämplig för planerad markanvändning.

Länsstyrelsen anför att kommunen behöver ta ställning till vilka åtgärder och ytterligare undersökningar som behövs för att säkerställa att planerad markanvändning inte medför risker för människors hälsa. Vidare behöver planbeskrivningen kompletteras med denna information samt vilket åtgärdsmål som gör platsen lämplig.

Miljöförvaltningen anser att planhandlingarna behöver kompletteras med en lämplighetsbedömning för föreslagen användning inom befintlig byggnad utifrån eventuella markföroreningar. Kvicksilver har påträffats i både grundvatten och jord i höga halter. Kvicksilver är en flyktig metall som kan tränga in i byggnader och påverka inomhusluften. Miljöförvaltningen har i egenskap av tillsynsmyndighet mottagit en underrättelse om påträffade föroreningar. Förvaltningen anser att ytterligare provtagningar som behövs för att möjliggöra en bedömning ska genomföras i

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

planskedet. Dialog om kompletterande utredningsbehov bör ske i samråd med förvaltningen genom tillsynsprocessen.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret instämmer i att frågor om markföroreningar behöver utredas vidare och hanteras inför granskningsskedet. Länsstyrelsen har angett förorenade områden som en ingripandegrund och kravet att kommunen redovisar om det finns risker för människors hälsa, samt vilket åtgärdsmål som gör platsen lämplig för planerad markanvändning, behöver tillgodoses innan planen kan antas.

Kompletterande markundersökningar ska genomföras i det fortsatta planarbetet för att klargöra föroreningssituationen, särskilt i de delar av planområdet där barn vistas inom ramen för pågående skolverksamhet. Undersökningar och eventuella saneringsåtgärder ska genomföras i enlighet med miljöbalkens bestämmelser och i nära dialog med Miljöförvaltningen som tillsynsmyndighet.

Åtgärdsmål för planområdet, inklusive frågan om tillämpning av generella, platsspecifika eller storstadsspecifika riktvärden, ska fastställas i det fortsatta planarbetet i dialog med Miljöförvaltningen. Markens lämplighet för pågående skolverksamhet ska särskilt prövas.

Markprovtagning visar att halterna i jord huvudsakligen ligger mellan nivåerna för känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM). Bland metallerna överstiger vissa halter Naturvårdsverkets generella riktvärden för MKM, men understiger Stockholms stads storstadsspecifika riktvärden. Frågan om vilket riktvärde som ska tillämpas ska avgöras i dialog med Miljöförvaltningen inför granskningsskedet.

Bostäder föreslås utgå ur planförslaget, vilket minskar kraven på åtgärder för bostadsändamål. Kvarstående frågor rör skolverksamheten och övrig planerad användning.

Totalförsvar

Försvarsmakten har inte svarat på remissen.

Miljö- och klimataspekter

Hållbarhet och klimat

Miljöförvaltningen är positiv till att klimatberäkningar har tagits fram som underlag till planen och framhåller att det finns potential att ytterligare reducera planförslagets klimatpåverkan, exempelvis genom val av material och konstruktionslösningar. Förvaltningen

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

hänvisar till stadens klimathandlingsplan och betonar vikten av att planeringen bidrar till minskade växthusgasutsläpp.

Miljöförvaltningen lyfter särskilt behovet av att minimera masshantering i samband med planens genomförande. Förvaltningen framhåller att planförslaget innebär omfattande bergschakt och sprängning, vilket genererar stora mängder massor som behöver transporteras bort om de inte kan återanvändas. Detta medför klimatpåverkan samt miljöeffekter i form av buller och påverkan på luftkvalitet. Förvaltningen betonar att planeringen bör utgå från topografisk anpassning och att sprängning av berg och ianspråktagande av naturmark bör undvikas när det är möjligt.

Miljöförvaltningen framhåller även att minskat bilberoende och ett lägre parkeringstal kan bidra till att minska klimatpåverkan, bland annat genom att reducera behovet av masshantering och transporter.

Flera privatpersoner och föreningar berör i sina yttranden mer övergripande frågor om hållbar stadsutveckling, resursanvändning och behovet av att bevara befintliga strukturer i stället för att tillföra ny bebyggelse. Återbruk av befintlig bebyggelse och anpassning till platsens förutsättningar lyfts som mer hållbara alternativ än nyproduktion.

Några privatpersoner och föreningar menar att planförslaget innebär att grönytor och naturmark tas i anspråk och framhåller att staden i stället bör värna och, där det är möjligt, utveckla befintliga gröna miljöer. Vissa hänvisar till forskning, klimatmål och styrdokument i sina resonemang.

Flera privatpersoner lyfter även klimatpåverkan kopplad till sprängning, schaktning och omfattande masshantering, och menar att planförslaget innebär betydande resursanvändning.

Ett fåtal privatpersoner anser att planförslaget ger en missvisande bild av hållbarhet, och ifrågasätter hur hållbarhetsaspekter redovisas i planförslaget, där exempelvis gröna tak och andra tekniska lösningar används som kompensation för förlorade naturvärden och stora ingrepp i topografin.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret instämmer i att klimat- och hållbarhetsfrågor är viktiga att beakta i planarbetet. Kontoret arbetar utifrån stadens styrdokument, däribland miljöprogram och klimathandlingsplan, och gör samlade avvägningar i arbetet med detaljplanen.

Kontoret instämmer i miljöförvaltningens synpunkter om att det finns potential att minska planförslagets klimatpåverkan, bland annat genom val av material och konstruktionslösningar samt

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

genom att begränsa behovet av masshantering. Även frågor om resurshushållning, återbruk och anpassning till platsens förutsättningar är viktiga att beakta i det fortsatta arbetet.

Frågor om parkeringstal och mobilitetstjänster kommer att ses över i det fortsatta planarbetet i enlighet med stadens riktlinjer och styrdokument, med utgångspunkt i att bidra till en mer hållbar mobilitet och minskad klimatpåverkan.

Mot bakgrund av att planförslaget bearbetas och exploateringsgraden minskas, bedömer kontoret att klimatpåverkan från genomförandet kan reduceras jämfört med samrådsförslaget. Den ändrade planstrukturen, där omfattningen av ny bebyggelse minskar och ingrepp i berg begränsas, innebär även att behovet av masshantering kan minska.

Kontoret välkomnar användning av hållbara byggmaterial och tekniska lösningar som kan bidra till minskad klimatpåverkan, i den mån detta är tekniskt och ekonomiskt genomförbart.

Kontoret noterar att vissa synpunkter ifrågasätter hur hållbarhetsaspekter redovisas i planförslaget. I det fortsatta planarbetet förtydligas redovisningen av klimat- och hållbarhetsfrågor, bland annat avseende avvägningar mellan olika intressen.

Stadsbyggnadskontoret konstaterar samtidigt att möjligheterna att reglera klimatpåverkan i detaljplan är begränsade enligt gällande lagstiftning. Frågor om materialval, klimatprestanda och cirkulärt byggande hanteras i huvudsak i senare skeden, såsom projektering och bygglov, och är i stor utsträckning beroende av byggherrens val och genomförande.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Länsstyrelsen lyfter att skolgården behöver utformas med hänsyn till mikroklimatet på platsen.

Miljöförvaltningen påpekar att täta bebyggelsestrukturer kan påverka lokalklimatet, bland annat genom förändrade vindförhållanden som kan försämra vistelsekvaliteten. Förvaltningen framhåller även att skuggning från ny bebyggelse behöver utredas, särskilt i relation till skolgården.

Många privatpersoner och föreningar beskriver ravinen och området kring den planerade bebyggelsen som redan idag mörkt, skuggigt, fuktigt och stundtals blåsigt. De ifrågasätter om boende- och vistelsemiljön i ett sådant lokalklimat kan bli trivsam och hälsosam, och menar att ytterligare bebyggelse riskerar att förstärka dessa förhållanden.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

Flera privatpersoner menar att förslaget leder till trängre passager och mer skuggade delar i området, vilket uppfattas som negativt både ur ljus- och trygghetsperspektiv. De uttrycker oro för att området bakom bryggeriet utvecklas till en trång och mörk miljö där vistelsekvaliteterna försämras.

Några privatpersoner framhåller att planhandlingarnas visualiseringar inte fullt ut speglar hur mörk och skuggig platsen upplevs i verkligheten, särskilt i ravinen, och att detta bör beaktas tydligare.

Vissa föreningar, såsom *Aktionsgruppen mot byggnation vid Münchenbryggeriet,* anser också att projektet riskerar att skapa trånga och skuggiga miljöer.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret instämmer i att ljusförhållanden och lokalklimat är viktiga aspekter att beakta i planeringen, särskilt med hänsyn till områdets topografi och delvis täta struktur. Vissa lågt liggande delar av gårdsmiljön, särskilt i anslutning till norrvända bergsskärningar och byggnader, är relativt skuggiga.

I samrådsförslaget har en utredning av sol- och skuggförhållanden genomförts. Den visar att påverkan på omgivande bebyggelse är begränsad, då större delen av den befintliga bostadsbebyggelsen är belägen söder om planområdet och därmed inte påverkas av skuggning från den föreslagna bebyggelsen. Analysen har därför främst fokuserat på påverkan inom planområdet.

Kontoret konstaterar samtidigt att den föreslagna bebyggelsen i samrådsförslaget kan medföra lokala förändringar av ljusförhållanden och lokalklimat. Med anledning av den fortsatta bearbetningen av planförslaget, där bland annat bergshuset utgår, bedöms påverkan kunna begränsas jämfört med samrådsförslaget. I och med att bostäder föreslås utgå ur planen förändras även vissa förutsättningar kopplade till dagsljuskrav och boendekvaliteter.

I det fortsatta planarbetet kommer frågor om ljusförhållanden, vind och mikroklimat att studeras vidare, särskilt i relation till vistelseytor och skolgård, i syfte att säkerställa goda miljöer för vistelse och användning.

Kontoret bedömer sammantaget att dessa frågor kan hanteras genom fortsatt bearbetning och anpassning av bebyggelsens utformning.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen behöver bearbeta planförslaget gällande miljökvalitetsnormer för vatten.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

Länsstyrelsen anför att planområdet är beläget inom avrinningsområdet för Mälaren–Riddarfjärden, som har otillfredsställande ekologisk status och inte uppnår god kemisk status. Länsstyrelsen anser att kommunen inte har redovisat recipientens behov och att detaljplanens påverkan därför behöver bedömas ur ett recipientperspektiv för hela området. Det finns enligt Länsstyrelsen risk för att föroreningar såsom bly och kvicksilver redan idag påverkar recipienten och kommunen behöver utreda hur planens genomförande kan påverka situationen samt vilka åtgärder som krävs.

Länsstyrelsen anför vidare att kommunen behöver bedöma om planens genomförande riskerar att sätta dessa föroreningar i rörelse och hur detta i så fall kan påverka recipienten. Om detaljplanens genomförande försvårar en framtida sanering av föroreningar kan detaljplanen enligt Länsstyrelsen bedömas som olämplig.

Vidare anför Länsstyrelsen att den presenterade fördröjningsvolymen skiljer sig mellan planbeskrivningen och dagvattenutredningen, vilket behöver förtydligas. Länsstyrelsen framhåller att åtgärdsnivån för dagvatten gäller för samtliga ytor inom detaljplanen när en del av området genomgår större om- eller nybyggnation. Kommunen behöver redovisa hur åtgärdsnivån ska uppfyllas genom beräkningar, placeringar och volymer som ryms inom planområdet.

Miljöförvaltningen lyfter att dagvattenhanteringen är central för att säkerställa att planförslaget inte försämrar vattenkvaliteten i Mälaren–Riddarfjärden.

Några privatpersoner uttrycker oro för att markföroreningar från tidigare industriell verksamhet kan spridas vid schaktning och sprängning och i förlängningen påverka Mälaren genom dagvatten eller grundvatten. De efterfrågar en tydligare redovisning av hur föroreningar ska hanteras så att vattenmiljön inte försämras.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret instämmer i Länsstyrelsens synpunkt att miljökvalitetsnormerna för vatten behöver behandlas tydligare i det fortsatta planarbetet. Planområdet består i dag till stor del av hårdgjorda ytor och stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget kan möjliggöra en förbättrad dagvattenhantering i området. Planförslaget kommer dessutom att omarbetas, vilket innebär att även dagvattenhanteringen behöver ses över.

Dagvattenlösningar kommer att dimensioneras och utformas i enlighet med stadens dagvattenstrategi och gällande åtgärdsnivå.

Planbeskrivningen kommer att kompletteras med en bedömning och redovisning av hur planförslagets dagvattenhantering förhåller sig

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

till miljökvalitetsnormerna. Eventuella risker kopplade till befintliga markföroreningar och hur dessa kan påverkas av planens genomförande kommer att utredas vidare.

Den påtalade skillnaden mellan beräknade fördröjningsvolymer beror på att beräkningen i den dagvattenutredningen som redovisas i planbeskrivningen avser hela planområdet med en fördröjningsvolym om 433 kubikmeter, medan den andra utredningen enbart avser föreslagen exploatering med en fördröjningsvolym om 159 kubikmeter.

Dagvattenhanteringen kommer att redovisas mer utförligt i granskningsskedet, bland annat genom en dagvattenplan som tydligt visar vilka ytor som avvattnas till respektive åtgärd samt åtgärdernas placering och dimensionering.

Kontoret bedömer att dessa frågor kan hanteras inom ramen för det fortsatta planarbetet inför granskningsskedet. Eventuella föroreningar ska hanteras i samband med genomförandet och vid behov avhjälpas enligt gällande lagstiftning och etablerad praxis, så att spridning till recipienten motverkas.

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljöförvaltningen framhåller att planens genomförande kan medföra miljöeffekter kopplade till masshantering, sprängning och transporter i byggskedet, vilket även kan påverka luftkvaliteten lokalt.

Några privatpersoner uttrycker oro för försämrad luftkvalitet i samband med att träd och grönytor tas i anspråk.

Enstaka privatpersoner framhåller att byggskedet, med transporter och sprängningsarbeten, kan påverka luftkvaliteten i området. Vissa menar att damm, avgaser och ökad trafik kan påverka både boendemiljö och vistelsekvalitet negativt. Några privatpersoner kopplar även luftkvalitetsfrågan till ökad trafik och menar att planförslaget riskerar att leda till mer biltrafik i området, vilket kan påverka luftmiljön negativt.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att planens genomförande kan medföra viss påverkan på luftkvaliteten, framför allt i byggskedet i samband med transporter och markarbeten.

Frågor om luftkvalitet och störningar under byggskedet hanteras i den fortsatta projekteringen och i samband med genomförandet.

Kontoret bedömer att planens genomförande inte medför att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

Social hållbarhet

Barnrättsperspektivet

Länsstyrelsen konstaterar att det finns en gymnasieskola och en grund- och gymnasieskola inom planområdet. Planen formaliserar deras verksamhet men skolgårdsytan är enligt Länsstyrelsens mätning endast 1–2 kvm per barn för grundskoleeleverna. Länsstyrelsen hänvisar till Boverkets och Moviums rekommendation (2015) att en grundskolas friyta bör uppgå till 30 kvm per barn och helst överstiga 3 000 kvm totalt. Skolgårdens faktiska storlek är dock svår att avgöra eftersom den är tänkt att kombineras som social yta för boende och för uteservering. Att kombinera en skolgård med andra ändamål kan innebära vissa utmaningar, exempelvis ökat slitage och intressekonflikter. Om det saknas permanenta bygglov för skolverksamheterna så är det först i den här planprocessen som platsens lämplighet för skola prövas.

Vidare framhåller Länsstyrelsen att skolgården är placerad på en terrass och idag består av en inhägnad yta utan växtlighet, vilket ökar risken för värmestress och begränsar möjligheten till lek. Länsstyrelsen saknar en lämplighetsbedömning av skolverksamhet och anser att kommunen bör utreda frågan vidare ur ett barnperspektiv i enlighet med Barnkonventionen.

Länsstyrelsen saknar en bullerutredning och nödvändiga bulleråtgärder för skola och skolgård. Länsstyrelsen efterfrågar också en fördjupad utredning av föroreningar där barn kommer att vistas för att säkerställa att planerad markanvändning inte medför några risker för människors hälsa.

Länsstyrelsen konstaterar också att samrådsförslagets bostäder inte får gårdar, utan endast takterrasser. Länsstyrelsen framhåller att barn och ungas behov av friytor behöver beaktas.

Utbildningsförvaltningen ställer sig positiv till att planförslaget bekräftar de befintliga skolverksamheterna och möjliggör ökad funktionsblandning, men framhåller att detta förutsätter att planens genomförande inte försämrar förutsättningarna för befintliga skolor eller påverkar elevernas trygghet och arbetsmiljö negativt. Förvaltningen understryker att det är viktigt att dessa förutsättningar säkerställs, inte enbart avseende undervisningslokaler utan även stödfunktioner, entréer, angöring, leveranser och utrymningsvägar.

Utbildningsförvaltningen framför angående skolgården att den västra terrassen fortsatt ska kunna användas, men avråder från att ytan delas med andra funktioner under skoltid, då detta kan påverka tryggheten och tillgången till friyta negativt. Förvaltningen bedömer att skolgårdens funktion och tillgång behöver säkerställas tydligare i det fortsatta arbetet. Vidare framhålls att gång- och cykeltrafik inte

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

bör skapa konflikter med skolbarns rörelser samt att tillgängligheten till skolorna ska säkerställas för alla, inklusive personer med funktionsnedsättning.

Utbildningsförvaltningen lyfter även att byggskedet kan innebära störningar såsom buller, damm och ökad trafik, och att detta kräver samordning så att skolornas verksamhet kan pågå utan avbrott och med bibehållen säkerhet, inklusive utrymningsmöjligheter.

Miljöförvaltningen framhåller att barns friytor är begränsade och att det behöver redovisas hur barnens behov av lek, rörelse och grönska kan tillgodoses. Förvaltningen instämmer i att fastigheten kan anses mindre lämplig för skolverksamhet i någon större utsträckning på grund av den begränsade friytan, och anser inte att skolverksamheten bör utökas. Samtidigt ses det som positivt att parkeringsytor ersätts med publika vistelseytor, vilket kan minska konflikter mellan skolbarn och fordonstrafik. Förvaltningen uppmuntrar till kompletterande vistelseytor med kvaliteter för barn som kan fungera som komplement till skolgården.

Miljöförvaltningen betonar att barns exponering för buller på gårdar och skolgård behöver analyseras mer detaljerat samt att risk för markföroreningar behöver utredas särskilt med hänsyn till barn.

Södermalms stadsdelsnämnd bedömer att planförslaget i viss mån uppmärksammar skolbarns behov genom att säkerställa friytor, men efterfrågar ytterligare lekytor inom fastigheten och en tydligare redovisning av planens konsekvenser för barn.

Trafikkontoret berör barnperspektivet genom att lyfta trafiksäkerhet samt utformning av gång- och cykelstråk och cykelparkering i relation till skolbarns rörelser i området.

Flera privatpersoner och föreningar anser att skolgården är för liten och olämpligt placerad samt att barns behov av lekytor inte tillgodoses.

Flera privatpersoner och föreningar lyfter även oro kopplad till barn och ungas situation i området, bland annat avseende buller, vibrationer och tung trafik under byggskedet, samt befintliga risker kopplade till branta gångvägar, begränsad sikt och hög besöksintensitet. Vissa ifrågasätter om platsens topografi och närheten till ravinen ger en trygg och hälsosam miljö för barn, och menar att den skuggiga och fuktiga miljön är olämplig, särskilt för små barn.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att barnperspektivet är en central fråga i planarbetet, särskilt med hänsyn till de befintliga skolverksamheterna inom området. Kontoret delar synpunkterna om

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

att förutsättningarna för skolgård och friytor är begränsade och att dessa frågor behöver studeras vidare.

Planen avser fortsatt möjliggöra befintliga skolverksamheter. I det fortsatta planarbetet kommer därför skolgårdens funktion, storlek och utformning att analyseras vidare, inklusive frågor om tillgång, eventuell samnyttjandeproblematik samt möjligheter att stärka kvaliteterna i utemiljön. Även bullerförhållanden, mikroklimat och eventuella markföroreningar i de delar där barn vistas kommer att utredas vidare, i enlighet med inkomna synpunkter.

Kontoret instämmer i att skolornas långsiktiga funktion behöver säkerställas. Frågor om tillgänglighet, angöring, leveranser och utrymningsvägar, liksom trafiksäkerhet i anslutning till skolmiljön, kommer att hanteras i det fortsatta arbetet i dialog med berörda aktörer. Även byggskedets påverkan på skolornas verksamhet behöver beaktas och samordnas.

Mot bakgrund av att bostäder föreslås utgå ur planen förändras förutsättningarna för barn och ungas utemiljö inom planområdet. Frågor om friytor och vistelsemiljöer behöver därför studeras vidare i relation till övriga användningar inom området, inklusive skolverksamheter, publika platser och andra funktioner.

Barnperspektivet kommer att belysas tydligare i det fortsatta planarbetet, där en samlad bedömning av konsekvenser för barn och unga redovisas i enlighet med Barnkonventionen.

Jämställdhet och trygghet

Länsstyrelsen ifrågasätter kommunens påstående att tryggheten i området ökar, eftersom den socialt värdeskapande analysen visar att platsen redan upplevs som trygg och att en ökad tillgänglighet i stället kan medföra risk för stöld och inbrott.

Södermalms stadsdelsnämnd framhåller att planförslaget berör alla, oavsett kön, och därför bedöms ingen jämställdhetsanalys behöva genomföras.

Utbildningsförvaltningen lyfter trygghet kopplat till skolmiljön och framhåller att skolgården inte bör delas med andra funktioner under skoltid, då detta kan påverka tryggheten och elevernas tillgång till friyta negativt.

Många privatpersoner och föreningar uttrycker oro för att den nya bebyggelsen skapar trängre, mer svåröverblickbara och skuggiga passager, vilket de menar kan leda till ökad otrygghet, särskilt i de delar som beskrivs som ravinen eller i anslutning till bergsskärningar. Vissa beskriver att platsen redan idag har problem med kriminalitet och att insynsskyddade eller mörka miljöer kan

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

förstärka denna situation. Flera lyfter särskilt att vissa gångstråk upplevs som utsatta, framför allt under kvällstid.

Flera föreningar, däribland *Aktionsgruppen mot byggnation vid Münchenbryggeriet*, framför liknande synpunkter och menar att planförslaget riskerar att skapa trånga och skuggiga miljöer som kan upplevas som otrygga.

Några privatpersoner framhåller att området bakom Münchenbryggeriet riskerar att bli en ”trång och mörk” miljö där personer kan dra sig undan, vilket uppfattas som särskilt otryggt för kvinnor och unga.

Samtidigt framhåller *några privatpersoner och föreningar* att platsens nuvarande öppenhet och överblickbarhet är en viktig kvalitet som bör värnas. Vissa anser också att trygghet och jämställdhet används som argument för att motivera projektet utan att detta är tillräckligt underbyggt.

Några privatpersoner lyfter å andra sidan att en utveckling av området med fler verksamheter och ökad aktivitet kan bidra till ökad trygghet genom mer liv och rörelse över dygnet.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att frågor om trygghet och jämställdhet är viktiga att beakta i den fortsatta planeringen, särskilt i relation till områdets topografi, rumsliga struktur och användning över olika årstider och tider på dygnet.

Kontoret noterar de synpunkter som rör upplevelsen av trånga, skuggiga och svåröverblickbara miljöer. I det fortsatta planarbetet kommer särskild vikt att läggas vid utformningen av stadsrum och stråk, med fokus på överblickbarhet, orienterbarhet och goda siktlinjer. Samband mellan olika delar av området samt kopplingar till omgivande stadsrum kommer att studeras vidare i syfte att skapa trygga och tillgängliga miljöer.

Samtidigt konstaterar kontoret att ökad aktivitet, fler målpunkter och ett mer varierat innehåll kan bidra till ökad närvaro av människor över dygnet, vilket i många fall stärker den upplevda tryggheten.

Trygghetsaspekter kommer även att beaktas i relation till gång- och cykelstråk samt i utformningen av entréer och vistelseytor.

Kontoret noterar Länsstyrelsens synpunkter, inklusive att den socialt värdeskapande analysen innehåller delvis motstridiga resultat avseende trygghet. Kontoret delar bedömningen att frågor om trygghet behöver hanteras nyanserat och utifrån platsens befintliga kvaliteter.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

Kontoret noterar även synpunkter om att områdets nuvarande öppenhet och överblickbarhet utgör en viktig kvalitet som bör värnas. I det fortsatta planarbetet kommer trygghetsaspekter att studeras vidare med utgångspunkt i hur dessa kvaliteter kan tas tillvara, samtidigt som förutsättningar skapas för en utvecklad, tillgänglig och publik stadsmiljö.

Detta innebär att trygghet inte enbart ses som en följd av ökad aktivitet, utan som en fråga om gestaltning, överblickbarhet och användning. Dessa aspekter behöver i vissa fall vägas mot platsens förutsättningar, såsom den kulturhistoriskt värdefulla miljön med sin industriella karaktär och branta topografi.

Olägenheter för privatpersoner och övriga intressenter

Utsikt, insyn och ljusförhållanden

Många privatpersoner och föreningar lyfter att utsikten mot Mälaren, Riddarfjärden, Norr Mälarstrand, Stadshuset och Kungsholmen riskerar att försämras genom den nya bebyggelsens höjd och placering. De menar att dessa utblickar är en central del av platsens kvaliteter och något som uppskattas av många som vistas i området. Flera framhåller att utsikten från gångstråk, öppna ytor och vistelseplatser i området är särskilt viktig, och att planförslaget riskerar att stänga eller begränsa dessa visuella samband. Flera menar att detta påverkar upplevelsen av platsens öppenhet och kontakt med vattenrummet samt försämrar rekreationsvärden kopplade till promenadstråk och vistelsemiljöer.

Flera privatpersoner och föreningar framhåller även att utsikter från befintliga bostäder i närområdet riskerar att påverkas negativt. Vissa menar att utsikten från enskilda lägenheter mot Münchenbryggeriets södra fasad försämras påtagligt. Enstaka privatpersoner framhåller att de föreslagna byggnaderna skulle ge direkt insyn mot befintliga bostäder och privata trädgårdar i anslutning till planområdet.

Många privatpersoner och föreningar uttrycker oro för försämrade ljusförhållanden till följd av den föreslagna bebyggelsen. De menar att området redan i dag upplevs som skuggigt och mörkt, särskilt i ”ravinen” och i de lägre belägna delarna vid Münchenbryggeriet, och att ytterligare byggnadsvolymer riskerar att förstärka detta. Flera privatpersoner beskriver att solljus är en bristvara i området och att planförslaget ytterligare begränsar tillgången till dagsljus. Enstaka privatpersoner beskriver att lokalklimatet i området redan idag upplevs som mörkt, fuktigt och stundtals blåsigt, och ifrågasätter om ytterligare bebyggelse kan försämra

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

vistelsekvaliteterna ytterligare samt bidra till trängre och mer skuggade miljöer.

Enstaka privatpersoner och föreningar anser att visualiseringarna i planhandlingarna inte fullt ut visar konsekvenserna för ljus och insyn. De efterfrågar tydligare redovisning av skuggpåverkan över året.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att frågor om ljusförhållanden, utsikt och insyn är viktiga aspekter att beakta i planarbetet, särskilt i en komplex och topografiskt varierad miljö som denna.

Kontoret noterar de synpunkter som rör upplevelsen av skuggiga och ljusmässigt begränsade miljöer. I det fortsatta planarbetet kommer påverkan på ljusförhållanden att studeras vidare, bland annat genom kompletterande analyser av skuggning och dagsljus. Mot bakgrund av att planförslaget bearbetas och exploateringsgraden minskas bedöms påverkan på ljusförhållanden kunna begränsas jämfört med samrådsförslaget.

Kontoret konstaterar att planförslaget kan innebära förändringar av utblickar och siktlinjer, både från allmänna platser och från befintliga bostäder. I det fortsatta arbetet kommer särskild vikt att läggas vid att beakta viktiga siktlinjer och visuella samband, bland annat avseende stadsrummet kring Riddarfjärden, Skinnarviksberget, Ludvigsbergsgatan och Gamla Lundagatan. Synpunkter från sakägare om försämrad utsikt från specifika lägenheter beaktas i den fortsatta bearbetningen av volymer och siktlinjer. Ny bebyggelse i en tät stadsmiljö innebär oundvikligen att befintliga utblickar påverkas i viss utsträckning.

När det gäller insyn konstaterar kontoret att förändringar i bebyggelsestruktur kan medföra ökad exponering mellan byggnader och vistelseytor. Den föreslagna bearbetningen, där bergshuset utgår, bedöms innebära en förbättring i detta avseende, då avståndet till befintliga bostäder ökar.

Sammantaget bedömer kontoret att frågor om ljus, utsikt och insyn kan hanteras inom ramen för det fortsatta planarbetet, genom anpassningar av bebyggelsens utformning och placering samt genom avvägningar mellan olika allmänna och enskilda intressen. Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för enskilda.

Ekonomiska aspekter

Flera privatpersoner och föreningar uttrycker oro för att planförslaget kan påverka fastighetsvärden negativt, särskilt om ljusförhållanden, utsikt och upplevelsevärden försämras. De menar

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

att en försämrad boendemiljö kan få ekonomiska konsekvenser för enskilda hushåll. Vissa begär eller efterfrågar möjligheten till ekonomisk kompensation. En bostadsrättsförening lyfter därutöver frågan om eventuell påverkan på tomträttsavgälden.

Vissa privatpersoner och föreningar ifrågasätter om projektet är samhällsekonomiskt motiverat, med hänsyn till de omfattande ingreppen i en kulturhistoriskt värdefull miljö. Vissa menar att kostnader för sanering, sprängning och grundläggning i berg riskerar att bli höga i förhållande till nyttan.

Några privatpersoner och föreningar lyfter även att byggskedet kan innebära ekonomiska konsekvenser, exempelvis genom störningar, begränsad framkomlighet eller påverkan på närliggande verksamheter.

Enstaka synpunkter från privatpersoner berör även risken för ökade kostnader kopplade till exempelvis drift, underhåll eller anpassningar i närområdet, även om dessa aspekter inte utvecklas närmare.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkter och frågor om ekonomiska konsekvenser för enskilda, såsom påverkan på fastighetsvärden och kompensation för förändrade boendekvaliteter. Sådana frågor regleras inte inom ramen för detaljplanen, utan hanteras i förekommande fall enligt annan lagstiftning. Frågor om tomträttsavgälden för fastigheter i närområdet regleras inte inom ramen för den aktuella detaljplanen, utan fastställs enligt respektive tomträttsavtals villkor.

När det gäller byggskedet konstaterar kontoret att störningar kan uppstå under genomförandet. Dessa frågor hanteras i det fortsatta arbetet och i genomförandeskedet, där krav och åtgärder prövas i enlighet med gällande regelverk.

Sammantaget bedömer kontoret att de ekonomiska aspekter som lyfts inte utgör skäl att ändra planens inriktning, men att hänsyn tas genom anpassningar i det fortsatta planarbetet och skydds- och försiktighetsåtgärder under genomförandet.

Störningar under byggskedet

Några privatpersoner, verksamheter och föreningar uttrycker oro för omfattande störningar under byggskedet. Vissa framför särskilt att byggnation i brant terräng med sprängning, schaktning och tunga transporter kommer att pågå under lång tid och få betydande negativa konsekvenser för omgivningen.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

Flera privatpersoner och föreningar framhåller att buller, vibrationer, damm och transporter riskerar att påverka vardagen kraftigt, särskilt för barnfamiljer, äldre och personer som vistas hemma dagtid. Vissa lyfter att området redan idag är utsatt för buller från verksamheter och trafik, och att byggskedet riskerar att bli en ytterligare belastning.

Vissa privatpersoner uttrycker särskild oro för sprängningsarbeten och vibrationer, med risk för skador på befintliga byggnader, anläggningar och kulturhistoriska strukturer. Några menar att osäkerheten kring byggskedets längd i sig är en påfrestande faktor.

Flera privatpersoner lyfter att tillgängligheten under byggskedet riskerar att försämras kraftigt, med begränsade möjligheter att ta sig fram till fots eller med barnvagn, rullstol eller cykel. De menar att detta påverkar både trygghet och framkomlighet i området.

Några privatpersoner framhåller att byggskedet kan få särskilt stora konsekvenser för närliggande förskolor och barn, genom buller, vibrationer och ökad byggtrafik i ett redan komplext trafikläge.

Några verksamheter lyfter även att byggskedet kan påverka tillgänglighet, leveranser och besöksflöden, vilket kan få konsekvenser för verksamheternas drift.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att byggskedet kan medföra störningar för omgivningen, särskilt i ett område med komplex topografi och begränsad framkomlighet.

Kontoret noterar de synpunkter som rör buller, vibrationer, damm, transporter och påverkan på tillgänglighet samt oro för skador på befintliga byggnader och anläggningar. Även synpunkter om påverkan på skolor, förskolor och verksamheter under byggskedet beaktas.

Frågor om störningar under byggskedet hanteras inte inom detaljplanen, utan regleras i huvudsak genom annan lagstiftning och i samband med projektering och genomförande. Det omfattar bland annat krav på kontrollprogram, riskanalyser, skyddsåtgärder och samordning för att begränsa påverkan på omgivningen.

Inför sprängningsarbeten genomförs särskilda utredningar för att identifiera risker för påverkan på omgivande bebyggelse och anläggningar, och åtgärder vidtas för att begränsa risken för skador.

En genomförandeplan har tagits fram och kommer att uppdateras i det fortsatta arbetet, i takt med att planförslaget bearbetas.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

Sammantaget bedömer kontoret att de störningar som lyfts kan hanteras inom ramen för genomförandeskedet och gällande regelverk, och att de inte utgör skäl att ändra planens inriktning.

Fastighetsrättsliga frågor

Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun lämnar synpunkter på planens utformning och genomförbarhet ur fastighetsbildningssynpunkt.

Lantmäterimyndigheten lyfter att markreservat för gemensamhetsanläggning (g1) för in- och utfart är positivt, men att egenskapen behöver höjdavgränsas där den passerar byggnad. Vidare påpekar lantmäterimyndigheten att höjdsättning av ledningar i byggnad (u1) saknas och behöver förtydligas i plankartan, även om det i planbeskrivningen framgår att ledningarna ska inventeras och preciseras i ett senare skede.

Lantmäterimyndigheten efterfrågar också förtydliganden i planhandlingarna, bland annat vad formuleringen om att marken får byggas under +18 meter över nollplanet innebär, samt att markanvändningen enligt gällande detaljplan bör redovisas tydligare. De lyfter även att redovisningen av rättigheter i planbeskrivningen kan struktureras tydligare, exempelvis genom att särskilja gemensamhetsanläggningar från ledningsrätter och servitut.

Exploateringskontoret, Trafikkontoret och Södermalms stadsdelsnämnd lyfter frågor kopplade till det gång- och cykelstråk som planeras genom området som ett x-område.

Flera ledningsägare, däribland *Stockholm Exergi*, *Stockholm Vatten och Avfall* samt *Ellevio*, framför att befintliga ledningar och anläggningar inom planområdet behöver säkerställas. De lyfter behov av u-områden, markreservat och rättigheter för att möjliggöra drift, underhåll och åtkomst.

Stockholm Exergi framhåller behov av samordning i tidigt skede, särskilt med hänsyn till befintliga anläggningar ovan och under mark samt påverkan från markarbeten.

Ellevio lyfter behov av att säkerställa utrymme för befintliga och nya ledningar samt tillgänglighet till elnätsstationer, och framhåller att omförläggning av anläggningar kan bli aktuell.

Stockholm Vatten och Avfall framhåller att befintlig avloppspumpstation inom planområdet behöver säkerställas, inklusive tillräckligt utrymme, rättigheter för tillfart samt fortsatt tillgänglighet för drift och underhåll.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

Ledningsägarna framhåller sammantaget behov av tidig samordning samt att åtgärder i anläggningarna ska utföras och bekostas i enlighet med gällande avtal.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret konstaterar att planens genomförande förutsätter att fastighetsrättsliga frågor hanteras, bland annat avseende rättigheter, ledningar och gemensamma anläggningar.

Kontoret noterar lantmäterimyndighetens synpunkter, vilka kommer att omhändertas i det fortsatta planarbetet. Myndigheten deltar i planarbetet och fungerar som rådgivande instans i fastighetsrättsliga frågor.

Markreservat för gemensamhetsanläggning och underjordiska ledningar avses, i den mån det är möjligt, höjdavgränsas och förtydligas. Detta förutsätter fortsatt utredning och samordning med befintliga anläggningar och funktioner inom området.

Kontoret avser även att se över utformningen av planbestämmelser och planbeskrivning i syfte att öka tydligheten, bland annat avseende höjdbestämmelser, redovisning av gällande markanvändning samt struktur för redovisning av rättigheter.

Frågor om fastighetsbildning, ledningsrätter, servitut och gemensamhetsanläggningar hanteras i huvudsak i genomförandeskedet genom lantmäteriförrättning och avtal mellan berörda parter.

Sammantaget bedömer kontoret att de fastighetsrättsliga frågor som lyfts kan hanteras inom ramen för det fortsatta planarbetet och genomförandeskedet genom lantmäteriförrättning och avtal mellan berörda parter, och att de inte utgör hinder för planens genomförande.

Övriga frågor

Swedavia framhåller att planområdet är beläget inom riksintresset för Bromma Stockholm Airports påverkansområde för flyghinder. Bolaget bedömer att det aktuella planförslaget inte innebär någon negativ påverkan på flygplatsen, men framhåller att detta förhållande bör framgå av planbeskrivningen. Swedavia begär vidare att det av planbeskrivningen ska framgå att objekt som väsentligt överstiger plankartans höjdbestämmelser ska samrådas med flygplatsen.

Exploateringskontoret framhåller att ett exploateringsavtal behöver tecknas före antagande, där bland annat ansvarsfördelning, kostnader för tekniska anläggningar, ledningsomläggningar samt skydds- och varsamhetsbestämmelser regleras.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

Exploateringskontoret lyfter även att det fortsatta planarbetet behöver tydliggöra hur planförslaget ska genomföras, bland annat i relation till bebyggelsen mot angränsande fastigheter. De efterfrågar redovisning av sektioner som visar befintliga ledningar samt hur schaktning och grundläggning är planerad. Vidare framhålls att exploatören bekostar eventuella omläggningar av tekniska anläggningar.

Socialförvaltningen framhåller att det finns ett identifierat behov av bostäder med särskild service enligt LSS, såsom gruppbostäder eller servicebostäder. *Exploateringskontoret* framför att de har tecknat ett föravtal med fastighetsägaren där det framgår att staden har behov av bostadslägenheter i gruppbostad enligt LSS, samt att byggaktören och staden ska föra en dialog om formerna för uppförande av sådana bostäder.

Några privatpersoner och föreningar framför synpunkter på planförslagets inriktning och föreslår alternativa utvecklingsidéer för området eller alternativa platser att bygga på. *Aktionsgruppen mot byggnation vid Münchenbryggeriet* föreslår till exempel att delar av området i stället utvecklas till en kulturpark, vilket stöds i flera andra yttranden.

Ljudbang AB, med lokaler inom planområdet (Söder Mälarstrand 77), framhåller att bolagets lokaler under lång tid anpassats och byggts om för specialiserad film- och ljudproduktion och att all teknisk utrustning i sin helhet är inbyggd i väggar och tak. Bolaget uppger att lokalerna är en av endast två anläggningar i Stockholm med förutsättningar att genomföra det avslutande skedet av ljudbearbetning för biofilm, och att ett stort antal svenska film-, TV- och radioproduktioner årligen färdigställs där. Bolaget framhåller att en flytt inte är praktiskt möjlig utan att innebära att verksamheten upphör och att detta även skulle innebära en förlust av en del av det svenska film- och kulturarvet.

Stockholms Klätterförbund framhåller att klippväggarna inom planområdet sedan lång tid nyttjas av klättrare och utgör en av få klätterklippor innanför stadsgränsen. Förbundet har granskat planförslaget och bedömer att klättringen inte påverkas negativt, och lämnar inga ytterligare synpunkter.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret noterar synpunkterna från Swedavia och kommer att komplettera planbeskrivningen med erforderlig information om att planområdet är beläget inom riksintresset för Bromma Stockholm Airports påverkansområde för flyghinder.

Stadsbyggnadskontoret noterar även socialförvaltningens och exploateringskontorets synpunkter om bostäder med särskild

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

service enligt LSS. Mot bakgrund av att bostäder föreslås utgå ur planförslaget bedöms frågan om LSS-bostäder inte längre vara aktuell inom ramen för detta planarbete.

Kontoret konstaterar att frågor om genomförande, ansvarsfördelning och kostnader hanteras i det fortsatta planarbetet och i samband med tecknande av exploateringsavtal mellan berörda parter.

När det gäller synpunkter på planförslagets inriktning och alternativa utvecklingsidéer bedömer kontoret att dessa har beaktats i den samlade avvägning som gjorts inom ramen för planarbetet. Förslag om att i stället pröva bebyggelse på andra platser hanteras inte inom ramen för denna detaljplan, utan inom stadens översiktliga planering och i andra planprocesser.

Stadsbyggnadskontoret noterar de synpunkter som framförts av Ljudbang AB avseende bolagets specialanpassade lokaler och verksamhetens beroende av dessa. Kontoret konstaterar att befintliga verksamheters förutsättningar är viktiga att beakta i det fortsatta planarbetet. Risken för konflikter mellan befintliga verksamheter och ny bebyggelse bedöms generellt sett minska när bostäder utgår ur förslaget.

Stadsbyggnadskontoret noterar att Stockholms Klätterförbund bedömer att planförslaget inte påverkar de klätterverksamheter som bedrivs på klippväggarna inom planområdet negativt. Kontoret avser att bevaka frågan även i det fortsatta planarbetet.

Remissinstanser utan synpunkter

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget:

- Trafikverket
- Sjöfartsverket
- Trafikförvaltningen i Region Stockholm

Ej tillgodosedda synpunkter

De huvudsakliga synpunkterna som inkommit under samrådsperioden och som inte tillgodosetts är:

- Synpunkter om att planförslaget ska avslås i sin helhet, att ingen ny bebyggelse ska tillåtas inom planområdet och att ny bebyggelse generellt innebär oacceptabel påverkan på kulturmiljön och riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården.
- Synpunkter om att exploateringen bör minska ytterligare utöver de förändringar som nu föreslås.

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

- Synpunkter om att ny bebyggelse inte bör påverka utsikter eller stads- och landskapsbilden. Stadsbyggnadskontoret noterar att kvarvarande byggnadsvolymer ska bearbetas med särskilt fokus på siktlinjer och stadsbildspåverkan inför granskningsskedet.
- Synpunkter om att området enbart ska utvecklas för park-, kultur- eller rekreationsändamål.
- Synpunkter som specifikt välkomnar ett tillskott av bostäder i ett centralt läge. Stadsbyggnadskontoret konstaterar att bostäder inte bedöms lämpliga på platsen med hänsyn till kulturmiljön och risken för konflikter med befintliga verksamheter.
- Synpunkter om att planprocessen bör avbrytas eller göras om från början, bland annat med hänvisning till att samrådet inte genomförts korrekt eller att ytterligare remissinstanser borde ha hörts. Stadsbyggnadskontoret konstaterar att samrådet genomförts i enlighet med plan- och bygglagens krav och att sändlistan upprättats enligt kontorets rutiner.
- Synpunkter om att skolverksamheten inte är lämplig inom planområdet och bör utgå. Stadsbyggnadskontoret avser fortsatt möjliggöra befintliga skolverksamheter inom planområdet. En lämplighetsbedömning av skoländamålet ska genomföras i det fortsatta planarbetet i enlighet med Länsstyrelsens synpunkter.
- Synpunkter om ekonomisk kompensation för försämrade fastighets- och boendevärden. Sådana frågor regleras inte inom ramen för detaljplanen utan hanteras i förekommande fall enligt annan lagstiftning.
- Länsstyrelsens synpunkt om att Panncentralen med omgivning borde ha ingått i planområdet och försetts med skydds- och varsamhetsbestämmelser. Stadsbyggnadskontoret konstaterar att planområdet avgränsats till fastigheten Ludvigsberg 3 och att frågan om Panncentralens skydd hanteras vid en eventuell framtida planläggning.

Dessa synpunkter har inte kunnat tillgodoses eftersom stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns förutsättningar att utveckla området med ny bebyggelse, under förutsättning att denna anpassas med hänsyn till kulturmiljön och riksintressets uttryck. De föreslagna förändringarna innebär att planförslaget bearbetas i flera avseenden, och samrådssynpunkterna har varit en viktig utgångspunkt för denna bearbetning.

Utöver ovanstående har ett stort antal synpunkter framförts rörande bland annat kulturmiljö, stadsbild, trafik, buller, dagvatten, naturmiljö, verksamheter och påverkan på närboende. Dessa synpunkter – liksom de ej tillgodosedda synpunkterna ovan –

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

redovisas och bemöts under respektive ämnesrubrik i samrådsredogörelsen. Ett flertal frågor hanteras inte i detaljplanen men har vidareförmedlats till byggherren och andra berörda för att omhändertas i kommande skeden.

Sammanvägt ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret är positivt till att driva planarbetet vidare mot ett granskningsförslag. Fastigheten Ludvigsberg 3 utgör en kulturhistoriskt värdefull miljö med stark industrihistorisk identitet i ett attraktivt läge vid Söder Mälarstrand. Planområdet har goda förutsättningar att utvecklas till en än mer levande och publik del av staden, med ny bebyggelse och verksamheter som värnar platsens historia och stärker dess karaktär. Markparkeringen på gårdens södra del, där gällande detaljplan medger ett garage, utgör ett naturligt utgångsläge för ny bebyggelse.

Samrådet har väckt ett omfattande och till övervägande del kritiskt engagemang bland privatpersoner och föreningar. Många synpunkter rör påverkan på kulturmiljön, stadsbilden och områdets framtida innehåll och karaktär.

Länsstyrelsen bedömer att samrådsförslaget innebär påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården och har angett ingripandegrunder enligt plan- och bygglagen. Stadsmuseet och flera andra kulturmiljöinstanser avstyrker planförslaget i sin nuvarande utformning. Mot denna bakgrund, och med hänsyn till Länsstyrelsens roll som tillsynsmyndighet med tolkningsföreträde i frågor som rör riksintresset för kulturmiljövården, bedömer stadsbyggnadskontoret att planförslaget behöver bearbetas i flera avseenden inför granskning.

Inriktningen för bearbetningen utgår från riksintressets uttryck – de industrihistoriska värdena inom värdekärnan, läsbarheten av stadens anpassning till topografin samt siktlinjer och utblickar såväl inom värdekärnan som mot och från stadsrummet kring Riddarfjärden. Sammantaget syftar inriktningen till att skapa förutsättningar för ett granskningsförslag som undviker påtaglig skada på riksintresset.

Bergshuset föreslås utgå. Det bedöms vara nödvändigt för att värna om läsbarheten av hur industrimiljön anpassats till topografin och bergsskärningen i förkastningsbranten, och för att i högre utsträckning bevara siktlinjen mot panncentralen som blickfång längs den tidigare Skinnarviksgatan. Gårdshuset föreslås omarbetas så att det underordnar sig den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen och säkerställer öppenhet och läsbarhet kring disponentvillan och det nedre gårdsrummet. Kvarvarande byggnadsvolymer ska vidare bearbetas med fokus på siktlinjer från stadsrummet kring Riddarfjärden, inom värdekärnan samt från

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703

angränsande stads- och gaturum. Bebyggelse och aktivitetsytor mot sjösidan studeras vidare med hänsyn till fronten mot vattenrummet och möjligheten att stärka Söder Mälarstrand. Bebyggelsens utformning och den publika karaktären bearbetas vidare med hög gestaltningsambition och med den kulturhistoriska miljön som utgångspunkt.

Att bostäder utesluts motiveras av att platsens industrihistoriska särart bedöms kunna värnas bättre och av att bostäder riskerar att begränsa de befintliga kultur- och evenemangsverksamheterna. Alternativa användningar som hotell, kontor, kultur och publika funktioner bedöms bättre förenliga med platsens karaktär och förutsättningar. Detta innebär en avvikelse från nämndens uttalande inför samråd om att bostadsantalet inte ska minska. Stadsbyggnadskontoret bedömer att avvikelsen är välmotiverad och att inriktningen i övrigt är förenlig med nämndens medskick om att kulturmiljön ska vara styrande och att befintliga kulturverksamheter ska värnas.

Inkomna synpunkter, det omarbetade förslaget och kvarstående utredningsbehov medför att ett antal frågor behöver studeras vidare inför granskningsskedet.

Planarbetet skapar förutsättningar för att vidareutveckla en av innerstadens mest välbevarade industrimiljöer genom tillskott av bebyggelse och verksamheter, stärkta publika kopplingar mot Söder Mälarstrand och ett långsiktigt skydd av den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Karin Norlander	Christian Bleckman
Enhetschef	Stadsplanerare

Godkänt dokument - Karin Norlander, Stockholms stadsbyggnadskontor, 2026-05-21, Dnr 2021-00703