

Handläggare
Kajsa Pärke
Telefon: 08-50821083

Till
Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd
2026-03-26

Ny detaljplan för Långsjö gård

Svar till stadsbyggnadskontoret

Förvaltningens förslag till beslut

Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och överlämnar det till stadsbyggnadskontoret som svar på remissen.

Sammanfattning

Den nya detaljplanen för Långsjö gård bekräftar byggnadernas användning som bostad och innehåller bestämmelser för att skydda den kulturhistoriska miljön. Den del av tomten som ligger närmast Långsjöbadet och består av natur, planläggs som parkmark. Stadsdelsförvaltningen är positiv till mer parkytor, men föreslår att även fastighetens jordkällare planläggs som park för att kunna användas som övervintringsplats för fladdermöss. Gårdens byggnader behöver också inventeras avseende fladdermöss. Förvaltningen påpekar vidare att förskolans entré via gårdens infart behöver säkras med servitut.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram förslag till ändring av detaljplanen för Långsjö gård. Remisstiden pågår till 2026-03-23, men stadsdelsnämnden har fått förlängd svarstid till 2026-03-31.

Ärendet

Detaljplanen omfattar Långsjö gård, två byggnader från 1880-talet som ursprungligen uppfördes som sommarbostäder, och som idag är permanenta bostäder. Marken ägs av Stockholms stad sedan 1938 och förvaltas av fastighetskontoret.

Marken är i stadsplanen från 1947 planlagd för allmänt ändamål, eftersom staden då planerade att riva Långsjö gård och bygga en skola på tomten. Detta genomfördes aldrig, men 1977 delades tomten och en förskola uppfördes intill Långsjö gård. Fastighetskontoret har nu i uppdrag att avyttra Långsjö gård, och därför behövs en ny detaljplan. Den nya detaljplanen möjliggör för bildandet av en sammanhållen fastighet för de två bostadshusen, eller separata fastigheter för respektive bostadshus.



Område A: Långsjö gård - förslag till ny detaljplan

Område B: Långsjö förskola – den gamla planen fortsätter gälla, men inaktuella bestämmelser i planen tas bort

Det huvudsakliga syftet med detaljplanen är att bekräfta den befintliga användningen av byggnaderna som bostäder samt att säkerställa att den kulturhistoriskt värdefulla miljöns värden skyddas och tillvaratas. För att skapa förutsättningar för en flexibel användning över tid möjliggörs även för verksamheter i byggnaderna, såsom till exempel café eller kontor (benämns centrumändamål i detaljplanen). Eventuell verksamhet ska vara förenlig med platsens förutsättningar och byggnadernas kulturhistoriska värden.

Detaljplanen innehåller rivningsförbud samt varsamhets- och skyddsbestämmelser för att byggnaderna och den omgivande miljöns kulturhistoriska värden ska bevaras och tillvaratas. Detaljplanen innehåller ingen ny byggrätt och säkerställer att inga förvanskande byggnadsverk i form av altaner, murar och liknande tillförs.

I planförslaget förses tre lindar längs infartsvägen med fällningsförbud. Befintlig grönyta inom kvartersmark förses med en bestämmelse om att marken inte får hårdgöras (asfalteras).

Förskolan intill påverkas inte av den nya detaljplanen. Den delen av den äldre stadsplanen som omfattar förskolan, kommer att fortsätta gälla, men ett par inaktuella bestämmelser tas bort. Rätten att fortsatt nyttja in- och utfartsvägen som gångväg till förskolan föreslås säkras genom inrättande av avtalsservitut.

Mellan Långsjö gård och Långsjöbadet finns naturmark med ekar som ligger inom Långsjö gårds kvartersmark. I förslaget till ny detaljplan överförs cirka 1 270 kvadratmeter naturmark från

befintlig kvartersmark till allmän plats. Det innebär att parkmarken intill strandbadet utökas och att stadsdelsförvaltningen övertar skötsel och underhåll av marken.



Planförslagets huvuddrag. Byggnaderna med dess omgivande historiska gårds- och parkmiljö planläggs för bostads- och centrumändamål. Den del av marken som är naturligt avgränsad från gårdsmiljön och har en tydlig koppling till Långsjöbadet planläggs som allmän parkmark.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts inom avdelningen för samhälle och service. De fackliga organisationerna informeras vid förvaltningsgrupp den 17 mars 2026.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Stadsdelsförvaltningen är positiv till att den nya detaljplanen innebär att en del av tomtmarken överförs till allmän plats och planläggs som parkmark. Det innebär att förvaltningen kan sköta marken så att den biologiska mångfalden ökar i området, och allmänheten får tillgång till mer parkmark vid det välbesökta Långsjöbadet. I ett område med relativt lite park- och naturmark har det stor betydelse.

Den nya parkmarken behöver dock rensas från eventuellt skräp och det gamla staketet behöver tas bort av fastighetskontoret innan ytan överlämnas till stadsdelsförvaltningen.

Ett staket mot strandstigen anges som krav i den nya planen. Förvaltningen anser att det även behövs staket norr och söder om tomten som markerar fastighetsgränsen mot parkmark. Det visar tydligt vad som är allmän plats och minskar risken att parkmark privatiseras av de boende på Långsjö gård.

Förvaltningen saknar i planen en inventering av en eventuell fladdermuskoloni i byggnaderna. Stadsdelsförvaltningen har tidigare gjort en inventering av fladdermöss vid Långsjön. Den visar att området är rikt på fladdermöss både sett till antal individer och antal arter. Förvaltningen anser att en fladdermusinventering behöver göras för att säkerställa att byggnaderna inte hyser någon fladdermuskoloni. Fladdermöss omfattas av artskyddsförordningen och det är vanligt att gamla vindar, källare och jordkällare används både som daglegor och övervintringslokaler för fladdermöss. Om så är fallet måste fladdermössen skyddas mot störningar.

En gammal jordkällare finns i den norra delen av fastigheten nära strandpromenaden. Den skulle kunna vara en utmärkt plats för fladdermössens dagvila. Eftersom jordkällare oftast är frostfria fungerar de också bra som övervintringslokal. Enligt den nya detaljplanen ska jordkällaren fortsatt tillhöra Långsjö gård. Förvaltningen föreslår att jordkällaren istället planläggs som parkmark så att förvaltningen kan sköta den som en fladdermuslokal. Det är inte troligt att en privat fastighetsägare väljer att underhålla jordkällaren på det sättet.

Därutöver har stadsdelsförvaltningen även ett uppdrag att arbeta med beredskap för våra verksamheter. Där skulle jordkällaren kunna användas av förskolan om den planläggs som allmän plats.

Förskolans entré från Långsjö gårds infart behöver fortsatt kunna användas av barn och föräldrar. Förvaltningen framför därför att det är viktigt att servitutsavtal för detta tecknas mellan Sisab och fastighetskontoret innan Långsjö gård avyttras.

Lee Orberson
stadsdelsdirektör
Hägersten-Älvsjö
stadsdelsförvaltning

Linda Palo
avdelningschef
Hägersten-Älvsjö
stadsdelsförvaltning

Bilagor

Remissunderlag ”Förslag till detaljplan för Långsjö gård 10 m.fl. samt ändring av detaljplan för Långsjö gård 11 i stadsdelen Långsjö, S-Dp 2022-15055”.

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Lee Orberson, stadsdelsdirektör	2026-03-11
Linda Palo, avdelningschef	2026-03-11