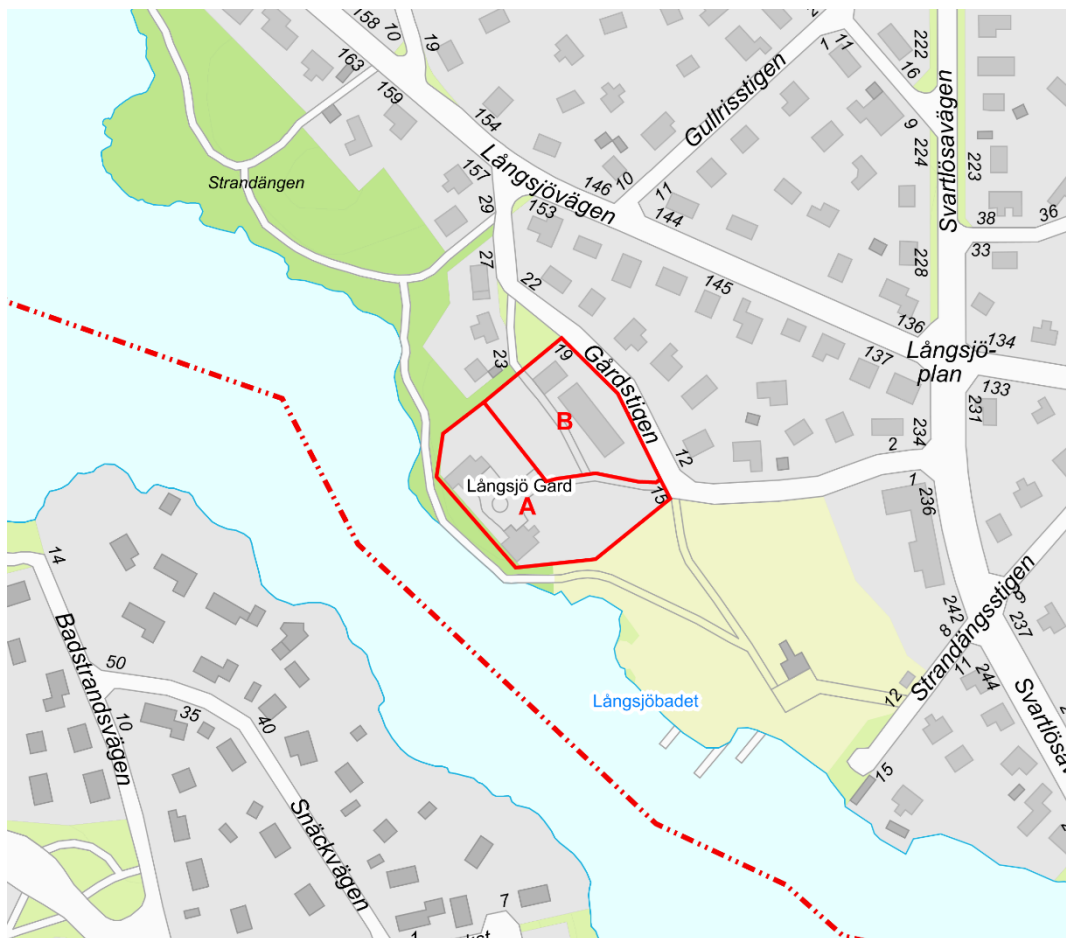


## Planbeskrivning

### Detaljplan för fastigheten Långsjö gård 10 m.fl. samt Ändring av detaljplan för fastigheten Långsjö gård 11 i stadsdelen Långsjö, S-Dp/Ädp 2022-15055



Område A – Detaljplan för fastigheten Långsjö gård 10 m.fl.

Område B – Ändring av detaljplan för fastigheten Långsjö gård 11.

Stadsbyggnadskontoret  
Planavdelningen

Fleminggatan 4  
Box 8314  
10420 Stockholm  
Telefon 08-508 27 300  
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se  
start.stockholm

## Sammanfattning

Detaljplanen omfattar Långsjö gård, två byggnader från 1880-talet som ursprungligen uppfördes som sommarbostäder. Marken är i gällande stadsplan planlagd för allmänt ändamål.

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 centrumändamål. Centrumverksamheterna ska vara förenliga med platsens förutsättningar och byggnadernas kulturhistoriska värden.

Vidare syftar planen till att öka andelen allmän parkmark genom att planlägga delar av den befintliga kvartersmarken som allmän plats. Gränsdragningen mellan kvartersmark och allmän plats ska ske med hänsyn till kulturmiljövärden samt platsens naturliga avgränsning avseende topografi och vegetation.

Långsjö gårds höga kulturhistoriska värden bevaras och tillvaratas genom rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser. Planförslaget medger ingen ny byggrätt i förhållande till hur platsen är bebyggd idag.

Planområdet är beläget i nära anslutning till Långsjön, som är påverkad av övergödning och miljögifter. Med hänsyn till det vattennära läget ska detaljplanen säkerställa att avrinningen inte förändras samt att markens genomsläpplighet och befintliga topografi bevaras.

Ändring av detaljplanen för Långsjö gård 11 innebär att gällande tomtindelningsbestämmelser (akt 0180-B142/1943) samt en planbestämmelse i gällande stadsplan som reglerar bilplatser upphävs, då dessa är inaktuella och saknar funktion. Detaljplanen medför ingen förändringar av den befintliga förskolan inom fastigheten.

Marken ägs av Stockholms stad. Långsjö gård 11 är upplåten med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB). Långsjö gård 10 förvaltas av fastighetskontoret.

## Innehåll

<b>Detaljplanens syfte</b> .....	<b>4</b>
<b>Beskrivning av detaljplanen</b> .....	<b>4</b>
Ärendeinformation.....	4
Planens huvuddrag .....	5
Genomförandetid .....	6
Arkitektonisk idé .....	6
Allmän plats.....	7
Kvartersmark.....	7
<b>Motiv till detaljplanens regleringar</b> .....	<b>9</b>
Detaljplan för fastigheten Långsjö gård 10 m.fl.....	9
Ändring av detaljplan för fastigheten Långsjö gård 11 .....	14
<b>Genomförandefrågor</b> .....	<b>15</b>
Fastighetsrättsliga frågor.....	15
Tekniska frågor .....	17
Ekonomiska frågor .....	17
Organisatoriska frågor.....	18
Kulturvärden.....	18
<b>Planeringsunderlag</b> .....	<b>18</b>
Utredningar .....	18
<b>Planeringsförutsättningar</b> .....	<b>19</b>
Kommunala .....	19
Hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken .....	19
Miljökvalitetsnormer .....	20
Mellankommunala intressen .....	21
Miljö.....	21
Hälsa och säkerhet .....	22
Geotekniska förhållanden .....	23
Hydrologiska förhållanden.....	24
Kulturmiljö .....	24
Fysisk miljö.....	30
Teknik.....	31
Service .....	31
Trafik .....	31
<b>Konsekvenser</b> .....	<b>32</b>
Bostadsförsörjning .....	33
Natur .....	33
Miljö.....	33
Miljökvalitetsnormer .....	35
Hälsa och säkerhet .....	36
Social hållbarhet.....	36
Hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken .....	37
Trafik .....	37
Mellankommunala frågor.....	38

## Detaljplanens syfte

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 centrumändamål. Centrumverksamheterna ska vara förenliga med platsens förutsättningar och byggnadernas kulturhistoriska värden.

Vidare syftar planen till att öka andelen allmän parkmark genom att planlägga delar av befintlig kvartersmark som allmän plats. Gränsdragningen mellan kvartersmark och allmän plats ska ske med hänsyn till kulturmiljövärden samt platsens naturliga avgränsning avseende topografi och vegetation.

Med hänsyn till detaljplanens närhet till Långsjön syftar detaljplanen till att säkerställa att avrinningen inte förändras samt att markens genomsläpplighet och befintliga topografi bevaras.

Ändringen av detaljplanen för Långsjö gård 11 syftar till att upphäva gällande tomtindelningsbestämmelser samt en planbestämmelse i gällande stadsplan som reglerar bilplatser, då bestämmelserna är inaktuella och saknar funktion.

## Beskrivning av detaljplanen

### Ärendeinformation

Detaljplan för fastigheten Långsjö gård 10 m.fl. samt ändring av detaljplan för Långsjö gård 11 i stadsdelen Långsjö, Stockholms stad, S-dp 2022-15055, är påbörjad enligt beslut i stadsbyggnadsnämnden 26 januari 2023 § 12. Detaljplanen bedrivs med standardförfarande.

### Planhandlingar

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser. Där höjder förekommer redovisas dessa i höjdsystemet RH2000. Till planen hör denna planbeskrivning.

Planbeskrivningen omfattas inte av licensformen CC0. Allt upphovsrättsligt skyddat material i planbeskrivningen, som till exempel bilder, kartor och andra illustrationer, kan användas efter tillstånd av rättighetshavaren. Rättighetshavare är den som har skapat, äger eller i övrigt råder över materialet. Användare ansvarar själva för att utreda rättighetsfrågorna innan eventuell användning eller spridning. Upphovsrätten regleras i lag om upphovsrätt till litterära och konstnärliga verk (SFS 1960:729).

## Medverkande

Planen är framtagen av stadsbyggnadskontoret genom stadsplanerare Frida Svensson.

## Planens huvuddrag

Detaljplanen består av två planområden som omfattar fastigheterna Långsjö gård 10, Långsjö gård 11 samt del av fastigheten Långsjö 1:1 i stadsdelen Långsjö.

De två planområdena omfattar tillsammans cirka 8 834 kvadratmeter. Av denna yta omfattar detaljplanen för fastigheten Långsjö gård 10 m.fl. cirka 5 026 kvadratmeter och ändringen av detaljplanen för Långsjö gård 11 omfattar cirka 3 808 kvm.



*Planområdet med de två 1880-talsvillorna, belägna på en höjd i anslutning till Långsjön. Längs Långsjön går ett allmänt gångstråk (blåstrecket). Befintlig förskola inom fastigheten Långsjö gård 11 syns längst upp till höger i bild.*

Marken inom planområdet är idag planlagd för allmänt ändamål. För att bekräfta den befintliga användningen av byggnaderna inom Långsjö gård 10 som bostäder, samt möjliggöra centrumändamål och en ökad andel allmän parkmark, krävs planändring.

Befintliga byggnader inklusive angöringsväg, gårdsplan och angränsande trädgård planläggs som kvartersmark för bostads- och centrumändamål. Resterande mark planläggs som allmän parkmark i syfte att värna naturvärdena samt säkerställa en allmän tillgång till naturmarken.

Byggnaderna från 1880-talet med den omgivande gårds- och parkmiljön är av särskilt kulturhistoriskt värde. Planförslaget innebär att de kulturhistoriska värdena skyddas genom rivningsförbud samt bestämmelser om skydd av kulturvärden och varsamhet. Planförslaget medger ingen ny byggrätt i förhållande till hur platsen är bebyggd idag.

Ändring av detaljplan för Långsjö gård 11 syftar till att upphäva gällande tomtindelingsbestämmelser samt en inaktuell planbestämmelse som reglerar bilplatser, då bestämmelserna är inaktuella och saknar funktion. I övrigt fortsätter gällande stadsplan med användningen *Allmänt ändamål* att gälla. För förskolan som ligger inom fastigheten sker inga ändringar.



*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.*

## Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

## Arkitektonisk idé

Den arkitektoniska idén är att bevara platsens nuvarande utformning med välbevarad äldre bebyggelse samt den karaktärgivande gårds- och parkmiljön, präglad av den tidstypiska gårdsplanen med omgivande vegetation.

Gränsdragningen mellan kvartersmark och allmän plats ska utformas med hänsyn till kulturmiljövärden samt platsens naturliga avgränsning avseende topografi och vegetation. I gårdsmiljöns kulturhistoriska värden ingår de avläsbara delarna av den historiska parkmiljön med bland annat jordkällare och planterade lövträd.

## Allmän plats

### Park och natur

Planförslaget innebär att andelen allmän parkmark ökar med cirka 1 270 kvadratmeter. Den kuperade naturmarken i planområdets södra del planläggs som allmän plats med användningen park. Området är naturligt avgränsat från den kulturhistoriskt värdefulla gårdsmiljön och har en tydlig koppling till den allmänna parkmiljön vid Långsjöbadet.

Naturmarken är till stor del igenväxt med sly, men rymmer även ett flertal äldre ekar och andra lövträd. Detaljplanen bidrar till att områdets nuvarande karaktär bevaras och skapar samtidigt förutsättningar för framtida investeringar som kan främja områdets ekologiska och rekreativa värden.



*Bild från Långsjöbadet. I bakgrunden syns del av naturmarken som planläggs som allmän parkmark. Gräsytona närmast i bild är planlagda som parkmark i gällande detaljplan och omfattas inte av aktuell detaljplan.*

### Gator och trafik

Angöring sker via befintlig angöringsgata på kvartersmark, med infart från den allmänna lokalgatan Gårdsstigen. Planförslaget medför inget behov av åtgärder i allmänna gator.

### Kvartersmark

Detaljplanen bekräftar Långsjö gårds befintliga byggnadsvolymer och användningen av byggnaderna som bostäder. För att skapa utvecklingsmöjligheter över tid möjliggörs även centrumverksamheter.

Kvartersmarkens utbredning avgränsas till området för de två 1880-talsvillorna med tillhörande angöringsväg, gårds- och parkmiljö

samt jordkällare. Kvartersmarkens utbredning mot norr och sydväst har beaktat en naturlig avgränsning mot allmän plats, som följer gårdens rumsbildning och platsens topografi samt vegetation.

För att skapa en tydlig gränsdragning mellan kvartersmark och allmän plats reglerar detaljplanen att staket ska uppföras i tomtgräns mot Långsjön. Syftet är att värna det allmänna stråket längs strandpromenaden och säkerställa att den privata zonen inte sträcker sig utanför kvartersmarkens utbredning.

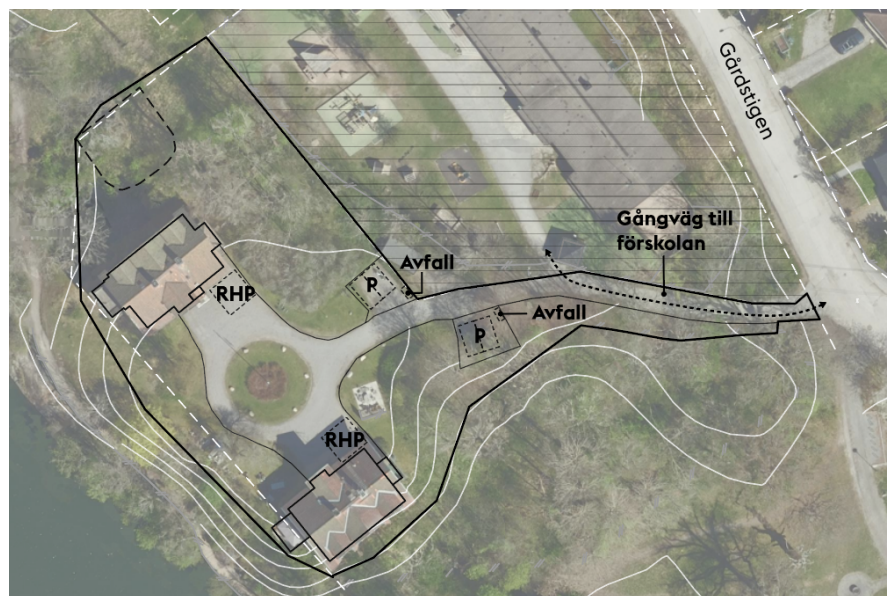
Inga förändringar föreslås i de två huvudbyggnadernas volymer. Byggnadernas kulturhistoriska värden skyddas och tillvaratas genom rivningsförbud samt skydds- och varsamhetsbestämmelser. Även jordkällaren förses med rivningsförbud då den utgör en värdebärande del av den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Befintlig lekstuga i anslutning till gårdsplanen är i dåligt skick och avses rivas.

Ändring av detaljplan för Långsjö gård 11 medför ingen förändring av den befintliga förskolan, då de bestämmelser som upphävs är inaktuella och saknar funktion. Gällande stadsplan som medger allmänt ändamål fortsätter i övrigt att gälla.

## Angöring och parkering

Angöring sker via befintlig angöringsväg på kvartersmark. Avsikten är att vägen fortsatt ska vara allmänt tillgänglig som gångväg till förskolan. För att säkerställa förskolans rätt att nyttja vägen som gångväg avses avtalsservitut tecknas.



*Illustration av föreslagna ytor för parkering och avfallshantering. Befintligt gångstråk till förskolan illustreras med streckad linje.*

Bilparkering för bostäder och centrumändamål kan hanteras i befintliga lägen i anslutning till angöringsvägen. De två ytorna bedöms rymma upp till fyra parkeringsplatser, två per yta. Parkering för rörelsehindrade medges i direkt anslutning till byggnadernas huvudentréer.

Väderskyddad cykelparkering inomhus kan anordnas i byggnadernas källarplan.

### **Avfallshantering**

Utrymme för avfallsbehållare, i form av fristående kärl eller kärlskåp, möjliggörs i anslutning till parkeringsplatserna. Avfallshanteringen kan med fördel samordnas i det fall två separata fastigheter bildas.

Hämtning av avfall sker från Gårdsstigen. Vid hämtning ansvarar de boende för att ställa fram kärnen vid stoppstället. Möjligheten att anordna plats för avfallsbehållare i närmare anslutning till Gårdsstigen har utretts, men bedöms inte vara genomförbart med hänsyn till markens lutning, rådande markförhållanden (delvis berg i dagen) samt parkentré till Långsjöbadet.

### **Tillgänglighet**

Området utgör en kulturhistorisk miljö med en begränsad tillgänglighet. Byggnaderna, som är uppfördes på 1880-talet, uppfyller inte dagens krav på tillgänglighet. Den grusbelagda gårdsplanen kan även vara svårframkomlig för personer med nedsatt rörelseförmåga.

## **Motiv till detaljplanens regleringar**

### **Detaljplan för fastigheten Långsjö gård 10 m.fl.**

Nedan beskrivs och motiveras planbestämmelser som ingår i detaljplan för Långsjö gård 10 m.fl.

#### **Användningsbestämmelser**

Allmän plats

#### **PARK – Park**

Syftet med planläggningen är att säkerställa ett långsiktigt bevarande av områdets naturvärden, säkra allmänhetens tillgång och att möjliggöra för naturvårds- och skötselåtgärder samt eventuella insatser som kan stärka områdets rekreativa värden.

## Kvartersmark

### **B – Bostäder**

Bekräftar den befintliga användningen av byggnaderna som bostäder.

### **C – Centrum**

Avsikten är att möjliggöra för verksamheter som är förenliga med platsens förutsättningar och byggnadernas kulturhistoriska värden.

För att bibehålla en flexibilitet över tid preciserar detaljplanen inte vilken typ av verksamhet som kan tillåtas på platsen.

Verksamhetens lämplighet prövas vid bygglovsprövningen, där hänsyn tas till bland annat eventuella olägenheter för omgivningen och byggnadernas samt gårds- och parkmiljöns kulturmiljövärden.

Platsens förutsättningar begränsar vilka verksamheter som är lämpliga att etablera ur trafikhänseende. Verksamheter med tunga och frekventa varutransporter samt större behov av besöksparkering bedöms inte vara lämpliga att etablera med hänsyn till angöringsvägens utformning, den begränsade ytan för parkering och risken för olägenheter för omgivningen.

## **Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**

### Begränsning av markens utnyttjande

**Marken får inte förses med byggnadsverk. Undantag gäller för parkering inom områden angivna med n1 och n2 samt för staket i väster mot Långsjön och mot PARK i de lägen staket krävs som fallskydd.**

Regleras för att säkerställa att marken inte bebyggs med byggnadsverk i form av exempelvis byggnader, murar, plank, altaner och parkering. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att den kulturhistoriskt värdefulla gårds- och parkmiljö som omger byggnaderna bevaras obebyggd utan förvanskande anläggningar, då den öppna miljön mot Långsjön med välplacerad vegetation utgör en del av den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Staket medges mot Långsjön då det bedöms nödvändigt att skapa en tydlig gräns mellan allmän plats och kvartersmark. Syftet är att värna det allmänna stråket längs strandpromenaden och säkerställa att den privata zonen inte sträcker sig utanför kvartersmarkens utbredning. Staket medges även i lägen där det är nödvändigt som fallskydd ur ett säkerhetsperspektiv, då delar av planområdet är kuperat. Staket medges inte i planområdets plana delar närmast Gårdsstigen och parkentrén.



*Illustration som redovisar i vilka lägen staket medges. Staket kan placeras längre in på fastigheten för att anpassas till topografi och vegetation. Utöver prickmarksbestämmelsen reglerar detaljplanen att staket ska finnas i tomtröns mot Långsjön, se rubriken Utformning.*

### **Marken får endast förses med altan utan väggar och tak.**

Ger planstöd åt befintligt trädäck. Väggar och tak tillåts inte på grund av det synliga läget och områdets kulturhistoriska värden.

### **Endast jordkällare under mark.**

Ger planstöd åt befintlig jordkällare.

### Höjd på byggnadsverk

#### **$h_1$ – Högsta höjd för altangolv är 38.8 meter över angivet nollplan.**

Bekräftar befintlig altan och reglerar högsta höjd för altangolvets (trädäckets) ovansida.

### Markens anordnande och vegetation

#### **$n_1$ – Parkering medges.**

Säkerställer att parkering endast anordnas i de lägen som redan är ianspråktagna, i syftet att värna gårdsmiljön och säkerställa en bibehållen dagvattenhantering.

#### **$n_2$ – Parkering för rörelsehindrad medges.**

Möjliggör anordnande av parkering för rörelsehindrade i nära anslutning till byggnadernas huvudentréer, på mark som redan är hårdgjord med grusbeläggning.

**n<sub>3</sub> – Marken får inte hårdgöras.**

Säkerställer att angivna ytor fortsatt är genomsläppliga i syftet att bevara grönytor och säkerställa en bibehållen dagvattenhantering.

**n<sub>4</sub> – Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.**

Befintliga lindar längs angöringsvägen bedöms utgöra ett värdefullt inslag i den historiska gårdsmiljön. Lindarna är därför viktiga att i möjligaste mån bevara.

**Markens höjd får inte ändras.**

Säkerställer att befintlig dagvattenavrinning inte förändras för att värna platsens karaktär och bibehålla dagvattenhanteringen.

**Markreservat för gemensamhetsanläggningar****g<sub>1</sub> – Marken ska vara tillgänglig för in- och utfartsväg.**

Detaljplanen möjliggör för bildande av en eller två fastigheter. Planbestämmelsen syftar till att reservera det område som är avsett att användas för gemensamt behov vid bildande av två fastigheter.

**Rivningsförbud****r<sub>1</sub> – Rivningsförbud.**

Rivningsförbudet syftar till att säkerställa bevarande av de två bostadsbyggnaderna samt jordkällaren, som bedöms utgöra särskilt kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

**Skydd av kulturvärden**

En närmare beskrivning av byggnadernas och utemiljöns värden finns under rubriken *Värdebärande karaktärsdrag*, sid 24-29.

**q<sub>1</sub> – Byggnadens volym ska bevaras. Byggnadens exteriör ska bibehållas med avseende på ursprunglig fasad- och takutformning så som fasadbeklädnad, avdelade listverk, balkongräcken, dekorativa snickerier, dörr- och fönsteröppningar, trapphustorn och frontespiser.**

Säkerställer bevarande av befintliga byggnadsvolymer och för att förhindra att byggnadernas exteriöra uttryck förändras på ett negativt sätt över tid. Ändringar som syftar till att återställa till byggnadens ursprungliga utseende medges. Inga volymtillskott medges på grund av byggnadernas höga kulturhistoriska värden.

Byggnadernas fasadbeklädnad består av bred pärlspont indelad med dekorerade listverk i fält med stående och liggande panel. Sockeln som idag är bemålad bestod ursprungligen av natursten.

**q<sub>2</sub> – Äldre fast inredning i form av panel (boasering) i matsal på bottenplan och dekormålningar i trapphall samt hall och entré på bottenplan ska bevaras.**

Säkerställer bevarande av ursprungliga interiöra delar med kulturhistoriskt värde.

**q<sub>3</sub> – Dekormålningar i trapphall ska bevaras.**

Säkerställer bevarande av ursprungliga interiöra delar med kulturhistoriskt värde.

**q<sub>4</sub> – Den sammanhållna gårdsmiljöns komposition med växtförsedd rundel och grusbeläggning ska bibehållas.**

I samband med byggnadernas uppförande anlades en tidstypisk park i naturromantisk stil med en centralt placerad gårdsplan, som till stora delar är bevarad och avläsbar. Bestämmelsen syftar till att säkerställa bevarandet av gårdsmiljöns ursprungliga komposition, karaktär och sammanhållna form, med växtförsedd rundel och grusbeläggning.

**q<sub>5</sub> – Ändring av interiören ska ske med särskild hänsyn till ursprunglig planlösning och äldre fast inredning som ursprungliga dörrar, trapphall och väggpanel med pärlspont.**

Bestämmelsen ska säkerställa att förändringar av interiören genomförs varsamt och med utgångspunkt i byggnadens kulturhistoriska värden och karaktär.

Planlösningen är uppbyggd enligt en klassisk sexdelad salsplan, bestående av sex huvudrum ordnade i två parallella rumsfiler med tre rum i vardera fil. Avsikten med bestämmelsen är att möjliggöra varsamma förändringar av planlösningen, exempelvis nödvändiga anpassningar av badrum, under förutsättningar att dessa kan genomföras utan negativ påverkan på helhetsupplevelsen av den sexdelade planen och de huvudsakliga rumsvolymerna.

Trapphallen, ursprunglig väggpanel med pärlspont samt ursprungliga fyllningsdörrar, både enkel- och pardörrar, utgör betydelsefulla delar av byggnadernas kulturhistoriska värden. Med trapphall avses trappan i sin helhet med räcken och dekor.

**Underhållsarbeten ska utföras med material och metoder anpassade till byggnadens kulturhistoriska värden.**

Regleras för att bevara byggnadens kulturhistoriska värden och för att säkerställa att underhållsarbeten sker med hänsyn till byggnadens karaktär och ursprungliga utförande.

**Upphävande av strandskydd**

**Strandskyddet upphävs inom kvartersmark inom planområdet.**

Syftar till att upphäva strandskyddet på nytt för den mark som planläggs som kvartersmark.

## Utformning

### **Staket ska finnas i tomtgräns mot Långsjön.**

Syftet är att tydlig markera gränsen mellan den privata bostadstomten och den allmänna strandpromenaden med sin fria passage. För förtydligande avseende staketets utbredning, se illustration under rubriken *Begränsning av markens utnyttjande*.

## Varsamhet

### **k<sub>1</sub> – Fönster ska till form, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning. Fönsterkarmar, bågar och spröjs ska utföras i av trä.**

Fönsterutformningen utgör en betydelsefull del av byggnadernas arkitektoniska och kulturhistoriska värde. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att förändringar av fönster genomförs varsamt och med utgångspunkt i byggnadens kulturhistoriska värden och karaktär.

Befintliga fönster utgörs av treglasfönster från 1979 med dekorerade foder, karmar och bågar av trä, i en utformning liknande byggnadens ursprungliga fönster.

## Ändrad lovplikt

### **Bygglov krävs även för underhållsåtgärder som berör delar som omfattas av bestämmelser under rubrikerna Skydd av kulturvärden och Varsamhet.**

Byggnaderna är av särskilt kulturhistoriskt värde. Genom att utöka lovplikten säkerställs att åtgärder görs varsamt så att byggnadernas värdebärande karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

### **Marklov krävs även för fällning av träd markerat med n4.**

Bestämmelsen inför lovplikt för fällning av de tre lindar som bedöms utgöra värdefulla inslag i den historiska gårdsmiljön. Syftet är att säkerställa att fällning endast sker i det fall trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

## Genomförandetid

Fem år bedöms vara en rimlig genomförandetid utifrån planförslagets innehåll och begränsade omfattning.

## **Ändring av detaljplan för fastigheten Långsjö gård 11**

### Upphävande av planbestämmelser

**De bestämmelser enligt 4 kap 18 § plan- och bygglagen (fastighetsindelingsbestämmelser) som fastställdes 1943-05-18 och som är registrerad som tomtindelning, akt 0180-B142/1943**

**samt stadsplanebestämmelse § 10 Bilplatser upphävs i sin helhet genom ändring av detaljplan. I övrigt fortsätter befintlig detaljplan 4239B att gälla.**

Bestämmelsen syftar till att upphäva gällande tomtindelning samt planbestämmelse i gällande stadsplan som reglerar antal och utbredning av parkeringsplatser. Detta då bestämmelserna är inaktuella och saknar funktion.

Intentionen vid framtagandet av gällande stadsplan var att möjliggöra för ett lågstadium, vilket inte har realiserats. Bestämmelsen avseende bilplatser är därmed inte längre relevant. För att undvika att den utgör ett hinder för framtida fastighetsbildning upphävs bestämmelsen tillsammans med tomtindelningen.

### Genomförandetid

Fem år bedöms vara en rimlig genomförandetid utifrån planförslaget innehåll och begränsade omfattning.

## Genomförandefrågor

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastigheter och ägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheterna

- Långsjö gård 10, ägs av Stockholms kommun
- Långsjö gård 11, ägs av Stockholms kommun, upplåten med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB

samt del av fastigheten

- Långsjö 1:1, ägs av Stockholms kommun

#### Fastighetsindelingsbestämmelser

För Långsjö gård 10 och Långsjö gård 11 gäller tomtindelingsbestämmelser med aktbeteckning 0180-B142/1943. Detaljplanen innebär att tomtindelingsbestämmelserna upphör att gälla i sin helhet.

#### Rättigheter

Inga rättigheter finns lokaliserade inom planområdet.

Detaljplanen medger bildande av en sammanhållen fastighet eller två separata fastigheter. Om två fastigheter bildas behöver in- och utfartsvägen nyttjas gemensamt. I planförslaget finns utlagt markreservat (g<sub>1</sub>) för gemensam in- och utfart inom kvartersmark

fram till allmän gata. Rätt till in- och utfart kan säkras genom inrättande av servitut eller gemensamhetsanläggning.

Den första delen av in- och utfartsvägen, sett från Gårdsstigen, används som gångväg till förskolan inom fastigheten Långsjö gård 11. Rätten att nyttja vägen som gångväg avses säkras genom upprättande av avtalsservitut.

Inga rättigheter finns inskrivna för den befintliga allmänna luftburna fiberledning som finns längs angränsningsvägen. Ledningen kan säkras med exempelvis avtalsservitut.

Inom planområdet finns elledningar med tillhörande anläggningar. Dessa kan helt eller delvis säkras med exempelvis avtalsservitut.

Vatten- och avloppsledningarnas ledningsdragning inom planområdet utreds. Bildade av rättighet för dessa kan bli aktuellt.

Behov av rättigheter utreds och prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmåteriförrättning.

### **Verkan på befintliga detaljplaner**

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan (P1 4239B) upphör att gälla inom den del av planområdet som omfattas av ny detaljplan.

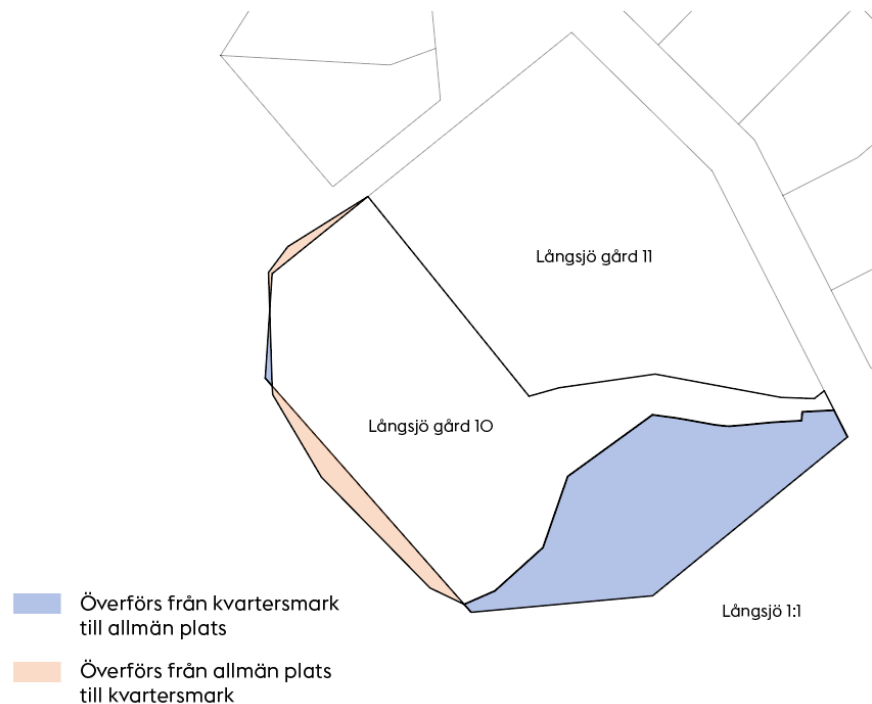
Inom den del av planområdet som omfattas av ändring av detaljplan upphävs gällande tomtindelningsbestämmelser med aktbeteckning B142/1943 samt planbestämmelse § 10 som reglerar bilplatser. I övrigt fortsätter befintlig stadsplan att gälla.

### **Förändrad fastighetsindelning**

Lantmåterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på fastighetsägarens initiativ och bekostnad. Vid förändrad fastighetsindelning prövar lantmåterimyndigheten bland annat att fastigheter blir lämpliga för sina ändamål.

För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Område utlagt som allmän platsmark ska ingå i av Stockholms stad ägd fastighet. Fastighetsreglering krävs för att överföra de delar som är utlagda som allmän plats, vilka ändras från kvartersmark (allmänt ändamål) till allmän platsmark (park).

Område utlagt som kvartersmark (bostad och centrum) ska utgöra en sammanhållen eller två separata fastigheter, som bildas genom avstyckning och/eller fastighetsreglering. Kvartersmarken är till största del beläget inom område utlagt som kvartersmark med användning allmänt ändamål i nuvarande plan. Ett mindre område är utlagt som allmän plats (parkmark).



Figuren illustrerar den överföring av mark som blir aktuell till följd av detaljplanen.

## Tekniska frågor

### Utbyggnad vatten och avlopp

Byggnaderna är anslutna till kommunalt nät för dricksvatten och spillvatten. Detaljplanen bedöms inte medföra någon förändring av fastigheternas tekniska system.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomisk bedömning

Planbeställaren (fastighetsnämnden) bekostar och ansvarar för genomförande av detaljplanen.

Fastighetsnämnden står även för förrätningskostnader och andra kostnader hänförliga till planläggning och försäljning av kvartersmarken.

Driftskostnaderna för stadsdelsförvaltningen kommer att öka något till följd av den ökade andelen allmän parkmark.

### Planavgift

Beställaren ska betala planavgift enligt plan- och bygglagen (PBL) 12 kap. 9 §. Beräkningen av avgiften ska ske i enlighet med kommunfullmäktiges taxa för stadsbyggnadsnämndens verksamhet. Avgiften ska enligt taxan motsvara stadsbyggnadsnämndens

självkostnad för de åtgärder som erfordras för att upprätta den nya detaljplanen samt grundkarta till denna.

Planavtal har tecknats med fastighetskontoret för att täcka stadsbyggnadskontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen. Ingen planavgift ska tas ut i samband med bygglovet.

## **Organisatoriska frågor**

### **Exploateringsavtal**

Inför detaljplanens antagande kan en överenskommelse avseende tillkommande allmän plats och principer för fastighetsreglering komma att tecknas mellan exploateringsnämnden och fastighetsnämnden.

### **Tidplan**

Preliminär tidplan för den fortsatta planprocessen:

Samråd	februari – mars 2026
Granskning	november – december 2026
Antagande	mars 2027
Laga kraft, tidigast	april 2027

## **Kulturvärden**

### **Rivningsförbud**

De två byggnaderna samt jordkällaren inom Långsjö gård 10 klassas som särskilt kulturhistorisk värdefulla och förses med planbestämmelse om rivningsförbud (r).

### **Bevarandekrav**

De två byggnaderna inom Långsjö gård 10 klassas som särskilt kulturhistoriskt värdefulla och förses med planbestämmelser om skydd av kulturvärden (q).

## **Planeringsunderlag**

### **Utredningar**

Utredningar som ligger till grund för planarbetet är

- Långsjö gård 10, Bebyggelsehistorisk inventering (Stadsmuseet, 2020)

## Planeringsförutsättningar

### Kommunala

#### Detaljplan

Gällande stadsplan Pl 4239B medger byggnadskvarter för allmänt ändamål. För fastigheterna Långsjö gård 10 och Långsjö gård 11 gäller även tomtindelningsbestämmelser (B142/1943).

#### Planbesked

Stadsbyggnadskontoret meddelade den 12 mars 2020 positivt planbesked till planbeställaren (fastighetskontoret).

#### Översiktsplan

Översiktsplanen pekar på att det finns möjlighet att komplettera stadsdelen Långsjö med bostäder, förskolor och mötesplatser för att skapa en ökad blandning och levande stadsrum. Promenadstråket längs Långsjön lyfts fram som en uppskattad kvalitet som bör utvecklas vidare med parkfunktioner.

#### Byggnadsordningen

Planområdet ligger inom stadsbyggnadskaraktären *villastad*. Vägledningen lyfter att villastäderna ska utvecklas med utgångspunkt ur gatornas och husens anpassning till terrängen samt mångfalden av hustyper i varierande skala och från olika tidsepoker. Karaktärsskapande material, kulörer, byggnadsdelar och detaljer ska i så stor utsträckning som möjligt tillvaratas eller återskapas vid ombyggnader eller renoveringar. Gaturummens gröna karaktär bör bibehållas genom att undvika hårdgörande av grönytor.

#### Kommunala beslut i övrigt

Fastighetsnämnden beslutade den 16 oktober 2018 § 18 att ge fastighetskontoret i uppdrag att inleda försäljningsprocessen avseende fastigheten Långsjö gård 10.

#### Hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken

##### Ekologiskt särskilt känsliga områden

Långsjön med angränsande områden är utpekade som ett ekologiskt särskilt känsligt område. Planområdet ligger inom områden utpekade som kärnområde och spridningszon.

## Miljökvalitetsnormer

### Luft

Miljökvalitetsnormer för luft klaras för planområdet. Halten av partiklar (PM10) är 20-25  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dagsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Halten av kväveoxid är 18-24  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  (dygnsvärde) att jämföra med miljökvalitetsnormen 60  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ .

### Vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Långsjön (SE657387-162326). Enligt VISS augusti 2025 har Långsjön dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för ytvattenförekomsten är god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus.

För Långsjön finns ett lokalt åtgärdsprogram som belyser åtgärdsbehov och ger förslag på konkreta åtgärder för en förbättrad vattenkvalitet. Som en del i arbetet har Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning, Stockholm Vatten och Avfall och Trafikkontoret anlagt en infiltrationsyta i anslutning till Gårdsstigen. Syftet är att avvattna gräsytan vid Långsjöbadet genom ett kalkfilter som leder ut till Långsjön. I samband med åtgärden kan även dagvatten från Gårdsstigen passera genom filtret. Åtgärder uppskattas ge en reningseffekt på 0,07 kilo fosfor/år.



*Åtgärdens placering i anslutning till Gårdsstigen och Långsjöbadet.*

*Källa: SVOA, med komplettering av stadsbyggnadskontoret.*

## Buller

Bullernivåerna i området är låga. Enligt stadens bullerkarta (2022) understiger den ekvivalenta ljudnivån 40 dBA för stora delar av planområdet. Undantaget är området närmast Gårdsstigen där den ekvivalenta ljudnivån uppgår till 40-50 dBA. Den maximala ljudnivån uppgår till 55-60 dBA för planområdets södra del och understiger i övrigt 55 dBA.



Urklipp från Stockholms stads bullerkarta (2022). Bullernivåerna avser ekvivalent ljudnivå från väg, tåg och flyg.

## Mellankommunala intressen

Långsjön ligger på gränsen mellan Stockholms kommun och Huddinge kommun. Kommunerna arbetar gemensamt för att förbättra vattenkvaliteten i Långsjön, som idag är övergödd och har problem med för höga halter av miljögifter i vatten och sediment. För Långsjön finns ett lokalt åtgärdsprogram, se vidare avsnittet *Vatten* under kapitlet *Förutsättningar*.

## Miljö

### Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd. Strandskyddet återinträder däremot automatiskt när gällande plan ersätts, upphävs eller ändras.

### Dagvatten

Byggnaderna inom planområdet är inte anslutna till det kommunala dagvattennätet. Dagvattnet omhändertas lokalt inom fastigheten. Stora delar av planområdet består av naturmark, gräsytor och ytor belagda med grus, det vill säga genomsläpplig mark där vatten kan infiltrera.

Utöver marken som är ianspråktagen för bebyggelse är det endast den första delen av angränsningsvägen (fram till förskolan) som är

hårdgjord. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det dagvatten som faller på den hårdgjorda ytan i huvudsak fångas upp av överskuggande träd och avrinner mot vegetation längs med angöringsvägen.

Mot gårdsplanen är byggnaderna försedda med hängrännor och stuprör med utkast ovan mark. Takvattnet från det östra huset leds via stuprör med utkastare och rännalsplattor till intilliggande gräsyta för infiltration. Takvattnet från det västra huset leds via stuprör och utkastare direkt till marken närmast husgrunden.



*Bild till vänster: östra huset. Takvattnet leds till gräsyta för infiltration.  
Bild till höger: västra huset. Takvattnet leds till plantering och grusyta i anslutning till husgrunden.*

## Hälsa och säkerhet

### Risk för översvämning

Planområdet ligger på en höjd. Risken för översvämning inom fastigheten är låg.



*Urklipp från stadens skyfallsmo-  
dell. Skyfall 2024 med maxdjup (ljusblått-  
mörkblått) samt maxflöde (gult-rött).*

## Förorenad mark

Marken bedöms vara lämplig för föreslagen användning ur markmiljöhänseende.

Det finns ingen kännedom om markföroreningar inom planområdet. Den historiska markanvändningen föranleder inte heller misstanke om markföroreningar. Marken har varit bebyggd sedan åtminstone slutet på 1500-talet. Ursprungligen låg ett dagsverkstorp under Långbro gård på platsen för de aktuella husen. På 1880-talet uppfördes de nuvarande byggnaderna som sommarbostäder. Marken som omger bebyggelsen har historiskt använts som park.

Cirka 120 meter nordväst om planområdet har det funnits en handelsträdgård. Handelsträdgården är upptagen i Länsstyrelsens EBH-register för potentiellt förorenade områden, riskklass 3 motsvarande måttlig risk för människa och miljö. Verksamheten har enligt EBH-registret använt sig av bekämpningsmedel, som har en lång nedbrytningstid. Då bostadsbebyggelsen inom planområdet är belägen på en höjd bestående av berg med tunt jordtäckte, och avståndet till potentiell markförorening är relativt långt, bedöms risken för spridning vara låg.

## Geotekniska förhållanden

Planområdet utgörs i huvudsak av berg med ett tunt eller osammanhängande ytlager av morän. En mindre del i planområdets södra del mot Långsjöbadet utgörs av glacial lera.



*Urklipp från jordartskartan från Sveriges geologiska institut (SGU).*

## Hydrologiska förhållanden

### Vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom sekundärt vattenskyddsområde för Östra Mälaren, för vilket särskilda skyddsföreskrifter gäller. I föreskrifterna regleras bland annat hantering av spillvatten, dagvatten och mark- och anläggningsarbeten.

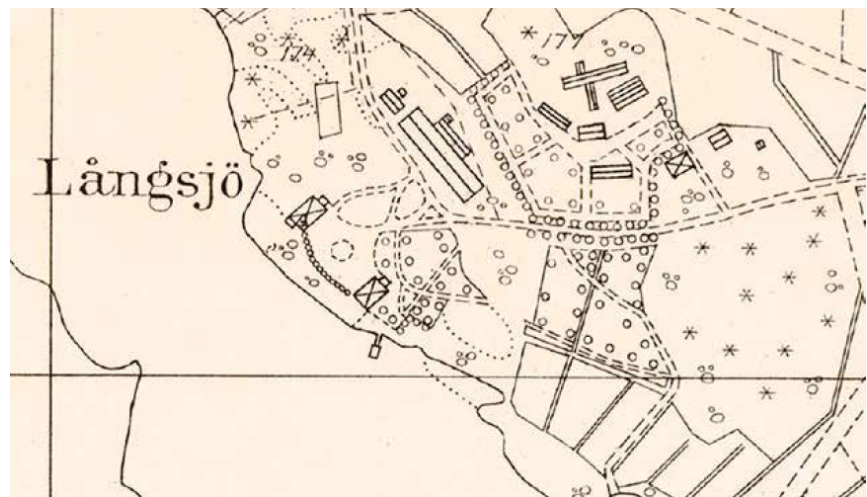
### Kulturmiljö

En bebyggelsehistorisk inventering framtagen av Stadsmuseet år 2020 ligger till grund för detaljplanen. Nedan redogörs för Långsjö gårds historik och övergripande kulturhistoriska värden, följt av en precisering av värdefulla delar och karaktärsdrag.

### Historik

De två villorna uppfördes år 1882 som sommarnöje. Husen är stilmässigt inspirerade av tidens rekreativbyggnader uppförda åt ett nytt och välbärgat borgerskap. Originalritningar och uppgift om arkitekt saknas, vilket inte är ovanligt under denna tid då 1880-talets villabyggnader ofta uppfördes utifrån mönsterböcker.

Långsjö gård uppfördes ursprungligen med en park i tysk romantisk stil. Parken präglades av mjuka böljande former och bestod av slingriga gångvägar, gräsytor och friväxande planterade lövträd som sträckte sig hela vägen till vattnet. På gårdsplanen fanns en blomsterrundel och flertalet fruktträd.



Utsnitt ur karta från 1912 som visar parkens utformning. Källa: Bebyggelseantikvarisk inventering för Långsjö gård, Stadsmuseet 2020.

Byggnaderna genomgick ett antal ägarbyten innan staden förvärvade gården år 1938. I samband med förvärvet vinterbonades husen. På 1970- och 80-talen genomförde staden en upprustning av byggnaderna både in- och utvändigt. 1977 byggdes den förskola som ligger inom fastigheten Långsjö gård 11.

## Övergripande kulturhistoriska värden

Långsjö gård i sin helhet, med bostadsbyggnader, jordkällare och omgivande park- och gårdsmiljö, bedöms vara av särskilt kulturhistoriskt värde.

Byggnaderna är de sista bevarade spåren av den äldre bebyggelsen i Långsjö, och bidrar till förståelsen av platsen och områdets historia. De har även en intressant historisk koppling till andra gårdar i söderort, i synnerhet Långbro gård. Den omgivande parken i naturromantisk stil speglar sommarnöjets parkideal och kvaliteter, och är fortfarande avläsbar.

Byggnaderna är i huvudsak ut- och invändigt välbevarade, och präglas av en tidstypisk gestaltning som representerar dåtidens ideal. Interiört är framförallt det västra huset välbevarat.

## Värdebärande karaktärsdrag

Nedan följer en sammanfattning av byggnadernas och utemiljöns viktigaste karaktärsdrag. Punkterna ska betraktas som ett förtydligande urval snarare än en fullständig uppräknning. I framtida bedömningar och tillståndsprövningar enligt PBL kan andra delar och karaktärsdrag än de som nämns nedan komma att beaktas.

Samtliga foton är tagna av Stadsmuseet år 2020.

## Utemiljö

- Gårdsplanens ursprungliga form med blomsterrundel, bild 1.
- Den övergripande utformningen av trädgården och den omgivande parken med tidstypisk naturromantisk planering, bild 2 och historisk karta under avsnittet *Historik*.
- Byggnadernas öppna läge mot Långsjön med den gräsbevuxna parken med planterade äldre träd, bild 2.
- Jordkällaren, bild 2.



Bild 1. Gårdsplanen med dess tidstypiska blomsterrundel och grusbeläggning.



*Bild 2. Västra flygeln mot öster med jordkällaren i förgrunden. I bilden syns planterade friväxande lövträd tillhörande den f.d. tyska parken.*

### Exteriör

- Byggnadernas ursprungliga planform och volym med trapphustorn, verandor och förhöjda fasadpartier/frontespiser.
- Ursprungligt sadeltak med långa takutsprång.
- Byggnadernas välbevarade fasadarkitektur som till exempel fasadbeklädnad av bred pärlspont indelad med dekorerade listverk i fält med stående och liggande panel.
- Dekorerade fönster- och dörröppningar.
- Ursprungliga fönster- och dörröppningar och ursprungliga ytterdörrar.
- Ursprungliga utsirade balkongräcken.



*Bild 3, till vänster. Västra flygelns fasad mot söder. Byggnaden har ett utanpåliggande trapphus mot gårdsplanen med sidoställd farstuvist för huvudentré. Mot öster (till höger i bild) finns en svale med köksingång och mot väster (till vänster i bild) en veranda som vetter mot Långsjön. Taket har långa takutsprång. Takfoten är dekorativt utsmyckad med ursprungliga lövsågerier. Takfotens undersida är brädklädd och vilar på ursprungliga dekorativt utformade taksparrar.*

*Bild 4, till höger. Västra flygelns fasad mot norr. De tre upphöjda och symmetriskt placerade fasadliven/frontespiserna, med långt utskjutande taksprång mellan, är starkt karaktärgivande. Mot Långsjön vetter en veranda med ovanliggande balkong.*



*Bild 5. Östra flygelns fasad mot väst. Byggnaden är uppförd efter samma principer som den västra flygeln, men saknar veranda mot Långsjön. Istället är den västra gaveln (till höger i bild) försedd med en balkong.*

*Bild 6. Östra flygelns fasad mot söder. Fasaden har i likhet med den västra byggnaden tre förhöjda och symmetriskt placerade fasadpartier.*



*Bild 7 och 8. Exempel på fönster och ytterdörrar med dekorerade omfattningar. Fönster- och dörröppningar samt ytterdörrar är ursprungliga. Fönstren i både den västra och östra flygeln byttes år 1979 till treglasfönster i ett utseende liknande de ursprungliga. Bilderna visar den västra flygeln.*



*Bild 9. Östra flygelns fasad mot väster med ursprunglig balkong mot Långsjön. Balkongräcken i utsirat trä.*

### Interiör

- Ursprungliga planlösningar samt rumsvolymer och dörröppningar, se bild 15.
- Kakelugnar, se exempel på bild 10 och 11.
- Ursprungliga fyllningsdörrar, både enkel- och pardörrar, se exempel på bild 11.
- Dekormåleri både på väggar och tak i det västra huset, se exempel på bild 13 och 14.
- Trapphusen med trappor, räcken och övrig dekor, se exempel på bild 12.
- Äldre och ursprunglig pärlspont.
- Ursprungligt serveringsskåp i det västra huset.
- Det äldre och ursprungliga köket med vedspis, spiskåpa och kakel i det västra huset.
- Nischer för kamin och annan utsmyckning i hall och på veranda.



*Bild 10. Salen, västra flygeln. I bilden syns en av kakelugnarna samt delar av den höga väggpanelen med ramverk och fyllningar (boasering).*



*Bild 11 och 12. Kakelugn samt fyllningsdörrar till vänster, del av ursprungligt trapphus till höger. Bilder från västra flygeln.*



Bild 13 och 14. Dekormålningar på vägg och tak, västra flygel.



Bild 15. Planritningar som illustrerar väggar, fast inredning, fönster och eldstäder av kulturhistoriskt värde. Planritningarna i de två övre bilderna visar det västra huset och i de nedre bilderna visas det östra huset.

## Stadsmuseets klassificering

Fastigheten Långsjö gård 10 är grönklassad enligt Stadsmuseets klassificering. Det betyder att bebyggelsen anses vara särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Omgivande bebyggelse är inte klassad.

## Fysisk miljö

Långsjö gård utgörs av en höjd vid Långsjöns norra strand. På fastigheten finns två 1880-talsvillor, uppförda på vardera sidan av en grusad gårdsplan. Villorna är omgivna av gräsytor och rumsskapande grönska. Naturmarken som omger trädgården är relativt igenväxt och består i huvudsak av sly med inslag av uppvuxna träd.

Söder om fastighetsgränsen sluttar marken kraftigt ner mot ett allmänt promenadstråk som följer Långsjöns strandkant. Strandpromenaden kopplar samman parken Strandängen med Långsjöbadet, som är beläget direkt söder om planområdet. Vid Gårdsstigen, i höjd med angöringsvägen till Långsjö gård, finns en parkentré till Långsjöbadet med koppling till strandpromenaden.



*Flygvy över Långsjö gård med omgivning sett från väst. Strandpromenaden är markerad med vitstreckad linje.*

Direkt norr om Långsjö gård 10 finns en förskola med tre avdelningar. Förskolan består av en envåningsbyggnad, uppförd 1977. Angöringsvägen används idag som gångväg till förskolans sekundära entré.

Den omgivande bebyggelsen består till stor del av fritt liggande villor, individuellt utformade och från olika tidsepoker.

## Teknik

Fastigheterna är anslutna till det kommunala ledningsnätet för spillvatten och dricksvatten.

## Service

Inom fastigheten Långsjö gård 11 finns en förskola med tre avdelningar. I närområdet finns fler förskolor. Närmaste grundskola är Herrängens skola som ligger cirka 1,7 kilometer från planområdet.

Närmaste lokala centrum med livsmedelsbutik ligger cirka en kilometer från planområdet, i korsningen Svartlösavägen-Snöripsvägen. Ett större utbud av service finns vid Älvsjö centrum som ligger cirka tre kilometer från planområdet.

## Trafik

Planområdet angränsar i norr till lokalgatan Gårdsstigen. Gatan är utformad för dubbelriktad trafik med en hastighetsbegränsning på 30 km/h. Längs gatans norra sida finns en trottoar med en bredd på cirka 1,5 meter. Villatomterna längs Gårdsstigen har utfart direkt mot gatan. Cykling sker i blandtrafik.

Byggnaderna inom fastigheten Långsjö gård 10 angörs via en smal angöringsväg på kvartersmark. Angöringsvägen används även som gångväg till den angränsande förskolan inom fastigheten Långsjö gård 11. Efter förskolan övergår den asfalterade angöringsvägen till en grusad gårdsplan med växtförsedd rundel.



*Foto till vänster: Infartsgatan är asfalterad och försedd med belysning. Foto från Gårdsstigen. Foto till höger: Gårdsplanen vid de två bostadsbyggnaderna är grusbelagd. Foto: Stadsmuseet.*

På vardera sida om angöringsvägen finns två grusbelagda ytor som idag används för bilparkering. Cykelparkering sker utomhus alternativt i byggnadernas källarplan.

Närmaste busshållplatser finns vid närliggande Långsjövägen och Svartlösavägen. Hållplatserna trafikeras av busslinje Fruängen-Gullmarsplan via Älvsjö station samt Långsjö torg-Årstaberget via Telefonplan.

Närmaste pendeltågstation är Stuvsta, belägen cirka 2,3 kilometer från planområdet. Älvsjö station, som är en större bytespunkt för kollektivtrafik, ligger strax över tre kilometer från planområdet.

## Konsekvenser

### Undersökning enligt Miljöbalken 6 kap. 6 §

Stadsbyggnadskontoret bedömer, enligt 5 kap 11 a § PBL, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken, och anslutande bestämmelser, att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver genomföras. Bedömningen bygger på kriterier i 5 § och 10 – 13 §§ i miljöbedömningsförordningen.

Flera omständigheter talar emot en betydande miljöpåverkan. Planens syfte är att bekräfta befintlig bostadsanvändning, möjliggöra centrumändamål samt att öka andelen allmän parkmark inom området. Ingen ny mark tas i anspråk eller hårdgörs till följd av detaljplanen.

Naturmark som är tydligt avgränsad från gårdsmiljön och delvis består av äldre ekar planläggs som allmän parkmark. Planläggningen medför ett långsiktigt skydd av naturmarken och möjliggör för framtida investeringar och naturvårdsåtgärder som kan stärka områdets ekologiska och rekreativa värden. Den del av allmän plats som överförs till kvartersmark utgör en del av den etablerade hemfridszonen och bedöms inte vara allemansrättsligt tillgänglig. Förändringen av fastighetsgränserna bedöms vara positiv då gränsdragningen mellan allmän plats och kvartersmark blir tydligare då den följer vegetationens och topografins naturliga avgränsning.

Ingenting har hittills framkommit i planprocessen som tyder på en negativ påverkan på människors hälsa och säkerhet. Planförslaget säkerställer att avrinningen inte förändras. Risken för förekomst av markföroreningar bedöms som låg.

Påverkan på kulturmiljövärden bedöms i huvudsak som positiv. Detaljplanen säkerställer att kulturhistoriska värden bevaras och tillvaratas genom införande av rivningsförbud samt bestämmelser om varsamhet och skydd av kulturvärden. I det fall centrumändamål är aktuellt prövas den aktuella verksamhetens lämpligheten i bygglovsskedet.

Sammantaget bedöms den planerade markanvändningen inte medföra betydande påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas i resterande delar av planbeskrivningen.

## **Bostadsförsörjning**

Stadsbyggnadskontoret reglerar inte upplåtelseform, typ av bostad, lägenhetsfördelning, storlek på lägenheter eller bostadskostnader i detaljplanen.

Detaljplanen bekräftar den befintliga användningen som bostadsändamål. Antalet bostäder ökar därmed inte till följd av detaljplanen. I dagsläget inryms två bostäder i den östra byggnaden och en bostad i den västra byggnaden. Detaljplanen möjliggör för bildandet av en sammanhållen eller två separata fastigheter.

## **Natur**

### **Grönområde**

Detaljplanen innebär en ökning av allmänt tillgänglig parkmark med cirka 1 270 kvadratmeter. Genom planläggning som allmän parkmark övergår drift- och underhållsansvaret till kommunen via stadsdelsförvaltningen. Detta skapar förutsättningar för framtida investeringar och naturvårdsåtgärder som kan stärka områdets ekologiska och rekreativa värden.

I planförslaget förses tre lindar längs in- och utfartsvägen med fällningsförbud. Förbudet mot fällning är främst motiverat av kulturhistoriska skäl, men bidrar även till att bevara trädens naturvärden.

Detaljplanen säkerställer vidare att andelen hårdgjord mark inte ökar, vilket bidrar till att platsens gröna karaktär fortsatt bevaras.

### **Landskapsbild**

Detaljplanen medför inga förändringar som bedöms påverka stads- och landskapsbilden. De befintliga byggnaderna och deras kulturhistoriska värden skyddas genom rivningsförbud och bestämmelser om skydd av kulturvärden. Ingen ny byggrätt tillkommer och ingen ytterligare mark får hårdgöras.

## **Miljö**

### **Strandskydd**

Enligt 7 kapitlet 18 g § miljöbalken återinträder strandskyddet automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts. Strandskyddet

upphävs inom kvartersmark. Inom övriga områden återinträder strandskyddet. Stadsbyggnadskontoret bedömer enligt vad som utvecklas nedan att ett upphävande av strandskyddet inom delar av planområdet inte motverkar strandskyddets syften och att det finns särskilda skäl i enlighet med Miljöbalken 7 kap. 18 c.

Som särskilt skäl åberopas 18 e § punkt 1: *Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.* Byggnaderna som står på platsen idag uppfördes som sommarbostäder på 1880-talet, långt innan strandskyddslagstiftningen infördes. Den angränsande trädgården och gårdsmiljön utgör en sammanhållen miljö och etablerad hemfridszon, som inte är allemansrättsligt tillgänglig. Hemfridszonen bedöms inte utökas till följd av planförslaget, då detaljplanen endast bekräftar den användning och utbredning av byggnaderna som varit rådande sedan byggnadernas uppförande. Sammantaget bedöms marken sakna betydelse för strandskyddets intressen.

Marken närmast strandlinjen utgörs fortsatt av allmän plats. För att skapa en tydlig gränsdragning mellan kvartersmark och allmän plats reglerar detaljplanen att staket ska uppföras i tomtgräns mot Långsjön. Den fria passagen längs stranden kommer inte att påverkas. Livsvillkoren för djur- och växtlivet bedöms inte påverkas. Detaljplanen medför inte några fysiska förändringar av marken som kan anses påverka djur- och växtlivet.

### **Dagvatten**

Dagvattnet ska omhändertas inom den egna fastigheten enligt stadens dagvattenstrategi. Stadens åtgärdsnivå bedöms inte vara tillämpbar då detaljplanen inte omfattar nybyggnation eller större ombyggnation.

Planförslaget säkerställer att avrinningen inte förändras. Detaljplanen reglerar att markens höjd inte får förändras inom kvartersmark. Befintlig grönyta inom kvartersmark förses med en bestämmelse om att marken inte får hårdgöras (n<sub>3</sub>). Övrig grönyta planläggs som allmän parkmark. En skyddsbestämmelse reglerar vidare att gårdsmiljön med dess växtförsedda rundel och grusbeläggning ska finnas kvar (q<sub>4</sub>).

Dagvattnet hanteras fortsatt genom lokalt omhändertagande inom fastigheten. Föroreningsmängden i vattnet förväntas därför vara oförändrad och låg. Den samlade bedömningen är att vattnet från fastigheten inte kommer påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten i Långsjön.

## **Rekreation och friluftsliv**

Planförslaget medför större sammanhängande ytor för rekreation längs strandpromenaden och vid Långsjöbadet. På så sätt förbättras den lokala tillgången till rekreativa miljöer. Planläggning som allmän parkmark möjliggör även för nya parkfunktioner som kan stärka platsens rekreativa värden.

Den del av allmän plats som överförs till kvartersmark utgör en del av den etablerade hemfridzonen och bedöms inte vara allemansrättsligt tillgänglig. Förändringen av fastighetsgränserna bedöms vara positiv då gränsdragningen mellan allmän plats och kvartersmark blir tydligare. Områdets rekreativa värden bedöms inte påverkas negativt.

## **Vattenskyddsområde**

Planförslaget medför inga förändringar som kan påverka vattenskyddsområdet. Gällande skyddsföreskrifter ska följas. Plankartan innehåller en upplysning om vattenskyddsområdet och gällande skyddsföreskrifter.

## **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Detaljplanen säkerställer genom rivningsförbud samt varsamhets- och skyddsbestämmelser att byggnaderna och den omgivande miljöns kulturhistoriska värden bevaras och tillvaratas. Detaljplanen säkerställer vidare att inga förvanskande byggnadsverk i form av altaner, murar och liknande tillförs.

För att bibehålla en flexibilitet över tid preciserar detaljplanen inte vilken typ av centrumverksamhet som kan tillåtas på platsen. Verksamhetens lämplighet prövas vid bygglovsprövningen, där hänsyn tas till bland annat eventuella olägenheter för omgivningen och kulturmiljövärden.

## **Ljuförhållanden och lokalklimat**

Inga förändringar föreslås i de två huvudbyggnadernas volymer. Förslaget kommer därför inte förändra rådande ljusförhållanden och lokalklimat.

## **Miljö kvalitetsnormer**

### **Luft**

Planförslaget medför inga fysiska förändringar. Förslaget kommer därför inte medföra att miljö kvalitetsnormerna överskrids inom planområdet.

## Vatten

Området är beläget inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Långsjön, för vilken fastställda miljö kvalitetsnormer ska följas. Både med hänsyn till vattenskyddsområdets Östra Mälaren och till miljö kvalitetsnormerna för vatten är det viktigt att planens genomförande inte medför en negativ påverkan på vattenkvaliteten.

Dagvatten från planområdet kommer fortsatt att fördröjas och tas om hand inom fastigheten. Planförslaget säkerställer genom planbestämmelser att avrinningen inte förändras. Föroreningsmängden i vattnet förväntas därför vara oförändrad och låg. Planförslaget bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten eftersom näringsämnen eller förorenande ämnen inte tillförs Långsjön.

Långsjöns strandnära miljöer och svämplanet påverkas inte av detaljplanen.

Byggaktören får inte genom val av byggnadsmaterial förorena dagvattnet med tungmetaller eller andra miljögifter.

## Buller

Enligt stadens bullerkarta (2022) understiger den ekvivalenta ljudnivån 40 dBA för området i anslutning till bostäderna. Riktvärdena för trafikbuller vid bostadsbyggnader klaras därmed utan åtgärder.

## Hälsa och säkerhet

### Översvämning

Planområdet ligger på en höjd och bedöms inte påverkas vid skyfall. Planen medför inte någon förändring av den fysiska miljön som kan leda till ökad översvämningrisk för planområdet eller omgivande bebyggelse. Andelen hårdgjorda ytor ökar inte till följd av planförslaget. Planförslaget medför inte heller en förändrad höjdsättning av marken.

### Social hållbarhet

Planförslaget bidrar med en ökad andel allmän parkmark. Planläggningen skapar möjligheter för framtida investeringar och bidrar till förtydligade ansvarsförhållanden gällande drift och underhåll.

## Barn

Den ökade andelen parkmark i anslutning till strandpromenaden och Långsjöbadet ökar möjligheterna för rekreation och lek. Avsikten är att gångvägen till förskolan fortsatt ska vara allmänt tillgänglig. Rätten att nyttja in- och utfartsvägen som gångväg till förskolan föreslås säkras genom inrättande av avtalsservitut.

I övrigt bedöms detaljplanen inte medföra några förändringar av den fysiska miljön som påverkar barn.

## Jämställdhet

Planförslaget innebär att ytterligare allmän parkmark tillskapas i anslutning till strandpromenaden och Långsjöbadet. Detaljplanen reglerar inte parkmarkens utformning, men skapar förutsättningar för åtgärder och investeringar som kan stärka tryggheten och i förlängningen bidra till en mer jämställd miljö. Exempel på sådana åtgärder är gallring av sly och förbättring av gångstråk.

## Hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken

### Ekologiskt särskilt känsliga områden

Planförslaget medför ingen fysisk förändring av området. Områdets ekologiska värden bedöms därmed inte påverkas.

## Trafik

### Motortrafik

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra några konsekvenser för motortrafiken i området. Angöring sker fortsatt via befintlig in- och utfartsväg på kvartersmark. Bilparkering lokaliseras till befintliga lägen inom kvartersmark.

Eftersom möjligheten till parkering inom planområdet är begränsad, förutsätter planförslaget att besökare till eventuella centrumverksamheter i första hand tar sig till platsen gående, med cykel eller via kollektivtrafik.

### Gång- och cykeltrafik

Detaljplanen medför inga konsekvenser för gång- och cykeltrafiken. Avsikten är att angöringsvägen fortsatt ska vara möjlig att använda som gångväg till förskolan. Rätten till gångväg på kvartersmark avses säkras genom inrättande av avtalsservitut.

Utrymme för väderskyddad cykelparkering finns i byggnadernas källarplan.

## **Tillgänglighet**

Parkering för rörelsehindrade kan anordnas i direkt anslutning till byggnadernas entré.

Byggnaderna är uppförda på 1880-talet och uppfyller inte dagens tillgänglighetskrav. Enligt Plan- och bygglagen (PBL) får avsteg från tillgänglighetskraven göras om det är uppenbart oskäligt att uppfylla dem med hänsyn till ändringens omfattning och byggnadens förutsättningar. Detta gäller särskilt vid ändring av byggnader med högt kulturhistoriskt värde. Avsteg från tillgänglighetskraven prövas i bygglov.

## **Mellankommunala frågor**

Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att följa det lokala åtgärdsprogrammet för Långsjön. Planerad åtgärd i anslutning till Långsjöbadet påverkas inte av planförslaget.