

Utlåtande 2012:53 RIII (Dnr 311-449/2012)

**Detaljplan för Farsta 2:1, Ullerudsbacken i stadsdelen
Farsta Strand, Dp 2007-36742-54**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Detaljplanen för Farsta 2:1, Ullerudsbacken i stadsdelen Farsta Strand, Dp
2007-36742-54 antas.

Föredragande borgarrådet Regina Kevius anför följande.

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av fem terrasshus med 23 lägenheter i totalt fyra våningar, två våningar utmed Ullerudsbackens södra sida och två souterrängvåningar mot parksidan. Husens höjd överstiger varken trädtopparna eller de lägre husen väster om planområdet. Befintlig vegetation kommer att behöva utgå, men för att minimera skador på naturen i planområdet skyddas marken runt de föreslagna husen genom planbestämmelse.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsnämnden.

Mina synpunkter

Att kombinera ny bebyggelse med bevarade eller förfinade natur- och rekreativsvärden är en gammal stockholmstradition. Detta projekt innebär att en begränsad och svåransvänd del av Farsta strandskogen nu tillgängliggörs för människor, något som är mycket positivt i sig.

Projektet har förändrats utifrån de synpunkter som inkommit under processen. När planarbetet startade föreslogs två punkthus om tio våningar, till storlek lika den befintliga bebyggelsen på andra sidan gatan. En tydlig kritik av de två punkthusen var en betydande påverkan för grannar varför projektet omarbetades i grunden utifrån förslag från bland andra stadsdelsnämnden.

Dagens detaljplaneförslag, med fem terrasshus som bara höjer sig två våningar över gatan, har en begränsad påverkan på naturen då planområdet är litet. Det har även gjorts en miljöbedömning av projektet utifrån tidigare diskussioner. För att minimera påverkan på naturen i planområdet ska marken runt de föreslagna husen även skyddas genom planbestämmelse: Byggherren har endast tillåtelse att utföra byggnationen från Ullerudsbacken, vilket beskrivs i genomförandebeskrivningen. Därmed får byggherren inte angöra bygget från söder eller på annat sätt använda sig av naturmarken utanför fastigheten.

Även visuellt är påverkan av terrasshusen mycket liten. De överstiger varken trädtopparna eller de lägre husen väster om planområdet och kommer därför inte att påverka utsikten från omgivande bebyggelse.

Jag är övertygad om att de fem terrasshusen med sina 23 lägenheter kommer att bli ett värdefullt tillskott till Farsta Strand som bostadstyp, men också i hög grad ur ett arkitektoniskt perspektiv. Tillsammans skapar husen ett tydligt gaturum, men mellan vart och ett får alla som passerar utblickar mot Mägelungen.

Jag föreslår kommunfullmäktige att anta förslaget till detaljplan.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Plankarta med bestämmelser
3. Planbeskrivning
4. Genomförandebeskrivning
5. Bedömning av natur- och upplevelsevärden
6. Samrådsredogörelse
7. Utställningsutlåtande

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Karin Wanngård* och *Tomas Rudin* (båda S) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att besluta att

1. Avslå förslaget till detaljplan
2. Utöver detta anför följande

Planföreslaget har varit aktuellt flera år. Det första förslaget med 2 punkthus, 10 våningar höga, skulle ge 40 lägenheter. Efter starkt lokalt motstånd och synpunkter från bl.a. Skönhetsrådet föreslår stadsbyggnadskontoret nu istället terrasshus som ger 23 lägenheter.

Söder om planområdet ligger sjön Magelungen, vilken är synnerligen viktigt rekreativt område för invånarna. Det gäller inte endast för boende i omgivningarna, det är många invånare från hela Söderort som använder de vackra promenaderna i området. I direkt anslutning finns kulturhistoriskt värdefulla miljöer som kulturlandskap och äldre bebyggelse. Ullerudsbacken och Högerudsbacken har en tilltalande blandning av boende i flerfamiljshus, i höga hus, i villor. Det aktuella planområdet består idag av naturmark belägen i bergsbranten ner mot Magelungen. Nivåskillnaden är ca 18 meter. Slänten nedanför Ullerudsbacken hyser höga naturvärden, regionalt och kommunalt. Länsstyrelsen har i sitt remissyttrande ifrågasatt om detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen där planområdet är parkmark. Även i den nya översiktsplanen, "Promenadstaden - Översiktplan för Stockholm, ÖP 2010" anges områdets markanvändning som park- och grönområde..

Området innehåller riklig vegetation och består av värdekärnor av tall och ek med individer som varierar i storlek och ålder. Vissa exemplar är mycket gamla. Rödlistade arter har påträffats vilket understryker tallarnas höga värde. Planområdet har rekreativa värden där slänten ger möjligheter till naturlek och spontana mötesplatser. Nedanför slänten, längs områdets gräns, finns ett kommunalt värdefullt gångstråk. Precis väster om planområdet finns en trappa som leder ner till naturstig och strandpromenad. Från Ullerudsbacken är utsikten, med trädtoppar i fonden, mycket vacker ut mot Magelungen.

Det kommunalt värdefulla stråket nedanför slänten kommer att påverkas då den gröna fond, som idag finns, kommer att störas visuellt av de föreslagna nya byggnaderna. Utsikten längs Ullerudsbacken trottoar kommer att påverkas då nya byggnader skymmer delar av utsikten. Här kommer planförslaget att skymma mer av utsikten än vad samrådsförslaget gjorde. Den milsvida utsikten från Ullerudsbackens krön blir förstörd, en Berlinmur byggs längs promenadstråket.

Varje gång naturvärden och grönområden ställs mot exploatering och nya bostäder måste vi väga de gröna värdena mot de nya kvaliteter ett nytt bostadsområde eller nya fastigheter kan tillföra. I det här fallet står 23 lägenheter mot ett av Söderorts viktiga grönområden. Vi gör därför följande bedömning:

- Området innehåller skyddsvärd natur

- Sjön Magelungen och stranden kring denna inte tål mer exploatering, ska underhållas och vara tillgänglig för alla invånare
- Invånare som bott i områdets närhet länge och använder det för rekreation har deltagit i omfattande protestaktioner
- Det finns alternativa områden för bygge bl a Brunskovsbackens tidigare "centrum" där väsentligt fler bostäder kan byggas med ännu bättre närhet till kollektiva kommunikationer och service.
- 23 lägenheter är tillför inte sådana värden att bebyggelsen kan anses motiverad.

Reservation anfördes av borgarrådet *Daniel Helldén* (MP) enligt följande.

Jag föreslår att borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar:

1. Att avslå förslag till detaljplan
2. Samt att vidare anföra följande

Miljöpartiet anser att den föreslagna bebyggelsen om 23 bostäder medför en för stor skada på de befintliga naturvärdena i området.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Detaljplanen för Farsta 2:1, Ullerudsbacken i stadsdelen Farsta Strand, Dp 2007-36742-54 antas.

Stockholm den 4 april 2012

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Regina Kevius

Ylva Tengblad

Reservation anfördes av *Roger Mogert*, *Tomas Rudin* och *Olle Burell* (alla S) med hänvisning till reservationen av (S) i borgarrådsberedningen.

Reservation anfördes av *Åsa Jernberg* och *Stefan Nilsson* (båda MP) med hänvisning till reservationen av (MP) i borgarrådsberedningen.

Reservation anfördes av *Ann-Margarethe Livh* (V) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att avslå förslaget till detaljplan
2. Samt att därutöver anføra följande

Området vid Magelungen och Ullerudsbacken är i översiktsplan angett som grönområde och har ett stort värde för kommande generationer. Vegetationen består av värdeträd av tall och ek, en del mycket gamla, samt hasselskog. Rödlistade arter finns i området. Området har ett mycket stort värde ur rekreationssynpunkt och en förtätning är enbart negativ. Då flera planerade förtätningar sker sammantaget, det gäller stråket bort mot Fagersjö och Rågsveds friområde, så kommer denna naturmiljö att påverkas starkt. Det är inte hållbart och inte värt att förändra denna del av skogen för att bygga 23 bostäder med utsikt mot Magelungen. Området ska värnas från fortsatt exploatering.

ÄRENDET

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av fem terrasshus med 23 lägenheter i totalt fyra våningar, två våningar utmed Ulle-rudsbackens södra sida och två souterrängvåningar mot parksidan. Husens höjd överstiger varken trädtopparna eller de lägre husen väster om planområdet. Befintlig vegetation kommer att behöva utgå, men för att minimera skador på naturen i planområdet skyddas marken runt de föreslagna husen genom planbestämmelse.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 8 mars 2012 att godkänna förslaget till detaljplan och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande, samt att förklara paragrafen omedelbart justerad.

Reservation anfördes av Ulla Richter m.fl. (S), Daniel Helldén m.fl. (MP) och Maria Hannäs (V), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Ulla Richter m.fl. (S), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Daniel Helldén m.fl. (MP), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Maria Hannäs (V), *bilaga 1*.

Stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande daterat den 16 februari 2012 har i huvudsak följande lydelse.



Planområde. Husens placering visas med ljusare ruta.

Bakgrund

Området har av exploateringskontoret markanvisats till Arkitektmagasinet Bygg AB i syfte att uppföra flerbostadshus utmed Ullerudsbackens södra sida.

I samrådsförslaget föreslogs två punkthus i 10 våningar vilka inrymde ca 40 lägenheter. Med anledning av ett starkt lokalt motstånd och synpunkter från bl.a. Skönhetsrådet, prövade byggherren tillsammans med stadsbyggnadskontoret istället ett förslag med terrasshus. Detta förslag bedömer både Stadsbyggnadskontoret och byggherren som ett bättre alternativ på den aktuella platsen.

Efter utställning har förslaget bearbetats något med anledning av synpunkter från boende som menade att den föreslagna bebyggelsen liknade en mur längs gatan. Bearbetningen har inneburit öppnare entrépartier och större genomsiktlighet från gatan mot Magelungen vilket Stadsbyggnadskontoret ser positivt på.

Planförslaget



Fotomontage från östra delen av Ullerudsbacken efter planens genomförande

Planförslaget innehåller fem terrasshus med 23 lägenheter i totalt fyra våningar, två våningar mot gatan och två souterrängvåningar mot parksidan. En del av det övre souterrängplanet utgörs av garage. Husens höjd överstiger ej trädtopparna eller de lägre husen väster om planområdet. Därmed kommer husen inte störa Farsta strands siluett och liten utsträckning påverka utsikten från omgivande bebyggelse.

Entréer nås från gatan i samma plan eller via trappor, genom inskjutna entrépartier med genomsiktliga gränder. De nedre lägenheterna kan nås direkt från garaget och lägenheter med entréer i gatuplan, kan nås från garaget via trappor eller hiss. Mot gatan är gränderna bredare för att skapa öppna välkomnande entréer. Entrépartierna med de genomsiktliga gränderna skapar variation i bebyggelsevolymerna samt visuell kontakt mellan gatan, parkområdet och sjön Magelungen. Alla lägenheter utformas med en terrass i söderläge. Lägenheter som utformas i två våningar har även en balkong i norr. Husens fasader föreslås med liggande träpanel där gränderna eventuellt utförs med avvikande fasadmateriell, t.ex. puts. Taken föreslås vara växtbekladda, med t.ex. sedum, för att minska dagvattenvolymerna.

Den befintliga vegetationen på den föreslagna tomten kommer att behöva tas bort. För att minimera skadorna på naturen i planområdet ska marken runt de föreslagna husen skyddas. Byggherren har endast tillåtelse att utföra byggnationen från Ulleruds-

backen. Därmed får byggherren inte angöra bygget från söder eller på annat sätt använda sig av naturmarken utanför fastigheten.

Bostäderna angörs från Ullerudsbacken. Garageinfarten föreslås i västra delen av fastigheten då terrängförhållandena i den östra skulle resultera i ett större markintrång. Parkering för 24 bilar föreslås i garage. Parkeringstalet uppfyller de riktlinjer som finns för ytterstaden om 1,0 bilplatser per lägenhet. Plats för en handikapparkering och en gästparkering finns. Cykelparkering föreslås i garage med plats för 48 cyklar.



Modell, utsikt från Ullerudsbacken 74



Situationsplan med ny bebyggelse och träd som finns kvar efter planens genomförande

Planeekonomi

Stadens får intäkter vid försäljning av mark för planerad bostadsbebyggelse. Kostnader för detaljplan bekostas av byggherrarna genom planavtal.

Behovsbedömning

Enligt "Förordning om ändring i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB), SFS 2005:356", (bilaga 2 och 4) har stadsbyggnadskontoret gjort en behovsbedömning av planprojektet. Underlag till bedömningen har lämnats av miljöförvaltningen, stadsmuseum och brandförsvaret som anser att förslaget inte skulle innebära en så betydande miljöpåverkan att en MKB behöver upprättas.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktplan, ÖP 99 där området redovisas som tät stadsbebyggelse. I Promenadstaden – Översiktsplan för Stockholm, ÖP 2010, antagen men överklagad, anges områdets markanvändning som park- och grönområde. I båda planerna anges planområdet ingå i ett område med kulturhistoriskt värdefulla miljöer.

Planförslaget bedöms inte strida mot några andra kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte område av nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus. Den planerade verksamheten bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Samråd

Ett detaljplanesamråd har genomförts under tiden 22 februari 2010 – 9 april 2010, våren 2010.

Länsstyrelsen och Lantmäterimyndigheten har inget att erinra mot planförslaget. *Trafikkontoret* tillstyrker planförslaget men säger att p-talet ska vara 1,0 samt att grönkompensation bör redovisas. *Trafikkontoret (avd. avfall)* tillstyrker planförslaget men påpekar att maskinell avfallshämtning är att föredra. *Miljö- och hälsoskyddsnämnden* tillstyrker planförslaget men anser att intrång i växtlighet skall regleras i plan genom planbestämmelse, grönkompensation bör redovisas och önskemål om cykelparkering framförs. *Handikapprådet* tillstyrker planförslaget men lämnar synpunkter på utformningen. *Storstockholms lokaltrafik (SL)* tillstyrker planförslaget men påpekar att bussars framkomlighet säkerställs under byggskede och i permanent skick samt att utformning av fastigheterna ske så att riktvärden för lågfrekvent buller innehålls i sovrum. *TeliaSonera* har inget att erinra mot förslag till detaljplan. *Fortum Distribution AB* har ingen erinran vad gäller distributionsanläggningar för el. *Fortum Värme* har inget att erinra mot planärendet. *Stockholm Vatten* meddelar att anslutningar av vatten och avlopp från de nya byggnaderna skall ske till befintliga VA-ledningar i Ullerudsbacken. Lokalt omhändertagande av dagvatten skall tillämpas inom området. *Stockholms Brandförsvär, område söder*, har inget att erinra i ärendet under förutsättning att framkomlighet för räddningsfordon och brandvattenförsörjning ordnas. *Exploateringskontoret* har inget att erinra mot planförslaget. *Farsta stadsdelsnämnd* avstyrker planförslaget med flera motiveringar, framförallt att den planerade bebyggelsen är olämpligt placerad nära en grönzon, skymmer utsikt, förstör Farsta strands siluett samt försämrade parkeringsmöjligheter. *Skönhetsrådet* avstyrker planförslaget i dess nuvarande utformning då rådet finner att det förstör den befintliga bebyggelsens dignitet i landskapsrummet. *Stadsmuseiförvaltningen* avstyrker planförslaget mot bakgrund av områdets och den befintliga bebyggelsens kulturhistoriska värde där den nya bebyggelsen bl.a. skulle omintetgöra den karaktäristiska siluett som idag kan skådas. Som alternativ föreslås en lägre bebyggelse i form av punkt- eller terrasshus. *Svenska Naturskyddsföreningen* avstyrker planförslaget med motiveringen att förslaget skulle innebära negativa konsekvenser för naturvärdena. *Hyresgästföreningen* avstyrker planförslaget och menar att platsen har alldeles för höga natur-, kultur- och rekreationsvärden för att bebyggas med ett fåtal lägenheter som dessutom kommer skymma utsikten mot Magelungen. En protestlista på 603 namn bifogas. *Boende* i området är starkt kritiska till planförslaget, framförallt vad det gäller husens höjd, dess påverkan på Farsta strands siluett och kulturmiljö, de utsiktsförsämringar husen skulle skapa samt de effekter på naturmiljö och rekreationsvärden som planen befaras resultera i. Vissa boende har också synpunkter på att biltrafiken kommer att öka, med avgaser och buller som resultat, samt att det kan bli brist på parkeringsplatser.

Ändringar efter remiss- och plansamråd

Efter remiss- och plansamråd beslutades det i Stadsbyggnadsnämnden 2010-10-21 om

att planförslaget skulle omarbetas till att bestå av fem terrasshus med 23 lägenheter i två våningar mot gatan plus två souterrängvåningar.

Utställning

Detaljplaneförslaget var utställt under perioden 2 – 30 mars 2011.

Länsstyrelsen befärar att planområdet hyser högre naturvärden än vad som anges i planbeskrivningen. Länsstyrelsen förutsätter att planförslaget bearbetas efter att en mer detaljerad naturinventering har gjorts. Länsstyrelsen ifrågasätter om planförslaget överensstämmer med stadens översiktsplanering. Planområdet anges i gällande ÖP 99 som tät stadsbebyggelse men Länsstyrelsen ifrågasätter gränsdragningen då den är schematiskt redovisad. I ÖP 2010 anges området som park- och grönområde samt ingår i ett område med kulturhistoriskt värdefulla miljöer. Det efterfrågas ett förtydligande kring naturvärdena i planbeskrivningen. Länsstyrelsen har även synpunkter att planförslagets konsekvenser för rekreationsvärdena inte är beskrivna. Länsstyrelsen efterfrågar en beskrivning av konsekvenserna vad gäller den utökade markytan för byggnader, i utställningsförslaget. *Skönhetsrådet* avstyrker utställningsförslaget då påverkan på det känsliga naturområdet blir för stor. *Stockholms Naturskyddsförening* avstyrker det nya planförslaget och menar en exploatering på aktuell plats inte är acceptabel pga. höga naturvärden. *Hyresgästföreningen Sydost* avstyrker förslaget fram för allt med tanke på de höga naturvärdena på platsen. *Lokala Hyresgästföreningen i Farsta Strand* emotsätter sig förslaget och betonar de höga naturvärdena, otillfredsställande gestaltning och grönkompensation, ökat tryck på trafik och parkeringsmöjligheter samt de 603 namnunderskrifter som lämnats. *TeliaSonera Skanova Access AB*, har inget att erinra mot planförslaget. *Farsta Strands Naturvärn* opponerar sig mot planförslaget. *Boende* är starkt kritiska till förslaget pga. höga natur- och rekreationsvärden på platsen och två protestlistor med 95 respektive 603 namn har lämnats in.

Stadsbyggnadskontorets ställningstagande

Stadsbyggnadskontoret anser att då trycket på fler bostäder har ökat markant är det lämpligt att förtäta områden som redan är bebyggda för att på så sätt skapa attraktiva boenden med goda service- och kommunikationsmöjligheter. Stadsbyggnadskontoret har gjort avvägningar av samhällets alla behov och anser att planförslaget kan genomföras. Denna slutsats motiveras av Stadsbyggnadskontorets ställningstagande kring platsens natur- och rekreationsvärden.

Stadsbyggnadskontoret har tagit ställning till Ekologigruppens slutsatser kring natur- och rekreationsvärden. Stadsbyggnadskontoret understryker Ekologigruppens slutsats att planområdet är litet till ytan och att konsekvenserna av planförslaget, som enskild företeelse, endast är av begränsad omfattning. Stadsbyggnadskontoret anser dock att det är viktigt att undvika eller minimera skador på övriga värdekärnor och spridningssamband för tall och ek i närområdet.

För att minimera skadorna på naturen i planområdet ska marken runt de föreslagna husen skyddas genom planbestämmelse. Byggherren har endast tillåtelse att utföra byggnationen från Ullerudsbacken, vilket beskrivs i genomförandebeskrivningen.

Därmed får byggherren inte angöra bygget från söder eller på annat sätt använda sig av naturmarken utanför fastigheten.

RESERVATIONER M.M.

Stadsbyggnadsnämnden

Reservation anfördes av Ulla Richter m.fl. (S), Daniel Helldén m.fl. (MP) och Maria Hannäs (V) enligt följande.

Att stadsbyggnadsnämnden beslutar att avslå förslaget till detaljplan.

Särskilt uttalande gjordes av Ulla Richter m.fl. (S) enligt följande.

Planföreslaget har varit aktuellt flera år. Det första förslaget med 2 punkthus, 10 våningar höga, skulle ge 40 lägenheter. Efter starkt lokalt motstånd och synpunkter från bl.a. Skönhetsrådet föreslår stadsbyggnadskontoret nu istället terasshus som ger 23 lägenheter.

Söder om planområdet ligger sjön Magelungen, vilken är synnerligen viktigt rekreativt område för invånarna. Det gäller inte endast för boende i omgivningarna, det är många invånare från hela Söderort som använder de vackra promenaderna i området. I direkt anslutning finns kulturhistoriskt värdefulla miljöer som kulturlandskap och äldre bebyggelse. Ullerudsbacken och Högerudsbacken har en tilltalande blandning av boende i flerfamiljshus, i höga hus, i villor. Det aktuella planområdet består idag av naturmark belägen i bergsbranten ner mot Magelungen. Nivåskillnaden är ca 18 meter. Slänten nedanför Ullerudsbacken hyser höga naturvärden, regionalt och kommunalt. Länsstyrelsen har i sitt remissyttrande ifrågasatt om detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen där planområdet är parkmark. Även i den nya översiktsplanen, "Promenadstaden - Översiktplan för Stockholm, ÖP 2010" anges områdets markanvändning som park- och grönområde.

Området innehåller riklig vegetation och består av värdekärnor av tall och ek med individer som varierar i storlek och ålder. Vissa exemplar är mycket gamla. Rödlistade arter har påträffats vilket understryker tallarnas höga värde. Planområdet har rekreativa värden där slänten ger möjligheter till naturlek och spontana mötesplatser. Nedanför slänten, längs områdets gräns, finns ett kommunalt värdefullt gångstråk. Precis väster om planområdet finns en trappa som leder ner till naturstigar och strandpromenad. Från Ullerudsbacken är utsikten, med trädkorpar i fonden, mycket vacker ut mot Magelungen.

Ekologigruppen AB har, enligt ärendet, gjort en bedömning av natur- och upplevelsevärden i Ullerudsbacken. De menar att planområdet är litet till ytan och att konsekvenserna av planförslaget, som enskild företeelse, endast är av begränsad omfattning. 10-15 äldre tallar respektive 2-4 senvuxna ekar berörs av förslaget. För tallar och ekars ekologiska spridningssamband kommer förslaget inte att åstadkomma skada av märkbar betydelse, men förlusten utgör dock en försvagning. Kärnområdet

för ek runt Farstanäset försvagas av förslaget. Den sammanlagda effekten från flera småprojekt skulle vara påtaglig negativ för spridningssamband och värdekärnor för tall och ek. Stadsbyggnadskontoret anser därför att det är viktigt att undvika eller minimera skador på övriga värdekärnor och spridningssamband för tall och ek i närområdet. Flera rödlistade arter har upptäckts sedan de första besluten togs; bl.a. Svartnande kantarell, aldrig tidigare upptäckt i Stockholm! Andra rödlistade arter som vätteros, ekticka, dolkstekelliknande glasvinge och timmerman vittnar om *ädellövs skogens höga kvalitet*. Ekologigruppen har också identifierat hotklassade arter, tallticken och ekticken, vilka återfinns enligt *Rödlistade arter i Sverige 2010*, inom kategorin ”NT”, missgynnad. Idén att bygga i gammelskogen söder om Ullerudsbacken och därmed *hugga huvudet av biotopen* är katastrofal. De månghundraåriga ekarna samt stora tallar av avgörande vikt för *grönkilarnas spridningssamband*. Den värmeuppfångande skogssluttningen gör biotopens mikroklimat perfekt, och det är därför artrikedomen är så stor. Att den har direktkontakt i söderläge med Magelungen ökar givetvis helhetskvaliteten markant: *den sista viktiga grönlungan* längs sjöns norra Stockholmssida. Naturvärdena i planområdet har uppmärksamats under ärendet beredning. Nya värden har tillförts. Vi har fått uppgifter om att Ekologigruppen AB har arbetat åt byggherren vilket vi anser är mycket tveksamt – kan yttrandet då bli objektivt? Länsstyrelsen har även begärt en fördjupad analys av natur- kultur och rekreationsvärdena.

Ekologigruppens slutsats är att ytor för naturlek och spontana mötesplatser på platsen minskar, vilket får konsekvenser lokalt. *Skol- och förskolebarnen* är i området varje dag och leker och lär, får utveckla motorik och samarbete. Naturen får inte ligga längre bort än 300 m - annars blir inte den dagliga utflykten av. Staden har anlagt en naturstig i området, den är av stort värde för invånarna.

Det kommunalt värdefulla stråket nedanför slänten kommer att påverkas då den gröna fond, som idag finns, kommer att störas visuellt av de föreslagna nya byggnaderna. Utsikten längs Ullerudsbacken trottoar kommer att påverkas då nya byggnader skymmer delar av utsikten. Här kommer planförslaget att skymma mer av utsikten än vad samrådsförslaget gjorde. Den milsvida utsikten från Ullerudsbackens krön blir förstörd, en Berlinmur byggs längs promenadstråket.

Varje gång naturvärden och grönområden ställs mot exploatering och nya bostäder måste vi väga de gröna värdena mot de nya kvaliteter ett nytt bostadsområde eller nya fastigheter kan tillföra. I det här fallet står 23 lägenheter mot ett av Söderorts viktiga grönområden. Vi gör därför följande bedömning:

Området innehåller skyddsvärd natur

- Sjön Magelungen och stranden kring denna inte tål mer exploatering, ska underhållas och vara tillgänglig för alla invånare
- Invånare som bott i områdets närhet länge och använder det för rekreation har deltagit i omfattande protestaktioner

- Det finns alternativa områden för bygge bl a Brunskovsbackens tidigare ”centrum” där väsentligt fler bostäder kan byggas med ännu bättre närhet till kollektiva kommunikationer och service.
- 23 lägenheter är tillför inte sådana värden att bebyggelsen kan anses motiverad.

Särskilt uttalande gjordes av Daniel Helldén m.fl. (MP) enligt följande.

Miljöpartiet anser att den föreslagna bebyggelsen av 23 bostäder medför en för stor skada på de befintliga värdena i området.

Särskilt uttalande gjordes av Maria Hannäs (V) enligt följande.

Området vid Magelungen och Ullerudsbacken är i ÖP angett som grönområde och har ett stort värde för kommande generationer. Vegetationen består av värdekärnor av tall och ek, en del mycket gamla, samt hasselskog. Rödlistade arter finns i området. Området har ett mycket stort värde ur rekreationssynpunkt och en förtätning är enbart negativ. Då flera planerade förtätningar sker sammantaget, det gäller stråket bort mot Fagersjö och Rågsveds friområde, så kommer denna naturmiljö att påverkas starkt. Det är inte hållbart och inte värt att förändra denna del av skogen för att bygga 23 bostäder med utsikt mot Magelungen. Området ska värnas från fortsatt exploatering.