Stockholms stad

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2026/928)

Genomförandebeslut för exploatering inom fastigheterna Hammarbyhöjden 1:1 och Cikadan 1, projekt Cikadan i Hammarbyhöjden, och försäljning av del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 och del av fastigheten Cikadan 1

Hemställan från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheterna Hammarbyhöjden 1:1 och Cikadan 1, projekt Cikadan, till en projektutgift om 201,7 mnkr, projektinkomst om 11,7 mnkr samt försäljningsinkomst om cirka 294,3 mnkr.
2. Utgifterna för år 2026 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2027.
3. Försäljning av del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 och del av fastigheten Cikadan 1 med en preliminär köpeskilling om cirka 294,3 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga till utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Emilia Bjuggren

Sammanfattning av ärendet

Projektet Cikadan avser genomförande av detaljplan för Cikadan 1 med flera i Hammarbyhöjden. Planförslaget syftar till att tydliggöra Hammarbyhöjdens entré från väst och möjliggör cirka 150 bostäder. Stråket längs med Olaus Magnus väg stärks genom lokaler i bottenvåningen. Olaus Magnus plan utvecklas och rustas upp och Palandergatan dras om.

År 2025 valde JM AB att avsluta deltagandet i projektet, varefter exploateringsnämnden genomförde en anbudstävling för att finna en ny byggaktör. OBOS Nya Hem Bostadsutveckling AB lämnade det högsta anbudet. Exploateringsnämnden har tillsammans med OBOS Nya Hem Bostadsutveckling AB och dotterbolagen Nya Hem NYAB 52 AB och Nya Hem NYAB 61 AB tagit fram en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark som reglerar ansvar i genomförandet av projektet (bilaga).

Exploateringsnämndens sammanlagda projektutgifter beräknas uppgå till cirka 201,7 mnkr, projektinkomsterna till 11,7 mnkr och försäljningsinkomsterna till cirka 294,3 mnkr. Lönsamhetskalkylen redovisar ett nettonuvärde om 102 mnkr. Täckningsgraden uppgår till 155 procent. Projektet innebär även investeringsutgifter för Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA) med en indikativ total budget på cirka 52 mnkr.

Ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 miljoner kronor och försäljningen överstiger 90 miljoner kronor.

Överenskommelsens giltighet är villkorad av kommunfullmäktiges godkännande senast den 31 december 2027.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet som bidrar till stadens övergripande bostadsmål och åtagandet inom 2013 års Stockholmsöverenskommelse, med bebyggelse i ett kollektivtrafiknära läge. Projektet utgör en del i genomförandet av Programmet för Björkhagen och Hammarbyhöjden och bidrar till att utveckla området till en attraktiv boendemiljö.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Jag välkomnar att detta projekt nu blir verklighet med cirka 150 bostäder i Hammarbyhöjden. I projektet ingår att Olaus Magnus väg och torget Olaus Magnus plan utvecklas och rustas upp till en mer trygg och grön mötesplats. Palandergatan dras om och Olaus Magnus väg får dubbelsidiga gång- och cykelbanor. Längs med gatan i riktning mot Hammarbyhöjdens centrum möjliggörs verksamhetslokaler i husens bottenvåningar. I projektet ingår även en satsning på offentlig konst.

Det är glädjande att projektet ger ett ekonomiskt överskott till staden. Jag vill, precis som stadsledningskontoret, understryka vikten av god kostnadskontroll i projektet för att säkerställa bibehållen lönsamhet så att alla områden kan utvecklas med likvärdiga stadskvaliteter.

Bilaga

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 och del av Cikadan 1, dnr KS 2026/928-1.2

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 28 oktober 2026

Emilia Bjuggren
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Gabriel Kroon (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen avslår borgarrådsberedningens förslag till beslut.
2. Därutöver anföra följande:

Exploateringskontoret har upprättat överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark med OBOS Nya Hem Bostadsutveckling AB samt de två dotterbolagen Nya Hem NYAB 52 AB och Nya Hem NYAB 61 AB, gemensamt kallat Bolaget, där OBOS Nya Hem AB är borgensman. Överenskommelsen reglerar bland annat köpeskillingen och genomförandet av exploateringen. Markområdet ska säljas och bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt. Preliminärt rymmer förslaget cirka 150 lägenheter om cirka 11 600 m2 ljus BTA och 150 m2 ljus BTA lokaler i bottenvåning.

Sverigedemokraterna ställer sig mycket negativa till förtätningen på den föreslagna marken som idag är naturmark. Förtätningen riskerar att leda till ökad segregation samt minska områdets attraktivitet.

Ärendet

Projektet Cikadan avser genomförande av detaljplan Cikadan 1 med flera i stadsdelen Hammarbyhöjden (Dp 2016-00773) och utgör en del av Programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen. Planområdet ligger i korsningen Hammarbybacken/Olaus Magnus väg. Platsen är idag huvudsakligen grön med buskar och träd och består i söder av berg i dagen. Den berörda marken ägs av staden.

Planförslaget syftar till att tydliggöra Hammarbyhöjdens entré från väst och möjliggör cirka 150 bostäder i flerbostadshus längs med Olaus Magnus väg i norr, Hammarbybacken i väst och tunnelbanespåren i syd. Stråket längs med Olaus Magnus väg stärks genom lokaler i bottenvåningen. Torget Olaus Magnus plan utvecklas och rustas upp. Förslaget innebär vidare att Palandergatan, som löper genom området, dras om.

Inriktningsbeslut för projektet fattades av exploateringsnämnden i augusti 2020. Då beslutades även om markanvisning för bostäder till JM AB som haft en tidigare markanvisning på platsen. Projektutgifterna beräknades uppgå till 90,3 mnkr, projektinkomsterna till 2,6 mnkr och försäljningsinkomsterna till 257,6 mnkr. Nettonuvärdet beräknades uppgå till 139 mnkr.

År 2025 valde JM AB att avsluta deltagandet i projektet, varefter exploateringsnämnden genomförde en anbudstävling för att finna en ny byggaktör. OBOS Nya Hem Bostadsutveckling AB lämnade det högsta anbudet, 23 300 kronor per kvm ljus BTA avseende bostäder. Markpriset avseende lokaler var en given förutsättning i anbudstävlingen och uppgår till 6 000 kronor per kvm ljus BTA. Prisläget avser oktober 2025 och markpriserna ska indexuppräknas till tillträdesdagen.

Exploateringsnämndens expertråd godkände värderingen den 16 mars 2026.

Exploateringsnämnden har tillsammans med OBOS Nya Hem Bostadsutveckling AB och dotterbolagen Nya Hem NYAB 52 AB och Nya Hem NYAB 61 AB tagit fram en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark som reglerar ansvar i genomförandet av projektet (bilaga). Överenskommelsens giltighet är villkorad av kommunfullmäktiges godkännande senast den 31 december 2027.

Bolagen ska även teckna genomförandeavtal med SL och Region Stockholm samt Trafikverket för att reglera formerna för att genomföra byggnationen i närheten av deras respektive anläggningar, tunnelbanan och Södra länken.

Entreprenad för allmän platsmark planeras att påbörjas år 2029, byggstart inom kvartersmark år 2031 och första inflyttning beräknas kunna ske år 2033.

Exploateringsnämndens sammanlagda projektutgifter i löpande prisnivå beräknas uppgå till cirka 201,7 mnkr, varav 13,1 mnkr är redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnation och flytt av Palandergatan och uppgradering av Olaus Magnus väg och Olaus Magnus plan. Projektet medför ledningsflyttar för VA, el,

fjärrvärme, gas och fiber. Av de totala projektutgifterna utgör 0,8 mnkr utgifter som redovisas som drift.

Projektinkomsterna beräknas uppgå till 11,7 mnkr och utgörs i huvudsak av ersättningar från ledningsägare. Försäljningsinkomsterna beräknas uppgå till cirka 294,3 mnkr och reavinsten till 283,6 mnkr. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett positivt nettonuvärde om 102 mnkr. Täckningsgraden uppgår till 155 procent.

Projektet innebär även investeringsutgifter för Stockholm Vatten och Avfall AB med en indikativ total budget på cirka 52 mnkr. Den indikativa totalbudgeten omfattar projektering och entreprenadkostnader för planerade VA-åtgärder samt risker med mera.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 27 augusti 2026 följande.

3. Exploateringsnämnden beslutar att för sin del godkänna förslag till genomförandet av exploatering inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 och Cikadan 1 och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförande för projekt Cikadan och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en projektutgift om 201,7 miljoner kronor, en projektinkomst om 11,7 miljoner kronor och en total försäljningsinkomst om cirka 294,3 miljoner kronor.
4. Exploateringsnämnden beslutar att anvisa mark för bostäder inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 och Cikadan 1 till OBOS Nya Hem Bostadsutveckling AB, Nya Hem NYAB 52 AB och Nya Hem NYAB 61 AB.
5. Exploateringsnämnden beslutar att för sin del godkänna överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 och Cikadan 1 till OBOS Nya Hem Bostadsutveckling AB, Nya Hem NYAB 52 AB och Nya Hem NYAB 61 AB med en preliminär köpeskilling om cirka 294,3 miljoner kronor enligt tjänsteutlåtandets bilaga 1 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner överenskommelsen och ger exploateringsnämnden rätt att träffa överenskommelsen.

Reservation av Gabriel Kroon (SD), se Reservationer m.m.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 12 maj 2026 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund till överenskommelsen

JM AB som tidigare var markanvisad det aktuella området valde att i ett sent skede inte ingå överenskommelse om exploatering. Exploateringskontoret beslutade då att anordna en anbudstävling för att utse en ny byggaktör för projektet. Nedan följer en beskrivning av området och projektidén.

Området idag

Exploateringsområdet är beläget i ett kollektivtrafiknära område invid korsningen Hammarbybacken och Olaus Magnus väg. Området består huvudsakligen av grönska och berg i dagen. Det är inte utpekat som ett ekologiskt särskilt betydelsefullt område (ESBO) och naturvärdesinventering visar att det inte hyser några högre naturvärden.



Karta med planområdet markerat

Hammarbyhöjden är ett typiskt smalhusområde med lamellhus i tre till fyra våningar. Fyra tegelklädda punkthus i nio våningar uppförda under 40-talet finns direkt väster om området. All mark inom exploateringsområdet ägs av staden. Inom fastigheten Cikadan 1 fanns tidigare ett gatukök upplåtet med arrende. Arrendeavtalet har sagts upp och gatuköket har rivits.



Flygfoto från söder

Projektidé - Hammarbyhöjdens entré

I programmet för Hammarbyhöjden-Björkhagen pekas området ut som lämpligt för nya bostäder och verksamheter. Ett huvudsyfte med förtätning på denna plats har varit att tydliggöra Hammarbyhöjdens entré från väst.

Projektet innehåller cirka 150 lägenheter placerade utmed Olaus Magnus väg och längs Hammarbybacken fördelade på sex huskroppar. Palandergatan får en ny sträckning för att lämna plats åt den nya bebyggelsen och dess bostadsgård. För att stärka stråket mot Hammarbyhöjdens centrum föreslås lokaler i bottenvåningen mot Olaus Magnus väg. Bilparkering sker i garage under tillkommande bebyggelse.

I syfte att skapa en mer stadsmässig miljö på den aktuella platsen så omfattar projektet flera satsningar och uppgradering av angränsande allmän plats. Berörd del av Olaus Magnus väg utvecklas till stadsstråk med nya gång- och cykelbanor. Befintlig markparkering i anslutningen till Olaus Magnus plan försvinner, vilket möjliggör för mer grönska och sitt- och lekmöjligheter. Söder om det blivande kvarteret skapas ett nytt allmänt gångstråk i öst-västlig riktning.



Tidigare visionsbild av ny bebyggelse från korsningen Olaus Magnus väg och Hammarbybacken (JM/AIX arkitekter)



Illustrationsplan, inklusive planerad ny bebyggelse

I närheten av Cikadan ligger projektet Sjöstadshöjden. I det projektet planeras det för cirka 400–500 bostäder, 4000–5000 arbetsplatser, förskola, nya torg och en lekplats. Längre upp på Olaus Magnus väg ligger projektet Sparrmansvägen. Där har detaljplanen vunnit laga kraft och byggnationen av cirka 60 nya lägenheter planeras påbörjas under 2027.

Tidigare beslut

Den berörda marken anvisades ursprungligen, genom beslut i exploateringsnämnden 2007 till JM bostad AB. Start-PM för planläggning beslutades av stadsbyggnadsnämnden 2016. Efter att planarbetet startat och programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen slutförts hade förutsättningarna för platsen ändrats. Den ursprungliga markanvisningen hade då också förfallit. I samband med inriktningsbeslutet 2020 fattade också exploateringsnämnden ett nytt beslut om markanvisning till JM AB om cirka 140 bostäder. JM AB valdes genom

direktanvisning för att möjliggöra ett återupptagande av planarbetet där det tidigare avslutades. JM AB valde sedan att avsluta sin medverkan i projektet vilket föranledde den anbudstävling som genomfördes hösten 2025.

Nedan sammanfattas tidigare beslut:

- Exploateringsnämnden 2007-06-14, anvisning av mark till JM AB för ny bostadsbebyggelse om cirka 70 bostadsrättslägenheter. Inriktningsbeslut bedömdes vid markanvisningstillfället kunna fattas på delegation.
- Stadsbyggnadsnämnden 2016-06-16, godkännande av programmet för Hammarbyhöjden – Björkhagen
- Stadsbyggnadsnämnden 2016-08-18, godkännande av start-pm för detaljplaneläggning
- Exploateringsnämnden 2020-08-27, inriktningsbeslut och en ny markanvisning till JM AB. Anvisningen omfattar cirka 140 lägenheter upplåtna med bostadsrätt eller äganderätt.
- Stadsbyggnadsnämnden 2022-10-20, godkännande av redovisningen av plansamrådet
- Stadsbyggnadsnämnden 2023-11-30, godkännande av redovisning inför granskning av detaljplanen

Markanvisning och anbud på pris

Exploateringskontoret bjöd under oktober–december 2025 in till anbudstävling där byggaktörer fick lämna anbud på pris för bostadsbebyggelse med bostadsrätt. Eftersom förslag till detaljplan redan tagits fram och planprocessen är i ett avslutande skede, valde kontoret anbudstävling som förfarande för en ny byggaktör. Detta i enlighet med riktlinjerna för markanvisning.

Byggrätten bedöms inrymma cirka 150 lägenheter och bottenvåningslokaler om cirka 11 600 m2 ljus BTA. Priset för lokaler sattes som en förutsättning i inbjudan till 6 000 kronor per m2 ljus BTA. Både pris för bostäder och lokaler är i prisnivå oktober 2025. Parkering ska lösas i garage under mark.

Inbjudan att lämna anbud publicerades på kontorets websida, samt sändes ut i digitala nyhetsbrev till bolag som anmält intresse för markanvisningar inom staden på stadens websida. Kontoret fick in tolv anbud, vilka redovisas nedan.

Nr	**Anbudslämnare**	**Anbud kr/m^2 ljus BTA**
3	OBOS Nya Hem Bostadsutveckling AB	23 300
4		23 007
9		22 889

12		22 502
5		22 053
1		21 500
7		20 738
8		19 020
10		18 201
2		17 333
6		17 000
11		15 022

Bolaget har lämnat det högsta anbudet och ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 23 300 kronor per m2 ljus BTA för bostäder och 6 000 kronor per m2 ljus BTA lokaler.

Bolaget, som är ett helägt dotterbolag till OBOS Nya Hem AB, utvecklar bostäder i Sveriges tre storstadsregioner. År 2024 hade OBOS Nya Hem AB koncernen en byggrättsportfölj motsvarande 3 800 lägenheter varav 1 400 lägenheter avser samarbetsprojekt. Koncernen har totalt sex andra pågående projekt i dagsläget, samtliga avser bostadsrätter och omfattar cirka 460 lägenheter. Koncernen har fem planerade projekt i närtid om totalt cirka 660 lägenheter. Koncernen har flera markanvisningar i Stockholm bland annat i Norra Djurgårdsstaden, Bagarmossen och Sjöstadshöjden. En byggaktörskontroll av Bolaget har gjorts i närtid.

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark med Bolaget. Överenskommelsen reglerar bland annat köpeskillingen och genomförandet av exploateringen.

Markområdet ska säljas och bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt. Preliminärt rymmer förslaget cirka 150 lägenheter om cirka 11 600 m2 ljus BTA och 150 m2 ljus BTA lokaler i bottenvåning.

Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för bostäder är 23 300 kronor per m2 ljus BTA med värdetidpunkt oktober 2025. Köpeskillingen för bottenvåningslokaler är bestämd till 6 000 kronor per m2 ljus BTA med värdetidpunkt oktober 2025.

Expertrådet har godkänt ärendet 2026-03-16 (dnr E2023-03299).

Överenskommelsen innehåller villkor om att Bolaget åtar sig att före produktionsstart teckna genomförandeavtal med Trafikverket för att reglera formerna för att genomföra byggnation i närheten Trafikverkets anläggning enligt detaljplanen.

Bolaget tillträder fastigheten när fastighetsbildning vunnit laga kraft och när stadens entreprenad avseende gatu- och ledningsarbeten, i enlighet med utbyggnadsplan) är färdigställda. Preliminärt planeras Bolaget tillträda fastigheten under kvartal 4 2030.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 201,7 miljoner kronor.

Ärendet ska även hemställas till kommunfullmäktige för beslut då investeringen överstiger 50 miljoner kronor och försäljningen överstiger 90 miljoner kronor.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 102 miljoner kronor motsvarande 867 tusen kronor/ekvivalent lägenhet. Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (bruttoarean) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvadratmeter bruttoarea).

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,96.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 201,7 miljoner kronor, varav 13,1 miljoner kronor är utgifter före år 2026, det vill säga redan nedlagda utgifter.

Utgifterna avser främst ombyggnation och flytt av Palandergatan, uppgradering av Olaus Magnus väg och Olaus Magnus plan. Projektet medför även ledningsflyttar för VA, el (regionnät, lokalnät och ledningar tillhörande SL), fjärrvärme, gas och fiber.

Av dessa utgör 0,8 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 11,7 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av ersättning från ledningsägare.

Försäljningsinkomster som avser markförsäljning beräknas till 294,3 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 283,6 miljoner kronor.

Projektets nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 1283 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Nyckeltalet visar projektets nettoutgift/ekvivalent lägenhet inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 155 procent.

All ekonomisk risk avseende byggaktörens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Projektet innebär även investeringsutgifter för SVOA med en indikativ total budget på cirka 52 miljoner kronor. Den indikativa totalbudgeten omfattar projektering och entreprenadkostnader för planerade VA-åtgärder samt risker med mera.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektbudgeten för projektet beräknas till cirka 201,7 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 11,7 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser **Investering** **Mnkr**	**Ack t.o.m. 2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**Senare**	**Totalt**
Utgifter inkl. förvärv (-)	-13,1	-0,3	-0,2	-7,3	-14,9	-165,9	-201,7
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	11,4	11,7
Nettoutgift (-) /-inkomst	**-13,1**	**-0,3**	**-0,2**	**-7,1**	**-14,9**	**-154,4**	**-190,1**
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	294,3	294,3

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2026. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,2 miljoner kronor.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 0,8 miljoner kronor.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 8,7 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Ekonomiska osäkerheter

Fram till tillträdesdagen kan markpriset vid överlåtelse av mark ändras till följd av indexförändringar. I och med att tillträdesdagen ligger en bit fram i tiden, preliminärt i slutet av 2030, kan detta påverka det slutgiltiga försäljningspriset.

En känslighetsanalys har utförts med alternativa scenarier för vad projektet klarar av vid ändrade inkomster och utgifter.

Projektet har sammanställt och värderat risker. På utgiftssidan finns risker avseende fördyrningar som kan uppstå vid utbyggnad och grundläggning av allmän platsmark. Riskerna och osäkerheterna är framförallt förknippade med den stora mängd ledningsomläggningar som krävs.

För ledningsarbeten utmed Hammarbybacken behöver extra hänsyn tas till trafik och ledningar i drift. Här kalkylerar projektet med stödkonstruktioner och högre påslag för provisorier. Det finns dock fortfarande osäkerheter i förläggningskostnader med hänsyn till förutsättningarna och den komplexa trafikmiljön.

Ledningsarbeten i Palandergatan och i det nya gångstråket i söder innehåller delsträckor som kommer att kräva bergschakt och spräckning eller sprängning av berg. Arbetena kommer behöva utföras med hänsyn till närheten till Södra länken, regionens tunnelbaneanläggning och närliggande bostäder. Det faktiska utförandet kommer klarläggas ännu mer i vidare projektering.

Systemhandlingen är färdigställd men det finns några kvarvarande restpunkter. Det innebär att det finns viss osäkerhet i underlaget till kalkylen. Med hänsyn till detta har entreprenadutgifterna beräknats med ett högre riskpåslag.

Slutsats ekonomi

Projektet bedöms ge ett ekonomiskt överskott till staden och bidrar därmed till inriktningen i stadens budget att prioritera projekt med god lönsamhet. Lönsamheten i stadens exploateringsprojekt är avgörande för hur många icke lönsamma projekt staden kan genomföra.

Utgiftskalkylen som detta genomförandebeslut baseras på är framtagen på ett genomarbetat underlag. Samtidigt finns ett antal osäkerheter om det faktiska utförandet. Ett riskpåslag finns därför med i budgeten samt en projektreserv för oförutsedda händelser.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet är en del i genomförandet av översiktsplanen och programmet för Hammarbyhöjden-Björkhagen.

Projektet bidrar med att uppnå nämndens mål om att hålla en hög jämn takt i bostadsbyggandet. Den aktuella exploateringen innebär en förtätning i den här delen av Hammarbyhöjden. Hammarbyhöjden får en tydligare och mer stadsmässig entré från väst. Exploateringen omfattar cirka 150 lägenheter i sex flerbostadshus mellan fyra till tio våningar. Exploateringen sker i ett attraktivt och kollektivtrafiknära område.

Projektet tillskapar cirka 150 lägenheter i bostadsrätt. Det kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag (uppgifter från 2024) finns 4 459 bostadsrätter och 1 904 hyresrätter, varav 537 tillhör allmännyttan. 21 äganderätter finns i stadsdelen varav 17 avser småhus.

Lokaler

Inom projektet tillskapas bottenvåningslokaler om cirka 150 m2 längs Olaus Magnus väg.

Skarpnäcks stadsdelsförvaltning har meddelat att det inte finns ett behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) i detta projekt.

Social hållbarhet

Projektet startade för ett antal år sedan och har inte arbetet utifrån stadens nuvarande arbetsmetod för socialt värdeskapande analys. Projektet bedöms ändå bidra till att ett socialt värdeskapande, framför allt genom en förbättrad utformning av områdets offentliga miljöer. Olaus Magnus väg utvecklas för gående och cyklister och Olaus Magnus plan omprogrammeras för ökad vistelse och trivsel. Olaus Magnus plan har potential att attrahera besökare från omgivande stadsdelar. I söder tillkommer ett nytt gångstråk som innebär ökade möjligheter att röra sig i området.

Jämställdhet och trygghet

Projektet har främst arbetat med jämställdhet vid utformningen av den allmänna platsen. Alla, oavsett kön, ska ha samma tillgång till och känna sig trygga i det offentliga rummet. Olaus Magnus väg är idag anpassad för biltrafik med breda körfält och flera ytkrävande markparkeringar. Någon cykelbana längs vägen finns inte idag. Inom projektet kommer investeringar läggas på att smalna av Olaus Magnus väg för att ge den en mer stadsmässig karaktär och för att tillskapa gång- och cykelbanor med god standard. Olaus Magnus plan blir till ytan större då markparkeringar försvinner. Torget kommer bli en mötesplats med mer grönska, fler funktioner och vistelseytor samt konst. Platsen kommer att få en tryggare utformning med förstärkta kopplingar och bredare trappa.

Det nya gångstråket som planeras i södra planområdet öppnar upp för ökad rörelse i området. Vid gestaltning av stråket har stort fokus lagts på god belysning i form av parkbelysning längs sträckan och spotlights för att lysa upp befintlig bergsskärning.

I den planerade byggnaden längs Olaus Magnus väg kommer lokaler i bottenvåningen tillskapas. Den nya bebyggelsens entréer kommer att förläggas ut mot Olaus Magnus väg och Hammarbybacken.

Att tillskapa gång- och cykelbanor är ett sätt att bidra till en mer jämställd allmän plats då kvinnor tenderar att gå och cykla i större omfattning än män. Genom att skapa fler funktioner, vistelseytor och bättre kopplingar vid Olaus Magnus plan kan den upplevda tryggheten öka på platsen. Även bottenvåningslokaler och entréer ut mot gata ökar den upplevda tryggheten.

Barn

Exploateringsområdet består idag av en kuperad grönyta som kan ha viss betydelse för barns utevistelse. Men stora delar av området är otillgängligt. Projektets genomförande medför att nya mer trafik- och bullerskyddande miljöer skapas. Olaus Magnus plan utvidgas och uppgraderas. Gång och -cykelvägar längs med Hammarbybacken och Olaus Magnus väg breddas och separeras från biltrafik vilket ökar trafiksäkerheten för barn. Sammantaget bedöms projektet tillskapa nya miljöer som ger goda förutsättningar för barns utevistelse.

Tillgänglighet

Den blivande kvartersmarken är delvis kuperad och tillgänglighetsfrågorna har studerats under detaljplaneprocessen och systemhandlingsprojekteringen. Samtliga nya byggnader har minst en tillgänglig entré (huvudentrén) och parkering för rörelsehindrade sker i garage.

Befintlig bebyggelse kommer, liksom idag, kunna angöras av personer med parkeringstillstånd för rörelsehindrade genom möjligheten att parkera längs kantsten. Även tillgängligheten till Olaus Magnus plan förblir samma som idag med tillgänglig koppling från väster och en trappa från öster, detta på grund av områdets naturliga höjdskillnader. På Olaus Magnus plan kommer tillgängliga sittplatser att anordnas.

Cykelbanorna längs Olaus Magnus väg höjs upp så de går i nivå med gångbanorna. Mellan gångbana och cykelbana samt mellan cykelbana och körbana/kantsten planeras en färgkonstraterande remsa. Korsningarna med Palandergatan, Kalmgatan och Åkerbladsgatan höjs upp så gångbanan och cykelbanan blir genomgående. Korsningspunkterna markeras med vita taktila plattor i enlighet med stadens tekniska handbok. Även den del av korsningen Olaus Magnus väg/Hammarbybacken som ligger inom planområdet uppgraderas med justerade kantstenshöjder och färgkonstraterande taktila plattor i enlighet med teknisk handbok.

Belysningen ses över och uppgraderas vid Olaus Magnus plan samt på nya sträckningen av Palandergatan och på det tillkommande cykelstråket intill tunnelbanespåren.

Miljömässig hållbarhet

Projektet innebär förtätning invid redan bebyggda områden och anslutning till befintlig bebyggelse och infrastruktur. Ur hållbarhetssynpunkt är det positivt att kunna nyttja redan befintlig infrastruktur. Samtidigt medför projektet att en grönyta tas i anspråk för ny bebyggelse. Utifrån framtaget underlag bedöms inga avgörande ekologiska värden byggas bort. Grönkompensation kommer att genomföras för att uppväga för den grönyta som tas i anspråk. Läs mer under separat rubrik nedan.

Kvartersmarksprojektet tillämpar grönytefaktor där syftet är att garantera att kvartersmark anläggs i enlighet med stadens ambitioner för klimatanpassning och dagvattenhantering.

De offentliga ytorna anpassas för att möta klimatförändringar, framför allt så kallade 100-årsregn. Projektet kommer att bidra till ökad rening och infiltration av dagvatten i och med ombyggnationen av gator och torg. Olaus Magnus plan utformas med utökade grönytor och med större kapacitet att ta omhand dagvatten. För att ytterligare minska belastning på ledningsnätet ska Palandergatan förses med planteringar. Nya träd ska planteras. Träd- och växtarter ska vara i samklang med områdets karaktär.

Tidig miljöbedömning

De miljökonsekvenser som har utretts är framförallt naturvärden, artskydd, markföroreningar, dagvatten och skyfall samt buller.

En naturvärdesinventering (NVI) har genomförts. Planområdet är inte utpekat som ett ekologiskt särskilt betydelsefullt område (ESBO). Av inventeringen framgår att det aktuella området inte hyser några högre naturvärden. Inom planområdets södra del finns tallhällmark med berg i dagen och i norr finns parkmark där vegetationen består av lövträd och gräsytor.

Förutom en naturvärdesinventering så har en förstudie av fåglars artskydd i området tagits fram. Förstudien har utförts med underlag från tidigare inventering och underlag från artportalen.

En bedömning har gjorts om det förekommer fågelarter

i området som riskerar att påverkas på ett sådant sätt av projektet att förbuden i artskyddsförordningen aktualiseras. Bedömningen är att negativ påverkan inte når en sådan grad att det är nödvändigt att genomföra skyddsåtgärder.

Det finns ett antal tidigare verksamheter som potentiellt kan ha lett till markförorening, men inga vidare uppgifter finns om verksamheterna och samtliga är nedlagda. I området har smärre föroreningar påträffats i framförallt fyllning och asfalt, vilket är som förväntat i äldre stadsbebyggelse. Schakt för anläggning kommer att kräva omhändertagande av massor men ingen sanering utöver detta bedöms vara nödvändig för allmän platsmark.

Inom planområdet finns det i dagsläget inga befintliga lågpunkter som riskerar att byggas bort med framtida exploatering. I stort sett är områdets topografi sådan att större översvämningsrisker inte föreligger, även om vissa kritiska punkter har identifierats. Kontoret har planerat höjdsättning av gator för att klara skyfallssituationer. Bland annat har den nya Palandergatan utformats med hänsyn till dagvatten och skyfall. Dagvatten kommer bland annat att avledas i öppna skelettjordar utmed nya Palandergatan och inom Olaus Magnus plan.

Buller och risk från Hammarbybacken har också varit viktiga frågor att hantera. Bebyggelsen är planerad med ett riskavstånd från Hammarbybacken och lägenheterna planeras med tyst sida där det behövs för god ljudmiljö. En bullerskärm planeras i söder mot spårområdet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Av naturvärdesinventering framgår det att det aktuella området inte hyser några högre naturvärden, men exploateringen ianspråktar en grönyta där vissa värden förekommer. Inom planområdet i söder finns tallhällmark med berg i dagen och i norr finns parkmark där vegetationen består av lövfällande träd, gräsytor och olika blommande buskar som syren, hagtorn och snöbär.

Exploateringskontoret har planerat åtgärdsförslag tillsammans med miljöförvaltningen och Skarpnäcks stadsdelsförvaltning. Projektet möjliggör en satsning på att stärka tallbeståndet i närområdet.

Åtgärderna kommer att innefatta plantering av tall samt att skapa solbelyst öppen ”ängsmark”. Naturvärdesinventering har visat att ett område utmed tunnelbanans spårområde, mellan Skärmarbrink och Hammarbyhöjdens tunnelbanestation är ett svagt spridningssamband för barrskog. Samma område bedöms vara lämpligt för satsning på ängsvegetation. Åtgärderna syftar till att gynna både fåglar, pollinatörer och blommande örter och buskar. Ängsmark kan åstadkommas genom att magra ut mark eller byta jord och så in ängsfrön eller pluggplantor.

Medel har avsatts för dessa åtgärder. Åtgärderna kommer att preciseras ytterligare efter genomförandebeslut i samband med kommande detaljprojektering.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm” avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekt ska en procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst.

Stockholm Konst har tagit fram ett separat konstprogram för projektet, som tar sin utgångspunkt i det övergripande konstprogrammet för Hammarbyhöjden-Björkhagen. Syftet med konstprogrammet är att beskriva en konstnärlig vision för det konstnärliga gestaltningsprojektet, föreslå möjliga platser för gestaltningen och klargöra praktiska förutsättningar för arbetet med ett platsspecifikt konstverk.

Konstprogrammet lyfter särskilt fram Olaus Magnus plan. Här finns möjligheter för konsten att på samma gång bli ett signum för den växande staden som att markera entrén in till området. En konstnärlig gestaltning för det nya torget har möjlighet att skapa en identitet och dynamik med genklang i hela omgivningen. Det fortsatta arbetet med konstprojektet, upphandling av konstnär med mera, ska samordnas med kommande detaljprojektering av allmän plats.

Genomförandefrågor

Tidplan

Staden har upprättat en preliminär huvudtidplan och utbyggnadsplan för att i ett tidigt skede uppskatta tidsåtgång, identifiera gränsdragnings-, och etappindelning mellan stadens och byggaktörens kommande markarbeten.

Under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft bedömer kontoret att arbetet med detaljprojektering för allmän plats kommer att pågå ett och ett halvt år. Stadens entreprenad för allmän platsmark bedöms pågå mellan mitten av 2029 och avslutas i slutet av 2030. Mot bakgrund av detta planerar byggaktören sin byggstart inom kvartersmark till början av år 2031 och första inflyttning bedöms kunna ske år 2033. Staden planerar sedan att färdigställa vissa ytskikt efter byggaktörens färdigställande.

Risker och osäkerheter

Projektet innehåller ny bebyggelse ovanpå en ramptunnel som tillhör Södra länken. Nödvändig samverkan med Trafikverket kan få påverkan på stadens tidplan och genomförande. Utförandet av byggaktörens arbeten kommer att behöva regleras i avtal med Trafikverket. Det kan eventuellt bli aktuella med ansökan enligt väglagen inför produktionsstart. Beroende på arbetenas art kan det även bli aktuellt för staden att teckna genomförandeavtal med Trafikverket för vissa av stadens arbeten.

Förutom närhet till södra länken så kommer stadens arbeten att behöva ta hänsyn till närhet till regionenens tunnelbaneområde i söder och närliggande befintliga bostäder. Gatuarbeten kan medföra störningar och trafikproblem lokalt.

Ett stort antal ledningar ska läggas om. Ledningsarbetena rymmer flera osäkerheter. I Hammarbyvägen måste arbetena bland annat ta hänsyn till en huvudvattenledning och fjärrvärme i drift. I norra delen av planområdet har SVOA en tryckstegringsstation som ska vara kvar i befintligt läge. Intill stationen går flera vattenledningar som ska bevaras och vara i drift under hela byggtiden.

I exploateringsprojektet Sjöstadshöjden, som ligger nordöst om Cikadan, krävs det omläggning av en vattenledning. Föreslagen omläggning hamnar inom planområdet för Cikadan. Enligt respektive projekts tidplan kommer Cikadan att byggas före vattenledningen. Samordning mellan projekten kommer därför ske under detaljprojektering av Cikadan och korsningar mellan planerade ledningar kommer behöva säkerställas.

Projektet kan dra ut på tiden på grund av överklaganden av detaljplan eller entreprenad. Den nuvarande tidplanen tar inte hänsyn till överklagande.

Kommunikation

Aktuellt projekt är föreslaget i det godkända programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen som har tagits fram av stadsbyggnadskontoret i samarbete med exploateringskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen och Skarpnäcks stadsdelsförvaltning.

Förutom exploateringsnämnden påverkar detta projekt även stadsbyggnadsnämnden, Skarpnäcks stadsdelsnämnd och trafiknämnden. Exploateringskontoret har

regelbundna avstämningsträffar med stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret där de har informerats om projektet Cikadan.

Stadsdelsförvaltningen har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

Då projektet bedöms medföra en investering över 50 miljoner kronor har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret bedömer att projektet Cikadan är en viktig del i genomförandet av programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen.

Projektet bidrar till att utveckla området till en attraktiv boendemiljö. Projektet rymmer nya och uppgraderade allmänna platser som boende och besökare från ett större omland kommer kunna nyttja. Olaus Magnus plan blir en viktig mötesplats och gatorna utvecklas med förbättrad tillgänglighet för fotgängare och cyklister. De offentliga ytorna anpassas för att möta klimatförändringar, framför allt så kallade 100-årsregn.

Projektet bedöms ge ett ekonomiskt överskott till staden och bidrar därmed till inriktningen i stadens budget att prioritera projekt med god lönsamhet.

Sammantaget överensstämmer projektet med stadens övergripande mål för stadsplaneringen, mål i stadens budget och övriga styrdokument.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 1 oktober 2026 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt kommunfullmäktiges budget för 2026 ska staden ha en byggtakt för att uppnå målet om 140 000 bostäder till år 2035. Stockholm ska byggas attraktivt, hållbart och tätt och vara en levande och socialt hållbar stad.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Cikadan som bidrar till stadens övergripande bostadsmål och åtagandet inom 2013 års Stockholmsöverenskommelse, med bebyggelse i ett kollektivtrafiknära läge. Projektet utgör en del i genomförandet av Programmet för Björkhagen och Hammarbyhöjden och bidrar till att utveckla området till en attraktiv boendemiljö.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet tack vare gynnsamma markvärden uppvisar goda ekonomiska förutsättningar, och beräknas ge ett ekonomiskt överskott.

Stadsledningskontoret vill understryka vikten av god kostnadskontroll i projektet för att säkerställa bibehållen lönsamhet så att alla områden kan utvecklas med likvärdiga stadskvaliteter.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 och Cikadan 1, projekt Cikadan, till en projektutgift om 201,7 mnkr, en projektinkomst om 11,7 mnkr samt en försäljningsinkomst om cirka 294,3 mnkr. Utgifterna för år 2026 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2027. Försäljning av del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 och del av fastigheten Cikadan 1 med en preliminär köpeskilling om cirka 294,3 mnkr godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att träffa överenskommelse om exploatering i enlighet med bilaga.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation av Gabriel Kroon (SD)

Att nämnden beslutar att avslå kontorets förslag samt att därutöver anföra följande:

Exploateringskontoret har upprättat överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark med OBOS Nya Hem Bostadsutveckling AB samt de två dotterbolagen Nya Hem NYAB 52 AB och Nya Hem NYAB 61 AB, gemensamt kallat Bolaget, där OBOS Nya Hem AB är borgensman. Överenskommelsen reglerar bland annat köpeskillingen och genomförandet av exploateringen. Markområdet ska säljas och bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt. Preliminärt rymmer förslaget cirka 150 lägenheter om cirka 11 600 m2 ljus BTA och 150 m2 ljus BTA lokaler i bottenvåning.

Sverigedemokraterna ställer sig mycket negativa till förtätningen på den föreslagna marken som idag är naturmark. Förtätningen riskerar att leda till ökad segregation samt minska områdets attraktivitet.