

**Handläggare**  
Jenny Lindén  
08-508 266 99

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2026-06-11

## **Slutredovisning av utbyggnad för vård- och omsorgsboende inom del av fastigheten Akalla 4:1 i Rinkeby med Micasa Fastigheter i Stockholm AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för vård- och omsorgsboende inom del av fastigheten Akalla 4:1 i Rinkeby med Micasa Fastigheter i Stockholm AB.

Sverker Henriksson  
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson  
Avdelningschef

Gustaf Schneider  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

Gatuombyggnaden av Rinkeby Allé och den nya bron som kopplar samman Rinkeby med Stora Ursvik har skapat förutsättningar att utveckla Rinkeby Allé till en levande stadsgata. Detta projekt har varit en viktig pusselbit i genomförandet av den visionen. I linje med äldreboendeplanen och strukturplanen för Rinkeby Allé har projektet, tillsammans med Micasa Fastigheter i Stockholm AB (nedan kallat Micasa), bidragit med 90 nya vård- och omsorgsbostäder inom del av

**Exploateringskontoret**  
Projekt väst

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 266 99  
Växel 08-508 276 00  
jenny.linden.2@stockholm.se  
exploateringskontoret.expl@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

fastigheten Akalla 4:1. För att möjliggöra detta har projektet omlokaliserat och utökat förskolegården till den befintliga förskolan på fastigheten Kvarnvalsen 1, där Skolfastigheter i Stockholm AB (nedan kallat SISAB) är tomträttshavare.

Investeringsutgifterna uppgår till cirka 15,3 miljoner kronor. Genomförandebeslutet uppgick till 16 miljoner kronor. Inkomsten från ny tomträttsavgäld är 225 tusen kronor per år. Projektet har genomförts med ett något bättre ekonomiskt utfall än vad som redovisades i genomförandebeslut.

## Bakgrund

Utgångspunkten för projektet har varit att Rinkeby Allé genomgått en omfattande gatuombyggnad. Från att vara en trafikseparerad gata med två gångtunnlar till en gata med stadskaraktär där gång-, cykel- och biltrafikanter möts i samma nivå med övergångsställen. Den nya bron, som kopplar samman Rinkeby till Stora Ursvik i Sundbyberg, har också gett förutsättningar för att utveckla Rinkeby Allé till en stadsgata med bostadsentréer, butiker och lokaler i bottenvåningarna. Detta projekt var en viktig pusselbit för att levandegöra Rinkeby Allé och bidra med större uppsikt, orienterbarhet och upplevd trygghet, helt i linje Vision Järva 2030 ("Järvalyftet") som godkändes av kommunfullmäktige år 2009 och med strukturplanen för Rinkeby Allé som godkändes av kommunfullmäktige år 2013.



Översiktsskarta med projektets läge i Rinkeby.

Projektet påbörjades i juni år 2014 då exploateringsnämnden anvisade mark för bostäder inom del av fastigheten Akalla 4:1 till Micasa. Beslutet avsåg en markanvisning om 60 lägenheter, varav 54 var boendeplatser för vård- och omsorg och sex var lägenheter enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade). I linje med äldreboendeplanen fanns behov av ett vård- och omsorgsboende i stadsdelen Rinkeby-Kista, där det totalt sett enbart fanns 180 lägenheter för vård- och omsorg, varav 16 i Rinkeby.

Detaljplanarbetet påbörjades i maj år 2015 och i juni år 2017 anvisade exploateringsnämnden mark för förskoleändamål inom delar av fastigheterna Akalla 4:1 och Rinkeby 2:10 till SISAB. Markanvisningen innebar en mindre omlokalisering och utökning av förskolegården mot Rinkeby allé och Gamlebyplan till den befintliga förskolan på fastigheten Kvarnvalsen 1. En omlokalisering av förskolegården var en förutsättning för att vård- och omsorgsboendet och den nya gång- och cykelvägen skulle ha tillräckligt med mark att byggas på.



*Utdrag ur projektets detaljplanekarta.*

## **Projektbeskrivning och genomförande**

I oktober 2019 fattade exploateringsnämnden genomförandebeslut för projektet och detaljplanen vann laga kraft i januari år 2020. Förutom omlokalisering och utökning av förskolegården möjliggjorde projektet 90 lägenheter för vård och

omsorg med tillhörande gemensamhets- och verksamhetsutrymmen i bottenvåningen. Byggnaden är ett flerbostadshus i suterräng om fem-sex våningar mot Hjulstavägen och Rinkeby allé. I samband med detaljplanens antagande tecknades en överenskommelse om exploatering med Micasa och en överenskommelse om fastighetsregling med SISAB.

Exploateringskontorets arbeten med genomförandet av detaljplanen påbörjades under våren 2020 med omläggning av en dagvattenledning till läget för den nya gång- och cykelvägen mellan vård- och omsorgsboendet och förskolan. Samtidigt omdanades Gamlebyplan genom att vändytan minskades till förmån för förskolan.

En förutsättning för detaljplanens genomförande var att en bullerskärm anlades runt den nya utökade förskolegården för att ge förskolan en bättre och mer hälsosam ljudmiljö.

I samband med övriga arbeten finplanerades även den nya förskolegården, enligt överenskommelse med SISAB. Slutligen anlades gång- och cykelvägen som har bidragit med ökad närvaro och rörlighet i området samt goda förutsättningar för ett utbyte och samspel mellan åldersgrupperna i de två verksamheterna.



*Fotografier, tagna i april 2026, av den nya gång- och cykelvägen och förskolans bullerskärm med vård- och omsorgsboendet intill.*

I september 2020 tecknades tomträttsavtal med Micasa som i samband med detta påbörjade byggnation av vård- och omsorgsboendet. Inflyttning av verksamheten och slutbesiktning

av ytor angränsande till den allmänna platsmarken skedde i slutet på 2022 enligt tidplan.

## **Måluppfyllelse**

### **Bostadsbebyggelse**

I linje med äldreboendeplanen är dessa 90 lägenheter för vård och omsorg ett viktigt tillskott av boende för äldre i Rinkeby och för stadsdelen i stort. Projektet har bidragit till att uppfylla stadens mål om att möjliggöra värdeskapande kompletteringar.

### **Arbetsplatser**

När verksamheten är i full drift bedöms projektet ha bidragit till ett tillskott av cirka 90 nya arbetsplatser till Rinkeby-Kista stadsdelsförvaltning.

### **Offentliga rummet**

Projektet har varit en viktig pusselbit i att levandegöra Rinkeby allé med entréer och fönster ut mot gatan. Vård- och omsorgsboendet är utformat med personalrum, teknikrum och samlingslokaler för verksamheten i entréplanet, som möter det offentliga rummet längs med Rinkeby allé och Hjulstavägen. I gestaltningen och utformningen av bullerskärmen runt om förskolan har mötet med allmänna platsmarken och det trygghetsskapande perspektivet varit viktigt. Bullerskärmen har transparenta och genomsiktliga partier, utformade som fönster i varierande storlekar. Detta för att minimera risken att förskolegården blir en plats för tillhåll och för att måna om den visuella kontakten och samspelet mellan personer som rör sig längs med Rinkeby allé, gång- och cykelvägen och Gamlebyplan.

### **Påverkan på barn**

Efter projektets genomförande har förskolan fått en större gårdsyta. Mark som tidigare var en del av förskolegården togs i anspråk för att möjliggöra plats för vård- och omsorgsboendet och en gång- och cykelväg. För att kompensera detta överfördes mark från stadens fastighet Akalla 4:1 till förskolans fastighet som erhöll cirka 1000 kvadratmeter mark som kompensation för de cirka 760 kvadratmeter mark som ianspråktogs.

Projektets genomförande har också inneburit att barnen och förskolepersonalen fått en bättre och mer hälsosam ljudmiljö på gården i jämförelse med tidigare i och med den bullerskärm som uppförts runt om förskolan.

Slutligen bedöms vård- och omsorgsverksamheten samt gång- och cykelvägen ha bidragit positivt med ökad närvaro och rörlighet i området. Det har skapats goda förutsättningar för utbyte och samspel mellan åldersgrupperna i de två olika intelligande verksamheterna.

## Miljö

För förskolegården krävdes bullerdämpande åtgärder då ljudnivån på större delar av gården överskred 55 dBA. Projektet planerade och anlade därför en bullerskärm för att få ned ljudnivåerna på förskolegården.

Micasa har förbundit sig att uppfylla krav samt eftersträva mål enligt stadens program för miljö och energi.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Del av fastigheten Akalla 4:1 som togs i anspråk för den nya bebyggelsen utgjordes inte av någon grönyta vid ianspråktagandet av marken. Den del av Gamlebyplan som ianspråktogs var en asfalterad yta som omvandlades till förskolegård med planteringar med mera.

## Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt har inte medel för offentlig konstnärlig gestaltning avsatts. Projektet har däremot gestaltat och utformat bullerskärmen runt om förskolegården på ett estetiskt tilltalade vis. Bullerskärmen är utformad i ljusst trä och har transparenta och genomsiktliga partier, likt fönster, i varierande storlekar.

Vidare har en större investering i offentlig konstnärlig utsmyckning gjorts inom det angränsade projektet Rinkeby allé, varför inga medel avsatts inom ramen för detta projekt.

## Jämställdhet

I Rinkeby finns utmaningar relaterade till känslor av otrygghet, något som är en av grunderna till stadsförnyelseprojekten som just nu genomförs i Rinkeby. Kvinnor upplever i högre grad otrygghet i offentliga miljöer än män. Genom att ta bort upplevda otrygga gångtunnlar, slänter och buskage skapas tryggare offentliga rum som kan användas av fler. Bullerskärmen vid förskolan har utformats med trygghetsaspekten som främsta utgångspunkt för att inte platsen ska upplevas som otrygg.

## Ekonomi

### Investering

Genomförandebeslutet för projektet omfattar 16 miljoner kronor, med ett negativt nettonuvärde om 8 miljoner kronor. De sammanlagda bokförda utgifterna uppgår till cirka 15,3 miljoner kronor. Utgifterna avser främst kontorets egen tid, utredningar, projektering, genomförande av ledningsflytt och anläggande av gång- och cykelväg. Intill förskolan uppfördes en stödmur, bullerskärm och finplanering av gården. Slutligen gjordes en ombyggnation av vändplanen Gamlebyplan. Staden har därtill bekostat anslutningsavgiften för vatten och avlopp om cirka 2,2 miljoner kronor för vård- och omsorgsboendet.

Utgifter	Utfall	Budget enligt genomförandebeslut	Avvikelse
Kvartersmark	3,97 mnkr	4,0 mnkr	+0,03 mnkr
Allmän platsmark	11,3 mnkr	12,0 mnkr	+0,7 mnkr
<b>Totalt</b>	<b>15,27 mnkr</b>	<b>16 mnkr</b>	<b>+0,73 mnkr</b>

### Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet inte ha ökat. Detta eftersom den nya gång- och cykelvägen ersätter en befintlig gång- och cykelväg samt att utökningen av förskolegården mot Rinkeby allé och Gamlebyplan innebär att ytan för allmän plats har minskats.

Marken för vård- och omsorgsboendet på den nybildade fastigheten Kvarndörren 1 (tidigare del av Akalla 4:1) har upplåtits med tomträtt till Micasa. Tomträttsavgälden uppgår till 225 tusen kronor per år. SISAB:s tomträttsfastighet Kvarnvalsen 1, som genom fastighetsreglering fått ändrade fastighetsgränser, är fortsatt upplåten med tomträtt med oförändrad avgäld.

Kapitalkostnaderna<sup>1</sup> uppgår till 730 tusen kronor per år.

### Riskfaktorer

I genomförandebeslutet bedömdes tidplanen och samordningen av utbyggnadsprojekten som pågick i området samtidigt som riskfaktorer. Detta kunde dock hanteras på ett tillfredställande

sätt och vård- och omsorgsboende färdigställdes enligt tidplan i slutet på 2022.

### **Exploateringskontorets förslag**

Kontoret tycker att projektet har inneburit ett värdefullt tillskott i stadsmiljön och av lägenheter för vård- och omsorg i stadsdelen i enlighet med planeringen i äldreboendeplanen. Förskolan har fått en bättre och mer hälsosam ljudmiljö än tidigare situation.

Projektet har genomförts inom beslutad budget, och utifrån den låga avgäldsnivån som råder i stadsdelen bedöms projektet ha tillskapat stora värden för staden till ett rimligt ekonomiskt utfall. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

**Slut**