

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

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2026-06-11

## Slutredovisning av ombyggnad av Rinkeby Allé och utveckling av bostäder i Rinkeby med AB Svenska Bostäder

### Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av ombyggnad av Rinkeby Allé och utveckling av bostäder i Rinkeby med AB Svenska Bostäder.

Sverker Henriksson  
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson  
Avdelningschef

Gustaf Schneider  
Enhetschef

### Sammanfattning

Utvecklingen av Rinkeby Allé inleddes 2009, då området identifierats som ett utvecklingsområde med stor potential som ett av två huvudstråk i Rinkeby. Arbetet var en del av satsningen Vision Järva 2030 och ledde fram till Strukturplan för Rinkeby Allé som godkändes år 2013. Därefter tog exploateringskontoret tillsammans med AB Svenska Bostäder fram ett utbyggnadsförslag som omfattade både ombyggnad av gatan och ny bostadsbebyggelse intill.

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

Rinkeby Allé omvandlades från en trafikseparerad gata med två gångtunnlar till en levande stadsgata där gång-, cykel och biltrafikanter möts i samma nivå. I anslutning har en ny- och ombyggnation gjorts av AB Svenska Bostäder med totalt 197 nya lägenheter och nya entréer mot Rinkeby Allé och del av Rinkebysvängen. Projektet färdigställdes 2022.

De totala investeringsutgifterna uppgår till cirka 118 miljoner kronor och inkomsterna till cirka 5 miljoner kronor, netto cirka 113 miljoner kronor. Genomförandebeslutet uppgick till 124 miljoner kronor netto. Sammantaget har projektet genomförts med ett bättre ekonomiskt utfall än enligt genomförandebeslut.

## Bakgrund

I slutet av 2009 identifierades Rinkeby Allé och Rinkebyplan som ett viktigt utvecklingsområde i Rinkeby. Flera av stadens förvaltningar och bolag hade identifierat utvecklingspotential inom såväl kvartersmark som allmän platsmark.



*Fotografi, taget i december år 2013, över Rinkeby Allé innan ombyggnationen påbörjats.*

Som ett led i att uppfylla målen inom Vision Järva 2030 ("Järvalyftet"), som godkändes av kommunfullmäktige 2009, mynnade ett gemensamt samarbete ut i "Strukturplan för Rinkeby Allé". Planen godkändes av kommunfullmäktige 2013.

De stadsutvecklingsteman från Vision Järva 2030 ("Järvalyftet") som var grunden till "Strukturplan för Rinkeby Allé" var:

- Länka samman stadsdelarna
- Bygg nytt i strategiska lägen
- Koppla ihop gatunätet - där det gör nytta
- Utveckla de centrala stråken
- Bryt trafikseparationen – där det gör nytta
- Använd ny bebyggelse för att stärka stadsdelars identitet.

Utifrån detta tog exploateringskontoret fram ett förslag till ombyggnad av Rinkeby Allé och utveckling av bostäder i angränsande områden tillsammans med AB Svenska Bostäder.

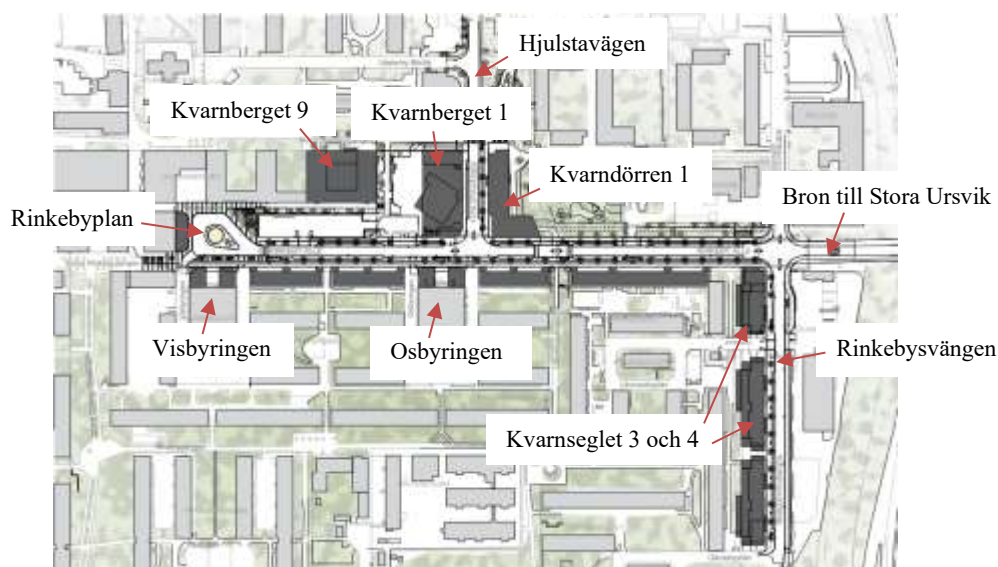


*Karta över gatuombygnadsområdet (blått markerat område) och de tomträtts- och äganderättsfastigheter AB Svenska Bostäder utvecklat (rött markerat område).*

## Projektbeskrivning och genomförande

Projektet har omfattat en genomgripande ombyggnad av Rinkeby Allé inom en sträcka av 450 meter från Rinkebyplan till Rinkebysvängen. Gatan som tidigare var trafikseparerad har delvis sänkts för att komma i samma nivå som gångstråken. Rinkeby Allé har nu karaktären av en stadsgata med gångbanor i samma nivå som bilarna samt trädplantering, cykelbana och kantstensparkering. Ombyggnaden innebar att två gångtunnlar revs och att alla ledningar i gatumarken lades om. Sänkningen av marken var som störst där Hjulstavägen ansluter mot Rinkeby Allé, vilket även medförde en ombyggnad av Hjulstavägen de

närmaste 150 metrarna. En upprustning gjordes också av Rinkebyplan och 250 meter av Rinkebysvängen, där AB Svenska Bostäder genomfört nybyggnation av bostadshus. Tillsammans med Stockholm Konst har projektet planerat och slutfört en offentlig konstnärlig gestaltning i enlighet med enprocentsregeln, läs mer under rubrik Konstnärlig utsmyckning. Stadens arbeten med ombyggnationen av gatan blev helt klara år 2022.



*Illustration över Rinkeby Allé och del av Rinkebysvängen efter ombyggnation med de olika projekten intill.*

Inom ramen för projekt Rinkeby Allé har AB Svenska Bostäder genomfört nybyggnad av totalt 197 lägenheter intill Rinkeby Allé och del av Rinkebysvängen. Längs med del av Rinkebysvängen, inom tomträttsfastigheterna Kvarnseglet 3 och 4, har två parkeringsgarage ovan mark och en markparkering ersatts av totalt 105 nyproducerade lägenheter i flerbostadshus med garage under mark. Inflyttning skedde 2019 till 2020. Längs med Rinkeby Allé har AB Svenska Bostäder genomfört en omfattande ombyggnation och renovering av de befintliga flerbostadshusen längs gatan och i samband med det byggt till entrépartier mot Rinkeby Allé. Därtill pågår just nu nybyggnation av totalt fyra stycken punkthus på tidigare gatumark, inom tomträttsfastigheterna på Visbyringen respektive Osbyringen. Inflytt planeras till slutet på år 2026. För att möjliggöra om- och nybyggnationen har tillskottsmark reglerats från stadens fastighet Akalla 4:1 till AB Svenska Bostäders tomträtts- respektive äganderättsfastigheter.



*Fotografier, tagna i april år 2026, över Rinkeby Allé och Rinkebysvängen efter ombyggnationen.*

Inom ramen för detta projekt har även exploateringsnämnden år 2015 beslutat om en markanvisning och överlåtelse av 213 kvadratmeter tillskottsmark från stadens fastighet Akalla 4:1 till AB Familjebostäder. Bolaget genomförde ett detaljplanearbete för ändrad användning till kontorsverksamhet och tillskottsmarken, som reglerades till den avstyckade fastigheten Kvarnberget 9, behövdes för att anlägga en extra infart till det befintliga garaget. AB Familjebostäder ägde fastigheten fram till år 2019. Hemsö AB förvärvade Kvarnberget 9 och slutförde projektet. Hyresgäst är Polismyndigheten med cirka 240 arbetsplatser sedan i slutet av år 2020.

Gatuomvandlingen av Rinkeby Allé har möjliggjort att Micasa kunnat uppföra ett vård- och omsorgsboende med 90 lägenheter inom den nybildade fastigheten Kvarndörren 1. Byggnationen är genomförd och inflyttning skedde i slutet av år 2022. Projektet slutredovisas i ett eget ärende.

I anslutning till projektet, inom ramen för strukturplanen för Rinkeby Allé, har det tagits fram två detaljplaner för byggnation av moskéer med tillhörande lokaler vid Rinkeby Allé (fastigheten Kvarnberget 1) respektive Rinkebysvängen (fastigheten Kvarntullen 9) år 2011 respektive år 2016. Staden äger båda fastigheterna. Inget av projekten har påbörjat byggnation än. Kvarnberget 1 har fungerat som en etableringsyta och tillfällig parkering för kontorets egna och närliggande projekts

entreprenader. Etableringsytan har varit avgörande för att flera projekt och entreprenader har kunnat genomföras parallellt.

Gång-, cykel- och bussbron mellan Rinkeby och Stora Ursvik i Sundbyberg är ytterligare en infrastrukturensatsning som initierats inom ramen för Strukturplanen för Rinkeby Allé.

Brobyggnationen genomfördes av trafikkontoret och öppnades för fotgängare och cyklister år 2023. Bron planeras att öppnas för busstrafik när utbyggnaden av tvärbanan till Stora Ursvik är genomförd.

## Måluppfyllelse

Ombyggnaden av Rinkeby Allé, som är ett av två huvudstråk i Rinkeby, uppfyller många av målen inom Vision Järva 2030. Att bygga nytt i strategiska lägen, att bryta trafiksepareringen där det gör störst nytta och att använda ny bebyggelse för att stärka stadsdelars identitet och underlag för service är helt i linje med stadens stadsutvecklingsstrategi.

## Miljö

Markföroreningar i gatan förekom men hanterades i enlighet med kontorets rutiner.

Inför projektets genomförandebeslut konstaterades behov av magasin för fördröjning av dagvatten. Detta har genomförts enligt plan genom att nyttja gatuträdens planteringsgropar som dagvattenmagasin samtidigt som gatuträden får bra växtförhållanden.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönmark har tagits i anspråk för byggandet av de nya bostäderna längs Rinkeby Allé. Nybyggnationen av entrépartier och punkthus sker på befintlig gatumark.

Nya träd har planterats längs gatan i samband med ombyggnationen av Rinkeby Allé.

## Tillgänglighet

Ombyggnationen av Rinkeby Allé, Hjulstavägen och del av Rinkebysvängen har utförts i enlighet med stadens krav på tillgänglighet.

## Påverkan på barn

Projektet har lagt särskild vikt vid att projektera och genomföra säkra övergångsställen när gångtunnlarna tagits bort.

## Konstnärlig utsmyckning

I nära samarbete med Stockholm Konst har en procent av stadens byggkostnad avsatts till offentlig konstnärlig gestaltning. Konstverket har namnet *Längs en ny natur* och är skapat av Mia E Göransson år 2020. Verket består av olika abstraherade landskapsvyer gestaltade på keramiska klinkerplattor monterade på en befintlig stödmur i betong längs med del av Rinkeby Allé, i höjd med polishuset på fastigheten Kvarnberget 9. Utspritt längs med klinkerväggen har små reliefer gjutna i metall monterats i vattenskurna håligheter. Konstnärens avsikt med verket var att ge stödmuren funktionen av en följeslagare som inbjuder till distraktion, undran, mystik och egna tolkningar.



*Stödmurens utseende innan konstverket monterats.*



*Stödmurens utseende efter att konstverket monterats.*

## Ekonomi

### Investering

Exploateringsnämnden fick i uppdrag av Stockholms kommunfullmäktige att iordningställa Rinkeby Allé för en total investeringsutgift om 124 miljoner kronor och med en täckningsgrad om 22 procent. Utgifterna avser främst markentreprenadkostnad för den komplexa gatuombyggnaden, vilken inkluderar rivning av två gångtunnlar, om- och nyläggning av ledningar, marksanering och finplanering av Rinkeby Allé, del av Hjulstavägen och del av Rinkebystråket. Den totala investeringsutgiften uppgår till cirka 118 miljoner kronor, eller

netto cirka 113 miljoner kronor när investeringsinkomster om 5 miljoner kronor har avräknats.

Inkomsterna är till största delen en reglering av utgifter för nyläggning av ledningar som ingått i exploateringskontorets markentreprenad men som i efterhand betalats av de ledningsdragande bolagen. Del av inkomsterna, cirka 865 tusen kronor, är en markförsäljning till AB Svenska Bostäder om cirka 1 600 kvadratmeter som reglerats från stadens fastighet Akalla 4:1 till bolagets äganderättsfastigheter för att möjliggöra nya entréer mot Rinkeby Allé.

<b>Utgifter</b>	<b>Utfall (mnkr)</b>	<b>Budget enligt genomförandebeslut (mnkr)</b>	<b>Avvikelse (mnkr)</b>
Kvartersmark	10,4	4,4	- 6
Allmän platsmark utredning och projektering	14,1	12,1	- 2
Allmän platsmark Gata	92,3	106,5	+ 14,2
Konst	1,3	1,0	- 0,3
<b>Summa</b>	<b>118</b>	<b>124</b>	<b>+ 5,9</b>
<b>Inkomster</b>			
Markförsäljning	0,9	0	+ 0,9
Slutreglering ledningsägare	4,1	0	+ 4,1
<b>Summa</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>+ 5</b>

Totalsumman av bokförd investeringsutgift om 113 miljoner kronor är väl inom ramen med genomförandebeslutet om 124 miljoner kronor. Avvikelsen mellan utfall och budget för "Allmän platsmark Gata" kan förklaras med att projektet haft en grundlig projektering och ett effektivt samarbete under entreprenaderna, med såväl kontorets egna entreprenörer som omkringliggande projekts projektledning, och inga större oförutsedda utgifter. I genomförandebeslutet hade kontoret inte tagit höjd för några investeringsinkomster. Varken markförsäljningar eller slutregleringar med ledningsägarna till följd av nyläggning var redovisade. Det senare beror möjligen på att man enbart räknat med omläggningar, då man angav i

genomförandebeslutet att det fanns bristande dokumentation av befintliga ledningar i marken.

## Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkom till följd av genomförandet av projektet beräknades inte öka efter ombyggnationen. Drift och underhåll har effektiviserats när två gångtunnlar och de trafikseparerade gångbanorna är borta och ersatta av en stadsmässig gata. Till det har cirka 4 600 kvadratmeter gatumark, som tidigare låg inom nämndernas ansvarsområde, överförts till AB Svenska Bostäders tomträttsfastigheter.

Tomträttsfastigheterna på Visbyringen och Osbyringen, som tidigare enbart var bebyggda med ett varsitt garage ovan mark, bidrar med en ökad intäkt till staden då de utvecklas med nya punkthus. Tillkommande tomträttsavgälden uppgår till 106 tusen kronor per fastighet och år.

Kapitalkostnaderna<sup>1</sup> uppgår till 5,9 miljoner kronor per år, vilket ligger i linje med kontorets bedömning i genomförandebeslutet.

## Riskfaktorer

Tidplanen lyftes som en risk i genomförandebeslutet. Kontoret hade uppskattat att vara färdig med gatuombyggnaden år 2020. På grund av att flera projekt omkring Rinkeby Allé pågick parallellt och finplanering av gatorna fick ske i etapper inom två olika markentreprenader blev projektet ett par år försenat.

## Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

## Slut