



Datum
2025-08-11

Diarienummer
KS-2025/1065

Avsändare
Eva Strömbäck
070 321 04 72
Eva. Stromback2@huddinge.se
Kommunstyrelsens förvaltning

Detaljplan för Regulatorvägen m.fl. inom kommundelen Flemingsberg – information inför samråd

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en om- och utbyggnad av Regulatorvägen för att skapa tillgänglighet av god kvalitet för samtliga trafikslag i korsningarna Regulatorvägen/Kvarnängsvägen och Regulatorvägen/Björnkullavägen/Regulatorbron.

Utvecklingen av Flemingsbergsdalen kommer att genomföras under mycket lång tid och om- och utbyggnaden av Regulatorvägen behöver utformas och genomföras med hänsyn till både dagens förutsättningar och anslutningar till befintlig omgivning såväl som till framtida planerad utveckling. I detaljplanens syfte ingår att Regulatorvägen breddas och höjs och att utrymme ges för en cirkulationsplats och för en framtida dragning av spårväg. Detaljplanen syftar även till att reglera gatunivåer som ansluter till nivåer för angränsande gator och fastigheter. Ombyggnaden av korsningen är avgörande för den fortsatta utbyggnaden inom Flemingsbergsdalen då gatan utgör ett huvudstråk i Flemingsbergsdalen och den binder samman kommunens olika stadsdelar.

Genomförandetiden är 5 år från det att planen fått laga kraft.

Förvaltningens övervägande och förslag

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen. Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 5–8 §§ miljöbalken och bilaga 4 i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905) bedöms inte bli följden av planens genomförande. Därmed bedöms det inte finnas behov av att göra en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap. 3 § miljöbalken. Bedömningen har gjorts med beaktande av kriterierna i 5 § och 10–13 § miljöbedömningsförordningen. Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att en strategisk miljöbedömning, enligt 6 kap 3 § miljöbalken inte behöver genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte upprättas för detaljplanen. Bedömningen delas av länsstyrelsen.

Planförslaget föreslås skickas ut på samråd.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och syfte

Flemingsbergsdalen ska utvecklas till en ny stadsdel med nya arbetstillfällen, handel, nöjen, kultur, bostäder, samhällsservice i ett mycket gott



kollektivtrafikläge. Arbetet med Flemingsbergsdalen sker i etapper och under många år framöver.

Kommunstyrelsen beslöt 2021-03-31 att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att pröva en ny detaljplan för en mindre del av Visättra 1:1 och mindre del av Generatoren 2 (Stadscentrum) med ny bebyggelse för kontor, service, handel, bostäder, hotell- och konferensverksamhet samt gator och torg inom del av det nya Flemingsbergsdalen. Uppdraget innehåller en om- och utbyggnad av Regulatorvägen med angränsande gator.

I samtal med byggaktörer och i linje med tidsplanen för Flemingsbergsdalens utveckling planeras nu för det första projektet Regulatorvägen del 1 (P.01). I detta har man beslutat att bryta ut berörda delar av korsningen mellan Regulatorvägen, Björnkullavägen, Regulatorbron och den anslutande Kvarnängsvägen och upprätta en egen detaljplan. Detta för att påskynda ett genomförande av etapp 1 då ombyggnaden av korsningen är avgörande för den fortsatta utbyggnaden inom Flemingsbergsdalen.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en om- och utbyggnad av Regulatorvägen för att skapa tillgänglighet av god kvalitet för samtliga trafikslag i korsningarna Regulatorvägen/Kvarnängsvägen och Regulatorvägen/Björnkullavägen/Regulatorbron. I syftet ingår att Regulatorvägen breddas och höjs och utrymme ges för en cirkulationsplats och för en framtida dragning av spårväg. Detaljplanen syftar även till att reglera gatunivåer som ansluter till nivåer för angränsande gator och fastigheter.

Plansamråd föreslås genomföras under oktober-november 2025.

Planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan 2050, och RUFS 2050 anger att Flemingsberg är en regional stadskärna och primärt utbyggnadsområde. Flemingsbergsdalen ska utvecklas till en tyngdpunkt och erbjuda en blandning av bostäder, arbetsplatser, service, handel, sport och kultur.

Planprogram för centrala Flemingsbergsdalen godkändes den 20 april 2020 av kommunfullmäktige. Programförslaget bygger på en övergripande idé om en stadsdel som knyts ihop med övriga Flemingsberg och överbryggar fysiska och sociala barriärer med en urban och identitetsskapande stadsmiljö. Planeringen av trafiksystemet utgår bland annat från att majoriteten går, cyklar eller reser med kollektivtrafik. Biltrafiken ska planeras på ett resurs- och yteffektivt sätt för att skapa förutsättningar för hållbart resande och attraktiva miljöer

Under 2022 - 2023 gjordes en fördjupning och översyn av delar av planprogramsområdet. För Regulatorvägen nämns särskilt att sektionen för gaturummet kompletteras med ett större spann för att öka flexibiliteten i det fortsatta arbetet.

I Utvecklingsplan för Flemingsberg från 2022, redovisas de stora strukturerna som inte kan avgöras i enskilda samhällsbyggnadsprojekt. Planområdet ligger



inom utvecklingsprogrammets mest tätbebyggda område, där det planeras för omvandling och exploatering inom det delområde som kallas Flemingsbergsdalen.

Ett kvalitetsprogram som togs fram 2024 redovisar att orienterbarheten för gator och stråk ska vara god och utformningen utgå från människan. Här ska du kunna röra dig enkelt, fritt och prioriterat när du går, cyklar och åker kollektivt.

Under 2020 färdigställdes ett Hållbarhetsprogram för Flemingsbergsdalen som förtydligar att Flemingsbergsdalen ska bli en stadsdel med litet klimatavtryck som ger förutsättningar för att leva ett klimatsmart liv. I ett kontinuerligt arbete med hållbarhetsfrågor arbetar kommunen vidare med prioriterade frågor som berör aktuell detaljplan.

Planförslaget bedöms överensstämma med intentionerna i översiktsplan och ovanstående program.

Gällande detaljplaner

Planområdet är sedan tidigare detaljplanelagt och berör delvis Detaljplan för Flemingsbergs arbetsområde del 1, 0126K – 11735, laga kraft 1990-09-21.

Planområdet berör även del av Detaljplan för Flemingsbergsdalen 1 (del av Generatoren m.fl) 0126K – 15891, laga kraft 2014-09-18.

Genomförandetiden har gått ut för båda dessa planer.

Angränsande detaljplaner och projekt

I anslutning till planområdet finns flera pågående projekt. Här kan nämnas planerna för ett nytt polishus väster om Alfa Laval's nya kontorsbyggnad. Planarbete förväntas påbörjas 2026.

Strax norr om planområdet pågår detaljplanering för en första etapp av Stadscentrum. Samråd beräknas till 2026.

I korsningen Regulatorbron – Björnkullavägen pågår planarbete för kontor, bostäder och handel på Generatoren 2 m.fl (Hörntomten). Planförslaget står inför antagande men planarbetet är just nu vilande.

Strax väster om planområdesgränsen finns behov av att pröva om- och påbyggnad för kontor/centrum och samhällsviktig verksamhet på fastigheten Rotorn 2 m.fl., KS-2024/1385). Det finns beroenden mellan detaljplanerna och samordning krävs.

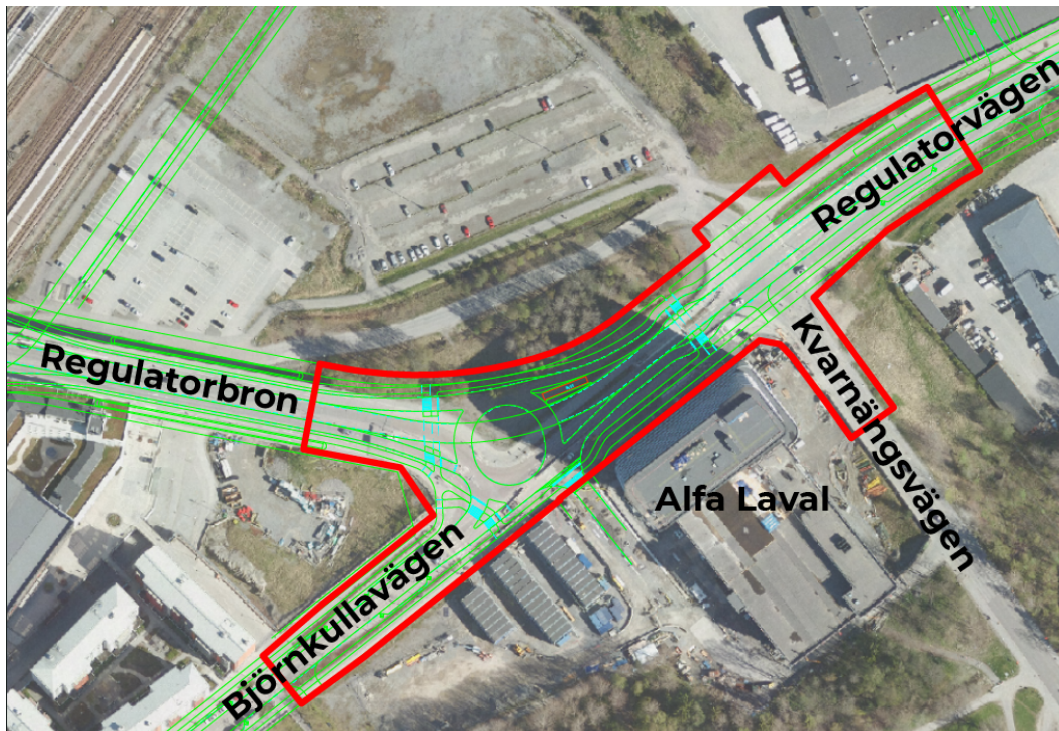
Samråd

Plansamråd föreslås genomföras oktober-november 2025.

Planområdet

Planområdet är cirka 14,5 hektar stort och omfattar förutom berörd del av Regulatorvägen även i mindre omfattning de anslutande gatorna Regulatorbron, Björnkullavägen och Kvarnängsvägen. Planområdet avgränsas i norr av kommunens fastighet Visättra 1:1. En mindre del av fastigheten ingår i planområdet då en breddning av Regulatorvägen behöver ta en del av fastigheten i anspråk. I planområdet ingår även en mindre del av Generatoren 10.

Planområdet ligger i ett platt relativt öppet landskap. Området norr om Regulatorvägen utgörs av grusad mark mellan gatan och en träddunge med trivialskog. Berörd del av Generatorn 10 består av en gräsbevuxen slänt och en grusad markyta. Den närmsta omgivningen utgörs av stationsområdet, industri- och verksamhetsområdet i Flemingsbergsdalen. I korsningen Regulatorvägen-Kvarnängsvägen har Alfa Laval en ny kontorsbyggnad.



Aktuellt planområde.

Utredningar och annat underlagsmaterial

- Kravnivå dagvatten, Flemingsbergsdalen, Afry 2022-03-18
- Naturvärdesinventering Stadscentrum, Flemingsberg. Ekologigruppen, 2022-12-16.
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning Regulatorvägen, Huddinge kommun. Atrax, 2024-06-19.
- Flemingsbergsdalen SH, PM Geoteknik, Markanta 2025-08-xx.
- PM Dagvatten, Övergripande systemhandling, Flemingsbergsdalen, Afry 2025-06-18.

Dagvatten:

- Förprojektering Dagvattendamm Flemingsbergsviken.

Planförslaget

Planförslaget omfattar berörd del av Regulatorvägen och även i mindre omfattning de anslutande gatorna Regulatorbron, Björnkullavägen och Kvarnängsvägen. Regulatorvägen breddas och höjs och utrymme ges för en

cirkulationsplats och för en framtida dragning av spårväg. I förslaget regleras gatunivåer som ansluter till nivåer för de angränsande gatorna och fastigheter.



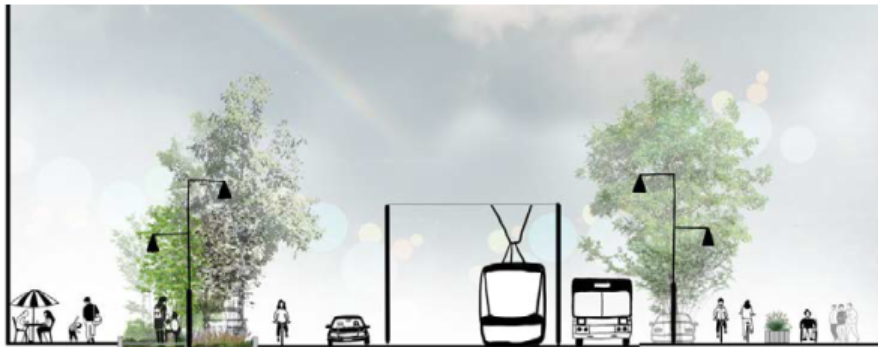
Illustrationsplan: Källa: Flemingsbergsdalen. Översyn strukturplan, Fabege, Sweco, Huddinge, 2023. Området visar i en möjlig framtida utveckling av Flemingsbergsdalen. Planområdet markerat i rött.

Gator och trafik

Regulatorvägen

Regulatorvägen blir stadsdelens samlande huvudgata. Gatan utformas som boulevard med ett brett gaturum med plats för spårväg och buss, dubbelriktade gång- och cykelbanor på båda sidor om vägen och tydlig avgränsning för gående. En tvåfilig cirkulationsplats anläggs vid Regulatorvägen/ Björnkullavägen.

Spårväg Syd är ett projekt i samarbete mellan Huddinge kommun och Region Stockholm för att göra det enklare att resa i de södra delarna av Stockholm. Arbete pågår med utredningar av Spårväg syd och exakt dragning är ej fastställd men utvecklingen av Flemingsbergsdalen utgår från dessa förutsättningar. En breddning av Regulatorvägen innebär att plats ges för framtida spårvagnstrafik i gatans mitt. Busslinjetrafiken i riktning mot Regulatorbron kommer att använda samma utrymme som den framtida spårvägen.



*Principsektion: Regulatorvägen. Källa: Kvalitetsprogram. Flemingsbergsdalen
Utformningsprinciper för allmän plats – Reviderad version 2024. Huddinge,
Ekologigruppen, Landskapslaget.*



*Visionsbild för utformning av Regulatorvägen och ny bebyggelse i höjd med
Alfa Lavals nya kontorsbyggnad vid Kvarnängsvägen. Källa:
Flemingsbergsdalen. Översyn strukturplan, Faberge, Sweco, Huddinge, 2023.*

Björnkullavägen

Björnkullavägen är en befintlig gata som kantas av befintliga verksamheter och befintliga byggnader/bostäder som ska bibehållas även efter ombyggnation av gatan. Gatan utformas med tydliga och trygga miljöer för många olika trafikslag. Gatan dimensioneras för busstrafik och förses med en busshållplats på respektive riktning. På ömse sidor av Björnkullavägen har gatan längsgående separerade gång och cykelbanor.



Kvarnängsvägen

Kvarnängsvägen är en befintlig gata som ska byggas om för att klara anslutning till fastigheten för Alfa Laval och för ett nytt bebyggelseområde.

Kvarnängsvägens funktion som genomfart i befintligt läge finns kvar. Gatan utformas med tydliga och trygga miljöer för många olika trafikslag. Gatan anpassas för att säkerställa anslutningen till garaget på Alfa Laval fastighet och till nivåerna för det allmänna nyanlagda torget.



Principsektioner: Björnkullavägen till vänster, Kvarnängsvägen till höger. Källa: Kvalitetsprogram. Flemingsbergsdalen Utformningsprinciper för allmän plats – Reviderad version 2024. Huddinge, Ekologigruppen, Landskapslaget.

Miljö

Buller

Området är redan idag planlagt för gata och trafik och planförslaget i sig omfattar ingen bebyggelse. Kommunens bedömning är att förslaget i sig inte påverkar bullernivåer och någon bullerutredning har därför inte tagits fram. En ökad trafik är främst ett resultat av en fortsatt utveckling av stadsdelen och kringliggande områden. Ett genomförande av detaljplanen förenklar och förbättrar förutsättningarna för den fortsatta utvecklingen i området men utgör inte i sig någon påverkan på bullernivåerna i området. Det blir upp till respektive kommande detaljplan att redovisa hur omgivningsbuller för sådan tillkommande bebyggelse kan utformas så att gränsvärden uppnås.

Geoteknik och markmiljö

Regulatorvägen kommer att höjas som mest 1,5 meter jämfört med idag. I en genomförd geoteknisk utredning rekommenderas lättfyllning i anslutning till ny cirkulationsplats och korsning med Kvarnängsvägen eftersom nya laster annars kan medföra sättningar i underliggande lera. Andra grundläggningsmetoder kan vara möjliga och kommer utredas vidare.

Genomförd provtagning visar att alla halter underskrider riktvärden för mindre känslig markanvändning, MKM.

Naturvärden

Planförslaget påverkar en skogsdunge norr om Regulatorvägen. Dungen hyser inga höga naturvärden och skapar inte spridningssamband i området. Endast en mindre del av dungen närmast vägen berörs av planförslaget. Påverkan på biologisk mångfald och naturvärden bedöms bli liten.



Dagvatten, skyfall

Regulatorvägen kommer innehålla anläggningar som nedsänkta regnbäddar kolmakadammagasin och skelettjordar för fördröjning och rening av avrinnande dagvatten, en funktion som inte finns idag. Från anläggningarna leds vattnet sedan vidare till ledningsnätet. Enligt kommunens kravnivå för dagvattenhantering inom Flemingsbergsdalen ska 15 millimeter dagvatten per kvadratmeter hårdgjord yta fördröjas och renas. Anläggningarna i gatan dimensioneras för detta. Genom att använda kravnivån i hela området som omfattas av Flemingsbergsdalens planprogram bedöms detaljplanen inte medföra någon otillåten försämring av Örlångens ekologiska eller kemiska status. Man äventyrar inte heller möjligheten att nå fastslagna miljö kvalitetsnormer.

Växtbäddarna i gatan kan härbärgera en del vatten, men är inte dimensionerade för ett 100-årsregn, utan gatan i sig kommer fungera som ett avrinningsstråk för stora skyfall. Större andel hårdgjord yta i planområdets närhet innebär att något mer vatten kommer att rinna ner på Regulatorvägen. Hantering av skyfall är en komplex fråga med åtgärder som berör hela utbyggnaden av Flemingsbergsdalen. Avledande skyfallsstråk och fördröjningsytor i exempelvis parker, ska göra att vatten på ett säkert sätt kan ledas på gatorna och hanteras vid stora skyfall utan att skada bebyggelse eller innebära fara för allmänheten. Utbyggnaden som sker i etapper tar dock tid och under utbyggnaden kan dagens risker kvarstå eller på sina håll förvärras något.

Planförslaget innebär en mindre förändring av befintliga förhållanden vad gäller hantering av dagvattnets flöden. Den nya höjdsättningen medför att gatans lutning på aktuell sträcka ändras. Hur stor skillnad det blir mot idag är oklart men en viss försämring, eller förskjutning av vattenansamlingar kan ske.

Sammantaget bedöms en viss försämring öster om planområdet på Regulatorvägen ske med avseende på översvämning till dess att senare etapper av Regulatorvägen och andra anslutande gator genomförs.

Framkomligheten på Regulatorvägen, på de delar av vägen som ligger i avrinningen från planområdet, är redan idag begränsad vid skyfall. Planförslaget bedöms inte innebära någon större skillnad för framkomligheten.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan har gjorts enligt 6 kap. 5–6 §§ miljöbalken. Bedömningen om påverkan har gjorts utifrån kriterierna i 5§ och 10 - 13 §§ miljöbedömningsförordningen.

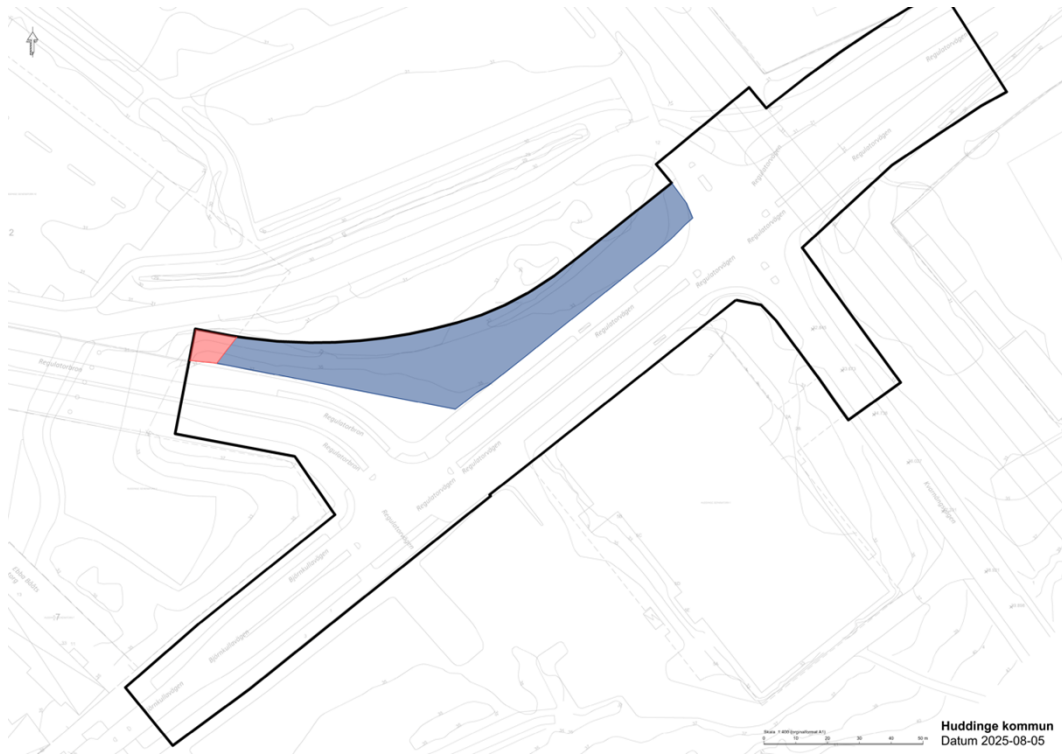
Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att planförslaget inte bedöms ge upphov till betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning, enligt 6 kap 3 § miljöbalken behöver därför inte genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte upprättas för planförslaget. Kommunen har samrått med länsstyrelsen som delar kommunens bedömning.



Genomförande

Fastighetsindelning

I planförslaget är gatumark reglerad som allmän platsmark. I gällande detaljplaner är motsvarande område utlagt som allmän platsmark som ägs av Huddinge kommun och kvartersmark som ägs av Huddinge kommun och en privat aktör. För att genomföra detaljplanen behöver Huddinge kommun förvärva cirka 110 kvm av fastigheten Generatorn 10.



Område markerat med röd färg blir gatumark och överförs till kommunens fastighet från fastigheten Generatorn 10. Områden markerade med blå färg blir gatumark och ligger idag inom fastigheten Visättra 1:1 som ägs av kommunen. Planområdet markerad med svart linje.

Planförslaget bedöms inte föranleda sådan påverkan av befintliga rättigheter att inlösen av sådana kommer att bli aktuella.

Avtal

Huddinge kommun har för avsikt att ingå överenskommelse med samtliga fastighetsägare vars fastighet påverkas med anledning av utbyggnad av gatorna. Det kan exempelvis finnas anledning att reglera marköverföring och arbetsområde.

Kostnader för Huddinge kommun avseende ombyggnad av del av Regulatorvägen, Regulatorbron och Björnkullavägen enligt föreslagna gatusektioner samt åtgärder i korsningen med Regulatorvägen - Kvarnängsvägen medför investeringskostnader i storleksordningen 100 miljoner kronor.



Huddinge kommun förväntas erhålla ersättning motsvarande investeringarna i detta projekt genom exploateringsbidrag från framtida detaljplaner med tillhörande avtal inom Flemingsberg.

I det fall det nås en överenskommelse eller om marken exproprieras med stöd av detaljplanen utgår ersättning baserad på de bestämmelser som finns i expropriationslagen (1972:719) gällande inlösen.

Detaljprojektering beräknas ske november 2025 - juli 2026. Utbyggnad av allmän plats, gata, bedöms i nuläget ske mellan november 2026 – december 2027.

Förvaltningens övervägande

Ombyggnaden av korsningen och anslutande gatuavsnitt inom aktuell plan är avgörande för den fortsatta utbyggnaden inom Flemingsbergsdalen. Gatan utgör ett huvudstråk i Flemingsbergsdalen och binder samman kommunens olika stadsdelar.

Med planförslaget kan utformningen av korsningen genomföras så att framkomligheten säkras och så att gatunivåer anpassas till befintlig och framtida bebyggelse. Utvecklingen av Flemingsbergsdalen kommer att genomföras under mycket lång tid och om- och utbyggnad av Regulatorvägen behöver genomföras med hänsyn till både dagens- och framtida förutsättningar.

Planförslaget utvecklar kollektivtrafiken och möjliggör en framtida dragning av Spårväg Syd möjliggörs inom området. Med ny spårväg blir det enklare att resa kollektivt och hållbart i de södra delarna av regionen och Huddinge får ett etablerat och pålitligt kollektivtrafiksystem.

Avväganden avseende hållbarhet

I planarbetet behandlas hållbarhetsaspekter utifrån ekologiska, ekonomiska och sociala perspektiv.

I enlighet med 6 kap. 7§ miljöbalken ska kommunen fatta ett särskilt beslut om planen kan medföra betydande miljöpåverkan eller ej. Beslut om att detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan fattas av planchef på delegation i samband med beslut om att gå på samråd. En undersökning om betydande miljöpåverkan har gjorts. Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan medföra betydande miljöpåverkan.

Gatans utformning kommer bearbetas och fördjupas i arbetet med planförslaget. En prioritering utifrån ett socialt perspektiv bör vara att platsens stora skala hanteras genom en medveten utformning och med omsorg om detaljer och materialval.

Planförslaget blir ett av de första stegen i utveckling av stadsdelen, där kommunens kravnivå för dagvatten i Flemingsbergsdalen tillämpas. Genom anläggande av dagvattenanläggningar enligt kravnivån minskas belastningen av alla föroreningar. Tillförande av träd och växtlighet i gaturummet tillför ekosystemtjänster med positiva hållbarhetseffekter.



Avväganden utifrån barnkonventionen

Ombyggnaden av korsningen och Regulatorvägen förbättrar framkomlighet för alla trafikslag och skapar en tryggare och mer inkluderande stadsmiljö.

För barn innebär förändringen en tryggare och mer orienterbar stadsmiljö, där möjlighet att självständigt ta sig till skola och fritidsaktiviteter förbättras. En sådan miljö gör att barn och deras föräldrar kan känna sig tryggare, trots att gatan är stor och väntas hantera stora trafikflöden.

Ekonomiska eller juridiska konsekvenser

Ombyggnad av gatan inom detaljplanen medför investeringskostnader för kommunen i storleksordningen 100 miljoner kronor.

Huddinge kommun förväntas erhålla ersättning motsvarande investeringarna i detta projekt genom exploateringsbidrag från framtida detaljplaner med tillhörande avtal inom Flemingsberg.

Driftkostnaden efter utbyggnad väntas öka något då vägsektionens bredd ökar jämfört med befintlig vägsektion. Till framtagandet av genomförandebeslut ska driftkostnaderna tydliggöras och klargöras.

Eva Strömbäck
Planarkitekt