



Handläggare
Björn Tjernberg
bjorn.tjernberg@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Inriktningsbeslut för byggnation av Regulatorvägen etapp 1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslut

Kommunstyrelsens förvaltning får i uppdrag att planera inför ett genomförande av Regulatorvägen etapp 1, i enlighet med den inriktning som anförs i kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 11 augusti 2025.

Sammanfattning

Inriktningsbeslutet omfattar ombyggnation av korsningen Björnkullavägen – Regulatorvägen till en cirkulationsplats samt breddning av Regulatorvägen för att möjliggöra eventuell framtida förlängning av Spårväg syd.

Projektet syftar till att möjliggöra den första etappen av infrastrukturutvecklingen i Flemingsbergsdalen, i enlighet med planprogram för Flemingsbergsdalen som beslutades i april 2020. Området ska utvecklas till en levande och multifunktionell stadsdel med 35 000 nya arbetstillfällen, 5 000 bostäder samt service och handel.

Projektet är avgörande för att möjliggöra byggstart i flera centrala kvarter i Flemingsbergsdalen. Det säkerställer även anpassning till framtida markhöjder, särskilt kring Alfa Lavals redan uppförda byggnad. Utformningen baseras på systemhandling, tekniska riktlinjer och hållbarhetsprogrammet för området.

Kommunstyrelsens förvaltning anser att projektet är en prioriterad investering för området då den skapar förutsättningar för fortsatt utbyggnad av Flemingsbergsdalen med fungerande bygglogistik, ökad trafiksäkerhet, nya gång- och cykelbanor samt förbättrad tillgänglighet till befintliga verksamheter och framtida infrastrukturprojekt.

Projektet finns med i Plan för samhällsbyggnad 2025–2029 och den uppdaterade kalkylen visar en bruttoinvestering på cirka 100 miljoner kronor. Projektet finansieras genom framtida intäkter från exploateringsersättning och innebär ett visst ekonomiskt risktagande för kommunen. Driftkostnaderna förväntas öka något. Detaljplanearbetet finansieras genom plantaxa och plankostnadsavtal finns tecknat.



Beskrivning av ärendet

Projektet syftar till att ta fram en detaljplan, projektera och genomföra den första etappen av infrastrukturutvecklingen i Flemingsbergsdalen. Detta är ett viktigt steg för att möjliggöra utvecklingen av området på både kort och lång sikt enligt planprogram Flemingsbergsdalen. Flemingsbergsdalen ska bli en levande, dynamisk och multifunktionell stadsdel som attraherar arbetande, studenter, boende och besökare. Visionen omfattar 35 000 nya arbetstillfällen, 5 000 bostäder samt service, handel och andra stadsmässiga funktioner.

Den första etappen, Regulatorvägen etapp 1, omfattar området kring korsningen Björnkullavägen, Regulatorbron, Regulatorvägen och Kvarnängsvägen. Projektet är avgörande för att möjliggöra byggstart för Stadscentrum och övriga intilliggande kvarter vid korsningen. Det säkerställer även teknisk försörjning och att infrastrukturen anpassas till framtida markhöjder, särskilt i anslutning till Alfa Laval redan färdigställda byggnad.

Korsningen föreslås byggas om från en nuvarande T-korsning till en cirkulationsplats, se *figur 1* nedan. Gatusektionen breddas från brofästet och in på Regulatorvägen, där plats möjliggörs för eventuell förlängning av Spårväg syd ner i Flemingsbergsdalen. Vidare är slutprodukten en stadsgata likt en boulevard med breda separerade gång- och cykelstråk, trädplanteringar och ytor för omhändertagande av dagvatten. Den nya trafiklösningen med cirkulation kommer att ge ett jämnare flöde för bil- och busstrafik genom korsningen. Planerad trafiklösning och utformning av platsen är framtagen för att möta målen för Flemingsbergsdalen om att utvecklas från verksamhetsområde till regional stadskärna på ett hållbart och genomförbart sätt.



Figur 1, illustration över nya cirkulationsplatsen och nya Regulatorvägen

Utformningen baseras på den övergripande systemhandlingen, Teknisk Handbok samt plan- och hållbarhetsprogrammet för Flemingsbergsdalen.

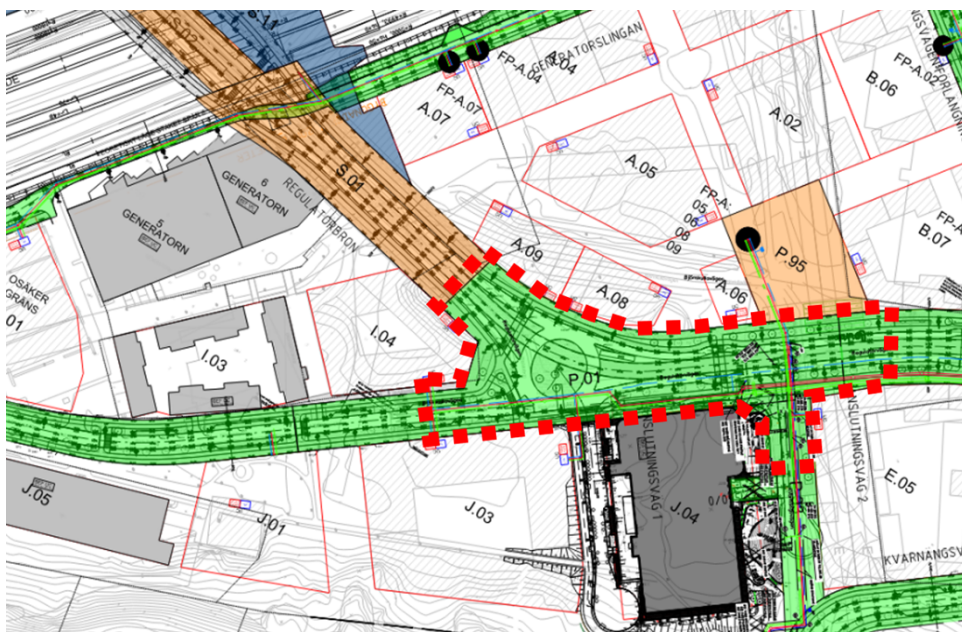
Eftersom utvecklingen av Flemingsbergsdalen sträcker sig över lång tid, måste projektet ta hänsyn till både dagens förutsättningar och framtida behov. Särskilt



fokus läggs på de tre hållbarhetsdimensionerna ekonomisk, social och ekologisk hållbarhet, i linje med beslutat hållbarhetsprogram för området.

Projektet syftar till att möjliggöra för byggstart av de första etapperna i Stadscentrum (Område A), Polisens tilltänkta nya fastighet (J.03) och Hörntomten (I.04), se *figur 2* nedan. Projektet är en förutsättning för en välfungerande infrastruktur när utvecklingen fortsätter i Flemingsbergsdalen. Samt möta höjder för allmän platsmark runt redan färdigbyggda Separatorn 1 med Alfa Laval (J04).

Aktuellt område, se *figur 2* nedan, ingick tidigare i detaljplanen för Stadscentrum men har nu brutits ut till en egen detaljplan. Aktuellt område har brutits ut till en egen detaljplan för att inte fördröja utbyggnaden av intilliggande kvartersmark inom Stadscentrum. Med anledning av att Regulatorvägen etapp 1 behöver byggas ut innan utbyggnaden av kvartersmark inom Stadscentrum kan påbörjas.



Figur 2. Berört område för byggnation med angränsande projekt.

Projektet möjliggör för utvecklingen av Flemingsbergsdalen i enlighet med planprogrammet, översynen av strukturplan och utvecklingsplanen för Flemingsberg. Utvecklingen ligger i linje med kommunens övergripande mål om att Huddinge ska vara en av de populäraste kommunerna i Stockholms län att bo, besöka och verka i.

Förvaltningens synpunkter

För att kunna fortsätta planera för ett genomförande efterfrågar kommunstyrelsens förvaltning beslut om inriktning för den fortsatta planeringen inför utbyggnad av Regulatorvägen etapp 1.

Flemingsbergsdalen är ett av kommunens mest omfattade och prioriterade utvecklingsområden. Utvecklingen berör ett stort antal boende, företag och trafikanter. Tillgänglighet i gatunät måste tillgodoses och således krävs investering i allmänna anläggningar både i och runtom området.



Kommunstyrelsens förvaltning anser att projektet är prioriterat, då det är en förutsättning för att säkerställa en säker och väl fungerande framkomlighet för både bygglogistik och allmäntrafik och därmed en bra boendemiljö under den fortsatta utbyggnaden i Flemingsbergsdalen.

Projektet inkluderar nya gång- och cykelbanor vilket ökar tryggheten och trafiksäkerheten särskilt för barn, ungdomar och äldre. Projektet är också starten för att börja bygga ihop de olika områdena i Flemingsberg.

Kommunstyrelsens förvaltning anser vidare att investeringen förbättrar trafikflödet till de befintliga verksamheterna, bostäderna samt angränsande stora infrastrukturprojekt som Trafikplats Högsolan och Tvärförbindelse Södertörn. Projektet möjliggör även för en eventuell framtida förlängning av Spårväg syd ner i Flemingsbergsdalen. Om projektet inte genomförs eller genomförs i ett senare skede riskerar det att fördröja, försvåra och i vissa delar omöjliggöra för Flemingsbergsdalens och omkringsliggande områdens planerade utveckling genom att:

- är det inte möjligt att påbörja utbyggnad av Stadscentrum förrän Regulatorvägen etapp 1 är klar. Detta eftersom Stadscentrum behöver föregås av Regulatorvägen etapp 1 för att kunna ansluta i både placering, nivå och teknisk försörjning.
- riskerar flera anslutande projekt att påverkas tidsmässigt så att projekten fördröjs, försvåras eller att potentiella etableringar väljer bort området på grund av osäkerheterna kring tidplanerna. Detta då kvarteren intill Regulatorvägen etapp 1 inte kan byggas ut samtidigt som Regulatorvägen etapp 1 byggs.
- kommer provisoriska lösningar för anslutningar mellan kvarteren kring Regulatorvägen etapp 1 och vägen behöva genomföras, likt som för Centralmarken. Detta innebär återkommande arbeten som stör framkomligheten samt att miljön riskerar att upplevas stökig och oordnad. Det riskerar även att bli undermåliga provisoriska lösningar för framkomlighet på grund av vilket utrymme som finns tillgängligt i den befintliga miljön. Det är därmed inte heller möjligt att färdigställda allmän platsmark intill Centralmarken.
- förbättras eller framtidssäkras inte framkomligheten till befintliga verksamheter eller inför byggnationerna av de stora anslutande infrastrukturprojekten. Det innebär risk för framkomlighetsproblem i en sårbar punkt för områdets framkomlighet och tillgänglighet.
- kommer platsen inte visa på vilken omvandling av området som pågår i utvecklingen från verksamhetsområde till regional stadskärna eller attraktiv koppling in till Flemingsbergsdalen och Visättra.



Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Projektet finns med i Plan för samhällsbyggnad för planperioden 2025 till 2029.

Kostnadskalkyl har tagits fram i samband med leverans av den övergripande systemhandlingen. Prognosen för projektet är ca 100 000 000 kronor och planerad att genomföras under kommande femårsperiod.

I kalkylen ingår flera olika komplexa arbetsmoment för projektet. Först krävs en vidarearbetning av systemhandlingarna till bygghandling, vilket är en kostnadspost. Den största delen av summan är dock entreprenadkostnaden. En betydande orsak till projektets kostnad är att platsen är högt trafikerad och för att säkerställa framkomligheten kommer arbetet behöva göras uppdelat i delområden som genomförs vid olika tidpunkter under entreprenaden.

Djupa schakter för ledningsomläggningar kräver tillfällig omledning av trafikanter genom korsningen samt fyllningsarbeten för att höja Regulatorvägen upp till ca 1,5 m i vissa delar. Ytterligare en post i kalkylen är en summa för risk, dvs oförutsedda kostnader som ej kunnat identifierats innan.

Förberedelse för en eventuell förlängning av Spårväg syd påverkar inte totalsumman av projektet. Den tänkta spårvägsytan kan tänkas/kommer användas som busskörfält och för en säkrare väg för blåljus (polis, brandkår och ambulans).

Projektet finansieras genom framtida intäkter från exploateringsersättning från utbyggnaden inom Flemingsbergsdalen och Visättra. Till största del föregår projektet planläggning och utbyggnad av kvartersmark som ger de planerade intäkterna. Enligt Flemingsbergsdalens ekonomiska prognos kommer projektet att ha kostnadstäckning till 2030. Det innebär att kommunen kommer att ha högre utgifter för investeringar än intäkter under ett antal år framöver. Enligt prognos för ekonomin för hela Flemingsberg beräknas projektet få kostnadstäckning till 2030, dvs då har kommunen erhållit intäkter från exploatörer för att täcka kostnaden för projektet. Projektet är därmed ett ekonomiskt risktagande för kommunen och innebär finansieringskostnader till dess att intäkterna inkommit. Risktagandet motiveras av att utbyggnaden av Regulatorvägen del 1 är en förutsättning för att kunna genomföra områdets utveckling.

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

Kostnader för upprättande av detaljplanen finansieras genom plantaxa. Plankostnadsavtal finns tecknat med exploatör i samband med planuppdrag för hela området Stadscentrum inom vilket denna del av Regulatorvägen ingår. Projektet kommer behöva teckna genomförandavtal med VA-huvudman.

Projektet medför inga juridiska konsekvenser.



Datum
2025-08-11

Diarienummer
KS-2025/769

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör

Beslutet ska skickas till
Kommunstyrelsen
Natur- och stadsmiljönämnden