



Handläggare  
Josefina Söderberg  
josefina.soderberg@huddinge.se

Kommunstyrelsen

## Detaljplan för Rotorn 2 m.fl. (Södertörns Tingsrätt) inom kommundelen Flemingsberg – beslut om planuppdrag

### Förslag till beslut

#### *Kommunstyrelsens beslut*

Kommunstyrelsen ger förvaltningen i uppdrag att pröva ny omfattning och innehåll för detaljplan för fastigheten Rotorn 2 m.fl. inom kommundelen Flemingsberg, i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 11 augusti 2025.

### Sammanfattning

Syftet med planläggningen är att pröva ny om- och tillbyggnad för kontor och samhällsviktigt ändamål för att möta pågående verksamhets förändrade krav och behov vad gäller ytor och verksamhetsutveckling. Planarbetet syftar också till att pröva användningen centrum för att ge verksamheten och byggnaden bättre förutsättningar för anpassning till förändrade behov över tid.

Tidigare ställningstaganden som utgör viktiga underlag för planläggningen är Översiktsplan 2050, RUFS 2050, Utvecklingsprogram för Flemingsberg 2050, Utvecklingsplan för Flemingsberg, Planprogram för Flemingsbergsdalen. Planuppdraget är förenligt med dessa styrdokument.

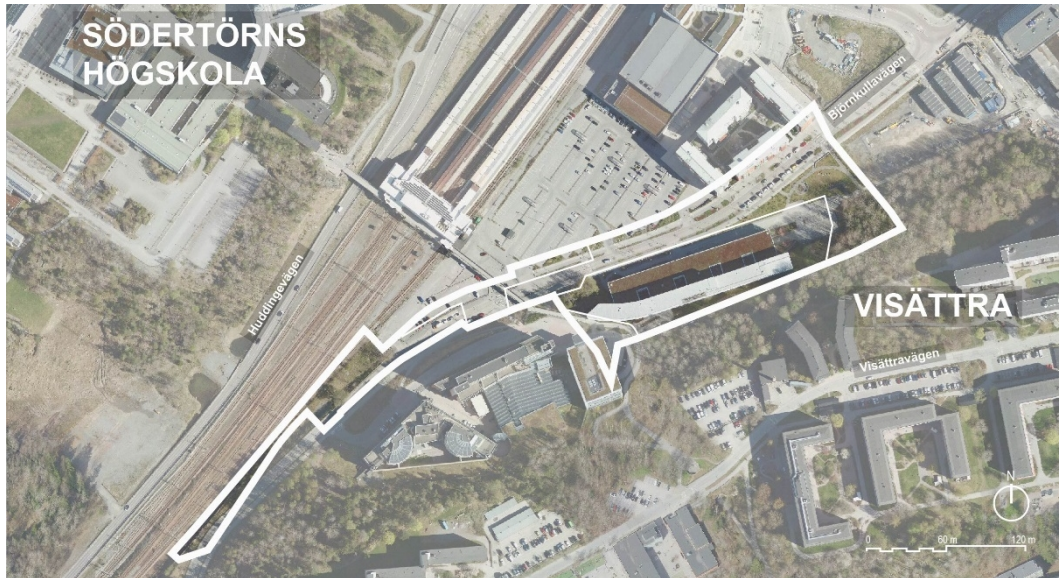
Planområdet omfattar cirka 2,7 hektar. Kommunen äger Generatoren 1 och Visättra 1:1 som utgörs av Björnkullavägen samt Tingsparken. Söder om Björnkullavägen består planområdet av fastigheten Rotorn 2 (Södertörns Tingsrätt), som ägs av KB Lagermannen och förvaltas av NatWest Nordisk Renting. Tingsrätten utgör en del av befintligt rättscentrum tillsammans med häktet i Huddinge, polishuset och Södra Åklagarkammaren i Stockholm. Del av Rotorn 4 (Södra Åklagarkammaren i Stockholm) ingår i detaljplanen av plantekniska skäl. Rotorn 4 ägs av KB Likriktaren och förvaltas av NatWest Nordisk Renting

Planarbetet kommer att bedrivas med standardförfarande.

En preliminär tidplan för planarbetet anger antagande kvartal 4 2027.  
Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.



Förvaltningens bedömning är att uppdraget är i linje med tidigare ställningstaganden och kommer kunna bidra till positiva effekter för planområdet, Flemingsberg och kommunen.



Ortofoto över området. Preliminär planområdesgräns i heldragen, kraftig, vit linje.

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund och mål

Projektet finns med i plan för samhällsbyggnadsprojekt och lokalförsörjning i Huddinge 2020 med utblick till 2035, som beslutades i kommunfullmäktige den 20 april 2020.

Ett planprogram för Flemingsbergsdalen har tagits fram av kommunen tillsammans med utvecklaren Fabège som redovisar förslag på utveckling för stadsdelen med ny bebyggelse, platser och stråk. Planområdet är en del av utpekat stadscentrum i Flemingsbergsdalen, som är en av de första etapperna inom programområdet.

Under 2022 genomfördes en översyn av planprogrammet. Målsättningen med översynen var att se över planprogrammets struktur och göra revideringar utifrån frågor så som skyfallshantering, för att säkerställa områdets planerade utveckling på en övergripande nivå. Översynen slutfördes i början av 2023. En övergripande systemhandling för allmän platsmark håller på att tas fram och som kommer utgöra underlag för kommande detaljplanering och investeringsprojekt. Detta för att säkra genomförandet av Flemingsbergsdalens utveckling.

Syftet med planläggningen är att pröva ny om- och tillbyggnad för kontor och samhällsviktigt ändamål, samt eventuellt även centrum (med användningen Centrum avses all sådan verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. Centrum är en samlingsanvändning som



är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. Även polisstation, häkte och liknande kan lokaliseras inom Centrum. I användningen ingår också komplement till centrumverksamheten som till exempel parkering, lastområden och de utrymmen som behövs för de anställda). Planläggningen genomförs för att möta upp pågående verksamhets förändrade krav och behov vad gäller ytor och verksamhetsutveckling. Det medför dels att bekräfta befintlig byggrätt, dels att möjliggöra för utökad byggrätt om tillkommande cirka 5000 kvadratmeter BTA.

Planuppdraget innebär att pröva en förlängning av den befintliga främre, lägre volymen om två våningar och förlängning av bakomliggande kontorsdel som prövas i fem våningar för att möjliggöra fler kontorsplatser och domsalar. I planarbetet prövas och utreds också flytt och utbyggnad av entré för att möta nya säkerhetskrav och ombyggnad av personalentré på baksidan mot Åklagarkammaren för att möta nya säkerhetskrav.

Syftet är också att utifrån plantekniska skäl ta med del av Visättra 1:1 med användning gata som inte kommer behöva den användningen efter kommande omdragning av Björnkullavägen genom antagen detaljplan för trafikplats Högscholan, som vann laga kraft 2019. Del av Rotorn 4 ingår också i detaljplanen av plantekniska skäl för att bekräfta befintlig byggnad som ligger inom prickmark.

## Planeringsförutsättningar

### *Tidigare ställningstaganden*

Översiktsplan 2050, (2024) och RUFS 2050 (2019) anger att Flemingsberg är en regional stadskärna och primärt utbyggnadsområde. Översiktsplanen anger också att Flemingsbergsdalen ska utvecklas till en tyngdpunkt och erbjuda en blandning av bostäder, arbetsplatser, service, handel, sport och kultur.

Det ökade utbudet ska ge Flemingsbergsborna anledning att mötas, att fler besökare lockas till Flemingsberg och att de stannar längre. Planområde ligger i den mest centrala delen av den regionala stadskärnan.

I utvecklingsprogram för Flemingsberg, Flemingsberg 2050 (2018) anges målen levande stadskärna, självklart etableringsval, öppen universitetsstad, eftertraktad livsmiljö och hållbart samhälle. Planuppdraget ska bidra till att uppnå dessa mål.

Utvecklingsplan för Flemingsberg (2022) syftar till att redovisa utvecklingen till 2050 och ännu längre och ska fylla glappet mellan kommunernas översiktsplaner och efterföljande planprogram och detaljplaner. I utvecklingsplanen lyfts utmaningen med områdets fysiska barriärer som utgörs av större vägar, järnvägen och topografiska nivåskillnader som försvårar för fotgängare och cyklister att röra sig genom de centrala delarna. Det finns även sociala barriärer mellan boende och verksamma inom stadskärnan samt mellan invånare inom kärnan och i dess omland. Målsättningen är därför att Flemingsberg ska utvecklas till att bli en socialt sammanhängande regional stadskärna. Det ska vara lätt att röra sig mellan olika områden och målpunkter. Detaljplanen ska bidra till att uppnå dessa mål.



Detaljplanen ska inte omöjliggöra ett i utvecklingsplanen utpekat gång- och cykelstråk bakom Tingsrätten, det medför att stråket översiktligt kommer behöva utredas i planarbetet.

Planprogram för Flemingsbergsdalen godkändes den 20 april 2020 av kommunfullmäktige. Planprogrammet visar en intention om att utveckla ny bebyggelse med stor vikt på kontor och arbetsplatser inom och i anslutning till planområdet, som är en del av utpekat Stadscentrum där den högsta koncentrationen av arbetsplatser och urbana kvaliteter föreslås.

Planuppdraget bedöms vara i enlighet med ovanstående tidigare ställningstaganden.

### *Gällande detaljplaner*

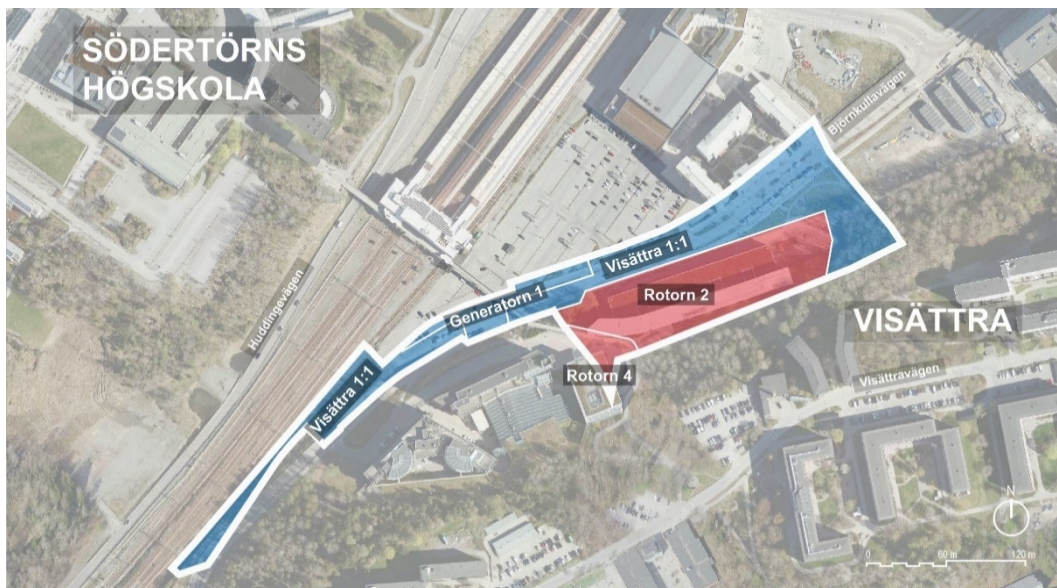
Fastigheten Rotorn 2 och del av fastigheten Rotorn 4 omfattas av detaljplan 0126K-14091 från 2004, fastigheten Generatoren 1 omfattas av detaljplan 0126K-11735 från 1990 medan fastigheten Visättra 1:1 omfattas av detaljplan 0126K-12539 från 1996, detaljplan 0126K-11735 från 1990 och detaljplan 0126K-15891 från 2014. Samtliga planer gäller nu som detaljplaner och deras genomförandetid har gått ut. De delar av tidigare detaljplaner som omfattas av planområdet upphävs i samband med att detaljplanen för Rotorn 2 m.fl. vinner laga kraft.

### *Planområdet*

Planområdet ligger sydost om den södra stationsentrén för pendeltåg och regionaltåg och blir därigenom en del av entrén till Flemingsbergsdalen. Gångbron från södra stationsentrén landar direkt söder om tingsrätten, som är en del av befintligt rättscentrum med häkte, polis och åklagarkammare.

Från stationen går en gångbro som används av resenärer, boende i Visättra och besökare till Södertörns tingsrätt och övriga rättscentrum. Bron fyller i dagsläget en viktig funktion som koppling över spårområdet från Visättra till högskolan, men är smal sett till det stora flödet av människor och saknar tillgänglighetsanpassning. Bron har beskrivits som otrygg då både målsägare, vittnen och anklagade kan mötas på bron och det finns få platser där det går att kliva av. Björnkullavägen och Tingsrätten nås genom trappa från rättscentrums angöringsgata.





Karta över planområdet med fastighetsindelning i vitt och olika fastighetsägare redovisade med färgfält.

|       |  |
|-------|--|
| Blått | Huddinge kommun (Generatorn 1, Visättra 1:1)           |
| Rött  | NatWest Nordisk Renting (Rotorn 2 och del av Rotorn 4) |

Från brofästet vid rättscentrum löper också ett viktigt och välanvänt gång- och cykelstråk för boende och besökare upp mot stadsdelen Visättra. Stråket är en av få anslutningar till stadsdelen, lutningen är brant och stråket är inte tillgänglighetsanpassat. Rättscentrum ligger i en slänt upp mot Visättra med kraftiga höjdskillnader där Björnkullavägen ligger som lägst på ca +34 och högsta punkt i slänten inom det aktuella planområdet är ca +54.

Nordväst om planområdet ligger en större markparkering för bilar, som till största del utgör besöksparkering till dagligvaruhandel. I anslutning till parkeringen ligger Ebba Bååts torg som flankeras av blandad bebyggelse som inrymmer bland annat dagligvaruhandel, idrottshall, bostäder och bibliotek. Från markparkeringen nås även hisspaket för tillgänglig anslutning till södra stationsentrén.

#### *Angränsande detaljplaner och projekt*

I anslutning till planområdet finns flera pågående projekt.

I direkt anslutning nordost om planområdet finns en markanvisning för nytt polishus där planarbete förväntas påbörjas 2026. Det finns beroenden mellan detaljplanerna och samordning kommer krävas.

Nordost om planområdet, intill korsningen vid Regulatorbron och Björnkullavägen, pågår detaljplan för Generatorn 2 m.fl. (Hörntomten) som syftar till kontor och bostäder med handel i bottenvåningen. Detaljplanen är inför antagande, men planarbetet är just nu vilande.



Norr om Björnkullavägen utgör område för detaljplanen Generatoren 3 m.fl. (Södra entrén) som syftar till utveckling av station, stationstorg, hotell, handel, kontor och bostäder samt garage. Detaljplanen är inför samråd, planarbetet är just nu vilande.

Ett planprogram för Visättra, beläget söder om planområdet, godkändes under våren 2025 som visar på utveckling och förtätning av stadsdelen. Ett investeringsprojekt som syftar till att förbättra befintligt stråk mot Visättra pågår nordost om planområdet.

Trafikplats Höskolan sydväst om planområdet vann laga kraft 2019 och innebär en ny koppling över Huddingevägen för att skapa en ny anslutningsväg till de södra och centrala delarna av Flemingsberg, samt en ny gång- och cykelförbindelse mellan höskoleområdet och Björnkulla. Planerad byggstart är 2026.

## Planförslag

En del av planarbetet är att utreda detaljplanens exakta geografiska avgränsning samt formulera ett detaljerat syfte.

Förslag på användning som kan prövas i planarbetet är kontor, centrum och samhällsviktigt ändamål (med användningen Centrum avses all sådan verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. Även polisstation, häkte och liknande kan lokaliseras inom Centrum. I användningen ingår också komplement till centrumverksamheten som till exempel parkering, lastområden och de utrymmen som behövs för de anställda). Planläggningen genomförs för att möta upp pågående verksamhets förändrade krav och behov vad gäller ytor och verksamhetsutveckling. Det medför dels att bekräfta befintlig bygggrätt, dels att möjliggöra för utökad bygggrätt om tillkommande cirka 5000 kvadratmeter BTA.

Planuppdraget innebär att pröva en förlängning av den befintliga främre, lägre volymen om två våningar och förlängning av bakomliggande kontorsdel som prövas i fem våningar för att möjliggöra fler kontorsplatser och domsalar. I planarbetet prövas och utreds också flytt och utbyggnad av entré för att möta nya säkerhetskrav och ombyggnad av personalentré på baksidan mot Åklagarkammaren för att möta nya säkerhetskrav.

Detaljplanen ska bidra till att uppnå kommunens mål om arbetsplatskvot 1,0. Detaljplanen ska även bidra till att andel resor med gång, cykel och kollektivtrafik uppgår till minst 70% till 2030, samt bidra till visionen om stadscentrum som en naturlig mötesplats för arbetande, boende, studerande och besökare enligt planprogrammet för Flemingsbergsdalen.

Viktiga frågor i planarbetet bedöms vara följande:



- *Skyfall och dagvatten*

Planområdet behöver minska mängden föroreningar i dagvattnet för att säkerställa att Flemingsbergsdalen i sin helhet kan förbättra statusen i sjön Orlången. När ny bebyggelse uppförs inom planområdet behöver det säkerställas att dagvatten från skyfall inte riskerar att skada byggnader eller viktig infrastruktur. Konsekvenserna av skyfall är beroende av planrådets och intilliggande områdets höjdsättning och utformning och behöver därför studeras utifrån ett helhetsperspektiv.

- *Tingsparken*

Tingsparken ligger inom planområdet där del av ytan kommer utgöra framtida lokalgata med stråkkoppling mot Visättra. Parken är också utpekad i övergripande skyfallsutredning för Flemingsbergsdalen som yta lämplig för fördröjning. Samtidigt råder en brist på parkmark inom den södra delen av Flemingsbergsdalen där Tingsparken är en av få allmänna platser med möjlighet till vistelse. Parken kan komma att påverkas av markförsäljning eller behov av skyfallshantering, omfattning kommer utredas som en del av planarbetet. Projektet kommer eftersträva att utreda möjligheterna till multifunktionalitet för att tillgodose fler behov på begränsad yta.

- *Utpekad gång- och cykelstråk bakom Tingsrätten*

Ett trafikskyddat parkstråk som löper bakom Tingsrätten bort mot Kvarnängsvägen är utpekad i Utvecklingsplanen och i planprogram för Visättra. Det föreligger en intressekonflikt vad gäller säkerhetsrisk gentemot verksamheten kontra förbättrade kopplingar och bättre integrering mellan och inom Visättra och Flemingsbergsdalen. Planarbetet ska utreda om och hur gångstråk och verksamhetens behov är förenligt.

- *Gestaltning*

Särskilt viktigt är utformning av bottenvåningarna och det som relaterar till den mänskliga skalan, där innehåll och detaljer som upplevs i ögonhöjd utifrån de gåendes perspektiv och tempo ska utformas med särskild omsorg och verka för att skapa levande och attraktiva gaturum. Balansen mellan en attraktiv stadsmiljö och verksamheternas säkerhetskrav är också en viktig aspekt att beakta i planarbetet.

- *Björnkullavägen*

Björnkullavägens ökade andel trafikrörelser som tillkommer i och med framtida trafikplats Högskolan har viss påverkan på planförslaget, främst sett till infarter och behöver utredas i planarbetet.

- *Besöksparkering*

Säkerhetsläget är ett annat idag än vad det var då Södertörns tingsrätt byggdes. Tingsrättens bedömning är att besöksparkering inte behövs. Det finns en stor säkerhetsrisk med att ha besöksparkering i samma garage som personalparkeringen. Planarbetet kommer utreda hur frågan ska hanteras då markparkeringen norr om Björnkullavägen på sikt kommer försvinna.





- **Kulturmiljö**

Södertörns tingsrätt har ett utvecklingsbehov som medför om- och tillbyggnad. Tingsrätten är utpekad som karaktärsskapande byggnad i Kulturmiljöanalys för Flemingsbergdalen från 2020. Detaljplanen ska utreda vilken utveckling som är möjlig utan att påverka kulturmiljön negativt.

### Planprocessen

Planarbetet kommer bedrivas med standardförfarande.

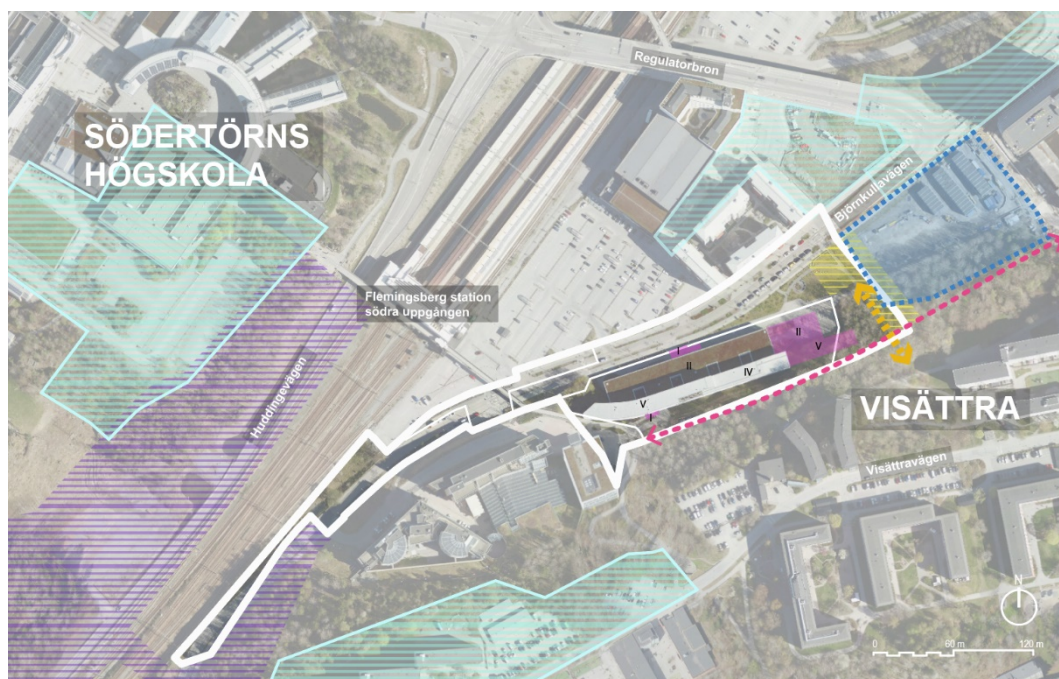
Förslaget är förenligt med kommunens översiktsplan.

Plankostnadsavtal har upprättats och undertecknats av exploatör och kommunen.

Förslag till intentionsavtal är upprättat mellan exploatör och kommunen och hanteras i eget ärende KS-2023/2330

En preliminär tidplan är att detaljplanen kan antas under kvartal 4 år 2027.

För att hålla tidplanen kan en del utredningar komma att förläggas till granskningsskedet.



*Illustration över planområdet med angränsande projekt.*

*Gällande detaljplaner i skrafferad lila yta, pågående detaljplaner i skrafferad turkos yta.*

*Markanvisning för nytt polishus markerat med blå yta, utpekad yta för park med stråk mot Visättra från Kvalitetsprogrammet i skrafferad gul yta. Utpekad cykelstråk för utredning i streckad rosa linje. Planerad trappkoppling mot Visättra markerad med gul streckad linje. Föreslagen utbyggnad för Tingsrätten redovisat i rosa fält, med föreslagna våningsantal.*

En preliminär bedömning är att följande områden behöver utredas närmre under planarbetet:





- Ytbehov, innehåll och lokalisering av allmänna platser
- Dagvatten och skyfall
- Kulturmiljö
- Gestaltning
- Trafik och mobilitet
- Geoteknik
- Markföroreningar
- Systemhandling för allmän plats

Utöver ovan uppräknande kommer barnperspektiv i enlighet med Barnkonventionen beaktas samt äldreperspektiv i enlighet med målsättning i Mål och Budget 2025–2027 om att Huddinge ska utvecklas till en äldrevänlig kommun. I planarbetet ska hållbarhetsmål och tillhörande aktiviteter tas fram utifrån hållbarhetsprogrammet för Flemingsbergsdalen och leda till en för detaljplanen specifik handlingsplan för hållbarhet.

### Förvaltningens synpunkter

Förvaltningens bedömning är att uppdraget är i linje med tidigare ställningstaganden och kommer kunna bidra till positiva effekter för planområdet, Flemingsberg och kommunen.

Projektet bedöms överensstämma med övergripande målsättningar från RUFS, översiktsplan, utvecklingsprogram, utvecklingsplanen samt planprogram för Flemingsbergsdalen med tillhörande kvalitetsprogram.

### *Avväganden avseende hållbarhet*

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

Hållbarhetsprogrammet för Flemingsbergsdalen ska bearbetas och fördjupas i en för detaljplanen specifik handlingsplan för hållbarhet. Omfattning och innehåll utreds och preciseras som en del av planarbetet.

I ett tidigt skede av planarbetet ska en undersökning för betydande miljöpåverkan göras. Undersökningen ska redovisa vilka frågor som är viktiga att utreda vidare samt avgöra om en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska genomföras och hur den avgränsas. Den preliminära bedömningen är att planförslaget inte ger upphov till en betydande miljöpåverkan.

### *Avväganden utifrån barnkonventionen*

I planarbetet behöver hänsyn tas till det sociala perspektivet och människor som bor, verkar och rör sig i området, särskilt barn som inte har möjlighet att göra sin röst hörd i samrådet. Förvaltningens barnchecklista kommer fyllas i parallellt med planarbetet för att se hur barn påverkas av planförslaget. Analysen kan komma att resultera i rekommendationer och förslag till åtgärder.

### Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Planuppdraget bedöms inte innebära ekonomiska konsekvenser för kommunen.



Datum  
2025-08-11

Diarienummer  
KS-2024/1385

Camilla Broo  
Kommundirektör

Mats Hermansson  
Samhällsbyggnadsdirektör

**Beslutet ska skickas till**  
Nordisk Renting AB