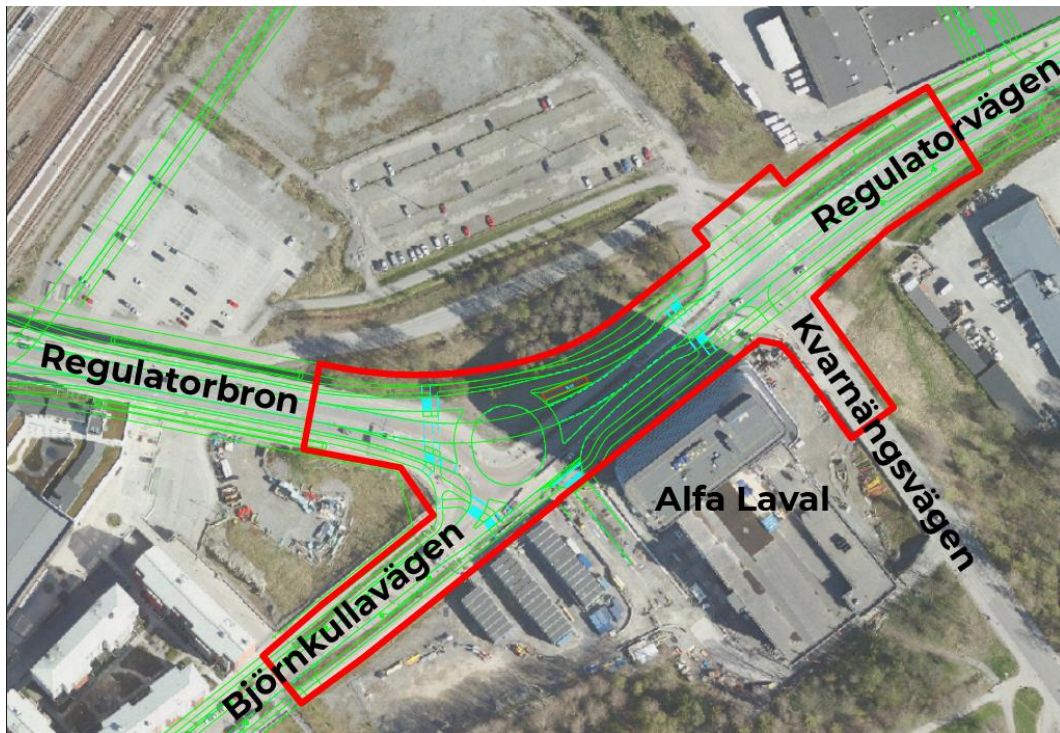


Planbeskrivning

Detaljplan för Regulatorvägen m.fl. Etapp 1 inom kommundel Flemingsberg



Samrådshandling

*Kommunstyrelsens förvaltning, 2025-10-02
Samhällsbyggnadsavdelningen
Diarienummer KS-2025/1065*

Planhandlingar

I detaljplanen ingår följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling), 2025-10-02.
- Plankarta med bestämmelser, 2025-10-02.

Utredningar som utgör underlag till detaljplanen:

- 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 AB, 2025-08-27.
- PM Dagvatten, Övergripande systemhandling, Flemingsbergsdalen, Afry 2025-08-27.

Detaljplan för Regulatorvägen m.fl. Etapp 1 i kommundelen Flemingsberg.

Standardförfarande (PBL 2010:900 med dess lydelse efter 2015-01-02)

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning.

Innehåll

Sammanfattning	4
Tidplan	4
Detaljplan	5
Detaljplanens syfte	5
Plandata	5
Beskrivning av detaljplanen	5
Bakgrund	5
Planförslaget	6
Gator och trafik	7
Motiv till detaljplanens regleringar	13
Genomförandefrågor	15
Fastighetsrättsliga frågor	15
Tekniska frågor	16
Ekonomiska frågor	16
Organisatoriska frågor	17
Prövning enligt annan lagstiftning	17
Dokumentation och kontroll (upplysningar)	17
Planeringsunderlag	18
Kommunala	18
Regionala	19
Utredningar	19
Planeringsförutsättningar	19
Tidigare ställningstaganden	19
Övriga förutsättningar	23
Konsekvenser	31
Administrativa frågor	41

Sammanfattning

Flemingsbergsdalen ska utvecklas till en integrerad stadsdel med möjligheter till nya arbetstillfällen, handel, nöjen, kultur, bostäder, samhällsservice och studieplatser inom högre utbildning. Flemingsbergsdalens närhet till kapacitetsstark kollektivtrafik vid Flemingsbergs station innebär att stadsdelen utvecklas i ett mycket gott kollektivtrafikläge. Detta ger förutsättningar för att utveckla en hög täthet i kombination med fokus på hållbar mobilitet.

Ombyggnaden av korsningen mellan Regulatorvägen, Björnkullavägen, Regulatorbron och den anslutande Kvarnängsvägen är avgörande för den fortsatta utbyggnaden inom Flemingsbergsdalen.

För ett genomförande av om- och utbyggnad behöver en ny detaljplan upprättas. Detaljplanens syfte är att möjliggöra att Regulatorvägen kan breddas och justeras i höjddled för anslutning till angränsande gator och fastigheter. Utrymme lämnas för en cirkulationsplats och för en framtida dragning av spårväg. För att genomföra detaljplanen behöver Huddinge kommun förvärva cirka 110 kvm av fastigheten Generatoren 10.

Kommunen har genomfört en undersökning om betydande miljöpåverkan. Det bedöms att ett genomförande av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan. För upprättande av detaljplanen behöver därför inte en strategisk miljöbedömning göras. Kommunen har samrått med länsstyrelsen som delar kommunens bedömning.

Tidplan

Planuppdrag 31 mars 2021.

Samråd	13 oktober -14 november 2025.
Granskning	Kvartal 2 2026.
Antagande	Kvartal 2 2026.
Laga kraft	Kvartal 3 2026.

Detaljplan

Detaljplanens syfte

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.

Plandata

Lägesbestämning, areal, markägförhållanden och markförhållanden

Planområdet är cirka 14,5 hektar 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 Huddinge Visättra 1:1. En mindre del av fastigheten ingår i planområdet då en breddning av Regulatorvägen behöver ta en del av fastigheten i anspråk.

Den närmsta omgivningen utgörs av stationsområdet och industri- och verksamhetsområdet i Flemingsbergsdalen. I korsningen Regulatorvägen-Kvarnängsvägen har Alfa Laval en ny kontorsbyggnad. I planområdet ingår även en mindre del av fastigheten Generatorm 10.

Marken inom planområdet ägs av Huddinge kommun.

Planområdet består i huvudsak av befintliga gator och öppna ytor inom ett verksamhetsområde. Ett mindre område norr om Regulatorvägen utgörs av grusad mark mellan gatan och en trädunge. Söder om planområdet pågår uppförande av en större kontorsbyggnad samt en mindre torgyta.

Beskrivning av detaljplanen

Bakgrund

Flemingsbergsdalen ska utvecklas till en stadsdel med möjligheter till nya arbetstillfällen, handel, nöjen, kultur, bostäder, samhällsservice och studieplatser inom högre utbildning. Här ingår cirka 35 000 nya arbetstillfällen och cirka 5 000 nya bostäder. Flemingsbergsdalens närhet till kapacitetsstark kollektivtrafik innebär att stadsdelen utvecklas i ett mycket gott kollektivtrafikläge. Detta ger förutsättningar för att utveckla en hög täthet i kombination med fokus på hållbar mobilitet.

Ett övergripande trafiksystem behöver skapas där huvudgator och lokalgator bildar en lättbegriplig och logisk struktur. Det ska vara enkelt att förstå hur man ska röra sig oavsett om man kör bil, går eller cyklar. Huvudstråk behöver byggas

till stadsgator med väl gestaltade gaturum, integrerade och sammankopplade med varandra. Stadsgatan är stadens pulsåder, som ska samla rörelser genom staden och ger möjligheter till möten.

Som en del i utvecklingen av Flemingsbergsdalen ingår en omvandling av Regulatorvägen och Björnkullavägen i korsningen med Regulatorbron och med anslutande gata Kvarnängsvägen. Gatan utgör ett huvudstråk som binder samman kommunens olika stadsdelar. Platsen har utmaningar där Huddingevägen och järnvägen utgör barriärer. Området har även stora nivåskillnader som behöver hanteras. Ett arbete med en övergripande systemhandling pågår och levereras under hösten 2025.

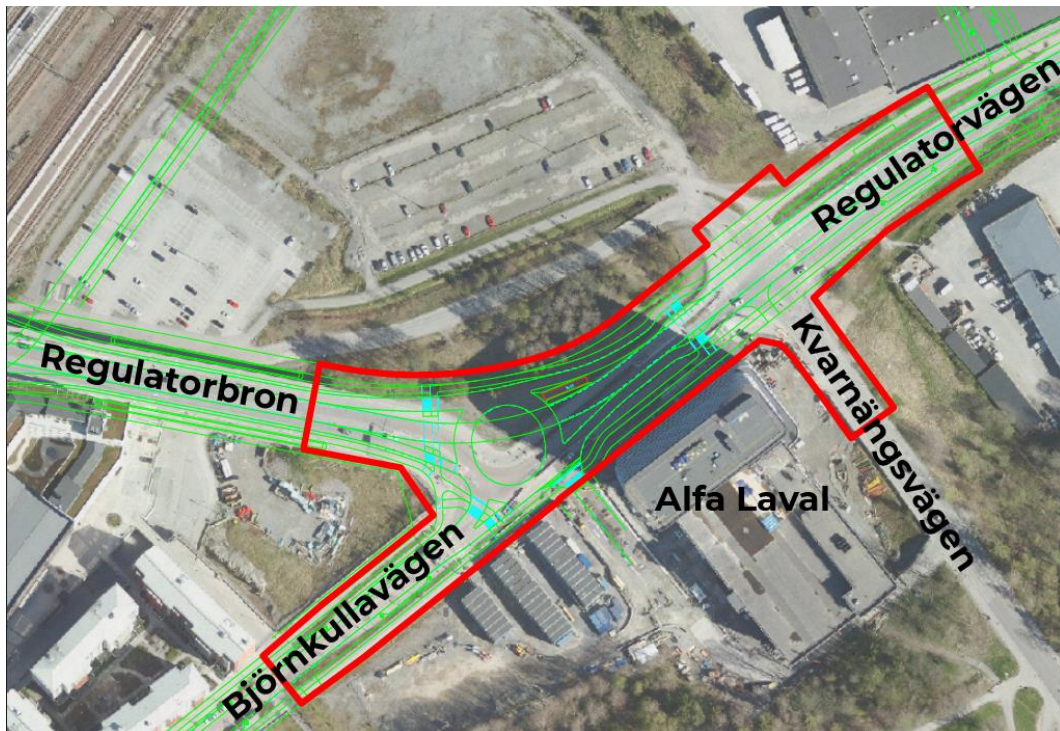
Spårväg Syd är ett projekt som i Huddinge kommun drivs av kommunen och Region Stockholm. Spårvägen gör det enklare att resa i de södra delarna av Stockholm. Arbetet pågår med utredningar av Spårväg syd och exakt dragning är ej fastställd men projekt Flemingsbergsdalen utgår från dessa förutsättningar. Den nya spårvägen planeras gå mellan Flemingsberg och Älvsjö i södra Stockholm.

Planförslaget

Planförslaget möjliggör i huvudsak en om- och utbyggnad av en del av Regulatorvägen. Detta för att skapa tillgänglighet av god kvalitet för samtliga trafikslag i korsningarna Regulatorvägen/Kvarnängsvägen och Regulatorvägen/Björnkullavägen/Regulatorbron. På den aktuella sträckan breddas och höjs Regulatorvägen och utrymme ges för en cirkulationsplats. I planförslaget regleras gatunivåer som ansluter till nivåer för angränsande gator och fastigheter. I och med att Regulatorvägen breddas finns plats för en framtida dragning av Spårväg Syd. För att kunna bredda gatan behöver Huddinge kommun förvärva cirka 110 kvm av den angränsande fastigheten Generatorn 10.



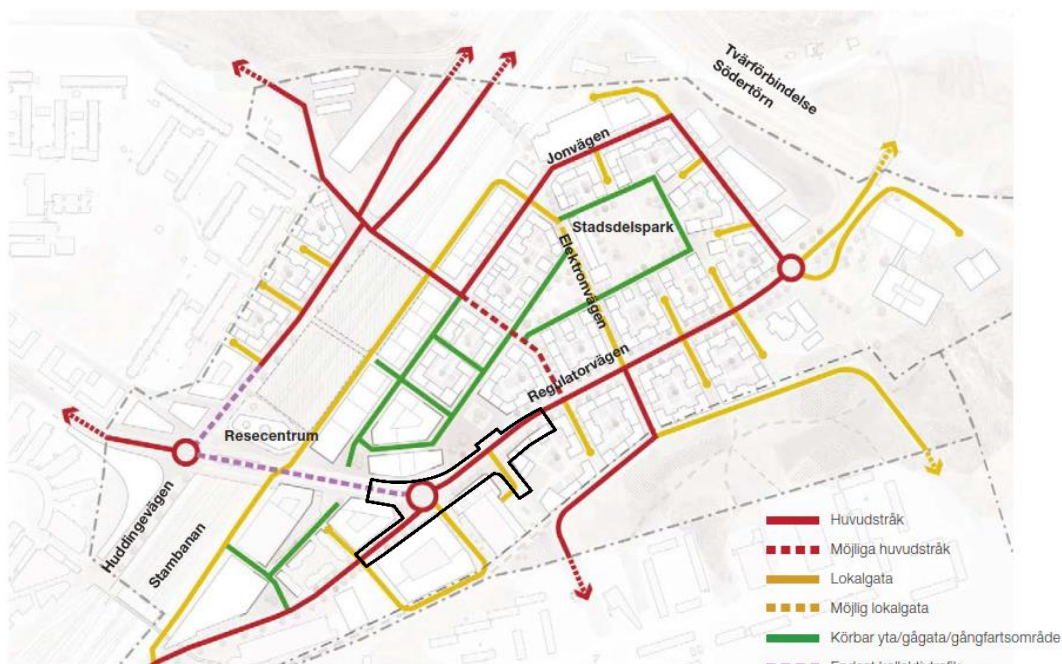
Illustrationsplan: Källa: Flemingsbergsdalen. Översyn strukturplan, Fabège, Sweco, Huddinge, 2023. Området visar en möjlig framtida utveckling. Planområdet markerat i rött.



Ungefärligt planområde markerad med rödlinje. Tidig projektering av om- och utbyggnad av gatan visas med gröna linjer.

Gator och trafik

I planprogrammet för Flemingsbergsdalen (Huddinge 2020) redovisas att Flemingsbergsdalen ska vara tillgänglig för biltrafik men andra trafikslag ska prioriteras framför biltrafik. Biltrafiken ska planeras på ett resurs- och yteffektivt sätt för att skapa förutsättningar för hållbart resande och attraktiva miljöer. Planeringen av trafiksystemet i staden ska vara målstyrt, det vill säga att det ska dimensioneras utifrån målsättningar kring resandet och inte trender. Det innebär att exempelvis trafikprognoser, dimensionering av gator och parkeringsstyrning utgår från att majoriteten kommer att gå, cykla eller resa med kollektivtrafik.



Gatuhierarki. Källa: Flemingsbergsdalen. Bilaga till Översyn av Planprogram Flemingsbergsdalen. PM Trafik. Fabege, Sweco, Huddinge, 2023. Området visar en möjlig framtida utveckling. Ungefärligt planområde markerad med svart linje.



Viktiga gångstråk. Källa: Flemingsbergsdalen. Bilaga till Översyn av Planprogram Flemingsbergsdalen. PM Trafik. Fabege, Sweco, Huddinge, 2023. Området visar en möjlig framtida utveckling. Ungefärligt planområde markerad med svart linje.



Viktiga cykelstråk. Källa: Flemingsbergsdalen. Översyn strukturplan. Fabege, Sweco, Huddinge, 2023. Området visar en möjlig framtida utveckling. Ungefärligt planområde markerad med svart linje.



Kollektivtrafik. Källa: Flemingsbergsdalen. Bilaga till Översyn av Planprogram Flemingsbergsdalen. PM Trafik. Fabege, Sweco, Huddinge, 2023. Området visar en möjlig framtida utveckling. Ungefärligt planområde markerad med svart linje.

Regulatorvägen

En övergripande idé för Regulatorvägens omvandling inom Flemingsbergsdalen innebär att gatan utformas som boulevard med ett brett gaturum för kapacitetsstark kollektivtrafik (spårväg och buss), väl tilltagna ytor för möblering, gående och cyklister, höga vistelsevärden, stadsgrönska och plats för dagvattenhantering. Den delsträcka som ingår i planförslaget följer de övergripande idéerna. Boulevarden ska upplevas som ett brett gaturum för upplevelsevärden, dagvattenhantering och med en mångfunktionalitet. Regulatorvägen förses med dubbelriktade gång- och cykelbanor på båda sidor om vägen för att möjliggöra snabbare pendlingscykling, med egna banor och tydlig avgränsning för gående. Angöring sker i första hand längs lokalgator, men i de fall angöring behöver ske i huvudstråket kan denna angöringszon tydligt markeras i markbeläggningen. En tvåfilig cirkulationsplats anläggs vid Regulatorvägen/Björnkullavägen. Gatan kantas av längsgående parkeringsplatser, möbleringszon med utrymme för träd, belysningsstolpar, och övrig gatuutrustning.



Visionsbild för utformning av Regulatorvägen och ny bebyggelse i höjd med Alfa Lavals nya kontorsbyggnad vid Kvarnsängsvägen. Källa: Flemingsbergsdalen. Översyn strukturplan, Faberge, Sweco, Huddinge, 2023-02-10.

Gatan dimensioneras för busstrafik i bägge riktningar och det finns busshållplatser längs gatan.

En breddning av Regulatorvägen innebär att det i framtiden ges möjlighet att anordna spårvagnstrafik i gatans mitt. Spårområdet kommer att vara separerad från allmän trafik.

Busslinjetrafiken i riktning mot Regulatorbron kommer att använda samma utrymme som framtida spårvägen. Efter spårvägens utbyggnad går busstrafiken bredvid spårvägen.



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

Björnkullavägen

Björnkullavägen är en befintlig gata som till delar kantas av befintliga verksamheter och befintliga byggnader samt bostäder som ska bibehållas även efter genomförande av planen. Inom planområdet utformas gatan med tydliga och trygga miljöer för många olika trafikslag. Trädplantering ska bidra till en lummig karaktär och gestaltningen ska hållas enkel med få och tåliga material av god kvalitet.

Gatan dimensioneras för busstrafik. Gatan kantas av längsgående parkeringsplatser, möbleringszon med utrymme för träd, belysningsstolpar, och övrig gatuutrustning. På ömse sidor av Björnkullavägen har gatan längsgående separerade gång och cykelbanor.



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

Kvarnängsvägen

Kvarnängsvägen är en befintlig gata som till delar byggs om för att klara förutsättningar för befintlig fastighet för Alfa Laval. Gatan utformas med tydliga och trygga miljöer för många olika trafikslag. Inom aktuell sträcka finns plats för trädplantering. Träden bidrar till en lummig karaktär och gestaltningen ska hållas enkel med få och tåliga material av god kvalitet. Alfa Lavals fastighet på fastigheten Separatorn 1, har sin ut- och infart till garagen mot Kvarnängsvägen. Kvarnängsvägen anpassas för att säkerställa anslutningen till garaget och till nivåerna för det allmänna torget. Längs Kvarnängsvägen skapas separerade gångbanor, träd, belysningsstolpar, och övrig gatuutrustning.



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

Ärendeinformation

Planförfarande

Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagen (2010:900) med dess lydelse från 2015-01-02. Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Om det bedöms nödvändigt under planarbetets gång kan byte av förfarande ske till utökat planförfarande enligt PBL 2010:900.

Genomförandetid

Planens genomförande tid är 5 år från det att detaljplanen fått laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser - Huvudgata och Lokalgata.

Tidplan

Planuppdrag	31 mars 2021.
Samråd	13 oktober -14 november 2025.
Granskning	Kvartal 2 2026.
Antagande	Kvartal 2 2026.
Laga kraft	Kvartal 3 2026.

Motiv till detaljplanens regleringar

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte samt 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900). Kommunen ska i anslutning till motiveringen även ange lagstödet enligt 4 kap. Plan- och bygglagen (2010:900) till regleringarna.

Planbestämmelser

Användning av mark och vatten

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ut- och ombyggnation av gatumark. Användningsbestämmelser för allmän plats (PBL 4 kap 5 §) utläggs som GATA.

GATA₁	Huvudgata /spårväg
GATA₂	Lokalgata

GATA₁

Användningen Huvudgata/spårväg syftar till att säkerställa en välfungerande trafikstruktur och stadsplanering i området. Genom att definiera Regulatorvägen och Regulatorbron som huvudgator skapas en tydlig hierarki inom gatunätet, vilket underlättar orientering. Huvudgatan leder trafiken mellan stadsdelar och till större målpunkter i staden. Gatan kan inrymma flera olika trafikslag och plats för gående. Bestämmelsen medger även att en spårväg kan anläggas. I användningen ingår också det som behövs för gatans funktion. Här ingår anläggningar och byggnader för gatans skötsel och bruk eller annat som utgör ett naturligt inslag i gatumiljön såsom trädplanteringar. Även anläggningar för dagvattenhantering ingår. (PBL 2 kap 6 § punkt 6)

GATA₂

Användningen Lokalgata för Björnkullavägen och Kvarnängsvägen syftar till att skapa en välfungerande och sammanhängande trafikstruktur i området. Lokalgator

har en viktig funktion i att förbättra tillgängligheten och säkerheten för boende och besökare. Gatan kan inrymma flera olika trafikslag och plats för gående. I användningen ingår även det som behövs för gatans funktion. Här ingår anläggningar och byggnader för gatans skötsel och bruk eller annat som utgör ett naturligt inslag i gatumiljön såsom trädplanteringar. Även anläggningar för dagvattenhantering ingår. (PBL 2 kap, 7§ punkt 1)

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Inom den allmänna platsen regleras viss utformning, för att säkerställa viktiga funktioner för det fortsatta arbetet med gatan. Utformning av allmän plats, (PBL 4 kap 5 punkt 2 §).

+0,

Markens höjd över angivet nollplan

Bestämmelsen om markhöjd för gatorna i planområdet syftar till att anpassa gatornas nivå till en framtida höjning av Regulatorvägen, Regulatorbron och Kvarnängsvägen. Gatuhöjderna anpassar även gatornas läge till befintliga och nya nivåer för angränsande fastigheter. (PBL 2 kap, 2§, 3§ punkt 1).

träd,

Trädplantering ska finnas

Bestämmelsen om trädplantering syftar till att säkra att träd planteras. Trädplanteringar längs gatan är betydelsefulla för upplevelsen av gatan som ett kvalitativt urbant stråk. Träden bidrar till att upplevelsen av gatans bredd minskas. Träd är även en viktig ekosystemtjänst som stödjer den lokala biologiska mångfalden. Trädplanteringar med växtbäddar bidrar dessutom till att fördröja och rena dagvattnet. Träden placeras där kommunen finner det lämpligt. Stöd i placering kan exempelvis fås i dokumentet, Kvalitetsprogram. Flemingsbergsdalen Utformningsprinciper för allmän plats – Reviderad version 2024. samt i den systemhandling som tas fram. (PBL 2 kap, 3§ punkt 1).

Genomförandetid

Bestämmelsen om genomförandetid används för att säkerställa att planens syfte uppnås inom en rimlig tidsram. (PBL 4 kap 21 §).

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

Genomförandetiden anger den period under vilken fastighetsbildning, byggnation och andra åtgärder ska genomföras enligt planen. Genomförandetiden börjar då beslutet att anta detaljplanen fått laga kraft. När detaljplanens genomförandetid börjar kan bygglov enligt detaljplanen lämnas. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (4 kap. 40 § plan- och bygglagen), men planen fortsätter att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver planen.

Genomförandefrågor

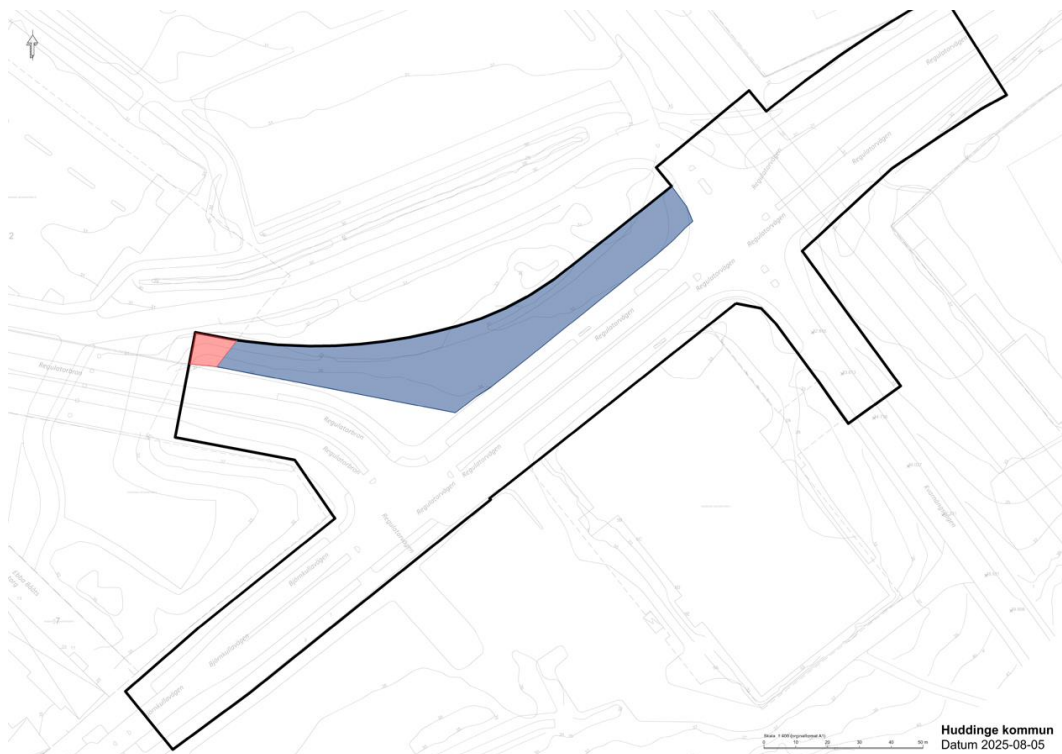
Fastighetsrättsliga frågor

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. Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att förvärva all allmän platsmark. Huddinge kommuns förvärv av allmän platsmark, som sedan tidigare inte ägs av Huddinge kommun, kommer att ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

För att genomföra detaljplanen behöver Huddinge kommun förvärva cirka 110 kvm av fastigheten Generatoren 10.

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



Område markerat med röd färg blir gatumark och överförs till kommunens fastighet. Områden markerade med blå färg blir gatumark och ligger idag inom en fastighet som ägs av kommunen. Planområdet markerat med svart linje.

Ledningsrätt

Stockholm Vatten VA AB har en underjordisk ledningsrätt (0126K-12003.7) inom detaljplanen.

Vattenfall Eldistributon AB har en underjordisk ledningsrätt (0126K-13880) inom detaljplanen.

Affärsverket svenska kraftnät har en ledningsrätt (0127-95/35.1) inom detaljplanen.

Eventuell påverkan på Vattenfall Eldistribution AB:s och Stockholm Vatten VA AB:s ledningsrätter kommer att utredas under planprocessen.

Affärsverket svenska kraftnäts ledningsrätt avses att upphävas då denna ledning avses att raderas och tas ur drift enligt överenskommelse mellan Huddinge kommun och Affärsverket svenska kraftnät.

Gemensamhetsanläggningar

I anslutning till planförslaget finns en befintlig gemensamhetsanläggning för lastgata (Generatorn GA:3). Omprövning av gemensamhetsanläggningen kan bli aktuell för att anpassa dess utfart till den nya höjden på Regulatorvägen som följer av detaljplanen.

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Projektet syftar till att höja och bredda delar av Regulatorvägen och Regulatorbron. Utbyggnaden avses genomföras i en samlad entreprenad på sådant sätt att befintliga körfält tillfälligt flyttas men hålls öppna för trafik under hela utbyggnadstiden.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kostnaden för att tillgodose genomförandet av planområdets allmänna plats har i tidigt skede bedömts uppgå till cirka 100 miljoner kronor.

Kommunalekonomiska konsekvenser

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 kr.

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

Drift- och gatuunderhåll

Huddinge kommun är huvudman för berörda gator. Kommunen ansvarar för att den permanenta allmänna platsen byggs ut till kommunal standard. Kommunen ansvarar för drift och underhåll. Driftkostnader för de berörda gatorna beräknas idag till ca 230 tkr/år. Ny totalkostnad beräknas till ca 270 tkr/år efter breddning av gatorna.

Fastighetsbildning

Kostnader för eventuella fastighetsbildningar kommer att belasta Huddinge kommun.

Gemensamhetsanläggningar

Eventuell omprövning av angränsande gemensamhetsanläggning till följd av utbyggnation av detaljplanen kommer att ansökas och bekostas av Huddinge kommun.

Ersättning vid inlösen eller vid fastighetsintrång

Huddinge kommun har för avsikt att nå överenskommelse med fastighetsägaren som berörs av inlösen av allmän platsmark. Oavsett om 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.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Uppstår det behov av miljöskyddsåtgärder kommer kommunen att bekosta, anlägga och utföra nödvändiga driftåtgärder på dessa.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Huddinge kommun är huvudman för berörda gator. Kommunen ansvarar för att den permanenta allmänna platsen byggs ut till kommunal standard. Kommunen ansvarar för drift och underhåll.

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.

Tidplan

Etablering av arbetsområde nov 2026.

Spont, schakt, VA-arbeten och fyllningsarbeten nov 2026 - aug 2027.

Finplanering och beläggningsarbeten sept 2027 – dec 2027.

Slutbesiktning januari 2028.

Prövning enligt annan lagstiftning

Fastighetsbildningslagen (SFS 1970:998) - marköverföring, bildande av nya fastigheter.

Dokumentation och kontroll (upplysningar)

Ett kontrollprogram för hantering av massor bör upprättas för områden som kommer beröras av markanläggningsarbeten och bör också omfatta länshållningsvatten.

Planeringsunderlag

Nedan redovisas de planeringsunderlag som planen bygger på.

Kommunala

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet berör delvis Detaljplan för Flemingsbergs arbetsområde del 2, 0126K -11735. Laga kraft 1990-09-21.

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

Detaljplanerna ersätts delvis när denna detaljplan fått laga kraft.

Översiktsplan

Huddinge översiktsplan 2050, antagen av KF 2024-04-24.

Planprogram och övriga styrdokument

Planprogram för Flemingsbergsdalen, godkändes i KF 2020-04-20.

Utvecklingsprogram för Flemingsberg 2050 godkändes i KS 2018-01-17.

Utvecklingsplan för den regionala stadskärnan Flemingsberg, 2022.

Flemingsbergsdalen, översyn strukturplan, 2023.

Kvalitetsprogram, reviderad version 2024.

Hållbarhetsprogram för Flemingsbergsdalen 2020.

Grundkarta

Grundkarta daterad 2025-08-14.

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.

Planområdet utgörs till största del av befintliga gator. Inga riksintressen eller känsliga naturområden berörs. Miljökvalitetsnormer för luft bedöms ej överskridas till följd av detaljplanen. Genom nyanläggande av dagvattenåtgärder i gatan kan dagvatten renas vilket bidrar till att miljökvalitetsnormer i recipienten Orlången kan följas. Gatan kommer fortsatt vara ett viktigt skyfallsstråk, och innan hela gatunätet är utbyggt kan vissa förändringar i översvämningdjup och platser förändras och möjligen förvärras, utanför planområdet. Det bedöms emellertid inte vara så allvarliga att det utgör en betydande miljöpåverkan.

Rekreativa och kulturella värden är i princip obefintliga på sträckan och genom ombyggnaden möjliggörs bättre förbindelser för bland annat fotgängare och cyklister. Risk för olyckor med farligt gods eller annan verksamhet bedöms vara acceptabel. Som ett led i att utveckla en stadsdel i ett kollektivtrafiknära läge på

redan ianspråktagen mark, anses planförslaget utgöra en god hushållning av marken. Kumulativa effekter, så väl positiva som negativa, till följd av hela stadsdelens utveckling är betydligt större än enbart effekterna av detaljplanen i sig.

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.

Undersökningen har samråtts med Länsstyrelsen som delar kommunens bedömning.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

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.

Regionala

Regionala utvecklingsplanen för Stockholm (RUF5 2050).

Utredningar

- 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 AB, 2025-08-27
- PM Dagvatten, Övergripande systemhandling, Flemingsbergsdalen, Afry 2025-08-27.

Övrigt arbetsmaterial

Dagvatten:

- Förprojektering Dagvattendamm Flemingsbergsviken.

Planeringsförutsättningar

Tidigare ställningstaganden

Kommunala

Översiktsplan 2050

I översiktsplanen är området markerat som regional stadskärna och primärt utbyggnadsområde i närheten av järnvägsstationen. Här prioriteras utveckling av arbetsplatser, samhällsservice och kommersiell service, men även bostäder i levande stadsmiljöer och tillgängliga offentliga miljöer. Tillgång till grönområden och god dagvatten- och skyfallshantering är viktig. Hög och tät bebyggelse är

möjlig. Regulatorvägen nämns som kommunal huvudgata samt regionalt cykelstråk och utgör anslutning till områden utpekade som stadsutvecklingsområden.

Planförslaget bedöms överensstämma med intentionerna i översiktsplanen.

Utvecklingsplan för Flemingsberg (2022)

I utvecklingsplanen redovisas de stora strukturerna som inte kan avgöras i enskilda samhällsbyggnadsprojekt. Planområdet ligger inom utvecklingsprogrammets mest tätbebyggda område, med god kollektivtrafik där det planeras för omvandling och exploatering inom det delområde som kallas Flemingsbergsdalen.

Enligt utvecklingsplanen måste planering i Flemingsbergsdalen särskilt beakta skyfallsfrågor. De åtgärdsförslag som finns framtagna i särskild utredning om ekosystemtjänster i Flemingsbergsdalen ska tillämpas. Sammanhängande grönstråk ska skapas där gatumiljöerna kopplar samman de nya parkerna och naturmarken i utkanten av dalen. En variation i miljöer och strukturer bör studeras. En förlängning av spårväg ner i dalen och på sikt norrut mot Centrala Huddinge bör möjliggöras. Planera för utveckling av bytespunkt Flemingsberg, nedsänkning av väg 226 samt överdäckning av vägen och järnvägen bör möjliggöras. Ett regionalt cykelstråk som kopplar Flemingsberg med Haninge, via Flemingsbergsskogen möjliggörs.

Planförslaget bedöms överensstämma med övergripande målsättningar från utvecklingsprogrammet och utvecklingsplanen.

Planprogram för Flemingsbergsdalen (2020).

Planprogrammet för centrala Flemingsbergsdalen, som godkändes den 20 april 2020 av kommunfullmäktige, tar avstamp i utvecklingsprogrammets vision för hela Flemingsberg.

Enligt planprogrammet ska Flemingsbergsdalen vara ett nav för hela Flemingsberg, en mötesplats med internationell atmosfär som lever stora delar av dygnet. 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.

Kvalitetsprogram. Flemingsbergsdalen Utformningsprinciper för allmän plats – Reviderad version 2024. Huddinge, Ekologigruppen, Landskapslaget.

Ett kvalitetsprogram har upprättats av Huddinge kommun som underlag till planprogrammet. Här beskrivs på ett övergripande sätt de kvaliteter som ska vara styrande för fortsatt utveckling av stadsdelen.

För gator och stråk konstateras att orienterbarheten 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. Gatornas inbördes hierarki ska tydliggöras med hjälp av utformningen. Huvudstråk utformas med stort fokus på aktiva bottenvåningar och en hög entrétäthet för att möjliggöra det flöde och folkliv som eftersträvas. Stråk som kopplar till viktiga rekreativa målpunkter ska

ges tydliga siktlinjer, grönskan-de karaktär och innehålla vistelsefunktioner som gör det möjligt att stanna upp.

Regulatorvägen omnämns som ett huvudstråk med plats för alla trafikslag. Den ska utformas som en boulevard med ett brett gaturum för kapacitetsstark kollektivtrafik (spårväg och buss), väl tilltagna ytor för möblering, gående och cyklister, höga vistelsevärden, stadsgrönska och plats för dagvattenhantering.

Planförslaget har utformats med utgångspunkt i och i överrensstämmelse med i kvalitetsprogrammet.

Flemingsbergsdalen, översyn strukturplan, 2023-02-10

Under 2022 gjordes en fördjupning och översyn av delar av planprogramsområdet för Flemingsberg. Syftet var att tydliggöra och säkerställa viktiga förutsättningar i den fortsatta planeringen.

I Översynen hanteras frågor om grönstruktur, marknivåer och höjdsättning av mark, gatuhierarki, skyfall, skolor och förskolor. För Regulatorvägen nämns särskilt att principsektionen för gaturummet kompletterats med ett större spann för att öka flexibiliteten i fortsatt arbete. Regulatorvägen konstateras också vara den gata som väntas få de största dagvattenflödena, den detaljerade utformningen är därför av särskild betydelse här.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet berör delvis Detaljplan för Flemingsbergs arbetsområde del 2, 0126K - 11735. Laga kraft 1990-09-21. Detaljplanen möjliggör i berört område uppförande av kontor och handel. Genomförandetiden har gått ut.



Utsnitt för aktuellt planområde ur plankarta 0126K – 11735 del 2.

Planområdet berör även del av Detaljplan för Flemingsbergsdalen 1 (del av Generatorn m.fl) 0126K – 15891. Laga kraft 2014-09-18. Detaljplanen redovisar Huvudgata inom berört område. Genomförandetiden har gått ut.



Utsnitt för aktuellt planområde ur plankarta 0126K – 15891.

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslöt den 31 mars 2021 att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att pröva en ny detaljplan för del av Visättra 1:1 och del av Generatorn 2 (Stadscentrum) med ny bebyggelse för kontor, service, handel, bostäder, hotell- och konferensverksamhet samt gator och torg inom mycket stationsnära läge i Flemingsberg. Uppdraget innehöll en om- och utbyggnad av Regulatorvägen med angränsande gator.

I uppdraget ingick även en dragning av Spårväg Syd längs Regulatorbron och Regulatorvägen. Samhällsbyggnadsavdelningen har senare beslutat att bryta ut berörda delar av korsningen mellan Regulatorvägen, Björnkullavägen, Regulatorbron och den anslutande Kvarnängsvägen i en separat detaljplan. Detta för att påskynda ett genomförande av etapp 1 då tillkomsten av korsningen är avgörande för den fortsatta utbyggnaden inom Flemingsbergsdalen.

Regionala

Regionplan

I Regionplan för Stockholm (RUF) 2050 är Flemingsberg redovisad som en regional stadskärna – en plats i länet som har utvecklingspotential och kan komplettera Stockholm med en tät och flerkärnig region. Planområdet ligger i den

mest centrala delen av den regionala stadskärnan. Förhållningssätt inom en regional stadskärna innebär blanda annat att planera för en mångsidig och funktionsblandad stads- och bebyggelsemiljö samt att lokalisera arbetsplatsintensiva verksamheter, offentliga funktioner och handel inom ett gångavstånd på 600 meter från stationsläge och bytespunkt. Planförslaget möjliggör en effektiv trafiklösning centralt i Flemingsberg, samt bidrar ger och förutsättningar för fortsatt utveckling av hela Flemingsbergsdalen, och bedöms vara förenlig med regionplanens mål.

I regionplanen lyfts Spårväg Syd fram som en viktig satsning för att förbättra kollektivtrafiken och främja ett mer transporteffektivt samhälle i Stockholmsregionen. Den är en del av den övergripande visionen att göra Stockholm till Europas mest attraktiva storstadsregion. Syftet är att förbättra kopplingar mellan bostadsområden, arbetsplatser och skolor samt underlätta byten mellan olika trafikslag som buss, tunnelbana, pendeltåg och regionaltåg.

Övriga förutsättningar

Riksintressen och hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken Västra stambanan, utgör riksintresse för kommunikation enligt 3 kap MB och ligger cirka 150 - 200 meter från planområdet. Trafikverket har ett utpekad spårreservat utmed järnvägen för att i framtiden kunna bredda spårområdet med ytterligare spår.

En 220 kV kraftledning som ägs av Svenska kraftnät korsar Regulatorvägen. Den är utpekade av myndigheten för samhällsskydd och beredskap som riksintresse för totalförsvarets civila del enligt 3 kap MB. Som ett led i ett större arbete för driftsäkra stam- och regionnätet för el kommer en längre sträcka av ledningen, inklusive den som passerar planområdet, att rivas under 2025 och ersättas av andra kapacitetsförstärkningar av elnätet i regionen.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för vatten

Området avvattnas mot Flemingsbergsvikens våtmarksområde och vidare till Orlången. Orlången är en vattenförekomst i Tyresåns avrinningsområde och omfattas av miljökvalitetsnormer. Den ekologiska statusen idag är dålig, med övergödning som utslagsgivande miljökonsekvenstyp.

Kvalitetsfaktorn näringsämnen är klassad som dålig och är därmed avgörande för klassningen. Den kemiska statusen uppnår ej god status och det prioriterade ämnet PFOS klassas som "ej god". Även PDBE och Kvicksilver klassas till ej god, vilket dock gäller alla vattenförekomster i Sverige. Det finns ingen grundvattenförekomst med miljökvalitetsnormer i närområdet.

Miljökvalitetsnormer för luft

Trafiken på Regulatorvägen/Björnkullavägen samt Huddingevägen och det övriga lokala vägnätet ger upphov till luftföroreningar. Inga miljökvalitetsnormer för luft

eller miljömål för luft överskrids utmed sträckan idag. Området är välventilerat med stora öppna ytor.

Miljökvalitetsnormer för buller

Enligt förordningen om omgivningsbuller ska kommuner med mer än 100 000 invånare ha kartlagt omgivningsbullret och tagit fram ett åtgärdsprogram för buller. Huddinge genomförde senaste kartläggningen 2024 och har ett åtgärdsprogram för åren 2025 - 2029.

Planområdet omfattas av bullerkartläggningen, men berörs inte av några särskilt utpekade bullerskyddsåtgärder. I omgivningarna närmast gatan ligger de ekvivalenta bullernivåerna runt 60 - 65 dB(A) idag, enligt bullerkartläggningen.

Trafik

Gatustruktur

Planområdet utgörs av delar av Björnkullavägen, Regulatorbron, Regulatorvägen och Kvarnängsvägen och består av befintlig gatumiljö.

Planområdets gator utgör främsta angöringsväg till Visättra och Björnkulla

I den framtida utvecklingen för Flemingsbergsdalen utgör gatorna inom planområdet del i det huvudsakliga gatunätet.

Biltrafik

Regulatorvägen och Björnkullavägen är huvudgator som trafikeras med busstrafik. Kvarnängsvägen är huvudgata för gång-, cykel- och kollektivtrafik.

Gata/mät punkt	ÅDT (2020)	Andel tung trafik (%)
Björnkullavägen	8700	5
Regulatorbron	13 600	12
Regulatorvägen	4600	15
Kvarnängsvägen	5700	12

Trafikmängderna (Årsdygnstrafik) samt andelen tung trafik på gatorna inom planområdet. Källa: Huddinge kommun 2025.

Naturvärden

Intill Regulatorvägen på fastigheten Visättra 1:1 finns en mindre dunge av yngre triviallövskog, som klassats till ”visst värde – klass 4 i” i en tidigare utförd naturinventering (Ekologigruppen, 2022). Den fridlysta arten liljekonvalj förekommer här. Betydelsefulla spridningssamband saknas. Ett mindre område närmst Regulatorvägen ingår i planområdet.



Karta från Naturvärdesinventering. Gult är klass 4, visst värde. Orange, klass 3 påtagligt värde. Ungefärligt planområdet markerat i rött. Källa: Naturvärdesinventeringen, Ekologigruppen 2022.

Rekreation och friluftsliv

Aktuellt planområde saknar rekreativa värden. Intill den nyligen uppförda byggnaden på fastighet Separatoren 1, där Alfa Laval bedriver verksamhet, finns ett nytt torg och en park med bland annat utegym och sittplatser.

De gång- och cykelbanor som ingår i planområdet utgör rörelsestråk för fotgängare på väg mot andra målpunkter, som stationen, Flemingsbergsskogen, Visättras bostadsområde och skolor, och är därför viktiga för att koppla samman olika platser.

Ekosystemtjänster

Området är i tidigare kartläggningar utpekad som ett bristområde för ekosystemtjänster. Den närliggande naturmarken förser dock området med vissa ekosystemtjänster som klimatreglering, vatten- och flödesreglering, och biologisk mångfald och pollinering.

Dagvatten

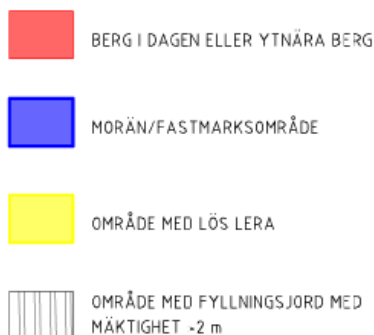
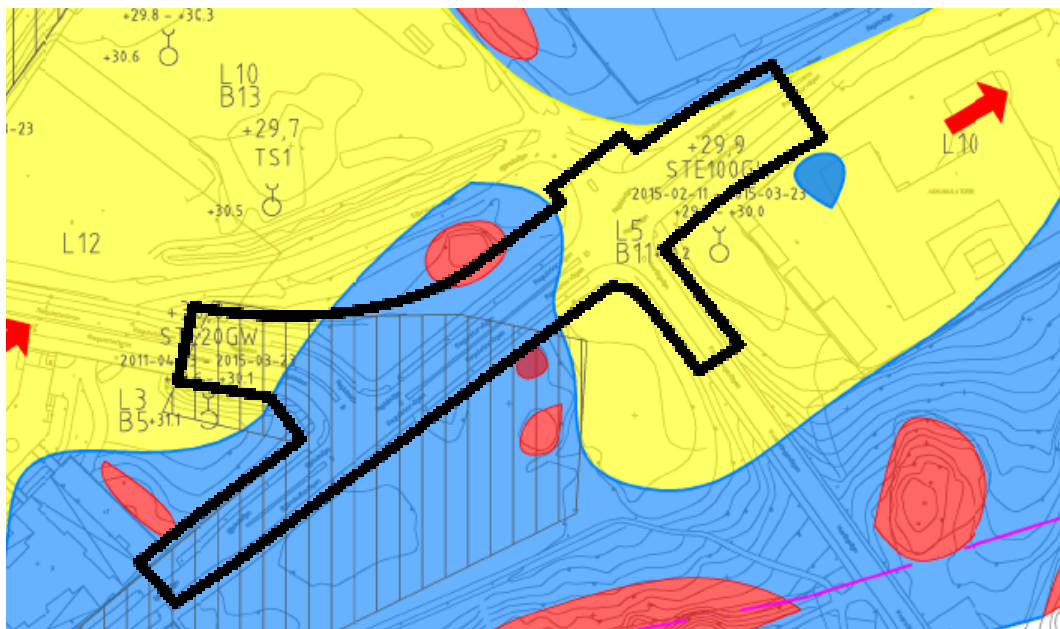
Dagvatten på vägsträckan leds via diken och dagvattenledningsnät mot Flemingsbergsvikens våtmarksområde och vidare till Orlången. Inga särskilda

reningsanläggningar inom planområdet, utöver eventuell fastläggning i gräsbeklädda diken, förekommer. Våtmarksområdet är en reningsanläggning för dagvatten som Stockholm Vatten och Avfall underhåller.

Geotekniska förhållanden

Geologiska förhållanden

Flemingsbergsdalen ligger i en dalgång som i stort består av fyllnadsmassor och lera samt partier med fastmarksområden och ytligt berg, se figur nedan. Marken under Regulatorvägen på aktuell sträcka består av fyllning på friktionsjord överlagrat berg, samt fyllning på lera på berg. Jorddjupet, dvs djupet till berg, varierar mellan cirka 1 och 11 meter. Vid Regulatorbrons östra brofäste är fyllningen högre och grundlagd med bankpålar.



Översiktlig jordartskarta. Källa: Urklipp från Geotekniskt PM Flemingsbergsdalen, Tyréns 2019. Ungefärligt planområde i svart.

Hydrologiska förhållanden

Uppmätt grundvattennivå på aktuell sträcka av Björnkullavägen och Regulatorvägen ligger enligt Geotekniskt PM Markanta på cirka + 28,5- 30, vilket motsvarar cirka 2 - 6 meter under dagens vägbana beroende på del av gatan. Grundvattnets strömningsriktning är mot nordöst och Flemingsbergsviken.

Hälsa och säkerhet

Elektromagnetiska fält

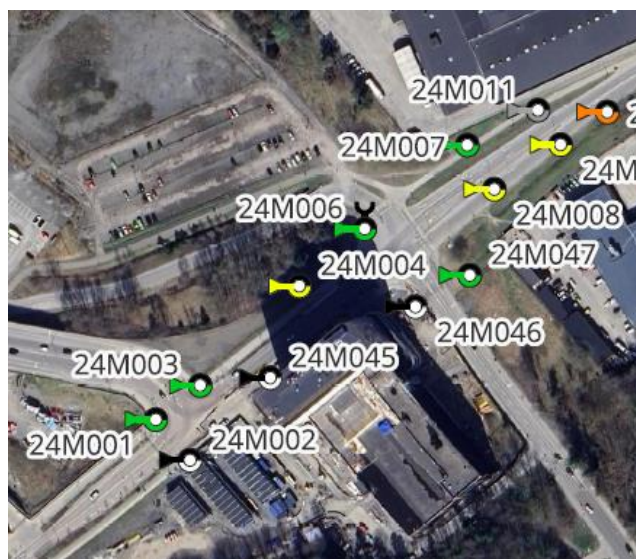
Öster om planområdet finns en befintlig 220 kV kraftledning. Ledningen beräknas rivas innan årsskiftet 2026.

Förorenad mark

Området har varit en del av en översiktlig miljöteknisk markundersökning som genomförts inom pågående systemhandling. Inom eller i direkt anslutning till planområdet har provtagning gjorts vid 7 provpunkter, varav en är grundvattenprovtagning (24M006).

Inom undersökningen genomfördes provtagning av jord, asfalt och grundvatten. Uppmätta halter i jord har jämförts med Naturvårdsverkets generella riktvärden där MKM är utgångspunkten för både dagens och framtida markanvändning inom planområdet.

Analyserade prover på sträckan visar halter under känslig markanvändning (KM), eller under mindre känslig markanvändning (MKM). I provpunkt 24M004 har krom, kobolt och nickel över riktvärdet för KM, men under MKM uppmätts. Även i provpunkt 24M008 är halter för kobolt, nickel och organiska kolväten (alifater C16-35) över KM men under MKM. Asfalten bedöms enligt provtagningen fri från stenkolsjära.



Teckenförklaring

Klassificering provtagningspunkter

- <MRR
- <KM
- KM-MKM
- >MKM
- ej provtagen

Provtaget medie

- Grundvatten- och jordprovtagning
- Jordprovtagning

Utdrag ur karta för miljöprovtagning, Källa: Översiktlig miljöteknisk markundersökning Regulatorvägen. Atrax 2024.

Uttagna grundvattenprov har inte påvisat halter av PFAS eller klorerade alifatiska kolväten över laboratoriets rapporteringsgräns. Några oljekolväten har uppmätts i grundvattnet i halter över laboratoriets rapporteringsgräns men underskrider tillämpade riktvärden med god marginal. Generellt har analyserade metaller i grundvattnet uppmätts i halter som motsvarar mycket låg halt (*klass 1*) till låg halt (*klass 2*) enligt bedömningsgrunder från Sveriges geologiska undersökning (SGU). Ämnen som uppmätts i högre halter är aluminium, mangan, nickel, kalcium, kalium, magnesium och natrium. Ämnena påvisas ofta i grundvatten uthämtat från jord i Stockholmsområdet och kan kopplas till naturliga bakgrundshalter.

Buller

Planområdet utgörs av befintlig gatumiljö - del av Regulatorbron, del av Regulatorvägen, del av Björnkullavägen och del av Kvarnängsvägen. Trafiken här ger upphov till buller samtidigt som området också är utsatt från buller från omgivande vägnät så som Huddingevägen och järnvägen.

Planområdet är idag omgivet av verksamheter och parkeringar, inga rekreationsområden ligger i planområdets omedelbara närhet. Bostäder finns vid planområdets nordvästra gräns. Det buller som uppstår från planområdet är främst en störning för de som rör sig i/genom området. I omgivningarna närmast gatorna inom planområdet ligger de ekvivalenta bullernivåerna runt 60 - 65 dB(A) idag, enligt kommunens senaste bullerkartläggning.



Ekvivalenta bullernivåer från väg- och spårtrafik, Källa: Utdrag ur kommunens bullerkartläggning med trafikuppgifter från 2021

Stomljud och vibrationer

Eftersom marken på vissa sträckor består av lera kan vibrationer från exempelvis tung trafik fortplanta sig i marken. Ingen känd problematik gällande vibrationer finns.

Risk för ras, skred, erosion,

Områdets totalstabilitet är tillfredställande i befintliga förhållanden.

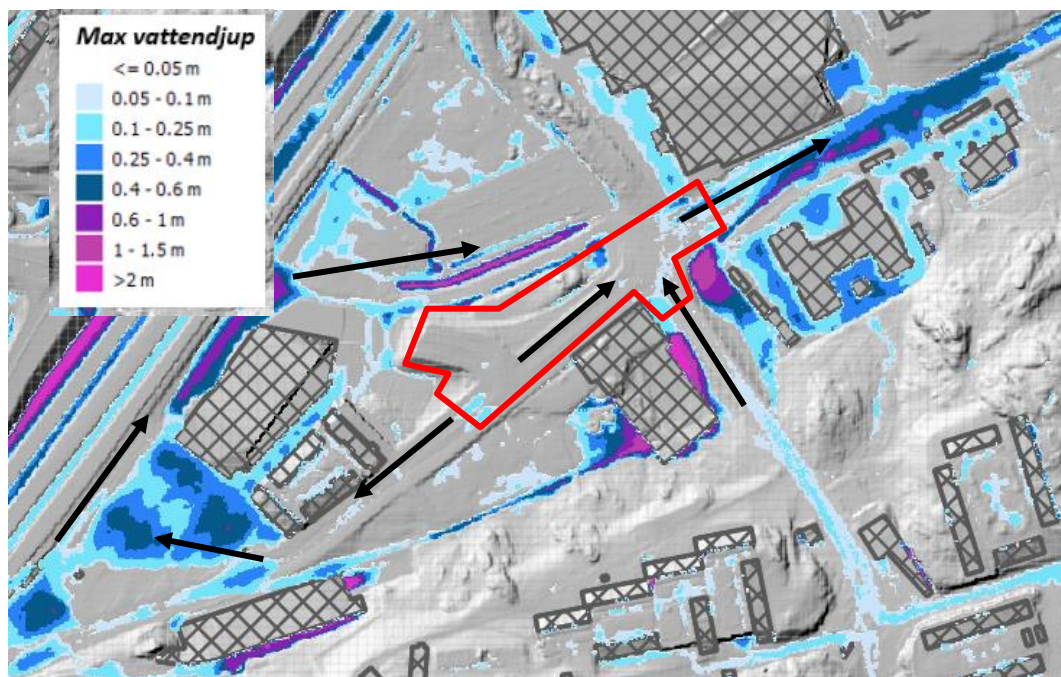
Stabilitetsförhållandet är dock sådant att stabiliteten ska beaktas i byggskedet.

Översvämning

Regulatorvägen, och dess diken, utgör redan idag ett av huvudstråken för den ytliga vattenavrinningen. I händelse av ett 100-årsregn kommer stora flöden från Kvarnängsvägen in på Regulatorvägen.

Eftersom aktuell vägsträcka lutar uppstår inga översvämningar inom huvuddelen av planområdet. Det är från korsningen Regulatorvägen - Kvarnängsvägen och vidare norrut som större vattendjup, och flöden, riskerar att uppstå (se figur nedan). Under kortare perioder beräknas det maximala vattendjupet på gatan kunna uppgå till cirka en halv meter vilket försvårar framkomligheten.

Ungefär i höjd med korsningen med Regulatorbron går en vattendelare. Där rinner ytligt vatten istället mot sydväst på Björnkullavägen, där det sedan når parkeringsytor utanför ICA Maxi och avrinner mot nordväst och till slut landar ner i det djupa dike som ligger norr om detaljplanen.



Modellerade vattendjup vid ett 100-årsregn med klimatfaktor i nuläget. Pilar visar avrinningsriktningar, röd linje ungefärligt planområde. Källa. Rapport. Systemteknisk skyfallslösning Flemingsbergsdalen. Sweco 2024.

Värmeöeffekt

Planområdet som huvudsakligen består av hårdgjorda ytor med brist på skuggande träd kan bli mycket varmt under värmeböljor. Närliggande skogsdunge fungerar dock delvis som temperaturdämpare.

Farligt gods

Planområdet ligger som närmast 150 meter från Västra stambanan som är utsedd transportled för farligt gods.

Social hållbarhet

Kommersiell service

Vid Ebba Båats torg intill stationen finns matbutiker och en sporthall.

Konsekvenser

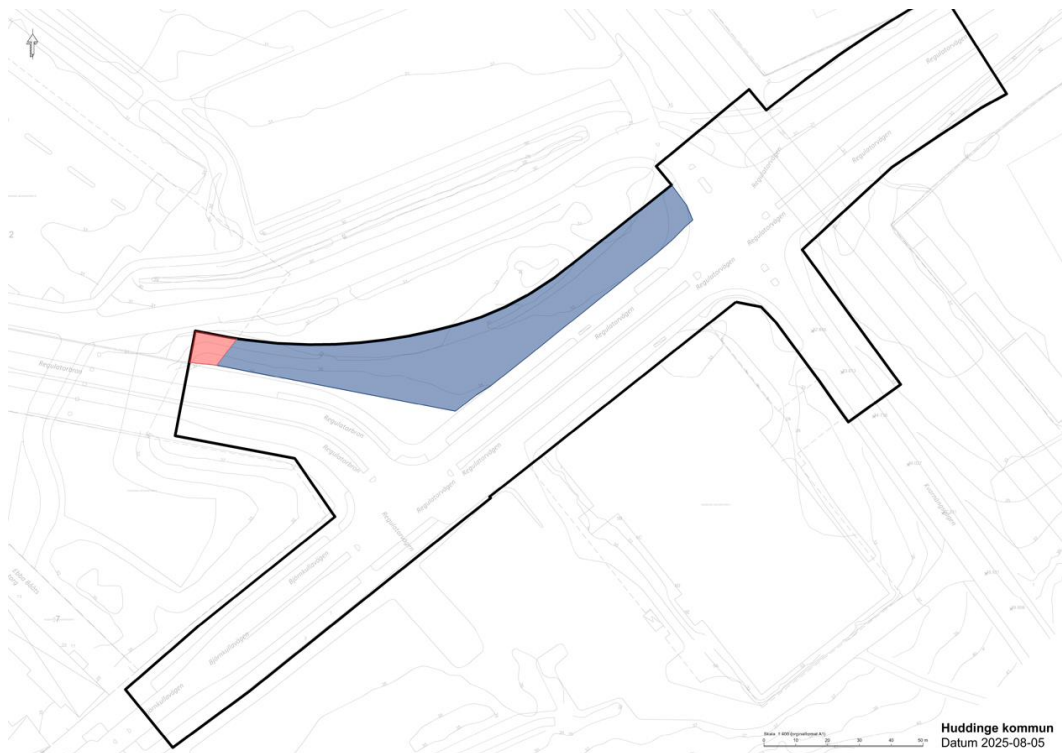
En detaljplan och dess genomförande medför konsekvenser av olika slag och kan ha olika påverkan. I detta avsnitt beskrivs vad de förändringar som denna detaljplan möjliggör medför för konsekvenser och vilka avvägningar kommunen gjort.

Fastigheter och rättigheter

Fastighetsindelning

Den gatumark som omfattas i detaljplanen och som i planförslaget är gatumark reglerad som allmän platsmark, ägs i huvudsak av Huddinge kommun. Del av planområdet är dock i privat ägo. Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att förvärva all allmän platsmark.

För att genomföra detaljplanen behöver Huddinge kommun förvärva cirka 110 kvm av fastigheten Generatorn 10.



Område markerat med röd färg markerar del av Generatorn 10 som i planen utläggs som gatumark och överförs till kommunens fastighet. Områden markerade med blå färg blir gatumark och ligger idag inom en fastighet som ägs av kommunen. Planområdet markerad med svart linje.

Huddinge kommuns förvärv av allmän platsmark kommer att ske när detaljplanen fått laga kraft.

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

Ledningsrätt

Eventuell påverkan på Vattenfall Eldistribution AB:s och Stockholm Vatten VA AB:s ledningsrätter kommer att utredas under planprocessen.

Affärsverket Svenska kraftnäts ledningsrätt avses att upphävas då denna ledning avses att rivas och tas ur drift enligt överenskommelse mellan Huddinge kommun och Affärsverket svenska kraftnät.

Gemensamhetsanläggningar

I anslutning till planförslaget finns en befintlig gemensamhetsanläggning för lastgata (Generatoren GA:3). Omprövning av gemensamhetsanläggningen kan bli aktuell för att anpassa dess utfart till den nya höjden på Regulatorvägen som följer av detaljplanen.

Trafik

Gatustruktur

Planförslaget innebär att befintlig trevägskorsning mellan Regulatorvägen, Regulatorbron och Björnkullavägen byggs om till en cirkulationsplats. Till cirkulationsplatsen skapas även en anslutning till Separatorvägen, den nya lokalgatan till fastighet Separatorn 1, där Alfa Laval bedriver verksamhet. Den nya utformningen bedöms ge en tydligare korsning då Separatorvägen ges direkt anslutning till cirkulationsplatsen, istället för dagens förskjutna trevägskorsning.

Förslaget innebär ett utökat markanspråk jämfört med dagens korsning för att rymma den nya cirkulationsplatsen. Även sektionen för Regulatorvägen innebär ett utökat markanspråk jämfört med dagens, då gaturummet breddas för att rymma även plats för spårväg.

Gångtrafik

Det övergripande gångstråket längs Regulatorvägen, Regulatorbron och Kvarnängsvägen passerar genom planområdet. Planförslaget medger att gångbanor av god standard om totalt 4 meter bredd på båda sidor anläggs längs båda sidor av Regulatorvägen.

Cykeltrafik

Planområdet ligger längs det huvudcykelstråk som går längs Regulatorvägen, Regulatorbron och Kvarnängsvägen. Planförslaget medger att cykelbanor av god standard skapas längs båda sidor av Regulatorvägen med en bredd om 3 meter på södra sidan och 2,5 meter på norra sidan.

Planförslaget utformas i enlighet med planprogrammets målsättningar för området.

Kollektivtrafik

En breddning av Regulatorvägens i enlighet med planförslaget möjliggör både för *Spårväg syd* och för busstrafik i enlighet med tidigare principer och utredningar.

Biltrafik

Den ombyggda korsningen bedöms ge bättre framkomlighet för biltrafiken inom planområdet. Genomförandet av planen bedöms dock inte ge någon större effekt på antal resor med bil inom planområdet eftersom planområdet inte innebär att nya målpunkter skapas. Innan utbyggnad inom Flemingsbergsdalen och Visättra inleds förväntas inte mängden resande som använder vägen öka.

För att se hur trafiken väntas öka inom planområdet på längre sikt har två scenarier studerats. Dessa bygger på väntade trafikmängder 2050 med utgångspunkt i kommunens planerade bebyggelseutveckling. De olika scenarierna genererar olika trafikmängder beroende på andelen väntad biltrafik. Andelen tung trafik väntas vara oförändrad mot nuläget i båda scenarierna.

- Scenario 1 är ett trendstyrt scenario utan åtgärder för att hålla nere biltrafiken. Regulatorbron är stängd för allmän trafik, Trafikplats Högsolan och Flemingsbro har byggts ut.
- Scenario 2 är ett målstyrt scenario där bilandelen hålls nere med styrmedel. Regulatorbron är stängd för allmän trafik, Trafikplats Högsolan och Flemingsbro har byggts ut.

Den trafikökning som väntas enligt scenarierna bedöms till stor del ske även utan genomförande av planen. Planområdet är idag planlagt och utbyggt som gata och skulle därmed kunna fungera som angöring till Flemingsbergsdalen.

Gata/mät punkt	ÅDT (2020)	ÅDT (scenario 1)	ÅDT (scenario 2)
Björnkullavägen,	8 700	16 400	4500
Regulatorbron	13 600	0	0
Regulatorvägen	4600	15 600	11 700
Kvarnängsvägen	5700	19 500	10 100

Källa: Huddinge kommun 2025.

Trafiksäkerhet

Planen möjliggör en förändring som ger tryggare och mer orienterbar stadsmiljö, där möjlighet att självständigt ta sig till skola och fritidsaktiviteter förbättras. Genom att anpassa skalan och skapa grönstråk och planteringar med olika arter får gatan en mänsklig skala och inbjudande uttryck. En sådan miljö gör att barn och deras föräldrar kan känna sig trygga, trots att gatan är stor och väntas hantera stora trafikflöden.

Miljö

Riksintressen enligt miljöbalken

Planförslaget möjliggör att vägområdet utökas något jämfört med gällande detaljplan för att rymma funktioner för fler trafikslag och ökad trafiksäkerhet, dagvattenhantering med mera. Markanvändningen blir i stort det samma som idag och befintliga strukturer och konstruktioner nyttjas så långt som möjligt.

Breddning av gatan möjliggör i sin tur i utbyggnaden av de första etapperna av Flemingsbergsdalen som är en stadsutveckling i ett kollektivtrafikhärläge i en utpekad regional stadskärna.

Planens genomförande bedöms inte påverka riksintresset för järnvägen. Eftersom elledningen rivs påverkar planen inte riksintresset för totalförsvarets civila del.

Planen bedöms därmed vara förenlig med 3 och 4 kap miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Planförslaget gör att gatan kan breddas jämfört med idag vilket medför risk för större mängder avrinnande dagvatten. För att hantera detta ska gatan innehålla anläggningar som fördröjer och renar avrinnande dagvatten, något som saknas på sträckan idag. Föroreningsbelastningen från planområdet bedöms därmed inte öka vid genomförande av planen.

Med de planerade dagvattenanläggningar inom planområdet samt att kommunen tar ett helhetsgrepp runt dagvattenhanteringen i hela Flemingsbergsdalen (se nedan under rubriken *Dagvatten*), inklusive ett utökat reningssteg i Flemingsbergs våtmarksanläggning, bedöms detaljplanen inte medföra någon otillåten försämring av Orlångens ekologiska eller kemiska status. Detaljplanen bidrar snarare till möjligheten att kunna följa normerna genom att rena och fördröja smutsigt vägdagvatten på sträckan. Man äventyrar inte heller möjligheten att nå fastslagna miljökvalitetsnormer. Inga åtgärder utpekade i lokala åtgärdsprogram omöjliggörs genom detaljplanen.

Miljökvalitetsnormer för luft

Planförslaget möjliggör ingen förändring som i sig väntas påverka halterna av luftföroreningar. Gatan finns här idag och det är först vid uppförande av byggnader vid sidan om vägen, i kombination med ökad trafik, som luftkvaliteten i området kan komma att påverkas. (Läs mer i avsnitt om trafik).

Planförslaget möjliggör en breddning av gatan och öppnar upp ytor vid cirkulationsplatsen och Regulatorbron vilket ger förutsättningar för en viss luftomsättning, något som sänker halter av luftföroreningar.

Planförslaget bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormer för luft överskrids.

Mark och vegetation

Breddning av gatan innebär att en mindre del av skogsdungen norr om Regulatorvägen kommer att tas i anspråk.

I gaturummet ges utrymme för ny växtlighet och dagvattenhantering. Nya träd planeras utmed Regulatorvägen, Björnakullvägen och Kvarnängsvägen som bidrar med estetiska och rekreativa värden samt ger skugga och avger fukt.

En del träd kan kombineras med planteringsytor och annan grönska, medan andra sätts i markgaller planterade i skelettjordar som omhändertar och fördröjer dagvatten som leds in via brunnar. Nedsänkta växtbäddar på vissa sträckor tar emot och renar dagvatten.



Illustration för grönska och dagvattenhantering i gaturummet. Gröna cirklar: träd, ljusgröna ytor: gräs, ljusgröna skrafferade ytor: växter/planteringar och mörkgröna områden: nedsänkta växtbäddar med kapacitet att fördröja och rena dagvatten. Röda rutor visar skelettjordars utbredning. (Källa: Arbetsmaterial från systemhandling. Huddinge)

Naturvärden

Eftersom delar av skogsdunge, på fastigheten Visättra 1:1, som omvandlas till gatumark inte hyser några höga naturvärden, och spridningssamband i området i princip saknas, bedöms genomförande av planen endast ha liten påverkan på biologisk mångfald och naturvärden.

Förkommande liljekonvalj är i Stockholmsområdet en vanligt förekommande art och dess bevarandestatus kommer inte påverkas av att denna lokala population försvinner.

Rekreation och friluftsliv

Den utbyggda vägen får generösare gång- och cykelvägar än idag samt övergångsställen vilket ger förbättrade förutsättningar för gång- och cykeltrafik. Ny grönska i gaturummet medför positiva upplevelsevärden.

Ekosystemtjänster och ekologisk kompensation

Planområdet utgörs huvudsakligen av gatumark idag och endast ett mycket begränsat område, på fastighet Generatören 10, är inte redan asfalterat eller hårdgjort.

Enligt beslut i kommunfullmäktige ska Huddinge kommun i samhällsplaneringen arbeta med ekologisk kompensation i de fall natur eller andra ekosystemtjänster tas i anspråk. Gatuutformningen för den nya gata som planen möjliggör ska utföras med träd, växtbäddar för att tillföra gröna värden och ekosystemtjänster så som att rena och fördröja dagvatten. Växter ska vara robusta och tåla både torka och fukt.

I planförslaget förtydligas detta genom en bestämmelse om att träd ska tillföras planområdet.

Enligt Flemingsbergsdalens hållbarhetsprogram ska hela Flemingsbergsdalen bidra till stärkta ekosystemtjänster i området. Att därför bidra med ytterligare gröna värden på andra platser, utanför plan- och programområdet, kan därför bli aktuellt. Ett arbete med att ta fram handledning för hur frågorna ska hanteras pågår.

Dagvatten

Genomförande av planförslaget medför att dagens gatumark breddas vilket medför att mängden hårdgjord yta ökar och en cirkulation tillförs i området. Detta medför ökade mängder avrinnande vatten och risk för större mängd föroreningar. Den breddade gatan utformas med anläggningar som ska fördröja och rena avrinnande dagvatten, en funktion som inte finns idag, innan det leds vidare på ledningsnätet.

Anläggningarna utgörs av nedsänkta regnbäddar (planteringar), kolmakadammagasin och skelettjordar och detaljplanen säkerställer att det finns utrymme för dessa anläggningar. (Se illustration under rubrik Mark och vegetation).

De renande och fördröjande anläggningarna i gatan ska dimensioneras utifrån den ”kravnivå för dagvatten” för Flemingsbergsdalen som Huddinge kommun tagit fram och som alla detaljplaner i området ska följa (Huddinge, 2022). Kravnivån innebär att 15 mm dagvatten per kvadratmeter hårdgjord yta ska fördröjas och renas. Kravnivån är framtagen med utgångspunkt i Orlångens behov av minskad näringstillförsel för att kunna följa miljö kvalitetsnormerna.

Planområdet ingår som del i det område som omfattas av kravnivån och den minskning av fosfor som hela Flemingsbergsdalen ska stå för. Som helhet omfattar Flemingsbergsdalens framräknade beting cirka 17 kg fosfor per år. Genom att använda kravnivån i hela området programområdet minskas belastningen av alla föroreningar inklusive fosfor.

Tidigare beräkningar (Kravnivå Flemingsbergsdalen, Afry 2022) visar att, tillsammans med ett ytterligare reningssteg i form av en damm, kan de totala minskningarna av fosfor från hela programområdet uppgå till cirka 19 kg. Föroreningsberäkningar har också utförts i arbetet med systemhandling för allmän plats i Flemingsbergsdalen (PM Dagvatten, AFRY, 2025). Resultaten indikerar att dagvattenanläggningarna på gator, torg och parker i hela dalen ger en minskning av fosforbelastning på knappt 5 kg jämfört med idag. Detta motsvarar mer än den andel av Flemingsbergsdalens beting som den allmänna platsen bör stå för.

För att uppnå hela det framräknade betinget på 17 kg räcker det dock inte med enbart lokalt omhändertagande av dagvatten utan ytterligare ett reningssteg behövs. Därför arbetar för närvarande kommunen tillsammans med SVOA (Stockholm Vatten & Avfall) med anläggande av ytterligare en reningsdamm i Flemingsbergsvikens våtmarksanläggning. En förprojektering av dammen finns framtagen och nu genomförs ytterligare förberedande utredningsarbete.

”

Klimatpåverkan/Utsläpp av växthusgaser

En om- och utbyggnad av vägsträckan kommer att kräva användning av råvaror, material samt olika transporter och därmed utsläpp av växthusgaser förknippade med det. Vissa material kräver mer energiåtgång än andra. Inga konstruktioner med betong, som är ett utsläppsdrivande byggnadsmaterial, behövs.

För att kunna möjliggöra etappvisa utbyggnader kan det bli nödvändigt att senare bygga om delar av sträckan, men av såväl kostnads- som miljöskäl är målsättningen att från början färdigställa så stora delar av planerad slutlösning som möjligt. Genom att återanvända befintliga massor kan vissa transporter minska. Inom arbetet med systemhandlingen för Flemingsbergsdalens allmänna plats tas förslag fram för hur man kan minimera utsläpp av växthusgaser vid anläggande. Bland dem kan nämnas masshanteringsplan, återbrukande av produkter och kravställning på låg klimatpåverkan vid produktval.

Planförslaget möjliggör större trafikflöden på sträckan i takt med att Flemingsbergsdalen utvecklas, vilket därmed bidrar till utsläpp av växthusgaser. Stadsutvecklingen är emellertid lokaliserad till ett kollektivtrafiknära läge, där goda gång- och cykelförbindelser ska skapas och där det finns goda förutsättningar för en liten andel bilresande. Detta kan i sin tur bidra till att minimera växthusgaser från transportsektorn.

Geotekniska förhållanden

Geologiska förhållanden

Vägen inom planområdet kommer att höjas som mest 1,5 meter jämfört med idag. I framtiden förhandskopia av Geotekniskt PM (Markanta, 2025) rekommenderas lättfyllning i anslutning till ny cirkulationsplats och korsning med Kvarnängsvägen eftersom nya laster annars kan medföra sättningar i underliggande lera. Andra metoder kan vara möjliga och kommer utredas vidare. I samband med schaktarbeten kan lokalstabilitetsproblem uppstå vid djupa schakter, laster för nära släntröner, höga massupplag och för brant släntröner. Djupare schakt under byggskedet ska göras enligt gällande arbetsmiljörrekommendationer för att uppfylla krav på släntröner och risk för bottenuppträckning.

Hydrologiska förhållanden

Då planförslaget möjliggör vissa förändringar i höjdsättning inom området kommer vattendelare inom området att förändras något men de huvudsakliga avrinningsförhållandena kommer kvarstå i övrigt.

Grundvattnet bedöms inte påverkas permanent, marken höjs och man går därmed ej ner under grundvattennivån. I pågående systemhandlingsarbete visar översiktliga utredningar att det under byggtiden kommer däremot tillfälliga grundvattensänkningar ske. Detta kan komma att påverka ledningar i närområdet. För att motverka negativa konsekvenser föreslås att schaktarbeten med spont bör beaktas i den nordvästra delen. Grundvattensänkning är tillståndspliktig verksamhet enligt 11 kapitlet miljöbalken. Skulle det under den fortsatta projekteringen visa sig att negativ påverkan ej kan undvikas kommer tillstånd att sökas.

Möjligen kan eventuell infiltration av grundvatten minska, men sannolikt finns större infiltrationszoner på andra platser i Flemingsbergsdalen.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Nuvarande och planerad markanvändning för planområdet bedöms vara Naturvårdsverkets generella scenario, *mindre känslig markanvändning, MKM*. Eftersom genomförd provtagning inom området visar att alla halter underskrider riktvärden för MKM, kan massor återanvändas på plats.

Undersökningen av asfalten kan bedömas fri från stenkolstjära och klassificeras som icke-farligt avfall.

Ett kontrollprogram för hantering av massor bör upprättas för områden som kommer beröras av markanläggningsarbeten och bör också omfatta länshållningsvatten.

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.

Kommunens långsiktiga planer för Flemingsbergsdalen innebär att Regulatorvägen på sikt kommer att omges av bebyggelse som kan utgöras av såväl bostäder som verksamheter, handel och kontor. 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. De befintliga bostäderna utmed Björnkullavägen, nordöst om planområdet bedöms inte påverkas.

Trafikökning enligt framräknade trafikscenarier medför att bulleralstringen i omgivningen sannolikt kommer att öka med tiden, men antas inte bli till sådana nivåer att det inte går att hantera i fortsatt planering. Det blir upp till respektive kommande detaljplan att redovisa hur omgivningsbuller för tillkommande bebyggelse kan utformas så att riktvärden uppnås.

Under byggtiden kan bullerstörningar tidvis uppstå.

Stomljud och vibrationer

Inga närliggande bostäder finns idag som bedöms kunna påverkas av eventuella vibrationer eller stomljud. Alfa Laval har vibrationskänslig utrustning i sin verksamhet, vilket behöver tas hänsyn till under utbyggnaden av gatan.

I övrigt bedöms eventuella vibrationer och stomljud kunna undvikas för tillkommande bebyggelse genom att byggnadstekniskt säkerställa att grundläggning är tillräcklig dimensionerad för områdets förutsättningar.

Ras, skred och erosion

Under byggskedet behöver stabilitet beaktas vid djupare schakt, laster nära slänkrön eller branta slänthlutningar. Med erforderliga geotekniska åtgärder

bedöms ingen risk för ras eller skred uppstå varken under byggskedet eller vid utbyggd väg.

Översvämning

Planförslaget möjliggör en utbyggnad av den befintliga gatan inom planområdet. Detta tillför en större andel hårdgjord yta inom planområdet vilket i sin tur ger mer avrinning. Dagvattenlösningarna i gatan kan härbärgera en del vatten, men är inte dimensionerade för 100-årsregn. Vid sådana större regn kommer gatan att fungera som ett avrinningsstråk.

Genom höjdsättningen av gatan kommer dagens avrinning av regnvatten ändras något. Vid skyfall finns därmed risk att mer vatten kommer rinna nordöst på Regulatorvägen än i dagsläget.

Situationen nordöst om planområdet är redan idag påverkad och framkomligheten på Regulatorvägen är begränsad vid skyfall. Genom förändringar av gatan och dess lutningar väntas vattendjupen på Regulatorvägen nordöst om planområdet att öka något men väntas inte öka i sådan utsträckning att den redan ansträngda situationen för säkerhet och framkomlighet förvärras.

Som en del av utvecklingen av hela Flemingsbergsdalen planeras förändringar av hela områdets gatunät och dess höjdsättning. 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.

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

Klimatanpassning

Ett förändrat klimat innebär bland annat kraftigare nederbörd och varmare temperaturer med fler och längre värmeböljor. Trädplanteringar på delar av sträckan ger skugga och bidrar med fuktighet, men platsen är fortsatt ett område med mycket hårdgjorda ytor och lite växtlighet vilket skapar höga temperaturer.

Farligt gods

Planområdet ligger cirka 250 meter från Huddingevägen som är sekundär transportled för farligt gods. Farligt gods transporteras även på järnvägen, som ligger cirka 150 m bort. Inga farliga verksamheter enligt lagen om skydd mot olyckor finns i närheten. Idag finns några olika verksamheter inom Flemingsbergsdalen som hanterar kemikalier och brandfarliga vätskor, ex vid fastighet Ackumulatorn. Det lokala vägnätet, inklusive aktuellt planområde i sig utgör de sista transportvägnätet för att nå verksamheterna med sådana varor.

Planområdet bedöms ligga på tillräckligt avstånd från farligt godsleder för att inte utgöra risker på aktuell vägsträcka. Planen bedöms inte medför någon förändrad riskbild för platsen jämfört med idag. Transporter av vissa kemikalier kommer fortsätta ske. Utformning av vägen kommer ske enligt gällande normer för gatuutformning vilket gör att risk för exempelvis kollisioner etc inte bedöms öka.

Social hållbarhet

Ombyggnaden av korsningen och Regulatorvägen syftar till att skapa en stadsgata med god framkomlighet för alla trafikslag. Den nya utformningen stärker säkerheten för gående, cyklister och kollektivtrafikresenärer. En prioritering utifrån ett socialt perspektiv bör vara att gaturummet och cirkulationsplatsens stora skala hanteras genom en medveten utformning och med omsorg om detaljer och materialval.

Ombyggnation av Regulatorvägen och effektiviseringen av korsningen bidrar till att stärka områdets stadsmässiga identitet och tillför samlande, offentliga rum. Detta kan i sin tur öka den sociala aktiviteten där alla grupper i samhället kan röra sig smidigare och tryggare. Förbättrad tillgänglighet och ökad aktivitet kan i sin tur stimulera lokal ekonomisk tillväxt.

Ombyggnationen prioriterar framkomlighet och attraktivitet för resande med kollektivtrafik, gång och cykel samt bryter upp den stora skalan på befintligt vägavsnitt. Olika trafikslag separeras tydligt för att öka andelen hållbara resor samt minska konflikten mellan exempelvis gående och cyklister. Detta görs med hjälp av träd, kantsten, refuger eller planteringsytor. Trygghet, säkerhet och god sikt för gående och cyklister är viktig. Dubbelriktade cykelbanor finns på både sidor om Regulatorvägen.

Planförslaget bedöms överensstämma med intentionerna i det hållbarhetsprogram för Flemingsbergsdalen som färdigställdes 2020. Målsättningen enligt programmet är att Flemingsbergsdalen ska bli en stadsdel med litet klimatavtryck som ger förutsättningar för att leva ett klimatsmart liv.

Administrativa frågor

Detaljplanen har tagits fram av Samhällsbyggnadsavdelningen under ledning av plansektionen och i samarbete med gatuprojektsektionen, mark- och exploateringssektionen samt trafik- och landskapssektionen. Planarbetet har bedrivits med konsultstöd genom WSP Sverige AB.

Ansvar för arbetet med denna detaljplan ligger på
Samhällsbyggnadsavdelningens plansektion i samarbete med medverkande från
kommunens förvaltningar. Planarkitekten är projektledare för detaljplanen.

Övriga deltagare i projektgruppen är huvudprojektledare, gatuprojektledare,
miljöplanerare, exploateringsingenjör, trafikingenjör samt landskapsarkitekt.

Eva Strömbäck

Planarkitekt