



Datum  
2026-05-04

Diarienummer  
KS-2026/318

Handläggare  
Jonas Kinell  
Jonas.Kinell@huddinge.se

Mottagare  
Kommunstyrelsen

## **Detaljplan för del av fastigheten Visättra 1:1 (teknisk anläggning fjärrkyla) – beslut om planuppdrag**

### **Förslag till beslut**

#### *Kommunstyrelsens beslut*

Kommunstyrelsens förvaltning ges i uppdrag att pröva ny detaljplan för teknisk anläggning för fjärrkyla på del av fastigheten Visättra 1:1 inom kommundelen Flemingsberg i enlighet med kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 4 maj 2026.

### **Sammanfattning**

Befintlig bebyggelse och planerad bebyggelse i Flemingsbergsdalen kräver en tillfällig produktionsanläggning för fjärrkyla. Anläggningen kan dock komma att bli långvarig varför inriktningen är att arbeta för permanent markanvändning genom ny detaljplan och bygglov. Detaljplanen ska pröva förutsättningarna att uppföra en produktionsanläggning för fjärrkyla inom del av fastigheten Visättra 1:1, söder om häktet i Flemingsberg. Anläggningen ska uppföras av Södertörns Fjärrvärme AB.

I kommunens översiktsplan är aktuellt område utpekat i för stadsutveckling inom stadsdelscentrum för Flemingsbergsdalen. Området ingår även i planprogrammet för Visättra som delvis naturmark och delvis utredningsområde för framtida bebyggelse. Förslaget bedöms stämma överens med såväl översiktsplanen som planprogrammet för Visättra.

### **Beskrivning av ärendet**

#### **Bakgrund och mål**

Södertörns Fjärrvärme AB inkom 21 januari 2025 (kompletterad 4 april 2025) med en ansökan om planbesked för en produktionsanläggning för fjärrkyla på del



Datum  
2026-05-04

Diarienummer  
KS-2026/318

av den kommunala fastigheten Visättra 1:1, söder om häktet, i Flemingsberg. Positivt planbesked har lämnats av kommunstyrelsen den 1 oktober 2025, § 20. Planprojektet ingår i plan för samhällsbyggnadsprojekt 2025.

I Flemingsberg, inom ramen för utvecklingen av Flemingsbergsdalen, planeras cirka 5 000 bostäder och 35 000 arbetsplatser. Dessutom finns det idag en stor mängd bostäder och verksamheter i området. För befintlig och planerad bebyggelse i området kommer det krävas en ny produktionsanläggning för fjärrkyla som kan försörja byggnaderna med kyla. Anläggningen är tänkt att vara tillfällig för att senare ersättas i annan teknisk lösning men kan även komma att bli långvarig eller permanent varför inriktningen är att arbeta för permanent markanvändning genom ny detaljplan och bygglov.

## Detaljplan

Detaljplanen ska pröva förutsättningarna att uppföra en produktionsanläggning för fjärrkyla inom del av fastigheten Visättra 1:1 i Flemingsberg. Anläggningen ska uppföras av Södertörns Fjärrvärme AB vilket ägs gemensamt av Huddinge kommun och Botkyrka kommun.

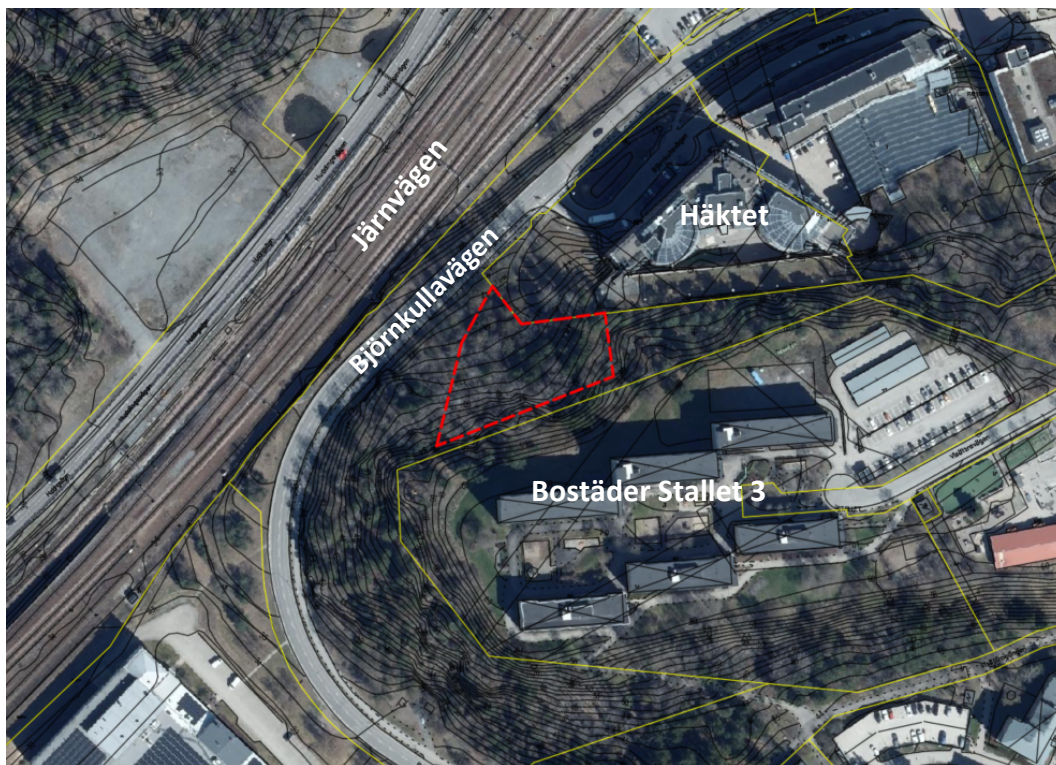
## Planområdet

En del av planarbetet är att utreda detaljplanens exakta geografiska avgränsning. Preliminärt planområde framgår på kartbild nedan. Planområdet berör i första hand fastigheten Visättra 1:1 och är omkring 2 000 kvadratmeter. Området är en skogsbeklädd slänt ner mot Björnkullavägen intill häktet i Flemingsberg. På fastigheten Stallet 3, på höjden ovanför, finns bostäder.



Datum  
2026-05-04

Diarienummer  
KS-2026/318



Figur 1. Kartbild som visar preliminärt planområde i röd streckad linje. Gula linjer avser fastighetsgränser.

## Planeringsförutsättningar

### Översiktsplan 2050

I Huddinge kommuns översiktsplan, Översiktsplan 2050, är området utpekad för stadsutveckling inom stadsdelscentrum för Flemingsbergsdalen.

### Regional utvecklingsplan 2050

I den regionala utvecklingsplanen är platsen utpekad som en del av regional stadskärna som kännetecknas av en hög regional tillgänglighet och med potential att utveckla täta och sammanhängande stadsmiljöer. På dessa platser finns det förutsättningar för en snabb och hållbar tillväxt av bostäder, arbetsplatser och högre utbildning samt en kommersiell och offentlig service.

### Planprogram

Aktuellt område ingår i planprogram för Visättra som godkändes av kommunfullmäktige den 24 mars 2025. Området berör utpekad utredningsområde för utveckling av ny bebyggelse samt naturområde i planprogrammet. Den primära användning som pekats ut är kontor eller verksamheter men även annan



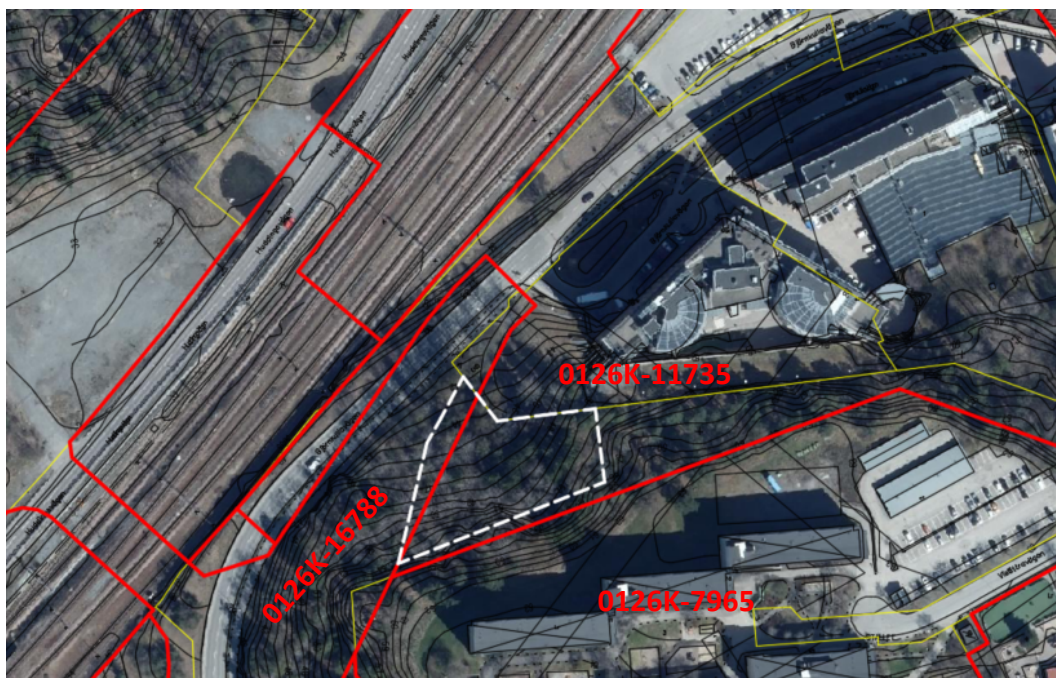
Datum  
2026-05-04

Diarienummer  
KS-2026/318

användning kan provas där så lämpligt. Området har även pekats ut i planprogrammet som en plats som ska studeras vidare för ”parkeringsanläggning med samnyttjande för övergripande parkeringsbehov”.

### Gällande detaljplaner

Området berör detaljplan 0126K-11735 där användningen är reglerad till allmän plats - naturområde. Även detaljplan 0126K-16788 berörs där användningen är reglerad till allmän plats – lokalgata. Detaljplanernas genomförandetid har löpt ut.



Figur 2. Kartbild som visar närmast berörda gällande detaljplaner med röd heldragen linje. Preliminärt planområde vit streckad linje. Aktbeteckning i röd text.

### Planförslag

En del av planarbetet är att ta fram detaljplanens inriktning samt formulera ett detaljerat syfte. Några viktiga förutsättningar inför utformningen av planförslaget anges nedan.

Planförslaget ska hantera en anläggning för fjärrkyla på både kort och lång sikt. Anläggningen för fjärrkyla ska utformas så att den kan stå på platsen en längre tid alternativt enkelt tas bort eller ersättas. Om anläggningen tas bort från platsen ska Södertörns Fjärrvärme AB återställa naturmarken så långt det går alternativt lämna marken utifrån behov som finns för en annan markanvändning. Det är av



Datum  
2026-05-04

Diarienummer  
KS-2026/318

stor vikt att placering och gestaltning ska utföras med omsorg och med hänsyn till områdets topografi med god terränganpassning. Det är även viktigt att anläggningen i övrigt utformas på ett sätt som tar hänsyn till förutsättningar på platsen samt kopplat till den utveckling och målbild som kan bli aktuell på längre sikt.

En naturvärdesinventering av området togs fram inom ramen för vägplanen för Tvärförbindelse Södertörn och då pekades det ut att platsen har påtagligt naturvärde och kategoriserades i naturvärdesklass 3. Utifrån miljöprogrammet ska kommunen sträva efter att bevara och utveckla områden med naturvärdesklass 1 och 2. Det har gått en lång tid sedan naturvärdesinventeringen i området genomfördes och det kan finnas behov att göra en ny fördjupad inventering av naturvärdena på platsen. Under planarbetet behöver utredningsbehovet avgränsas.

Det kommer krävas samverkan med intilliggande häktesverksamhet. I synnerhet gäller det angöringsväg som idag delvis är lokaliserad på deras fastighet, Rotorn 3. Att angöringsvägen säkerställs är en förutsättning för projektet.

Angöringsvägens utformning och placering påverkas även av Trafikverkets projekt för Trafikplats Högskolan som angränsar till aktuellt planområde.

Samordning krävs med Trafikverket i frågan om angöringsvägen men även vad gäller entreprenadområden, schakt och ledningsarbeten. Projektet omfattar inte någon allmän platsmark eller investeringar på allmän platsmark. Både anläggningen och angöring till anläggningen förutsätts ske på kvartersmark.

## Planprocessen

En preliminär bedömning är att det kan bli aktuellt att pröva begränsat planförfarande för detaljplanen. Om villkoren för detta inte kan uppfyllas bedrivs planarbetet med standardförfarande.

Förslaget stämmer överens med kommunens översiktsplan.

Plankostnadsavtal har upprättats och undertecknats av exploatören och kommunen. Exploatören finansierar därmed kommunens arbete med att upprätta detaljplanen samt de utredningar som kommunen bedömer är nödvändiga.

Området är i kommunal markägo och ska fortsätta att vara det. Därmed behöver arrendeavtal tecknas med Södertörns Fjärrvärme AB i samband med antagande av detaljplanen.





Datum  
2026-05-04

Diarienummer  
KS-2026/318

En preliminär tidplan är att detaljplanen kan antas under kvartal 3 år 2027. Om begränsat planförfarande kan tillämpas kan tidplanen sannolikt förkortas några månader eller upp till ett halvår.

Inledningsvis är bedömningen att följande områden behöver utredas närmre under planarbetet:

- Gestaltning och terränganpassning
- Naturvärden
- Dagvatten
- Verksamhetsbuller
- Trafikfrågor
- Genomförandefrågor (angöring, transporter, ledningar).

### **Förvaltningens synpunkter**

Förvaltningens bedömning är att uppdraget är i linje med tidigare ställningstaganden och kommer kunna bidra till positiva effekter för områdets utveckling. Projektet stämmer överens med kommunens översiktsplan och övergripande mål.

En preliminär bedömning är att genomförandet av planen inte antas medföra en betydande miljöpåverkan. Därmed behöver inte en strategisk miljöbedömning göras eller miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

### **Avväganden avseende hållbarhet**

I planarbetet ska hållbarhetsaspekter utifrån ekologiska, ekonomiska och sociala perspektiv behandlas. Det har betydelse hur anläggningen utformas utifrån hållbarhetsaspekterna, i synnerhet vad gäller de ekologiska perspektivet kopplat till terränganpassning och hänsyn till naturvärden på platsen. Hållbarhetsfrågorna kommer fortsatt att utredas och beskrivas under detaljplanearbetet.

### **Avväganden utifrån barnkonventionen**

I planarbetet behöver hänsyn tas till det sociala perspektivet och människor som bor, verkar och rör sig i området. Framför allt barns och ungas perspektiv bedöms viktigt att lyfta fram. Det har betydelse hur anläggningen utformas utifrån exempelvis trygghetsfaktorer i hur platsen upplevs, främst utmed Björnkullavägen. Frågan kommer att utredas och beskrivas vidare i det kommande detaljplanearbetet.



Datum  
2026-05-04

Diarienummer  
KS-2026/318

## **Ekonomiska och juridiska konsekvenser**

Planuppdraget innebär inga juridiska eller ekonomiska konsekvenser. De plankostnader som detaljplanearbetet medför debiteras sökanden månadsvis i efterskott enligt upprättat plankostnadsavtal. Arbetet med att ta fram detaljplanen beräknas därmed inte resultera i några kostnader för kommunen.

Camilla Broo  
Kommundirektör

Mats Hermansson  
Samhällsbyggnadsdirektör

**Beslutet ska skickas till**  
Södertörns Fjärrvärme AB

Huddinge kommun  
*Postadress*  
Huddinge kommun  
Kommunstyrelsens förvaltning  
141 85 Huddinge  
*Besök*  
Kommunalvägen 28  
*Tfn vxl:* 08-535 300 00  
huddinge@huddinge.se  
www.huddinge.se