



Datum
2026-08-17

Diarienummer
KS-2025/1065

Avsändare
Waldemar Hessel
08 535 365 61
Waldemar.hessel@huddinge.se
Kommunstyrelsens förvaltning

Detaljplan för Regulatorvägen med flera inom kommundelen Flemingsberg – information inför granskning

Sammanfattning

Utvecklingen av Flemingsbergsdalen kommer att genomföras under mycket lång tid och om- och utbyggnaden av Regulatorvägen behöver utformas och genomföras med hänsyn till både dagens förutsättningar och anslutningar till befintlig omgivning såväl som till framtida planerad utveckling.

I detaljplanens syfte ingår att möjliggöra:

- Om- och utbyggnad av Regulatorvägen för att skapa tillgänglighet av god kvalitet för samtliga trafikslag i korsningarna Regulatorvägen och Kvarnängsvägen samt Regulatorvägen, Björnkullavägen och Regulatorbron.
- Regulatorvägen breddas och höjs samt att utrymme ges för en cirkulationsplats och för en framtida dragning av spårväg.
- Reglering av gatunivåer som ansluter till nivåer för angränsande gator och fastigheter.

Planområdet ligger i Flemingsberg och omfattar del av fastigheten Visättra 1:1. Fastighetsägare är Huddinge kommun.

Viktiga frågor som utretts vid framtagandet av detaljplaneförslaget har varit risker vid skyfall och platsens geotekniska förutsättningar.

Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. Bedömningen har gjorts med beaktande av kriterierna i miljöbedömningsförordningen.

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Genomförandetiden är 5 år.

Planarbetet har en preliminär tidplan som anger antagande under kvartal 1 år 2027.

Förvaltningens bedömning är att uppdraget är i linje med tidigare ställningstaganden och stämmer överens med kommunens översiktsplan 2050.

Detaljplanen är klar för att skickas ut på granskning.



Beskrivning av ärendet

Bakgrund och syfte

Kommunstyrelsen beslöt 2021-03-21 § 21 att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att pröva ny detaljplan för del av Visättra 1:1 och del av Generatorn 2 (Stadscentrum).

Uppdraget innehåller en om- och utbyggnad av Regulatorvägen med angränsande gator.

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

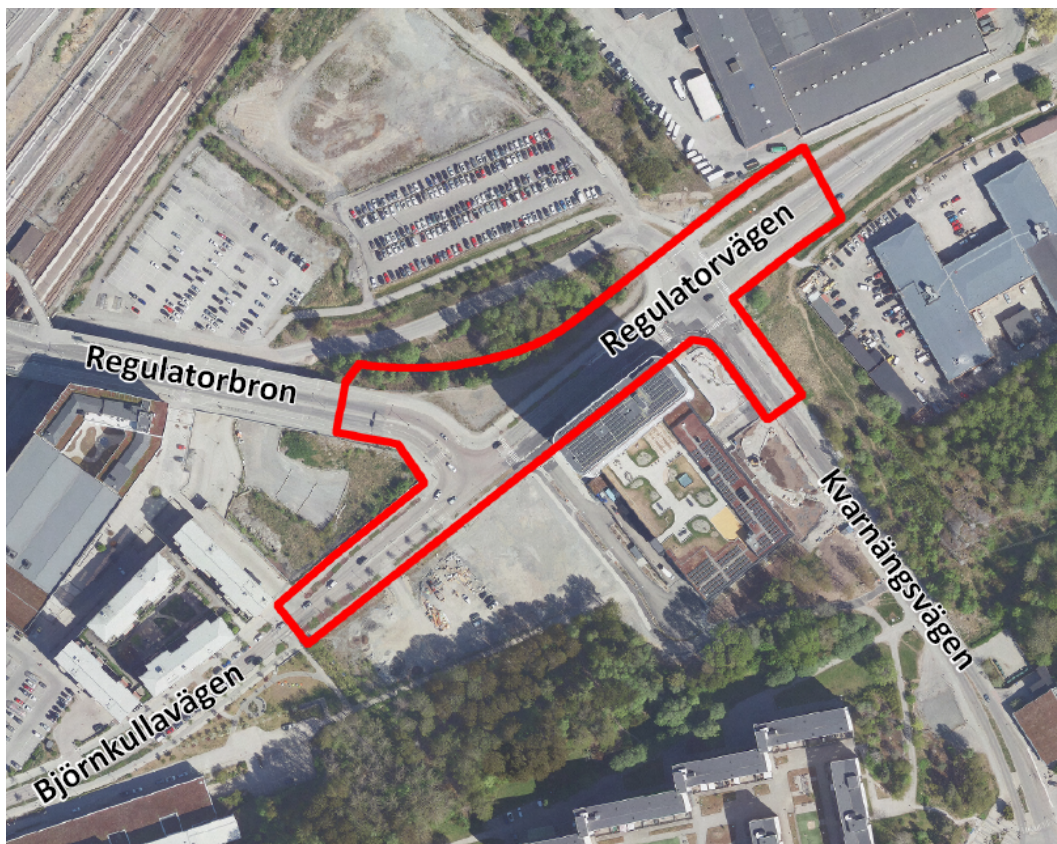
Planen syftar till att möjliggöra en om- och utbyggnad av Regulatorvägen för att skapa tillgänglighet av god kvalitet för samtliga trafikslag i korsningarna Regulatorvägen och Kvarnängsvägen samt Regulatorvägen, Björnkullavägen och Regulatorbron. I syftet ingår att Regulatorvägen breddas och höjs samt 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.

Planområdet

Planområdet består av del av fastigheten Visättra 1:1 i Flemingsberg.

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.

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



Figur 1. Planområdet redovisas med röd linje.

Aktuellt planområde består idag huvudsakligen av berörd del av Regulatorvägen och i mindre omfattning de anslutande gatorna Regulatorbron, Björnkullavägen och Kvarnängsvägen.

Planområdet är cirka 15 hektar stort och ligger i ett platt och öppet landskap. Området norr om Regulatorvägen utgörs av grusad mark mellan gatan och en trädunge med trivialskog. Den närmsta omgivningen utgörs av stationsområdet, industri- och verksamhetsområdet i Flemingsbergsdalen. I korsningen mellan Regulatorvägen och Kvarnängsvägen har Fabege en ny byggnad med bland annat kontor för Alfa Laval.

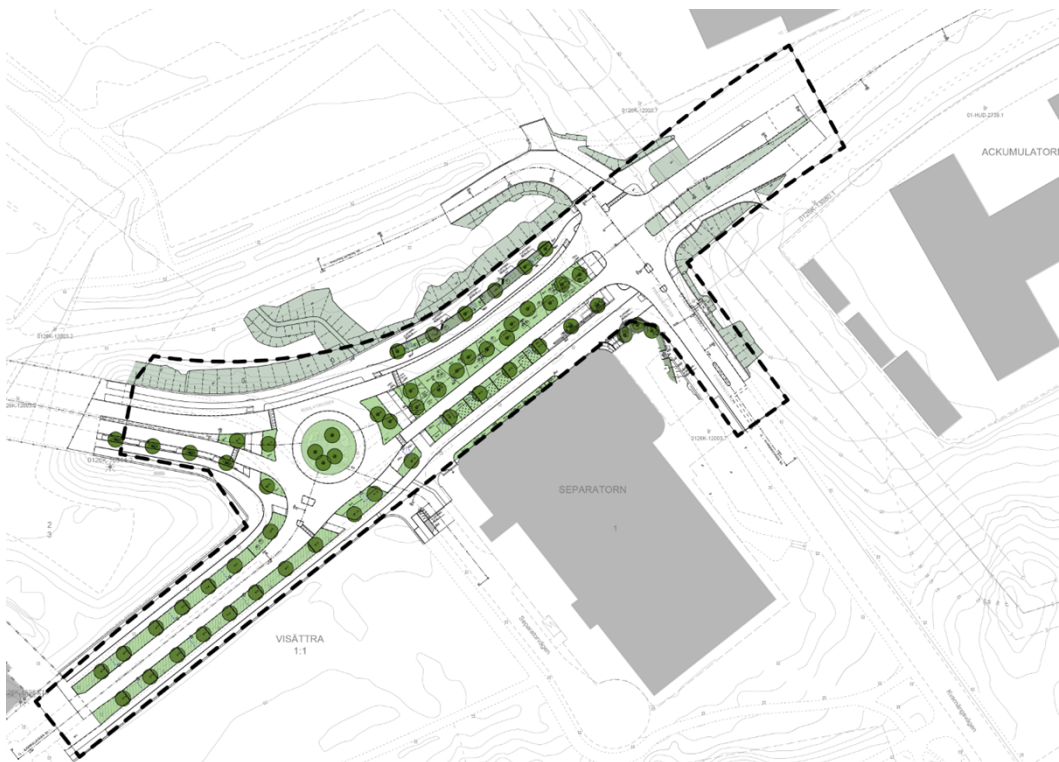
Västra stambanan som utgör riksintresse för kommunikation ligger cirka 150 - 200 meter från planområdet. Trafikverket har ett utpekat spårreservat utmed järnvägen för att i framtiden kunna bredda spårområdet med ytterligare spår. Planområdet berörs inte av riksintresset för kommunikation eller utpekat spårreservat.

Planförslaget

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en om- och utbyggnad av Regulatorvägen för att skapa tillgänglighet av god kvalitet för samtliga trafikslag.

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

cirkulationsplats anläggs vid korsningen Regulatorvägen och Björnkullavägen.



Figur 2. Illustrationsplan som redovisar planerad utformning av Regulatorvägen. Plangränsen redovisas med svart streckad linje.

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

Viktiga frågor som utretts vid framtagandet av detaljplanen har varit översvämningsrisker vid skyfall och geotekniska förutsättningar. Utredningen av skyfallsfrågor visar att utbyggnaden av Regulatorvägen har liten påverkan på områden nedströms vid skyfall. Framkomlighet och tillgänglighet för räddningstjänst påverkas inte nämnvärt. De ökade flödena som utredningarna visar, är i huvudsak till följd av omkringliggande förändringar i Flemingsbergsdalen. Även platsens geotekniska förutsättningar har utretts. Utredningen av geoteknik visar att planområdet är lämpligt för planerad utbyggnad utifrån stabilitetssynpunkt. Inga särskilda stabilitetsförbättrande åtgärder krävs och därav inga regleringar i plankartan som säkerställer utförandet av detaljplanen.

Planarbetet bedrivs med standardförfarande.

Beräknad tid för granskning är den 7 september 2026 till den 2 oktober 2026.



Undersökning om betydande miljöpåverkan

Enligt miljöbalken (6 kap. 5–6 §§) ska kommunen undersöka om en detaljplan kan medföra betydande miljöpåverkan. Undersökningen har gjorts utifrån kriterierna i 5§ och 10-13 §§ miljöbedömningsförordningen.

Därefter ska kommunen, enligt 6 kap. 7 § miljöbalken, fatta ett beslut om planen innebär betydande miljöpåverkan eller inte.

Kommunen bedömer att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan. Det innebär att någon strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte behöver tas fram (6 kap. 3 § miljöbalken).

Samråd om undersökningen har genomförts med Länsstyrelsen i Stockholm, som gjort samma bedömning.

Samråd

Detaljplanen har varit på samråd mellan den 13 oktober – 14 november 2025. Samrådsbrevet skickades till sakägare enligt fastighetsförteckningen och till remissinstanser. Planhandlingar och utredningar som utgör underlag till planförslaget har funnits tillgängliga på projektets webbplats samt på kommunens servicecenter, huvudbiblioteket på Kommunalvägen 28 och på biblioteket i Flemingsberg. Ett öppet hus hölls den 22 oktober med 25 antal personer närvarande. Yttranden har inkommit från tio remissinstanser, tre sakägare och två övriga.

Inkomna yttranden från remissinstanser lyfter bland annat frågor om ledningssamordning, vägarnas utformning och hantering av dagvatten samt skyfall.

Inkomna yttranden från sakägare och privatpersoner har bland annat handlat om vägarnas utformning och hur angränsande fastigheter berörs av den planerade utbyggnaden samt hur detaljplanen hantera den planerade framtida exploateringen i Flemingsbergsdalen.

Förändringar i plankartan

Förändringar sedan samrådet:

- Plangränsen har ändrats. Fastigheten Generatorn 10 och infarten till Generatorn GA:3 ingår inte längre i planområdet.
- Reglering av markens höjd har flyttats och ändrats.
- Reglering av träd på Kvarnängsvägen har tagits bort.
- En utformningsbestämmelse kring skärmtak har lagts till intill fastighetsgränsen till fastigheten Separatort 1.

Förändringar i planbeskrivningen

Förändringar sedan samrådet:

- Ställningstagande kring skyfallsfrågor har uppdaterats utifrån utredning som tagits fram.
- Ställningstagande kring geoteknik och stabilitet har uppdaterats utifrån utredning som tagits fram.



- Förtydliganden kring hantering av dagvatten och dagvattenanläggningar.
- Förtydliganden och uppdateringar kring detaljplanens genomförande rörande markreglering, ledningsrätter och gemensamhetsanläggningar.

I övrigt har redaktionella ändringar gjorts.

Genomförande

Genomförandetiden är 5 år.

Huddinge kommun avser att bygga om gatorna inom området vilket genererar kostnader. Kommunen förväntas erhålla ersättning motsvarande investeringarna i detta projekt.

Gemensamhetsanläggningen Generatoren GA:3 berörs av detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningen ändamål är lastgata och säkerställer in- och utfart till parkeringar på flera fastigheter samt utfart för varutransporter. Funktionen som in- och utfart för lastgatan behålls och kommer att anpassas till ny höjdsättning av vägen. Gemensamhetsanläggningens placering kan ändras genom lantmäteribeslut och om alla delägare är överens. En sådan överenskommelse förväntas föreligga vid antagande av detaljplanen och ska tecknas inför ansökan om lantmäteriförrättning.

Utbyggnad av gator och ledningar bedöms ske under 2027 till 2028.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningens bedömning är att projektet överensstämmer med kommunens översiktsplan 2050.

Avväganden avseende hållbarhet

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

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.

Avväganden avseende funktionsvarierades och äldres önskemål och behov

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

För funktionsvarierade och äldre innebär förändringen en mer orienterbar stadsmiljö, där möjlighet att självständigt ta sig till och från kollektivtrafik förbättras.

Avväganden utifrån barnkonventionen

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

För barn innebär förändringen en mer orienterbar stadsmiljö, där möjlighet att självständigt ta sig till skola och fritidsaktiviteter förbättras. En sådan miljö gör att



barn och deras föräldrar kan känna sig tryggare, trots att gatan är stor och väntas hantera stora trafikflöden.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Ombyggnad av gatan inom detaljplanen medför investeringskostnader för kommunen om cirka 100 miljoner kronor.

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

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

Waldemar Hessel

Planarkitekt