

# SÖDERTÄLJE CITY ETABLERINGSPLAN 2022-2026

UPPDAT. 2025-03





# SÖDERTÄLJE CITYS

## ETABLERINGSPLAN 2022-2026

### INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>BAKGRUND: VARFÖR EN</b>	
<b>ETABLERINGSPLAN?</b>	<b>4</b>
<b>OMVÄRLDSBEVAKNING</b>	<b>5</b>
<b>MÅLGRUPPER I FOKUS</b>	<b>6</b>
<b>VÅR VISION</b>	<b>7</b>
<b>TEMA: HANDEL OCH TJÄNSTER</b>	<b>8</b>
<b>TEMA: MAT OCH DRYCK</b>	<b>10</b>
<b>TEMA: EVENEMANG, KULTUR OCH</b>	
<b>UPPLEVELSER</b>	<b>11</b>
<b>TEMA: MÖTESPLATSER</b>	<b>12</b>
<b>TEMA: ARBETSPLATSER OCH KONTOR</b>	<b>13</b>
<b>SKYLTPROGRAM FÖR</b>	
<b>LEVANDE BOTTENVÅNINGAR</b>	<b>14</b>
<b>SAMVERKAN OCH ROLLER</b>	<b>16</b>
<b>UNDERTECKNANDE</b>	<b>18</b>
<b>REFERENSER</b>	<b>19</b>

---

## BAKGRUND: VARFÖR EN ETABLERINGSPLAN?

---

Södertälje genomgår en spännande strukturomvandling. Stads kärnan utvidgas både norr- och söderut och på bara några år fördubblas befolkningens mängd. Fler invånare ger större underlag för att utöka handel, service, restauranger, kollektivtrafik och offentliga miljöer – och mer folkliv i centrum kan skapa större trygghet och en trevligare plats.

Vi ser stads kärnan som platsen där vi träffar familj och vänner på café, går på restaurang, kulturevenemang, shoppar och umgås. Det är mötesplatsen som ska kunna välkomna alla. Vårt gemensamma vardagsrum.

Utvecklingen går snabbt och många platser konkurrerar om besökare och kunder. Förändrade beteendemönster förstärker vikten av god samverkan mellan stads kärnans aktörer. Att hålla kontakt och hjälpa åt är den säkraste vägen till framgång.

I november 2021 initierade Södertälje City en dialog kring etableringar genom att sammankalla stadens nyckelaktörer med syfte att skapa samsyn, ett gemensamt förhållningssätt och en plan framåt för hela stads kärnan.

Intresset var stort och ett 30-tal personer deltog som representanter från större fastighetsbolag, Södertälje City och olika kontor inom Södertälje kommun. Tre digitala workshops genomfördes, vilka kompletterades med enskilda intervjuer. Resultatet av dessa dialoger är sammanfattade i denna etableringsplan.

De teman och mätbara mål som nämns i etableringsplanen motsvarar Södertälje Citys strategiska fokusområden och överenskomna mål fram till 2030. Som ett nästa steg i etableringsarbetet kommer en handlingsplan kopplad till etableringsplanen att tas fram i samverkan med fastighetsägare, näringsidkare och Södertälje kommun.

### Mål 2026:

Utvecklingen av innehållet i stads kärnan utgår från en långsiktig etableringsplan vars mål är att komplettera, bredda och stärka attraktiviteten i stads kärnans utbud samt att bygga samverkan mellan stadens nyckelaktörer. Genom detta skapar vi en stads kärna i toppklass som erbjuder spännande upplevelser, inspirerande miljöer och en naturlig mötesplats.



---

## OMVÄRLDSBEVAKNING

---

Våra beteende- och konsumtionsmönster förändras ständigt och stads kärnans innehåll behöver anpassas till dessa. De relevanta trenderna vi ser är bland annat:

- Staden blir en mötesplats snarare än en handlingsplats
- Man vill uppleva stads kärnan - inte bara besöka. Det konsumeras mer upplevelser, kultur, service och tjänster
- E-handels starka tillväxt
  - Konkurrens fördelar för stads kärnans butiker är den goda servicen och omedelbara leveransen. Dessa är nyckelfaktorer att jobba med
- Fysisk handel kombineras med digital – prova, handla och hämta paket
- Hybrider. Multifunktionella ytor där handel, kultur, aktivitet och mat kombineras
- Levande bostadsområden blir viktigare. De ökar tryggheten och skapar attraktiva gator och stråk

---

## MÅLGRUPPER I FOKUS

---

För att fylla stadskärnan med rätt innehåll behöver vi ha god kännedom. Undersökningar visar bland annat att:

**Unga under 25** besöker staden främst för att umgås med vänner, äta och fika.

**Barnfamiljer** önskar aktiviteter, barnvänlig mat, rena toaletter och en trygg miljö.

**Pendlare och affärsbesökare** vill umgås med kollegor, utföra praktiska ärenden, äta en god, snabb lunch eller tidig middag och träffas på AW.

**Studenter** önskar lugna mötesplatser för att t.ex. plugga och fika. Även ett utbud av enklare service och arenor för underhållning.

**65+arna** kommer till staden främst för shopping och vardagsservice. Undersökningar visar att kvinnor generellt sett spenderar mer än män och man spenderar mer ju äldre man är.

Gemensamt för alla målgrupper är att man önskar en levande stadskärna med ett rikt utbud för samvaro, shopping, mat och upplevelser.



---

## VÅR VISION

---

*Södertälje, staden med en stadskärna i toppklass som är den självklara mötesplatsen för alla, och som erbjuder mångfald och puls hela dygnet.*

Vi har gjort visionen konkret genom att beskriva tydliga målbilder inom olika temaområden. Du hittar dem under varje kommande sektion.

## TEMA: HANDEL OCH TJÄNSTER

### MÅLBILD:

Shoppingen är en inspirerande upplevelse och de mest attraktiva varumärkena trängs med unika mindre butiker, showrooms och popup-verksamheter. Servicen är högklassig och bemötandet varmt och välkomnande. Flertalet verksamheter har kvällsöppet. Fastighetsägarna har stor efterfrågan på lokaler.

### VAD BEHÖVER VI MER AV?

- Populära varumärken.
- Locka det Södertälje-unika från ytterområden till stadskärnan, såsom nötgrossister, godsaker, ekologiska och närproducerade produkter.
- Färdiga lösningar för popup-verksamheter, med snabb och enkel etablering.
- Handel som kombinerar fysisk butik med digital försäljning genom att t.ex. erbjuda paketutlämning, provrum och möjlighet att returnera varor.
- Unika, personliga verksamheter som kompletterar de större kedjorna.
- Livsmedel, både kopplat till ekologiskt/närproducerat och även saluhall/delikatessbutik med produkter från hela världen.
- Etableringar för vardagsservice som skomakare och kemtvätt
- Fler outlets i city
- Upplevelseekonomi såsom bio, kultur (även icke-kommunal) och idrott



### EXEMPEL PÅ VARUMÄRKEN

- Ungdomarnas favoriter  
New Yorker
- Populära kedjor  
Jack & Jones, Naturkompaniet, Filippa K, Levis, Salt, Volt, Veromoda, Jeansbolaget, Cassels, Busfrö Second Hand, Copenhagen Luxe, Glitter, Søstrene Grene
- Livsmedel  
Saltå Kvarn
- Sport  
Team Sportia, XXL, Sportringen, Stadium, Intersports, JD Sports
- Skor  
Scorett, Deichmann, Footlocker
- Hem och inredning  
IKEA Planera & Beställ, Lagerhaus, Cervera, Flying Tiger Copenhagen

### MÅL 2026:

- Öka försäljningsindex från 84 (2019) till 95 (2026)
- 5 nya pop up-inslag varje år med showrooms, utställningar, försäljning eller mat och dryck
- Det ska finnas en väl fungerande lösning för snabb etablering av pop-up verksamheter
- Minst 2 populära varumärken/butikskedjor och 2 unika verksamheter har nyetableras



## TEMA: MAT OCH DRYCK

### MÅLBILD:

Södertäljes stadskärna är välkomnande, attraktiv plats som sjuder av liv både dagtid och kvällstid. Utbudet av restauranger och caféer med kvällsöppet är stort och varierande. Här finns allt från enklare bistroer och pubar till trendiga kvalitetsrestauranger. Södertälje är känt för sitt stora utbud av gastronomiska upplevelser. I centrum finns attraktiva mötesplatser med mat från hela världen.

### VAD BEHÖVER VI MER AV?

- Verksamheter som kombinerar matservice med handel, kultur, aktivitet eller service.
- Afterwork-erbjudanden i loungemiljö med mat i olika prisklasser och anpassat även för större sällskap
- FamilyDining – prisvärda, breda och barnvänliga menyer
- FunDining – en kombo av mat och aktiviteter
- FineDining – restauranger med riktigt hög kvalitet
- Restauranger och caféer nära stadskärnans vatten
- Restauranger med lokala råvaror
- Trendiga caféer och kondis med sallader och lättare rätter

### EXEMPEL PÅ VARUMÄRKEN

- Pop-up inslag med kända kokar/filial till kvalitetsrestauranger  
Oaxen
- Populära kedjor  
Supper, Surfers, Pinchos, Kasai Kitchin, Brödernas, Marcelleria, Urban Deli, Grill, Eatly, MrFrench, Grekiska kolgrillsbaren, Mocca Deli, Sushi Yama, Korvbyrån, Pong, Texas Longhorn, Los Tacos
- FunDining  
SMASH!, O'Learys, Brisket & Friends, Pop Petit
- Mysiga caféer  
Åsgatan 2, Chokladfabriken, Lillebrors, MrCake, Vete-Katten, Snö, Dirty Cocco, Thelins Konditori
- Barer  
Skybarer

### MÅL 2026:

- I stadskärnan ska det finnas minst 3 restauranger med "God klass" enligt White Guidekriterier
- Minst 2 verksamheter kombinerar mat med handel/kultur/aktivitet/service
- Minst 11 restauranger/caféer ska ha kvällsöppna uteserveringar maj-september varav minst 2 nära vattnet



## TEMA: EVENEMANG, KULTUR OCH UPPLEVELSER

### MÅLBILD:

I stadskärnan finns gott om synliga kulturella inslag. Här ordnar föreningar aktiviteter och det finns offentlig konst, evenemang, utställningar och upplevelser året om. Besökare finner stadskärnan spännande och väl värd en resa. Information om stadens utbud är lättillgängligt, både digitalt och på plats i staden. Södertälje är en ren, trygg och händelserik plats att vistas på.

### VAD BEHÖVER VI MER AV?

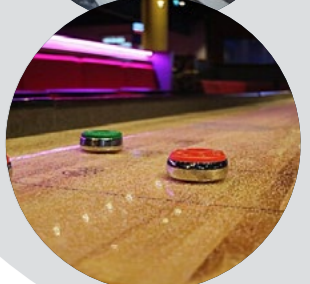
- En destinationskänsla. Evenemang, kulturinslag och aktiviteter som stärker stadens profil som en plats för spännande upplevelser i kombination med boende på attraktiva hotell.
- Kommersiella center för kultur och evenemang.
- Biografer.
- Integrerade kulturinslag i verksamheter, såsom utställning i butik, café eller restaurang.
- Barnaktiviteter på Biblioteket, såsom läsning och musikskapande.
- Aktiviteter i stadskärnan kopplade till Tom Tits och Torekällberget för att bygga på det lokala.
- Evenemang och festivaler nischade mot våra målgrupper.
- Aktiviteter för barn och unga såsom ett klättercenter, en skatepark, en gaming-hall, biljard och bowlinghall, en interaktiv sportbutik.

### EXEMPEL PÅ VARUMÄRKEN

- EscapeRoom
- Ball Breaker
- Filmstaden, Svenska Bio
- JumpYard
- VREX
- Framtidshuset

### MÅL 2026:

- Minst 1 verksamhet som integrerar tillfälliga kulturinslag
- Minst 1 nyetablerad verksamhet som erbjuder aktivitet för barn – och unga
- Få Musikhjälpen till Södertälje någon gång innan 2026
- En biograf är etablerad



---

## TEMA: MÖTESPLATSER

---



### MÅLBILD:

Stadskärnan är en plats för hela familjen med inspirerande lekområden och inslag av innovativa gröna platser för umgänge, avkoppling och lek. Det är praktiskt och enkelt att ta sig runt med barn. Ungdomar har attraktiva, uppkopplade mötesplatser och ett spännande utbud av aktiviteter i stadskärnan. Det finns gott om sittplatser, mötesytor, och fräscha tillgänglighetsanpassade toaletter.

### VAD BEHÖVER VI MER AV?

- Platser i det offentliga rummet (ute och inne) för umgänge, studerande och arbete som inte kräver köp, men samtidigt hålls rena och fräscha.
- Attraktiva dragplåster i tomrummen mellan lokaler och byggnader såsom kultur- och konstinslag, inslag som tar tillvara på folkliv och vacker utsikt, eller lekfulla områden som sprider glädje.

### VAD VILL VI UTVECKLA?

- Marenplans funktion som plats för aktiviteter och folkliv.
- Ett attraktivare stråk som följer stadskärnans expansion norrut, från Stora Torget till Science Park.
- Stadskärnans image som en härlig mötesplats där man blir inspirerad och umgås med vänner, kollegor och familj.
- Det nya kontoret, att arbeta på uppkopplade mötesplatser runtom i stadskärnan.
- Stora Torget blir en mer händelserik mötesplats.
- Saltsjötorget aktiveras med t.ex. uteserveringar och glassförsäljning
- Kanaltorget är en ny, inspirerande plats att vistas och umgås på
- En robusthet som möjliggör och uppmuntrar till vidare utveckling även efter 2026, en stadskärna som fortsätter utvecklas och expanderar, vi växer!

### MÅL 2026:

- Marenplan har utvecklats till en levande mötesplats med välbesökta sittplatser, uteserveringar och aktiviteter
- Vi har minst en sommargata som mötesplats under varmare årstider
- Kanaltorget är färdigställt och en naturlig mötesplats som hålls i gott skick
- Campusparken och paviljongen i norra delen av stadskärnan är klar
- Stora Torget har minst en uteservering sommartid
- Saltsjötorget har minst en verksamhet/foodtruck som bedrivs sommartid

---

## TEMA: ARBETSPLATSER OCH KONTOR

---

Stadskärnan har en nyckelroll för etableringen av nya arbetsplatser. Det är det enda området i Södertälje kommun där arbetsplatsen kan hamna nära all tänkbar service och med riktigt goda förutsättningar för kollektivt resande till och från jobbet, oavsett om man bor i staden, övriga kommunen eller längre bort.

### VAD BEHÖVER VI MER AV?

- Fler kontorsarbetsplatser i centrala Södertälje.  
Dessa kan exempelvis komma både via näringslivet och via ett proaktivt arbete för etableringar av myndigheter och kommunala/ regionala administrativa funktioner.

### MÅL 2026:

- Öka antalet kontorsarbetsplatser i stadskärnan.



## SKYLTPROGRAM FÖR LEVANDE BOTTENVÅNINGAR



Levande bottenvåningar har stor betydelse för stadskärnans välmående och känsla av trygghet. De bidrar till att skapa attraktiva stråk och är viktiga kontaktytor mellan ute- och innemiljön.

Tomma, mörka skyltfönster eller butiksfronter täckta av wellpapp bidrar till det motsatta – otrygghet, känslan av att verksamheter läggs ned och att utvecklingen i området går åt fel håll. Just därför har alla aktörer i City ett gemensamt ansvar att skapa positiva lösningar i skyltfönster för vakanta lokaler.

För att underlätta för fastighetsägare och samtidigt skapa ett enhetligt förhållningssätt till vakanta skyltfönster har Södertälje City tagit fram ett Skyltprogram för stadskärnan. Det inkluderar en rad goda exempel och förslag och för anpassad skyltning, och även möjlighet till 3D-foliering för extra attraktiv känsla som kan till och med kan locka besökare till platsen.

Genom att använda Skyltprogrammet håller vi stadskärnan attraktiv och innovativ med stråk som förblir levande.

Vi hjälper också intelligande verksamheter att upprätthålla god besöksfrekvens och lönsamhet.

För mer information om Södertälje Citys skyltprogram tas mailkontakt via [info@sodertaljcity.se](mailto:info@sodertaljcity.se)





---

## SAMVERKAN OCH ROLLER

---

Ett effektivt samarbete och en god dialog mellan stadens nyckelaktörer är helt avgörande för en framgångsrik utveckling av Södertälje City.

### FASTIGHETSÄGARE – DET HÄR KAN NI GÖRA:

- Dela information om intressenter – kan du inte erbjuda rätt yta? Kan du inte erbjuda rätt yta? Skicka vidare till branschkollegan. Om du saknar kontaktinfo kan Södertälje City hjälpa ([info@sodertaljecity.se](mailto:info@sodertaljecity.se))
- Samverka med andra fastighetsägare ang. omlokalisering av verksamheter
- Förbered för flexibla, korta avtal för pop up verksamheter
- Använd vårt gemensamma skyltprogram när en lokal blir vakant
- Agera aktivt för att få in nya aktörer till stadskärnan med utgångspunkt i etableringsplanen
- Föra löpnade dialog med Södertälje City och Södertälje kommun för att få support
- Verka för att stadskärnans innehåll passar alla invånare, med ett utbud i olika prisklasser och för alla samhälls- och målgrupper

### SÖDERTÄLJE KOMMUN – DET HÄR KAN NI GÖRA:

- Beakta värdet av de kommersiella aspekterna i stadsplaneringen, för att t.ex. möjliggöra fler uteserveringar eller andra levande verksamheter som bidrar med folkliv och rörelse.
- Beakta etableringsplanen när översiktsplanen utvecklas. Vi måste t.ex. säkerställa att externa handelsområden kompletterar stadskärnan i stället för att konkurrera.
- Verka för effektiva myndighetsprocesser som är så korta som möjligt, till exempel tillståndsförfarande.
- Fortsätt utveckla utemiljöerna med fokus på upplevelse, samvaro och trygghet.
- Verka för etableringar av lämpliga besöksdrivande kommunala verksamheter såsom Stadsbibliotek och andra kulturverksamheter
- Aktivt verka för att statliga myndigheter och verk etableras i Södertälje genom att kontinuerligt bevaka planerade flyttningar, ombildningar och nyetableringar och hålla dialog med ansvarig myndighet.
- Aktivt delta i Citysamverkan där etableringar och lokaler diskuteras.
- Fortsätta arbetet med att utveckla en tillgänglig och attraktiv stadskärna som nås enkelt med bil, cykel och kollektivtrafik samt för last och angöring. Gång- och cykelstråk bör präglade den direkta innerstaden. Parkering för både bil och cykel måste finnas på ändamålsenliga platser inom en bekväm närhet, annars är det väldigt lätt att tappa besökare till andra platser som är mer bekväma att besöka.



### SÖDERTÄLJE CITY – DET HÄR KAN NI GÖRA:

- Agera samverkansplattform – driva dialog och samarbete mellan stadens nyckelaktörer.
- Arrangera fokusmöten kring aktuella frågor – gärna med inspiration från andra städer.
- Sammanställa och dela citydata.
- Samordna och hålla ihop en gemensam syn på etableringar och följa upp mål och vision.

### VERKSAMHETER I STADSKÄRNAN – DET HÄR KAN NI GÖRA:

- Erbjud en hög servicenivå och agera god ambassadör för Södertälje gentemot kunderna.
- Skapa attraktiva skyltfönster.
- Samverka med andra för att t.ex. komplettera varandras utbud och dela kostnader.
- Upprätthålla en god lokalkännedom. Då kan du guida kunden och ge dem en bra upplevelse.
- Följa branschens trender och mönster för att hänga med i utvecklingen. Du är välkommen att ha kontakt med Södertälje City för support kring dessa frågor ([info@sodertaljecity.se](mailto:info@sodertaljecity.se))

---

## UNDERTECKNANDE

---

VI SOM HAR DELTAGIT I ARBETET MED ATT TA FRAM SÖDERTÄLJE CITYS ETABLERINGSPLAN OCH SOM STÅR BAKOM DESS INNEHÅLL OCH INRIKTNING ÄR:



Telge



REAL ●●●  
Value Management



ByggVesta

Södertälje Solen AB

Victoriahem



Samhällsbyggnadsbolaget



FASTIGHETSÄGARNA



---

## REFERENSER

---

- Svensk Handel "En handel i förändring" november 2021
- Svenska stads kärnor "UCM Basic – stads, plats och centrumutveckling" november 2021
- Fastighetsägarna "Levande bottenvåningar – dröm och realitet" april 2021
- Rapport och webinar <https://www.fastighetsagarna.se/aktuellt/nyheter/2021/levande-bottenvaningar/>
- Mediaklipp <https://omvarldsbevakning.byggstjanst.se/artiklar/2021/maj/darfor-behovs-levande-bottenvaningar/>
- Mediaklipp <https://fastighetstidningen.se/kontorshyrorna-stiger-med-ett-levande-gatuliv/>
- Fastighetsägarna - Cityindex rapport 2021
- Rapport och webinar <https://www.fastighetsagarna.se/aktuellt/rapporter/stockholms-rapporter/stadsliv-med-manniskan-i-centrum/>
- Workshops och dialogmöten med fastighetsägare, näringsidkare, Södertälje kommun och Södertälje City november 2021
- Handelstrender.se
- Market.se
- Fastighetsvärlden.se
- Vi sparar också förslag som inkommer via sociala medier, tips via tidningsartiklar osv.

## SÖDERTÄLJE CITY

*Hemsida*

sodertaljcity.se

*Sociala medier*

Södertälje City

*Telefon*

070-776 31 62

*Email*

info@sodertaljcity.se



Södertälje

Stora