



Handläggare  
Susanna Eschricht  
Samhällsbyggnadskontoret, planenheten  
08-523 06 771  
susanna.eschricht@sodertalje.se

Mottagare  
Stadsbyggnadsnämnden

Sara Larsson  
Samhällsbyggnadskontoret, planenheten  
010-202 93 02  
sara.larsson@svefa.se

## Start-PM

### Planprogram för för Weda och Väghyveln

#### Samhällsbyggnadskontorets förslag till beslut

Skriv här

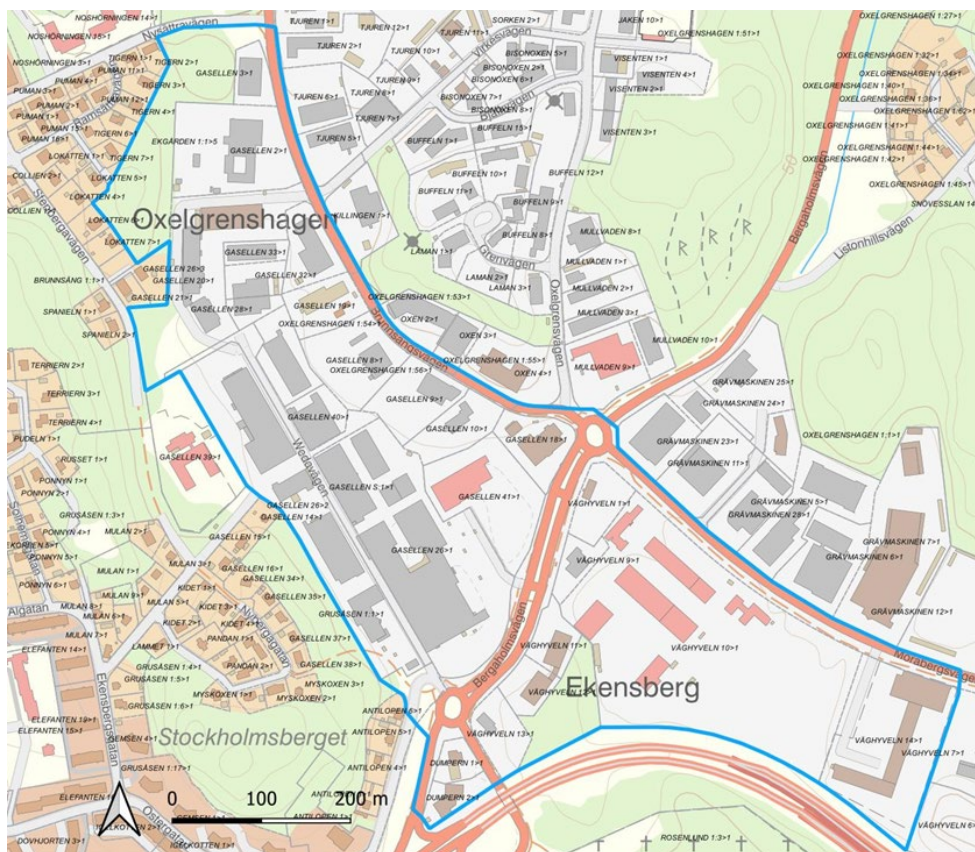
1. Stadsbyggnadsnämnden beslutar att godkänna Start-PM för planprogram för Weda och Väghyveln.
2. Stadsbyggnadsnämnden beslutar om att utöka befintligt planprogramsområde för Weda med fastigheterna för Väghyveln 10 m.fl.
3. Stadsbyggnadsnämnden beslutar om att avsluta detaljplan för Väghyveln 10 m.fl.

#### Sammanfattning av ärendet

Målet är att Weda och Väghyveln ska kunna omvandlas från ett verksamhetsområde till en urban stadsdel som erbjuder en blandad användning av bostäder, kontor, verksamheter och handel. Utvecklingen ska bidra till en stadsmässig och väl gestaltad entré till Södertälje stad. De äldre industribyggnaderna i Weda och som speglar Wedaverkens historia ger området en unik identitet och ska lyftas fram och tas tillvara i utvecklingen. En förbättrad kollektivtrafik utvecklas i området och ska underlätta för ett hållbart resande. Gena stråk och kopplingar ska länka samman området med omgivande stadsdelar och med stadskärnan.

Weda planprogram och detaljplan för Väghyveln 10 m.fl. har tidigare hanterats som två separata projekt. Med hänsyn till deras geografiska närhet och behov av att samordna viktiga planeringsfrågor föreslås att projekten läggs samman i ett gemensamt planprojekt. Detta Start-PM redovisar mål och syfte med planeringen för området. I och med detta start-PM föreslås att detaljplan för Väghyveln 10 m.fl. avslutas och ersätts med det utökade planprogrammet

Planprogrammet ska på en övergripande nivå utreda struktur, skala och användning samt fastställa utvecklingens ambition vad gäller hållbarhet, arkitektur och gestaltning. Avgörande planeringsförutsättningar utreds översiktligt inklusive förslagets genomförbarhet och ekonomi. Planprogrammet ska sätta ramarna för efterkommande detaljplaner samt ge förslag på detaljplaneetapper.



Figur 1 förslag till avgränsning av planprogramsområdet

## Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse - Start-PM, Planprogram för Weda och Väghyveln – 2025-01-23

## Ärendefördjupning

Weda planprogram och detaljplan för Väghyveln 10 har tidigare hanterats som två separata projekt. Med hänsyn till deras geografiska närhet och ömsesidiga beroende har det beslutats att samordna dessa inom ramen för ett gemensamt planprogram. Detta Start-PM är en reviderad version där båda projekten integreras till ett samlat projekt, inklusive utredningen av möjligheten att utveckla kollektivtrafik i området.

### Tidigare beslut

Weda, Gasellen 26 m.fl.

**2017 - Positivt planbesked för Gasellen 26 m.fl. Dnr 2017-05-30 §129**

*Detta innebar en grundläggande godkännande för att påbörja planeringen av området.*

Stadsbyggnadsnämnden gav ett positivt planbesked för Gasellen 26 m.fl. 2017-05-30. Bedömningen var att föreslagen utveckling skulle bidra till en positiv utveckling av området avseende näringsliv, service och bostäder. På grund av att projektet bedömdes ha stora utredningsbehov föreslogs att planarbetet

skulle starta med ett program eller markanvändningsstudie och som sedan mynnar ut i en eller flera detaljplaner.

**2021 - Inhämtat planuppdrag från stadsbyggnadsnämnden, Dnr 2021/000907**

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden ger kontoret i uppdrag att ta fram ett planprogram för Gasellen 26 m.fl. Utifrån en analys av planarbetets omfattning och komplexitet bedömde kontoret att planarbetet behövde inledas med ett planprogram. Kontoret informerade nämnden om bakgrund skälen till förslag till beslut 2021-02-16.

**2021-2022** Landskapslaget och Lugnet arkitektur upphandlas och arbetar fram målbild för stadsbyggnadsprinciper, strukturskiss, modeller och vyer och ska fungera som underlag för planprogrammet.

*Väghyveln-Fastigheter*

**2011 - Samhällsbyggnadskontoret begär uppdrag att upprätta ett planprogram för Väghyveln 10 samt att gå ut på programsamråd. Dnr 2010-01159-214.** Programmet syftar till att undersöka förutsättningarna för planläggning av fastigheten Väghyveln 10 för ett effektivt markutnyttjande och för ändrad markanvändning. Planområdet har ett attraktivt läge vid infarten till staden, i ett mycket gott skyltläge.

**2021 - Detaljplan för Väghyveln 10 m.fl. går ut på samråd SBN-2010/001159-214.**

Detaljplanen för Väghyveln 10, samt de omkringliggande fastigheterna Väghyveln 1, 9, 11, 12 och 13, som alla tidigare ansökt om planbesked syftade till att möjliggöra ökad verksamhetsmark med bra skyltläge längs infarten till Södertälje. Detta inkluderar utökade byggrätter för kontor och handel, med fokus på bilhandel på Väghyveln 10. *Detaljplanen var ute på samråd, 22 april till 17 juni 2021*

*Ansökningar planbesked omkringliggande fastigheter*

- **Väghyveln 1, SBN-2019/002025**  
*Ansökan om planbesked för att utöka byggrätten för att inkludera en food court i bottenvåningen och ett lägenhetshotell i de övriga delarna. Planbeskedet var dock negativt till lägenhetshotell.*
- **Väghyveln 9, SBN-2018-02433**  
*Ansökan om planbesked att bygga 4-5 våningar med handel i bottenvåningen och kontor samt hotell i övriga delar. Planbeskedet var negativt till hotellverksamhet.*
- **Väghyveln 11 och 12, SBN-2019-01951**  
*Möjlighet att utveckla en centrumbyggnad med blandat innehåll.*
- **Väghyveln 13, SBN-2019/002026**  
*Ansökan om att utöka byggnadshöjden till 5 våningar.*

Väghyveln 14 ägd av Telge fastigheter har tidigare har tidigare ingått i det ursprungliga planuppdraget från 2010. Telge fastigheter vill gå vidare med att utveckla fastigheten

**Mobilitetshubb**

Parallellt med för planarbetet för Weda och för Väghyveln 10 m.fl. startade ett projekt med syfte att lösa överskridande av miljö kvalitetsnormerna för PM10 vid Birkakorset. Projektet skulle bl.a. utreda hur trafiken kunde styras om från Stockholmsvägen och Birkakorset till Brunnsängsvägen samt utreda placering och utveckling av en s.k. mobilitetshubb inom området.

### **Beslut i verksamhetsforum 2024-06-03**

Verksamhetsforum beslutade att ett övergripande projekt ska startas och en övergripande projektledare tillsättas, befintligt planprogram för Weda utökas så att Väghyveln 10, 1, 9, 11, 12 och 13 ska ingå i planprogramsområdet. Även Väghyveln 14 som ägs av Telge fastigheter och som tidigare getts planbesked, ska ingå i planprogramsområdet. Uppdaterad projektbeställning för planprogrammet ska tas fram.

### **Mål**

#### **Utvecklingens mål**

Målet är att Weda och Väghyveln ska kunna omvandlas från ett verksamhetsområde till en urban stadsdel som erbjuder en blandad användning av bostäder, kontor, verksamheter och handel. Befintliga verksamheter som kan samexistera med bostäder, ska ges förutsättningar att vara kvar och utvecklas tillsammans med nya företag. Målsättningen är att området kompletteras med restauranger och kulturverksamhet till en levande stadsdel. Utvecklingen ska bidra till en kvalitativ och väl gestaltad entré till Södertälje stad.

Den stadsbildsmässiga idén är att skapa ett sammanhållet bostads- och verksamhetsområde med en karaktärsfull befintlig och ny bebyggelse och med kvalitativa och gröna offentliga platser. De äldre industribyggnaderna i Weda och som speglar Wedaverkens historia ger området en unik identitet och ska lyftas fram och tas tillvara i utvecklingen.

En förbättrad kollektivtrafik utvecklas i området och underlättas för ett hållbart resande. Gena stråk och kopplingar ska länka samman området med omgivande stadsdelar och med stadskärnan.

#### **Planprogrammets mål**

Planprogrammets syfte är att utreda förutsättningar för en hållbar stadsutveckling inom Weda och Väghyveln. Planprogrammet ska på en övergripande nivå utreda struktur, skala och användning samt fastställa utvecklingens ambition vad gäller hållbarhet, arkitektur och gestaltning. Avgörande planeringsförutsättningar utredas översiktligt inklusive förslagets genomförbarhet och ekonomi. Planprogrammet ska sätta ramarna för efterkommande detaljplaner samt redovisa förslag på detaljplaneetapper.

#### **Effektmål:**

Projektet bedöms i sin helhet uppfylla Södertäljes mål i Mål och budget 2024 -2026 inom målområdena

- Socialt hållbara Södertälje
- Ekologiskt hållbara Södertälje
- Ekonomiskt hållbara Södertälje.

Projektet ska i sin helhet bidra till ett socialt inkluderande bostadsområde med plats för möten i attraktiva och trygga miljöer med närhet till park och gröna kvaliteter. En utvecklad kollektivtrafik ska bidra till hållbara resor vilket bidrar till målet om klimatneutrala Södertälje. Parker och gröna stråk ska bidra till ett attraktivt och ekologiskt hållbart samhälle. Genom att förtäta och utveckla redan ianspråktagen mark inom befintlig infrastruktur bidrar projektet till god hushållning med kommunens resurser och

markinnehav. Utvecklingen av området ska ge förutsättningar att etablera företag i ett kollektivtrafiknära läge.

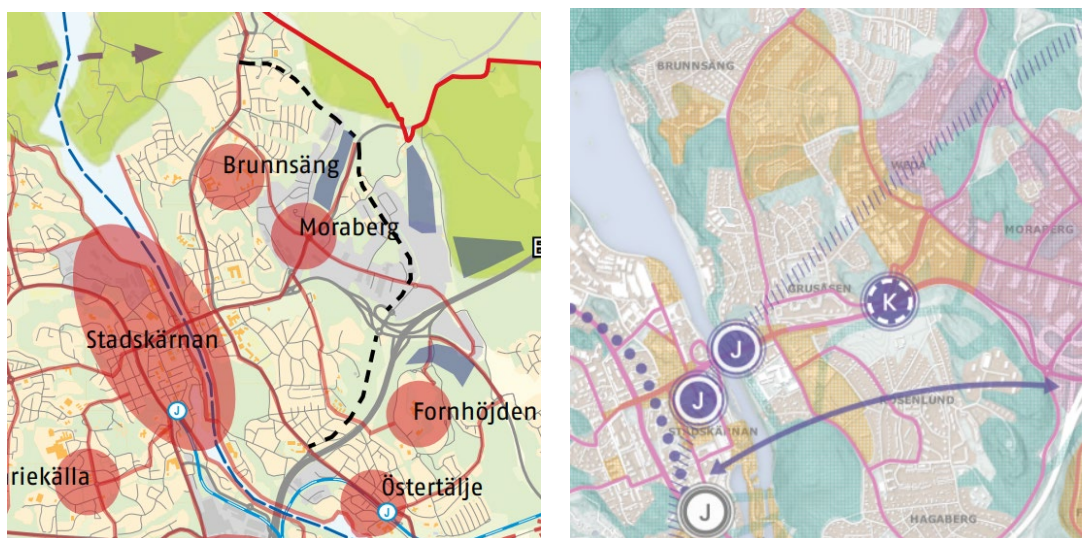
### Planeringsförutsättningar

#### *Gällande översiktsplan – Framtid Södertälje 2013 - 2030*

Området är utpekad som tyngdpunkt i översiktsplanen för Södertälje 2013. Genom att koncentrera bostäder och verksamheter kring tyngdpunkter i staden kan dessa utvecklas till levande attraktiva stadsmiljöer med ett varierat serviceutbud. Stråk ska koppla samman stadens olika tyngdpunkter. Dessa ska utvecklas utifrån de gåendes villkor till attraktiva gaturum.

#### *Ny översiktsplan – Södertälje översiktspan 2050 (samrådsförslaget)*

I Brunnsäng och Weda skapas en mer stadsmässig bebyggelse med fokus på nya bostäder. Birkavägen och Brunnsängsvägen är viktiga stråk som utvecklas till stadsgator med mer plats för gång-, cykel- och kollektivtrafik samt grönska. Området ska få förbättrade kopplingar till stadskärnan, och det strategiska läget vid Stockholmsvägen och som entré till Södertälje stad ska tas tillvara genom att bebyggelsen ges en attraktiv och stadsmässig utformning.



Figur 2. Till vänster gällande översiktsplan och som pekar ut Moraberg/Weda som en tyngdpunkt, till höger samrådsförslaget för ny översiktsplan där Weda och Brunnsäng föreslås få mer stadsmässig bebyggelse.

#### *Dagvatten-skyfall*

Området består till stor del av hårdgjorda ytor vilket innebär att vattnet inte kan infiltrera och fördröjas och därmed leds vidare till naturliga lågpunkter i området. Både inom Weda och Väghyveln finns två lågpunkter där marken riskerar att översvämmas i samband med skyfall.

#### *Markföroreningar*

Både inom Väghyveln och Weda finns möjlig förorenad mark, särskilt inom Wedaområdet som varit ett metallgjuteri, men även från senare verksamheter.

#### *Buller*

Området är delvis bullerutsatt. Den främsta bullerkällan är Stockholmsvägen.





Figur 3. Planeringsförutsättningar för buller respektive dagvatten och skyfall i området.

## Planarbetets omfattning och innehåll

### *Dialog*

Omvandling av ett befintligt verksamhets- och handelsområdet till en stadsdel med goda bostadskvaliteter är ett omfattande projekt och som i detta fall berör många fastighetsägare och verksamma inom området. En stor del av planarbetet kommer omfatta att föra dialog med berörda fastighetsägare och att samverka med näringslivskontoret.

Dialog ska även föras med kultur- och fritidskontoret, utbildnings- och omsorgskontoret kring behov av skolor, förskolor, omsorg och lokaler för kultur och fritidsändamål.

Ägostrukturen är komplex i området och kommer med stor sannolikhet förändras kraftigt i och med förslaget struktur och kommande planering. Detta kommer också innebära ett stort arbete kopplat till genomförbarhet, fastighetsrättsliga frågor och ekonomi.

### *Kulturmiljö, arkitektur och gestaltning*

Inom ramen för planprogrammet ska koncept och gestaltungsprinciper tas fram både för byggnader, utemiljöer och offentliga platser. Wedaområdets historia, byggnader och miljö ska utgöra utgångspunkt och inspiration för tillkommande bebyggelse. En kulturmiljöanalys och kulturhistorisk bebyggelseinventering har tagits fram för Wedaområdet.

### *Struktur, volymstudier och användning*

Den struktur- och volymkiss som hittills tagits fram för Wedaområdet kommer att bearbetas vidare i samarbete med Weda fastigheter AB och i dialog med övriga berörda fastighetsägare.

För utvecklingen inom fastigheterna vid Väghyveln föreslås ett omtag varför en arkitekturskiss behöver arbetas fram inklusive förslag på användning och gestaltning av allmänna platser.

### *Förbättrad kollektivtrafik, utveckling av infrastruktur*

Kollektivtrafiken behöver förbättras i området. En viktig del inom planprogrammet är att utreda förbättrad kollektivtrafik och skapa en attraktiv bytespunkt med torg och serviceutbud. En trafikutredning ska därför utföras inom ramen av planprogrammet. Utredningen ska göras i samverkan och vara en del av den åtgärdsvalsstudie som för närvarande tas fram av kommunen i samarbete med Trafikverket och Regionen. I åtgärdsvalsstudien tas ett övergripande grepp för hur kollektivtrafiken ska kunna stärkas i Södertälje med särskilt fokus på restider och omstigningspunkter.

Bergaholmsvägen och Brunnsängsvägen ska studeras för att utvecklas till mer stadsmässiga gaturum med plats för busstrafik, gång och cykel, grönska och dagvattenhantering.

**Dagvatten- och skyfallshantering**

Inom både Weda och Våghyveln finns två stora lågpunkter som behöver hantera stora mängder dagvatten. En dagvatten- och skyfallsutredning behöver tas fram för att utreda dagvattenhantering och översvämningsrisker samt förslag på åtgärder.

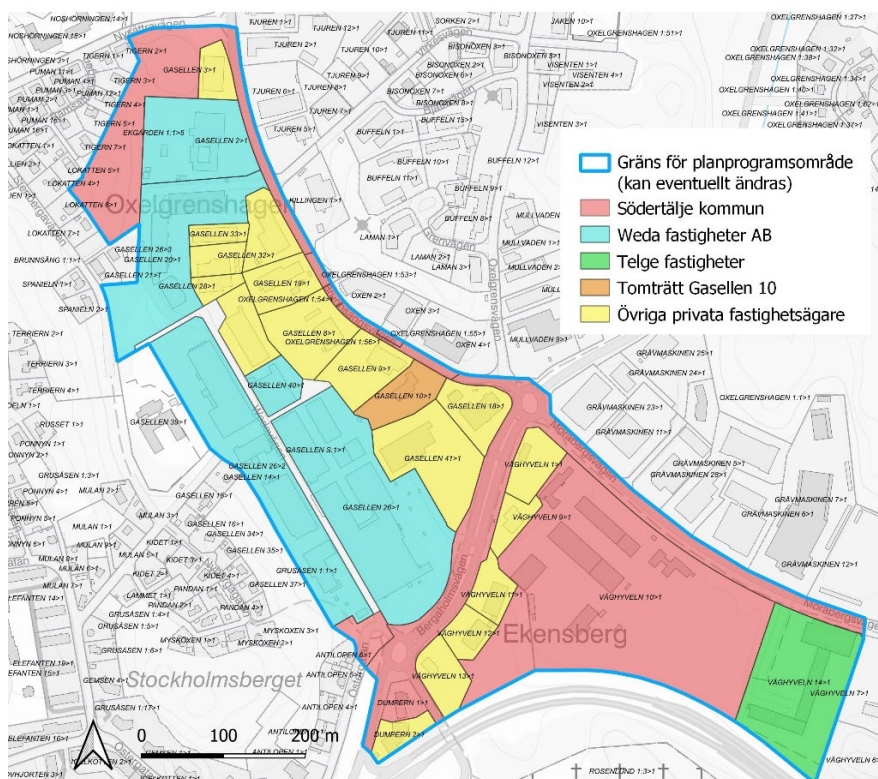
**Teknisk förstudie**

Utifrån förslagets struktur och markanvändning ska en teknisk förstudie tas fram och som ska ligga till grund för kostnader för utbyggnad av allmän plats. Förstudien ska bland annat inbegripa ombyggnad av gator, hantering av dagvatten och behov av ett utvecklat ledningsnät.

**Genomförbarhet och ekonomi**

Utifrån den tekniska förstudien och utbyggnad av allmän plats görs en översiktlig analys av förslagets genomförbarhet och projektkonometri i förhållande till föreslagna byggrätter.

*I programskede bedöms ytterligare utredningar kunna skjutas till efterkommande detaljplaneskeden. Men det kan uppstå behov av ytterligare utredningar under programarbets gång. Exempel på utredningar som kan vara aktuella under planprogrammet är geotekniska och miljötekniska utredningar.*



Figur 4 Planprogramsområdet med ingående fastigheter, varav Weda fastigheter AB och Södertälje kommun är de största markägarna

**Kontorets bedömning**

Planenheten har under våren 2024 hållit i tre workshops för att få en samsyn kring utvecklingen av Weda och Väghyveln inom Samhällsbyggnadskontoret. De enheter som var representerade var: Strategi inklusive stadsarkitekten, Exploatering, Trafik, Park- och landskap och Plan

Slutsatsen var att projektet Väghyveln och projektet Weda bör slås samman till ett planprogram på grund av behovet att samordna utvecklingen i området och att det finns ett behov av att utveckla kollektivtrafik. Resultatet från workshoparna presenterades i kontorets ledningsgrupp/Verksamhetsforum varefter Verksamhetsforum beslutade om att utöka planprogrammet för Weda så att utvecklingen för Väghyveln ingår. Se beslutspunkt ovan.

### ***Preliminär tidplan för planarbetet***

#### **Övergripande tidplan**

*Tidigt skede – Upstart av projektet efter paus och nytt beslut i verksamhetsform*

- Start: 2025 kvartal 1
  - Godkänd projektbeställning 2025-01-13
  - Påskrivna plankostnadsavtal v. 6-7 2025
  - Godkänt start-PM i SBN 18 februari
  - Projektplan februari 2025

*Planprogramsarbete*

- Utkast till planprogram för intergranskning 2025 kvartal 4
- Samråd: 2026 kvartal 1
- Bearbetning av planprogram efter samråd. Start 2026 kvartal 1
- Godkännande: 2026 kvartal 3

#### **Samberedning**

Förslag till beslut har beretts inom kontorets enheter och i kontorets ledningsgrupp.

#### **Ekonomiska konsekvenser och finansiering**

Projektet omfattas av ett övergripande projekt och ett delprojekt. Trafikutredningen som föreslås utgöra en del av planprogrammet men vars syfte är utreda en förbättrad kollektivtrafik för den östra delen av staden kommer belasta det övergripande projektet. Trafikutredningen har beviljats särskild finansiering genom förstudiemedel med 400 000 kr.

Planprogrammet utgör ett delprojekt under det övergripande projektet och kommer finansieras genom plankostnadsavtal, dels med Weda fastigheter AB som initierat planarbetet för Weda, dels med kommunen/ exploateringsenheten. För de fastigheter som ingår i planområdet och som inte initierat planarbetet kommer kommunen i programskedet stå för dessa kostnader. ‘

Kostnaderna som kommunen har tagit kan tas ut av respektive fastighetsägare i ett senare skede. I detaljplaneskedet kommer plankostnadsavtal att tecknas med alla ingående fastighetsägare.



Regina Kevius  
Områdeschef

Christina Svartsjö  
Enhetschef

## **Beslutet skickas till**

Weda fastigheter AB - [jean@wedafastigheter.se](mailto:jean@wedafastigheter.se)

Planenheten - [sbk.plan@sodertalje.se](mailto:sbk.plan@sodertalje.se)

Exploateringsenheten - [exploatering@sodertalje.se](mailto:exploatering@sodertalje.se)

Telge fastigheter - [planer@telge.se](mailto:planer@telge.se)

Kultur- och Fridskontoret - [kulturochfritidskontoret@sodertalje.se](mailto:kulturochfritidskontoret@sodertalje.se)

Utbildningskontoret - [utbildningskontoret@skolasodertalje.se](mailto:utbildningskontoret@skolasodertalje.se)

Omsorgskontoret - [omsorgskontoret@sodertalje.se](mailto:omsorgskontoret@sodertalje.se)

Tekniska nämnden

Akten