

An aerial photograph of Norrköping, Sweden, showing a mix of urban development, green spaces, and industrial areas along the coast. The city center is visible with various buildings, including a prominent white tower. The harbor area on the left shows some industrial structures and a river. The text "Let's create Norrköping" is overlaid in the top left corner.

*Let's  
create*  
Norrköping

# Stadsbyggnadsvision Sylten

**Godkänd i SPN, 2022-06-14**

Vårt diarienummer: SPN 2018/0583 220

## Stadsbyggnadsvision Sylten

2022-06-14

### **Projektgrupp:**

**Martin Heidesjö**, Stadsbyggnadsstrateg,  
ansvarig handläggare, översiktlig samhällsplanering

**Anna Vernersson**, Gruppledare detaljplanering,

**Carolina Olsson**, Landskapsarkitekt, stadsmiljö,

**Frida Resvik**, Mark- och exploateringsingenjör, exploatering.

### **Text, foto, kartor, illustration, 3D-modellering och layout:**

Martin Heidesjö, om inget annat anges.

# Välkommen till Sylten

”Det här är Sylten, Norrköpings mest vitala stadsdel. Nu står vi vid kajen och ni har precis gått över den tio år gamla klaffbron över till Inre hamnen. Parken där borta, med Syltenberget i bakgrunden, har aktiviteter för ung som gammal, båtlivsspejande och basketspelande. Vi går vidare - till torget som tillkommit vid Nya tullhuset nu när trafiken flyttat till Johannisborgsförbindelsen. Titta uppåt så ser ni stadens upphottade landmärke, Kulturverket, ett tidigare kraftverk med en påbyggnad i form av en prisma med restaurang, bar, spa och tillhörande hotell och kultur- och idrottsfaciliteter”.

2035 går vi genom stadsdelen Sylten - Det är här det händer nu. En riktig blandstad, bostäder, tjänsteföretag, service och handel, och tillverkning och hantverk insprängt i kvarteren. Arkitekturen består av äldre bevarade hus och tillsammans med pågående verksamheter ser man att det varit ett industriområde. Den nya arkitekturen är djärv och utmanande, men också vacker och inbjudande.

På kajen har det byggts en del men stora områden är till för att folk ska kunna vistas och leka och självfallet uppleva närheten till vattnet. Människor från Oxelbergen och östra innerstaden, allmän-

het och besökare har fått nya platser att vara på. Människor sitter och njuter av båtliv på Motala ström och utsikten mot norra sidans bostäder byggda för över tio år sedan. Utmed kajen finns gott om plats för fartyg och båtar. Vattnet utnyttjas också för flytande bostäder, restauranger, etcetera. En särskilt populär sak har blivit minihotellen, där turister bor, bokstavligt vid kajkanten i små hytter.

Nya företag inom Norrköpings tillväxtbranscher hittat sin plats på Sylten - sedan länge visualisering, nu också tryckt elektronik, digitalisering och AI, vilket i sin tur inneburit att mer traditionella branscher som papper och förpackning, logistik, återvinning, breddats med flertalet utvecklingsföretag.

Men den stora dragaren är utbildning, kultur och idrott; här finns allaktivitetshus för musik, film, dans, klättring och e-sport; Norrköpings cirkuscentrum och Scenkonstbolaget med repetitionslokaler och verkstäder.

Kulturverket och aktivitetsparken tillsammans med utbildnings- och idrottslokaler runt om i stadsdelen har gjort att Sylten är ett samlande nav för Norrköpings unga vuxna.

Vår promenad fortsätter längs ”Ground line”, det gamla industrispåret har blivit uppskattat parkstråk, upp till Syltenberget som var det första som gjordes iordning till en vacker park med skogskänslan kvar.

Växthuset har återuppstått som besöksanläggning. Här finns trädgårdscafé och innovationen ”odlingslotter under glastak”. På bergets topp, eller ännu bättre - från utsiktstornet, syns Inre hamnen, Johannisborgs slottspark och nya Öhmansbron som port mot Bråviken.

Här hålls också i maj den årliga ”Norrköping wakes up” eller ”Gryning”, som ett komplement till den gamla traditionen med kulturnatt på hösten. Evenemanget märks förstås i övriga Sylten, Inre hamnen och vid Johannisborgs slottspark. Event och möten har blivit en viktig del i utvecklingen av Syltens identitet som en plats för alla.

Nedanför Syltenberget, finns Tegelängsskolan (och stadsdelens egna bibliotek) och förskolor - med grönskan som närmsta granne. Runt berget har också nya bostäder tillkommit. Det är lätt att ta sig över Lindövägen, som nu blivit en mer planterad grönskande gata, till grannarna i Oxelbergen.”

*Samhällsbyggnadskontoret våren 2022*



*Bergsvillan på Syltenberget.*



*Fruktlund på Syltenberget. Foto Carolina Olsson.*



*Triangelfastigheterna med Bråvallverket, från Trädgårdsgatan, med Östra Promenaden i framför.*



*Tegelängsgatan med fabriksbyggnader och verkstäder.*



*Kajområdet med hamnmagasinet. Syltenberget bakom.*

## Innehåll

3	En berättelse
5	Inledning
7	Befintliga Sylten
9	Stadsbyggnadsanalys
11	Förslag Stadsbyggnadsvision
20	Strategiska projekt
23	Rekommendationer fortsatt arbete
27	En möjlig tidslinje

## Läsanvisning

Dokumentet är indelat i fyra delar:

- Inledning, bakgrund, beskrivning av området,
- Stadsbyggnadsanalys – vad kan Sylten bidra med?,
- Förslag stadsbyggnadsstrategi och vision som utgår från vad Sylten består av idag och hur staden bedöms utvecklas, historiska värden samt viljeinriktningar som framkommit i medborgar- och näringslivsdialoger och workshops,
- Rekommendationer för fortsatt arbete och planläggning/genomförande.

# Inledning

## Syfte och uppdrag

Samhällsplaneringsnämnden har beslutat 2020-12-08 att starta planeringsprocessen för utvecklingsområde Sylten genom att ta fram en stadsbyggnadsvision som grund för fortsatt planering och samordning av processer och projekt.

## Hur uppdraget är utfört

Målet har varit att belysa och föreslå hur Sylten kan utvecklas från successiva åtgärder och tidiga insatser till planläggning och genomförande inom översiktsplanens tidsperspektiv år 2035. Olika dialoger har initierats och genomförts inför och efter uppdragsbeslut, för tidig förankring av inriktning i stadsbyggnadsvisionen; politik- och kontorsövergripande workshops, stadsvandringar och dialog om Inre hamnens vattenrum. Det har varit dialog med fastighetsägare i specifika fall.

Utvecklingen av Sylten ska ske i samarbete med fastighetsägare och exploatörer, hyresgäster, närings- och föreningsliv, skolor, andra aktörer som redan är verksamma inom området. Över tid kommer också olika politik-/sakområden inom kommunen och Norrköpings invånare att involveras i utvecklingen av området.

Stadsbyggnadsvisionen ska ses som en grund för stadsplanering och genomförande, i vilket utrymmet att förändra och tillföra är stort.

## Stadsvandringar på Sylten

Under kulturnatten 2021 genomfördes stadsvandringar med fokus på stadsdelens historia, men också dess möjliga framtid, särskilt hur kvarteret Triangeln är tänkt att utvecklas. Det var stor samsämmighet kring utveckling av Syltenberget. Flera sa att de överraskades av hur fint området är, som en park, men också att det inte är tydligt att berget är tillgängligt för allmänheten (det är många områden som är instängslade).

## Politik- och kontorsövergripande workshops

Inom den kommunala organisationen har politiker och tjänstepersoner, resonerat om hur Sylten ska utvecklas. Många olika aspekter har berörts; utveckling över tid, befintliga värden i form av byggnader, kajområdet och Syltenberget, men också vad ett framtida innehåll i Sylten kan bidra med till staden; att det ska finnas aktiviteter för alla åldrar samt att utvecklingen sker inkluderande med fastighetsägare, verksamhetsutövare och Norrköpingsbor, unga som äldre. Kan Sylten bli ett område som lockar till att besöka Norrköping?

Utvecklingen bör ske organiskt över lång tid. Låt människor ta platsen i anspråk successivt. Utvecklingen kan ske med olika tidshorisonter - tillfälliga verksamheter, evenemang och möten, bjuder in till området, samtidigt som långsiktig planering pågår.

Ta tillvara områdets befintliga resurser och skapa en grön, klimatanpassad stadsmiljö med utgångspunkt i kulturmiljön med hamnmiljö, äldre fabriksbyggnader, industrispår, etcetera.

## Dialogmöten om Inre hamnens vattenrum

Under våren och sommaren 2019 har en dialog genomförts kring Inre hamnens vattenrum (avser hela kajområdet norr och söder om Motala ström inklusive vattnet) - dels en öppen medborgardialog, dels ett samtal med majoriteten av Norrköpings stora fastighetsägare och representanter från turistnäringen och näringslivet.

Det finns en mycket positiv inställning – Inre hamnens vattenrum ses som en möjlig knutpunkt i Norrköping med aktiviteter och kommunikationer. Det finns en önskan om många offentliga platser och tillgänglighet till vattnet. Många deltagare såg möjligheten att få tillgång till vattenrummet på ett för Norrköping nytt sätt. Här vill man bada, ro, lägga till i småbåtshamnar, kunna göra resor med färjor till Kolmården och ut i skärgården.

För fastighetsägare med intresse att utveckla Inre hamnen är vattenkontakten en avgörande konkurrensfördel. Ett aktivt och attraktivt vattenrum ger direkta mervärden och skapar förutsättningar för en levande stadsdel.

## Bakgrund

### Stadsdelen Sylten – utvecklingsområde 5 i översiktsplanen

Sylten pekas ut för blandad stadsbebyggelse i översiktsplan för staden medföljande strategi:

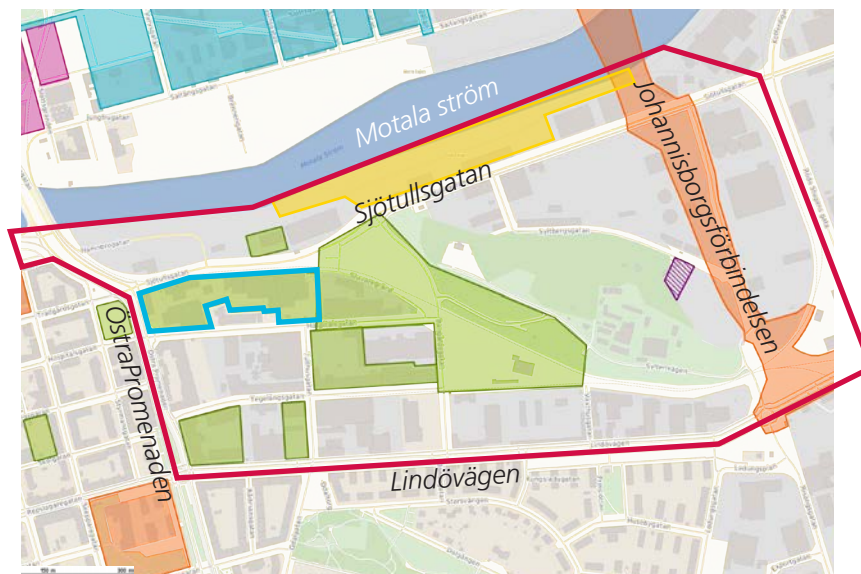
*Området har potential att på längre sikt utvecklas till en attraktiv stadsdel, med blandad bebyggelse i en fortsatt utveckling av kvartersstaden, blandat med verksamheter. Gamla byggnader som går att spara bidrar till områdets karaktär, attraktivitet och identitet. Här finns plats för upp till 10 000 boende. Omvandlingen förutsätter att de befintliga verksamheterna med stor riskpåverkan omlokaliseras till annan plats. Området byggs ut från centrum av staden och utåt. Närheten till vattnet ska utnyttjas genom att allmänt tillgängliga stråk och platser skapas utmed Motala ström. I övrigt utvecklas området med stort fokus på social hållbarhet och gestaltning. Syltenberget är en stor tillgång och kan vidareutvecklas som ett attraktivt grönområde eller stadspark med historiska kopplingar.*

### Hamnens återlämnande av kajområde

Hamnens verksamhet har flyttats vid årsskiftet 2021/2022. Tillsammans med norra sidans kajer och kanaler bildar kajlängderna cirka 2,5 kilometer ny strandkant för Norrköpings invånare.

### Triangelfastigheterna

Kommunen har under 2021 genomfört en mark-



### Teckenförklaring

Planläggning i olika skede inom avgränsningen för stadsbyggnadsvisionen.

Övrig bakgrund:

- Planbesked
- Uppdrag
- Nyligen laga kraft
- Återlämnat hamnområde
- Triangelfastigheterna
- Utvecklingsområde

tilldelningstävling för fastigheterna Triangeln 10, 11 och 15 med Norrköpings landmärke Brävallaverket.

E.ON och Norrköpings kommun ingick för 5 år sedan avtal om flytt av fjärrvärmeverket i Inre hamnen, kommunens köp Brävallaverket samt ett nytt kombinerat ställverk/fördelarstation.

### Johannisborgsförbindelsen

Den första etappen av ringleden, över Motala ström, förbi östra delen av innerstaden; Sylten, Inre hamnen och Butängen, är planerad att vara klar år 2025/26. Detaljplanesamråd sker juni/juli 2022.

### Planläggning och pågående förändringar

Det finns ett stort intresse från fastighetsägare i området att utveckla byggnadsbeståndet. Flera positiva planbesked har beslutats som berör kvarteren Motorn, Importen, Triangeln, Nya Tullhuset, samt för kommunens mark söder om Syltenberget.

En stor förändring av kvarteret Exporten, fabriksbyggnaden med tidigare Svea Choklad, har påbörjats sedan cirka fem år då flera verksamheter inom hälsa och rehabilitering startade. För närvarande pågår etablering av ett yrkesgymnasium.

# Befintliga Sylten

Sylten är en viktig del av stadens näringsliv med cirka 3000 arbetsplatser, främst inom tjänstesektorn. Den största kvarvarande industrin är företaget Freudenberg som tillverkar Wettex, sedan starten på 1940-talet på samma plats i kvarteret Flöjten.

Risk vid kemikaliehantering, lukt från tillverkningen och buller från transporter och större ventilationsystem vid Freudenberg och andra verksamheter påverkar möjligheten att bygga bostäder i anslutande kvarter.

Syltenområdet består av kajområdet utmed Motala ström, kvarteret Triangeln med det tomställda Bråvallaverket, de äldre industrikvarteren med många prominenta byggnader från cirka 1905-1990, samt Syltenberget. Området avgränsas av; i väster Östra Promenaden/Sjötullsgatan (inklusive en parkeringsplats vid Flemminggatan), i öster Röda stugans gata, i norr Motala ström och i söder Lindövägen.

Området är 70 hektar, varav Syltenberget inklusive växthusverksamhet och tomtmark är cirka 10 hektar. Högsta punkten är bergets krön; 22 meter över havsnivån. Den västra delen av området sluttar svagt nedåt mot Motala ström med en skillnad på 10 meter ifrån områdets sydligaste punkt till den nordligaste, medan den nordöstra delen är mycket låglänt, vilket även hela kajområdet är. Överlag är marken i Sylten hårdgjord med omfattande markparkering inom kvarteren, gator och kajområde.

Kommunens markinnehav är förhållandevis stort; Syltenberget, kajområdet (exklusive Nya Tullhuset och kvarteret Fiskalsängen i östra delen), ett antal fastigheter i anslutning till Syltenberget, varav några är tomträtt. Triangeln 12 öster om Bråvallaverket och Motorn 13 vid Lindövägen ägs av kommunen via bolag.

## Motala ström och vattnet

Hamnverksamhet med utskippning och skeppsvarv påbörjades i större omfattning på 1700-talet och är en betydande del av Norrköpings identitet. I Industristadens expansion utvecklades från 1800-talets mitt, kvarter direkt intill vattnet för sjöfartens ändamål med de karaktäristiska namnen London, Lissabon, Paris, Vest- och Ostindien. 50 år senare byggdes järnvägen över Motala ström och nuvarande kajområde med stensatta kajer ersatte bebyggelsen intill vattnet. På 1950-talet förstärktes kapaciteten ytterligare när hamnbassängens djup ökades från fyra till åtta meters djup.

Inre hamnens genomförande har startat förändringen av hamnbassängen och utvidgningen av innerstaden utmed Motala ström. För Sylten innebär hamnens flytt att kajområdet kan användas för annat ändamål. Tre nya broar över Motala ström planeras. En ny gång- och cykel bro invigs 2023. Bron kommer att ansluta till södra kajen norr om Nya Tullhuset.

## Befintligt byggnadsbestånd av stort värde

Sylten söder om hamnkvarteren var i stort sett oexploaterat fram till sekelskiftet 1900. Sommaren 1906 genomfördes Konst- och industriutställningen, med omkring 350 000 besökare. Området, på berget och söder om, byggdes på kort tid upp till en liten utställningsstad med tillfälliga hallar för konst och industri, ett femtiotal paviljonger samt huvudrestaurang med utsiktstorn (revs 1938) på Syltenberget.

Utställningen blev starten på utvidgningen av stads-kvarteren öster om Östra Promenaden som ritades med stora kvarter för industrins ändamål.

Stadsdelen kännetecknas av stora industribyggnader i tegel, men här finns även många mindre byggnader som innehåller verkstäder och liknande småindustri, ofta klädda i plåt. Det finns en livsmedelsbutik och en del sällanköpshandel utmed Lindövägen. Ett flertal nationellt och internationellt viktiga industrier byggdes upp i området. Byggnadsbeståndet är rikt på industriarkitektur från 1910 ända till 1990-talet med utbyggnad av Svea Choklad som efter uppköp och rationalisering lades ner 1992. Byggnaderna har efter industrins strukturomvandling aldrig stått helt tomma, dock är byggnadsvolymen stor - många kvadratmeter används inte idag. Det finns även utrymme att förtäta kvarteren med ny bebyggelse.

På fastigheterna Triangeln 10, 11, 14 och 15 med det tomställda Bråvallaverket finns ett omfattande kulturhistoriskt byggnadsbestånd som utgjort grund för utvecklingen av Norrköpings tekniska infrastruktur; elproduktion och spårvagnssystem.

### Syltenbergets historik och grönska

Syltenberget hade cirka 50 år innan Norrköpingsutställningen anlagts som utflyktsplats och fritidsområde med Djurgården som förebild. Berget delades in i 22 stycken trädgårdstomter varav elva stycken bebyggdes med sommarvillor, flertalet uppförda av stadens fabrikkörer. Trädgårdarna anlades för både prakt och odling.

5 år efter utställningen etablerades kommunens växthus som funnits här sedan 1911. Idag finns fyra villor kvar, ett är kontor, två hyrs ut av kommunen som boende medan en villa (Bergsvillan) står tom. Syltenberget är i översiktsplanen utpekad som park och utgör en viktig grön lunga i den framtida stadsdelen. På senare år har skötseln av Syltenberget utökats. Fler människor än tidigare besöker berget.

### Nordöstra delen av Sylten

Den nord östra delen av kajområdet intill Lantmännens verksamhet och del av kvarteren Fiskalsängen, Värmen och Ångan, kommer att beröras av Johannisborgsförbindelsen med ny bro över Motala ström.



Området är näst intill obebyggt och också mycket låglänt och påverkas av framtida höjda havsnivåer, vilket i sin tur har påverkan på hur området kan bebyggas och hur bebyggelse och klimatanpassning integreras.

# Stadsbyggnadsanalys

## Stadsutveckling i Norrköping

Norrköping har genomgått en spektakulär återhämtning sedan industrikriser och utflyttning på 1970- och 80-talen och stagnation på 1990-talet. Sedan millennieskiftet har innerstaden, västra och centrala delarna, omvandlats och utvecklats på ett kraftfullt sätt; Industrilandskapet med Campus LiU, Visualiseringscenter och Cinema, nya bostäder (tidigare avrivna kvarter har bebyggts igen), upprustning av gaturum, torg och parker är några exempel på avgörande förändringar i stadsmiljön som haft stor effekt på stadslivet.

Befolkningstillväxten har ökat betydligt, den starkaste tillväxten av 4 500 nya boende har skett i innerstaden (innanför Promenaderna), samt cirka 3 500 nya boende i angränsande stadsdelar. Tjänstesektorn har samtidigt växt och med det arbetstillfällena centralt i staden, som ses som attraktiv för människors arbete och fritid.

I en mer urban utåtriktad livsstil är utbudet av kultur, handel och service samt attraktiva stadsmiljöer är en alltmer avgörande faktor för människors val av boende. Innerstaden är också en av kommunens viktigaste resurser som besöksmål för service, nöje, kultur och utbildning.

Den planerade expansionen av innerstaden i sydväst och norr- och österut har sin grund den attraktionskraft som beskrivs;

**Inre hamnen** är Norrköpings största pågående stadsomvandlingsprojekt med framförallt bostäder för 5000 boende (även kontor, restauranger och butikslokaler) och ny allmän plats; kanaler, kajer, parker. Stadsdelen är färdigbyggd omkring 2030.

**Butängen** med nya järnvägen Ostlänken, innebär att en ny stadsdel ska växa fram för cirka 12 000 boende och lika många arbetsplatser. Järnvägen och ny centralstation färdigställs 2035 medan utbyggnad av hela stadsdelen kommer att pågå längre än så.

Kommunens planering för **boendemiljöer i attraktivt läge utmed Bråviken** (och nära staden) är omfattande. Lindö till Djurön byggs successivt ut. På norra sidan om Bråviken är framförallt Krokek och Sandviken en efterfrågad boendemiljö.

## Övergripande samhällsförändringar

### Klimat och relation till naturen

Klimatförändringar med ökade risker för skyfall; stigande havsytta; värmeböljor kräver klimatanpassningar i staden, det är särskilt viktigt i Sylten; både tekniska till mer ”naturliga” lösningar; träd och sammanhängande grönytor, ger mer robusta förutsättningar och dämpar vid värmeböljor; skydd för översvämning, rening och fördröjning av dagvatten med dammar och kanaler; hur staden byggs och används, långsiktig förvaltning av det redan byggda och ny bebyggelse med lågt klimatavtryck samt hur natur och odling får plats i den täta staden.

## Digitalisering

Digitalisering och teknisk utveckling påverkar livet i staden; handel, konsumtion och flöden av människor och varor; e-handel och logistiksatsningar bidrar till att utarma staden som mötes- och handelsplats, nya funktioner i den täta staden uppstår; omlastningsterminaler, mindre fordon för godsleveranser, leveransboxar; hur tjänste- och varuproduktion sker; möjlighet till produktion i mindre skala och återindustrialisering; arbete, boende och fritid flyter ihop med ökat distansarbete, kan gynna lokalsamhället med behov av närhet till ett funktionellt vardagsliv och sociala relationer, minska det sammanlagda resebehovet.

## Sociala relationer

Befolkningstillväxt, inflyttning och migration förändrar stadens identitet, Norrköping är ett multikulturellt samhälle. Stadsutvecklingen påverkas av ojämlikhet, segregation (ohälsa, inkomst, arbetslöshet; bostadssegregation) och ojämlik geografisk utveckling.

Idag har Sylten arbetsplatser och besökande till utbildning, gym, etcetera, men inte bostäder inom stadsdelen. Innerstaden är allas vardagsrum. Allmän plats och andra gemensamma trygga och attraktiva offentliga rum behövs för jämställdhet och jämlikhet, för alla åldrar.

Vad kan Sylten bidra med till staden?

### Historia och identitet

Sylten kan bidra genom att lyfta fram dess historia och identitet som har stor plats i Norrköpings arv;

- Hamn, vattennära läge och den långa kajen,
- Industri med karaktärsfulla byggnader, de särskilda varumärkena från Sylten,
- och den speciella särställning som konst- och industriutställningen 1906 utgjort som avstamp för Norrköping som kultur- och industristad,
- Syltenberget med trädgårds- och odlingstraditionen från sommarvillaepoken och sedan växthusverksamhetens 111-åriga historia.

### Näringslivsutveckling och universitets-avknoppningar

Sylten bidrar redan idag med många arbetstillfällen. I takt med att stadens befolkning växer utvecklas näringslivet och fler arbetstillfällen skapas. En stor del av näringslivet har behov av närhet till staden, tjänsteföretag har flyttat till innerstaden de senaste 10 åren. Med det befintliga byggnadsbeståndet och dess inneboende flexibilitet kan Sylten till exempel komplettera behov för så kallade Scale-ups-företag, avknoppningsföretag från universitetet, som också tillverkar i mindre skala.

### Kulturella kreativa näringar, besök och turism

Den kulturella kreativa staden Norrköping, utsedd till Unesco creative city of music, har möjlighet att ytterligare ta plats med Sylten som ett av naven.

Besöksnäring och turism är en viktig del. Det finns i Sylten möjligheter för oss att skapa nya reseanledningar till Norrköping. Särskild potential finns inom Triangelfastigheterna och dess byggnader, men också utomhus i Sylten med en så kallad kulturzon där det redan från start ges plats för events och offentliga möten; på kajområdet, gator, kvarter och på Syltenberget - med fler och större event ökar behovet av ytor för tillfälliga evenemang.

Men framförallt finns stora möjligheter att klustra kreativa näringar med ett fokus på produktion i ett sammanhang och skapa en viktig nod i Östergötland och landet.

### Testbädd för cirkulärt byggande/återbruk, ekosystemtjänster och klimatanpassning

En ny stadsdel i storlek som Sylten kan göra stor skillnad för Norrköping kommuns övergripande mål för hållbarhet. Stadsutvecklingen ska utgå från Norrköpings övergripande mål som är kopplade till de 17 globala målen i Agenda 2030 och särskilt mål 11, hållbara städer och samhällen; en inkluderande, säker, motståndskraftig och hållbar stadsmiljö.

Återbruk, bevarande av byggnader och cirkulärt byggande har med befintligt byggnadsbestånd stor potential i Sylten. Nya byggnader ska ge så litet klimatavtryck som möjligt - det kan handla om att bygga i trä eller klimatsmart betong, med solcellsfasader och gröna tak.

Det hårdgjorda Sylten kan bli det gröna Sylten. Genom att skydda, utveckla och skapa ekosystem med syfte att bibehålla och stärka ekosystemtjänster kan vi hantera olika utmaningar kopplade till exempelvis klimatförändringar och mark- och resursanvändning. Sylten blir en viktig pusselbit för att klimatanpassa redan befintlig bebyggelse och möjliggöra en vattennära stadskärna även i ett framtida klimat.

### Attraktivt och tryggt boende för alla

Sylten kan bidra tillsammans med Inre hamnen med attraktivt boende; utmed Motala ström med båtliv, rekreation, mötesplatser; och med närhet till grönska vid Syltenberget som kan avspeglas i en bostadsbebyggelse med villa- och trädgårdskänsla, oavsett lägenhet med balkong/terrass eller radhus med egen täppa.

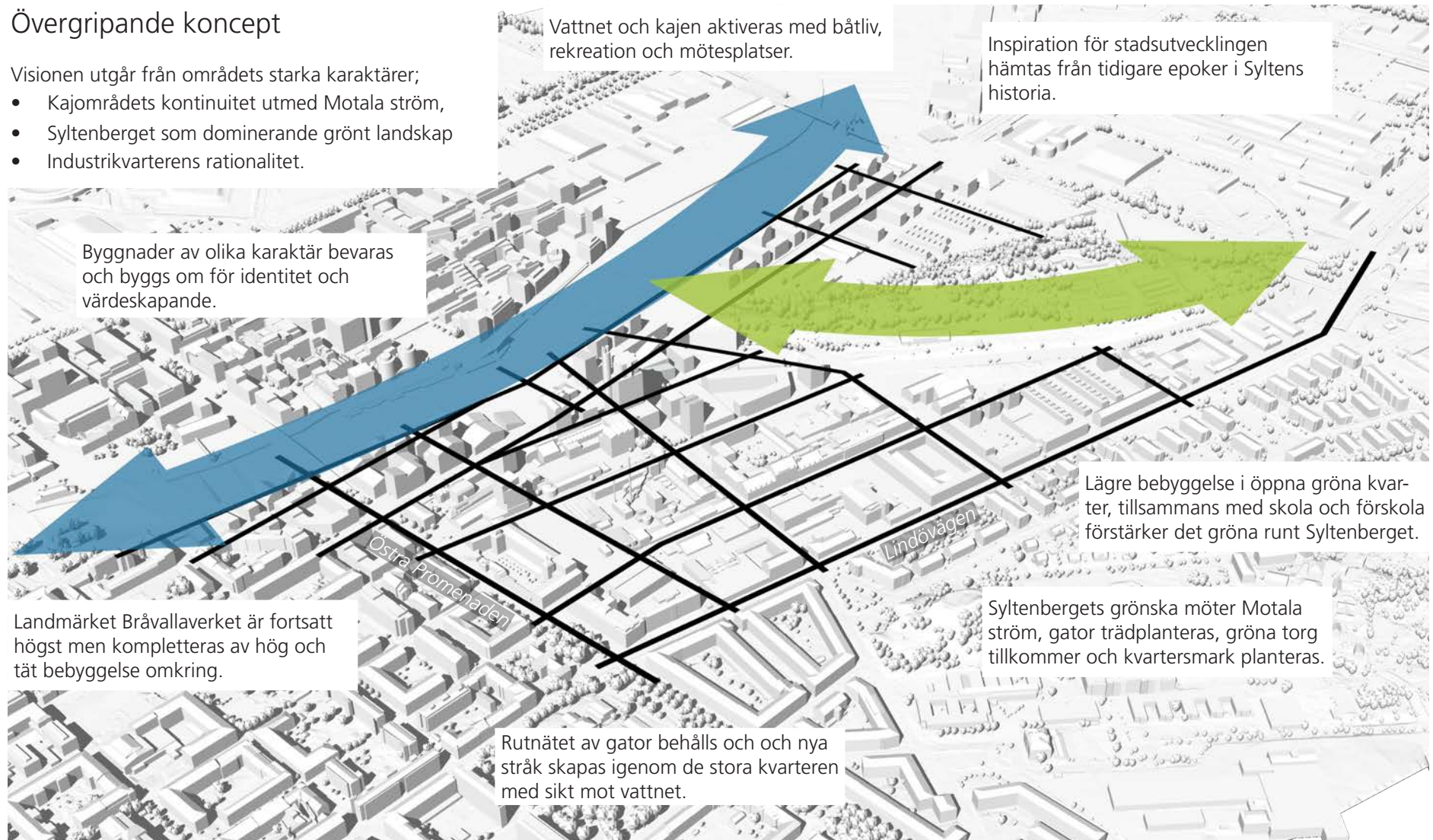
Det ska vara lätt att göra rätt, ny bostadsbebyggelse med närhet till befintliga flexibla byggnader som kan erbjuda gemensamma faciliteter, snickeri, verkstad, kök, bytespooler, etcetera, med särskilda möjligheter för stärkt social hållbarhet.

# Förslag stadsbyggnadsvision

## Övergripande koncept

Visionen utgår från områdets starka karaktärer;

- Kajområdets kontinuitet utmed Motala ström,
- Syltenberget som dominerande grönt landskap
- Industrikvarterens rationalitet.



# Strukturplan och markanvändning

## Från arbetsområde till blandstad

Sylten ska utvecklas från ensidigt arbetsområde till en blandstad och också komplettera Inre hamnen; innehållande bostäder (inklusive kategoriboende för seniorer, studerande särskilt boende, med mera), service, handel, tjänsteföretag och kommersiell service; hotell, kultur, sport, utbildning, med mera.

## Ett samlande torg och publikt kluster

Byggnaden Nya Tullhuset och kvarteret Triangeln med Bråvallaverket får ett centralt läge vid ett torg utmed Sjötullsgatan. Vid torget knyts stråk inom stadsdelen samman; Tullhusgatan från söder, industrispåret och Syltenberget från sydväst, Inre hamnens centrala stråk Bränneriparken samt i öst/västlig riktning, innerstadens gator och promenadstråk utmed Motala ström.

Omkring torget och mot vattnet föreslås publika och kommersiella verksamheter. Övriga kajen delas in i mindre kvarter för bostäder och kontor. Vid Jungfrubron som ska ersätta Hamnbron sammanfogas Östantill med Sylten med ny kvartersbebyggelse vid Nya Rådstugugatan och Trädgårdsgatan.

Kvarteret Triangeln, västra delen, med Bråvallaverket får en central roll i utvecklingen av Sylten med fokus på kulturella kreativa näringar, som besöksmål, utbildning och idrott, och en mindre del bostäder. Kvarteret delas in i tre till fyra mindre

kvarter med gårdsgator mellan och med stråk igenom kvarteren.

Den östra delen och området mellan Sjötullsgatan och Bangårdsgatan ska innehålla fördelarstation, eventuellt skola, parkeringshus kompletterat med bostäder. Se vidare under *Strategiska projekt*.

## Industrikvarteren öppnas upp och bevaras

De stora industrikvarteren med fabriksbyggnader kompletteras med offentliga stråk igenom kvarteren, grönska och ny bebyggelse (varav mindre del bostäder). Med riskavstånd till Freudenbergers processindustri bedöms bostäder kunna uppföras utmed Lindövägen, Sjötullsgatan och Bangårdsgatan. Dessa kvarter bör bevara mycket av dess identitet. Här är blandningen av funktioner extra viktig.

## Stadsdelspark och grönskande skolmiljöer

Syltenberget utvecklas som stadsdelspark och besöksmål i staden med välkomnande entréplatser från alla håll, med tydliga siktlinjer och orienterbarhet mot parken från omkringliggande gator/stråk. Intill berget, på före detta industriutställningsområdet och på den låglänta delen norr om i anslutning till äldre lagerbyggnader som bevaras, placeras fristående institutionsbyggnader, förskola och skola med gårdsmiljöer i anslutning till parkmiljön.

Syltenberget som offentligt stadsrum förlängs norr om västra delen av berget fram till Motala ström.

## En kaj till för alla

Kajområdet blir ett offentligt stråk kompletterat med platser för angöring till vattnet, rekreation, grönska, dagvattenrening samt skydd för framtida havsnivåer/klimatanpassning.

## Bostäder vid det gröna Syltenberget

Runt Syltenberget, mellan Tegelängsgatan och Lindövägen, och vid Sjötullsgatan, inom kvarteret Värmen och utmed kajen, ges det plats för huvudsakligen bostäder. En alternativ användning i kvarteret Värmen istället för bostäder skulle kunna vara ett besöksmål; sport, handel, etcetera.

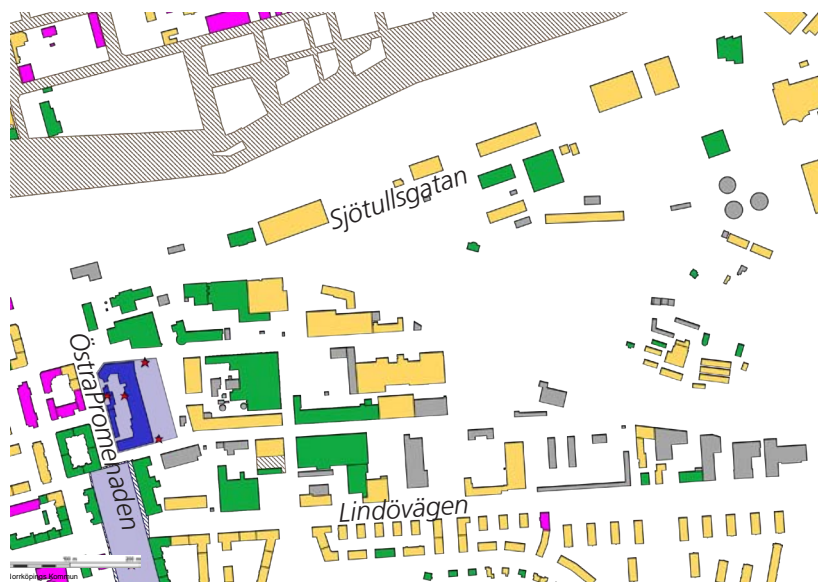
## Verksamheter utmed Johannisborgsförbindelsen

I öster är Johannisborgsförbindelsen tydlig gräns mellan Sylten och Öhmansområdet med hamnen, Lantmännen och verksamheter vid Röda stugans gata. Syltensidan närmast förbindelsen utgörs av kontor, sällanköpshandel, småindustri, parkering/upplag. Längs med östra delen av Lindövägen, med industrispåret bakom, behålls dagens användning av småindustri och sällanköpshandel.

# Markanvändningskarta



## Bebyggelse och kulturmiljö



### Teckenförklaring

Byggnadsinventering, SPN  
2018/0583.

### Klassificering:

- Byggnadsminne**
- Särskilt värdefull byggnad**
- Byggnad av visst värde/positiv för stadsbilden.**
- Byggnad som inte kan hänföras till någon av ovanstående kategorier**

Förnyelsen av Syltens stadsmiljö, kulturhistoria och arkitektur ska bidra till en fortsatt stark utveckling av Norrköpings innerstad, genom en attraktiv omvandling av befintligt byggnadsbestånd, kompletterat med karaktärsfull ny arkitektur.

Byggnader bevaras och transformeras. Det befintliga byggnadsbeståndet är en mycket viktig resurs och byggnaderna ska användas i möjligaste mån. Byggnaderna har genom åren oftast tagits väl omhand oavsett ålder och skick. Områdets värde och karaktär ligger i de många olika fasadmaterialet, våningshöjderna och en stark läsbarhet av vilka funktioner byggnaderna har eller har haft.

I områdets västra del dominerar tegel som fasadmateriäl, medan det inom Sylten i stort finns många inslag av puts i olika kulörer samt plåt och träpanel. Storlek och volymer varierar från låga skjul i en våning till det massiva Bråvallaverket. Det finns stora bevarandevärden som givetvis ska värnas, men samtidigt ska byggnaderna få byggas om och till, och delar även rivas, om byggnaderna funktionellt kan användas på ett mer effektivt sätt, eller att till- och ombyggnader ytterligare tillför värden, arkitektoniskt och funktionellt.

Bevarandet av byggnader ska ta variationsrikedomen i akt så att många slags byggnadstyper bevaras

och utvecklas, inte enbart de äldsta eller till synes mest påkostade. Även byggnader som inte är av hög ålder, mer allmogliga och/eller i en till två våningar, kan ha ett bevarandevärde då de är viktiga för områdets karaktär. Till detta förs ny arkitektur med djärva uttryck som förhåller sig till det befintliga. Den nya bebyggelsen som tillkommer ska även den respektera områdets särart med variation och lekfullhet i material och uttryck.

Stadsbyggnadsvisionen och efterföljande program/detaljplaner utgör ramverk för arkitekter, fastighetsägare, exploatörer, med flera, att fylla med kreativitet och innovativa lösningar och uttryck.

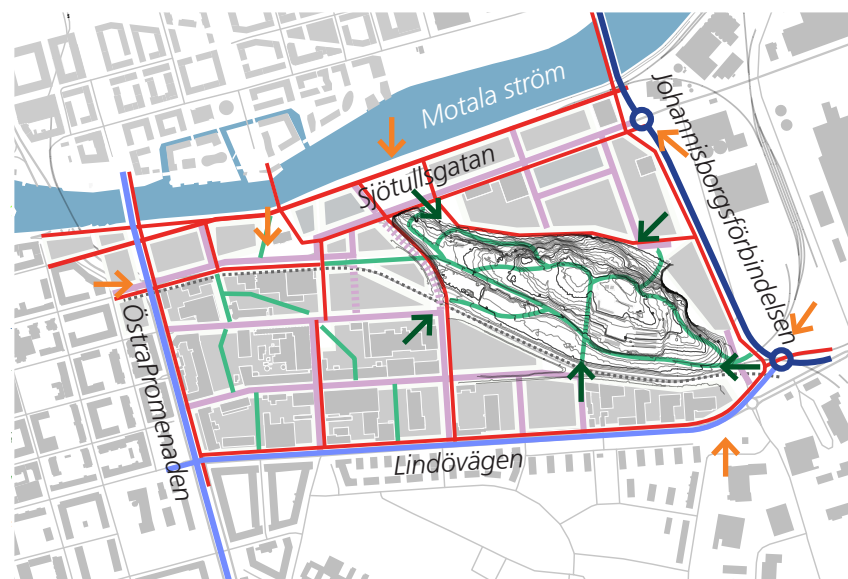
I redan brokig och storskalig karaktär finns goda möjligheter för högre bebyggelse, som framförallt lokaliseras i anslutning till Bråvallaverket. Det blir en kontrastrik stadsmiljö med hög täthet, utan att ge avkall på grönska, med fristående högre punkthus och i övrigt öppen kvartersbebyggelse. Dock ska det utmed Östra Promenaden, Lindövägen och Sjötullsgatan vara mer enhetlig karaktär, nya stadsmiljön längs stråken ska efterlikna äldre innerstadskvarter med kontinuerlig bebyggelse längs gata, i cirka fyra till sex våningar.

Syltenberget får ta plats i landskapet med lägre bebyggelse i anslutning till berget, karaktärsfulla lagerbyggnader bevaras och kompletteras med skolbyggnader med ett eget uttryck, gärna med inspiration av konst- och industriutställningens arkitektur.

## Bebyggelse



## Gator, stråk och platser



### Teckenförklaring

Gatuhierarki, övergripande gång- och cykel- och promenadstråk samt platser:

- Genomfart
- Stadshuvudgata
- Lokalgata
- Gång- och cykel
- Promenad (angöring)
- Platser/entréer
- Spårväg (parkstråk)

Stadsdelen Sylten kännetecknas av stora kvarter. I en mer differentierad stadsdel behöver den offentligt tillgängliga stadsmiljön bli mer småskalig. Kvarteren bör öppnas upp med gator, stråk och platser, igenom de stora kvarteren för fotgängare, cyklister och angöringstrafik. Biltrafik i stadsdelen koncentreras till befintliga breda gator med plats för en del parkering, samtidigt möjliggörs för fler funktioner och gaturum av hög kvalitet; trädplanteringar, möblering, cykelparkering, dagvattenhantering, etcetera.

Stadsbyggnadsvisionen utgår från att den övergripande trafiken minskar på Sjötullsgatan och Bangårdsgatan. Gatorna kan istället bli lokalgator

med hastighet 30 km/tim. Sjötullsgatan är en av de viktigaste gatorna som förväntas ha ett högre flöde av människor och som binder ihop västra och östra delarna parallellt med Motala ström. Norra delen av Bangårdsgatan skulle alternativt kunna flyttas för möjlighet att återställa Syltenbergets västra sluttning och minska genomfartstrafik. Övriga gator, befintliga och nya, utformas där så är möjligt som gångs-fartsgator med företräde för oskyddade trafikanter (angöring för gods behöver fungera).

Östra Promenaden och Lindövägen utgör stadshuvudgator och Johannisborgsförbindelsen genomfartsgata inkluderande övergripande gång- och

cykelnät. Här är också kollektivtrafik lokaliserad. I trafikstrategi för Norrköping planeras en busslinje på Johannisborgsförbindelsen. Jungfrubron som ersättning till Hamnbron innefattar kollektivtrafik, spårväg.

I Sylten har olika platser och stråk identifierats som är viktiga att utveckla som promenadstråk, målpunkter/mötesplatser, entréer till stadsdelen eller mer specifikt vid till exempel Syltenberget;

De mer övergripande stråken i öst-västlig riktning är hela kajstråket från Strömsholmen till Johannisborgsbron, industrispåret, som en lång kontinuerlig naturpark (på lång sikt även för kollektivtrafik i enlighet med trafikstrategin), den äldre trädkantade vägen över Syltenberget. I nord-sydlig riktning kompletterar nya gator/stråk mot vattnet; särskilt viktig är Tullhusgatan genom kvarteret Triangeln med en platsbildning vid Hospitalsgatan. Stråk igenom kvarteren utformas med fördel mer snirkliga, som bekräftar ambitionen om en mer småskalig stadsmiljö.

Viktiga platser föräntas bli; Platser som möter omgivande stadsdelar; Trädgårdsgatan/Östra Promenaden, Nya Sjötullen (korsningen Sjötullsgatan/Johannisborgsförbindelsen), Ledungsplan. Platser som blir målpunkter när olika stråk möts eller att platsen angränsar till viktiga funktioner; Sjötullsgatan med nya Tullhuset och Brävallaverket, aktivitetsparken knyter ihop Syltenberget med kajstråket.

Gator, stråk, platser



Lindövägen med trädplantering.



Tegelängsgatan, gårdsgata.



Promenadstråk igenom kvarter, Triangelfastigheterna.

## Grönstruktur och klimatanpassning



Syltenberget har med dess centrala plats i staden stor möjlighet att spela en större roll som stadspark, resurs för östra delen av innerstaden samt park för stadsdelen Sylten. Med dess höjd över omgivningarna bidrar berget med en vacker utsikt både över staden i sydväst och hamnen i nordost. Se vidare under *Strategiska projekt*.

Hela stadsdelen behöver klimatanpassas; lokalklimat, biologisk mångfald och dagvattenhantering. Det innebär att gator och gårdsmiljöer behöver omdanas från i stort sett helt hårdgjorda ytor (som varken kan ta hand om vatten eller skydd för värmeböljor), till förmån för träd, gräs, planteringar.

Växtlighet och trädkronor på gator och torg ger bättre fuktbalans och skuggning och mildrar extrema temperaturer. Ambitionen är att de flesta gator och torg ska ha trädplanteringar och/eller annan vegetation. Grönska ska också vara en stor del av skolgårdars utformning och karaktär.

Passager, gränder igenom kvarteren ska fungera som gröna kilar igenom kvarteren, knyta ihop grönstrukturen i stadsdelen och utgöra stråk för rekreation och idrott. Småparker för vistelse och lek utmed dessa stråk stärker grönstrukturen.

Utveckling av grönstruktur och dagvattenrening

inom allmän plats, påverkas av ledningsstråk. Hospitalsgatan, Bangårdsgatan och Sjötullsgatan är alla gator med betydande VA-infrastruktur. Det finns ett behov av att det tas ett helhetsgrepp om infrastrukturen i området för att säkerställa tillräckligt utrymme för underjordisk infrastruktur och den föreslagna grönstrukturen/trädplanteringarna.

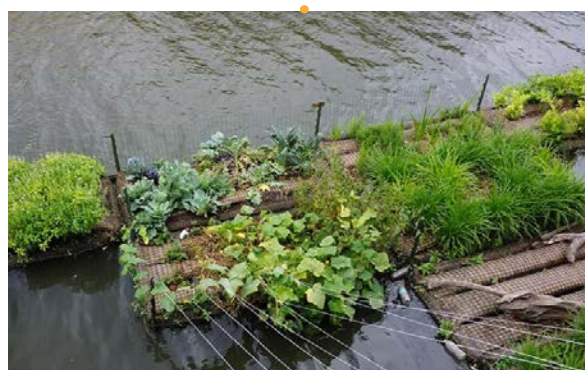
Sylten har utmanande markegenskaper; sättningsbenägen lera, med risk för omgivningspåverkan på befintliga byggnader och VA-infrastruktur vid ny exploatering. Infiltration av vatten är viktigt, för att bibehålla grundvattennivåer som minskar sättningsar. Dock finns det få ytor inom Sylten som håller vatten, de lägre delarna av Syltenberget mot söder är morän, annars är det mestadels lera.

Det finns behov av rening av dagvatten och behov av att behålla vatten i området för vegetation. När kajen utvecklas så kan också dagvattenrening anläggas som en blå och grön gestaltning av aktivitetsparken och också eventuellt utmed kajområdet, en brygga med underliggande reningsanläggning. Inom den låglänta delen norr om Syltenberget kan komma att behövas en särskild lösning för fördröjning och/eller rening av dagvatten, med nedsänkt grönstråk eller magasin under mark i kombination av att delar av markområdet höjs. Denna del och del av kajområdet behöver även skydd för framtida höga havsnivåer.

## Grönstruktur och klimatanpassning



Referens; översvämningsskydd i form av damm.



Referens; flytande trädgård och vattenrening.



Aktivitetspark med dagvattenrening.

## Hamnstaden, kajerna, broarna och vattenrummet



### Teckenförklaring

Illustration av potentiellt båtliv utmed Motala ström i Inre hamnen och Sylten.

- Kajområdet
- Småbåtshamn
- Anlöp fartyg
- Angöring/last/loss
- Byggnad av historiskt värde kopplat till hamnen

Hamnstaden Norrköping, tätt förknippad med industristaden, är en betydande del av Norrköpings identitet. Vattnet har varit och är en arbetsplats men också en plats för rekreation och kommunikation. Inre hamnen och Sylten, tillsammans med Johannisborg, har stor potential att bli mycket viktiga besöksmål för lokal och långväga turism. Det har i Inre hamnen planlagts för båthamn och anläggning av kanaler, bryggor och bad pågår.

På Syltensidan är stora kaj- och vattenytor tillgängliga (cirka 1 200 meter långt och 80-100 meter brett kajområde) för stadsutveckling, båtliv, rekreation och turism. Med plats för angöring, lastning och

lossning ges förutsättningar för aktivitet på vattnet.

Det kommer att i störst utsträckning vara vid Södra kajen och Sjötullskajen som större båtar och fartyg kan lägga till. Under senare år har ett passagerarfartyg gått mellan Inre hamnen och Sandviken. Utmed södra kajen anlöper skol-segelfartygen Vega och Linnea medan fartyget Libelle har vandrarhem med Norrköping som hemmahamn. Tillfälliga besök av exempelvis marinen, forskningsfartyg och större fritidsbåtar hänvisas också till södra kajen.

Bostäder på vattnet (husbåtar) skulle också kunna vara en möjlighet.

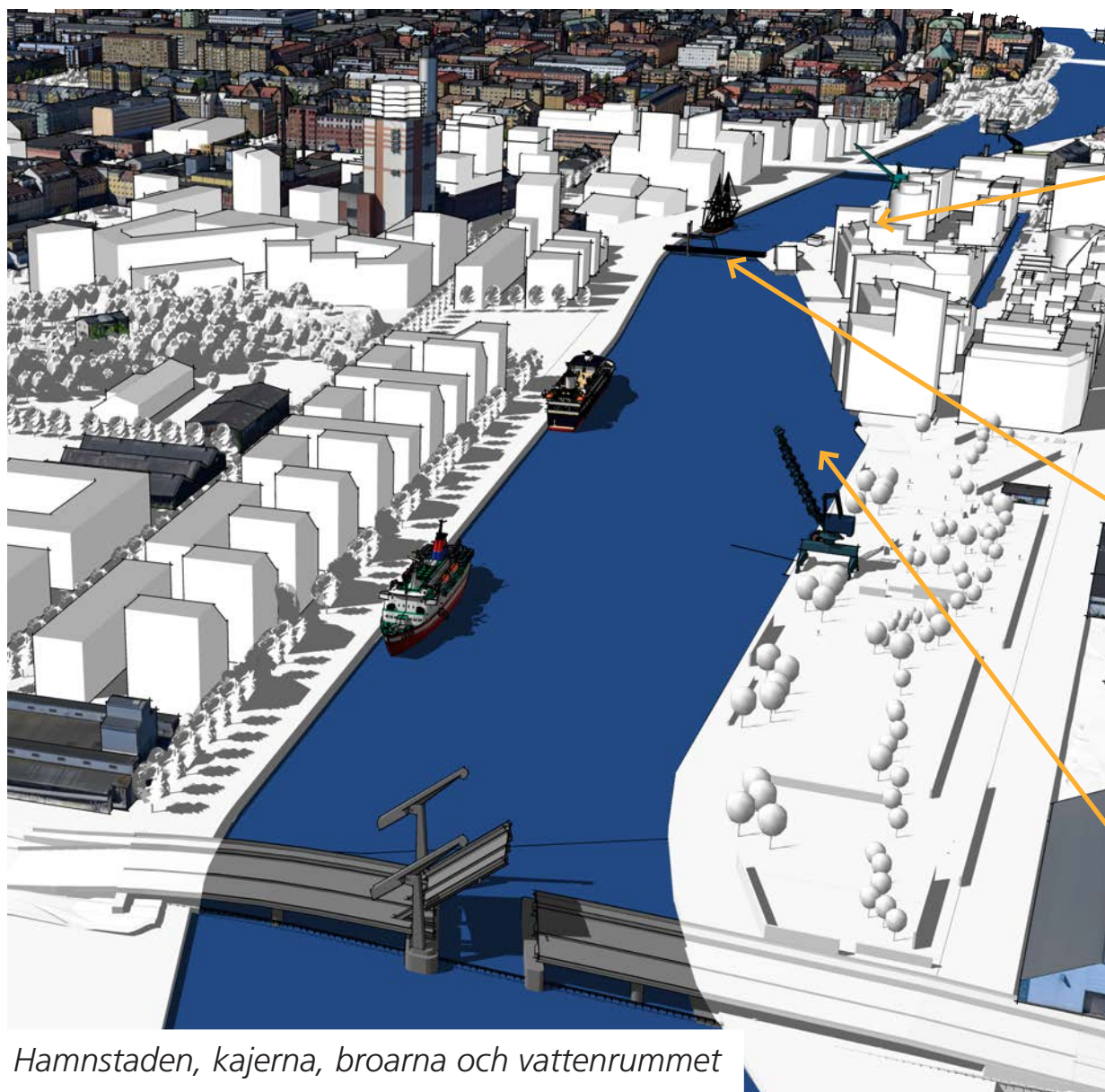
Hamnstaden Norrköping består ju också av Bråviken, med dess orter och vatten (se stadsbyggnads- och omvärldsanalys). Med reguljär båttrafik och småbåts-/gäst-hamn kan kommunen få en hamn mitt i staden för besökare men också för boende runt Bråviken (närturism).

### Broar

Tre nya broar planeras att integrera Inre hamnen och Sylten och det allmänt tillgängliga kaj- och vattenrummet utmed Motala ström.

- En ny öppningsbar gång- och cykelbro kommer att vara klar 2023, innan boende flyttar in i stadsdelen Inre hamnen.
- En ny bro, kallad Jungfrubron, med utbyggd spårväg till centralstationen, planeras i förlängningen av Östra Promenaden fram till Norra Promenaden, som ersättning för Hamnbron. I detta läge planeras för fast bro med högre frihöjd än dagens.
- En ny bro för Johannisborgsförbindelsen, planeras också att bli öppningsbar.

De tre broar som planeras ger goda förutsättningar för hamn- och båtliv i innerstaden.



*Hamnstaden, kajerna, broarna och vattenrummet*



*Nya bryggor i Inre hamnen.*



*Nya gång- och cykelbron invigs 2023.*



*Läge för småbåtshamn i gällande detaljplan.*

# Strategiska projekt

Stadsutvecklingen i Sylten kommer att ske successivt och brett, men några särskilda omvandlingar av bebyggelse, allmän plats, nya funktioner eller tematiska projekt har särskild betydelse för stadsdelen och också för staden.

## Triangeln – regionalt besöksmål; tjänsteföretag, kultur, idrott, utbildning

Triangelfastigheterna, ska förädlas med plats för tjänsteföretag och kommersiell service, med inslag av bostäder. Den attraktivitet befintlig bebyggelse utgör är grunden för förnyelsen och det kraftfulla och storslagna Bråvallaverket tillika stadens högsta byggnad, har potential att inte bara synas i stadsbilden utan också bli en självklar målpunkt i staden, öppen för alla, inkluderande och välkomnande. Här finns fantastiska möjligheter att utveckla Norrköping.

Norrköpings kommun har under 2021 genomfört en marktilldelningstävling med ED Bygg och Regio och som vinnare. Syftet med markanvisningstävlingen har varit att för kommunen skapa allra bästa förutsättningar för att förädlingen av kvarteret ska tillföra staden en mycket attraktiv omvandling, till gagn för Norrköpingsborna, stadens och regionens näringsliv och fortsatt stadsutveckling inom Sylten. Det finns en hög ambition för en bredd av verksamheter inom kultur och aktivitet som skulle kunna omfatta Scenkonstbolag, ideell sektor och föreningsliv, i befintligt byggnadsbestånd.

Bråvallaverket omvandlas till bland annat hotell och kontor som kompletteras av ett bad. Och högst upp en prismaformad uppglasad volym, som en stor ljuslykta för staden.

Nya byggrätter i form av punkthus intill och ovanpå befintliga byggnader tillför mycket attraktiva kontor och bostäder (kan inte placeras utmed Hospitalsgatan i anslutning till Freudenbergsgatan). Det är ett övergripande koncept som bedöms fungera väl för platsen. Förslag till förändringar, tillägg och påbyggnader är både återhållsamma och storslagna.

I fortsatt process är det viktigt med en fördjupad analys av husens volym, höjd och arkitektur.

## Syltenberget – utsiktstorn, växthusodlingar och upprustning av Bergsvillan

Syltenberget är av strategisk vikt och har stor potential. Med utökad skötsel under senare år har många fler upptäckt/återupptäckt bergets blandning av skog, park- och betesmarkskaraktär. Dessa olika karaktärer kan Syltenberget till en stadspark med en unik gestaltning.

Den fantastiska epoken med trädgårdar och villor och senare konst- och industriutställning ger Syltenberget är särskild flärd att lyfta fram, en upplevelse både visuellt och kommunikativt. Trädgårdar med fruktträd och odlingar kan ”återskapas”.

Bergsvillan som idag inte används behöver renoveras och en framtida användning ska vara till gagn, komplettera Syltenbergets funktion som stadspark; kafé/restaurang, galleri/ateljéer, etcetera. Runt om på berget finns det kvar husgrunder, trappor, avgränsningar av trädgårdar, med mera, som med visst underhåll och skyltning blir en tillgång. Moa Martinssons trappa har en särställning och bör ges en uppdaterad gestaltning som en av de viktiga entréerna till berget.

Växthusen med tillhörande byggnader kan renoveras och utvecklas för mer odling och för besök; ett återskapat fjärilshus försäljning av växter, guidade turer. Några av växthusen skulle även kunna hyras ut för odling (”odling under glastak”) eller olika evenemang.

Det särpräglade fågellivet, Berguv, Duvhök, Pilgrimsfalk, Tornfalk, Tornseglare, på Syltenberget och omkringliggande höga byggnader (silos, kraftverk, etc), bör ges än bättre förutsättningar. Då är habitat på byggnader viktiga, men även Syltenberget med dess topografi för skydd och jaktmark.

Ett utsiktstorn ger möjlighet att skåda fågelliv men kanske ännu mer kan det bli ett besöksmål i sig och ett landmärke i staden för Norrköpingsborna och besökare.

## Förskola/skola

I kommunens planering för skolutbyggnad ska en F-9-skola uppföras på Sylten, i första hand inom kommunens markinnehav. En översiktlig utredning har genomförts med utgångspunkt i tidigare beskrivna strukturplan med en skola söder om Syltenberget. Det bästa sättet bedöms vara att bebygga tomten vid Bangårdsgatan med skolgård som en förlängning av Syltenbergets grönska. En alternativ placering av skolan är inom fastigheten Triangeln 12. Ingen av tomtarna är tillräckligt stor för att även rymma idrottshall utan att bygga högre, alternativ lösning skulle kunna vara inom Triangeln 12, köp av fastigheten Kabeln (del av) eller inhyrning i Triangelfastigheterna.

Förskolor kan också med fördel placeras i anslutning till Syltenberget. Två platser föreslås; På södra sidan berget, i sluttningen, bedöms som lämpligt, men ska då anpassas till parkmiljön, och norr om, vid de äldre kulturhistoriskt värdefulla lagerbyggnaderna.

## Kajen och hamnbassängen – stabilitetsåtgärder och skydd för höjda havsnivåer

Den 1200 meter långa kajen är endast använd för parkering i den västra delen. På den östra delen, har som nämnts tidigare Norrköpings hamns verksamhet upphört. Kajen är i dåligt skick och det är av mycket stor betydelse att kajområdet säkras för

framtida användning och exploatering. Samtidigt är det nödvändigt att analysera vilka alternativa förebyggande åtgärder som kan göras för att anpassa och/eller skydda Sylten mot framtida höjda havsnivåer, vilket tidigare beskrivits. Befintlig bakåtförankring har okänd status och kvalitet, kommande dagvattenhantering och klimatanpassningslösningar kommer innebära betydligt större krav på kajområdet än idag - nyttjande av vattnet ska förstärkas samtidigt som skydda behövs mot mer ojämna vattenflöden och stigande hav.

## Teknisk infrastruktur - ny fördelarstation

E.ON har flera anläggningar i området och huvudledningar för elförsörjning och fjärrvärme igenom området. I avtal mellan E.ON och kommunen ska det ställverk som finns på fastigheten Sylten 4:24 ersättas på annan plats tillsammans med den fördelarstation som finns på fastigheten Triangeln 14. Den nya kombinerade fördelarstationen/ställverk ska effektiviseras och byggas in för att på så sätt anpassas till stadsmiljön, och kommer antingen att förläggas till Triangeln 14, Triangeln 12 eller Sylten 4:24 (se förslag till strukturplan). Inom kvarteret Cisternen, i anslutning till Moa Martinssons trappa, ska ett nytt pumphus för fjärrvärmen byggas. Även denna anläggning behöver gestaltas och anpassas till stadsmiljön.

En viktig aspekt är användningen av marken under gatorna. Den successiva utbyggnaden av den tek-

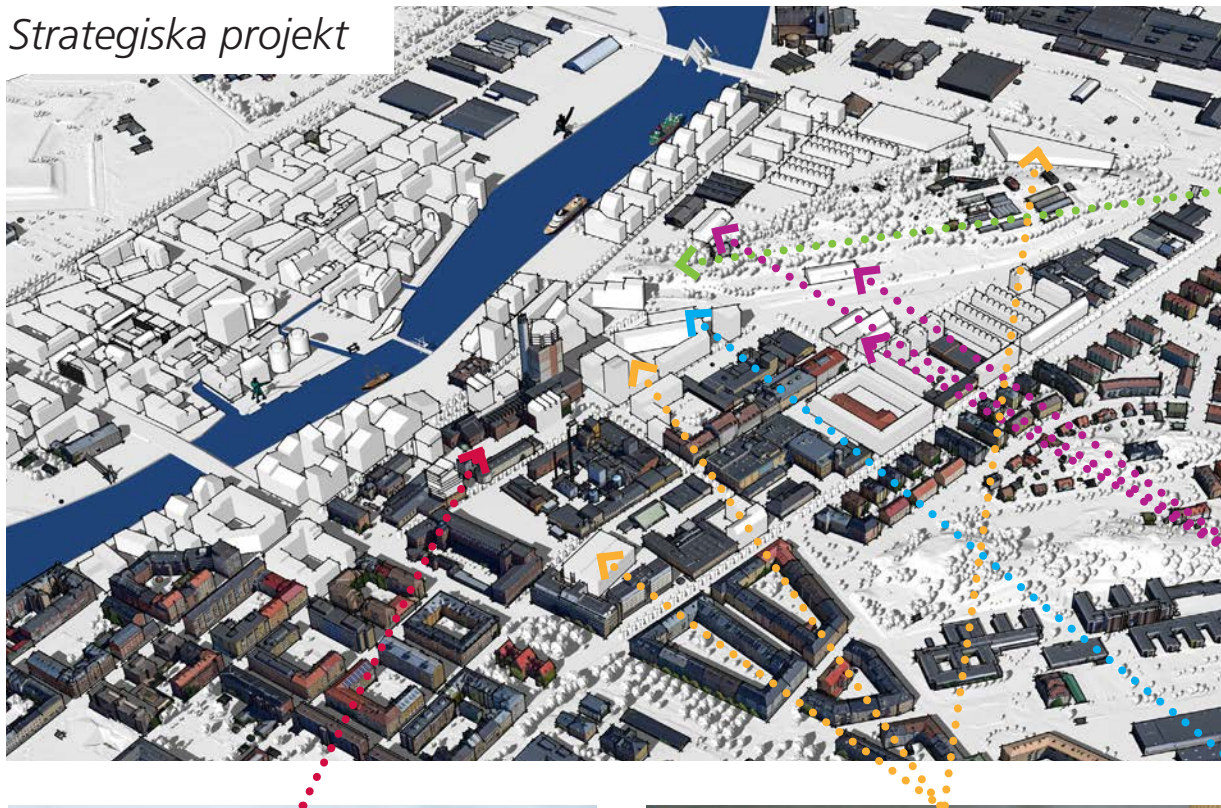
niska infrastrukturen till och från kvarteret Triangeln samt att fjärrvärmenätet ankommer från Händelö via Syltenberget, innebär att det finns mycket ledningstråk, särskilt Hospitalsgatan har idag väldigt lite utrymme under mark, men även andra gaturum påverkas av ledningstråk.

## Mobilitet/Parkering/Logistik

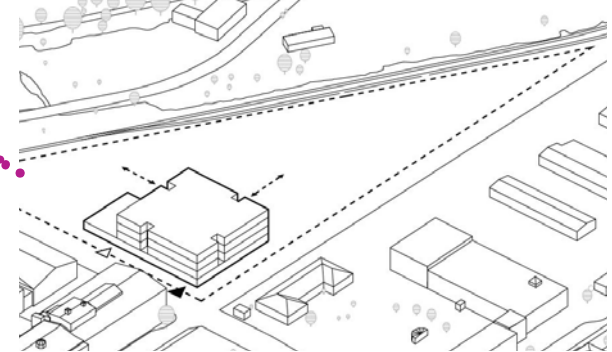
Stadsutvecklingen inom Sylten innebär större krav på en inbjudande och klimatsmart utemiljö med effektivisering och samutnyttjande av parkering som följd, med dels åtgärder som minskar behov, dels samlade parkeringar i garage/parkeringshus, inkluderande en bred syn på mobilitet, utan att vara låst till ägande av egen bil. Olika typer av pooler för cyklar, bilar etcetera bör stimuleras. I anslutning till parkering ska också olika logistiska lösningar rymmas, leveransboxar, mindre leveransfordon, förråd, etcetera.

Förslaget är parkerings/mobilitetshus på ett flertal platser; inom kvarteren Triangeln, Värmen, Motorn (utbyggnad av befintligt), samt vid behov Kabeln eller Exporten. I andra hand kan parkering i garage vara ett alternativ om behov av klimatanpassning och grönska är uppfyllt. I kommunens parkeringsnorm har fastighetsägaren ansvar att anordna parkering inom fastigheten. Det breddade förhållningssättet kring mobilitet och logistik innebär istället att parkeringsbehovet behöver samordnas mellan kommunen och fastighetsägare.

## Strategiska projekt



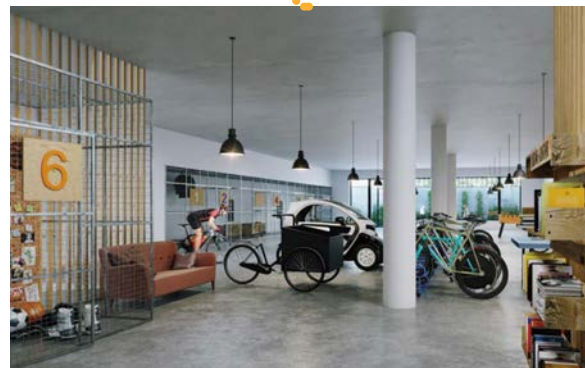
Syltenberget, nyligen anlagd vildblommeträdgård.



Skola vid Sylten, Tengbom + förskoletomter.



Triangelfastigheterna - vinnande anbud i tävling.



Referens; Mobilitetshus - exempel av Theory In Practise



Referens; Fördelarstation och ställverk i grön miljö.

# Rekommendationer fortsatt arbete

## Successiv förändringsprocess

Sylten, likt övriga befintlig stad, genomgår hela tiden förändringsprocesser, stora och små. Den långsiktiga planeringen och efterföljande bygg- och anläggningsskeden kräver ställningstaganden, investeringsbudget och tidplan. Vardagslivet som fortgår andra premisser. För att stadsutvecklingsprocessen ska vara så transparent som möjligt, förbereda långsiktiga planeringsperspektiv, ta vara på Syltens identitet och bjuda in till medskapande av Sylten idag och imorgon, behöver kommunens organisation i olika utsträckning samordnas, Syltens näringsliv och besökare, samt kommunens invånare, engageras och ges möjlighet att ta del av och vara med att utveckla Sylten:

### Tidiga och tillfälliga insatser

Olika aktiviteter ska kunna genomföras inom området av olika aktörer och med olika tidshorisont, som innebär att områden eller byggnader som inte används utnyttjas tillfälligt och bidrar till utvecklingen av området. Ett antal aktiviteter inom området har startat under 2021/2022. Andra tidiga åtgärder kan till exempel handla om utökad skötsel av Syltenberget, upplåta allmän plats och kommunal mark/byggnader för tillfälliga ändamål.

### Konstprojekt Världsutställning

Norrköpings konstmuseum driver ett projekt med konstnären Åsa Jungnelius som utgår från det av

industrin och hamnen präglade landskapet samt konst- och industriutställningen i Norrköping 1906. Åsa Jungnelius har en tillfällig ateljé i det tidigare kontrollrummet i Bråvallaverket. Världsutställningen, en temporär skulptur- och paviljongpark på södra kajen och inom Sylten pågår 2021-2023/24.

### Biodiversitet på Syltenberget

Kungliga tekniska högskolan kommer att i samarbete med kommunen, under 2022-2023 utföra en vildblommeträdgård på Syltenberget, ett projekt beviljat av Vinnova, som ska visa på behovet av utvecklad mångfald inom stadsmiljö. Det handlar om att undersöka områdets potential för biodiversitet i en urban kontext tillsammans med förbättrade möjligheter för människan att ta del av platsen; paviljong, bänkar, med mera.

### Mötesplats/informationsplats för Inre hamnen

Det har 2020 iordningställts en informations- och mötesplats på Södra kajen för att informera om Inre hamnen. Platsen kan också användas för Sylten.

### Tillfällig användning av mark och byggnader

I Sylten finns det stora möjligheter att tillfälligt använda mark eller byggnader på kort eller medellång sikt, innan mer permanenta förändringar genomförs. Det kan vara inom kommunal mark eller privat. Det finns ofta behov av upplagsytor, särskilt

när det sker förändringar i närområdet, men andra identitets- och värdeskapande aktiviteter och användningar som stödjer den långsiktiga planeringen bör ha företräde.

## Dialog och medskapande

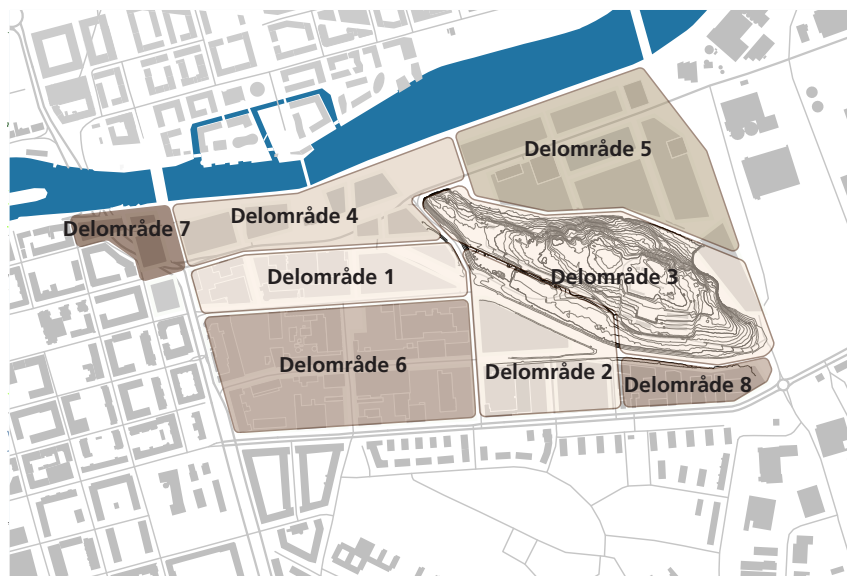
### Samtalsforum

Dialog med invånare, boende i närområdet, besökare, barn och unga samt med fastighetsägare, arbetstagare och näringsidkare i olika skeden är viktigt som en del av utvecklingen av området. Stadens historia och utveckling berör och utbyte av kunskap och insikter ger förståelse och förankring.

### Evenemang och/eller informationstillfällen






Informationstillfällen i ”evenemangslignande” form tilltalar många, och ju fler som nås desto mer ökar insikten om stadsutvecklingen och desto lättare är det också för var och en att förmedla synpunkter och bidra till utvecklingen. I Sylten har under 2021 stadsvandringar anordnats under kulturnatten med både fokus på området historia och möjliga framtid.

Det är positivt med ett särskilt fokus på delaktighet från barn och unga vuxna, både på grund av att det finns yrkeshögskola och yrkesgymnasium i stadsdelen och att föreslagen inriktning omfattar ny skola, aktivitetspark, med mera.



### Teckenförklaring

Planläggning och genomförande i tidsordning från ljus till mörk markering. Dock kan mindre förändringar komma att ske successivt inom framförallt delområde 6.

	Delområden 1, 2, 3
	Delområde 4
	Delområde 5
	Delområden 6, 8
	Delområde 7

## Planläggning och genomförande

I planerings- och genomförandeprocessen ställs speciella utmaningar än vid en mer ordinär linjär process i ett utbyggnadsprojekt på grund av det unika byggnadsbeståndet och pågående industri-verksamhet. Exploatering, omvandling av befintligt byggnadsbestånd och allmän plats, sker samtidigt med pågående verksamhet. Dock kan delområden planeras och genomföras på olika sätt; den mer eller mindre obebyggda kajen, intilliggande kvarter Triangeln och Värmen liknar Inre hamnens möjligheter och utmaningar medan kvarteren mellan Hospitalsgatan och Lindövägen kan genomgå en

successiv plan- och genomförandeprocess. Johannisborgsförbindelsen påverkar genomförandet, trafiken på Sjö tullsgatan behöver minska.

### Delområde 1 - Triangeln, Sylten 4:24

Triangeln med Bråvallaverket är av strategisk betydelse för Sylten och inklusive Sylten 4:24 med förestående flytt av ställverk, bedöms kunna planläggas och genomföras oavsett om trafiken på Sjö tullsgatan minskar. En omlokalisering av ställverk och fördelningsstation påverkar hur övriga kvarter kan utformas och det finns behov av parkeringshus för

delområde 1, delområde 3 och successiv utveckling av Industrikvarteren. Omfattande ledningsomläggningar krävs samt att Hospitalsgatan byggs om.

### Delområde 2 – Söder om Syltenvägen, industrispårsområdet och Kabeln

Skolan söder om Syltenberget, intilliggande kvarteret Kabeln och eventuellt förskola planläggs och genomförs i en etapp, avgränsas tydligt av omkringliggande gator. Tegelängsgatan förlängs och ansluts till Växthusgatan. Kvarteret Kabeln kan genomföras i ett eller flera steg. Entréplatser till Syltenberget etableras vid Bangårdsgatan och Växthusgatan, och industrispåret som parkstråk (på sikt spårväg).

### Delområde 3 - Syltenberget

Syltenberget inklusive växthusen utgör ett område i sig med utgångspunkt i att utveckla kvaliteten som stadsdelspark och besöksmål.

### Delområde 4 - Södra kajen

Den första delsträckan av kajområdet, avgränsas av sträckningen för Jungfrubron i väster och till Syltenberget i öster. Området omfattar en betydande andel nybyggnad av bostäder, kontor och plats för publik verksamhet, cirka 500 meter kajområde samt omdaning av Sjö tullsgatan till lokalgata med torg vid Nya Tullhuset. På kajområdet i anslutning till Syltenberget anläggs aktivitetsyta/park och dagvattenrening.

## Delområde 5 - Sjötullskajen, Värmen

Den andra delsträckan av kajområdet, också cirka 500 meter, omfattar nybyggnad av bostäder. Befintliga äldre magasin bör renoveras. I anslutning till Syltenbergets norra sida uppförs en förskola. Utmed Johannisborgsförbindelsen/Surgatan ”skyddar” verksamhetsmark för lättare industri, handel, kontor mot störningar i form av buller, risk från de större industriverksamheterna. Delområdet är det mest utsatta avseende framtida höjda havsnivåer.

## Delområde 6 - Industrikvarteren Tegelängen

Industrikvarteren, de ursprungliga fyra kvarteren med de prominenta fabriksbyggnaderna kan successivt planläggas för annan/utökad användning. Inom kvarteren introduceras allmänt tillgängliga passager/gränder. Tegelängsgatan och Tullhusgatan utformas som gångfartsgator tidigt, utan att ge avkall på framkomlighet till verksamheter.

## Delområde 7 – Jungfrubrokvarteren

Området inkluderar Jungfrubron och obebyggd mark väster om mellan Trädgårdsgatan och Motala ström.

## Delområde 8 – Lindövägen

Området har enklare industribebyggelse varav vissa har fin karaktär. Här är en brokig blandning av verksamhet. Inga större förändringar föreslås.

## Beroenden vid genomförande

För delområde 1 behöver beslut tas för placering av fördelarstationen, antingen ska den vara kvar, som utbyggd variant på fastigheten Triangeln 14 eller placeras i östra delen, närmare Bangårdsgatan. Oavsett placering behöver elektromagnetisk strålning avskärmas när anläggningen kommer att ingå i en stadsmiljö. Anläggningen ska vara väl avgränsad och med hög arkitektonisk kvalitet.

I kvarteret Triangeln bedöms att det finns möjlighet att bygga bostäder även när processindustrin finns kvar, dock antagligen inte mot Hospitalsgatan på grund av störningar. Det kan komma att behövas åtgärder avseende buller och lukt.

Skola och bostäder (och/eller annan användning) inom delområde två bedöms kunna genomföras oberoende av större åtgärder inom övriga delområden eller i intilliggande Oxelbergen. Bangårdsgatan behöver byggas om för oskyddade trafikanter och Tegelsgatan byggas ut till Växthusgatan.

Syltenberget, delområde 3, kan utvecklas oavsett övrig utveckling i området. En förändring av området till en mer öppen och inbjudande park ger mer attraktivitet om upplag/förråd utmed Syltenvägen flyttas såsom föreslås till kvarteret Cisternen eller någon annan lämplig plats.

Trafikbelastningen på Sjötullsgatan som kan medföra buller och för höga partikelhalter, påverkar i vilken takt genomförande kan ske inom delområde 3 och 4, södra kajen och Sjötullskajen med kvarteret Värmen. Det innebär att den långsiktiga utbyggnad som föreslås är beroende av att trafiken minskar, att en ny bro byggs över Motala ström i enlighet med översiktsplanen och pågående projekt Johannisborgsförbindelsen.

Den omfattande omvandlingen av kajområdet och vattenrummet innebär också att kajkonstruktionen behöver renoveras.

Dagens användning av kvarteret Värmen som upplag av vedmaterial, flis och liknande behöver förändras om kajområdet ska exploateras. Antingen att användningen anpassas eller att planläggning och genomförande av kajområdet och kvarteret Värmen hålls ihop.

Bostäder inom delområde 6, Industrikvarteren bedöms genomförbart utmed Lindövägen och i öster vid Bangårdsgatan med hänsyn till processindustrin inom kvarteret Flöjten. Förtätning/ombyggnad inom Industrikvarteren med användning som idag; kontor, parkering, verkstad kräver planläggning.

Jungfrubron och framtida kvarter väster om kan också planläggas och genomföras oberoende övriga delområden.

## Utredningsbehov, beslutsunderlag, programfördjupningar

Stadsbyggnadsvisionen för Sylten har tagits fram i ett tidigt skede, det finns kända förutsättningar specifika för stadsdelen, olika utredningar som gjorts i samband med visionsarbetet, men framförallt som underlag för tidigare detaljplanering, byggnation och markarbeten.

Stadsbyggnadsvisionen föreslås utgöra utgångspunkt för kommande planprogram för Sylten. Visionen/förslaget behöver kompletteras av en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) som redogör för förutsättningar och konsekvenser.

För att minska osäkerheten i tids- och kostnadsanalys behöver ett antal utredningar genomföras för att minska osäkerheten, ta fram optimala lösningar och få beslutsunderlag för investeringar.

Följande förslag till utredningar, beslutsunderlag och programfördjupningar är indelade i - övergripande, som bör tas fram inför eller i samband med planprogram/MKB, och i - fördjupade, som bör tas fram inför eller i samband med detaljplanläggning:

**Övergripande** (inför investeringsbeslut, inför eller i samband med planprogram/MKB)

- Geokalkyl
- Grönstruktur, dagvatten, klimatanpassning och tekniska system (energi, dagvatten, avfall, VA)

- Program för
  - Hållbar stadsutveckling, inklusive mobilitetsutredning
  - Kajerna och vattenrummet, inklusive båtplan
  - Platsutveckling; allmän plats, kommunens fastighetsbestånd
- Förstudier strategiska projekt
- Markstrategi och ekonomi (intäkter och utgifter)

### Fördjupade (inför detaljpaneläggning)

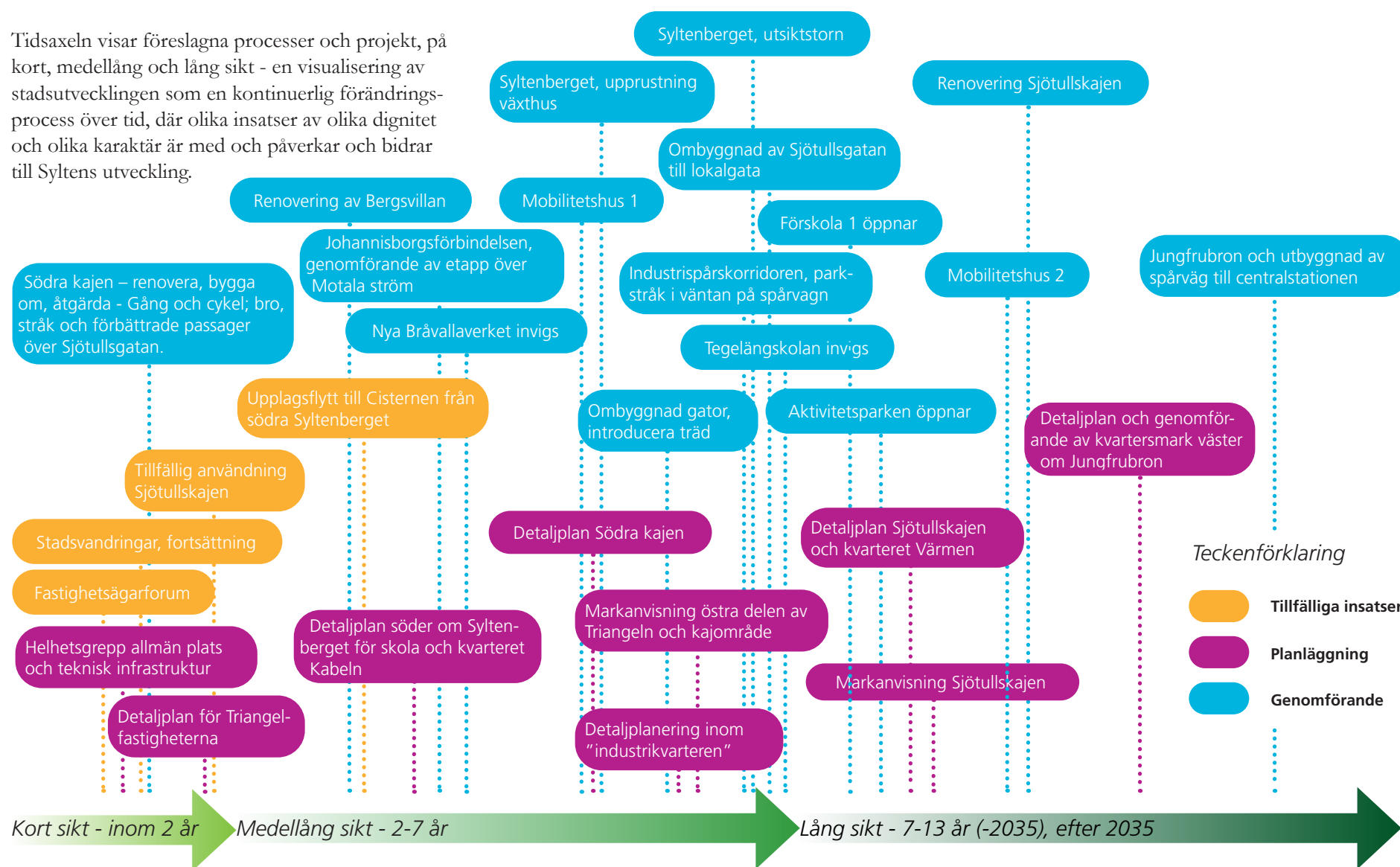
- Detaljerad strukturplan
- Lokalklimat - Sol och skugga, dagsljus, vind, temperatur
- Arrangera tävlingar om utformning av kaj, torg, park och ny bebyggelse.
- Arkitektur och allmän plats
  - Kvalitetsprogram
  - Kulör och materialstrategi
  - Belysningsprogram
  - Konstprogram
- Nödvändiga utredningar avseende miljö, hälsa och säkerhet.

## Underlag

- *Nybyggnad skola, kv Sylten, Norrköping, Tengbom, december 2021*
- *Sylten/Tegelängen, Byggnadsantikvariskt planeringsunderlag, Del 1 – Historia och övergripande kulturmiljövården, Del 2 – Inventering industriområdet (Tegelängen), Del 3 – Inventering Syltenberget och Södra kajen, Norrköpings kommun, SPN 2018/ 0583, 2020-06-04*
- *Arkeologiskt och kulturhistoriskt planeringsunderlag, De västra delarna av stadsdelen Sylten, Stiftelsen Kulturmiljövård, 2020*
- *Sammanställning av stadsdelen Syltens verksamheter från 1700-talet till 2000-talet, AF Infrastructure AB, 2019-01-30*
- *Inre hamnens vattenrum, analys och sammanställning av medborgardialoger, AWL Arkitekter, 2019-08-30*
- *Integrationsanalys Sylten och Johannisborgsförbindelsen, underlag till fördjupad förstudie Johannisborgsförbindelsen, Norrköpings kommun, 2018*
- *Gatuutformning för framtidens resor på Drottninggatan, Kungsgatan och Östra Promenaden, Tyréns AB på uppdrag av projektet Framtidens resor i Norrköping, 2018-04-11*
- *Kvantitativ riskbedömning, området västra Sylten, södra hamnen och kvarteret Järnstängen, Norrköping, WSP Environmental Sverige, 2017-09-04*
- *Det förlorade paradiset, Nevena Cvijetic, kandidatuppsats, programmet Kultur, samhälle, mediestaltning, Institutionen för studier av samhällsutveckling och kultur, Linköpings universitet, 2011*

## En möjlig tidslinje

Tidsaxeln visar föreslagna processer och projekt, på kort, medellång och lång sikt - en visualisering av stadsutvecklingen som en kontinuerlig förändringsprocess över tid, där olika insatser av olika dignitet och olika karaktär är med och påverkar och bidrar till Syltens utveckling.



## Samhällsbyggnadskontoret

Samhällsbyggnadskontoret gör det möjligt för Norrköping att fortsätta växa och utvecklas på ett hållbart sätt. Vi planerar för nya stadsdelar och utvecklar befintliga miljöer. Med respekt för stadens själ och med mod och kreativitet skapar vi vårt färgstarka Norrköping tillsammans.

### **SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET**

**Adress:** Trädgårdsgatan 21, 601 81 Norrköping

**Tel:** 011-15 00 00 Fax: 011-15 31 90

**E-post:** samhallsbyggnadskontoret@norrkoping.se  
[www.norrkoping.se](http://www.norrkoping.se)