



NORRKÖPING
SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET

TJÄNSTESKRIVELSE 1(7)

Vårt diarienummer
2020-11-25 SPN 2018/0583 220

Handläggare, titel, telefon
Martin Heidesjö, planarkitekt
011-15 13 68

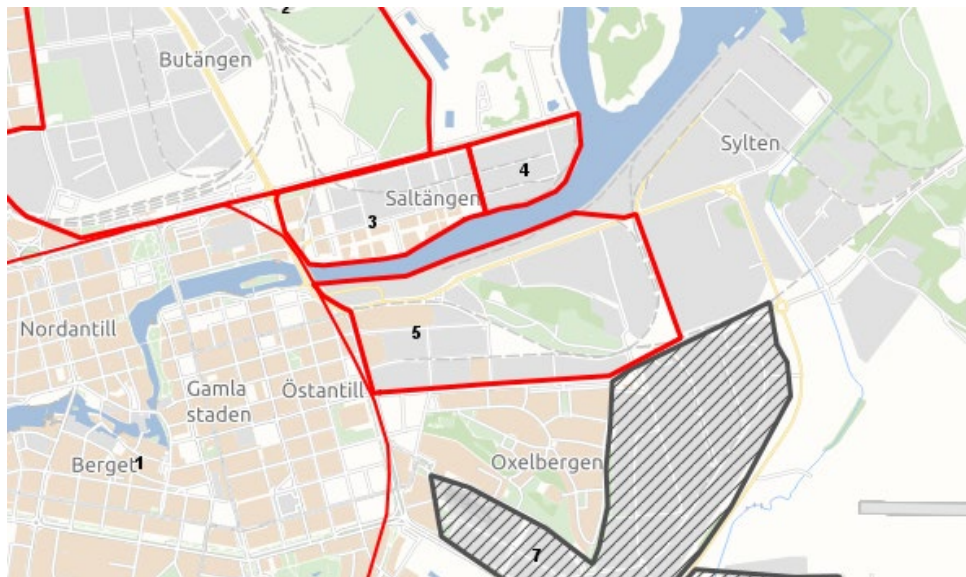
Samhällsplaneringsnämnden

Stadsbyggnadsvision Sylten - Utredningsområde Sylten

Förslag till beslut

Samhällsplaneringsnämnden startar en planeringsprocess för utvecklingsområde Sylten genom att ta fram en stadsbyggnadsvision som grund för fortsatt planering och samordning av processer och projekt.

Beskrivning av ärendet



Figur 1. Utvecklingsområde 5 (Sylten), utpekad i Översiktsplan för staden (2017).

Syfte

Syftet med att ta fram Stadsbyggnadsstrategi/vision för Sylten som grund för fortsatt planering och samordning av processer och projekt och att starta planeringsprocessen. Sylten kommer att utgöra ett viktigt delområde i stadens utveckling och utvidgning av innerstaden under kanske 20-25 års tid. Olika processer och projekt kommer att starta de närmaste åren medan andra senare. Något tar kort, annat, längre tid. Stadsbyggnadsvision ska tas fram som grund stadsutvecklingen på kort och lång sikt.

Postadress
Norrköpings kommun

Samhällsbyggnadskontoret (SPN)
601 81 Norrköping

Besöksadress
Förvaltningshuset
RosenTrädgårdsgatan 21

Telefon
011-15 00 00 (vxl)

E-post
samhallsbyggnadskontoret@norrkoping.se

Internet
www.norrkoping.se

Bakgrund

Under de senaste decennierna har Norrköpings innerstad utvecklats med stort fokus på de västra och centrala delarna av innerstaden. Industrilandskapet har omvandlats till att bli en spännande stadsmiljö med fokus på kultur och kunskap. Befintliga byggnader har omvandlats och nya byggnader av högkvalitativ arkitektur har tillkommit. Tidigare avrivna kvarter har också bebyggt igen, med bostäder som kompletterar utmed Västgötegatan och Kvarngatan.

I Gamla staden och på Västra Saltängen har flertalet byggnader renoverats och nya byggts. Besöksnäringen har utvecklats med tre nya hotell och mångfaldigt antal restauranger. Företag har flyttat in från mer perifera platser i stadens utkanter. Stadens allmänna platser och stråk har utvecklats; Promenadstråk utmed Motala ström, Skvallertorget, Strömparken, Hörsalsparken, Västgötegatan, med flera platser. Stadsutvecklingen i innerstaden har inneburit att avrivna tomter fyllts med nytt liv.

Stadens utveckling innanför promenaderna har varit mycket framgångsrik och det sker ständigt förändringar, dock har utvidgning av innerstaden hamnat mer i fokus. Planeringen och pågående genomförande av Inre hamnen har accelererat utvecklingen utmed Motala ström. Inre hamnen på norra sidan om Motala ström planeras för cirka 5000 boende. För etapp I har genomförande startat. Under 2020 kommer allmän plats grundläggas; kanaler, kajer och gator. Följande år sker färdigställande av bebyggelse och av allmän plats. Etapp I beräknas vara färdigbyggt 2025.

Stadsdelen Sylten – utvecklingsområde 5 i översiktsplanen



Figur 2. Flygbild över Sylten med Östra Promenaden i nerkant och Söderleden i längst upp i bild (2014).

Utvecklingsområdet Sylten pekas ut för blandad stadsbebyggelse i översiktsplan för staden. I översiktsplanen uttrycks följande strategi:

Området har potential att på längre sikt utvecklas till en attraktiv stadsdel, med blandad bebyggelse i en fortsatt utveckling av kvarterstaden, 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.

Sylten är en viktig del av stadens näringsliv med cirka 3000 arbetsplatser, de flesta inom tjänstesektorn, men också inom industri, företaget Freudenberg som tillverkar Wettex, är stor arbetsgivare, sedan starten på 1940-talet på samma plats i kvarteret Flöjten. Syltenområdet består av kajområdet utmed Motala ström (som används för parkering närmast kvarteren på Östantill och till största delen hamnens verksamhet), kvarteret Triangeln med det tomställda kraftverket Bråvallverket, de äldre industrikvarteren med många prominenta industribyggnader från cirka 1905-1990, samt Syltenberget.

Motala ström och vattnet

Den del av Sylten som är del av stadens äldre historia är utmed Motala ström. Hamnverksamhet med utskeppning och skeppsvarv påbörjades i större omfattning på 1700-talet. Hamnens verksamhet kommer att flyttas i samband med inflyttning av nya boende i Inre hamnen 2023. Hamnens flytt innebär att kajområdet kan användas för andra ändamål och successivt också exploateras. Tillsammans med norra sidans kajer och kanaler (genomförande pågår) bildar kajlängderna cirka 1,5 kilometer ny strandkant för Norrköpings invånare.

Befintligt byggnadsbestånd av stort värde

Sylten söder om hamnkvarteren var i stort sett oexploaterat fram till sekelskiftet 1900. Sylten förknippas framförallt med Norrköpingsutställningen 1906, industriutställningen med omkring 300 000 besökare. Utställningen blev starten på utvidgningen av stadsquarten öster om Östra Promenaden som ritades med stora kvarter för industrins ändamål.

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 i egentlig mening aldrig stått helt tomma, dock är byggnadsvolymen sammanlagt mycket stor och många kvadratmeter används inte idag. Över tid finns också utrymme att förtäta de stora kvarteren med ny bebyggelse samtidigt som kvarteren kan öppnas upp med allmänna stråk igenom. Hittills har ägarna till fastigheterna Motorn 12

och Importen 4 inkommit med ansökan om planläggning och fått positivt planbesked för planläggning av nya byggrätter.

Kommunen har option att förvärva fastigheterna Triangeln 10, 11, 14 och 15 med det tomställda Bråvallaverket av fastighetsägaren E.ON. E.ON ska också avstå tomträtt för ställverk (funktionen behövs när inget kraftverk finns) på fastigheten Sylten 4:24 intill kvarteret Triangeln. Förarbete för affärsuppställning pågår under 2020. Tillsammans med det kommunalt ägda tidigare hamnkontoret utgör kvarteret Triangeln och Sylten 4:24 ett stort område för nyexploatering men också med ett omfattande kulturhistoriskt viktigt byggnadsbestånd som utgjort grund för utvecklingen av Norrköpings tekniska infrastruktur; elproduktion och spårvagnssystem.

Freudenbergs tillverkning av Wettex påverkar möjligheter till omvandling och förtätning. Företaget har med ett flertal åtgärder minskat riskbilden vid hantering av kemikalier avsevärt. Lukt från tillverkningen och buller från transporter och större ventilationssystem till Freudenbergs och andra verksamheter är annat som påverkar, framförallt möjligheter att bygga bostäder i anslutande kvarter.



Figur 3. Flygbild över Sylten med Syltenberget mitt i bild (2014).

Syltenberget en grön lunga

Syltenberget hade cirka 50 år innan Norrköpingsutställningen anlagts som utflyktsplats och fritidshusområde med Djurgården som förebild.

Syltenberget har kvar tre stycken sommarvillor som uppfördes av stadens fabrikörer under andra hälften av 1800-talet. Dessa kompletterades med restaurangbyggnad och utkikstorn till industriutställningen (berget med dess grönska utgjorde en viktig del av utställningsområdet) men finns idag inte kvar.

5 år efter utställningen etablerades kommunens växthus som funnits här sedan 1911. Två av de äldre sommarvillorna hyrs ut av kommunen som boende medan en villa (Bergsvillan) står tom sedan ett dagcenter flyttats. Dock har ett arbete initierats för att renovera byggnaden för nytt ändamål. Syltenberget är i översiktsplanen utpekade som park och kommer att utgöra en viktig grön lunga i den framtida stadsdelen.

Johannisborgsförbindelsen och nordöstra delen av Sylten

Den östra delen av kajområdet intill Lantmännens verksamhet och del av kvarteren Fiskalsängen, Värmen och Ångan, kommer att beröras av Johannisborgsförbindelsen (ny vägsträckning mellan Ståthögaleden och Söderleden) inklusive ny bro över Motala ström. Förbindelsen initierades i planprogrammet för Inre hamnen för flytt av trafik från Hamnbron och Östra Promenaden samt Sjötullsgatan igenom Sylten.

Den nordöstra delen av Sylten är näst intill obebyggd och kan på längre sikt omfatta stor exploatering, Johannisborgsförbindelsen är prioriterad, det är dock angeläget att framtida kvarter struktureras i samband med planläggning av förbindelsen.

Behov av omsorg och teknisk infrastruktur

Skola och förskola

I planläggningen av Inre hamnen och också på grund av den generella befolkningsökningen i kommunen är det nödvändigt att möjliggöra för utbyggnad av välfärdsrelaterad byggnation, förskola, skola och särskilt boende. I Inre hamnen finns inte plats för en skola, dock för förskolor inom egen tomt eller som del av kvarter. Inom området Butängen/Johannisborg har olika platser för skolor och förskolor studerats med fokus på närhet till en framtida stadspark vid Johannisborg. Likaså har bedömts att det inom utvecklingsområdet Sylten bör planeras för skola och förskola i anslutning till Syltenberget.

Teknisk infrastruktur

På grund av att kvarteret Triangeln tidigare varit hjärtat i stadens elförsörjning behöver E.ON ersätta ställverket med en fördelarstation i närområdet. Likaså, för att säkra en trygg framdrift av fjärrvärme vill E.ON anlägga en pumpstation. Fjärrvärmens leds från Händelöverket förbi och igenom Syltenberget. Det är nödvändigt att funktionerna planeras som en del av övrig stadsutveckling för att inte komma i konflikt med densamma.

Planeringsprocess

Utvecklingsområdet för Sylten är som beskrivits ovan i stora delar bebyggt i likhet med Industrilandskapet. Det finns även pågående industriverksamheter som kan komma att finnas kvar i området under längre tid. Det innebär att planeringsprocessen ställs för andra utmaningar än vid en mer ordinär linjär process i ett utbyggnadsprojekt som

exempelvis Inre hamnen. Utvecklingen i området kommer att omfatta exploatering av kommunal mark, omvandling av befintligt byggnadsbestånd, samtidigt med pågående verksamhetsutövning. En sådan process är heller inte olik hur utvecklingen av Industrilandskapet fortlöpt.

Utvecklingsområdet Sylten är i ett mycket tidigt skede, över tid kommer många olika delar av kommunen, fastighetsägare och näringsliv att involveras i utvecklingen av området. Samhällsbyggnadskontoret, översiktlig planering ska i detta tidiga skede ha ett brett fokus från analys och aktivt visa områdets potential till samordning av processer och projekt.

Stadsbyggnadsvision

Stadsbyggnadsvision kommer att beröra hela Sylten inklusive hamnbassängen med kajområde. Ambitionen är att belysa och hantera kortare och längre tidsperspektiv, översiktsplanens tidsperspektiv fram till 2035 (och på längre sikt) till successiva åtgärder och etappvis planläggning.

Aktiviteter

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 kommer att starta 2020/2021 på initiativ genom projekt Inre hamnen.

Konstprojekt Världsutställning

Under hösten 2020 påbörja ett projekt med konstnären Åsa Jungnelius. En temporär skulptur- och paviljongpark 2020-2023 med konst- och industriutställningen 1906 som utgångspunkt. Platsen för utställningen är på södra kajen men också på Syltenberget.

Mötesplats/informationsplats för Inre hamnen

Projektet Inre hamnen planerar för att anlägga en informations- och mötesplats på Södra kajen. Den möjligheten finns inte inom området på norra sidan om Motala ström under pågående anläggnings- och byggarbeten.

Samtalsforum

I den tidiga processen för det som nu är projekt Inre hamnen genomförde dåvarande stadsbyggnadskontoret ett flertal dialoger med Norrköpings invånare. Ett viktigt forum genomfördes på kulturnatten 2011 och 2012. Vid två tillfällen har också guidade båtturer anordnats i senare planprocess. På Sylten kan till exempel historiska stadsvandringar anordnas.

Dialog med invånare, boende i närområdet 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.

Tidiga åtgärder

En succesiv utveckling av området förutsätter och ger möjlighet att använda olika delområden på olika sätt över tid. Exempelvis utbyggnaden av Inre hamnen påverkar särskilt kajområdet på södra sidan av Motala ström. På södra kajen kommer det att på 5 års sikt anläggas en gång- och cykelbro mellan Inre hamnen på norra sidan och södra sidan som ansluter till kajen norr om Nya Tullhuset. Till det gång-och cykelstråk med förbättrade och eventuellt nya passager över Packhusgatan och Sjö tullsgatan.

Andra tidiga åtgärder kan till exempel handla om införande av parkeringsavgift, skötsel av Syltenberget, upplåta allmän plats och kommunal mark/byggnader för tillfälliga ändamål.

Ekonomiska konsekvenser

Sylten kommer att utvecklas över lång tid och utgångspunkten är att kommunens ekonomi inte ska belastas. I vidare process och planering kommer en viktig del att vara att ekonomiskt bedöma konsekvenser av förestående föreslagen utveckling inom allmän platsmark och kvartermark, varav kommunen är en stor fastighetsägare.

Samhällsbyggnadskontoret

Hans Revenhorn
samhällsbyggnadsdirektör

Anna Amrén
avdelningschef
ledningsstöd