

# PLANPROGRAM

LÖJAN 1 OCH 3 SAMT HÄGGEN 2 OCH 3



ANTAGANDEHANDLING 2015-05-18

#### PROJEKTGRUPP PITEÅ KOMMUN

Maria Widman *projektledare*  
Florian Steiner *planarkitekt*  
Gudrun Åström *stadsarkitekt*

#### KONSULTER WHITE ARKITEKTER

Gunnar Stomrud *uppdragsansvarig arkitekt*  
Lennart Sjögren *arkitekt för bebyggelseförslag*  
Karin Sjödin *landskapsarkitekt för torgförslag*  
Nazdar Ghalali *biträdande för planprogram*  
Daniel Hultman *visualiseringar*



**Piteå kommun**

White arkitekter AB  
Magasinsgatan 10  
403 17 Göteborg  
Östra Strandgatan 26 B  
903 33 Umeå

**white**

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

## DEL 1 INLEDNING

BAKGRUND	8
SYFTE	8
OM PROJEKTET	9

## DEL 2 FÖRUTSÄTTNINGAR

ÖVERSIKTSPLAN	12
SKYDDADE OMRÅDEN	12
DETALJPLANER	12
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	12
MARKNIVÅER	12
BYGGNADSHÖJDER	13
HÄGGHOLMENS BEBYGGELSE	14
BYGGNADSKULTUR OCH GESTALTNING	14
GATOR OCH TRAFIK	16
ETT LEVANDE CENTRUM	17
TEKNISK FÖRSÖRJNING	17
TRAFIKBULLER	17
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	17
RISK FÖR SKRED/HÖGA VATTENSTÅND	17
FÖRORENAD MARK	17

## DEL 3 BEBYGGELSEANALYS

BEBYGGELSEANALYS	20
VOLYMSTUDIER	21
SAMMANVÄGD BEDÖMNING	25

## DEL 4 PROGRAMFÖRSLAG

PRINCIPFÖRSLAG	28
SOLSTUDIER	36
EXPLOATERING	38
STADENS RUM	40
LÖJAN SOM MÖTESPLATS	41
TORGETS FUNKTIONER	44
TORGET SOM MÖTESPLATS	45
LJUSSÄTTNING	46
GARAGEINFART OCH PARKERING	48
SEKTIONER	51
TILLGÄNGLIGHET	53
TRYGGHET/SOCIAL HÅLLBARHET	53
KONSEKVENSBESKRIVNING	53
GENOMFÖRANDE	53
GESTALTNING	53





## SAMMANFATTNING

Detta planprogram visar på hur en byggnation kan utformas inom fastigheten Löjan 1, för att färdigställa helheten i den publika stadsmiljö som är påbörjad med uppförandet av p-huset "Stadsberget". En bebyggelse som ska sluta det torgrum som kommer att fungera som offentlig plats tillsammans med backen på p-huset. En bebyggelse som ska aktivera torget och en bebyggelse som ska skapa en sammanhållen inramning mot både torget och mot det stora stadsrummet vid Piteås stadskyrka. En bebyggelse som ska ta upp skala och uttryck från det nya p-huset och från den äldre bebyggelse som omger fastigheten.

Planprogrammet studerar hur Löjan 3 kan förhålla sig till en nybyggnation inom Löjan 1 och programmet redovisar både alternativ med ett bevarande av befintlig bebyggelse och alternativ med en nybyggnation. Programmet belyser möjliga parkeringslösningar för Löjan 1 och 3.

Programmet visar på en inriktning för hur kvarteret Löjan ska bebyggas, men den slutliga byggnads- och fasadutformningen beslutas först i detaljplaneskedet. Programmet illustrerar ett möjligt utseende, utifrån en inriktning om att fastigheten är lämplig att bebygga med modulbyggda smålägenheter, men den kan även få en annan byggnation.

Planprogrammet redovisar intentionerna kring utformningen av de offentliga rummen som arbetades fram i workshops och tidigare studier och som presenterades i dokumentet "Helhet Stadsmiljö" från 2013.

Planprogrammet prövar lämplig skala och volym för en ny bebyggelse i kv. Häggen, som ersättning för dagens byggnader på Häggen 2 och 3. Programmet redovisar en inriktning för hur dessa fastigheter kan utvecklas för att bejaka ambitionerna med de offentliga rummen i kv. Löjan. Bebyggelsens utformning i kv. Häggen kommer att behöva studeras mer detaljerat under detaljplaneskedet.





## INLEDNING

- 8 BAKGRUND
- 8 SYFTE
- 9 OM PROJEKTET

## SYFTE

Syftet med planprogrammet är att pröva en fortsatt utbyggnad inom kv. Löjan med utgångspunkt från byggnationen av p-huset "Stadsberget" och tillskapandet av ett nytt offentligt rum i Piteås stadskärna inom kv. Löjan. Fastigheterna Löjan 1 och 3 ingår i programområdet. Samtidigt prövas en nybyggnation inom kv. Häggen som ersätter befintliga byggnader inom fastigheterna Häggen 2 och 3, som också ingår i programområdet.

Planprogrammet ska ge en konkret bild av en stadsbyggnad som tillvaratar befintliga kvaliteter i såväl Piteås historiska stadsbyggnad som avsikter i nu pågående utveckling av kv. Löjan och kv. Häggen. Som underlag för programarbetet har studier gjorts för att analysera olika byggnadsvolymer på fastigheterna och hur de påverkar upplevelsen av stadsrummen. Utvärderingen av dessa volymstudier är en del av programarbetet med syftet att resultera i en sammanvägd bild av lämpliga höjder och lämplig täthet för ny bebyggelse i de berörda kvarteren. Som underlag finns även en studie "Helhet Stadsmiljö" för attraktiva stadsrum inom kv. Löjan och för omgivande gator och platser.

Programförslaget redovisar en inriktning för innehåll och utformning av nya byggnader inom kvarteren. Det ska ligga till grund för de detaljplaner som ska upprättas för berörda fastigheter. Programförslaget ska bidra till en attraktiv stadsmiljö och ge förutsättningar för sociala mötesplatser. Programmet pekar på vilka gestaltningskvaliteter som leder till att stadsmiljön upplevs som en attraktiv helhet, med översiktlig beskrivning av bebyggelsens karaktär, höjd, materialval, färgval etc. En beskrivning som sedan kommer att fördjupas med fortsatt detaljplanearbete.

## BAKGRUND

Löjan är ett av Piteås mest centralt belägna kvarter, ca 5 300 kvm stort, Handelsbankens tomt vid Uddmansgatan undantagen. Kvarteret är lättillgängligt mellan Sundsgatan och Prästgårdsgatan. På 1960-talet byggdes parkeringsdäcket Löjan i två plan vilket fick uppta hela kvarteret, undantaget Löjan 3 (Handelsbanken) och Löjan 9 (f.d. Pite Energi/ABF-huset). Löjan 3 och Löjan 9 är nyligen sammanslagna till en fastighet, Löjan 3.

Parkeringsdäckets ålder (tekniska standard) och behovet av stadsutveckling mot en högre exploateringsgrad i centrum har inneburit att kommunen sökt ny gestaltning för kv. Löjan. Diskussioner och studier av kvarterets utformning har lett fram till att en inriktning för den framtida utvecklingen av kvarteret har kunnat formuleras. Det första steget var att gestalta ett nytt parkeringshus som upptar en mindre del av kvarteret än befintligt parkeringsdäck. Vinnande förslag från White arkitekter och Henning Larsen architects är ett parkeringshus som även formar en offentlig plats i staden, med en torgyta och ett offentligt tillgängligt taklandskap. En plats för vistelse, aktiviteter och evenemang (även befintligt parkeringsdäck har använts för evenemang).

Parkeringshuset, som har 230 platser för allmän parkering, är nu uppfört inom den östra delen av kvarteret. I projektet ingår även att Aronsgatan öppnas upp för gångtrafik mellan Storgatan och Sundsgatan (via trappor eller hiss för att nå Sundsgatan). Halva det befintliga parkeringsdäcket är rivit och den andra halvan av parkeringsdäcket inom fastigheten Löjan 1 ska rivas. Planprogrammet studerar hur denna resterande del av Löjan 1

ska utformas, vilket även inkluderar den torgmiljö som är en del av genomförandet av arkitektförslaget för parkeringshuset.

Tillkommande bebyggelse kan vara bostäder och/eller offentliga eller kommersiella byggnader eller en kombination av dessa användningar. Det centrala och representativa läget erbjuder en plats att förvalta på bästa möjliga sätt. Avsikten med detta planprogram är att hitta möjligheter ur stadsbyggnads- och gestaltningssynpunkt, för hur Löjan 1 bäst kan utvecklas, sett i ett sammanhang med intilliggande fastighet Löjan 3 och intilliggande kvarter i Häggen 2 och 3.

Piteå har liksom många andra kommuner brist på lägenheter, framför allt i de centrala delarna. För att möta efterfrågan och målet om 43 000 invånare fram till år 2020 finns behov av ytterligare ca 1 500 bostäder. Kommunen har i underlagsarbetet till ny översiktsplan tagit fram strategier för Piteås utveckling och där analyserat möjligheterna till ny centrumnära bostadsbebyggelse. Kommunen har i detta arbete identifierat kv. Löjan som möjlig för ny bostadsbebyggelse.

## KVARTERET HÄGGEN

Ägaren av Häggen 2 och 3, RAWI Fastigheter, önskar i samband med planläggningen för kv. Löjan medverka så att en ny detaljplan även upprättas för deras fastigheter i kv. Häggen, med intentionen att ersätta befintliga byggnader med en nybyggnation. Planprogrammet redovisar förutsättningarna för detta och anger inriktningen för den nya byggnadens volym och gestaltning. Nybyggnationen omfattar även ombyggnad av garagevåningar under gård.



## OM PROJEKTET

Ägaren av Löjan 3, Wallsténföretagen, samt ägaren av Häggen 2 och 3, RAWI Fastigheter, har lämnat in idéförslag till ny bebyggelse i kv. Löjan, respektive kv. Häggen. Förslagen redovisar en för Häggholmen väsentligt högre exploateringsgrad än dagens och en bebyggelse med sinsemellan mycket olika karaktär. En analys av dessa byggnadsförslag har gjorts genom volymstudier. Ställningstaganden kring kvarterens framtida utformning görs med upprättandet av detta planprogram.

Det nya parkeringshuset i kv. Löjan innebär en ny stadsbyggnadsepok för Piteås stadskärna. Möjligheter till stadsutveckling öppnas med tillskapandet av en ny torgyta, sammanbunden med en offentligt tillgänglig backe/tak på p-huset. Utformningen och innehållet i kv. Löjan liksom i kvarteren runt om ska söka bebyggas för att åstadkomma en optimering av såväl stadsbild som stadsutveckling i Piteå Centrum. En viktig förändring för utvecklingen av stadsmiljön är det nya parkeringshusets angöring från Sundsgatan till skillnad från det äldre parkeringsdäcket som hade sin angöring från Prästgårdsgatan, vilket skapade mycket trafikrörelser runt kvarteret.

*Kv. Löjan innan rivning påbörjades av befintligt p-däck. Den östra delen är nu ersatt med p-huset "Stadsberget". Löjan 3, som är uppdelad i två delar, är sammanbyggd med p-däcket.*







# FÖRUTSÄTTNINGAR

12	ÖVERSIKTSPLAN
12	SKYDDADE OMRÅDEN
12	DETALJPLANER
12	MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN
12	MARKNIVÅER
13	BYGGNADSHÖJDER
14	HÄGGHOLMENS BEBYGGELSE
14	BYGGNADSKULTUR OCH GESTALTNING
16	GATOR OCH TRAFIK
17	ETT LEVANDE CENTRUM
17	TEKNISK FÖRSÖRJNING
17	TRAFIKBULLER
17	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN
17	RISK FÖR SKRED/HÖGA VATTENSTÅND
17	FÖRORENAD MARK

## ÖVERSIKTSPLAN

Den fördjupade översiktsplanen för Piteå stadsbygd, som är antagen år 2001, anger "Centrumområde" för aktuellt programområde. Enligt översiktsplanen är en livskraftig handel och ett mångsidigt näringsliv i stadskärnan nödvändigt för att främja en professionell utveckling av stadsmiljön och för att ekonomiskt kunna ta vara på kulturarvet och hålla den historiska stadsmiljön levande.

## SKYDDADE OMRÅDEN

Den äldsta delen av Haggholmen utgör fast fornlämning, Piteå socken 226:1. Om mark inom utpekad fornlämning ska exploateras ska tillstånd sökas hos Länsstyrelsens enhet för samhällsplanering och kulturmiljö.

Planområdet ingår även i riksintresseområde för friluftsliv (Piteå kommun öster om E4), liksom i geografiskt utpekade områden i Miljöbalkens 4:e kapitel. Byggnation inom stadskärnan har dock ingen påverkan på riksintressena.

Planområdet angränsar till riksintresseområde för kulturmiljövården, Piteå Torget, vilket måste beaktas. Motiveringen för riksintresset är: "En stadsmiljö kring torget som speglar 1600-talets stadsplanering och den förindustriella stadens bebyggelse och verksamheter". Uttrycken för riksintresset är enligt riksintressebeskrivningen: "Det kvadratiske s.k. hörnslutna torget, ett av de få i landet, gatu- och torgrummets slutna husfasader, den äldre tomtstrukturen och torgets ålderdomliga markbehandling. Den förindustriella stadens bebyggelsekaraktär, en småskalig träbebyggelse och f.d. Rådhuset med klassicistisk prägel samt större borggårdar vid torget."

## DETALJPLANER

Den detaljplan som omfattade fastigheterna Löjan 1, 6 och 9 (äldre fastigheter som numera ingår i Löjan 1 och 3) upprättades på 60-talet inför utbyggnad av befintligt parkeringsdäck. Denna plan ersattes 1992 med en ny detaljplan. Syftet med den nya planen var att medge ett parkeringshus i tre våningar inom Löjan 1 (inkl. det som idag är Löjan 4:1), med byggnadshöjden +12,8. För Löjan 9, som numera är Löjan 3:2 och omfattar f.d. Pite Energi/ABF-huset, angav detaljplanen kontor och handel i två plan, med byggnadshöjden +12,5. Det tänkta parkeringshuset hade in- och utfart mot Sundsgatan. Detaljplanen medgav även plats för ställverks- och transformatorrum inom den västra delen av fastigheten, inklusive kanalisation av kablar. Utmed Sundsgatan medgavs kanalisation av fjärrvärmekulvert. Delar av fastigheterna utmed Sundsgatan reglerades som huvudgata, men omreglering av fastigheter har aldrig genomförts så att marken överförts till den kommunala gatufastigheten. Även Löjan 3:1 går ut över trottoaren på Sundsgatan. (*Höjder angivna i RH70*)

För det nu uppförda parkeringshuset i Löjan 4:1 (som är en avstyckning från Löjan 1 och som i tidigare planering kallats för "Löjan 2") upprättades detaljplan 2013. Planen omfattar del av torgytan med underbyggnad av allmän parkering, liksom trappan mot Sundsgatan. Parkeringshuset tillåts i byggnadsvolymen mot Sundsgatan med en högsta bjälklagshöjd på +18, vilket betyder att fasadhöjden (med sargen) hamnar på +19. Uppstickande byggnadselement som hisstorn etc. får ha en högsta höjd om +22. (*Höjder angivna i RH70*)

Gällande detaljplan för kv. Häggen är från 1955 och medger bostadsbebyggelse med byggnadshöjden +15,5 för Häggen 2 och 3. De öppningar som finns mot Prästgårdsgatan (vid Häggen 8) och mot Aronsgatan (vid Häggen 10) regleras, liksom att Häggen 2 och 3 ska vara sammanbyggda hus. Ett gårdsbjälklag tillåts till höjden +7,0. Hörnavskärning av bottenvåning krävs i korsningen Aronsgatan-Prästgårdsgatan. Vid öppningen mot Häggen 8 tillåts en terrassbyggnad som bygger samman Häggen 3 med Häggen 8. (*Höjder angivna i RH70 - osäkra*)

## MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Löjan 1 ägs av Piteå kommun och befintligt p-däck har förvaltats av kommunen. Löjan 3, som numera även omfattar den tidigare fastigheten Löjan 9, ägs av AB Wallsténshus. Häggen 2 och 3 ägs av Fastighets AB RAWI. Gatumark ägs av Piteå kommun. Löjan 1, liksom Häggen 3:1, går dock delvis ut i Sundsgatan.

## MARKNIVÅER

Kvarvarande delar av parkeringsdäcket inom kv. Löjan ska rivas. Den nedre bjälklagshöjden ligger på +3 och den övre bjälklagshöjden på +6. Prästgårdsgatan och Sundsgatan ska behålla befintliga marknivåer, där Sundsgatan för trottoarytan mot Löjan 1 har en höjd på +3,1. Prästgårdsgatan lutar något där höjden utmed kv. Löjan varierar från +5,6 vid Aronsgatan till +4,6 vid dagens parkeringsnedfart/infart till Löjan 3. En manshög betongsockel avgränsar p-däcket från Prästgårdsgatan och tar upp nivåskillnaden som är upp till en meter vid Löjan 3:2. Den framtida torgnivån ska ansluta i höjd till nivån för

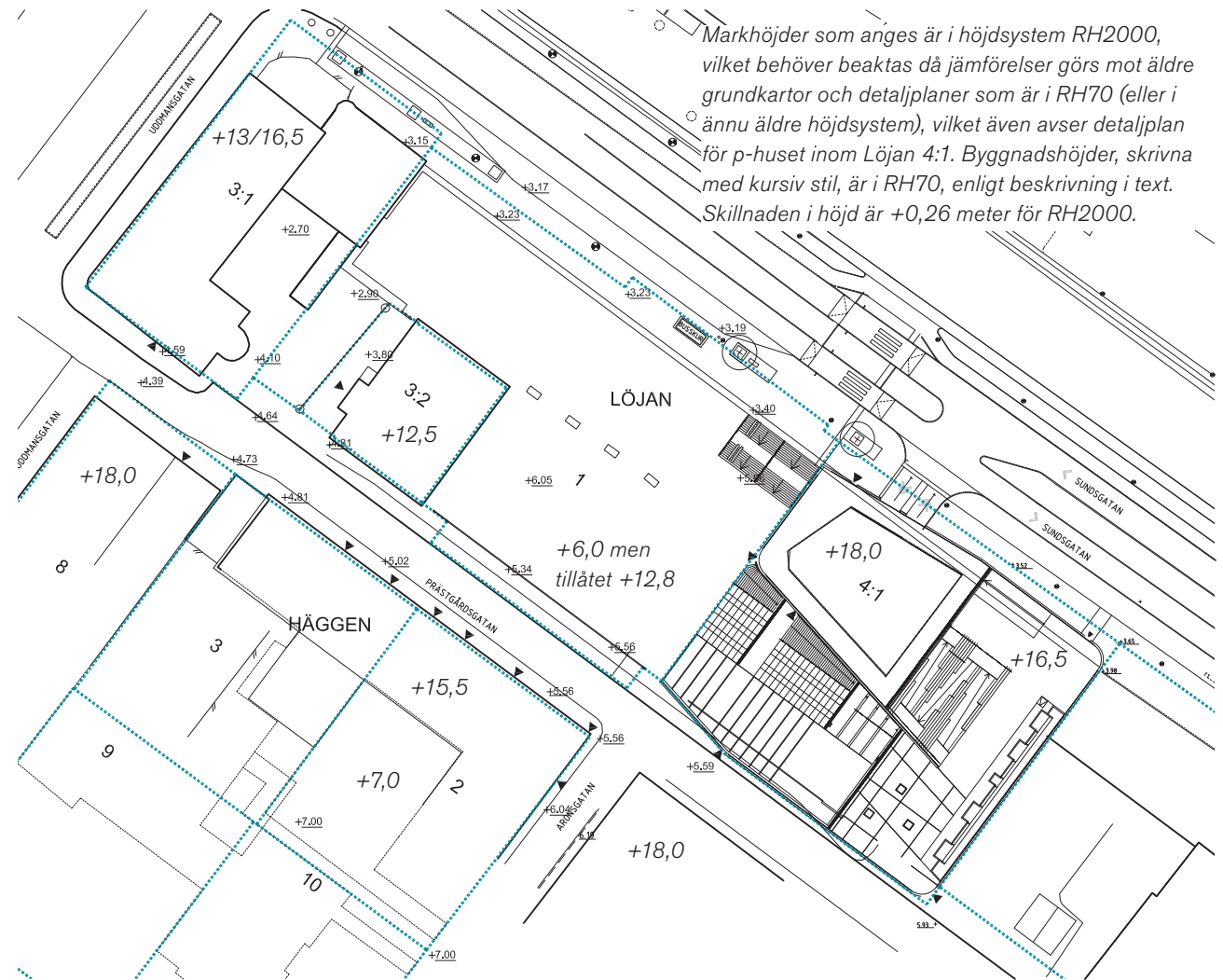
korsningen med Aronsgatan, +5,6. Anpassning behövs mot Prästgårdsgatans höjder genom trappor eller lutande plan. Höjdskillnaden till gatunivån vid torgets västra sida blir då 0,6 meter. Entrén till byggnad på Löjan 3:2 ligger placerad på baksidan mot parkeringsnedfarten, på +4. Inom tomten för Löjan 3:1 är marknivån på bakgården som lägst +3. Nedre planet i det allmänna p-huset som underbygger torgytan ligger på +1,7.

Häggen 2 och 3 har idag ett gårdsbjälklag på höjden +7, i höjd med infarten från Aronsgatan. Under gårdsbjälklaget finns parkering med infart från Prästgårdsgatan i samma läge som parkeringsnedfarten till Löjan. Höjdskillnaden för byggnaderna i Häggen 2 och 3 utmed Prästgårdsgatan är 0,6 meter medan den utmed Aronsgatan är hela 1,5 meter (på en sträcka av 35 meter).

All mark inom planområdet är hårdgjord. Gatuplanteringar finns utmed Sundsgatan. Kyrkan omges av ett stort grönt parkrum. Med tanke på dagens låga byggnadshöjd för parkeringsdäcket har detta gröna stadsrum även varit en del av stadsmiljön vid Aronsgatan och Prästgårdsgatan.

## BYGGNADSHÖJDER

Höjderna för byggnaderna i kvarteren mellan Sundsgatan och Prästgårdsgatan varierar från ca +13 för Löjan 3:1 till ca +19 för Löjan 4:1. Löjan 3:1 har mot Sundsgatan en gavel som ger en fasadhöjd på ca +16,5. Västerut i kv. Strömmingen är höjden som för Löjan 4:1, ca +19. Söder om Prästgårdsgatan har byggnaderna i Häggen 2 och 3 en höjd om ca +15,5, i Häggen 8 liksom i kv. Stadsvapnet är de högre, ca +18. (Höjder angivna i RH70 - osäkra)



## HÄGGHOLMENS BEBYGGELSE

Häggholmen är, tillsammans med Kyrkmalmen, den äldsta delen av Piteås nya stad (flyttades från Öjebyn efter en brand 1666). Häggholmens rutnätsplan från år 1667 är i väsentliga delar bevarad. Genom uppgrävning och utfyllnader har byggbar mark tillkommit. Historiskt sett utgör Rådhusorget stadens tyngdpunkt. Bebyggelsens höjd och täthet minskade från torget och Storgatan ut mot kanterna av Häggholmen. Idag är förhållandena det motsatta då småskaligheten finns kring Storgatan och Rådhusorget, medan bebyggelsen i volym och höjd växer mot kanterna. Storgatan är idag den mest karaktärsgivande miljön i Piteå Centrum.

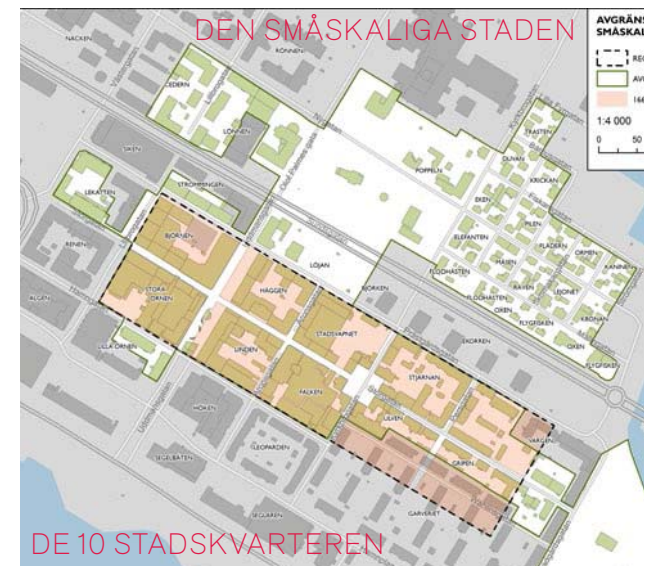
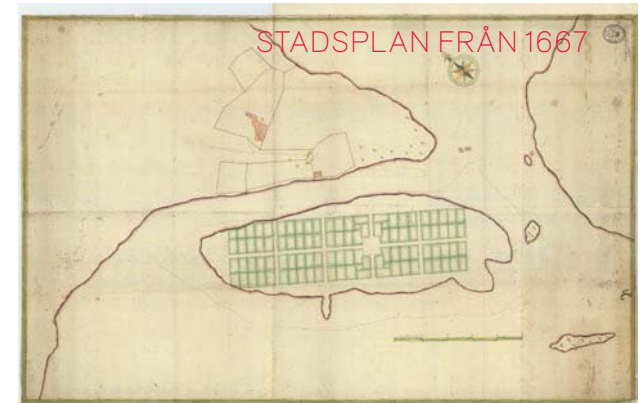
Stora omdaningar av bebyggelsen har gjorts under perioden 1970-1990. Den småskaliga trähusbebyggelsen har ersatts av mer storskalig bebyggelse i tegel och betong. En bevarandeplan upprättades 1980. Många avsteg från bevarandeplanen har gjorts. Idag återstår ett kluster av trähusbebyggelse runt Rådhusorget, en bebyggelsemiljö som är av riksintresse för kulturmiljövården.

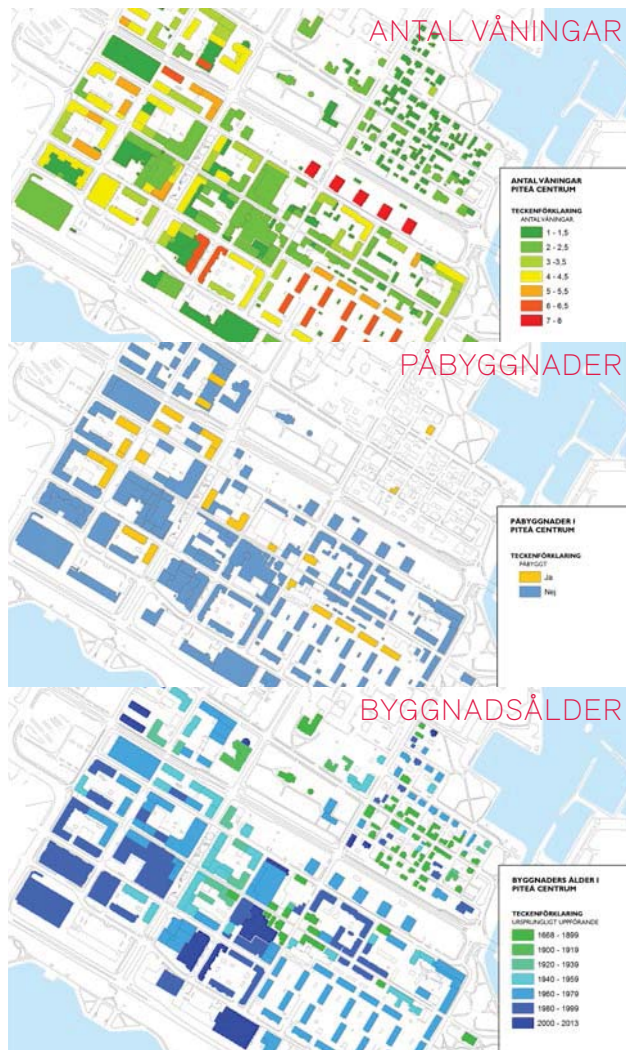
Stadens ursprungliga karaktär som småskalig trästad utgör en viktig del av Piteås identitet. Denna identitet bör vara normgivande för allt byggande inom Piteå Centrum. Rutnätsplan, trästad, småskalighet och funktionsblandning är begrepp som definierar identiteten. Häggholmen avgränsas mot norr av Sundsgatan. Gatans sträckning ligger i lågpartiet mellan Häggholmen och Kyrkmalmen, som historiskt har utgjort ett sund som med tiden blev en genomfartsgata för riksvägen. Den tunga trafiken går nu på Timmerleden.

Norr om Sundsgatan, på Kyrkmalmen, ligger Piteås stadskyrka. Kyrkan byggdes 1684-86 då Piteå flyttades till sin nuvarande plats och är den enda kvarvarande byggnad från denna tid. Det är en träkyrka med fristående klocktorn. Trots sin relativt blygsamma storlek har kyrkan en framträdande roll i stadsrummet, förstärkt av placeringen på en höjdrygg ovanför Sundsgatan. Utmed Olof Palmes gata, väster om kyrkan, ligger det pampiga Stadshotellet som uppfördes 1906. Stadshotellet är tillsammans med kyrkan viktiga karaktärsbyggnader för staden och inte minst för stadsrummet vid kv. Löjan.

## BYGGNADSKULTUR OCH GESTALTNING

Rutnätsplanen är den mest konstanta delen i stadsbyggnaden. Gatumönster och kvartersindelning är med få undantag så som den ursprungligen varit. Piteås stadskärna är liten och har haft en småskalig bebyggelse, d.v.s. varje kvarter har traditionellt innehållit många byggnader av olika typ och har haft en stor andel fri gårdsyta. Utvecklingen har inneburit att kvartersmarken mer och mer tas i anspråk av byggnader, samtidigt som varje enskild byggnad har blivit större. Ställningstaganden genom åren har inneburit att småskaligheten och ursprungliga höjder hos bebyggelsen längs Storgatan sökt bibehållas, medan högre höjd har accepterats mot Häggholmens kanter. Byggnadshöjderna på Häggholmen kan idag liknas vid en låda med platt tak, där byggnadshöjderna stiger mot kanterna. Successiva påbyggnader och en önskan att maximalt utnyttja möjliga byggrätter har inneburit en generell höjning av byggnadshöjderna. Flera projektförslag finns med önskan om att få bygga högre, bl.a. för kv. Häggen.





Ett urval av riktlinjer för bebyggelsen inom stadskärnan med bäring på en byggnation i kv. Löjan och i kv. Häggen (från Stadsmiljöprogrammet):

- Förändringar av bebyggelsen ska stärka stadsstrukturens historiska kontinuitet.
- Stor vikt ska läggas vid anpassning i gestaltningen. Byggnadens volym, ingående enheters bredd, anpassning av detaljer avseende tak, sockel, fönstersättning, färg etc. – ska förhålla sig till historia och omgivande bebyggelse.
- Rutnätsplanen ska i alla avseenden beaktas och i möjligaste mån vidmakthållas.
- Slutna kvartersform men alltid med publik tillgänglighet till gårdsmiljön eftersträvas.
- Husfasad ska läggas i liv med gatan.
- Stora enhetliga byggnadsvolymer ska undvikas. Stora volymer utformas på sådant sätt att de delas upp och uppfattas vara av mindre skala.
- Nya byggnader ska förhålla sig till det befintliga, understryka det karaktäristiska och skapa en ny tilltalande helhet. Takutformning ska förtydliga den enskilda byggnadskroppen och bidra till småskalighet inom kvarteret.
- Färg- och materialval för individuella byggnader ska förstärka god helhetsverkan och historisk kontinuitet inom respektive kvarter.
- Synliga tak ska ha ett konservativt val av yttertaks-material och färg. Trapetskorrugerad plåt samt avvikande färger ska undvikas. Bandplåt är att föredra.
- Träfasad ska alltid övervägas vid ny- och ombyggnad.

- Ljusa pastellkulörer med naturliga pigment på äldre träbyggnader ska bevaras.
- Byggnader ska utföras med en tydlig sockel eller accentuerad sockelvåning i ett från byggnaden i övrigt avvikande material.
- Balkonger ska vara helt eller halvt indragna. Balkongräcken utformas lätta och med fördel ljusgenomsläppliga.
- Avfasade byggnadshörn mot korsningar kan med fördel nyttjas för att erhålla öppnare gaturum och bättre ljusinsläpp i gaturummet.
- Entréer mot gatan eftersträvas. Entréer ska vara väl bearbetade.
- Gårdsmiljöerna ska alltid utformas med tanke på de boendes eller verksamheternas behov av god utemiljö.
- Parkeringar och tekniska anordningar får aldrig uppta hela gårdsutrymmet.
- Varje gård ska innehålla grönska och sittmöjligheter.
- Verksamheter och allmänt tillgängliga funktioner ska alltid prioriteras i gatuplan.
- Tillgänglighetsfrågor och trygghetsfrågor ska alltid prioriteras.
- Möjligheten att tillskapa mötesplatser ska alltid eftersökas. Bebyggelsen i Piteå Centrum ska bidra till ett socialt stadsliv. Mötesplatser kan vara såväl kulturella som kommersiella, offentliga, halvprivata eller privata.
- Förhållningssätt till årstidsaspekter – solfickor, ljus/belysning, snö etc. ska vara medvetet gestaltade och förhöja värdet av årstidsväxlingarna.

Planområdet och dess omgivning har en blandning av olika byggnadsstilar, med byggnader tillkomna under olika tidsepoker. Flera av byggnaderna är både om- och tillbyggda under åren. Befintliga byggnader på fastigheterna Häggen 2 och 3 är trevåningsbyggnader i gult tegel, där det ena har en mer ursprunglig 50-talskaraktär medan det andra är ett ombyggt äldre hus från 1930-talet. Byggnaden mot Uddmansgatan samspelar med dessa byggnader då även det är i gult tegel, dock med fyra våningar och en exponerad gavel i fem våningar. Utmed Aronsgatan råder en tvåvåningsskala där byggnaden inom Häggen 2 har en extra halvåning som blir tre hela våningar vid Prästgårdsgatan (nivåskillnaden mellan Storgatan och Prästgårdsgatan är 2 meter). I kv. Häggen finns i hörnet mot Storgatan en äldre reverterad tvåvåningsbyggnad med senare påbyggd takvåning. På motsatta sidan av Aronsgatan, i kv. Stadsvapnet finns en modern butiksbyggnad i två våningar, med både originalfasad i stenmaterial och en ombyggd fasad i gul puts närmast Storgatan. Mot Prästgårdsgatan är byggnaden högre i tre och en halv våning och där nyligen om- och påbyggd med en vitputsad fasad och med färgaccenter i fönsterpartierna.

Inom kv. Löjan finns utöver parkeringsdäcket på Löjan 3:2 det f.d. Pite Energi/ABF-huset i två våningar, med rött tegel och mörka färdmarkeringar av sockel, fönsterbågar och tak. Mot Löjan 3:1 finns en delvis exponerad källarvåning. "Handelsbankshuset" på Löjan 3:1 är en reverterad byggnad i röd färgton med ljusa färgmarkeringar vid sockel och takfot samt som fönsteromfattningar. Det svarta plåtklädda taket är framträdande. Mot Sundsgatan är det en framträdande gavel med både sockelvåning och

takvåning som markerar korsningen med Uddmansgatan. En lägre byggnadsdel finns även mot Löjan 1. Väster om Uddmansgatan finns högre kvartersbebyggelse i rött tegel och fem våningar, längre bort i sex våningar. Öster om Löjan finns fem fristående modernistiska byggnader på rad utmed Sundsgatan. Byggnaderna står på en sammanhängande sockelvåning och har en del av byggnaden i sex våningar och en del i sju våningar.

Parkeringshuset är en framträdande byggnad i stadsbilden och stora krav har därför ställts på byggnadens gestaltning utifrån intentionerna i arkitekttävlingen. Byggnaden får böljande träfasader med större glaspartier i strategiska lägen ur stadsbildssynpunkt. Byggnaden är till största delen sluten, men med en transparent fasad som gör att byggnadens inre ljus kommer att synas, framför allt under den mörka tiden. En byggnation i Löjan 1 behöver förhålla sig till volym, material och fasaduttryck på parkeringshuset för att skapa en sammanhållen helhet, i enlighet med intentionerna från tävlingsförslaget. Byggnaden är även en viktig del i inramningen av torgrummet genom att gaturummet för Prästgårdsgatan avsmalnas. Det tänkta torget har en rumslig fortsättning i backen på p-huset "Stadsberget".

## GATOR OCH TRAFIK

Kommunen har som underlag för utbyggnadsplaneringen i den nya översiktsplanen studerat trafiksystemet i centrala Piteå, med beaktande av pågående och kommande exploateringar. Dokumentet kan ses som underlag till en trafikstrategi för utvecklingen av trafiksystemet i staden. Sundsgatan har idag 7 500 fordon/dygn på sträckan

förbi kv. Löjan. Prästgårdsgatan har haft 2 500 fordon/dygn, men trafiken har minskat kraftigt då in- och utfart till allmän parkering flyttade till Sundsgatan. Inräknat kommande exploateringar förväntas Sundsgatan få 8 000 fordon/dygn och Prästgårdsgatan 900 fordon/dygn. Lokalt kommer trafikflödena att påverkas av vilken infartslösning som föreslås för byggnationen i kv. Löjan och kv. Häggen. Parkeringsinfarter kan antingen finnas från Prästgårdsgatan eller genom Stadsberget med infart från Sundsgatan.

Sundsgatan är miljöupprustad för tio år sedan då den byggdes om till ett körfält i varje riktning. Ombyggnad av gatan med vänstersvängfält har gjorts vid infart till p-huset. Byggnationer inom kv. Löjan och kv. Häggen bedöms inte föranleda något behov av ombyggnad av Sundsgatan. Prästgårdsgatan liksom Aronsgatan är idag lokalgator med trottoarer men som enligt tankarna i Helhet Stadsmiljö föreslås att byggas om till gångfartsgator.

På Prästgårdsgatan går "Citylinjen", vilken fortsatt ska ha god framkomlighet på denna gata. På Sundsgatan går stadens övriga kollektivtrafik samt även Länstrafiken. Hållplats för busstrafiken i östlig riktning är placerad vid kv. Löjan och den nya kopplingen i Aronsgatans förlängning blir en gen förbindelse till centrumkvarteren till/från busshållplatsen. Prästgårdsgatan används även av leveransfordon till omgivande centrumkvarter och inom kv. Stadsvapnet finns en varumottagning vänd mot Prästgårdsgatan. Prästgårdsgatan ska fortsatt kunna användas av leveransfordon, vars tillgänglighet för tunga fordon har säkerställts genom planläggningen för p-huset. För svängradien mot Aronsgatan görs torgytan körbar vid korsningen.



## ETT LEVANDE CENTRUM

Båda kv. Löjan och kv. Häggen är viktiga delar av de centrala kvarter i Piteå som utgör stadens kommersiella centrum, inte minst med tanke på placeringen av det allmänna p-huset i kv. Löjan. Tyréns har i en handelsstudie (2014-06-27) slagit fast att utbyggnaden av gallerian Träkronan (som pågår) i stort täcker in det ökade utrymme för nya handelslokaler som finns inom de närmsta femton åren. De slår även fast att cityhandeln bör koncentreras till Storgatan, för att utveckla och befästa den som "stadens handelsgata". Kommersiella lokaler och allmänna platser inom kv. Löjan och kv. Häggen bör istället inriktas på att utvecklas för kultur och mötesplatser, en viktig kompletterande del till handeln för en attraktiv stadskärna. Piteå är en evenemangsstad och kv. Löjan har tidigare använts för evenemang, liksom även Sundsgatan och Prästgårdsgatan. Kv. Löjan kan ytterligare utvecklas som en plats för evenemang och olika aktiviteter.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ledningar finns förlagda i Prästgårdsgatan, i Aronsgatan och i Sundsgatan. Vitala anläggningar för stadens elförsörjning finns placerade inom kv. Löjan. Kanalisation för elkablar samt en fjärrvärmekulvert finns integrerade inom befintligt parkeringsdäck. Med byggnationen av det allmänna p-huset har anläggningarna för elförsörjningen flyttats till denna byggnad. Fjärrvärmekulvert är tagen ur drift och kommer att tas bort vid rivningen av parkeringsdäcket. Väster om Löjan 3:2 ska det finnas en vattenledning som går in på kvartersmark. Här ska det även finnas korsande elledningar. Behoven av ledningsomläggningar behöver studeras inom fortsatt planarbete.

För möjlighet till torghandel på torgytan krävs försörjning med såväl vatten och avlopp som med el. Även för andra aktiviteter och evenemang som torg- och takytorna kan användas till kan behov finnas av att dra fram vatten, avlopp och el. Vid förläggning av ledningar i Prästgårdsgatan behöver tankar om trädplantering utmed torgytan beaktas. Kabel för kabel-TV liksom optofiber passerar planområdet och kan påverkas av planens genomförande.

För byggnationer inom kv. Löjan och kv. Häggen behöver fortsatt planarbete undersöka att tillräcklig kapacitet finns i vatten- och avloppsledningsnätet samt att även elförsörjningen har tillräcklig kapacitet. Området är redan hårdgjort varför belastningen på dagvattenledningarna inte bedöms att öka. Rening av vatten från parkeringsytor krävs innan avledning till allmänt ledningsnät.

Omläggning kan behövas av befintliga ledningar i Prästgårdsgatan för att realisera den omgestaltning av gatan som redovisas i Helhet Stadsmiljö (trädplanteringar) och på grund av garagelösningar för kv. Löjan och kv. Häggen som underbygger Prästgårdsgatan. Avloppsledningar finns dock inte förlagda i gatan på denna sträcka, vilket gör det lättare att lägga om ledningar, t.ex. som kanalisering genom en garageväning.

## TRAFIKBULLER

Störningar från trafiken på Sundsgatan leder till bullernivåer vid fasad mot gatan på ca 60 dBA. Ljudstörningar för bostäder behöver hanteras i fortsatt planarbete. Nya nationella regler för trafikbuller träder i kraft 2 juni, vilket medger små lägenheter (under 35 kvm) upp till 60 dBA.

## GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Inför omdaning av kvarteret Löjan har de geotekniska förhållandena undersökts (Tyréns 2007-08-25). Markunderlaget består av en-fem meter löst lagrade sediment på fast lagrad morän. Lämplig grundläggning av byggnader och mark utreds i samband projekteringen av nya byggnader och redovisas vid bygglovsprövningen. Behovet av radonskydd måste då även undersökas.

## RISK FÖR SKRED/HÖGA VATTENSTÅND

Grundvattnet ligger på nivån ca +1,3 i området. Grundvattenytan kan som högst stiga till nivån +1,4, varför byggnader vid golvnivåer under denna nivå måste göras vattentäta. (Höjder angivna i RH2000)

## FÖRORENAD MARK

Ingen kännedom finns om att marken inom planområdet ska vara förorenad. Innan parkeringsdäcket byggdes har det dock funnits både busstation och mack i kvarteret, vilket kan föranleda att markföroreningar ändå finns. Med pågående markanvändning inom kvarteret för parkering utgör det en "mindre känslig markanvändning". Jorden är dessutom inte exponerad utan helt täckt av bjälklagen. Med annan användning behöver riktvärden för "känslig markanvändning" klaras. Dock kommer jorden fortfarande att vara täckt av bjälklag som innesluter ev. föroreningar. När parkeringsdäcket rivs kan lämpligen markundersökningar göras och beslut tas om eventuella åtgärder. Riskbedömning/riskkaraktärisering samt säkerställande att behandling sker av eventuella nu icke kända föroreningar görs genom kravspecifikation i byggskedet.



# 3

## BEBYGGELSEANALYS

- 20 BEBYGGELSEANALYS
- 21 VOLYMSTUDIER
- 25 SAMMANVÄGD BEDÖMNING

## BEBYGGELSEANALYS

Parkeringsdäcket i kv. Löjan upptog hela kvarteret undantaget Löjan 3:1 och Löjan 3:2. P-däckets ålder samt behovet av stadsutveckling har inneburit att kommunen sökt ny gestaltning för kvarteret Löjan. Detaljplanen för parkeringshuset upprättades våren 2013 och det är nu uppfört inom den nybildade fastigheten Löjan 4:1.

För ny bebyggelse på resterande del av fastigheten Löjan 1 finns inga fastlagda planer. Tillkommande bebyggelse kan vara bostäder och/eller offentliga eller kommersiella byggnader eller en kombination av dessa användningar. Det centrala och representativa läget erbjuder en plats att förvalta på bästa möjliga sätt. Avsikten med denna analys är att studera möjligheter ur stadsbyggnads- och gestaltningssynpunkt, för hur Löjan 1 bäst kan utvecklas, sett i ett sammanhang med en utveckling av intilliggande fastigheter i kv. Häggen 2 och 3.

Ägaren av Löjan 3, Wallsténföretagen, samt ägaren av Häggen 2 och 3, RAWI Fastigheter, har lämnat in idéförslag för ny bebyggelse i kv. Löjan, liksom i kv. Häggen. Förslagen redovisar en för Häggholmen väsentligt högre exploateringsgrad än dagens och en bebyggelse med sinsemellan mycket olika karaktärer.

Det nya parkeringshuset innebär en ny stadsbyggnads-epok för Piteås stadskärna. Möjligheter till stadsutveckling öppnas med tillskapandet av en torgyta, sammanbunden med offentligt tillgänglig backe/tak på p-huset. Utformningen och innehållet i kv. Löjan liksom i omgivande kvarter ska söka bebyggas för att åstadkomma optimering av såväl stadsbild som stadsutveckling i Piteå Centrum.



1. P-huset "Stadsberget" som nu är uppfört och invigt.
2. Wallsténföretagens förslag till byggnation på Löjan 1.
3. Förslaget från RAWI Fastigheter på nybyggnation inom Häggen 2 och 3 (med byggnad i sex våningar).
4. Tävlingsförslaget från White/HLA för ny byggnad och torgyta inom Löjan 1 (med byggnad i tre våningar).



#### FÖRSLAG A

Den höga byggnaden i kv. Löjan blir en tydlig solitär, som inte inordnar sig i kvartersstrukturen på Häggholmen, ej heller får något sammanhang med övrig bebyggelse i kvarteret. Den rumsliga avgränsningen mot kyrkan blir osammanhängande och byggnaden kommer att konkurrera med kyrkan om uppmärksamheten. Torgytan får ingen rumslig avgränsning. Mellan p-hus och den höga byggnaden kan dock en "publik byggnad" få plats, men om genomförandet av den fördröjs får inte torget en färdigbyggd miljö. Byggnad på Löjan 3:2 behålls och kan utvecklas.

En sex våningar hög byggnad i kv. Häggen bryter byggnadsskalan för kvarteren som omgärdar Storgatan. Byggnaden skapar en större byggnadsvolym, utan den



småskaliga indelning som kännetecknar de tio kvarter som omgärdar Storgatan, ett signum för Piteås stadskärna. Höjden ger en kraftig slagskugga mot torget i kv. Löjan och minskar därmed användbarheten av torget.

#### FÖRSLAG B

Lägre byggnadsvolymer i kv. Löjan avslutar kvartersstrukturen på Häggholmen. Byggnadshöjden relaterar till den lägre skalan i Löjan 3. En högre byggnadsdel blir en tydlig solitär som gör den rumsliga avgränsningen mot kyrkan osammanhängande och byggnaden konkurrerar med kyrkan. Tydligt sammanhang saknas med p-huset. Torget blir en färdigbyggd miljö, där byggnaden på Löjan 3:2 på sikt kan utvecklas till en mer "publik byggnad".



En fyrvåningsskala med indragen takvåning i kv. Häggen ansluter till byggnadshöjd i kvarteren utmed Storgatan. Slagskuggan mot torget i kv. Löjan blir något större än idag men bedöms ändå som hanterbar utan att användbarheten av torget påtagligt inskränks. De högre byggnadsdelarna inom kvarteret samt mot Aronsgatan bryter dock byggnadsskalan för kvarteren som omgärdar Storgatan, men samspelar med en högre byggnadskropp i kv. Löjan.

#### FÖRSLAG C

Lägre byggnadsvolymer avslutar kvartersstrukturen på Häggholmen. Byggnadshöjden, liksom indelningen i två byggnadskroppar, relaterar till den lägre skalan i Löjan 3 och den småskaliga struktur som kännetecknar centrum.



Bebyggelsen skapar en lugn och harmonisk inramning av det öppna stadsrummet vid kyrkan, där kyrkan fortfarande får vara "den solitära byggnaden". Bebyggelsen kan dock bli väl småskalig för att väga upp p-husets byggnadsvolym. Torget kan (med bostäder) bli en färdigbyggd miljö, där byggnaden på Löjan 3:2 på sikt kan utvecklas till en mer "publik byggnad".

En generell fyravåningsskala med indragen takvåning i kv. Häggen ansluter till byggnadshöjden i kvarteren utmed Storgatan. En sammanhängande byggnadskropp bryter dock småskaligheten i fastighetsindelningen. Slagskuggan mot torget i kv. Löjan blir något större än idag men bedöms ändå som hanterbar utan att användbarheten av torget påtagligt inskränks.



#### FÖRSLAG D1

Ett kvarter tillskapas i kv. Löjan, då en ny byggnad (med bostäder) sluter stadsrummen mot Löjan 3:1 (byggnaden på Löjan 3:2 rivs). En "publik byggnad" kopplar samman p-huset med "kvarteret" och avgränsar torgytan rumsligt. Denna byggnad kan dock bli väl småskalig för att balansera p-husets volym. Om genomförandet av den fördröjs får inte torget en färdigbyggd miljö. Bebyggelsen skapar en lugn och harmonisk inramning av det öppna stadsrummet vid kyrkan, där kyrkan fortfarande får vara "den solitära byggnaden".

Jämfört med befintlig byggnad (på Löjan 3:2) inkräktar den nya bebyggelsen mer på torgytan, den blir något högre och den ger en större slutenhet mot väster. Detta

minskar den upplevda "rymden" på torget och ger även en större slagskugga på torgytan. Kv. Häggen är utformad som i förslag C.

#### FÖRSLAG D2

Ett kvarter tillskapas i kv. Löjan, då en ny byggnad (med kontor/publika lokaler) sluter stadsrummen mot Löjan 3:1 (byggnaden på Löjan 3:2 rivs). En "publik byggnad" kopplar samman p-huset med "kvarteret" och avgränsar torgytan rumsligt. Bebyggelsen skapar en gestaltningsmässig enhetlighet med p-huset, som ger en lugn och harmonisk inramning av det öppna stadsrummet vid kyrkan, där kyrkan fortfarande får vara "den solitära byggnaden". Om genomförandet av den mindre "publika byggnaden" fördröjs får inte torget en färdigbyggd miljö.

Jämfört med befintlig byggnad (på Löjan 3:2) blir förändringen för torget likvärdigt med förslag D1. Dock medför en annan användning högre våningsplan, vilket höjer byggnaden och därmed skapar något större slagskugga än förslag D1. Kv. Häggen är utformad som i förslag C.

1. Förslag A
2. Förslag B
3. Förslag C
4. Förslag D1
5. Förslag D2

## KOMPLETTERANDE VOLYMSTUDIE KV. HÄGGEN Fastighetsägarens förslag till exploatering

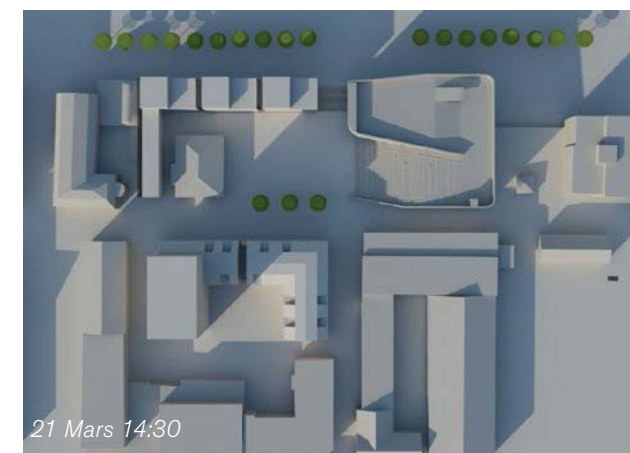
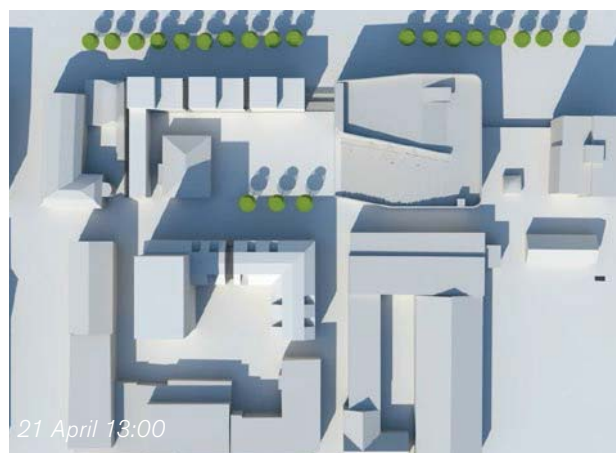
Fastighetsägaren till kv. Häggen, Fastighets AB RAWI, har tagit fram ett reviderat förslag till nybyggnation inom fastigheterna Häggen 2 och 3. Det tidigare förslaget, som finns presenterat på sidan 20, var en jämnhög byggnad i sex våningar. Denna byggnad är redovisad som förslag A i volymstudierna. Det bearbetade förslaget omfattar en byggnad som följer kvartersskalan i fyra våningar plus vindsvåning enligt förslag C i volymstudierna. Denna bebyggelse kombineras med ett högre punkthus placerad i den nordvästra delen av Häggen 3.

En kompletterande bebyggelseanalys har gjorts av detta förslag:

En fyrvåningsskala med takvåning i kv. Häggen ansluter väl till byggnadshöjden i kvarteren utmed Storgatan. Slagskuggan mot torget i kv. Löjan blir något större än dagens trevåningsbyggnader, men bedöms ändå som hanterbar utan att användbarheten av torget påtagligt inskränks. Den högre byggnaden inom kvarteret ger dock en slagskugga över torget och bryter påtagligt byggnadsskalan för kvarteren som omgärdar Storgatan. Det är inte bara höjden som blir påfallande utan även den stora byggnadsvolymen. En byggnadsvolym som kan komma att skada riksintresset för kulturmiljövården.

Kommunen har gjort en analys av stadsbildspåverkan av denna byggnad som redovisas på nästa sida.

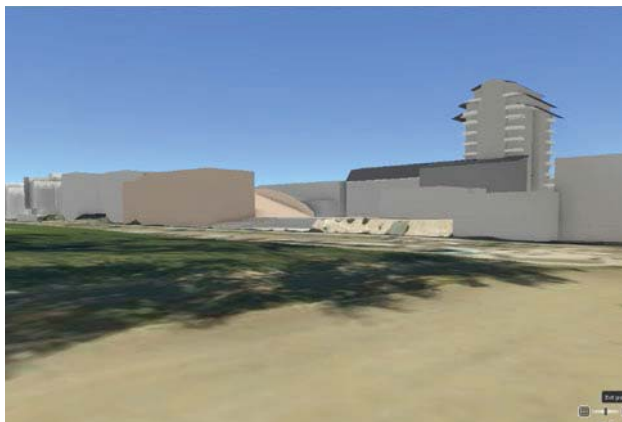
*Solstudier för programförslaget redovisas på sid 36-37. För en högre byggnad i kv Häggen har tiderna kompletterats med kl 14:30 den 21 mars, då byggnaden skuggar torget helt.*



Arbetsmaterial från kommunens analysarbete för påverkan på stadsbilden av en högre byggnad inom kv. Håggen (enligt exploatörens förslag)



*Gatuvy från Byxtorget med kv. Håggen till höger*



*Kv. Håggen sett från Olof Palmes gata (från Stadshotellet)*



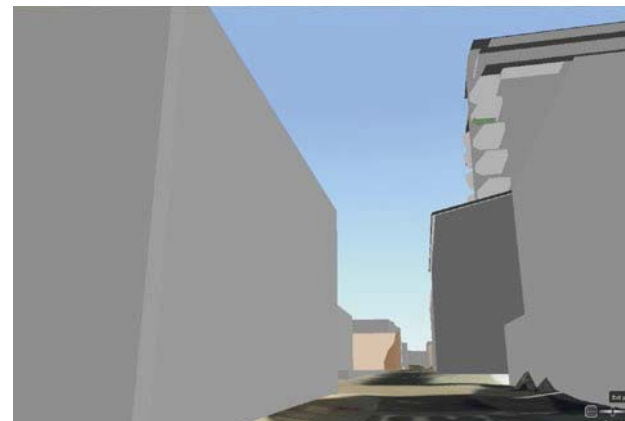
*Kv. Håggen sett från Piteå Stadskyrka*



*Vy från Rådhusorget med öppningen mot Storgatan*



*Prästgårdsgatan, gatuvy från sydöst.*



*Prästgårdsgatan, gatuvy från nordväst*



## SAMMANVÄGD BEDÖMNING

Utifrån gjorda bebyggelsestudier år 2013, benämnda A-D2, kompletterad med analysen av föreslagen byggnation inom Häggen 2 och 3, kan följande slutsatser dras för planläggningen av kvarteren Löjan och Häggen:

### KV HÄGGEN

Bebyggelsen inom kv. Häggen bör hålla en fyravåningsskala för att anpassas till den byggnadshöjd, som enligt riktlinjer i kommunens stadsmiljöprogram, gäller för de tio kvarter som omgärdar Storgatan (de ursprungliga stadskvarteren i stadsplanen från 1667). Med en fyravåningsskala blir det en slagskugga mot torget i kv. Löjan som inte påtagligt försämrar möjligheten att använda den offentliga torgytan, eller den offentligt tillgängliga backen på p-huset. Om det inte påverkar skuggning eller upplevelse av fasadhöjden utmed gator/torget kan möjligheten till takvåning prövas. En takutformning som bör utföras med ett traditionellt tak, i enlighet med övrig bebyggelse i kvarteren utmed Storgatan.

Bevarandet av öppningar till gården, från både Prästgårdsgatan och Aronsgatan, ger välbehövlig uppbyggnad av kvarteret och bidrar till att behålla den indelning med olika byggnadsvolymer i varje kvarter som är utmärkande för centrumkvarteren. Den nya byggnaden bör gestaltningssmässigt delas upp i minst två individuella byggnadskroppar för att inte bli för enhetlig och storskalig i förhållande till omgivande stadsmiljö, vilket även avser takformen som behöver indelas som byggnaderna. En vinkelbyggnad som sticker in i det relativt stora kvarteret bör vara möjligt att pröva, men får inte sticka upp över omgivande byggnader. Häggholmen har en relativt jämn

takprofil när man studerar bebyggelsen på håll, vilket ska värnas i enlighet med stadsmiljöprogrammets riktlinjer. En högre byggnad inom kvarteret påverkar även upplevelsen av stadsmiljön i omgivande stadsrum (se sidan 24).

Byggnader som vänder sig mot det nya torget ska ha kommersiella lokaler i bottenvåning. För kv. Häggen ska lokaler finnas i bottenvåningar, både mot Aronsgatan och mot Prästgårdsgatan, då de utgör viktiga stråk för Piteå Centrum, som väg till och från det allmänna p-huset och som inramning av det nya torget.

### KV LÖJAN

För kv. Löjan bör inriktningen i fortsatt planering vara att tillskapa en bebyggelse som ger en avslutning av kvartersbebyggelsen och en harmonisk inramning av det stora stadsrummet vid kyrkan. Byggnadsvolymer och gestaltning bör skapa en helhet med p-huset för att inte tillskapa solitärer som konkurrerar med kyrkans symboliska betydelse i stadsrummet. Denna helhet gör även att p-huset får mindre solitär verkan.

Byggnadshöjden bör både ansluta till de lägre byggnadshöjderna i Löjan 3:1 och till de högre byggnadshöjderna för p-hus och för övrig bebyggelse utmed Sundsgatan. En önskan har funnits om att bebyggelsen inom kv. Löjan ska bevara "känslan" av öppenhet mellan centrum och kyrkan, med en småskalighet som omgärdar torget och som ansluter till äldre lägre bebyggelse inom Löjan 3:1. Planeringen bör inriktas på en variation av tre- och fyravåningsskala som anpassar sig till de olika byggnadshöjder som finns i området och som ger önskad känsla av öppenhet.

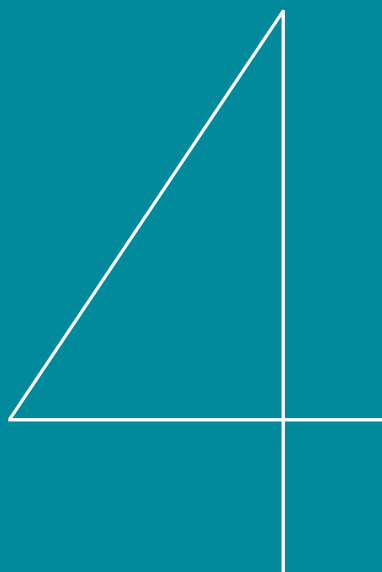
Det har funnits många olika tankar om användningen av nya byggnader inom Löjan 1, som bostäder, publika lokaler, kontorsytor, evenemangs- och kulturlokaler. Fortsatt planering bör syfta till att det i ett kortare tidsperspektiv säkerställs att torget sluts och får en rumslig inramning. Det bör också vara en användning som fungerar tillsammans med torgets funktion som plats för aktiviteter och evenemang. I dagsläget bedöms bostäder, med en inriktning på små lägenheter för (bl.a.) unga vuxna, vara en framkomlig väg och något som tillför både platsen och centrum ett bra komplement. Torget ska inramas av aktiviteter i bottenvåningar, vilket både kan avse kommersiella lokaler och lokaler för de boendes gemenskap.

Byggnader som vänder sig mot torget ska ha kommersiella lokaler i bottenvåning. En levande bottenvåning ska följa med trappan ned till Sundsgatan. För Sundsgatan finns inget krav på lokaler, men byggnad bör ha en sockelvåning som öppnar upp byggnaden mot Sundsgatans marknivå.

### PROGRAMFÖRSLAG

Bebyggelseanalysen har utgjort underlag för framtagandet av planprogrammet för Löjan 1 och 3 samt Häggen 2 och 3. För fortsatt planering av kv. Häggen har bebyggelsevolymer redovisade i förslag C, med vissa justeringar, bedömts som lämpliga att använda som underlag för fortsatt prövning i planprogrammet. För kv. Löjan har utvärderingen lett fram till två principförslag, för fortsatt prövning i planprogrammet. De två principförslagen för kv. Löjan, liksom det bearbetade alt C för kv. Häggen, ligger till grund för programförslaget och mer detaljerade studier av utformningsfrågor och planeringsinriktningar.





# PROGRAMFÖRSLAG

28	PRINCIPFÖRSLAG
36	SOLSTUDIER
38	EXPLOATERING
40	STADENS RUM
41	LÖJAN SOM MÖTESPLATS
44	TORGETS FUNKTIONER
45	TORGET SOM MÖTESPLATS
46	LJUSSÄTTNING
48	GARAGEINFART OCH PARKERING
51	SEKTIONER
53	TILLGÄNGLIGHET
53	TRYGGHET/SOCIAL HÅLLBARHET
53	KONSEKVENSBESKRIVNING
53	GENOMFÖRANDE
53	GESTALTNING

## PRINCIPFÖRSLAG

De principförslag som redovisas för bebyggelsen inom Löjan 1 och Löjan 3:2 tar utgångspunkt i att en byggnation av smålägenheter är passande för platsen. Piteå Centrum behöver små lägenheter, funktionellt och ekonomiskt anpassade för en yngre befolkning som efterfrågar en egen bostad. Ambitionen med den aktiva torgytan och backen på p-huset kan skapa vissa störningar för boende, vilket bedöms vara mer kompatibelt med unga boende som mer uppskattar en "aktiv centrummiljö".

Med smålägenheterna tillskapas en större mängd bostäder, vilket är bra för att aktivera de offentliga ytorna, både inom Löjan och i övriga centrum. Med en mindre bostad (utan egen stor balkong) blir man mer benägen att använda centrum som uterum till sin bostad. Smålägenheter ger dessutom möjlighet att tillskapa den karaktär av mer "offentliga fasader" som behövs för att samspela med p-husets utformning och även skapa en offentlig karaktär åt torget.

Byggnaderna är illustrerade utifrån en modulbyggnation. Principförslagen utgår från inriktningen med en varierad tre-fyrvånings skala, med syftet att skapa rymd till torget och en mindre kompakt stadsfront mot stadsrummet vid kyrkan. Tillgängliga ytor inom Löjan 1 medför att byggnader behöver vara smalare (max 12 meter) än vad som är normalt vid byggnation av små enkelsidiga lägenheter (17 meter). Modulerna behöver därför ha långsidorna mot fasaderna, vilket både ger möjlighet till ljusa lägenheter och till att låta modulerna skapa fasadgestaltningen. Förslagen bygger på att lägenheterna nås via loftgångar eller

via invändig korridor för att begränsa antalet trapphus och få en ekonomisk genomförbarhet. Alternativ användning av byggnaderna för kontor/publika lokaler försvåras av smala byggnadskroppar, som inte ger rationella bredder för våningsplanen. Angivna våningsantal avser våningshöjderna mot torgnivån. Till Sundsgatan är det från torgnivån en nivåskillnad på ca 2,5 meter, som behöver hanteras med en sockel alternativt med en sockelvåning.

För det ena principförslaget är f.d. Pite Energi/ABF-huset kvar. Det finns inte ekonomiska motiv för att riva en funktionell byggnad och den bidrar även till småskalighet och varierade rumsligheter genom att tillskapa fler byggnadskroppar på platsen, med en blandning av gammalt och nytt. Höjden på två våningar har en viktig funktion för att släppa in västersolen på torget.

Det andra principförslaget visar på ett scenario där byggnaden på Löjan 3:2 ersätts med en ny byggnad. En byggnad som behåller den lägre våningshöjden för att inte skugga torget eller bostäderna. Detta kan vara ett scenario om en mer publik byggnad önskas för platsen och kan möjliggöra en etappvis utbyggnad där byggnad på Löjan 3:2 omvandlas eller ersätts på längre sikt. (Med en etappvis utbyggnad är dock nackdelen att marken mot Löjan 3:1 inte kan färdigställas och att garagenedfart samt nivåskillnader kvarstår som idag.)

För det första principförslaget visas en alternativ byggnadsutformning, för ökad småskalighet och uppbrutna byggnadsvolymer. Denna utformning är även möjlig att använda för det andra principförslaget.

För principförslagen är förutsättningen att bottenvåningar mot torgsidan ska kunna användas för lokalyta, med en förhöjd våningshöjd om 4 meter. Med ett bevarande av byggnaden på Löjan 3:2 behöver det prövas om denna byggnad kan bli mer "publik" för mötet med torget (att invändiga bjälklagshöjder stämmer med omgivande mark).

## KVARTERET HÄGGEN

För båda principförslagen visas samma inriktning för byggnationen inom Häggen 2 och 3. Det är en fyrvåningsbyggnad som följer kvartersgränsen mot Prästgårdsgatan och Aronsgatan. Vid korsningen kan byggnadshörnet avfasas, i hela byggnadshöjden eller för lägre våningsplan. En vinkelbyggnad går in i kvarteret och bilda en u-formad byggnation. Byggnationen är uppdelad i (minst) två byggnadsvolymer, där även takvolymen ska brytas av. Takformen kan liksom fasadgestaltningen skilja mellan byggnadsvolymer för att skapa önskad indelning med flera byggnadskroppar inom varje kvarter.

Principförslagen redovisar en inredd takvåning med valmat tak. Bottenvåningen är förhöjd till fyra meters våningshöjd för lokalyta i bottenplan. Principförslaget visar på ett byggnadsdjup på 12 meter, vilket ger ljusa lägenheter och samtidigt en stor gård. Att tillskapa en solbelyst och grön gård för de boende i kv. Häggen är en väsentlig förbättring att säkerställa vid planläggning och byggnation (idag upptas hela gården av hårdgjord markparkering). Även för bostäder i kv. Häggen behöver användandet av torget beaktas ur störningssynpunkt vid utformningen av bebyggelsen, genom att t.ex. placera balkonger och sovrum mot gården.



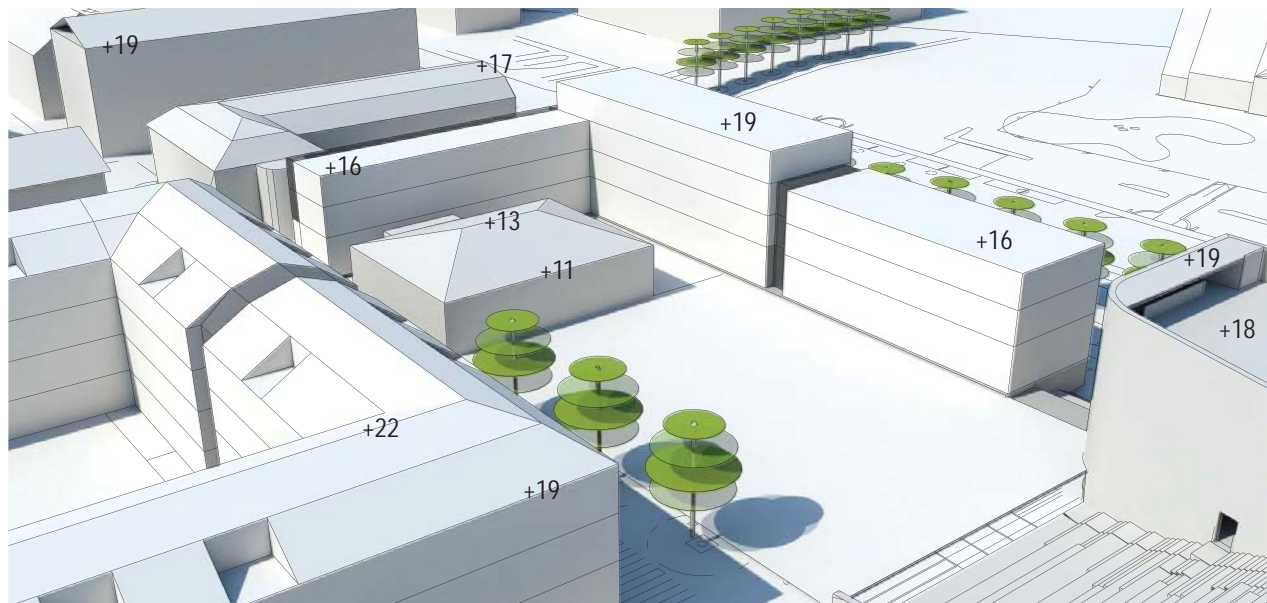
### PRINCIPFÖRSLAG 1A

Förslaget delar upp den långa fasaden mot Sundsgatan i två byggnadsvolymer, där indragen koppling lämpligen används för placering av trapphus, med möjlighet till entréer både från torget och från Sundsgatan. En högre byggnad i fyra våningar blir en pendang till p-husets höjd och volym. En lägre byggnad i tre våningar sänker skalan och ger större öppenhet mellan torget och stadsrummet vid kyrkan.

En smal skänkel i tre våningar inramar "torgrummet", där byggnaden på Löjan 3:2 blir en byggnad "på torget". Den ger även avgränsning mot innergården på Löjan 3:1, som kan dölja garagedfart och hantera nivåskillnader. Byggnaden skapar en gränd runt Löjan 3:2 som ger rörelser inom hela kvarteret.

Med denna tydliga indelning av två byggnadskroppar mot Sundsgatan ses det som möjligt att pröva en avvikande fasadutformning mellan de olika byggnaderna (t.ex. vid olika användningar), men ändå uppnå en harmonisk inramning mot stadsrummet vid kyrkan och en helhet som fungerar tillsammans med p-husets volym och karaktär.

Med en av byggnaderna i tre våningar blir stadsfronten mot Sundsgatan inte så kompakt, öppenhet tillskapas mot centrum och rymd ges för torgets centrala delar. En sänkning från omgivande byggnadshöjder som på håll ger genomsikt där bakomliggande byggnader och taklandskap i Centrum kan skönjas. Enhetliga våningshöjder ger ett ekonomiskt effektivt bostadsbyggande, men samtidigt en mindre variationsrik bebyggelse och sämre samspel med Löjan 3:1.



*Volymbilderna visar principförslag 1A, med ungefärliga höjder för nya och befintliga byggnader. På nästa sida visas ett förplanprogrammet illustrerat exempel på hur en byggnation utifrån detta volymförslag skulle kunna utformas och gestaltas.*



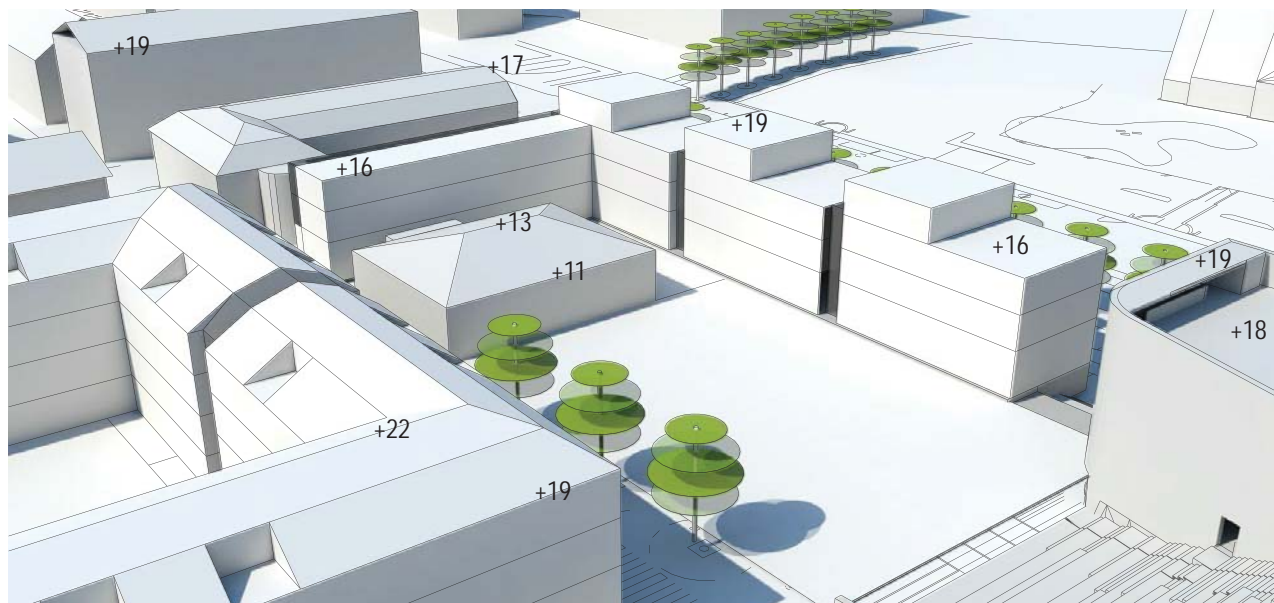
### PRINCIPFÖRSLAG 1B

Förslaget, som är ett alternativt utformningsförslag för byggnationen utmed Sundsgatan, delar upp den långa fasaden i tre byggnadsvolymer, där indragna kopplingar lämpligen används för placering av trapphus, med möjlighet till entréer både från torget och från Sundsgatan. Varje byggnadskropp har en del i tre våningar som tar upp den lägre byggnadshöjden från Löjan 3:1 och en högre del i fyra våningar som tar upp höjden från p-huset och övrig bebyggelse utmed Sundsgatan.

Indelningen i flera byggnadskroppar, liksom nedtrappningen i våningshöjd på varje byggnad, ses som tillräcklig variation för fasadutformningen, där byggnadskropparna bör utföras likformigt för att skapa en harmonisk inramning mot stadsrummet vid kyrkan och en helhet som fungerar tillsammans med p-husets volym och karaktär.

Nedtrappningarna från den i omgivningen förhärskande fyrvåningsskalan ger en mindre kompakt stadsfront mot Sundsgatan, en intimare skala till torget och ett samspel med gavelmotivet på byggnaden i Löjan 3:1. Nedtrappningar som på håll ger genomsikt där bakomliggande byggnader och taklandskap i Centrum kan skönjas. Från Prästgårdsgatan och torget vidgas rummet då himlen blir mer framträdande. Nackdelen med höjdvariationerna på varje byggnad, liksom fler trapphus, kan bli ett mindre ekonomiskt effektivt bostadsbyggande.

I enlighet med principförslag 1A finns en smal skänkel i tre våningar som inramar "torgrummet", där byggnaden på Löjan 3:2 blir en byggnad "på torget".



*Volymbilderna visar principförslag 1B, med ungefärliga höjder för nya och befintliga byggnader. På nästa sida visas ett förplanprogrammet illustrerat exempel på hur en byggnation utifrån detta volymförslag skulle kunna utformas och gestaltas.*





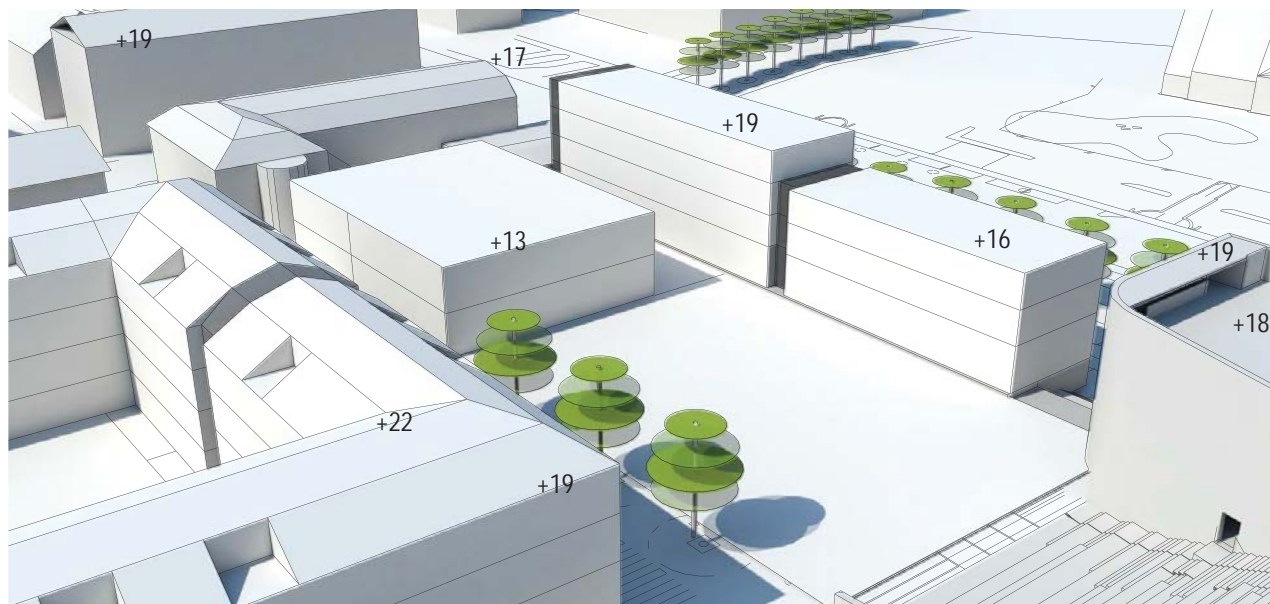
## PRINCIPFÖRSLAG 2

Förslaget, som är likvärdigt med princip 1 för utformning av byggnation mot Sundsgatan, ersätter den befintliga byggnaden på Löjan 3:2 med en byggnad som kan få en större utbredning i plan. Denna utvidgning ersätter även skänkelbyggnaden i princip 1. Tvåvåningsskalan mot torget behöver behållas, men det blir ändå en något högre byggnad jämfört med idag och en större skuggning av torget.

Med en ny byggnad ges större möjligheter att utforma en publik byggnad som aktiverar torget. Det som talar emot är att det blir en kostnad för rivning som inte går att hämta hem i en så mycket större byggrätt. Fördelar finns dock för utbredning och användning av källar-/garagevåning som blir mer flexibel med principförslag 2.

Som i övriga förslag ges en avgränsning mot innergård på Löjan 3:1, som kan dölja garagedfart och hantera nivåskillnader. Nackdelen är att rörelser inte längre medges inom kvarteret, då det blir en återvändsgränd utmed bostadsbyggnaden, som inte blir integrerad i stadsmiljön och med sämre kontakt med Prästgårdsgatan.

Förslaget skulle även kunna byggas som en större byggnad som upptar hela fastighetens bredd till Sundsgatan. Det blir då en byggnad för publika funktioner och/eller kontor som ersätter en stor del av bostadsbyggnationen (jfr alt D1/D2). Detta val måste göras innan planläggning och förutsätter att ett projekt finns framme för planläggning och genomförande, så att kvarteret Löjan kan "byggas färdigt".

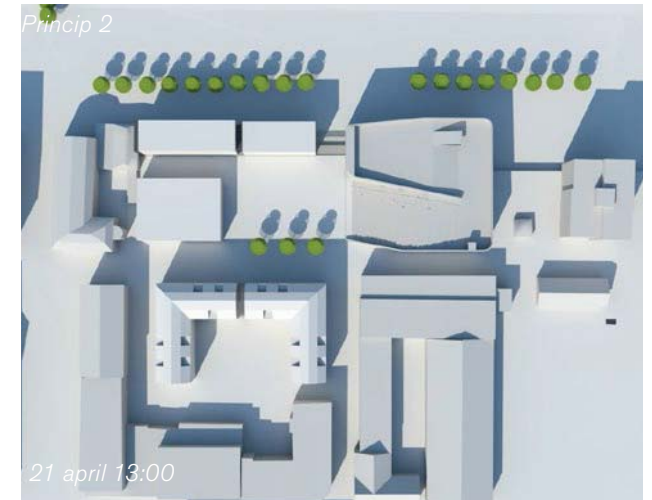
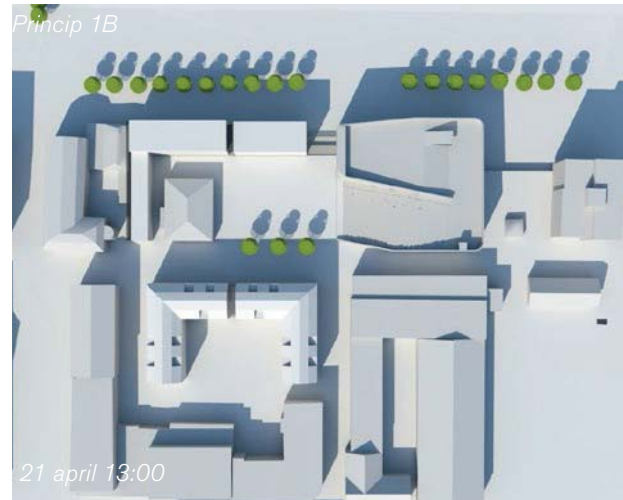
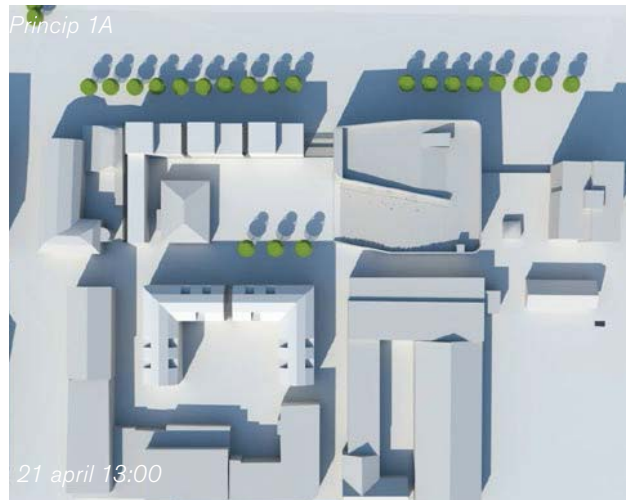


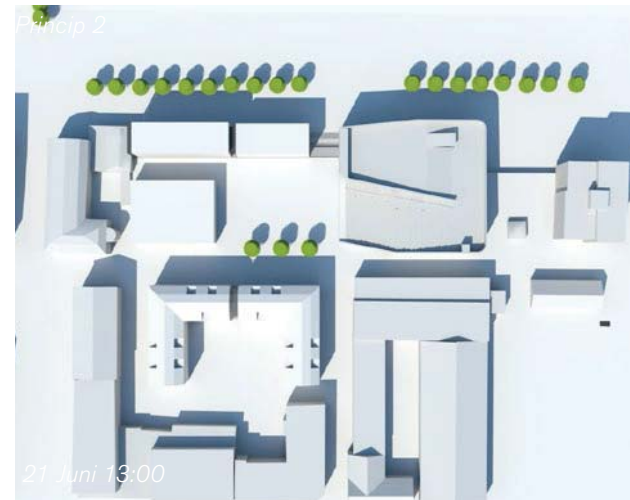
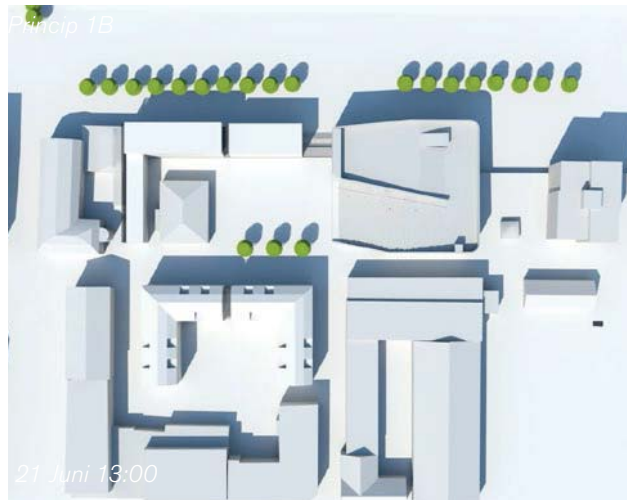
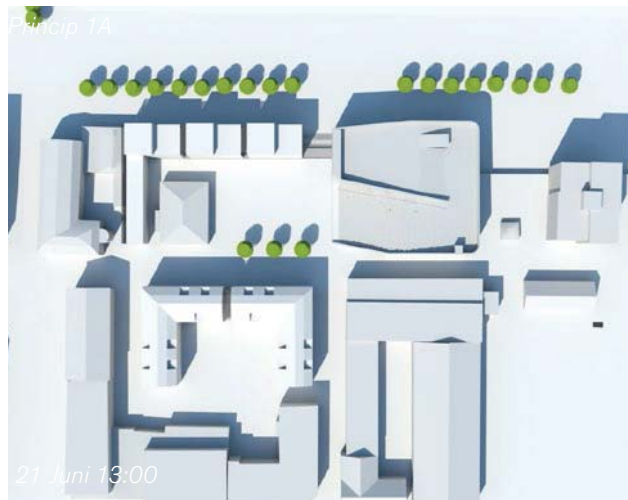
Principförslag 2 kan lika väl kombineras med princip 1B för byggnationen utmed Sundsgatan.

*Volymbilderna visar principförslag 2, med ungefärliga höjder för nya och befintliga byggnader. På nästa sida visas ett förplanprogrammet illustrerat exempel på hur en byggnation utifrån detta volymförslag skulle kunna utformas och gestaltas.*



SOLSTUDIER Skillnader för skuggningen mellan de olika principerna är marginella. Det som påverkar är att princip 2, med en ny byggnad, ger en större skuggbild på torgytan för eftermiddags- och kvällssolen. (Skuggningen i bilderna kan även illustrera den 21 augusti)





## EXPLOATERING

### PRINCIP 1A

Principförslag 1A har för planprogrammet fått en tänkbar utformning, utifrån en typplan med lägenheter som ettor och små tvåor. Denna illustrerade byggnad för princip 1A innehåller totalt 46 lägenheter, fördelat på 23 ettor och 23 små tvåor. En alternativ fördelning för princip 1A ger 35 ettor och 15 små tvåor.

Angivna BTA-ytor för respektive användning och våningsplan är tagna ur modellen för principförslagen, med ett husdjup på ca 10,5 meter för byggnad utmed Sundsgatan (gäller för alla principförslagen).

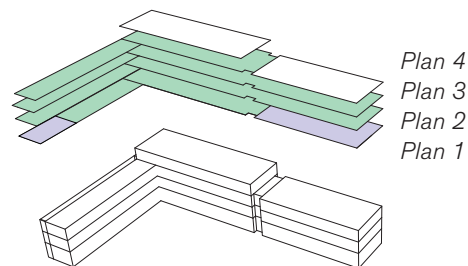
### PRINCIP 1B

Principförslag 1B har för planprogrammet fått en tänkbar utformning, utifrån en typplan med lägenheter som ettor och små tvåor. Denna illustrerade byggnad för princip 1B innehåller totalt 43 lägenheter, fördelat på 20 ettor och 23 små tvåor.

### PRINCIP 2

Principförslag 2 har för planprogrammet fått en tänkbar utformning, utifrån en typplan med lägenheter som ettor och små tvåor. Denna illustrerade byggnad för princip 2 innehåller totalt 37 lägenheter, fördelat på 17 ettor och 20 små tvåor. En alternativ fördelning för princip 2 ger 29 ettor och 12 små tvåor.

Med princip 2 ges möjlighet till större ytor för verksamheter, ca 1 200 kvm som ersättning för befintlig byggnad på fastigheten Löjan 3:2. Samtidigt minskar antalet lägenheter något då skänkeln från princip 1 utgår.



#### Plan 1

Bostäder 516 kvm  
Verksamheter 302 kvm

#### Plan 2

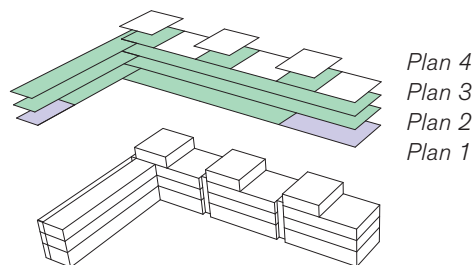
Bostäder 818 kvm

#### Plan 3

Bostäder 818 kvm

#### Plan 4

Bostäder 533 kvm



#### Plan 1

Bostäder 569 kvm  
Verksamheter 244 kvm

#### Plan 2

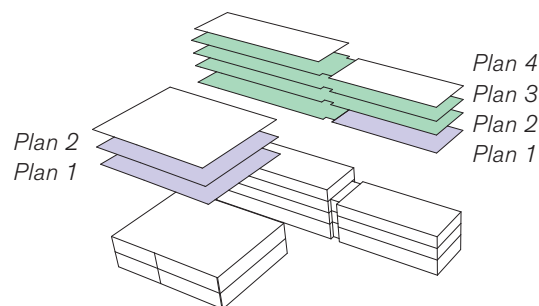
Bostäder 813 kvm

#### Plan 3

Bostäder 813 kvm

#### Plan 4

Bostäder 486 kvm



#### Plan 1

Verksamheter 615 kvm

#### Plan 2

Verksamheter 615 kvm

#### Plan 1

Bostäder 377 kvm

Verksamheter 260 kvm

#### Plan 2

Bostäder 637 kvm

#### Plan 3

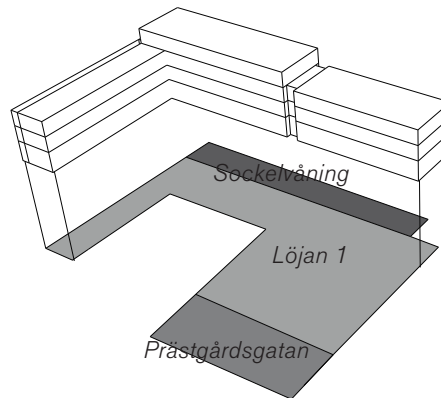
Bostäder 637 kvm

#### Plan 4

Bostäder 376 kvm

### GARAGE PRINCIPFÖRSLAG 1

Med principförslag 1 kan man underbygga all mark inom fastigheten Löjan 1. Garageinfart kan som idag finnas från Prästgårdsgatan, men byggas in i skänkelbyggnad. Infart kan även anordnas från Sundsgatan via "Stadsberget". Möjlighet finns till att underbygga Prästgårdsgatan med garage, vilket ger en mer effektiv parkeringsanläggning. Garaget kan då dockas mot källarparkering i kv. Häggen. Med infart från Prästgårdsgatan minskar exploateringen, angiven på föregående sida, med en lägenhet (1:a) och med lokalyta på 40 kvm. Med garage under hela fastigheten tas möjlighet till sockelväning mot Sundsgatan bort och den cykelparkering som är föreslagen där behöver flyttas in i garaget. Om trapphus med bostadsentréer från Sundsgatan ska vara möjligt kräver det också ingrepp i parkeringsytorna/källarkonstruktionen.

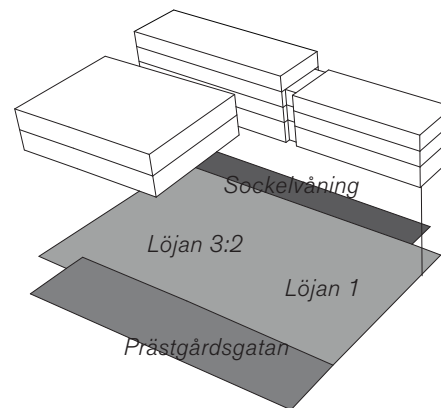


### Parkeringsantal

Med principförslag 1 medges 35-50 parkeringsplatser, beroende på om sockelväning används för parkering eller inte. Med underbyggnad av Prästgårdsgatan tillkommer ytterligare 10 parkeringsplatser.

### GARAGE PRINCIPFÖRSLAG 2

Med principförslag 2 kan man underbygga all mark inom fastigheterna Löjan 1 och Löjan 3:2, vilket ger en mer effektiv parkeringslösning. Som i principförslag 1 kan även Prästgårdsgatan underbyggas, med detta förslag på en längre sträcka av gatan. Garageinfart kan som idag finnas från Prästgårdsgatan, eller anordnas från Sundsgatan via "Stadsberget". Garagenedfart från Prästgårdsgatan integreras i den nya byggnaden och minskar exploateringen, angiven på föregående sida, med 60 kvm. Med principförslag 2 ges bättre möjligheter till en sockelväning mot Sundsgatan, då en effektiv parkeringslösning kan anordnas även då en del av källarplanet mot Sundsgatan används för bostädernas cykelparkering och för en trevligare fasad mot gatan.



Cykelparkering för bostäderna kommer att kräva en yta som motsvarar 5-10 parkeringsplatser, beroende på lösning och antalet lägenheter. Cykelparkeringen bör lösas inom källarplanet (om den inte ska inkräkta på plan 1).

### Parkeringsantal

Med principförslag 2 medges 60-75 parkeringsplatser, beroende på om sockelväning används för parkering eller inte. Med underbyggnad av Prästgårdsgatan tillkommer ytterligare 20 parkeringsplatser.

## EN STARK HELHET MED OLIKA DELAR



### 1. STORGATAN

Storgatan är Piteås gågata med handel och folkliv.



### 2. KV. STADSVAPNET

En småskalig innerstadsgård, kopplad till kulturverksamhet och museum. En lugn oas och plats för mindre evenemang.



### 3. RÅDHUSTORGET

Piteås historiska centrum och ett karaktärsfullt småstadstorg.



### 4. STADSBERGET LÖJAN

På Kv Löjans nya parkeringshus anläggs ett offentligt, tillgängligt och urbant taklandskap.



### 5. LÖJAN AKTIVITETSTORG

Piteås nya torg blir ett nutida robust torg, med plats för större evenemang.



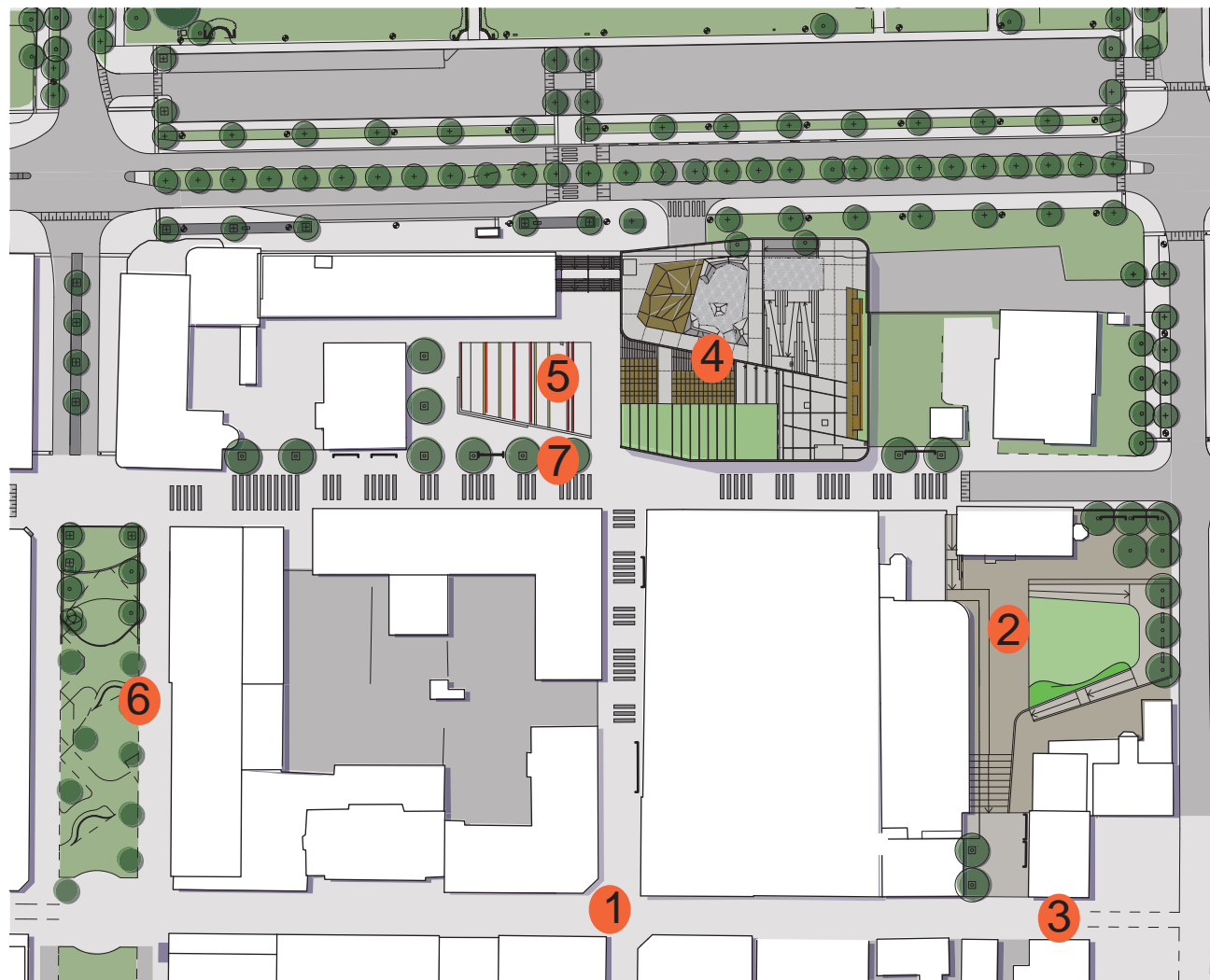
### 6. UDDMANSGATAN

Piteås parkstråk är ett grönt, brett och ljust stadsrum mitt i staden.



### 7. PRÄSTGÅRDS-/ARONSGATAN

Ett enhetligt golv som skapar helhet i stadsmiljön och plats för folkliv och vistelse.





## LÖJAN SOM MÖTESPLATS

Torgytan fungerar som en flexibel yta för olika aktiviteter och evenemang. Den fasta möbleringen begränsas till sittbänkar som styr rörelserna runt torget, träd utmed Prästgårdsgatan som inramar torget samt trappsteg som hanterar nivåskillnader och ger en avgränsning av "vinterbacken". Möbleringen görs istället utifrån årstid och arrangemang, vilket även avser årstidsbundna temporära planteringar.

Torget kan fungera för årstidsbundna aktiviteter som hantverksmässor och bakluckeloppis på våren, PSG samt PDOL och andra arrangemang inom musik, teater och dans på sommaren, matmässor och torghandel på hösten, brädåkning i backen, skridsko på torget och freestyleuppvisning/tävling på vintern (med allmän hiss i p-huset nås taknivån). Den befintliga byggnaden (med principförslag 1) bör helst omvandlas till en mer publik verksamhet. För anpassning till bjälklagshöjder i denna byggnad kan torgnivån behöva lokal nivåanpassning.

Bottenvåningarna är generellt viktiga för platsens aktivering. Alla byggnader som vänds mot torget behöver ha aktiva lokaler i bottenplan. Lokaler med ett kommersiellt eller kulturellt innehåll. Med smålägenheter kan det, utmed gränden mot Löjan 3:2, finnas boendegemensamma ytor placerade i bottenplan, som lobby, aktivitetsrum, tvättstuga, med mera. Hörnlokalen mot trappan följer med nivåskillnaden och har en dubbelhög våning för koppling med entré från Sundsgatan. Denna lokal behöver användas av en verksamhet som är öppen både dag- och kvällstid, för att göra kopplingen till Sundsgatan trygg och befolkad.



röd pil = bostadsentré blå pil = lokalentré lila pil = p-entré



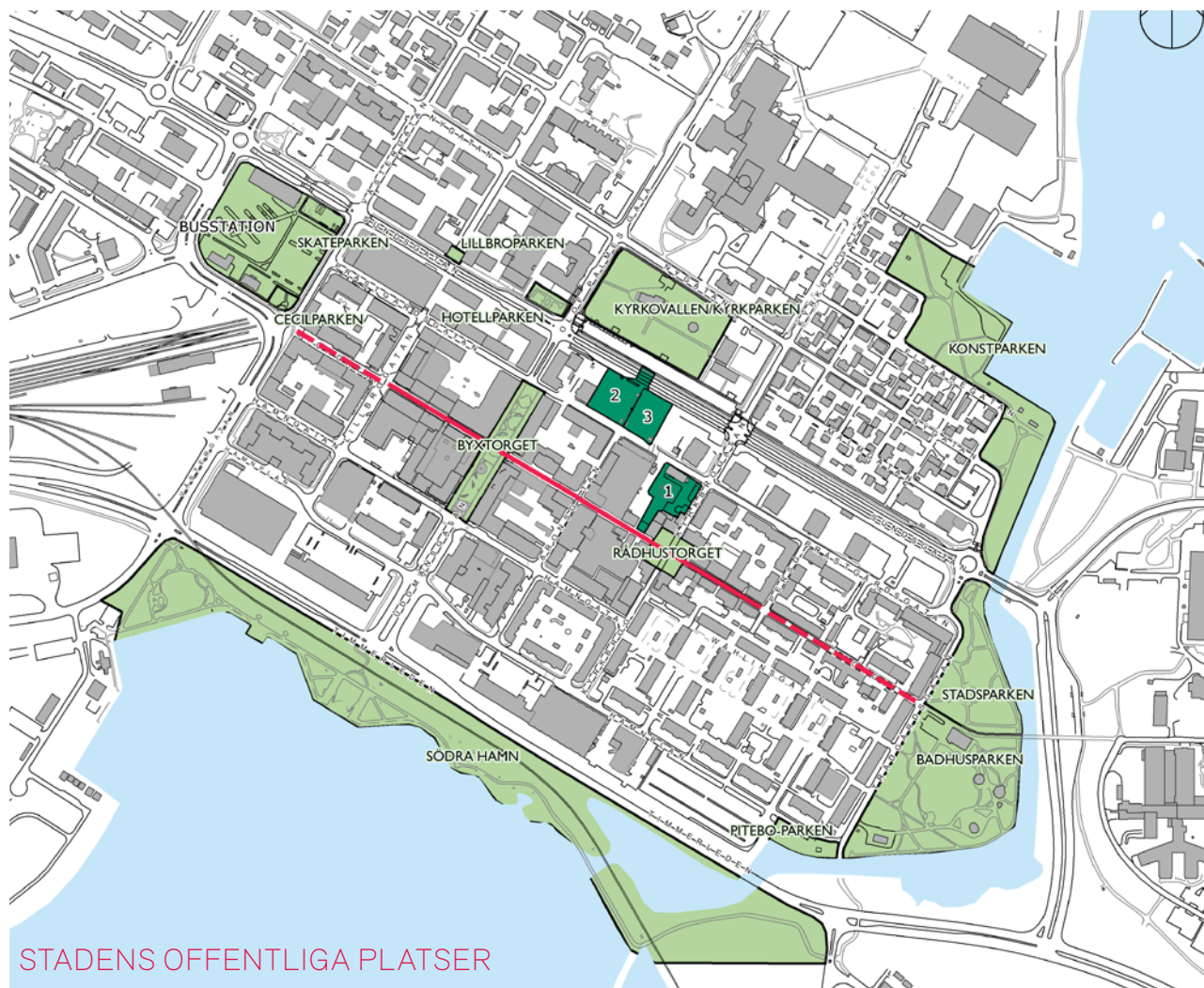
**BOSTADEN** som mötesplats,  
Tietgenkollegiet, Ørestad, Danmark, Lundgaard and Tranberg



**AKTIVITETSTORGET** som mötesplats  
Superkilen, Köpenhamn, Danmark BIG + Topotek



**BACKEN** som mötesplats  
Plassen Cultural Center, Molde, Norge 3XN Architects



Kartbilden på denna sida visar de offentliga platserna i Piteås centrala delar, kompletterad med de nya platser som tillkommer genom: 1. Kulturhusets gård, 2. Torget i kv. Löjan, 3. Backen och taket på Stadsberget. Den röda linjen markerar Storgatan som den viktigaste pulsådern genom Centrum.

På nästa sida visas tankarna om en programmering av byggnader och stadsrum i kv. Löjan och kv. Häggen. Byggnader som vänder sig mot torget ska ha kommersiella lokaler i bottenvåning. Användning av sockelvåning behöver göra gatufasaden mot Sundsgatan levande. Trappan aktiveras genom dubbelhög lokal som följer med ned till Sundsgatan från torgnivån. Även kv. Häggen knyter sina bostads- och lokalentréer mot torget, vilket är av stor vikt för att inrama platsen. Lokaler med entréer mot Aronsgatan aktiverar det viktiga stråk som kopplar till Storgatan.

\* På planbilden på nästa sida markeras även den bildvinkel som torgbilden är tagen från (i nedre delen av trappan).



## TORGETS FUNKTIONER

### BEFINTLIGT HUS

ÖPPNAS UPP FÖR  
UTÅTRIKTAD  
VERKSAMHET - OM  
MÖJLIGT

### AKTIVA KANTER

ALLA NYA BYGGNADER  
HAR FASADER MED  
LOKALER MOT TORGET

### BOSTÄDER

MÅLGRUPP UNGDOMAR  
OCH UNGA VUXNA  
BOSTADSENTRÉ MED  
GEMENSAM LOBBY OCH  
GEMENSAMHETSLOKA-  
LER SOM TRÄNINGSRUM  
SOM VETTER UT MOT  
TORGET

### STADSBERGET

MÖTESPLATS SOM ÄR EN  
SKIDBACKE, ETT P-HUS,  
ETT OFFENTLIGT  
TAKLANDSKAP OCH  
EN LÅKTARE VID  
EVENEMANG

### AKTIVITETSTORG

FLEXIBELT OCH MED  
ROBUST UTFORMNING  
ANPASSAD FÖR  
EVENEMANG OCH  
ÅRSTIDSBUNDNA  
AKTIVITETER

### ARONSGATAN

KOPPLAR IHOP  
STADEN MED  
KYRKAN -  
SIKTSTRÅKET ÄR  
VIKTIGT



\* Bildvinkel för torgbilden framgår av planbilden sidan 43

# TORGET SOM MÖTESPLATS



bostaden som gemenskap

aktivitet och hälsa

mötesplats för unga vuxna



temporära arrangemang för alla åldrar



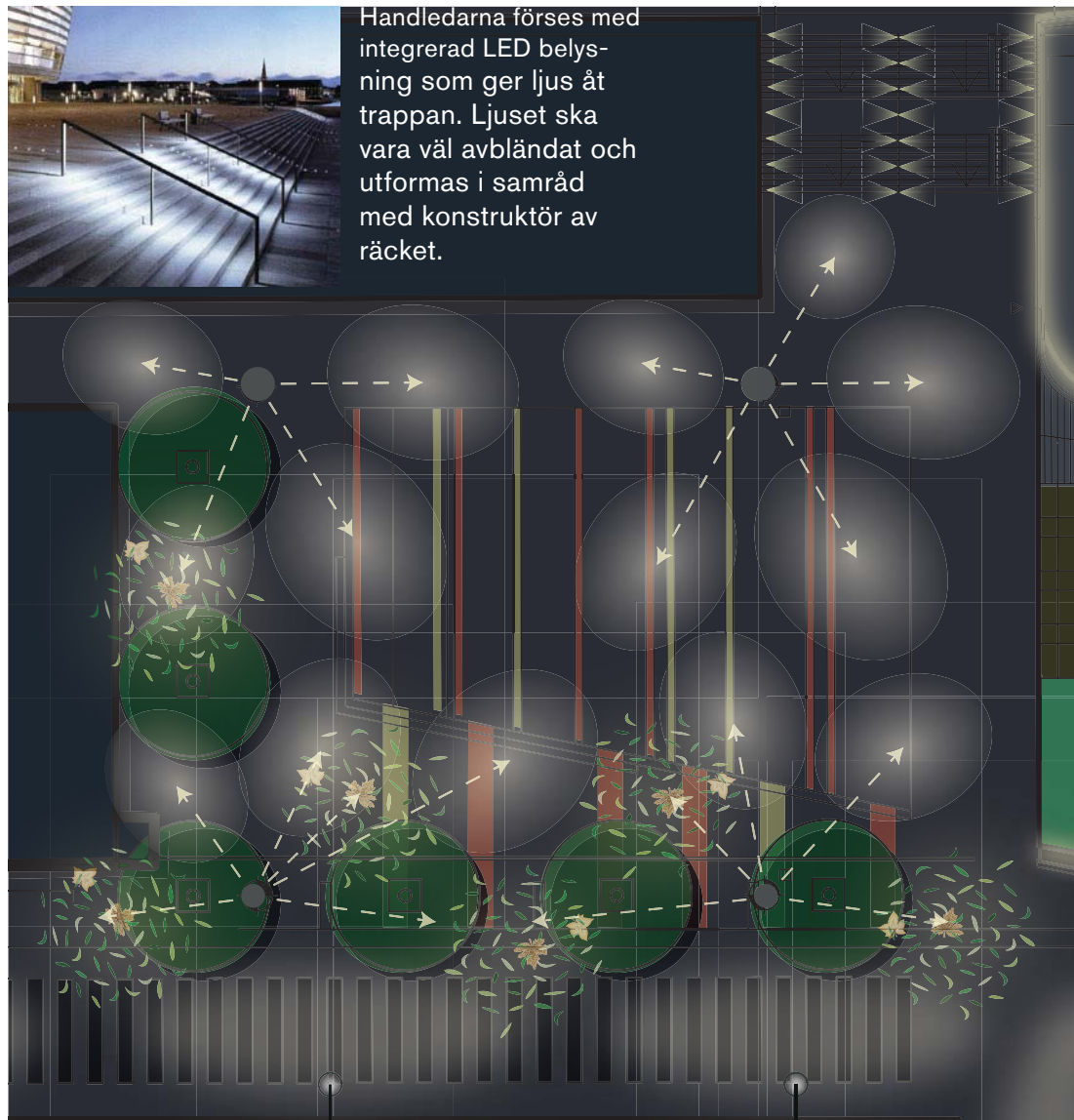
vinterfokus



## LJUSSÄTTNING - ÖVERSIKT Från Helhet Stadsmiljö (workshop 131128)



## LJUSSÄTTNING - TORGET Från Helhet Stadsmiljö (workshop 131128)



## GARAGEINFART OCH PARKERING

Nya parkeringsbehov uppstår om Löjan 1 bebyggs med bostäder (eller annan användning). Planprogrammet har undersökt olika utformningsalternativ av parkeringsgarage med avseende på angöring och en översiktlig bedömning av möjligt antal parkeringsplatser. Garagealternativen har studerats utifrån de två principförslagen. Principförslag 1 omfattar ett garage som underbygger Löjan 1, med eventuell utvidgning under Prästgårdsgatan. Principförslag 2 omfattar ett garage som underbygger både Löjan 1 och Löjan 3:2 och med en större möjlig underbyggnad av Prästgårdsgatan.

### GARAGEINFART

I alternativen har det undersökts olika angöringspunkter i kombination med mindre/större garage under Löjan 1 och olika eventuella sammankopplingar av garagelösningarna mellan kv. Häggen, kv. Löjan och Löjan 4:1 (Stadsbergets allmänna parkering). Ett scenario där samtliga garagelösningar är sammankopplade till endast en utfart via Stadsberget har ur framkomlighetssynpunkt bedömts som ej acceptabelt utan en ombyggnation av Sundsgatan. Det blir dessutom mycket bilrörelser genom det allmänna parkeringsgaraget och en dålig flexibilitet i de fall som Sundsgatan stängs av (som under PDOL). Ett mindre garage för Löjan 1 kan dock kopplas till Stadsberget. Planprogrammet har även undersökt förutsättningarna att angöra parkeringsgaraget i kv. Löjan direkt från Sundsgatan, men det bedöms medföra en begränsad tillgänglighet och kommer i konflikt med busshållplats samt korsningen med Uddmansgatan. Huvudinfart via Prästgårdsgatan för kv. Löjan är att föredra då gatans relativt låga trafikbelastning inte kommer att påverka framkomligheten nämnvärt.

### PARKERINGSLÖSNINGAR

En översiktlig bedömning av möjligheten att tillgodose fastigheternas (Löjan 1 och Löjan 3:2) behov av parkeringsplatser. Vid en garageutformning utifrån principförslag 1 eller 2 kan ett flertal utformningar och alternativ medges och planbilden på nästa sida ger en övergripande bild av de olika möjligheterna. Parkeringslösning får utredas mer detaljerat under detaljplaneskedet.

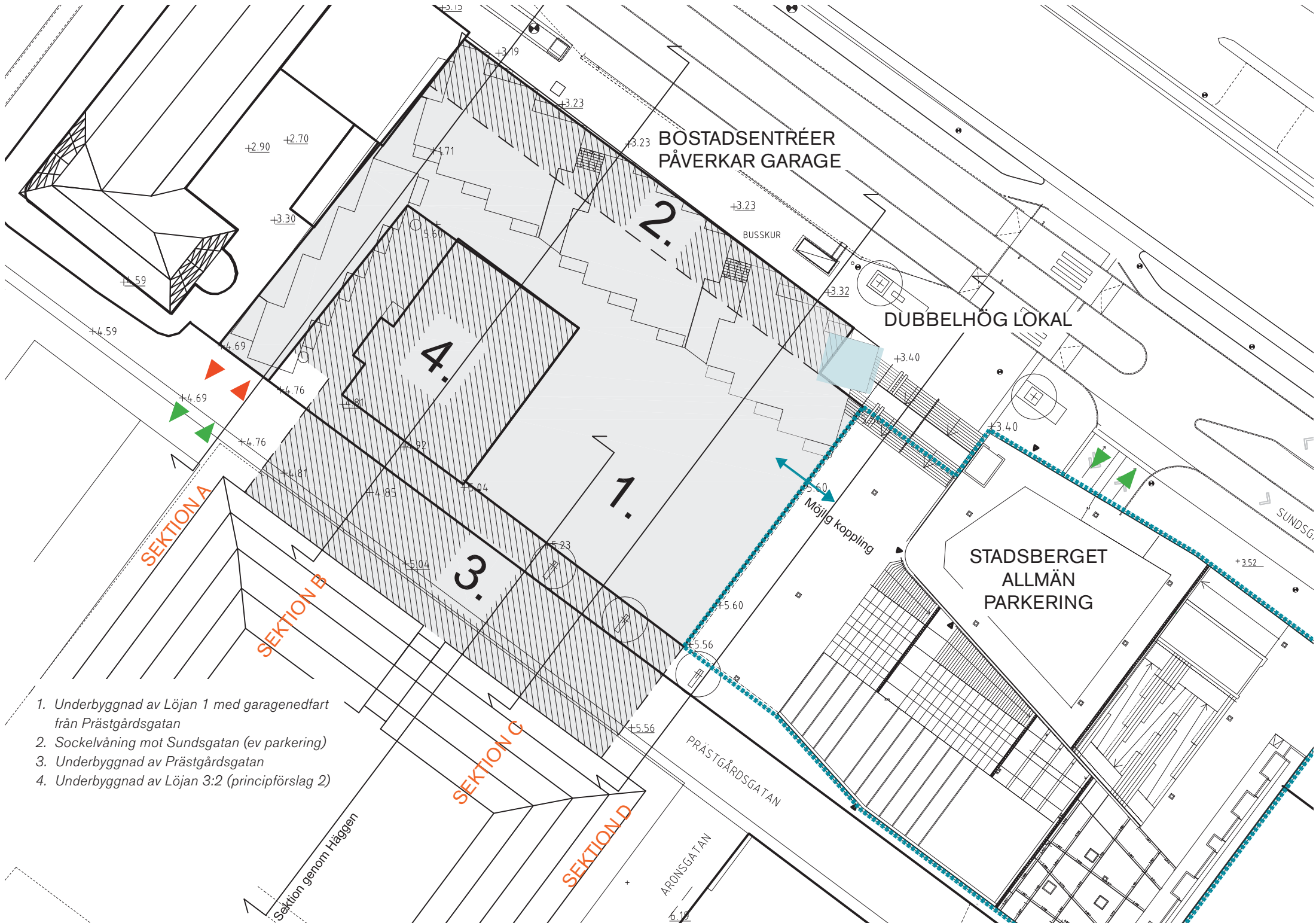
### UNDERBYGGNAD AV PRÄSTGÅRDSGATAN

Planprogrammet har även uppmärksammat möjligheten att nyttja utrymmet under Prästgårdsgatan som parkeringsplatser för någon av de angränsande fastigheterna i kv. Löjan och/eller kv. Häggen. Det bedöms även kunna medföra ekonomiska fördelar i samband med rivning och byggnation inom kvarteren.

*Garageinfart från Prästgårdsgatan i kombination med en skänkelbyggnad enligt principförslag 1.*







1. Underbyggnad av Löjan 1 med garagednart från Prästgårdsgatan
2. Sockelvåning mot Sundsgatan (ev parkering)
3. Underbyggnad av Prästgårdsgatan
4. Underbyggnad av Löjan 3:2 (principförslag 2)

### PARKERING FÖR KV. LÖJAN

Sammanfattningsvis bedöms det att bostädernas parkeringsbehov utifrån principförslagen kommer att kunna tillgodoses inom kv. Löjan i parkeringsgarage under mark. Förutsättningar för att effektivt utnyttjande av källarplanet finns om utrymmet under Prästgårdsgatan nyttjas till parkering. Det skulle även möjliggöra att sockelväning mot Sundsgatan kan användas för de boendes behov och bidra till en mer levande gatufasad mot Sundsgatan.

### PARKERING FÖR KV. HÄGGEN

För kv. Häggen finns förslag till parkeringslösning genom om- och nybyggnad av det parkeringsgarage som idag underbygger kvarteret. Tillräckligt parkeringsantal för en ökad exploatering inom kvarteret är möjlig att åstadkomma genom parkering i två plan under Häggen 2 och 3. Garageinfart kan lösas som idag från Prästgårdsgatan, genom den lägre terrassbyggnad som sammanbygger Häggen 3 med Häggen 8.

### PARKERINGSBEHOV FÖR SMÅ LÄGENHETER

Konceptet med smålägenheter skapar goda förutsättningar till ett lägre behov av parkeringsplatser för boende inom fastigheten. Dels är bostäderna centralt placerade med goda förbindelser till gång- och cykelvägar och dels med närhet till kollektivtrafik samt framtida resecentrum.

Planprogrammet har även studerat möjligheten att uppföra smålägenheter utan egen parkering. Parkeringsbehovet för Löjan 1 och 3 får då lösas genom samnyttjande inom det allmänna p-garaget i Stadsberget, som även skulle kunna utökas inom Löjan 1. Garagets utbredning kan an-

passas så att det inte hamnar i konflikt med uppförandet av bostadshuset på Löjan 1 och blir på så sätt en mindre kostnadsdrivande konstruktion. Detta förslag medger en lösning som möjliggör att lägenheterna, som ska vända sig till unga vuxna, inte behöver belastas med kostnader för anläggandet av garage, med lägre hyror som följd.

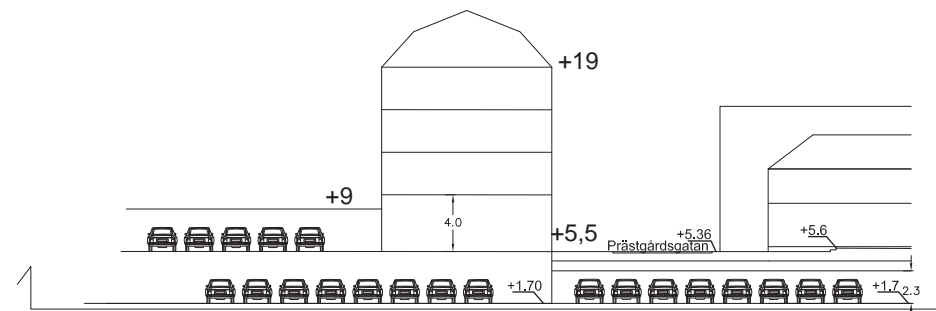
### PARKERINGSNORM

Den översiktliga bedömningen av antalet parkeringsplatser för byggnationen inom Löjan 1 ger en kvot p-plats/lägenhet på 0,8-1,3 för 46 lägenheter i enlighet med principförslag 1, beroende på parkeringsgaragets utbredning.

En cykelparkeringsnorm tillämpas om 2,5 cyklar/lägenhet som ska anordnas inom fastigheten, i detta fall inom byggnad eller källarplan.

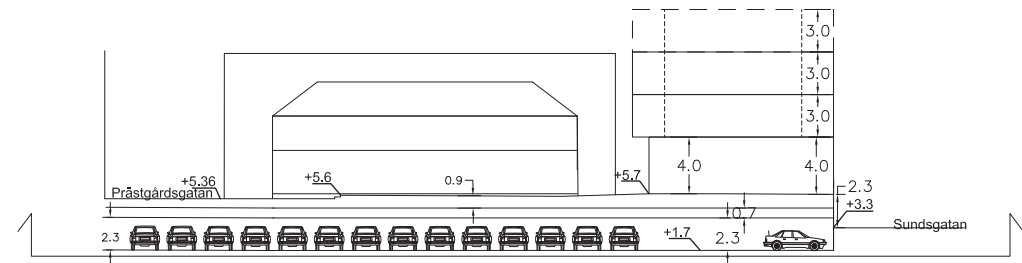
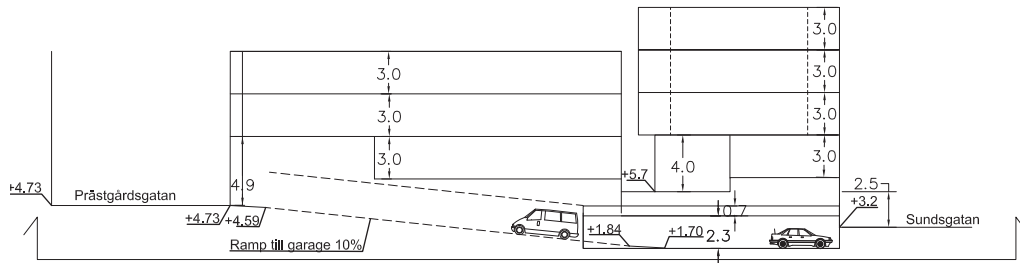


*Med principförslag 2 kan garagednfart till källarplan i Löjan integreras med den nya byggnaden, med liten påverkan på stadsmiljön utmed Prästgårdsgatan.*



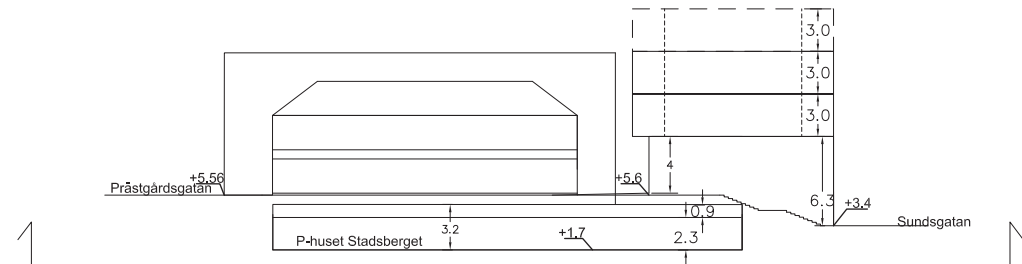
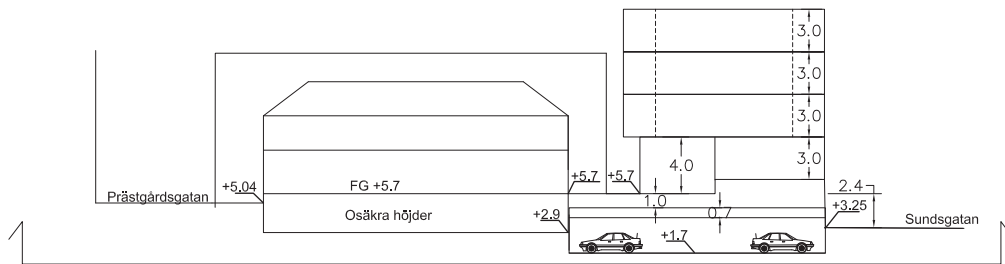
*Sektion genom kv. Häggen och kv. Löjan som visar på möjligheten att bygga samman källarplanen under Prästgårdsgatan. Kv. Häggen får dubbla parkeringsplan med ett upphöjt gårdsbjälklag. Byggnadens bottenvåning ska dock användas för lokalyta.*

# SEKTIONER



SEKTION A

SEKTION C



SEKTION B

SEKTION D

## KONSEKVENSER

Infarten till parkering i källarplan placeras med programförslaget i dagens läge från Prästgårdsgatan. Rampen till garaget kan integreras med byggnationen, både för principförslag 1 och 2 och bli en diskret lösning som tar hänsyn till stadsmiljön. Dock genereras trafikrörelser inom centrumgatorna och skänkelbyggnaden med möjlig hörnlokal samt gränden in i kvarteret blir mindre attraktiva.

Med förslaget blir det ett fristående parkeringsgarage för parkeringsbehoven inom Löjan 1 och 3. Möjlighet finns till att koppla ihop garagen i kv. Häggen och kv. Löjan genom en underjordisk passage under Prästgårdsgatan, alternativt med en underbyggnad av Prästgårdsgatan med ett utvidgat garage. Garaget i kv. Löjan kan även kopplas till Stadsbergets källarplan, vilket medger flexibla lösningar för att t.ex. upprätthålla Stadsbergets funktion vid avstängningar av Sundsgatan (som under PDOL). Som ett fristående garage kan man nyttja tillgänglig yta maximalt och erbjuda fasta platser som inte kräver cirkulerande söktrafik.

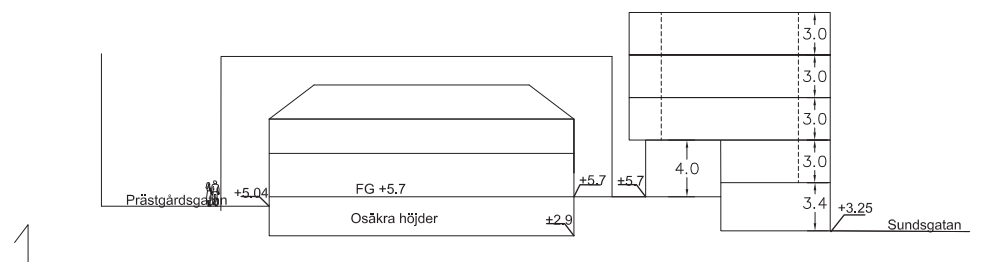
En alternativ parkeringslösning finns med underbyggnad av kv. Löjan som en utvidgning av det allmänna p-huset. Samnyttjande av parkeringsplatser kan då ge ett minskat behov av att bygga parkeringsgarage för Löjan 1, med en mindre ekonomisk belastning på bostadsbyggnationen. Utan fasta platser behöver garaget utföras så att cirkulerande söktrafik medges.

En utbredning av parkeringsgaraget inom hela kvarteret medför att sockelväning mot Sundsgatan inte kan tillskapas. Parkering i sockelväningen ger stora nackdelar för

Sundsgatans gatufasad, i läget för en av busshållplatserna till Piteå Centrum. Om önskade bostadsentréer ska finnas från Sundsgatan kräver det också ingrepp i garageväningens generella öppna yta (vilket är negativt både ur ekonomisk och funktionell synvinkel för garaget). För att sockelväning ska medges behöver garaget dras in i kvarteret, vilket för principförslag 1 ger en sämre nyttjandegrad. Med principförslag 2 är möjligheterna till sockelväning i kombination med ett effektivt garage bättre genom underbyggnaden av Löjan 3:2.



Med alternativ infart genom Stadsberget eller via kv. Häggen kan en hörnlokal öppnas upp i skänkeln och aktivera Prästgårdsgatan och gränden in genom kvarteret.



Sektion genom kv. Löjan som visar på möjligheten att tillskapa en sockelväning mot Sundsgatan, med tillräcklig invändig rumshöjd för t.ex. cykelparkering.

## TILLGÄNGLIGHET

Med nybyggnationer på fastigheterna finns goda möjligheter att tillgodose full tillgänglighet till fastigheterna. För byggnationer inom kv. Löjan bör entréer finnas både från Sundsgatans nivå och från Prästgårdsgatan/torgnivån. Dagens entré till byggnaden på Löjan 3:2 uppfyller inte kravet på tillgänglighet. Parkering för personer med funktionshinder ska anordnas inom fastighet och högst 25 meter från bostadsentré, vilket kan lösas med källargarage. Om det inte blir aktuellt med parkeringsgarage under Löjan behöver planarbetet studera hur kravet på parkeringsplats för rörelsehindrad kan tillgodoses på annat sätt.

Den offentliga miljön ska utformas så att tillgängligheten tillgodoses. Trappan från torget till Sundsgatan är planlagd genom detaljplanen för p-huset. Trappan blir inte tillgänglig, men i anslutning till trappan kommer det att finnas en allmänt tillgänglig hiss inom p-huset. Torget behöver hantera nivåskillnaden mellan Prästgårdsgatan och torgnivån så att en tillgänglig lutning även finns på den västra sidan, då rörelser i Aronsgatan förlängning behöver stängas av vintertid om backen ska användas för skid- och pulkaåkning. Aronsgatans har på sträckan utmed Häggen 2 en lutning på 4,5 %, vilket är en mindre god lutning ur tillgänglighetssynpunkt.

## TRYGGHET/SOCIAL HÅLLBARHET

För en socialt hållbar stadskärna, i en stad som är jämlik och jämställd, behöver vi sträva efter en mångfald med blandade funktioner, bostadstorlekar och bostadsformer; tillgängliga och barnvänliga stadsmiljöer; stadsrum och lägenheter med tillgång till sol- och dagsljus; stråk som

underlättar för gående och cyklande att röra sig i staden; de boendes och medborgarnas delaktighet i utvecklingen av staden; en trygg stad som är befolkad och har god belysning. I detaljplaneskedet behöver frågorna om trygghet, jämställdhet och social hållbarhet lyftas, framför allt kopplat till utformningen av de offentliga miljöerna.

## KONSEKVENSBESKRIVNING

Konsekvensbeskrivningen kommer att behöva fördjupas vid upprättandet av detaljplan, då även en behovsbedömning ska göras för huruvida planen kan befaras medföra en betydande miljöpåverkan. Med programförslaget inriktning och utifrån den kunskap som idag finns om planområdet och dess planeringsförutsättningar görs bedömningen att ett upprättande av detaljplan inte kommer att medföra en betydande miljöpåverkan. Om denna bedömning skulle komma att ändras vid behovsbedömningen görs en miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas till planen. Annars görs enbart en enklare konsekvensbeskrivning i den planbeskrivning som tillhör detaljplanen.

## GENOMFÖRANDE

Genomförandefrågorna får utredas mer ingående i detaljplaneskedet och kommer att redovisas i planhandlingarna. Beroende på tidplan och investeringsvilja kan det fortsatta planarbetet delas i en detaljplan för kv. Häggen och en detaljplan för kv. Löjan, men planläggningen kan även göras i en gemensam detaljplan om det går att samordna. Av vikt är att en byggnation i kv. Löjan kan starta i närtid så att kvarteret kan "byggas färdigt", att torget kan anläggas

och att mötesplatsen tillsammans med backen på p-huset kan börja användas. Inför planläggningen behöver kommunen involvera en exploatör för byggnationen på Löjan 1. Dialog krävs med Wallsténföretagen kring utvecklingen av Löjan 3:2. Med RAWI Fastigheter kommer dialogen att fortsätta för hur Häggen 2 och 3 kan utvecklas utifrån planprogrammets inriktning.

Ett genomförande av planerna bedöms inte kräva någon större utbyggnad av den tekniska försörjningen. Fastigheterna kan anslutas till befintligt ledningsnät. Viss omläggning kan krävas för ledningar vid genomförandet av planerna för Löjan och för Prästgårdsgatan. Fastighetsbildningen kan komma att ske på olika sätt, beroende på principförslag och garagelösningar, där 3D-fastighetsbildning kan bli aktuellt för kv. Löjan, liksom för en underbyggnad av Prästgårdsgatan. Vid planläggning och bygglov ska kommunens klimat- och energiplan tillämpas.

## GESTALTNING

Planprogrammet redovisar ett genomarbetat förslag till byggnation på kv. Löjan, som visar på en lägenhetslösning och gestaltning av byggnader. En gestaltning som bygger på en modultillverkad byggnad, där modulerna förskjuts både horisontellt och vertikalt för att tillskapa en spännande karaktär. De vinklade modulerna ger byggnaden varierande uttryck från olika håll och ger även en bättre siktinkel från torget mot kyrkan. Lägenhetsmodulerna är framträdande i gestaltningen och de uppglasade fönsterpartierna kontrasterar mot det mer slutna parkeringshuset och ger ljusutfall till både Sundsgatan och torget. De små balkongerna som skapas med förskjutningar ger båda liv



till fasaden och möjlighet till ljudreduktion för lägenheter. Träfasaden, liksom den rena volymen utan synligt tak tas upp från parkeringshusets gestalt, för att skapa en helhet med denna byggnad. På de mindre bilderna visas alternativ gestaltning, utifrån tävlingsförslaget för kv. Löjan, med en mer slät träfasad utan helt uppglasade lägenheter. En

bild visar även på att ett annat material än parkeringshusets träfasad kan väljas på hela eller delar av byggnaden. Inriktningen måste dock vara att skapa en helhet för Löjan.

Denna, i planprogrammet illustrerade, byggnadsutformningen ske ses som ett möjligt sätt att gestalta en bygg-

nation inom kv. Löjan. Vid detaljpanelläggning kan andra gestaltningstankar prövas och planprogrammet ska inte tolkas som låsande för byggnadsgestaltningen. Programmet visar på en efterfrågad kvalitetsnivå för gestaltningen och en byggnadsutformning som ska vara vägledande, utgående från en variation av tre- och fyrvåningsskalan.



