

MARKANVISNING NORRA HAMN

Piteå Kommun

2025-06-19

Utökad intresseanmälan NORRA HAMN

BD FASTIGHETER



BD BYGG AB



BD FASTIGHETER

Norconsult 
Let's create!

Välkommen till Norra hamn – där vattnet möter staden

Norra hamn erbjuder en unik blandning av modern design och historisk charm.

Här, vid den glittrande vattenspegeln, hittar man inte bara moderna bostäder utan också restaurang Norra Fyren - Piteås nya landmärke – med en uteservering som bjuder på fantastisk närhet till vattnet.

Byggnaden fungerar som ett socialt nav, med en uteservering i direkt kontakt med vattenlinjen – en plats som suddar ut gränsen mellan det byggda och det naturliga.

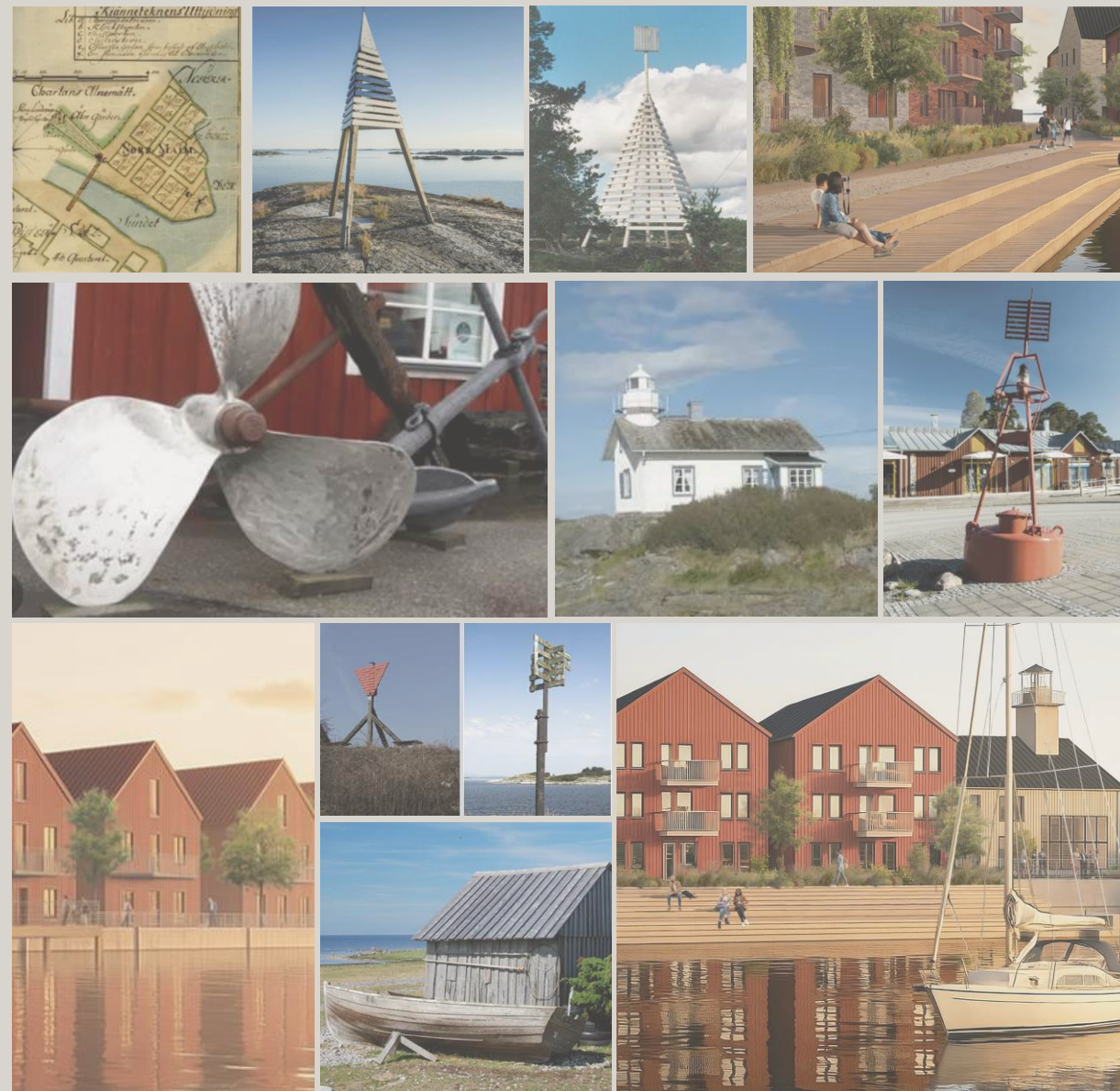
Kvarteret vid vattnet erbjuder en perfekt plats att bo centralt och samtidigt naturnära. Här kan man umgås med vänner och familj, ta en sparktur på Nördfjärdens isbana eller bara njuta av en lugn stund tillsammans med andra i de trappstegsliknande sittbänkarna längst in i småbåtshamnen.

En avslappnad miljö, där man kan känna historiens vingslag i harmoni med den nya stadsdelens framväxt.

Bostäderna i området är designade för att passa in i den historiska omgivningen, med arkitektur och kvartersstruktur som harmonierar med den äldre bebyggelsen på Normalm.

Här kan man bo i moderna lägenheter med underliggande garage och alla bekvämligheter samtidigt som man har nära till stadens centrum och Piteås skärgård. Den närliggande historiska bebyggelsen och småbåtshamnen ger stadsdelen en själ, och här möts det bästa av två världar: livet på land och på vatten.

Den här stadsdelen är inte bara en plats att bo på– det är en pulserande destination där Norra Fyren reser sig som ett kulinariskt landmärke, och mötet med vattnet skapar en levande och inbjudande atmosfär



BILDERNA ÄR EJ FRIKÖPTA, FÄR EJ DELAS ELLER TRYCKAS.

KONCEPT - Övergripande gestaltning

Gårdsrum och gaturum.

Hela området är inspirerat av den gamla bebyggelsen på Norrmalm och dess rutnätsplan med fyra tomter i varje kvarter. Gaturummet inspireras av gatubilden som eftersträvades med längsgående huskroppar mot gatan.

Innanför huskropparna bildas en väl skyddad innergård med mer privata ytor.

Huskropparna uppförs i 2-5 våningar med variationer i gestaltning för att skapa livfullhet och småskalighet. Fyra underliggande garage med infart från områdets ytterkanter planeras för att låta stadsdelen vara bilfri. Interngatorna som främst är till för gående och nyttotrafik bidrar till områdets identitet med marina detaljer och grönska.

Byggnaderna närmast vattnet, som begränsas till 2-3 våningar, har en tydlig karaktär med utseende av sjöbodar. Dessa kan med fördel bli bostadsrätter i BRF Sjöboden 1.

I övriga kvarter blandas hyresrätter och bostadsrätter beroende på efterfrågan. Piteå har under många år brottats med en brist på en fungerande bostadsrättsmarknad. För att få fart på denna marknad krävs ett exceptionellt läge, som BRF Sjöboden 1 kan erbjuda.

Kvarteren är utformade utifrån de förutsättningar som området ger. Sjöfartens bensinstation kan fortsätta betjäna båtburna Pitebor och kraftledningens begränsningar till trots skapas vattennära bostäder och ett promenadstråk längs strandlinjen. Skulle möjligheten ges att i framtiden ta bort detta hinder finns en ytterligare bebyggelse på stranden mot Nördfjärden inplanerad.

Nya mötesplatser.

Restaurang Norra Fyren är områdets självklara höjdpunkt där gäster färdandes via land eller till sjöss kan mötas.

Det genomgående promenadstråket längs vattnet, sittplatser vid vattenlinjen och det lilla kaféet i början av området närmast parken inbjuder till möten mellan boende, besökare och förbipasserande.

I innerhörnet mot hamnbassängen skapas en stor trätappa ner mot vattenlinjen. Mötesplatsernas karaktär kännetecknas av Norrmalms historia med sjöfarten som främsta inspirationskälla.



BILDERNA ÄR EJ FRIKÖPTA, FÅR EJ DELAS ELLER TRYCKAS.



KVARTERSTJÄNSTER

- Miljöhus
- Cykelförråd
- Sparkförråd
- Återbruksrum
- Planteringslådor och komposteringsyta
- Regnvattenstunna. Effektiv och hållbar dagvattenhantering
- Bil- och cykelparkering i underliggande garage

MÖJLIGA MÖTESPLATSER

- Restaurang Norra Fyren med stor uteservering
- Sittrapp vid vattnet
- Genomgående promenadstråk
- Kvarterscafé



KONCEPT - Övergripande gestaltning

PARKERING

Infart till underliggande garage från stadsdelens ytterkanter för att göra området bilfritt.



Gemytligt kvarterskafé – fika, lätt lunch och grannsamvaro nära hemmet.



NORRA FYREN RESTAURANG



Trygga, bilfria zoner i kvarteret – för lek, umgänge och rörelse.

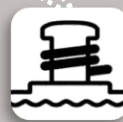


FÖRTÖJNING BÅTAR.

För boende och besökare till restaurangen



När isen lagt sig över Nördfjärden öppnar **Piteås välbesökta isbana** – med cirka 3 km preparerad slinga för spark, skridsko och längdåkning.



Framtida möjlighet till strandnära livskvalitet vid Nördfjärden

Om möjligheten ges att kraftledningen avlägsnas skapas förutsättningar för en unik, exklusiv utveckling – med bostäder i omedelbar kontakt med vattnet. Den redan etablerade strukturen i området möjliggör en väl sammanhållen och arkitektoniskt genomtänkt bebyggelse där varje bostad har en självklar orientering mot fjärden. Här kan ett nytt bostadsområde växa fram – med fantastiska bostäder med **möjlighet till egen båtplats precis nedanför**. En plats där arkitektur, natur och livskvalitet möts i perfekt balans.

POTENTIAL



HYRES-, BOSTADSRÄTTER



LEK, CYKELPARKERING, CYKELVERKSTAD, MILJÖHUS, SPARKFÖRRÅD, KOMPOSTERING, INNERGÅRD, ÅTERBRUK, ELDPLATS, LÄNDSPÅR, VALLABOD, NÄRHET TILL ISBANA & LÄNGDSPÅR



Historisk struktur i modern tappning. En plats där grönskan får ta plats

Området bygger vidare på en rutnätsplan som hämtar inspiration från 1700-talets stadsplan för Norrmalm – en tidlös och elegant struktur som skapar tydlighet, rymd och orienterbarhet. Den klassiska kvartersindelningen ger en naturlig stomme för ett harmoniskt och varierat stadsrum.

De bilfria internvägarna fungerar som gröna rum mellan husen – levande stråk där vegetation, färgsättning och mänsklig skala skapar en trivsamt, trygg och inbjudande miljö. Här möts arkitektonisk stringens och lekfull grönska i ett samtida kvartersliv präglad av hållbarhet, skönhet och rörelsefrihet.



Promenadstråk med öppna vyer mot vattnet, för rekreation, spontana möten och socialt umgänge.



Gradängerna vid vattnet skapar en naturlig samlingsplats och hamnatraktion där stadens puls möter lugnet i vågornas rörelse.



Här erbjuds Piteås mest rofyllda utsikt och utblickar, en plats för inspiration, avkoppling och gemenskap.



Moderna bostäder vid vattnet intill restaurang Norra Fyren. Uteserveringen länkar byggnad och natur i en ren, sömlös gestaltning.



HÅLLBARA MÖJLIGHETER

Energi

Strävan efter minimal energi-, el- och vattenförbrukning genom fjärrvärme och energieffektiva hus. Separat mätning av el- samt kall- & varmvattenförbrukning.

Ekosystemtjänster. Gröna innergårdar och lummiga interngator.

- Kompostering för trädgårdsavfall.
- Insamling av regnvatten för bevattning.
- Gemensamma odlingsplatser såväl som möjligheter att odla på och utanför sin balkong.

Återvinning

Bättre sortering och minskning av hyresgästernas avfall genom hushållsnära sortering och återbruksplatser.

Gemenskap.

- Gårdarna, sittplatserna och restaurangen blir en plats för nya som gamla vänskaper. Många mötesplatser som är trygga och tillgängliga.
- Bilfria promenadstråk slingrar sig genom området och skapar trygga, grönskande passager som uppmuntrar till rörelse och möten mellan människor.
- Närmast hamnbassängen ligger kvarterskaféet– inbjudande samlingspunkt som främjar gemenskap och vardaglig närvaro.

Kommunikation.

- Infart till underliggande garage från stadsdelen ytterkanter för att göra området bilfritt.
- Förberett för elbilsladdning såväl som elcykelladdning.
- Närhet och enkelhet gör det möjligt att ta del av promenadstråk, isbana och kvarterstjänster.



ARKITEKTONISK AMBITION

För Norra Hamn ser vi en fasadgestaltning som balanserar mellan det industriella arvet och den småskaliga, traditionella arkitekturen.

Det stora området delas in i fyra mindre kvarter för att bevara småskaligheten och för att följa det stadplanesystem som har funnits på Norrmalm sedan 1700-talet.

De lägre byggnaderna närmast hamnen och Nördfjärden inspireras av Norrmalms äldre trähus, vilket tillför värme och ett mänskligt uttryck i stadsbilden.

Dessa inslag hyllar det historiska formspråket och skapar en naturlig bro mellan hamnområdets robusta karaktär och stadens småskaliga, kulturhistoriska miljö.

Varierande takhöjder, material och lutningar bidrar ytterligare till att kvarteret passar in i den lilla staden Piteå och harmonierar väl med den gamla, historiska bebyggelsen på Norrmalm.

Fasadmaterial:

Byggnadernas gestaltning associerar till havet och historien. Materialvalen – tegel, trä och natursten – förstärker känslan av autenticitet och hållbarhet.

De tillför både taktil variation och kopplar till platsens historia och klimatmässiga förutsättningar. Tillsammans skapar detta en gestaltning som är tidlös, platsbunden och inbjudande.

Färgpaletten hämtar inspiration från havet: nytjårat svart, väderbitet grått, sandstensbeige och rostrött – en hyllning till såväl havets dramatik som de solblekta träbryggorna och de gamla båtarnas patina.







BD FASTIGHETER



BD BYGG AB

Norconsult



BD FASTIGHETER



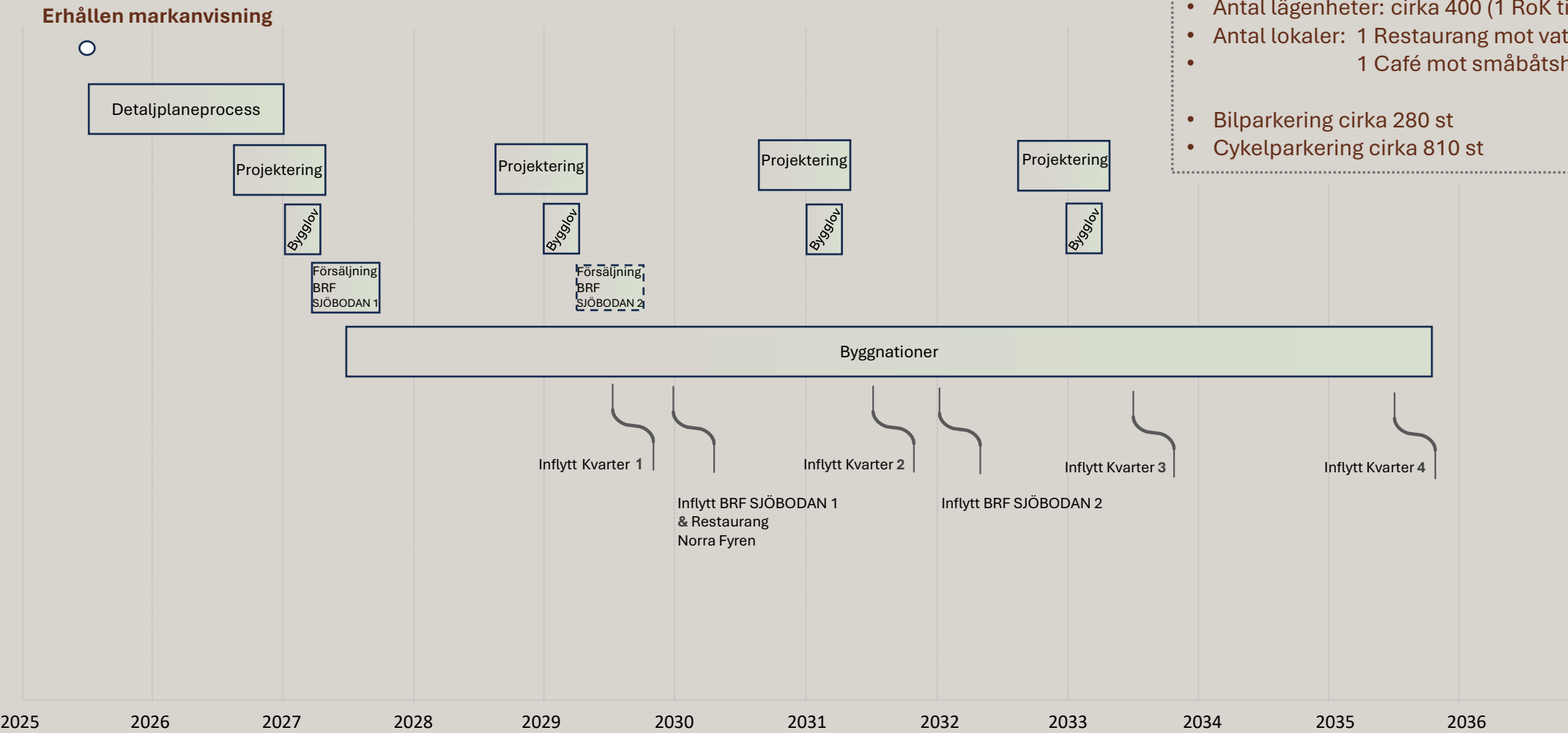
BD BYGG AB

Norconsult





Möjlig tidplan



Projektfakta:

- BTA : 38 500 kvm
- Exploateringsgrad 1,5
- Upplåtelseform: bostadsrätter och hyresrätter
- Antal lägenheter: cirka 400 (1 RoK till 4 RoK)
- Antal lokaler: 1 Restaurang mot vattnet
- 1 Café mot småbåtshamnen
- Bilparkering cirka 280 st
- Cykelparkering cirka 810 st



BD FASTIGHETER



BD BYGG AB

Företagspresentation och nyckelpersoner

BD Bygg och BD Fastigheter är familjeägda Piteåbaserade företag i fjärde generationen. Vi har byggt och förvaltat fastigheter sedan 1908 och har tillsammans ett gediget kunnande från första projektering till långsiktig förvaltning.

Vi vill att husen ska hålla i många generationer. Därför gör vi i alla aspekter hållbara val. Med en ambition att fortsätta förvalta husen i många generationer lämnas inget åt slumpen.

Med ca 650 befintliga lägenheter i egen förvaltning har vi stor insikt i vilken typ av bostadsmiljöer som efterfrågas.

Vi brinner för att utveckla Piteå och ser en stor potential i utvecklingen av Norra Hamn. Som ett lokalt förankrat företag strävar vi efter att välja lokala leverantörer och samarbetar med skola och arbetsliv för att vidareutbilda nästa generations hantverkare. Allt för att bidra till Piteås utveckling!



Erik Larsson
BD Bygg
E-post: erik.larsson@bdbygg.se
Telefon: 0911- 140 36
www.bdbygg.se



Nina Larsson
Lidberg
BD Fastigheter
E-post: nina@bdfast.se
Telefon: 0911-23 07 01
www.bdfast.se

Norconsult är ett av Nordens ledande konsultföretag inom samhällsbyggnad som kombinerar ingenjörskonst, arkitektur och digital expertis i projekt av alla storlekar, för privata och offentliga kunder.

Genom innovation och samarbete, och med vårt syfte ”Varje dag förbättrar vi vardagen”, söker vi ständigt efter hållbara, effektiva och samhällsnyttiga lösningar. Vi erbjuder specialistkompetens inom bygg och fastighet, infrastruktur, arkitektur, energi, vatten och avlopp, industri, miljö och digitalisering och en del annat som får livet att fungera.

Med cirka 6 600 medarbetare på närmare 140 kontor i Norge, Sverige, Danmark, Island, Polen och Finland kombinerar vi tvärfacklig expertis med lokal närvaro.

Let's create!



Renetta Gkiafi
Ansvarig Arkitekt
Norconsult AB, Belonasvängen
2A, 941 52 Piteå
renetta.gkiafi@norconsult.com
Dir: +46 101 41 87 32 | Mob:
+46 764 12 54 65



Kajsa Pettersson
A- Ingenjör
Norconsult AB, Belonasvängen 2A,
941 52 Piteå
Kajsa.Pettersson@norconsult.com
Dir: +46 10 141 87 10 | Mob: +46 70
333 48 33



Jonas Andersson
Visualiserare
Norconsult AB, Belonasvängen 2A, 941 52 Piteå
jonas.andersson@norconsult.com
Dir: +46 10 141 80 00 | Mob: +46 73 717 32 63

Referenser BD Fastigheter

BD Fastigheter med dotterbolag:
Befintligt bestånd: 650 hyreslägenheter

Ljungheden

16 hyresrätter som stod
klara 2022



Strömbacka Strand

60 hyresrätter som stod
klara 2014



Kv. Lekatten, Piteå

35 lägenheter med
underliggande p-garage
som beräknas vara
klara 2026



Kv. Vargen

75 hyresrätter, underliggande p-garage samt
lokal som stod klara 2021



Kv. Bindningen, Luleå

88 lägenheter med
underliggande p-garage,
stod klara 2024



Referenser BD Bygg

Utöver BD Fastigheters referensprojekt har BD Bygg mångårig erfarenhet av bostadsbyggande åt andra fastighetsägare.

Antal anställda: 70

Kv. Höken, RAWI

78 lägenheter, lokaler och underliggande p-garage klara 2016



Kv. Forellen, RAWI

87 hyresrätter med underliggande p-garage klara 2017



Kv. Hönan, LuleBo AB

49 lägenheter, lokaler och underliggande p-garage klara 2014



Kv. Sparven, Galären

43 hyresrätter, lokaler och underliggande garage klara 2012





BD BYGG AB

BD Bygg AB
Org. Nr. 556553-3956
Amperegatan 17, 941 52 Piteå
Tel: +46 911 140 30|
www.bdbygg.se



BD FASTIGHETER

BD Fastigheter AB
Org. Nr. 559072-9264
Lillbrogatan 18, 941 33 Piteå
Tel: +46 911 23 07 00|
www.bdfast.se

Norconsult

Let's create!

Norconsult AB
Belonasvängen 2A, 941 52 Piteå
Tel: +46 10 141 80 00 | Fax: +46 10 141 80 01
www.norconsult.se

Följ oss på:
Instagram: @norconsultsverige, @norconsultarkitektur
Linkedin: @norconsultab