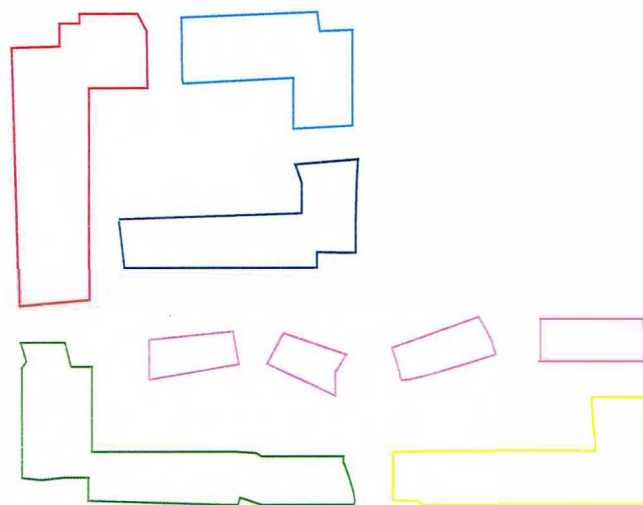


KVARTERET RÖNNEN



Piteå

IDÈPROGRAM

Antaget 2017-12-18

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

• DEL 1 INLEDNING s. 4

SAMMANFATTNING s. 3

BAKGRUND s. 5

SYFTE, MÅL METOD s. 5

• DEL 2 FÖRUTSÄTTNINGAR s.7

ÖVERSIKTSPLAN s. 7

DETALJPLANER s. 7

MARK ÄGO FÖRHÅLLANDEN s. 7

MARKNIVÅER s. 7

NORRMALMS HISTORIA s.8

BYGGNADSKULTUR KRING KV. RÖNNEN s.8

BYGGNADSGESTALTNING I URVAL s. 9

VÅNINGSENTAL s. 9

PITEÅ STADSMILJÖPROGRAM s. 10

HÅLLBAR UTVECKLING s. 11

HANDEL I PITEÅ s. 12

VEGETATION s. 12

GATOR OCH TRAFIK s. 13 - 14

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN s.14

RISK FÖR HÖGA SKRED / VATTENSTÅND s.14

DAGVATTEN s.14

FÖRORENAD MARK s.14

TEKNISK FÖRSÖRJNING s.14

• DEL 3 PROGRAMFÖRSLAG s.15

UTGÅNGSPUNKTER s. 16

PRINCIPFÖRSLAG s. 17-29

SOLSTUDIER s. 30 - 31

SOCIAL ZONERING s. 33

GRÖNYTA s. 34-35

FASTIGHETSINDELNING s. 36

BLANDSTADEN s. 37

PARKERING OCH GARAGE s. 38

GATUMILJÖ ÅTGÄRDER s. 39-41

EXPLOATERING s. 42-43

GESTALTNINGSPRINCIPER s. 44

PLAN s. 45

TILLGÅNGLIGHET s.46

SOCIAL HÅLLBARHET s.46

KONSEKVENSBESKRIVNING s.46

GENOMFÖRANDE s.46



Piteå kommun

Projektgrupp Piteå Kommun

Florian Steiner Stadsarkitekt

Niclas Brännström Planhandläggare



Sweco Architects AB

Umestan Företagspark Hus 12, Box 110

901 03 Umeå, Sweden

Konsulter Sweco Architects

Krut Zetterlund Arkitekt

Anton Petterson Arkitekt

Frida Feil Planarkitekt



Vy Olof Palmes Gata / Nygatan

SAMMANFATTNING

Föreliggande idéprogram syftar till att klargöra förutsättningar, samt ange riktlinjer för nya attraktiva stadskvarter i kvarteret Rönnen.

Idéprogrammet undersöker förutsättningar, utfall och konsekvenser av olika scenarion vid nybyggnation av kvarteret. Det undersöker olika grader av exploatering samt lämpliga förhållningssätt till byggnadsvolym och skala inom området. Gemensamt för de olika scenarierna är att Norrmalmskolan rivs och ger plats för nybyggnation av bostäder.

Nybyggnationer inom kvarteret Rönnen ska ta hänsyn till skala och utformning i om-kringliggande kvarter, sträva efter att bevara och förädla de befintliga grönytorna samt beakta och utveckla angränsande gaturum.

En uttalad förutsättning är att arbeta in frågor om hållbarhet redan i planprocessen. Hållbarhetsaspekterna utgår från social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet och de föreliggande förslagen tar fasta på skrivelserna i "Riktlinjer för bebyggelse i Piteå Centrum" och gällande översiktsplan.

Programmet visar på strategier för nybyggnation, och tar fram exempel på hur en sådan lämpligen kan gestaltas. De förslag som idéprogrammet förordar är att betrakta som referenser i kommande skede. Slutgiltig fasad- och byggnadsutformning behandlas först i detaljplanearbetet.

1

INLEDNING

SAMMANFATTNING s. 3

BAKGRUND s. 5

SYFTE, MÅL METOD s. 5

BAKGRUND

Piteå kommun har ett utvecklingsmål om att till år 2030 öka befolkningen till 46 000 invånare. För att kunna nå upp till utvecklingsmålet, och för att möta redan befintlig efterfrågan så finns det stora behov av lägenheter.

Med sin centrala placering, goda förbindelser och förhållandevis låga exploateringsgrad har kvarteret Rönnen identifierats som ett kvarter som lämpar sig väl för förtätning.

Kvarteret Rönnen (historiskt Kv. Rönnen och Kv. Ärlan) omfattar ca. 19000 kvm och ligger centralt beläget 300 meter från det centrala Piteås huvudaxel, korsningen Storgatan/Uddmansgatan. Området ligger i anslutning till Piteå kyrka i sydöst och strax norr om centrala Piteå. Området avgränsas i öster av Olof Palmes gata, i norr av Djupviksgatan, i söder Nygatan och i väster Lillbrogatan. På tomten ligger idag Norrmalmskolan och Rönrens förskola som tar emot elever i grund- och förskoleålder. En stor del av kvarteret upptas idag av ett grönområde med lekplatser för förskolan samt en inhägnad fotbollsplan. I södra hörnet finns även ett antal bilparkeringar. I sydväst ligger Noliaområdet.

SYFTE, MÅL OCH METOD

De slutsatser som programförslaget presenterar bygger på volymstudier, simulering av dagsljusförhållanden och referensprojekt. Förslaget kommer också att föreslå gestaltungsprinciper för byggnadsvolymer och principer för utemiljöer. Det slutgiltiga målet är identifiera och exemplifiera faktorer som är av vikt för att göra kvarteret Rönnen till ett socialt hållbart och attraktivt bostadskvarter. I detta kommer också boendeformer och verksamheter att beaktas. Ytterligare en central förutsättning är att framtida byggrätter kommer att delas upp på olika exploaterare.



2

FÖRUTSÄTTNINGAR

•

ÖVERSIKTSPLAN s. 7

DETALJPLANER s. 7

MARK ÄGO FÖRHÅLLANDEN s. 7

MARKNIVÅER s. 7

NORRMALMS HISTORIA s.8

BYGGNADSKULTUR KRING KV. RÖNNEN s.8

BYGGNADSGESTALTNING I URVAL s. 9

VÅNINGSENTAL s. 9

PITEÅ STADSMILJÖPROGRAM s. 10

HÅLLBAR UTVECKLING s. 11

HANDEL I PITEÅ s. 12

VEGETATION s. 12

GATOR OCH TRAFIK s. 13 - 14

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN s.14

RISK FÖR HÖGA SKRED / VATTENSTÅND s.14

DAGVATTEN s.14

FÖRORENAD MARK s.14

TEKNISK FÖRSÖRJNING s.14

ÖVERSIKTSPLAN

I ÖP 2030, (Piteå översiktsplan som antogs den 19/12 2016) pekas Kvarteret Rönnen ut som ett utvecklingsområde för exploatering, där ambitionen är nya större kvarter med kapacitet för fler bostäder. I den nya kommunövergripande översiktsplanen, ÖP 2030 är Rönnen utmärkt som 'Bebyggelse, planerad' och Christinaskolan som "Samhällsfunktion".

DETALJPLANER

Programområdet berör följande stadsplaner:

D00049 Läroverket kvm fl som vunnit laga kraft 1966-09-27

D0070 Centrala Piteå (Uddmansgatan) som vunnit laga kraft 1974-02-06

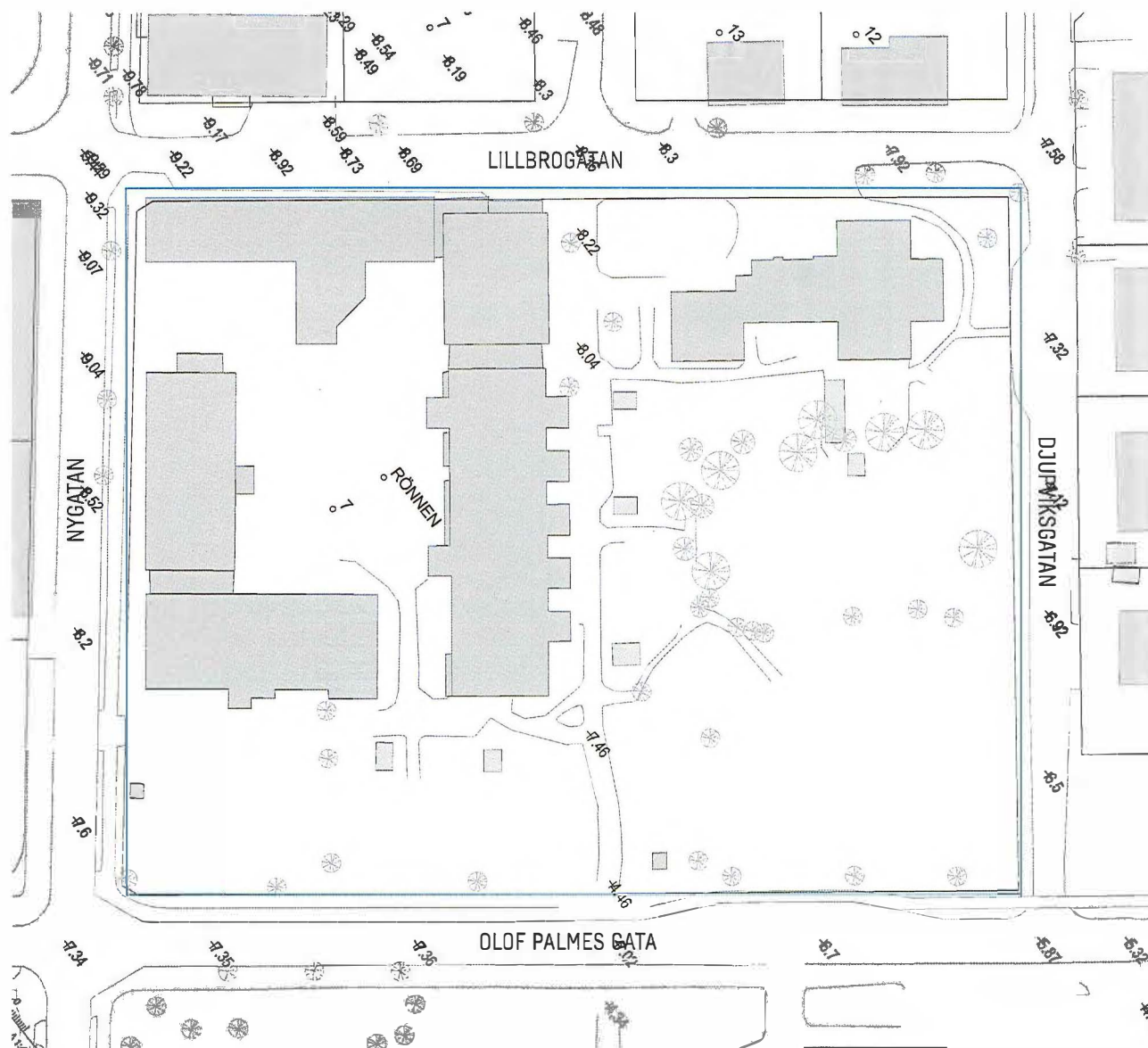
Syftet med stadsplan för Läroverket är att skapa områden för allmänt ändamål och bostadsändamål. Syftet med stadsplanen över Centrala Piteå (Uddmansgatan) är att hela Uddmansgatan (nuvarande Olof Palmes Gata) ska vara gatemark. Planområdet anger markanvändningen som "allmänt ändamål", förutom vägarna som anges som "gata". I nordöst av planområdet, i slutet av Djupviksgatan anges ett litet område som parkmark.

MARKÄGDFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Rönnen ägs av Piteå kommun. Vid framtida nybyggnation är det önskvärt att dela upp byggrätterna på olika exploitörer.

MARKNIVÅER

Planområdet är relativt flackt med den högsta höjden i sydväst (+9.32m) och den lägsta i nordöst (+6.85).



Plan med befintliga markhöjder och bebyggelse

NORRMALMS HISTORIA

Norrmalm är en av del av nya Piteå stad, som flyttades från sitt ursprungliga läge vid Öjebyn efter upprepad brandhärjning.

Stadsdelen tillkom i slutet av 1700-talet då Stadsdelen Håggholmen ansågs vara överbebyggd. I området finner man byggnader som är representativa för en bebyggelsekategori som idag är mycket sällsynt och unik i norra Sverige. I detaljplanen från år 1992 för Norrmalm tillgodoses kulturmiljövårdens intressen med skyddsbestämmelser.

Stadens ursprungliga karaktär som småskalig trästad utgör en viktig del av Piteås identitet. Denna identitet bör vara normgivande för byggande inom Piteå Centrum. Rutnätsplan, trästad, småskalighet och funktionsblandning är begrepp som definierar identiteten.



BYGGNADSKULTUR KRING KV. RÖNNEN

Rutnätsplanen och kvartersindelningen i de centrala delarna av Piteå är förhållandevis orörd och det mest varaktiga i stadsbebyggelsen.

Invid Kv. Rönnen ligger Piteå kyrka, Kyrkstapeln och Christinaskolan som alla utgör solitärer målade i vitt med svarta plåttak. Christinaskolan har i viss mån integrerats med tillbyggnader från olika tider. Söderut längs Olof Palmes Gata ligger Piteå Stadshotell från 1904 i ockrafärgad puts. Övrig bebyggelse kring aktuella kvarter är av varierad skala och tidstyp. Utmed Nygatan, på tomt som gränsar till Piteå Stadshotell ligger flera tegelhus i tre till fyra våningar från 40-talet, med tidstypiska detaljer.

Längsmed Lillbrogatan ligger ett femvåningshus från 2011 i rödbrunt tegel med indragna takvåningar. Under 2017 färdigställs ännu ett byggnad med liknande omfång inom samma fastighet. Längre norrut på Lillbrogatan vidtar den småskaliga bebyggelsen med trä och tegelvillor i en- till två våningar.

Utmed planområdets norra gräns råder en tvåvåningsskala med flerfamiljshus i träpanel, puts och tegel.

Noliakomplexet på andra sidan Olof Palmes Gata rymmer stadsbibliotek, skol- och restaurangverksamhet.

Byggnadsvolymerna är brokiga och från olika tidsepoker, med tegel, trä puts och plåt som huvudsakliga materialval.

Byggnadshöjderna varierar från en- till tre våningar. Den mest karakteristiska byggnaden är Christinasalen, med veckade gavlar i tegel och höga fönster på långsidorna.

Bebyggelsestrukturen i stadsbygden är utspridd. Stadskärnan är liten men har stark ställning som kommunens

centrum. Piteå centrum's attraktionskraft för boende, verksamheter och för byggare har varit tydlig och ny bebyggelse i Piteå har till största delen tillkommit i eller i direkt anslutning till stadskärnan på Håggholmen.

Flera stora projekt pågår och planeras vilka innebär att stadskärnan förtätas genom påbyggnader och ny allt högre bebyggelse. Det som byggs är framför allt relativt stora hyresbostäder. Utanför centrum byggs det mest enfamiljshus.



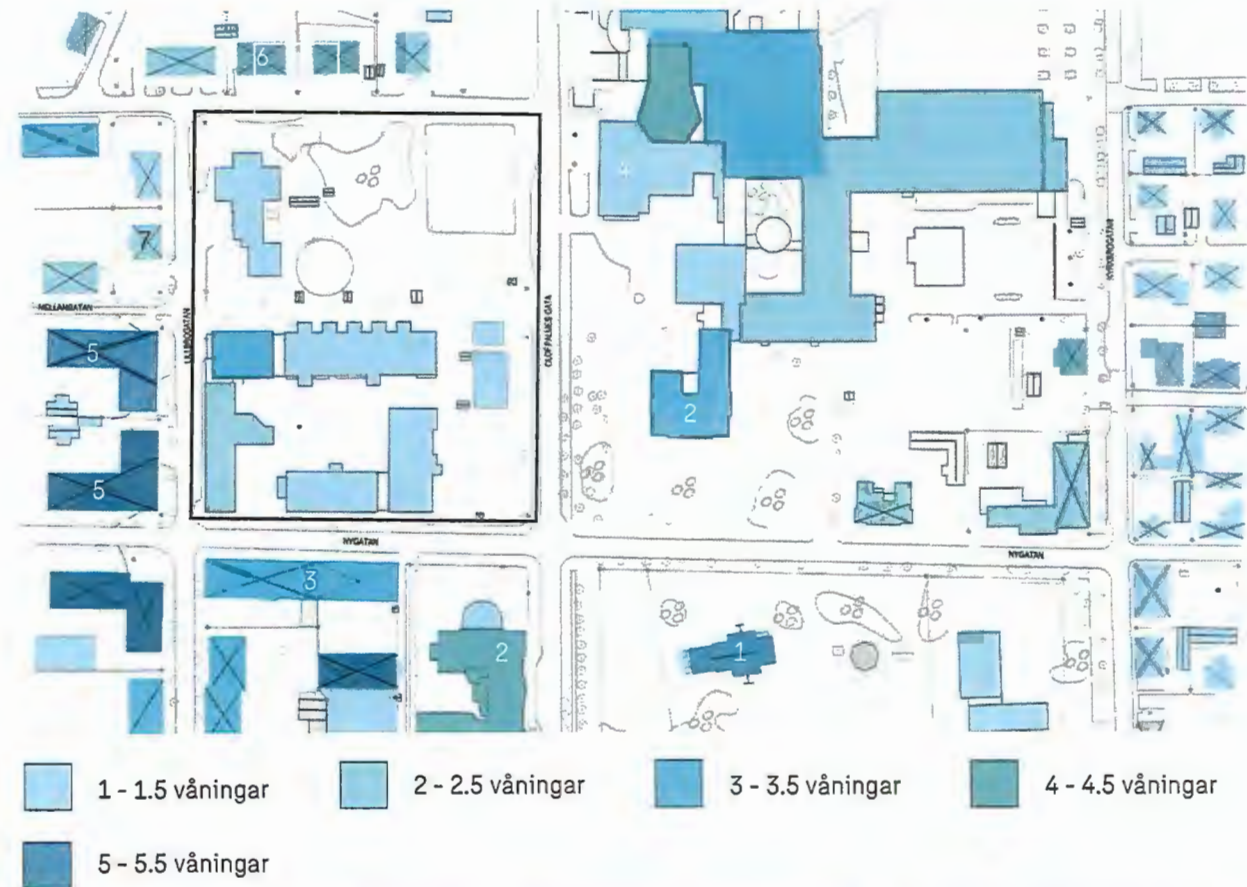
Piteå Stads kyrka

BYGGNADSGESTALTNING I URVAL

Området präglas ur ett gestallningsperspektiv av en handfull teman:

- Stadskyrkans vita solitär. (1)
- Sekelskiftets nyklassicism representerat av Christina-skolan och Stadshotellet. (2)
- Enkla och klassiska tegelhus från 40- och 50-talet, med tidstypiska detaljer och ingångar. (3)
- Det i etapper utbyggda skolorådets brokiga bruksbebyggelse. (4)
- De två nybyggda tegelhusen i Kv. Forellen. (5)
- De enkla flerfamiljshusen längsmed Djupviksgatan. (6)
- Äldre trävillor. (7)

VÅNINGSAKTAL I OMGIVNINGEN

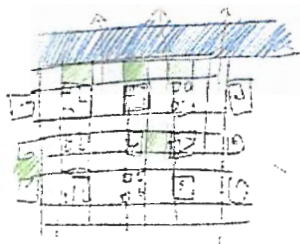


PITEÅ STADSMILJÖPROGRAM

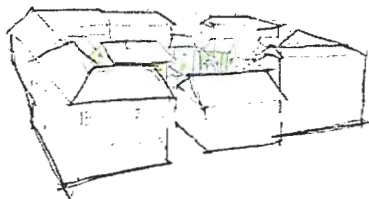
Piteå stadsmiljöprogram ska bidra till god stadsbyggnad inom det centrala Piteå, specifikt för Håggholmen och Norrmalm. Även om planområdet som behandlas i detta planförslag formellt ligger utanför miljöprogrammets omfattning, är det relevant att beakta riktlinjerna eftersom Kv. Rönnen ligger angränsade och omgivet av kulturhistoriska byggnader. Själva motivet för att exploatera kvarteret är att utvidga stadskärnan.

Nedan följer ett utdrag med relevanta riktlinjer:

- Förändring 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 bör 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 karakteristiska och skapa en ny tilltalande helhet. Takutformning ska förtydliga den enskilda byggnadskroppen och bidra till småskalighet inom kvarteret.
- Träfasad ska alltid övervägas vid ny- och ombyggnation.
- 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.
- Gatufasad ska utformas på ett stadsmässigt sätt
- Möjligheten att tillskapa mötesplatser ska alltid eftersträvas. (...) Mötesplatser kan vara av såväl kulturella som kommersiella, offentliga, halvprivata eller privata.
- Förhållningssätt till årstidsaspekter -solfickor, ljus/belysning, snö etc. ska vara medvetet gestaltade och förhöja värdet av årstidsväxlingen.



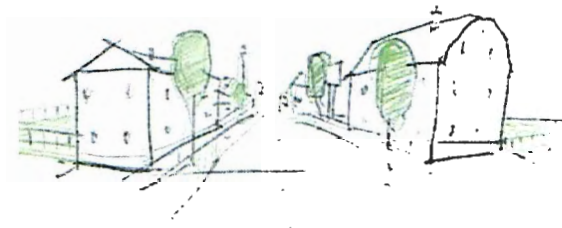
Rutnätsstaden



Kvartersstaden



Gårdar med förgårdsmark



Stadsgator

HÅLLBAR UTVECKLING

Översiktsplanen fastslår att samhällsbyggnad i Piteå ska utgå från social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet. Detta innebär att:

- Perspektiv om mångfald, delaktighet och trygghet bör genomsyra aktuell planering.
- Frågor kring miljö, klimat och energikonsumtion ska behandlas i planeringsskedet.
- Ekonomisk långsiktighet, demografi frågor och tillväxt ska informera planarbetet.

EKOLOGISK HÅLLBARHET OCH RESURSEFFEKTIVT BYGGANDE

Som en följd av EU-direktivet kring energiprestanda träder regeringens ändring av Plan- och byggförordningen i kraft den 1 april 2017. Innebörden är att alla nya byggnader ska uppfylla kraven för nära-nollenergibyggnader senast den 31 december 2020. Byggnader som ägs och används av offentliga myndigheter ska senast december 2018 nå samma standard. Beslutet ämnar driva på och stödja energieffektiviseringen inom byggbranschen.

Planerna för nybyggnationer inom Kv. Rönnen bör ta dessa förordningar i beaktning, speciellt i ett scenario där nybyggnation omfattar lokaler som ägs och förvaltas av det offentliga.



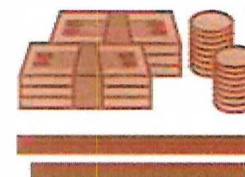
SOCIAL HÅLLBARHET

- Den blandade staden: En funktionsblandning ska eftersträvas inom kvarteret. När bostäder och verksamheter blandas skapas förutsättningar för levande mötesplatser. Förslagen bör möjliggöra verksamheter i entréplan. En blandning av byggnadstyper och upplåtelseformer skapar förutsättningar för en demografisk mångfald.
- Trygghet: Planförslagen ska möjliggöra trygga rum och kvarter. Detta innebär att planeringen beaktar byggnadshöjder, siktlinjer, väl avvägda gårdsmiljöer och genomgående hög arkitektonisk kvalitet.
- Mötesplatser: Förslaget bör också utforma stråk och mötesplatser så att de är inbjudande för fottrafikanter och cyklister som passerar genom området. Utemiljöerna ska vara tillgängliga, trygga och inbjudande för alla, och särskilt för brukargrupper som tillbringar mycket tid i närmiljön – barn och äldre. Tillräckligt stora ytor behöver planläggas för barns rörelsebehov i området.
- Gemensamma lokaler: Mötesplatser i gårdsmiljö bör kompletteras med gemensamhetslokaler som är användbara även vintertid.



EKONOMISK HÅLLBARHET

- Långsiktighet: Byggnader, gångstråk och utemiljöer ska utformas utifrån långsiktig hållbarhet. Detta kan minska underhålls- och driftskostnader och göra området ekonomiskt robustare.
- Vid demografisk spridning: En rimlig boendekostnad ska eftersträvas både i planerande och byggande.
- Återanvändning: Vid rivning av befintliga byggnader ska materialet om möjligt återanvändas, exempelvis som delar av gårdsmiljön.
- Mångfald: Byggrätterna bör delas upp så att olika aktörer, både mindre och större har möjlighet att bidra.
- Ett diversifierat bostadsbestånd: Ett diversifierat bostadsbestånd med olika boendeformer möjliggör för boende att göra bostadskarriär inom kvarteret. Att boende stannar länge i kvarteret leder till ökad ansvarskänsla för hus och miljö, vilket är en förutsättning för långsiktig ekonomisk hållbarhet.



HANDEL I PITEÅ

Piteås huvudsakliga handelsstråk är beläget längs med Storgatan. I den analys av centrumhandeln som utfördes av Tyréns 2014 fastslås att framtida etableringar av ny handel bör koncentreras kring Storgatan och den korsande Uddemansgatan, för på så sätt skapa och bibehålla en tät stadskärna med liv och rörelse. Etableringar utanför gatuaxeln Storgatan / Uddmansgatan uppmuntras inte, varför etablering av nya handelslokaler kring kvarteret Rönnen inte bedöms vara lämpligt.

Den nya gallerian Trädkronan som beräknas vara färdigställd till försommaren 2017 kommer enligt prognosen att täcka upp det centrala Piteås växande handelsbehov under de kommande femton åren, med följd att centrumhandeln under överskådlig tid kommer att röra sig i sydostlig riktning och inte i riktning mot Kv. Rönnen.

Utredningen föreslår vidare insatser för att förstärka entréerna till Piteås centrum. Gatustråk bör utformas och artikuleras för att knyta ihop Piteås olika delar och destinationer. Kvarteret Rönnen ligger längs Olof Palmes gata, som söder om Sundsgatan övergår i Uddmansgatan.

Det nya bostadsområdet ligger således längs med ett av stadens huvudstråk och bör därför underlätta och utveckla flödet till och från det centrala Piteå. Mindre torgtor kan med fördel integreras i gatumiljön längs med Olof Palmes gata.

En framtida exploatering av kvarteret Rönnen kommer tillsammans med den föreliggande utvecklingen av fastigheten Löjan 1 bilda en byggnadsmässig årsring i Piteås stadsmiljö.

VEGETATION

I Piteå kommuns Riktlinjer för bebyggelse går att läsa: "Gårdsmiljöerna i centrum var förr gröna miljöer och platser för verksamheter, vardagsliv och fest. Successivt har behovet av parkeringsplatser för bilar helt kommit att få dominera gårdsmiljöerna. Gårdarna utgör idag inga mötesplatser och erbjuder få om inte några möjligheter alls till utevistelse där man bor."

Befintliga naturmiljövärden ska i möjligaste mån bevaras eller förädlas. Längs Nygatan finns plantering av björkträd på båda sidor gatan. Även på Lillbrogatan finns björkar längsmed gatan. En stor gräsyta med olika sorters lövträd finns bakom skolgården i norr. Där finns även en 100-årig gran.

I översiktsplanen finns strategier och verktyg för att bevara och utveckla grön strukturen. Det som föreslås är att:

- Parker och platser ska vara integrerade i bebyggelsestrukturen och ha en samlad funktion.
- Gröna kilar bevaras och utvecklas
- Gröna värdeområden bevaras och utvecklas
- Stadens parker och träd bevaras och utvecklas



VEGETATION PÅ TOMTEN



GATOR OCH TRAFIK

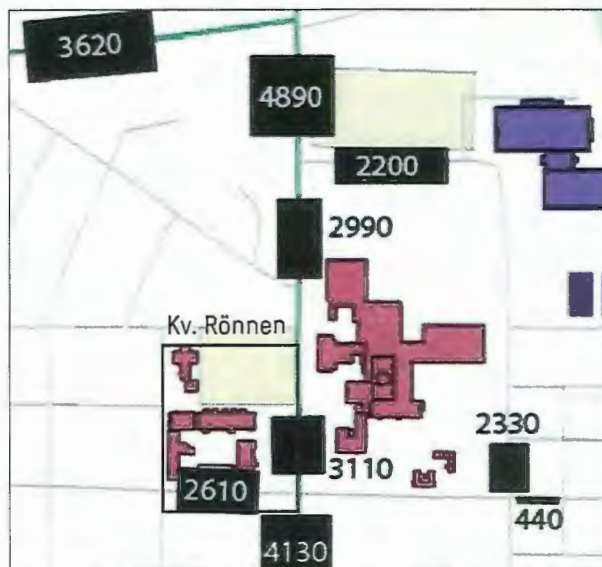
Piteå kommun genomförde en trafikutredning för området vid Nolia 2015. Genomgående problematik på alla gator var att hastigheten blev för hög då gatorna var långa och raka och upplevs breda. Antalet fordon per vardagsdygn efter Olof Palmes gata vid planområdet var under studieperioden cirka 3000. Utefter Nygatan var det cirka 2600 fordon/dygn. Antal fordon på Lillbrogatan och Djupviksgatan bedöms vara färre än på Olof Palmes gata och Nygatan.



Karta som visar dagens trafiknät.

- Huvudgata
- Genomfart/infart
- Busslinjer och hållplatser
- GC-väg

Längs Lillbrogatan finns idag bilparkeringar i markplan riktade ut mot gatan vilket inte är bra ur trafiksäkerhets-synpunkt. Längs Olof Palmes gata och Nygatan går två huvudstråk för gång- och cykeltrafik.



Karta som visar dagens trafikmängder längsmed Olof Palmes Gata. (Trafikutredning Piteå Kommun 2016)

TRAFIKBULLER

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) innehåller riktvärden för bland annat vägtrafikbuller. De riktvärden för ekvivalent ljudnivå som gäller för vägtrafik är 55 dBA vid bostadsfasad, alternativt 60 dBA vid bostadsbyggnader om högst 35 m², samt högst 50 dBA vid uteplats. De beräknade ljudnivåerna ska redovisas om det inte kan anses obehövt med hänsyn till bullersituationen, vilket enligt en preliminär bedömning innebär åtminstone 5 dBA under riktvärdena.

Det finns behov av att översiktligt kunna beskriva bullerexponeringen för att dels möjliggöra bedömningar av i vilken omfattning man behöver ta hänsyn till ljudmiljön, dels bedöma behovet av mer utförliga bullerutredningar. Med hjälp av skriften "Hur mycket bullrar vägtrafiken?"

från Boverket och SKL har en uppskattning gjorts av bullret i området. Det är Olof Palmes gata som har mest trafik (ca 3000 ÅDT) och där bedöms bullernivån vara ca. 58 dBA tio meter från vägmitt vid hastigheten 40 km/h, vilket är en aning högre än vad det ska bullra vid fasad. Även Nygatan har bullernivåer som överskrider riktlinjerna för boendemiljöer. Detta kan hanteras genom att freda gårdmiljöerna från trafik och tillskapa lägenheter med en så kallad tyst sida. En bullerutredning kommer att krävas under fortsatt planarbete.

PARKERINGSNORM OCH STRATEGI

Piteå Kommun arbetar i dagsläget med att ta fram en parkeringsnorm för de centrala stadsdelarna. Utifrån befintliga parkeringsnormer i städer av jämförbar storlek är det rimligt att anta att den kommer att hamna kring 0,7 bilplatser per lägenhet större än 2 rok.

För studentlägenheter och enbostadshus kommer den sannolikt att ligga något lägre respektive högre.

Cykelparkeringsnormen kan antas hamna kring 2 - 2,5 cpl. per lägenhet.

Parkeringsnormen för verksamheter beror på vilken slags verksamhet det rör sig om. För kontor är det rimligt att utgå från 10 - 15 bilplatser per 1000 m² BTA.

Kv. Rönnen ligger centralt beläget och gränsar till värdefulla kulturmiljöer. Med anledning av detta förordas parkeringsgarage under mark, för att minimera stora och skrymmande parkeringsytor mitt i staden. I närbelagda kv. Forellen har bilparkeringar anlagts under mark, vilket tyder på att ett liknande förfarande i Kv. Rönnen kan anses ekonomiskt genomförbart.

Viss parkering bör även fortsättningsvis tillåtas i markplan. Detta bedöms exempelvis vara lämpligt längsmed

GATUMILJÖ

Gatumiljöerna kring Kv. Rönnen är i flera fall otydliga och eftersatta. Detta medför ökade risker för trafikanter och skapar ogästvänliga miljöer. Idéprogrammet har identifierat olika problemsituationer vilka, i kommande skeden bör adresseras:

- Längs Lillbrogatan återfinns tvärställda parkeringar mellan Kv. Rönnen och Kv. Forellen. Dessa medför att gatan att upplevs som en bakgata. (bild 1)
- Längs Lillbrogatan saknas det trottoarer vilket medför att gångtrafikanter och cyklister rör sig på biltrafikens villkor. Den otydliga trafiksituationen är speciellt olycklig eftersom förskolan ligger intill vägen. En otydlig gatumiljö ökar olycksrisken. (bild 1)
- Längs delar av Lillbrogatan saknas helt planteringar och gräsyta. (bild 1)
- Olof Palmes Gata är den mest trafikerade gatan i området. Trots detta är trottoarerna bristfälligt åtskiljda från körfält, med endast kantsten och mindre punktvisa planteringar. (bild 2)
- Längsmed Djupviksgatan återfinns i dagsläget ett högt stängsel mot Kv. Rönnen, och en delvis oreglerad parkeringspraxis mot bef. flerfamiljshus. (bild 3)
- Djupviksgatan saknar trottoarer. (bild 3)
- I dagsläget är Nygatan den enda gatan kring kvarteret som har en tillfredställande gatumiljö, tack vare planteringar på båda sidor av körbanan. (bild 4)
- Vid korsningen Nygatan och Lillbrogatan finns ett upphöjt övergångsställe. Detta ökar säkerheten för korsande trafikanter. (bild 4)



1. Lillbrogatan



2. Olof Palmes Gata



3. Djupviksgatan



4. Nygatan

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Jordarten i kvarteret består av morän med osammanhängande ytlager av postglacial sand och grus.

RISK FÖR HÖGA SKRED / VATTENSTÅND

Inga risk för skred finns i området. I gångtunneln under Olof Palmes gata finns risk för höga vattenstånd vid kraftiga regn sk. 100-års regn.

DAGVATTEN

Området består av knappt en fjärdedel grönyta i nuläget. Större hårdgjord yta tillkommer varför belastningen på dagvattenledningarna bedöms öka. Det är eftersträvsvärt att så mycket som möjligt av dagvattnet tas omhand lokalt. Befintliga grönytor ska i möjligaste mån bevaras och förädlas. Eventuellt överskott av dagvatten till ledningssystemet får inte ledas mot Piteå Centrum, utan skall avledas till Noliaområdet. En dagvattenutredning ska tas fram i det fortsatta arbetet.

FÖRORENAD MARK

Ingen kännedom finns om att marken inom planområdet skulle vara förorenad. I dagsläget är verksamheten förskola och skola, vilket är känslig markanvändning och kräver att området är fritt från föroreningar.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Området ingår i verksamhetsområde för VA, Fjärrvärme och Optofiber.

Vatten- och avloppsledningar finns förlagda i Lillbrogatan samt en del av Olof Palmes Gata. Vatten och avloppsledningar finns även förlagda under förlängningen av Mellangatan, vilket medför att området bör införas som U-område i kommande detaljplaneskede. Matning till Norrmalmskolan och Rönnefs förskola sker idag från Lillbrogatan. Kommunikation ska ske med fastighetsägare gällande VA-anläggningsavgift.

3

PROGRAMFÖRSLAG

•

UTGÅNGSPUNKTER s. 16

PRINCIPFÖRSLAG s. 17-29

SOLSTUDIER s. 30 - 31

SOCIAL ZONERING s. 33

GRÖNYTA s. 34-35

FASTIGHETSINDELNING s. 36

BLANDSTADEN s. 37

PARKERING OCH GARAGE s. 38

GATUMILJÖ ÅTGÄRDER s. 39-41

EXPLOATERING s. 42-43

GESTALTNINGSPRINCIPER s. 44

PLAN s. 45

TILLGÄNGLIGHET s.46

SOCIAL HÅLLBARHET s.46

KONSEKVENSBESKRIVNING s.46

GENOMFÖRANDE s.46

UTGÅNGSPUNKTER

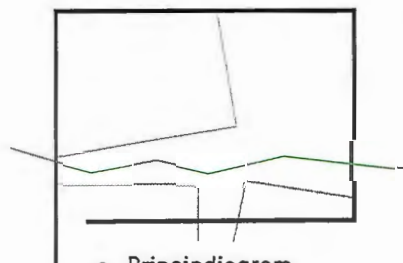
Principförslagen utgår från målsättningen att tillskapa ett stadsmässigt kvarter med varierad bebyggelse och upplåtelseform.

Förslagen redovisar tre alternativa exploateringsgrader. Våningshöjderna varierar i de olika förslagen, men den övergripande målsättningen är att samspela med de olika omkringliggande kvarteren.

Gemensamt för förslagen är de uppbrutna volymer som förstärker omkringliggande gaturum på ett sätt som gör att de inte bildar barriärer.

Byggnadernas längd begränsas därför till en maximal längd på 35 meter. I de undantagsfall det rör sig om en längre fasadsträckning bör den varieras gestaltningmässigt. De större byggnadsvolymer markeras också med terrasser och vinterträdgårdar, vilka bildar ett sammanhängande tema genom hela kvarteret.

Med hänsyn till uppmätta bullervärden (Tyrens) och riktmärken för lägenheter och buller (Boverket) har de flesta byggnadskroppar som vetter mot gator utformats med genomgående lägenhetslösningar. Ett undantag är Lillbrogatan där trafiksituation och solläge bedöms tillåta enkelsidiga lägenhetslösningar.



• Principdiagram

I alla förslag bevaras Mellangatans funktion som kommunikationsstråk. Den bildar tillsammans med en föreslagen GC-väg mellan Djupviksgatan och Nygatan en promenadaxel som förbinder stadshotellet med fickparken i hörnet av Djupviksgatan. Dessa två GC-vägar utformas med tillgänglighet för utrymningsfordon och färdtjänst.

För att skapa trygga och levande gatumiljöer förordas entréer mot gata. Genomgående entréer ska anordnas där det är möjligt.

Målsättningen är att åstadkomma en sammanhållen kvartersstruktur som i sin tur differentieras i mindre rumsligheter. Dessa zonerar mellan vad som är privat, halvprivat och offentlig yta.

Kvarteret utformas ordnat utåt, med husfasad parallellt med gator och i klassiska material. På gårdssidan varierar byggnadshöjderna mer och gestaltningen kan med fördel utföras brokigare.

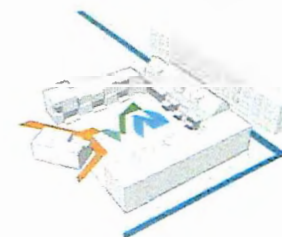
Gårdsmiljöer ska utformas för att skapa både mindre och större platsbildningar, så att olika aktiviteter och klimatzoner etableras. Planteringar kan med fördel utformas för att stödja olika biotoper.



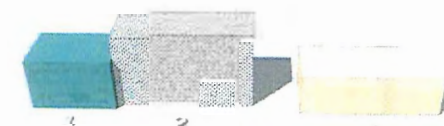
• Sluten kvartersform. Publik tillgänglighet till gårdsmiljön bör alltid eftersträvas.



• Husfasad ska läggas parallellt med gatan.



• Kvarteret kan gestaltas friare inom gårdsmiljön, stramare utåt.

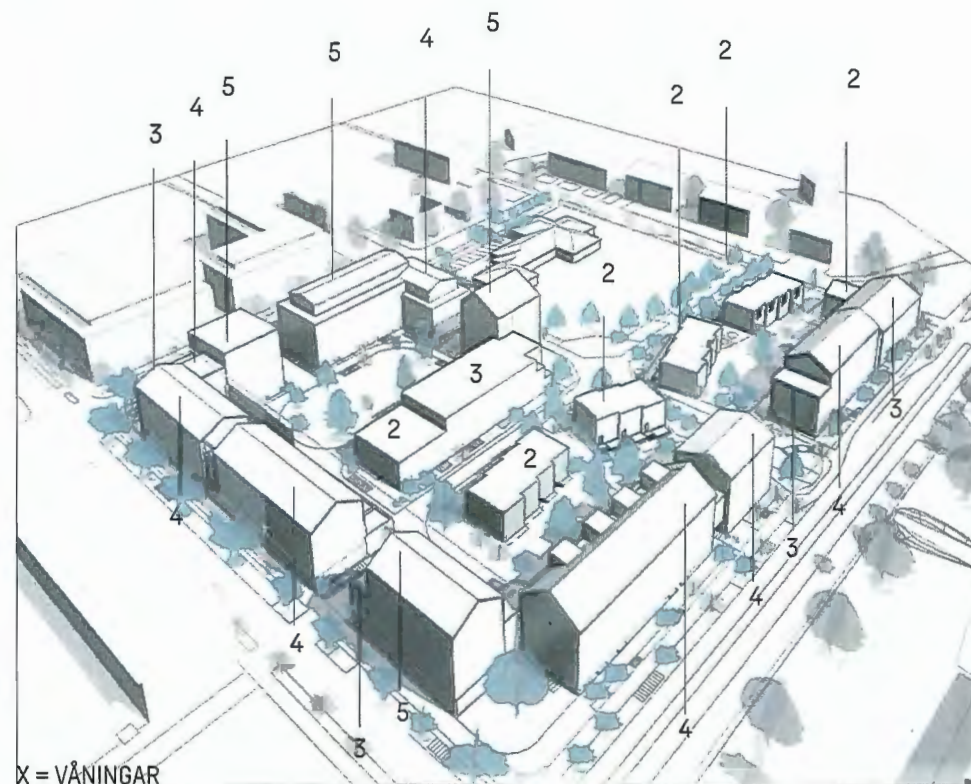
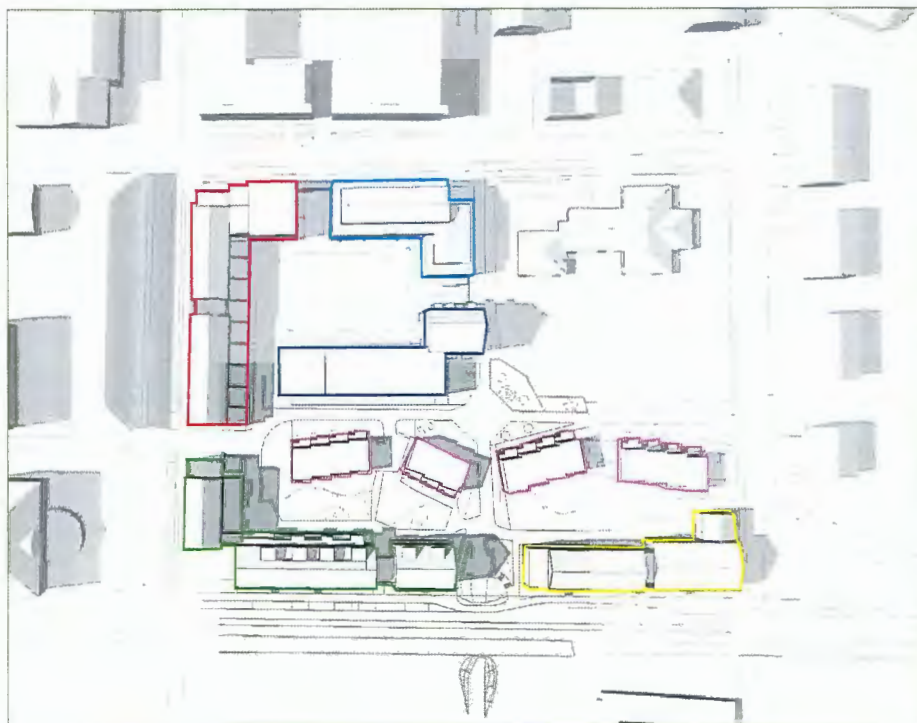


• Stora volymer utformas på sådant sätt att de delas upp och uppfattas vara av mindre skala.



• Differentiering mellan privata, halvprivata och offentliga ytor

FÖRSLAG 1.1



Förslagen är i fotavtryck mer eller mindre identiska, men testar utfall av olika byggnadshöjder.

Eftersom grundplanen är liknande i alla tre förslag, redovisas kommande analys av grönytor, zonerings och fastighetsindelning på en övergripande nivå.

Nedan följer en genomgång av förslagets huvuddrag:

- Mellangatans förlängning och stråket mellan stads-hotell och fickpark delar upp kvarteret i tre definierade gårdsmiljöer, som möts i en central torgmiljö gemensam för kvarteret.
- Korsningen mellan Olof Palmes gata och Nygatan markeras med ett smalt femvåningshus med verksamheter i entréplan. Volymen blir en tydlig solitär som möter stads-

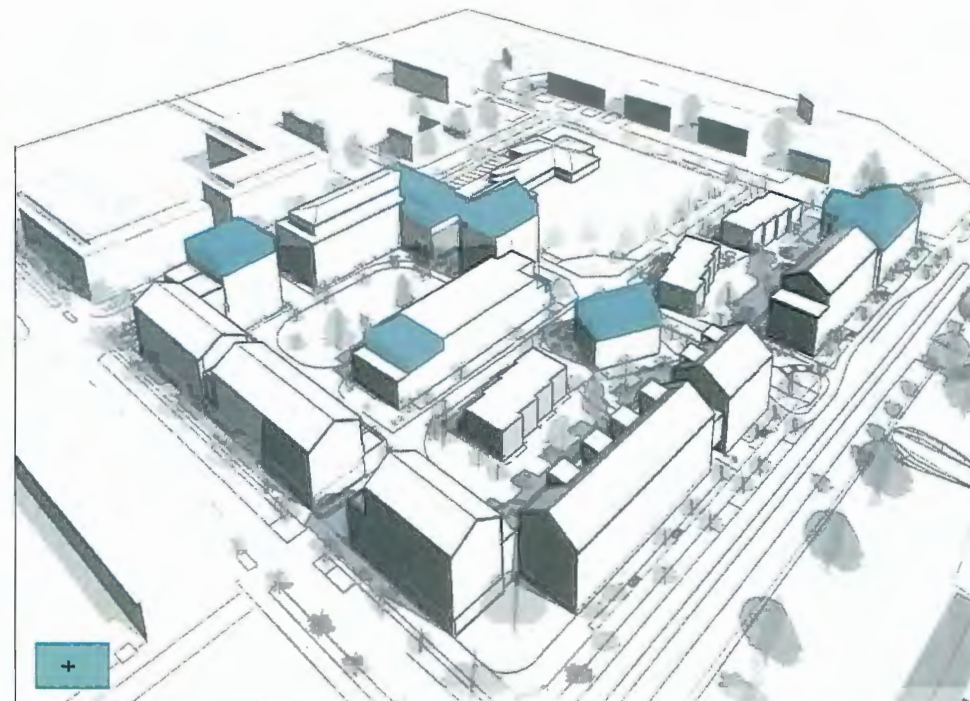
hotell och kyrka med en mindre platsbildning som för-gårdsmark.

- Längs med Olof Palmes Gata trappar volymerna successivt ned i skala för att möta den lägre bebyggelsen i norr. På gården bryter fyra volymer i mindre skala upp de linjära fasaderna för att skapa mindre och varierade rumsligheter. På motsatt sida gångstråk avskiljer den långa men låga volymen gångstråket från den större gårdsmiljön.
- Byggnadsvolymer är högre i det nordöstra hörnet, där kvarteret Rönnen möter kvarteret Forellens två höga bostadshus.
- Befintliga tegelhus på Nygatan speglas med två långs-

mala volymer i fyra våningar. Entrévåningen är djupare för att ge plats för verksamheter och i korsningen Nygatan/Lillbrogatan skapas ett litet torg. Platsen markeras ytterligare med terrasser i söderläge på våningarna ovan. Fastigheten avslutas med en högre volym som möter upp Kv. Forellen.

- Gångstråket som bildas invid Rönrens förskola parkmiljö definieras och bearbetas. Det är av stor vikt att behålla kontakten mellan Rönnskolan övriga kvarteret. Verksamheten är aktiv de delar av dygnet ett bostadsområde inte är det. Den stora gårdsmiljön i väst och gården i nordöst behåller genom strategiska släpp kontakten med både genomfartslederna och Rönrens förskola utemiljö. Detta skapar trygghet.

FÖRSLAG 1.2



Förslag 1.2 behåller grundförslagets fotavtryck, men ökar byggnadshöjderna med 1 våning på vissa ställen.

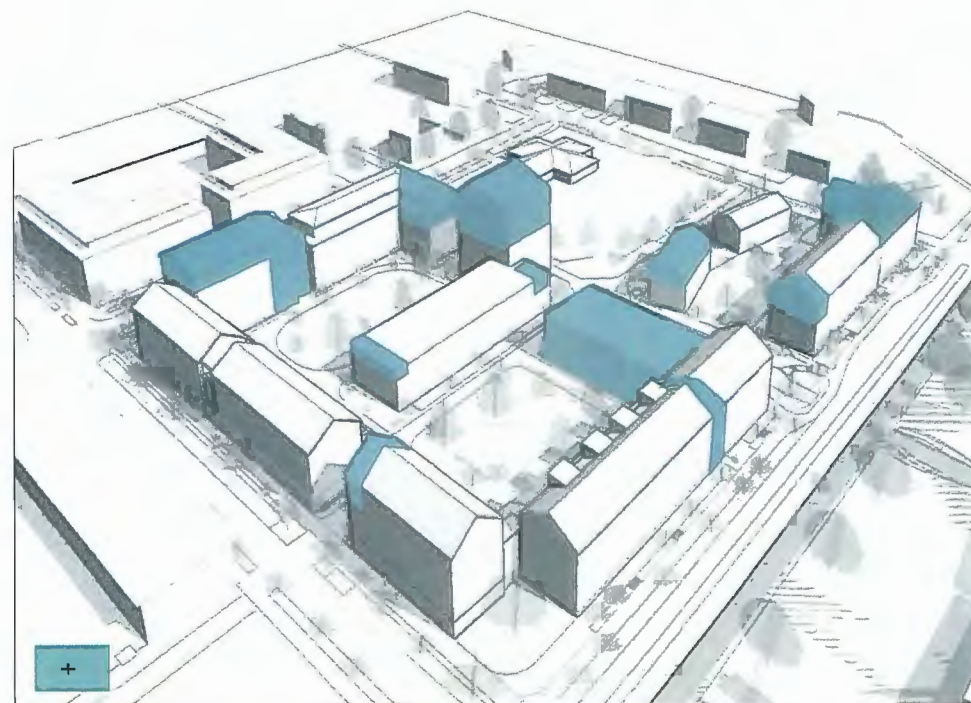
- Den solitära volymen i mitten av kvarteret höjs med en våning, utan att för den skull påverka förskolans skuggbild menligt. En högre solitär blir mer synlig från intilliggande gaturum och kan skapa igenkänning. Detta riskerar dock att påverka intilliggande gårdsmiljöers intima skala.
- Huset på motsatt sida Kv. Forellen, som i förslag 1a trappar ned för att möta Rönnens förskola på ett naturligt sätt får här en uniform höjd på 4 våningar samt kungsvåning. Likaså går huset som möter Forellen 1

upp en våning. Dock bedöms nedtrappningen i korsningen viktigt för att bevara skalan på gaturummet.

- Nygatan är den mest stadsmässiga gatan och kan därför tolerera högre byggnadshöjder. Men då fasaderna vetter mot syd ges sollägena på gården förtur och höjderna behålls enligt grundförslaget.
- Byggnaden i hörnet av Olof Palmes Gata och Djupviksgatan höjs här med en våning till fyra respektive tre våningar. Detta definierar kvarterets norra hörn tydligare, men förtar i viss mån effekten av att trappa ned kvarteret mot norr.

- En av de mindre volymerna i gårdsmiljön går från byggnad av townhouse-typ till flerfamiljshus, vilket gör att det interna stråket upplevs mer som en intern stadsgata än en gårdsmiljö. Likaså minskas takterrassen på motstående sida vilket separerar den större gårdsmiljön mer från övriga kvarteret.
- Sammantaget skapar dessa interventioner ett tätare kvarter, med högre exploateringsgrad. Nackdelen är att differentieringen av skala mellan gaturum och gårdsmiljö i viss mån förlorar i styrka.
- En av de två terrasserna vid det centrala torget tas bort.

FÖRSLAG 1.3



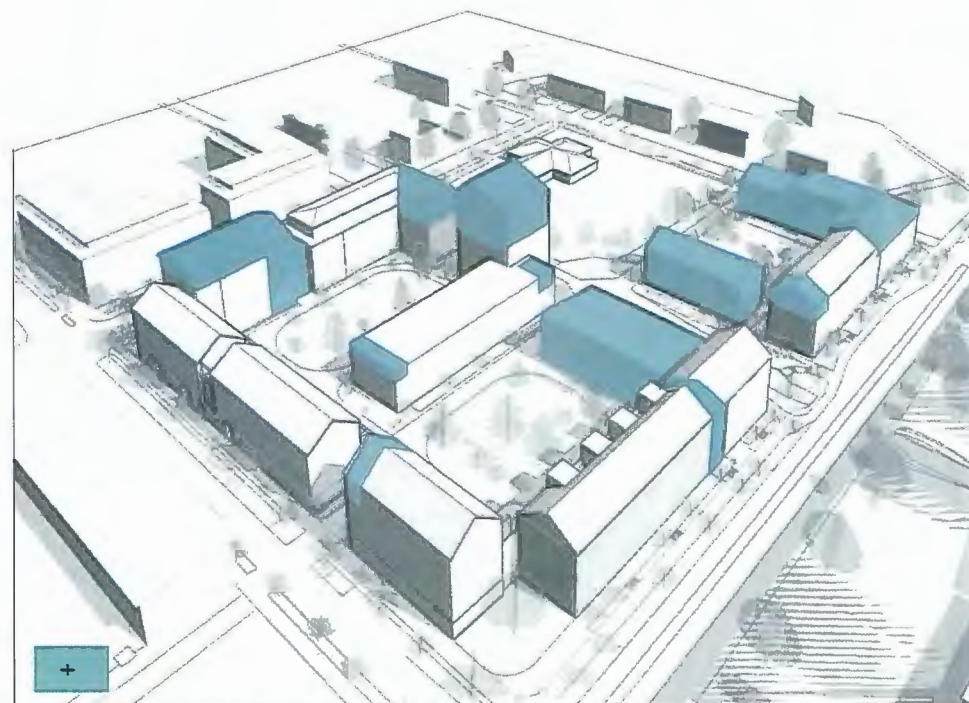
Förslag 1.3 bygger vidare på förslag 1.2, men förändrar området söder om Mellangatan. Sätten på vilka 1.3 skiljer sig från föregående förslag är följande:

- Den höga solitära volymen i mitten av kvarteret höjs med två våningar i förhållande till förslag 1.2 (och med tre våningar i förhållande till förslag 1.1). Eftersom de åtta våningarna är markant högre än omkringliggande volymer påverkar detta miljön för alla miljöer runtom. Samtidigt skapar den en bra fokuspunkt.
- De sydligt belägna townhousen försvinner och istället tillskapas en definierad gårdsmiljö. Skänkelbyggnaden mot norr är tre våningar.
- Ett antal terrasser och nedtrappningar mot genomfartsleder och gator försvinner. Detta ger ett bastantare kvarter.
- Volymen i korsningen Nygatan - Lillbrogatan dubblar sitt fotavtryck. Det innebär att Lillbrogatan blir högt exploaterad, med fyra likstora volymer i gatuliv.
- Terrassen på den långa volymen som skiljer den stora gården från genomfartsleden försvinner här, vilket delar upp gårdsmiljöerna mer.
- Husen längs Olof Palmes Gata, närmast gångtunneln blir fem våningar.
- De andra fortsätter precis som i förslag 1.2 i fyra vå-

ningar ända fram till Djupviksgatan. Motivet med en succesiv nedtrappning mellan stadsmiljö och landsort försvinner i någon mån.

- Båda terrassbildningarna vid det centrala torget tas bort.
- Sammantaget ger förslag 1.3 en högre exploateringsgrad med tätare och mer slutna kvartersbildningar. Vinsten är en större sammanhängande gårdsmiljö.
- Ett möjligt scenario är att höja byggnadsvolymer där man kan utvinna effektiv BTA, men samtidigt behåller de mindre terrassbildningarna som ger området sin karaktär.

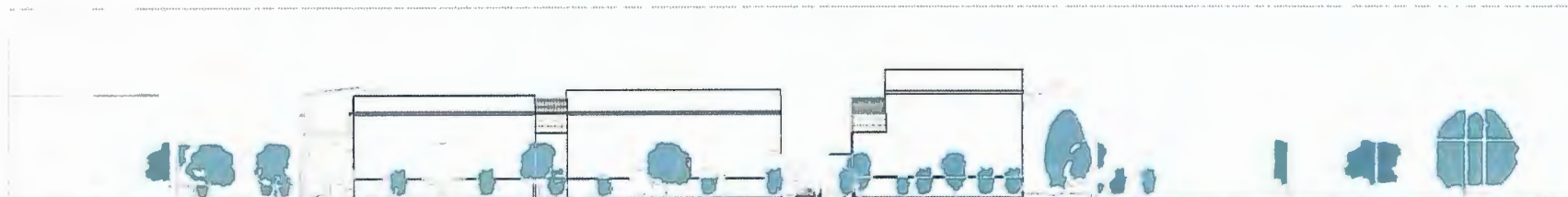
FÖRSLAG 1.4



I förslag 1.4 försvinner motivet med ett brokigt inre liv. Istället bildas två väldefinierade traditionella gårdsmiljöer med sammanhållet tät bebyggelse runtom.

- Förtätningen i förslag 1.3 behålls.
- Bebyggelsen av townhouse-typ försvinner helt, även i den norra delen.
- Kvarterets avslutning mot Djupviksgatan blir högre och definierar kvarteret mer som ett avskilt kvarter. Samtidigt behålls en liten trappning längs gatan för att möta både de befintliga husen och förskolans park.
- Ett trevåningshus kantar mellangatan. Detta ramar in gång- och cykelstråket i öst-västlig riktning, vilket gör det mer till en baksida.
- Förändringen medför större öppna gårdsmiljöer.
- Förslaget innebär en högre exploatering.

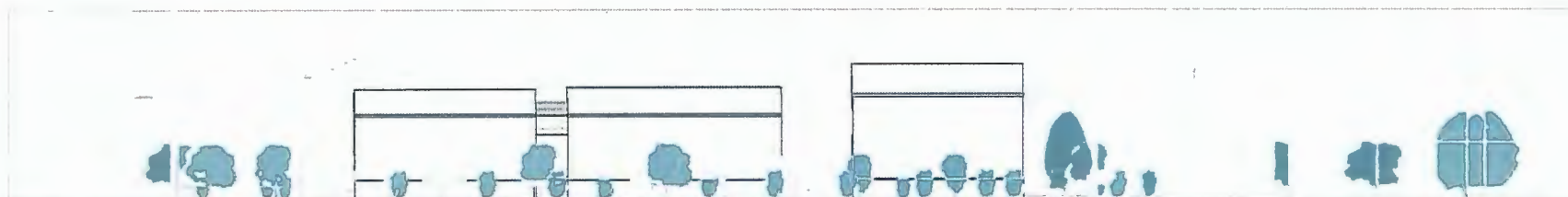
ELEVATIONER MOT GATA
NYGATAN
1:1000



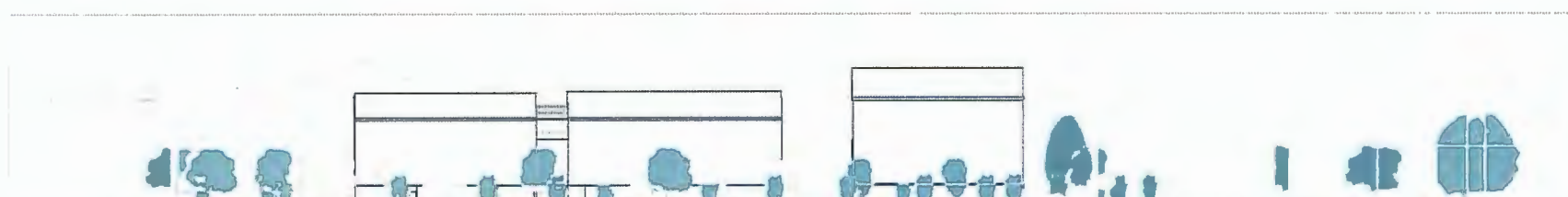
Förslag 1.1



Förslag 1.2

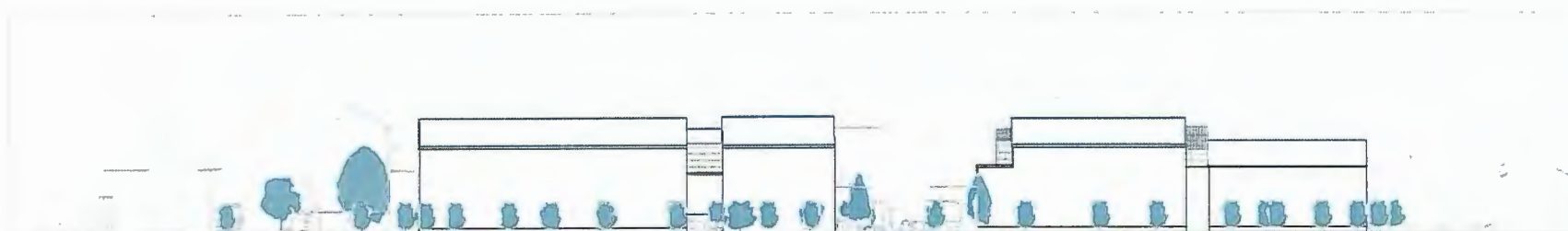


Förslag 1.3

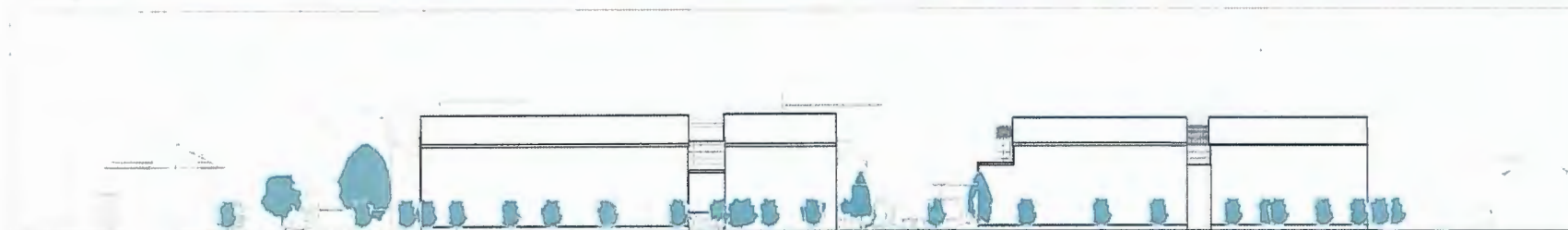


Förslag 1.4

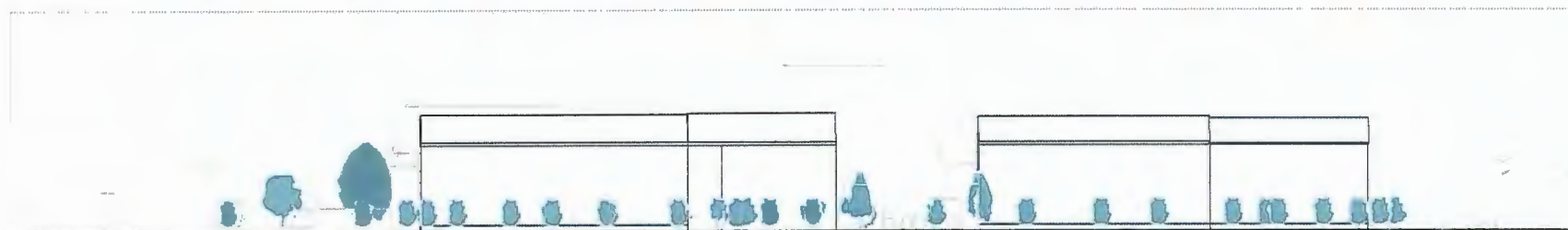
ELEVATIONER MOT GATA
OLOF PALMES GATA
1:1000



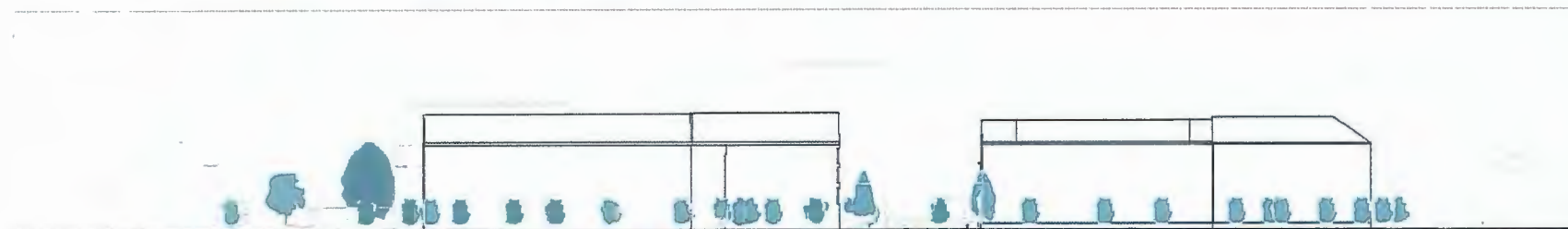
Förslag 1.1



Förslag 1.2

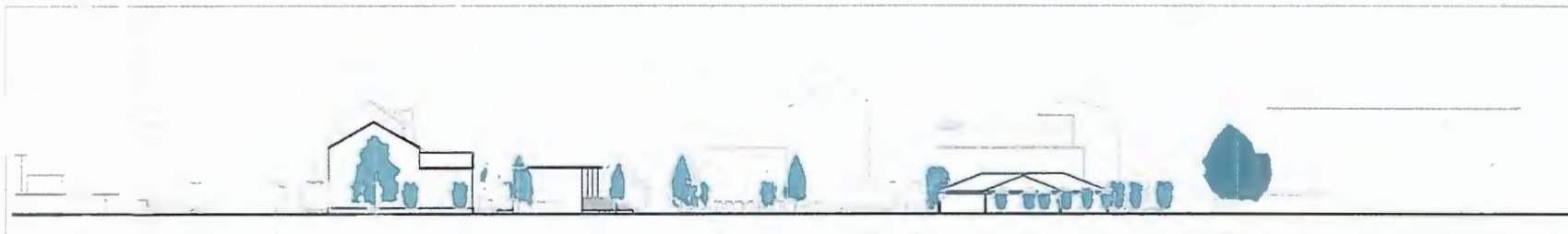


Förslag 1.3

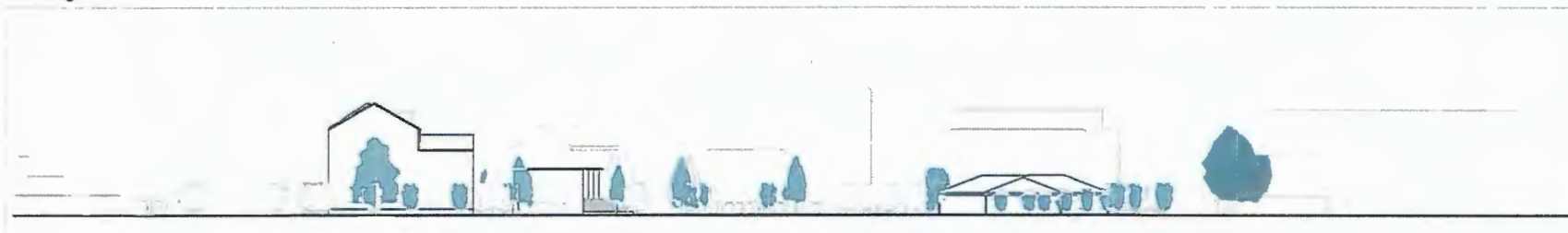


Förslag 1.4

ELEVATIONER MOT GATA
DJUPVIKSGATAN
1:1000



Förslag 1.1



Förslag 1.2

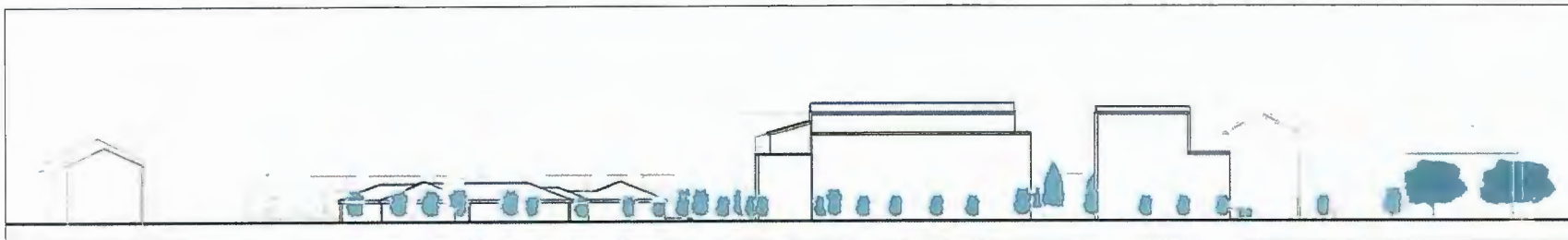


Förslag 1.3

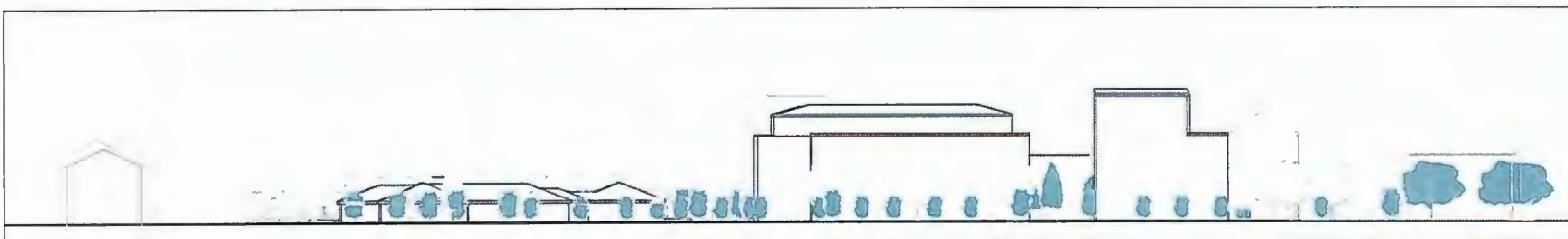


Förslag 1.4

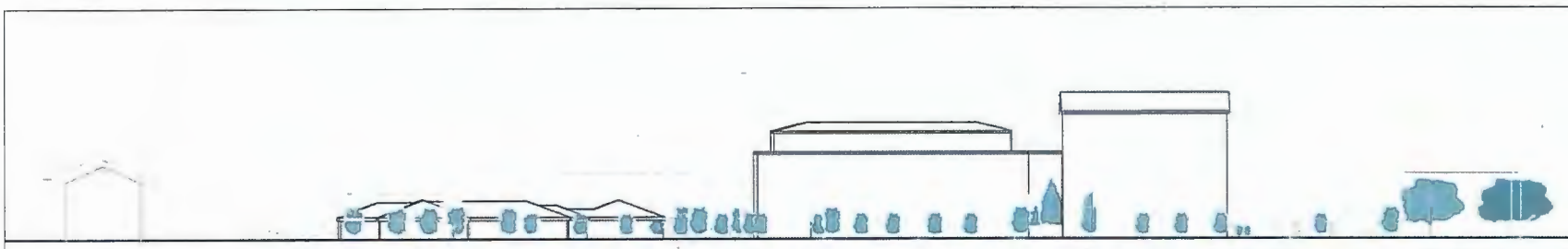
ELEVATIONER MOT GATA
LILLBROGATAN 1:1000



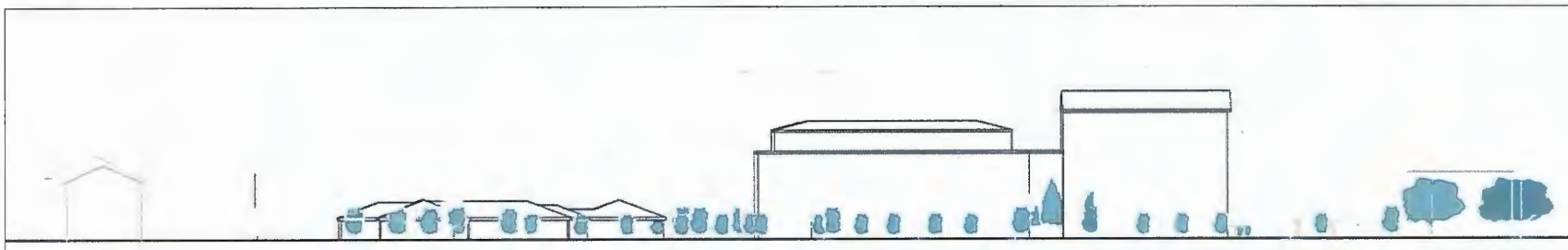
Förslag 1.1



Förslag 1.2



Förslag 1.3



Förslag 1.4

VISUALISERING
FÖRSLAG 1.1
STORA GÅRDSMILJÖN



VISUALISERING
FÖRSLAG 1.2
STORA GÅRDSMILJÖN



VISUALISERING
FÖRSLAG 1.3
STORA GÅRDSMILJÖN



VISUALISERING
FÖRSLAG 1.1
UTSIKT ÖVER MELLANGATAN



VISUALISERING
FÖRSLAG 1.2
UTSIKT ÖVER MELLANGATAN



VISUALISERING
FÖRSLAG 1.2.2
UTSIKT ÖVER MELLANGATAN



SKUGGSTUDIER
SOMMARSOLSTÅND OCH VÅRDAGJÄMNING
09:00



FÖRSLAG 1.1



21 juni 09.00

FÖRSLAG 1.2



21 juni 09.00

FÖRSLAG 1.3



21 juni 09.00

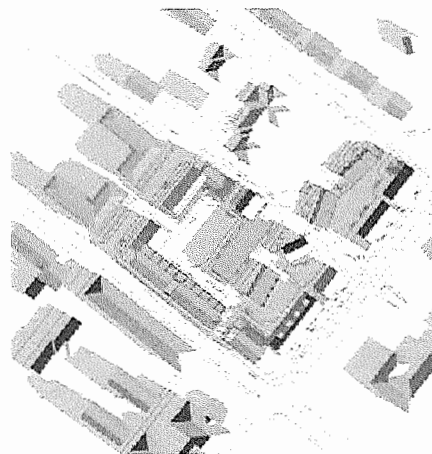
FÖRSLAG 1.4



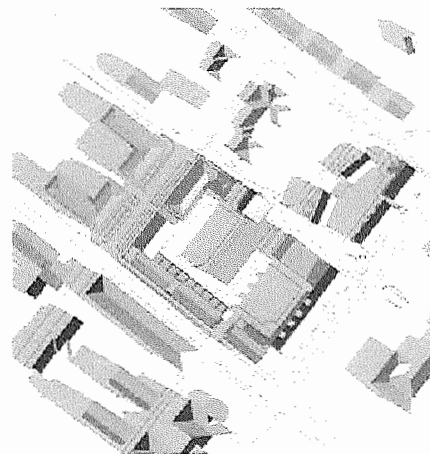
21 juni 09.00



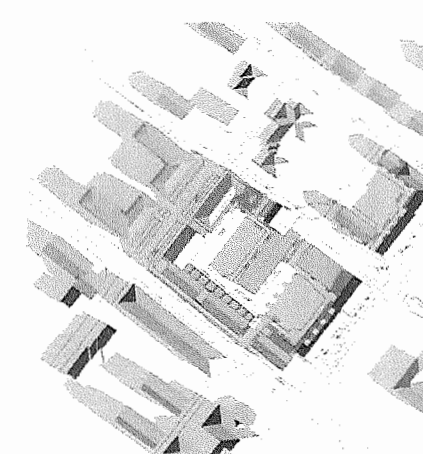
1 april 09.00



1 april 09.00



1 april 09.00



20 april 09.00

SKUGGSTUDIE
SOMMARSOLSTÅND OCH VÅRDAGJÄMNING
13.00



FÖRSLAG 1.1



21 juni 13.00

FÖRSLAG 1.2



21 juni 13.00

FÖRSLAG 1.3



21 juni 13.00

FÖRSLAG 1.4



21 juni 13.00



20 april 13.00



20 april 13.00



20 april 13.00



20 april 13.00

SKUGGSTUDIE
SOMMARSOLSTÅND OCH VÅRDAGJÄMNING
17.00



FÖRSLAG 1.1



21 juni 17.00

FÖRSLAG 1.2



21 juni 17.00

FÖRSLAG 1.3

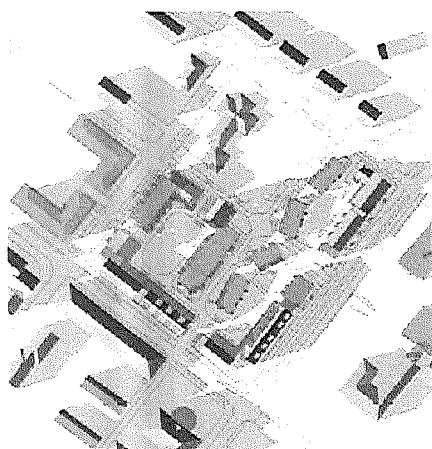


21 juni 17.00

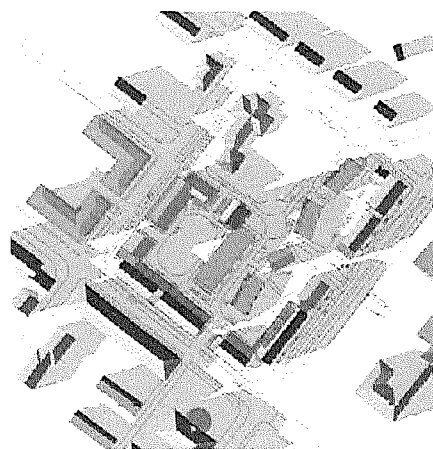
FÖRSLAG 1.4



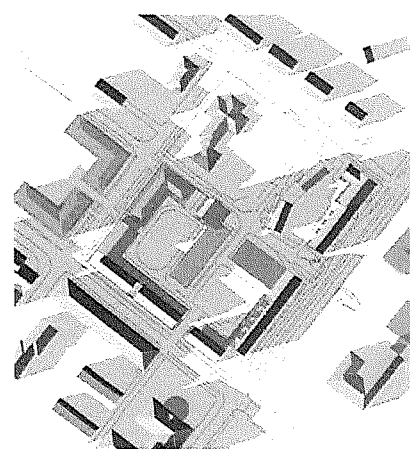
21 juni 17.00



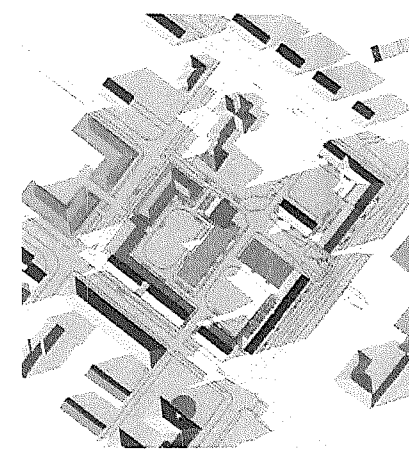
20 april 17.00



20 april 17.00



20 april 17.00



20 april 17.00

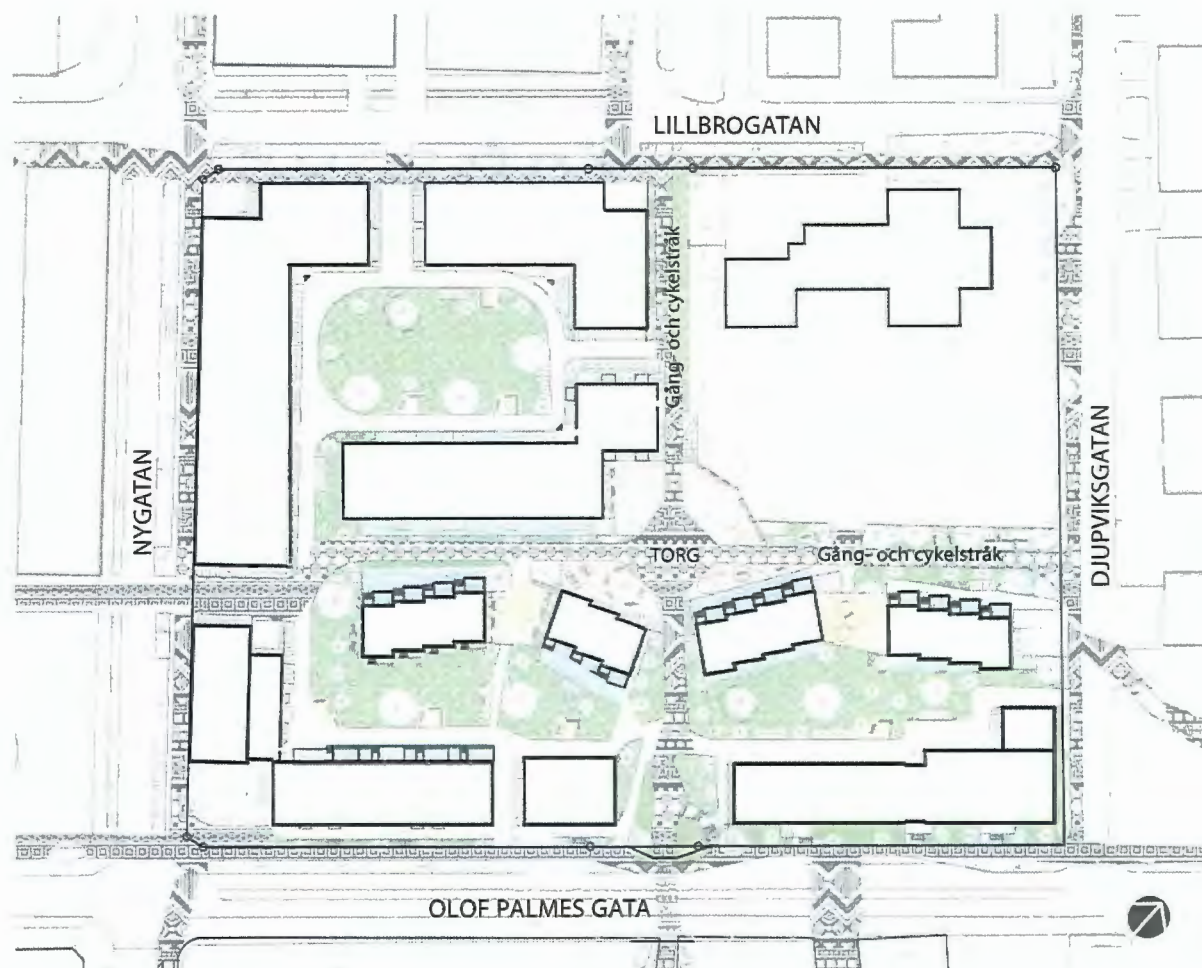
ZONERING GÅRSMILJÖ

Övergripande för alla tre förslag är en schematisk skiss över hur gårdsmiljöerna kan utformas för att skapa en mångfald av olika sociala zoner, från publikt till privat.

Gårdar där det finns plats för privat användning har i regel mer aktivitet även på de gemensamma ytorna.

En sådan utformning är nyckel till att skapa förutsättningar för levande och sociala kvarter.

- Lägenheter som ligger i entréplan ska ha terrass, balkong eller entré i anslutning till gårdsmiljö.
- Gemensamhetslokaler ska placeras i markplan och ha generös in- och utblick mot gårdsmiljön.
- Förgårdsmark i anslutning till uteplats eller entré kan med fördel markeras som halvprivat genom tex. en upp höjning.
- I anslutning till flerbostadshus ska en inredd entrézon med sittplatser finnas.
- Varje gård bör erbjuda olika typer av miljöer och aktiviteter, exempelvis lekplats, orangeri/grillplats och olika typer av miljöer att sitta i.
- Genomgående entréer bör eftersträvas för att göra inn ergårdarna lättillgängliga.
- De flesta hus förses med antingen terrasser eller entré er på bottenvåningen. De djupare verksamhetslokaler na har glaspartier också in mot gårdarna.



GÅRDSMILJÖ KONCEPT

- Förslaget har ca. 3200 m² sammanhängande grönyta. Till detta tillkommer förgårdsmark, planteringar samt mindre platsbildningar.
- I förslaget differentieras de olika grönytorna för att spegla skala och karaktär på rummet.



Överlappande zoner

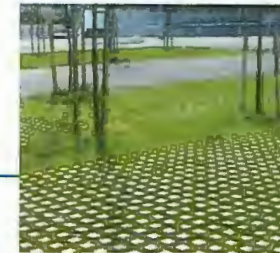
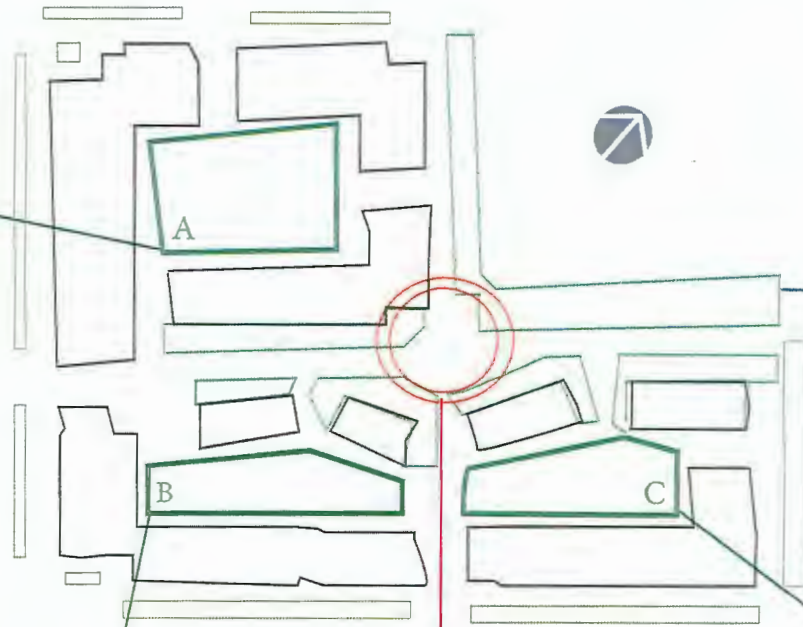


Förutsättningar för gårdsgemenskap

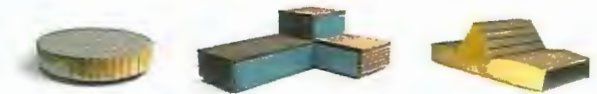


"Ängen"
ca 1400 m²

"Torget"
ca 1000 m²



Alléer, halvprivat förgårdsmark, planteringar etc.



"Gläntan"
ca 800 m²

Central torgbildning
med aktiviteter



GRÖNYTA

Schematisk skiss över gröna ytor och torg. Även delar av gatumiljön omfattas.



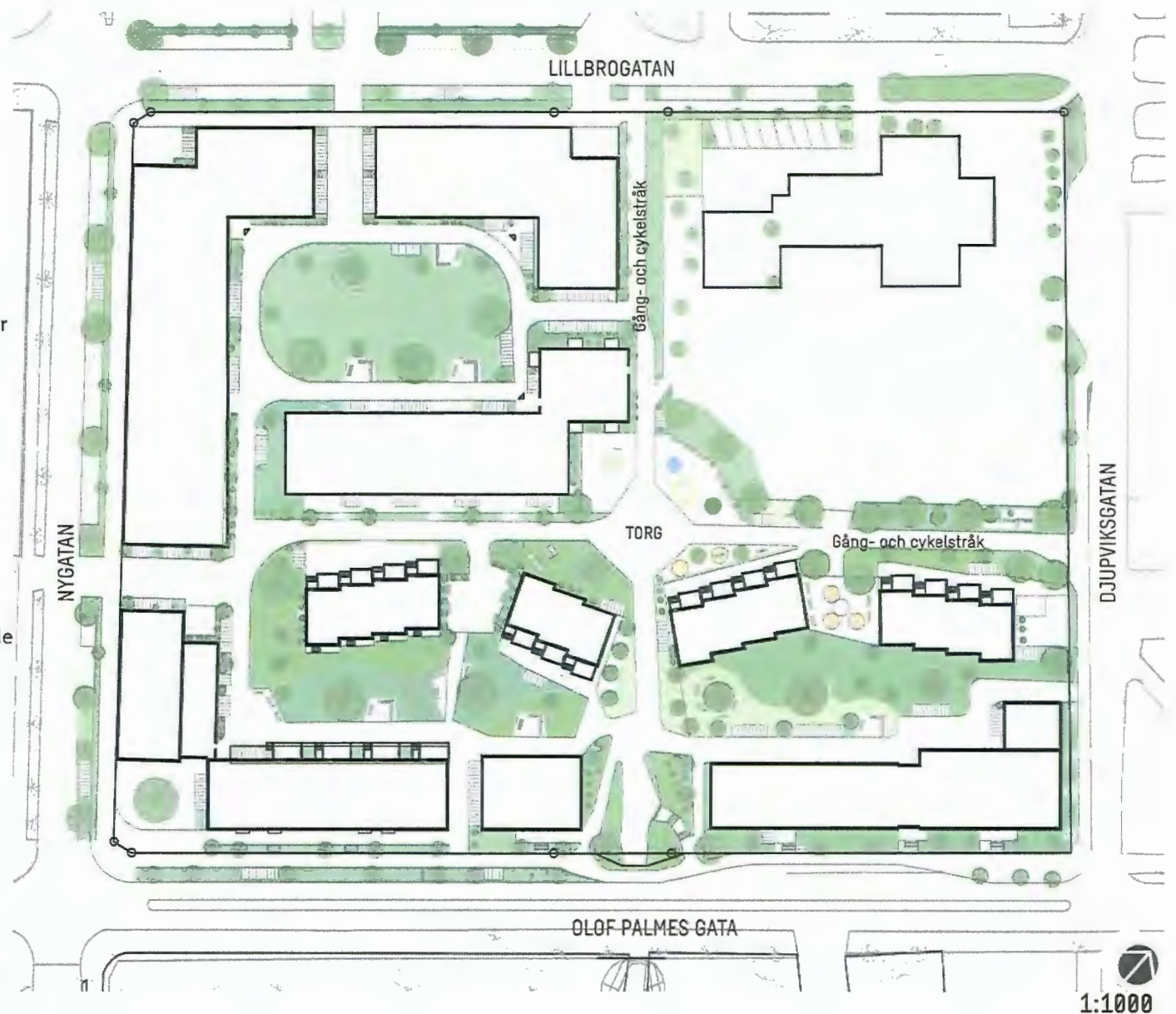
Lägenheter med utgång mot gårdsmark aktiverar området.



Öppna balkonger skapar mer kontakt än inglasade



I de fall loftgångar är aktuellt ska de utföras med rumsliga kvalitéer.



FASTIGHETSINDELNING

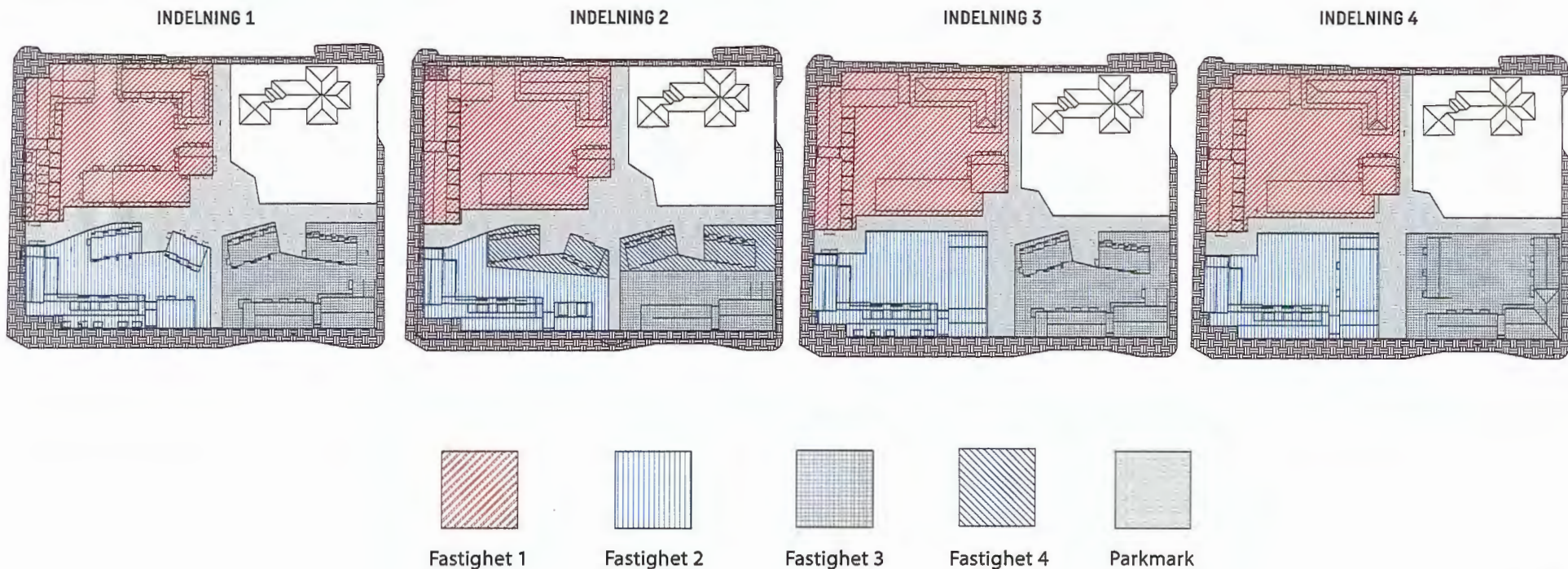
Förslag för fastighetsindelning tar fasta på målet att engagera flera olika byggherrar i kvarterets exploatering. Fastighetsindelningen har påverkat utformningen av området och storleken på byggnadsvolymer, som utgår från projekt av liknande karaktär i Piteå från de senaste åren. Antaganden om önskvärd BTA och ekonomisk genomförbarhet har vägts mot rumsliga förutsättningar och arkitektoniska värden. Eftersom förslagen utgår från samma eller liknande planunderlag är det möjligt att kombinera valda delar av vardera förslag. Gemensamt för båda alternativen är att det nord-sydliga gångstråken och Mellangatan, samt den centrala torgbildningen föreslås bli allmän parkmark.

De mindre platsbildningarna vid korsningarna Olof Palmes Gata, Nygatan och Lillbrogatan föreslås bli allmänt torg eller allmän gata.

- Indelning 1 genererar tre fastigheter med tillhörande prickmark. I detta förslag blir prickmarken mer sammanhållen.
- Indelning 2 genererar 4 fastigheter med tillhörande prickmark. Grönyta och lokalgata delas upp mellan exploatörer.

- Indelningsförslag 3 bildar tre fastigheter och förhåller sig till förändrat fotavtryck inom fastighet 2.
- Indelningsförslag 4 bildar tre fastigheter och förhåller sig till förändrat fotavtryck inom fastighet 2 och 3.

Ytterligare indelning för att tillåta fler och småskaligare exploatörer är möjlig. Exempelvis kan de "townhouses" som ligger i mitten av kvarteret delas upp i mindre fastigheter.



BLANDSTADEN

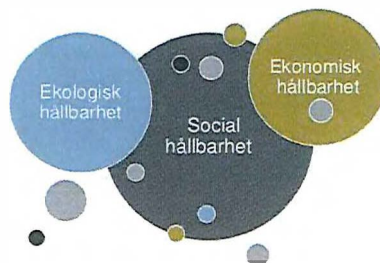
Som en del i att försöka göra det nya Kv. Rönnen socialt och ekonomiskt hållbart föreslås en bred variation av hustyper samt boendeformer.

Detta för att ett diversifierat område är aktivt större delar av dygnet vilket bidrar till trygghet och trivsel. Det möjliggör för en person att leva hela sitt liv i Rönnen och göra bostadskarriär i kvarteret oavsett livssituation. En långvarig anknytning och identifiering med en plats leder till en ökad ansvarskänsla och gemenskap.

Husen som vetter mot platsbildningen i korsningen Olof Palmes gata/Nygatan ska inrymma verksamhetslokaler. Längs med Nygatan bör bottenplan utformas på ett sätt som möjliggör anordning av verksamhetslokaler. Den blandade staden medför att människor rör sig i området över hela dygnets timmar, vilket i sin tur gör platsen mer trygg och levande.

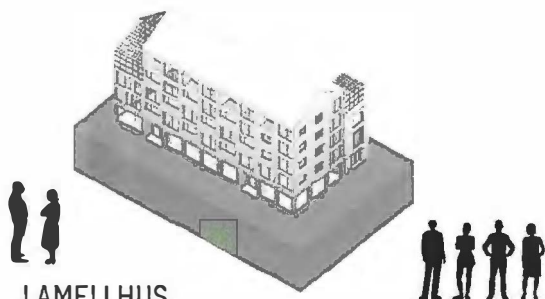
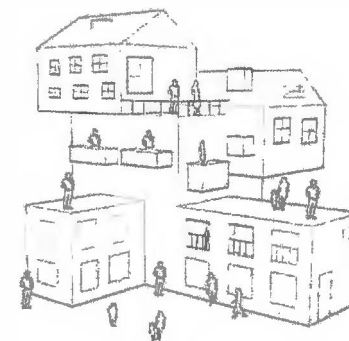


Nygatan med skyltfönster



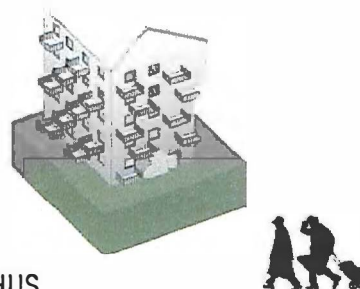
Idéprogrammet föreslår en bebyggelse med mixade boendeformer och lägenhetstorlekar för att skapa ett område där både äldre och yngre.

- Hyresrätter
- Bostadsrätter
- Studentlägenheter
- Seniorboende
- Verksamheter



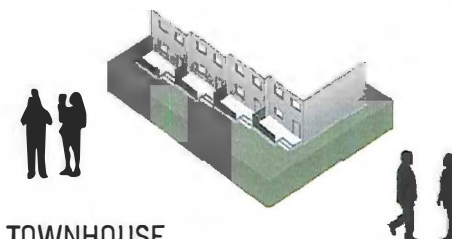
LAMELLHUS

Denna typ av byggnad med verksamhet i botten och hyres-/bostadsrätter ovan bidrar med aktivitet och rörelse till gatan. Verksamheter bidrar även med aktivitet och liv till kvarteret som helhet.



PUNKTHUS

Det klassiska punkthuset bidrar i vårt förslag med lodräta element. De blir nav och kan med fördel användas till exempelvis seniorboende.



TOWNHOUSE

Denna hustyp bidrar med ytterligare en viktig skala både fysiskt och socialt. Townhouse indikerar en utformning där stadsbebyggelse möter villa.

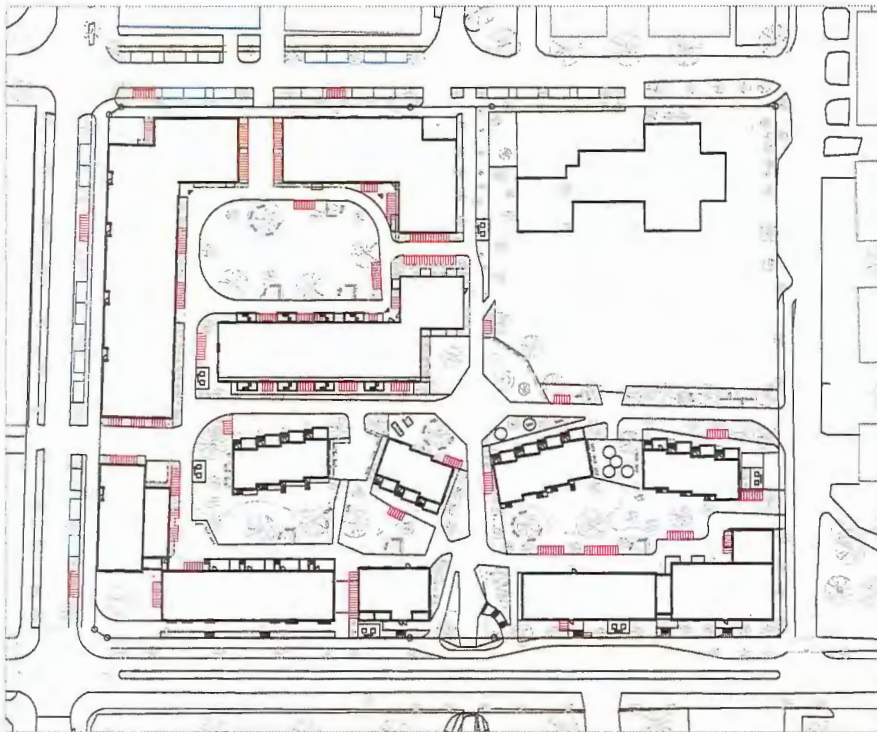
PARKERING OCH GARAGE

Principförslaget visar på en tänkbar parkeringsstrategi utifrån alternativ 1. Detta tillgodoser Kv. Rönnens maximala parkeringsbehov, utifrån planprogrammets exploateringsstal. Förslaget tar hänsyn till en tänkbar fastighetsindelning av kvarteret, och gör ansats att tillskapa förutsättningar för kommunikation mellan trapphus och underjordiska parkeringsgarage där det är möjligt.

Förutsättningar för att tillskapa ca 600 cykelparkeringsplatser är redovisade i markplan.

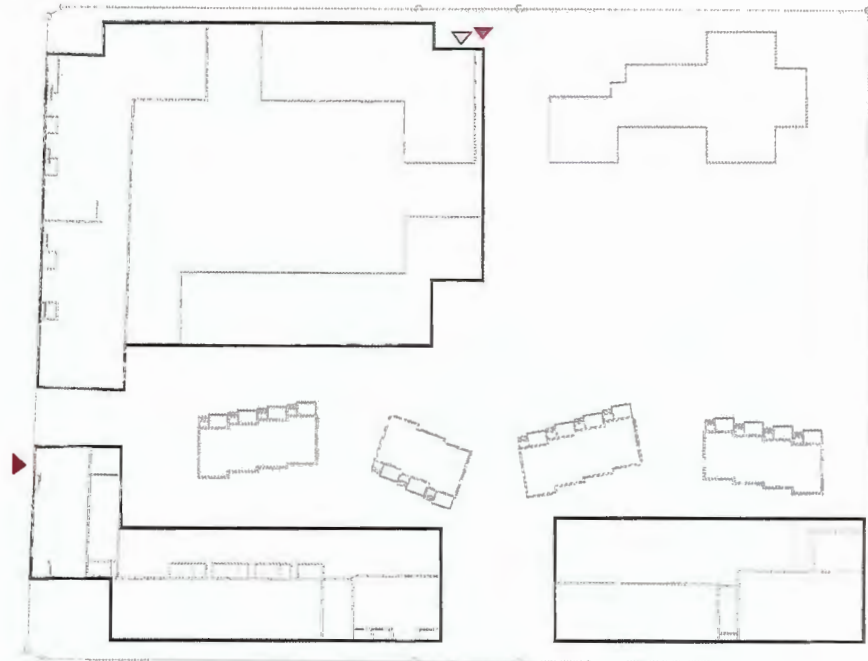
Slutgiltig parkeringsstrategi är avhängig fastighetindelning, då anordning av parkering ska ske inom fastighetsgräns.

Infart till parkeringsgarage skall inte anordnas i anslutning till Olof Palmes Gata, utan till övriga kringliggande gator.



Parkering entréplan

ca. 26 bilparkeringar parkeringar i gata



Parkeringsplatser Källarplan

► Infart

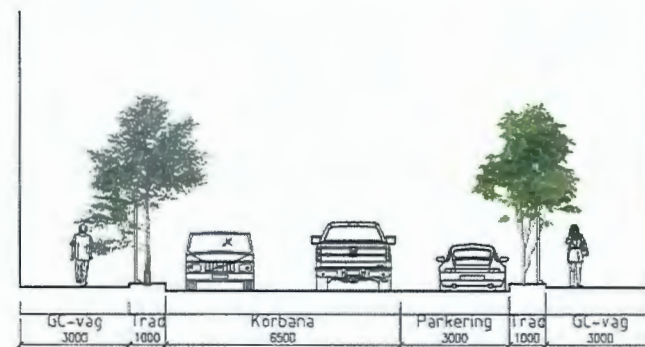
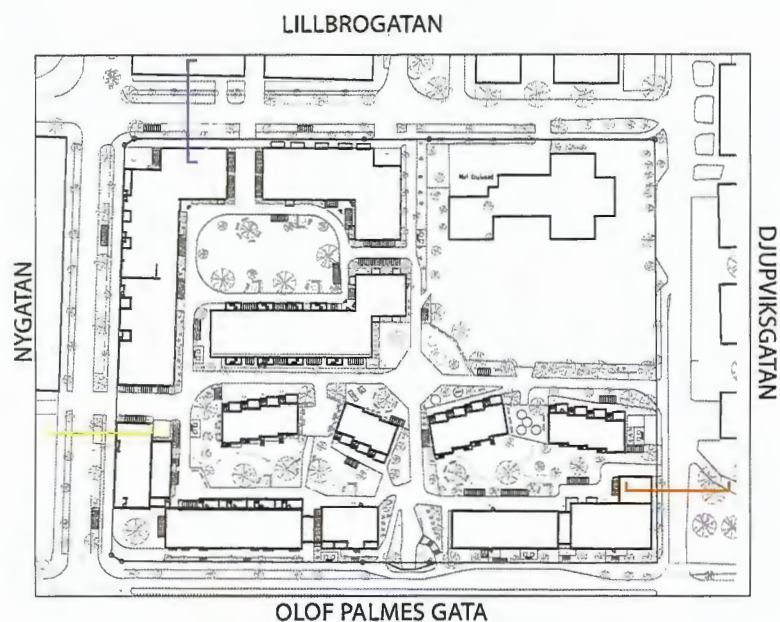
ca. 600 cykelparkeringsplatser
Yta finns för att tillskapa HKP

GATUMILJÖ

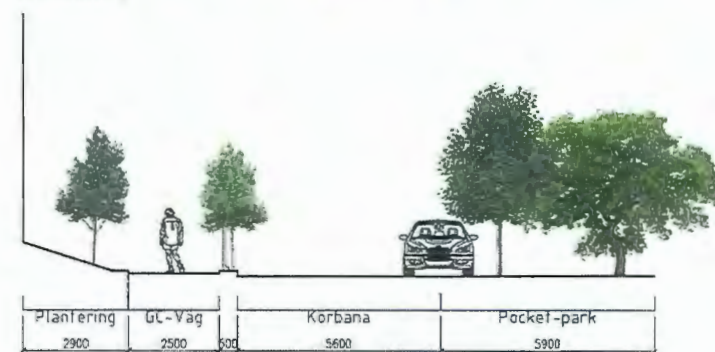
I dagsläget är Nygatan den enda gatan kring kvarteret som har en tillfredställande gatumiljö, tack vare planteringar på båda sidor körbanan.

Programförslaget föreslår följande åtgärder:

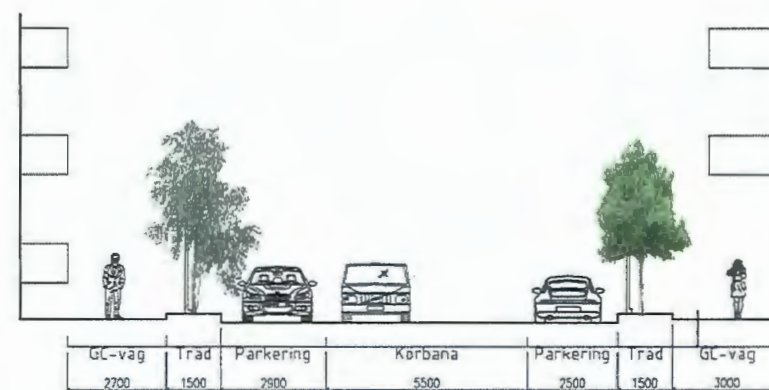
- Nygatan förses med långsgående parkeringar utefter Kv. rönnen. Dessa betjänar antingen de boende eller verksamheten som förslås i entréplan. Dubbelsidig plantering bevaras och förädlas.
- Djupviksgatan får en trottoar utefter Kv. Rönnen. Eftersom parkeringsfickan vid korsningen Djupviksgatan/Lillbrogatan är den primära hämtning/lämningsplatsen för förskolan viker trottoaren in på kvarterets interna gata istället för att fortsätta hela sträckningen.
- Längsmed Lillbrogatan tillskapas trottoar och planteringar på båda sidor av körfältet. Mot Kv. Rönnen löper trottoar med sidoplantering ända fram till Djupviksgatan. Tvärställd parkering framför Rönne's förskola läggs längsmed gatan istället.
- På Lillbrogatan tillskapas långsgående parkeringar mot både Kv. Rönnen och Kv. Forellen.



NYGATAN Typsektion 1



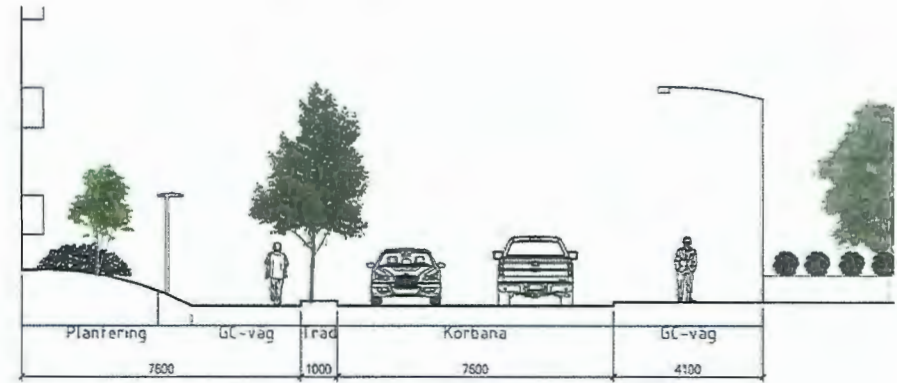
DJUPVIKSGATAN Typsektion 2



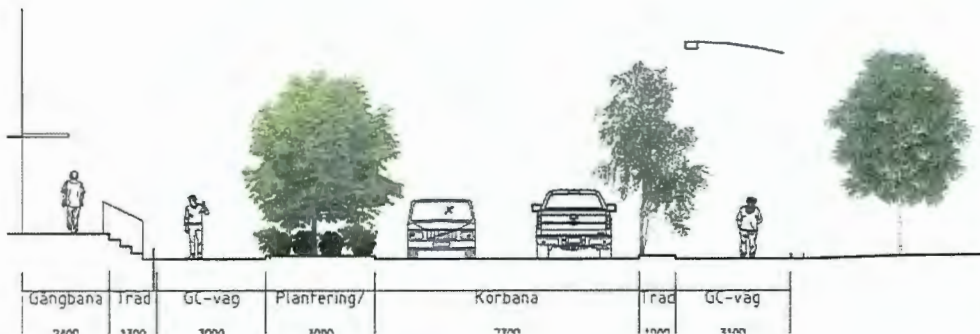
LILLBROGATAN Typsektion 3

GATUMILJÖ OLOF PALMES GATA

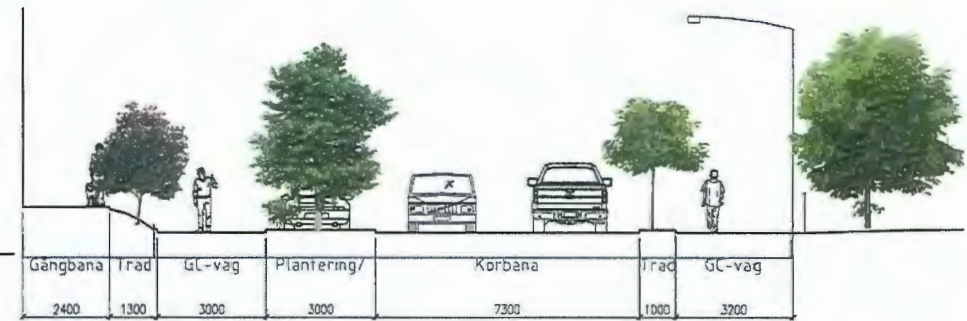
- Längsmed Olof Palmes Gata tillskapas ett bredare planteringsstråk för att tydligare avskilja trottoar från körfält.
- Höjdskillnaden i nord-sydlig riktning är 1,47m, vilket kan utnyttjas antingen som angöring till husen eller grön förgårdsmark.
- Bussfickan bevaras i något utförande.
- I korsningen Olof Palmes Gata och Nygatan tillskapas en torgyta som möter omkringliggande kvarters förgårdsmark.
- Korsningen bör upphöjas för att skapa ett tryggare övergångsställe.



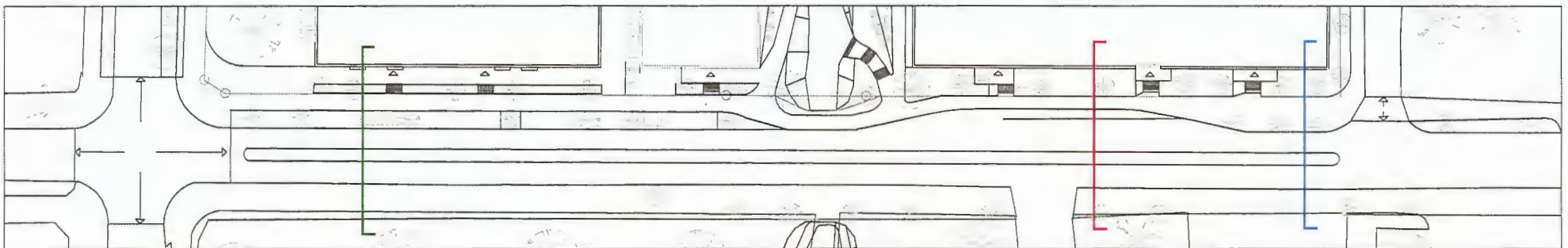
Olof Palmes Gata Typsektion 4



Olof Palmes Gata Typsektion 1



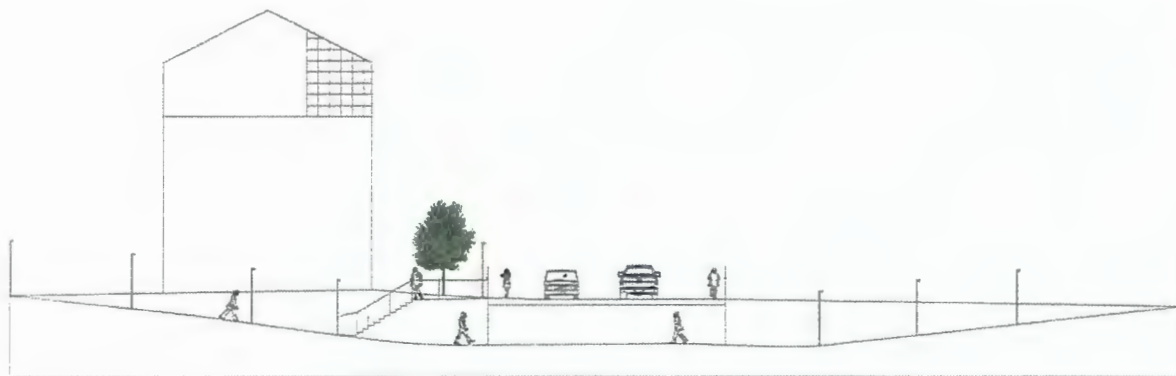
Olof Palmes Gata Typsektion 2



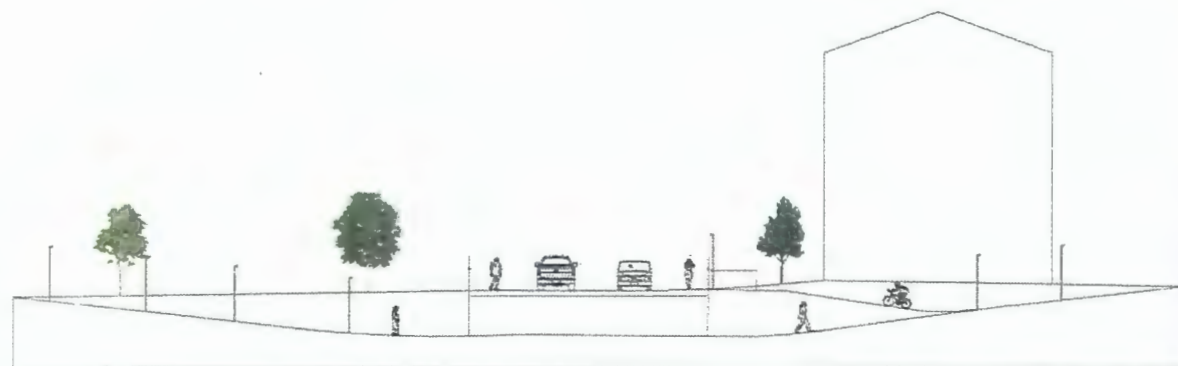
Olof Palmes Gata Planutsnitt

GATUMILJÖ TUNNEL

Tunneln i Mellangatans förlängning förbinder kvarteret med Christinaskolan och Noliaområdet. Då nyttjandet kan antas öka i och med exploateringen av kv. Rönnen ska tillgängligheten till och från Olof Palmes Gata säkerställas. Både en väl tilltagen trappa och en GC-väg bör anordnas. Då gångtunneln kommer att bli entré till det nya området bör den upprustas och gestaltas på lämpligt sätt.



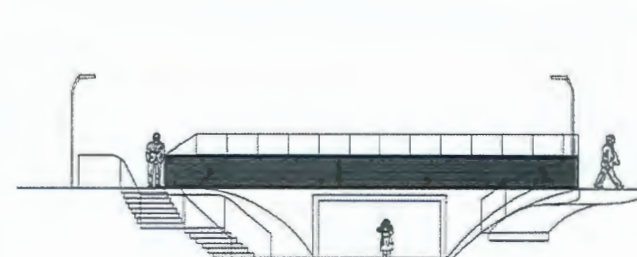
Gångtunnel och trappa till Olof Palmes Gata.



Gångtunnel och GC-väg till Olof Palmes Gata.



Referens 1: kombinerad trappa och ramp.



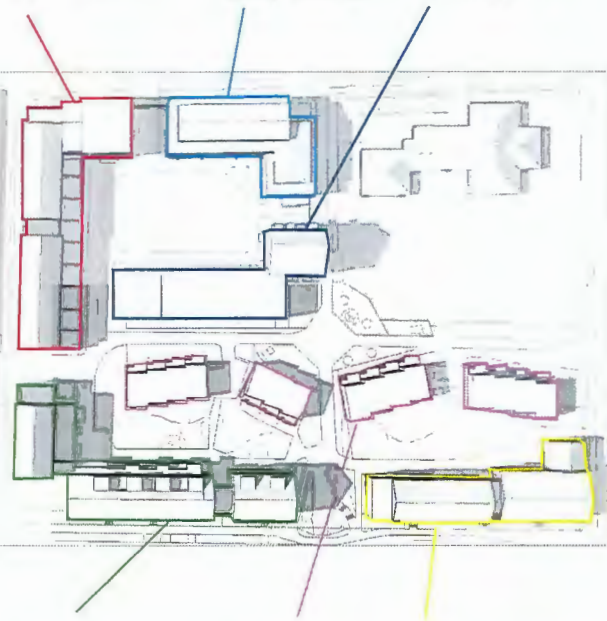
Tunnel mot nordöst



Referens 2: trappa integrerad med grönyta

BTA OCH EXPLOATERING

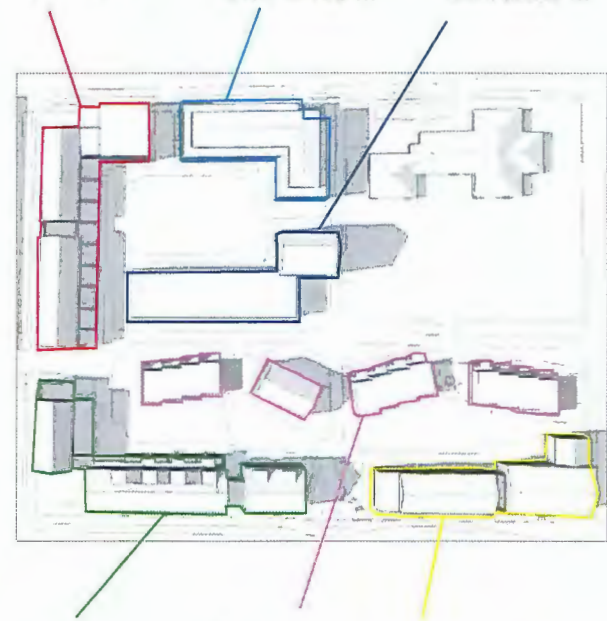
| | | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| HUS 1 | HUS 2 | HUS 3 |
| 3-5 vån | 3-5 vån | 2-5 vån |
| BTA: 4500 m ² | BTA: 3200 m ² | BTA: 2700 m ² |



| | | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| HUS 4 | HUS 5 | HUS 6 |
| 3-5 vån | 2 vån | 2-4 vån |
| BTA: 4400 m ² | BTA: 1600 m ² | BTA: 2600 m ² |

FORSLAG 1.1
Tot. BTA: ca 19 000 m²
e² 1,26

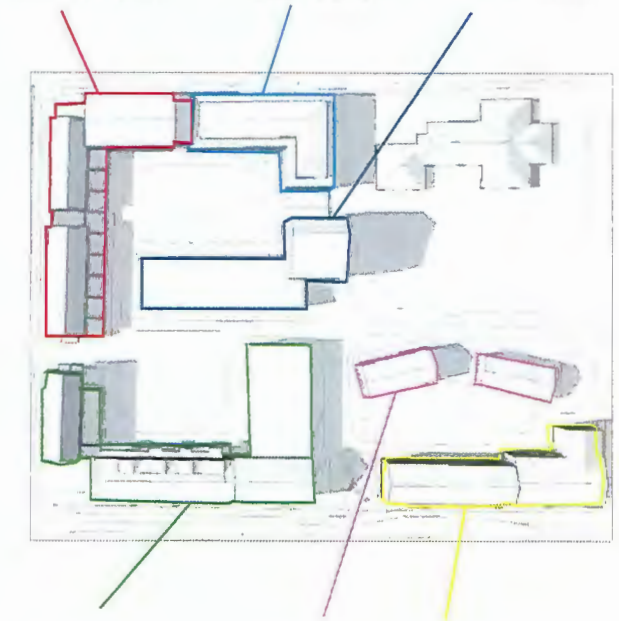
| | | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| HUS 1 | HUS 2 | HUS 3 |
| 3-6 vån | 4-5 vån | 2-6 vån |
| BTA: 4800 m ² | BTA: 3400 m ² | BTA: 3100 m ² |



| | | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| HUS 4 | HUS 5 | HUS 6 |
| 3-5 vån | 2-3 vån | 3-4 vån |
| BTA: 4400 m ² | BTA: 1800 m ² | BTA: 3000 m ² |

FORSLAG 1.2
Tot. BTA: ca 20 500 m²
e² 1,36

| | | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| HUS 1 | HUS 2 | HUS 3 |
| 4-6 vån | 4-5 vån | 3-8 vån |
| BTA: 5300 m ² | BTA: 3600 m ² | BTA: 4000 m ² |



| | | |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| HUS 4 | HUS 5 | HUS 6 |
| 3-5 vån | 2-3 vån | 4 vån |
| BTA: 6000 m ² | BTA: 1000 m ² | BTA: 3200 m ² |

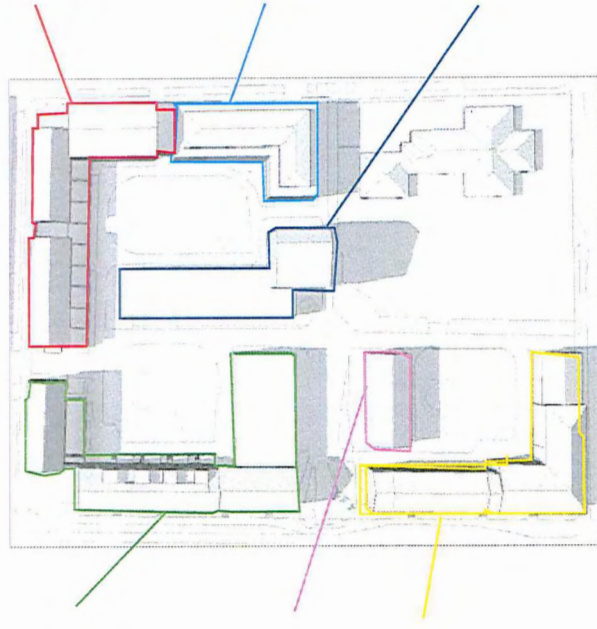
FORSLAG 1.3
Tot. BTA: ca 23 100 m²
e² 1,54

BTA OCH EXPLOATERING

HUS 1
4-6 vån
BTA: 5300 m²

HUS 2
4-5 vån
BTA: 3600 m²

HUS 3
3-8 vån
BTA: 4000 m²



HUS 4
3-5 vån
BTA: 6000 m²

HUS 5
3 vån
BTA: 900 m²

HUS 6
4 vån
BTA: 4000 m²

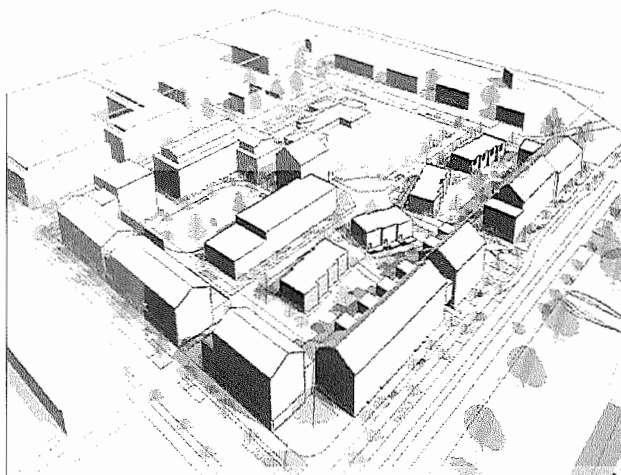
FORSLAG 1.4

Tot. BTA: ca 23 800 m²

e² 1,58

SAMMANFATTNING

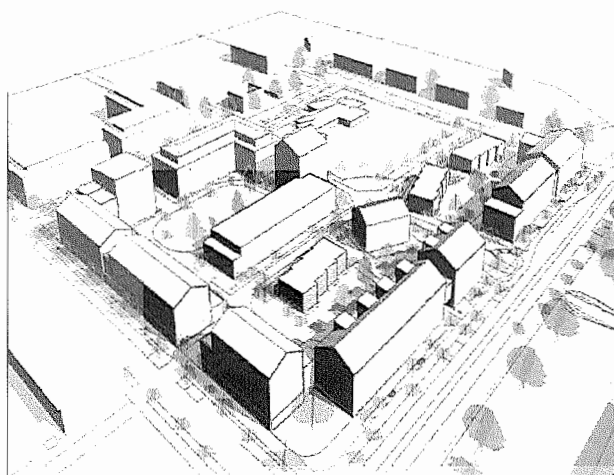
| Alt: | Tomt | M ² | e ² | LGH | P-platser |
|------|-----------------------|----------------|----------------|-------------|-------------|
| 1.1 | 15 000 m ² | ca. 18 900 | 1,26 | ca. 260 lgh | ca. 160 st. |
| 1.2 | 15 000 m ² | ca. 20 500 | 1,36 | ca. 270 lgh | ca. 170 st. |
| 1.3 | 15 000 m ² | ca. 23 100 | 1,54 | ca. 305 lgh | ca. 200 st. |
| 1.4 | 15 000 m ² | ca. 23 800 | 1,58 | ca. 320 lgh | ca. 210 st. |



FÖRSLAG 1.1

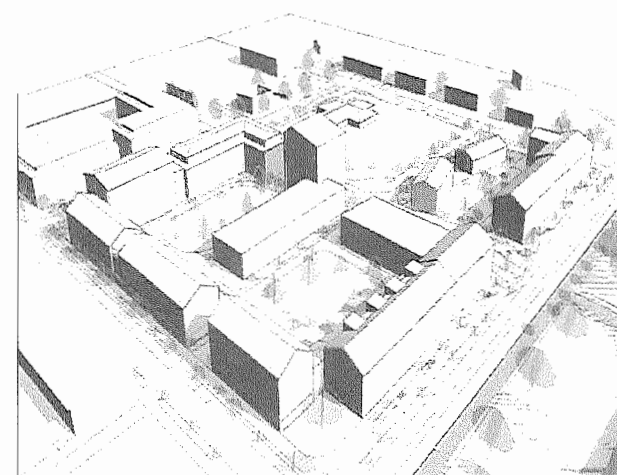
Alla de föreslagna exploateringsalternativen hamnar inom ramen för vad som brukar betraktas som kvartersstad. (1,0 -2,0)

Förslag 1.1 tar den största hänsynen till kringliggande kvarter. I varje steg förhåller det sig till grannfastigheter och gator. Det skapar det mest dynamiska kvarteret i fråga om rumslighet och variation och erbjuder många tillfällen att skapa terrasserings- och särskiljande byggnadstypologier.



FÖRSLAG 1.2

Förslag 2.1 tar höjd på de punkter där det dels resulterar i en effektiv ökning av BTA samtidigt som det behåller de rumsliga kvalitéerna från förslag 1.1 i största möjliga mån. Det är en god kompromiss mellan miljö och genomförbarhet.

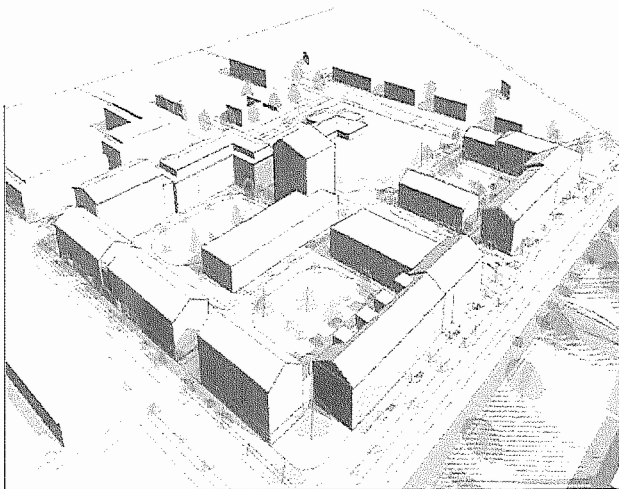


FÖRSLAG 1.3

I Förslag 1.3 bildas två tydliga gårdar söder om Mellangatan. Rumsligheterna blir mer definierade men också mer strikta. De nischer som definierar husen försvinner, och mot gata är kvarteret mer uniformt, vilket kan ses som en nackdel. Samtidigt kan den efterfrågade variationen i viss mån åstadkommas med materialval och detaljering. Det höga huset blir dominerande i stadsbilden, vilket innebär både fördelar och nackdelar. Mötena mot kringliggande kvarter blir mindre dynamiskt och kvarteret upplevs generellt som mer storskaligt.

SAMMANFATTNING

| Alt: | Tomt | M ² | e ² | LGH | P-platser |
|------|-----------------------|----------------|----------------|-------------|-------------|
| 1.1 | 15 000 m ² | ca. 18 900 | 1,26 | ca. 260 lgh | ca. 160 st. |
| 1.2 | 15 000 m ² | ca. 20 500 | 1,36 | ca. 270 lgh | ca. 170 st. |
| 1.3 | 15 000 m ² | ca. 23 100 | 1,54 | ca. 305 lgh | ca. 200 st. |
| 1.4 | 15 000 m ² | ca. 23 800 | 1,58 | ca. 320 lgh | ca. 210 st. |



FÖRSLAG 1.4

Förslag 1.4 tar helt bort den brokiga raden av stadsradhus och bildar tre större gårdar avskiljda från varandra. Fördelen är större sammanhängande gårdsmiljöer och ett högre exploateringsstal. Kvarteret tar en mer sluten form mot kringliggande kvarter men öppnar sig mot förskolan. I övrigt är förslaget likt alternativ 1.3.

GESTALTNINGSPRINCIPER

Följande punkter skall beaktas och efter bästa förmåga följas av parter delaktiga i projekt inom KV. Rönnen.

- Stramt mot gatan, brokigt inåt.
- Situationsanpassad förtätning: Kvarteret Rönnen förtätas för att på så vis integreras i Piteå innerstad, men inte på omkringliggande bebyggelses bekostnad.
- Innerstadsgator: För att förstärka den stadsmässiga känslan placeras husen parallellt med gatan.
- Verksamheter: För att förskjuta gränsen för innerstad österut förses byggnaderna längs Nygatan med verksamhetslokaler i markplan.
- Korta siktlinjer: Väl inne i kvarteret skall ögat ständigt finna nya fasader, grönytor och detaljer att fästas vid.
- Olika hustyper har rätt till olika uttryck: Målet med många olika hustyper är variation.
- Många olika aktörer: För att försäkra en intern brokighet och mångfald skall olika aktörer rita och bygga olika delar av kvarteret Rönnen
- Material: Val av fasadmaterial bör göras med hänsyn, dels till omkringliggande bebyggelse men även till husets roll i Nymalm.
- Hantverksmässig kvalitet: Oavsett material bör dess egenskaper och möjligheter vara med och styra gestaltningen och tas tillvara framförallt i detaljer.
- Alla hus bör uppföras med första våningsplanet en halvtrappa upp från markplan.



Höga hus gestaltas i material som bryter ned skalan, tex cederspån eller ivarskiffer. Hus som inte ligger vid gata har gärna träbeklädnad i modernt utförande.



Mot gatorna förespråkas strama klassiska och rena fasader. I de fall tegel används ska det vara tegel av hög kvalitet och utförande.



Balkonger och loftgångar ska undvikas i gatuliv. Stora franska balkonger eller inåtgående balkonger kan istället tillämpas.



De brokiga huskropparna får gärna gestaltas i en djärvare anda.

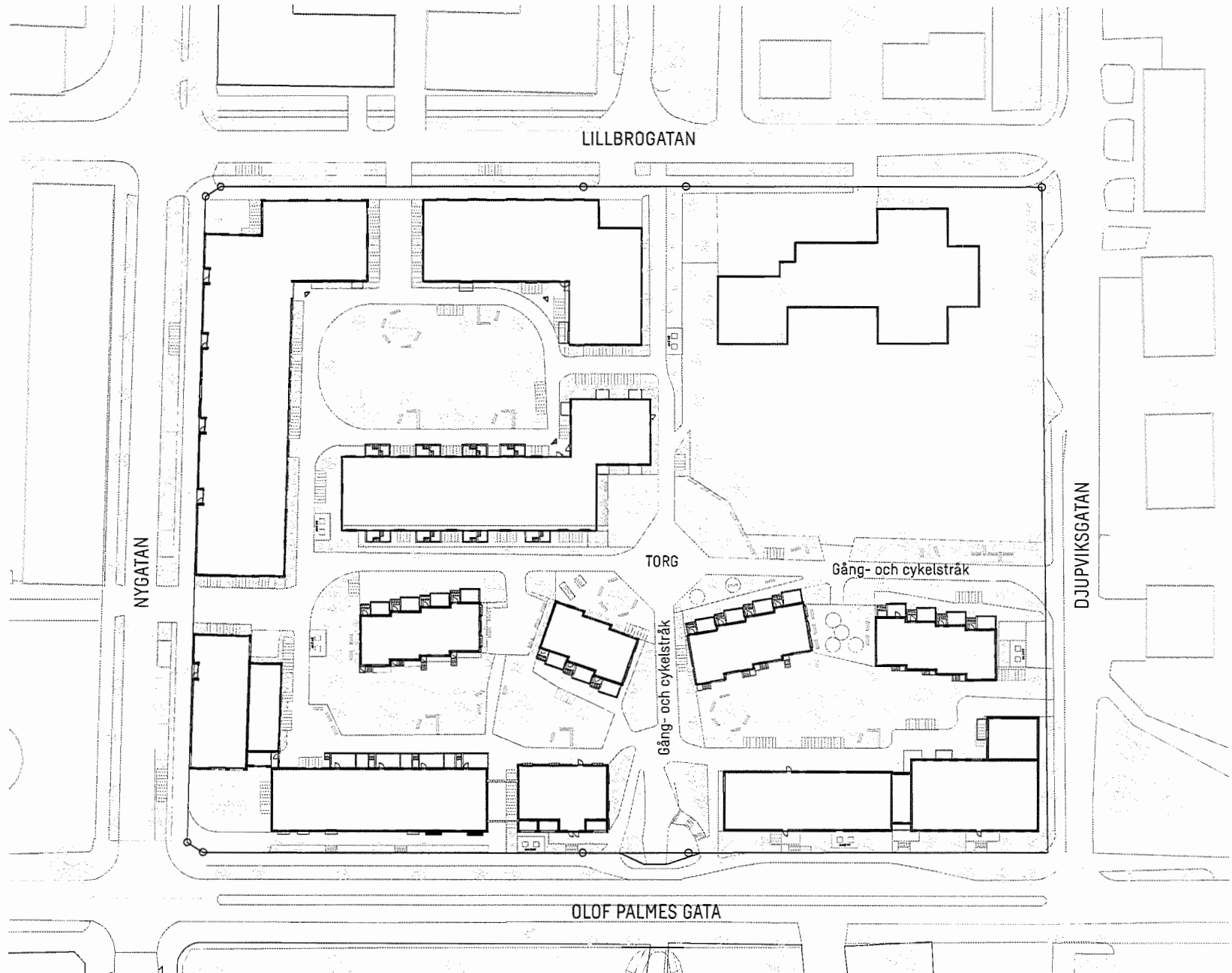


Radhus får gärna markeras som sådana med brott och släpp. Privata grönytor bör anordnas.

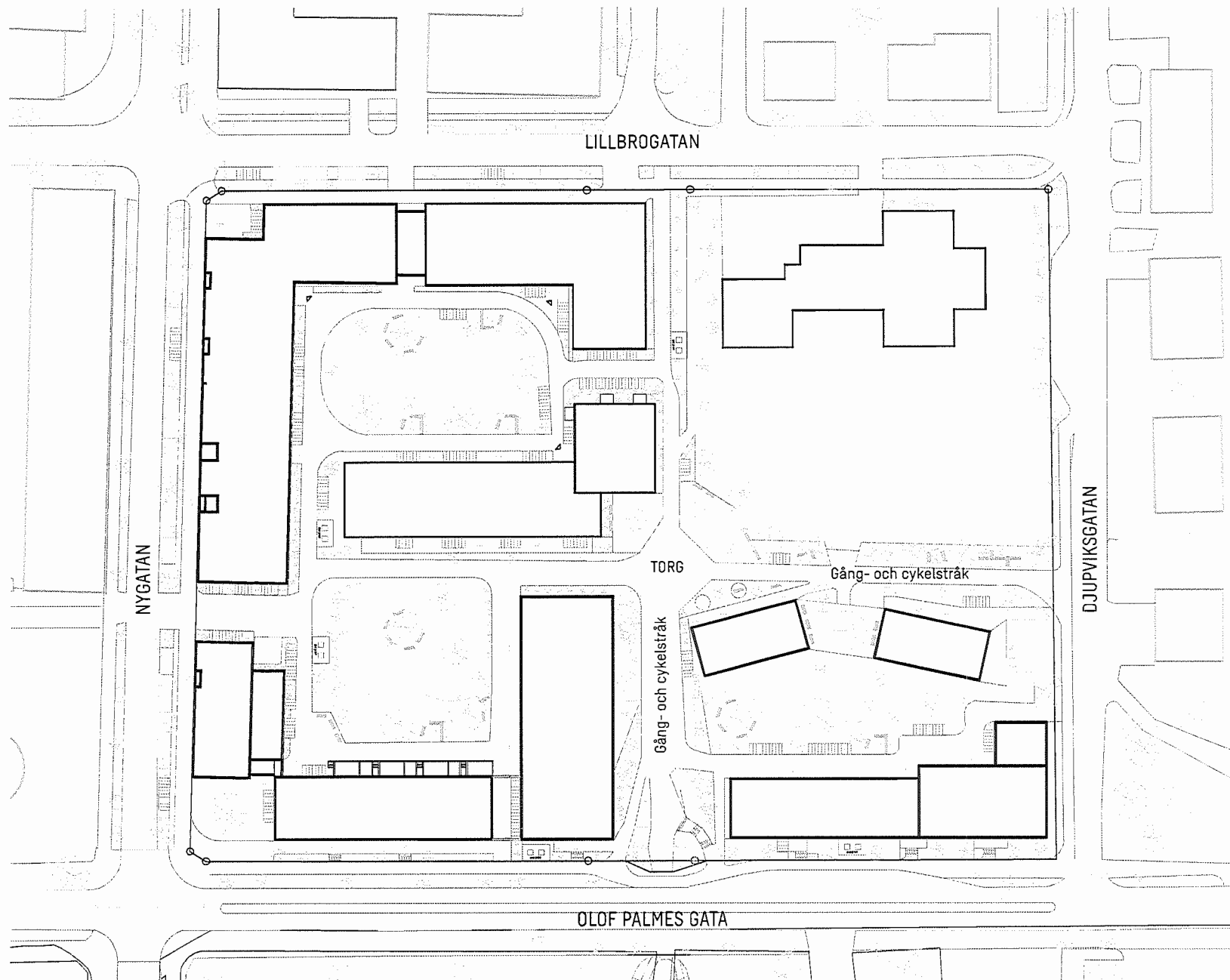


Långa volymer har väl markerade släpp som bryter upp fasadernas längder.

SITUATIONSPLAN
ALT 1 / 2

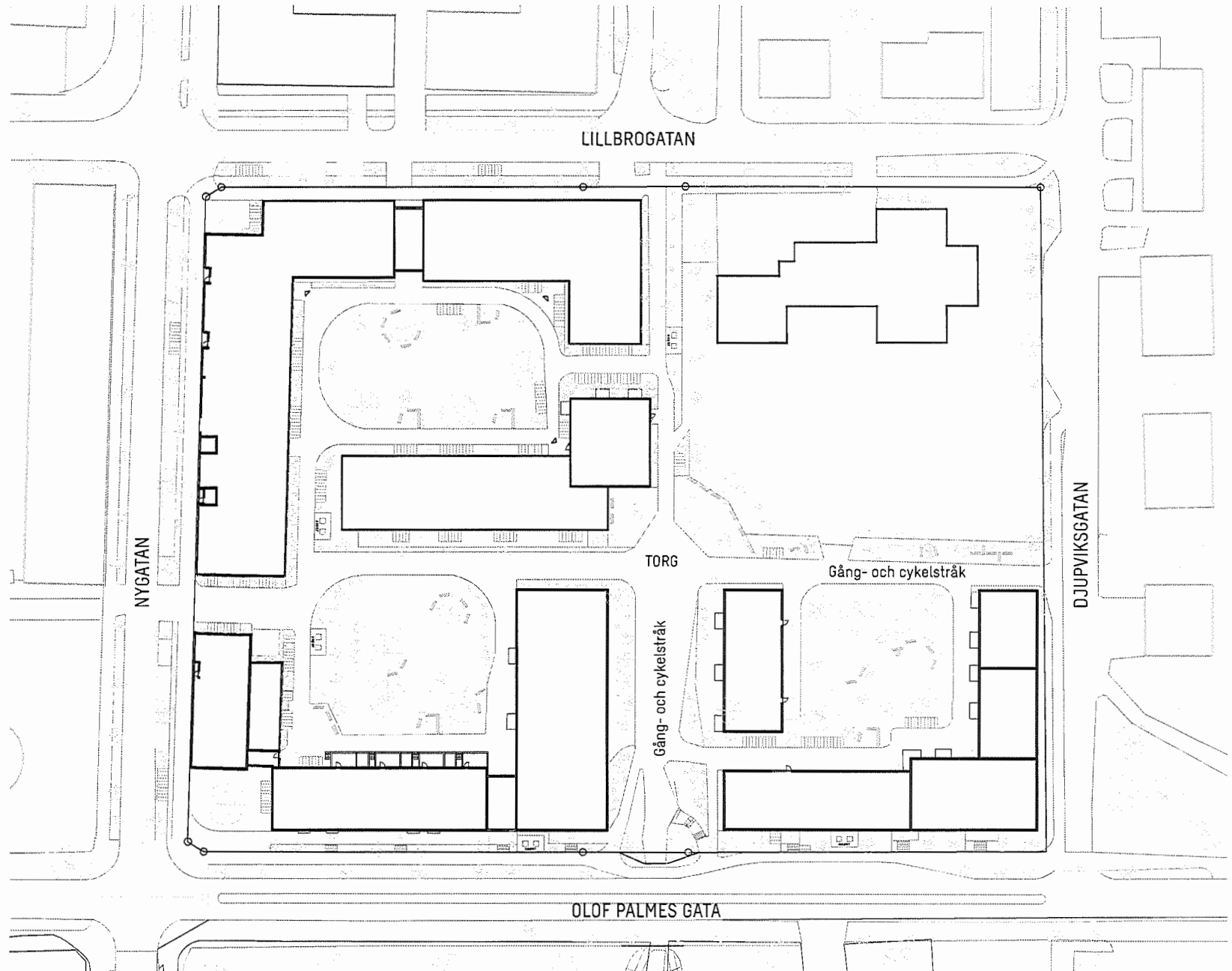


SITUATIONSPLAN
ALT 3



1:1000

SITUATIONSPLAN
ALT 4



1:1000

TILLGÄNGLIGHET

Parkering för personer med funktionshinder ska anordnas högst 25 meter från bostadsentré. Invid verksamhetslokalerna vid Nygatan finns en tillgänglig parkeringsplats utmärkt. På kortsidan av radhuset mot djupviksgatan finns ännu en. Längs genomfartslederna finns möjlighet att anordna ytterligare parkeringsplatser som uppfyller tillgänglighetskraven. Även i gårdsmiljö kan sådana anordnas.

Höjdskillanden längsmed Olof Palmes Gata utgör den största utmaningen tillgänglighetsmässigt. Ifall genomgående lägenhetslösningar tillskapas kan tillgänglighet säkerställas från gårdsmiljö.

KONSEKVENSBESKRIVNING

Konsekvensbeskrivning kommer att fördjupas i kommande detaljplanearbete. Utifrån de uppgifter som funnits tillgängliga vid detta planprogramms upprättande bedöms att det kommande upprättandet av detaljplan inte kommer innebära en betydande miljöpåverkan. Om ny information tillkommer görs en miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning.

GENOMFÖRANDE

Genomförandet kring detaljplan är avhängigt beslut i ett flertal av de frågor som idéprogrammet behandlar. Det rör bland annat exploateringsgrad, parkeringslösning, fastighetsindelning och gränsdragning mellan privat fastighet och parkmark. Frågor kring teknisk försörjning kommer att behöva utredas, liksom åtgärder i gatumiljö.

Centralt för genomförandet är att byggnader mot gata färdigställs i det tidigaste etapperna.

Vid planläggning och bygglov ska kommunens klimat och energiplan beaktas.

SOCIAL HÅLLBARHET

Social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet är frågor som är större än ett kvarter. Men detta planprogram har utformats med social hållbarhet som vägledande princip. Målet är att skapa ett område som kan husera en mångfald av hyresgäster och lägenhetsägare, och där trösklarna till grannarna ska vara permeabla. Ju fler kontaktytor som finns, desto större är förutsättningarna att ett kvarter blir ett grannskap.