



# KV. LÖJAN OCH HÄGGEN

**STADSUTVECKLING PITEÅ**

PITEÅ KOMMUN OCH WHITE ARKITEKTER AB

2014-01-24

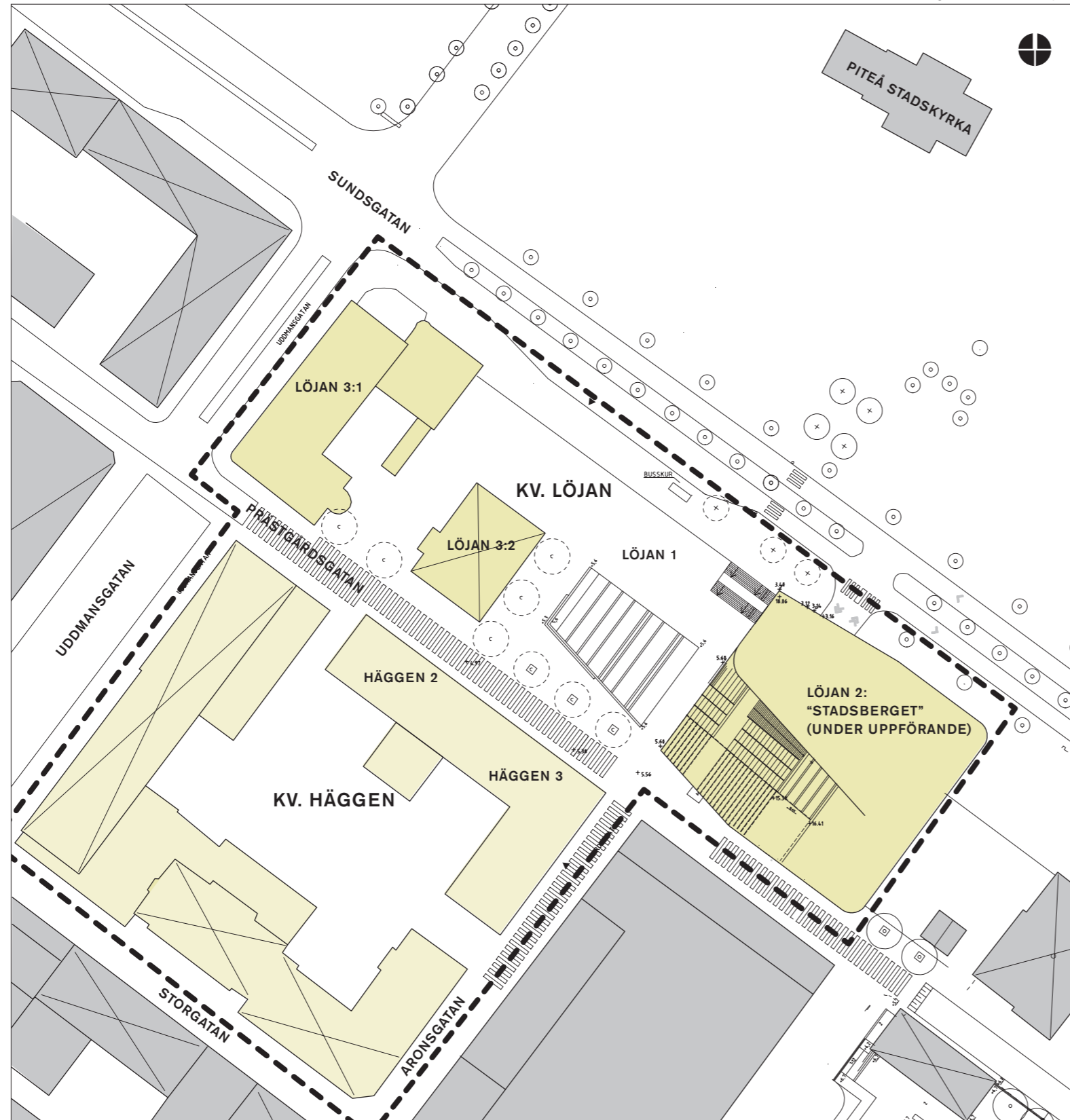


# INNEHÅLL

<b>BAKGRUND</b>	<b>sid 3</b>
<b>HANDLINGSSALTERNATIV A</b> inkomna förslag - hög exploatering	<b>sid 5</b>
<b>HANDLINGSSALTERNATIV B</b> hög exploatering - på ett annat sätt	<b>sid 7</b>
<b>HANDLINGSSALTERNATIV C</b> "piteå-skala"	<b>sid 9</b>
<b>HANDLINGSSALTERNATIV D1</b> "det stora greppet"	<b>sid 11</b>
<b>HANDLINGSSALTERNATIV D2</b> "det stora greppet"	<b>sid 13</b>

**KVARTERET HÄGGEN OCH KVARTERET LÖJAN**

situationsplan 1:1000 (a3)



**BAKGRUND OCH SYFTE**

Parkeringsdäcket Löjan upptog hela kvarteret Löjan undantaget Löjan 3:1 Handelsbanken och Löjan 3:2 f d Pite Energi/ABF-huset. Ålder och behov av stadsutveckling har inneburit att kommunen sökt ny gestaltning för kvarteret Löjan. Detaljplan upprättades våren 2013 och ett nytt parkeringshus byggs i Löjan 2.

För ny bebyggelse i resterande del av kvarteret, Löjan 1, finns inga fastlagda planer. Tillkommande bebyggelse kan vara bostäder och/eller offentliga eller kommersiella byggnader eller kombinationer av dessa. Det centrala och representativa läget erbjuder en plats att förvalta på bästa möjliga sätt. Avsikten med denna studie är att hitta möjligheter ur stadsbyggnads- och gestaltungs-synpunkt, för hur Löjan 1 bäst kan nyttjas sett i ett sammanhang med intilliggande kvarter i Häggen 2 och 3.

Ägaren av Löjan 3; Wallsténföretagen, samt ägaren av Häggen 2 och 3; RAWI Fastigheter, har för sina respektive fastigheter lämnat in idéförslag för ny bebyggelse. Förslagen redovisar en för området väsentligt högre exploateringsgrad än dagens och bebyggelse med sinsemellan mycket olika karaktär.

Det nya parkeringshuset i Löjan 2 innebär en ny stadsbyggnadsepok i Piteå. Möjligheter till stadsutveckling öppnas. Utformningen och innehållet i Kv. Löjan och i kvarteren runt om ska söka bebyggas för att åstadkomma optimering av såväl stadsbild som stadsutveckling i Piteå Centrum.

I detta material presenteras fyra olika handlingsalternativ som utreder olika möjligheter avseende såväl exploateringsgrad som innehåll i Löjan och Häggen.

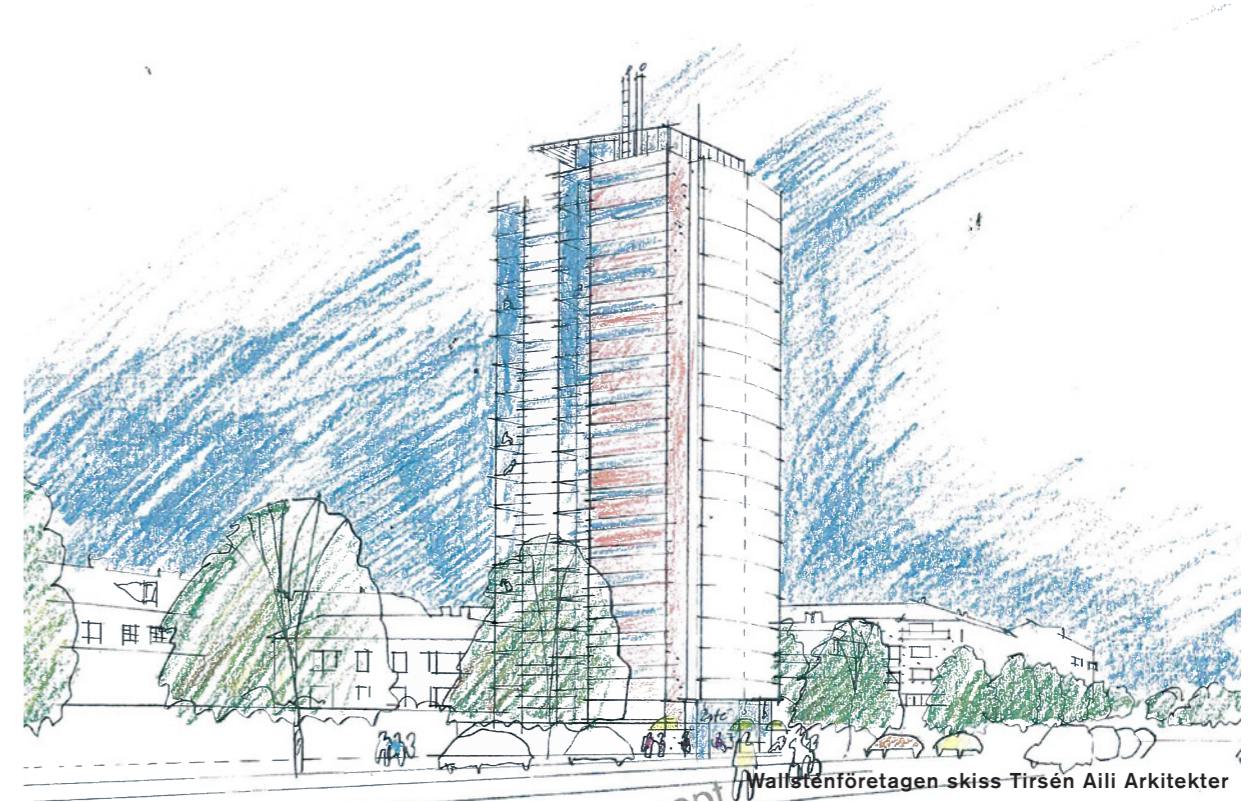
**MEDVERKANDE**

Gudrun Åström, Stadsarkitekt Piteå Kommun  
 Anna-Carin Dahlberg, White Arkitekter  
 Rebecka Wijk, White Arkitekter

LÖJAN 2 PARKERINGSBUS OCH NYA OFFENTLIGA PLATSER



IDÈSKISSER LÖJAN 1 OCH HÄGGEN 2 OCH 3





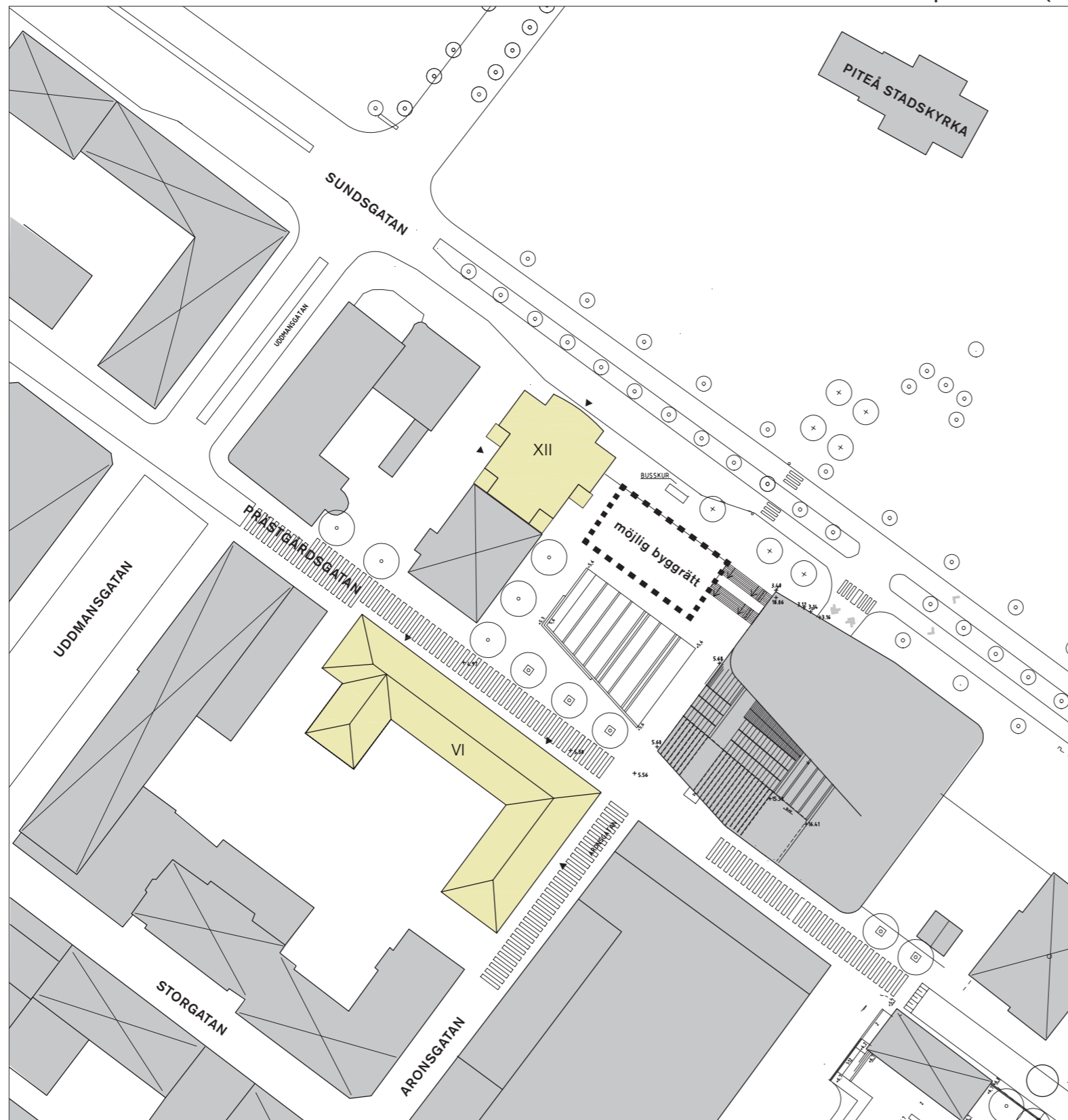
# INKOMNA FÖRSLAG - HÖG EXPLOATERING

FAKTA ALTERNATIV A:

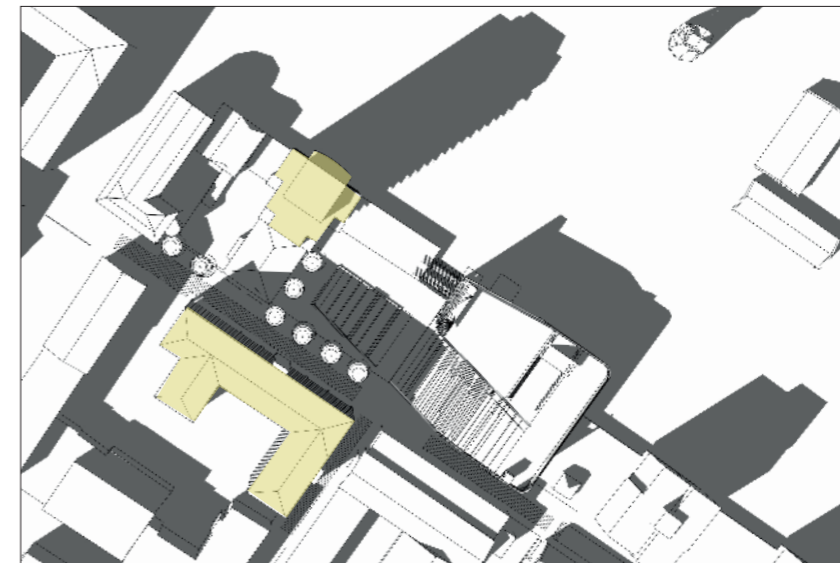
LÖJAN  
BTA 4500 m<sup>2</sup>

HÄGGEN  
BTA 7100 m<sup>2</sup>

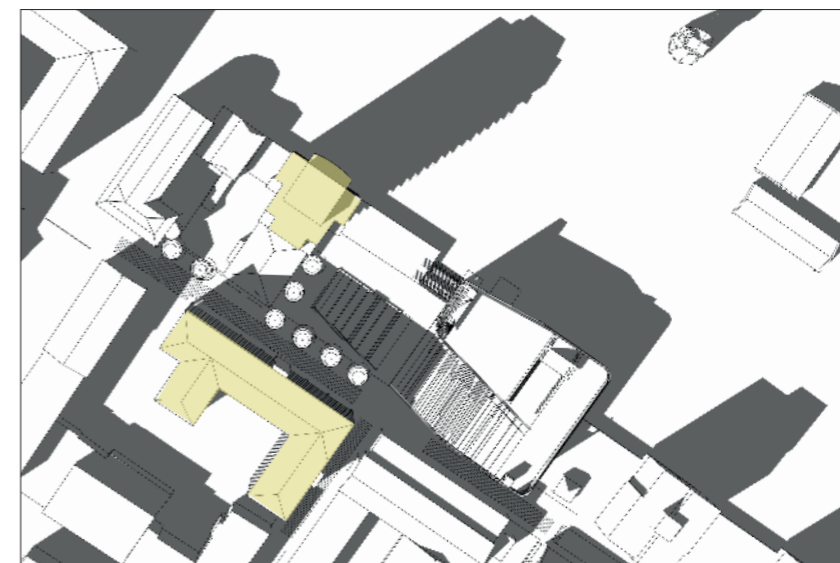
situationsplan 1:1000 (a3)



solstudie



21 APRIL kl 15



21 JUNI kl 15



21 JULI kl 19



## INKOMNA FÖRSLAG - HÖG EXPLOATERING

### BESKRIVNING ALTERNATIV A:

Inkommet förslag från Wallsténföretagen (se sidan 4) visar på ett punkthus med bostäder upp till 18 våningar. I handlingsalternativ A redovisas detta som ett 12-våningshus med BTA 4500 m<sup>2</sup>. Med placeringen av punkthuset i nordväst lämnas möjlighet att bebygga en tomt närmast parkeringshuset. Placeringen av den höga byggnaden påverkar torget minimalt vad gäller skuggbildning.

För Häggen 2 och 3 har fastighetsägaren RAWI inkommit med ett förslag som visar en sex våningar hög byggnadskropp med uppskattningsvis ca 7100 m<sup>2</sup> BTA varav ca 1000 m<sup>2</sup> är lokaler (bottenvåning). Då Häggen ligger på torgets sydvästra sida, skulle en sex våningar hög byggnad ge betydande mer skugga än den befintliga byggnaden på platsen, som idag är 3,5 våningar hög.

volymstudier



# B

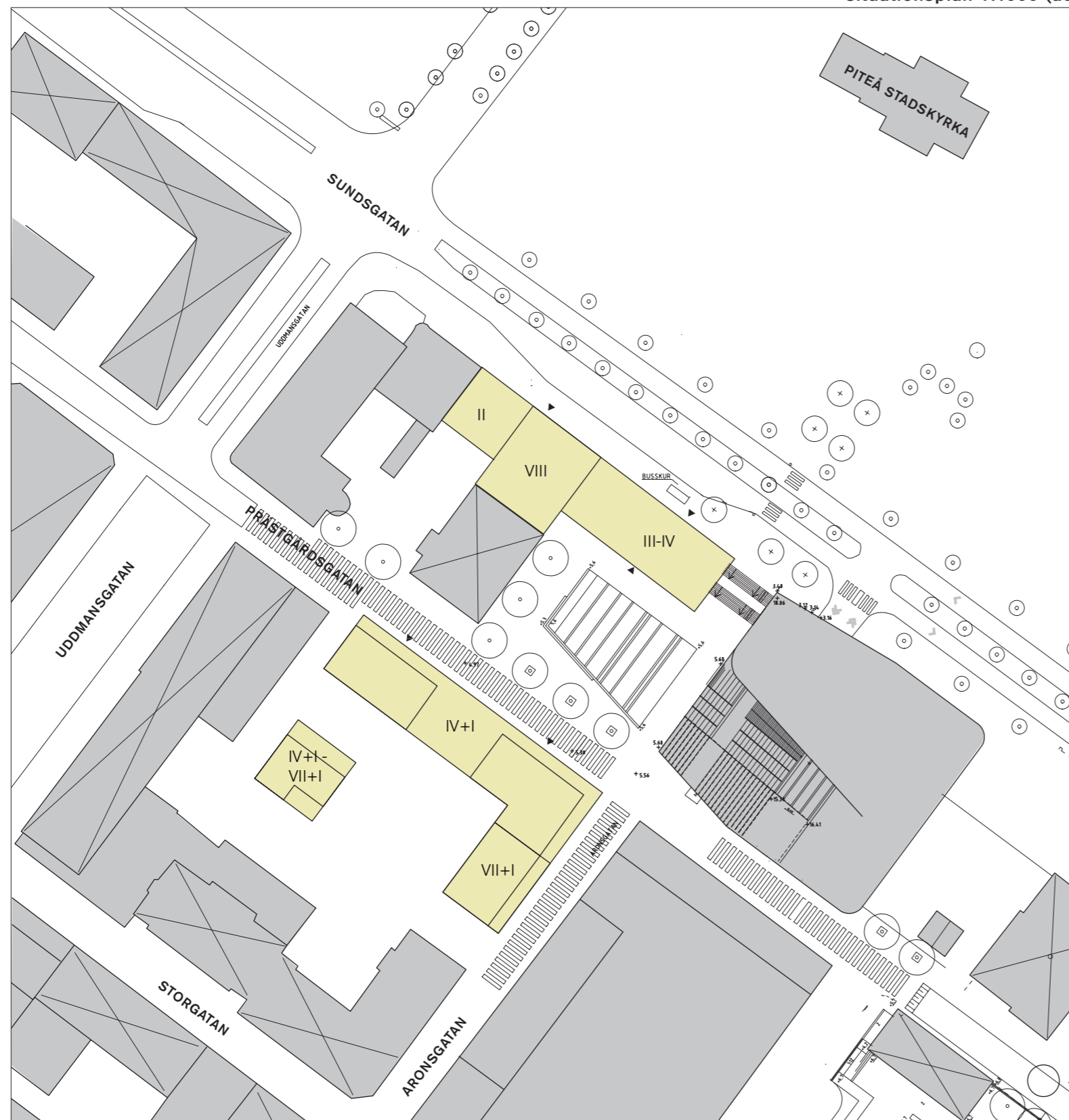
## HÖG EXPLOATERING - PÅ ETT ANNAT SÄTT

FAKTA ALTERNATIV B:

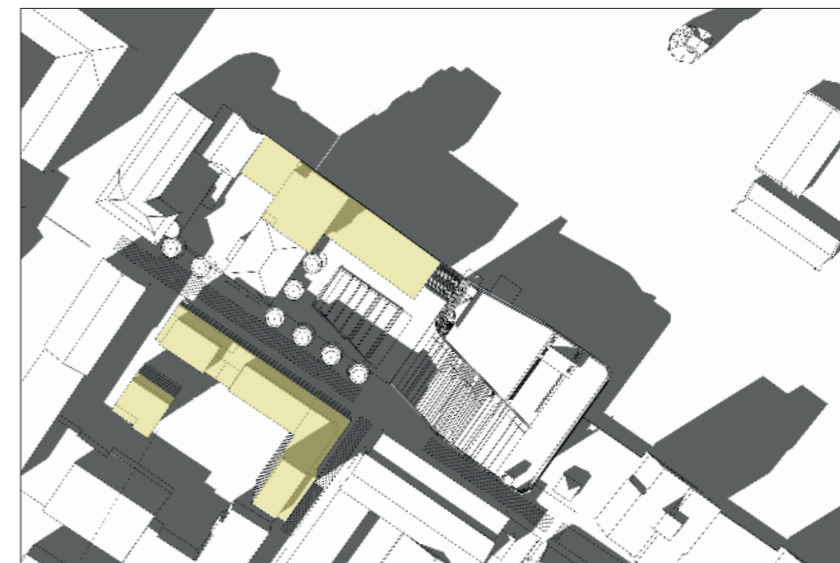
**LÖJAN**  
BTA 4300 m<sup>2</sup>

**HÄGGEN**  
BTA 6500-7000 m<sup>2</sup>

situationsplan 1:1000 (a3)



solstudie



21 APRIL kl 15



21 JUNI kl 15



21 JULI kl 19

## B

**HÖG EXPLOATERING - PÅ ETT ANNAT SÄTT****BESKRIVNING ALTERNATIV B:**

Handlingsalternativ B bygger vidare på idén om en hög exploatering i Löjan och Häggen, men fördelar volymerna över tomterna på ett annat sätt. I Löjan får ett punkthus i 8 våningar en sockelbyggnad i tre våningar mot torget, vilken skapar en skyddande kant mot Sundsgatan. Förslaget rymmer såväl bostäder i punkthusdelen som goda möjlighet för lokaler utmot torget. Byggnaden omfattar 4300 m<sup>2</sup> varav andelen lokaler kan vara mellan 800 och 1800 m<sup>2</sup>.

I Häggen har byggnadsvolymen differentierats och delats upp. Mot Prästgårdsgatan och det nya torget har byggnaden 4 våningar samt en indragen kungsvåning. Mot Aronsgatan har ett trapphus dragits upp i 7+1 våning. Med placeringen av den högre byggnaden i detta läge, blir skuggbildningen på torget mindre och därmed mer gynnsam. Byggnaderna i Häggen 2 och 3 omfattar, tillsammans med ett fristående punkthus inne i kvarteret Häggen, 6500-7000 m<sup>2</sup> varav ca 1000 m<sup>2</sup> är lokaler i markplan.

volymstudier





# C

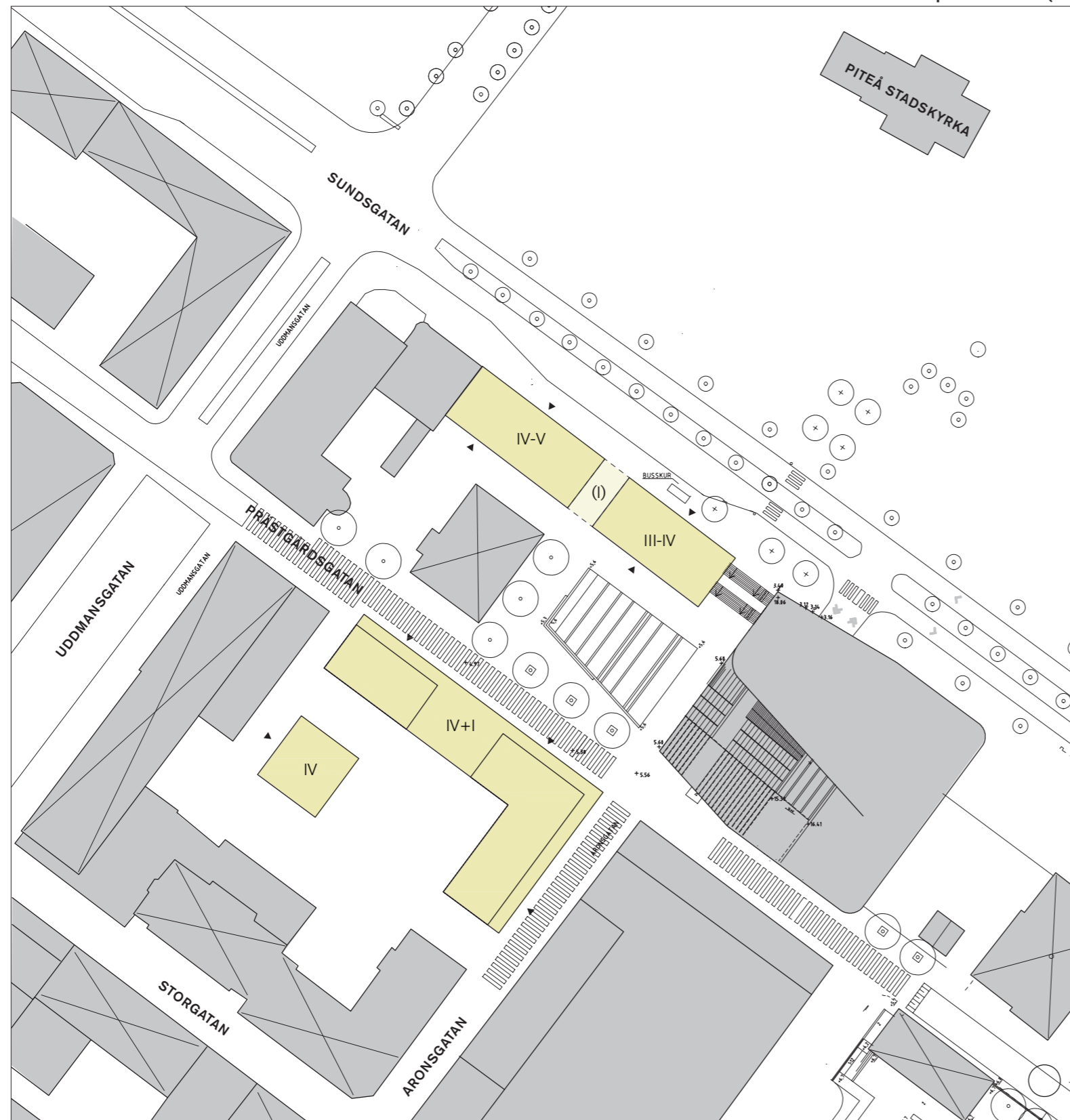
## “PITEÅ-SKALA”

FAKTA ALTERNATIV C:

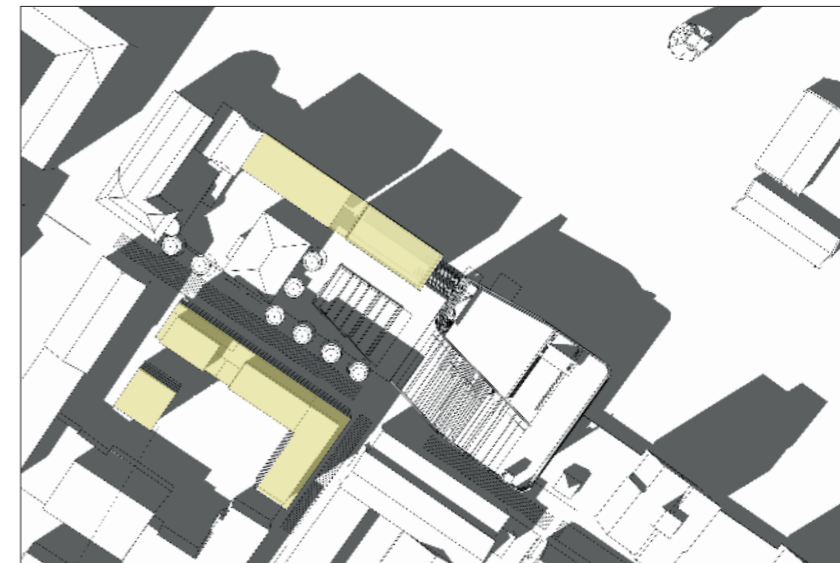
LÖJAN  
BTA 3100 m<sup>2</sup>

HÄGGEN  
BTA 5600 m<sup>2</sup>

situationsplan 1:1000 (a3)



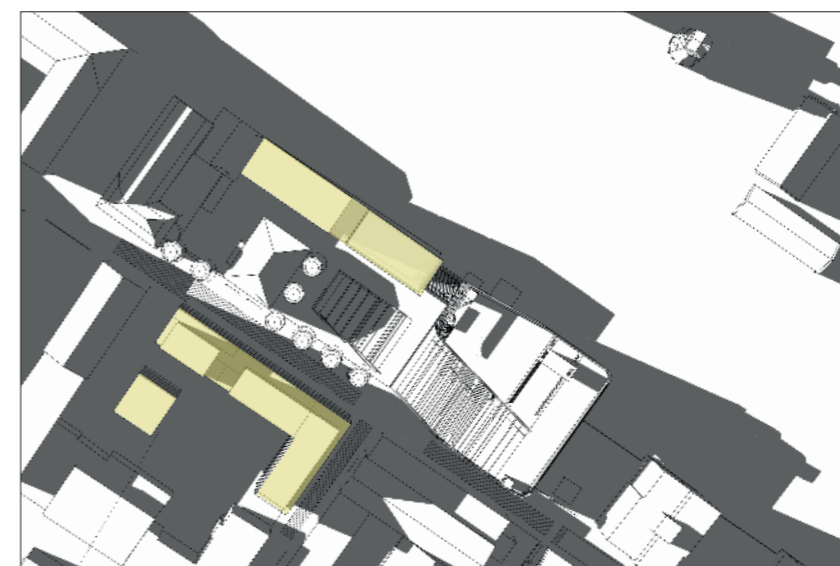
solstudie



21 APRIL kl 15



21 JUNI kl 15



21 JULI kl 19

## C

**“PITEÅ-SKALA”****BESKRIVNING ALTERNATIV C:**

Handlingsalternativ C visar en lägre exploateringsgrad mer i samklang med övrig bebyggelse i Piteå centrum. Kvarteret Löjan har fått byggnadsvolymer utmed Sundsgatan i 3-5 våningar. Byggnaderna är delade i en bostadsvolym och en volym tänkt för verksamheter med en publik bottenvåning mot torget och mot Sundsgatan. Mellan byggnadskropparna finns en länk i en våning som kan skydda mot eventuellt trafikbuller och vind på torget. Förslaget omfattar ca 3100 m<sup>2</sup> varav ca 1600 m<sup>2</sup> är lokalytor.

I Häggen har de högre volymerna sänkts jämfört med alternativ B och är nu genomgående i 4+1 våning, vilket ger en BTA på ca 5600 m<sup>2</sup> varav ca 1000 m<sup>2</sup> är lokaler i markplan.

**volymstudier**

# D1

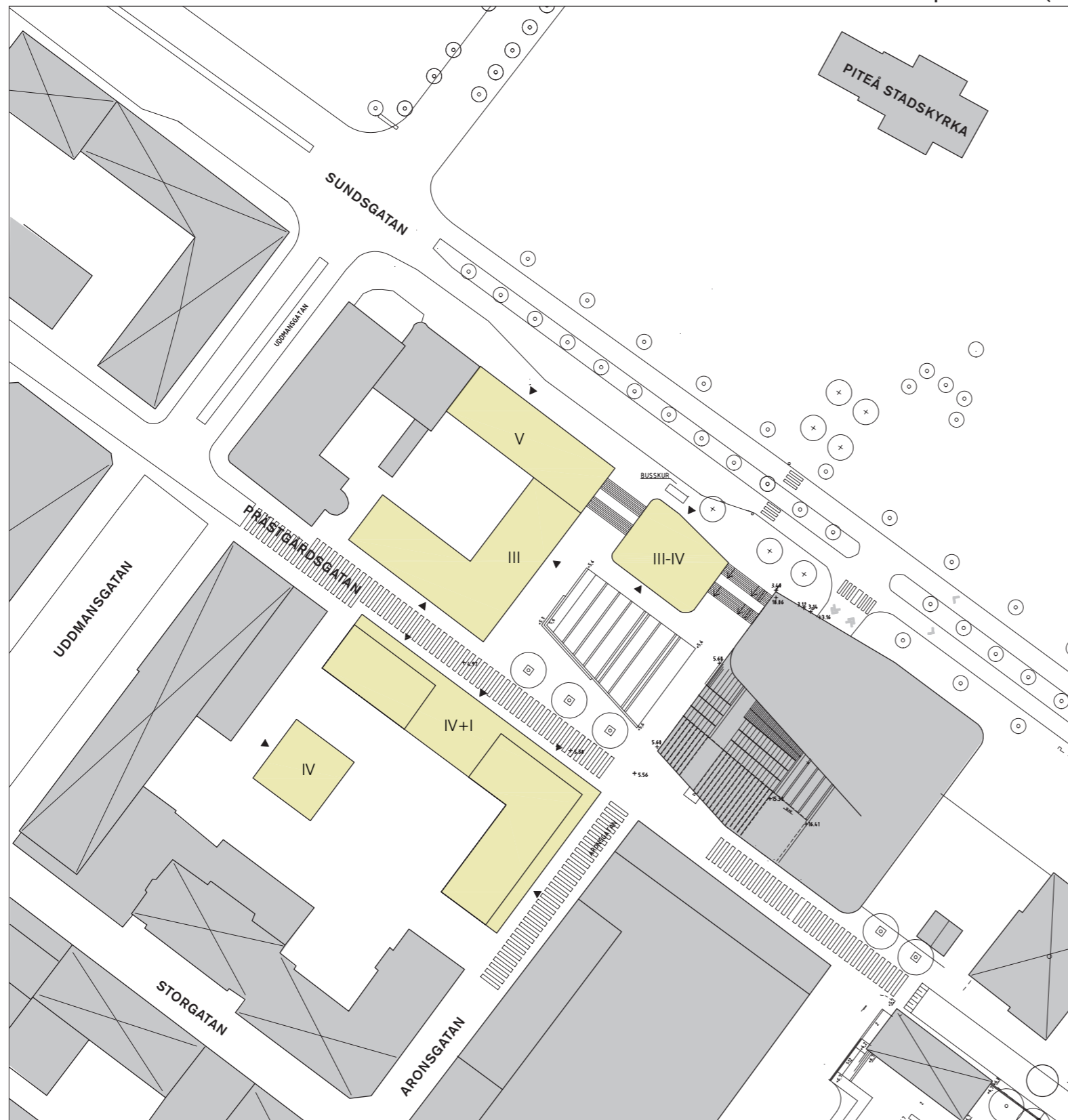
## “DET STORA GREPPET”

FAKTA ALTERNATIV D1:

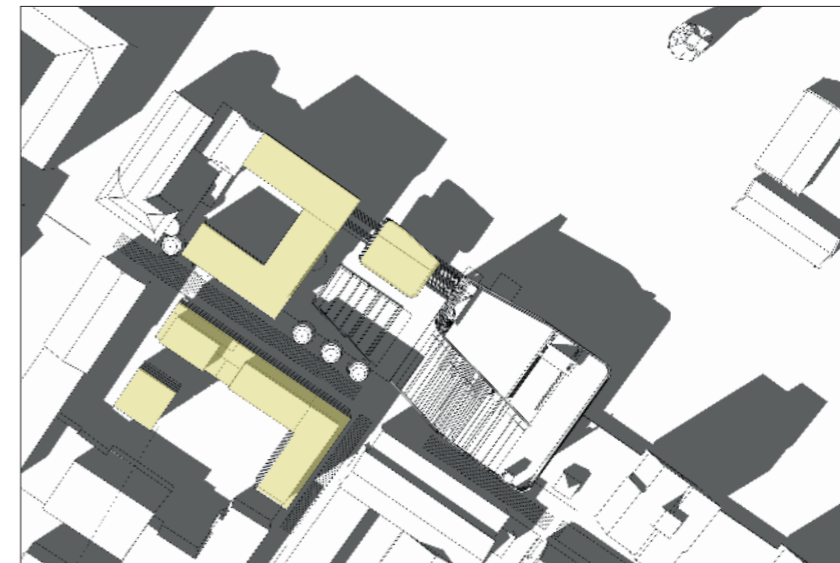
**LÖJAN**  
BTA 4600 m<sup>2</sup>

**HÄGGEN**  
BTA 5600 m<sup>2</sup>

situationsplan 1:1000 (a3)



solstudie



21 APRIL kl 15



21 JUNI kl 15



21 JULI kl 19

## D1

**“DET STORA GREPPET”**

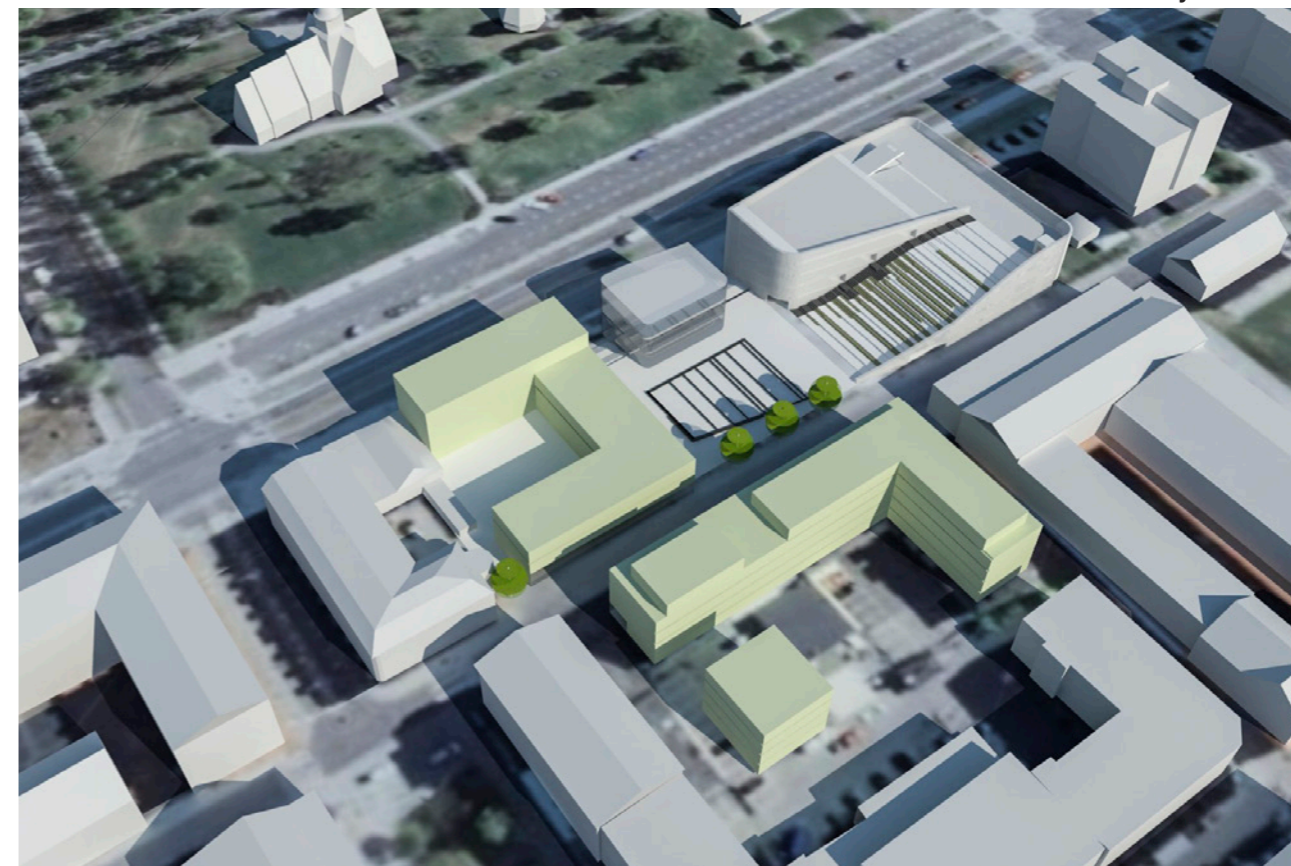
## BESKRIVNING ALTERNATIV D1:

Handlingsalternativ D redovisas som två alternativ; D1 och D2. Båda alternativen visar ett större grepp, där byggnaden i Löjan 3:2, fd Pite Energi-huset har rivits. Detta ger möjlighet att tillskapa nya byggnader utmot torget och backen, som bättre tar tillvara läget vid torget än vad nuvarande byggnad gör, som saknar entréer i detta läge. En publik bottenvåning mot torget och backen skulle bidra positivt till torgets användning och folkliv.

I D1 har en ny U-formad byggnad samlat Löjan 3 till en helt kvarter. Byggnaden är tänkt för bostadändamål med en publik bottenvåning. Intill parkeringshuset i Löjan 2 står en fristående byggnadskropp, lämplig för publik verksamhet och lokaler. I sin skala håller sig byggnaderna mellan 3 och 5 våningar, som lägst ut mot torget för att göra skuggbildningen på torget så gynnsam som möjligt. Förslaget rymmer ca 4600 m<sup>2</sup> BTA varav ca 2000 m<sup>2</sup> är lokaler. Befintlig byggnad i Löjan 3:2 uppskattas till 720 m<sup>2</sup> BTA.

Häggen är oförändrad jämfört med alternativ C.

volymstudier



# D2

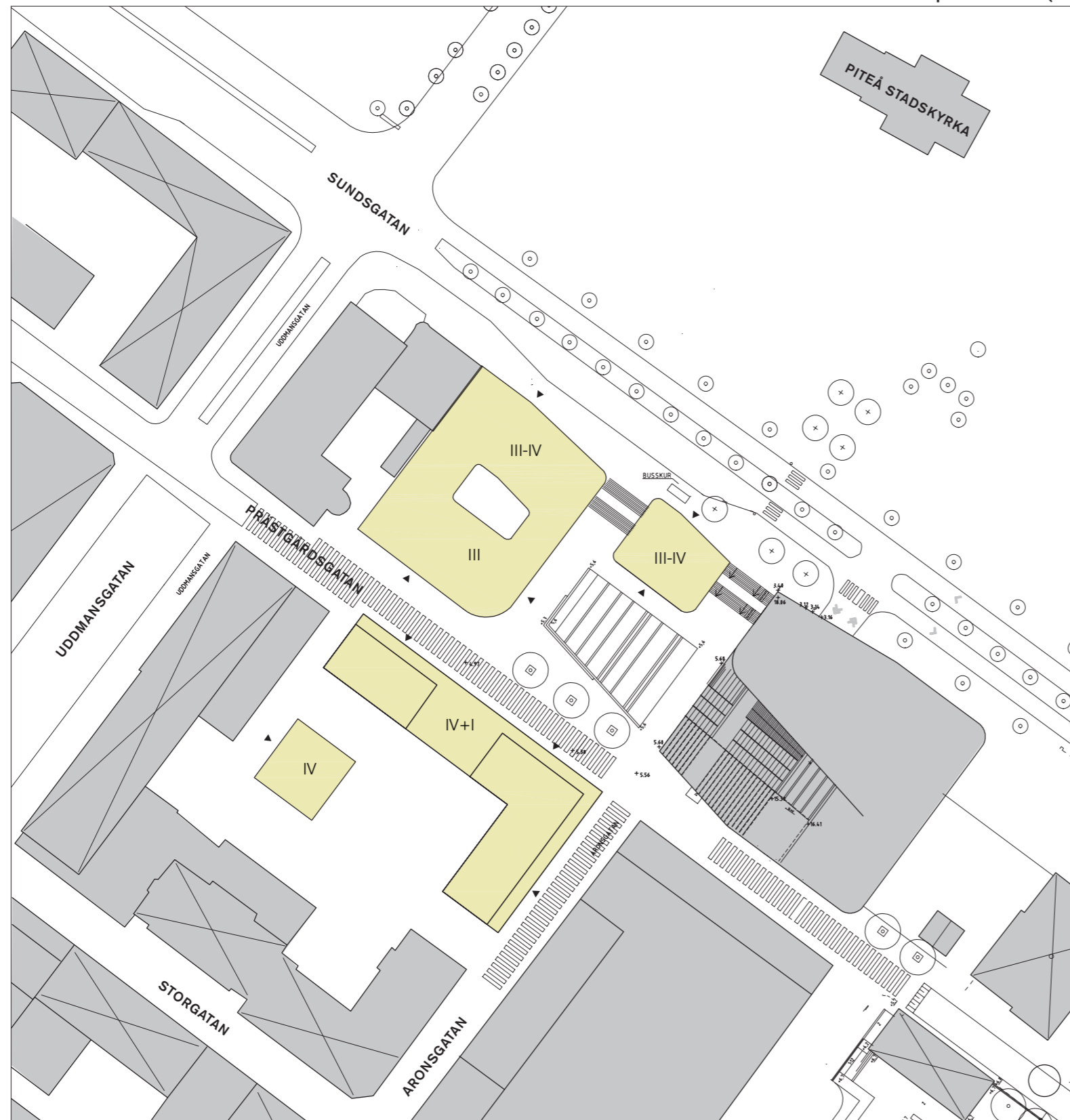
## “DET STORA GREPPET”

FAKTA ALTERNATIV D2:

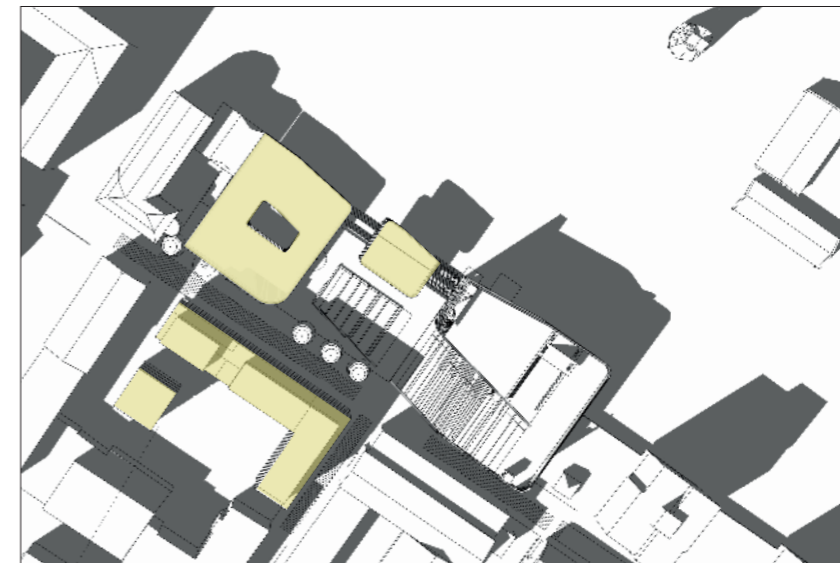
**LÖJAN**  
BTA 4900 m<sup>2</sup>

**HÄGGEN**  
BTA 5600 m<sup>2</sup>

situationsplan 1:1000 (a3)



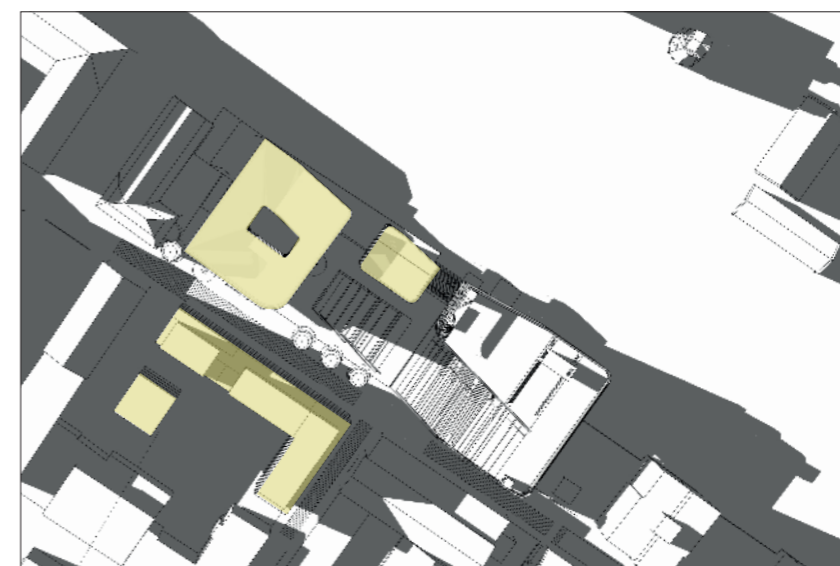
solstudie



21 APRIL kl 15



21 JUNI kl 15



21 JULI kl 19

# D<sub>2</sub>

## “DET STORA GREPPET”

### BESKRIVNING ALTERNATIV D2:

Likt D1 bygger handlingsalternativ D2 på att befintlig byggnad i Löjan 3:2 rivs. I D2 är tanken att hela Löjan 1 (och 3:2) viks för publik verksamhet, förslagsvis med ett kulturellt innehåll; som bibliotek eller liknande. Byggnaderna kan även innehålla kontor, offentlig och kommersiell service etc. De två byggnadskropparna som redovisas rymmer ca 4900 m<sup>2</sup> i 3-4 våningar. En vidare möjlighet är att de två byggnaderna byggs ihop i bottenvåningen för att skapa en mer skyddad torgmiljö.

Även i D2 är Häggen lika alternativ C.

volymstudier

