

# Helhet Löjan och stadsutveckling Piteå

## Workshop Intressenter



Piteå Kommun

Dokumentation från workshop 20131126

Processdesign och facilitering:  
Jonas Olsson 0708 925547

SKAPA EN ATTRAKTIV  
STADSMILJÖ OCH UTVECKLING  
AV PITEÅ STADSKÄRNA MED  
GODA FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR  
NYEXPLOATERING.

VISION  
Löjan

# Bakgrund & sammanfattning

## BAKGRUND

Arbetet med utvecklingen av Stadsberget på Kv. Löjan 2 har pågått under några år. Processen startade med en arkitekttävling som vanns av Henning Larsen Architects tillsammans med White Arkitekter. Bygget av p-huset är påbörjat och beräknas bli färdigställt till årsskiftet 2014/15.

Stadsberget är mer än ett parkeringshus. Det är även en del i en offentlig miljö med ett tillgängligt taklandskap. Från taket har man utsikt över Piteå. En amfiläktare och backe ner mot ett torg skapar ett unikt stadsrum.

Stadsberget kräver ett samlat grepp med kopplingarna till omgivande stråk och miljöer för att projektet fullt ut skall bidra till stadskärnan. Ett nytt projekt planeras i intilliggande kv Häggen och i anslutning till torget finns möjliga byggrätter på Kv. Löjan 1.

Syftet med workshopen är att samla en blandad grupp intressenter - kommunen, fastighetsägare och konsulter - för att tillsammans diskutera en önskad utveckling.

## SAMMANFATTNING

43 personer från olika intressentgrupper deltog i arbetet under dagen. Förmiddagen ägnades åt att få bakgrunden till Löjan-projektet presenterad, inspiration kring fastighetsutveckling och presentation av fyra olika handlingsalternativ.

Under eftermiddagen utvärderade deltagarna handlingsalternativen enligt tre teman: kopplingar, stadsliv och funktionsmix. Utvärderingen avslutades med röstning om det förslag som sammantaget har bäst förutsättningar att till fullo utveckla Kv. Löjan med omgivningar.

Kommunen äger Kv. Löjan. I samband med att Stadsberget färdigställs är målsättningen att hitta intressenter i nybildade fastigheten Löjan 2 som vill gå vidare med att utveckla platsen.

De fyra handlingsalternativen skapar en bredd av möjligheter.:

> A: Inkomna förslag / hög exploatering  
Förslag A grundar sig på inkomna förslag för Kv. Häggen och Kv. Löjan 1 tillsammans med Stadsberget på Kv Löjan 2.

> B: Hög exploatering men på ett annat sätt.  
Förslag B innebär likvärdig exploatering som i alternativ A men med lägre byggnadsvolymer.

> C: Piteåskala

Förslag C har en lägre exploateringsgrad med lägre bebyggelse mer likt övrig bebyggelse i grannskapet och bebyggelsens skala i centrala stan.

> D: Det stora Greppet

Förslag D1 respektive D2 visar en relativt låg bebyggelse men omfattar även rivning av byggnaden som har varit Piteå Energi. Större byggnadsvolymer blir placerade i änden av torget - i en stor volym D1 eller i en vinklad byggnad D2.

Förslag B var det förslag som fick övervägande antal röster och kan vara en utgångspunkt för vidare studier.

Kommunen har ansvaret för att driva processen vidare tillsammans med intressenterna. I samband med att Stadsberget färdigställs skall en gemensam vision för området vara framtagen så att fastighetsägarna och kommunen har en inriktning för området. Ett planprogram och underlag för detaljplan skall tas fram.

# Stadsberget



## VISIONSBILD

Bilden visar utsikten från Stadsberget från amfiteatern. I fonden till vänster syns gamla Piteå Energi och byggnaden mellan torget och Sundsgatan är kv Löjan 1.

# Målsättningar & agenda

## MÅLSÄTTNINGAR

Målsättningarna med workshopen är att:

- > Samla intressenter och diskutera utveckling av och alternativ för området.
- > Skapa intresse hos potentiella intressenter för Löjan 1.
- > Presentera pågående projekt.
- > Få inspel av deltagarna om önskad utveckling.
- > Skapa underlag och dokumentation från workshopen inför kommande arbete.
- > Skapa ett inspirerande möte.

## AGENDA

- 0815 Välkomna  
> Gudrun Åström, Stadsarkitekt
- 0820 Piteå växer!  
> Peter Roslund, Kommunalråd
- 0850 Parkeringshus med mervärde  
> Jan Ställ, Fastighetschef
- 0915 Helhet Stadsmiljö  
> Karin Sjödin, White
- 0940 Kaffe
- 1000 Stadsutveckling  
> Gunnar Thålin, Galären AB
- 1100 Handlingsalternativ  
> Rebecka Wijk, White
- 1200 Lunch
- 1300 Utvärdering handlingsalternativ
- 1415 Best in show! Vilket förslag är bäst?
- 1430 Projekt och helhet  
> Erik Linn, White
- 1530 Avslutande samtal
- 1600 Vad händer nu?  
> Åsa Öberg, Samhällsbyggnadschef



### Inbjudan Workshop Stadsutveckling i Piteå

Utveckling av kv Löjan och kv Häggen med omgivningar

**Datum:** 2013-11-26  
**Plats:** Nolia city konferens  
**Tid:** 08:15-17:00

Piteå kommun genomför workshop om framtida bebyggelse i det centrala kvarteret Löjan och i angränsande kvarter. Fastighetsägare och andra intressenter tillsammans med politiker och tjänstemän bjuds in till en dag med stadsbyggnad och stadsutveckling i fokus. Vi analyserar olika handlingsalternativ vad gäller bebyggelsens karaktär i öppna diskussioner och tar del av inspirerande föreläsningar.

Det nya parkeringshuset, Löjan 2, öppnar möjligheter för stadsutveckling i Piteå. Parkeringshuset, det nya torget och idéer om stadsrum och gatunät presenteras. För andra delen av Kv. Löjan och för fastigheterna runt om söker vi bästa lösningen för stadsbild och stadsutveckling. Olika möjligheter för byggande i Löjan 1 provas.

**Målsättning för workshop**

- Samla intressenter och diskutera utveckling av och alternativ för området
- Skapa intresse hos potentiella intressenter för Löjan 1
- Presentera pågående projekt
- Få inspel om önskad utveckling av deltagarna
- Skapa dokumentation från workshop som underlag för vidare arbete
- Skapa ett inspirerande möte

**Deltagare:**  
Kommunledning; dr. n. nånander Måti- och Bygg, Teknik & Service, Arbetsmarknad & Vasanarb, Kultur & Fritid; Förvaltningar; Privata fastighetsägare, PNF, Piteå; HSB, Riksbyggen; Tjänstemän

**Workshop:**  
Dagen leks av processledare Jonas Olsson samt arkitektfirman White som arbetat med parkeringshuset Löjan och stadsmiljön runt om.



Utdrag: Inbjudan

# Deltagarna



## PITEÅ KOMMUN

Peter Roslund - Kommunalråd kommunledning  
Mats Berg - Kommunchef kommunledning  
Björn Berglund - Miljö- & byggnämnden  
Christer Lindström - Teknik- & servicenämnden  
Gudrun Åström - Näringsliv & Samhälle  
Florian Steiner - Näringsliv & Samhälle  
Helena Rutström - Näringsliv & Samhälle  
Helena Stenberg - Kommunalråd kommunledning  
Helene Röckner - Näringsliv & samhälle  
Jan Ställ - Fastighets- & servicekontoret, chef  
Joakim Lundberg - Näringsliv & Samhälle  
Kjell Norberg - Näringsliv & Samhälle  
Mattias Keisu - Näringsliv & Samhälle  
Niclas Brännström - Näringsliv & Samhälle  
Patrik Wallgren - Näringsliv & Samhälle

Stig Rönnbäck - Arbetsmark. & Vuxenutbildning  
Åsa Öberg - Näringsliv & Samhälle, chef  
Åsa Wikman - Näringsliv & samhälle  
Mona Lundström - Kultur & fritid, chef  
Helena Lindehag - Näringsliv & samhälle  
Ulrika Bohman - Kultur & fritid  
Veronica Fjäll - PiteåPresententer  
Alf Karlsson - Fastighets- och servicekontoret  
Eva Wikström - Näringsliv & samhälle  
Johannes Räftegård - Näringsliv & samhälle

## FASTIGHETSÄGARE

Chrisitna Skoog - Skoogs fastigheter AB  
Gunnar Thålin - Galären i Luleå AB  
Niklas Wikman - AB Klar Invest  
Nina Sjömark - Piteå Näringsfastigheter AB

Robert Johansson - AB Pitebo  
Sture Larsson - BDB Fastigheter AB  
Thomas Wallsten - Wallsten Hus AB  
Tore Fällgren - Fastighets AB RAWI  
Ulf Wiksten - Fastighets AB RAWI  
Björn Wiksten - Fastighets AB RAWI

## ÖVRIGA

Anna-Carin Dahlberg - White Arkitekter  
Erik Linn - White Arkitekter  
Karin Sjödin - White Arkitekter  
Rebecka Wijk - White Arkitekter  
Kjell Lundholm - Piteå Renhållning & Vatten  
Martin Häller - Tirsén & Aili  
Jonas Olsson, processdesign och facilitering

# Introduktion



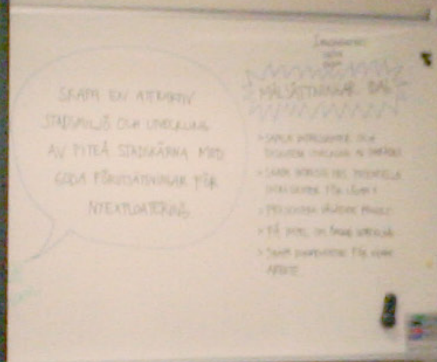
## GUDRUN ÅSTRÖM STADSARKITEKT, PITEÅ

Gudrun inledde dagen med att hälsa alla välkomna. Syftet med workshopen är att tillsammans med intressenterna diskutera utvecklingen av och kring Kv Löjan. P-huset Stadsberget är färdigställt inom ett år. För att bygga färdigt platsen behöver angränsande projekt komma igång och vi behöver tillsammans skapa en helhetsbild.

Gudrun gjorde en historisk tillbakablick på Piteå och visade analyser av stadskärnans utveckling - användning, höjder, material och ägoförhållanden. Kartorna är framtagna som underlag för pågående arbete med Stadsmiljöprogram och 'Stadsbyggnadsanalys avseende höjd'. Slutsatserna från analysen är:

- > Den äldsta bebyggelsen är karaktärgivande för stadskärnan trots att relativt lite finns kvar.
- > Förtätning av stadskärnan är viktigt för att utveckla Piteå. Alla nya tillskott skall vara av arkitektonisk kvalitet och bidra till ett utvecklat stadsliv.
- > Fokus på 'den gående människan'
- > Skapa mötesplatser ute och inne.

# Piteå växer!



## PETER ROSLUND KOMMUNALRÅD

Peter Roslund inledde med att berätta om Piteås vision att växa till 43.000 invånare till 2021. Det innebär 250 nya invånare per år. Peter betonade vikten av att hela kommunen ingår i visionsarbetet. Piteå stad är kommunens motor och för att öka antalet invånare behöver vi skapa en trivsamt stad som lockar. Historiskt sett har man i stadsutveckling fokuserat mycket på att skapa arbetstillfällen men idag krävs det mer för att vara en attraktiv ort. Genom att skapa bra förutsättningar för boende, handel

och service kommer fler att bosätta sig här. Piteå blir en naturnära och trygg stad och attraktiv för företagsetableringar.

Vi får leva med den stad vi skapat och vi skall undvika misstag. Utvecklingen kring bla Löjan är betydelsefull för att utveckla stadskärnan med handel, restauranger och caféer.

Det är en pågående diskussion om höga hus i stadskärnan och möjlighet till ett antal högre hus finns. Det är dock viktigt att placeringen och utformning är rätt.

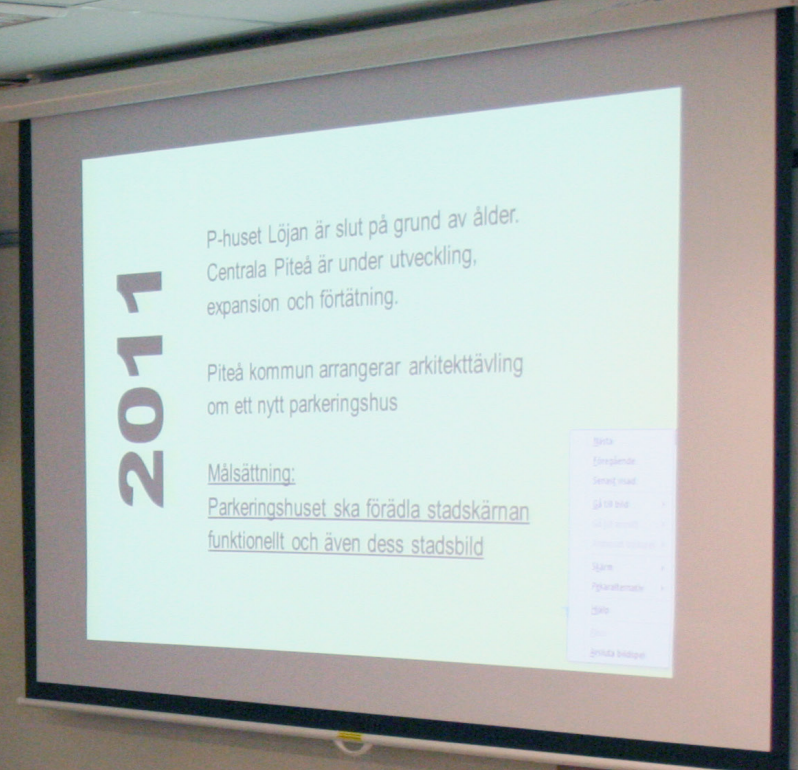
Peter betonade vikten av att skapa en samman-

hängande helhet och få ihop de stora utmaningarna i planeringen av Piteå. Men att detaljerna gör helheten. Dåliga detaljer förstör känslan. Därför har vi lagt ribban högt när det utformningen av Stadsberget och stadsmiljöprogrammet. Att besöka Piteå stadskärna skall vara en upplevelse.

Stadsberget är färdigt om ett år. Det är en byggnad med potential. Men Löjan kvarteret är inte färdigt förrän byggnaderna i omgivningen har tillkommit och tillsammans skapar en ny helhet.



# Parkeringshus med mervärde



## ANNA-CARIN DAHLBERG WHITE ARKITEKTER

Anna-Carin berättade om processen med Stadsberget och samarbetet mellan Henning Larsen Architects och White Arkitekter.

Analysen som ledde fram till förslaget innebär att parkeringshuset Stadsberget med

omgivande miljö skall bli en ny urban plats i korsningspunkten mellan Håggholmen och kulturområdet kring kyrkan. Sundsgatan har byggts om till stadsgata och projektet ligger längs gatan i kanten av Piteå stadskärna mitt emot kyrkan. Projektet frigör tomtmark på angränsande tomt Löjan 1 eftersom existerande parkeringsdäck rivs. En ny byggnad på Löjan 1 kan skapa ett torg som samverkar med Stads-

bergets utformning. Taket och amfiläktaren blir en aktivitetssyta som kan användas under både vintern och sommaren. Piteå stadskärna får en nära och effektiv parkering som underlättar för besökare och ett nytt arkitektoniskt landmärke.

Anslutande gator kring Stadsberget kopplar till Storgatan och utökar förutsättningarna för handel och service.

# Parkeringshus med mervärde



## Parkeringshuset Stadsberget

- Goda arkitektoniska, tekniska och stadsbildsmässiga kvaliteter
- Material och utrustning som en enhet
- Råhuskoncept
- Soldäck och aktivitetsyta med utsikt över staden
- Trappa, läktare och en grön (pulka) backe
- Upplevelserik mötesplats för pitebor och besökare
- Kvarterets offentliga miljö är jämförbar med stadens torg och parker

Fastighets- och servicekontoret

### JAN STÄLL FASTIGHETSCHEF

Jan berättade om Stadsbergets genomförande och pågående byggprocess. Rivningen av det existerande p-däcket är påbörjat och bygget startar inom kort. Parkeringshuset kommer att innehålla 228 allmänna parkeringsplatser varav

2 för laddning av el-bilar, stort utrymme för cyklar och förbindelse till garage i Kv. Stadsvapnet.

Jan framhöll projektets arkitektoniska-, tekniska- och stadsmässiga kvaliteter. Byggnaden utförs som ett enkel betongstomme, ett 'råhus', med en lärkträfasad med varierande djup. Det kommer att skapa en böljande och mjuk fasad.

Byggnadens tak blir en aktivitetsyta som kan vara en läktare till en scen på framförvarande torg, en pulkabacke och hängyta. Från taket har man en vidsträckt utsikt över över Piteå stad.

Stadsberget är mer än ett parkeringshus. Det kommer vara en viktig plats för utvecklingen av stadskärnan och bidra till nya aktiviteter.

# Parkeringshus med mervärde

## ANTECKNINGAR FRÅN SAMTAL

### > Avgifter parkering

Avgifterna för parkeringen är viktigt att tänka igenom. Det finns flera gratisparkeringar i stan och problemet idag är att arbetande använder korttidsparkeringen över lång tid genom att ställa om p-skivan fler gånger under dagen. Hos ICA Kvantum och COOP parkerar man

gratis och gör ärenden inne i stan. Det betyder att deras parkering fylls av bilar och det blir svårt för kunderna till butiken att hitta en plats. En samlat grepp för parkering vore bra.

### > Aktivitetsytan

Taket och amfläktaren på Stadsberget är ett offentligt rum. I byggnaden finns inga loaker. Det kan bli en plats för skatebard, sola, picnic

etc. Det kommer finnas tillgång till vatten och el för att kunna bygga installationer för tillfälliga aktiviteter.

### > Säkerhet

Blir räcket tillräckligt högt? En upphöjd avsats indragen från räcket kommer göra att man får en bra utsikt utan att man behöver klättra på räcket. Taket kommer delvis att snöröjas.

# Helhet stadsmiljö



## KARIN SJÖDIN LANDSKAPSARKITEKT, WHITE

Karin presenterade pågående arbete med gestaltningsprogrammet Piteå Helhet Stadsmiljö. Syftet är att göra staden läsbar, skapa variation och dynamik i stadsrummet och bli en attraktiv miljö som människor använder. Det skall finnas en variation i uttryck och möjlighet för bottenvåningar att "spilla" ut i gatan. På så sätt skapas förutsättningar för kommers och kultur. Idag finns det få användbara kvalitativa stadsrum i stadskärnan undantaget Storgatan som

är Piteås huvudstråk. Analys visar att många av gatorna är skuggade. Det behövs fler platser nära varandra med olika karaktär och ett gott mikroklimat.

Rådshustorget, Storgatan, Stadsvapnet, Löjan, Uddmansgatan och Aronsgatan binds ihop till ett sammanhängande kvalitativt stadsrumsnätverk. De skall ha en gemensam stil där gående och cyklister ges företräde. En föränderlig möblering gör att stadsrummen kan anpassas efter årstid.

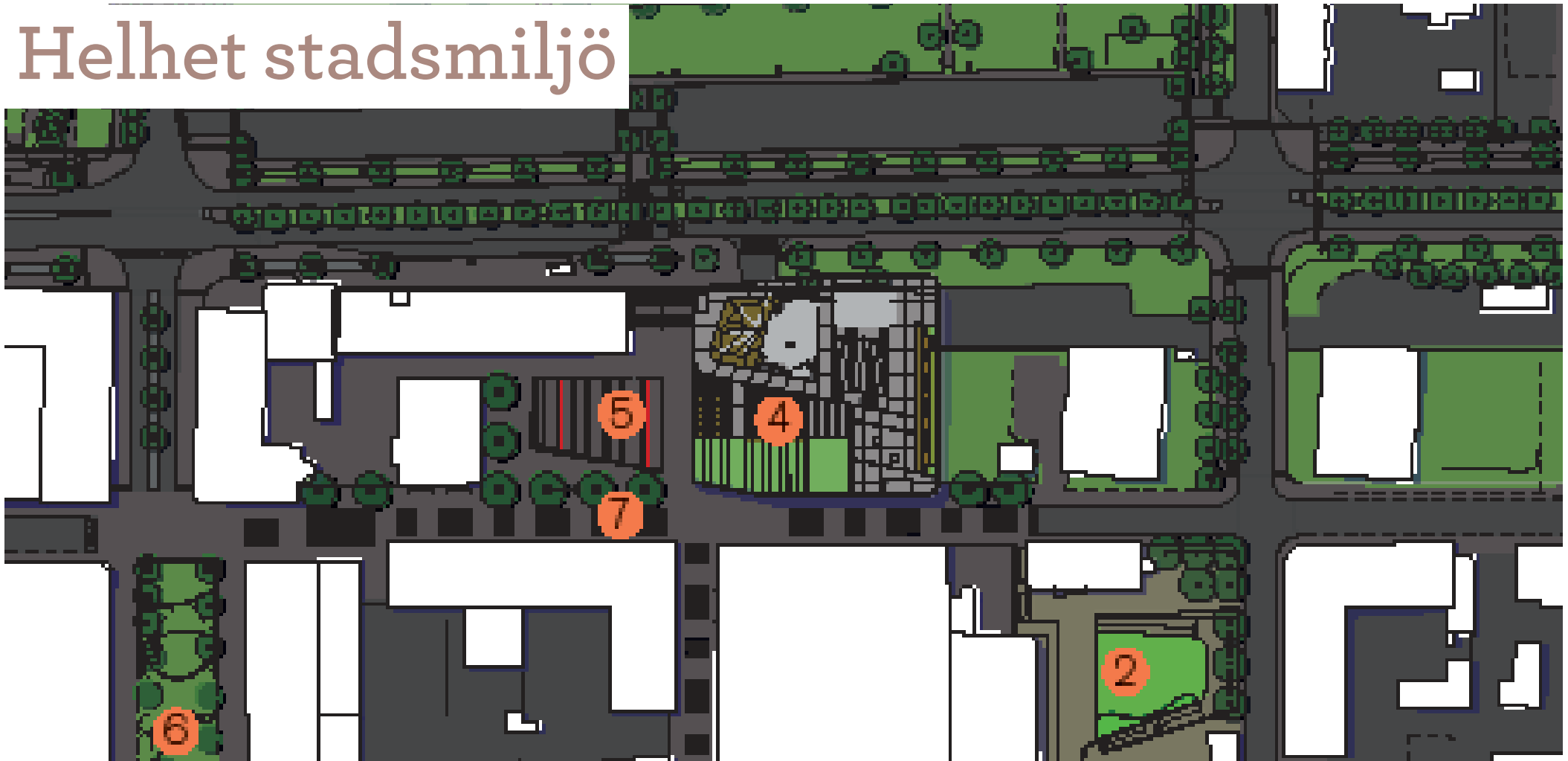
Markbeläggning och belysning är viktiga delar

i att skapa en gemensam stil för gaturummen mellan platserna.

För belysningen finns ett särskilt gestaltningsprogram som föreslår vägghängd belysning längs Prästgårdsgatan och Aronsgatan och mera integrerad belysning i Löjan 2 och på Stadsvapnets gård.

Stadsberget blir ett nytt urbant torg med amfifläktare och backe. Taket blir en utkiksplats med möjligheter för diverse aktiviteter och tillfälliga tillägg.

# Helhet stadsmiljö



## ANTECKNINGAR FRÅN SAMTAL

### > Löjan 2

Det är viktigt att vi får ett innehåll i Löjan 2 som gör att torget aktiveras. Mikroklimatet behöver vara bra för att det skall bli bra häng.

### > Liv & rörelse

Hur skapar vi liv och rörelse på platsen? Möjligheterna att lägga arrangemang här är

utmärkta. Backen och utsikten lockar. Men hur får vi igång det spontana? Fördelen med amfilaktaren och fast utrustning på torget är att det inte blir så omfattande tillfälliga installationer i samband med tex Piteå Dansar & Ler. Detta lättar arrangemangsbudgeten.

### > Parkering

Stadsberget kommer inte tillföra några nya parkeringsplatser. Vi behöver parkering för

boende, arbetande och besökare. Hur löser vi detta?

### > Utökade stråk

Stadsberget med tillhörande torg och anslutande gator gör att rörelserna och stråken i stadskärnan förändras. Tål stadskärnan fler stråk och kan det verkligen bli attraktiva kommersiella lägen längs tex Aronsgatan och Prästgårdsgatan?

# Satsa på stadsutveckling

## GUNNAR THÅLIN GALÄREN AB

Gunnar är ägare till Galären AB och är verksam i Luleå och Stockholm. I Luleå arbetar Galären AB med förädling, förvaltning och uthyrning av bostäder, kommersiella lokaler. Galären har utmärkt sig genom att bidra till Luleå med fokus på stads- och samhällsutvecklingutveckling. Galären utvecklar staden invändigt och utvändigt. Går det bra för Luleå går det bra för Galären!

Gunnar berättade om Luleås transformation och hur stadslivs- och stadsbyggnadsfrågorna kom på dagordningen. Som följd av detta har ett flertal projekt genomförts som har lyft

Luleå. Framför allt Kulturens Hus, omvandlingen av Storgatan och en positiv inställning till uteserveringar. Förändringarna har inneburit att det finns en framåtsyftande debatt om stadsbyggnadsfrågor.

Stadens tillväxt är viktig. Vi måste vara attraktiva som bostadsort för att människor och företag skall flytta till oss. Attraktiv livsmiljö omfattar bla skola, omsorg, social sammansättning, handel och varierat utbud, sjukvård, uppleveserik miljö mm. Vi måste skapa förutsättningar för mångfald och tolerans.

Trenden att våra städer förtätas skapar bättre förutsättningar för en hållbar livsstil. Den större mängden bostäder som byggs är flerbostadshus i stadsnära läge. Man vill bo där det

händer! Detta förstärks av att tillväxten i arbets tillfällen blir allt starkare inom service, handel och tjänster. Allt mindre del av befolkningen är sysselsatta i industrin.

Gunnars råd till Piteå är att exploatera det som är attraktivt på rätt sätt. Mer av det som är bra. Den täta stadskärnan med vattenkontakt har alla förutsättningar. Vidare talade Gunnar om vikten av att kommunen är en aktiv part och styr och faciliterar stadsutvecklingen så att aktörer kan känna sig trygga i att satsa och utveckla fastigheter som bidrar till stadslivet. Det kan handla om att styra mötet mellan bottenvåningar och gata och kvalitet i arkitektur och design. Det är inte dyrare att bygga attraktivt, men det kräver att man tänker efter före.

# Satsa på stadsutveckling

## ANTECKNINGAR FRÅN SAMTAL

### > Efterfrågan

Nya hyresrätter och lokaler kan aldrig bli billiga. Galären bygger mest mindre 2:or i centrala lägen i Luleå. Det passar för boende utan barn - yngre och äldre.

### > Dialog med yngre medborgare

Det är ibland svårt att tillmötesgå de önsknin-  
gar som yngre boende efterfrågar med hänsyn  
till rådande byggnorm.

### > Parkering

Det gäller att analysera parkeringsbehovet och hitta möjligheter till samutnyttjande. När det gäller boendeparkering så kan Galären tydligt se att kunderna använder bil allt mindre. Ser man till kostnaden för iordningsställande av en garageplats så går inte ekonomin ihop trots marknadshyra. Detta innebär att de boende i husen bidrar till parkeringsplatsens kostnad trots att dom inte använder platserna. Parke-  
ringsnormen kan på detta sätt skapa orättvisa  
avseende avgifter.

Vidare så diskuterade vi behovet av att avgifts-  
belägga parkering för att öka kollektivtrafik  
användningen. Detta är även till fördel för han-  
deln. I samband med avgift så tillskapas platser  
i centrala lägen eftersom arbetsplatsanvänd-  
ningen minskar. Se parkeringen som en plats  
som skall samutnyttjas.

Gunnar Tåhlin menade att avgifter för parker-  
ing är nödvändigt om man vill ha lediga plat-  
ser för handeln. Om inte kommer man alltid att  
ha 'brist på parkeringar'.

# Handlingsalternativ

## REBECKA WIJK WHITE ARKITEKTER

White har gjort studier av fyra stycken handlingsalternativ för utvecklingen kring Kv. Löjan och Kv Häggen. Handlingsalternativen visar olika utbyggnadsscenarioer och syftet med alternativen är att tillsammans med deltagarna utvärdera förslagen och välja ut de som har bäst förutsättningar att utveckla platsen och Piteå stadskärna.

Rebecka presenterade arbetet med planer, skuggstudier och perspektiv. Fastighetsägarna

av Kv Häggen, Ulf och Björn Wiksten, och fastighetsägaren av Häggen 3 (fd Pite Energi-huset och Handelsbanken) Thomas Wallsten kommenterade sina respektive förslag.

Förslag:

> A: Inkomna förslag / hög exploatering  
Förslag A grundar sig på inkomna förslag för Kv. Häggen och Kv. Löjan 1 tillsammans med Stadsberget på Kv Löjan 2.

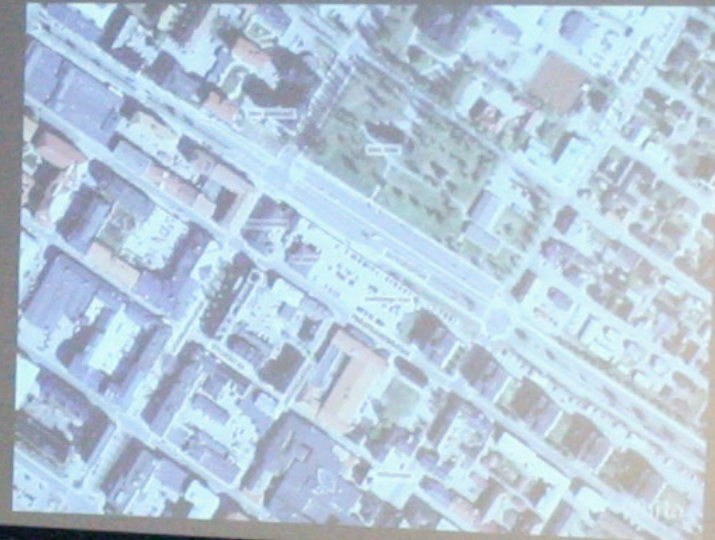
> B: Hög exploatering men på ett annat sätt.  
Förslag B innebär likvärdig exploatering som i alternativ A men med lägre byggnadsvolymer.

> C: Piteåskala

Förslag C är en lägre exploateringsgrad med lägre bebyggelse mer likt övrig bebyggelse i grannskapet och bebyggelsens skala i centrum.

> D: Det stora Greppet

Förslag D är en relativt låg bebyggelse men omfattar rivning av byggnaden som har varit Piteå Energi. En större byggnadsvolym blir placerad i änden av torget alternativt en större vinklad byggnad.



SKAPPA EN ATTRAKTIV  
STADSKÄRNA OCH UTVICKLA  
AV PITEÅ STADSKÄRNA  
GODA FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR  
NTEXTLOATERING.



# Handlingsalternativ A

KV LÖJAN

## KV LÖJAN

12-18 våningar  
BTA: 4500 kvm (12 vån) varav 360 kvm lokaler

## KV HÄGGEN

6 våningar  
BTA: 7100 kvm varav 1000 kvm lokaler

KV HÄGGEN

# Handlingsalternativ B

KV LÖJAN

## KV LÖJAN

2-8 våningar  
BTA: 4300 kvm varav 800-1800 kvm lokaler

## KV HÄGGEN

4-8 våningar  
BTA: 7000 kvm varav 1000 kvm lokaler

KV HÄGGEN

# Handlingsalternativ C

KV LÖJAN

## KV LÖJAN

3-5 våningar  
BTA: 3100 kvm varav 1600 kvm lokaler

## KV HÄGGEN

4-5 våningar  
BTA: 5600 kvm varav 1000 kvm lokaler

KV HÄGGEN

# Handlingsalternativ D1

KV LÖJAN

## KV LÖJAN

3-5 våningar  
BTA: 4600 kvm varav 2000 kvm lokaler.  
Ersatt byggnad Löjan 3 ca 720 kvm

## KV HÄGGEN

4-5 våningar  
BTA: 5600 kvm varav 1000 kvm lokaler

KV HÄGGEN

# Handlingsalternativ D2

KV LÖJAN

## KV LÖJAN

3-5 våningar  
BTA: 4600 kvm varav 2000 kvm lokaler.  
Ersatt byggnad Löjan 3 ca 720 kvm

## KV HÄGGEN

4-5 våningar. Byggnad på gården 6-7 våningar  
BTA: 5600 kvm varav 1000 kvm lokaler

KV HÄGGEN

# Utvärdering handlingsalternativ

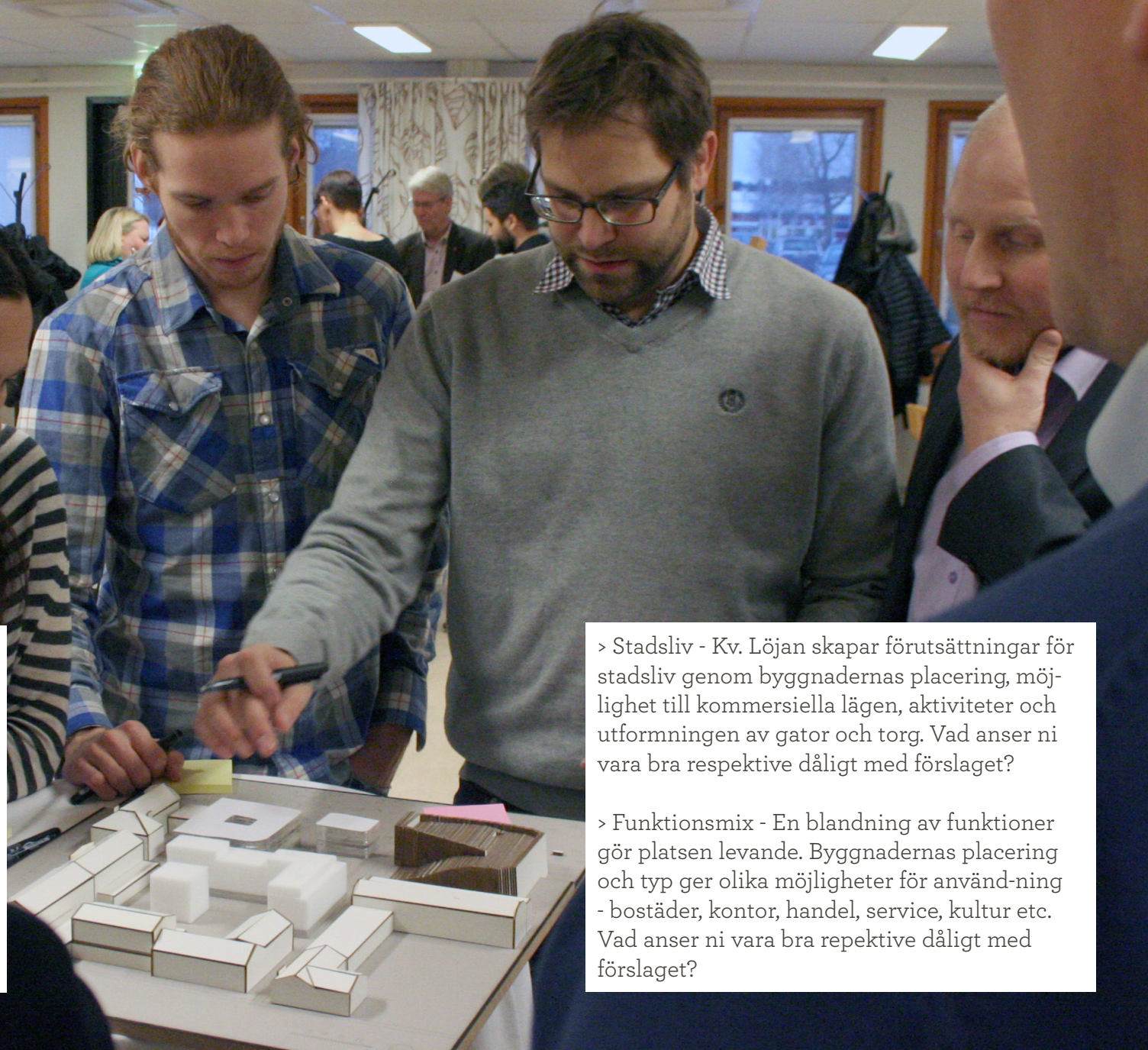
## UTVÄRDERING

Vi delade in oss i 8 st grupper och arbetade med de fyra handlingsalternativen. Utvärderingens tre teman var:

> Kopplingar - Ett sammanhängande nätverk av stadsrum utvecklar Piteå stadskärna. Kopplingar mellan Kv. Löjan och omgivningarna bidrar till att skapa en attraktiv plats. Vad anser ni vara bra respektive dåligt med förslaget?

> Stadsliv - Kv. Löjan skapar förutsättningar för stadsliv genom byggnadernas placering, möjlighet till kommersiella lägen, aktiviteter och utformningen av gator och torg. Vad anser ni vara bra respektive dåligt med förslaget?

> Funktionsmix - En blandning av funktioner gör platsen levande. Byggnadernas placering och typ ger olika möjligheter för användning - bostäder, kontor, handel, service, kultur etc. Vad anser ni vara bra respektive dåligt med förslaget?





# A - Inlämnade förslag

A : INLÄMNANDE FÖRSLAG

## KOPPLINGAR



Handwritten notes on yellow sticky paper under the plus sign.

Handwritten notes on white sticky paper under the plus sign.

Handwritten notes on yellow sticky paper under the plus sign.



Handwritten notes on white sticky paper under the minus sign.

Handwritten notes on white sticky paper under the minus sign.

Handwritten notes on white sticky paper under the minus sign.

Handwritten notes on yellow sticky paper under the minus sign.

Handwritten notes on white sticky paper under the minus sign.



## STADSLIV



Handwritten notes on white sticky paper under the plus sign.

Handwritten notes on yellow sticky paper under the plus sign.

Handwritten notes on yellow sticky paper under the plus sign.

Handwritten notes on white sticky paper under the plus sign.

Handwritten notes on white sticky paper under the plus sign.



Handwritten notes on white sticky paper under the minus sign.

Handwritten notes on white sticky paper under the minus sign.

Handwritten notes on white sticky paper under the minus sign.

Handwritten notes on white sticky paper under the minus sign.

Handwritten notes on yellow sticky paper under the minus sign.

Handwritten notes on yellow sticky paper under the minus sign.

Handwritten notes on yellow sticky paper above the minus sign.

Handwritten notes on white sticky paper under the minus sign.

Handwritten notes on white sticky paper under the minus sign.

## FUNKTION MIX



Handwritten notes on white sticky paper under the plus sign.

Handwritten notes on white sticky paper under the plus sign.

Handwritten notes on yellow sticky paper under the plus sign.

Handwritten notes on yellow sticky paper under the plus sign.



Handwritten notes on white sticky paper under the minus sign.

Handwritten notes on white sticky paper under the minus sign.

Handwritten notes on white sticky paper under the minus sign.

Handwritten notes on white sticky paper under the minus sign.

Handwritten notes on yellow sticky paper under the minus sign.

Handwritten notes on yellow sticky paper under the minus sign.

Handwritten notes on yellow sticky paper under the minus sign.

Handwritten notes on yellow sticky paper under the minus sign.

Handwritten notes on yellow sticky paper under the minus sign.





# A - Inlämnade förslag

## KOPPLINGAR

+

- > Splittrat solitärt bostadstorn kan bli läckert.
- > Utsikt mot kyrkan.
- > För boende översta våningar utsikt mot havet.
- > Framhäver estetiken P-huset?
- > Ser kyrkan bra.
- > P-huset framträder som en solitär.
- > Bra visuell kontakt mot kyrkan/parken

-

- > Inget naturligt stråk.
- > Blåshål.
- > Kyrkan skall vara högst i byn.
- > För dominerande - känns som förorten.
- > För öppet/ödsligt.
- > Trasar upp Sundsgatans stadsfasad.
- > Torget alltför öppet.
- > Torget vänds åt fel håll - norrut!
- > För öppet torg - kräver omgärdning för bättre funktion.
- > Blåsig torg, kalt, öppet, svärmöblerat.
- > Mindre lokaltillskott ger inte torget liv.
- > Glest. Flygel mot Sundsgatan behövs.
- > Konkurrerar med kyrkan.
- > Trivialiserar och spittrar området runt kyrkan.

## STADSLIV

+

- > Mycket boende ger mer liv i city.
- > Kostnadseffektivt.
- > Torg snabbar på process.
- > Bra mix - bostäder, café, kontor, kultur, etc.
- > Många lägenheter som är bra.
- > Hög exploateringsgrad - många boende på Höggholmen.
- > Många bostäder höjer säkerheten hela dygnet i området som är lite skumt idag.

-

- > Dålig möjlighet till kommersiella lägen.
- > Saknar avskärmning mot Sundsgatan.
- > Skuggning.
- > Torget blir bara en stor öppen yta = inget mys.
- > Skugga.
- > Trasig gatubild - Sundsgatan.
- > Otryggt torg.
- > För högt mot Prästgårdsgatan = skugga.
- > För stor skala på höghuset - tar över.
- > Blåsig och skuggigt.
- > Skugga.
- > Skuggbildning från Kv Häggen över torget.
- > Sämre platsbildning på torget med endast ett "hus i park" (Löjan 1).

## FUNKTIONSMIX

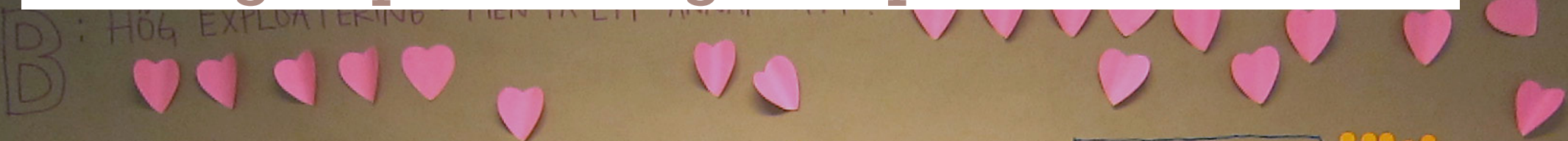
+

- > Många lägenheter.
- > Stort torg vid stora arrangemang.
- > Möjlighet att tillskapa trivsamt innergård för kv Häggen.

-

- > Få verksamheter som vänder sig direkt mot gården.
- > Svårt att fylla med aktiviteter - känns lätt ödsligt.
- > För få funktioner med endast parkering/boende.
- > Dåliga möjligheter att tillskapa stadsliv.
- > Endast boende.
- > Café mot Sundsgatan inte gångbart. Skuggläge och trafik = inte uteservering.
- > Svår lokal mot Sundsgatan.
- > Splittad arkitektur som inte talar med andra.
- > Offentliga lokaler krävs i höghusets bottenvåning för att det skall bli en attraktiv plats.
- > Risk för svårigheter att vara attraktiv för verksamheter.
- > Piteå energi ger död sida åt torget.

# B - Hög exploatering fast på ett annat sätt



## KOPPLINBAR



1. Högst möjlig utnyttning av fastigheten i hela området

2. Högst möjlig utnyttning av området

3. Högst möjlig utnyttning av området

4. Högst möjlig utnyttning av området

5. Högst möjlig utnyttning av området



6. Högst möjlig utnyttning av området

7. Högst möjlig utnyttning av området

8. Högst möjlig utnyttning av området

9. Högst möjlig utnyttning av området

## STADSLIV



1. Högst möjlig utnyttning av området

2. Högst möjlig utnyttning av området

3. Högst möjlig utnyttning av området

4. Högst möjlig utnyttning av området

5. Högst möjlig utnyttning av området

6. Högst möjlig utnyttning av området

7. Högst möjlig utnyttning av området

8. Högst möjlig utnyttning av området

9. Högst möjlig utnyttning av området



10. Högst möjlig utnyttning av området

11. Högst möjlig utnyttning av området

12. Högst möjlig utnyttning av området

13. Högst möjlig utnyttning av området

14. Högst möjlig utnyttning av området

15. Högst möjlig utnyttning av området

16. Högst möjlig utnyttning av området

## FUNKTIONSMIX



1. Högst möjlig utnyttning av området

2. Högst möjlig utnyttning av området

3. Högst möjlig utnyttning av området

4. Högst möjlig utnyttning av området

5. Högst möjlig utnyttning av området

6. Högst möjlig utnyttning av området

7. Högst möjlig utnyttning av området

8. Högst möjlig utnyttning av området

9. Högst möjlig utnyttning av området

10. Högst möjlig utnyttning av området



11. Högst möjlig utnyttning av området

12. Högst möjlig utnyttning av området

13. Högst möjlig utnyttning av området

14. Högst möjlig utnyttning av området

15. Högst möjlig utnyttning av området

16. Högst möjlig utnyttning av området

# B - hög exploatering fast på ett annat sätt

## KOPPLINGAR

+

- > Öppnad Aronsgata ger gångstråk=folk från Kyrkparkeringen till Storgatan.
- > Nytt stadshus/medborgarhus.
- > Koppling tät dock klarar Piteå skuggningen på torget
- > Kopplingar högre huset som motpunkt till p-hus.
- > Bra gårdskänsla på torget - inbjudande.
- > Byta plats på de höga delarna på kv Häggen.
- > Siktlinje från nya torget mot kyrkan. (analys på bredd för att säkerställa siktlinje)
- > Bättre vore att riva Piteå Energi och ta ett större grepp.

-

- > Nya torget alltför avskilt från Uddmansgatan?
- > ABF-huset kopplar ej mot de nya byggnaderna.
- > Få kopplingar pga Piteå Energi.
- > Dålig visuell kontakt med kyrkan/stadsparken
- > Kompakt hus mot Sundsgatan- glasat vore bättre!

## STADSLIV

+

- > Slutet torghörn.
- > Stadsliv intimt torg - slutet hörn.
- > Fint stadsrum för handel och offentlig verksamhet.
- > Fler bostäder = mer stadsliv.
- > Bättre med det högre huset i bakkant på Kv Häggen än högt längs Aronsgatan.
- > Öppen solig plats
- > Bra rumsbildning för torget.
- > Bra mix - Bostäder, bibliotek, garage, torg
- > Bra höjd mot Prästgårdsgatan = lite skugga = håller takfotshöjd.
- > Liten skuggbild
- > Skyddat torg
- > Hög exploateringsgrad.
- > Levande bild mot Sundsgatan.
- > Favorit som kan förbättras.
- > Punkthus med bostäder kan göras högre (ej skuggproblem).

-

- > Pite Energi - Fult, bidrar inte till torget.
- > Piteå Energi begränsar butiksläget mot nya torget.
- > Bättre att byta plats på de högre byggnaderna.
- > Byggnadernas placering i kv Häggen sämre för de boende i kvarteret men bra för helheten
- > Kräver mycket av Kv Häggens gård.

## FUNKTIONSMIX

+

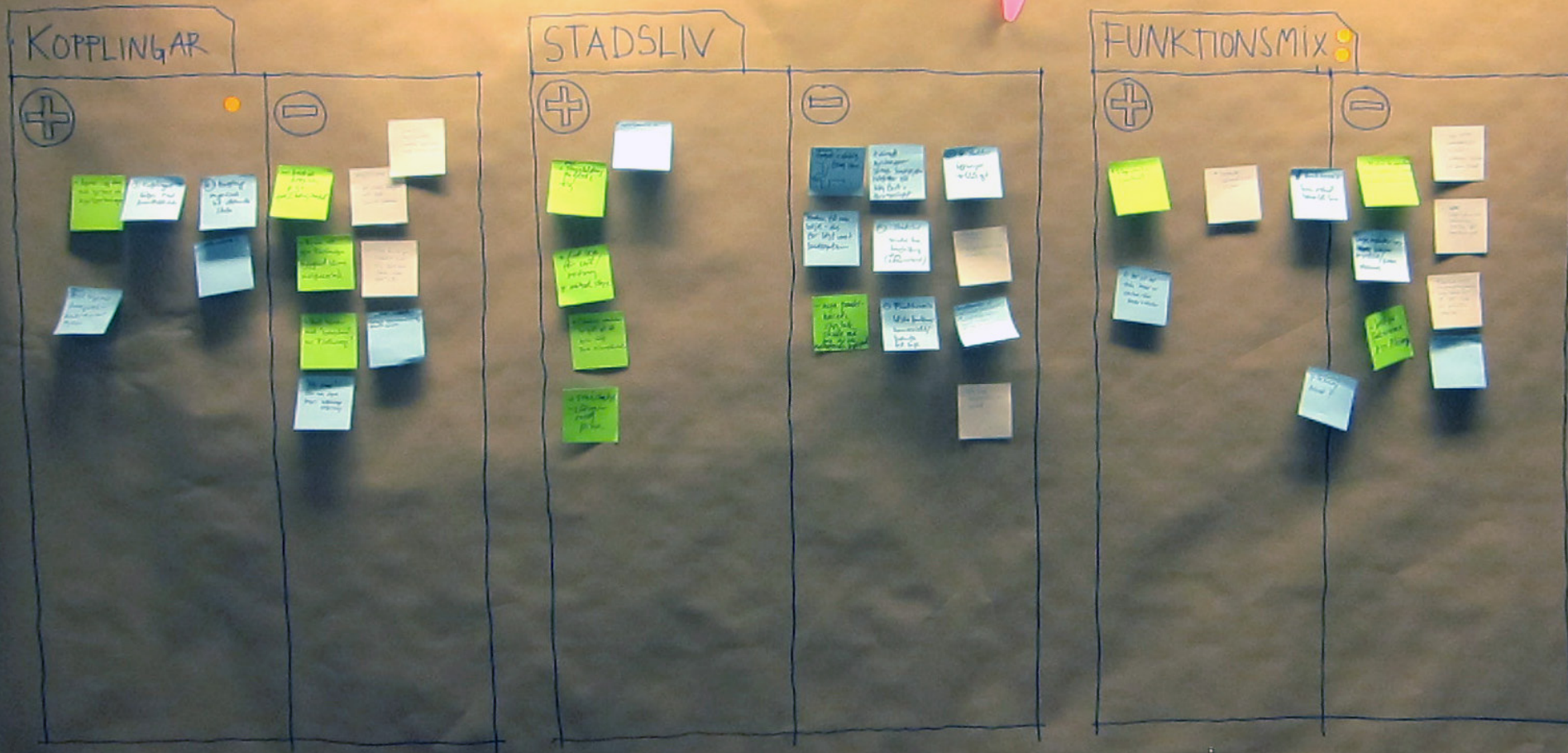
- > Många lägenheter ger ekonomi.
- > Slutet torgform = bra microklimat
- > Mycket lägenheter
- > Möjlighet för många olika verksamheter.
- > Bra för café, restaurang, boende och kontor.
- > Bra exploateringsgrad.
- > Bra med kommunikationsytor och bostäder.
- > Bra mix mellan högt och lågt.
- > Möjlighet att anlägga lekplats, grönytor etc på taket låga delen Löjan 1.
- > Plats för verksamhet i skyddat torghörn.
- > Erbjuder utrymme för mycket verksamheter i bottenplan.
- > Finns möjlighet att tillskapa klättervägg på stadsberget.
- > Tänk på husens form - följ Stadsbergetes form.

-

- > Sundsgatan skuggsida = ej butiksläge och café.
- > Piteå Energi huset bidrar ej till torglivet/stadslivet
- > Finns ingen klättervägg.
- > ABF-huset finns kvar.

# C - Anpassat till Piteåskala

C : ANPASSAT TILL PITEÅSKALA



# C - Anpassat till Piteåskala

## KOPPLINGAR

+

- > Öppnar upp stan mot kyrkan och kyrkparkeringen.
- > Följer traditionell kvartersstruktur.
- > Anpassad till rådande skala.
- > Bred trappa mot Sundsgatan - binder ihop mot kyrkan.

-

- > Brist på koppling pga av Piteå Energi huset.
- > Risk att Piteå Energihuset känns malplacé.
- > Vad händer med baksidan av Piteå Energi?
- > För smal trappa ner mot Sundsgatan.
- > Piteå Energihuset blir en solitär som inte ger något.
- > Dåligt sammanhang, lösa lådor.
- > Publika byggnaden borde sänkas mot P-huset.

## STADSLIV

+

- > Liten skuggbildning på gård och torg.
- > Låg bebyggelse = låg skuggbildning.
- > Fint läge för café och restaurang + minimal skugga.
- > Skalan omsluter torget på ett bra sätt.
- > Bra mikroklimat.
- > Småskaligt - stämmer med Piteå.

-

- > 'Läcka' i torget = dålig Feng Shui!
- > Staden tål mer höjd - dvs för lågt mot Sundsgatan.
- > Avlånga huskroppar längs Sundsgatan inbjuder till hög fasst = förortsmässigt.
- > Mindre bra torgbildning ( något odefinierad).
- > Låsta funktioner kommersiellt.
- > Boende fel läge.
- > Öppningar = blåsig.
- > Exploateringsgraden låg.
- > ABF-huset finns kvar.
- > Onödigt släpp mellan Löjan 1 och 2 - sämre torgbildning.
- > Utplottrade byggnader skapar gångar som inte blir attraktiva att vistas i.
- > För liten exploateringsgrad.

## FUNKTIONSMIX

+

- > Lägenheter centralt.
- > Kommersiella lokaler.
- > Kan vara lokaler för kultur.
- > Vi tror att det finns behov av centrumnära kontorslokaler.
- > Bostäder, kommersiella lokaler.
- > Kan också bli bra.
- > Piteå Energi huset.

-

- > Mindre byggnader - mer svårexploderat rent ekonomiskt.
- > Lägre exploateringsgrad. Längre payofftid/ smäre ekonomi.
- > Brist på funktionsmix pga Piteå Energi huset.
- > Inga roliga kommersiella lokaler i passagen bakom Piteå Energi huset.
- > Inga vinklar naturliga ställen för serveringar.
- > Inte behov av ett högt hus av publika miljöer.
- > ABF-huset finns kvar.



# D - Det stora greppet

## KOPPLINGAR

+

- > Bättre koppling mot Sundsgatan + Storgatan.
- > Prästgårdsgatan blir en bättre och trevligare stadsgata.
- > Ser kyrkan från två lägen.
- > Aronsgatan kopplas.
- > Bra kvartersbildning.
- > Stora möjligheter till funktionsmix.
- > Fint samband med Löjan, P-huset arkitektoniskt sett.
- > Helhet i uttryck.

-

- > Vinner inget på ännu en koppling till Sundsgatan.
- > För smal gatan i Aronsgatans förlängning.
- > Tät mot Handelsbanken.
- > Koppling mellan husen (ABF-huset bort)
- > Torget läcker i den andra trappan = dragit.

## STADSLIV

+

- > Förutsatt att rätt funktion finns typ bibliotek.
- > Bra torgbildning.
- > Positivt att ta bort ABF-huset och kunna skapa bättre ytor.
- > Bättre platsbildning.
- > Bättre skuggbild.
- > Bra att ABF-huset rivs och att ny byggnad införlivas.
- > Bibliotek = folk.
- > Bättre skugga med lägre hus längs Prästgårdsgatan och Sundsgatan.
- > Låg byggnad i väst.
- > Öppnar för stora möjligheter om man bestämmer sig för något speciellt.
- > Byggnaderena speglar varandra.
- > Självklar plats för bibliotek.
- > Trevlig innergård.
- > Tillåter många olika verksamheter - stora som små.
- > Självklar plats för bibliotek och kulturhus.

-

- > Lite bostäder.
- > Kan vara högre än 3 våningar.
- > Två öppningar mot Sundsgatan - blåsig.
- > Blåsig = inget lä-läge.
- > Dubbla släpp = blåsig. Endast släpp Aronsgatan bättre.

## FUNKTIONSMIX

+

- > Bättre än alternativt A att tillskapa funktionsmix.
- > Bra att ta bort ABF-huset = bygga för verksamheter.
- > Mycket ytor för verksamheter.
- > Funktionsblandning bank/kontor/boende. Pågående verksamhet kan flyttas hit.
- > Gott om publika lokaler, bostäder och kontor.
- > Verksamheter mot torget - "fryshus" - mötesplats för unga, integrering. (Hamnen 18+ mm).
- > Squashhall/Idrottslokaler.
- > Behövs lekparker i centrum - bristvara (klättervägg, rörelsepark).
- > Skapar möjligheter för fler aktiviteter.

-

- > Sämre möjligheter att skapa funktioner utan slutet hörn på torget.
- > Orealistiskt med så mycket publika lokaler.
- > Begränsad flexibilitet (D2).
- > Finansiering.
- > Svårt att göra D2 till annat än kulturellt innehåll dvs flexibilitetsmöjligheter.
- > Sämre ekonomi för RAWI's fastighet pga låg exploatering.
- > Mindre antal lägenheter - sämre finansiering.
- > Orealistiskt med punkthus i Kv. Häggen.

# Best in show!

XXXXX  
XXXXX  
XXXXX

+ fint stad  
rum för  
handel o  
offentlig  
verksamhet

(+) Stadsliv  
fler bostäder  
= mer stadsliv

(+) Stadsliv  
intra  
torget  
blått (skett  
horn)

- Pitea Energi  
byggnader  
kvalitet  
med nya  
torget.

STADSLIV -  
Bättre att bygga  
planer på de höga  
byggnaderna  
Häggen

till torget/stad

## VILKET FÖRSLAG ÄR BÄST?

Vi rangordnade förslagen individuellt genom att sätta markörer på de utvärderingsteman vi tyckte var bäst. Vi avslutade med att sätta ett hjärta på det förslag som vi tyckte sammantaget innebär bästa möjliga stadsutveckling.

Resultatet blev att förslag B: Hög exploatering men på ett annat sätt, gav bäst förutsättningar för att utveckla stadlivet runt kv Löjan och Piteå stadskärna.

### Sammanfattning från diskussion om resultatet:

> **Handlingsalternativ A** - Inlämnade förslag. Förslaget innebär mycket bostäder i förhållande till total yta. Genomförbarheten är realistisk. Lämpligheten med ett högt hus i detta läge är tveksamt. Kv Häggens utformning innebär skuggbildning på torget och Stadsberget. Torget öppnar bredsida mot Sundsgatan och

kyrkan och bildar inget trivsamt mikroklimat. Löjan 1 måste kompletteras om det ska skapas gynnsamma lägen. Arkitektoniskt så riskerar förslaget att upplevas splittrat.

> **Handlingsalternativ B** - Hög exploatering men på ett annat sätt.

Förslaget ger ett inramat torg som skapar ett bra sammanhang för omgivande byggnader och drar nytta av amfläktaren på Stadsberget. Det medger hög exploatering och god genomförandekonomi. Byggnadernas läge och typ ger möjlighet till olika funktioner. Genom en tillbakadragnen övre våning och högre hus på gården i Kv Häggen så skuggar inte byggnaden torget. Gårdshuset är en utmaning. Negativt är att Piteå Energi byggnaden finns kvar och gör kortsidan av torget oaktiverat. Finns det möjlighet att bygga om huset?

> **Handlingsalternativ C** - Anpassat till Piteåskala.

Förslaget upplevs som försiktigt och de nya

byggnaderna kan upplevas som små hus vid foten av Stadsberget. Det är låg exploatering med få bostadslägen vilket inte skapar förutsättningar för en god genomförandekonomi. Detta centrala läge borde utnyttjas mer. Byggnaderna längs Sundsgatan är uppdelade och två trappformationer skapas. Mikroklimatet på torget blir försämrat av detta. Byggnaderna borde byggas ihop.

> **Handlingsalternativ D1 & D2** - Det stora greppet.

Förslaget bygger på att Piteå Energi byggnaden rivs och ersätts av ny byggnad. Alternativ D1 skulle kunna innebära stor andel bostäder och lokaler i gatuplan. Alternativ D2 passar för en stor verksamhet, typ kulturhus, kontor eller kommersiella företag. Torget får två öppningar mot Sundsgatan vilket ger sämre mikroklimat. Förslaget kan även utföras med bara en öppning mot Sundsgatan. Kombinationer mellan olika alternativ är möjliga.



# Hur kan ett projekt bidra till helheten?

## ERIK LINN WHITE ARKITEKTER

Erik bidrog med reflektioner kring Löjan-projektet och en stadsbyggnadsutblick. Erik är ansvarig för stadsbyggnad på White och är industridoktorand vid Chalmers i Göteborg. Erik inriktade sig på glappet mellan vision och utfall i stadsbyggnad och gav exempel på olika typer av stad och planering och konsekvenserna för stadsliv. En kort analys av Piteås stadskärna och stråk visade tätheten av butiker. Storgatan är det givna kommersiella stråket och frågan är hur möjligheterna ser ut

för utvidgning av detta. Passav och aktiv fasad i gatuplan är betydelsefulla komponenter när det gäller stadsliv. Mötet mellan hus och gata och utformningen av gaturummet är direkt avgörande förutsättningar för butiker, handel, restauranger etc och för att skapa en attraktiv stadskärna. Det är viktigt att Löjan inte blir utvecklat som ett renodlat bostadsprojekt vilket minskar möjligheten för stadstutveckling framöver. Vi diskuterade parkering som en viktig förutsättning för att centrala Piteå skall vara attraktivt att besöka. Parkering är en funktion bland andra och Erik visade exempel på monofunktionella miljöer som blir en begränsning.

Stadsutveckling kräver koncentration och densitet och kv Löjan behöver exploateras för att skapa underlag för aktiviteter i det offentliga rummet. Sätt fokus på mellanrummet och utveckling av detta. Det är det kompakta som gör Piteå stadskärna unik. Små ingrepp kan förändra förutsättningarna. Ändra parkeringssätt längs gatan för att skapa mer trottoar, skapa korta fasader för butiker, låt inte garage-nedfarer och annat skapa döda passager längs gatan och se till att miljön blir funktionsblandad.



# Hur kan ett projekt bidra till helheten?



## ANTECKNINGAR FRÅN SAMTAL

### > Attraktiva lägen

Leta efter expansion i attraktiva lägen. Utnyttja vattnet så att staden får en attraktiv vattenkant. Förvalta de goda lägena. Ett bra mikroklimat och omsorg om detaljerna gör det användarvänligt.

### > Höga hus

6-8 våningar är redan etablerad i punkthusen längs Prästgårdsgatan. Eventuellt kan man lägga till enstaka högre hus i stadsbilden. Men det viktiga är hur man får ihop mötet med gatan och stadsrummen. En utvecklad bottenvåning i gatuplan på byggnaderna är ett sätt.

### > Sundsgatan

Sundsgatan kan rymma mer. Se till att förtäta och utveckla Sundsgatan så att det blir en stadsgata på riktigt. Fyll på i de svåraste lägena vid tex buss-stationen. Parkeringen vid kyrkan är en annan fråga för Sundsgatans upplevelse och funktion. Kan fungera om det händer mera på andra ställen.

# Avslutning

## AVSLUTANDE SAMTAL

Vi underströk behovet av fortsatt dialog för att få med fler perspektiv. Arbetet vi gör nu är grunden för utvecklingen av Kv. Löjan. Både när det gäller möjligheter att bygga men även när det gäller aktiviteter.

En gemensam vision är viktig eftersom projektets framgång bygger på att flera intressenter

bidrar. Hur kan vi forma Piteå stadskärna? Hur bidrar alla? Hur bidrar Löjan-projektet?

Kommunen driver projektet framåt. Löjan 1 & 2 är i kommunens ägo. Kommunen sköter samverkan med andra intressenter. Vi behöver driva på så att det blir komplett. Men faktum är att delar av Löjan kommer att stå tomt även när Stadsberget är färdigställt. Vi behöver ha en tydlig vision framme när Stadsberget är färdigt

så att folk vet vad som komma skall. Tillfälliga etableringar är ett sätt att testa vad som funkar. Olika former av brukardialog kan också vara ett sätt att skapa intresse.

Ett planprogram och underlag för detaljplan borde finnas framme om ett år. Då kan också rivning av resterande del av parkeringsdäcket göras.

# Processen framöver

## ÅSA ÖBERG SAMHÄLLSBYGGNAD, CHEF

Åsa avslutade dagen med en kort summering. Bygget av Stadsberget pågår och ambitionen är att få igång exploatering i området. Löjan 1 är i kommunal ägo och målsättningen är att hitta exploitörer som är intresserade av att utveckla ett kvalitativt projekt och förvärva marken. Inom ett par månader kommer kommunen att sammanfatta en helhetsbild för Löjan så att förutsättningar är klara för vidare utbyggnad. Vi skall bygga Piteå nytt och modernt och dra nytta av existerande kvaliteter.



