

KULTURMILJÖUTREDNING KVARTERET LÖJAN I PITEÅ KOMMUN

Framsida: Kvrteret Löjan sett från korsningen
Aronsgatan och Prästgatan.
Dokumenttitel: Kulturmiljöutredning, Kvarteret
Löjan, Piteå kommun
Uppdragsnummer: 109 35 66
Dokumentdatum: 2026-04-28
Beställare: Erik Larsson, BD Fastigheter AB och
AB Wallsténhus
Handläggare: Linda Wängdahl, certifierad
sakkunnig Kulturvärden (KUL) behörighet K
Granskare: Lovisa Orvarsson,
bebyggelseantikvarie Norconsult.
Foton: Norconsult Sverige AB om inget annat
anges
Kartor: Norconsult och Lantmäteriet,

Innehåll

1. Inledning	4
Bakgrund.....	4
2. Läge och förutsättningar	5
Avgränsning.....	5
Plan- och bygglagen	6
Översiktsplan.....	6
Detaljplan.....	6
Kulturmiljöprogram.....	7
Miljöbalken	7
3. Historisk utveckling Piteå och kvarteret Löjan	10
Kvarteret Löjan	16
4. Planförslaget	23
5. Nulägesbeskrivning och karaktärisering	26
Detaljplaneområdets bebyggelse	32
6. Kulturmiljöanalys	39
Kulturhistoriskt sammanhang	39
7. Konsekvenser av planförslaget	42
8. Rekommendationer	44
9. Källor	45

1. Inledning

Bakgrund

BD Fastigheter AB och AB Wallsténhus planerar att uppföra ett nytt flerbostadshus i kvarteret Löjan i centrala Piteå. Projektet befinner sig i ett detaljplanskede. Syftet med ny detaljplan är att möjliggöra för bostäder inom fastigheterna Löjan 1 och 3. Kvarteret Löjan ingår delvis i det kommunala kulturmiljöprogrammets utpekade *Hänsynsområde*.

Kvarteret har förändrats över tid, runt sekelskiftet bestod det att ett område med småskalig bebyggelse omgiva av trädgårdar. Handelsbankens hus byggdes åren 1907-08 och är kvarterets äldsta bevarade byggnad. Eftersom stora rivningar skedde i området i slutet av 1960-talet. Då ersattes fler av de äldre husen av ett stort parkeringsdäck centralt och i kvarteret i öster tillkom ett flerbostadshus i 7 våningar. Kvarterets senaste tillskott är Parkeringshuset i trä *Stadsberget* med en publik trappa som fungerar som social mötesplats. Kvarteret gränsar i norr mot Piteå stadskyrka. En av Piteås viktigaste kulturhistoriska byggnader och Norrbottens äldsta stadskyrka. Mot väst angränsar området mot flerbostadshus i rött tegel i fem våningar, i söder mot Prästgårdsgatan ligger flerbostadshus i gult tegel i och i öst möts

området av flerbostadshus i rött tegel och puts i 7 våningar.

Kulturmiljöutredningen ska belysa förutsättningarna för ny bostadsbebyggelse ur kulturmiljösynpunkt och fungera som underlag i den fortsatta planeringen.

I ett framtaget detaljplaneförslag presenteras förslag på både rivning av ett kontorshus och ett parkeringsdäck. Samt nybyggnation av ett flerbostadshus byggt i en U form på platsen där mot Prästgårdsgatan med gård i mitten.

Uppdrag och metod

Denna kulturmiljöutredning har tagits fram som underlag inför planeringen av ny bostadsbebyggelse på fastigheterna Löjan 1 och 3. Syftet är att ge en samlad bild av områdets kulturhistoriska värden och belysa dess förutsättningar för framtida förändringar.

Utredningen innehåller en historisk översikt och en karaktärisering av området, där kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer beskrivs inom kvarteret samt på en övergripande nivå för angränsande bebyggelse. Områdets känslighet och tålighet för förändringar har bedömts och redovisas i en karta. Siktlinjer och vyer av särskild betydelse har identifierats, och avslutningsvis ges övergripande

rekommendationer för hur ny bebyggelse och förändringar kan utformas med hänsyn till befintliga kulturvärden. Samt hur de föreslagna rivningarna påverkar områdets kulturhistoriska värden.

Medverkande

Arbetet har utförts av bebyggelseantikvarie Linda Wångdahl, certifierad sakkunnig avseende kulturvärden KUL 2. Arbetet har genomförts under våren 2026. Rapporten har interngranskats av Lovisa Orvarsson, Byggnadsantikvarie.

Metodik

Kulturmiljöutredningen tar stöd i Riksantikvarieämbetets Plattform för kulturhistorisk värdering och urval. Enligt Plan- och bygglagen ska bebyggelse och byggnadsverk utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt natur- och kulturvärdena på platsen. Särskilda historiska och kulturhistoriska värden ska skyddas. Hänsyn och allmän varsamhet kan uppnås genom planens och tillkommande bebyggelses eller anläggningars utformning. Varsamhet och skydd av identifierade kulturhistoriska värden kan särskilt regleras genom planbestämmelser. Bedömning av påverkan på riksintresset för kulturmiljövård görs med stöd av Riksantikvarieämbetets handbok för kulturmiljövårdens riksintressen.

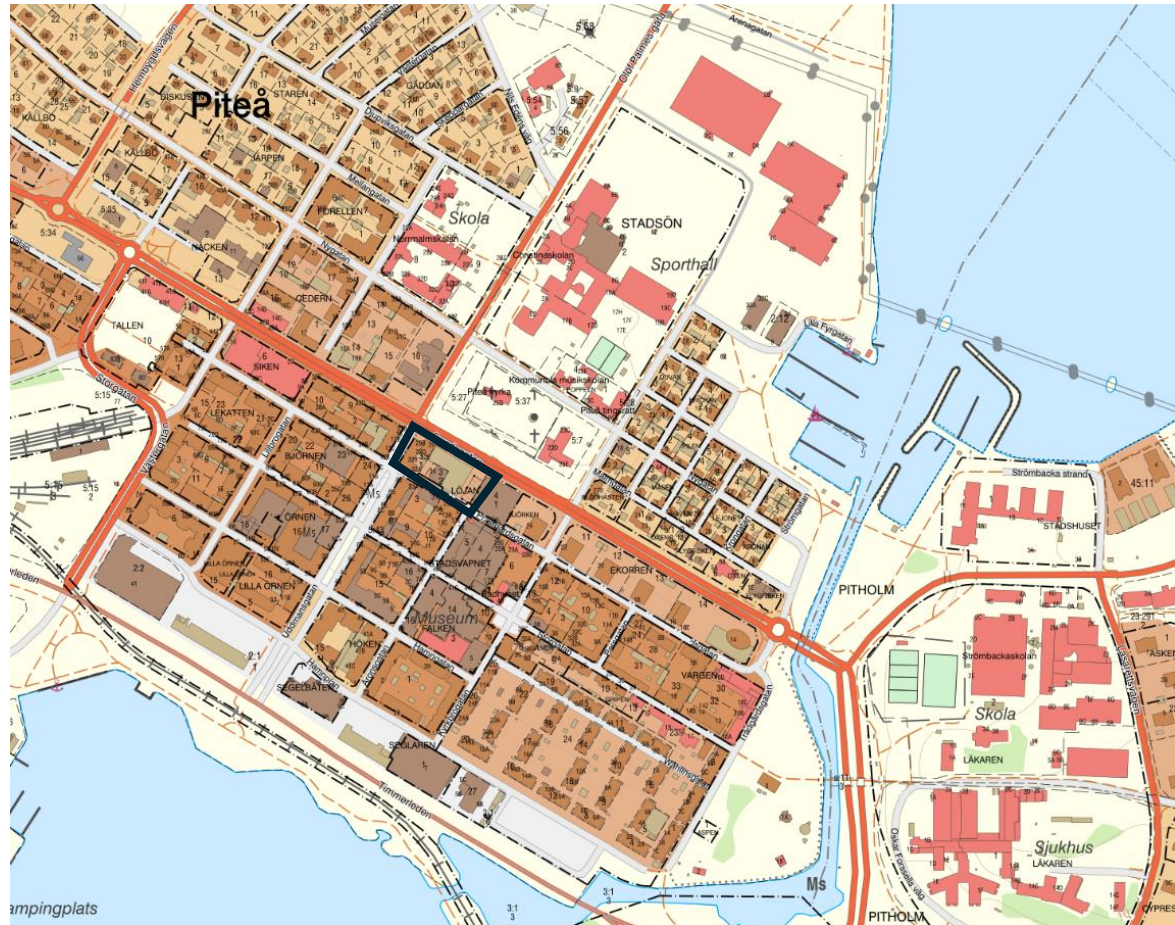
2. Läge och förutsättningar

Avgränsning

Den geografiska avgränsningen för uppdraget utgörs av planområdet sett i ett större sammanhang i relation till omgivande kulturmiljö.

Planområdet ligger inom Piteå centrum, några kvarter från Rådhusstorget och direkt angränsande till Piteå kyrka i norr. Planområdet omgärdas av gatorna Sundsgatan, Uddmansgatan och Prästgårdsgatan.

Planprogramsområdet omfattar del av kvarteret Löjan.



Figur 2. Karta över området, utredningsområdet är markerat med svart linje.

Plan- och bygglagen

Plan- och bygglagen (PBL) reglerar planläggningen av mark, vatten och byggande samt avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Till de allmänna intressena hör kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Plan- och bygglagen 2 kap 6 §.

Plan- och bygglagen reglerar de allmänna intressen som ska beaktas vid planläggning och lokalisering av bebyggelse. Enligt 6 § ”ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan”.

Plan- och bygglagen 8 kap 13 §

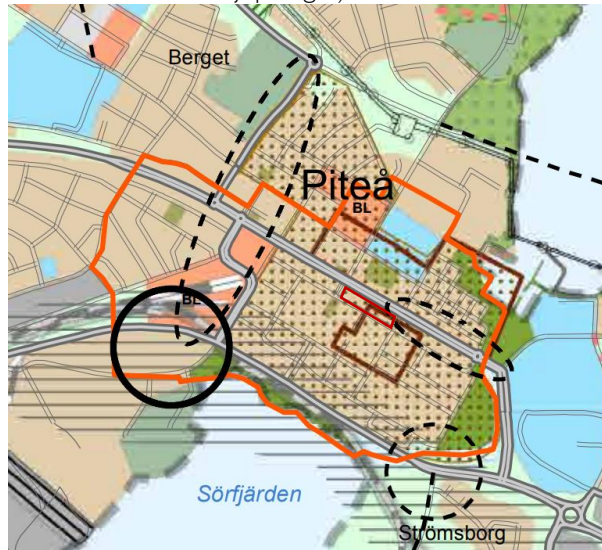
En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.

Plan- och bygglagen 8 kap 17 §

Ändring av en byggnad och flyttning av en byggnad ska utföras varsamt så att man tar hänsyn till byggnadens karaktärsdrag och tar till vara byggnadens tekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden.

Översiktsplan

Piteås Översiktsplan 2030, antogs 19 december 2016. Piteå kommuns översiktsplan (ÖP 2030 och tillhörande fördjupningar).



Figur 3 Utdrag ur ÖP 2030, Vatten och markanvändningskarta, av kartan framgår att planområdet ligger inom hänsynsområdet för kulturmiljö (se röd fyrkant som ungefärlig gräns för planområdet).

ÖP:n betonar en balans där staden och landsbygdscentra förtätas för att nå befolkningsmålen, samtidigt som kulturmiljöer och värdefulla kulturbyggnader ska bevaras, tas tillvara och utvecklas. Förtätning ska ske med hänsyn till befintlig karaktär, särskilt i historiskt värdefulla miljöer. ÖP:n innehåller tydliga riktlinjer för förtätning och utveckling av stadens

bebyggelsestruktur. Ambitionen är att Piteå centrum ska förtätas och utvecklas för att skapa en attraktiv blandstad med både bostäder och verksamheter. Särskild hänsyn ska tas till stadsmiljön kring Rådhusstorget, som speglar 1600-talets stadsplanering.

Kommunen uppmuntrar arkitektur som återkopplar till platsens identitet och kulturmiljö, och främjar en balans mellan modern utveckling och historisk miljö. Som en del av kulturmiljöprogrammet finns en "Stilguide" som ger vägledning om arkitekturstilar och byggnadsvård i Pitebygd.

Detaljplan

Planområdet omfattas av två gällande detaljplaner; en för parkeringshuset, parkeringsytan som också gäller för Kontorshuset. En annan detaljplan gäller för Handelsbankens hus och restaurangen intill.

- **Centrala Piteå, kvarteret Löjan (B61)** antagen 1992 som anger Parkering samt kontor och Handel. Inga kulturhistoriska skydd finns i detaljplanen.



Figur 4 Utdrag ur gällande detaljplan (B61) Där det framgår att större delen av det planerade bostadshuset (se röd kvadrat för ungefärligt läge) placeras på mark för Parkering, och här finns ett Kontorshus som avses att rivas, inom orangefärgat område.

- Förslag till ändring av stadsplan för kv. Björken, Liljan m.fl. Piteå stad (59) antagen 1960. i, planen anges för Handelsbanken, område för bostad jämte handelsändamål, för restaurangen anges prickmark, mark som ej får bebyggas. Inga kulturhistoriska skydd för bebyggelsen finns i detaljplanen.

Kulturmiljöprogram

Piteå kommuns kulturmiljöprogram, Husera, är ett digitalt och kartbaserat program som beskriver kommunens byggda historia från

fortid till nutid. Programmet bygger på genomförda inventeringar och redovisar kulturhistoriskt intressanta miljöer i kommunen, med fokus på hela miljöer och deras karaktär, historiska bakgrund och sammanhang.

Husera är uppbyggt tematiskt och kronologiskt och beskriver olika utvecklingsskeden, där bebyggelsestrukturer, landskap och historiska funktioner sätts i relation till varandra. Programmet fungerar som ett kunskapsunderlag och referensmaterial vid planering, bygglovsprövning och andra förändringsåtgärder i den byggda miljön.

Miljöbalken

Riksintressen för kulturmiljövården regleras enligt 3 kap 6§ Miljöbalken. Ett område som pekats ut som riksintresse bedöms ha så stora kulturhistoriska värden att det är av vikt för hela landet. I den fysiska planeringen ska utpekade riksintressen ges en särskilt tyngdvikt gentemot andra allmänna intressen. Riksintressen ska skyddas mot påtaglig skada, om en åtgärd innebär påtaglig skada på de värden som ligger till grund för utpekandet är åtgärden inte tillåtlig enligt Miljöbalken. Även om skadan inte kan anses som påtaglig ska särskild hänsyn till de riksintressanta värdena visas.

Riksintresset Piteå

När Piteå utsågs till riksintresse var stadens bebyggelse, och särskilt torget, redan väldokumenterad och uppmärksammas i kulturhistoriska sammanhang. Bland annat ingick staden i Nordiska museets byggnadsinventering 1942, och både bebyggelsestrukturen och torgets stilhistoriska värden hade analyserats. Under 1970-talet genomfördes en omfattande inventering av stadskärnan av Norrbottenkommunernas Arkitekt- och Byggnadskontor i samråd med länsarkitekt och landsantikvarie. Detta låg till grund för ett kommunalt program som antogs i mars 1974 samt en bevarandeplan som fastställdes 1980. Riksintresset reviderades 1990, då värdetexten omformulerades. I samband med detta togs Storgatan bort ur riksintresseområdet och fokus lades i stället på torget och den omgivande småskaliga trädadsbebyggelsen. Bakgrunden var den omfattande centrumomvandling som skett under mellanperioden och som bedömdes ha påverkat kulturmiljön negativt. Befolkningsökning, urbanisering och handels strukturuomvandling hade tillsammans förändrat stadsbilden i sådan grad att Storgatan inte längre ansågs uppfylla riksintressets kriterier.

Planområdet ligger därför inte längre inom riksintresset för Piteå men i närheten av Riksintresset Piteå (BD 58).

Piteå [BD 58]:

Motivering:

Stadsmiljö kring torget som speglar 1600-talets stadsplanering och den förindustriella stadens bebyggelse och verksamheter.

Uttryck för riksintresset:

Det kvadratiska sk. hörnslutna torget - ett av de få i landet -, gatu- och torgrummets slutna husfasader, den äldre tomtstrukturen och torgets ålderdomliga markbehandling. Den förindustriella stadens bebyggelsekaraktär, en småskalig träbebyggelse och fd. Rådhuset med klassicistisk prägel samt större borgargårdar vid torget.



FIGUR 6. Riksintresset Piteå, Piteå kommun.

Figur 5 Den röda skrafferade gränsen visar Riksintresset Piteå DB 58 utbredningsområde, svart linje är markering för kvarteret Löjan och detaljplaneområdet. Källa Bebyggelsehistorisk tidskrift 82/2022



FIGUR 5. Rådhusorget i Piteå, med Trivialskolan och Rådhuset som bildar fond mot Storgatan. Den skalförskjutning som inleddes på 1930-talet har påverkat hela stads kärnan. I bakgrunden till vänster höghuset Kusthotell på 14 våningar som byggdes 2017. FOTO: Lennart Lundquist 2021.

Figur 6 Utdrag ur bebyggelsehistorisk tidskrift
Norrbottnens riksintressemiljöer i förändring.
Stadsmiljöerna Piteå som betonar hur det skett en
skalförskjutning av bebyggelsen i Piteå, planområdet
syns till vänster i bilden markerat med rött,
Svartöstaden, Malmberget-Koskullskulle och Kiruna
1970-2020 (Jennie Sjöholm och Anna Elmén Berg)

3. Historisk utveckling

Piteå och kvarteret

Löjan

Medeltid och tidig bosättning

Under medeltiden formades den bördiga jordbruksbygden kring Piteå. Handeln i Pitebygden är intensiv under medeltiden och på marknadsplatser möts folk från olika kulturer. Kungen och kyrkan ser till att Pitebygden koloniserar eftersom älvar och sjöar är rika på fisk och handeln är intensiv. Den uppländske adelsmannen Nils Abjörnsson Sparre omtalas i ett dokument från 1330-talet. Skriften meddelar att Sparre tilldelats ett landområde kring en älv kallad Pitu. Jordbruket etableras och byarna växer fram.

1600-tal – stadens grundande och flytt

Med ökade statliga intressen för handel och ädelmetaller grundades de första städerna utmed Norrbottens kust. Piteå stad anlades 1621. Den statliga ekonomiska politiken under 1600-talet gick ut på att koncentrera handel och sjöfart till städerna. På så vis kunde handeln bättre kontrolleras genom skatter och tullavgifter. Eftersom både handel och sjöfart vid 1600-talets

början bedrevs av kustlandets bönder saknades i övre Norrland borgare som levde och verkade i städer. Följden blev att staten anlade en rad nya städer vid de stora älvmyningarna Ume, Pite, Lule och Torne. Piteå stad anlades 1621 vid kyrkan och marknadsplatsen i Öjebyn.

När Piteå stad i Öjebyn för andra gången på kort tid under 1660-talet brinner ned till grunden aktualiseras stadsflytten.

Piteå stad skulle återuppbyggas på Hagggholmen några kilometer nedströms Piteälven. Uppbyggnaden av den nya staden startade 1667 och skedde efter en stadsplan som ritades centralt i Stockholm. Upphovsmannen är okänd, men planen motsvarar helt de stadsplaneideal som då var gällande i Europa. Planen är en enkel rutnätsplan, men den okände arkitekten har med enkla medel också lyckats ge staden ett monumentalt uttryck, bland annat genom att utnyttja höjdskillnaderna i terrängen.

På holmens högsta punkt lades ett kvadratisk torg, en samlingspunkt för handeln som medvetet gestaltades som ett slutet rum i staden. Torget har skapats genom inskränningar i fyra kvarter, så att gatorna korsas mitt på torget. Det kvadratiske rum som uppstod kringbyggdes med hus. Torget gav staden den prägel av monumentalitet, symmetri och harmoni, som

eftersträvades i den samtida stadsplanekonsten och som hade sina rötter i den europeiska renässansen. Torgformen var inte unik på 1600-talet, men idag finns endast två hörnomslutna torg från tiden bevarade i Sverige. Det andra finns i Uppsala. 1675 byggdes Rådhuset upp invid torget och namngav också detta: *Rådhusorget*. 1686 byggdes en kyrka för den nya staden, Piteå stadskyrka men på grund av platsbrist och brandfara valde borgarna att bygga upp denna på fastlandet norr om staden.

1700–1800-tal – brand

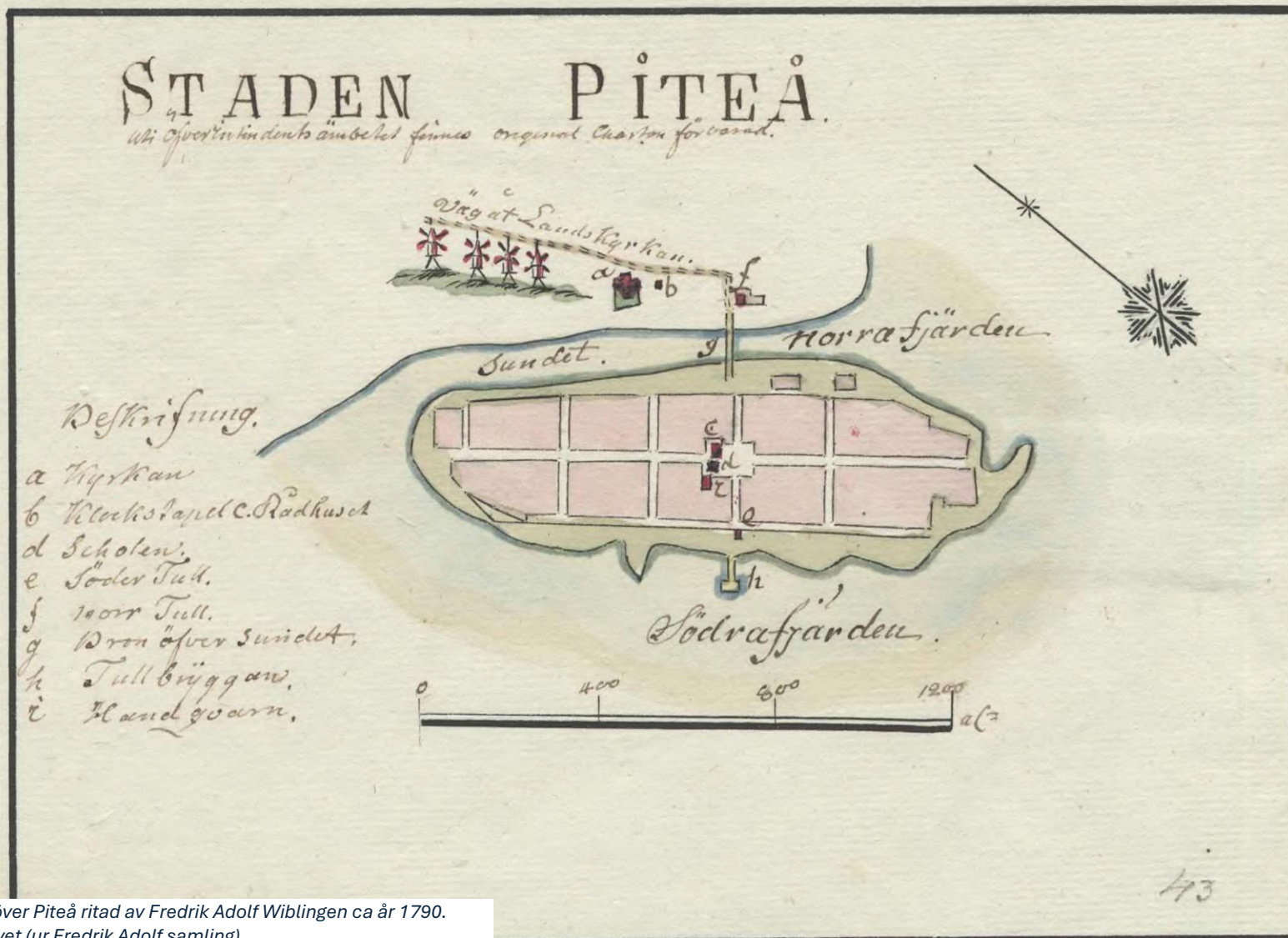
Piteå nya stad på Hagggholmen hann knappt byggas upp förrän ryska trupper brände ned den. Det var år 1721. Piteå stadskyrka, belägen på andra sidan Sundskanalen (nuvarande Sundsgatan) skonades branden. Den andra gången den nya staden Piteå brann var 1809 under Finska kriget. Båda gångerna var det ryska armékårer som ockuperade, plundrade och brände staden.

1800-1900-tal är en växande Piteå residensstad.

Efter Finska kriget skapades länet Norrbotten genom en avdelning av det tidigare till ytan enorma Västerbotten. Piteå kom att bli den första residensstaden i Norrbotten, mellan åren 1819 och 1865. Därefter blev Luleå residensstad.

STADEN PITEÅ.

Uti öfverintindens ämbetet finnes original Chartan förvarad.



Figur 7. Karta över Piteå ritad av Fredrik Adolf Wiblingen ca år 1790.
Källa: Riksarkivet (ur Fredrik Adolf samling)

1900-tal –Utveckling mot stenstad –centrala Piteå

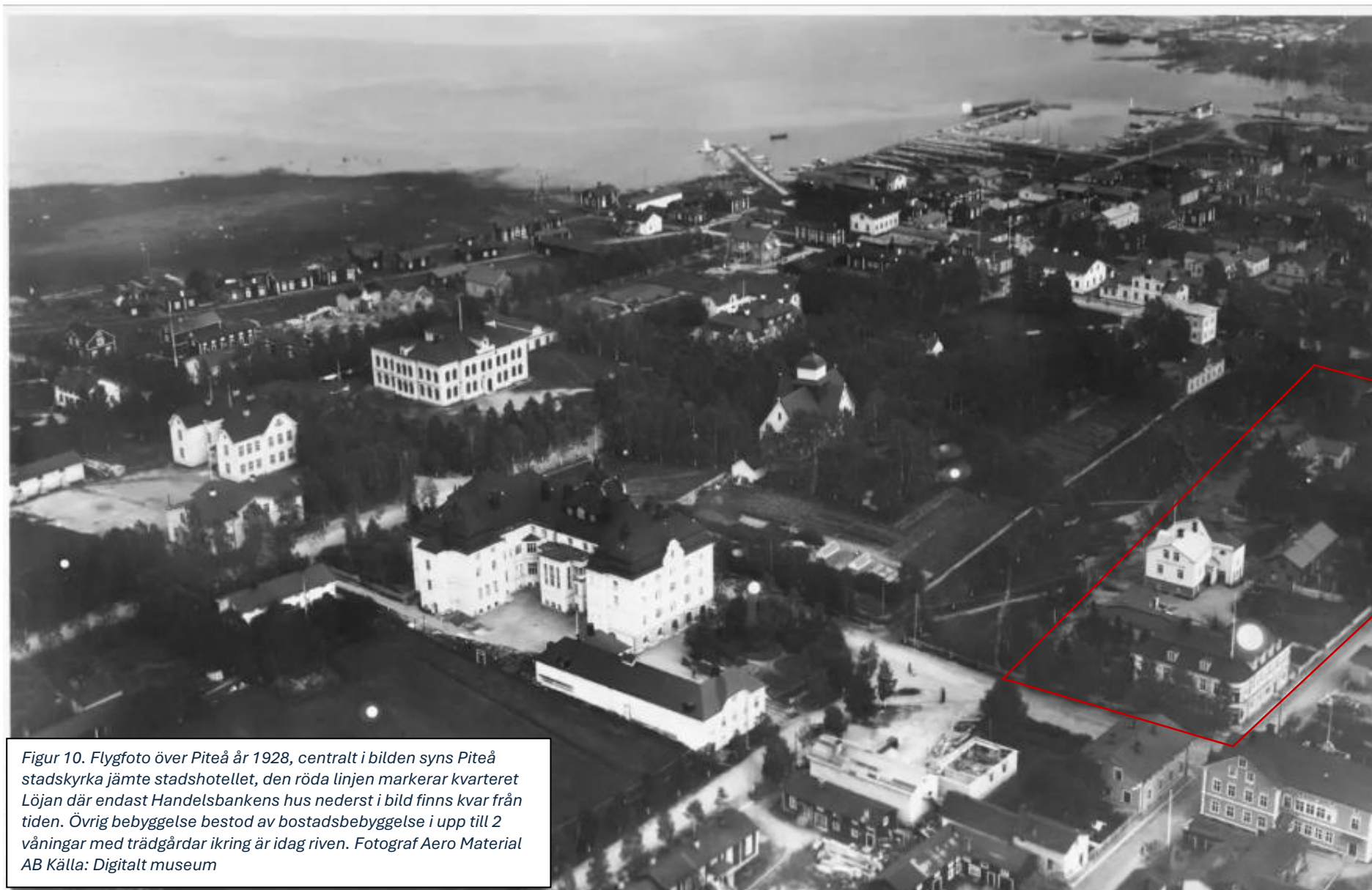
Under senare delen av 1800-talet växte staden ytterligare. Rutnätsplanen beaktades vid nya planer och Sundskanalen stensattes 1878, kantad av sjöbodrar och med en viktig roll för handel och transporter. Från sekelskiftet 1900-talet började staden gradvis övergå från trästad till stenstad. Märkesbyggnader som Läroverket (1895) och Stadshotellet (1906) uppfördes först i centrala Piteå, följt av Televerkets byggnad i kvarteret Lönner och JOWA-huset i kvarteret Linden – alla typiska exempel på tidens stenhusbebyggelse.



Figur 8. Piteå stadskyrka år 1906, visar att omgivningen främst består av agrar mark norrut, fotot är taget från nuvarande Nygatan. Fotograf okänd. Källa: Digitalt museum



Figur 9 Vy från Strömnäs (där Strömnässkolan är belägen idag), här nedanför kyrkan ans ån som utgjorde Sundsgatan vid den här tiden. Fotograf E G Åkerlund Källa: Piteå museum



Figur 10. Flygfoto över Piteå år 1928, centralt i bilden syns Piteå stadskyrka jämte stadshotellet, den röda linjen markerar kvarteret Löjan där endast Handelsbankens hus nederst i bild finns kvar från tiden. Övrig bebyggelse bestod av bostadsbebyggelse i upp till 2 våningar med trädgårdar ikring är idag riven. Fotograf Aero Material AB Källa: Digitalt museum

Foto: Aero-Materiel AB

Nordiska museet



Figur 11 Foto från kvarteret Löjan, byggnaden till vänster i bild är del av handelsbankens hus från baksidan innan huset byggdes till. Centralt i bilden syns Stadshotellet. Årtal och fotograf okänd. Källa: Digitalt museum.

Kvarteret Löjan

Kvarteret Löjan ligger i centrala Luleå, med gräns mot det som tidigare var sundet och som senare blev Sundsgatan, mitt emot Piteå stadskyrka. Under 1800-talet kantades sundet av sjöbodrar, men det fyllides igen mellan 1925 och 1929 på grund av uppgrundning. Den tidigare kanalen omvandlades till dagens Sundsgatan, som idag utgör en central genomfartsled och en viktig del av stadens trafik- och handelsstruktur. Vid sekelskiftet bestod kvarteret av varierad bostads- och handelsbebyggelse, främst småskaliga byggnader med flera mindre trähus.

Den första troliga stenhusbebyggelsen i kvarteret uppfördes 1908 med Handelsbankens byggnad. Fram till 1970-talet präglades kvarteret av ett ganska brokigt intryck. Bebyggelsen följde inte rutnätsplanens kvartersstruktur utan var placerad organiskt med trädgårdar kring husen. Under 1930–1960-talet kännetecknades kvarteret av en blandstad med både bostäder och handel.

På 1970-talet genomgick kvarteret en omfattande omvandling. Handelsbankens byggnad och ett intilliggande kontorshus i tegel i kvarterets västra del bevarades, medan resterande bebyggelse, mer än nio byggnader, revs. Den frigjorda ytan användes delvis till en

storparkeringshus mitt i kvarteret.

I östra delen uppfördes ett (av flera) höghus i tegel och puts, byggnaderna (4 st) kom i folkmun att kallas för "Vatten och bröd". Termen användes lokalt som ett folkligt uttryck för hyreshusen som byggdes i området under 1960-talet i kvarteret Löjan och Ekorren längs Sundsgatan. De kallades "Vatten och bröd" eftersom hyrorna var så höga att de som bodde där endast hade råd med vatten och bröd när hyran var betald. Bebyggelsen uppfördes under mitten av 1960-talet i Piteås centrum som en del av den stora stadsomvandlingen i samband med rivningar och moderniseringar av stadskärnan. De var placerade i en tid då Piteå rätade ut gamla kvartersstrukturer och byggde flerbostadshus med större skala än de traditionella trähusen i stadens äldre delar. Denna bebyggelse från 1960-talet har påverkat stadsbilden och kvartersstrukturen i centrala

År 2015 uppfördes ett nytt parkeringshus, Stadsberget, i trä.



Figur 12 Vykort från Uddmansgatan med Handelsbankens byggnad till höger i bild. Troligtvis var hade byggnaden en ljusare färgsättning som skiljde något från tillbyggnaden intill tidigare. Till vänster i bild syns stadshotellet bakom en byggnad som numera är riven och ersatt med ett tegelhus i fem våningar, årtal och fotograf okänd. Källa: Digitalt museum



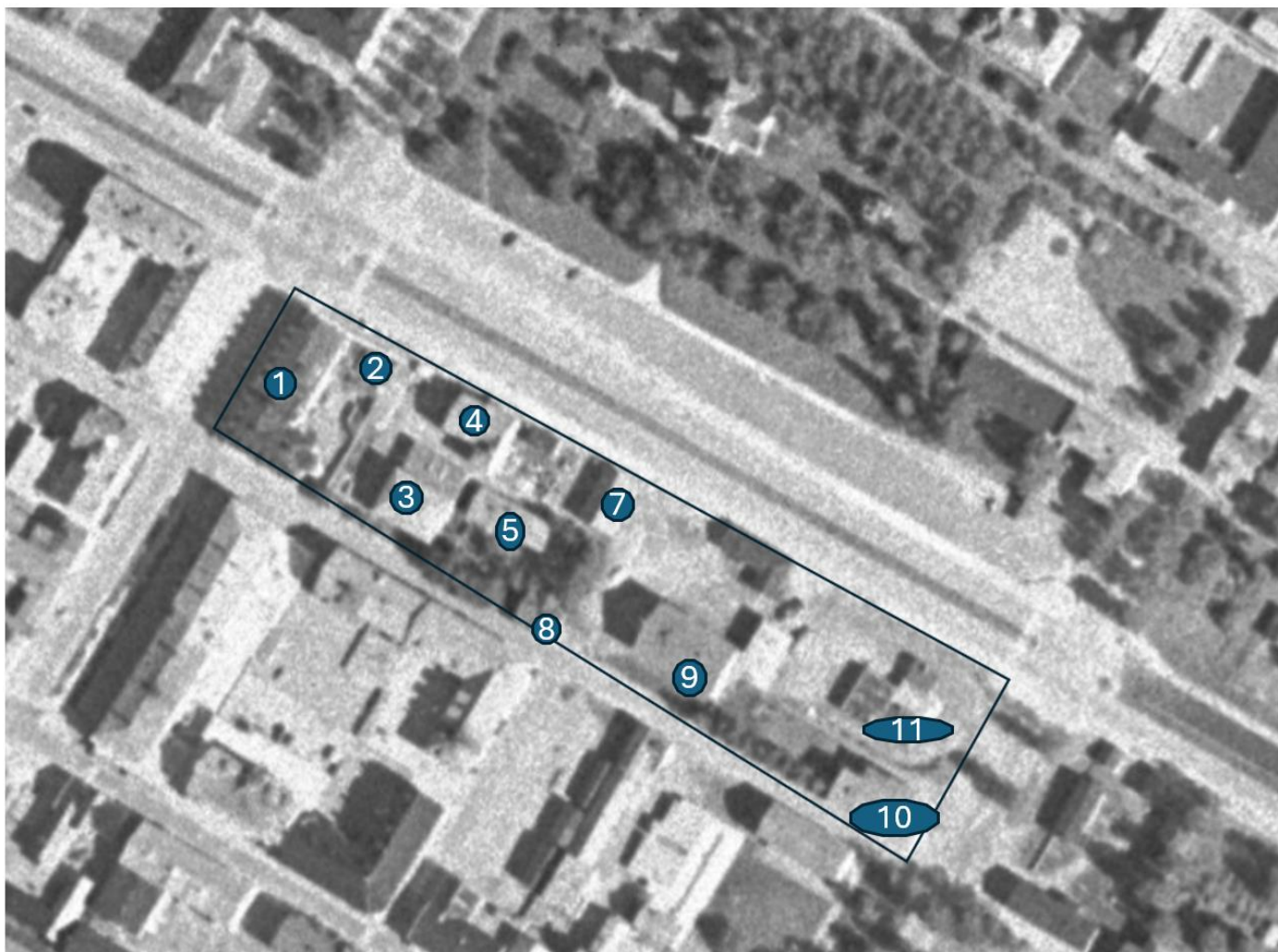
Figur 13 Vykort från Uddmansgatan längre ifrån kvarteret Löjan som skimtar bakom träden. Fotograf okänd årtal okänt. Källa: Digitalt museum.



Figur 14 Vy från Sundsgatan årtal okänt, troligtvis runt 1950-talet, till vänster om bussen syns en byggnad med en balkong som kragar ut över Sundsgatan, den byggnaden är bevarad idag övrig bebyggelse är riven i kvarteret Löjan, byggnaderna till vänster i bild ersattes av parkeringsdäcket som ligger där nu. Källa: Digitalt museum.



Figur 15 Vy från hörnet Sundgatan/Uddmansgatan, byggnaden med balkongen är en tillbyggnad på Handelsbankens hus och finns kvar idag. Tobaks kiosken och bebyggelsen som skymtar bakom den i kvarteret Löjan är idag rivna. Årtal okänt men troligtvis 1950-tal. Källa: Digitalt museum.



1. Handelsbanken's hus-
bevarat
2. Mindre hus, rivet ersatt
med tillbyggdnad, restaurang
på Handelsbankens hus.
3. Kontorshus- bevarat
- 4-8. 4 st. rivna hus ersatta
med parkering
9. Rivet hus ersatt med
Stadsbergets parkeringshus
- 10-11. Två hus rivna ersatta
av ett högre bostadshus

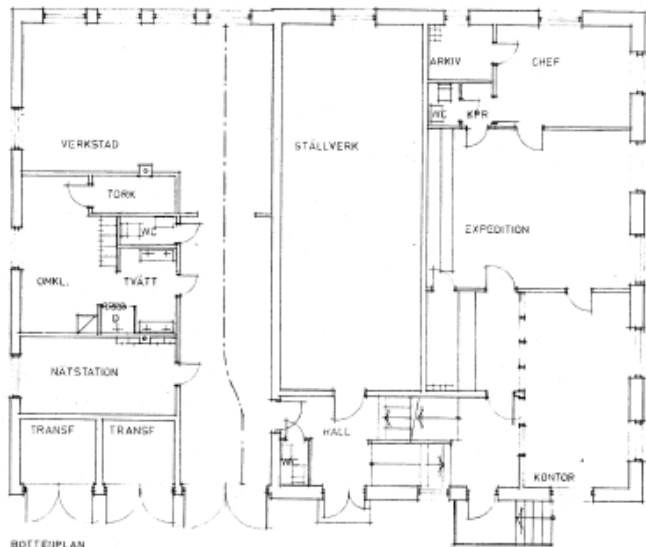
Figur 16 Flygfotot från ca 1960 visar att området vid tiden hade ett flertal byggnader bevarade i kvarteret Löjan. Källa: Lantmäteriet ortofoton.



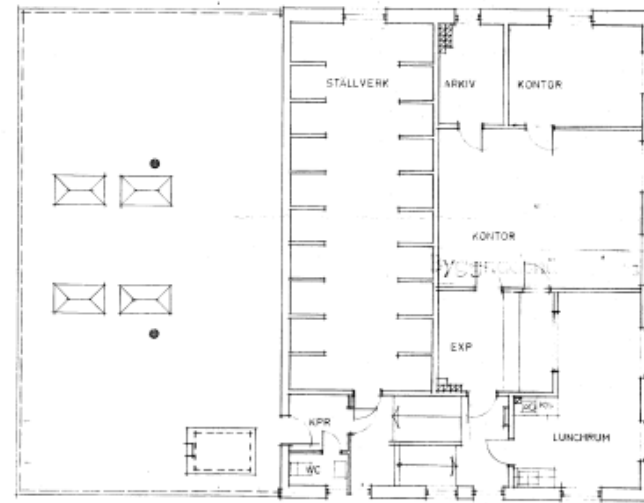
Figur 17 Flygfoto från ca 1975, området Kvarteret Löjan markerat med rött. Fotot visar att endast två byggnader finns kvar i kvarteret vid den här tiden, Handelsbankens hus till vänster, samt kontorshuset, centralt har ett parkeringsdäck ersatt all bebyggelse och till höger inom röd markering har ett 7 våningshus byggts. Källa: Lantmäteriets ortofoton.



Figur 18 Bygglövsritning från 1976 som visar att kontorshuset vid Prästgårdsgatan 30 byggs om till kontor åt Energiverket, hur det såg ut innan eller vilken verksamhet som huset hade framgår inte. Källa: Bygglövsarkivet Piteå kommun.



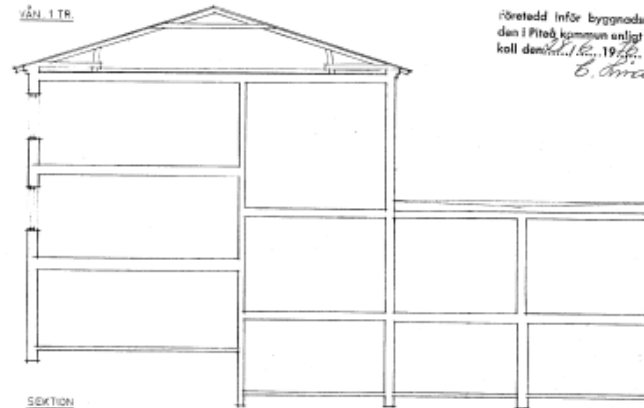
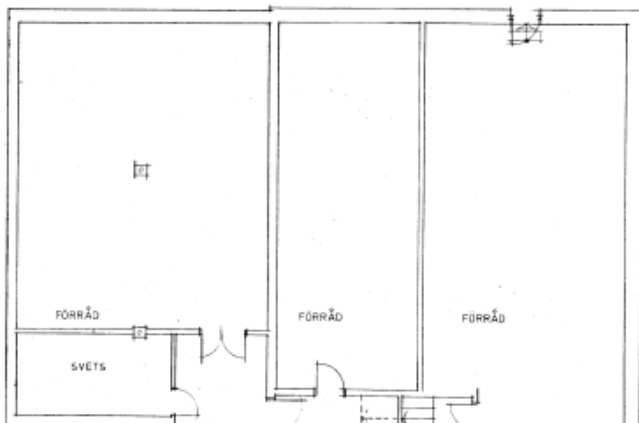
BOTTENPLAN



VÅN 1 TR

företedd inför byggnadsämnden i Piteå kommun enligt protokoll den 11.10.1976. *E. Lindblom*

76 06 01
698/76 201



SEKTION

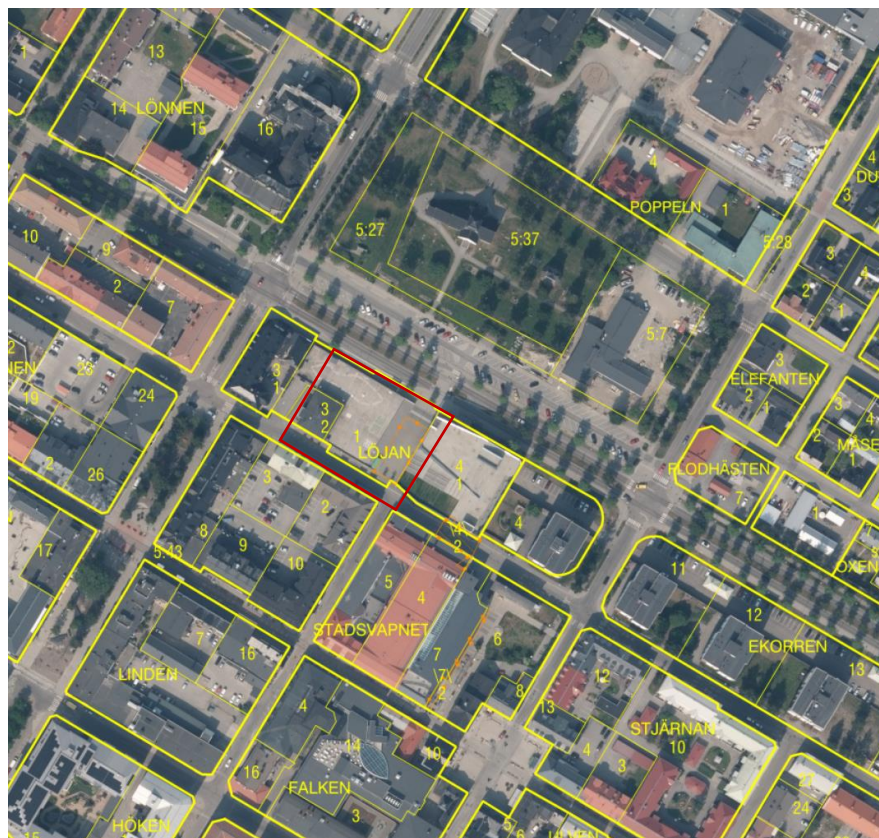
Figur 19. Bygglövsritning från 1976 visar planritningarna åt Energiverket som använde huset vid den här tiden, här fanns då utöver kontorslokaler, ställverk, verkstad, svets m.m. Källa: bygglövsarkivet Piteå kommun.

NAB		LAGA 0829 282 20	OMBYGGNAD AV KONTOR KV LÖJAN
KONSULT		PITEÅ 0911-180 80	ENERGIVERKET PITEÅ
		SKOLAN 0960-130 80	UPPMÄTNINGSRITNING
		HÄLLVARE 0870-130 80	PLANER OCH SEKTION
REKAV	UPPLYSNINGAR	SKALA	FÖRSTORUMMER
KN	M EDEBLAND	1:100	
DAT	76 05 15	FÖRSTORUMMER	760149
			- 2

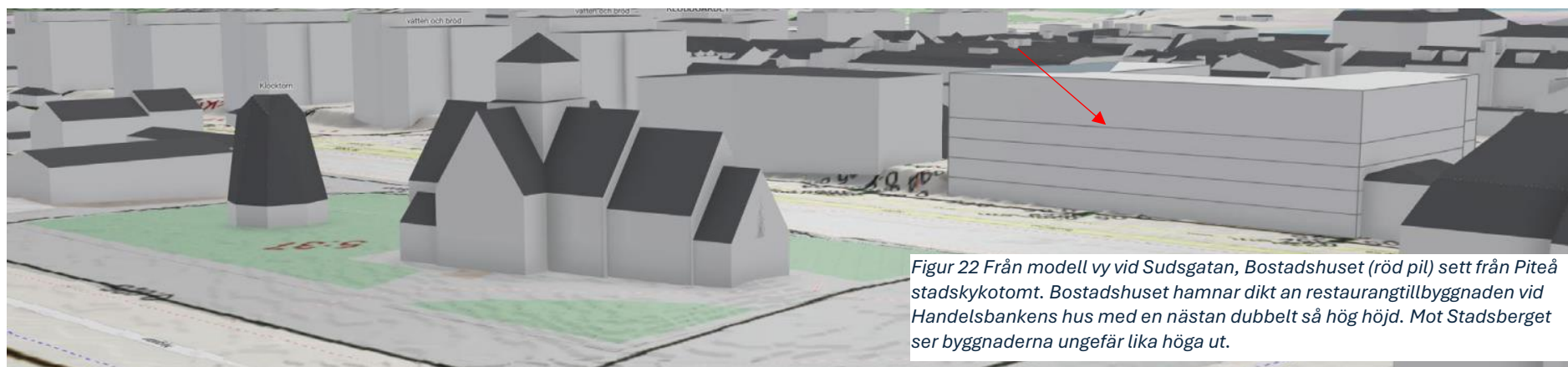
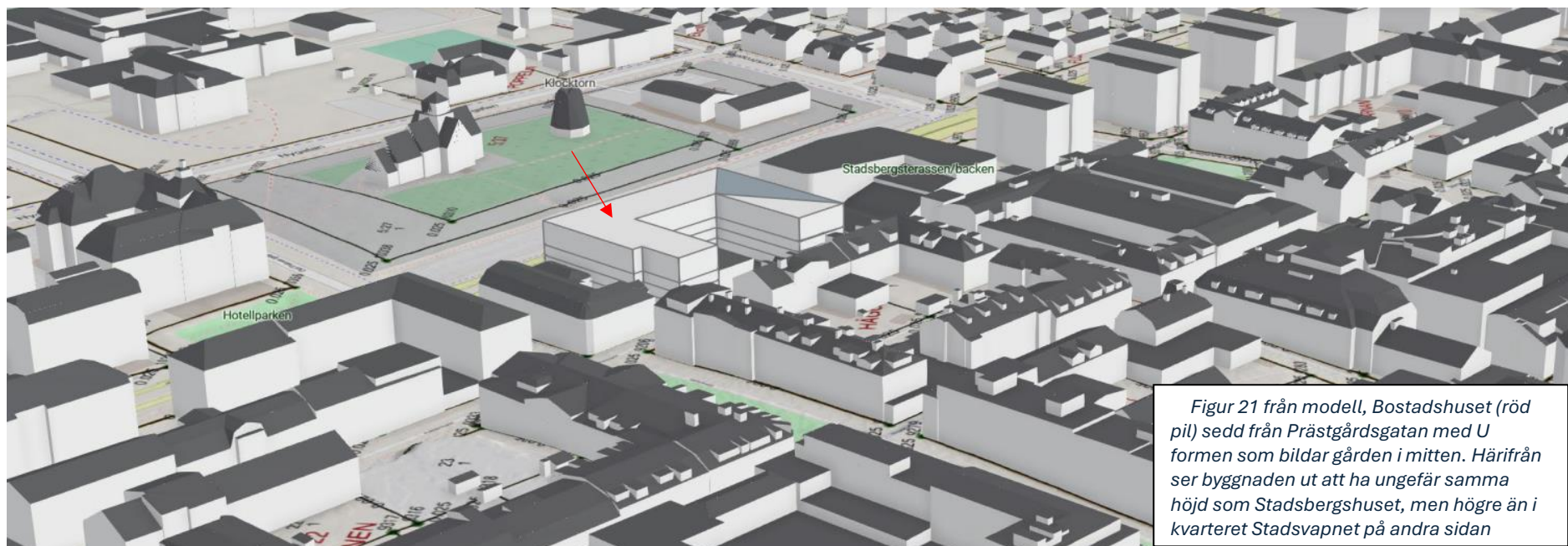
4. Planförslaget

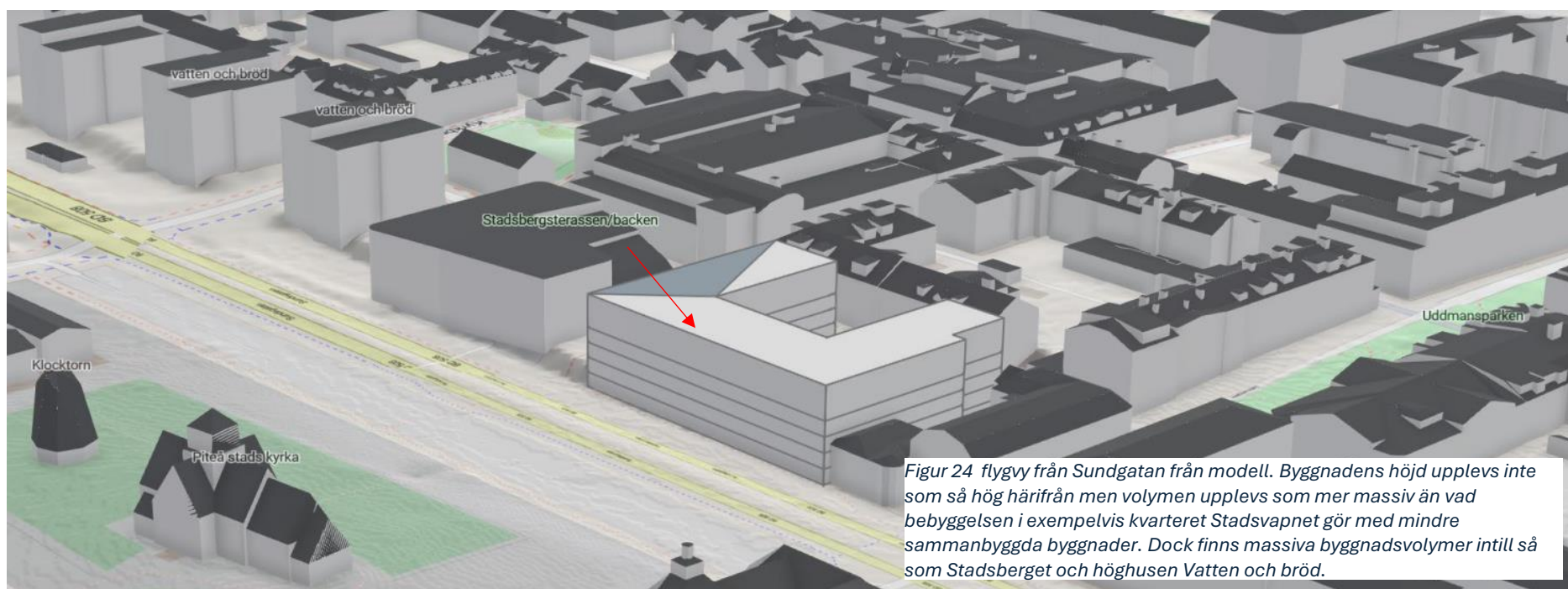
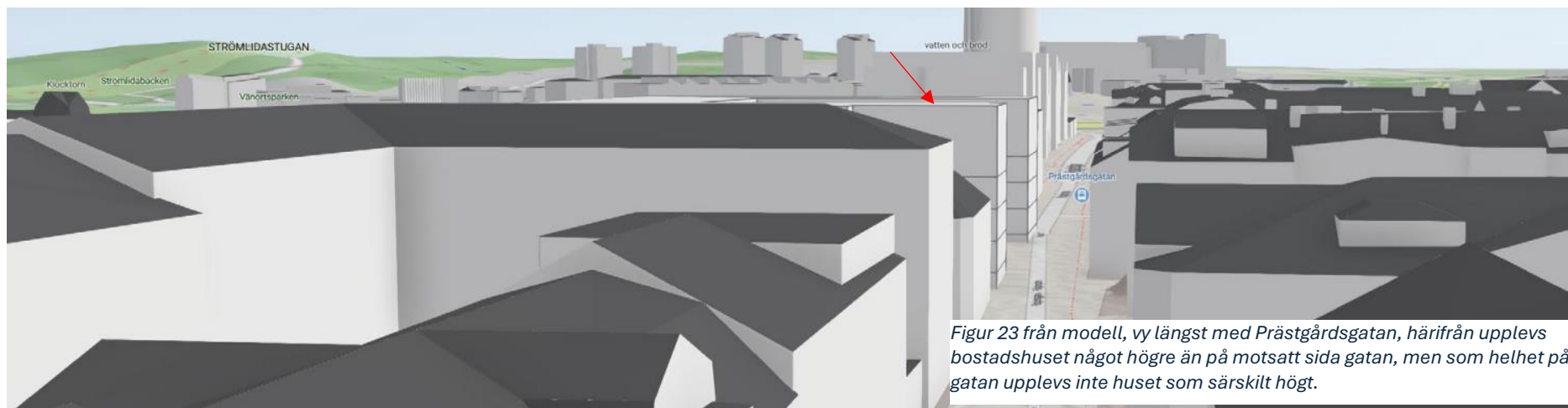
Planförslaget avser att uppföra ett sammanhängande bostadshus i U-form. Den nya byggnaden kommer att ha en fasad mot Stadsbergets parkeringshus, en fasad mot Sundgatan och placeras i ett framskjutet läge i förhållande till Stadsbergets parkeringsgarage och den intilliggande restaurangbyggnaden. Mot Handelsbankens hus placeras byggnaden i tomtgräns nära huset och mot Prästgårdsgatan placeras byggnaden i liv med Handelsbankens med en öppen gård som tydliggör byggnadens U-form.

Bostadshuset kommer att uppföras i fem våningar med en totalhöjd på 13,9 meter. Det planeras att placeras på den befintliga parkeringsytan samt på platsen för det nuvarande kontorshuset i tegel, som avses att rivas.



Figur 20 Röd markering visar ungefärlig tänkt placering av det nya bostadshuset i kvarteret Löjan. Källa: Flygfoto Lantmäteriet.





5. Nulägesbeskrivning och karaktärisering

Karaktärisering av riksintresset Piteå

Rådhusstorget omfattar stadsmiljön kring det centrala torget i Piteå och utgör ett tydligt exempel på 1600-talets stadsplanering i norra Sverige. Området speglar den förindustriella stadens struktur, bebyggelsemönster och funktioner och har ett högt kulturhistoriskt värde kopplat till både planform och bebyggelsekaraktär.

Kärnan i riksintresset är det kvadratiske, hörnslutna torget – Rådhusstorget i Piteå – vilket är ett ovanligt och välbevarat exempel på denna torgetyp i landet. Torgets slutna karaktär, där bebyggelsen placerats i liv med gaturummet och bildar sammanhängande fasadlinjer, skapar ett tydligt och definierat stadsrum. Denna rumslighet är central för förståelsen av den äldre stadsplanen.

Riksintressets värden uttrycks genom:

- den regelbundna rutnätsplanen från 1600-talet,
- det hörnslutna torgets form och proportioner,
- de slutna fasaderna kring torget och angränsande gator,
- den äldre tomtstrukturen,

- torgets ålderdomliga markbehandling,
- den småskaliga träbebyggelsen som representerar den förindustriella stadens karaktär,
- samt framträdande byggnader såsom Piteå rådhus med klassicistisk prägel och de större borgargårdarna kring torget.



Figur 25 Från Rådhusstorget vy mot kvarteret Löjan, här ifrån syns inte bebyggelsen i kvarteret Löjan inte ens de högre 7 våningshusen.

Bebyggelsen präglas av låg skala, träarkitektur och en tydlig koppling mellan handel, förvaltning och bostäder – funktioner som historiskt koncentrerades till torget. Samspelet mellan planstruktur, tomtindelning och byggnadsskala ger området en hög grad av kulturhistorisk

läsbarhet.

Ett par kvarter bort från Rådhusstorget närmar man sig kvarteret Löjan men trots den relativa närheten syns inte den högre bebyggelsen om 7 våningar.



Figur 26 Om man följer Rådhuset och Kyrkogatan bort i riktning mot kvarteret Löjan ser man höghuset "Vatten och bröd" från den lägre trähusbebyggelsen i kvarteren närmast Rådhusstorget.



Figur 27 Från Aronsgatan i riktning mot Piteå kyrka och kvarteret Löjan syns parkeringshuset Stadsberget i fonden. Ett motiv som delvis brutit den regelbundna kvartersstrukturen.

Kvartetret Löjan med omgivning

Kvarteret Löjan centralt i Piteå har kraftigt förändrats över tid. Från ett småskaligt bebyggelseområde med hus med trädgårdar från 1800-talet och fram till slutet av 1960-talet då stora delar av kvarteret revs som en del av Piteås stadsomvandlingsprocess, här i kv. Löjan till

förmån för ett höghus i 7 våningar och en stor parkeringsyta. Kvar fanns bara ett kontorshus från 1950-talet och Handelsbankens hus byggt 1908 med senare tillkomna tillbyggnader.

Parkeringsdäcket har gett en öppen stadsbild med siktförhållanden från centrum och Prästgårdsgatan mot Piteå stadskyrka och Stadshotellet åtmistonne under vinterhalvåret när den björkkantade Sundsgatan är avlövad. Siktförhållanden som förvisso har ca 50 år på nacken men parkeringsdäcket utgör trots det mer ett hål i stadsväven än en kvalitativt stadsrum.

Bebyggelsen på motsatt sida Prästgårdsgatan är blandad, direkt angränsande mot detaljplaneområdet utgörs bebyggelsen av tegelhus i tre våningar.



Figur 28 Korsningen Aronsgatan Prästgårdsgatan mot Kontorshuset i tegel och Handelsbankens hus med det runda trapphuset som syns bakom, till höger i bild syns stadshotellet.



Figur 29 Korsningen Aronsgatan/Prästgårdsgatan över detaljplaneområdet, (den öppna parkeringen) till höger i bild syns Stadsberget och bredvid Piteå stadskyrka, till vänster i bild syns stadshotellet och allra längst till vänster i bild anas kontorshuset i tegel.



Figur 30 Planområdet (gul linje) sett från Kyrkotomtens trappa med Sundsgatan bakom bilparkeringen, Stadsberget till vänster och parkeringshuset där det nya bostadshuset är tänkt att placeras. Bakom denna syns de gula tegelbostadshusen i kvarteret Stadsvapnet.



Figur 31 Planområdet (gul linje) sett från Kyrkotomtens trappa med Sundsgatan bakom bilparkeringen, Handelsbankens hus till vänster inom markeringen, bakom det anas Kusthotellet uppfört i 14 våningar (se pil).



Figur 32 Vy norrut längs Aronsgatan mot kvarteret Löjan. Uppförandet av parkeringshuset Stadsberget i kvarteret Löjan har brutit Aronsgatans tidigare sträckning mot kyrkan och därmed förändrat stadskärnans rutnätsstruktur. I denna vy skulle ny bebyggelse i kvarteret Löjan inte synas.



Figur 33 Vy längst Prästgårdsgatan bakom bilen syns kontorshuset och gaveln på Handelsbankens hus.



Figur 34 Vy från hornet Prästgårdsgatan Aronsgatan som visar att bebyggelsen mot centrum och närmre Rådhusorget har en skala i 2-3våningar.



Figur 35 Hörnet vid Uddmansgatan/Prästgårdsgatan visar kvarteret Stadsvapnets skala i 2-3våningar.



Figur 36 Hörnet Uddmansgatan/Prästgårdsgatan i kvarteret Björnen visar att även det kvarterets bebyggelse är i 2-3våningar.



Figur 37 Vy från hornet Uddmansgatan Sundgatan mot kvarteret Siken här är bebyggelsen något högre i 5 våningar.



Figur 39 Handelsbankens hus hornet Prästgårdsgatan/Uddmansgatan, bakom anas kontorshuset som kommer att rivas och ersättas med det nya bostadshuset.



Figur 41 Parkeringsdäcket med vy mot Piteå stadskyrka.



Figur 38 Kvarteret Siken från Prästgårdsgatan/Uddmansgatan, mitt i bild syns Stadshotellet och till höger i bild Handelsbankens hus.



Figur 40 Ovansidan av Parkeringshuset/parkeringsdäcket där det nya bostadshuset kommer att placeras.



Figur 42 Bebyggelse I hornet Prästgårdsgatan/aronsgatan



Detaljplaneområdets bebyggelse

Handelsbankens hus med tillbyggnad

Handelsbankens byggnad, kvarterets äldsta bevarade hus, uppfördes 1907-08 i hörnet Prästgårdsgatan/Uddmansgatan. Huset byggdes till längst Uddmansgatan mot Sundsgatan troligtvis under 1930-talet och bildade då två sammansatta byggnader med två våningar och putsad fasad i roströd ton. Fönstren är spröjsade och målade i grönt. Fönsteromfattning och gavelpelare är putsade i en ljus gul ton. Byggnaden har ett brutet sadeltak klätt i svart plåt med takkupor. Arkitekturen bär tydliga drag av tidigt 1910-tal och 1930-tal.

Ytterligare en tillbyggnad har tillkommit vid byggnadens gavel mot Sundsgatan. En längre tillbyggnad i två våningar. Färgsättningen håller ihop bebyggelsen men tillbyggnaden som uppfördes troligtvis 1980-talet kontrasterar mot den äldre byggnaden genom sin rätvinkliga form, sitt låglutande tak och sin delvis glasade fasad. Med stildrag av postmodernism så som en entré byggd i glasbetong, samt geometriska välvda fält över de ospröjsade fönstren signalerar ett senare tillägg.



Figur 43 Handelsbankenshus i hörnet Uddmansgatan/Prästgårdsgatan



Figur 44 Handelsbankens hus från Prästgårdsgatan



Figur 45 Handelsbankens hus baksida sedd från Prästgårdsgatan med bevarat tornliknande trapphus.



Figur 46 Handelsbankens hus från Sundsgatan här syns även den lägre tillbyggnaden från 1980-talet till vänster.



Figur 47 Fasaddetalj på tillbyggnaden från 1980-talet med runt torn och uppglasat fasadparti som visar på byggnadens postmodernistiska stil.



Figur 48 Tillbyggnaden från baksidan visar att den är sammanbyggd med parkeringsgaraget.

Kontorshus

Byggnaden uppfördes sannolikt under 1950-talet och genomgick en ombyggnad 1976. Den har idag ett uttryck som delvis präglas av senare förändringar, särskilt genom färgsättning och materialval som för tankarna till 1970-talets mörka och mättade kulörskala. Fasadernas ospröjsade aluminium bågar i brunt, den bruna sockeln i glaserat tegel samt den bruna plåtklädda entré tillbyggnaden bidrar sammantaget till ett 1970-tal uttryck. Entrén är placerad vid sidan av huvudgatan och inte centralt i fasaden.

Byggnaden är ett tvåvånings tegelhus med ett låglutande, brutet och plåtklätt tak. Fönstersättningen är övervägande oregelbunden och tycks ha placerats utifrån en funktionell planlösning snarare än en strikt fasadkomposition. Mot Prästgårdsgatan är dock fönsterindelningen mer regelbunden. Helhetsintrycket är enkelt och stramt, med måttfull skala där funktion, rationalitet och ljusinsläpp prioriterats framför dekorativa inslag.

Sammantaget representerar byggnaden den förskjutning som skedde i stadskärnan under efterkrigstiden, då äldre, mer dekorativ bebyggelse successivt ersattes eller kompletterades med rationellt utformade kontors- och verksamhetshus.



Figur 49 Kontorshuset från Prästgårdsgatan, till vänster i bild syns Handelsbankens hus



Figur 51 Kontorshuset sett från parkeringsdäcket



Figur 50 Kontorshuset sett från Prästgårdsgatan, bilden visar den inbyggda entrén till vänster samt at huset är sammanbyggt med parkeringsgaraget.



Figur 52 Kontorshusets entré inbyggd i brun plåt.

Parkeringsgarage/Parkeringsdäck

Parkeringsgaraget och Parkeringsdäcket uppfördes under 1970-talet och är ett uttryck för den tidens stadsplaneringsideal, då bilismen fick en allt mer framträdande roll i stadsmiljön. Anläggningen speglar en period då tillgänglighet och parkeringskapacitet prioriterades, ofta på bekostnad av mer traditionella stadskvaliteter.

Mot Sundsgatan framträder parkeringsdäcket som en lång, sammanhängande betongmur. Fasaden är uppbruten av rödfärgade vertikala element, vilka ger en viss rytm åt gatubilden, men helhetsintrycket är ändå slutet och storskaligt. Mot gaturummet skapas en hård och relativt monoton miljö med begränsade inslag som bidrar till stadsliv eller vistelsekvaliteter.

Anläggningen saknar i sig påtagliga kulturhistoriska värden och har framför allt ett funktionellt och tekniskt uttryck. Dess betydelse ligger snarare i att den illustrerar 1970-talets planeringsideal och den ökade bilorienteringen i stadskärnan än i några arkitektoniska eller gestaltningsmässiga kvaliteter.





Parkeringshus Stadsberget

Parkeringshuset Stadsberget uppfördes 2015 och är gestaltat i en samtida arkitektur med tydlig ambition att tillföra stadsmiljön nya kvaliteter. Byggnaden utmärks av sin varierade träarkitektur, som ger anläggningen ett varmare och mer bearbetat uttryck än traditionella parkeringshus. Den gröna trappan utgör ett framträdande inslag och har bidragit till att skapa en social vistelseyta med möjlighet till rörelse och uppehåll, snarare än enbart en funktionell transportsträcka. Genom dessa grepp har parkeringshuset tillfört ett modernt och aktivt inslag i stadsbilden.

Trots sina gestaltningsmässiga kvaliteter bedöms byggnaden ha ett begränsat kulturhistoriskt värde. Detta beror främst på att den är av sent datum och ännu inte hunnit få ett historiskt djup eller en kulturhistorisk kontext som motiverar en sådan klassificering.



Vatten och bröd

Byggnaden utgör idag ett tydligt storskaligt inslag i kvarteret och innebär vid uppförandet under 1960- talet tiden en markant höjning av bebyggelsen från tidigare tre våningar till sju våningar. Nu i och med Stadsberget upplevs byggnaden inte längre som riktigt lika annorlunda. Skalan ansluter dock tydligare till bebyggelsen på motsatt sida av gatan i kvarteret Ekorren, där likartade flerbostadshus i tegel och puts uppfördes samtidigt.

Gestaltningmässigt relaterar byggnaden till den modernistiska stadsomvandling som präglade centrala Piteå under mitten av 1900-talet. Den större skalan, det rationella uttrycket och materialanvändningen i tegel och puts knyter an till efterkrigstidens rationella arkitektur.

Byggnaden ingår i ett sammanhang som speglar Piteås stadsomvandling och den förändrade synen på bostadsbyggande, skala och stadsmässighet under denna period. Samtidigt innebär höjden och volymen en påtaglig kontrast till kvarterets tidigare lägre bebyggelse, vilket påverkar upplevelsen av rummet och relationen mellan gaturum och kvartersstruktur i centrala staden.



6. Kulturmiljöanalys

Kulturhistoriskt sammanhang

Kvarteret Löjan har påverkats starkt av Piteås omvandling under 1900-talet. Den äldre stadsstruktur som präglades av småskalig träbebyggelse och tydliga kvartersgränser kom successivt att ersättas av stenhus, och därefter av efterkrigstidens och 1960–70-talets mer storskaliga stadsomvandling. I kvarteret kan denna utveckling fortfarande avläsas, men den historiska kontinuiteten är fragmentarisk.

Tidiga 1900-talets stenbebyggelse representeras av Handelsbankens hus, medan stora delar av kvarterets ursprungliga struktur försvann i samband med rivningar under 1960- och 1970-talen. Dessa ingrepp innebar en tydlig brytning mot stadens äldre skala och kvartersmönster.

Under efterkrigstiden tillkom kontors- och verksamhetsbyggnader i en mer rationell och förenklad arkitektur. Flera av dessa har senare förändrats genom ombyggnader och materialbyten, vilket har minskat deras ursprungliga arkitektoniska tydlighet.

I samband med dessa förändringar tillkom även

ett höghus, vilket kom att ingå i den storskaliga bebyggelse som etablerades i angränsande kvarter, kvarteret Ekorren. Tillsammans markerar parkeringsdäcket och höghusbebyggelsen ett tydligt brott med den äldre, småskaliga stadsstrukturen och speglar 1970-talets planeringsideal, där funktion, tillgänglighet och bilorientering prioriterades framför historisk kontinuitet.

Dessa ingrepp har haft en varaktig påverkan på kvarteret Löjans karaktär. Kvarteret speglar därför inte en sammanhållen historisk miljö utan snarare olika lager av stadsomvandling, där vissa äldre värden finns kvar men där mycket av den ursprungliga strukturen har förlorats.

Handelsbankens hus, kvarteret Löjan – Värdebärande egenskaper och uttryck

- Handelsbankens hus.
 - Tidigt stenhus i Piteås stadskärna, uppfört 1908 för Handelsbankens verksamhet, kopplat till stadens ekonomiska expansion och övergång från trästad till stenstad.
 - Murad byggnad i sten/tegel med gedigna materialval, typiska för bank- och affärsbyggnader från det tidiga 1900-

talet.

- Representativ arkitektur som signalerar stabilitet, långsiktighet och institutionell närvaro.
- Klassicistiskt influerad gestaltning med välproportionerad fönstersättning och fasadindelning anpassad till småstadens skala.
- Markerad hörnbyggnad i mötet mellan Uddmansgatan och Prästgatan, med stor betydelse för gaturummets läsbarhet.
- Viktig kulturhistorisk referenspunkt för kvarterets tidiga stenbebyggelse och stadens kommersiella utveckling.

Funktionalistiskt kontorshus, kvarteret Löjan – Värdebärande egenskaper och uttryck

Kontorshuset från 1950-talet har genom ombyggnaden 1976 och senare materialförändringar förlorat delar av sin ursprungliga karaktär. De bruna aluminiumbågarna och den plåtklädda entré tillbyggnaden ger idag byggnaden ett tydligt 1970-talsuttryck.

- Kontorsbyggnad uppförd under 1940–1950-talet, som del av efterkrigstidens utbyggnad av service- och administrationsfunktioner i Piteås centrum.

- Måttfull skala som förhåller sig till omgivande stenbebyggelse och stadens centrala gaturum.
- Representerar ett viktigt skede i stadens modernisering och förändrade arbetsliv under mitten av 1900-talet.

Höghus, kvarteret Löjan – Värdebärande egenskaper och uttryck

Höghuset uppfördes under 1960-talet och innebar vid sin tillkomst en kraftig skalförändring i kvarteret, från tre till sju våningar. Det ingår i samma bebyggelsestruktur som husen i kvarteret Ekorren på motsatt sida av gatan och ska förstås som en del av den modernistiska stadsomvandlingen.

Byggnaden speglar en tid då äldre bebyggelse revs till förmån för större och mer rationella bostadshus. Den representerar därmed ett viktigt stadsbyggnadsskede, men också ett tydligt brott mot den historiska småstadsskalan.

- Höghus som en del av den storskaliga stadsomvandlingen i Piteås centrum.
- Gestaltad i tidstypisk 1970-talsarkitektur med fokus på funktion, volym och effektivt markutnyttjande.
- Ingår i en större bebyggelsestruktur tillsammans med höghusen i angränsande kvarter, bland annat kvarteret Ekorren.

Parkeringsdäck, kvarteret Löjan – Värdebärande egenskaper och uttryck

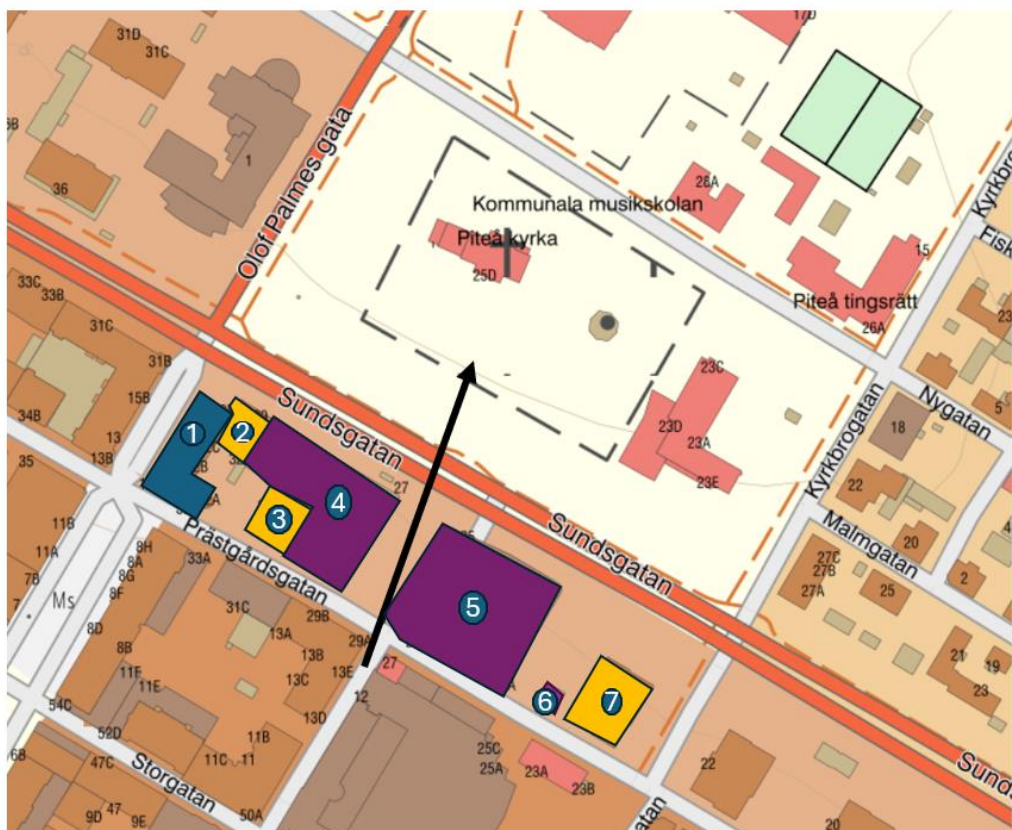
Parkeringsdäcket från 1970-talet är ett tydligt uttryck för bilismens genomslag i stadsplaneringen. Anläggningen tillkom efter omfattande rivningar och bidrog till att den äldre kvartersstrukturen bröts upp.

Mot Sundsgatan framträder byggnaden som en lång och sluten betongvolym. De rödfärgade vertikala elementen ger viss rytm, men helhetsintrycket är storskaligt och slutet. Gaturummet präglas av hårdgjorda ytor och begränsad stadsmässig variation.

- Representerar 1970-talets stadsplaneringsideal där tillgänglighet och trafik prioriterades framför bevarande av äldre stadsmiljö.

Parkeringshuset Stadsberget

Trots ambitioner i utformningen är byggnaden av sent datum och saknar kulturhistoriskt värde i nuläget.



Figur 53 Kulturhistoriska värden sammanfattade i en karta inom kvarteret Löjan

- Viktig kulturhistorisk siktlinje från Aronsgatan mot Piteå stadskyrka

- 1
 Handelsbankens hus med tillbyggnad. Kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad

- 2
 Handelsbankens hus tillbyggnad, restaurang. Värdefull byggnad

- 3
 Kontorshus från 1950-tal, värdefull byggnad.

- 4
 Parkeringsdäck, saknar kulturhistoriskt värde.

- 5
 Stadsberget, Parkeringsgarage, saknar kulturhistoriskt värde

- 6
 Miljöbod, saknar kulturhistoriskt värde

- 7
 Flerbostadshus, 1970-tal, värdefull byggnad.

7. Konsekvenser av planförslaget

Konsekvenser för riksintresset för kulturmiljövård, Piteå

Planområdet är delvis beläget inom riksintresse för kulturmiljövård, vars motivering avser stadsmiljön kring Rådhusorget och dess uttryck i 1600-talets stadsplan, det hörnslutna torget, den äldre tomtstrukturen samt den småskaliga förindustriella träbebyggelsen. Riksintressets kärnvärden är således knutna till struktur, skala, rumslighet och småstadens bebyggelsekaraktär, inte till den storskaliga bebyggelse som tillkom under 1900-talets senare del.

Kvarteret Löjan har genom 1970-talets rivningar och omstruktureringar i stor utsträckning förlorat den äldre tomtindelningen och den småskaliga trästadskaraktären. Endast Handelsbankens hus återstår som tydlig representant för den äldre stenstaden. Området präglas idag främst av efterkrigstidens och 1960–70-talens stadsomvandling.

Den föreslagna byggnaden uppförs i sju våningar

och innebär en fortsatt förstärkning av den skala som etablerades i samband med moderniseringen av stadskärnan. Höjden avviker från den förindustriella småstadens skala men motsvarar den bebyggelse som redan finns i närområdet. Åtgärden introducerar därmed inte en ny höjdprincip i området, utan ansluter till en redan etablerad struktur.

Vad gäller påverkan på riksintressets uttryck kan följande konstateras:

- Byggnaden kommer inte att vara synlig från Rådhusorget och påverkar därmed inte upplevelsen av det hörnslutna torget, dess rumslighet eller torgets ålderdomliga markbehandling.
- Den påverkar inte rådhuset eller de större borgargårdarna.
- Den äldre tomtstrukturen inom kvarteret är sedan tidigare utsudda genom 1960-talets omvandling.
- Småskalig träbebyggelse finns inte längre inom kvarteret Löjan.

Påverkan sker främst genom skala och visuell närvaro i vissa gaturum, särskilt längs

Uddmansgatan och Prästgårdsgatan. Gatornas relativt smala sektioner och befintlig bebyggelse begränsar dock längre siktlinjer, vilket innebär att påverkan huvudsakligen blir lokal och rumslig snarare än övergripande i stadsbilden.

Den nya byggnaden kan innebära en förstärkt kontrast mellan den historiska småstadens skala och den storskaliga efterkrigsstrukturen. Samtidigt sker åtgärden i ett redan starkt omvandlat kvarter där 1960–70-talets bebyggelse sedan länge brutit den ursprungliga skalan.

Mot denna bakgrund bedöms planförslaget inte medföra påtaglig skada på riksintressets kärnvärden. De värden som definierar riksintresset – torgets form, den förindustriella stadens småskalighet och den äldre strukturen – påverkas inte direkt. Påverkan är främst indirekt och avser förstärkning av en redan etablerad storskalig bebyggelsestruktur i kvarterets perifera del i förhållande till torget.

Detta ställer dock krav på att den nya byggnadens gestaltning, höjdverkan och möte med gaturummet utformas med omsorg, så att kontrasten mot den äldre stadens skala inte förstärks i onödan och att relationen till

Handelsbankens hus hanteras varsamt.

Kvarteret Löjan

Kvarteret Löjan präglas idag av flera lager av stadsomvandling, där äldre bebyggelse från 1909 samexisterar med 1960- och 1970-talens storskaliga ingrepp. Den föreslagna byggnaden ansluter i höjd till den befintliga sjuvåningsbebyggelsen i kvarteret utkant och förstärker därmed den skala som etablerades under moderniseringsepoken.

Samtidigt innebär den nya byggnaden att kvarterets struktur förändras. Genom att bebygga den öppna parkeringsytan och ersätta det friliggande kontorshuset med en sammanhållen volym skapas en mer kompakt kvartersform.

Handelsbankens hus som får en ny granne i sin närhet kommer att ingå i en tätare och mer storskalig helhet och den kan till viss del tappa sin dignitet med en högre byggnad direkt i närheten.

Rivning av befintlig bebyggelse

Rivningen av kontorshuset innebär att en del av kvarterets historia försvinner. Huset har förändrats sedan uppförandetiden och har

arkitektoniskt mer släktskap med bebyggelse från sent 1970-tal.

Det befintliga kontorshuset bedöms inte ha ett särskilt kulturhistoriskt värde enligt PBL 8kap 13§ då det genom ombyggnader förlorat delar av sin ursprungliga karaktär. Rivningen bedöms därför inte medföra en påtaglig förlust av kulturhistoriska värden.

Bebyggelsen ersätter även ett parkeringsgarage och hårdgjorda parkeringsytor och strukturer från 1970-talet. Parkeringsgaraget och parkeringsytan har inga kulturhistoriska värden. Den representerar 1970-talets stadsplaneringsideal där tillgänglighet och trafik prioriterades framför bevarande av äldre stadsmiljö. Ur kulturmiljösynpunkt innebär detta att ett svagt och funktionspräglad inslag i stadsväven tas bort. Däremot ger den öppna ytan en visuell koppling till Piteå stadskyrka och stadshotell som delvis kommer att byggas bort i och med det höga kontorshuset.

Påverkan på stadsbild och skala

Den föreslagna höjden om sju våningar som planeras för det nya bostadshuset överensstämmer med den skala som redan

etablerats genom 1960-talets höghusbebyggelse och senare tillägg. I detta avseende innebär planförslaget inte någon ny höjdskala i området, men det förstärker den vertikala dominansen i stadsmiljön och befäster den modernistiska strukturen snarare än den äldre småstadskaraktären.

Mot Sundsgatan ersätts parkeringsdäckets slutna och storskaliga betongfasad med en bostadsfasad. Detta har förutsättningar att förbättra gaturummets aktiva karaktär och skapa en mer stadsmässig miljö. Förutsatt en omsorgsfull gestaltning kan detta bidra till ökad variation och tydligare rumsbildning.

Sammantaget bedöms planförslaget medföra en förbättring av stadsbilden genom att ett funktionsmässigt och gestaltningsmässigt svagt inslag ersätts av ny bebyggelse som har förutsättningar att återknyta till stadens historiska skala och struktur. Förutsatt att den nya bebyggelsen utformas med hänsyn till omgivande kulturmiljövärden, siktlinjer och platsens historiska betydelse bedöms planförslaget inte innebära någon påtaglig negativ påverkan på riksintresset eller de kulturhistoriska värdena i området, utan snarare bidra till att läka ett tidigare avbrott i stadsväven.

8. Rekommendationer

I det fortsatta planarbetet för kvarteret Löjan är det viktigt att ta hänsyn till de kvarvarande kulturhistoriska värdena, eftersom de bidrar till områdets historiska läsbarhet, stadsbildens identitet, rumsliga struktur och visuella kopplingar till omgivningen. Nya tillägg bör därför utformas med respekt för den befintliga miljön för att säkerställa att dessa värden bevaras och att siktlinjer, skala och upplevelsen av platsen inte försämras. Nedan redovisas ett antal faktorer som bör vägas in i det fortsatta arbetet.

Byggnadshöjder

Kvarteret Löjan med omgivande kvarter rymmer byggnader från flera tidsperioder, med varierande höjd och skala. De äldsta bevarade byggnaderna, är låg och uppförda i två våningar medan senare tillkomna byggnader från efterkrigstiden och framåt har större volymer. I direkt anslutning ligger Handelsbankens hus i tre våningar. Vid utformning av ny bebyggelse bör denna variation beaktas. En gradvis anpassning av byggnadshöjder mot Handelsbankens hus kan bidra till att övergången upplevs harmonisk. Nya höga och massiva byggnader kommer att skymma Piteå stadskyrka. För att bevara viss sikt mot kyrkan bör en ny siktlinje från

Prästgårdsgatan hörnet Aronsgatan skapas mellan det nya bostadshuset och Stadsberget upp mot kyrkan, detta kan åstadkommas genom ex avskuret hörn i byggnadens bottenvåning.

Material och kulörer

De äldre byggnaderna i Piteå är huvudsakligen i trä, puts eller tegel, ofta i ljusa eller kulörta toner. Efterkrigstidens bostäder har tegelfasader i gult eller rött. Kommande tillägg bör därför harmoniera med befintliga färger och material för att skapa ett enhetligt stadsrum och samtidigt respektera äldre byggnaders karaktär, utan att dominera eller konkurrera med dem.

Grönstruktur och gårdsmiljöer

Området innehåller nästan inga gröna ytor. Den nya gården bör utformas med tillkommande gröna inslag för att knyta an till de gröna trädgårdarna som en gång låg på platsen.

Siktlinjer och landskapsbild

Staden Piteå är relativt flack och området är tätbebyggt vilket endast ger siktlinjer i gaturummen. Genomsiktighet mellan byggnader och öppna vyer är en viktig kvalitet. Nya byggnader bör placeras och utformas så att siktlinjer mot kyrkan kan skapas.

Kulturhistoriska byggnader

Kvarvarande byggnader inom kvarteret är

centrala för läsbarheten av kvarterets läsbarhet. Byggnader utpekade i kommunens kulturmiljöprogram, såsom Handelsbankens hus bör ges skydds- eller varsamhetsbestämmelser i detaljplaner.

9. Källor

Historiska fotografier:

Identifier NMA.0049716

Avbildad,

ort [Sverige Norrbotten Norrbotten Piteå Piteå stad](#)

Specific subject

terms [Stad Flygbild Bebyggelse](#)

Subject Flygfotografi över Piteå år 1928.

Type [Photograph](#)

History

•

Fotografering: 1928 (Uppskattning)

Fotograf [Aero-Materiel AB](#)

[Flygfotografi över Piteå år 1928. -Nordiska museet / DigitaltMuseum](#)

[File:Piteå Stads kyrka - KMB - 16000200150512.jpg - Wikimedia Commons](#)

[File:Vy fran kyrkan over kyrkbro.jpeg - Wikimedia Commons](#)

[Search media - Wikimedia Commons](#)

Artiklar

[De digitaliserar Piteås historia: "Många är intresserade av bilder från gamla Piteå"](#)

Piteå Kommun

Piteås *Översiktsplan 2030*, antogs 19 december 2016. Piteå kommuns översiktsplan (ÖP 2030 och tillhörande fördjupningar)

Detaljplaner,;

Kartor

Lantmäteriet. *Historiska kartor*. Tillgänglig via: <https://historiskakartor.lantmateriet.se>

Metod och Riksintressen

Riksantikvarieämbetet. <https://www.raa.se>
Boverket

Uppdrags nummer

26 009

Beställare

BD Bygg AB

Handläggare

Jonas Aråker

Projekt

Kv Löjan 1

Kontaktperson

Erik Larsson

Kvalitetsgranskare

Timmy Kristoffersson

Datum

2026-02-11

Version

1

Status

Slutrapport

Kv Löjan 1, Trafikbullerutredning, Piteå



Sammanfattning

BD Bygg planerar att uppföra ett flerbostadshus inom fastigheten Kv Löjan 1 i centrala Piteå. Byggnaden planeras i fem plan, när bottenplan utgörs av ett parkeringsgarage. För att utreda förutsättningarna för nybyggnation med avseende på trafikbuller har Nord Akustik AB fått i uppdrag att genomföra en trafikbullerutredning, där ekvivalent och maximal ljudnivå beräknas och jämförs mot gällande riktvärden enligt trafikbullerförordningen.

Genomförd trafikbullerutredning visar att:

- Riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad enligt trafikbullerförordningen innehålls vid samtliga fasader och våningsplan för den planerade byggnaden. Detta innebär att bostäderna kan utformas med fri planlösning utan krav på ljuddämpad sida.
- För uteplatser gäller riktvärdena 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Dessa riktvärden kan uppfyllas på en gemensam uteplats på innergården. Eventuella lägenhetsnära balkonger kan därmed utgöra ett komplement med sämre ljudmiljö.
- Med lämplig väggkonstruktion, fönstertyp och eventuella uteluftdon kan Boverkets krav på inomhusljudnivå uppfyllas för bostäder, vilket ska beaktas vid kommande projektering och anpassas efter slutlig byggnadsutformning och planlösning.

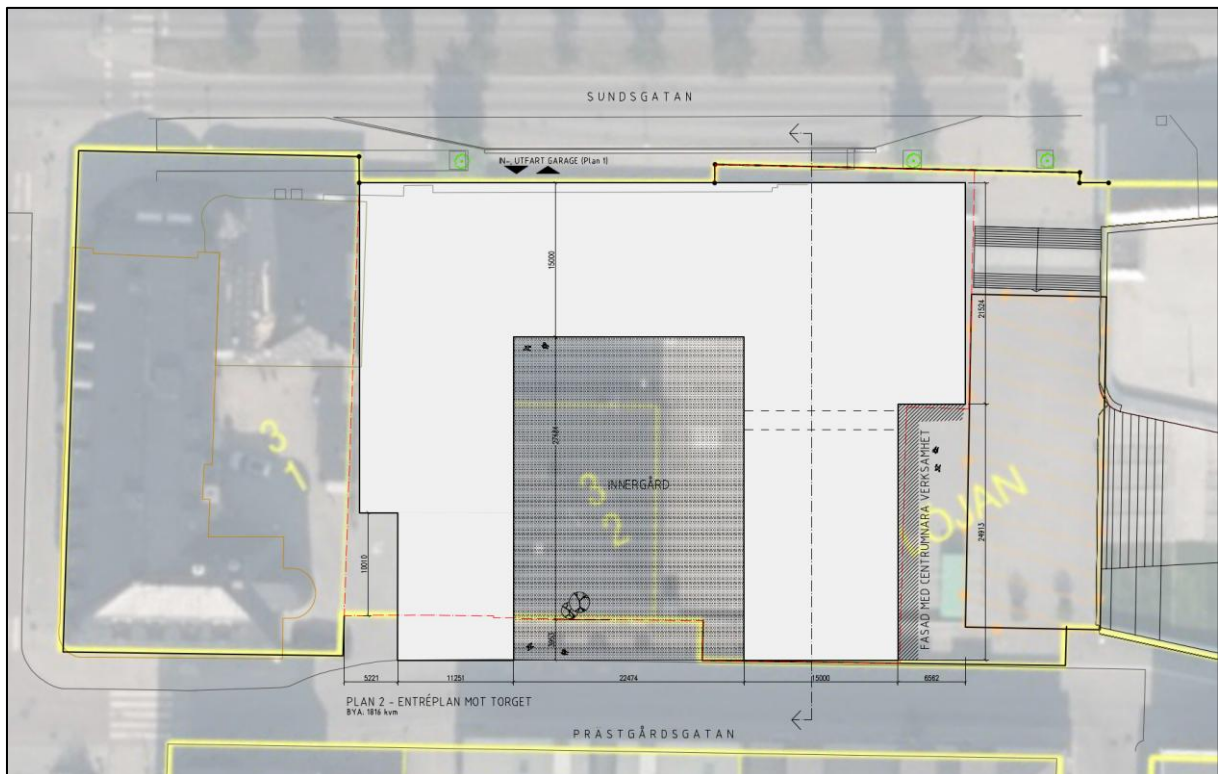
Innehållsförteckning

1 Bakgrund	4
2 Underlag	4
2.1 Kartunderlag	4
2.2 Trafikuppgifter	5
3 Akustiska begrepp	5
4 Bedömningsgrund	6
4.1 Trafikbullerförordningen	6
4.2 Ljudnivå inomhus i bostäder	6
5 Beräkningsmetod	7
5.1 Beräkningsnoggrannhet	7
6 Resultat	7
6.1 Kommentar/slutsats	8
6.1.1 Ljudnivå vid fasad	8
6.1.2 Ljudnivå på uteplats	8
6.1.3 Ljudnivå inomhus	8

1 Bakgrund

BD Bygg planerar att uppföra ett flerbostadshus inom fastigheten Kv Löjan 1 i centrala Piteå. Byggnaden planeras i fem plan, när bottenplan utgörs av ett parkeringsgarage.

Fastigheten exponeras för vägtrafikbuller från främst Sundsgatan i norr och Prästgårdsgatan i syd. För att utreda förutsättningarna för nybyggnation med avseende på trafikbuller har Nord Akustik AB fått i uppdrag att genomföra en trafikbullerutredning, där ekvivalent och maximal ljudnivå beräknas och jämförs mot gällande riktvärden enligt trafikbullerförordningen.



Figur 1. Situationsplan för Kv. Löjan 1 (Källa: Löjan, Utkast Plan 2_240404)

2 Underlag

2.1 Kartunderlag

Följande kartunderlag ligger till grund för beräkningarna:

- Flygskannat höjddata i Grid1+ (Metria)
- Digital fastighetskarta i vektorformat (Metria)
- Löjan, Utkast Plan 2_240404.pdf (Norconsult)
- Löjan Plan 2_251203.pdf (Norconsult)
- Löjan Sektion_251121.pdf (Norconsult)

2.2 Trafikuppgifter

Trafikuppgifter så som årsdygnstrafik, hastighet och vägbredd har erhållits från Trafikverkets klickbara karta samt nationella vägdatabas (NVDB). Vid trafikbullerutredningar ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullernivåerna. Med anledning av detta har trafikflödet räknats upp till prognos år 2045 enligt Trafikverkets trafikutvecklingstal, daterat 2024-04-19. Detta motsvarar en årlig ökning om 0,44 % för personbilar och 1,33 % för lastbilar, se Tabell 1. I genomförda beräkningar har vi förutsatt att den tunga trafiken på närliggande gator utgörs av bussar och varulastbilar, dvs inga långträdare.

Tabell 1. Trafikuppgifter, prognos år 2045

Väg	Antal fordon per dygn [ÅDT] Prognos år 2045	Andel tung trafik	Hastighet
Sundsgatan västerut	4066	7,5	40
Sundsgatan österut	4207	6,6	40
Olof Palmes Gata	3811	7,3	30
Prästgårdsgatan	2702	5,2	30
Nygatan	3339	6,4	30
Kyrkbrogatan	4841	6,6	30

3 Akustiska begrepp

<i>A-vägd ljudnivå</i>	Ljudnivå anges i dBA, där A-vägningen motsvarar det mänskliga örats känslighet för olika frekvenser.
<i>Ekvivalent och maximal ljudnivå</i>	Vid bedömning av trafikbuller används ekvivalent ljudnivå (L_{eq}), som är medelljudnivån över en given tidsperiod (oftast ett dygn), samt maximal ljudnivå (L_{Fmax}), som är den högsta ljudnivån vid en enskild händelse, exempelvis passage av en lastbil eller ett godståg.
<i>Frifältsvärde</i>	Riktvärden för utomhusbuller avser frifältsvärde, vilket innebär ljudnivå utan påverkan av reflexer från den egna fasaden. Värden i ljudutbredningskartor inkluderar fasadreflex och kan därför vara upp till 3 dBA högre.
<i>Addition av bullerkällor</i>	Två lika starka bullerkällor ger en ökning av ljudnivån med 3 dB, vilket även gäller vid en fördubbling av trafikflödet.
<i>Avståndsdämpning</i>	Vid hård mark minskar ekvivalent ljudnivå från vägtrafik med cirka 3 dB per avståndsfördubbling, medan maximal ljudnivå minskar med cirka 6 dB.

4 Bedömningsgrund

4.1 Trafikbullerförordningen

Vid nybyggnation av bostäder gäller riktvärden enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, med ändring SFS 2017:359, se Tabell 2. Riktvärdena ska tillämpas vid planläggning och ärenden om bygglov påbörjade från och med 2 januari 2015. Vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen.

Tabell 2. Riktvärden enligt Förordning 2015:216

Ljudnivå utomhus (frifältsvärde)	Ekvivalent ljudnivå i , $L_{eq,24h}$	Maximal ljudnivå, L_{AFmax}
Ljudnivå utomhus vid fasad Dock om bostaden är $\leq 35 \text{ m}^2$	60 dBA ¹⁾ 65 dBA	- -
Ljudnivå utomhus vid s.k. ljuddämpad sida ¹⁾	55 dBA	70 dBA ²⁾
Ljudnivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostaden	50 dBA	70 dBA ³⁾

1) Om värdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrider bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå (nattetid) inte överskrider vid fasaden, s.k. ljuddämpad sida.
2) Gäller nattetid kl 22-06. Nivån bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per natt.
3) Nivån bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

4.2 Ljudnivå inomhus i bostäder

Boverkets byggregler anger krav på ljudtrycksnivå inomhus från trafik och andra yttre bullerkällor, se Tabell 3. I praktiken innebär det att ytterväggar, uteluftdon och fönster skall dimensioneras utifrån yttre bullerkällor så att ljudnivån inomhus inte överskrider värdena i tabellen.

Tabell 3. Riktvärden för högsta ljudnivåer inomhus enligt BBR

Utrymme	Ekvivalent ljudnivå $L_{pAeq,nT}$ ¹⁾	Maximal ljudnivå nattetid, $L_{pAFmax,nT}$ ²⁾
I utrymme för sömn, vila eller daglig samvaro	30 dBA	45 dBA ²⁾
I utrymme för matlagning eller personlig hygien	35 dBA	-

1) Avser dimensionerande dygnsekvivalent ljudnivå. Se Boverkets handbok Bullerskydd i bostäder och lokaler. För andra yttre ljudkällor än trafik avses ekvivalenta ljudnivåer för de tidsperioder då ljudkällorna är i drift mer än tillfälligt.
2) Avser dimensionerande maximal ljudnivå som kan antas förekomma mer än tillfälligt under en medelnatt. Med natt menas perioden kl. 22:00 till kl. 06:00. Dimensioneringen ska göras för de mest bullrande vägfordons-, tåg- och flygplanstyper, samt övrigt yttre ljud, exempelvis från verksamheter eller höga röster och skrik, så att angivet värde inte överstigs oftare än fem gånger per natt och aldrig med mer än 10 dB

5 Beräkningsmetod

Beräkningarna har utförts med programvaran SoundPLAN version 9.1 och beräkningsmodellen Nord2000. Indata och beräkningsmetodik baseras på VTI:s användarhandledning "Nord2000 – Användarhandledning för beräkning av buller från väg- och spårtrafik för svenskt bruk". Beräkningarna har genomförts under meteorologiska förhållanden enligt RTN96 och vägtypen ABS 16 har använts.

Vid beräkning av maximal ljudnivå från vägtrafik har programmet ställts in för att beräkna den sjätte högsta ljudnivån under natten, baserat på antagandet att 12 % av dygnets totala antal tunga fordon passerar nattetid. Övriga viktiga beräkningsinställningar redovisas i Tabell 4 nedan.

Tabell 4. Beräkningsinställningar i SoundPLAN

Parameter	Ljudutbredningskarta (Grid Map)	Ljudnivå vid fasad (Facade noise map)
Gridstorlek	5x5 m	-
Antal reflexer	1	3
Sökradie	1000 m	1000 m
Avstånd för reflexer, mottagare	100 m	200 m
Avstånd för reflexer, källa	50 m	50 m
Tolerans	0,2 dB	0,1 dB

5.1 Beräkningsnoggrannhet

Beräkningsmodellen (Nord2000) har validerats till 1 dB för avstånd upp till 400 m respektive 2 dB för 400–1000 m.

6 Resultat

Beräkningsresultatet redovisas genom bullerutbredningskartor i bilagor enligt Tabell 5. Resultatet kommenteras under rubrik 6.1 nedan.

Tabell 5. Bilageförteckning

Bilaga	Redovisar
AK01	Ekvivalent ljudnivå 1,5 m ovan innergård, samt frifältsvärde vid fasad på mest utsatt våning.
AK02	Maximal ljudnivå 1,5 m ovan innergård, samt frifältsvärde vid fasad på mest utsatt våning.
AK03	Ekvivalent ljudnivå, 3D-vy från nordost, frifältsvärde vid fasad på samtliga våningsplan.
AK04	Ekvivalent ljudnivå, 3D-vy från sydväst, frifältsvärde vid fasad på samtliga våningsplan.
AK05	Maximal ljudnivå, 3D-vy från nordost, frifältsvärde vid fasad på samtliga våningsplan.
AK06	Maximal ljudnivå, 3D-vy från sydväst, frifältsvärde vid fasad på samtliga våningsplan.

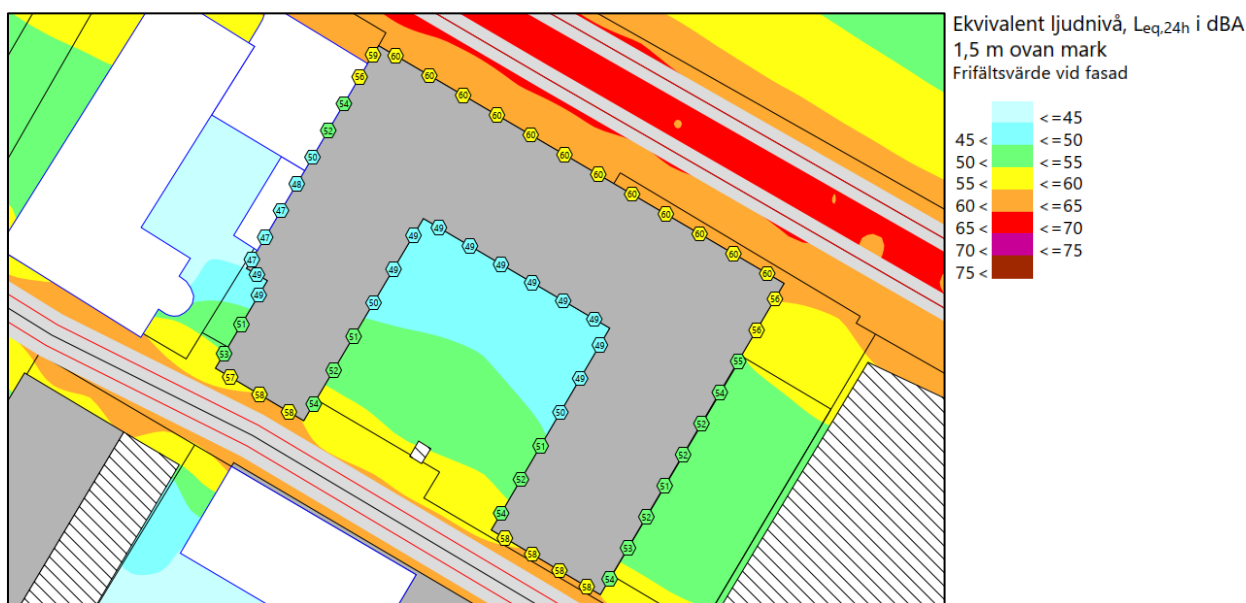
6.1 Kommentar/slutsats

6.1.1 Ljudnivå vid fasad

Riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad enligt trafikbullerförordningen innehålls vid samtliga fasader och våningsplan för den planerade byggnaden, se bilaga AK03 och AK04. Den högsta beräknade ekvivalenta ljudnivån uppgår till 60 dBA och avser fasad mot Sundsgatan. Vid fasad mot Prästgårdsgatan beräknas som högst 58 dBA ekvivalent ljudnivå. Detta innebär att bostäderna kan uppföras med fri planlösning utan särskild hänsyn till så kallad ljuddämpad.

6.1.2 Ljudnivå på uteplats

För uteplats gäller riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Vid den planerade byggnaden beräknas detta överskridas vid stora delar av fasaderna. Förslagsvis uppförs en gemensam uteplats på innergården där riktvärdet uppfylls, inom blå färg Figur 2. Eventuella lägenhetsnära balkonger kan då ses som ett komplement med sämre ljudmiljö.



Figur 2. Beräknad ekvivalent ljudnivå 1,5 m ovan mark samt högsta ekvivalenta ljudnivå vid mest utsatt våning. Utklipp ur bilaga AK01

6.1.3 Ljudnivå inomhus

Med lämplig väggkonstruktion, fönstertyp och eventuella uteluftdon kan Boverkets krav på inomhusljudnivå uppfyllas för bostäderna, vilket ska beaktas vid kommande projektering och anpassas efter slutlig byggnadsutformning och planlösning.

LJUDUTBREDNINGSKARTA

Beräknad ljudnivå från vägtrafik

PROGNOS ÅR 2045

Teckenförklaring

- Bostad
- Verksamhet
- Övrig byggnad
- Väg

Frifältsvärde vid fasad i dBA

- Högsta Leq vid mest utsatt vän.

Ekvivalent ljudnivå, Leq,24h i dBA

1,5 m ovan mark
Frifältsvärde vid fasad

<=45
45 < <=50
50 < <=55
55 < <=60
60 < <=65
65 < <=70
70 < <=75
75 <

nordakustik

Projekt: Kv Löjan 1, Piteå
Projekt nr: 26 009
Kund: BD Bygg AB
Skapad av: JA
Granskad: TK
Beräknat enl: NORD2000
Datum: 2026-02-11
Bilaga: AK01

Skala 1:350



LJUDUTBREDNINGSKARTA

Beräknad ljudnivå från vägtrafik

PROGNOS ÅR 2045

Teckenförklaring

- Bostad
- Verksamhet
- Övrig byggnad
- Väg

Frifältsvärde vid fasad i dBA

- Högsta Leq vid mest utsatt vän.

Maximal ljudnivå, $L_{max,6:e}$ i dBA

1,5 m ovan mark
Frifältsvärde vid fasad

<=60	<=60
60 <	<=65
65 <	<=70
70 <	<=75
75 <	<=80
80 <	<=85
85 <	<=90
90 <	<=90

nordakustik

Projekt: Kv Löjan 1, Piteå

Projekt nr: 26 009

Kund: BD Bygg AB

Skapad av: JA

Granskad: TK

Beräknat enl: NORD2000

Datum: 2026-02-11

Bilaga: AK02

Skala 1:350



LJUDUTBREDNINGSKARTA

Beräknad ljudnivå från vägtrafik

PROGNOS ÅR 2045

3D-vy från nordost

Teckenförklaring

⬡ Frifältsvärde vid fasad i dBA

Ekvivalent ljudnivå, $L_{eq,24h}$ i dBA
Frifältsvärde vid fasad

<=45	Light blue
45 < <=50	Light green
50 < <=55	Green
55 < <=60	Yellow-green
60 < <=65	Yellow
65 < <=70	Orange
70 < <=75	Red
75 <	Dark red

 nordakustik

Projekt: Kv Löjan 1, Piteå
Projekt nr: 26 009
Kund: BD Bygg AB
Skapad av: JA
Granskad: TK
Beräknat enl: NORD2000
Datum: 2026-02-11
Bilaga: AK03



LJUDUTBREDNINGSKARTA

Beräknad ljudnivå från vägtrafik

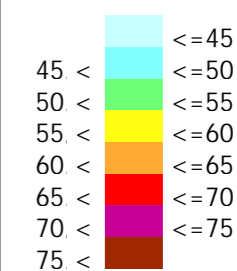
PROGNOS ÅR 2045

3D-vy från sydväst

Teckenförklaring

⬡ Frifältsvärde vid fasad i dBA

Ekvivalent ljudnivå, $L_{eq,24h}$ i dBA
Frifältsvärde vid fasad



Projekt: Kv Löjan 1, Piteå
Projekt nr: 26 009
Kund: BD Bygg AB
Skapad av: JA
Granskad: TK
Beräknat enl: NORD2000
Datum: 2026-02-11
Bilaga: AK04



LJUDUTBREDNINGSKARTA

Beräknad ljudnivå från vägtrafik

PROGNOS ÅR 2045

3D-vy från nordost

Teckenförklaring

⬡ Frifältsvärde vid fasad i dBA

Maximal ljudnivå, $L_{max,6:e}$ i dBA
Frifältsvärde vid fasad

<=60	Light Blue
60 <	Light Green
65 <	Green
70 <	Yellow
75 <	Orange
80 <	Red
85 <	Dark Red
90 <	Brown

nordakustik

Projekt: Kv Löjan 1, Piteå
Projekt nr: 26 009
Kund: BD Bygg AB
Skapad av: JA
Granskad: TK
Beräknat enl: NORD2000
Datum: 2026-02-11
Bilaga: AK05



LJUDUTBREDNINGSKARTA

Beräknad ljudnivå från vägtrafik

PROGNOS ÅR 2045

3D-vy från sydväst

Teckenförklaring

⬡ Frifältsvärde vid fasad i dBA

Maximal ljudnivå, $L_{max,6:e}$ i dBA
Frifältsvärde vid fasad

<=60	<=60
60 <	<=65
65 <	<=70
70 <	<=75
75 <	<=80
80 <	<=85
85 <	<=90
90 <	<=90

nordakustik

Projekt: Kv Löjan 1, Piteå
Projekt nr: 26 009
Kund: BD Bygg AB
Skapad av: JA
Granskad: TK
Beräknat enl: NORD2000
Datum: 2026-02-11
Bilaga: AK06

