

### PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- — — — — Användningsgräns
- · — · — Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LUPPSAMLINGSGATA Lokaltrafik
- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- CB Centrum med inslag av bostäder
- E Nästation

### UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0.0 Föreskriven höjd över nollplanet

### UTNYTTJANDEGRAD

- e 0.75 Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea

### BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte byggas

### MARKENS ANORDNANDE

- Trädbeståndet skall bevaras
- Körbar utfart får inte anordnas

### PLACERING, UTFORMNING

- P Vid placeringen av bebyggelsen ska eftersträvas att den markerar kvartersstrukturen
  - / Största taklutning i grader
  - III Högsta antal våningar. Därutöver får enstaka byggnadsdel uppföras till fyra våningars höjd.
  - II-III Lägsta respektive högsta antal våningar.
- Ny bebyggelse ska utformas anpassad till stadsbilden, landskapet och den befintliga bebyggelsen  
 Högsta tillåtna byggnadshöjd för envåningshus 4.5 meter, tvåvåningshus, 6.5 meter och trevåningshus 9.5 meter.

### STÖRNINGSSKYDD

Bebyggelsen ska placeras och utformas så att dygnsekvivalent trafikbullernivå inte överstiger 30 dBA inomhus bostäder och inte överstiger 55 dBA på friytor till bostäder.  
 Verksamheter inom planområdet får inte vara störande för omgivningen.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Genomförandetiden utgår vid årsskiftet närmast fem år efter laga kraft

### ANTAGANDEHANDLING

- Till planen hör:
- plankarta med bestämmelser
- illustration
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning

### BESLUT

Antagen BN 1998-12-07  
 Laga kraft 1999-09-23  
 Vidimeras *J.L.*  
*Länstyrelsens beslut 1999-06-02*  
*Regeringens beslut 1999-09-23*

Detaljplan för del av fastigheten  
**BACKEN 5:41 M.F.L.**  
 (vid den s.k. MARKLUNDS KURVA)  
 inom BACKEN i UMEÅ KOMMUN,  
 Västerbottens län

Stadsbyggnadskontoret i oktober 1998  
 Reviderad i december 1998

Anders Berg  
 Planchef

Benny Sandberg  
 Planingenjör

BH

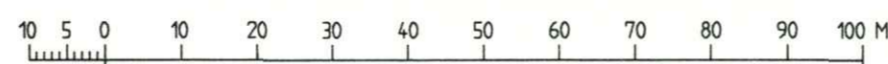
2480K-P99/182

### GRUNDKARTA TILL DETALJPLAN

Upprättad 1998-05-15  
 Reviderad 1998-09-30  
*Bengt Franzén*  
 Bengt Franzén  
 Mätning: LK  
 Kartkonstruktion: RA  
 Kartstandard enligt HMK  
 Innehållsstandard: 2 (1-2)  
 Lägesnoggrannhet: 3 (1-5)  
 Aktualitetsstandard: 1 (1-3)  
 Koordinatsystem i plan och höjd: Umeås lokala system resp RH 00  
 Karttecken enligt Umeås system 1985  
 Ursprung: Digital primarkarta  
 Flygfotografering år: 1983 från 600 meters höjd  
 Kartan kompletterad beträffande fastighetsindelning, byggnader och vägar  
 Underjordiska ledningar redovisas ej på grundkartan  
 Plangränser, -bestämmelser redovisas ej på grundkartan  
 Godkänd ur sekretessynpunkt för spridning  
 Upphovsrätt: Umeå kommun

Dnr. 97.25

Skala 1:1000





## ILLUSTRATION

Detaljplan för del av fastigheten  
**BACKEN 5:41 M.F.L.**  
 (vid den s.k. MARKLUNDS KURVA)  
 inom BACKEN i UMEÅ KOMMUN,  
 Västerbottens län

Stadsbyggnadskontoret i oktober 1998  
 Reviderad i december 1998

SKALA 1:1000  
 10 0 50 100 M

Anders Berg  
 Planchef

Benny Sandberg  
 Planingenjör

BH

**LAGAKRAFTBEVIS**

dnr 97.25

1999-11-09

Detaljplan för del av fastigheten **BACKEN 5:41 m fl** (vid den s k Marklunds kurva) inom Backen i Umeå kommun

---

Planen har antagits av byggnadsnämnden 1998-12-07 § 244.

Kommunens beslut har överklagats till länsstyrelsen.  
Länsstyrelsen har beslutat avslå överklagandena 1999-06-02

Länsstyrelsens beslut har överklagats till Regeringen.  
Regeringen har beslutat avslå överklagandena 1999-09-23.

Kommunens antagandebeslut har vunnit laga kraft **1999-09-23**.

STADSBYGGNADSKONTORET  
Plan- och lovavdelningen

*J. Lindfors*

Ingrid Lindfors

*Kopia till:*

Mät- och kart avdelningen  
Lantmäterimyndigheten i Umeå kommun  
Länsstyrelsen, samhällsplanering  
Bygglov  
Sökanden  
Tekniska kontoret



REGERINGEN

Miljödepartementet

Köp: rian  
Lgb  
Börje  
Carin  
Nils-Ake

5  
Dnr 97 25 Byggnadsn

Regeringsbeslut

197

1999-09-23

M1999/3254/Na

Umeå kommun

901 84 UMEÅ

STADSBYGGNADS  
KONTORET • UMEÅ  
Planavdelningen

1999 -10- 27

Dnr

97 25

**Överklagande i fråga om detaljplan för del av fastigheten Backen 5:41 m.fl.  
(vid den s.k. Marklunds kurva) inom Backen i Umeå kommun**

2 bilagor

**Regeringens beslut**

Regeringen avslår överklagandena.

**Ärendet**

Byggnadsnämnden i Umeå kommun beslutade den 7 december 1998 att anta detaljplan för del av fastigheten Backen 5:41 m.fl. (vid den s.k. Marklunds kurva) inom Backen i kommunen.

Sedan beslutet överklagats beslutade Länsstyrelsen i Västerbottens län den 2 juni 1999 att avslå överklaganden av Barbro Zittra och Katarina Eckerberg samt av ICA Handlarna Norr AB, se *bilagorna 1 och 2*.

Barbro Zittra och Katarina Eckerberg i gemensam skrivelse samt ICA Handlarna Norr AB har överklagat länsstyrelsens beslut. De vidhåller därvid vad som tidigare framförts. Barbro Zittra och Katarina Eckerberg framhåller särskilt att en felaktig bedömning gjorts av hur allmänna intressen skall tillgodoses, att området är av högt kulturhistoriskt värde, att området utgör en estetiskt viktig trivselsefaktor för de närboende, att de boende på främst Kronoparken skulle få en kraftigt förändrad närmiljö, att det inte finns tillräckligt kundunderlag för ett nytt centrum samt att det inte finns skäl att frångå en fortsatt satsning på redan befintliga etableringar. De anser att en förnyad diskussion bör tas om hur området bäst kan bevaras såsom grönområde. ICA Handlarna Norr AB framhåller att det är oförklarligt varför kommunen å ena sidan kan besluta att inga ytterligare handelsytor behövs i området samtidigt som ett nytt handelscentrum med bank och handelsytor etableras endast 500 m från nuvarande ICA-butik. Bolaget anser att kommunen måste tillstyrka deras tillbyggnad på 700 kvm och revidera sina pågående planer på ett nytt centrum på Backen-området.

Postadress  
103 33 STOCKHOLM

Besöksadress  
Tegelbacken 2

Telefonväxel  
08-405 10 00

Telefax  
08-24 16 29

E-post: [registrator@environment.ministry.se](mailto:registrator@environment.ministry.se)  
X.400: S=Registrator; O=Environment; P=Ministry; A=SIL; C=SE

Telex  
154 99 MINEN S

Länsstyrelsen har därefter i beslut den 1 juli 1999 avvisat överklagandet av Katarina Eckerberg som för sent inkommet.

#### Skälen för regeringens beslut

I förevarande ärende prövas endast byggnadsnämndens beslut att anta detaljplanen.

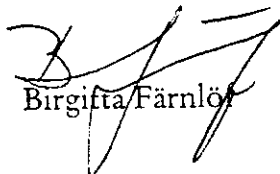
Regeringen prövar den gemensamma skrivelsen av Barbro Zित्रa och Katarina Eckerberg på talan av Barbro Zित्रa. Regeringen finner därvid att detaljplanen inte kan anses medföra sådana olägenheter för Barbro Zित्रa att planen av det skälet inte kan godtas. Vad hon anfört utgör inte heller i övrigt skäl att upphäva beslutet att anta planen.

Regeringen finner inte heller att det finns skäl för regeringen att med anledning av överklagandet av ICA Handlarna Norr AB ändra länsstyrelsens beslut.

Överklagandena bör därför avslås.

På regeringens vägnar

  
Kjell Larsson

  
Birgitta Färnlöf

Kopia till

Boverket  
länsstyrelsen (handlingar återsänds)  
Barbro Zित्रa och Katarina Eckerberg, Sandåsvägen 61, 903 60 UMEÅ  
ICA Handlarna Norr AB, Bo Berglund, Box 1223, 901 22 UMEÅ



Länsstyrelsen  
Västerbottens län  
Samhällsplanering

9

KOPIA

BILAGA 1

BESLUT

1(3)

Datum  
1999-06-02

Beteckning  
203-399-1999

Rek + mb

Katarina Eckerberg  
Sandåsvägen 61  
903 60 UMEÅ

Barbro Zittra  
Sandåsvägen 61  
903 60 UMEÅ

u

### Överklagande av byggnadsnämndens beslut

(1 bilaga)

#### **Beslut**

Länsstyrelsen avslår Ert överklagande av byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 7 december 1998 § 244 att anta detaljplan för del av fastigheten Backen 5:41 m fl inom Backen i Umeå kommun.

#### **Överklagandet**

Ni överklagar kommunens beslut och får anses hävda att länsstyrelsen ska upphäva antagandebeslutet.

Inledningsvis hänvisar Ni till skrivelse till byggnadsnämnden den 1 november 1998 från ca 200 närboende. I denna skrivelse framförs i stort liknande motiv som anges i överklagandet, vilket i huvudsak innebär att man motsetter sig att föreslagen bebyggelse genomförs, att området hålls öppet, att jordbruksbyggnaderna blir kvar samt föreslår andra utbyggnadsalternativ.

Överklagandet kan sammanfattas i följande där Ni anser att

- området har ett högt kulturhistoriskt värde och att en utbyggnad av detaljplanen kraftigt skulle förändra omgivningen.
- området för närvarande utgör en viktig trivsselfaktor för de närboende. Området ger omväxling med öppna områden med bl a jordbruksbyggnader.
- lokaliseringen av ett mindre centrum medför ytterligare behov av stora parkeringsytor, vilket bedöms som dålig planering och slöseri med mark-

resurser då det redan finns ett nyetablerat centrum med ICA, posten, OK m m.

- att det finns en massiv lokal opinion i frågan och att de närboende vill ha kvar det öppna fältet, då människor värderar vikten av gröna lungor i bostadsområden, minskad trafik, trivsamt miljö, bevarande av natur och kultur.
- det inte finns samma kundunderlag för ett centrum som tidigare och jämför med ett antal butiker som tvingats stänga p g a sviktande kundunderlag.

Vidare pekar Ni också på att ICA Puls nu p g a de nya utbyggnadsplanerna inte har tillstånd att utöka sin verksamhet. Samtidigt hänvisades de till just den plats där de nu ligger därför att de inte fick bygga inom nu aktuellt planområde, vid "Marklunds kurva".

Ni avslutar skrivelsen med två förslag till alternativa bebyggelselösningar.

### **Länsstyrelsens motivering**

Av 1 kap 2 § plan- och bygglagen (PBL) framgår att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Vidare framhålls i 2 kap 2 § PBL bl a att planläggning skall, med beaktande av natur- och kulturvärden, främja en ändamålsenlig struktur och en från social synpunkt god livsmiljö samt en långsiktigt god hushållning med mark och vatten.

I detaljplaner vägs allmänna intressen mot enskilda där kommunen ansvarar för bedömningen av hur allmänna intressen ska tillgodoses.

Syftet med detaljplanen är att fullfölja kommunens ambitioner att nyttja området mellan Tvärvägen och Kronoskogsvägen för en stadsdelsinriktad centrumbebyggelse.

Stadsdelarna Backen-Grubbe-Grisbacka har under lång tid gradvis förändrats från tidigare jordbruksby till mera stadsliknande områden. Med hänsyn till kommunens expansionsbehov och områdets centrala läge är det rimligt att kommunen möjliggör ett mera planmässigt utnyttjande av området.

Beträffande kundunderlag och konkurrensförhållanden har kommunen bedömt att lokaliseringen av centrumfunktionerna inte står i motsatsförhållande till pågående handelspolicyutredning.

De skäl Ni anför i överklagandet är i huvudsak från den kommunala bedömningen avvikande meningar hur de allmänna intressena ska tillgodoses. Då dessa frågor inte berör Er enskilda rätt som fastighetsägare utgör de ingen grund för hävande av kommunens antagandebeslut.

I övrigt bedömer Länsstyrelsen att de enskilda intressen Ni anført får stå tillbaka till förmån för de allmänna bl a med hänsyn till förändringsbehovet i en expanderande stadsstruktur och att detaljplanen för Er del inte medför sådana olägenheter att de inte får tålas.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.



Percy Gustavsson  
Avdelningschef



Bo Berge  
Bitr länsarkitekt

### Bilaga

Hur man överklagar till regeringen, näringsdepartementet

Kopia till

Byggnadsnämnden



Länsstyrelsen  
Västerbottens län  
Samhällsplanering

15 12 1998 178 Bilaga 2  
BESLUT

1(2)

Datum  
1999-06-02

Beteckning  
203-397-1999

Rek + mb

ICA-Handlarna Norr AB  
c/o Bo Berglund  
Box 1223  
901 23 UMEÅ

Överklagande av byggnadsnämndens beslut  
(1 bilaga)

**Beslut**

Länsstyrelsen avslår Ert överklagande av byggnadsnämndens i Umeå kommun beslut den 7 december 1998 § 244 att anta detaljplan för del av fastigheten Backen 5:41 m fl inom Backen i Umeå kommun.

**Bakgrund**

Av handlingarna framgår att ICA Handlarna Norr AB under utställningstiden skriftligen framfört synpunkter som inte blivit tillgodosedda. Ni har också erhållit beslutet om antagande av detaljplanen med hänvisning om hur man överklagar. Med hänsyn till detta och den praxis regeringen format kring synen på hanteringen av sakägarskapet får Ni anses berättigad att överklaga byggnadsnämndens beslut om antagande.

**Överklagandet**

Länsstyrelsen tolkar Er skrivelse av den 20 december 1998 som ett överklagande av byggnadsnämndens beslut. I skrivelsen vänder Ni Er emot att kommunen etablerar två centrum inom samma stadsdel till bådass nackdelar samt att detta försvårar en utveckling av ICA Puls och på sikt är ett hot mot butikens överlevnad. Vidare hävdar Ni att de frågeställningar Ni väckt i tidigare samrådsyttrande inte besvarats och efterlyser svar på ytterligare en fråga om vilka intressenter som i dag finns för verksamheter på nu föreliggande planområde.

**Länsstyrelsens bedömning**

Av 1 kap 2 § plan- och bygglagen (PBL) framgår att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten. Vidare framhålls i 2 kap 2 § PBL bl a att planläggning skall, med beaktande av natur- och kulturvärden, främja en ändamålsenlig struktur och en från social synpunkt god livsmiljö samt en långsiktigt god hushållning med mark och vatten.

I detaljplaner vägs allmänna intressen mot enskilda där kommunen ansvarar för bedömningen av hur allmänna intressen ska tillgodoses.

Syftet med detaljplanen är att fullfölja kommunens ambitioner att nyttja området mellan Tvärvägen och Kronoskogsvägen för en stadsdelsinriktad centrumbebyggelse.

Stadsdelarna Backen-Grubbe-Grisbacka har under lång tid gradvis förändrats från tidigare jordbruksby till mera stadsliknande områden. Med hänsyn till kommunens expansionsbehov och områdets centrala läge är det rimligt att kommunen möjliggör ett planmässigt utnyttjande av området.


Beträffande kundunderlag och konkurrensförhållanden har kommunen bedömt att lokaliseringen av centrumfunktionerna inte står i motsatsförhållande till pågående handelspolicyutredning.


De skäl Ni anför i överklagandet är i huvudsak kopplat till konkurrenssituationen inom området. En begränsning av konkurrensen genom att avstå från planering för vissa exploateringsintressen kan i vissa fall få effekter som strider mot ett allmänt intresse av en sund prisbildning i konkurrens. Detta kan sägas motverka plan- och bygglagens ambitioner att främja ett samhällsbyggande för en ändamålsenlig struktur med en från social synpunkt god livsmiljö. Kommunen har gjort bedömningen att planförslaget inte strider mot målen i den pågående handelspolicyutredningen och länsstyrelsen finner ingen anledning till att ifrågasätta detta. Konkurrenssituationen utgör enligt länsstyrelsens mening ingen grund att häva kommunens antagandebeslut.

Frågan om vilka intressenter som knutits till planområdet saknar enligt länsstyrelsens mening relevans i sammanhanget och påverkar inte bedömningsgrunderna för ett hävande av kommunens antagandebeslut.

Länsstyrelsen bedömer sammanfattningsvis att detaljplanen för Er del inte medför sådana olägenheter att de inte får tålas.

Hur detta beslut kan överklagas, se bilaga.

  
Percy Gustavsson  
Avdelningschef

  
Bo Berge  
Bitr länsarkitekt

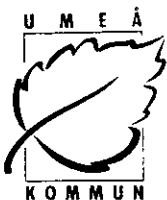
Plats och tid	Studiebesök på NOLIA, kl 10.45-12.00 Byggnadsnämndens sammanträdesrum, kl 13.30-17.30	
Beslutande	Carin Conradsson (s), ordförande, från kl 10.45 Nils-Åke Sandström (c), vice ordförande, från kl 10.45 Ingemar Jangvad (s), från kl 10.45 Olov Sjöberg (s) Kurt Bergström (s) Per Olov Ljung (v), från kl 10.45 Örjan Mikaelsson (v), från kl 10.45 Ingemar Dalgård (m), från kl 10.45 Assar Karlsson (kd), från kl 10.45 Margareta Ekesrydh (fp), från kl 10.45, till kl 16.40 § 230 Maud Karlsson (mp)	
Ersättare	Marine Ekman (s), från kl 10.45 Bert-Allan Persson (s), från kl 10.45 Signar Olofsson (v), från kl 10.45 Lennart Eriksson (c) Gösta Ludvigsson (m) Charlotta Sjölund (m) Jan Lundin (fp), från kl 10.45, ord från § 231	
Övriga deltagande	Lars-Göran Boström, stadsbyggnadschef Anders Berg, planchef Ulf Sondell, stadsingenjör Bengt Franzén, 1:e mättningsingenjör Lennart Boström, 1:e bygginspektör Patrik Forsberg, arkitekt	
Utses att justera	Nils-Åke Sandström	
Justeringens plats och tid	Stadsbyggnadskontoret 1998-12-09 <i>Ann-Kristin Lundström</i>	
Underskrifter	Sekreterare	Ann-Kristin Lundström
	Ordförande	<i>Carin Conradsson</i> Carin Conradsson
	Justerande	<i>Nils-Åke Sandström</i> Nils-Åke Sandström

Paragrafer 241-252

## BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ	Byggnadsnämnden		
Sammanträdesdatum	1998-12-07		
Datum för anslags uppsättande	1998-12-11	Datum för anslags nedtagande	1999-01-04
Förvaringsplats för protokollet	Stadsbyggnadskontoret <i>Ann-Kristin Lundström</i>		
Underskrift	Ann-Kristin Lundström		

**BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL**

Dnr PLA 97-25

Beslutsdatum  
1998-12-07

§ 244

Justierarnas sign:

Fastighetsbeteckning: **BACKEN 5:41 m fl**  
Fastighetens adress: Marklunds kurva, Backen

Sökandens namn: Tekniska kontoret

Ärendet avser: Detaljplan, antagande

**TJÄNSTEUTLÅTANDE:**

Handläggare: Benny Sandberg

Sign:

Detaljplanens syfte är att kvarteret ska kunna bebyggas för handels-, kontors- och hantverksverksamhet med inslag av bostäder. Avsikten är att möjliggöra en långsiktig lämplig lokalisering och utveckling av området som ett mindre centrum för stadsdelen Backen.

Detaljplanen är upprättad av Stadsbyggnadskontorets planavdelning i oktober 1998. Den har varit utställd för granskning under tiden 12 oktober – 2 november 1998. Underrättelse om utställningen har skett genom kungörelse på kommunens anslagstavla samt i Västerbottens Folkblad och Västerbottens Kuriren den 5 oktober 1998.

Sakägare och andra som vi bedömt ha väsentligt intresse av planen har informerats om utställningen genom brev postade den 2 oktober 1998. Till berörda remissinstanser har utskick skett den 5 oktober 1998.

Under utställningstiden har yttranden utan erinran ur plansynpunkt inkommit från **Västerbottens museum.**

**Länsstyrelsens** yttrande i sin helhet: Länsstyrelsen har tidigare lämnat synpunkter i ärendet, dels under programskedet den 9 januari 1998, dels under samrådsskedet den 10 augusti 1998. Därutöver har Länsstyrelsen inget att tillägga.

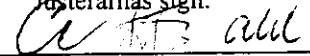
**Tekniska kontoret.** Anslutning till vatten- och spillvattenledningar kan för närvarande endast ske mot Backenvägen i dess sydöstra del. Om kvarteret uppdelas i flera fastigheter kan gemensamhetsanläggning bli nödvändig. Till yttrandet bifogas komplettering av gatuhöjder.

**FöreningsSparbanken AB** anför att man sedan många år har två kontor i stadsdelen Grisbacka, vilka bedöms var för sig vara otillräckliga. Banken påpekar att man arbetar med alternativa lösningar på lokalbehovet. Ett alternativ är förhyrning av en lokal i ett område som av kommunen anvisas som centrumbildning i västra stadsdelen, ett annat är att utöka kontorsytor i anslutning till de lokaler banken för närvarande disponerar. Detta senare alternativ ska för närvarande anses som huvudalternativ. En förutsättning för närmare studier av ett alternativ till nuvarande placering är att kommunen anvisar en centrumbildning som känns naturlig och

Beslutsdatum  
1998-12-07

§ 244

Justerarnas sign:



långsiktig och som kan inrymma kompletterande service-, affärs- och handelsverksamhet för de boende inte bara på Backen utan för stora delar av de västra stadsdelarna.

**ICA Handlarna Norr AB** konstaterar att deras tidigare yttrande i samrådsskedet inte på något sätt beaktats då planen fortsättningsvis drivs i samma syfte och utformning. Oavsett detta vidhåller ICA Handlarna Norr AB och hänvisar till tidigare yttrande daterat 1998-07-14.

**Möréns Livsmedel i Umeå AB (ICA Puls) innehavare Per-Arne Lindberg** anser att Stadsbyggnadskontoret verkar oemottagliga för synpunkter avvikande från deras. Kontoret tycks ha bestämt sig. Trots att kommunens anmodan om synpunkter verkar meningslös anser Lindberg att han måste värna sin verksamhet med 32 anställda och protestera mot detaljplanen. Tvärtemot vad Stadsbyggnadskontoret låter påskina anger Lindberg att han valde Kronoskogen 5 för ICA Puls etablering i samråd med kommunen efter ömsesidig förhandling sedan kommunen nekat till etablering i Marklunds kurva.

Kommunen vill nu skapa ett mindre centrum vid Marklunds kurva trots att det, genom kommunens försorg, blott 200 meter därifrån redan finns ett väl fungerande minicentrum, nu även med bussförbindelser. Utveckla detta centrum i stället för att etablera ytterligare ett. Detaljplanen för Kronoskogen 5 bör ändras och ICA:s tidigare framställan om tillbyggnad godkännas. En utbyggnad av butiks- och lageryta behövs för att tillgodose nya behov som tillkommer genom Umeås expansion och förändrat konsumtionsmönster samt för återvinning i linje med dagens miljötänkande.

Kommunen vill utveckla ett nytt centrum, men vägrar ge ICA Puls förutsättningar att utvecklas. Är kommunen rädd för konkurrens på lika villkor? Varje nytt arbetstillfälle är positivt, men här motarbetas ett etablerat företag. Vari ligger logiken? Det kostar mera att vinna nya kunder än att behålla de man redan har. Det borde kommunen tillämpa om man verkligen värnar om sina företagare.

**Posten Sverige AB** vidhåller tidigare framförda synpunkter. Genom att skapa ytterligare en centrumbildning vid Marklunds kurva splittras servicen. Denna utveckling leder till en försvagning av servicen i stadsdelen och kan på sikt medföra att underlaget blir otillräckligt. ICA Puls har ett trafikorienterat läge med god tillgång på parkeringsplatser. Ett sådant läge är nödvändigt för en ekonomisk placering av uttagsautomater utanför centrumkärnan. En samlad service ute i stadsdelarna kan fungera som motvikt till Obs och Strömpilen som eljest riskerar att utarma servicen i stadsdelarna. En fortsatt satsning på handel bör ske i närheten av ICA Puls och det nuvarande postkontoret.

**BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL**

Dnr PLA 97-25

Beslutsdatum  
1998-12-07

§ 244

Justerarnas sign:

**Katarina Eckerberg och Barbro Zित्रa ägare till fastigheten Myrsloken 1 jämte namnlistor med 198 namn av fastighetsägare/lägenhetsinnehavare/hyresgäster och boende i direkt anslutning till planområdet (samtliga namn med fullständiga adresser). vill att detaljplanen omprövas och att den brukade jordbruksmarken norr om Marklunds kurva bevaras. Skälen är följande:**

Under senaste decenniet har hela Backen – Umedalen bebyggt kraftigt. De gamla jordbruksbyarna Grisbacka, Grubbe, Västerhiske och Backen har gradvis förändrats. De kvarvarande gamla byggnaderna och åkertegarna har mycket stor betydelse för de boende. Det gröna, öppna och årstidsomväxlande landskapet är viktigt för att bevara vår kulturhistoria. Våra barn får se hur ett jordbruk fungerar. Det ger närhet till vårt kulturarv även för oss stadsbor. Ett bankkontor och bostäder vid Marklunds kurva ökar ytterligare trafiken, föroreningar och bullernivå. Området utgör en barriär mot buller och avgaser från trafiken på Tvärvägen. Jordbruket sysselsätter tre personer som blir arbetslösa om området bebyggs. Låt jordbruket leva vidare till glädje för de boende. Den dag jordbruket läggs ned bör ett grönområde anläggas till nytta för de boende.

Istället för att bebygga området norr om Marklunds kurva föreslås att ett bankkontor placeras i Systembolagets lokal när detta flyttar eller naturligare i anslutning till ICA Puls och Posten där kunderna finns. Ett mindre antal bostäder kan placeras på södra sidan av Backenvägen på fastigheten Backen 3:44 och invid denna tex på vägreservatet som inte längre är aktuellt. Detta påverkar inte närmiljön lika negativt som en utbyggnad norr om Backenvägen. Bevara karaktären av spridd och låg bebyggelse.

**Ägarna till fastigheten Skruvstycket 1, Sigvard Fransson och Per-Erik Fransson samt Lola Fransson och Inga Maria Fransson har tagit del av planen och finner den genomtänkt. De är dock tveksamma till om behov kan finnas av hantverk-kontor och handelsverksamhet. Den närliggande, genuina, välbehållna, gamla bebyggelsen bör vara vägledande för den tänkta bebyggelsens utformning, färg och träexteriör. Med en hushöjd på maximalt två våningar och med öppna gårdar.**

**Folkpartiet-liberalerna Backens lokalavdelning jämte namnlistor med 577 namn (utan angivna adresser). Förslaget till detaljplan för ett nytt centrum innebär en splittring av servicefunktionerna inom området. Etableringen av ICA Puls, Posten och OK vid Vännäsvägen har redan karaktär av centrum för området. Det är därför inte särskilt klokt att försöka skapa ytterligare ett konkurrerande centrum, så att människor måste uppsöka flera ställen för att uträtta sina ärenden. Trafiken kommer att öka väsentligt bl a på Backenvägen, som redan är hårt trafikerad. En fortsatt utbyggnad av centrumfunktioner, i första hand bankkontor, bör ske vid ICA Puls, Posten och OK.**



## BYGGNADSNÄMNDEN PROTOKOLL

Dnr PLA 97-25

Beslutsdatum  
1998-12-07

§ 244

Justerarnas sign:

Till stöd för ett nytt centrum vid Marklunds kurva har framförts sträckningen av 1:ans busslinje och att parkeringsutrymmena inte skulle räcka till för ytterligare funktioner vid ICA Puls. Det vore rimligare och mera kostnadseffektivt att anpassa busslinjen. Inte ens vid toppbelastning är det problem att finna plats för bilen. Flyttningen av Systembolagets butik bidrar också till att säkerställa parkeringsmöjligheterna.

Förslaget till detaljplan har väckt mycken debatt, ilska och bestörtning bland boende i området. Folkpartiet har under fyra dagar, sammanlagt åtta timmar, samlat 577 namnunderskrifter vid ICA Puls och Posten. Uppskattningsvis stöder minst 80 % av de besökande folkpartiets förslag.

Undertecknarna av namnlistorna protesterar mot kommunens planer på ytterligare ett centrum skilt från det befintliga och tycker att kommunen istället skall bygga vidare på den centrumfunktion som redan har etablerats vid ICA Puls, Posten och OK.

**Sveriges Pensionärs Förbund Umeå västra.** Styrelsen för SPF Umeå västra – Backenområdet – med 315 medlemmar, tillstyrker förslaget till detaljplan d v s att kvarteret vid Marklunds kurva utformas till ett mindre centrum för handel, kontor, hobby- och hantverksverksamhet m m för stadsdelen Backen. Den planerade bebyggelsen bör inte få högre byggnader än två våningar. Björkallén som följer Backenvägen och de två gårdsträden intill infarten till gården bör bevaras. Utöver bostäder bör ges utrymme för bl a kvarterspolis, cykelverkstad, bankkontor, dam- och herrfrisör, slöjd- och annan hobbyverksamhet för framför allt äldre och samlingslokaler för föreningslivet inom Backen. Nödvärdigt är småskalighet och enkla byggnadskroppar med träfasader, gärna rödfärgade, för att ge anknytning till närliggande område. Byggnaderna bör inbördes placeras så att de naturligt anknyter till det ursprungliga byggnadsmönstret inom området.

**G Jonsson Kronoskogen** önskar: Litet Konsum, som förr. Matställe (utan hospisängplatser) billigt för alla, hantverkshus för alla åldrar, inget systembolag, inget mer hospishus vid Backenvägen. Detta skulle ge fler riktiga arbeten. Låt pizzerian vara kvar, låt Föreningsbanken stå kvar där den är m m, låt Jonssons mark stå som den står ännu.

**Harry Johannesson**, som fortfarande driver jordbruk inom planområdet anför i skrivelse inkommen 1998-11-24 att han är heltidsjordbrukare med 60 slaktsvin och 11 ungtjurar och att han vintertid arbetar med snöröjning. Om han mister sin försörjning uppstår stora ekonomiska problem. Johannesson anför att han och fadern under expropriationshot tvingades sälja mark och byggnader till kommunen. Ett nytt centrum bör inte läggas vid Marklunds kurva, bygg hellre ut det befintliga vid ICA Puls. Han framför också önskemål om att få behålla maskinhallen vid Tvärvägen/Invägen. Att bygga en ny maskinhall på egen mark nedanför E12 är



**BYGGNADSNÄMNDEN**  
**PROTOKOLL**

Dnr PLA 97-25

Beslutsdatum  
1998-12-07

§ 244

Justerarnas sign:

ekonomiskt omöjligt. Den skulle dessutom bli ensligt belägen och svårt att vid snöröjning gå fram i snön dit.

**SAMMANFATTANDE KOMMENTAR**

Stadsbyggnadskontoret anser att en långsiktigt lämplig lokalisering av ett centrum för stadsdelsinriktad service och handel inom Backenområdet är norr om Backenvägen invid Marklunds kurva. Frågan har utförligare behandlats i kommentarer till tidigare samrådsredogörelser i planärendet (programskede febr 1998 och detaljplan okt 1998). Som Stadsbyggnadskontoret framhållit är föreslaget centrumläge invid Backenvägen strategiskt beläget inom stadsdelen framförallt för gång-, cykel- och kollektivtrafik men även för biltrafik. Zonen mellan Tvärvägen och Kronoskogsvägen ger stora utvecklingsmöjligheter. Vid ICA-Puls, beläget 500 meter norr om Marklunds kurva, finns ett överskott av parkeringsplatser jämfört med gällande parkeringsnorm. Vid biltrafikorienterade detaljhandelslägen anordnas ofta fler bilplatser än kommunen kräver. Som framgår av Trafikplanen för Umeå kommun, antagen 1995 är det otänkbart att ändra sträckningen av befintlig stomlinje för stadsbusstrafiken, som har en stabil, gen och effektiv sträckning genom Backenområdet. En nyinrättad servicelinje finns som passerar området vid ICA-Puls. Kommunen är inte beredd att tillåta någon ytterligare utbyggnad vid ICA-Puls.

Det föreslagna mindre centrumet för Backenområdet bedöms inte behöva invänta pågående strukturella utredningar för handelslokaliseringar.

Av protokoll från kommunstyrelsens planeringsutskott 1989-03-22 och 1989-11-22 framgår att till innehavaren av ICA Puls Per Arne Lindberg har upplåtits en tomt norr om Invägen för nylokalisering av livsmedelsbutik efter att ett läge söder om Invägen, som önskats av Lindberg, inte kunnat tillgodoses. I skrivelse till planeringsutskottet 1991-03-28 har ICA Detaljhandel Norr AB redovisat sin överenskommelse med P A Lindberg att genom att förvärva den tomträtt han tilldelats möjliggöra tillkomsten av en större dagligvarubutik vid korsningen Tvärvägen/Vännäsvägen.

Det är helt naturligt med hänsyn till Umeås expansion och Backenområdets relativt centrala läge att stadsdelen genomgått en stor förändring under de senaste decennierna. Aktuellt område har i kommunens planering sedan lång tid ansetts lämpligt för stadsdelsinriktad centrumbebyggelse. Den av etableringen orsakade ökade biltrafiken bedöms inte i oacceptabel grad påverka trafiksäkerhet, trafikbuller eller föroreningar. Detaljplanens intentioner är att ny bebyggelse ska bli väl anpassad till befintlig bebyggelsekaraktär. Småskalighet och träfasader eftersträvas.



## BYGGNADSNÄMNDEN PROTOKOLL

Dnr PLA 97-25

Beslutsdatum  
1998-12-07

§ 244

Justerarnas sign:

På fastigheten Backen 3:44 är kommunen beredd att tillåta kompletteringsbebyggelse i två våningar anpassad till angränsande bebyggelse. Det öppna, karaktäristiska landskapet i övrigt söder om Backenvägen mellan Backen och Västerhiske förutsätts bevaras. Det på programkartan redovisade vägreservatet avser reservat för en eventuell framtida uppsamlingsgata, någon trafikled är inte längre aktuell. (Se även detaljplaneprogrammet febr 1998).

Det föreslagna centrumet är avsett för Backenområdets behov av handels-, kontors- och hantverksverksamhet med inslag av bostäder. Detta innebär att detaljplanen medger lokaler för matställe, kvarterspolis, cykelverkstad, slöjd, hobby, samlingslokaler för föreningslivet m m. Befintlig pizzeria och Föreningsbankskontor berörs inte av planförslaget.

FöreningsSparbanken undersöker f n olika alternativa lokaliseringar av ett nytt områdeskontor. Ett av alternativen är en lokalisering inom denna detaljplan.

Kommunen har köpt in berörd fastighet med tillträdesdag 1985-05-01. Säljaren Harry Johannesson som fortfarande driver jordbruk på fastigheten har därefter disponerat området på korttidskontrakt. Upplåtelseavtalet med kommunen har löpt ut. Frågor om eventuell ytterligare förlängning handläggs av Tekniska kontorets mark- och exploateringsavdelning.

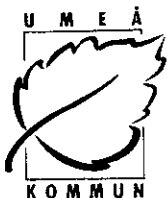
### SAMMANFATTNING

Genomförandebeskrivningen har kompletterats med frågorna rörande vatten- och avlopp och inrättande av gemensamhetsanläggning. Plankartan har kompletterats med gatuhöjder. Planbeskrivningen har förtydligats angående FöreningsSparbankens lokalisering och en mindre redaktionell ändring har gjorts.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att någon ytterligare handläggning inte fordras av planförslaget.

Byggnadsnämnden föreslås anta detaljplanen med ovanstående revideringar.

Synpunkter som inte tillgodosetts har inkommit från Länsstyrelsen, ICA Handlarna i Norr AB, Mörens Livsmedel i Umeå AB (ICA Puls), Posten Sverige AB, Eckerberg/Zittra med namnlista med 198 namn, Folkpartiet/liberalerna med namnlista med 577 namn samt kvarstående från samrådsskedet: Övre Norrlands Köpmannaförbund.



**BYGGNADSNÄMNDEN  
PROTOKOLL**

Dnr PLA 97-25

Beslutsdatum  
1998-12-07

§ 244

Justerarnas sign:

*Carin Conradsson*

Byggnadsnämnden föreslås besluta

att revidera detaljplanen och

att anta den reviderade detaljplanen.

-----

Under överläggningen yrkar Carin Conradsson (s) och Per Olov Ljung (v) på att anta den reviderade detaljplanen.

Ingemar Dalgård (m) med instämmande av Nils-Åke Sandström (c), Assar Karlsson (kd), Margareta Ekesrydh (fp) och Maud Karlsson (mp) yrkar på att planarbetet avbryts.

Efter avslutad överläggning ställer ordföranden proposition på yrkandena och finner att byggnadsnämnden beslutat enligt Conradsson m fl:s yrkande, varvid votering begärs.

Ordföranden föredrar följande voteringsproposition som godkänns.

”De som vill att detaljplanen antas, röstar ja, den det ej vill röstar nej, vinner nej har byggnadsnämnden beslutat att planarbetet avbryts.”

Vid företagen omröstning genom upprop avgavs 6 ja- och 5 nej-röster. Följande röstar ja: Carin Conradsson (s), Ingemar Jangvad (s), Olov Sjöberg (s), Kurt Bergström (s), Per Olov Ljung (v) och Örjan Mikaelsson (v), följande röstar nej: Nils-Åke Sandström (c), Ingemar Dalgård (m), Assar Karlsson (kd), Margareta Ekesrydh (fp) och Maud Karlsson (mp).

-----

**BESLUT:**

Byggnadsnämnden beslutar således

att revidera detaljplanen och

att anta den reviderade detaljplanen.

-----

(Upplysningar om överklagande, se bilaga **UNDERRÄTTELSE**)



## PLANBESKRIVNING

Dnr PLA 97-25

Detaljplan för del av fastigheten **BACKEN 5:41 m fl** (vid den s k Marklunds kurva) inom Backen i Umeå kommun

---

### HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, illustration, planbeskrivning, genomförandebeskrivning och antagen programhandling.

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att ge planmässig förutsättning för att kunna bebygga kvarteret för handels-, kontors- och hantverksverksamhet med inslag av bostäder. Avsikten är att möjliggöra en långsiktigt lämplig lokalisering och utveckling av området som ett mindre centrum för stadsdelen Backen. Tillkommande bebyggelse utformas väl anpassad till stadsbilden, landskapet och den befintliga bebyggelsen.

### PLANDATA

Planområdet är beläget ca 4 km väster om Umeå centrum. Det omfattar ca 2 hektar och ägs av Umeå kommun.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planområdet ingår i Översiktsplan för Umeå kommun, Öpl 98, antagen av kommunfullmäktige i maj 1998. Gällande stadsplan är fastställd 1970-01-29. Planområdet gränsar till stadsplan fastställd 1986-06-26.

Det strategiskt belägna området mellan Tvärvägen och Kronoskogsvägen har i kommunens översiktliga planering sedan lång tid ansetts lämpligt för en centrumbildning för stadsdelen Backen. I en stadsplan för området fastställd 1986-06-26 anges att arbetsplatser och service avses lokaliseras här. Vid fastställelsen av denna stadsplan undantogs dock det berörda området. Planeringen av området avstannade 1987 då tänkta verksamheter lokaliserades till Umedalen. Ett program för området har upprättats av stadsbyggnadskontoret och efter ett samrådsförfarande godkänts av byggnadsnämnden 1998-02-23.

### FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Kommunstyrelsens planeringsutskott har 1997-11-19 beslutat att uppdra till översiktsplanegruppen att utarbeta underlag för beslut om ny handelspolicy. Arbetet påbörjas under oktober i år. Detta bedöms dock inte stå i motsatsförhållande till här aktuell detaljplan.

Detaljplanen omfattar kvarteret närmast norr om Backenvägen. Planläggningen har initierats bl a av att Föreningssparbanken ser som ett alternativ att etablera ett områdeskontor "Umeå Väst" på denna plats.

### Natur

Planområdet har till dags dato brukats som åkermark. Marken är i huvudsak plan, inom kvarterets östra del sluttar den svagt mot öster. Inom kvarteret befintliga träd bör i möjligaste mån bevaras. Det värdefulla trädbeståndet i gräns mot fastigheten Backen 5:32 föreslås få bevarandeskydd genom planbestämelse. Ett karaktäristiskt trädbestånd, som bör bevaras, finns också längs Backenvägens norra sida. Detta ingår dock inte i planområdet. Marken består av sand och mo, delvis löst lagrad. Grundvattennivån är osäker och bör klarläggas. Grundundersökning utförs i samband med byggnmälan.

### Bebyggelse

Inom kvarteret finns ett tvåvånings bostadshus i trä, byggt 1942, en ladugård och ett par uthus. Dessa byggnader avses rivas i den takt som nybebyggelsen kräver det.

Kvarteret ingår som en del i en helhet som behandlas i detaljplaneprogrammet för området. Planerad bebyggelse avses innehålla handel, kontor, hantverk och även medge bostäder. Exempelvis kan bostäder uppföras i övre våningsplan med verksamheter i markplanet. Detaljplanen är utformad som en flexibel plan, som ger möjlighet till alternativa utformningar inom ramen för en gestaltungs- och stadsbildsmässig god helhetslösning.

En hushöjd på två till tre våningar bedöms lämplig av stadsbildsskäl, dock medges att enstaka byggnadsdel kan få uppföras med ytterligare en våning utöver de generellt tillåtna tre våningarna. Småskalighet och enkla byggnadskroppar med träfasader, gärna rödfärgade, bör eftersträvas för att ge anknytning till området.

En möjlighet att profilera centrumområdet ska dock finnas. Med inriktningen att kvarteret huvudsakligen ska användas för centrumfunktioner bedöms ett högsta exploateringsstal  $e=0.75$  vara rimligt.

Avstånd till befintlig 1-6 skola är ca 750 meter (Backenskolan) och till 7-9 skola (Grubbeskolan) ca 800 meter.

### Illustration

Illustrationen redovisar en, tänkbar uppbyggnad av kvarteret med en bebyggelsegruppering, som medger en etappvis utbyggnad. Byggnadernas inbördes placering vill anknyta till det ursprungliga bebyggelsemönstret inom Backenområdet, som man fortfarande kan se, t ex inom kvarteret på motsatta sidan av Backenvägen.

Byggnadskropparna har illustrerats schematiskt. Avsikten är att inom en gårdsgrupp kunna inrymma lokaler för handel, hantverk och kontor såväl som bostäder, byggnads- eller våningsvis, beroende på efterfrågan. Gårdsgruppen i korsningen mellan Backenvägen och Tvärvägen har illustrerats med gården överbyggd. Detta ger möjlighet att inrymma en större butikslokal, t ex en livsmedelshall, om en sådan etablering skulle aktualiseras.

Sambanden mellan gårdarna är viktiga för att skapa en sammanhållen miljö. De viktiga gångstråken, från busshållplatsen och den större parkeringen, har inramats med trädalléer, som mynnar i ett torg. Torget avgränsas med en mur mot Kronoskogsvägen för att förstärka rumsligheten och ta upp nivåskillnaderna mot gatan.

### Skyddsrum

Skyddsrumskravet erfordras

### Friytor

Friytor för bostäder ska anordnas i trafikbullerskyddat läge enligt normen 500 m<sup>2</sup> per 1000 m<sup>2</sup> BTA. I kvarterets omedelbara närhet finns det öppna karaktäristiska jordbrukslandskapet med den kulturhistoriskt intressanta Häradsvägen längs älven samt mot nordost skogsområden med bl a elljusspår.

### Gator och trafik

Kvarteret omges av uppsamlingsgatorna Tvärvägen och Backenvägen samt lokalgatorna Kronoskogsvägen och Invägen. Tvärvägen utgör en av stadsdelens tillfarter från Vännäsvägen (E 12), som ingår i huvudvägnätet. Kvarteret har mot sydväst avgränsats med hänsyn till att korsningen Backenvägen / Tvärvägen kan komma att bli ombyggd till cirkulationsplats i framtiden. Tillfarter till kvarteret med bil sker från Kronoskogsvägen och Invägen. Mot Tvärvägen och Backenvägen tillåts inga biltillfarter. Möjlighet finns att i framtiden låta Kronoskogsvägen utgå som genomgående bilgata (se programhandlingen). Längs denna bör några platser för korttidsparkering kunna anordnas enligt illustrationen.

### Kollektivtrafik

Hållplats för stadsbusstrafiken finns på Backenvägen omedelbart intill planområdet. Nuvarande busslinje har en mycket gen och rationell sträckning och den avses att oförändrad ingå i stomnätet för busstrafiken enligt Trafikplanen för Umeå antagen 1995. Gena och säkra gångvägar till busshållplats är en förutsättning.

### Gång- och cykeltrafik

Befintliga huvudstråk för gång- och cykeltrafik sammanstrålar vid Marklunds kurva. Separata gång- och cykelstråk anläggs inom området.

### Konsekvenser

Bebyggelsen ska placeras och utformas så att dygnsekvivalent trafikbullernivå för bostäder inte överstiger 30 dBA inomhus och 55 dBA på friytor utomhus. Verksamheter inom planområdet får inte vara störande för omgivningen.

En genomgång av den påverkan på miljö, hälsa och hushållning med naturresurser som exploateringen medför har i programskedet utförts av Stadsbyggnadskontoret i samråd med Miljökontoret.

Denna påverkan utgörs i första hand av störningar från en ökad biltrafik på omgivande vägnät. Den miljöpåverkan som uppkommer är inte så betydande att en separat miljökonsekvensbeskrivning ansetts erforderlig.

#### Teknisk försörjning och resurshushållning

Den nyttillkommande bebyggelsen ansluts till kommunens vatten- och avloppsnät. Något lokalt omhändertagande av spillvatten syns inte realistiskt inom planområdet. Möjligheten till lokalt omhändertagande av dagvatten ska prövas. Uppvärmningen av byggnaderna ska vara miljöanpassad. Kommunal fjärrvärme förordas. Möjlighet till solfångare bör finnas som komplement. För elförsörjning av tillkommande bebyggelse behöver elnätet förstärkas. En nätstation föreslås därför placeras nordväst om korsningen Kronoskogsvägen – Invägen.

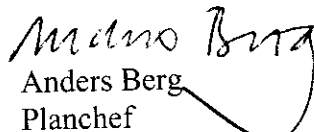
Avfallshanteringen sköts av kommunen vad gäller icke komposterbart eller returneringsbart avfall. Annan beläggning än nyproducerad asfalt är önskvärd på parkeringsytor och gång- och cykelvägar. Vid val av beläggningsmaterial måste hänsyn tas till rörelsehindrade.

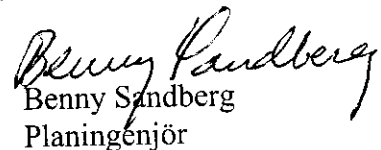
#### ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor som rör plangenomförandet redovisas i genomförandebeskrivningen.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 1998  
Planavdelningen

Reviderad december 1998

  
Anders Berg  
Planchef

  
Benny Sandberg  
Planingenjör



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av fastigheten **BACKEN 5:41 m fl** inom BACKEN i Umeå kommun, Västerbottens län

---

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### *Genomförandetid*

Genomförandetiden för detaljplanen kan sättas att utgå årsskiftet närmast efter minimitiden fem år.

#### *Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning*

Fastighetsägaren svarar för åtgärder inom kvartersmark. Kommunen är huvudman för angränsande allmän plats.

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Syftet med planen är att inom kvarteret möjliggöra uppförande av centrumbebyggelse som innefattar butiker, bostäder mm.

Kvartersmark kan uppdelas i flera fastigheter.

Vad som i planen är avsatt som allmän plats bör genom fastighetsreglering tillföras någon av kommunens gatumarksfastigheter Backen 2:2, Backen 5:32 eller 5:36. De delar av Backen 5:32 och 7:4 som ligger inom kvartersmark bör tillföras fastigheter inom kvartersmark; t ex från Backen 5:41 avstyckade lotter.

Område för transformatorstation (E-område) utmed Invägen bör avstyckas till egen fastighet.

Torg, parkeringsplatser och andra gemensamma ytor kan anläggas enskilt eller inrättas som gemensamhetsanläggningar. Gemensamhetsanläggning kan även aktualiseras för vatten- och avloppsledningar, se vidare nedan.

### TEKNISKA FRÅGOR

#### *Grundförhållanden mm*

Grundläggning skall ske i samråd med kommunens bygginspektion.

#### *Trafik mm*

Området skall angöras från Invägen och Kronoskogsvägen. Inga direktinfarter till området kommer att tillåtas vare sig från Backenvägen eller Tvärvägen.

Planen förutsätter ingen ombyggnad av korsningen Backenvägen/Tvärvägen men mark reserveras, i form av en kraftig hörnavskärning, för en framtida ombyggnad av korsningen.

I anslutning till kvarteret finns busshållplatser på Backenvägen. Korta och säkra gångvägar mot busshållplatserna skall finnas inifrån kvarteret.

**GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Dnr PLA 97-25

Parkeringsbehovet inom kvarteret kommer att vara beroende av vilken typ av bebyggelse som tillkommer inom kvarteret. Parkeringsbehovet skall tillgodoses i enlighet med gällande normer.

*Vegetation mm*

Ett för området värdefullt trädbestånd utmed nuvarande Backen 5:32's gräns mot väster skall bevaras.

I övrigt skall i planen redovisad naturmark behandlas omsorgsfullt för att ge/bibehålla en skyddande effekt mot de relativt hårt trafikerade Backenvägen och Tvärvägen.

*Teknisk försörjning*

Tillkommande bebyggelse ansluts till kommunal VA-anläggning. Anslutning till vatten- och spillvattenledningar kan f n endast ske mot Backenvägen utmed kvarterets sydöstra del. Om kvarteret uppdelas i flera fastigheter kan gemensamhetsanläggning bli nödvändig.

Möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten skall prövas.

**PLANEKONOMISKA FRÅGOR**

Tillträdande fastighetsägare svarar för alla exploateringskostnader på kvarteretsmark. Tillsvidare står dock kommunen för plankostnaderna.

Planavtal har tecknats med Tekniska kontoret.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 1998,  
Lantmäteriafdelningen rev december 1998



Börje Nordström  
lantmätare



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 97-25

Detaljplan för del av fastigheten **BACKEN 5:41 m fl** (vid den s k Marklunds kurva) inom Backen i Umeå kommun

---

Detaljplanen har varit utsänd på samrådsremiss till ett 40-tal instanser, såsom länsstyrelsen, landstinget, vägverket, kommunala förvaltningar och bolag, Västerbottens museum, handels- och företagarnas organisationer, företagare verksamma inom området m fl under tiden 25 juni - 10 augusti 1998.

Sakägare har underrättats om detaljplaneförslaget genom brev postade den 25 juni 1998. Boende och hyresgäster inom området har informerats genom flygblad utdelade samma dag.

Sammanlagt har 17 yttranden inkommit i ärendet.

Samrådsskedet i detaljplanearbetet har föregåtts av ett programskede. Programmet har efter ett samrådsförfarande godkänts av byggnadsnämnden. Synpunkter som kommit in under programskedet finns redovisade i en samrådsredogörelse daterad februari 1998.

### LÄNSSTYRELSEN

Länsstyrelsens yttrande i sin helhet : Länsstyrelsen har den 9 januari 1998 avgivit samrådsyttrande över program för föreliggande detaljplan. Det vore en fördel om samråd kring programhandlingen sammanfattades i en samrådsredogörelse för att belysa från remissinstanserna inkomna synpunkter.

Av översiktsplanen ÖPL 98, antagen i maj 1998, framgår att "inga större strukturellt viktiga förändringar av handeln bör tillåtas till dess en analys genomförs och nya riktlinjer utarbetats för en önskvärd långsiktig inriktning av den framtida handels- och servicestrukturen i Umeå kommun vad gäller centrum, stadsdelar, kommundelscentra och landsbygdsdelar.

Lämpligen bör detaljplanen prövas mot pågående handelspolicyutredning innan den antas.

I övrigt hänvisas till tidigare lämnade synpunkter i programarbetet.

*Kommentar: Ur samrådsredogörelsen i programskedet framgår att stadsbyggnadskontoret bedömer denna lokalisering vara ur översiktsplanemässig synpunkt långsiktigt lämplig för stadsdelsinriktad service och handel i Backenområdet. Verksamheterna ska vara centrumskapande för stadsdelen Backen och avser inte stormarknader eller annan verksamhet som har mer än stadsdelen som upptagningsområde.*

*Zonen mellan Backenvägen och Vännäsvägen är redan påbörjad som en verksamhetszon, vilken genom det nyligen antagna programmet för området avses kunna utvecklas.*

*Innan detaljplanen antas kan den eventuellt stämmas av mot arbetet med handelspolicyutredningen.*

*Länsstyrelsen lämnade i programarbetet synpunkter på bl a ökat bilberoende, försvagning av stadsdelscentra, ökad miljöbelastning, brist på service i bl a Umedalen, ocentral lokalisering, brist på översiktliga planöverväganden m m. Dessa synpunkter har kommenterats i programmets samrådsredogörelse*

## FASTIGHETSBLDNINGSMYNDIGHETEN

Fastighetsbildningsmyndigheten har vid muntligt samråd ingen erinran mot planförslaget.

## SAKÄGARE

**Ägarna till fastigheten Myrsloken 1, Katarina Eckerberg och Barbro Zittra** boende på denna fastighet, vilken vetter direkt mot planområdet, anför att området utgör ett av de få kvarvarande jordbruksområdena i Västerhiske by. Exploateringen av området bör omprövas.

Under senaste decenniet har skett en omfattande utbyggnad av hela Backen - Umedalen. Karaktären av jordbruksbyarna Grisbacka - Grubbe - Västerhiske och Backen har gradvis förändrats. De kvarvarande gamla byggnaderna har mycket stor betydelse för de boende. Där finns luft mellan husen, omväxling med öppna områden, årstidsomväxlande landskap, byggnader som vittnar om jordbruk. Estetiskt skulle en exploatering innebära en stor förlust.

Genom utbyggnad av kvarteret kommer trafiken och därmed även föroreningar och bullernivå att öka. Den lunda området nu utgör blir totalt förändrad, den biologiska variationen skulle minska och naturmiljön försämrats. Många människor har valt att bo i detta område p g a dess bykaraktär. Historiska rötter är viktiga och ger ökad trivsel och stabilitet. Borttagandet av dessa typer av områden tillsammans ger en mycket stor inverkan. Många små beslut leder till total förändring av stadsbilden. Det sker en likriktning av arkitektur och planlösning. Karaktären går inte att behålla om man bebygger området tätt. Om ett bankkontor måste byggas i kvarteret, placera det vid Tvärvägen. Byggande av bostäder inom området skulle obönhörligen förstöra ovannämnda värden.

*Kommentar : Backenområdet (Grisbacka - Grubbe - Västerhiske -Umedalen) har otvivelaktigt genomgått en stor förändring under ett antal decennier. Detta är dock helt naturligt med hänsyn till Umeås expansion och Backenområdets relativt centrala läge . En tätare, mer stadsliknande bebyggelse är därför fullt rimlig och motiverad i denna stadsdelsmiljö. Det centrala läget inom stadsdelen talar för nu föreslagen lokalisering. Området mellan Tvärvägen och Kronoskogsvägen har i kommunens planering under lång tid ansetts lämpligt för stadsdelsinriktad centrumbebyggelse. Detaljplanens intentioner är att ny bebyggelse ska bli väl anpassad till stadsbild och befintlig bebyggelsekaraktär och utgöra en del av det trivsamma område det är idag. Den av etableringen orsakade ökade biltrafiken bedöms inte i oacceptabel grad påverka trafiksäkerhet, trafikbuller eller föroreningar. Tillgängligheten framför allt för gående, cyklister och bussresenärer talar för att planerat bankkontor bör placeras vid Backenvägen i föreslaget läge.*

**KOMMUNAL REMISS**

Följande instanser som fått samrådshandlingarna på remiss har inte inkommit med något yttrande:

Bostaden i Umeå AB, Företagarnas riksorganisation, Handelskammaren, Kommunala Handikapprådet, H S B, Hyresgästföreningen i Övre Norrland, Jämställdhetskommittén, Kulturförvaltningen, Orkan, Posten Sverige AB, Riksbyggen, Sveriges Fastighetsägare Umeå, Telia AB, Umeå Fabriks- och Hantverksförening, Västerbottens Byggmästareförening, Umeå Köpmannaförening, FöreningsSparbanken, Dagab Nord AB, Hemköp Umeå AB, Posten Kronoparken, Systembolaget Umeå, Pizzeria och restaurang Sindbad.

Av dessa instanser har följande inkommit med yttrande i programskedet: Hyresgästföreningen i Övre Norrland, Kulturförvaltningen, Posten Sverige AB, Sveriges Fastighetsägare Umeå, Övre Norrlands Köpmannaförbund.

Samrådsyttranden utan erinran ur plansynpunkt har inkommit från Brandförsvaret, Konsum Nord, Miljökontoret, Skolkontoret, Umeå Lokaltrafik AB, Vägverket Region Norr.

**Kommunstyrelsens planeringsutskott** har 1998-08-12 beslutat tillstyrka förslaget till detaljplan. "Planeringsutskottet ser detaljplanen för det berörda kvarteret som en del av en helhetslösning för hela området vid Tvärvägen och Kronoskogsvägen. Byggnadsnämnden rekommenderas att överväga lämpligt exploateringstal för området".

*Kommentar : Området mellan Tvärvägen och Kronoskogsvägen har i kommunens planering under lång tid ansetts lämpligt för stadsdelsinriktad centrumbebyggelse. Aktuellt kvarter ingår som en del i den helhet som behandlas i detaljplane-programmet för området. Med inriktningen att kvarteret huvudsakligen ska användas för centrumfunktioner bör exploateringstalet kunna höjas till  $e = 0,75$ .*

**Socialtjänsten** har inga invändningar mot förslaget utan ser positivt på att när-service ordnas för de boende i området.

**Tekniska kontoret.** Kvarteret skall i första hand användas för centrumfunktioner, bostäder inom kvarteret är ett komplement.

Om kvarteret på sikt skall kunna bli ett fungerande områdescentrum bör det accentueras på lämpligt sätt. Kontoret är därför tveksamma till föreslagen anpassning till befintlig bebyggelse på det sätt som beskrivs och illustreras. En möjlighet att profilera centrumområdet även visuellt, bl a genom högre hushöjder, och annan utformning än den gruppvis illustrerade måste medges. Bostäder kan t ex som programförslaget redovisar placeras ovanpå verksamhetslokaler. Om bostäder placeras i en särskild grupp bör parkering och friytor delas upp mellan de olika funktionerna.

Illustrerade gånginfarter till kvarteret bör omarbetas. Dessa får inte missbrukas som bilinfarter. Förslag till lösningar redovisas på en till yttrandet hörande bilaga. Om husen vänds mot Backenvägen skyddas dessutom friytan mot buller.

Anslutning till vatten- och spillvattenledningar kan för närvarande endast ske mot Backenvägen i dess sydöstra del. Om kvarteret uppdelas i flera fastigheter kan gemensamhetsanläggning bli nödvändig för den tekniska försörjningen.

*Kommentar : Kvarteret ska huvudsakligen användas för centrumfunktioner, dock med ett komplement av bostäder som ger mer liv och rörelse inom kvarteret på andra tider än affärs- och kontorstider. Detta har förtydligats i planhandlingarna. Centrumkvarteret måste få profilera sig. Detta kan ske på andra sätt än genom generellt högre hushöjder. Enstaka byggnad kan däremot tillåtas få ytterligare en våning utöver tillåtna tre våningars höjd. Markområdet i centrumkvarteret är högre beläget än huvudparten av kringliggande bebyggelseområden, vilket i sig ger en accentuering av området.*

*Ett stort antal olika utformningar är möjliga inom detaljplanens ram. Illustrationen visar ett av flera möjliga sätt att bebygga kvarteret. Illustrationen har därför endast kompletterats med några ytterligare träd längs Backenvägen.*

**Umeå Energi AB** meddelar att fastigheten kan värmeförsörjas med fjärrvärme. I övrigt ingen erinran.

**Västerbottens museum** som tidigare yttrat sig i programskedet anser att kommunen tagit fasta på detta yttrande både vad gäller landskapsbild (odlingslandskapet som kulturhistoriskt dokument) och de kulturhistoriska värdena på fastigheten 3:44. Museet önskar gärna samråd om utformning och placering av den eventuella kompletteringsbebyggelsen på ovan nämnda fastighet.

**Västerbottens läns landsting** har inga ytterligare kommentarer utöver vad man redovisat i programskedet. Man hänvisar till tidigare yttrande. Dessa synpunkter som rörde landskapsbild, friytor och trafikfrågor har kommenterats i programmets samrådsredogörelse.

**Övre Norrlands Köpmannaförbund.** Svensk Handel region Övre Norrland har efter samråd med Umeå Köpmannaförening enats om följande: Man hänvisar till de synpunkter som lämnades i samband med programförslaget och vill ännu en gång understryka vikten av att man från kommunens sida måste föra en långsiktig politik när det gäller att reservera mark för handelsändamål och planering av dagligvaruhandel. Det är inte realistiskt att planera in dagligvaruhandel i rubricerade detaljplan då vi har en nyligen uppbyggd dagligvaruhandel, ICA Puls, invid Vän-näsvägen.

*Kommentar : De synpunkter som tidigare framförts ifrågasatte planeringen av ytterligare ett handelsområde och förordade istället utbyggnad av det vid Vän-näsvägen. Som framgår av kommentar till länsstyrelsens yttrande bedömer kommunen området mellan Tvärvägen och Kronoskogsvägen som väl lämpat för ett stadsdelscentrum, vilket också framgår av den sammanfattande kommentaren till programmets samrådsredogörelse.*

**ICA Handlarna i Norr AB** avråder bestämt till denna planbeskrivning av detaljplan för fastigheten Backen 5:41 m fl. Hur kan Umeå kommun planera för ett nytt områdescentrum när det genom kommunens tidigare ställningstagande redan finns ett ?

Kommunen har aktivt medverkat till ICA-Puls nuvarande lokalisering med motivet att Marklunds kurva var reserverad för en vårdcentral. Kommunen ville inte heller samla alla servicefunktioner på ett ställe då det skulle hota servicen i de nedre delarna av Backen. Vart har den inställningen tagit vägen, har ICA-Puls blivit felaktigt placerad? ICA-Puls ägare driver dessutom en närbutik i Umedalen för närservice, även det på kommunens anvisningar.

En större butikslokal t ex livsmedelshall ska enligt detaljplanen kunna inrymmas vid Marklunds kurva. Varför kan inte nuvarande nyetablerade områdesbutik med ytor för ytterligare kringsservice komma ifråga? Med god vilja kan säkert en utmärkt lösning för gång- och cykeltrafik, biltrafik och kollektivtrafik åstadkommas.

En förstärkning av ett redan befintligt centrum på Backen är ett bättre alternativ än att etablera ytterligare ett centrum med livsmedelshall. Det vore framsynt och långsiktigt av kommunen. I annat fall kan det på sikt leda till två icke lönsamma butiker. Det är viktigt med rätt butiksstruktur inom respektive bostadsområde för att inte slå undan förutsättningarna på befintliga butiker. Jämför med ICA Ersboda där en förändrad struktur har givit befintlig butik stora problem.

**Möréns Livsmedel i Umeå AB (ICA Puls) innehavare Per-Arne Lindberg.** Lindberg öppnade ICA-Puls på nuvarande av kommunen anvisad plats 1995, efter att tvingats acceptera kommunens beslut att inte upplåta mark vid Marklunds kurva. Investeringarna uppgår idag till nära 30 Mkr exkl närbutiken Löftet på Umedalen, som också den etablerades av Lindberg efter samråd med kommunen. Ur planbeskrivningen framgår dock att området vid Marklunds kurva har i kommunens översiktliga planering sedan lång tid ansetts lämpligt för en centrumbildning.

Kronoskogen 5 (vid ICA Puls) har utvecklats till ett minicentrum med livsmedel, post och bensin. Även Sparbanken önskar etablera sig här. Undvik misstaget som gjordes vid splittringen av Ersboda centrum, liksom olönsamma etableringar. Den hårdare konkurrensen inom detaljhandeln har gynnat umeborna, som inte skulle gynnas av en överetablering som leder till att en lönsam butik byts mot två olönsamma, vilket kan bli följden om detaljplanen fullföljs. Lindberg är därför mot detaljplanen med ytterligare ett centrum och för en fortsatt utveckling av Kronoskogen 5. Resurser och service bör samlas i det minicentrum där grunden är lagd. Då kan fler välbehövliga bostäder byggas vid Marklunds kurva. En utbyggnad av ICA-Puls skulle bättre möta de behov som förändrade konsumtionsmönster skapat.

Att tänka om i ärendet "Marklunds kurva kontra Kronoskogen 5" skulle bevisa kommunens heder, En utbyggnad av Kronoskogen 5 skulle ge en marginell omgivningspåverkan. Bussförbindelser och övrig trafikförsörjning kan säkert lösas, t ex är rondeller utmärkta. Kommunen borde värna om sina företagare, bibehållen service, levande bostadsområden och lokala arbetstillfällen.

Ett splittrat centrum inom Kronoparksområdet skulle vara av ondo för såväl boende, kommunen och P A Lindberg som företagare. Det finns enligt honom flera lösningar 1) kommunen löser in Lindbergs "felplacerade" affäretablering och startar om vid Marklunds kurva. 2) Kommunen godkänner tillbyggnad vid Kro-

noskogen 5. 3) Kommunen upplåter dessutom hela Marklunds kurva till bostäder och bidrar till utveckling av befintligt centrum vid Kronoskogen 5.

*Kommentar till ICA Handlarna i Norr AB och ICA Puls innehavare Per-Arne Lindberg:*

*Synpunkterna om fellokalisering av ICA Puls och vikten av rätt butiksstruktur har kommenterats i programmets samrådsredogörelse. Kommunen är, som framgått bl a av tidigare ställningstaganden i kommunstyrelsens planeringsutskott, inte beredd att tillåta någon ytterligare utbyggnad vid ICA Puls. Som ovan nämnts avses det nya kvarteret få inslag av bostäder, dock inte som huvudändamål.*

## SAMMANFATTNING

*Samrådsskedet i detaljplanearbetet har föregåtts av ett programskede. Detaljplanen omfattar kvarteret närmast norr om Backenvägen inom programområdet. Som framgår av programmet, är avsikten med planläggningen att möjliggöra en långsiktig lämplig lokalisering och utveckling av området som ett mindre centrum för stadsdelen Backen. Många av de synpunkter som framförts i detaljplanens samrådsskede har även framförts tidigare i programskedet och behandlats där. Kommunen bedömer trots framförda synpunkter från bl a länsstyrelsen och ICA området väl lämpat för etablering av tillkommande stadsdelsservice. Planområdet ska ses som en del i en helhetslösning för området mellan Tvärvägen och Kronoskogsvägen. Ett mindre centrum för stadsdelen Backen vid Marklunds kurva med den omfattning som denna detaljplan medger bedöms inte behöva invänta pågående översiktliga strukturella utredningar för handelslokaliseringar. Kvarteret måste tillåtas profilera sig. Enstaka byggnad kan tillåtas överskrida tre våningars höjd med ytterligare en våning. Exploateringstalet föreslås höjas till maximalt  $e = 0,75$ . Bostäder ska underordna sig centrumfunktionen. Planhandlingarna har förtydligats på ovanstående punkter, samt beträffande bevarandeskydd av befintliga träd.*

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå oktober 1998  
Planavdelningen

*Anders Berg*  
Anders Berg  
Planchef

*Benny Sandberg*  
Benny Sandberg  
Planingenjör



## PROGRAM för detaljplan

Dnr PLA 97-25

Området **invid Backenvägen/Tvärvägen (Marklunds kurva)** inom Backen i Umeå kommun

---

### SYFTE

Programmet anger förutsättningar för detaljplaneläggning av området invid Backenvägen/Tvärvägen inom Backenområdet. Syftet är att utveckla ett område för handels- kontors- och hantverksverksamhet med inslag av bostäder. Programmet fastlägger också principerna för trafikförsörjningen inom området.

### OMRÅDETS AVGRÄNSNING

Programområdets avgränsning framgår av tillhörande programkarta .

### BAKGRUND

Kommunfullmäktige uppdrog 1982-04-19 åt planeringsutskottet att upprätta en områdesplan för Västra Backen innehållande fyra delområden, med inriktning att nytillkommande bebyggelse ska trafikförsörjas via Vännäsvägen.

För delområdet Nordvästra Backen antogs en områdesplan av kommunfullmäktige 1985. Denna redovisade en stor del av det nu aktuella programområdet som trafikområde (reservat för Tvärvägen). Stadsplan för Tvärvägen fastställdes 1986 och vägen utbyggdes kort därefter. För området öster om Tvärvägen gäller stadsplan fastställd 1970. Denna möjliggjorde utbyggnad av flerbostadshusen i kvarteren Kronhjorten och Kronojägaren. Norr om Utvägen gäller detaljplan från 1992, 94 och 95 vilka lade grunden till uppförande av en livsmedelsbutik med postkontor och en bensinstation. Ett skissförslag till detaljplan för området mellan Tvärvägen och Kronoskogsvägen för en mindre centrumbildning upprättades av Stadsarkitektkontoret 1987. Detta arbete avstannade då de tänkta verksamheterna kom att lokaliseras inom Umedalen.

I Översiktsplan för Umeå kommun, antagen 1990, redovisas trafikreservat för en huvudväg med en tänkt bro över Umeälven i ungefärligen Tvärvägens sträckning. I samband med utredning av framtida läge av europavägarna vid Umeå 1992-93 angavs "Tvärvägsreservatet" som ett möjligt läge för en europaväg. Detta alternativ är inte längre aktuellt. I förslaget till ny översiktsplan för Umeå kommun, som beräknas antas 1998, är detta vägreservat borttaget.

Kommunstyrelsens planeringsutskott har 1997-03-26 givit Översiktsplane-gruppen i uppdrag att påbörja detaljplanearbete för området. Detta inleds med ett programarbete.

Nybebyggelsen vid Angården har ur trafikbullersynpunkt anpassats till att en eventuell framtida uppsamlingsgata kan komma att anläggas öster därom.

Ägaren till fastigheten Backen 3:44 har en längre tid velat avstycka ett par tomter för bostadsbebyggelse. Ärendet har vilat i avvaktan på trafikfrågornas lösning.

Etablering av verksamheter inom programområdet ska ses i sammanhang med befintlig livsmedelsbutik vid Kronoskogsvägen invid Vännäsvägen. En första etablering inom området kan bli ett nytt lokalkontor för Sparbanken.

## LANDSKAPSBILD

Backenområdet är en kulturbygd, ursprungligen en jordbruksbygd med bondgårdar och åkermark. Bebyggelsen är omväxlande, gammalt och nytt blandat. Högre hus än två våningar är sällsynta. Backen är Umeås vagga - en historisk miljö. Under 1950-60-talen förändrades Backen från landsbygd till stadsdel. Då byggdes mest villor men också små flerbostadshus. Det öppna landskapet mellan Backen och Västerhiske är karaktäristiskt. Det förutsätts bevaras för landskapsbilden men också för handlingsfriheten för eventuella framtida vägbehov.

Naturmarken mellan Tvärvägen och kvarteret Fnösket bevaras som grön korridor och skydd mot trafikbuller.

## TRAFIKPRINCIPER

Programområdet är centralt beläget inom stadsdelen Backen. Omgivande delområdets uppsamlingsgator sammanstrålar i Marklunds kurva.

### Biltrafik

Vännäsvägen ingår i huvudvägnätet. Tvärvägen utgör områdets tillfart från detta. Backenvägen, Tvärvägen och Kullavägen är uppsamlingsgator. Trafikmängderna invid Marklunds kurva är idag på Backenvägen öster om korsningen ca 5100 fordon/dygn, väster om ca 3200 fordon/dygn, på Kullavägen ca 3700 fordon/dygn och på Tvärvägen ca 2000 fordon/dygn.

### Kollektivtrafik

Dagens linjenät för stadsbusstrafiken har en mycket gen och rationell sträckning längs Backenvägen. Enligt Trafikplanen för Umeå kommer denna linjesträckning att oförändrad ingå i det framtida stomnätet för lokalbussarna. Utrymme för busshållplatser och säker gångväg till dessa är en planeringsförutsättning. Hållplatserna inom programområdet bör kvarligga i nuvarande lägen.

### Gång- och cykeltrafik

Huvudstråk för gång- och cykeltrafik sammanstrålar vid Marklunds kurva. Österut löper cykelstråket längs Lagmansgatan och västerut på separata gång- och cykelvägar längs Backenvägen resp Kullavägen. En planskild gång- och cykelvägsförbindelse under Tvärvägen finns mellan Kläppen-området och Kronoskogsvägen.

## PROGRAMFÖRSLAGET

### BEBYGGELSE

Ny bebyggelse föreslås i tre kvarter mellan Tvärvägen och Kronoskogsvägen. Det södra kvarteret avsätts för i huvudsak handel, kontor, hantverk. Programområdet kan också innehålla bostäder om kraven på friyta och skydd mot trafikbuller uppfylls. De två kvarteren, mellan Invägen och Utvägen, anges som reservområde för framtida motsvarande behov.

Tillkommande bebyggelse utformas väl anpassad till stadsbilden, landskapet och den befintliga bebyggelsen. Stor vikt ska läggas på att ge bebyggelsen en ändamålsenlig och attraktiv utformning. Omsorgen om byggnadsutformningen är viktig för helheten, liksom utformningen av den yttre miljön. Bostäder kan exempelvis inredas i våningar ovanför bottenvåning, som kan inrymma verksamheter.

En komplettering av småhusbebyggelsen på fastigheten 3:44 bör kunna medges enligt förutsättningarna nedan.

### TRAFIK

Korsningen Backenvägen/Tvärvägen föreslås utformas som enfältig cirkulationsplats och korsningen Tvärvägen/Kullavägen som idag, som en trevägs-korsning. Bägge korsningarna ska ge, största möjliga styrning av trafiken mot Vännäsvägen. Även andra korsningsutformningar är möjliga inom redovisat vägreservat. Reservat för en möjlig framtida uppsamlingsgata i Tvärvägens förlängning söderut redovisas.

Genom tillkomsten av Tvärvägen ger programförslaget möjlighet att Kronoskogsvägen mellan Invägen och Vårbruksvägen utgår som gata då den inte längre är nödvändig för genomgående trafik. Den kan i stället nyttjas som tillfart till det planerade södra kvarteret, samt för genomgående cykeltrafik.

Tillfart till det södra kvarteret ska ske från norr och öster. Varustransporter bör ske i anslutning till parkeringarna.

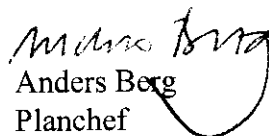
Ett förlängt gång- och cykelstråk längs Kronoskogsvägen sammanbinder de tre kvarteren och utgör en länk mellan dessa, den etablerade livsmedelsbutiken/postkontoret norr om Utvägen och busshållplatser vid Backenvägen.


Åtgärder ska vidtas så att en dygnsekvivalent trafikbullernivå för bostäder på högst 55 dBA åstadkoms vid uteplats och 30 dBA inomhus. Ur trafikbullersynpunkt bör tillräckligt avstånd åstadkommas mellan en eventuell förlängning av Tvärvägen söder om Backenvägen och ny bebyggelse.

## KONSEKVENSER

Stadsbyggnadskontoret har i samråd med miljökontoret gjort en genomgång av de miljöaspekter som kan påverkas av en exploatering. Dessa utgörs i första hand av störningar från en ökad biltrafik inom området och på omgivande vägnät. De miljöeffekter/konsekvenser som uppkommer är inte av sådan omfattning att en separat miljökonsekvensbeskrivning skulle erfordras i det fortsatta planarbetet.

STADSBYGGNADSKONTORET i december 1997  
Planavdelningen

  
Anders Berg  
Planchef

  
Benny Sandberg  
Planingenjör



## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Dnr PLA 97-25

### PROGRAM FÖR DETALJPLAN

Området invid **BACKENVÄGEN / TVÄRVÄGEN (Marklunds kurva)**  
inom Backen i Umeå kommun

---

Programmet har varit på samråd under tiden 9 december 1997 – 9 januari 1998. Remissinstanser har varit kommunala förvaltningar och bolag, Länsstyrelsen, Vägverket, Landstinget, Västerbottens museum samt handelns och företagarnas organisationer och hyresgästföreningen. Dessutom har Sparbanken Norrland, ICA Puls och Posten särskilt beretts tillfälle att yttra sig. Genom annons i Västerbottens Kuriren och Västerbottens Folkblad den 10 december 1997 har övriga intresserade informerats och getts tillfälle att lämna synpunkter.

### INKOMNA YTTRANDEN

**Fritidskontoret, Handelskammaren, Jämställdhetskommittén, Skolkontoret, Umeå Lokaltrafik AB, Umeå Fabriks- och Hantverksförening och Sparbanken Norrland** som fått samrådshandlingar på remiss, har inte inkommit med något yttrande.

Yttranden utan erinran ur plansynpunkt har inkommit från **Brandförsvaret, Hyresgästföreningen, Miljökontoret, Socialkontoret och Vägverket.**

#### **Länsstyrelsen** yttrande i sin helhet:

Utvecklingen i Umeå genomgår en successiv förändring till ett mer bilberoende samhälle. Etablerade stadsdelscentra som Marieberg, Mariehem, Ersboda m fl förlorar centrala servicefunktioner som stadsdelsbutiker, post och bank, vilka antingen försvinner helt eller flyttas till biltrafikvänligare lägen i bl a industri- och externhandelsområden. Denna utveckling leder till en försvagning av stadsdelscentra och kan medföra en negativ utvecklingstrend för omgivande bostadsområden. På sikt kan detta medföra en kvalitativ belastning för berörda stadsdelar som minskar deras attraktivitet som boendemiljöer.

Miljöbelastningen i form av utsläpp och luftföroreningar ökar med större bilberoende och tillgängligheten till service minskar för de grupper som inte har tillgång till bil. Denna utveckling är inte i linje med de regionala miljömålen eller plan- och bygglagens ambitioner om ökad tillgänglighet.

Umedalen och Tomtebo är de senaste nyetableringsområdena i Umeå. Dessa stadsdelar har etablerats utan servicefunktioner och får på så sätt inte samma kvalitativa funktionsegenskaper som tidigare stadsdelar. Bebyggelsen blir mindre stadsmässig genom den enklare funktionella sammansättningen och minskar områdenas attraktivitet genom avsaknaden av stadsdelscentra.

Programmet för detaljplanen för området invid Backenvägen/Tvärvägen (Marklunds kurva) inom Backen är ett led i den trend som innebär att handels-, kontors- och hantverksverksamheter inte placeras i stadsdelarnas bebyggelsemässiga tyngdpunkt utan i dess periferier i anslutning till "trafiktåliga" lägen. Detta bidrar till en ökad benägenhet att åka bil för att tillgodose behovet av service och ger mindre god tillgänglighet för dem som inte har tillgång till bil. Möjligheterna att etablera servicefunktioner närmare bebyggelsekoncentrationerna i Umedalen torde därmed även minska vilket leder till ett sammantaget ökat trafikarbete.

De principiella förändringarna av planeringsinriktningen görs utan att översiktliga planöverväganden redovisas. Till tidigare enstaka detaljplaner för handels-etablering i området läggs nu ytterligare en vilket leder till stegvisa förändringar utan att studier av helheten genomförs. Policy för bebyggelseutvecklingen avseende framför allt handel bör rimligen utarbetas och ligga till grund för förändringar i strukturellt hänseende. Ett lämpligt instrument för att studera dessa förändringar är dels principiella analyser och ställningstaganden till servicestrukturen i Umeå, dels fördjupade översiktsplaner för berörda stadsdelar.

Detaljplaneförslaget bör, om det inte föregås av fördjupad översiktsplan, bygga på översiktsplanemässiga bedömningar i fråga om handelsstrukturens utveckling.

I föreslaget bebyggelsekvarter väster om kv Skruvstycket finns en karaktärs-skapande miljö som tillför stads- och gatubilden ett historiskt perspektiv och värdefulla upplevelsemässiga kvaliteter. Ett bevarande av denna miljö skulle vara berikande för stadsbilden.

Vägreservatet mellan Backen och Västerhiske bildar tillsammans med stråket kring Tvärvägen en naturlig skiljelinje mellan stadsdelarna och kan som sammanhållet grönstråk bidra till den biologiska mångfalden genom sin funktion av spridningszon för växtlighet. I ÖPL 98 föreslås stråket ingå som en utpekad del i Umeås grönstruktur med avsikt att utvecklas vilket bör uppmärksammas i detaljplanearbetet.

De nya trafikmässiga förutsättningar som exploateringen av Umedalsområdet givit har ökat belastningen av Backenvägen mot centrum. Den nya korsningen mellan Backenvägen och Tvärvägen bör utformas så att trafiken avlastas ut mot Vännäsvägen.

**Västerbottens läns landsting** instämmer i vikten av att behålla den landskapsbild som är karaktäristisk för Backenområdet. Vid eventuell förtätning måste hänsyn tas till de boendes behov av friytor.

Kombinationen bostäder och verksamheter ställer stora krav på en trafikmiljö som ger bra livsmiljö för de boende men också god tillgänglighet för kunder/besökare till verksamheterna. Den ökning av biltrafiken inom området som kan leda till miljöstörningar såsom buller, avgaser och trafiksäkerhetsfrågor är viktiga att beakta.

De oskyddade trafikanternas intressen bör beaktas med säkra övergångsställen och väl utbyggda gång- och cykelvägar.

**Västerbottens museum** är positiv till kommunens vilja att utveckla ett område för handels-, kontors- och hantverksverksamhet vid Marklunds kurva. Museet har ingenting emot att de tre föreslagna kvarteren norr om Backenvägen bebyggs. Helst bör dessa tre områden tas i anspråk innan man kompletterar bebyggelsen på fastigheten 3:44.

Manbyggnaden på fastigheten 3:44 är en parstuga, uppförd år 1901. Huset har senare förändrats, bl a genom byte av fönster och panel. Trots det utgör byggnaden – tack vare sina proportioner och sitt förhållande till omgivande bebyggelse (Angården och kv Skruvstycket) – ett karaktäristiskt inslag i miljön som dessutom förmedlar kunskap om Västerhiskes tidigare historia som jordbruksby. Den björkallé som följer Backenvägen och de två gårdsträden intill infarten till gården är viktiga att bevara, eftersom de avskärmar gården från vägen, samtidigt som allén förbinder gården med den omgivande äldre bebyggelsen. Det framgår inte av programmet om manbyggnaden ska bevaras och var den eventuella kompletteringsbebyggelsen ska förläggas. Om allén, gårdsträden och byggnaden bevaras och nybebyggelsen placeras söder därom, bevaras den gamla bebyggelsestruktur som kännetecknar Västerhiskes tidigare jordbruksfastigheter i det aktuella området. Museet önskar samråd när det gäller utformning och placering av kompletteringsbebyggelsen.

Det ännu öppna odlingslandskapet som tydligt skiljer Backen och Västerhiske från varandra bör inte bara bevaras för "landskapsbilden" utan också som ett kulturhistoriskt dokument med stora pedagogiska värden. Det utlagda vägreservatet är en viktig del i ett större odlingslandskapsavsnitt som sträcker sig ner mot Backens kyrka och vidare österut bort mot Lundåkern. Den kil som i dag sträcker sig upp mot Marklunds kurva bör bevaras som odlingslandskap, eftersom avsnittet på ett mycket påtagligt sätt ger oss umebor en inblick i att vi faktiskt lever i en gammal kulturbygd. Museet motsätter sig därför att området nyttjas som vägreservat för eventuella framtida behov.

Museet har till yttrandet bilagt ett utdrag ur "Det värdefulla odlingslandskapet" Länsstyrelsens meddelande nr 2 år 1993 som behandlar Backenområdets odlingslandskap.

**Kulturförvaltningen.** Området skulle kunna betecknas som porten till Umedalsområdet, som i dag fungerar i allt för hög grad som ett sovstadsområde. Villor, radhus flerfamiljshus och tallar är det dominerande intrycket, fränsett gamla sjukhusområdet där viss nyföretagaretablering förekommer.

Det föreslagna området vid Marklunds kurva bör bli en välbehövlig kontrast och en delvis ny profilering av området. Sovstaden behöver en vakendel bestående av affärer, kontor och småföretag. Biograf, restaurang och liknande etableringar kunde höja områdets vakenhet även kvällstid.

Bostadsbyggandet i området bör tillåtas kontrastera mot de traditionella boendeformerna som i dag sätter sin prägel på Umedalsområdet.

Livet är mer än boendet!

**Tekniska kontoret.** Förslaget avser att utveckla området för stadsdelsövergripande funktioner. Området kan då komma att få karaktären av ett centrum. En anpassning till stadsbilden får inte innebära att avsteg från den förhållandevis höga hushöjden inte kan göras. Kvarteret närmast Backenvägen/ Tvärvägen bör genom sin arkitektoniska utformning annonsera centrumläget.

Tekniska kontoret uppfattar att framtida bebyggelsekvarters gränser har redovisats utifrån vad som är lämpligt att bebygga. Slutlig avgränsning mellan allmän platsmark och kvartersmark görs i efterföljande detaljplanarbete.

Det är tveksamt om föreslaget bebyggelsekvarter söder om Backenvägen i sin helhet bör avsättas för småhusbebyggelse. På sikt bör i stället delen närmast Backenvägen innehålla en bebyggelse som bättre korresponderar mot den bebyggelse som medges norr om Backenvägen.

Vid fortsatt planering skall hänsyn tas till befintliga träd och dungar.

I utställningsversionen av översiktsplanen har Kungsänget tagits bort som bostadsområde. Oaktat detta är det väsentligt för framtida handlingsfrihet att vägreservatet för Tvärvägens förlängning söderut behålls. Reservatet är den enda möjligheten att trafikförsörja Kungsänget om en annan bedömning görs i framtiden. Reservatet möjliggör också på sikt en ny infart till Backens kyrka.

För att uppnå en optimal trafiklösning bör övervägas om trafikplatsen kan utformas på ett sådant sätt att även Kullavägen inordnas i föreslagen cirkulationsplats.

**Umeå Energi AB.** Vid tillkommande bebyggelse behöver elnätet förstärkas genom en tillkommande transformatoriosk, förslagsvis placerad norr om korsningen Kronoskogsvägen/Invägen.

Befintlig fjärrvärmeledning korsar planområdet söder om Backenvägen.

Tillkommande bebyggelsekvarter kan försörjas med fjärrvärme genom utbyggnad av ledningar längs Vårbruksvägen – Kronoskogsvägen.

**Sveriges Fastighetsägare Umeå** ser i grunden positivt på en utbyggnad av servicen i området.

Efterfrågan på bostadslägenheter och kommersiella lokaler är för närvarande något svag, men att ha beredskap och handlingsplan inför framtiden är klokt.

Den modell för hyressättning av bostadslägenheter som numera tillämpas mellan Bostaden AB och hyresgästorganisationen underlättar inte framtida bostadsbyggnation, utan tvärtom försvårar och i det närmaste omöjliggör bostadsproduktion i privat regi.

**Övre Norrlands Köpmannaförbund** har följande synpunkter efter att ha samrått med Umeå Köpmannaförening och haft kontakter med Företagarnas Riksorganisation:

Då "Tvärvägsreservatet" förmodas bli borttaget i förslaget till ny översiktsplan, som beräknas antas 1998, öppnas nu möjlighet att detaljplanera aktuellt område. Köpmannaförbundet ifrågasätter planeringen av ännu ett handelsområde i

Umeå. Det är handelsområdet vid Vännäsvägen som i första hand borde utvecklas.

Att nytillkommande bebyggelse för Västra Backen skulle trafikförsörjas via Vännäsvägen angavs redan i fullmäktiges uppdrag 1982. Ur bebyggelse- och miljösynpunkt bör trafik till och från området slussas via Tvärvägen till Vännäsvägen. Ur trafiksynpunkt har ICA-Puls med postenhet och OK Bensinstation ett bra läge. Möjligen skulle en rondell i korsningen Tvärvägen/Vännäsvägen underlätta trafikarbetet.

I programmet anges att etablering av de föreslagna verksamheterna vid Marklunds kurva "skall ses i sammanhang med befintlig dagligvarubutik invid Vännäsvägen". Då kommunen styr etableringen av ICA-Puls med postenhet och OK till läget vid Vännäsvägen finns inga förutsättningar för ytterligare etablering av handel på ett par hundra meters avstånd vid "Marklunds kurva". Konkurrensen i Umeå är hård och detaljhandelsföretag bör helst vara samlokaliserade och ha gemensam marknadsföring. Därför återfinns fackhandelsbutikerna i Umeå centrum eller i starka externa handelsområden. Köpcentret Strömpilen kommer också att omfördela handelsströmmarna i hela staden med omnejd. Tillgången på lokaler för handel är förhållandevis god. Byggnad av bostäder borde däremot genomföras

För att säkra servicen i Backenområdet borde handelsområdet vid Vännäsvägen stärkas t ex genom att stimulera andra serviceenheter, t ex en bank, att etablera sig där. Att erbjuda Sparbanken etableringsmöjlighet vid "Marklunds kurva" är fel, samla servicen i stället för att sprida den.

För närservicen i Umedalsområdet finns en mindre butik och gatukök som satellitenhet till ICA-Puls. Ytterligare utbyggnad av närservice i det området bedöms ej kunna ske av lönsamhetsskäl.

I andra områdescentra som t ex V:a Ersboda och Mariehem har post och bank och andra mindre servicefunktioner flyttat till attraktivare lägen eller lagts ned på grund av bristande lönsamhet. Bl a har tillgången på parkeringsplatser varit en flaskhals. Vid ICA-Puls/OK och Posten finns idag relativt god tillgång på parkeringsplatser.

Idag finns tomma kontorslokaler i alla stadsdelar i Umeå. För hantverk finns inga behov av ytterligare lokaler.

**Innehavaren av ICA-Puls (Per-Arne Lindberg)** anför att det är med starka känslor han tar del av programförslaget utifrån tidigare turer och ställningstaganden av kommunen.

Lindberg känner sig motarbetad av kommunen rörande utvecklingen av sin verksamhet och ifrågasätter hur någon näringsidkare ska våga satsa på nya projekt då spelreglerna ständigt ändras. Var finns långsiktigheten? ICA-Puls invigdes för knappt tre år sedan efter en investering på 30 Mkr i tron att kommunen inte skulle initiera nya centrumbildningar i området.

Närbutiken Löftet etablerades i Umedalen med en investering på ett par Mkr. Butiken har för närvarande ett underskott på ca 600 000 kr/år. Hade planerna i Marklunds kurva varit kända skulle P A Lindberg aldrig satsat på denna butik 1996. Han känner sig lurad och förd bakom ljuset.

Ersboda centrum är exempel på typen av centrumbildningar som inte har något berättigande. I stället för ett kraftfullt stadsdelscentrum som motvikt till Obs och Strömpilen blir konsekvensen flera mindre enheter som tär av varandra och för en tynande tillvaro fram till nedläggning och för området försämrade service men för stormarknaderna ett tillskott i köpkraft. Vill kommunen aktivt medverka till detta?

Näringsidkare i området som ICA-Handlarna Norr AB, Posten, OK, Balticgruppen m fl borde fått vara med i remissförfarandet. Lindberg har fått ta del av programmet efter remisstidens utgång för synpunkter, inte remiss, vilket han förmodar väger lätt i sammanhanget.

*(Kommentar: Programmet har kungjorts genom annonsering. Vissa intressenter, bl a ICA-Puls och Posten har fått programmet med tillfälle att yttra sig efter den egentliga remisstidens utgång. Det innebär att remisstiden i praktiken förlängts och deras synpunkter behandlas på samma sätt som övriga remissinstansers.)*

Bakgrunden till ICA-Puls nuvarande etablering: Lindberg begärde 1988 att få flytta dåvarande butiksläge från Kronoskogsvägen till Marklunds kurva. Då aktuellt område reserverades för vårdcentral och tveksamhet rådde till att samla alla servicefunktioner vid Marklunds kurva då detta kunde leda till nedläggning av befintliga servicefunktioner i nedre delarna av Backen föreslogs ett butiksläge norr om Invägen. Varför medverkar nu kommunen aktivt till en sådan nedläggning?

Då kommunen ville styra trafiken till och från Västra Backen och Umedalen via Vännäsvägen och avlasta Backenvägen enades ICA och kommunen om nuvarande ICA-Puls lokalisering. Av samma skäl flyttades OK-stationen och Posten dit.

P A Lindberg anser utifrån kommunens tidigare ställningstaganden följande:

- Att styra trafiken från/till Backenvägen och Kullavägen via Vännäsvägen med en rondell i korsningen Tvärvägen/Backenvägen är bra. En rondell i korsningen Tvärvägen/Vännäsvägen är ett ytterligare plus då detta skulle dämpa hastigheten på Vännäsvägen. Fullfölj de planerade trafiktekniska lösningarna.
- Kollektivtrafiken för området borde förstärkas med linjer som trafikerar Kronoskogsvägen/Tvärvägen och att en hållplats anläggs på Kronoskogsvägen vid butiken.
- Underlag för ytterligare ett handelsområde finns inte. Med etableringen vid Vännäsvägen försvann förutsättningarna för en centrumbildning vid Marklunds kurva. Idag finns lokaler för handel och kontor i attraktivare lägen och till billigare hyra. Strömpilen och nya gallerior i centrala stan kommer att suga upp behovet av handelsytor för lång tid framöver. Utveckla befintligt

handelsområde vid Vännäsvägen. Tillåt en utbyggnadsrätt på 1 000 m<sup>2</sup> för Sparbanken och ICA-Puls. Detta ger Umedalen, Backen och Västerhiske en långsiktig stabil service på acceptabelt avstånd för alla boende.

- Avsätta området vid Marklunds kurva för bostadsändamål och grönytor.
- Miljökonsekvenserna vid föreslagen etablering i Marklunds kurva blir högre då servicen splittras och inköpen inte samordnas. Större utsläpp förväntas och vägnätet får högre belastning. En samlad service vid Vännäsvägen innebär att man kan göra flera ärenden samt lämna miljöfarligt avfall vid miljöstationen samtidigt.

**Posten Sverige AB.** Posten öppnade redan 1993 entreprenad hos ICA-Fyrklövern (nuvarande ICA-Puls), som sökte ny lokal i närheten av Marklunds kurva. Då P A Lindberg inte fick möjlighet att bygga där, utan fick en tomt nära Vännäsvägen, valde Posten att flytta dit 1995. Man hoppades då på fortsatt utveckling av butiken och att ytterligare verksamhet skulle etableras där.

Det i programmet föreslagna läget av en ny centrumbildning vid Marklunds kurva medför en splittring av servicen och minskar underlaget för etableringarna vid Vännäsvägen. En sådan försvagning minskar underlaget för postkontoret. I stället bör det nuvarande området få utvecklas och kollektivtrafiken anpassas så att vissa bussturer passerar området.

## SAMMANFATTANDE KOMMENTAR

Syftet med programmet är att möjliggöra en långsiktigt lämplig lokalisering och utveckling av ett område för stadsdelsinriktad handel, kontors- och hantverksverksamhet inom Backenområdet, med inslag av bostäder samt att lägga fast principerna för trafikföringen i området.

Området vid Backenvägen/Tvärvägen (Marklunds kurva) är beläget centralt i Backenområdet vars utsträckning i öst-väst är ca 4 km, i nord-syd ca 1 km. Lokaliseringen ligger i områdets befolkningsmässiga tyngdpunkt. Totalt har Backenområdet ca 9 000 invånare. En stor del av dessa kan lätt nå denna punkt till fots eller med cykel. Huvudstråk för gång- och cykelstråk sammanstrålar här och stadsbusstrafiken har idag en mycket gen och rationell sträckning med hög turtäthet längs Backenvägen förbi denna punkt. Denna linjesträckning ingår, även långsiktigt, i stomnätet för lokalbussarna, enligt kommunens trafikplan.

Stadsbyggnadskontoret bedömer i samråd med Översiktsplanegruppen denna lokalisering vara ur översiktsplanemässig synpunkt långsiktigt lämplig för aktuellt slag av stadsdelsinriktad service och handel i Backenområdet, exempelvis för det aktuella Föreningssparbankens västra områdeskontor. Det nybyggda bostadsområdet Umedalen har visserligen en större befolkningstäthet, men en etablering där torde inte i någon större utsträckning attrahera Grubbe- och Grisbackabor, varför det samlade befolkningsmässiga underlaget inte skulle bli större. Bilberoendet bedöms inte öka med en lokalisering i Marklunds kurva.

Läget är väl kollektivtrafikförsörjt och kan dessutom nås till fots eller med cykel från ett stor närområde.

Efter samråd med översiktsplanegruppen och mot bakgrund av ovanstående bedömer Stadsbyggnadskontoret därför, trots framförda synpunkter från bl a Länsstyrelsen och innehavaren av ICA-Puls, att området vid Marklunds kurva är långsiktigt väl lämpat för att möjliggöra etablering av nya handels- och servicefunktioner inom Backenområdet liksom, vid behov, för eventuell omplacering av befintliga servicefunktioner. Området är långsiktigt bättre beläget än området vid Vännäsvägen där ICA-Puls ligger. Det läget är med perifert i stadsdelen och ensidigt biltrafikorienterat, utan rationella kollektivtrafikmöjligheter. Det området har aldrig avsetts att utvecklas till ett stadsdelscentra. Såvitt Stadsbyggnadskontoret kunnat erfara var ICA-Puls etablering inte främst styrd av kommunen utan i hög grad resultat av ICA:s egen strävan. Vi delar inte heller Länsstyrelsens uppfattning att Marklunds kurva skulle vara en perifer biltrafikorienterad lokalisering. Tvärt om är det en inom Backenområdet mycket centralt belägen plats med god kollektivtrafikförsörjning.

Den föreslagna mindre centrumbildningen bör utformas väl anpassad till stadsbilden, landskapet och den befintliga bebyggelsen. Detta bör dock inte hindra att platsen tillåts profilera sig, exempelvis med hushöjder och en egen identitet bl a för att annonsera läget. Huruvida underlag finns för biograf och restaurang eller dylikt, som kulturförvaltningen önskar, är dock tveksamt. I centrat bör ges möjlighet att etablera en viss mängd bostäder för att skapa liv i området även kvällar och helger.

Fastigheten Backen 3:44 är kulturhistoriskt intressant och utgör ett karaktäristiskt inslag i miljön. Avsikten i programmet är att bevara manbyggnaden och den befintliga miljön mot Backenvägen. Kompletteringsbebyggelse på fastigheten avses kunna medges söder om befintlig byggnad. Programhandlingen har förtydligats på denna punkt. Ny centrumbbyggelse bör inte tillåtas på södra sidan av Backenvägen.

För framtida handlingsfrihet är det väsentligt att vägreservatet för en uppsamlingsgata i Tvärvägens förlängning söderut behålls. I övrigt ska det öppna odlingslandskapet som skiljer Backen och Västerhiske bevaras, inte minst som ett kulturhistoriskt dokument och som sammanhållet grönstråk ingående i Umeå grönstruktur.

Som framgår av programmet och som Länsstyrelsen påpekar bör korsningen Backenvägen/Tvärvägen utformas så att trafiken avlastas mot Vännäsvägen.

## **SAMMANFATTNING**

Området vid Backenvägen/Tvärvägen (Marklunds kurva) bedöms översiktsplanemässigt vara en långsiktig uthållig lokalisering. Området är centralt beläget i stadsdelen och har ett gång/cykel-, buss- och biltrafikvänligt läge.

En alternativ lokalisering av ett stadsdelscentra vid Vännäsvägen bedöms inte uppfylla dessa krav. En etablering centralt i Umedalen bedöms ge mindre totalt kundunderlag.

Området bör tillåtas profilera sig i utformningen och bör innehålla bostäder. Reservat för Tvärvägens förlängning söderut behålls. På fastigheten Backen 3:44 bör tillåtas komplementbebyggelse på dess södra del; den norra delen bevaras intakt. Odlingslandskapet som skiljer Backen och Västerhiske bevaras.

STADSBYGGNADSKONTORET i Umeå februari 1998  
Planavdelningen

Anders Berg  
Planchef

Benny Sandberg  
Planingenjör

STADSBYGGNADSKONTORET  
MOK Planregistrering

**ÄRENDEBLAD**  
**PNR**

Arkivnr: 2480K-P 99/182  
Dnr: 99/355

---

Handläggare:  
Birgitta Hedvall

Regdatum: 1999-12-22

---

Registrering av åtgärder:  
Backen 5:41 m fl

---

Information:  
Registerkarta: 525. Ändrar akt 2480K-P35/1971

Berörda fastigheter:  
BACKEN 5:32  
BACKEN 5:41-43

---

**HÄNDELSER I ÄRENDET**

1999-12-20	TR	Tidigaste registreringsdatum
1999-09-23	BD	Beslutsdatum
1999-09-23	LK	Laga kraft
2004-12-31	GT	Genomförandetid t o m
1999-12-22	PB	Inlagd i ACM