

# [utvecklingsprogram]

Backens handelsområde



*Uppdragsgivare:*

Piteå kommun

*Medverkande tjänstemän:*

Mats Sandqvist, uppdragsansvarig fysisk planerare MAF

Kenneth Söderlund, arkitekt MAF

Frida Eriksson, rapport, kartor och illustrationer MAF

Joung-Min Kim, illustrationer MAF

September 2010

**MAF**  
ARKITEKTKONTOR AB

# innehåll

## **inledning**

Planområdet	4
Syfte, mål och visioner	4
Bakgrund	4
Arbetsgång	6

## **förutsättningar**

Historik	7
Planförhållanden	8
Översiktsplan	8
Detaljplan	8
Tidigare utredningar	8
Området idag	9
Karaktär	9
Markägarförhållanden	10
Fastighetsekonomi	11
Markanvändning	12
Kommersiell verksamhet	13

Industriell verksamhet	13
Serviceverksamhet	13
Bostäder	13
Infrastruktur	14
Biltrafik	14
Parkering	14
Gång- och cykeltrafik	15
Kollektivtrafik	15
Teknisk försörjning	15

## **utvecklingsmöjligheter**

<b>Etapp 1</b> 0-5 år	<b>16</b>
Vision	16
Ny bebyggelse	16
Trafik	16
Bil	16
Parkering	16
Gång och cykel	16
Grönytor	16
Belysning	16
Planläggning	16
<b>Etapp 2</b>	<b>18</b>
Vision	18

Ny bebyggelse	18
Trafik	18
Bil	20
Parkering	20
Gång och cykel	20
Grönytor	20
Belysning	20
<b>Etapp 3</b>	<b>22</b>
Vision	22
Ny bebyggelse	22
Trafik	22

## **gestaltning**

Bebyggelse	23
Skyltning	23
Belysning	23
Övrigt	23

## **referenser**

**24**

# inledning

## planområdet

Planområdet omfattar Backens Industriområde beläget på gångavstånd i västlig riktning från Piteå centrum. Området består av 45 olika fastigheter med ett stort antal olika ägare och inrymmer över 100 byggnader med blandad verksamhet. Totalt omfattar området ca 44 hektar mark.

Omringat av stora trafikleder med E4:an i väster, Sundsgatan i norr, Industrigatan i öster samt Timmerleden i söder utgör planområdet idag en mycket tillgänglig del av Piteå. Då de flesta besökare når Piteå via vägnätet fungerar planområdet som en entré till staden. Åtkomst till området sker idag från Industrigatan samt Sundsgatan och med cykel nås området via gatunätet och kommunens cykelvägar. Två etablerade lokala busslinjer trafikerar området. Järnvägen utgör en barriär och avskärmar området i söder.

Omkringliggande bebyggelse består främst av mindre villaområden såsom Backen i väster och Annelund norrut på andra sidan Sundsgatan. I sydlig riktning fortsätter däremot industrikarakteren med Kappa Industriområde innefattande tung industri.

## syfte, mål och visioner

Syftet med utvecklingsprogrammet är att utreda förutsättningarna för att planområdet i framtiden även kan utvecklas till ett externt handelsområde. Detta gäller framförallt områdets norra del mot Sundsgatan där en sådan förändringsprocess redan pågår. En kartläggning genomförs av hur området används idag och vilka egenskaper som är typiska för varje fastighet. Framtida behov av ytor och lokaler samt nya trafiklösningar mm. utreds för att slutligen redovisas i scenarion över en möjlig utveckling under följande tidsintervaller:

Kort sikt: 0-5 år  
Medellång sikt: 5-15 år  
Lång sikt: 15-25 år

Målet är att redovisa ett visionärt förslag för den nya strukturen av planområdet beträffande trafiklösningar, ny bebyggelse samt förändrad karaktär. Den nya karaktären för området kommer att redovisas visuellt, genom skissade planer och illustrationer, samt genom förklarande texter med syfte att åskådliggöra huruvida en framtida omvandling av området kommer att påverka miljön och stadsbilden. De visuella illustrationerna ska locka till förändringar av Backenområdet och inspirera den kommande utvecklingen.

Utvecklingsprogrammet kommer att bli ett dokument att samråda kring och skall ligga till grund för vidare detaljplanearbete. Handlingen är inte juridiskt bindande utan skall snarare utgöra ett underlag för framtida planering.

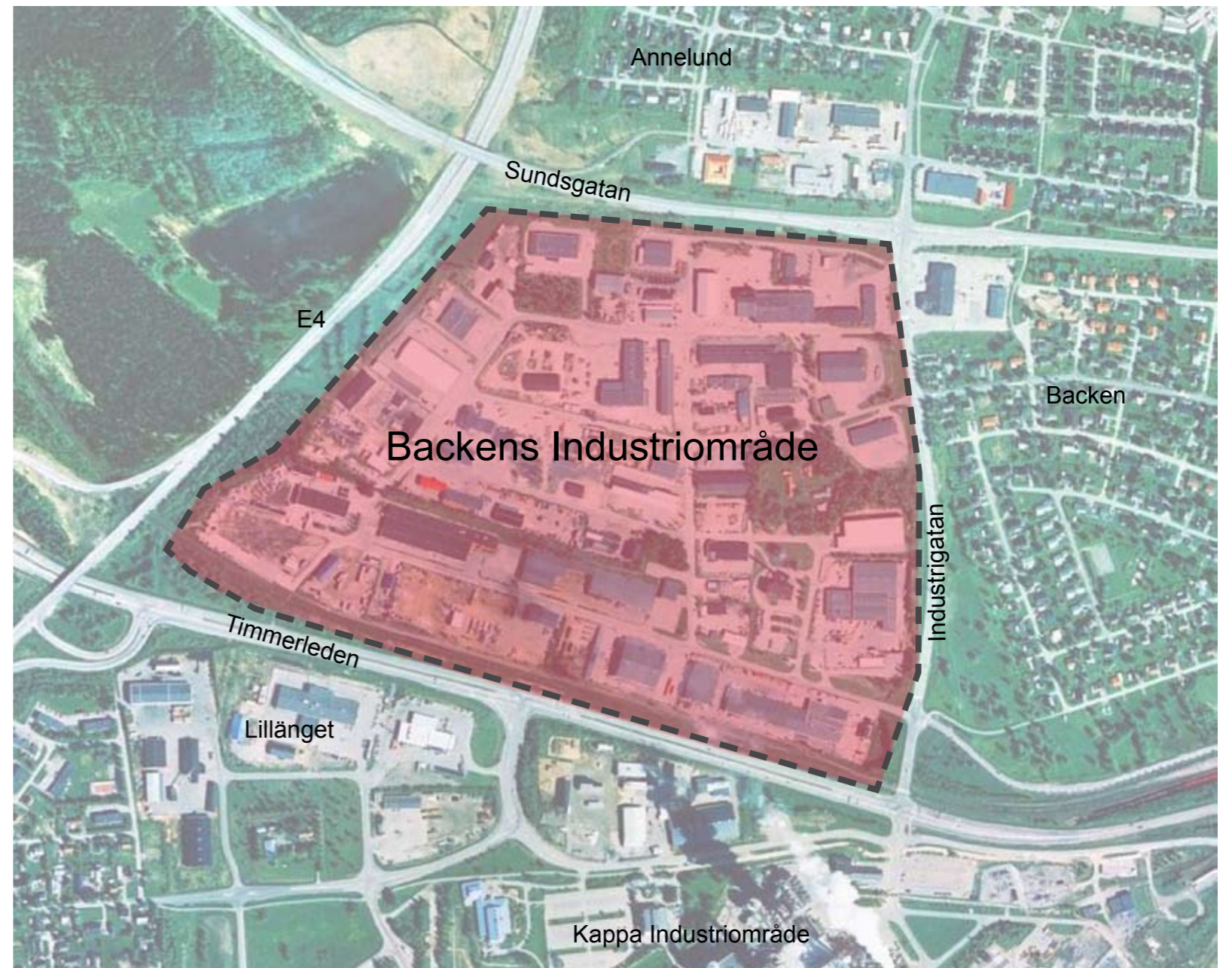
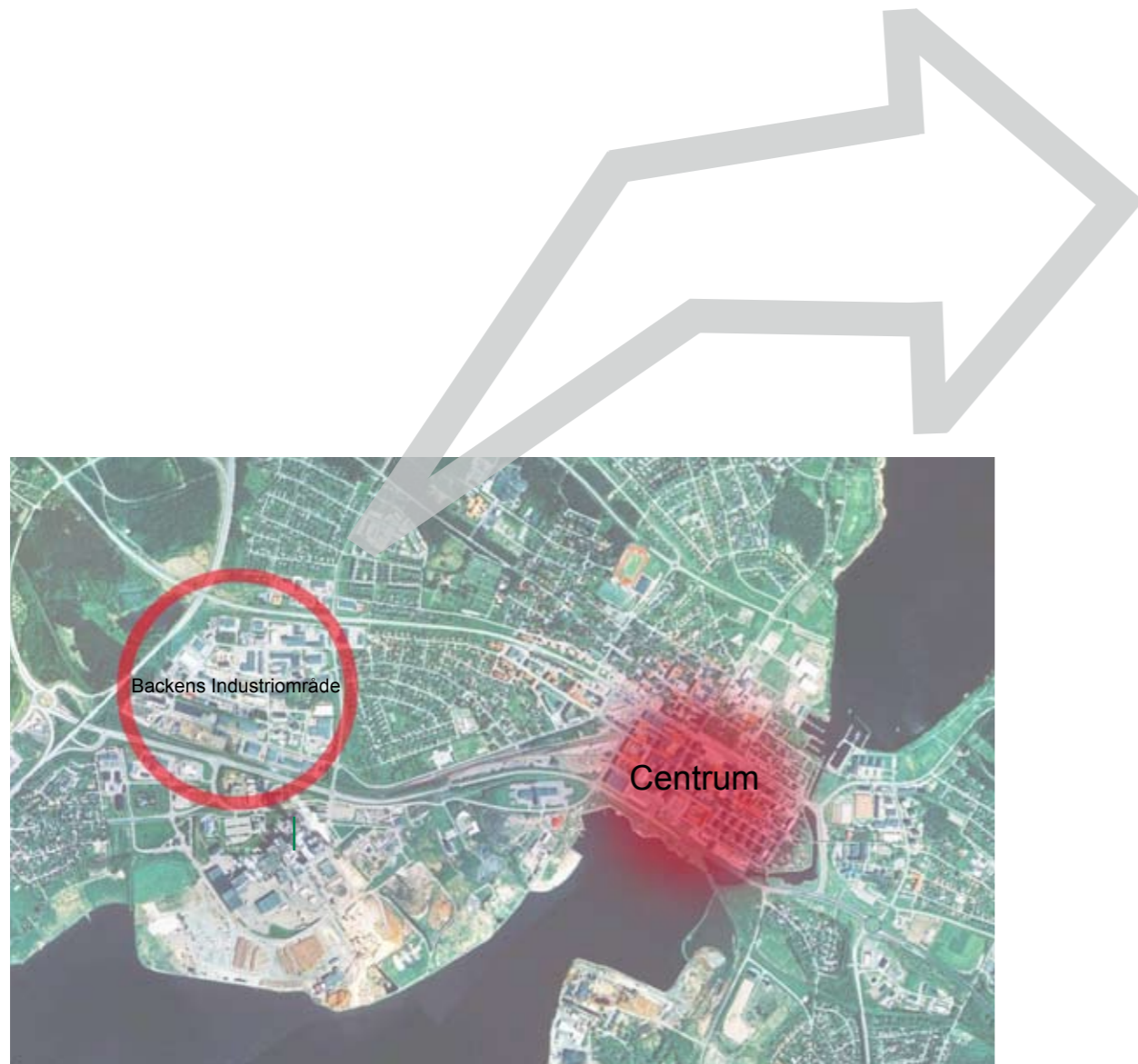
## bakgrund

Backens Industriområde i Piteå anses med sitt centrala läge vara attraktivt som framtida handelsområde. Området inrymmer idag en blandning av affärsinriktad verksamhet inom järn- och möbelhandel, bilar, värme och sanitet samt byggvaror. Även tillverkande verksamhet inom svetsprodukter och byggelement samt verkstäder och garage för bilar, traktorer och gummi inryms här. Dock har mer och mer handel etablerats på området, då främst längs Sundsgatan. På sikt bedöms delar av industriområdet ändra karaktär och delvis bli ett externt handelsområde i Piteå.

Detaljhandeln i Piteå är idag koncentrerad till centrum samt till de nyetablerade handelskedjorna på Backens industriområde. Genom sitt läge finns möjlighet att vidareutveckla industri- och handelsområdet för att skapa ett externt köpcentrum i Piteå. Utredningar har visat att sällanköpshandeln behöver utvecklas. Handeln på Backen skulle med denna inriktning komplettera handeln i centrum.

På initiativ från KlarInvest, ägare till fastigheter längs Sundsgatan, har en vision för Backens affärsområde "Back City" tagits fram. I visionen redovisas idéer om detaljhandel med etablering av flertalet större handelskedjor. Endast den norra delen av området berörs och förslaget bygger på en exponering mot just Sundsgatan.

Ett utvecklingsprogram över Backens industriområde tas därför fram av begäran från Piteå kommun med avseende att visa på möjliga förändringar för hela industriområdet över tiden.



## arbetsgång

Vid framtagande av utvecklingsprogrammet har följande arbetsgång tillämpats. Arbetet inleddes med en okulärbesiktning där markanvändning och byggnader inventerades. Syftet var att få en bild av området och dess karaktär. Insamlad data dokumenteras och kompletteras med övrig fastighetsinformation. Därefter sammanställdes allt i en GIS-databas som underlag för analys och kartpresentationer.

Hänsyn har tagits till tidigare utredningar som berör planområdet. I en utredning, utförd av Anders Person i Piteå AB under 2008, har företagare på området intervjuats angående pågående verksamhet samt framtida planer. En utredning utförd av fastighetsägaren KlarInvest, med fokus på de nordliga fastigheterna, har använts som inspiration under den inledande etapputvecklingen. Även pågående järnvägsutredning angående Norrbottenbanans sträckning har legat till grund för planeringen i området.

Gällande planer har beaktats för att ta del av rådande bestämmelser samt angivna rekommendationer för Backens industriområde.

Området har analyserats, dels utifrån ovanstående förutsättningar, dels utifrån övrig information om infrastruktur och historik m.m. för att vidare leda fram till skissarbete. Skissarbetet har skett på översiktlig nivå för framtagande av en översiktlig struktur. Dessa skisser har överförts till en enkel 3D-modell för att på ett snabbt och överskådligt sätt kunna visa den tänkta bebyggelseutvecklingen. Kompletterande illustrationer av viktiga utvalda platser har sedan utförts för att åskådliggöra den rumskänsla som eftersträvats.

Materialet har slutligen sammanställts i ett utvecklingsprogram för Backens handelsområde, ett dokument att samråda kring under fortsatt planering.

Löpande kontakter och avstämningar har under arbetets gång hållits med uppdragsgivaren Piteå kommun.

# förutsättningar

## historik

Piteå har drygt 40 000 invånare med visionen om att öka sin befolkning upp till 45 000 år 2020. Inom en timmes pendlingsavstånd bor ca 220 000 personer. Närheten till Luleås flygplats i Kallax bidrar till att Piteå enkelt kan nå från övriga Sverige. På sommaren lockar staden ett stort antal turister och står därför för hela 50% av turistunderlaget i Norrbotten. De flesta turister kommer från Nordnorge och i stort sett samtliga turister passerar Backens Industriområde på väg in till Piteå.

Karaktären i Piteå präglas av den trygga småstadskänslan där det är attraktivt att leva och bo. Småskaligheten är ett signum för staden som inte har någon tidigare erfarenhet av exempelvis externa handelsområden.

När det gäller handel och service har Piteå sedan lång tid tillbaka en stark ställning som handelsstad. Staden har ett stort upptagningsområde som täcker stora delar av inlandet mellan Luleå och Skellefteå. En framtida Norrbottenabana med tillhörande resecentrum förväntas bli ett lyft för staden. Karaktäristiskt för Piteå är den relativt utspridda stadsbebyggelsen samt de centralt liggande tunga industrierna. Under de senaste 60 åren har staden upplevt en kraftig expansion av nya bostadsområden samt nya tunga industrier i nära anslutning till centrum.

Backens Industriområde har en lång historia av just industri- verksamhet, något som fortfarande präglar området i stor grad. Vid tidigt 1970-tal fanns viss industribebyggelse i de norra delarna av planområdet medan de södra delarna bestod av ett fåtal enfamiljsbostadshus. I samband med ändringar av stadsplanen för Backenområdet 1971, föreslogs i stort sett hela nuvarande planområde för industriändamål vilket innebar att bostäderna avvecklades.

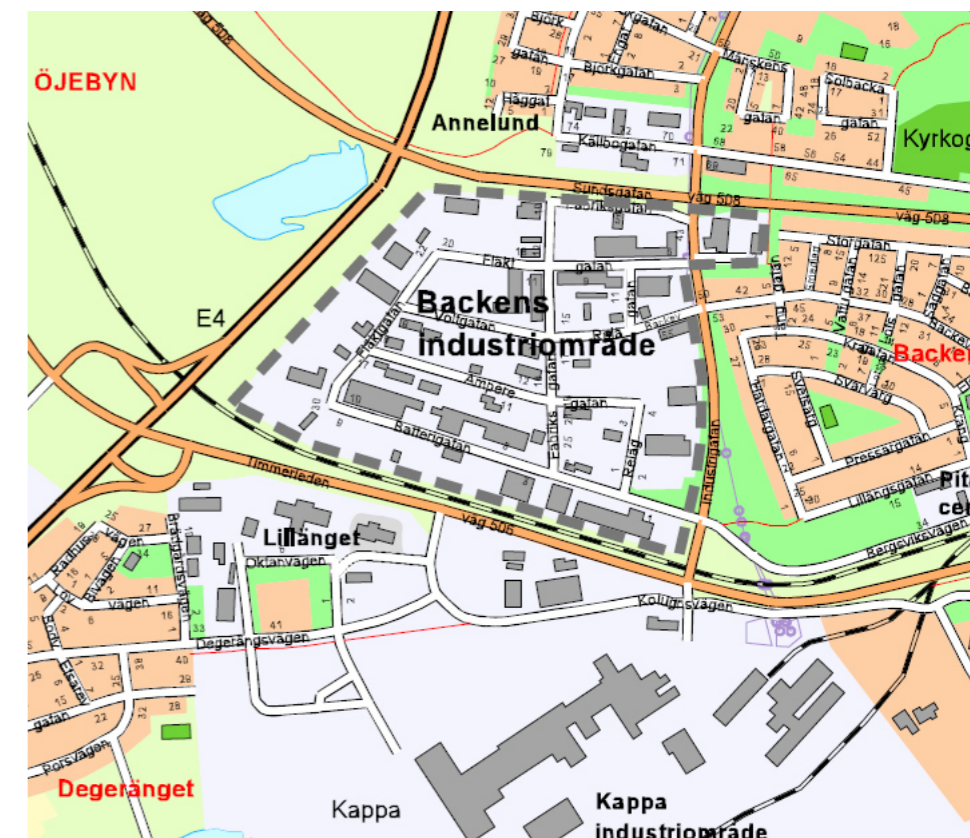
På bara några år uppfördes ett antal byggnader, främst längs Batterigatan och Fabriksgatan, samtliga med småindustrikaraktär. I samma skede drogs tvärgator till Fabriksgatan österut för att ansluta till Fläktgatan och Batterigatan, vilket bidrog till att stora delar av det östra området nu blev tillgängligt. I planområdets sydvästra del avsattes ett område för magasin m.m. för lastning och lossning av järnvägsvagnar för de industriföretag som inte hade direkt tillgång till industrispår.

Under 1980-talet utformades och genomfördes den nya sträckningen av E4:an, väster om planområdet. E4 hade tidigare gått norr om planområdet längs Sundsgatan. Genom den nya dragningen fixerades industriområdets gränser som nu alltså inte kunde bredda ut sig vidare västerut.

Området, vars terräng är kuperad, bestod av omväxlande skogs- och ängmark. Trädvegetationen har varit riklig förutom västra delen av området där buskvegetation i diken har utgjort en avskärmning mot E4:an. Tillfart till området skedde i huvudsak över den nya Timmerleden söder om järnvägen.

Under de senaste 10-15 åren har nya handelsverksamheter t ex affärskedjor som Dollarstore, Jysk, Elgiganten m.fl. etablerat sig i området. Dessa affärskedjor väljer ofta att förlägga sin verksamhet i externa köpcentra där tillgången till parkeringsplatser är större och där det finns möjligheter att bygga stora lokaler till en lägre kostnad än i ett centrumläge.

På senare år har begreppet Back City introducerats och kan ses som startskottet till det nya externa handelsområdet.



Karta över Backens industriområde.  
Källa: Översiktsplan - Fördjupning för Piteå stadsbygd, Piteå kommun

# planförhållanden

## översiktsplan

I en fördjupad översiktsplan för Piteå stadsbygd, antagen av kommunfullmäktige i oktober 2001, anges markanvändningen för Backens Industriområde för blandad verksamhet bestående av handel såsom järn- och möbler, elektriska varor, bilar, biltillbehör, värme, vatten och sanitet, byggvaror etc. Även tillverkande verksamhet innefattandes byggelement, smides- och svetsprodukter samt kemiska produkter finns på området. Därtill kommer ett antal verkstäder för bilar, traktorer, gummi m.m. samt garagering av bussar och lastbilar etc.

Översiktsplanen redovisar önskemål från flertalet näringsidkare på området om att Backen i större utsträckning ska utgöra ett affärsområde. Konsekvenserna av en sådan utveckling diskuteras, däribland den tillverkande industrins situation samt att boende inom området bör avvecklas.

Markanvändningen inom området föreslås nyanseras för att på så vis prioritera affärsinriktad verksamhet i ett stråk mot Sundsgatan - Industrigatan, något som anses vara positivt med tanke på det centrala läget. Rekommendationer om att bibehålla övrig mark för befintliga verksamheter finns.

Översiktsplanen för Piteå stadsbygd utgör kommunens utvecklingsplan och ska bidra till att uppfylla miljö- och jämställdhetsmål samt barnkonventionen.

Detaljplan gäller för området vilken reglerar marken för industriverksamhet, garage etc.

## detaljplaner

För planområdet har fyra tidigare detaljplaner tagits fram vilka behandlar dels industriverksamheten och dels nya trafikdragningar gällande anslutningar till området.

Stadsplan för Backenområdet, *PI 2944 fastställd av Länsstyrelsen 1971-05-11*, omfattar i stort sett hela området, med undantag för den nordvästra delen då den nya dragningen av E4:an inte var klar. Marken avses i huvudsak för småindustriändamål, men byggnader inredda för bostadsändamål kan uppföras för tillsyn och bevakning av anläggningar inom området. Tillfart till området avses ske främst via Timmerleden.

Stadsplan för del av Industrigatan mm, *PI 2978 fastställd av Länsstyrelsen 1972-09-29*, berör den sydöstra delen av området och föreslår en omdragning av Timmerleden i en planskild korsning. Därmed flyttas anslutningarna av Batterigatan och Bergviksvägen mot Industrigatan något norrut.

I stadsplan för Backenområdet (industriområde), *PI 1976-14, fastställd av Länsstyrelsen 1976-02-18*, föreslås en utvidgning av Backens Industriområde. Tvärgatorna till Fabriksgatan dras österut genom industrikvarter och ansluter i Fläktgatan respektive Batterigatan. Terrassering av marken för erhållning av plana ytor för industritomter rekommenderas på grund av nivåskillnader.

Den senast antagna planen är Backens Industriområde Stadsäga 324, 325 m.fl, *PI 1979-64 fastställd av Länsstyrelsen 1979-09-24*. Planförslaget syftar till att reglera ett tidigare undantagsområde och utlägga detta för industri samt småindustri. En ny gata föreslås mellan Amperegatan och Reläggatan.

I samtliga planer regleras bebyggelse till relativt låga höjder med maximalt två våningsplan.

# tidigare utredningar

På uppdrag av Piteå kommun har en utredning genomförts där olika företag på Backens Industriområde intervjuats angående sina behov, förväntningar och framtida planer. Samtal har förts med tolv företag utefter Batterigatan - Fläktgatan, vilka representerar olika sorters verksamheter. De flesta är nöjda och planerar utökning av butiksytor respektive produktionsökning. Däremot anses de tunga transporterna utgöra ett stort problem och önskemål finns om en separation mellan dessa och vanlig persontrafik. God respons finns för ökad handel i området.

Banverket har sammanställt en järnvägsutredning för en framtida sträckning av Norrbotniabanan i Piteå. I dagsläget utreds två alternativa sträckningar, där främst alternativ 2 förväntas beröra planområdet. Planskilda korsningar kan komma att behövas då detta är ett krav i samband med bygge av Norrbotniabanan.



Korridor för **alternativ 1** av Norrbotniabanan.  
Källa: Banverket



Korridor för **alternativ 2** av Norrbotniabanan.  
Källa: Banverket

## området idag

### karaktär

Backens Industriområde präglas idag av en förhållandevis ruff karaktär. Här inryms en blandning av tillverkande verksamheter, stora garageringar och lager tillsammans med handelsverksamhet av externhandelskaraktär samt service och verkstäder gällande bilar, traktorer och gummi m.m. Skrotupplag och tung industri förstärker karaktären. Samtliga verksamheter drar till sig stora mängder trafik av olika slag vilket gör Backen hårt trafikerat. Med tanke på de befintliga verksamheterna upplevs området främst som ett industriområde. Gatu- och trafikmiljön är inte vänlig för gång- och cykeltrafikanter.

Omkringliggande barriärer i form av hårt trafikerade trafikleder bidrar till en känsla av storskaligt industriområde, trots närheten till centrum och den tätt angränsande och småskaliga villabebyggelsen. Samtidigt ger det infrastrukturella läget god tillgänglighet.

Planområdet är huvudsakligen ett område för biltrafikanter som ger det dess karaktär. Breda gator tillsammans med stora fastigheter och öppna ytor samt byggnader med relativt låga våningshöjder bidrar till en känsla av rymd och storskalighet.



Bilderna ovan är tagna på Backens Industriområde sommaren 2008 och visar överskådligt vilken karaktär området har.



## fastighetsekonomi

Kommersiella fastigheter värderas efter dess avkastningsförmåga. Centralt belägna industri- och handelsfastigheter har ofta ett högre värde eftersom de når fler konsumenter inom närområdet. Eftersom de flesta kör bil till externa handelsområden är ett avstånd på 10-20 km fullt rimligt för kundkretsen. Genom att studera taxeringsvärde för fastigheter, mark respektive byggnader kan vissa slutsatser dras. Dock är metoden bristfällig i synnerhet när många fastigheter saknar taxeringsvärde.

Kommersiella fastigheter som har en hög avkastning får ett högt taxeringsvärde. Fastighetens läge inom nuvarande handels/ industriområde har här liten betydelse. Byggnadens skick och funktion är viktigt för hyresnivån och därmed dess avkastning. Byggnader med bristande kvalité och dålig funktion medför att det blir svårare att hitta hyresgäster eller att avyttra fastigheten, vilket sänker fastighetsvärdet. Förändringstrycket kommer därför i första hand att öka på de fastigheter som har låga taxeringvärden.

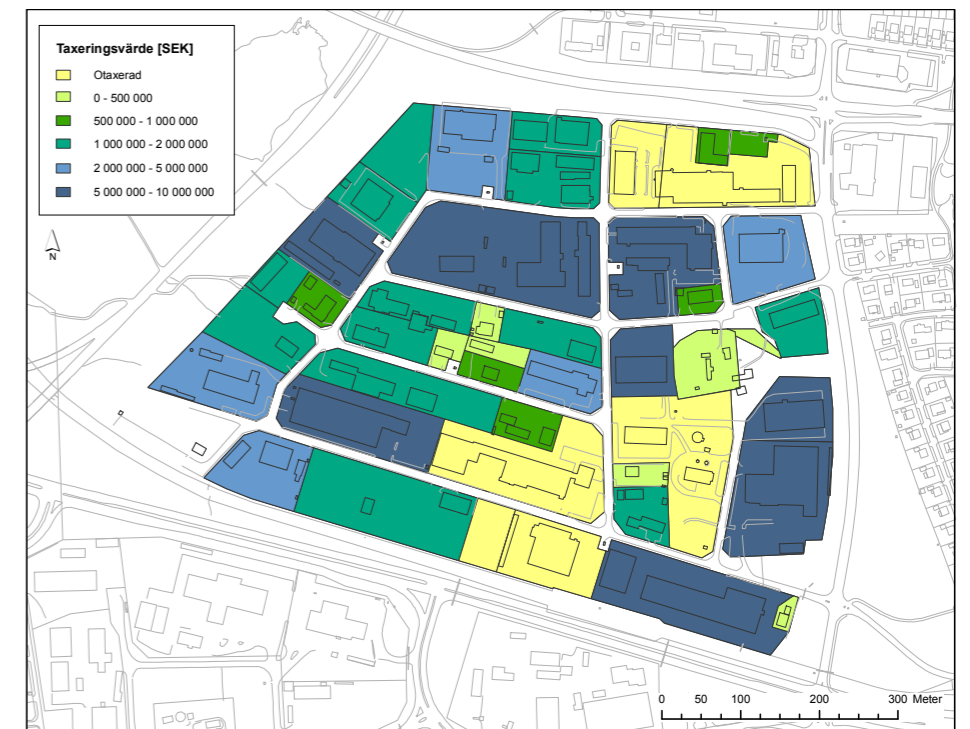
Om byggnaden har ett lågt värde i förhållande till fastighetens totala taxeringvärde kan detta tyda på :

- Fastigheten har låg exploateringsgrad
- Byggnaden är i dåligt skick
- Byggnaden har dålig funktion
- Byggnaden bidrar i mindre utsträckning till att ge fastighetsintäkter (jfr upplag)

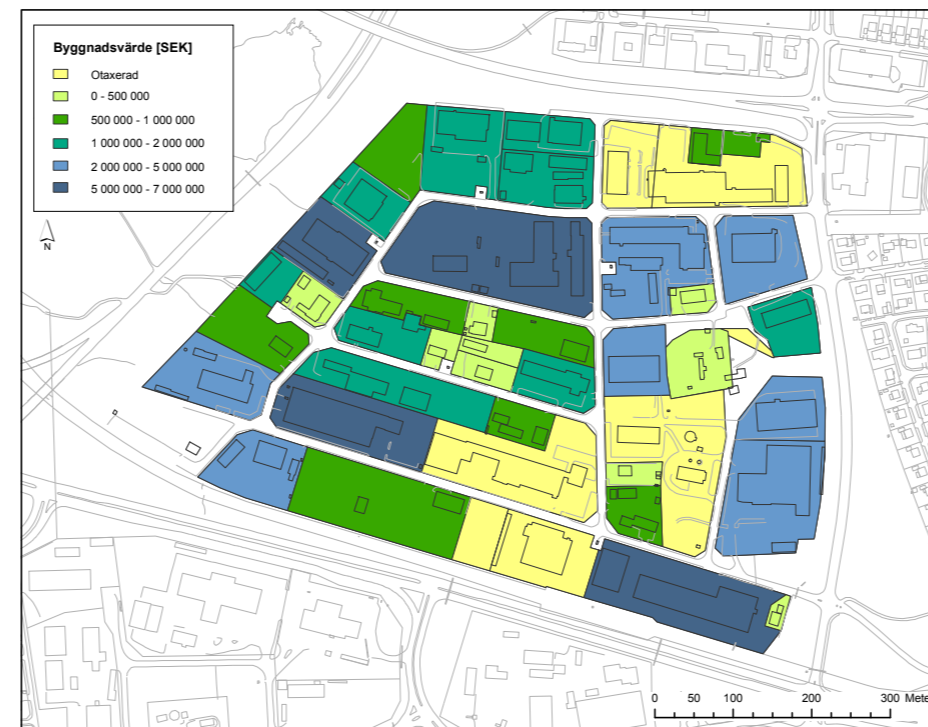
Om delar av Backen kan omvandlas till ett kommersiellt och framgångsrikt handelsområde kommer fastighetsvärdena att stiga i området. Ett ökat marknadstryck kan innebära fler fastighetsaffärer i området.

De verksamheter som inte nödvändigtvis behöver ligga i ett centralt läge kan genom frivilliga förvärv flytta ut till mindre centralt belägna industriområden. Nya handelsverksamheter med högre omsättning än dagens verksamhet kan då etablera sig i området.

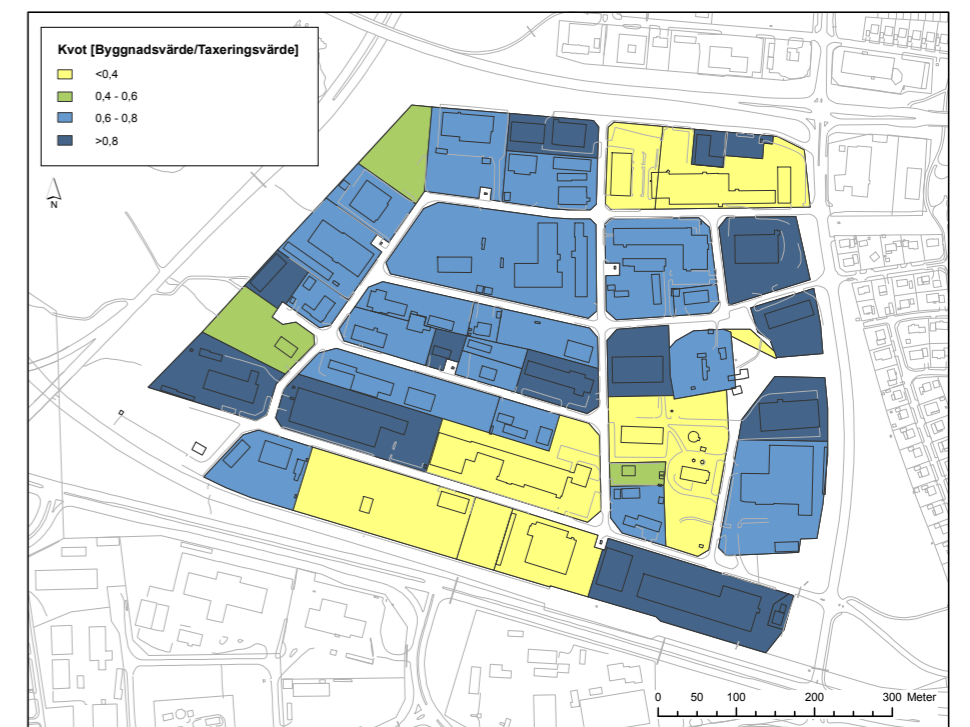
För nuvarande fastighetsägare kan förändringen på sikt bidra till att fastighetsvärdena kraftigt höjs i området. Det kan också bidra till att nuvarande verksamheter utvidgas och utvecklas i takt med den nya kommersiella inriktningen.



Kartan redovisar fastigheternas taxeringsvärde. (Då flertalet fastigheter är otaxerade ges en förhållandevis felaktig bild.)



Kartan redovisar byggnadsvärden inom de olika fastigheterna. (Då flertalet fastigheter är otaxerade ges en förhållandevis felaktig bild.)



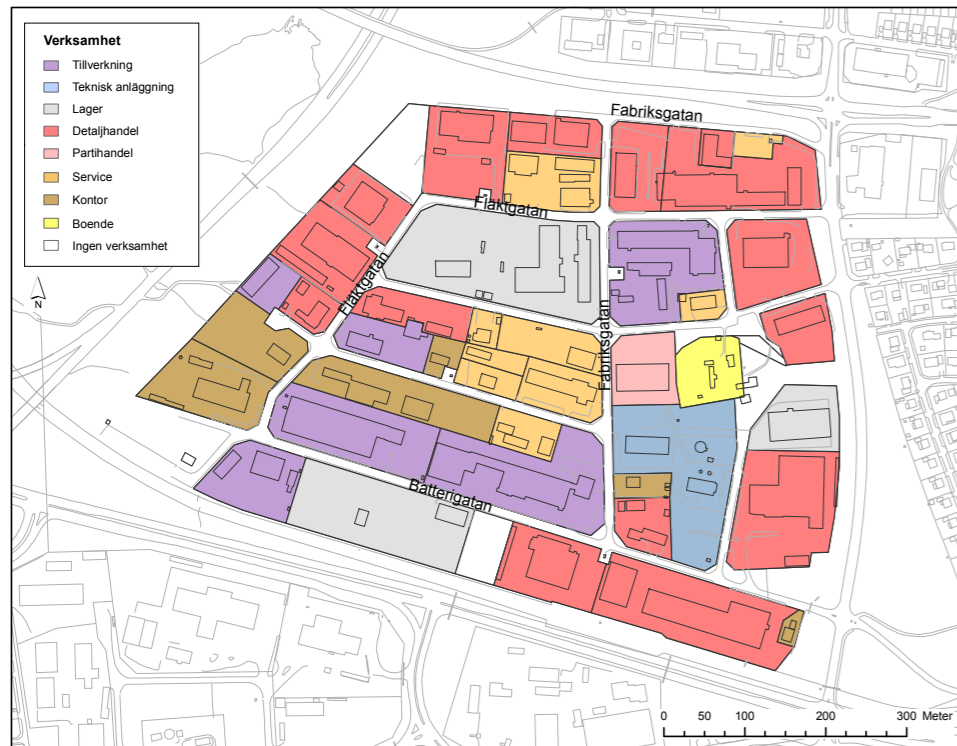
Kartan redovisar kvoten mellan fastigheternas byggnads- och taxeringsvärde. (Då flertalet fastigheter är otaxerade ges en förhållandevis felaktig bild.)

## markanvändning

Markanvändningen består i dagsläget främst av detaljhandel vilken koncentreras längs Sundsgatan i norr men även utmed Batterigatan i den södra delen av området. Anledningen till detta beror till stor del av att dessa stråk ligger väl synliga från omkringliggande vägar och blir därmed lättillgängliga.

Man kan också se en generell tendens att verksamheter av samma slag samlas på vissa ställen. Exempelvis utgörs den sydvästra delen av området av kontors- och tillverkningsverksamhet, då de i betydligt mindre utsträckning är beroende av tillgängligheten. Ett område av servicekaraktär kan uppfattas i den mellersta delen av planområdet.

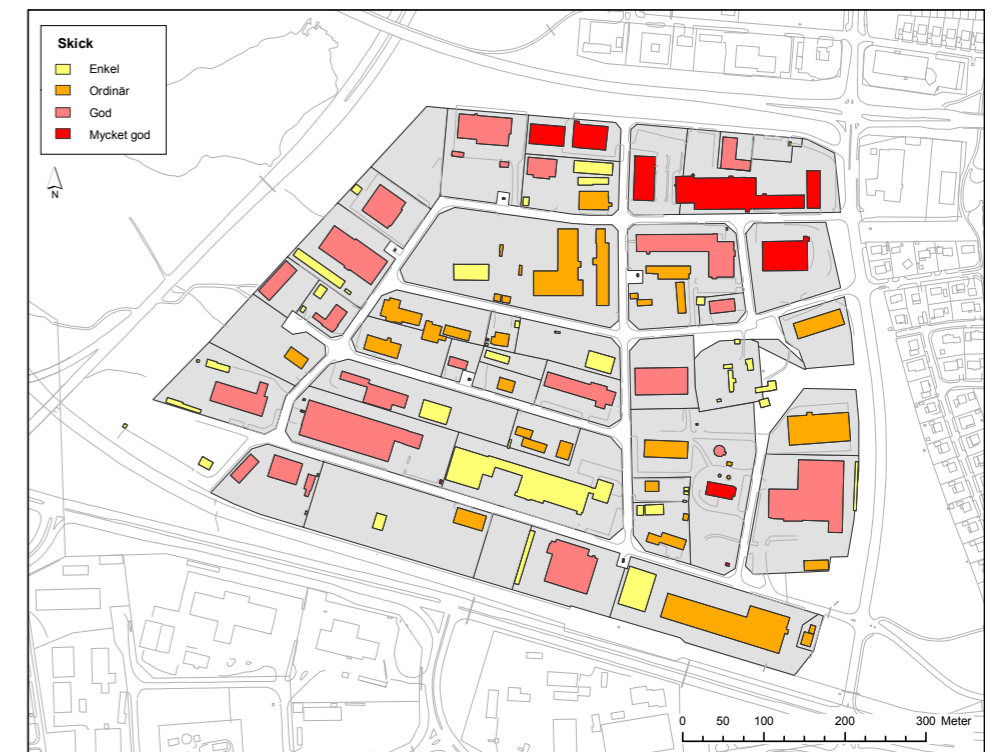
Flertalet av fastigheterna används till olika slags verksamheter samtidigt som många av byggnaderna likaså rymmer skilda verksamheter och ibland många olika företag. En verksamhet kan dessutom inrymma kontor, lager och försäljning inom samma fastighet och byggnad. Kartorna visar därför huvudanvändningen för respektive fastighet samt byggnad.



Området består av endast en bostadsfastighet vilken ligger inklämd mellan stora tekniska anläggningar och lagerfastigheter i ett bevarat skogsparti.

Byggnadernas skick varierar stort. De relativt nyetablerade handelslokalerna längs Fabriksgatan och Fläktgatan håller en förhållandevis hög standard där vissa är i mycket gott skick och fungerar väl i förhållande till sin verksamhet samt till området. Byggnader av enklare skick finns främst längs Batterigatan där även verksamheten domineras av tillverkning, lager samt skrotupplag. Till klassificeringen av enkelt skick hör skjul samt de flesta lagerlokaler och förråd. De flesta är till åren komna medan andra är enkelt uppförda och därmed anses förhållandevis lätta att flytta. Inventering har utförts genom okulärbesiktning.

Exploateringen inom området är idag relativt låg. Det finns stora outnyttjade ytor både inom och mellan flertalet fastigheter som skulle kunna bebyggas för att skapa en tätare struktur och därmed minska den utflytande rumskänslan. Stora delar av fastigheternas ytor upptas av parkeringar. Det finns ett stort parkeringsbehov i området som följd av de bilberoende verksamheter som bedrivs här.



Exempel på byggnad av enkelt skick.



Exempel på byggnad av gott skick.



Exempel på byggnad av ordinärt skick.



Exempel på byggnad av mycket gott skick.

### **kommersiell verksamhet**

Den kommersiella verksamheten består till största delen av detaljhandel som inryms i stora lokaler med inriktning mot lågprisvaruhus. Därmed tas stora markytor i anspråk för att kunna ge plats åt såväl handelslokaler, inlastningar samt parkeringsmöjligheter. Den kommersiella verksamheten är relativt nyetablerad på området och har lokaliserats utmed tillgängliga platser där de är väl synliga och lätta att nå. Befintliga butikskedjor i dagsläget är bl.a. Elgiganten, EM, Dollarstore, ÖoB, Jysk, Barnens hus m.fl.

Visionen från KlarInvest, om hur Backen på sikt ska utvecklas till ett handels- och affärsområde, berör främst Fabriksgatan och Fläktgatan där en gatuslinga förespråkas från vilken parkeringar och inlastning sker. Det är även utmed dessa gator som den kommersiella verksamheten är tänkt att utökas framöver. Visionen innebär en utveckling av gång- och cykelstråk inom området för ökad trivsel och säkerhet samt för att skapa en mer human karaktär.



### **industriell verksamhet**

Inom planområdet består den industriella verksamheten av Piteå Energi som bidrar till områdets industriella karaktär. Fastigheten är väl inhydd av säkerhetsskäl och upptar stora markytor. Centralt placerat i området upptar verksamheten attraktiv mark och utgör ett avbrott för vidare utveckling av ett kommersiellt stråk längs Fabriksgatan.

Piteå Energi använder sig av överskottsenergi från Kappa Kraftliners fabrik i nära angränsning till planområdet för produktion av värme. Anläggningen distribuerar el och fjärrvärme till stora delar av Piteå och är därmed ett viktigt element i staden. Anläggningen är i mycket gott skick och klassas som mycket viktig.



### **serviceverksamhet**

Befintlig serviceverksamhet inom området utgörs av verkstäder med inriktning på reparationer och övrig service för bilar och traktorer. Även verkstäder för gummi som erbjuder service för däck till olika slags fordon finns representerade.

### **bostäder**

Inom planområdet finns endast en bostadsfastighet vilken inrymmer två bostadshus samt ett mindre antal skjul, förråd och garage. Byggnaderna är i dåligt skick och nyttjas därför inte idag för sitt ändamål. Trots sitt utsatta läge, i nära anslutning till Piteå Energi samt övrig handels- och industriverksamhet, avskärmas fastigheten av skogspartier som innesluter bostäderna väl. Med tanke på byggnadernas nergångna skick samt i enlighet med utvecklingsriktningen för planområdet bör bostadsfastigheten avvecklas och ge plats åt annan mer lämpad verksamhet. Växtligheten utgör ett värdefullt inslag i området som helhet.



## infrastruktur

### biltrafik

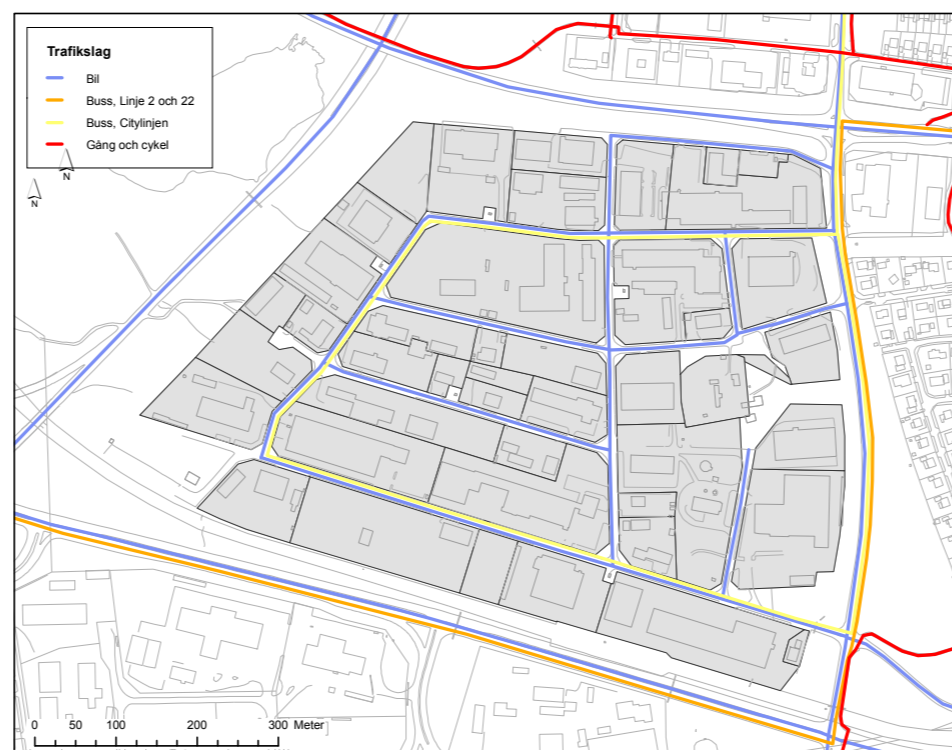
Backens Industriområde har ett strategiskt läge rent infrastrukturellt. Inramningen av stora trafikleder i samtliga väderstreck, alla med relativt höga trafikflöden, bidrar till att planområdet är väl synligt och tillgängligt. Då trafiklederna dessutom verkar som in- och utfarter till staden kommer näst intill alla besökare till Piteå centrum att passera området, något som är till fördel för den kommande utvecklingsstrategin. De flesta besökare når Piteå via vägnätet. Med tanke på den nya externhandel som föreslås, där biltrafiken spelar en stor roll, har planområdet således redan goda förutsättningar.

Väster om området passerar E4:an som går mellan Luleå och Skellefteå. Här är trafikflödet relativt lågt i jämförelse med övriga trafikleder som angränsar planområdet, mycket på grund av att avfarten till Piteå sker strax innan och efter området. Därmed får Timmerleden i söder samt Sundsgatan i norr ta hand om de stora trafikflödena in och ut från staden.

Timmerleden (Väg 506) tillhör det regionala vägnätet i Norrbottens län och förbinder Marksund och industrierna på Pitholmen med Piteå centrum och E4:an. Trafik från de östra delarna av Piteå mot E4:an söderut använder sig också av vägen, något som resulterar i trafikflöden upp mot 11 000 - 13 000 fordon per dygn, en siffra som förväntas stiga vid flytt av Sundsgatans trafik till Timmerleden. Vägen utgör en viktig huvudled som passerar Piteå centrum söderifrån innefattandes fyra körfält, med undantag för sträckan mellan planområdet och centrum där körfälten är två. Timmerleden trafikeras av tunga trävarutransporter och betsår vid ett flertal ställen av korsningar med järnväg i plan.

Huvudinmatningen till området sker i dagsläget via Industrigatan i öster. En ny avfart från E4 nordväst om området planeras samt en rondell i korsningen Industrigatan och Sundsgatan. Det finns planer på att öppna upp området genom en ny avfart från Sundsgatan mot Fabriksgatan, något som ytterligare skulle förstärka tillgängligheten till planområdet.

Väl inom området trafikeras vägarna starkt av bilar. Med tanke på den befintliga verksamheten av industrikaraktär utgörs trafiken också av tunga lastbilstransporter. Flödet i området koncentreras främst kring Fläktgatan, Batterigatan samt Fabriksgatan.



### parkering

Med tanke på den verksamhet som ett externt handelsområde innebär finns ett stort behov av parkeringar. Verksamheten är i hög grad bilberoende och kräver stora parkeringsytor i nära anslutning till entréer. I nuläget har i stort sett samtliga fastigheter sitt eget inhägnade område med egen parkering, en struktur som ger upphov till en utflytande rumskänsla utan några vidare definierade stads- eller gaturum.

Rekommenderat antal parkeringsplatser för lokal av butikstyp är 45 stycken per 1000 kvm våningsyta, uppdelade på arbetande och besökande. Jämförelser kan göras med det externa handelsområdet Storheden i Luleå, där parkeringstalet är motsvarande 35 bilplatser per 1000 kvm våningsyta.



**gång- och cykeltrafik**

Gång- och cykelvägar är i dagsläget obefintliga i planområdet. I de angränsande villaområdena finns en del leder anpassade för gång och cykel som, genom en sammanhållen karakär, leder från perifera områden vidare in mot centrum.

Planområdet bör kopplas samman i lika hög grad med gång- och cykeltrafik som med biltrafik, vilket kommer innebära en utökning av dagens gång- och cykelnät. Stråk kan skapas in mot centrum via en gångport till befintliga gång- och cykelväg längs Sundsgatan.

**kollektivtrafik**

Backens Industriområde trafikeras för närvarande av två etablerade lokala busslinjer. Linje 2 och 22 passerar förbi längs Industrigatan och sträcker sig sammanlagt mellan Holmen och Öjebyn i nordväst vidare in mot centrum och sjukhuset.

Även Citylinjen trafikeras planområdet och tar sig dessutom in och runt längs Fläktgatan och Batterigatan där den stannar till vid ett antal olika hållplatser. Citylinjen kör mellan centrum, Backen och Annelund måndag till fredag samt är gratis för samtliga resenärer, något som blivit oerhört populärt i Piteå. Bussåkandet har därför ökat markant och har upp mot 700 resor per månad. Ytterligare satsningar görs för en fortsatt ökning med mål om att komma upp till 1000 resor per månad. Efter en framtida utveckling av planområdet kommer ett större underlag för Citylinjen och även övriga busslinjer att skapas.

**teknisk försörjning**

Vatten och avlopp är utbyggt i området. Även fjärrvärme finns anslutet.

# utvecklingsmöjligheter

## etapp 1 0-5 år

### **vision**

Den inledande etappen vid utvecklingen av Backens Industriområde kommer främst att beröra den nordliga delen. Initiativ har redan tagits av KlarInvest med visionen om att skapa ett handelsområde inriktat på tillgänglighet och trivsel.

Områdets attraktiva läge bör tas tillvara genom skyltning som påvisar området, något som dessutom kan utgöra ett landmärke - inte bara för Backens handelsområde utan för hela Piteå.

Området bör planeras så att bilister, cyklister och gående kan mötas och samsas om samma yta där alla kan känna sig trygga. Tillgänglighet prioriteras på området där det bör finnas gott om parkeringsplatser, väl synliga för de förbipasserande. Vistelsen på Backen ska vara stimulerande för personer i alla åldrar och ska därigenom inbjuda dessa till att stanna kvar länge.

### **ny bebyggelse**

Flertalet av de byggnader som berörs av etapp 1 är i relativt gott skick. Dock bör vissa volymer byggas om för att anpassas till nya stråk samt för att skapa trivsamma och väldefinierade gatu- och stadsrum. Ett slingrigt handelsstråk kan upplevas som mer intressant. Plats bör ges för parkeringar och inlastningszoner tillgängligt placerade i anslutning till handelslokalerna. Illustrationen på kommande sida visar tydligt vilken bebyggelse som bevaras samt hur nyttillkomna byggnader kan komma att placeras.

### **trafik**

En ny infart föreslås till området från Sundsgatan in mot Fabriksgatan, som i ett längre perspektiv avses att användas som huvudgata för hela planområdet. Genom denna infart lotsas trafiken in från norr för att, längs Fabriksgatan, kunna nå entréer samt parkeringar vid butikerna.

### **bil**

Vanligtvis när det gäller externa handelsområden utgör bilen en central roll. Visionen för Backen är att kunna erbjuda god tillgänglighet för bilar men att dessa samsas med övriga trafikslag. På så vis blir området trivsamt och tryggt att vistas i.

Biltrafiken bör hållas utmed Fabriksgatan och Fläktgatan för att skapa ett bra flöde utmed butikerna. Godstrafik kan med fördel hållas längs Fläktgatan där således de flesta inlastningsplatser planeras. God tillgänglighet erbjuds för bilarna till parkeringar i nära anslutning till affärerna samt till in- och utfarter.

### **parkering**

Området kommer att erbjuda gott om parkeringsplatser väl synliga från omgivande tillfartsvägar. Parkeringsmöjligheter bör finnas i nära anslutning till vardera handelslokal men även en större parkeringsyta planeras i det nordvästra delen av området. Parkeringstalet bör ligga mellan 35-40 parkeringsplatser per 1000 kvm våningsyta vid butikslokalerna.

Då parkeringarna tar stora ytor i anspråk är det viktigt att de utformas med stor omsorg med hjälp av planteringar, belysning m.m. Ytorna bör tydligt definieras och avgränsas för att skapa rumslighet. Planteringar och grönstruktur bidrar till att skapa en sammanhållen och estetiskt tilltalande miljö.

### **gång och cykel**

Gång- och cykeltrafikanter tenderar att underprioriteras i planeringen för externa handelsområden, vilket inte avses att göras inom Backens handelsområde. Ett tydligt och sammanhängande gång- och cykelstråk påbörjas i etapp 1, vilket i senare skeden ska utvecklas vidare. Hänsyn ska alltså tas till denna trafikantgrupp redan i inledande etapp. Gatorna ska utformas på ett sådant sätt och med hastigheter (30, 50 km/h) att gång- och cykeltrafikanter känner sig säkra och trygga i gaturummen. Stråken mellan butiksentréerna ska utformas på ett trivsamt sätt som inbjuder

till promenader mellan butiker, parkeringar och omkringliggande områden. Prydliga trädplanteringar, god belysning, sittplatser samt en sammanhängande och väl omsorgsfullt utformad markbeläggning är faktorer som bidrar till trivsamma gång- och cykelstråk. Dessutom bidrar det till en sammanhållen och trivsam karaktär för hela området.

### **grönytor**

Växtligheten spelar en stor roll för trivsamheten i området. Då externa handelsområden, med stora butikskomplex och enorma parkeringsytor, lätt kan uppfattas som stela och opersonliga är det viktigt att gröna ytor beaktas. Trädplanteringar föreslås längs de olika stråken, vilka bidrar till en trivsam miljö samt till en tydligare definition av ytor och gaturum. Även en ny stadsmässig trädplantering, som definierar och annonserar området, planeras längs Sundsgatan väl genomskiktlig för att göra handelsområdet synligt.

### **belysning**

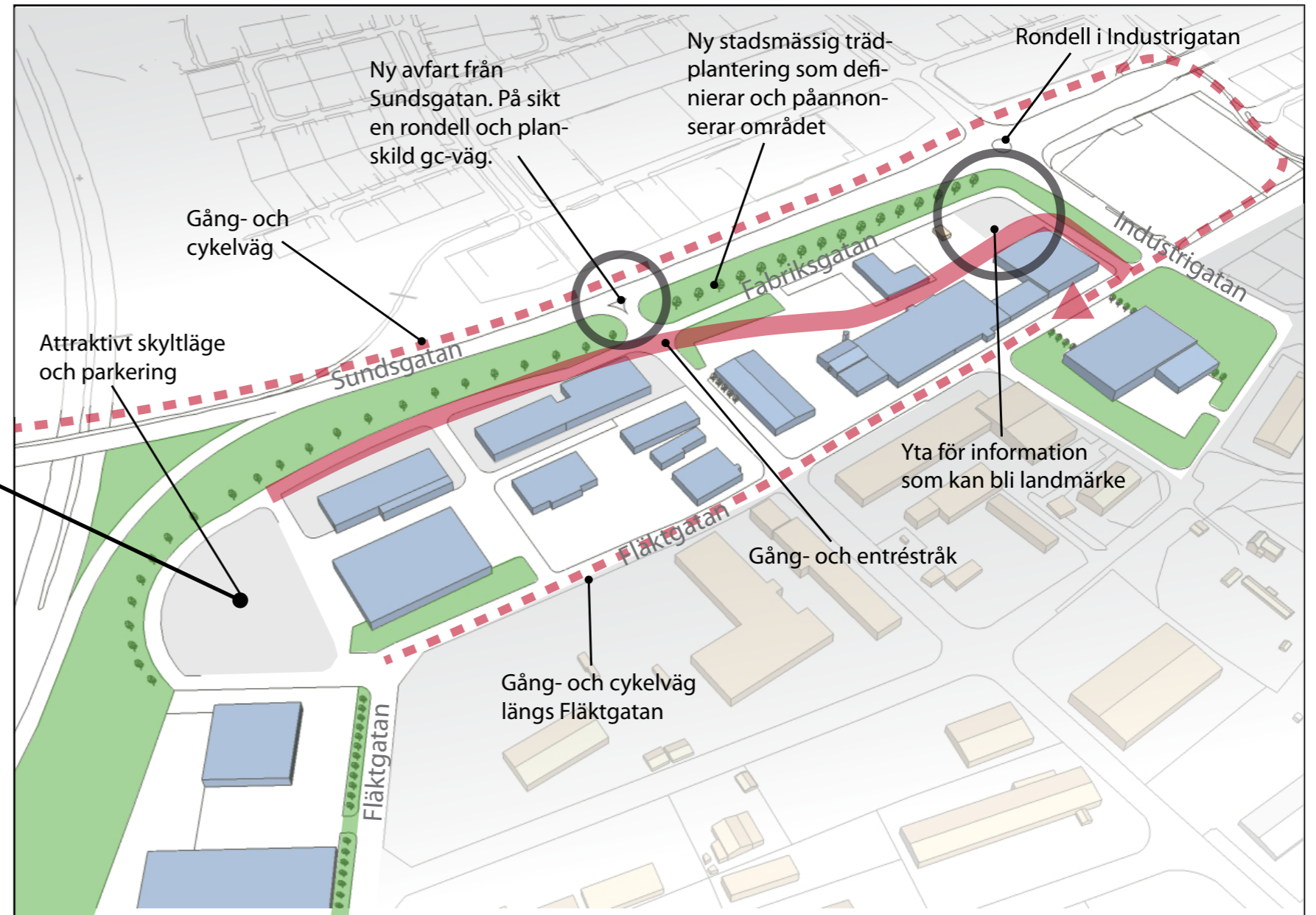
Tillkommande belysning inom etapp 1 bör ansluta sig till det generella belysningsprogrammet för stadsbyggnad inom Piteå kommun. Belysningen bör anpassas till Backens funktion, skala och karaktär.

### **planläggning**

Utvecklingen mot ett externt handelsområde inom Etapp 1 läggs fast genom detaljpanelläggning.



Vy från väster över etapp 1. Willys planerar att öppna inom en snar framtid, vilket skulle kunna se ut enligt bilden ovan. Källa: KlarInvest



Vy över utvecklingen för etapp 1. Illustrationen visar befintlig bebyggelse samt förslag på kompletterande byggnadsvolymer. Det centrala gång- och cykelstråket håller samman stråket längs butikerna. Butiksentréer rekommenderas vändas mot stråket som tillsammans med trädplanteringar, skyltar, noder och andra aktiviteter kan bli ett trivsamt handelsstråk med stadskaraktär.



Till vänster visas såväl den planerade som den befintliga etableringen under etapp 1. Källa: KlarInvest

## etapp 2 5-15 år

### vision

Visionerna på medellång sikt, inom en 5-15 års period, är att större delar av området ska ha omvandlats till ett handelsområde. Ny tillverkande industri lokaliseras till andra områden samtidigt som plats för mer handelsinriktad verksamhet skapas. En utvidgning av den karaktär som i etapp 1 skapats i de nordliga delarna avses nu ha skett i de resterande delarna av området. Området inrymmer allt större volymer av affärslokaler samt erbjuder generösa ytor för parkering och framkomlighet.

En centralpunkt kan på sikt skapas i korsningen Voltgatan, Relägatan och Fabriksgatan, till fördel för orienterbarheten i området. Ambitionen är att åstadkomma en samlingsplats och utgångspunkt i området varifrån man lätt tar sig till omgivande målpunkter. I mittpunkten finns en rondell som förenklar cirkulationen och trafikmatningen.

Fabriksgatan agerar huvudled för området och ska med sin alléliknande känsla göra de besökande medvetna om att de befinner sig just på ett huvudstråk. Utifrån detta huvudstråk nås de resterande delarna av området på ett enkelt sätt.

Fler infarter uppmärksammas och bidrar till en större valmöjlighet samt gör nya delar attraktiva ur handelssynpunkt. Även nya vägdragningar rekommenderas för att bland annat korta av kvarter, skapa fler möjliga affärsstråk samt knyta samman viktiga knutpunkter.

Den nya strukturen samlar verksamheter och folk runt torg och stråk samtidigt som den sprider sina besökare och ger möjlighet till etablering runt om i området.

### ny bebyggelse

Nya förslag för bebyggelse åskådliggörs i illustrationen på kommande sida. Tanken är att behålla de volymer som anses hålla en tillräckligt hög standard och som på ett bra sätt passar in rent formmässigt. Dessa byggs sedan på för att tydligare forma och skapa rum. Befintlig bebyggelse kan därför, tillsammans med utbyggnader samt helt nya byggnader, bilda centrala torgplatser med generösa ytor för parkering. Runt den centrala mittpunkten i området bildas mindre platsbildningar med utrymme för parkeringar i nära anslutning till butikslokalerna. Plats för lek och matserveringar vid dessa platsbildningar bidrar till trivsamt i området. Förslag på lokalisering och utformning redovisas på situationsplanen (sid 21) samt på övriga illustrationer. Det ska dessutom vara enkelt och smidigt att transportera sig mellan dessa platsbildningar.

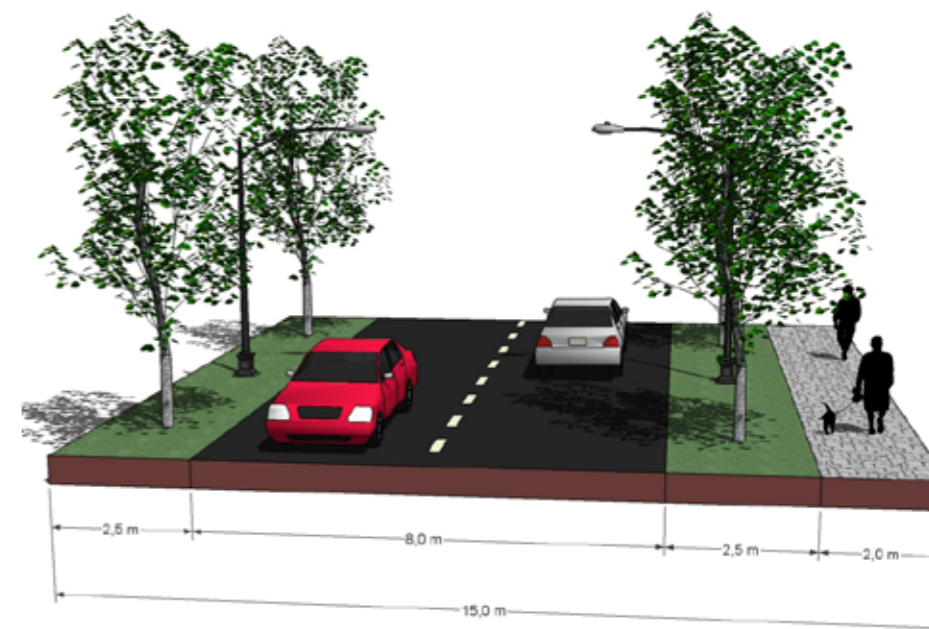
I övrigt placeras affärslokaler i vissa fall utmed gatan medan andra placeras en bit in för att ge plats åt parkering. Området tenderar att bli mer storskaligt än vid etapp 1, vilket kan bero på placeringen av parkeringar i förhållande till affärslokalerna. En mer öppen struktur förespråkas här, något som ter sig naturligt vid områden med externhandelskaraktär. Kontakterna knyts samman med Lantmännen och Beijer, som i dagsläget fungerar som viktiga målpunkter. Genom nya vägdragningar i dessa riktningar, samt förslag till etablering utmed dessa, sammankopplas hela området.

### trafik

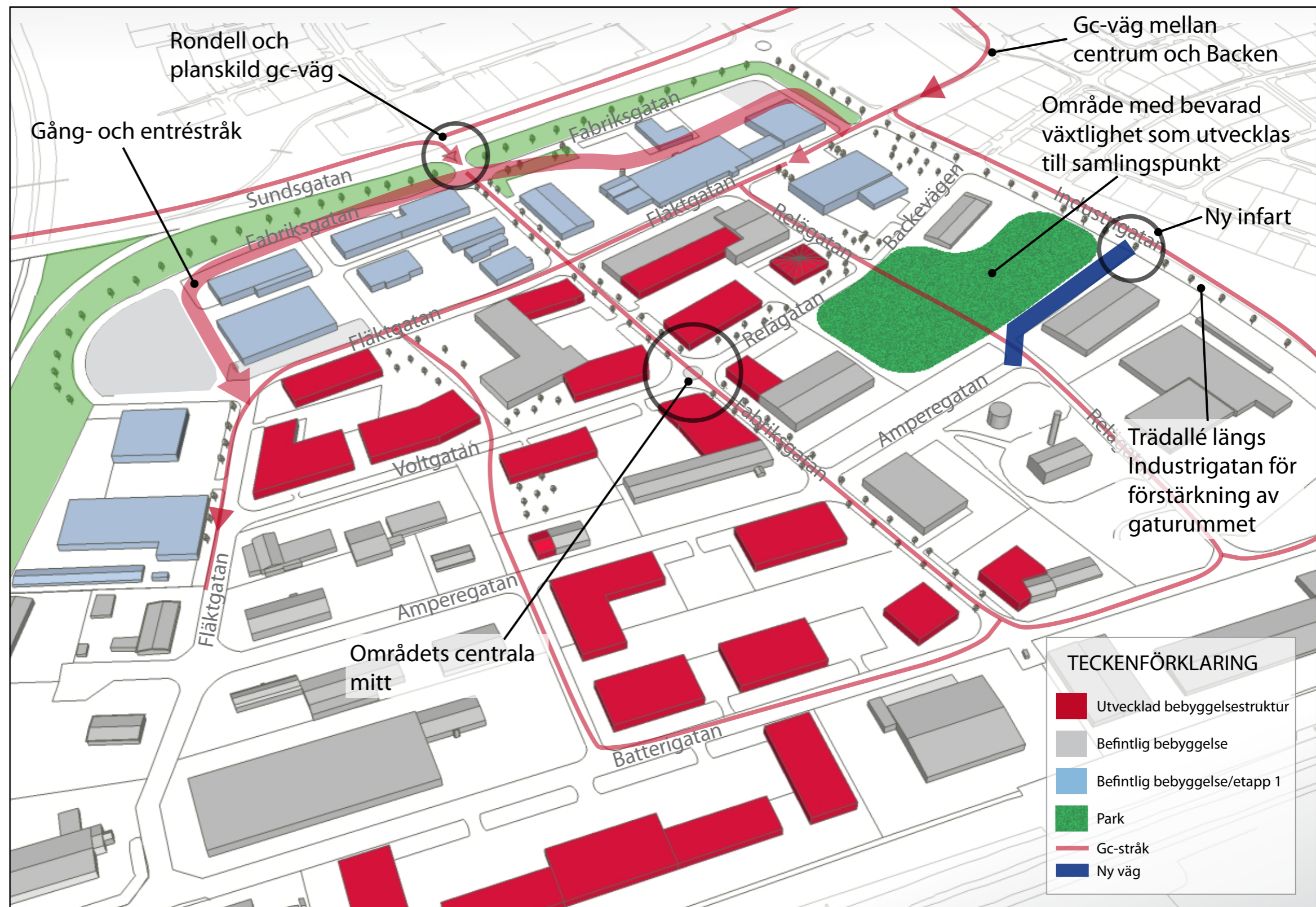
En huvudgata som sträcker sig igenom hela området bidrar till god orienterbarhet. Den omges på vardera sidor av träd för att tydligare definiera stråket samt för att separera de oskyddade trafikanterna från biltrafiken. Ett sammanhängande gång- och cykelstråk lokaliseras på ena sidan av huvudgatan vidare runt om i området.

En ny attraktiv entré i väst-östlig riktning bidrar till en mer uppmärksam infart vid förlängningen av Amperegatan, vilket gör området mer tillgängligt från Industrigatan. Därmed blir de östliga delarna av området mer attraktiva och möjliga att exploatera.

Nya gator dras och genom den tydliga kvartersstrukturen som råder i området blir det lätt att ta sig runt i samtliga riktningar.



Gatusektion med utgivna mått för den centrala huvudgatan. De olika trafikslagen separeras med trevliga trädalléer.



Vy över utvecklingen för etapp 2. Illustrationen visar befintlig bebyggelse samt förslag på utvecklande bebyggelsestruktur, nya gång- och cykelvägar m.m. Ett centralt område med befintlig grönstruktur bevaras för att utgöra parkområde, tillika samlingspunkt i området.

## **bil**

Biltrafikanter ges god tillgänglighet i området. Nya gator kortar av kvarter och ger större valmöjligheter att färdas runt. Stora parkeringsytor i nära anslutning till affärslokalerna gör det möjligt att parkera direkt utanför. Det är sedan enkelt att förflytta sig mellan olika platser.

## **parkerings**

Stora delar av området kommer att utgöras av parkeringsytor, något som anses positivt ur tillgänglighetssynpunkt samt för butiksägarna. Dock kan det visa sig vara negativt om man ser till helheten för området. Då parkeringarna oftast anläggs framför butikerna närmast gatan bildas inga tydliga och väldefinierade gaturum. Området kan därför uppfattas som storskaligt.

Varje fastighet ska kunna klara sina egna parkeringsbehov. Vid externa handelsområden kan detta resultera i mycket stora ytor som dessutom upprepas vid vardera fastighet, något som ibland kan anses överflödigt. Genom att ge goda förutsättningar för besökare att parkera bilen på anvisad plats för att sedan tryggt kunna promenera mellan olika butikskedjor, kan parkeringsytor reduceras.

## **gång och cykel**

Ett sammanhängande gång- och cykelstråk avser att knyta samman butiksområdet i etapp 1 med områdets centrala mittpunkt och övrig etablering i etapp 2. Det ska vara en självklarhet att kunna ta cykeln till Backens handelsområde, varför väl tilltagna gång- och cykelvägar erbjuds i en sammanhängande slinga i området. Genom Fläktgatan sammankopplas det på ett naturligt sätt med centrum och övriga delar av Piteå.

Gångstråk bör anläggas så att man tryggt och säkert kan gå mellan de olika platsbildningarna samt mellan kvarteren. Gångstråk anläggs med fördel alldeles intill byggnadernas fasader för att underlätta tillgängligheten till butikerna samt för att möjliggöra för kunderna i området att trivsamt strosa runt bland affärerna.

## **grönytor**

För att området ska få ett estetiskt tilltalande uttryck krävs stor omsorg vid dess gestaltning. Bristen på gröna ytor i ett handelsområde är ett faktum vilket bör ses över. Den centralt placerade rondellen kan ses som en möjlighet för gröna inslag och bör med grönska kunna förstärka gaturummet. Befintligt skogsklätt parti bevaras och utvecklas.

Trädallén som föreslås längs Fabriksgatan och Industrigatan blir ett starkt grönt inslag i området. Samtidigt som den bidrar till en prydlig och trivsamt miljö hjälper det till att separera olika trafikslag.

## **belysning**

Tillkommande belysning inom etapp 2 bör ansluta sig till det generella belysningsprogrammet för stadsbyggnad inom Piteå kommun. Belysningen bör anpassas till Backens funktion, skala och karaktär.



Illustration som visar hur en butikslänga vid en av platsbildningarna i området kan komma att se ut. Den långa horisontella fasaden bryts ner genom vertikala enheter med plats för entréer. Inslag av trä kan lätta upp den annars så plåtdominerande karaktären.  
Illustration: Frida Eriksson, MAF.



Illustration av ett gångstråk intill butikslängan. Här ges gott om plats att strosa omkring, parkera cykeln eller slå sig ner på någon av de bänkar som står utställda. Gångstråket kan hållas sammanhängande längs hela torget så att man tryggt och säkert kan promenera runt till de olika delarna. Illustration: Joung-Min Kim, MAF.

## etapp 3 15-25 år

### vision

På längre sikt finns visioner om att Backens Industriområde kommer att vara ett handelsområde med väl fungerande bebyggelsestruktur och infrastruktur. Tillverknings- och industriverksamheten bedöms till viss del lämna området för att ge plats åt handel, kontor och service. Del av den tunga trafiken som förknippas med dessa verksamheter försvinner därmed. Större varutransporter kommer fortfarande cirkulera inom området, något som är oundvikligt för handelsverksamheten.

Handelsområdet är nu etablerat och välkänt för Piteåbor med omnejd. Det konkurrerar inte med centrum och den funktion som Piteås centrumbärande fyller. Syftet med Backens nya handelsområde är att vara ett externt sådant, koncentrerat på sällanköpshandel, bestående av handelslokaler med undantag för viss serviceverksamhet.

Under den tredje etappen kommer inga dramatiska ändringar att föreslås. Vad det nu handlar om är istället att förbättra, utveckla och komplettera den bebyggelseutveckling som föreslagits vid de tidigare etapperna. Även infrastrukturen kan komma att förbättras, då främst gällande gång- och cykelstråk.

En anläggning av Norrbotniabanan bör finnas i åtanke inom en 15-25 årsperiod. Då ett av huvudalternativen kommer att tangera, eller rentutav göra anspråk på planområdets södra delar, kommer trafiken delvis att beröras. En planskild korsning, där Industrigatan sänks ner under järnvägsspåret, föreslås. Tunneln korsar sedan Timmerleden, som även den sänks ner utmed i stort sett hela sträckan som passerar planområdet.

### ny bebyggelse

Inga specifika förslag på ny bebyggelse ges. Det betyder dock inte att ingen ny bebyggelse kommer att uppföras under etapp 3, utan snarare att det kommer att ske mindre ut- och tillbyggnader av redan befintliga strukturer. Vid omflyttning av verksamheter kan byggnader behöva ses över och anpassas för nästkommande verksamhetsutövare.

### trafik

I dagsläget kvarstår två olika alternativ för hur Norrbotniabanan kan komma att anläggas i Piteå. Samtliga alternativ innefattar korridorer som berör Backens Industriområde, där alternativ 2 kommer att bidra till störst påverkan inom planområdet. Då planskilda korsningar är ett krav vid samtliga korsningar av Norrbotniabanan kommer Industrigatan och Timmerleden att tvingas sänkas, något som illustreras på situationsplanen för etapp 3. Även E4:an kan behöva höjas upp.

Sänkningen av Industrigatan och Timmerleden anses inte påverka planområdet negativt, snarare tvärtom. En tryggare trafiksituation kommer att skapas vid planskildheten för såväl bil- som gång- och cykeltrafikanter.



Korridor för **alternativ 1** av Norrbotniabanan.  
Källa: Banverket



Korridor för **alternativ 2** av Norrbotniabanan.  
Källa: Banverket

# gestaltning

## bebyggelse

Gestaltningen av handelslokalerna på Backen bör följa ett starkt koncept. Bebyggelsen ska utmärka sig på ett sådant vis att den blir karaktäristisk för just Backens handelsområde. Enhetliga och genomgående uttryck ger ett attraktivt och tydligt område.

Gestaltningen bör samspela med Piteå stad i övrigt och dess unika prägel samt visioner om småskalighet. Ambitioner finns om att så långt som möjligt undvika fasader av plåt, vilka ger ett trist och opersonligt intryck. Arkitektonisk kvalitet eftersträvas gällande fasader och deras kombination till övriga detaljer och utsmyckning. Inslag av trä kan med fördel appliceras vid entréer, planteringar, bänkar m.m.

Ljusa färger rekommenderas vid stora byggnadsvolymer så att volymerna uppfattas som lätta och i vissa fall inte fullt så stora som de faktiskt är.

Långa horisontella fasader bör brytas ner i vertikala enheter för att skapa variation längs gångstråken utmed butikslängorna. Exempel på detta illustreras nedan.

## skyltning

Skytspråket bör vara enhetligt och karaktäristiskt för Backens handelsområde. Tydliga riktlinjer angående storlek, placering och belysning bör därför ges för skyltarnas gestaltning. Alltför många och olika skyltvarianter i starka neonfärger kan ge ett rörigt och icke-professionellt intryck. Därför förespråkas enheter vid vardera kvarter med samlade skyltar för att underlätta orienterbarheten samt ge ett seriösare intryck.

Ett skyltprogram för Backens handelsområde kan med fördel tas fram.

## belysning

Belysningen inom Backen bör ansluta sig till Belysningsprogram för Piteå. Högtrycksnatrium bör endast tillåtas på tomter och gatuavsnitt med ren industriell karaktär. Ett anpassat gestaltningsprogram för belysning bör tas fram, vilket utgår från karaktär, skala och funktion på Backen.

## övrigt

Generella principer gällande gestaltningsfrågor för Backens handelsområde är att skapa en enhetlig karaktär med ett genomgående skyltspråk som är karaktäristiskt för just Backen. Stor omsorg kan med fördel läggas på utmärkande detaljer för att skapa en särprägel för handelsområdet, vars gestaltningsprincip blir en förebild för andra externa handelsområden.

Stor omsorg bör läggas vid planteringar och övriga detaljer för att skapa en helhet och bidra till kvalitet i området. Dessa bör ha ett enhetligt uttryck och samspela för att uppnå bästa möjliga resultat.

Målet är att kunna skapa en trivsamt, trygg och välkomnande miljö bland storskalig bebyggelse. Framtagandet av ett fördjupat gestaltningsprogram rekommenderas. Här kan konkreta förslag redovisas gällande gestaltningen på såväl översiktlig som detaljerad nivå.



# referenser

- Översiktsplan, Fördjupning för Piteå stadsbygd, 2001
- Detaljplan PI 2944, antagen 1971-05-11
- Detaljplan PI 2978, antagen 1972-09-29
- Detaljplan 1976-14, antagen 1976-02-18
- Detaljplan 1979, antagen 1979-09-24
- Utredning Backens handels- och industriområde, Anders Persson i Piteå AB, 2008
- Piteå kommun
- Kartunderlag GIS
- Kartunderlag Eniro
- Fastighetsdata, Lantmäteriet
- Backens affärsområde - Vision för "Back City" - Piteå, KlarInvest
- Inventering av fastigheter och byggnader, MAF arkitektkontor AB
- Norrbotniabanan järnvägsutredning, utställningshandling, Banverket
- Fotografier och illustrationer, MAF arkitektkontor AB

