



Dnr 32018

Innehåller:
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Utlåtande över utställning
Byggnadsordning (separat dokument)

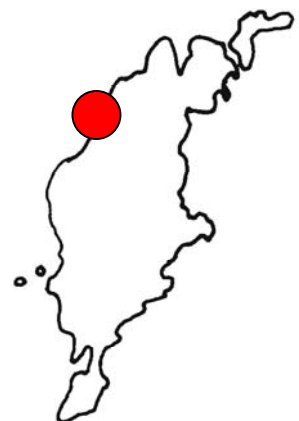


Detaljplan för VISBY INNERSTAD Gotlands kommun

Stadsarkitektkontoret 2009-10-28

Antagen 2010-02-22

Laga kraft 2010-03-26



PLANBESKRIVNING

Innehåll:

Planhandlingar	sid.	1
Planens syfte		1
Bedömning av miljöpåverkan		2
Planeringsförutsättningar		3
Planområdet		5
Planförslaget		7
	Strukturfrågor	7
	Bebyggelsen	7
	Fastighetsfrågor	11
	Miljökonsekvenser	12
	Infrastruktur/teknik	12
	Kulturminneslagen	13
Genomförandebeskrivning		14
Medverkande tjänstemän		15
2 bilagor		16 ff.

Handlingar

Planhandlingen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning och en genomförandebeskrivning. Till planen hör också en Byggnadsordning.

Plankartan är upprättad på en för ändamålet avsedd karta i skala 1:1000 (grundkarta). En fastighetsförteckning som redovisar fastigheter, mark som är samfällad för flera fastigheter och andra områden samt ägare till och innehavare av annan särskild rätt än bostadsrätt och hyresrätt åtföljer planen liksom grundkartan.

Planens syfte

Att Visby innerstad är en enastående kulturmiljö i norra Europa är ett faktum. Det är ytterst få städer som så fullödigt kan berätta om de hanseatiska handelsstädernas utveckling. Sedan drygt 150 år (se separat planhistorik, bilaga 1) har det förelegat ett starkt allmänintresse av ett långsiktigt bevarande av staden. Detta kan tydligt avläsas i kommunens olika handlingsplaner och bevarandedokument för innerstaden åtminstone sedan 1960-talet. Genom upptagandet av "Hansestaden Visby" på UNESCO:s världsarvslista 1995 bekräftades stadens värde i ett internationellt sammanhang. Det underströk förpliktelsen att kunna överlämna staden vidare till kommande generationer med bibehållna kulturvärden. Att detta också är en avgörande förutsättning för en positiv utveckling av staden både som livsmiljö och som besöksplats har alltmer bekräftats. Ännu har dock inte stadens kulturvärden säkerställts genom en planläggning anpassad till dagens behov av regler för hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras.

Genom denna detaljplan ska skapas förutsättningar för en utveckling som kan ske i samklang med stadens kulturvärden så att de inte påverkas negativt. Hänsyn ska tas till att staden utvecklats under närmare tusen år. I

planen anges därför regler till stöd för fastighetsägarna hur bebyggelsen och miljöerna i Visby innerstad ska vårdas, förvaltas och utvecklas. Planen ska dock inte hindra en utveckling som innebär en viss anpassning till modern boendestandard. Genom planen ges förutsättningar för en långsiktigt hållbar utveckling av staden som främjar en utveckling av hela Gotland. Enligt plan- och bygglagen är kulturvärden och estetik allmänintressen. Därför är det viktigt att man från kommunens sida visar att bevarandet av kulturmiljön är prioriterad genom exempelvis planläggning. I planen har dessa intressen avvägts mot enskilda intressen.



Vy över Östergravar vid Dalmanstornet



Gamla apoteket

Till planen hör Byggnadsordningen. Där anges de förhållningssätt och karaktärsdrag som beskriver hur planbestämmelserna ska tillämpas. Byggnadsordningen ska därför på ett pedagogiskt sätt ge en bild av stadens

byggnadshistoria och ange vad som är karaktäristiskt för de enskilda byggnaderna. Den ska alltså göra det lättare för fastighetsägarna att fatta väl grundade vård- och förvaltningsbeslut.

Byggnadsordningen antas tillsammans med detaljplanen, och anger vidare hur plan- och bygglagen ska tillämpas. Det kan gälla bestämmelser om hänsyn till stads- och landskapsbild, natur- och kulturvärden, byggnaders egenart och helhetsverkan samt inte minst miljömässiga värden. Exempelvis gäller det hur den tekniska utvecklingen ska kunna anpassas till stadens särart. Kort sagt, Byggnadsordningen är det instrument med vilket man uttolkar detaljplanens bestämmelser.

Bedömning av miljö- påverkan

Stadsarkitektkontoret bedömer att genomförandet av planen inte kan medföra betydande miljöpåverkan enligt plan- och bygglagen 5 kap 18 § eller miljöbalken 6 kap 11 kap. Föreskriven delgivning av detta ställningstagande har gjorts i samband med utställningen av planen. Det formella avgörandet togs vid utställningsbeslutet. Detta beslut har kungjorts i särskild ordning. Se vidare under rubriken Miljökonsekvenser.



S:ta Gertrud

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Tidigare ställningstaganden

Byggnadsnämnden beslutade, § 151, 2003 att ge stadsarkitektkontoret i uppdrag att vidta erforderliga planåtgärder för innerstaden. Målet för planeringen ska bland annat vara att möjliggöra utveckling och samtidigt säkerställa bevarandet av stadens kulturhistoriska värden.

En plan ska grundas på ett program om det inte anses onödigt. Med stöd av byggnadsnämndens beslut § 134, 2004 har samråd hållits med det planprogram som upprättats, se separat bilaga. Samrådstiden löpte 2004 – 2005. Ett planprogram ska ange utgångspunkter och mål för planen och ge myndigheterna och de som berörs tillfälle till samråd. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och ge möjlighet till insyn och påverkan.

Utfallet av programsamrådet redovisades för byggnadsnämnden i samband

med att nämnden fattade ett inriktningsbeslut § 27, 2007. Stadsarkitektkontoret gavs då i uppdrag att fullfölja planarbetet enligt detaljplanealternativet. Denna detaljplan grundas på detta beslut.

Översiktsplanen

I gällande översiktsplan, Vision Gotland 2010, antagen av kommunfullmäktige 1995, anges bland annat att kommunen ställer sig bakom riksantikvarieämbetets bedömning att Visby innerstad är av riksintresse för kulturmiljövärden och att kommunen ska vidta åtgärder för att säkerställa detta genom att stadens särart ska skyddas. Detaljplanen är således förenlig med den gällande översiktsplanen.

Världsarv

UNESCO:s världsarvskommitté beslutade i december 1995 att Hansestaden skulle tas upp på listan över världens natur- och kulturarv”. Motiveringen var:

Visby är ett synnerligen framstående exempel på en nordeuropeisk muromgärdad medeltida handelsstad med utomordentligt välbevarad stadsmiljö och synnerligen värdefull bebyggelse som åskådligt illustrerar denna typ av betydelsefull mänsklig boplats, både genom dess form och dess funktion.

Beslutet grundar sig på att Svenska staten 1985 ratificerade världsarvskonventionen (UNESCO:s generalförsamling 1972) och har åtagit sig att säkerställa att de svenska världsarven skyddas och bevaras samt att konventionen i övrigt efterlevs. Svensk rätt ska användas för detta och det är därför i första hand kommunen som genom sitt planmonopol har att besluta om skydd och bevarande av världsarvet Visby. För statens del är det kulturminneslagens regler om byggnadsminnesskydd och fornminnesskydd som kommer till användning.

Riksintresset

Riksantikvarieämbetet har i beslut 1987 angett att Visby innerstad utgör ett område av riksintresse enligt miljöbalken 3 kap 6 § med motivering: *Unik tidigmedeltida muromgärdad stad. Östersjöhandelns ledande metropol till och med 1200-talets slut. Hansans födelsestad som i planmönster och bebyggelse speglar handel, hantverk och sjöfart samt stadens förvaltningsfunktioner och sociala förhållanden från medeltid till modern tid.*



Nordergravar



Kruttornet

Värdemotiven är:

Medeltida gatunät och tomtstruktur i det centrala stadsområdet och ett nät av infartsvägar utanför detta. Mariakyrkan, kyrkoruiner och medeltida stenhus. Försvarstornet Kruttornet vid platsen för den medeltida hamnen samt ringmuren med vallgravar och en obebyggd zon därutånför. Lämningar av Visborgs slott. Stadsbebyggelse i sten och trä från 1600-1800-talen. Småhusbebyggelse och bevarad planstruktur som under 1700- och 1800-talen växte fram på Klinten och utmed de gamla vägsträckningarna runt det medeltida bebyggelseområdet. Parker och grönstråk. Institutionsbyggnader och annan bebyggelse som hör samman med funktionen som residens- och stiftsstad. Medeltida kulturlager. Under

staden finns boplatzlämningar från stenålder.

Enligt plan- och bygglagen 4 kap 1 § ska kommunen i översiktsplanen ange hur riksintressena avses tillgodoses. Detta har redovisats ovan.

Handlingsprogrammet 2003

Ett handlingsprogram för Världsarvet; Hansestaden Visby inför 2000-talet, antogs av kommunfullmäktige 2003. I programmet beslutades bland annat om övergripande mål för programmets strategiska utvecklingsområden.

För bevarandearbetet angavs följande övergripande mål:

- *Hansestaden Visbys status som världsarv skall beaktas i allt utvecklings-, förändrings- och planeringsarbete.*
- *Stadens levande miljö, som rymmer mer än tusen års byggande, utgör dess huvudattraktion och skall säkras långsiktigt genom en högkvalitativ skötsel och utnyttjande av dagens plan- och kulturminneslagstiftning.*

Under rubriken omsorgen om staden, angavs för skydd och bevarande enligt plan- och bygglagen följande:

- *Byggnadsnämnden bör identifiera skyddsbehov och utifrån detta föreslå lämpliga åtgärder.*

Behov och syfte med ett formellt skydd angavs i programmet.

I programarbetet har tänkbara åtgärder övervägts.

Bebyggelsens kulturvärden

En heltäckande bebyggelseinventering utfördes 1996-1997 av länsstyrelsen och Gotlands Museum. Inventeringen innehåller förutom den historiska analysen en detaljerad fotodokumentation av byggnader och stadsmiljö. Med stöd av inventeringen har bebyggelsens kulturhistoriska värde klassificerats i tre grupper. Till grupp A hänförs byggnader av byggnadsminnesklass, det vill säga byggnader av synnerligen stort kulturhistoriskt värde. Till grupp B hänförs byggnader av särskilt kulturhistoriskt värde det vill säga de som avses i Plan- och bygglagen 3 kap 12 §. Till grupp C hänförs byggnader som är av visst kulturhistoriskt värde eller tillsammans med andra byggnader bygger upp en kulturhistoriskt värdefull miljö. Intressant är att till grupp A och B har hänförts något mer än 68 % av bebyggelsen. Bebyggelseinventeringen finns utgiven i bokform och klassificeringen finns tillgänglig på museets kulturmiljöavdelning. Mot denna bakgrund kan konstateras att hela innerstaden utgör en sådan bebyggelsemiljö som avses i PBL 3 kap. 12 §.

PLANOMRÅDET

Omfattning

Planområdet begränsas i norr, öster och söder av Visby Ringmur och i väster av strandlinjen, kvarteret Kanonen och delar av inre hamnen. Området omfattar 143 kvarter och delar av kvarter.

Planen omfattar inte delar av kvarteret Kräklan som har en detaljplan (P73 - 01) med gällande genomförandetid.

Gatu- och parkmark som ingår i planen är främst Innerstaden 1:2.

Områdets areal är ca 69,25 hektar. Inom området finns 1045 fastigheter.



Norra Murgatan

Nuvarande förhållanden

Den historiska staden innanför muren är en del av Visby stadskärna och rymmer allt från kontor och handel till bostäder, både i form av flerfamiljshus och småhus. Området har haft ett relativt konstant befolkningstal om ca 2 950 invånare under 2000-talet. Länsstyrelsen, kommunens centrala förvaltningar, kommun- och landsarkivet kommer att ha lämnat innerstaden senast under 2010. De lokalerna kommer till större delen att byggas om till bostäder. En låg- och mellanstadieskola inryms i den före detta läroverksbyggnaden. Ett kommunalt daghem ligger på S:t Persgränd och tre daghem drivs i privat regi. Stadens karaktär redovisas närmare i den bifogade byggnadsordningen.

Gällande detaljplaner och fastighetsplaner

För större delen av planområdet gäller enligt övergångsbestämmelserna till plan- och bygglagen 17 kap 4 § den av ålder bestående stadsplanen som detaljplan enligt plan- och bygglagen. Härutöver finns närmare 40 stadsplaner fastställda mellan 1890 och 1973. I bilaga 2 förtecknas detaljplanerna. För ett område ovanför domkyrkotrappan, i anslutning till kvarteret Slöjdskolan saknas detaljplan.

Samtliga stadsplaner fastställda före plan- och bygglagens ikraftträdande 1 juli 1987 gäller som detaljplaner enligt denna. Sådana planer saknade

genomförandetid. I stället gällde den så kallade garantiregeln enligt plan- och bygglagen 17 kap 8 §. Regeln förutsatte att bygglovansökan ingavs före den utgången av juni 1992. Planerna kan således upphävas utan att samhället blir ersättningskyldigt.

Den av ålder bestående stadsplanen anger för övrigt endast gränsen mellan kvartersmark och allmän plats. Närmare bestämmelser om byggande saknas eller kulturmiljön således. Gällande stadsplaner saknar med ett undantag bestämmelser som uttrycker bebyggelsens kulturhistoriska värden liksom de saknar stöd för tillämpningen av varsamhetsbestämmelsen och förvanskningförbudet i PBL. I vissa planer specificeras en byggnadsrätt som ligger långt över den som utnyttjas i den befintliga bebyggelsen. Dessa äldre planer kompletterades med byggnadsordningar som gav generella direktiv för byggandet. Den senaste upphörde enligt övergångsbestämmelser att gälla 1962 samtidigt som byggnadsstadgan (SFS 1959:612) trädde i kraft.

Inom planområdet finns förutom en av ålder bestående fastighetsplan (tidigare tomtindelning) även 188 fastighetsplaner av varierande ålder. Dessa förtecknas i bilaga 3.

Markägoförhållanden

Kvartersmark

Inom området finns totalt 1 045 fastigheter som ägs av en mängd olika kategorier fastighetsägare. Gotlands kommun äger fyrtionio fastigheter. Bland större markägare märks i övrigt PEAB som äger 5 fastigheter, Sällskapet DBW, tjugo samt Payex AB som genom olika fastighetsbolag äger nio fastigheter. AB Gotlandshem är ägare till åtta fastigheter. Andra fastighetsbolag är Kastalen Fastighets AB och Fastighets AB Valutan. De privata småhusfastigheterna är dominerande med ca 550 enheter. Av småhusfastigheterna är ca 50 ägda av personer som inte är bosatta i fastigheten. Staten äger genom riksantikvarieämbetet de 9 kyrkoruiner som är belägna till någon del ovan mark samt fastigheterna Helgeandshuset 2 och Residenset 1 genom Statens Fastighetsverk. I övrigt finns fastigheter ägda av kyrkliga institutioner, fastighetsbolag, stiftelser, juridiska personer och enskilda personer. Det finns också ett växande antal bostadsrättsföreningar.



Lusthuset i Botaniska trädgården.

Allmän plats Kommunen äger all gatu- och parkmark med undantag av Sällskapet DBW:s botaniska trädgård, Paviljongspan och Gotlandsänget samt del av Paviljongsgatan som ägs av Sällskapet DBW. Ett mindre antal obebyggda tomter som idag nyttjas som parker är kommunägda. Ett antal hörnavskärningar som ska bli gatumark är fortfarande privatägda.

PLANFÖRSLAGET

Förfarandet Detaljplanen hanteras enligt reglerna om normalt planförfarande i 5 kap 18, 20 - 27 §§ plan- och bygglagen. Beslut om behovsbedömning enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen ska ske i samband med beslutet om plansamråd.

Strukturfrågor

Markanvändning och markutnyttjande Detaljplanen ger förutsättningar för bibehållande av pågående markanvändning samtidigt som en utveckling som förutsätter ändrad markanvändning ska kunna medges för verksamheter som går att förena med den aktuella byggnadens värden.

Kvartersstruktur Den befintliga kvartersstrukturen är en given förutsättning för att kunna slå vakt om stadens kulturvärden och får inte ändras. Se nedan under Fastighetsindelning.

Trafik och parkering En successiv minskning av biltrafiken har ägt rum sedan 1980-talet på grund av strategiska långsiktiga åtgärder att få ner biltrafiken. En ny trafikplan där de oskyddade trafikanterna prioriteras utreds för närvarande av tekniska förvaltningen men dessa frågor ligger utanför ramen för detta planarbete.

Parkering ska företrädesvis ske på tomtmark. För vissa verksamheter och inom vissa boendeområden är tillgången på tomtmarksparkering begränsad. Vid behandlingen av bygglov för ändringar och utökade verksamheter ställs därför oftast anpassade krav på parkeringsutrymme, så till vida att kommunens parkeringstal inte tillämpas fullt ut annat än där det är möjligt. Boendeparkering på gatumark utreds för närvarande bland annat för att minska miljöpåverkan.

Bebyggelsen

Värdefull kulturmiljö Hela planområdet utgör ett sådant särskilt värdefullt bebyggelseområde som anges i plan- och bygglagen 3 kap 12 §. I denna paragraf anges att byggnader som är särskilt värdefulla eller som är belägna i ett sådant område inte får förvanskas. Till grund för denna bedömning ligger dels riksantikvarieämbetets utpekande av Visby innerstad som riksintressant kulturmiljö enligt miljöbalken 3 kap 6 §, dels den kulturhistoriska klassificeringen som redovisats ovan. Det kan konstateras att dagens bebyggelse i Visby innerstad spänner över närmare 900 års byggande med början i Kruttornet år 1164, ett trettiotal kvarstående representanter för medeltida byggande, drygt 500 bulhus företrädesvis från 1700-talet och 1800-talets historiserande byggande som leder fram till vår tids Kongresshall i modernismens stil. Allt inramat av den medeltida unikt

välbevarade ringmuren och blandat i grönska med ett femtontal kyrkoruiner och framhävt av det topografiska spänningsfältet: havet – Klinten.

En ny Byggnadsordning

Till planen fogas en Byggnadsordning enligt det mönster som var rådande mellan 1818 och 1961. Byggnadsordningen redovisar de värden och kvaliteter som är av betydelse för bibehållande av områdets kulturvärden och som kommunen vill slå vakt om. De olika karaktärsområdena redovisas med beskrivning och riktlinjer för utveckling och förvaltning. Planbestämmelserna i dessa avseenden utgör således inga hinder för kompletteringar, anpassningar och underhållsarbeten och innebär i stället att material och metoder som är anpassade till äldre bebyggelsen kommer till användning med fokus på god byggnadsvård. Vår tid ska kunna få genomslag i bebyggelsen men inte på bekostnad av, utan i samklang med stadens särart. Byggnadsordningen ska tjäna som grund för bedömningar av åtgärdernas förenlighet med planbestämmelserna.

Grönytor och offentliga rum

I området ingår parken Almedalen. Innerstaden omges av parkområdena Norder-, Öster- och Södergravar med Palissaderna som idag är allmänna platser/park i gällande detaljplaner. Traditionen bjuder att områdena förvaltas på ett högkvalitativt sätt med iakttagande av områdenas kulturvärden. Sällskapet DBW:s Botaniska trädgård med Paviljongspan och Gotlandsängen överförs till kvartersmark med särskilda bestämmelser som säkerställer kulturvärdena och möjliggör servitut för allmänhetens tillträde.

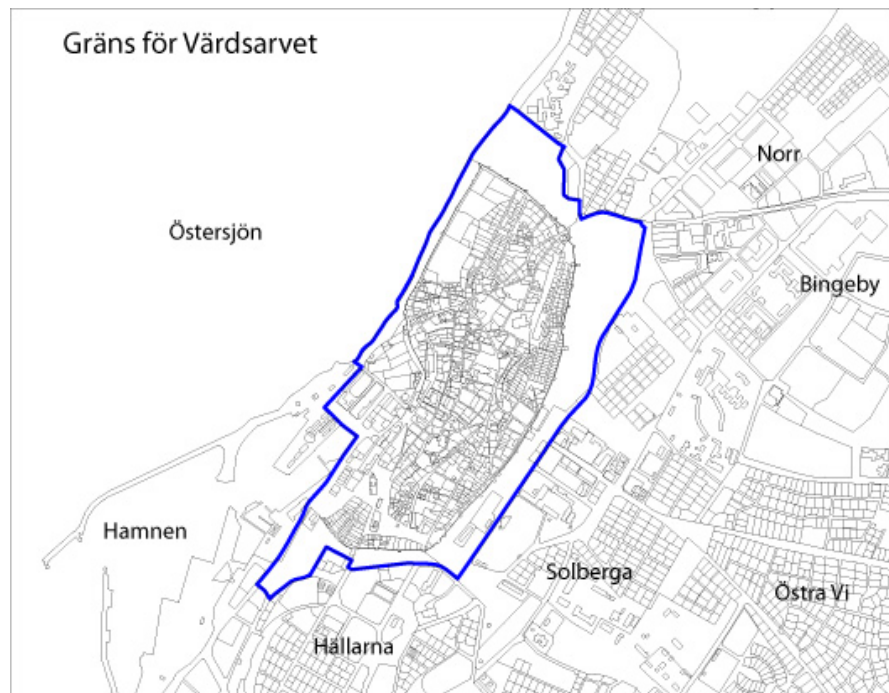
Gator och torg

Gatunätet som konstituerar den till större delen bevarade medeltida stadsplanen är av minst lika stort intresse som bebyggelsen. Gatubeläggningen är stor- eller smågatsten, i några fall äldre kullersten. Den kulturhistoriska stadsmiljön fordrar en omsorgsfull markbehandling i likhet med den hävdvunna och det är därför angeläget att återstående gatusträckningar beläggs med gatsten och att hänsyn till kulturmiljön tas då förändringar blir aktuella.

Användningsbestämelse

Användningsbestämmelsen Q innebär att användningssättet ska prövas mot kulturvärdena. Bestämmelsen förhindrar inte pågående markanvändning och innebär inte att någon specifik användning är generellt utesluten eftersom prövningsgrunden för ändrad användning endast är om kulturvärdena påverkas negativt. I bedömningen skall då vägas in kulturvärdena i det speciella fallet, både avseende byggnader och tomt.

Kommunen anser det för närvarande inte aktuellt med en reglering av användningssättet i övrigt eftersom erfarenheterna av drygt 125 års tillämpning av den av ålder bestående stadsplanen inte har påvisat något sådant behov. Någon zonindelning av verksamheter kan heller inte anses behövligt. Innerstadens levande miljö beror i hög grad av detaljhandeln. Det är därför viktigt att den vidmakthålls utefter de traditionella stråken. Planen lägger inte några hinder därvidlag utan anvisar snarare att nya lägen är tänkbara. Planbestämmelserna om skydd och varsamhet medför heller inte att pågående markanvändning avsevärt försvåras.



Skyddsbestämmelser

Utöver vad som obligatoriskt ska redovisas i en detaljplan (kvartersmark och allmän plats), är det enligt 5 kap 7 § punkt 4 bland annat möjligt att införa skyddsbestämmelser för byggnader och tomter som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt (3 kap. 12 §, plan- och bygglagen). Skyddsbestämmelser $q_1 - q_5$ införs som innebär att innerstaden i sin helhet ska utgöra en sådan värdefull miljö som ska bevaras. Vid bygglovprövning ska den bifogade Byggnadsordningen beaktas för bedömning av åtgärdens planlighet. Underhåll ska utföras i enlighet med riktlinjer i Byggnadsordningen.

Varsamhetsbestämmelser

Varsamhetsbestämmelsen k avser att tydliggöra bestämmelsen i plan- och bygglagen 3 kap 10 § om att ändringar av en byggnad ska utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag beaktas och dess byggnadstekniska, historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden tas till vara genom att referera till Byggnadsordningen. Vid alla förändringar i såväl offentlig miljö som av enskilda tomter och byggnader ska särskild hänsyn tas till sådana egenskaper som är karakteristiska för byggnaden eller området och vilka har beskrivits i Byggnadsordningen.

Vid både bygglovprövning och byggnämndens beslut ska Byggnadsordningen beaktas för bedömning av åtgärdens planlighet. Även inredningar ska uppmärksammas i detta sammanhang. För att underlätta bedömningen av bygglovansökan ska projekteringen normalt bygga på en så kallad antikvarisk förundersökning i enlighet med Boverkets ändringsråd, BÄR. Byggnadsnämnden ska kunna besluta att den inte behövs i särskilda fall.

Hänsynsbestämmelser

För uppförande av ny bebyggelse föreslås hänsynsbestämmelser som syftar till att ange att placering och utformning ska ske i enlighet med de riktlinjer som anges i Byggnadsordningen och att överexploatering ej får ske.

Lovpliktens omfattning

För närvarande krävs bygglov för yttre ändringar som avsevärt påverkar byggnadens utseende. Det har dock varit stor risk för missförstånd om vad

som avsevärt påverkar och bestämmelsen har därför tillämpats liberalt. Lovplikten utökas till att omfatta alla förändringar av byggnadens exteriör inkluderande utbyte av fönster. Skillnaden jämfört vad som redan gäller generellt inom detaljplan är egentligen marginell. För att förtydliga vad som avses räknas tillämpliga fasadåtgärder upp. En tydligare lovplikt medverkar till att stadsarkitektkontorets rådgivningsfunktion och kompetens kan utnyttjas bättre och tillfälle ges att tidigare kunna bedöma den planerade åtgärden. Den utökade lovplikten ska vara avgiftsfri och hanteras på enklaste sätt genom ”bygglov över disk”.

I proposition 2006/2007:122 föreslog regeringen en utvidgning av bygglovsfriheten, de så kallade friggeboåtgärderna, d v s åtgärder på en och tvåfamiljshus. Lagförslaget behandlades av höstriksdagen och bestämmelserna började gälla 1 januari 2008. Bland annat ska komplementbyggnader och skärmtak om max 15 kvadratmeter få uppföras utan bygglov. Även byte av fasadbeklädnad eller taktäckningsmaterial på småhus befrias från lovplikten. För att ge möjlighet för kommunerna att slå vakt om värdefulla miljöer ges möjlighet att bibehålla bygglovplikten genom bestämmelser i en detaljplan.

Enligt stadsarkitektkontoret skulle den utvidgade bygglovsfriheten i den täta och kulturhistoriskt synnerligen värdefulla miljön på ett avgörande sätt motverka de ambitioner som eftersträvas i detta planförslag. Lagens möjlighet att slå vakt om värdefulla miljöer bör därför utnyttjas. Således bestäms i planen att bygglov krävs för omfärgning, fasad- och takmaterialändring samt komplementbyggnad om mer än 10 kvadratmeter. Friggebodar om max 10 kvadratmeter blir således bygglovsfria även i fortsättningen förutsatt att de placeras mer än 4,5 meter från gräns mot granne eller om grannen lämnar medgivande till mindre avstånd.

Marklov Rivningslov

Marklovplikt införs för fällning av större stammade karaktärsträd med hänsyn till vad som sägs om det gröna stadsrummet i Byggnadsordningen. Närmare information om karaktärsträd finns i Byggnadsordningen. Rivningslovsplikt föreligger generellt inom områden som omfattas av detaljplan. Erfarenheter av tillämpningen i innerstaden pekar på att det går att förhindra rivning genom att inte bevilja rivningslov för byggnader av kulturhistoriskt värde.

Obebyggda tomter

I innerstaden finns uppskattningsvis endast fem obebyggda tomter. Avsikten är inte att omöjliggöra bebyggande av dessa utan att tydliggöra vilka krav som kommer att ställas på sådana byggprojekt. Främst görs det i form av de hänsynsbestämmelser som införs men även i form av en markering att tomten inte får överexploateras. Härutöver är det angeläget att framhålla att kommunens parkeringstal tillämpas mer rigoröst på sådana tomter. Kravet enligt kulturminneslagen på arkeologiska undersökningar kan omöjliggöra byggande eller framtvunga långt gående anpassning av exploateringen till de arkeologiska lämningarna. Se nedan om fornlämningar.

De valvöverbyggda gatorna

Frågan om hur de byggnader som sträcker sig över gator och gränder ska behandlas plan- och fastighetsrättsligt synes tidigare inte ha behandlats. De medeltida, sammanlagt fem stycken, omfattas av byggnadsminnesförklaringar. Formellt sett är valven och ovanliggande byggnadsdelar belägna på gatumark. Det föreslås nu att lägga valven som kvartersmark med x-beteckning. Detta även för att möjliggöra 3-dimensionell

fastighetsbildning.



Rådhusplan

Tillgänglighet för funktionshindrade

Höjdskillnaderna i Visby innerstad begränsar tillgängligheten för personer med nedsatt rörelseförmåga eller för personer som använder sig av rullstol. Vissa förbättringar i framkomligheten på allmän mark går trots allt att göra genom slätare gångstråk och utjämning av nivåskillnader där det är möjligt.

I byggnader aktualiseras tillgänglighetsfrågorna vid större ändringar i samband med byggnaderna. I vissa fall kan hisskrav utlösas. Målkonflikten mellan å ena sidan varsamhetskraven och tillgänglighetskraven får lösas med förnuft och kompromisser. Lösningar måste anpassas till stadsrummet och till byggnadernas värde och karaktär oftast förbättringar görs både funktionella och estetiskt tilltalande.

Enkelt avhjälpna hinder som ska åtgärdas enligt plan och bygglagen 17 kap 21a § ställer krav på ökad tillgänglighet dels i publika lokaler och dels på allmänna platser. Förbättringskraven gäller både rörelse- och orienteringshinder. Exempel på enkelt avhjälpna hinder finns i Byggnadsordningen.

Brandskydd och säkerhet

Reglerna i byggnadsstadgan (SFS 1959:612), § 39 har gällt som planbestämmelse sedan plan- och bygglagens ikraftträdande 1 juli 1987. Enligt denna paragraf får byggande inom 4,5 meter från gräns mot annan tomt inte komma till stånd utan särskilda skäl och om problem uppstår för brandsäkerhet och sundhet. Grannen skall ges tillfälle att yttra sig om åtgärden. Erfarenheterna av tillämpningen av denna bestämmelse är goda, med hänsyn till den täta stadsbebyggelsen.

Utrymning sker i huvudsak med stegbil från omgivande gator. I vissa gränder med begränsad framkomlighet används bärbara stegar. För innerstaden har påbörjats ett arbete med en brandskyddsstrategi som dock på grund av resursbrister ännu inte kunnat fullföljas.

Miljökonsekvenser Miljöbedömning

Detaljplanens huvudsyfte är att möjliggöra en hållbar utveckling på det

byggda kulturarvets grund så att dess värden inte påverkas negativt. Markanvändningen ska i huvudsak vara den pågående och så gott som all mark är idag ianspråktagen med värdefull bebyggelse. Trafiken bedöms inte öka. Hela området är dessutom utpekade som fast fornlämning. Verksamheter tillkomma som är tillståndspliktiga enligt miljöbalken eller som återfinns i 5 kap 18 § plan- och bygglagen avses inte få tillkomma. Den samlade bedömningen är att planen inte förväntas medföra ”betydande miljöpåverkan”.

Buller	I handlingsplanen för Visby innerstad 2003 anges bland annat i avsnittet Miljö att störande buller främst är relaterat till den omfattande turismen med till exempel krogar och diskotek. I förebyggande syfte beslutas om begränsningar av bullernivåer. Detta arbetssätt ska gälla även i framtiden.
Markföroreningar	Länsstyrelsen har kartlagt områden och platser där miljöfarlig verksamhet bedrivs eller har bedrivits och som kan ha gett upphov till förorenade områden. Enligt redovisningen 2007 finns inom planområdet ett femtiotal platser där misstanke om förorening finns. Vid grävningsarbeten ska saneringsanmälan göras till miljö- och hälsoskyddskontoret.
Luftkvalitet	I handlingsplanen för Visby innerstad 2003 anges bland annat i avsnittet Miljö att mätningar av svaveldioxid och kväveoxid visar att halterna är låga. En kontinuerlig övergång till förnyelsebara energikällor är en uttalad ambition från kommunens sida.
Störande verksamheter	Användningsbestämmelserna medger inte användning som är störande för omgivningen. Detta ska bedömas vid bygglovspliktiga åtgärder varvid remiss ska göras till Miljö- och hälsoskyddsnämnden.
Infrastruktur/teknik	
VA-system	Vatten och avlopp finns till varje fastighet. Dagvatten från kvartersmark ska i största möjliga omfattning omhändertas via lokala dagvattenlösningar.
Värme, el och tele	Området förses med fjärrvärme från GEAB. El och tele finns tillgängligt via GEAB:s och Teliasoners nät och kan anslutas till samtliga fastigheter. Bredband tillhandahålls av olika operatörer.
Sophantering	Hämtning av hushållsavfall utförs av kommunens entreprenör, RagnSells AB. Hämtning av återvinningsbart papper samt plåt- och plastförpackningar sker vid fastigheterna och utförs av kommunens tekniska förvaltning. Glasigloos finns uppställda vid S:t Drottensgatan. Införs separation av komposterbart avfall kan lösningar med behållare på allmän plats komma att bli aktuella. I samband med bygglovprövning av sådana kan samhällsnyttan vägas in som skäl för mindre avvikelser från planen.
Geoteknik- och grundläggningsförhållanden	Geoteknisk undersökning har inte bedömts erforderlig eftersom markanvändningen i huvudsak är den pågående och att så gott som all mark är ianspråktagen.
Ras och skred	Klintkanten från Norderklint till Söderklint är belägen på parkmark men gränsar oftast till tomter med byggnader. Särskild hänsyn måste tas risken

för nedfall av lösa bergdelar. En bedömning har utförts av Statens geotekniska undersökningar. Vissa förstärkningsarbeten har utförts med stöd av denna.

Översvämningsrisk

Innerstaden ligger till huvuddelen över +2,50 meter i höjdsystemet RH00. Bebyggelsen i anslutning till Almedalen är dock i vissa delar belägna på ner till + 2.00 meter. Mot bakgrund av detta bedömer stadsarkitektkontoret att viss översvämningsrisk föreligger i de lägsta delarna och att säkerhetsåtgärder kan komma att bli nödvändiga i ett längre tidsperspektiv.

Strandskydd

Enligt yttrande från länsstyrelsen är planområdet inte berört av strandskydd. All mark som vid utgången av juni 1975 ingick i stadsplan eller av ålder bestående stadsplan är nämligen undantagen strandskyddet. Enligt övergångsbestämmelser till ändringar i miljöbalken inträder dock strandskydd om planarbetet inte slutförs före den 1 juli 2010.

Kulturminneslagen

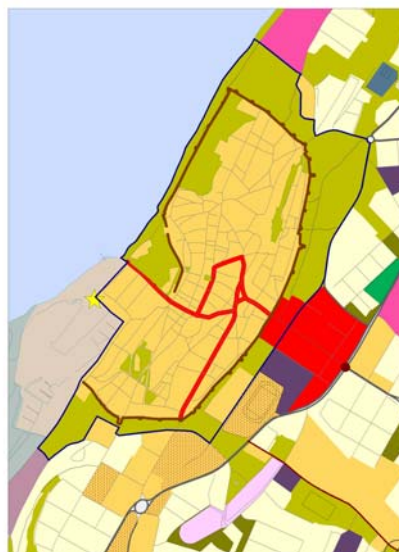
Hela innerstaden är fast fornlämning

Enligt riksantikvarieämbetets beslut enligt kulturminneslagen är hela innerstaden fast fornlämning, RAÄ nr 107. Markarbeten genom att gräva, täcka över, bebygga eller att rubba, ta bort på annat sätt ändra eller skada fornlämningen får därför inte utföras utan Länsstyrelsens tillstånd. Arkeologiska undersökningar ska bekostas av exploitören med vissa undantag.

Byggnadsminnen

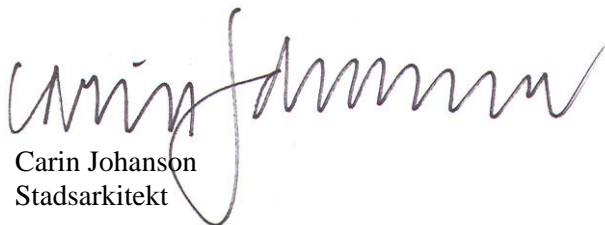
I innerstaden är 276 fastigheter och vissa gator och torg samt Botaniska trädgården skyddade som byggnadsminnen enligt kulturminneslagen. Till varje byggnadsminne hör särskilda skyddsföreskrifter. Ändringar av byggnadsminnen får inte ske utan Länsstyrelsens tillstånd. Två statliga byggnadsminnen, Residenset 1 och Helgeandshuset 2, förvaltas av Statens Fastighetsverk. Ansökningar om ändringar av statliga byggnadsminnen prövas av Riksantikvarieämbetet.

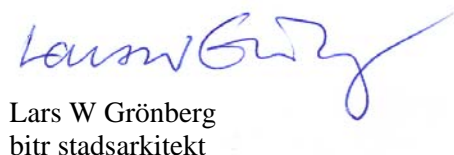
Utdrag ur fördjupad översiktsplan över Visby
Röd linje – stråk stadskärna.



MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Arbetet med planen har utförts inom stadsarkitektkontoret med Lars W Grönberg, som planförfattare och projektledare, plankartan har utförts av Lilian Öman. Grundkartan har utarbetats av Birgitta Sjökvist och Jerker Jonsson, Byggnadsordningen har utförts av Maria Hallberg, som koordinator och huvudförfattare, Lars W Grönberg och Lena Nilsson, samt Jörgen Renström, Gotlands Museum. I genomförandeavsnittet har Lars-Gunnar Wedin och Ann-Sofi Lindskog, tekniska förvaltningen medverkat. Synpunkter på fastighetsbildningsfrågorna har lämnats av civilingenjör Rangvald Larsson. Planförslaget rättsliga status har bedömts av arkitekt MSA/SAR Leif Johannesson och exploateringsantikvarie Anna Krus, Svefa NAB, som i utlåtanden givit värdefulla synpunkter.


Carin Johanson
Stadsarkitekt


Lars W Grönberg
bitr stadsarkitekt

Antagen 2010-02-22

Laga kraft 2010-03-26

Framväxten av en planmässig reglering av förvaltning och utveckling av Visby innerstad

År	Beslut av	Ansvar	Beslut/uppdrag
1876	Kungl. Maj:t		Av ålder bestående stadsplan fastställs
1890 - 2002	LS/KF		Frimärksplaner fastställs/antas successivt, ca 40 st.
1818-1962	LS		Lokala byggnadsordningar gäller
1962	BN	SAK	Utreda hur en ny stadsplan ska utformas
1974	KF	BN	Ersätta gällande stadsplaner med en plan som ansluter till befintliga förhållanden (Innerstadsutredningen). Avvakta ny byggnadslag.
1987/1998	RAA	LS	Visby innerstad utpekas som riksintresse, MB 3:6
1989	BN		Råd och riktlinjer för bevarande antas och ges status som 3:12- underlag
1993	KF	BN	Se över planförhållandena alternativt införa områdesbestämmelser för att styra bebyggelseförändringar på ett från allmän synpunkt lämpligt sätt (Handlingsplan för Hansestaden Visby)
1995	KF		Vision Gotland 2010, Öp antas. Ob avses upprättas för att säkerställa riksintressenas värden
2003	KF	BN	Identifiera skyddsbehov och tänkbara skyddsinstrument och utifrån detta föreslå lämpliga åtgärder för att långsiktigt säkerställa bevarandet av världsarvet enligt plan- och bygglagen (Världsarvet Visby inför 2000-talet - ett handlingsprogram)
2003	BN	SAK	Vidta erforderliga planåtgärder för att möjliggöra utveckling och samtidigt säkerställa bevarandet av Visby innerstads kulturhistoriska värden
2004	BN	SAK	Samråda om upprättat planprogram
2004 - 2005		SAK	Samråd om programmet sker genom utställningar, allmänna möten och remisser
2007	BN	SAK	Uppdrag att utarbeta detaljplan i enlighet med angiven inriktning.

Förteckning över gällande detaljplaner inom planområdet

Planerna förvaras på stadsarkitektkontoret, Gotlands kommun

<i>Fastställd som stadsplan</i>	<i>Datum</i>	<i>Fastställd som stadsplan</i>	<i>Datum</i>
A1-1879	1879-12-19	A4-1945	1945-09-07
A1-1891	1891-06-05	A1-1948	1948-02-06
A1-1898	1898-05-04	A5-1948	1948-05-28
A1-1906	1906-04-27	A8-1948	1948-07-09
A1-1914	1916-12-30	A9-1948	1948-08-06
A2-1919	1919-12-24	A10-1948	1948-08-06
A1-1928	1928-10-11	A1-1949	1948-11-18
A1-1929	1929-04-05	A2-1949	1949-05-11
A3-1929	1929-08-31	A6-1950	1950-09-08
A1-1930	1930-08-01	A2-1952	1952-04-18
A1-1931	1931-11-03	A8-1952	1952-10-10
A2-1931	1931-12-05	A6-1952	1952-11-28
A1-1935	1935-09-25	A2-1954	1954-12-03
A2-1935	1935-09-25	A1-1955	1955-07-22
A1-1937	1937-01-22	A2-1968	1968-02-08
A4-1939	1939-09-21	A2-1971	1971-01-29

<i>Antagen som detaljplan</i>	<i>Datum</i>
V600-91	1991-05-22

**TOMTINDELNINGAR OCH FASTIGHETSPLANER INOM MUREN
AV ÅLDER BESTÅENDE TOMTINDELNING**

X2/1941	ANKARET
E2/1890	ANNEXET 1,2
X4/1963	APOTEKET
E1/1893	APOTEKET 3,4
X1/1957	ATTERDAG
VIS-86	BACKEN
X4/1956	BANKEN
X2/1945	BATTERIET
X1/1925	BERGET
X1/1932	BERGET
X4/1945	BERGET
VIS-34	BERGET
E1/1885	BERGET 19,20
X1/1907	BERGET 3, 4, 18
X3/1945	BLEKDAMMEN
X2/1970	BLEKDAMMEN
D1 1/1930	BLEKDAMMEN 1,2,3
P-104	BLEKDAMMEN 8
D1 1/1916	BOMMEN, UDDEN
X7/1945	BORGEN
X1/1947	BORGEN
X1/1949	BORGEN
VIS-2	BORGEN
VIS-122	BORGEN
F8/1902	BORGEN 2
VIS-316	BRIGGEN
X1/1908	BRÅBRODERN 4
X2/1942	BURMEISTER
X5/1970	BURMEISTER
VIS-307	BURMEISTER
E2/1907	BURMEISTER 2
P-99	BURMEISTER 4, 5
X1/1926	BÄGAREN
X3/1966	BÖLJAN
X1/1938	BÖRSEN
X2/1969	FISKAREN
D1 1/1929	FLORA
X3/1938	FREGATTEN
X5/1945	FREGATTEN
X5/1949	FREGATTEN
X2/1956	FREGATTEN
X4/1959	FREGATTEN
X3/1970	FREGATTEN
X1/1945	GJUTAREN
X2/1952	GRÅBRODERN
VIS-163	GRÅBRODERN
F6/1907	GRÅBRODERN 5

X3/1947	HAMMAREN
VIS-105	HAMMAREN
X2/1910	HAMMAREN 2, 8
P-86	HELGEANDSHUSET 5
P-105	HELGEANDSHUSET 5, 6
X2/1928	HOTELLET
X1/1952	HOTELLET
X3/1910	HOTELLET 1
X1/1919	HOTELLET 8
X2/1971	KALVSKINNET
X1/1941	KANNAN
E1/1881	KANNAN 2,4
X3/1949	KANTORN
P-42	KANTORN 1
E1/1886	KAPELLET 2,3
E4/1882	KAPELLET 4,5
X3/1931	KAPLANEN
X1/1951	KAPLANEN
VIS-230	KAPLANEN
E1/1900	KAPLANEN 1
X1/1935	KASTALEN
VIS-38	KASTALEN
VIS-413	KASTALEN
X2/1943	KLINTEN
VIS-78	KLINTEN
X1/1928	KLINTEROTEN,
X1/1921	KLOCKAREN
P-103	KLOCKAREN 8
X2/1960	KOMPANIET
F5/1903	KOMPANIET 3
P-96	KOMPANIET 3
VIS-96	KRUSSET
X5/1931	KRUTTORNEN
X3/1963	KRUTTORNEN
X5/1950	KRÅKLAN
X2/1968	KRÅKLAN
X1/1931	KRÄMAREN
E3/1900	KRÄMAREN 2,3
VIS-135	LABORATORN
E2/1900	LABORATORN 4,5
X3/1959	LÅSET
X1/1971	MUNKEN
VIS-162	MUNKEN
VIS-329	MUNKEN
VIS-610	MUNKEN 11
X8/1945	MUREN
X4/1931	NORRBACKA
X1/1950	NORRTULL
X1/1936	NOVISEN
VIS-157	NOVISEN
D1 1/1939	NUNNAN

D8/1945	POMONA
X4/1941	POMONA
VIS-104	PORTEN
VIS-463	PRESSEN
E2/1882	PRESSEN 1
X2/1913	PRESSEN 4, 5
X3/1926	PRESSEN 6, 7
X1/1953	PRIORN
X1/1956	PRIORN
VIS-24	PRIORN
VIS-398	REMMAREN
P-85	REPET 2
P-11	REPET 4
X1/1954	REPSLAGAREN
X3/1965	RESIDENSET
VIS-568	RESIDENSET
P-148	RESIDENSET 4
X1/1930	RESIDENSET 9
X2/1927	RINGAREN
X2/1936	RINGAREN
X1/1940	RINGAREN
VIS-106	RINGAREN
X1/1924	RÅDHUSET
X1/1966	RÅDHUSET
VIS-642	RÅDHUSET
X2/1924	S:T CLEMENS
X3/1960	S:T HANS
VIS-276	S:T KLEMENS
VIS-422	S:T KLEMENS
VIS-640	S:T KLEMENS 1
X2/1911	S:T LARS
X1/1920	S:T MICHAEL
VIS-184	S:T MICHAEL
VIS-462	S:T MICHAEL
F3/1906	S:T MICHAEL 4
X1/1911	S:T NICOLAUS
X2/1947	S:T NIKOLAUS
X1/1942	S:T OLOF
X4/1950	S:T OLOF
VIS-202	S:T OLOF
X1/1915	S:T OLOF 16, 17
X1/1934	S:TA GERTRUD
X4/1947	S:TA GERTRUD
X2/1966	S:TA GERTRUD
X1/1948	S:TA KATARINA
X4/1949	S:TA KATARINA
X1/1910	S:TA KATARINA 3
E3/1877	S:TA KATARINA 4
X1/1927	S:TA MARIA
X3/1941	S:TA MARIA
E1/1888	S:TA MARIA 12,13

P-37	S:TA MARIA 7
X1/1959	SKANSEN
E1/1882	SKEPPSBRON 3
E3/1882	SKEPPSBRON 4,5
X2/1933	SKOLAN
X2/1938	SKÖLDEN
X1/1946	SKÖLDEN
X1/1955	SKÖLDEN
X2/1963	SKÖLDEN
X1/1967	SLÄGGAN
X2/1959	SLÖJDSKOLAN
X1/1960	SMEDJAN
F9/1903	SMEDJAN 5
X3/1956	SPECKSRUM
P-61	SPECKSRUM 2, 16
X3/1920	SPECKSRUM 1, 2
X4/1920	STAPELN
X2/1950	STENKLIVET
X1/1964	STENKLIVET
X2/1958	STOPET
D1 1/1936	STOPET 10
P-58	STOPET 4
X3/1950	STRANDEN
X2/1948	SYSTEMET
VIS-156	SYSTEMET
X1/1965	SÄCKEN
VIS-79	SÄCKEN
X5/1956	SÖDERTULL
X2/1964	SÖDERTULL
VIS-164	SÖDERTULL
P-134	SÖDERTULL 10
E4/1898	SÖDERTULL 9,10
X4/1935	TOMATEN
X2/1919	TORNET
X1/1970	TORNET
X1/1923	TRAFIKEN 4,5
X2/1935	TRAFIKEN 9,10
X5/1941	TRAFIKEN
VIS-454	TRAFIKEN 16
E2/1899	TRAFIKEN 1,2
X1/1916	TRAFIKEN 5
X2/1944	TRANKOKET
X2/1949	TRANKOKET
VIS-20	TRANKOKET
D1 2/1936	TUNNAN 3
X1/1943	TUNNBINDAREN
X6/1945	TUNNBINDAREN
X2/1965	TUNNBINDAREN
P-113	TUNNBINDAREN 15
E3/1902	TUNNBINDAREN 2,3
X1/1913	TUNNBINDAREN 5, 6

X2/1920	VALVET
X2/1926	VALVET
X3/1919	VALVET 1
X3/1911	VINKELHAKEN
X1/1958	VINKELHAKEN
X1/1968	VINKELHAKEN
D1 1/1928	VINKELHAKEN 1,2,3,4,5,6,7
X1/1933	VINKELN
X1/1963	VINKELN
VIS-3	VINKELN
VIS-274	VINKELN
VIS-121	VINKELN
VIS-632	VINKELN 10
X2/1931	VÄPNAREN
X1/1944	VÄPNAREN
X1/1969	VÄPNAREN
X2/1934	ÖSTERMUR
X2/1954	ÖSTERMUR
X4/1970	ÖSTERTULL