



# KVALITETSPROGRAM VISBORG

Allmän del för hela  
Visborgsområdet



Godkänd RS 2020-11-25 §337





Rött område markerar avgränsning för kvalitetsprogram Visborg.

## SYFTE

Syftet med *Kvalitetsprogram Visborg* är främst att, i enlighet med fattade politiska beslut, säkerställa en god stadsbyggnad. Målet är att skapa en hållbar och attraktiv stadsdel med sociala, arkitektoniska och miljömässiga kvaliteter.

Visborgsområdet kommer att byggas ut under flera årtionden. Kvalitetsprogram Visborg har därför som syfte att stödja en långsiktighet i utvecklingen av området. I kvalitetsprogrammet har övergripande planeringsprinciper tagits fram, vilka ligger till grund för gemensam infrastruktur samt planering och gestaltning av kommande delområden.

Kvalitetsprogrammet ska utgöra ett underlag vid utformning av bebyggelsen och den yttre miljön i stadsdelen. Det kommunicerar kvalitetsnivån för byggintressenter, medborgare och andra aktörer inför den fortsatta exploateringsprocessen.

## LÄSANVISNING

I den övergripande delen, *Allmän del för hela Visborgsområdet*, beskrivs förutsättningar för hela Visborg. Därefter tas olika fördjupningsområden fram vilka redovisas i separata delar. Respektive fördjupningsområde godkänns och dateras efter beslut i regionstyrelsen.

Ett fördjupningsområde indelas i sin tur i mer detaljerade beskrivningar av karaktärsområden. Dessa beskrivningar förankras i samband med beslut i detaljplan- och/eller markanvisningsprocess.

Kvalitetsprogrammet är, i helhet och delar, ett underlag och komplement till bland annat utbyggnad av infrastruktur samt kommande detaljplaner. Inom ramen för dialogen i plan- och markanvisningsprocess ges möjlighet till utveckling av specifika lösningar och mer detaljerade riktlinjer. Dessa ska följa kvalitetsprogrammets intentioner.

Eftersom nya gator ännu inte är namngivna har de givits arbetsnamn som märks med citationstecken.

Programmets bildillustrationer ska ses som exempel och inspiration. Bilder och fotografier i dokumentet är framtagna av Ahlqvist & Almqvist arkitekter eller Urbio, om inget annat anges. Dessa får endast användas inom stadsutvecklingsprojektet Visborg.

## MEDVERKANDE

Kvalitetsprogrammets övergripande del *Allmän del för hela Visborgsområdet* har utarbetats i samverkan mellan Region Gotland, Ahlqvist&Almqvist arkitekter AB och Urbio AB.

Programmet är sammanställt av Ahlqvist&Almqvist arkitekter AB och godkänt av Regionstyrelsen, 2020-11-25, §337.

### REGION GOTLAND

Christian Hegardt	Stadsarkitekt
Eva Werkelin	Planarkitekt
Annie Lovén	Planarkitekt
Susanna Collin	Markingenjör
Emilia Friberg Olsson	Landskapsarkitekt
Karin Stephansson	Landskapsarkitekt
Jessica Libik Weki	Trafikplanerare



Harald Gröttvik	Projektledare stadsutveckling Visborg
Pär Bergkvist	Kommunikatör

### AHLQVIST & ALMQVIST ARKITEKTER AB

Britt Almqvist	Arkitekt SAR/MSA
Felicia David Reppen	Arkitekt SAR/MSA
Sven Söderlind	Arkitekt SAR/MSA



### URBIO AB

Mattias Gustafsson	Landskapsarkitekt LAR/MSA
Felix Melin	Landskapsarkitekt LAR/MSA



## INNEHÅLL

Syfte	3
Läsanvisning	3
Medverkande	4
Inledning och avgränsning	7
Bakgrund	7
Tidigare övergripande ställningstaganden	7
Vision – övergripande stadsbyggnadsidé	8
<b>HÅLLBARHET I VISBORG</b>	<b>10</b>
Hållbarhetsmålen för Visborg	12
Att uppfylla målen	14
<b>ÖVERGRIPANDE PLANERINGSPRINCIPER OCH TEKNISKA SYSTEM</b>	<b>18</b>
Landskap och utemiljöer	18
VA och dagvatten	19
Trafik	20
Avfallshantering	21
Energi och uppvärmning	21
Referenser	22





Svart område markerar avgränsning för kvalitetsprogram Visborg, rött markerar Visborgsområdets olika indelningar.

## INLEDNING OCH AVGRÄNSNING

Kvalitetsprogram Visborg – Allmän del för Visborgsområdet – omfattar hela Visborgsområdet. Stadsbyggnadsidén beskrivs övergripande med förutsättningar för fortsatt utveckling.

Dokumentet kombineras med områdesförändringar och tillhörande beskrivningar av karaktärsområden. Stadsdelen Visborg planeras för cirka 4 000 bostäder samt utveckling av befintliga verksamhetsområden och anslutande grönområden.

Visborgsområdet indelas i:

- Södra Hällarna
- Norra Visborg
- Visborgs slätt
- Regementsområdet
- Villastaden
- Idrotts- och rekreationsområdet

## BAKGRUND

Visborg är det tidigare militära P18-området som förvärfvades av bland annat Region Gotland år 2005. De byggnader som fanns på Visborg används idag för olika verksamheter, bland annat Region Gotlands förvaltningar som finns i tidigare kasernbyggnader vid Visborgsallén.

Arbetet med kvalitetsprogrammet baseras på den fördjupade översiktsplan som togs fram för Visbyområdet 2009 och det planarbete som därefter preciserats i *Strukturplan Visborg* och *Hållbarhetsprogram för Visborg*, vilka godkändes av regionfullmäktige 2016.

## TIDIGARE ÖVERGRIPANDE STÄLLNINGSTAGANDEN

**Hela Visby – Fördjupad översiktsplan för Visbyområdet 2025**

(KF, 2009-12-14, §172)

Dokumentet beskriver Visborgsområdet som ett viktigt utvecklingsområde för bland annat 4 000 bostäder och cirka 40 000 kvadratmeter lokaler för verksamheter. Följande mål anges i den fördjupade översiktsplanen:

- Visborg och Södra hällarna ska utvecklas till en stadsdel i Visby som tydligt knyter an till staden.
- Visborgsområdets och Södra hällarnas utbyggnad påbörjas som en utveckling av staden söderut och som en förtätning av redan bebyggda delar.
- Södra hällarna är ett stadsnära sammanhängande strövmråde med höga naturvärden och rekreativa kvaliteter som ska värnas.
- Idrotten ska ges möjlighet att utvecklas och samordnas inom det utpekade idrotts- och rekreationsområdet.

**Kommunalt naturreservat Södra Hällarna**

(RF, 2013-02-25, §2)

**Strukturplan Visborg – direktiv för arbetet med stadsbyggnad inom Visborgsområdet 2016-2025**

(RF, 2016-04-25, §61)

Strukturplanen anger riktlinjer för markanvändning, gestaltning, social och teknisk infrastruktur samt utbyggnadsordning och kostnadsfördelning.

**Hållbarhetsprogram för Visborg – övergripande miljö- samt socialt program för utvecklingen av Visborgsområdet**

(RF, 2016-04-25, §62)

Hållbarhetsprogrammet är ett övergripande miljöprogram samt socialt program för utveckling av Visborgsområdet.

Programmets främsta syfte är att utgöra en visionär grund för utvecklingen av Visborgsområdet. Programmet togs fram parallellt med Strukturplan Visborg.



## Visborg, en livfull stadsdel med naturens lugn – för arbete, boende och en aktiv fritid

### VISION – ÖVERGRIPANDE STADSBYGGNADSIDÉ

Stadsdelen Visborg tar form för att erbjuda en hållbar och innovativ miljö att bo, leva och verka i. Nya bostäder, verksamheter, rekreations- och grönområden med närhet till naturreservatet Södra hällarna och Visbys centrala delar gör Visborg till en möjlighet för hela livet!



### Sammanfattning av vision i Hela Visby och i Strukturplanen

För att uppnå målet med en hel och färdig stad förordas i den fördjupade översiktsplanen att utvecklingen av Visborg ska följa dess allmänna planeringsprinciperna, vilket bland annat innebär att bygga vidare på det befintliga och anpassa till omkringliggande miljöer. Det innebär att staden får växa vidare söderut och att upplevelsen av Färjeleden som barriär minskar. Det innebär också att Visborg bör växa inifrån, att den bebyggelse som finns i de centrala delarna kring kasernerna tas tillvara som en viktig tyngdpunkt. När det gäller trafiken ska den så kallade silningsprincipen tillämpas vilket innebär att vägnätet ska vara sammanhängande och att återvändsgator undviks.

Utgångspunkten för utvecklingen av Visborgsområdet är att hålla en hög profil vad gäller de sociala och miljömässiga hållbarhetsperspektiven. Detta uppnås genom att skapa en god infrastruktur som gynnar en hållbar utveckling bland annat genom god tillgänglighet och miljöanpassade transportsystem, bevara och ge tillgång till attraktiva grönområden samt främja sociala strukturer för att motverka segregation och främja integration.

När infrastrukturen byggs ut ska hållbart resande prioriteras – gång- och cykeltrafiken samt kollektivtrafiken ska hela tiden vara i fokus.

Ambitionen är att åstadkomma en blandning av bostadstyper och upplåtelseformer. Förutom förtätning i de centrala delarna inom Regementsområdet finns lämpliga områden för flerbostadshus och stadsradhus i Norra Visborg, norr om Donners hage. För villa- och radhusbebyggelse finns ytor i Villastaden och Regementsområdet, intill Idrotts- och rekreationsområdet.

I det förslag till grön- och bebyggelsestruktur som är framtaget ligger fokus på att lyfta fram de kvaliteter och funktioner som idag präglar det nuvarande landskapet kring Visborg.

Målsättningen är att dessa egenskaper även fortsättningsvis ska vara tydligt framträdande. Gröna ytor ger utrymme för viktiga ekosystemtjänster, som kan lyfta områdets miljö- och hållbarhetsprofil. Dessutom är en grön omgivning med närhet till högkvalitativa parker och naturområden är en faktor som är attraktiv på bostadsmarknaden.

Stadsdelens täthet blir störst i de centrala och norra delarna av Visborg. Motivet är att skapa förutsättningar för upplevelsen av en "hel stad" såväl inom stadsdelen Visborg som i relationen till hela Visby, där Visborg blir en naturlig del av staden. En förtätning inom Regementsområdet och ny bebyggelse intill vägarna till Visborg stärker sambanden till omgivande bebyggelseområden. Samtidigt kan kostnader för infrastrukturbyggnaden optimeras. Koncentrationen av bebyggelse bidrar också till ett gott underlag för kollektivtrafiken.

För att ge Visborg förutsättningar till att bli en fungerande stadsdel i ett större sammanhang behövs goda fysiska kopplingar mot staden, mot Vibble och naturreservatet Södra hällarna. Detta innebär att förbättringar och en utbyggnad behöver göras av gång- och cykelvägar och gator även utanför strukturplanens avgränsning. Särskild omsorg måste läggas på passager för de oskyddade trafikanterna.

Den första del som utvecklas i Visborg är Norra Visborg och Regementsområdet.

Den fortsatta utbyggnaden efter den närmaste tioårsperioden bör ha sin utgångspunkt i de ställningstaganden som har gjorts i strukturplanen. Här har grunden lagts för en fortsatt effektiv utbyggnad av infrastrukturen med bland annat gång- och cykelvägar, gator och dagvattennät.

Värdefulla grön- och rekreationsområden säkerställs också ur ett långsiktigt perspektiv. Målsättningen är att det ska vara enkelt att utveckla Visborg successivt.

# Hållbarhet i Visborg

Hållbarhetsarbetet för Visborg har sin grund i hållbarhetsprogrammet, godkänt i regionfullmäktige april 2016 samt de konkretiserade hållbarhetsmålen beslutade i regionstyrelsen januari 2019. Målen som delas in i tre målområden, mobilitet, innovativa kretslopp samt samspel och identitet, ger hållbarhetsarbetet i projektet en tydlig riktning och under planeringens olika skeden kommer det att gå att stämma av måluppfyllelsen mot de uppställda målen.

Syftet med målen är att uppnå en hållbarhet utifrån alla tre perspektiven. Hållbarhetsmålen tar avstamp i hållbarhetsprogrammet och strukturplanen, för att förstå den samlade visionsbilden är det av betydelse att se dokumenten som en samverkande helhet. Det är särskilt viktigt för att beakta även det sociala perspektivet på hållbarhet, vilket till stor del är beroende av hur stadsdelen tillgodoser olika målgruppers behov. Det handlar om bostäder, plats för aktiviteter och mötesplatser liksom en jämställd och jämlik trafikplanering, men också om väl gestaltade miljöer som är trygga och inbjuder till att röra sig i.

**Visborg, en livfull stadsdel med naturens lugn – för arbete, boende och en aktiv fritid**

**Livfull – varierande bostäder, lokal handel, arbetsplatser, entreprenörskap, skola**

**Naturnära – parker, grönområden, naturreservat, synligt kretslopp**

**Aktiv – strövmråden, idrottsområden, cykel och gångtrafik**

**Visborg – en plats för hela livet**

Det är genom en medveten gestaltning av strukturer, miljöer, byggnader och tekniska system, som stadsdelen Visborg kan bli genomgripande hållbar utifrån ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet.

Beroende av hur stadsdelen utformas bidrar stadsutvecklingsprojektet till att uppnå regionens mål i bland annat översiktsplanen, bostadsförsörjningsplanen och miljöprogrammet, men också andra mål som till exempel de "program för god jämlik jämställd hälsa för Region Gotland".

Utöver det bidrar också Region Gotland till att uppfylla flera av de 17 globala målen i Agenda 2030. På så vis kan Region Gotland bli ett föredöme för hur en kommun, genom att använda den fysiska planeringen som verktyg, bidrar till Sveriges totala hållbarhet.



## 1. Ingen fattigdom

Avskaffa fattigdom i alla dess former överallt.



## 2. Ingen hunger

Avskaffa hunger, uppnå tryggad livsmedelsförsörjning och förbättrad nutrition samt främja ett hållbart jordbruk.



## 3. Hälsa och välbefinnande

Säkerställa att alla kan leva ett hälsosamt liv och att verka för alla människors välbefinnande i alla åldrar.



## 4. God utbildning för alla

Säkerställa en inkluderande och jämlik utbildning av god kvalitet och att främja livslångt lärande för alla.



## 5. Jämställdhet

Uppnå jämställdhet, och alla kvinnors och flickors egenmakt.



## 6. Rent vatten och sanitet

Säkerställa tillgång till vatten- och sanitetsförvaltning för alla och att denna ska vara hållbar.



## 7. Hållbar energi för alla

Säkerställa att alla har tillgång till tillförlitlig, hållbar och modern energi till en överkomlig kostnad.



## 8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Verka för en inkluderande och långsiktig hållbar ekonomisk tillväxt samt full och produktiv sysselsättning med anständiga arbetsvillkor för alla.



## 9. Hållbar industri, innovationer och infrastruktur

Bygga upp en motståndskraftig infrastruktur, verka för en inkluderande och hållbar industrialisering och att främja innovation.



## 10. Minskad ojämlikhet

Minska ojämlikheten inom och mellan länder.



## 11. Hållbara städer och samhällen

Städer och bosättningar ska vara inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara.



## 12. Hållbar konsumtion och produktion

Främja hållbara konsumtions- och produktionsmönster.



## 13. Bekämpa klimatförändringen

Vidta omedelbara åtgärder för att bekämpa klimatförändringarna och dess konsekvenser.



## 14. Hav och marina resurser

Bevara och nyttja haven och de marina resurserna på ett hållbart sätt i syfte att uppnå en hållbar utveckling.



## 15. Ekosystem och biologisk mångfald

Skydda, återställa och främja ett hållbart nyttjande av landbaserade ekosystem, ett hållbart bruk av skogar, att bekämpa ökenspridning, hejda och vrida tillbaka markförstörelsen samt hejda förlusten av biologisk mångfald.



## 16. Fredliga och inkluderande samhällen

Främja fredliga och inkluderande samhällen för hållbar utveckling, se till att alla har tillgång till rättvisa samt bygga upp effektiva och ansvarsskyldiga och inkluderande institutioner på alla nivåer.



## 17. Genomförande och globalt partnerskap

Stärka genomförandemedlen och återutvärtera det globala partnerskapet för hållbar utveckling.

De 17 globala målen från Agenda 30 består i sig av flera delmål. Målen ska läsas tillsammans då det finns inbördes relationer mellan de olika målen. Samhällsplanering faller i första anblick under mål 11 Hållbara städer och samhällen, men hur den fysiska miljön utformas påverkar också måluppfyllelsen av andra mål som till exempel mål 3 God hälsa och välbefinnande och mål 10 Minskad ojämlikhet liksom det också påverkar förutsättningarna för mål 8 Arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt.



## HÅLLBARHETSMÅLEN FÖR VISBORG

De konkretiserade hållbarhetsmålen (*Hållbarhetsmål Visborg, konkretisering*, RS 2019-01-30, §18) omfattar tre olika målområden. Målen bör läsas ihop för att kunna identifiera potentiella synergilösningar men också för att måluppfyllelsen av ett mål i flera fall beror av måluppfyllelse av ett annat mål, antingen inom samma eller ett annat målområde.

### Mobilitet

- Cykel- och gångstråk ska överbygga befintliga barriärer, huvudsakligen korsningarna mellan Färjeleden och Toftavägen samt Sandhedsvägens koppling med väg 140 och 142.
- Attraktiva gång- och cykelstråk samt gröna stråk knyter samman områden inom Visborg vilket säkerställs tidigt i utbyggnaden för att möta eventuella målkonflikter. Behov av separerade snabba cykelstråk säkerställs.
- Restidskvot mellan cykel och bil till Visby centrum ska vara som mest 1,5 enligt vägledning TRAST (trafik för en attraktiv stad).
- Innovativa parkeringslösningar för bilar med fokus på samutnyttjande och låga p-normer. Parkeringar kan gärna koncentreras till få platser.
- Kollektivtrafiklösningar är attraktiva och avstånd mellan bostad och hållplats är jämförbart med eller kortare än avstånd mellan bostad och parkering. Restidskvoten är låg.
- Inom Visborg finns god tillgänglighet till grönområden, idrotts- och rekreationsområden.



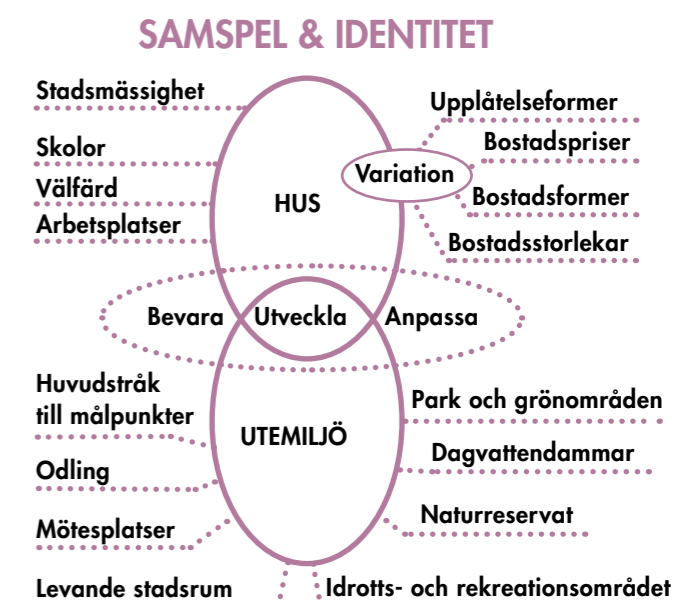
### Innovativa kretslopp

- Innovativa dagvattensystem och klimatanpassade dagvattenlösningar.
- Dagvattenlösningar som inkluderar regnbäddar, gröna tak och lokal fördröjning.
- Möjlighet för fastighetsägare och boende att använda dagvatten från tak för bevattning.
- Separerade ledningar och system för grå- respektive svartvatten för möjliggörande av källseparering och resurs-effektiv kretsloppsriktad vattenhantering.
- I stadsdelen Visborg finns en lokal återvinningscentral i Region Gotlands regi.
- I stadsdelen Visborg finns ett centralt återbrukshus samt lokaler som främjar småskaligt delande.
- Kretsloppsbasead avfallshantering inom kvartersmark sker genom nedgrävda sopkasuner och återvinningsbodar.
- Ambitiös miljöcertifiering av byggnader uppmuntras i markanvisningar.
- Begränsad andel hårdgjorda ytor.



### Samspel och identitet

- Genom markanvisning och detaljplanering skapas förutsättningar för variation av upplåtelseformer, bostadspriser och bostadsstorlekar.
- Visborg har ett tydligt huvudstråk som kopplar mot Visby och en stadsmässig gestaltning med levande miljöer i gatunivå.
- Befintliga byggnader bevaras och utvecklas och nya byggnader anpassas gestaltningsmässigt.
- Alléer och äldre träd samt befintlig grönstruktur med natur- och kulturvärde bevaras i stor utsträckning.
- Grönstruktur med öppna dammar för dagvatten och attraktiva strövområden med koppling till idrotts- och rekreationsområdet på Visborg samt det kommunala naturreservat Södra Hällarna.
- Konkret ambitionsnivå för antal förskolor och skolor och andra välfärdsfastigheter ska finnas för stadsdelen.
- Boende och verksamma på Visborg involveras löpande i arbetet med kretslopp, både via information och dialog.
- Möjlighet till odling ska finnas för de boende i området.
- Området utformas så att mötesplatser av olika slag skapas i området.
- Inom området ges möjlighet att integrera särskilda boendeformer såsom LSS-bostäder, bostäder för äldre och studentbostäder.



## ATT UPPFYLLA MÅLEN

- Hållbarhetsmålen för Visborg
- De 17 globala målen från Agenda 30

Vid genomförandet av hållbarhetsmålen är det viktigt att hålla i sikte vad de faktiskt ska tillföra. Exempelvis handlar målen inom samspel och identitet mycket om de sociala kvaliteterna som tillskapas inom Visborg, men måluppfyllelsen är också beroende av de mål som finns under till exempel mobilitet, där tillgängligheten till en mötesplats beror av hur du kan ta dig dit. Eftersom de flesta kan förflytta sig med hjälp av cykel, buss eller gång blir stadsdelen mer jämlik och jämställd om den i sin struktur gynnar just detta. Utöver att det på så vis gör stadsdelen mer socialt hållbar bidrar det också till en mer ekologiskt och ekonomiskt hållbar stadsdel, med mindre klimatpåverkan. Dessutom förbättrar det förutsättningarna för verksamheter genom att det på platser där det rör sig mycket folk också är gynnsamt att etablera till exempel ett café. I det vidare arbetet är det därför viktigt att särskilt beakta följande:

- **Variation av mötesplatser och målpunkter**

Inom hela Visborg behöver det finnas en variation av mötesplatser, där vissa är programmerade och vissa är oprogrammerade. Programmerade mötesplatser är utformade för en särskild aktivitet, till exempel stadsodling, lekplatser, grillplatser, olika sportaktiviteter och torg.

Oprogrammerade mötesplatser är platser för spontana aktiviteter eller rekreation och är enklare i sin karaktär. Det kan vara så enkelt som ett par välplacerade bänkar i en park.

Det bör också finnas en blandning av social och kommersiell service i form av förskolor, skolor, vårdinrättningar, restauranger, caféer, föreningslokaler och kontor. Detta för att främja sociala möten, tillgodose människors behov och skapa förutsättningar för etableringar av företag och ekonomisk tillväxt. Dessa bör placeras strategiskt, runt ett torg eller längs ett huvudstråk. Tätt tillgång på välplacerad service bidrar också till ett minskat recebehov med bil.

Mötesplatserna bör formas kring och bygga vidare på befintliga platser och värden inom området. "Pippitomten" kan utvecklas som lekplats och Donners hage utformas för rekreation, naturpedagogik och spontana aktiviteter.

### Koppling hållbarhetsmål:

Mobilitet  
Innovativa kretslopp  
Samspel och identitet

Genom "en variation av mötesplatser och målpunkter" bidrar projektet till att uppnå de Globala målen:



- **Tillgänglig och hållbar stad på jämlika villkor**

Prioritering av gång-, cykel- och kollektivtrafik är viktig för den sociala hållbarheten i Visborg och för att minska bilberoende och klimatpåverkan. Det har stor betydelse för jämlikhet, jämställdhet och delaktighet, då det tillgängliggör samhället för fler målgrupper och förbättrar förutsättningarna för dessa att utvecklas och delta i samhället på mer jämlika villkor. Vid utformningen av infrastrukturen och anslutningar till olika målpunkter är det viktigt att utgå från olika målgruppers behov. Barn, äldre och personer med funktionsvariation är grupper som i stor utsträckning är hänvisade till att röra sig i samhället genom att gå, cykla eller åka buss. Att skapa goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik främjar också barns möjligheter att tidigt utveckla hälsosamma och hållbara levnadsvanor.

Det är av särskild vikt att bryta den barriär som Färjeleden är idag. Utöver att stärka befintliga kopplingar under bland annat Toftavägen och i korsningen med Allégatan behövs därför en ny koppling med en bro som kopplar ihop stadsdelen med Visby och öppnar en länk för gående och cyklist.

Prioritering av gång och cykel bör också göras på kvartersnivå för alla funktioner som bostäder, verksamheter och service. Kvarteren bör utformas för att ge fördel åt gång och cykel. Vid skolor och förskolor ska hämtning och lämning av barn med cykel ges en självklar plats och vid bostäder är det viktigt med väl tilltagna cykelparkeringar med väderskydd nära entrén. Bilparkeringar placeras en bit bort från bostaden för att underlätta valet av cykel som färdmedel.

### Koppling hållbarhetsmål:

Mobilitet  
Samspel och identitet

Genom "tillgänglig och hållbar stad på jämlika villkor" bidrar projektet till att uppnå de Globala målen:



- **Visborg – en länk som främjar arbetspendling med cykel**

Vid planering, utformning och anläggning av nya cykelstråk bör dessa anpassas för att även gynna cykelpendling genom Visborg för boende i närliggande områden. Till exempel blir Sandshedsvägen viktig då den länkar ihop Västerhejde, Södra hållarna och Höglint med Terra Nova, Traume, Träkumla och Stenkumla.

Lika så kan en länk mellan Visby och vägen mot Stenkumla skapas, till exempel via Langs väg, eller längs någon av de grusade vägarna genom P18, för att bidra till att möjliggöra cykelpendling mellan Stenkumla, Traume och Träkumla till Visby. Mellan Traume ridskola, som är en viktig målpunkt för unga, och Visborg är det endast 4 km eller ca 10-12 minuters cykelavstånd.

### Koppling hållbarhetsmål:

Mobilitet

Genom "Visborg – en länk som främjar arbetspendling med cykel" bidrar projektet till att uppnå de Globala målen:





- **Kvalitativt boende och goda livsmiljöer för alla**

Inom varje delområde bör en variation av olika upplåtelseformer, boendeformer, bostadsstorlekar och prisnivåer tillåtas för att skapa plats för så många målgrupper som möjligt att bosätta sig i stadsdelen.

Boende för målgrupper med särskilda behov bör placera i det ordinarie bostadsbeståndet nära kollektivtrafik och service. Detta bör säkras i ett tidigt skede, helst innan detaljplan eller markanvisning. Närområdet med direkt tillgänglighet till gångstråk, kollektivtrafik, natur och aktivitetsmöjligheter uppmuntrar till en aktiv vardag som främjar möjlighet att delta i samhället, en god hälsa och ett allmänt välbefinnande.

Goda förutsättningar för äldre och personer med funktionsvariation att få jämlika förutsättningar till livskvalitet och att delta i samhället är beroende av tillgången till service, social samvaro, rekreation och möjligheten att aktivera sig.

Särskilda boenden kräver en annan utformning i jämförelse med sedvanliga bostäder, vilket måste uppmärksammas redan i detaljplaneutredning. För vissa vårdgrupper ska husen helst inte överstiga två våningar. Ett första särskilt boende placeras därför med fördel i de nordöstra delarna av Visborg, nära befintlig kollektivtrafik och service. Ytterligare plats för särskilt boende bör väljas utifrån identifierade behov.

Det bör också möjliggöras för trygghetsboende liksom för ett innovativt särskilt boende där par kan fortsätta att bo tillsammans, fastän endast den ena partnern har ett vårdbehov.

Gruppboenden för personer med funktionsvariationer ska inte göras större än för sex boende och bör utformas som trivselskapande hemmiljöer.

**Koppling hållbarhetsmål:**

Mobilitet  
Samspel och identitet

Genom "kvalitativt boende och goda livsmiljöer för alla" bidrar projektet till att uppnå de Globala målen:



- **Gestaltning för en hållbar, trygg och välkomnande stadsdel**

För att tillskapa en trygg, levande och välkomnande stadsdel är det viktigt med en ambitiös gestaltning av hus och utemiljöer. Generellt bör byggnader som möter de publika rummen utformas med genomgående entréer, omsorgsfullt utformade fasader och genomtänkt förgårdsmark. Genom att i hela plan- och bygglovsprocessen lägga fokus på att studera gränssnittet mellan det privata och det offentliga går det att undvika ohanterade och otrygga mellanrum. Av samma skäl behövs en medveten gestaltning av gator, stråk och parkmiljöer. För att fungera optimalt som stråk och för att målen i mobilitet ska kunna nås, måste dessa vara trygga, välgestaltade och strategiskt placerade.

Genom gestaltningen kan olika tekniska lösningar integreras för att bidra med kvaliteter och underlätta en hållbar livsstil. Fördröjning av dagvatten kan utformas som prunkande planteringar i gårdsmiljön eller som gröna tak och fasader på en byggnad. Dammarna i parkmiljön är ett annat trivselskapande sätt att hantera dagvatten som teknisk utmaning.

**Koppling hållbarhetsmål:**

Mobilitet  
Innovativa kretslopp  
Samspel och identitet

Genom "gestaltning för en hållbar, trygg och välkomnande stadsdel" bidrar projektet till att uppnå de Globala målen:



- **Integrera befintliga verksamheter och främja innovativa affärsmodeller som bidrar till ekologiska, sociala och ekonomiska synergier**

Lokaler för verksamheter inom kvarteren lokaliseras på strategiska platser så att de understödjer ett stråk eller en allmän plats på bästa sätt, till exempel runt ett torg. På så vis förstärks mötesplatsens sociala funktion och flera målgrupper möts inom samma område. Det har en gynnsam effekt på jämlikhet likväl som på lokalekonomin då det ger ett starkare underlag för verksamheter att etablera sig på platsen. Vid torg eller i en park bör också plats ges för "pop up-" och säsongsbärande verksamheter, som till exempel matvagnar.

Utvecklingen av Visborgsområdet bör också stödja en variation av små och stora aktörer. Bland annat bör en diversifierad markanvisning göras för att främja även mindre och nya byggaktörer. Nya typer av boendeformer bör också uppmuntras och ges plats i de olika delområdena vid markanvisning och detaljplanläggning, till exempel byggemenskaper.

**Koppling hållbarhetsmål:**

Mobilitet  
Samspel och identitet

Genom "främja befintliga verksamheter och innovativa affärsmodeller som bidrar till ekologiska, sociala och ekonomiska synergier" bidrar projektet till att uppnå de Globala målen:



- **Platsen som inspiration och identitet**

Utformningen av Visborg ska utgå från platsens historia, dess natur- och kulturvärden samt viljan att säkra befintliga verksamheters fortlevnad på platsen. Bebyggelsen och strukturen berikas av de befintliga kvaliteterna, både i den stora och lilla skalan. Ett exempel är banvallen som sparas och används som ett nytt cykelstråk. Ett annat exempel är de befintliga karaktärsstarka tallungarna som ska integreras i kvarterens utformning. Likaså kan konstnärlig gestaltning bidra till att uppmärksamma en plats unika värden, till exempel kan konst användas för att rama eller markera en siktlinje eller ett skyddsvärt träd.

Det finns också ekonomiska vinster i att identifiera och använda sig av befintliga värden på platsen. Det är lågt hängande frukter som genom att integreras och användas som motiv vid utformningen av ett kvarter, en byggnad, en innergård, en park eller ett torg snabbt ger resultat. Befintliga träd är ett tydligt exempel, då ett nytt träd tar lång tid innan den når sitt fulla sociala och ekologiska värde. Befintliga värden som integreras och används som motiv i en stadsdel eller vid utformningen av en byggnad eller kvarter, kan också skapa spännande rumsliga och arkitektoniska kvaliteter, unika för just den här platsen. På så vis kan befintliga värdena bidra till inspirerande livsmiljöer för stadens invånare samt på sikt bli ett viktigt kännetecken för Visborg och stadsdelens arkitektur.

**Koppling hållbarhetsmål:**

Samspel och identitet

Genom "Platsen som inspiration och identitet" bidrar projektet till att uppnå de Globala målen:



# Övergripande planeringsprinciper och Tekniska system

## LANDSKAP OCH UTEMILJÖER

Nya bebyggelsemönster och gatustrukturer ska ta sin utgångspunkt i den naturliga topografin och de historiska spåren i landskapet, så som trädalléer och banvallar. Genom ett ödmjukt förhållningssätt till landskapet i och kring Visborg kan betydande naturvärden vävas in och bli till viktiga förutsättningar för stadslivet på platsen. En rad ekosystemtjänster kan på så vis tillhandahållas framtidens boende och arbetande medborgare i Visborg. Viktiga gröna områden och naturvärden pekas ut tidigt i processen för att kunna integreras i de nya bebyggelsestrukturerna. En annan viktig aspekt ur ett planeringsperspektiv är att eftersträva synergieffekter genom att på olika sätt kombinera gröna och blå stråk med olika typer av ordnad utemiljö för människor, i form av rörelsestråk och mötesplatser.

Med hjälp av sparade äldre träd och nyplanterade stadsträd i gaturummen kan effekterna av värmeböljor mildras, genom skuggning och bättre lokalklimat. Mängden hårdgjord yta ska i möjligaste mån hållas ned till förmån för olika typer av grönytor, som äng, gräsmatta, buskplanteringar och träd

eftersom dessa ytor kyler vid värmeböljor, dämpar dagvattenflöden samtidigt som den biologiska mångfalden gynnas.

Dagvatten som alstras på gatumark och parkeringar ska ledas till dammar där det kan renas och mellanlagras och på så vis stödja både flora och fauna. Vattnet kommer att bidra till att skapa rekreativa miljöer och genererar bevattningsvatten till odlingsplatser. I Visborg ska odlingsplatserna möjliggöras, både som rekreativa mötesplatser som stärker de sociala banden i området, och för att understödja den lokala biologiska mångfalden.

Byggherrar ska på olika sätt medverka till åtgärder för att kompensera förlorad grönyta. Detta kan exempelvis ske genom vegetationstak, gröna fasader eller plantering av nektar- och pollenproducerande växtlighet så som vårlök och blommande buskar och träd. Andra kompensationsåtgärder kan vara att få in död ved, mellanlagra takvatten, arbeta med holkar och bihotell eller växtmaterial som är av större kvalitet än brukligt.



Inspirationsbild utemiljö med dagvattendamm.

## VA OCH DAGVATTEN

I regionens dokument *Vision och strategi för Gotlands VA-försörjning för 2030*, (RF, 2017-12-18, §232) påtalas vikten av att ha kretsloppsanpassning av vatten och avloppsförsörjning. Inför exploatering/utbyggnad av Visborgsområdet tog Tekniska nämnden ett inriktningsbeslut 20 februari 2019 (TN, §52) att utbyggnad av spillvattennätet skall vara källsorterat avlopp med separata spillvattenledningar för svartvatten respektive gråvatten där det är tekniskt och ekonomiskt möjligt.

Källsorterat avlopp möjliggör en mer hållbar och kretsloppsbasead hantering av avloppsvattnet då separata spillvattenfraktioner erhålls. Med skilda ledningssystem kan också vattenbesparande vakuuutoaletter installeras. Vattenbesparande åtgärder kan även vara att nyttja takvatten och liknande till bevattning, samt att installera snålspolande dusch- och blandarmunstycken. Åtgärderna innebär även en minskad förbrukning av dricksvatten och en energibesparing.

Hela Visborgsområdet ligger inom den sekundära skyddszonen för Visbys vattenskyddsområde och stora delar av området ligger nära en av Gotlands viktigaste vattentäkter, vilket gör att lokal infiltration av dagvatten endast får göras om det kan ske utan risk för att grundvatten förorenas. Detta innebär att infiltrationsstråk, diken, dammar med mera kan behöva tätas för att hindra föroreningar att nå ner till grundvattnet.

Hög grundvattennivå innebär att det är relativt kort väg för föroreningar att ta sig till grundvattnet. Det är olämpligt med källare i området och dränering runt byggnation bör inte få påverka den naturliga grundvattennivån negativt.

Dagvattenhanteringen i Visborg ska i så hög grad som möjligt utföras med synliga och i utemiljön integrerade dagvattenlösningar. Den baseras på fördröjning och infiltration av rent dagvatten, samt rening av förorenat dagvatten från hårdgjorda ytor, i diken och dammar. Visborgsområdet är i stora delar ett mycket flackt område som ger särskilda förutsättningar vid hanteringen av dagvattnet vilket kan försvåra öppen avledning. De öppna lösningarna kan utföras där områdets topografi möjliggör naturlig avrinning. Dagvatten leds västerut, till nya fördröjningsdammar på Visborgs slätt. Fördröjningsdammar utgör både ett miljövärde och en teknisk lösning på dagvattenrening. Målet är att den naturliga balansen ska störas så lite som möjligt efter exploatering. Grundvattnets kvantitet och kvalitet ska bevaras och eventuellt förorenat dagvatten skall genomgå lämpliga reningssteg innan det släpps ut till recipient. Ett genomförande av en exploatering får inte innebära en försämring av recipientens vattenkvalitet.



## TRAFIK

Gatustrukturen utgår från strukturplanen, men anpassas till den planering som görs för respektive utvecklingsområde och fastställs därefter i det kommande detaljplanearbetet. Silningsprincipen, det vill säga att undvika återvändsgator, ska eftersträvas. Tillgängligheten ska vara god och gc-vägar prioriteras så att restidskvoten mellan cykel och bil bör bli mindre än 1,5 till större målpunkter. Målbilden är att cykeln ska bli det naturliga färdmedlet.

Exakta lägen för gator, gc-vägar mm. behöver fastställas genom förprojektering i ett tidigt skede. Förprojekteringen av gator och vägar samordnas med förprojekteringen av vatten- och avlopp samt dagvattenhanteringen för området, för att säkerställa nödvändiga plushöjder för gator och VA. Dessa är nödvändiga för att säkerställa utgångspunkterna för den kommande bebyggelsen inom de kvarter som bildas.

### Trafiksäkerhet

Trafiksäkerheten ska utgå från att bilarna rör sig på de gående och cyklandes villkor vilket inte minst innebär att farten ska vara låg. Biltrafik tillåts på alla gator utom på dedikerade gång- och cykelvägar, medan gång- och cykel tillåts på alla gator. Det ska finnas en tydlig väghierarki men liten grad av trafikseparering. För att ytterligare understryka hänsynen till gång- och cykeltrafik ska upphöjda övergångar anläggas där gc-vägar korsar gatunätet, med tillhörande hastighetssänkning. Det ska prioriteras att alla gatumiljöer inom området utformas för människan med avseende på trygghet och attraktivitet; gatorna är en del av Visborgsområdets offentliga rum.

### Kollektivtrafik

Kollektivtrafiklösningar är attraktiva för såväl stadsdelen Visborg som för Visby-Vibbleområdet som helhet. Restidskvoten för buss är låg. För att uppnå en låg restidskvot kan avsteg behöva göras från översiktsplanens och strukturplanens mål på 200 meter mellan hållplats och bostad. Busshållplatser och linjedragning ansluter väl till målpunkter i Visborg samt till omkringliggande områden i Visby och Vibble. Befintliga busshållplatser behålls. En översyn kommer att göras utifrån hur utvecklingen av Visborg påverkar busslinjenätet. Busslinjenätet kan komma att anpassas över tid i takt med att Visborg byggs och resandeunderlaget växer.

### Gator och gång- och cykelvägar

För att säkerställa att gång och cykel blir attraktivt kommer nya huvudstråk till/från centrum och andra viktiga målpunkter att ordnas. Utöver det finns idag ett befintligt gc-stråk under Färjeleden mot Visborgsallén som sträcker sig söderut mot idrottsområdet.

Ett av de nya gc-stråken korsar Färjeleden på en ny gc-bro i norr, fortsätter via "Diagonalen" genom hela Visborgs-

### MÅTT FÖR GATOR OCH GC-VÄGAR

Körbar yta huvudgata	6,5 m
Körbar yta lokalgata och kvartersgata	5,5 m
Dubbelriktad kollektivtrafik	6,5 m
Enkelriktad kollektivtrafik	5,5 m
Gångbana med belysning	2,5 m
Dubbelriktad gc-bana med belysning	4m
Träd, kantstensparkering med belysning	2,5-3 m
Gångfartsgata	6 m

området och vidare söderut längs Vädursgatan mot Sandhedsvägen. En ny gc-väg planeras också längs Sandhedsvägen mellan Toftavägen och Langs väg.

Ett annat nytt gc-stråk är "Banvallsstråket" som går från Söderväg över norra Visborgs slätt längs den gamla banvallen fram till Visborgsallén. Dessutom rustas den befintliga "Ladugårdsallén" för gång och cykel.

För biltrafik har området en tydlig hierarki med huvudgator, lokalgator och kvartersgator. Huvudgatorna består i huvudsak av de befintliga gatorna Visborgsallén, Vädursgatan, Kung Oscars väg och Sandhedsvägen. Gatuhierarkin ska vara både formell och kognitiv för att bidra till orienterbarhet och igenkänning. Silningsprincipen ska tillämpas och återvändsgator undvikas.

*Hastighet på lokalgator: 30 km/h*

*Huvudgator 40 km/h*

### Parkering

Parkeringsplaneringen baseras på nu gällande parkeringsnorm. Det kan konstateras att flertalet gotländska familjer har mer än en bil per hushåll vilket har lett till att nybyggda bostadsrättsföreningar har omvandlat grönytor inom kvarteren till parkering. I projektets miljöprofil ligger att understödja alternativ till bilkörning med kollektivtrafik, goda möjligheter för gång och cykeltrafik mm, mer än att försvåra för de som behöver bilen. Bilarna ska inte heller tillåtas dominera de offentliga rummen utan hänvisas till väl gestaltade parkeringsgårdar eller parkeringsbyggnader.

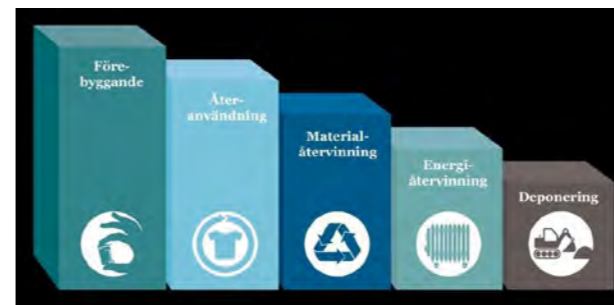
Parkeringsstalet får sättas lägre än normen om bilpool rättas. Ett annat alternativ är att exploatören förbinder sig att köpa platser i en parkeringsbyggnad. Vid enbostadshus ordnas parkering intill bostaden.

## AVFALLSHANTERING

I Visborgsområdet ska systemet för avfallshantering underlätta återvinning och återbruk. Det skall vara naturligt och enkelt att minimera, återanvända och sopsortera avfall.

Region Gotlands övergripande avfallshantering planeras efter avfallstrappan. Högst i prioriteringsordningen är "Förebygga uppkomst av avfall". Om avfall uppkommer ska det om möjligt återbrukas. Inom Visborg kommer därför erbjudas olika alternativ till återbruksmöjligheter till exempel återbruksstationer och fixotek i strategiska lägen.

Sopsortering för flera typer av avfallsfraktioner kommer att finnas inom nära avstånd från bostadsentréer. Förordningarna om producentansvar och införandet av bostadsnära insamling av förpackningar och returpapper ska uppfyllas.



Avfallstrappan, bild: Avfall Sverige.

Inom Visborgsområdet bör dessutom goda förutsättningar för källsortering i offentlig miljö skapas. Förslaget är att insamling ska ske på ett begränsat antal insamlingsplatser med "smarta" behållare. Utöver de smarta behållarna sätts pant-rör upp för att ombesörja utsortering av aluminiumburkar och petflaskor.

## ENERGI OCH UPPVÄRMNING

Inom Visborg ska förutsättningar finnas för ett resillient energisystem med låg energiförbrukning och en robust energiförsörjning. Stadsdelen blir härmed väl rustad inför klimatförändringar och andra störningar. Lokal energiproduktion från sol och eventuellt småskalig vindkraft ska göras möjlig, liksom lokal energilagring. Nuvarande lagstiftning tillåter inte utbyte av energi mellan olika fastigheter men det finns öppningar för att det kommer att ändras och därför bör det finnas med som en möjlig framtida lösning. Särskilda boenden och andra känsliga verksamheter som är särskilt sårbara för störningar bör utformas med någon typ av reservkraft och möjlighet till energilagring.

Ledningar förläggs under eller i anslutning till vägar. Varje delområde kommer att behöva en eller flera transformatorstationer. Särskilt energikonsumerande verksamheter, till exempel särskilda boenden, kan behöva en egen transformatorstation. Plats för dessa bör väljas på områdesnivå, för att möjliggöra för att planlägga för dessa under detaljplanläggningen.

Vid utformning av elnätet bör innovativa lösningar övervägas. Detta för att främja ett robust och mer jämnt belastat elnät, en lägre energiförbrukning samt möjliggöra för mikroproduktion och lagring. När lagen så tillåter bör nätet öppna för ett utbyte av energi mellan olika fastigheter. Det ska utformas med möjlighet för den enskilde att få insyn i och möjlighet att påverka sin egen energianvändning på ett mer medvetet sätt, vilket kommer bidra till en större medvetenhet kring kopplingen energiförbrukning och klimatpåverkan.

En utbyggnad av fjärrvärmenätet i Visborg bör göras selektivt och utgå från där det primärt kommer att finnas befintlig bebyggelse. Fjärrvärme lämpar sig bäst för byggnader med höga energiuttag och eftersom energikraven blir allt högre för nyproduktion är det troligt att andra energiförsörjningssystem lämpar sig bättre vid nyexploatering. Däremot är de delar som kommer att ha en större andel äldre bebyggelse mer aktuellt för fjärrvärme. Förutsättningar bör också ges att på lokal nivå möjliggöra energitutbyte mellan till exempel en värmealstrande verksamhet och lokaler eller verksamheter som har behov av värme.

Utformningen av byggnader och omgivande utemiljöer påverkar energianvändningen och inomhusklimatet. Det kan bidra till en robusthet för att bättre klara störningar och de utmaningar som klimätförändringarna för med sig, som högre temperaturer och fler värmeböljor på sommaren, samt stora mängder nederbörd på vinterhalvåret. Rätt placerade kan träd och buskar bidra till att skugga mot den sommarsoolen, vilket ger ett svalare inomhusklimat och minskar behovet av konstgjord kyla. En byggnad kan också utformas för att på bästa sätt nyttja solinstrålningen som värmekälla på vinterhalvåret och samtidigt utformas med integrerad skuggning för att skydda mot överhettning på sommarhalvåret. För robustheten bör byggnader också utformas med så lågteknologiska lösningar för installationer som möjligt, för att de i grunden ska kunna fungera även utan eller med små mängder tillförd energi. Sådana lösningar kan också innebära lägre driftbehov och på sikt vara mer ekonomiskt hållbara.

## REFERENSER

### Beslut och antagna/godkända dokument

#### Hela Visby – Fördjupad översiktsplan för Visbyområdet 2025

Region Gotland KF 2009-12-14, §172

#### Strukturplan Visborg

Region Gotland RF 2016-04-25, §61

#### Hållbarhetsprogram för Visborg

Region Gotland RF 2016-04-25, §62

#### Parkeringsstrategi Gotland med parkeringsnorm

Region Gotland RF 2018-12-17

#### Hållbarhetsmål Visborg, konkretisering

Region Gotland RS 2019-01-30, §18

#### Markanvisningsprogram för Visborg

Region Gotland RS 2019-01-30, §18

#### Avloppssystem vid nybyggnation Visborg, inriktningsbeslut

Region Gotland TN 2019-02-20, §52

#### Beslut om styrande underlag för fortsatt planering och utbyggnad

Region Gotland RS 2019-08-29, §242

- Innovativa parkeringslösningar för Visborg, Ramböll 2019-03-01
- Trafikutredning, Ramböll 2019-05-10
- Avfallshantering planeringsunderlag, Miljö- och avfallsbyrån 2019-05-15
- Grönstrategi för Visborg, TKF 2019-06-18
- Grönstrukturplan för Visborg etapp 1, TKF 2019-06-18
- VA-lösningar i Visborgsområdet, TKF 2019-03-07



---

# KVALITETSPROGRAM VISBORG

## ALLMÄN DEL FÖR HELA VISBORGSOMRÅDET



Godkänd RS 2020-11-25 §337

---