



# Preliminär Heritage Impact Assessment (HIA) Fas 1

FÖR VISBY LASARETT FASTIGHETSUTVECKLINGSPÅN  
OCH VÄRLDSARVET HANSESTADEN VISBY

2024-01-18

Beställare  
Region Gotland  
Projektavdelningen  
621 81 Visby

2024-01-18

HIA  
Katri Lisitzin Arkitekt SAR/MSA Kulturmiljökonsult  
Sysslomansgatan 24 B, SE-75223 Uppsala

Rapportlayout och grafik  
Grafmore Ky, Marika Lehtosalo  
Kellosaarenkatu 4, FI-00180 Helsinki

# INNEHÅLL

## SAMMANFATTNING

### INLEDNING

1. Bakgrund .....	8
Uppdrag och syfte.....	8
Omfattningen av HIA .....	8
Osäkerheter.....	8
2. Metod och process .....	10

### ANALYS

3. Världsarvet Hansestaden Visby.....	14
Kort beskrivning .....	14
Världsarvet .....	14
Världsarvsvärdet .....	16
Särskilt stort universellt värde.....	16
Attributer, autenticitet och integritet.....	17
Attributer – betydelsebärare .....	17
Autenticitet – äkthet .....	17
Integritet – helhet .....	17
Nyckelattribut och huvudteman för HIA Lasarett.....	21
Stadsmuren och vallgravarna .....	22
Stadslandskapet .....	22
Levande Hansestaden .....	23

4. Skydd och förvaltning .....	24
Riksintresse för kulturmiljövården.....	24
Fördjupad översiktsplan för Visby .....	24
Förvaltningsplan för Hansestaden Visby	
Organisation.....	25
Förvaltningsfrågor .....	25
Strategi och handlingsplan för världsarvet	
2020 – 2030 Del I Strategi.....	25
Tematiska mål.....	26
Skydd, vård och förvaltning.....	26
Livskraftig, hållbar stadskärna.....	27
5. Föreslagen utbyggnad av Visby Lasarett .....	28

### PRELIMINÄR KONSEKVENSPANALYS

6. Bedömning av påverkan på världsarvsvärdet.....	34
Metod.....	34
Analys av möjlig visuell påverkan på världsarvsvärdet ..	36
Vyer .....	38
Historiska stadslandskapet – 1. Vy från havet.....	38
Historiska stadslandskapet – 2. Vy från	
Hansestaden mot norr .....	40

Historiska stadslandskapet – 3. Vy från	
Galgbacken .....	42
Stadsmuren och vallgravarna – Vy 4. Norr- gravarna.....	44
Stadsmuren och vallgravarna – Vy 5. Utblickar från stadsmuren .....	46
Stadsmuren och vallgravarna – Vy 6. Vy från strandpromenaden .....	48
Stadsmuren och vallgravarna – Vy 7. Vy från St.Görans ruin .....	50
Funktionell påverkan .....	52
Risk för kumulativa påverkan .....	52

### SAMLAD BEDÖMNING

### REKOMMENDATIONER

# SAMMANFATTNING

Samhällsservice nära stadskärnan är en del av världsarvsförvaltningens mål om levande Hansestaden Visby. Den föreslagna utvidgningen av Visby Lasarett innebär en ökad urbanisering med ökning av byggytan genom att utnyttjar befintliga markparkeringar.

Denna HIA har preliminärt identifierat de viktigaste element av världsarvsvärdet som bör beaktas i fortsatt planering. Visby Lasarettets höjd och volym kommer enligt HIA:s preliminära analys att ha en visuell påverkan på världsarvsvärdet särskilt på Hansestadens stadsfront mot havet, inom vallgravarna och i utblickar från staden mot omlandet. Sammanlagt kan dessa potentiellt försvaga världsarvets visuella integritet och förståelsen av den medeltida befästningsstadens historiska dominans i landskapet.

# REKOMMENDATIONER

Översiktliga rekommendationer för fortsatt process med planeringen av utvidgningen av Visby Lasarett

- Sök att anpassa och minska både volymen och höjden av byggnaderna i möjligaste mån, särskilt vad gäller utbyggnaden i fas 2.
- Utveckla en anpassad gestaltning med hänsyn till både världsarvet och riksintresset i samråd med antikvarisk kompetens

## Allmänna rekommendationer

Med hänsyn till den möjliga kumulativa påverkan av fortsatt urbanisering inom den planerade buffertzonen

- Prioritera fastställandet av en integrerad strategisk förvaltningsplan för världsarvet och dess planerade buffertzon enligt Hansestaden Visby Strategi och Handlingsplan 2020-2030 och UNESCO riktlinjer



# INLEDNING

---



# 1. Bakgrund

## Uppdrag och syfte

En fastighetsutvecklingsplan för Visby Lasarett (FUP 31 januari 2023) har tagits fram av Hälso- och sjukvårdsnämnden i Visby som ett planeringsunderlag för sjukhusets framtida utveckling. Syftet med denna preliminära HIA är att i ett tidigt skede av projektet identifiera möjliga påverkansområden där den föreslagna utvidgningen för Visby Lasarett kan ha positiva och negativa konsekvenser för världsarvet Hansestadens Visbys särskilt stora universella värde. Detta är en översiktlig analys med rekommendationer som är anpassad till planeringsnivån i den aktuella fastighetsutvecklingsplanen. När ett gestaltungsprogram har tagits fram bör en komplett HIA med bedömning av påverkan göras.

En konsekvensbedömning för världsarv ser på de föreslagna förändringarnas potentiella positiva och/eller negativa påverkan på Hansestadens Visbys särskilt stora universella värde (Outstanding Universal Value) som definierats vid inskrivningen på världsarvslistan 1995 med en revidering 2017.

## Omfattningen av denna HIA

Omfattningen av denna HIA är påverkan av de förändringar som ingår i FUP 31 januari 2023 av Region Gotland / LINK Arkitektur. HIA har inte behandlat alternativa placeringar eller nollalternativ.

Enligt världsarvskommitténs riktlinjer omfattar världsarvets förvaltning både det inskrivna området, dess buffertzozon och bredare kontext ( Guidelines for the implementation of the World Heritage Convention, UNESCO 2023 par. 112). Världsarvet Hansestaden Visby har ingen inskriven buffertzozon men denna HIA följer UNESCO:S riktlinjer för HIA (Guidance and Toolkit for Impact Assessments in a World Heritage context, UNESCO ICCROM ICOMOS IUCN 2022) och tar hänsyn till påverkan oberoende av dess ursprung och ser på helhet och sammanhang i världsarvet.

## Begränsningar

På grund av planeringsläget har inget särskilt samråd gjorts vad gäller denna preliminära HIA. HIA har inte tagit upp på de socioekonomiska konsekvenserna av sjukhusets utveckling.

Vad gäller konsekvensbedömningar generellt och världsarv i synnerhet har hänsyn tagits till eventuella osäkerheter i underlag och kunskapsläget. Detta i enlighet med försiktighetsprincipen i konsekvensbeskrivningar. I de fall det finns kunskapsluckor eller andra osäkerheter antas därför konsekvenserna bli negativa fram till dess att osäkerheten kan avskrivs.

Hansestaden Visby världsarv och ►  
HIA projektet Lasarett.





## 2. Metod och process

Denna översiktliga konsekvensanalys följer UNESCO:s riktlinjer för framtagande av Heritage Impact Assessment (HIA) i världsarvskontext (Guidance and Toolkit of Impact Assessment in a World Heritage Context 2022).

Bedömningen görs med hänsyn till de attribut som förmedlar världsarvets särskilt stora universella värde.

Hansestaden Visby strategi för världsarvet 2020-2030 har använts som bas för identifiering och värdering av världsarvet.

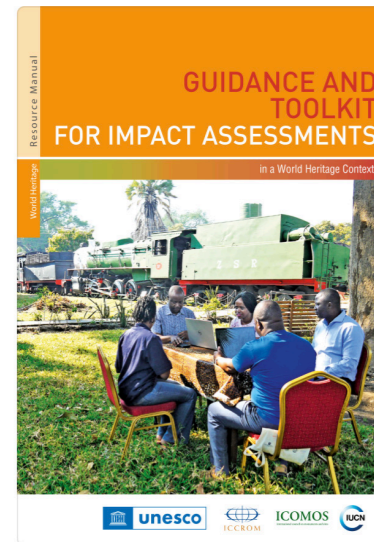


▲ Impacts are understood to be the consequences of interactions between the attributes of a World Heritage property which convey its Outstanding Universal Value and elements of a proposed action.  
Guidance and Toolkit for Impact Assessments in a World Heritage Context 2022

### Konsekvensanalysen har gjorts i följande steg

HIA processen har anpassats till planeringsprocessen för Visby Lasarett framtida utveckling enligt FUP. Denna preliminära HIA fas 1 innehåller den första delen av HIA steg utan bedömning av påverkan.

När ett gestaltungsprogram som följer detaljplaneprocessen har tagits fram kan en HIA fas 2 göras där en bedömning av både typ av påverkan och dess egenskaper samt påverkans omfattning och betydelse kan göras.



Guidance and Toolkit for Impact Assessments in a World Heritage Context 2022



Hansestaden Visby del 1 strategi för världsarvet 2020-2030

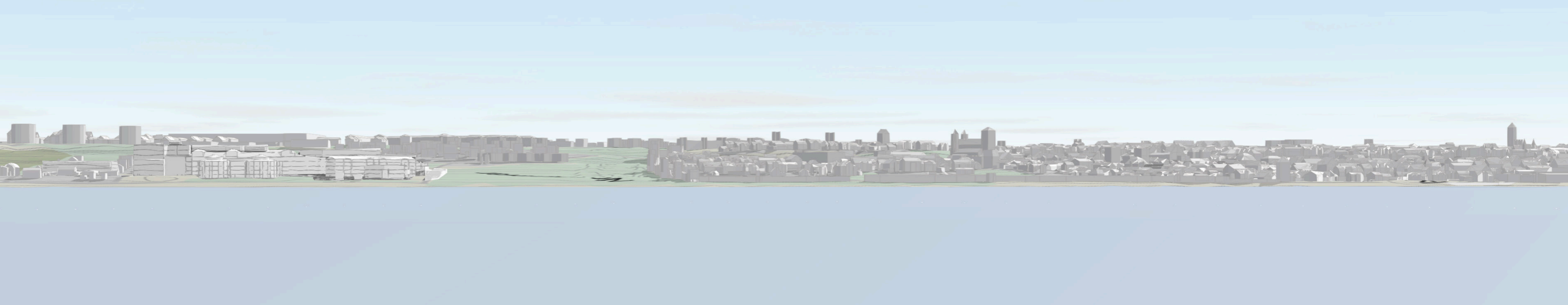
Identifiering de potentiella förändringar som kan påverka världsarvsvärdet

Definition av de element av förändringen/projektet som är relevanta för bedömningen

Identifiering av de attributer som påverkas av förändringen

Definition av typ av påverkan och dess egenskaper

Bedömning av påverkans omfattning och betydelse



# ANALYS

---

### 3. Världsarvet Hansestaden Visby

#### Kort beskrivning

Visby ligger på Gotland, ca 100 km öster om fastlandet i Östersjön. Boplatsen, som härstammar från vikingatiden, bildades på en strand med en naturlig hamn, skyddad av branta klippformationer. Gotländska köpmän utnyttjade den som en strategisk handelsplats inom Östersjön.

De allierade sig för att skydda sina handelsstationer, som utvecklades till en federation eller Hansa. På 1100-talet hade Visby kommit att dominera denna handel, och alla handelsvägar i Österjön kanalisades genom staden. Efter grundandet av Lübeck 1143 började tyska köpmän utvidga sin intressesfär till Östersjön och bosatte sig i Visby. Det blev den enda handelsplatsen på ön med privilegiet att bedriva handel med tyska städer och Hansans huvudcentrum. Under 1200-talet förändrades Visby från en säsongsbetonad handelsplats till en imponerande storstad, omgiven av en stark försvarsmur och alltmer avskild från det lantliga inlandet.

Muren innebar nya restriktioner för de gotländska handelsmännen, vilket skapade spänningar som ledde till inbördeskrig 1288. Tyska, ryska och danska handelsmän byggde stenmagasin i parallella rader från hamnen och samhället utökades med gilleshus, kyrkor och bostäder.

På 1300-talet började Visby förlora sin ledande ställning i Hansan på grund av pesten omkring 1350 och invasionen av den danska armén under kung Valdemar Atterdag 1361. Krig och sjöröveri på 1400-talet och förändrade handelsvägar förbi Visby påverkade handeln på Gotland kraftigt och Visbys ekonomi försämrades. Slutet på Visbys storhet kom

1525, då staden stormades av en armé från Lübeck och de norra delarna delvis brändes. Under 1700-talet fick Visby ett uppsving för näringslivet. Många magasin renoverades som bostäder och nya byggnader tillkom både på ruinerna av tidigare magasin och på grönsaksland. På 1800-talet byggdes skolor, ett sjukhus och ett fängelse och ett litet shoppingområde växte fram på en av huvudgatorna. Staden började expandera utanför den medeltida muren.

(Retrospective Statement of Outstanding Value, UNESCO 2016, översättning HIA)

#### Världsarvet

Hansestaden Visby blev upptagen på UNESCO:s världsarvslista 1995. Världsarvskommitténs motivering till varför Hansestaden Visby är av särskilt stort universellt värde är följande:

*Visby är ett framstående exempel på en nordeuropeisk muromgärdad hansestad som på ett unikt sätt bevarat sin stadsbild och sin synnerligen värdefulla bebyggelse, som till sin form och funktion klart uttrycker denna betydande mänskliga bosättning.*

Hansestaden Visby uppfyller två av Världsarvskonventionens urvalskriterier:

#### Kriterium (iv)

Hansestaden Visby är ett utomordentligt exempel på en nordeuropeisk medeltida muromgärdad stad vars medeltida form och funktion från sent 1200-tal är anmärkningsvärt intakt och som en av de viktigaste Hansestäderna mellan 1161 och 1360. Detta återspeglas i den välbevarade stadsmuren, gatunätet, kyrkoruinerna, de medeltida byggnaderna och stadslandskapet.

#### Kriterium (v)

Visby är ett karakteristiskt exempel på en traditionell mänsklig bosättning som har överlevt och vidareutvecklats genom kontinuerlig anpassning till medeltida stadens form och funktion. Visby har överlevt som en bebodd stad trots socio-ekonomiska och kulturella förändringar. Det har resulterat i ett stadslandskap där den medeltida muromgärdade handelsstaden bevarats och kompletterats med tydliga årsringar fram till nutid. Funktionell kontinuitet återspeglas genom att stadens historiska roll som residens- och stiftsstad består samt att det finns kommersiella funktioner och bostäder.





## Världsarvsvärdet

Världsarvsvärdets särskilt stora universella värde (Outstanding Universal Value; OUV) som definierades när världsarvet upptogs på världsarvslistan och uppdaterades 2017, är grunden för att förstå världsarvet. Definitionen klargör vad som utgör världsarvets värde som ska skyddas

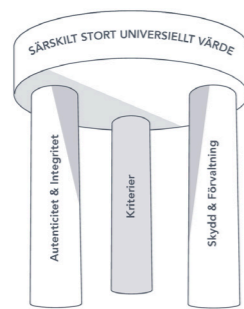


Bild © Hansestaden Visby  
Strategi och handlingsplan för  
världsarvet 2020-2030

Det särskilt stora universella värdet grundar sig på tre ben. Alla tre behövs för att upprätthålla världsarvsvärdet

1. Kriterierna för motiveringen att upptas på världsarvslistan
2. Tillståndet och kvaliteten på attributen - betydelsebärarna – vad gäller deras autenticitet och integritet
3. Förvaltningen för att säkerställa skydd och hållbar utveckling för framtida generationer



Bild 19. Karta över Visby 1912 av A. Serboni

## UNESCOS:s definitioner av OUV, autenticitet och integritet

### Outstanding Universal Value (OUV)

Cultural and/or natural significance which is so exceptional as to transcend national boundaries and to be of common importance for present and future generations of all humanity. As such, the permanent protection of this heritage is of the highest importance to the international community as a whole.

### Authenticity

World Heritage properties that are nominated under criteria (i) to (vi) (i.e. cultural heritage) must meet the conditions of authenticity. Depending on the type of cultural heritage and its cultural context, properties may be understood to meet the conditions of authenticity if their cultural values (as recognized in the nomination criteria proposed) are truthfully and credibly expressed through a variety of attributes including:

- form and design
- use and function
- materials and substance
- traditions, techniques and management systems

### Integrity

All properties nominated for inscription on the World Heritage List shall satisfy the conditions of integrity. Integrity is a measure of the wholeness and intactness of the natural and/or cultural heritage and its attributes. Examining the conditions of integrity therefore requires assessing the extent to which the property:

- a. includes all elements necessary to express its Outstanding Universal Value
- b. is of adequate size to ensure the complete representation of the features and processes which convey the property's significance
- c. suffers from adverse effects of development and/or neglect

(UNESCO Operational Guidelines for the Implementation of the World Heritage Convention, 2023)

## Attributer, autenticitet och integritet

### Attributer - betydelsebärare

För att kunna bedöma eventuella positiva eller negativa effekter på världsarvet och dess särskilt stora universella värde är det viktigt att utgå från de attribut som förmedlar värdet och gör det möjligt att förstå det. Attributen kan vara fysiska kvaliteter eller material, men kan också vara processer som är förknippade med ett objekt och som påverkar fysiska kvaliteter, sociala arrangemang eller kulturella metoder. Dessa är de faktiska element eller egenskaper hos ett världsarv som är känsliga för förändringar och som därför är i fokus för skydds- och förvaltningsåtgärder och institutionella arrangemang.

### Autenticitet – äkthet

Autenticitet är inget värde i sig. Den handlar om hur väl attributen uttrycker världsarvsvärdet och kan definieras som äkthet eller ursprunglighet.

Visby är den bäst bevarade muromgärdade staden i Nordeuropa och exempel på ett befäst handelscentrum. Staden är den mest kompletta av de tidiga Hansestäderna. Stadsmuren är till största del intakt, och dess höga autenticitet är enastående. De välbevarade vallgravarna och öppna ytorna som omger staden innanför murarna bildar en skiljezon som accentuerar kontrasten mellan den kompakta medeltida staden och den glesta ytterstaden.

Under 1900-talet tog stadsplaneringen intryck av trädgårdsstadsidealet vilket gjorde att stora områden med öppna ytor sparades och en begränsning i byggnadshöjd och täthet styrde utformningen av staden utanför murarna.

Den levande staden är också en viktig del av Hansestaden Visbys autenticitet. Medan Visby förlorade sin funktion som en handelsmetropol under 1400-talet, speglas dess kontinuitet som levande stad i funktioner som handel, kontor, bostäder, utbildning, kultur och turism

### Integritet – helhet

Integritet eller helhet handlar om att alla komponenter, relationer och strukturer som behövs för att världsarvsvärdet kan upplevas finns inom området och att de inte är hotade. Integritet kan också vara social eller funktionell.

Hansestaden Visby omfattar det medeltida staden innanför stadsmuren, de omgivande vallgravarna och de öppna ytorna som omger den. Världsarvet är överlag i gott skick och den medeltida stadsplanen är i stort sett intakt. Den historiska stadssiluettens visuella integritet är sårbar när staden expanderar och utvecklas.

## Statement of Outstanding Universal Value

För HIA har en analys av världsarvsvärdet, en Retrospective Statement of Outstanding Universal Value 2017 gjorts enligt UNESCO:s riktlinjer för konsekvensbedömningar.

Det *rödmarkerade i kursiv* är värden:  
”varför är den här platsen/kulturmiljön speciell?”  
Attributer är understrukna:  
”hur kan jag se dessa värden när jag besöker platsen?”

## Brief Synthesis

/ .../

The ‘inhabited historic town’ includes the walled town and its immediate surroundings constituting an area of 105 ha. The urban fabric and overall townscape of Visby are its most important qualities. The well-preserved town wall, with its towers and gates, extends 3.4 km and is surrounded by dry moats and open spaces that together form a defensive network. Some of the limestone used as building material was quarried from here. Roads into the town through gates to the north, east and south, leading from the cliff to the harbour, date to the Viking era. The medieval street plan survives both above and below ground. Urban archaeology gives evidence to widespread building structures, streets paved with large limestone slabs and a sophisticated water and sewage system. The remains of over 200 warehouses and merchants’ dwellings are predominantly in Romanesque style. Medieval Visby had

more churches than any other town in Sweden: 15 within the walls and two outside. These buildings reflect several building phases with Romanesque and Gothic features, and they served various functions – parish, guild, monastic and hospital churches. Many fell into decay after they were abandoned during the Reformation in the 1530s. Only St Mary’s Cathedral survives and is still in ecclesiastical use. A large amount of small vernacular wooden houses from the 18th and 19th centuries featuring horizontal plank construction used since the Viking period remain intact. They are found mainly in the eastern parts of the town and on the site of the former Visborg Castle.

Criterion (iv): *The Hanseatic Town of Visby is an outstanding example of a North European medieval walled town which reflects with remarkable completeness its essentially late 13th-century form and function as one of the most important trading towns of the Hanseatic League between 1161 and 1360. This is reflected in the well-preserved town wall, street pattern, church ruins, medieval buildings and townscape.*

Criterion (v): Visby is a characteristic example of a traditional human settlement that has evolved over time through continuous adaptation to the medieval form and function. The inhabited historic town has prevailed under the influence of socio-economic and cultural change. *This has resulted in a townscape in which the medieval walled trading town has been retained with distinctive layers over time until the present day. Functional continuity is reflected in its structure as a county, diocesan, commercial and residential town.*

## Integrity

The property includes the walled medieval town and the surrounding dry moats and open spaces. A significant proportion of the attributes are in good condition. *The medieval urban plan is largely intact.* The town wall has been subject to partial collapses over the years. The collapse of a section of the wall in 2012 led to a successful restoration and new knowledge about its state of conservation. The increasing use of the church ruins for events and activities requires the development of impact assessment and guidelines. On a building level, incremental change through alterations that disregard conservation principles results in a cumulative negative impact on heritage values. The visual integrity of the walled town and historic skyline is vulnerable as the town expands and develops. The functional continuity and structure of the town is vulnerable to the loss of functional diversity and traditional building skills. Certain key attributes are located outside of the property, e.g. the ruins of St George and Solberga monastery, the medieval gallows hill, limestone quarries and entry roads into the medieval town.

## Authenticity

*Visby is the best preserved North European walled town and example of a fortified commercial centre. It is the most complete of the early Hanseatic towns,* is its most important quality. The irregular street pattern and entry roads run from the cliff to the harbour, some with origins in the Viking era settlement. From its heyday as a Hanseatic trading centre, the limestone warehouses have maintained their dominance along three main streets parallel to the shoreline. The authenticity of the medieval building elements is demonstrated in shape and size, rectangular plan,

and height and fabric. Subsequent layers of development have conformed to the medieval scale and town layout. The Gotlandic traditional lime production and use for stone, plaster and mortars have remained intact and play a crucial role in conservation and craftsmanship.

The town wall remains largely intact, and its high level of authenticity is exceptional. The well-preserved dry moats and open spaces surrounding the walled town form a fringe belt that accentuates and distinguishes the compact medieval town. Three parallel trenches in the northern parts of the wall are particularly distinctive. Twentieth-century urban planning took a Garden City approach to development beyond the wall, preserving considerable areas of open space with lower densities and strict control over building heights. While the medieval churches fell into decay, and lost their original function, the ruins are iconic carriers of architectural and historical significances that have remained more or less intact since the 19th century.

While Visby lost its function as a commercial metropolis during the 14th century, its urban continuity is still reflected in a living town with retail, business, residential, educational, cultural and tourist uses. The relocation of public authorities beyond the walled town has transformed its spirit of place as a vibrant office-based core into a largely seasonal residential area. Gotland and Visby are an attractive holiday destination and economically strong property owners are both an asset and a threat to the preservation of this environment.





## Nyckelattribut och huvudteman för Lasarett

Hansestaden Visby attributer identifierade i Hansestaden Visby, Strategi och handlingsplan för världsarvet 2020-2030 (Attributer markerade med fet stil berörs av den föreslagna förändringen i HIA)

- **medeltida stadsmur**
- **omgivande torra vallgravar och öppna ytor**
- **gatumönster och infartsvägar**
- kyrkoruiner och St Maria kupolen
- medeltida magasin
- trähus från 1700- och 1800 talen
- **övergripande stadsbild**
- **levande stad**
- **arkeologiska lämningar av den historiska staden**

Med hänsyn till HIAs syfte och omfattning har följande nyckelattribut som är relevanta för bedömningen identifierats. ➤

Kriterium	Attributer	HIA nyckelattributer
Criterion (iv): The Hanseatic Town of Visby is an outstanding example of a North European medieval walled town which reflects with remarkable completeness its essentially late 13th-century form and function as one of the most important trading towns of the Hanseatic League between 1161 and 1360. This is reflected in the well-preserved town wall, street pattern, church ruins, medieval buildings and townscape.	The well-preserved town wall, with its towers and gates, extends 3.4 km and is surrounded by dry moats and open spaces that together form a defensive network	Hansestadens Visbys försvarssystem stadsmuren och vallgravarna
	The well-preserved dry moats and open spaces surrounding the walled town form a fringe belt that accentuates and distinguishes the compact medieval town. The original form of Visby, displayed in its urban fabric and overall townscape	Hansestaden Visbys historiska stadslandskap Förhållandet mellan stad och omland
Criterion (v): Visby is a characteristic example of a traditional human settlement that has evolved over time through continuous adaptation to the medieval form and function. The inhabited historic town has prevailed under the influence of socio-economic and cultural change. This has resulted in a townscape in which the medieval walled trading town has been retained with distinctive layers over time until the present day. Functional continuity is reflected in its structure as a county, diocesan, commercial and residential town.	Its urban continuity is still reflected in a living town with retail, business, residential, educational, cultural and tourist uses	Levande Hansestaden Visby



## Stadsmuren och vallgravarna

Stadsmuren och vallgravarna utgör tillsammans en försvarsanläggning. Stadsmuren – eller ringmuren- byggdes av kalksten under 1200- och 1300-talen för att försvara staden och handeln. De omgivande vallgravarna hör till försvarssystemet och är dessutom ett stenbrott från vilket man bröt en del av kalkstenen för att bygga muren. Vallgravarna är en väsentlig del av murens försvarssystem- att försvara staden genom sina svårforcerade gravar och höjder samt genom sin obevuxna, öppna terräng.

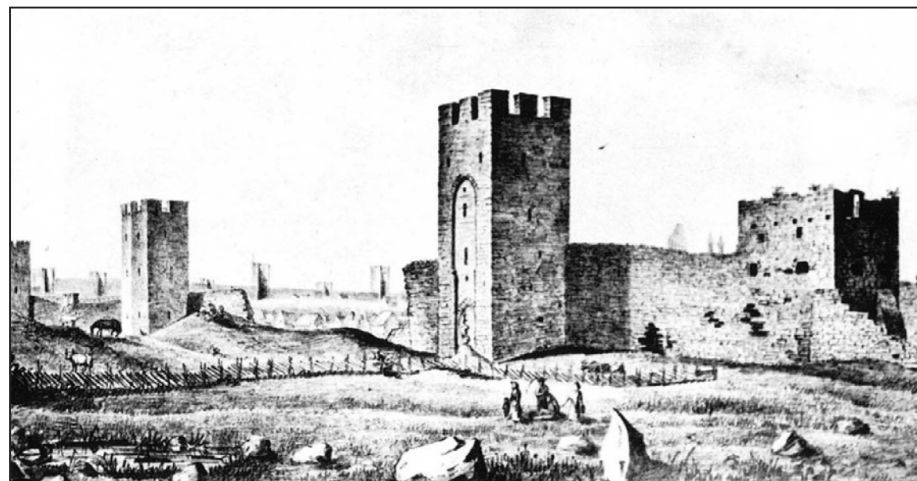


Bild 27. Nordegravar vid havet nedanför Snäckgärdsporten.  
Teckning av P A Sävje, 1840-talet. UUB.0

## Stadslandskapet

De välbevarade vallgravarna och öppna ytor som omger staden innanför murarna bildar en skiljezon som accentuerar kontrasten mellan den kompakta medeltida staden och den glesa ytterstaden. Under 1900-talet tog stadsplaneringen intryck av trädgårdsidealet vilket gjorde att stora områden med öppna ytor sparades och en begränsning i byggnadshöjd och täthet styrde utformningen av staden utanför murarna.



Bild 15. Området norr om Visby fotograferat från Galgberget.  
Området är mycket öppet med utbredda åkermarker.  
Foto Carl Nilsson ca 1890.

## Levande Hansestaden

Att Visby överlevt som en bebodd historisk stad utgör en del av världsarvsområdet. En hållbar stadskärna är en mångfunktionell, livskraftig och tillgänglig stadskärna för alla medborgare. Det är viktigt att innerstaden fortsätter att vara en livskraftig stadskärna.



Hansestaden Visby, Strategi och handlingsplan för världsarvet 2020-2030. © Region Gotland / © Gotlands Museum 2010

## 4. Skydd och förvaltning

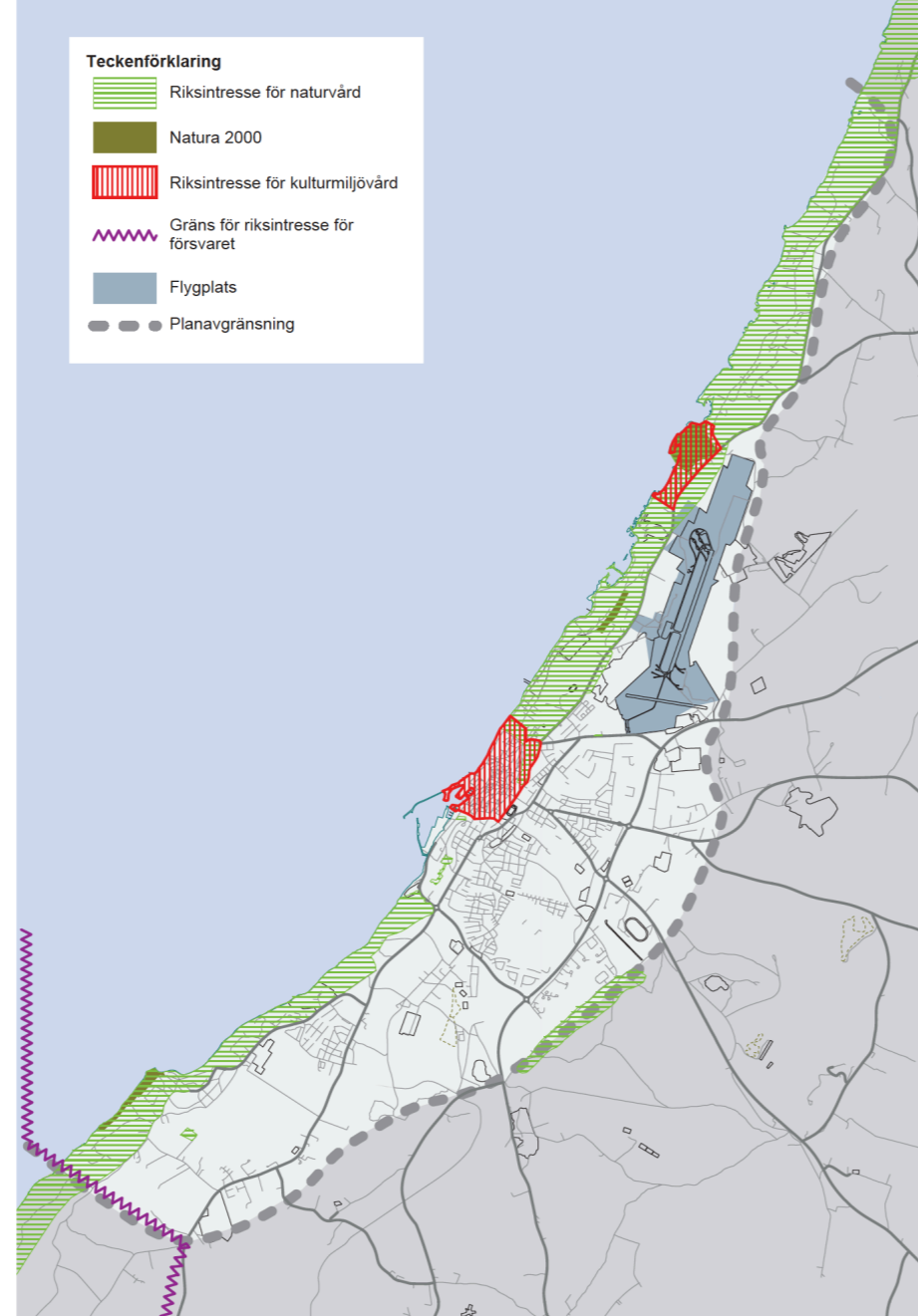
Hansestaden Visby skyddas främst genom kulturmiljölagen, miljöbalken och plan- och bygglagen. Dessa lagar reglerar bland annat användningen av mark- och vattenområden, planläggning och skyddet av fornminnen, byggnadsminnen och kyrkliga kulturminnen.

### Riksintresse för kulturmiljövård

Visby innerstad är riksintresse för kulturmiljövård. Uttryck för riksintresset innefattar även ringmuren med vallgravar och en obebyggd zon där utanför.

### Riksintresse för naturvård

Norr om ringmuren börjar riksintresse området Nordergravar – Irevik där värdena i huvudsak knutna till klinten och strandvallar.



## Förvaltningsplan för Hansestaden Visby

### Organisation

Gotlands kommun är samordnande organisation, med en platschef, som bär det övergripande ansvaret genom Kommunen/Regionförbundet. En världsarvsstudio samlar olika funktioner och avdelningar inom kommunen kring bevarande och utveckling. Staten förvaltar stadsmuren och kyrkoruinerna. Länsstyrelsen ansvarar för genomförandet av kulturmiljölagen och har en tillsynsroll i bevarandet på uppdrag av staten. World Heritage Advisory Council består av en styrgrupp bestående av tre nyckelorganisationer; Gotlands kommun, Länsstyrelsen och Gotlands museum, samt andra intressenter såsom representanter för boende, näringsliv, turism, fastighetsägare, forskning och utbildning. Ett världsarvsforum hålls årligen för att underlätta allmänhetens engagemang och dialog om specifika frågor.

### Förvaltningsfrågor

Förvaltningsplanen från 2003 är under översyn. Målen är integrerade i utvecklingsplanen för Visby 2025. I förvaltningsplanen har följande ccc

- En buffertzona behöver avgränsas för att hantera exploateringsstrycket i närheten av fastigheten.
- En strategi för riskhantering behöver tas fram, inklusive ett brandskyddssystem.

## Strategi och handlingsplan för världsarvet 2020-2030 Del I Strategi

### Övergripande mål

- Mål 1** Hansestaden Visbys världsarvsvärde beaktas i allt utvecklings-, förändrings- och planeringsarbete för ett långsiktigt bevarande.
- Mål 2** Hansestaden Visby är en livskraftig, hållbar, säker och attraktiv plats för boende, verksamma och besökare året runt. Världsarvet utgör en resurs och drivkraft i regional utveckling.
- Mål 3** Världsarvet används som plattform för hållbar utveckling utifrån Agenda 2030.
- Mål 4** Aktiv kommunikation och kunskapsuppbyggnad skapar förståelse och engagemang för Hansestaden Visby och världsarvskonventionen hos boende, verksamma



## Tematiska mål

### Skydd, vård och förvaltning

#### Vallgravarna

Region Gotland ansvarar för skötseln och förvaltningen av vallgravarna efter en befintlig skötselplan vilken bygger på ett historiskt underlag som tagits fram av Gotlands Museum.

Vallgravarna är en del av den medeltida försvarsanläggningen men har därefter gestaltats. Under slutet av 1800-talet tog Planteringsgillet initiativ till att anlägga en park i vallgravarna. Delar av den parkanläggningen finns kvar idag och vallgravarna utgör fortsatt ett strövområde samt ett viktigt grönområde. I och med Planteringsgillet arbete med att gestalta vallgravarna finns träd och växter med värde för det biologiska kulturarvet. Hanteringen av kulturhistoriska, biologiska och rekreativa värden bör ses över för att hitta en balans mellan den visuella upplevelsen av stadsmuren, förståelsen för stadsmuren som försvarsanläggning samt bevarandet av planteringsgillet parkanläggning från sent 1800-tal.

I dagsläget utgör gravarna varken en öppen yta som accentuerar stadsmuren eller en anlagd park. En eftersatt skötsel riskerar att de öppna ytorna växer igen och att siktlinjerna mot stadsmuren försämras. Växtlighet kan dessutom orsaka skada på stadsmuren murverk och framför allt de yttre murverken. Ny- och tillbyggnader intill vallgravarna ska göras med stor respekt för de kulturhistoriska och biologiska värdena, där öppenheten och siktlinjerna ska värnas om.

Mål	HIA området
Mål 3.1.1 Detaljplanen säkerställer ett heltäckande och långsiktigt bevarande av världsarvet	Buffertzonen och planer
Mål 3.1.2 Försiktighetsprincipen är vägledande där det råder tveksamheter kring åtgärder och ingreppens påverkan på världsarvet. Arbeten utförs med respekt för originalet och genom användning av traditionella metoder och material samt med rådgivning	Byggtiden Träd och vegetation
Mål 3.1.3. Visby fortlever som en bebodd historisk stad där vardagslivet är utgångspunkt för utvecklingen av verksamheter och besöksnäring	Publik användning Tillgänglighet Medvedantegörande
Mål 3.1.4. Ett långsiktigt bevarande av stadsmuren säkerställs genom ett statligt ansvarstagande i regional samverkan	Bufferzonen och planer
Mål 3.1.6 Visby bibehåller sin autentiska siluett och stadsbild för upplevelsen av den historiska staden. Alla tidskikt i stadsmiljön så som byggnader, parker och gröna rum respekteras	Lokalisering, utformning, siktlinjer, underhåll ( byggtiden)
Mål 3.1.7 Världsarvets koppling till Sankt Göran, Solberga kloster och Galgen är tydlig	Arkeologi
Mål 3.1.8 Det finns en välfungerande förvaltningsorganisation som bygger på alla intressenters samverkan, inklusive lokalsamhället, i världsarvsarbetet	Samverkan med boende, information

Mål	HIA området
Mål 3.2.1 Hansestaden Visby har välkommande platser och stråk för alla och en stadskärna som är en förebild utifrån mobilitet, tillgänglighet och transporter	Allmän användning, mobilitetsplan
Mål 3.2.2 Biltrafiken minskar och begränsningar för tyngre fordonstrafik och markvibratorer finns inom världsarvet	Tillgänglighetsplan för hela buffertzonen
Mål 3.2.3 En helhetssyn på stadens bevarande och utveckling gynnar en mångfaldig stadskärna med god balans mellan olika funktioner, samhällsgrupper och ekosystem	Strategi för buffertzonen
Mål 3.2.4 Visuella samband i staden stärks genom landskapsmetoder för identifiering och skydd av vyer och siktlinjer	Siktlinjeanalys och riktlinjer för planering, grönplan, återställning av grönytor
Mål 3.2.5 Samtida bebyggelseutveckling sker i samklang med och med utgångspunkt i stadens kulturhistoriska värden	Koordinering, buffertzonen
Mål 3.2.6 Balans råder mellan privat och offentligt ägda fastigheter i innerstaden för att värna omen mångfunktionell innerstad	Strategisk plan och SEA för buffertzonen

## Livskraftig, hållbar stadskärna

Att Visby överlevt som en bebodd historisk stad utgör en del av världsarvet.

En hållbar stadskärna är en mångfunktionell, livskraftig och tillgänglig stadskärna för alla medborgare.



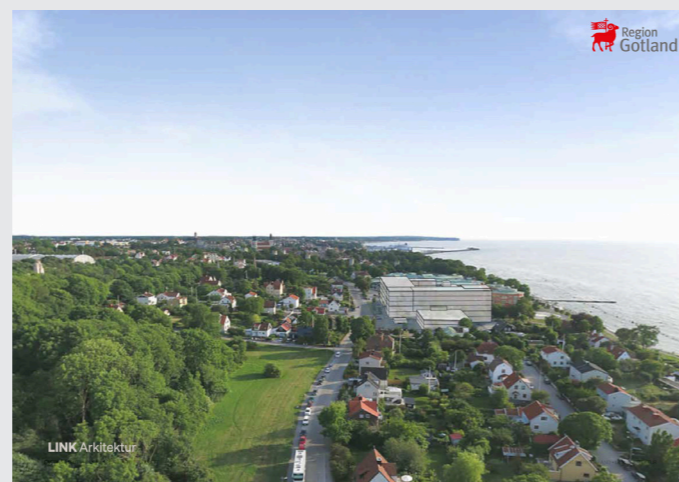
Hansestaden Visby, Strategi och handlingsplan för världsarvet 2020-2030. © Region Gotland / © Gotlands Museum 2010

## 5. Föreslagen utbyggnad av Visby Lasarett

### Visby Lasarett Fastighetsutvecklingsplan 31 januari 2023

Hälso- och sjukvårdsförvaltningen har av Hälso- och sjukvårdsnämnden fått i uppdrag att ta fram en fastighetsutvecklingsplan (FUP) för Visby lasarett med fokus på de högteknologiska avdelningarna och dess logistik. Uppdraget är att skapa ett planeringsunderlag för sjukhusområdets framtid med tidshorisont på 5-20 år.

Fastighetsutvecklingsplanen beskriver områdets möjligheter, men även begränsningar och har ett strategiskt och långsiktigt utvecklingsperspektiv som sträcker sig till år 2040. Planen ger också förutsättningar för vidare utveckling av sjukhuset på Kv. Abborren 9 med en tidshorisont som sträcker sig efter planens genomförande. Fastighetsutvecklingsplanen bör uppdateras med intervall om ca 5 år för att vara aktuell.



### Slutsatser nulägesanalys

Nulägesanalysen visar att för att kunna fortsätta och driva Visby Lasarett på kv Abborren behöver följande beaktas ( i urval för HIA)

- Frigöra markyta till nybyggnad genom att samla parkeringen i p-däck ca 10 000 kvm BTA
- Föreslå en byggnadsskala och volym på fastigheten som är hållbar

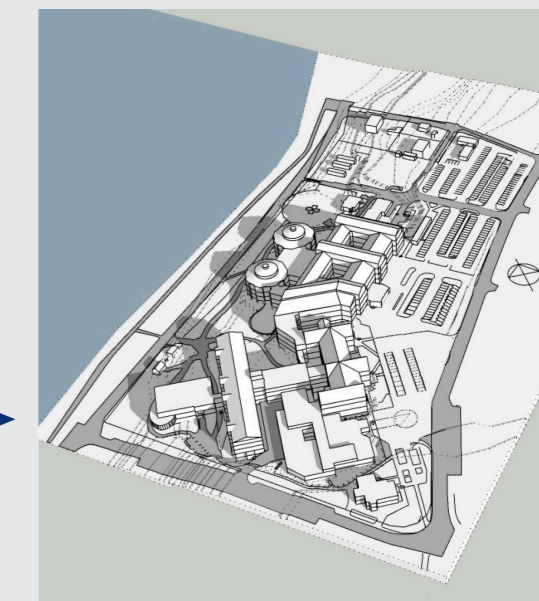
### Kvaliteter idag

- Höga naturvärden, utblickar mot Östersjön och omgivande gröna områden, närheten till havet
- Tillgängligt , nära stadskärnan och landmärke
- Utbyggnadsmöjligheter med obebyggd mark i norr och öster – idag utbredd markparkering

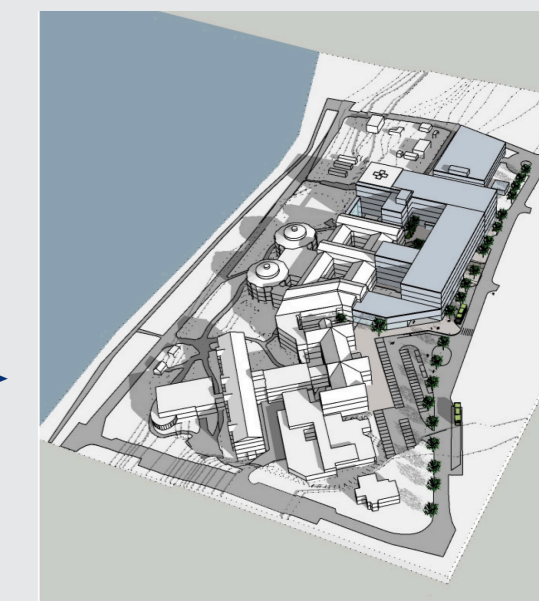
### Grönytor och utemiljö

”Havsparken” görs tillgänglig från Sjukhusets västra sida genom en ny entré från havssidan, havsentrén, i plan 2 som kopplar upp till den nya entréhallen och havskorridoren. Havsparken blir också mer tillgänglig, med promenadstråk och utemiljöer, då helikopterplattan flyttar upp på nya vårdbyggnadens tak. Den tillfälliga Havspaviljongen avvecklas och marken – inklusive Barnavdelningens lekterapi - återställs.

Översikt över sjukhusområdet - befintligt.  
© Visby Lasarett fastighetsutvecklingsplan  
31. januari 2023



Översikt över sjukhusområdet med nybyggnation - Etapp 1 år 2030.  
© Visby Lasarett fastighetsutvecklingsplan  
31. januari 2023

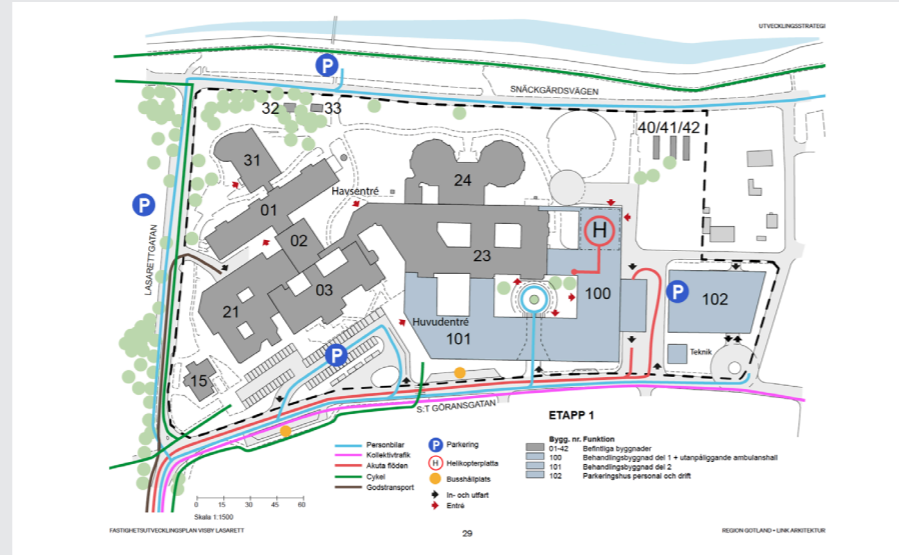




## Nybyggnad etapp 1

Fastighetsutvecklingsplanen föreslår en nybyggnad för högteknologisk vård i etapp 1.

- I ett första steg samlas personalparkering i ett parkeringsdäck i norra delen av fastigheten, för att frigöra byggbar mark.
- Den nya sjukhusbyggnaden placeras i fastighetens östra del.
- Utblickar mot omgivningarna i alla riktningar tas till vara.
- En ny huvudentré, generös entréplats med besöksparkering, tydliggör sjukhusets nya mittpunkt.
- Placeringen av nybyggnaden tar också hänsyn till risk för framtida havsnivåhöjning genom att hålla ”Havsparken” fri som rekreationsområde

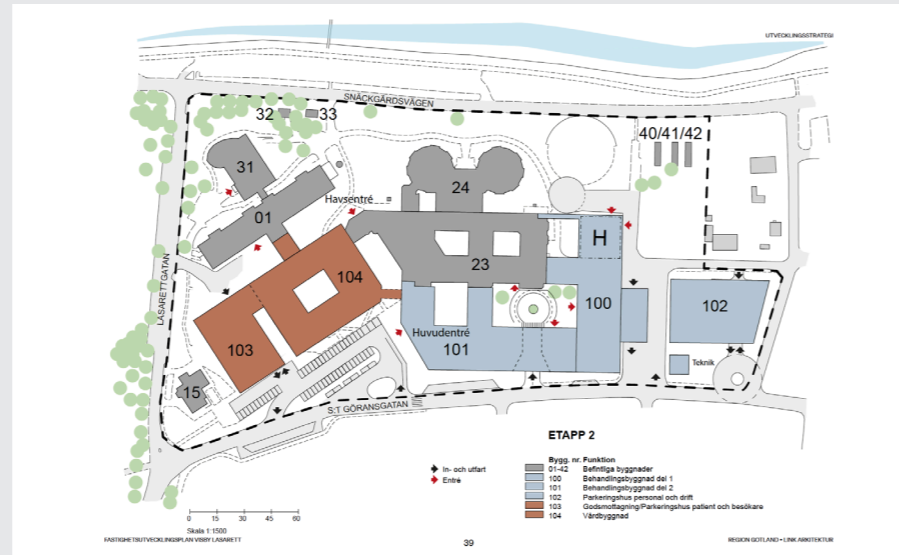


## Vision i ett längre perspektiv – etapp 2

Ny godsmottagning, P-hus för besökare och vårdbyggnad

På längre sikt behöver sjukhuset moderniseras ytterligare.

- By21 och by02/03 har tjänat klart och kan rivas. Nybyggnad 103 kan uppföras för godsmottagning och parkeringshus med ca 160 p-platser för patienter och besökare. Ny generell vårdbyggnad 104 kan uppföras för tex dagvård, onkologi, infektionsavdelning, vårdavdelningar och mottagningar med integrerad behandling.



## Gestaltungsprinciper

Fastighetsutvecklingsplanen beskriver intentioner och principer för gestaltning på sjukhusområdet. Dessa utvecklas sedan vidare i nästa skede i ett gestaltungsprogram som följer detaljplaneprocessen

- Sjukhusområdet får en sammanhängande bebyggelse som fångar upp platsens riktningar, kvartersskala och utblickar mot omgivningarna
- Hänsyn till riksintresset
- Världsarvet och fornminnena som ”samtalande” landmärken i den historiska kontexten
- Kontakt med befintlig naturmiljö
- Gestaltningen ska utformas med hänsyn till den mänskliga skalan i gatunivå, till närområdet, och sjukhuset som landmärke i stads-skalan.
- Havsparken görs mer tillgänglig med nya entréer

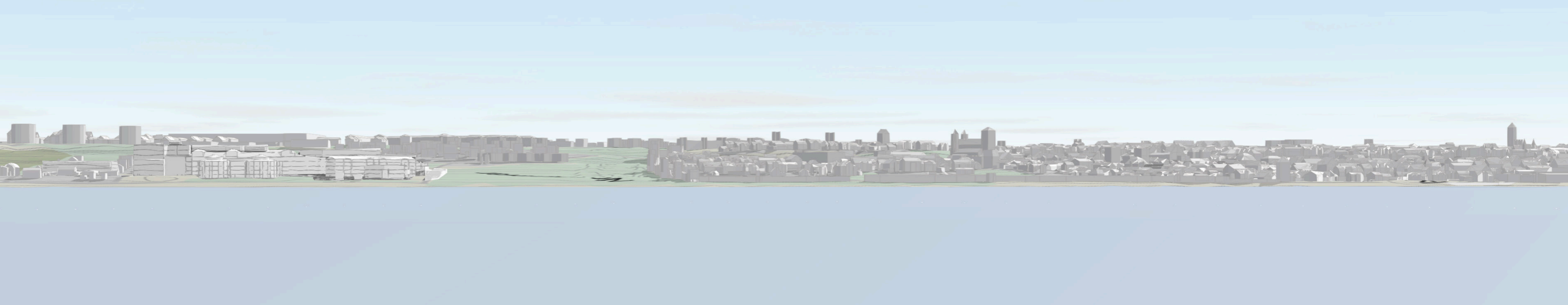


▲ Vy från Östersjön med utblick söderut. Helikopterplatta föreslås på taket på nybyggnad. © Visby Lasarett fastighetsutvecklingsplan 31. januari 2023



Utblick över sjukhusområdet med förslag på två nya byggnadsvolymer som ersätter byggnad 21, 02 och 03. Här finns ny godsmottagning och parkeringshus för patienter/ besökare samt en ny vårdbyggnad. ▶

© Visby Lasarett fastighetsutvecklingsplan 31. januari 2023



# PRELIMINÄR KONSEKVENSANALYS

---

## 6. Bedömning av påverkan på världsarvsvärdet

### Metod

HIA har som utgångspunkt den uppdaterade världsarvsdefinitionen (Retrospective Statement OUV 2017). Situationen då världsarvet inskrevs på listan är utgångsläget för analysen. I världsarv ska ingen negativ förändring ske. Den situationen då världsarvet inskrevs på världsarvslistan är utgångspunkten vid påverkansbedömningar.

HIA följer UNESCO riktlinjerna där påverkans karaktär och förändringens egenskaper beskrivs. I den tas hänsyn till förändringens reversibilitet, livslängd och omfattning samt karaktär. Påverkan vara direkt, indirekt och kumulativ. Enligt världsarvskommitténs riktlinjer omfattar världsarvets förvaltning både det inskrivna området, dess buffertzona och bredare kontext (Guidelines for the implementation of the World Heritage Convention, UNESCO 2023 par. 112). Världsarvet Hansestaden Visby har ingen inskriven buffertzona men denna HIA följer UNESCO:s riktlinjer för HIA (Guidance and Toolkit for Impact Assessments in a World Heritage context, UNESCO ICCROM ICOMOS IUCN 2022) och tar hänsyn till påverkan oberoende av dess ursprung och ser på helhet och sammanhang i världsarvet.

I denna preliminära HIA görs ingen bedömning av påverkan utan HIA identifierar de faktorer som kan ha en positiv eller negativ

påverkan på världsarvet och ger rekommendationer för fortsatt arbete. I första steg identifieras de element som kan påverka världsarvsvärdet och de attributer som kan bli påverkade.

En bedömning av både påverkans storlek (neutral, måttlig, stor) kan göras i nästa fas av HIA då ett gestaltungsförslag och detaljerat program är framtagen.

Följande kategorier i värdering kan antingen vara negativa eller positiva

- Neutral: ingen förändring av attributen
- Liten: Försumbar förändring av attributen
- Måttlig: Någon förändring av attributen
- Påtaglig: Stor förändring av attributen

Prel. HIA Fas 1

ELEMENT OF PROPOSED ACTION	ATTRIBUTE	DESCRIPTION OF POTENTIAL IMPACT	FREQUENCY OF ACTION	DURATION OF ACTION	REVERSIBILITY OF ACTION	REVERSIBILITY OF CHANGE TO THE ATTRIBUTE	LONGEVITY OF CHANGE TO THE ATTRIBUTE	DEGREE OF CHANGE TO THE ATTRIBUTE	QUALITY OF CHANGE TO THE ATTRIBUTE	EVALUATION OF IMPACT
			Once/intermittent/continuous	Short-term/long-term	Reversible/irreversible	Reversible/irreversible	Temporary/permanent change	None/negligible/some/large change	Positive/negative change	Neutral/minor/moderate/major impact (negative and positive)
										Major negative impact
										Moderate negative impact
										Minor negative impact
										Neutral
										Minor positive impact
										Moderate positive impact
										Major positive impact

UNESCO IUCN ICOMOS ICCROM Toolkit and Guidance for impact assessments in a World Heritage context, UNESCO 2022  
 • <https://whc.unesco.org>



## Analys av möjlig visuell påverkan på världsarvsområdet

I denna preliminära analys identifieras översiktligt de vyer som är relevanta i förhållande till världsarvsområdet och den förändring Visby Lasarett utvidgning medför.

Urvalet av vyerna baseras på hur man förstår, upplever och kan avläsa de historiska sambanden i Hansestaden Visbys stadslandskap där stadsmuren och dess vallgravar är viktiga attributer i världsarvsområdet.

Vyerna är indelade i två huvudteman;

- Historiska stadslandskapet
- Stadsmuren och vallgravarna

Dessa vyer är endast indikativa och någon exakt visualisering/fotomontage är inte gjord i detta skede. En fullständig synlighetsanalys som kan legatill grund för bedömning av påverkansstorlek bör göras när ett gestaltungsprogram är framtagen.

Visbys 3D modell med det föreslagna projektet har använts för att illustrera möjlig visuell påverkan. En bild från 3D modellen visas ihop med en platsbild.





## Historiska stadslandskapet – 1. Vy från havet



▲ Vy med Visby Lasarett utbyggnad Fas 1 och Fas 2 markerade med färg



▲ Vy med Visby Lasarett med utbyggnad

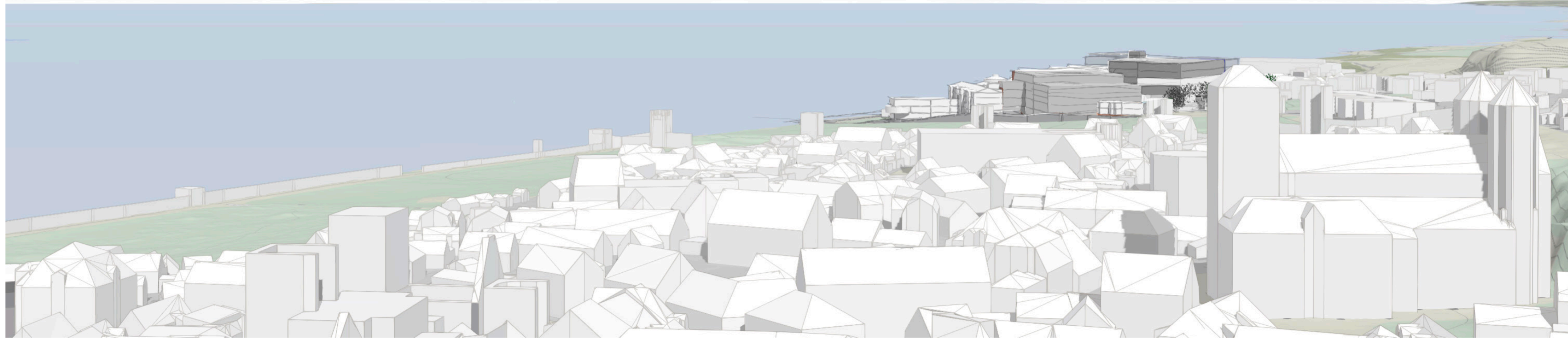
### Situation:

Från havet kan man se hela Hansestadens stadssiluett med stadsmuren och vallgravarna. Den befästa medeltidsstadens karaktär med staden innanför murarna och omlandet kan ännu upplevas. Visby Lasarett är i dagsläget ett framträdande inslag trots dess anpassade arkitektur och den befintliga grönskan sommartid

### Förändringen:

Den planerade utvidgningen av Visby Lasarett kommer att öka den totala volymen och synligheten mot havet särskilt i utbyggnad fas 2.

## Historiska stadslandskapet – 2. Vy från Hansestaden mot norr



### Situation:

Denna vy har i stort samma höjd som en historisk utblick från Domkyrkan torn. Hansestadens stadslandskap och utblicken mot havet kan fortfarande upplevas. Förståelsen för den befästa stadens läge mot omlandet norrut är redan försvagat av den befintliga Visby Lasarett.

### Förändringen:

Den planerade utvidgningen av Visby Lasarett är väl synlig och kommer att medföra en ökad visuell barriäreffekt. Detta är särskilt tydligt i utbyggnadsetappen i fas 2 som ligger närmare stadsmuren



## Historiska stadslandskapet – 3. Vy från Galgbacken

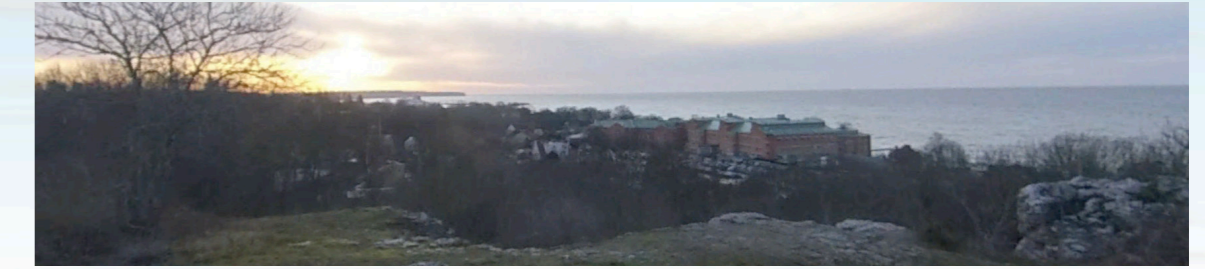


Foto från Galgbacken © google earth



### Situation:

Den medeltida Galgbacken har behållit sin historiskt synliga position i landskapet med utblickar mot havet och Hansestaden. Det befintliga Visby Lasarett är väl synlig.

### Förändringen:

Den föreslagna utvidgningen av Visby Lasarett i fas 1 medför en betydlig ökning av volym och hushöjd i denna vy och dess dominans i utblicken är påtagande.

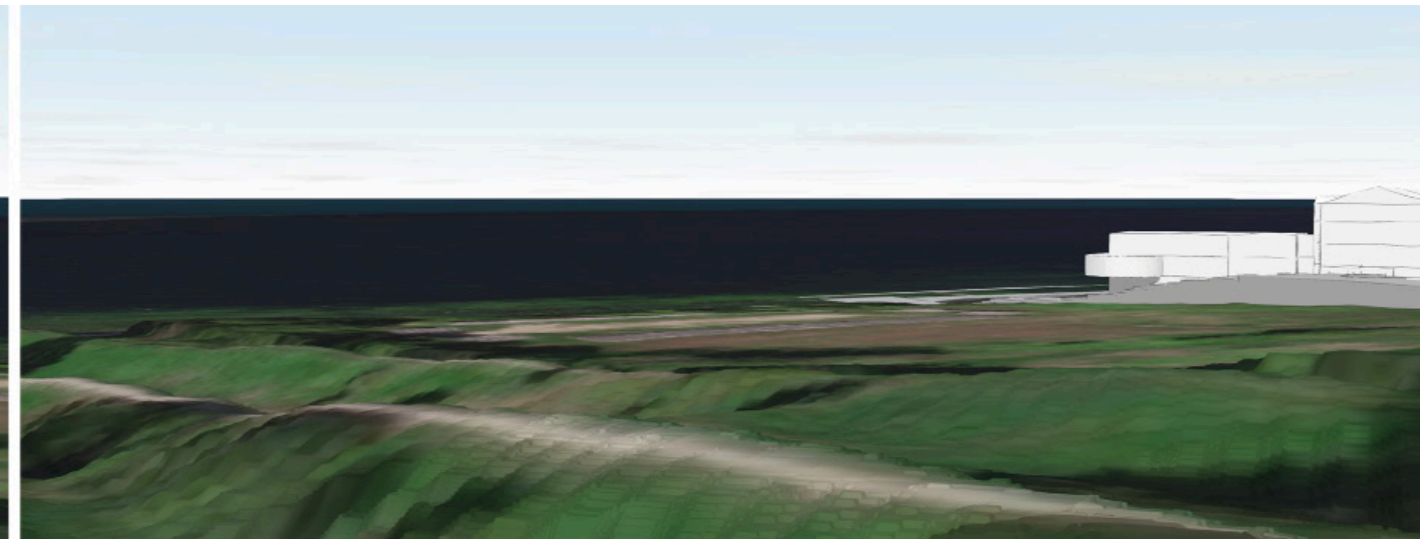
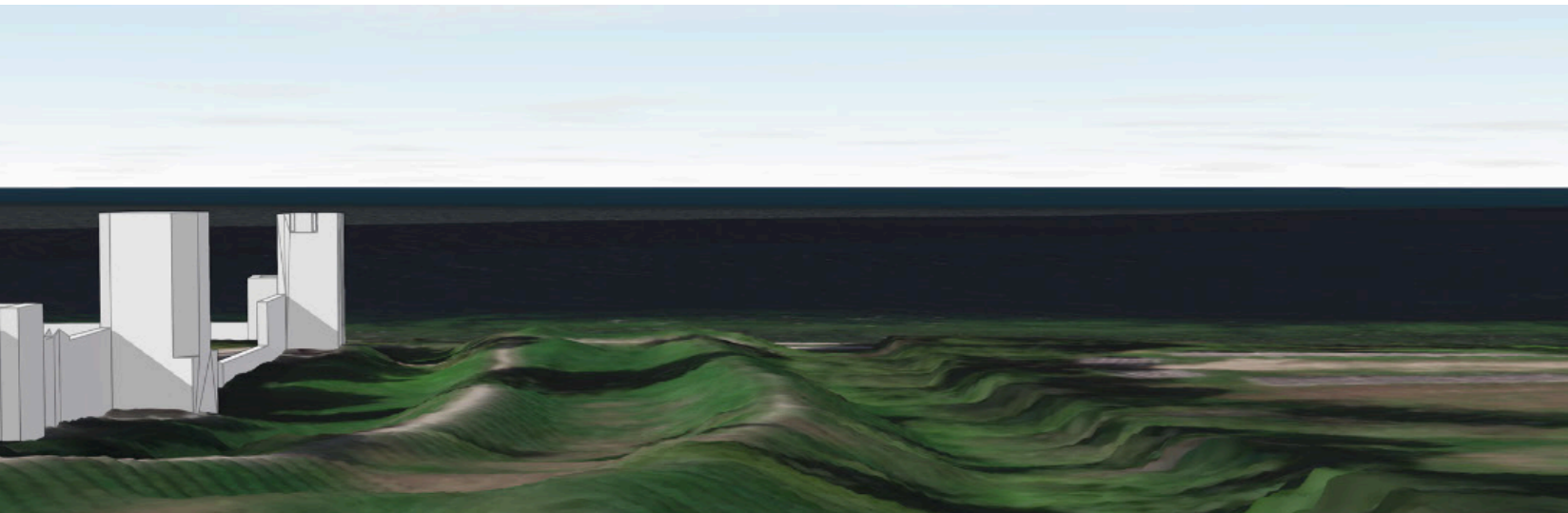
▲ 3D modell från Galgbacken. Visby Lasarett utbyggnad fas 1 i blått och grått, fas 2 i brunt



## Stadsmuren och vallgravarna – Vy 4. Norrgravarna



▲ Bildens position © Google Earth.



### Situation:

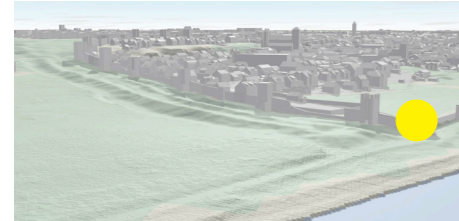
De väl bevarade Norrgravarna med stadsmuren och vegetationen är känsliga för förändringar särskilt vad gäller utblickar och siktlinjer. I denna vy är Visby Lasarett är skymd bakom trädriddån

### Förändringen:

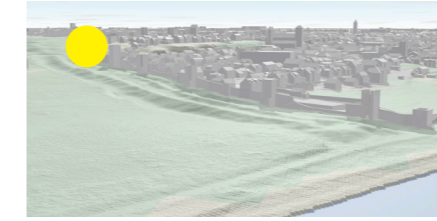
Risken för att de nya byggnaderna kommer att synas är stor och beroende av detaljerad utformning och lokalisering

▲ 3D modell med Visby Lasarett utbyggnad fas 1 i blått, fas 2 i brunt

## Stadsmuren och vallgravarna – Vy 5. Utblickar från stadsmuren



▲ Utblick från Snäckgårdstornet



▲ Utblick från tornet Långa Lisa



### Situation:

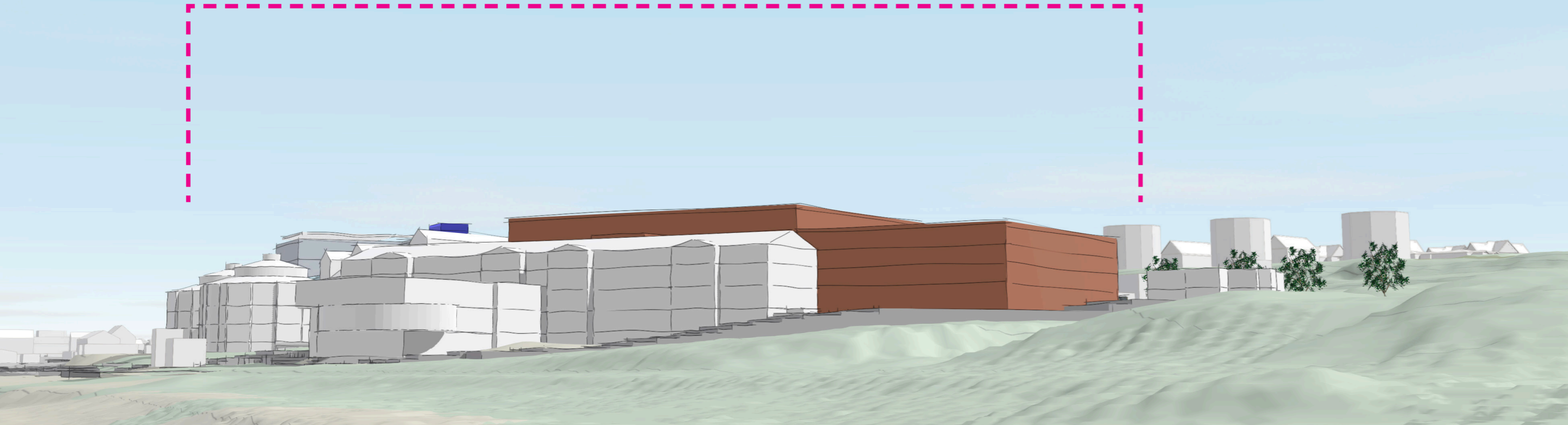
Förståelsen för den väl bevarade stadsmurens försvarsfunktion är en av världsarvets viktigaste aspekter. Utblickar från tornen över det omgivande landskapet har varit en viktig funktion och är särskilt tydlig vid Norrgravarna. Det befintliga sjukhuset är synlig.

### Förändringen:

Utbyggnaden av Visby Lasarett syns från båda tornen och ökar sjukhusets visuella barriäreffekt.



## Stadsmuren och vallgravarna – Vy 6. Vy från strandpromenaden



### Situation:

Längs med Strandpromenaden ser man både stadsmuren och vallgravarnas område när man rör sig. Denna vy är en illustration hur förhållandet mellan den dominanta stadsmuren och Visby Lasarett kan upplevas. Både vinter och sommar är Lasarettet delvis skymd av träd och vegetation men är väl synlig i vissa punkter.

### Förändringen:

Utbyggnaden av Visby Lasarett syns från båda tornen och ökar sjukhusets visuella barriäreffekt.



▲ Vy från Strandpromenaden. Visby Lasarett lokalisering enligt 3D modellen är markerad med streckad linje

◀ 3D illustrationen utan träd visar på risken att den nya utbyggnaden i fas 2 ökar synligheten av Lasarettet.



## Stadsmuren och vallgravarna – Vy 7. Vy från St.Görans ruin

### Situation:

St Göransruinen från 1200-talet kan fortfarande upplevas i sin historiska omgivning där spetälskehospitalet låg utanför murarna. Lasarettet är delvis skymd på grund av terrängen och av träd.

### Förändringen:

Utvidgningen av Visby Lasarett är illustrerad i flygbild med befintliga byggnader i vitt, utbyggnad fas 1 i blått och fas 2 i brunt. Visuella påverkan kommer att medföra en förändring av vyn.



▲ Vy från St Görans ruin mot Lasarettet



▲ Illustration med befintliga byggnader i vitt, utbyggnad fas 1 i blått och fas 2 i brunt



## Funktionell påverkan på världsarvsområdet

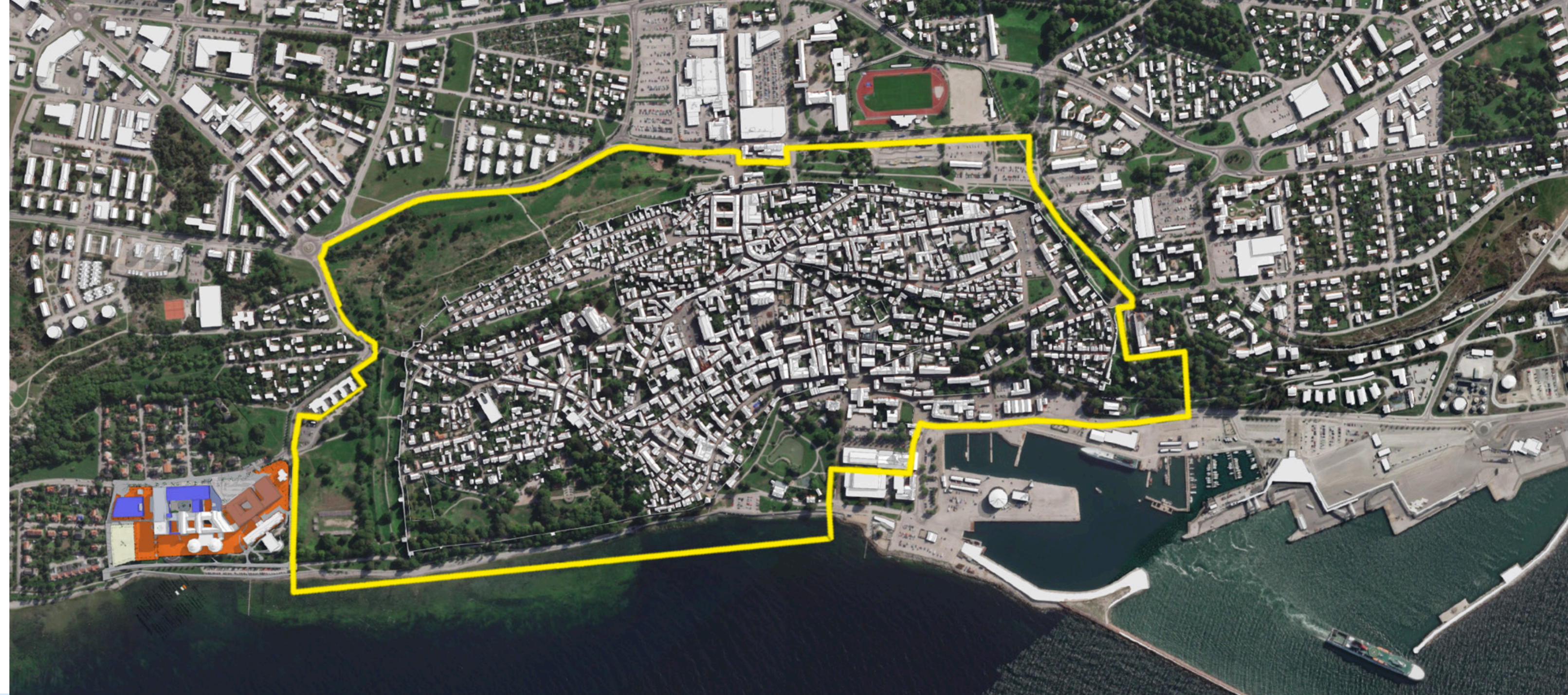
I denna preliminära fas av HIA har det inte varit möjligt att analysera den möjliga funktionella påverkan på världsarvets förvaltning av sjukhusets utvidgning. För det behövs detaljerade analyser av både sjukhusets och världsarvets trafik och tillgänglighet.

## Risk för kumulativ påverkan

HIA vill påpeka att det finns en risk för ett framtida behov av ytterligare byggnadsyta och parkering som resulterar i ökad urbanisering av området. Möjligheterna att utöka och förbättra vallgravarnas grönområde hindras.

En förväntad ökning av antal besökare både till världsarvet och sjukhuset kan sammanlagt betyda ett högre besöksstryck på det känsliga området inom vallgravarna och de andra grönområden och försvåra deras bevarande och förvaltning.

Världsarvsområdet med gul linje och den föreslagna utbyggnaden av Visby Lasarett ►





# SAMMANFATTNING

---

Samhällsservice nära stadskärnan är en del av världsarvsförvaltningens mål om levande Hansestaden Visby. Den föreslagna utvidgningen av Visby Lasarett innebär en ökad urbanisering med ökning av byggytan genom att utnyttja befintliga mark-parkeringar.

Denna HIA har preliminärt identifierat de viktigaste element av världsarvsvärdet som bör beaktas i fortsatt planering. Visby Lasarettets höjd och volym kommer enligt HIA:s preliminära analys att ha en visuell påverkan på världsarvsvärdet särskilt på Hansestadens stadsfront mot havet, inom vallgravarna och i utblickar från staden mot omlandet. Sammanlagt kan dessa potentiellt försvaga världsarvets visuella integritet och förståelsen av den medeltida befästningsstadens historiska dominans i landskapet.

# REKOMMENDATIONER

---

Översiktliga rekommendationer för fortsatt process med planeringen av utvidgningen av Visby Lasarett

- Sök att anpassa och minska både volymen och höjden av byggnaderna i möjligaste mån, särskilt vad gäller utbyggnaden i fas 2.
- Utveckla en anpassad gestaltning med hänsyn till både världsarvet och riksintresset i samråd med antikvarisk kompetens

## Allmänna rekommendationer

Med hänsyn till den möjliga kumulativa påverkan av fortsatt urbanisering inom den planerade buffertzonen

- Prioritera fastställandet av en integrerad strategisk förvaltningsplan för världsarvet och dess planerade buffertzon enligt Hansestaden Visby Strategi och Handlingsplan 2020-2030 och UNESCO riktlinjer

