

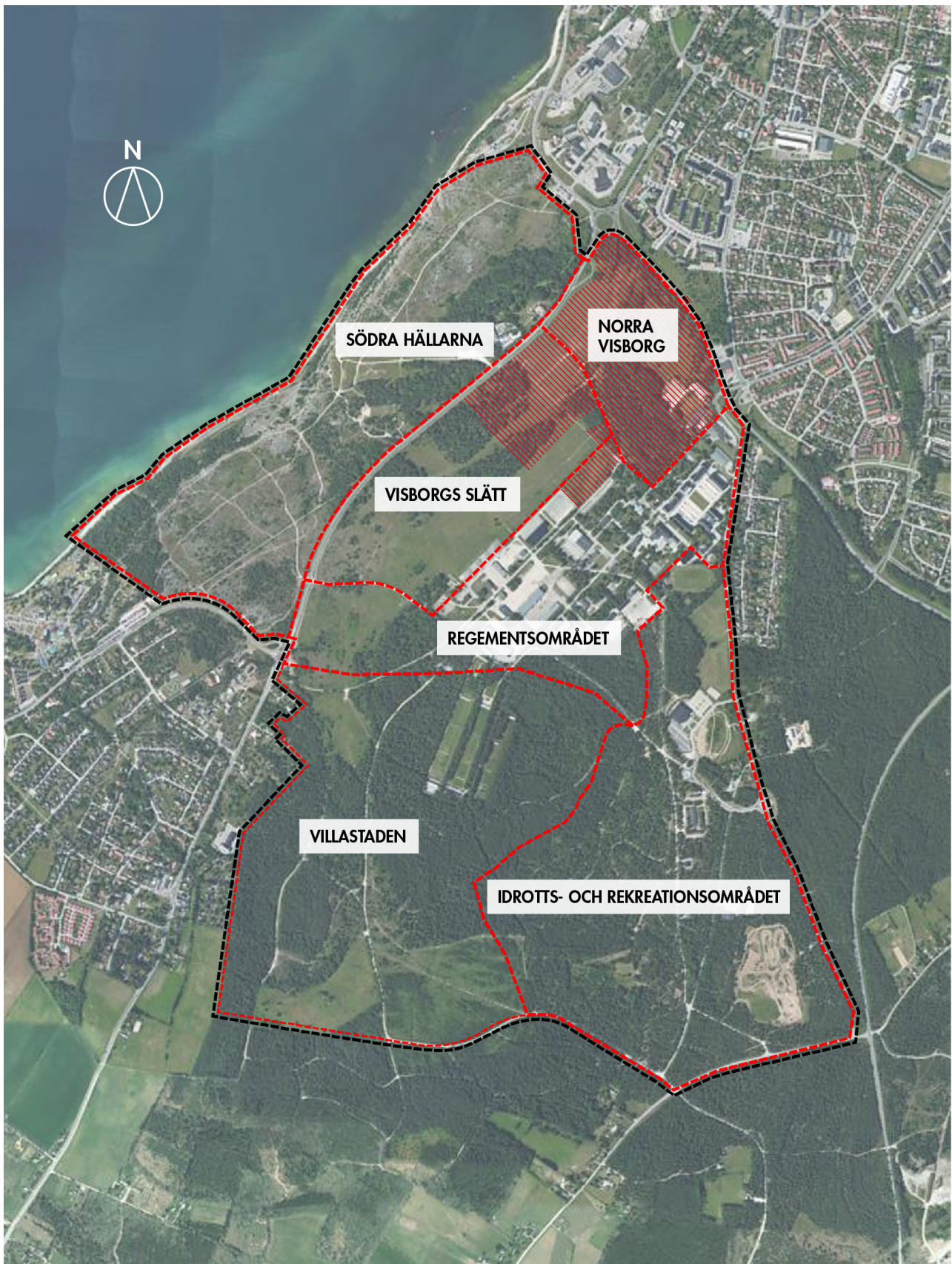


KVALITETSPROGRAM VISBORG

**Fördjupningsområde
Norra Visborg samt
del av Regementsområdet**



Godkänd RS 2020-11-25 §337



Svartstreckat område markerar avgränsning för kvalitetsprogram Visborg, rödrandigt område markerar avgränsning för fördjupningsområde Norra Visborg samt del av Regementsområdet.

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. **Denna fördjupningsdel avser Norra Visborg samt del av Regementsområdet.** 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 fördjupningsområde *Norra Visborg samt del av Regementsområdet* 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	6
Bakgrund	6
Området idag	7
Historisk bakgrund	8
Kulturvärden	8
Naturvärden	9
Markförhållanden	9
Hållbarhetsmål för Fördjupningsområdet	10
Övergripande planprinciper	12
Övergripande plankoncept	14
Utemiljö	16
Grönstruktur	18
Blåstruktur	20
Bebyggelse	24
Publika funktioner	28
Trafik och parkering	30
Belysning	34
Avfallshantering	36
Offentlig konst	37
ALLMÄNNA GATOR	38
Huvudgator	39
Lokalgator	41
Gångfartsgator	45
Principer för kvartersgator	47
Gång- och cykelvägar	48
FASTIGHETSINDELNING OCH MARKANVISNINGAR	50
INTRODUKTION TILL KARAKTÄRSOMRÅDEN	52
Karaktärsområden i Regementsområdet	53
Karaktärsområden i Norra Visborg	54
Referenser	58

INLEDNING OCH AVGRÄNSNING

Områdes fördjupning *Norra Visborg samt del av Regementsområdet* omfattar norra delen av Visborgsområdet enligt rödrandig markering på föregående sida. Delar av Visborgs Slätt ingår i fördjupningsområdet för att tillgodose dagvattenhantering.

Fördjupningen beskriver förutsättningar och plankonceptet för aktuellt område. Dokumentet kombineras med det övergripande dokumentet *Allmän del för hela Visborgsområdet*, samt ligger till grund för kommande separata beskrivningar av karaktärsområden.

Norra Visborg samt del av Regementsområdet utgör den första delen av Visborgsområdet som utvecklas. Området planeras att inrymma drygt 1 000 bostäder, däribland ingår studentbostäder och bostäder för särskilda behov, cirka 15 000 kvadratmeter lokaler samt anslutande grönområden. Bebyggelsen koncentreras dels till området nordväst om Visborgsallén och dels till kvarteren väster om Vädursgatan som integreras med befintlig bebyggelsestruktur.

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 ligger i tidigare kasernbyggnader vid Visborgsallén.

Visborgsområdet är det största utvecklingsområdet för ny bostadsbebyggelse på Gotland och planeras på sikt för cirka 4000 nya bostäder med hållbarhet och god livsmiljö som förtecken.

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

Startpromemoria för samhällsbyggnadsprojekt del av Norra Visborg samt del av Vädursgatan i Visby, Region Gotland som togs fram i juli 2017 och anknyter till strukturplanen, redovisar förutsättningarna för planläggning för bebyggelseutveckling inom denna del av Visborgsområdet.



Norra delen av Visborgsområdet med Visby i bakgrunden. Foto: Gunnar Britse.

OMRÅDET IDAG

Området utgörs i huvudsak av regementsområdets före detta övningsfält. Dessa är idag delvis igenväxta med skog. Delen utmed Kung Oscars vägs nordöstra sida benämns Donners Hage vilken utgörs till stor del av högvuxen tallskog. Längre mot nordost övergår tallskogen i lövskog. Mot nordväst öppnar sig övningsfälten och avgränsas av Toftavägen och Kungsladugårdsområdet. Området är relativt platt utom längst i öster där terrängen stiger.

Den befintliga bebyggelsen i Visborgsområdet domineras av den före detta regementsbebyggelsen. Den har en planstruktur med raka gator i räta vinklar och gles bebyggelse. I flera fall har de raka gatorna en byggnad i fonden. Inom lövskogspartiet finns en välbevarad äldre allé som kallas för "Ladugårdsallén", och korsar den likaledes trädkantade Visborgsallén.

Området nås med bil från Toftavägen via Kung Oscars väg eller längre söderut via Maskingatan, från Färjeleden via Visborgsallén samt från söder via Langs väg. Gång- och cykeltrafik sker främst via en passage i öster under Färjeleden i anslutning till Visborgsallén, vid rondellen i norr där Toftavägen möter Färjeleden samt över Langs väg från Djuplunda. Stadsbuss finns med hållplatser på Langs väg och Visborgsallén. Landsortsbuss har hållplats vid Toftavägen och Langs väg.

Inom området finns stigar som utgör rester efter tidigare järnvägsspår. Hela området ägs av Region Gotland utom fastigheten Visborg 1:16 som ägs av Stenvalvet AB.

Området som helhet är mer utförligt beskrivet i Strukturplan Visborg med tillhörande bilagor.



Ortofoto med övergripande områdesbeskrivning.

HISTORISK BAKGRUND

Historiskt har området hört samman med Visborgs Kungsladugård som än idag finns invid Toftavägen. Fälten mellan regementsområdet och Toftavägen har tidigare fungerat som tillhörande jordbruksmark. Kungsladugården etablerades sannolikt på 1400-talet och vägstrukturen har en mycket lång kontinuitet. En del av Kungsladugårdens historia utgörs också av de torp som lydde under gården under 1800-talet och början av 1900-talet. Ett av dem utgörs av det s.k. "Pippihusets" tomt och trädgård. Det användes som förvaltarbostad fram tills att det flyttades 1969.

1875 togs området i anspråk av militären som exercisfält och 1897 togs det nya kasernområdet i bruk och inkluderade bland annat järnvägsspår som idag är borta. Den militära verksamheten pågick fram till början av 2000-talet.

Den ekonomiska kartan från 1941 visar bland annat öppna fält, alléer och järnvägsspår. Langs väg var ännu obruten av Färjeleden. Idag huserar Region Gotlands förvaltningar i de tidigare kasernerna vid Visborgsallén och andra byggnader används för olika verksamheter.

Kända fornlämningar inom området är bland annat en milsten och två minnesstenar, däribland Oscarsstenen. Lösfynd har hittats i samband med anläggandet av järnvägen som indikerar en vikingatida begravningsplats. Boplatslämningar har också påträffats utmed ett ca 200 m långt stråk nära Oscarsstenen, i samband med ledningsarbeten. Behovet av arkeologiska undersökningar klargörs genom arkeologiska utredningar under planarbetet.

KULTURVÄRDEN

Inom området finns inte några äldre kulturhistoriska byggnader. Däremot finns ett antal kulturvärden att ta hänsyn till, vilka även utgör förutsättningar för framtida planarbete. Den s.k. "Pippitomten" har ett kulturhistoriskt värde samt det järnvägsspår som tidigare gick genom området.

Oscarsstenen är ett annat kulturvärde och så även de biotopskyddade alléer som finns inom planområdet, då främst "Ladugårdsallén" som sträcker sig genom Norra Visborg.



Ekonomisk karta från 1941 som bland annat visar öppna fält, alléer och järnvägsspår, källa Lantmäteriet.

NATURVÄRDEN

De högsta definierade naturvärdena i området utgörs främst av miljöer för insekter, marksvampar och kärlväxter. I området finns sand- och grusmiljöer som är viktiga biotoper för insekter, inte minst för solitärbin och rovsteklar. Områdena i den norra delen innehåller mycket bryn med blommande buskvegetation som är födosöksplatser för pollinere.

På gräsmarken sydväst om Oscarsstenen (4:7), som är naturreservat, förekommer den mycket sällsynta svampen flockskivling som i Sverige har mycket få förekomster. I området väster om Vädursgatan finns även sällsynta orkidéer.

Dessutom finns i norra Visborg ett antal biotopskyddade alléer. Träden är viktiga för insekter, lavar, mossor och svampar som är knutna till gamla träd. Alléerna utgör viktiga spridningslinjer för dessa organismer. Alléerna har också kulturmiljövärden. Utöver alléerna finns också andra träd av särskilda naturvärden, däribland en rik förekomst av gamla tallar, främst inom Donners hage (1:12), samt ett antal mycket stora alar. "Pippitomten" (1:8) invid Kung Oscars

väg utgörs av en före detta trädgårdstomt som besitter ett påtagligt naturvärde, liksom skogspartiet sydväst om naturreservatet för flockskivlingen.

MARKFÖRHÅLLANDEN

Den högsta punkten i Norra Visborg är vid Langs vägs anslutning till Färjeleden. Därifrån sluttar marken ca 9 m nedåt, på en sträcka av ca 200 m mot väster. Väster om den sluttningen är marken i stort sett plan på en nivå av ca +42-43m.

Den totala jordmaktigheten är ca 5-20 meter och som störst i den södra delen av det aktuella området. Jorden består generellt av sand på morän. Sandlagrets mäktighet avtar åt nordost. Beroende av moränens relativa täthet är grundvattennivån i det ytliga sandlagret hög. Hus i souterräng eller med källare bör alltså undvikas. Geotekniska och hydrologiska förutsättningar ska närmare utredas under kommande planarbete.



Karta från naturvärdesinventering 2011-2013: grönt=visst naturvärde; gult=påtagligt naturvärde; rött=högt naturvärde, bild Calluna AB.

HÅLLBARHETSMÅL FÖR FÖRDJUPNINGSSOMRÅDET

I det övergripande dokumentet *Allmän del för hela Visborgsområdet* redogörs för de beslutade hållbarhetsmål, mobilitet, innovativa kretslopp samt samspel och identitet, som utgör grunden för att hela Visborg ska bli en ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar stadsdel. De sociala hållbarhetsmotiven för Visborg beskrivs som särskilt karaktärsskapande och unika men för att uppnå en hållbar helhetsbild måste alla delar samverka. Utbyggnaden av norra delen av Visborg kommer att skapa grunden för hur hållbarheten uppnås i hela Visborg. Det är här visionen och målen i strukturplanen och ambitionsnivån för hållbarhetsmålen samt de sociala perspektiven konkretiseras. I Norra Visborg och Regementsområdet har hållbarhetsmålen inarbetats på följande sätt:

Mobilitet

- Flera nya säkra stråk för gång och cykel bidrar till effektiva cykelpendlingsstråk och trygga miljöer för de gående. Bland annat skapas nya stråk längs "Banvallen" och genom "Ladugårdsallén". Stråket "Diagonalen" länkas ihop med Vådursgatan i söder och löper vidare mot Vibble.
- Anslutningarna för gång och cykel över Färjeleden förbättras med två uppgraderade anslutningar: "Banvallsstråket" till Söderväg vid cirkulationen mot hamnen och tunneln mellan Visborgsallén och Allégatan. En helt ny anslutning skapas också genom en bro, mellan "Diagonalen" och Stenkumlaväg. Anslutningarna bidrar till att korta ner pendelavstånd mellan bostad, arbete, skola och andra målpunkter för gående och cyklister.
- Huvudstråken för gång och cykel ansluter till ett finmaskigt nät för gående och till låghastighetsgator för cykel och motorfordonstrafik. Det finmaskiga nätet för gående är viktigt eftersom det kopplar till gröna stråk och olika målpunkter inom Visborg.
- Genom upphöjda överfarter och passager, skapas en trygg trafikmiljö för gående och cyklister.
- Parkering löses i huvudsak genom ett begränsat antal parkeringsbyggnader där parkeringsplatserna samlas. De dimensioneras enligt gällande p-norm och andelar i parkeringshusen fördelas på respektive enskilt exploateringsprojekt. Det möjliggör en tätare bebyggelsestruktur med närhet till rekreation, aktivitet och trygga utemiljöer. Det främjar dessutom gång, cykel och kollektivtrafik som det främsta resealternativet, utan att ta bort bilen som möjligt resesätt när det väl behövs.

- På torgen och i anslutning till verksamheter och målpunkter, som skolor och särskilda boenden bör det finnas goda anslutningar till gång- och cykelnätet. Plats för parkering och angöring med cykel bör finnas så nära entrén som möjligt för att främja cykel som färdmedel. Dimensionering av de ytorna bör göras för att möjliggöra även för lådcyklar. Även barnfamiljer ska kunna välja cykel istället för bil.

- I anslutning till programområdet finns det befintliga busshållplatser som uppfyller normen avseende närhet till busshållplats. De trafikeras av olika busslinjer och de boende i programområdet kommer att ha god tillgång till kollektivtrafik. Fler boende ger också ett bättre underlag och möjliggör tätare bussturer, vilket också gynnar boende längs de linjerna utanför Visborg. Därför kan det bli aktuellt att i framtiden se över de befintliga busslinjernas linjesträckning eller turtäthet i relation till Visborg, men de beslutade måste tas utifrån ett arbete som utgår från ett större sammanhang. Strukturen i programområdet har därför anpassats så att det finns utrymme för att kunna lägga om linjetrafiken om det skulle visa sig bli en bra helhetslösning i framtiden.

Mobilitetsåtgärderna för programområdet bidrar till goda förutsättningar för hållbara levnadsvanor med en låg klimatpåverkan. Utformningen av infrastrukturen för trafik utgår från att främja gång och cykel vilket ger förutsättningar för jämlika och jämställda villkor för alla att röra sig och ta del i samhället. En stadsmiljö som är utformad för att röra sig per fot och cykel inbjuder också till rörelse i vardagen, som rekreation eller till och från jobb, skola och olika målpunkter, vilket har en positiv effekt på människors hälsa.

Innovativa kretslopp

- Dagvattensystemet är utformat för att likna det naturliga kretsloppet för vatten, där nederbörden bidrar till ekosystemen genom att växter och djur får nyttja den som en resurs. Systemet är uppbyggt för att leda dagvatten från bebyggelsen till dammar i parkmiljön, där det bidrar till en vattenspegel i parken och ett nytt habitat för olika typer av organismer. Längs "Diagonalen" kommer dagvattnet ledas genom växtbäddar, där växtligheten tillsammans med den underliggande jorden kommer att rena och till viss mån fördröja dagvattnet.
- Plats för översvämningsytor kommer att finnas i anslutning till dammarna och i närliggande grönområde till ny bebyggelse.

- Möjlighet till lokalt omhändertagande eller fördröjning av dagvatten ska också finnas i varje kvarter, gärna integrerat i markplaneringen av gårdarna och som gröna tak. Andelen hårdgjord yta begränsas och möjlighet till uppsamling av dagvatten från tak för bevattning och återanvändning uppmuntras.

- Spillvattenhantering planeras med separering av grå- respektive svartvatten enligt beslut i TN, februari 2019, och RS, januari 2020. Det möjliggör en mer resurseffektiv och kretsloppsbasead avloppshantering. Utöver möjligheten att utvinna näring ur svartvattnet möjliggörs återbruk av renat gråvattnet liksom utvinning av energi, antingen i form av värmeåtervinning eller genom biogasproduktion från svartvattnet.

- Plats för avfallskassoner och återvinning kommer att finnas jämnt fördelade över området i anslutning till varje kvarter område. Plats för återbruksrum planeras i anslutning till parkeringsbyggnaden i östra delen av Norra Visborg och torget i korsningen Vädursgatan och Kung Oscars väg.

Föreslagna åtgärder inom målområdet för programområdet bidrar till en mer kretsloppsbasead hantering vatten, avlopp och avfall. Synliga vegetativa lösningar för dagvattenhanteringen bör införlivas i gestaltningen av byggnader och utemiljöer. På så vis blir de ett pedagogiskt och identitetsskapande inslag i bebyggelsemiljön, samtidigt som det genom ett noggrant val av växter kan bli en tillgång för ekosystemen på platsen. Genom att lokalt samla upp regnvatten från tak istället för att släppa ut det på det gemensamma dagvattensystemet, kan regnvattnet också bli en resurs för odlingen i området och bidra till människors rekreation och umgänge.

Samspel och identitet (social hållbarhet)

- Programområdet har utformats med en blandning av bostäder både avseende byggnadstyper, bostadstyper och upplåtelseformer, inklusive plats för särskilt boende, LSS-boende och studentboende.

- För varje kvarter finns riktlinjer för grundläggande gestaltungsprinciper för byggnader och utemiljöer. Riktlinjerna är framtagna för att säkerställa en god bebyggd miljö för alla, men också för att området ska fungera och upplevas som en helhet och samtidigt ge utrymme för variation i gestaltningen.

- Vädursgatan och "Diagonalen" är två viktiga huvudstråk som sammanlänkas i Donners Hage. Diagonalen ansluter till den nya bron över Färjeleden och kommer bli ett viktigt pendlingsstråk. Längs huvudstråken och särskilt runt

torgen kommer lokaler för olika typer av service och verksamheter att lokaliseras. Det ger ett bra underlag för verksamheter och gynnar mobilitetsmålen, eftersom målpunkterna då ligger längs vägen och blir enkla att besöka till och från jobb, skola och andra målpunkter.

- Befintliga kvaliteter, som naturvärden, äldre bebyggelse och miljöskapande kvaliteter har integrerats i den övergripande strukturen för programområdet och riktlinjer har skapats för att säkra dessa även på kvartersnivå. Till exempel har den gamla järnvägsbanken fått bli ett huvudstråk för gång och cykel. Den gamla "Pippitomten" blir en lekplats. Strukturen har också anpassats för att tillvarata värdefulla träd och större sammanhängande grönområden, exempelvis Donners Hage som utvecklas till en stadspark.

- I västra delen av Norra Visborg planeras ett stort naturområde med dammar dit dagvattnet leds. Invid dammarna kommer det att ges plats för vila och vandring. Från gång- och cykelvägen "Banvallsstråket" utgör vattenspeglarna ett identitetsskapande blickfång.

- En variation av mötesplatser och rekreation kommer att finnas inom programområdet. Torgen längs huvudstråken är några exempel, men även möjlighet till odling på odlingslotter eller på gårdarna kommer att finnas. Grönområdena kommer erbjuda plats för lek och i södra Visborg finns sedan tidigare en sporthall, motionsspår, fotbollsplaner mm.

- Plats för en till två förskolor finns också inom området, varav en vid "Pippitomten" och en i anslutning till platsen för särskilt boende. Genom att kombinera förskola och särskilt boende kan mervärden skapas genom möten mellan generationer.

Målen i samspel och identitet är viktiga att se som verktyg för att de andra målen inom mobilitet och innovativa kretslopp ska kunna uppfyllas. Infrastrukturen för mobilitet måste placeras på rätt plats relativt målpunkter innanför och utanför området. De gemensamma rummen, på väg till olika målpunkter, behöver gestaltas för att bli trygga och inbjudande. God bebyggd miljö handlar mycket om social hållbarhet, att det ska finnas möjlighet till rekreation och att aktivera dig oavsett förutsättningar och behov. Yngre barn, äldre och personer med funktionsvariationer har till delar mer begränsade förutsättningar att förflytta sig. Därför är de särskilt beroende av sin närmiljö. Gestaltningen och programmeringen av de offentliga utemiljöerna i anslutning till bostäder är därför särskilt viktig för dessa gruppers hälsa och välbefinnande.

ÖVERGRIPANDE PLANPRINCIPER

Ny bebyggelse kuggar
an till naturen som sipprar
in genom nya bostadskvarter

Ett genomgående diagonalt gc-stråk
länkar samman Regementsområdet
med Norra Visborg och Visby

Befintliga gröna
stråk utvecklas och
nya gröna stråk tillskapas

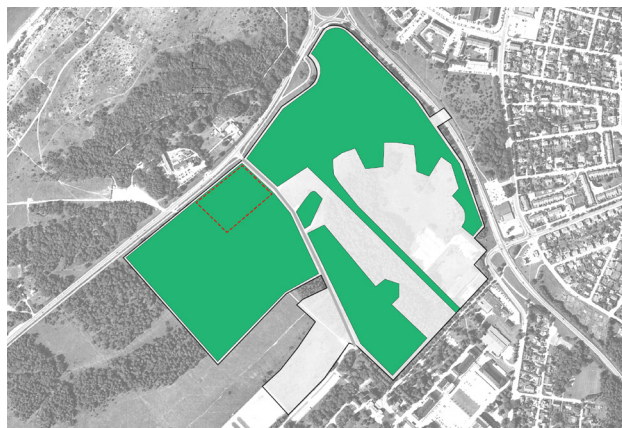
Koncentrera ny
bebyggelse och utveckla
befintliga värdefulla grönområden





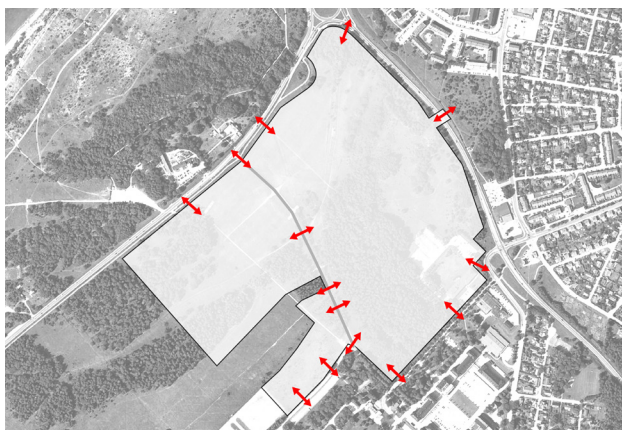
Total yta

Programområdets totala yta är ca 42 hektar.



Grönområden

Utav total yta är ca 60% grönområden, inklusive rödsträkat naturreservat, som bevaras och utvecklas med bland annat tekniska anläggningar, odlingslotter, översvämningsytor och stadsparker.



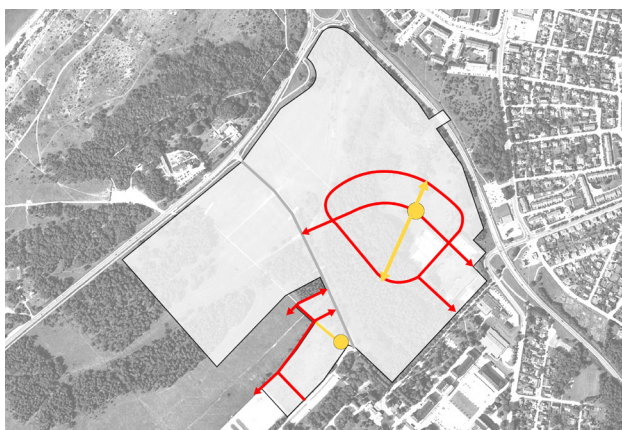
Kopplingar och entréer

Nya bostadskvarter, verksamheter och grönområden ska ha tydliga kopplingar och entréer till befintlig omgivning. Nya gator bygger vidare på det befintliga gatunätet med en silningsprincip utan återvändsgator.



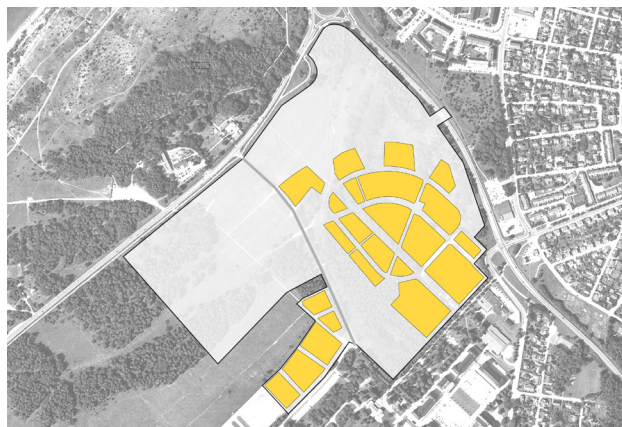
Gång- och cykelstråk

Gående och cyklister ska prioriteras – det ska finnas tydliga gröna rum för g-trafik. Befintlig allé i tvärgående riktning från Visborgsallén bevaras och upprustas. Ett diagonalt stråk från Vädursgatan förlängs genom planområdet och vidare över Färjeleden med en ny gång- och cykelbro. Tidigare järnvägsspår utvecklas till ett gång- och cykelstråk som sträcker sig genom stora grönområden.



Nya stadsrum

Gator ska utformas som gröna stadsrum vilka blir gemensamma offentliga platser i området. Rutnät men ej vinkelrät struktur i söder och mer cirkulär struktur med en stadsmässig genomfartsgata i norr. Två torgbildningar intill befintliga och planerade centrala gator är planerade i området.



Kvartersstruktur

Uppbruten kvartersstruktur som låter naturen ta plats och sippra i mellan kvarteren. Tydlig avgränsning mot gator som inramning till stadsrummen.

ÖVERGRIPANDE PLANKONCEPT

Indelning

Gränsen för de delar som omfattas av detta fördjupningsområde är definierad av kartan till höger. Indelningen är baserad på områdenas sammanhållande karaktär avseende gestaltning, befintliga förutsättningar och geografisk avgränsning. Karaktärsområdenas avgränsning behöver inte motsvara indelning i etapper eller detaljplaner.

- K1 Kvarteren vid Vädursgatan
- K2 Husen vid Donners hage
- K3 Allékvarteren
- K4 Punkthusen i norr
- K5 Kontors- och omsorgskvarteren
- K6 Förskolan och "Pippitomtén"
- K7 Donners hage
- K8 Visborgs slätt, norra delen
- K9 Visborgs slätt, södra delen

Planstruktur övergripande

De nya bebyggelseområdena utgår från, och utformas som kompletteringar till anslutande befintlig bebyggelse och befintligt gatunät, men med ett annat bebyggelsemönster som är utformat med välgestaltad livsmiljö för boende i första rummet.

Delområde **K1** är en del av Regementsområdet enligt strukturplanens indelning, med stads kvarter som ligger utmed Vädursgatan och Kung Oscars väg. Det har en traditionell kvartersstruktur med firsidiga, om än inte rätvinkliga, kvarter. **De högsta byggnaderna med upp till fem våningar byggs vid Vädursgatan och utmed Kung Oscars väg.** Längre in i kvarteren blir bebyggelsen något lägre. I hörnet mellan Vädursgatan och Kung Oscars väg ordnas ett litet torg med mindre servicefunktioner i anslutning till ett nytt studentbostadshus.

Delområde **K2-K5** utgår från kvarter och gator som är ställda vinkelrätt mot Visborgsallén. En ny inre central gata, "Norra allén", skapas med utgångspunkt vid Visborgsrådets anslutning till Färjeleden och går i en båge fram till Kung Oscars väg. Genom en justering av Langs väg kommer "Norra allén" tillsammans med Langs väg att bilda en lång inre central gata i Visborgsområdet. Nästa nivå i strukturen formas av en inre ringväg, "Slingan", som korsar nya huvudgatan på två ställen. Bebyggelsen inom K2-K5 orienteras i huvudsak efter dessa två gatustrukturer.

I den nordligaste delen (**K5**) föreslås att bebyggelsen utförs relativt hög, **upp till 7 våningar, med punkthus i grupper**, vilka möter grönstrukturen i norr som kuggar på ett kuggjul. Byggnadshöjderna sänks därefter successivt mot sydväst med **byggnader i 3,5 våningar** som möter stadsdelsparken Donners hage (delområde K7). De högsta byggnaderna i norr, som har möjlighet till havsutsikt, kan behöva anpassas för buller från Färjeleden, vilket kommer att utredas i kommande skede.

Geografisk indelning inom området.



Område K2-K4 genomkorsas av två gång- och cykelvägar, den ena är "Ladugårdsallén" som är befintlig och den andra "Diagonalen" som utgår från norra änden av Vädursgatan och sträcker sig norrut genom området och därefter över Färjeleden på en bro vidare mot Stenkuvla väg.

K5. Kontors- och omsorgskvarteren, som bland annat inkluderar en befintlig kontorsbyggnad vid Visborgsallén, planeras för olika former av vårdboende, förskola, vårdcentral och kontor. Dessa kvarter inordnas i den övergripande strukturen.

I samtliga delar organiseras bebyggelsen på ett stadsmässigt sätt utmed publika gator och med entréer vända mot gatan. Byggnaderna formar stadsrummen. Längs "Norra Allén" och längs Vädursgatan möjliggörs verksamheter i bottenvåningarna.

I korsningspunkten mellan "Norra allén" och "Diagonalen" ordnas ett litet torg där mindre centrumfunktioner kan inrymmas. Verksamheter koncentreras även vid torgbildningen i korsningen Kung Oscars väg-Vädursgatan.

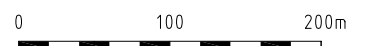
Stora grönområden sparas och utvecklas i anslutning till bebyggelsekvarteren. Den högväxta tallskogen i stadsdelsparken på nordöstra sidan av Kung Oscars väg blir en värdefull miljö för närrecreation, och stora delar av Visborgs slätt i norr bevaras och aktiveras med förskola, lektytor, dagvattendamm, odlingslotter mm, som ytterligare bidrar till att göra bostadsmiljöerna attraktiva.



FÖRKLARINGAR

- Hus
- Gemensamhetslokal
- Parkeringsbyggnad
- Befintliga byggnader

Illustrationsplan över fördjupningsområdet.



UTEMILJÖ

Landskapet och dess förutsättningar i och kring Norra Visborg har varit en avgörande förutsättning för gatamönstret och hur bebyggelsen möter landskapet. Ett exempel på det är hur natur och bebyggda fastigheter kuggar i varandra i den norra delen av området. Ett annat exempel är hur trädalléer, spår av banvallar och "Pippitomten" bevaras som givna komponenter i planeringen av den nya stadsdelen.

Ett av målen för Norra Visborg är att kunna erbjuda en stadsmiljö där det är lätt att leva hållbart och där naturen hela tiden finns kring knuten. Stadsbebyggelsen ska kännas inbäddad av naturen med närhet till aktiverande platsbildningar i rekreativ närmiljö. Landskapets förutsättningar har i möjligaste mån tagits tillvara som en levande komponent i den nya stadsbygden. På så sätt vävs också olika former av ekosystemtjänster in, som ekologisk dagvattenhantering och rekreativ närmiljö för de boende.

I stadsdelen Norra Visborg är det alltid nära till kvalitativa utemiljöer och platser för lek. Via gator, gång- och cykelvägar samt stigar når man enkelt grönytor och de omgivande naturmarkerna. I Donners hage, som är stadsdelens park, finns en större naturlekplats och i den stora gläntan intill, finns möjlighet till större sammankomster i det fria. Pippitomtens lekträdgård i den västra delen erbjuder stimulerande miljöer för både barn och vuxna. I de norra delarnas öppna landskap kan dagvattendammarnas växt- och djurliv utforskas och i närheten skapas odlingslotter.

Livet mellan husen

Stora bostadsgårdar förses med en gemensamhetslokal. Denna kan vara fristående eller inrymd i bottenvåningen på ett hus och kan med fördel kombineras med växthus. Odling förekommer i flera skalor – "därodling" i form av kolonilotter, "närodling" i form av odlingsmöjligheter på kvartersmark och "härodling" i form av rymliga balkonger och terrasser som möjliggör odling i direkt anslutning till bostaden. Aktivitetsytor med olika aktiviteter på olika bostadsgårdar ger gårdarna dess unika identitet och bidrar till social hållbarhet och rörelse mellan kvarteren. Avgränsning

vid förgårdsmark är max 1 m hög för att bevara visuell koppling och ett öppet samband mellan privat och offentligt.

Gröna gårdar

Bostadsgårdarna definieras mot gator och naturmark med friväxande buskplanteringar eller häckar. Gårdsgrönskan ska vara flerskiktad och skapa tydliga rumsligheter som ger skydd från både vind och insyn. Träden får gärna vara blommande och bärande för att ge både upplevelser och understödja pollinerande insekter. Buskar, perenner, klätterväxter och vÄrlökar berikar utemiljön.

Gårdsmiljöerna ska främja såväl samvaro som möjlighet till avskild vila. Även lek och spel samt odling ges plats. Det ska finnas utrustning och möbler ämnat för flera ålderskategorier. Belysningen på gårdarna ska både vara trivsamt och trygghetsskapande.

Dagvatten på kvartersmark ska omhändertas lokalt. Där så är möjligt ska vattnet fördröjas och infiltreras. Endast rent dagvatten får perkolera till grundvattnet. Förorenat dagvatten från exempelvis parkeringsytor ska alltså inte blandas med rent dagvatten från gårdsytor eller tak. Takvatten kan med fördel mellanlagras i till exempel regnskördartunnor, där vattnet kan bli en tillgång för bevattning av planteringsytor och odlingar.

Vid skyfall ska bräddning och avrinning av dagvatten ske mot omgivande grönytor eller gator. Kvartersmark ska därför vara höjdsatt så att eventuell bräddning är möjligt mot i första hand naturmark, i andra hand gata. Regnvatten från tak ska återanvändas lokalt på gårdar för till exempel bevattning av växter. Kvartersgårdar förses med en riklig mängd buskar och träd som fördröjer vatten. "Nyttoväxter" som inte bara sprider doft och visuell "nytta" utan även kan ätas och plockas/beredas ska utgöra en del av kvartersgårdarnas vegetation.

Bilar får endast förekomma på gårdar vid tillgänglighetsparkering och för angöring där så behövs.



Referensbilder gröna gårdar.





FÖRKLARINGAR

- 1 = "Pippitomen"
- 2 = Trädallé
- 3 = Spår av banvall
- 4 = Donners hage
- 5 = Vattendammar
- 6 = Odlingslotter
- 7 = Översvämningssytor

Illustrationsplan över hela fördjupningsområdet med grönstruktur.

0 100 200m

GRÖNSTRUKTUR

Befintliga grönstrukturer

Området präglas av fyra typer av naturmark: det öppna sandiga slättlandskapet i väst, den resliga tallskogen centralt i området, de halvöppna, kuperade markerna med blommande träd och buskar i norr.

I området finns flera befintliga lövträdsalléer: "Ladugårdsallén" som sträcker sig från öst till väst, allén utmed Kung Oscars väg samt alléträd vid befintlig byggnad i östra delen av Norra Visborg. "Ladugårdsallén" går tvärs genom planerad bebyggelse och kopplar samman bostadsgårdarnas grönska och gatustrukturens trädplantering.

Naturen ligger tätt inpå planerad bebyggelse och bidrar med stödjande, reglerande och kulturella ekosystemtjänster. Naturmarkerna omgärdar till den planerade bebyggelsen och "kuggar i" bebyggelsen i dess yttre delar.

Tallskogarna

Tallskogarna består av relativt glesa bestånd av äldre tall med låg undervegetation. Då träden står relativt glest och tallarnas krontäckning är genomsläpplig, uppstår ett ljus och vackert parkrum. Den solexponerade tallbarken utgör habitat för insekter och bidrar till en stark naturkaraktär.

Hagmarkerna

På de öppna, sandiga slättmarkerna växer blommande örter i en sandig jordmån, vilket ger goda förutsättningar för en värdefull insektsfauna, inte minst för sandlevande solitärbin. Överskottsmassorna från dammbygget läggs upp som mjuka dynor, som bidrar till att stärka upp torrmarkshabitaten i området. De kuperade markerna i norr med blommande hagmarksträd och buskar, utgör ett halvöppet landskap värdefullt för fågel och annan fauna. Genom att bilda en vegetationsridå mot de omgärdande landsvägarna alstras ekosystemtjänster för människorna i den nya bebyggelsen – inte minst genom att bryta ned trafikbruset och binda luftburna partiklar.

I ett vindskyddat läge mellan höjdryggar i terrängen anvisas plats för framtida odlingslotter, vilket kommer att stärka den biologiska mångfalden genom att erbjuda pollen och nektar åt insekterna.

Befintliga alléerna

Lövträdsalléerna som löper genom området har höga naturvärden och skyddas under byggtid. Alléerna som löper tvärs genom bebyggelsen utgör viktiga spridningskorridor för fauna och är ett rekreativt stråk för människor. De gamla träden har håligheter som är värdefulla för fåglar och insekter. Nya träd ersätter trädindivider i dåligt skick som måste tas ned av säkerhetsskäl samt där gluggar redan uppstått.

Vid framtagandet av planstrukturen har stor hänsyn tagits till biotopskyddade alléträd. Planen möter ett växande bostadsbehov och stadsdelens struktur har under arbetets gång anpassats för att ge så liten påverkan på alléträden som möjligt, exempelvis har befintliga vägar använts som stomme för vägnätet. Alléträden har setts som en stor tillgång i planeringen utifrån ekologiska, ekonomiska och gestaltningsmässiga hänseenden. I vissa fall berörs ändå en del alléträd och kräver en dispensansökan för avverkning eller schakt nära trädstammen. Flera av dessa träd är relativt unga och bedöms därför kunna ersättas av nya exemplar som även passar in i den nya stadsstrukturen.

Nya gatuträd och gårdsgrönska

Längs gatorna planteras träd, ibland på båda sidor om körytan. Trädval och avstånd mellan träd kan variera mellan gatorna. Det ger förutsättningar för att skapa olika karaktär till de olika gaturummen, vilket bidrar till att stärka orienterbarheten i området. Precis som trädplanteringarna i gatorna är gårdsgrönskan med och bidrar till den gröna infrastrukturen. Vegetationen i gårdsrutten ska i första hand skapa trygga och attraktiva utomhusrum för vistelse. De förmedlar årstidsväxlingar och bidrar med ätbara bär och frukt.



Befintlig utemiljö i Norra Visborg.



Övergripande grönstruktur.

BLÅSTRUKTUR

Blåstrukturen tar sin utgångspunkt i de befintliga terrängförhållandena och var i landskapet de nya hårdgjorda ytorna uppstår vid en exploatering, respektive var i landskapet som vatten naturligt ansamlas. Dagvattendammar, översvåmningsytor och diken anläggs vid befintliga lågpunkter i landskapet för att på så sätt minimera schakt och transport av massor.

En förstudie av dagvattenhanteringen har gjorts av StormTac AB på uppdrag av Region Gotland. Utredningen omfattar förorenings- och flödesberäkningar avseende dagvatten och basflöde för Visborgs avrinningsområde. Beräkningarna i studien är översiktliga och baserade på tidigare framtagen planskiss. Dagvattenstudien behöver därför uppdateras med en detaljerad dagvattenutredning när det finns mer detaljerade uppgifter om exploateringarna, samt efter en nivåstudie för transportsystemet till och från dammen ut till befintlig kulvert. En sådan utredning måste avse hela avrinningsområdet för att säkerställa att självfall uppnås och för att kunna dimensionera det slutliga behovet av ytor för sedimentationsdamm och fördröjningsdamm samt eventuell översvåmningsyta.

Miljövänliga byggmaterial ska användas, dessutom väljs företrädesvis inerta material, det vill säga sådana som inte nämnvärt reagerar med sin omgivning. Exempel på sådana material kan vara tegel, sten och rätt behandlade trämaterial. Ytor av koppar och zink får inte användas om dessa riskerar förorena dagvatten. Varmförzinkat stål ska därför vara målat med lackfärg. Av samma anledning ska tryckimpregnerat trä endast användas i yttersta nödfall. Istället ska mer miljöanpassade skyddsbehandlingsmaterial användas, som kiselbehandlat eller värmebehandlat trä.

Skyfallshanteringen

På ett övergripande plan är strategin att bygga in en tröghet för dagvattnet vid normala regn och kombinera det med en genomtänkt skyfallshantering vid extrem nederbörd. Detta uppnås genom att begränsa de hårdgjorda ytorna och använda exempelvis gröna tak och permeabla ytor där detta är möjligt. Vatten från hårdgjorda ytor behöver i sin tur ledas till nedsänkta planteringsytor, på samma sätt som vattenföringen i naturen ofta fungerar. En viktig förutsättning för en lyckad skyfallshantering är att gatorna vid extremregn kan bli vattenförande och att vattenmassorna kan omhändertas nedströms, utan risk för skada på byggnader. Med en genomtänkt övergripande höjdsättning av både kvartermark och gatemark kan gatorna säkerställa att stora vattenmassor kan borttransporteras på naturligt sätt.

Kvarterens dagvattenhantering

På kvartermark gäller att allt dagvatten ska passera någon form av fördröjande och renande åtgärd. Takvatten och dagvatten från gångytor och hårdgjorda uteplatser och liknande tillåts perkolera till grundvattnet medan dagvatten från körytor för sopbil och angöringsytor för bil ska fördröjas i ytor med tät botten innan det leds vidare. Det ska säkerställas att tak- och dräneringsvatten inte blandas med förorenat

vatten från parkering. Åtgärder som exempelvis gröna tak av sedum eller annan vegetation påverkar fördröjningsmagasinets omfattning. Vid häftiga skyfall med höga flöden ska bräddning från bostadsgård ut mot naturmark eller gatemark med genomtänkt höjdsättning av mark säkerställas.

Det finns en rad exempel på hur dagvatten kan fördröjas på tomtmark. Takvegetation är ett trevligt inslag på kvarterets lägre byggnader, som komplementbyggnader och skärmtak. Vid stuprörens utkastare kan regnskördartunnor kopplas på, som de boende har möjlighet att hämta bevattningsvatten ifrån. Ett annat sätt att fördröja dagvattnet är att anlägga öppna rännदार som leder vattnet ut från fasad till skålformade markytor där takvattnet kan samlas till en temporär vattenspegel innan det tas upp av marken.

Dagvatten i gaturummen

Trädplanteringar och grönytor längs gatorna har en viktig uppgift i att omhänderta dagvatten. I växtbäddarna ska vattnet infiltreras, renas och fördröjas. Växtbäddarna kan vara utformade som nedsänkta gröna regnbäddar med varierande vegetation eller som trädplanteringar i skelettjord där ytan kan vara hårdgjord. Eftersom dagvattnet i gatumiljö är förorenat ska det hanteras i tätade markupplösningar och ledas till dagvattendammarna. Här sker en ytterligare rening. Bräddat vatten från dagvattendammarna leds vidare i landskapet mot mer låglänta översvåmningsytor. Längs Vädursgatan anläggs ett svackdike med tät botten för skyfallshantering.

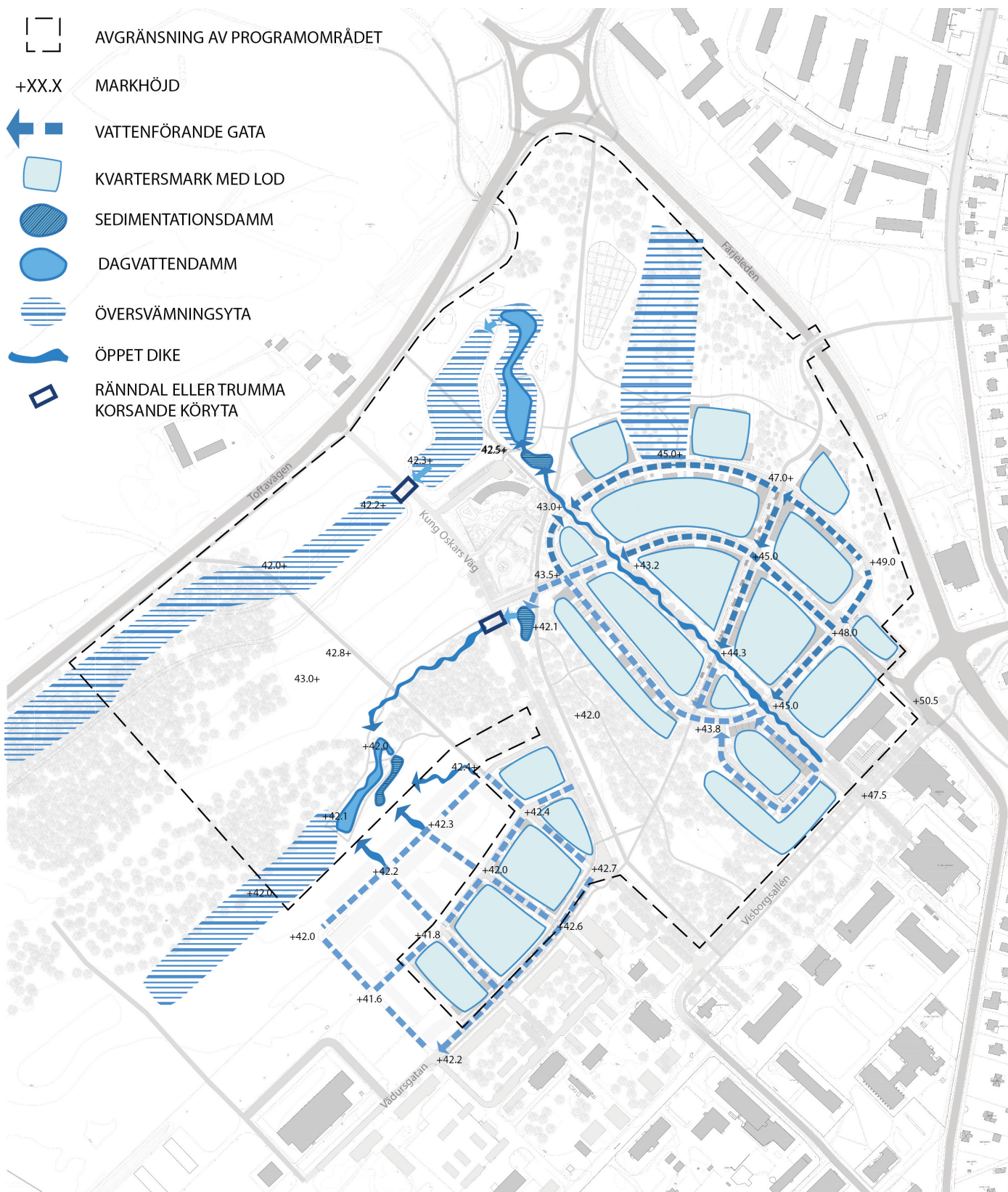
Parkeringsytorna

En viktig förutsättning är att dagvattnet från trafikytorna och parkeringsytorna inte får perkolera ned till grundvattnet. En möjlig lösning är att göra markens ytskikt av tät asfalt, där dagvattnet leds till skelettjordar med planterade träd och med tät botten. Ett annat alternativ är att utföra marken med permeabla ytskikt, exempelvis genom armerat grus eller liknande. Genom att överbyggnaden på parkeringsytorna görs luftiga kan trädröterna tillgodogöra sig dagvatten efter ihållande regn. Denna lösning kräver större ytor med tät botten.

Dagvattendammar

Dagvattendammarna ska utformas så att de är lätta att drifva samtidigt som de understödjer vattenlevande organismer. Slänterna ska av säkerhetsskäl vara flacka. Dammarna ska också gestaltas så att de är vackra att se på och röra sig kring oavsett vattennivå. Sommartid kan vattnet i dammen användas för bevattning.

Rekreativa element som grusade stigar och enkla träplattformar tillsammans med naturpedagogiska skyltar kan understödja det lokala rörliga friluftslivet. Överskottsmassorna från dammgrävningarna ska återanvändas lokalt för att skapa naturliga dynor med ytor för torra naturtyper.

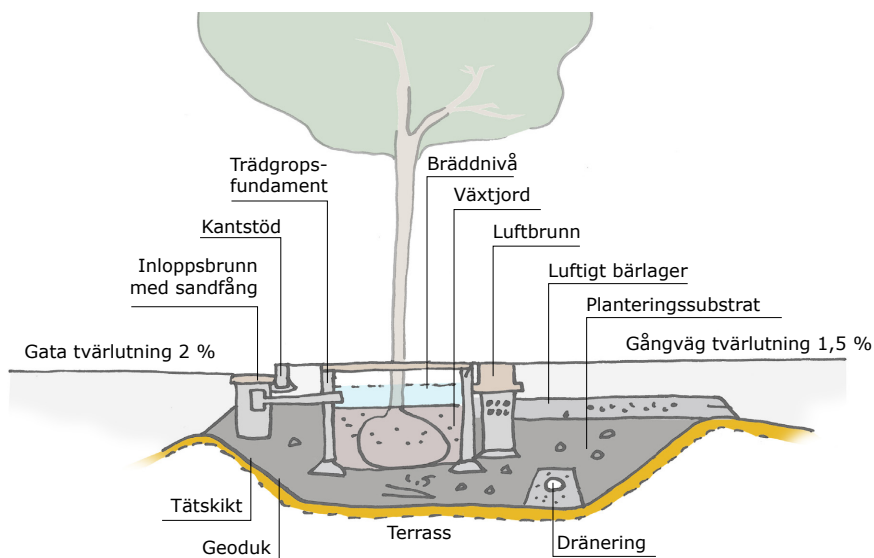


Översiktliga principer för vattenhantering inom programområdet.

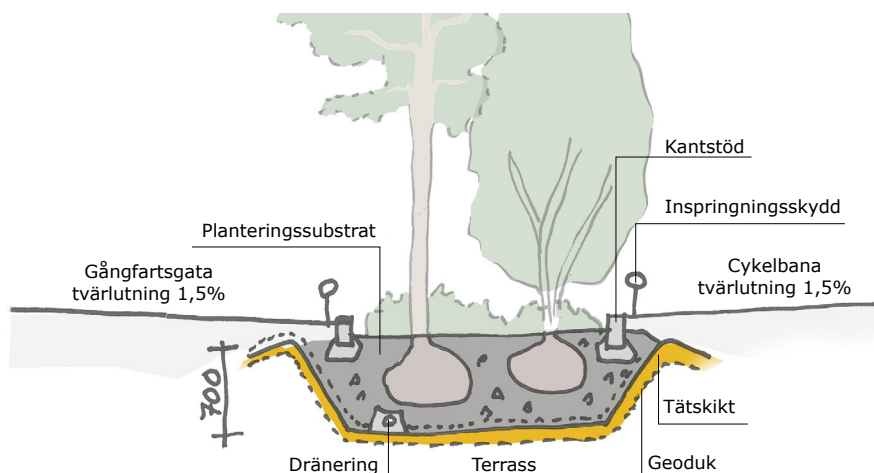
BLÅSTRUKTUR

Princip för trädplantering i "Norra allén" och "Slingan"

Principsektion för trädplantering i skelettjord med tät botten. Gatuträden planteras i trädgropsfundament med galler av stål som ställs i längsgående, sammanhållna skelettjordsdiken av planteringssubstrat med planteringssubstrat. Dagvatten från både trottoarer och trafikerade ytor leds till trädgroparna via brunnar. Vattnet fördelas ut i skelettjordarna med bräddning längre ned i terrängen. Botten på dikena tätas för att förhindra att infiltration till grundvattnet sker, istället ska bräddat vatten ledas till dagvattendamm för rening. Sektionen gäller "Norra allén" och "Slingan".

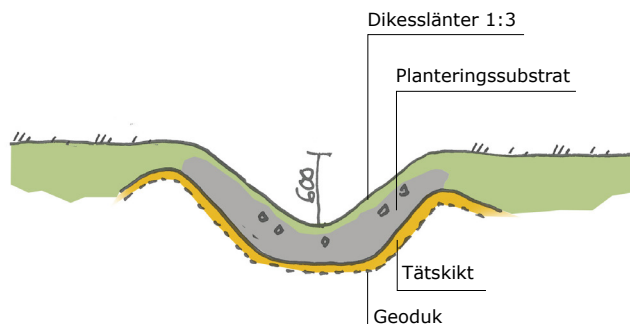
**Princip för vegetationsytor i "Diagonalen"**

Principsektion för regnbädd i gata med tät botten. Dagvattnet från gata och trottoar leds via ränndalar till nedsänkta, öppna växtbäddar med planteringssubstrat. I underkant på överbyggnaden görs med tät botten för att förhindra att vägbanevattnet infiltrerar till grundvattnet. Planteringarna ramas in av kantstöd med låga påkörningsskydd. Principen gäller för "Diagonalen".



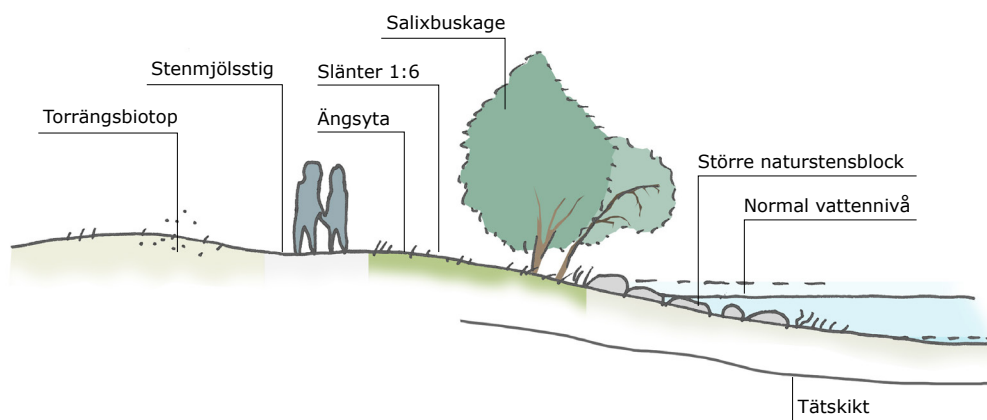
Princip för öppet dike med tät botten

Principsektion för öppet dike, även kallad svackdike, med tät botten. Dikesanvisningen görs minst en halv meter lägre än omgivande mark. Slänter i diket utförs med minst två decimeter tjockt lager av planteringssubstrat. En underliggande tät botten utförs där så är nödvändigt för att förhindra att förorenat dagvatten når grundvattnet.



Princip för dammslänter

Principsektion för dammslänter vid dagvattendamm. Slänterna ska utformas med flacka lutningar på max 1:6. Dagvattensytan tillåts fluktuera beroende på nederbördsmängd och ska därför utformas så att dammen upplevs attraktiv även vid lägre vattenstånd. Genom att placera ut stenblock och döda trädstammar på olika nivåer längs dammslänterna går det att komma ned till vattenpegeln även vid lägre vattennivåer.



BEBYGGELSE



Bebyggelsetypologier

Inom planområdet finns en variation av hustyper, upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar för att bidra till den sociala mångfalden. Här finns stadsradhus i form av en- till tvåbostadshus, låga punkthus i form av flerbostadshus, lamellhus och högre punkthus.

Det finns bostäder för såväl studenter som äldre samt förslag på specialboenden som exempelvis trygghetsboende och LSS-boende. Inom planområdet finns även verksamheter som exempelvis förskolor och kontor. Närmare riktlinjer för bebyggelsen beskrivs i kommande separata avsnitt för respektive karaktärsområde.

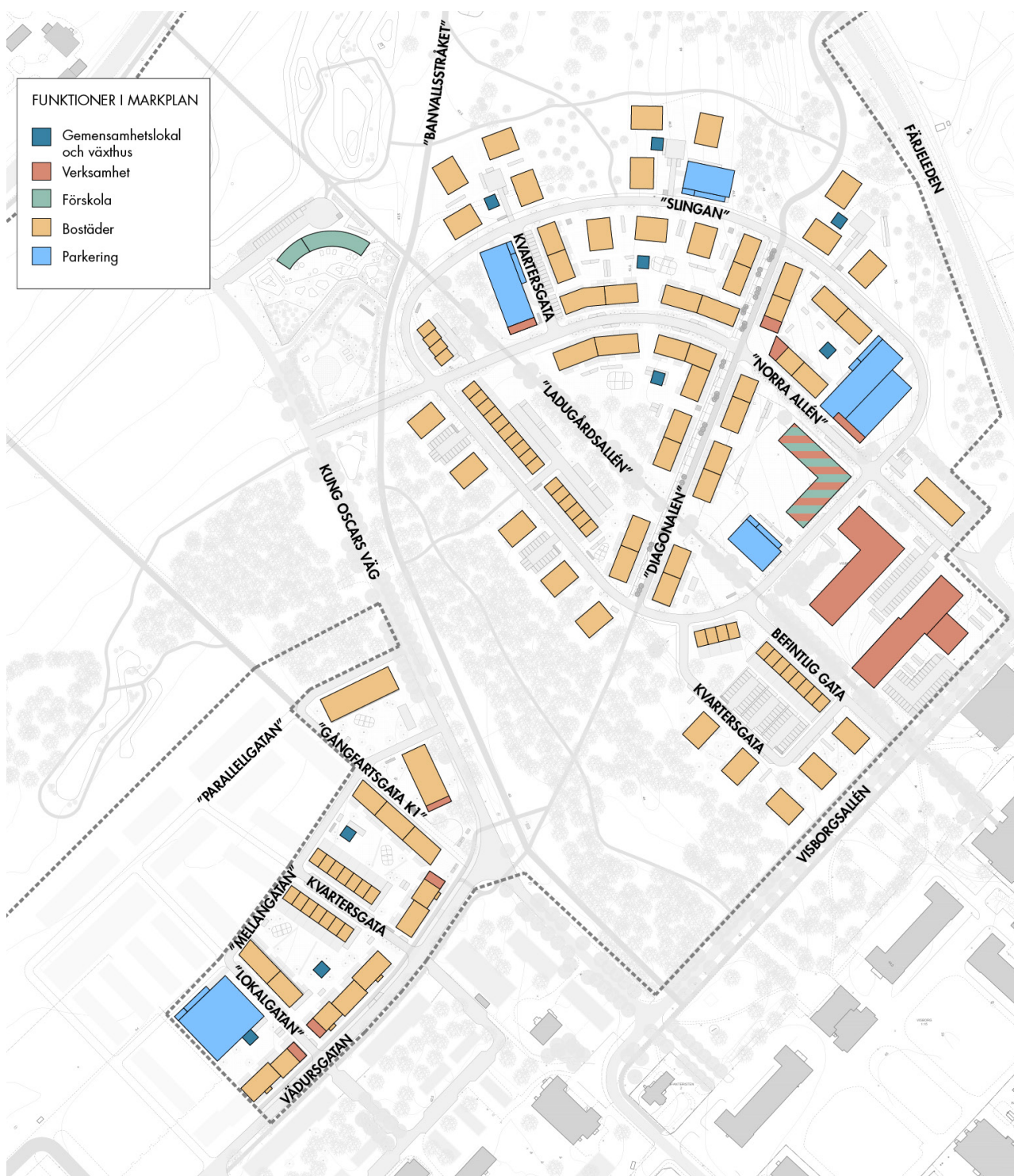


Våningsantal

Bebyggelsens våningstal accentuerar den befintliga topografin med högre hus i nordost och trappar ned mot sydväst. Detta bidrar till goda ljusförhållanden i hus och på gårdar samt ger en möjlighet att nyttja södersolen som energikälla. I norr finns de högsta husen med upp till 7 våningar. Här består bebyggelsen av punkthus som reser sig upp i tallskogen och bildar en stadssiluett från Söderväg, Toftavägen och Färjeleden. Husen mot Donners hage

underordnar sig tallarnas siluett och uppförs därför i högst 3,5 våningar. Hus utmed Vädursgatan och "Norra allén" uppförs i en variation om 3,5 – 5 plan medan husen mot "Diagonalen" genomgående hålls till 3,5 plan. Studenthusen söder om Kung Oscars väg har en variation inom respektive byggnad med högsta våningstal på 4 respektive 5 våningar. Stadsradhus uppförs i 2,5 plan. Med 0,5 plan menas indraget övre plan eller inredd takvåning.

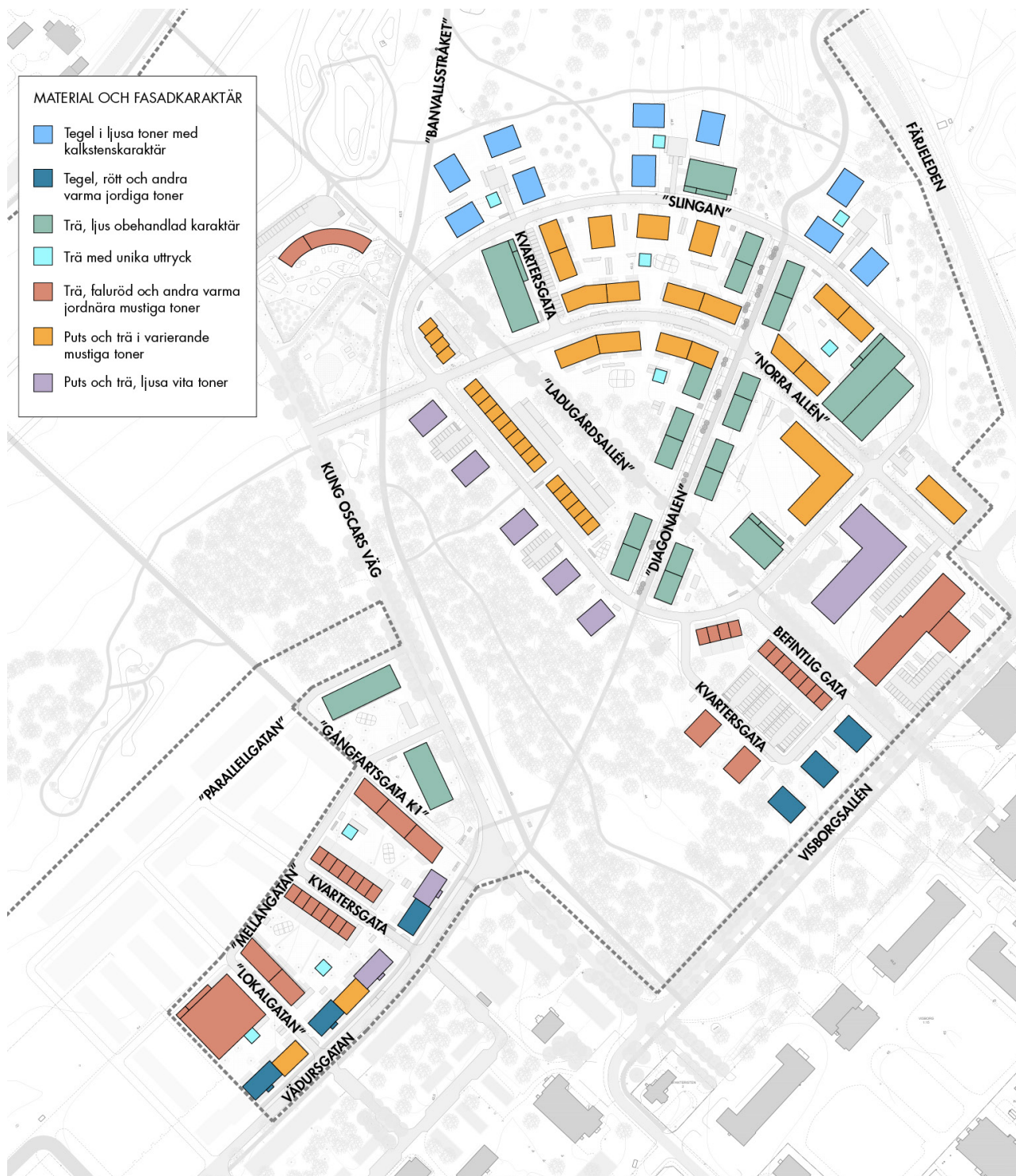
BEBYGGELSE



Funktioner i markplan

Utmed Vädursgatan och "Norra allén" ska bottenvåningar ha en rumshöjd som möjliggör lokaler. I ny bebyggelse utmed Vädursgatan ska en tiondel av den totala ytan i markplan utgöras av lokaler.

Utmärkade ytor är förslag på placering av lokaler och ska läsas schematiskt. Parkeringsbyggnader utmed "Norra allén" ska ha verksamheter i markplan mot gatan.



Material och fasadkaraktär

Kvarteren vid Vädursgatan (K1) är del av Regementsområdet vilket sätter prägel på gestaltningen av nya hus. Detta innebär fasader i tegel, trä och eller puts med alternerande vita och varma mustiga toner. Även södra kvarteret i Norra Visborg (del av K2) föreslås spegla Regementsområdet och länsstyrelsens karaktär. I övrigt har Norra Visborg ett mer eget och varierande uttryck. Punkthusen i norr (K4) och Husen vid Donners hage (K2) föreslås uppföras i ljusa

toner i form av tegel, puts eller trä. Punkthusen i norr bildar en ljus stadssiluett som reser sig bland tallarna. Husen vid Donners hage vävs samman med tallarna. Bebyggelse utmed "Diagonalen" (K3) har ljusa obehandlade trätoner vilket även föreslås för husen i K1 vid Kung Oscars väg. Bebyggelse utmed "Norra allén" (K3) utgör kärnan inom Norra Visborg och föreslås uppföras i puts och trä i varierande mustiga färgtoner.

PUBLIKA FUNKTIONER

Befintliga publika funktioner

Samhälls- och servicefunktioner finns idag inom Regementsområdet och närmast angränsande stadsdel i norr med bland annat en närliggande mataffär norr om Färjeleden. Några restauranger finns vid norra änden av Visborgsallén, främst med inriktning på lunchservering. En grundskola och förskola finns inom regementsområdet. Längre söderut vid Långs väg finns Ica Maxi arena, en idrottshall som planeras att få sällskap av fler idrotts- och rekreationsfunktioner. Region Gotlands förvaltningar finns i de tidigare kasernbyggnaderna med många arbetsplatser. Lite längre söderut i området finns företag i byggnader som tidigare tillhört regementet. Som helhet gör detta att Visborgsområdet har en relativt stor dagbefolkning. Området innehåller generösa ytor med naturmark och på gångavstånd finns både naturreservatet Södra hällarna med havet och världsarvsstaden.

Nya publika funktioner

I de nya kvarteren utformas byggnaderna vid "Norra allén" och Vädursgatan så att de kan innehålla verksamheter i bottenvåningarna. Byggnaderna inom Kontors- och omsorgskvarteren (K5), planeras för olika former av vård- och serviceboende, vårdcentral, förskola samt verksamheter med fokus på hälsa. En förskola planeras också vid Kung Oscars väg intill "Pippitomtén".

På nordöstra sidan av det lilla torget i korsningen "Diagonalen" / "Norra allén" föreslås ett kafé med uteservering samt möjliga andra butikslokaler. Utmed "Norra alléns" båda parkeringshusen ska det i markplan mot "Norra allén" finnas möjlighet för verksamheter som exempelvis cykelservice. Centrumfunktioner placeras med fördel vid centrala stråk, torg och andra mötesplatser.

Nya utomhusaktiviteter

I Norra Visborg är det alltid nära till trygga och inspirerande utemiljöer för olika intressen och målgrupper. "Pippitomtén" i väst blir en rekreativ mötesplats för hela området med sin lekträdgård. I närheten, mer norrut ligger ett promenadvänligt område med de norra dagvattendammarna med rekreativa stigar och möbleman, samt de intilliggande odlingslotterna för närboende. I de centrala delarna av Donners hage kan det skapas en festplats i gläntan, kombinerad med en naturanpassad skogslekplats.

Dessutom bevaras ytor med naturmark inom området för fria aktiviteter. Sammantaget finns redan idag en mängd funktioner och tillgångar på plats som tillsammans med nya bostäder och publika miljöer kommer att kunna bilda en funktionsrik stadsmiljö och attraktiv bostadsmiljö.



Referensbild torgplats med uteservering.



Referensbild luftpump för rullstol, cykel och barnvagn.

BYGGNADER/FUNKTIONER

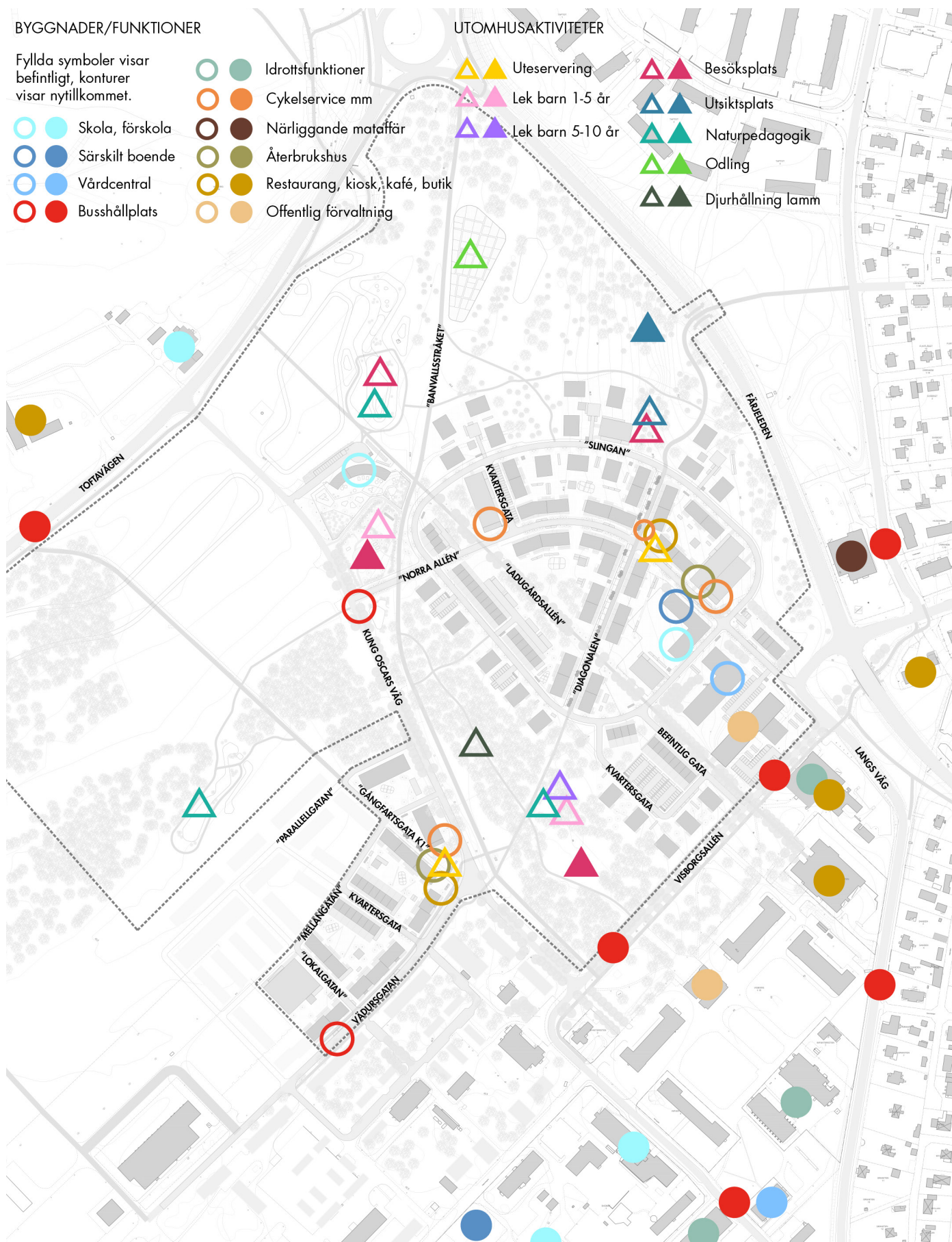
Fyllda symboler visar befintligt, konturer visar nyttillkommet.

- Skola, förskola
- Särskilt boende
- Vårdcentral
- Busshållplats

- Idrottsfunktioner
- Cykelservice mm
- Närliggande mataffär
- Återbrukshus
- Restaurang, kiosk, kafé, butik
- Offentlig förvaltning

UTOMHUSAKTIVITETER

- △ Uteservering
- △ Lek barn 1-5 år
- △ Lek barn 5-10 år
- △ Besöksplats
- △ Utsiktsplats
- △ Naturpedagogik
- △ Odling
- △ DjuRHållning lamm



Illustrationsplan över befintliga (fyllda symboler) och möjliga nyttillkomna (konturer) sociala samhällsfunktioner.



TRAFIK OCH PARKERING

Befintliga vägar

Visborgsområdet ligger intill Visbys södra villastadsdelar, ca 2 km från innerstaden (Södertorg) och knappt 3 km från Östercentrum. Färjeleden, som har en anslutning till området vid Visborgsalléns norra ände, bildar en barriär mot angränsande stadsdelar i norr. I nordväst avgränsas området av Toftavägen till vilken Kung Oscars väg och Maskingatan ansluter.

På Toftavägen vid Kungsladugården finns hållplats för landsbygdstrafiken. Stadsbuss går idag in i området som en slinga via Langs väg och Visborgsallén.

Den primära gång- och cykelförbindelsen norrut sker idag via en passage under Färjeleden i förlängningen av Visborgsallén. Utmed Toftavägen finns också en gång- och cykelväg som leder in mot centrum.

Inom programområdet utgörs huvudgatorna främst av Visborgsallén, Kung Oscars väg, Vädursgatan och Västerherjeds Langs väg. Alla befintliga vägar och gator bevaras i planeringen av området.

Ny gatustruktur

De yttre anslutningarna för biltrafik förändras i princip inte. På längre sikt kan en cirkulationslösning på Färjeleden, vid korsningen Allégatan-Langs väg, dock bli aktuell. Kung Oscars väg, Visborgsallén och Vädursgatan kommer alla att vara kvar i befintliga lägen och vara huvudgator i området.

I programområdet föreslås en komplettering med en ny central gata, "Norra allén". Den utgår i väster från Kung Oscars väg vid "Pippitomten" och går i en båge åt öster för att ansluta till Langs väg alldeles norr om Länsstyrelsens byggnad. Langs väg justeras så att den får en tydligare koppling till gatunätet i Visborgsområdet. I Norra Visborg skapas dessutom en ringväg, "Slingan", som korsar "Norra allén" på två ställen.

Dessa nya gator kommer tillsammans med de nämnda befintliga att utgöra det övergripande gatunätet inom området. Trafiken på dessa gator ska regleras så att gående och cyklar också tryggt kan använda dem. Utöver dessa kommer några mindre allmänna gator också att ingå. Därtill kommer ett antal kvartersgator (gator på kvartersmark).

Samtliga nya gator i området som upplåts för biltrafik ska också vara planerade för cykel och gående. Lokalgator ska vara skyltade med 30 km/h.

Gång- och cykelvägar

Förbindelserna för gång- och cykeltrafik mellan det nya området och staden ska förstärkas, dels genom en passage över Färjeleden på bro och dels genom en ny gång- och cykelväg som ansluter till cirkulationsplatsen där Färjeleden möter Söderväg och Toftavägen.

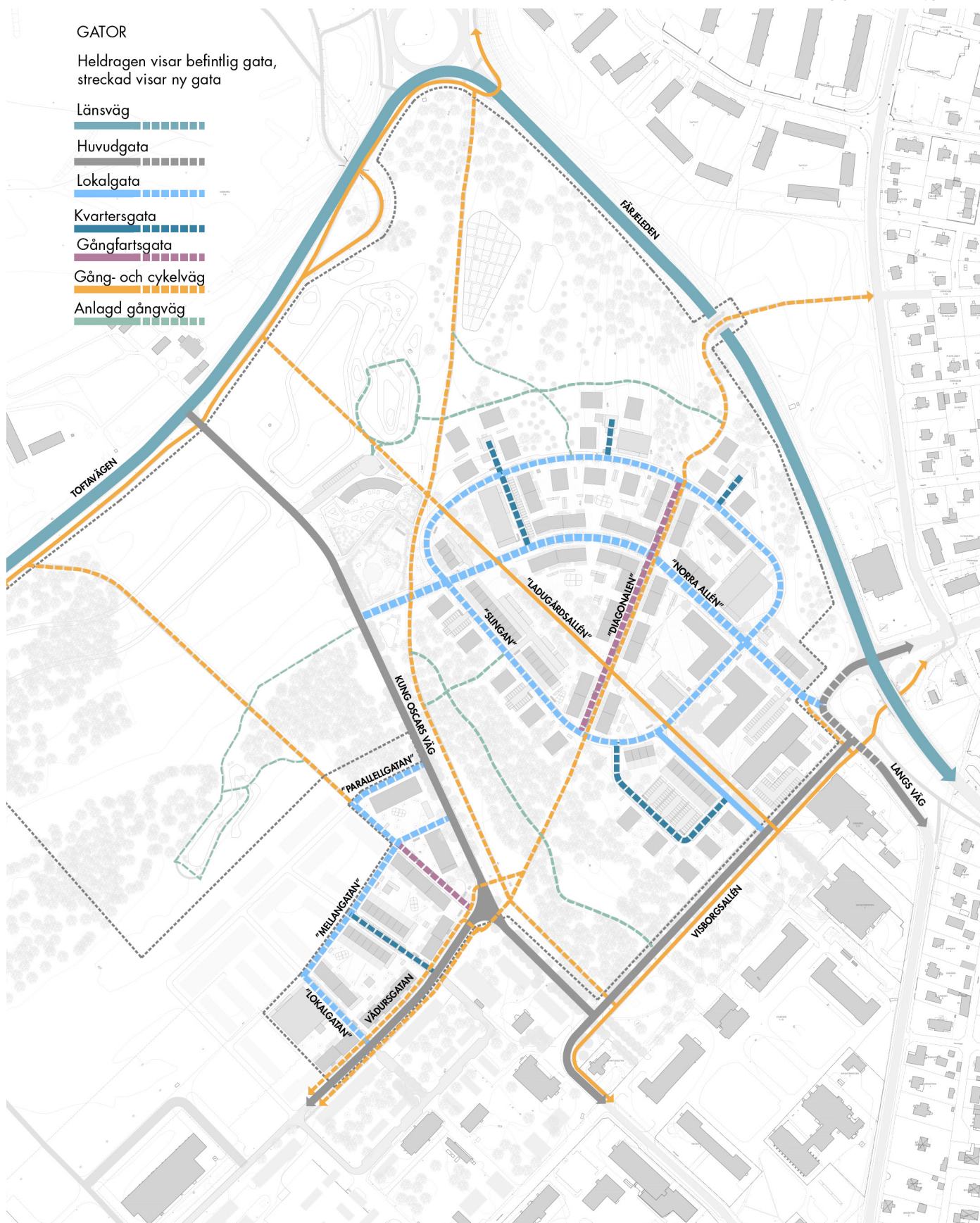
Den befintliga "Ladugårdsallén" ska bevaras och restaureras och fungera som en grusad gång- och cykelväg. Den utgår från Visborgsallén vid södra sidan av befintlig byggnad och sträcker sig fram till Toftavägen. Särskild omsorg ska läggas vid de lägen där "Ladugårdsallén" korsar "Norra allén" och "Slingan". "Ladugårdsallén" ska upplevas som ett enhetligt stråk som råder vid korsningen med trygga passager för gång och cykel.

Från norra änden av Vädursgatan ordnas en ny gång- och cykelväg, "Diagonalen", som sträcker sig norrut genom Donners Hage, de nya kvarteren i Norra Visborg och vidare till den nya bron över Färjeleden. Vid bostadskvarteren är den samförlagd med en bilväg för angöring.

Till nya gång- och cykelvägar kan också räknas en ny gång- och cykelväg från Kung Oscars väg norrut längs den gamla banvalsen mot Söderväg. Den befintliga grusvägen mot nordväst från Vädursgatans norra ände uppgraderas också till belyst gång- och cykelväg mot Toftavägen och Södra hållarna. Söderut leder cykelvägen på Toftavägen ända till Västergarn och snart också till Klintehamn.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik sker främst på huvudgator, idag finns buss-hållplatser exempelvis utmed Visborgsallén. Visborgsområdet ska trafikeras med en busslinje med god turtäthet, som går inne i Visborgsområdet. Lämpliga dragningar för nya busslinjer är längs Vädursgatan och Kung Oscars väg. När stadsdelen är väl utbyggd och resenärsunderlaget är tillräckligt ska det vara möjligt för busslinjen att trafikera "Norra allén" med en möjlig hållplats i anslutning till "Diagonalen".



Illustrationsplan över nytt gatunät (streckat) och koppling till befintliga gator (heldragna linjer).



TRAFIK OCH PARKERING

Hållbara transporter

Bilparkering underordnas cykelparkering genom att bilparkering koncentreras till få punkter vid bostadsområdenas entréer samtidigt som cykelparkering fördelas på kvartersgårdar nära bostadsentréer.

Parkering

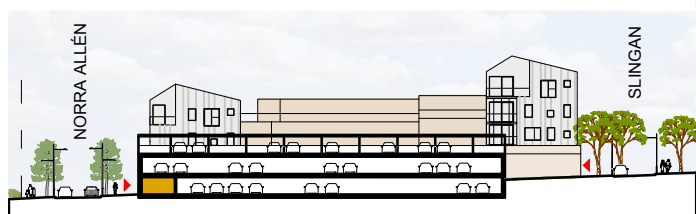
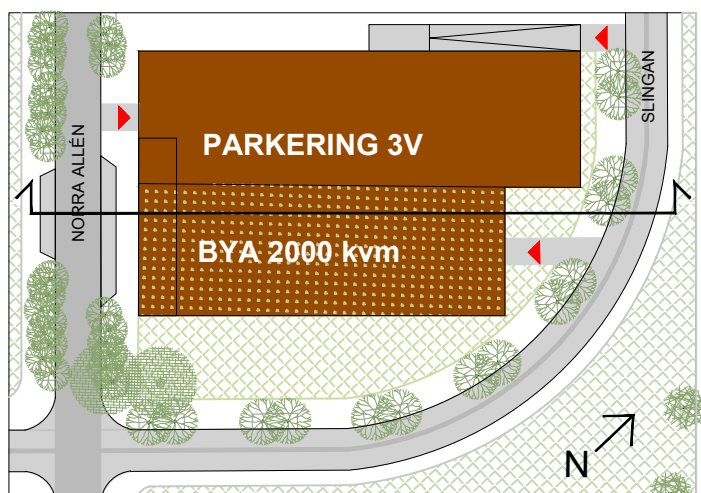
Parkeringen är beräknad efter Gotlands gällande parkeringsstrategi (2018-12-17) med 8 bilar per 1000 kvm BTA bostadsarea och 5-11 P-platser/1000 kvm BTA kontor. I den preliminära sammanställningen är parkering för kontor beräknat för 5 P-platser/1000 kvm BTA.

En ambition är att parkerade bilar inte ska vara ett alltför dominerande inslag i de publika miljöerna och gaturummen. Kantstensparkering tillåts därför inte på allmänna gator. Huvuddelen av parkeringen koncentreras till parkeringsbyggnader i två till tre plan. Det största parkeringsbyggnaderna planeras vid östligaste delen av "Slingan" nära entrén från Färjeleden. Det gör att en stor andel av bilarna

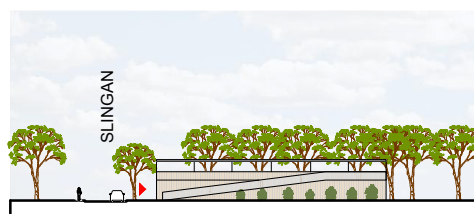
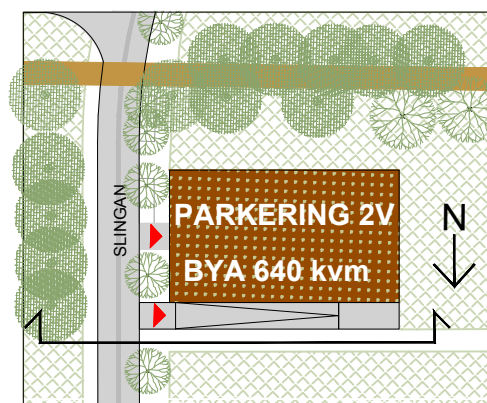
inte behöver köra långt in i området. Att ha parkering relativt långt från bostaden i en parkeringsbyggnad bidrar till att cykel upplevs som ett smidigare färdmedel än bil. Förhoppningsvis upplevs även avståndet mellan bostad och busshållplats som närmare och att kollektivtrafiken därmed blir mer attraktiv.

Som ett komplement till parkeringsbyggnader ordnas också markparkering på mindre parkeringsgårdar och längs kvartersgator. Dessa ytor ska vara väl gestaltade, gärna med gröna inslag och en ram av växtlighet. Dessutom föreslås carports till stadsradhusen i kvarteren vid Donners hage.

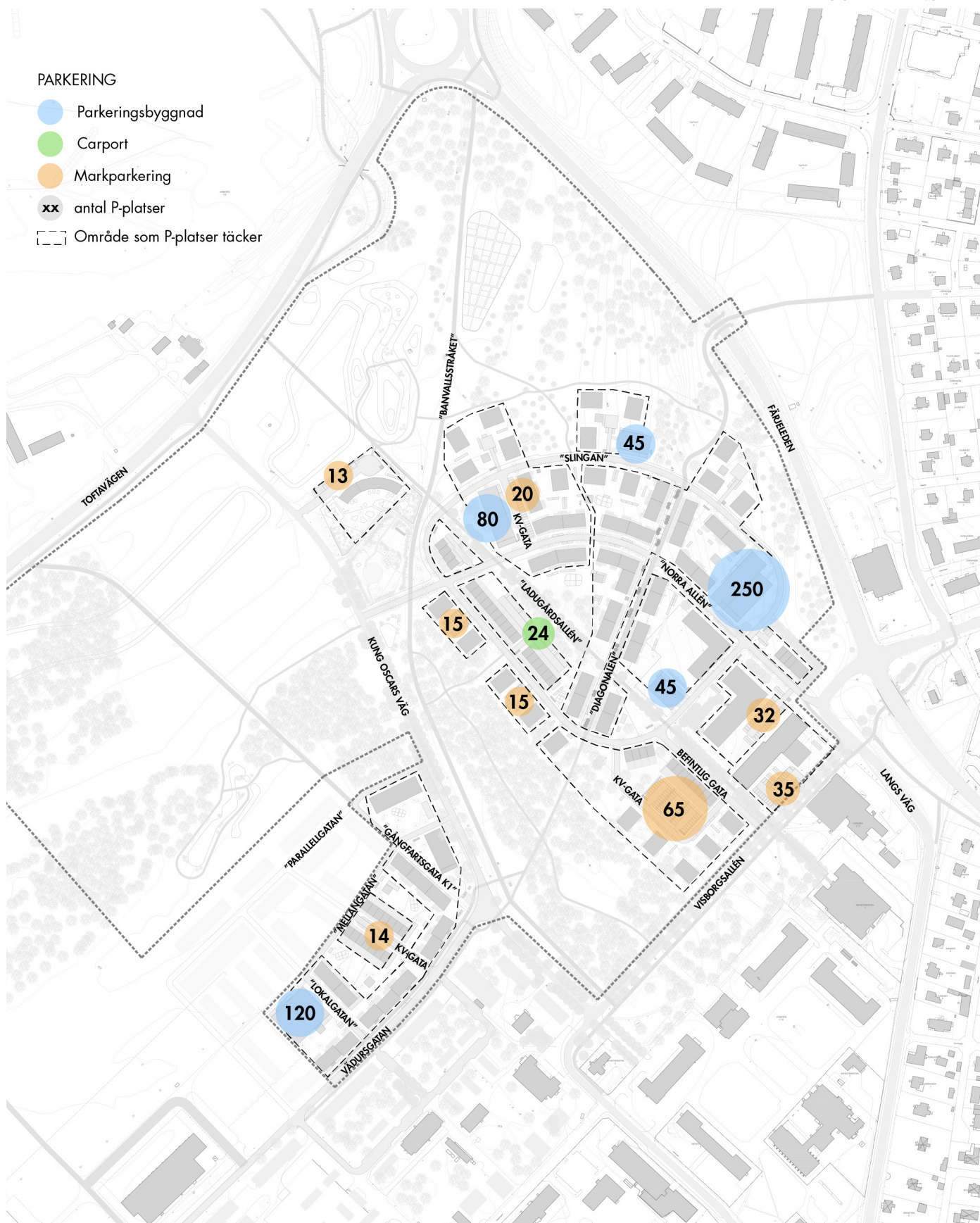
Möjligheterna att använda parkeringsytor som tillhör arbetsplatser utanför programområdet också för boende, under olika tider av dygnet och dagar i veckan, ska undersökas och tillvaratas.



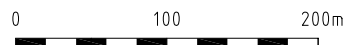
Exempel på parkeringsbyggnad som nyttjar tomtens befintliga topografi. Uppförs i tre plan med ett **suterrängplan**. Utvändig ramp mellan plan 2 och 3.



Liten parkeringsbyggnad i två plan med utvändig ramp. Rampens lutning är max 1:8.



Illustrationsplan över ny parkering, exklusive parkering för rörelsehindrade.



BELYSNING

Allmän belysning i området är en viktig faktor som påverkar hur de offentliga miljöerna upplevs. Belysningen ska vara tekniskt funktionell, men den är också en viktig förutsättning för trygghet, orienterbarhet, trivsel och identitet.

Den befintliga belysningen i området är i huvudsak ett arv från militärens tid. Den har en blandad sammansättning och något varierande ålder. Vissa kompletteringar har gjorts senare.

De nya bebyggelseområdena ska få en belysning enligt ett eget belysningsprogram som ska tas fram. Belysningen skall uppfylla de kriterier som anges i Vägar och gators utformning, Trafikverket (VGU). Programmet kan eventuellt också bli modell för upprustning av befintliga delar och för övriga tillkommande delar i senare skede. Den nya belysning som tillförs ska alltså inte anpassas till den befintliga i val av armaturtyp.

Belysningsarmaturer ska ha en nedåtriktad ljusbild men samtidigt vara visuellt tydliga horisontellt. All belysning ska ha neutral vit färg och ha god färgåtergivning.

Belysningen indelas i belysning för följande typer av miljöer:

- Huvudgator (uppsamlingsgator)
- Allmänna gator, utom huvudgator (lokalgator)
- Kvartersgator
- Gång- och cykelvägar
- Särskilda platser

Huvudgator

Huvudgator ska utföras med stolparmatur med arm med regelbunden placering och höjd för respektive gata. Belysningsarmatur ska vara gestaltat vägledande, det vill säga ge gatan en tydlig linjeföring.

Allmänna gator utom huvudgator

Allmänna gator i hela Visborgsområdet som inte räknas som huvudgator utrustas också med en gemensam armaturfamilj. Dessa bör vara något mindre än de för huvudgatorna och monteras på lägre stolpe och med kortare arm. Armaturen kan med fördel tillhöra samma familj som de för huvudgator, men kan också ha en fristående design med samma krav på att vara både belysande och gestaltat vägledande. Belysningsstolpe ska vara lackerad i enhetlig kulör.

Kvartersgator

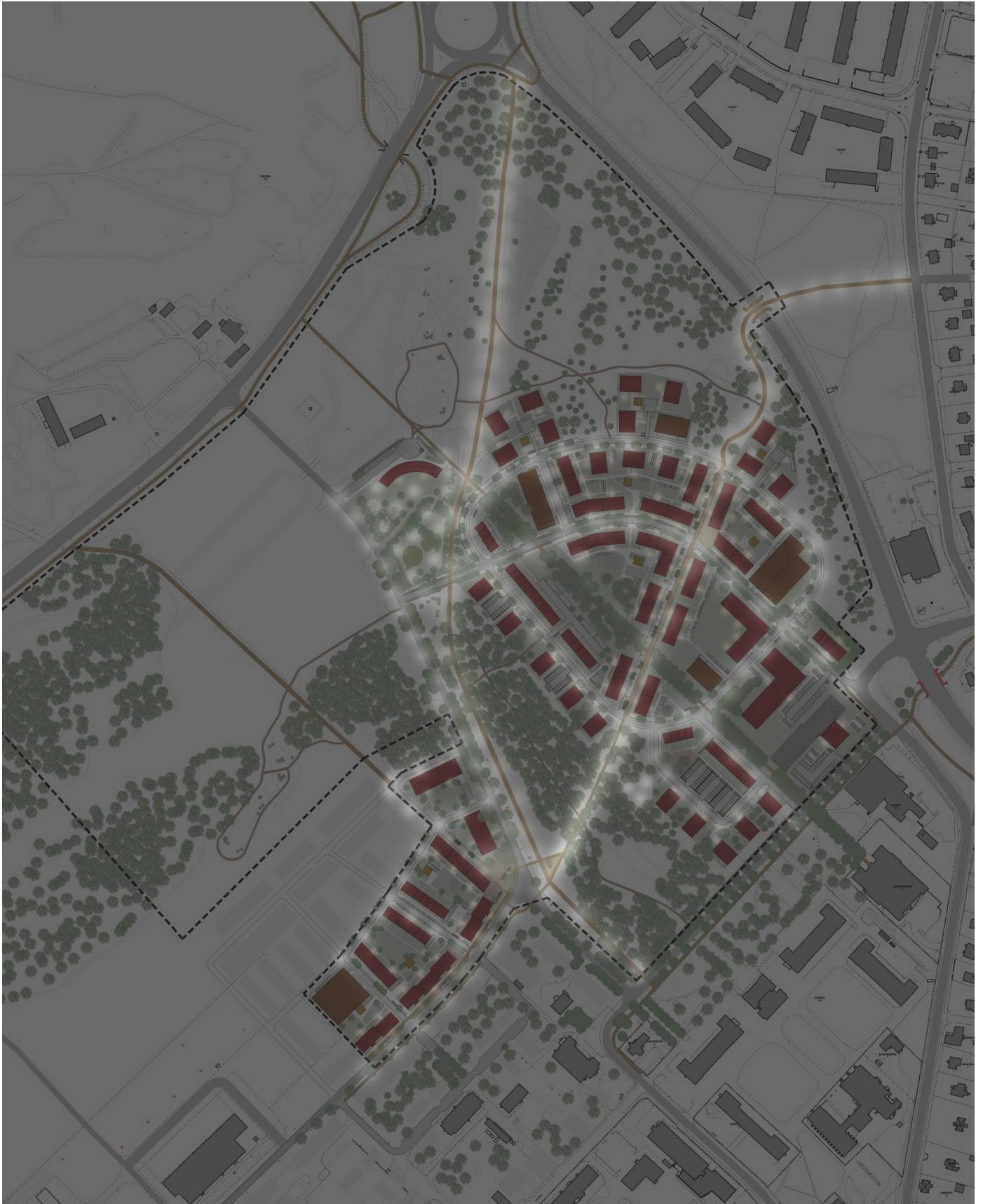
Belysning ska vara enhetlig på respektive kvartersgata.

Gång- och cykelvägar

Belysningen ska ges en särskild omsorg på gång- och cykelvägar i Visborgsområdet. Belysningen ska vara trygghetskapande genom att vara väl tilltagen i sin omfattning och ska förutom att belysa själva vägen, också bilda vägledande ljuspunkter på avstånd. Den ska i förekommande fall, också lysa upp "mörka hörn" och liknande.

Särskilda platser

Belysningen av torg och platser gestaltas i första hand med en grundbelysning bestående av den vägbelysning som finns på anslutande gator eller vägar. Som ett komplement till dessa kan en rumsbildande miljöbelysning ordnas som kan ha en helt platsspecifik utformning och eget armaturval. Platser som identifierats är torgplatsen vid "Norra allén"/"Diagonalen", torgplatsen vid Vädursgatan/Kung Oscars väg, gångstig i Donners hage, samt lekplatser.



Illustrationsplan över ny belysning.

0 100 200m

AVFALLSHANTERING

Avfallshantering föreslås ske med botten tömmande underjordsbehållare där ca 60% av volymen är under mark. Behållarvolymen kan fördelas på 1-3 fraktioner.

Systemet fungerar för återvinningsstationer och fastighetsnära insamling där antalet fraktioner lätt kan justeras vid ändrade behov.

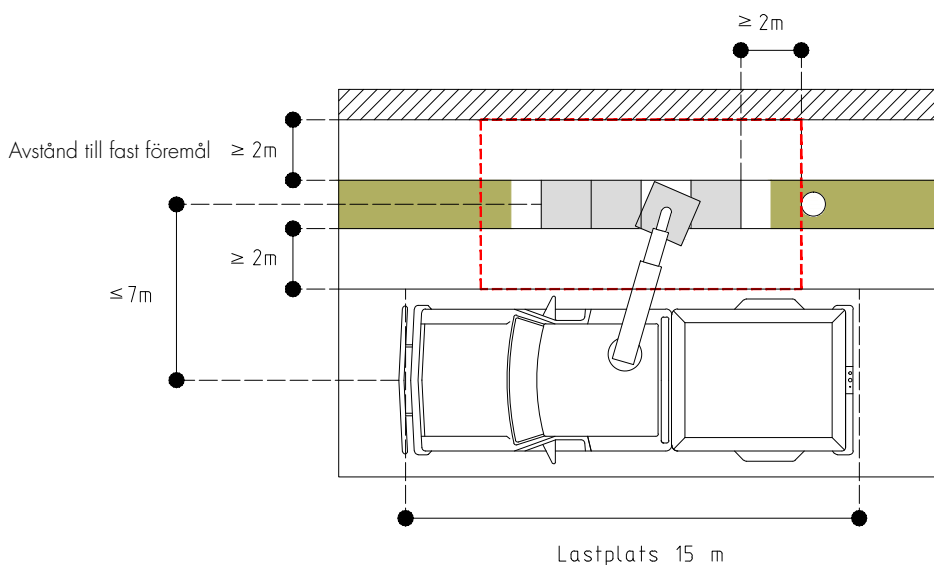
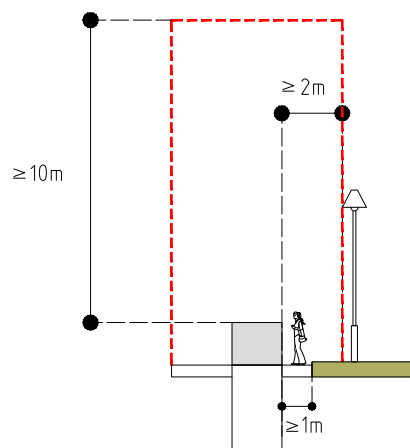
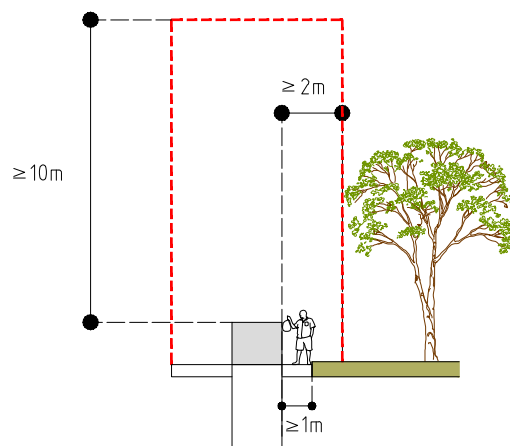
Behållarna töms med krantömning och bör därför placeras med hänsyn till vissa mått på grund av eventuell pendling av behållaren samt räckvidd till sopbil.

Vägledande mått

- Fritt mått i höjddled: minst 10 meter.
- Fritt mått i sidled: minst 2 meter.
- Fritt mått runt behållare på mark: 1 meter.
- Lastplats för sopbil: 15 meter.



Referensbild sopkasuner. Det är en utmaning att utforma avfallshantering på ett tilltalande sätt. Det kan exempelvis göras genom omslutande spaljéer med klättrväxter.



OFFENTLIG KONST

Region Gotland arbetar enligt 1%-regeln, vilken innebär att 1% av byggkostnaden vid ny-, om- och tillbyggnad av offentliga lokaler, anläggningar och byggnader avsedda för offentlig verksamhet, avsätts till konstnärlig gestaltning.

Inom ramen för framtagandet av kvalitetsprogrammet har konstnärliga studier genomförts i samarbete med Statens konstråd under 2019-2020, "Konst i Stadsutveckling i Visborg". Dessa studier har syftat till att visa hur konstnärlig gestaltning kan bidra i de tidiga faserna av ett stadsbyggnadsprojekt. Genom att tidigt engagera konstnärer kan dessa visa på nya perspektiv och värden i området samt föreslå vägar framåt för realiserandet av offentliga konstprojekt.

På flera ställen i den nya stadsdelen skapas urbana platsbildningar och torg. Offentliga konstprojekt kan bidra till gestaltning, upplevelse och användning av dessa nya mötesplatser.

En central identitetsbärande del av den nya stadsdelen är också de natur- och parkområden som finns i området och utvecklas vidare i utbyggnaden av nordvästra Visborg. En central och identitetsbärande del av den nya stadsdelen är också de natur- och parkområden som finns i området och som utvecklas vidare i utbyggnaden av nordvästra Visborg. De är betydelsebärande för rekreation, platser för natur- och kulturvård och dessutom som viktiga platser för de tekniska kretsloppslösningar som byggs in i stadsdelen. Dessa platser är i stor utsträckning redan en del av området, och väntar på den förädling och utveckling som kommer att ske när stadsdelen växer fram. Offentlig konst kan bidra till gestaltning, upplevelse och användning av dessa platser.

De studier som har genomförts har identifierat ett antal portmotiv till den centrala stadsdelsparken. Idéerna inarbetas i karaktärsområdesförändringar och tas vidare i projektets senare faser, och i kommande förutsättningar för upphandling av offentlig konst i projektet.



Trilobiten, Gråbo. Konstnär: Martin Ljung, 1979.



Exempel på hur det fd regementsområdets arkitektur och andra visuella element kopplade till Visborgsområdet och dess kulturarv kan gestalta och förvalta områdets äldre identitet i det nya bostadsområdet. Copyright och foto Juri Markkula 2020.



Exempel på hur markbeläggning kan ges konstnärligt uttryck och kan inbjuda till lek, Visby.

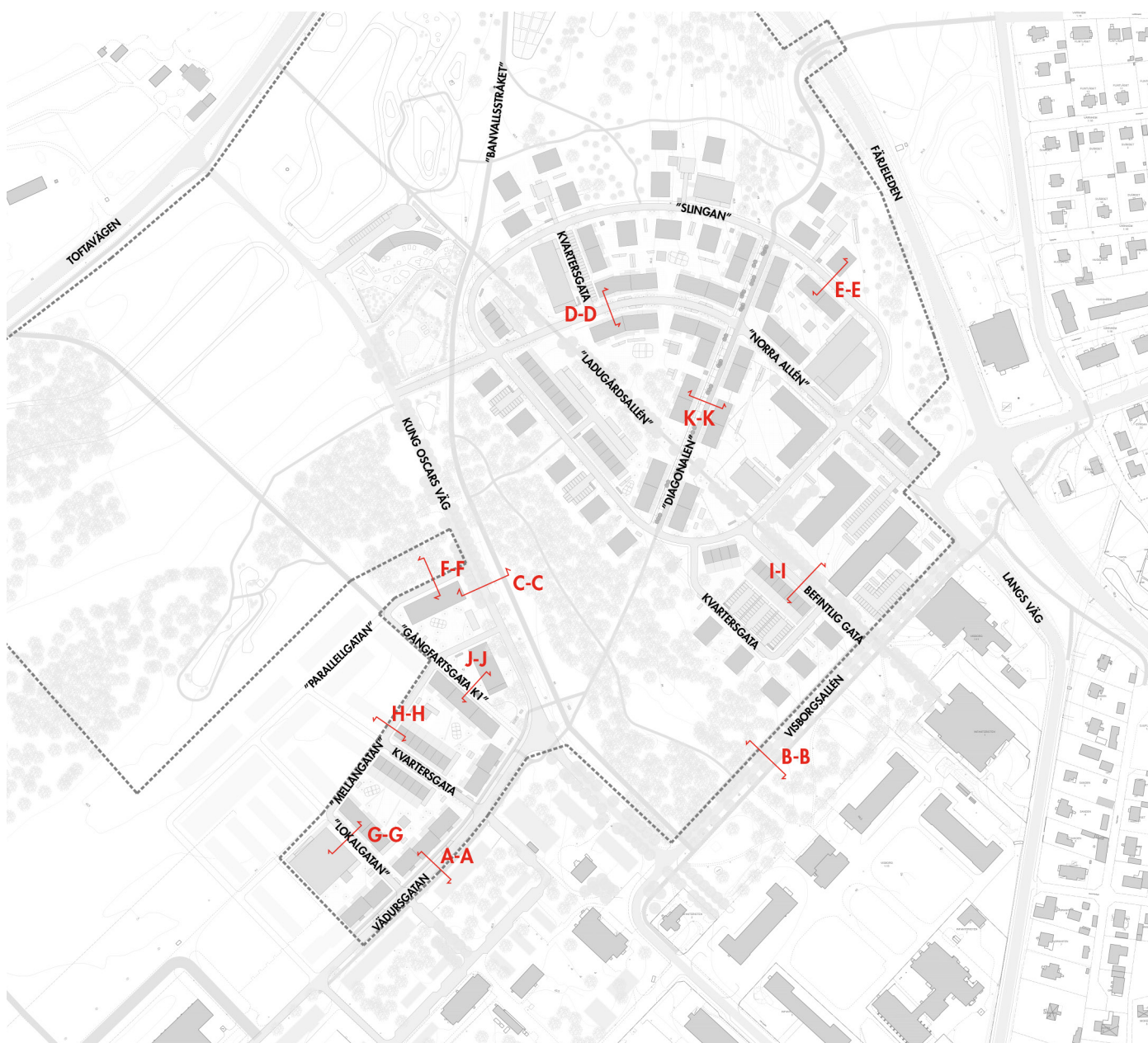
Allmänna gator

Allmänt

De offentliga rummen i bostadskvarteren utgörs i huvudsak av gaturum. De omgivande byggnaderna definierar rummen tillsammans med gatans möblering och uppdelning av ytor. De nya gatorna ska därför ha en tydligt genomtänkt utformning som inte bara löser trafikfunktioner utan också bidrar till att vara platser för människor att leva och vistas på.

Gatusektioner anges för följande gator:

- Vädursgatan (A-A)
- Visborgsallén (B-B)
- Kung Oscars väg (C-C)
- "Norra allén" (D-D)
- "Slingan" (E-E)
- "Parallellgatan" (F-F)
- "Lokalgatan" (G-G)
- "Mellangatan" (H-H)
- Befintlig gata från Visborgsallén (I-I)
- "Gångfartsgata K1" (J-J)
- "Diagonalen" (K-K)
- Kvartersgata



Orienteringsplan.

0 100 200m

HUVUDGATOR

Vädursgatan (A-A)

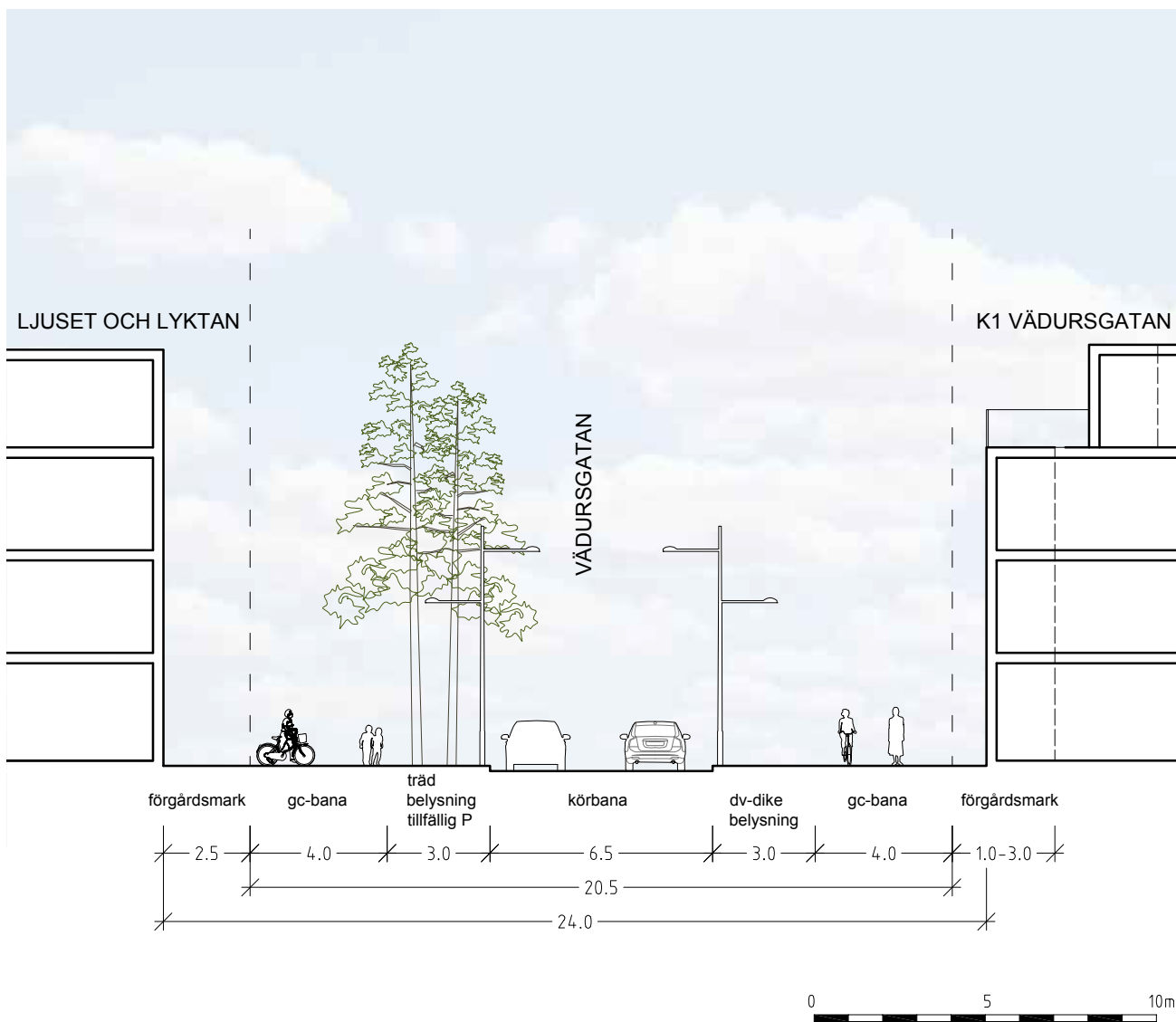
Vädursgatan är en befintlig huvudgata i Visborgsområdet som bevaras, men anpassas.

Totalbredden är 20,5 meter exklusive förgårdsmark. Det ger plats för gång- och cykelbanor på vardera sidan om den centrala bilvägen och mellanliggande grönremsor. Både körbana och gång- och cykelbanor beläggs med asfalt.

På östra sidan (Ljuset och Lyktan) trädplanteras grönremsan med tall, medan den på västra sidan mot de nya kvarteren (K1) utformas som översvämningssdike.

Gatan har idag stolpbelysning på östra sidan som på sikt kan ersättas med dubbelsidig belysning. För att bestämma om belysningen ska vara dubbelsidig för bilvägen krävs en belysningsberäkning. Separat gc-belysning ska finnas.

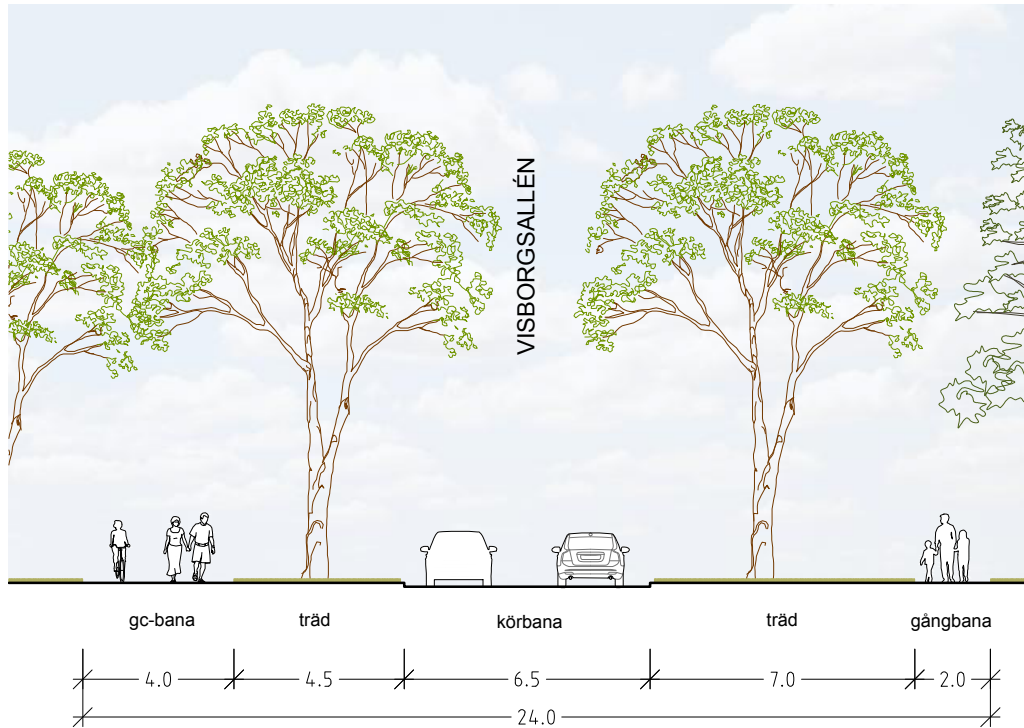
Vädursgatan får ett längsgående skyfallsdike där dagvatten från gatan samlas och leds vidare. Vid höga flöden bräddar även vattenmassor från kvarteren Ljuset och Lyktan i skyfallsdiket.



ALLMÄNNA GATOR

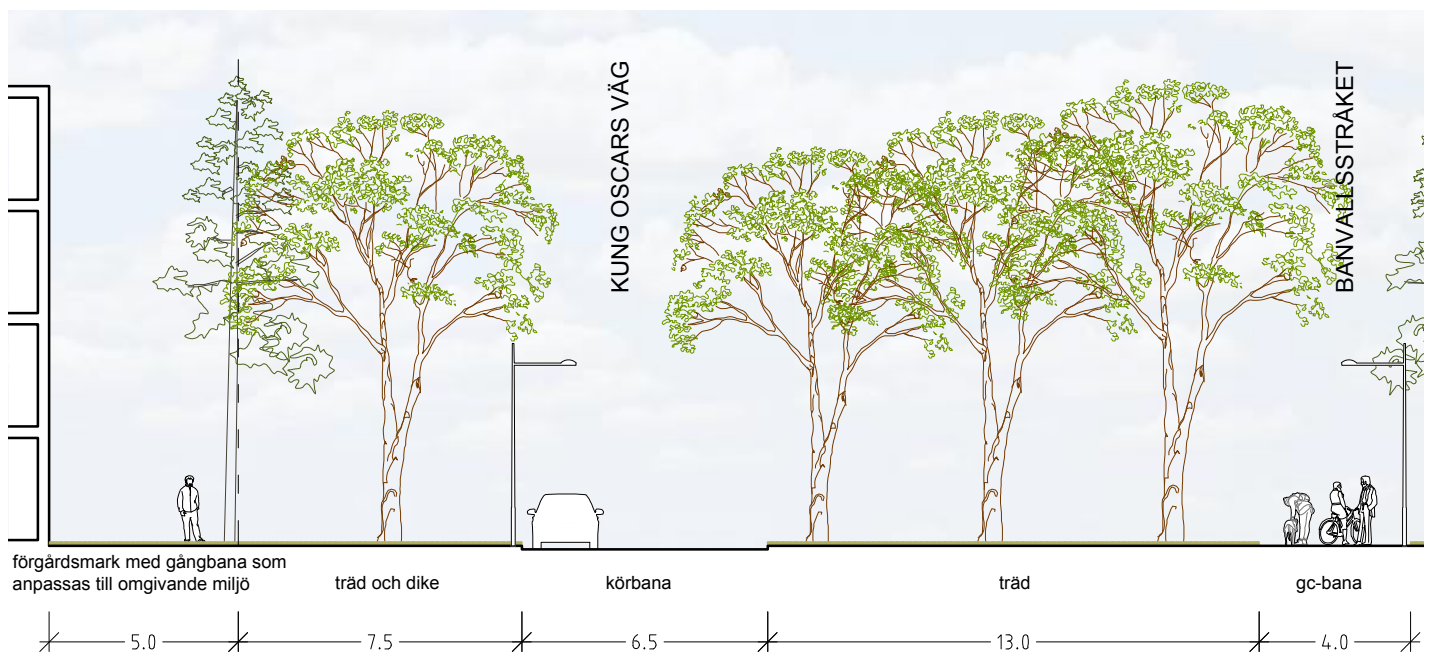
Visborgsallén (B-B)

Visborgsallén är en befintlig huvudgata i området som bevaras i nuvarande form. Vägen kantas av äldre alléträd. Befintlig gc-bana kan breddas österut och gångbana anläggas på den västra sidan. Vid anläggande bör avståndet till allén beaktas med hänsyn till biotopskyddet.



Kung Oscars väg (C-C)

Kung Oscars väg är en befintlig huvudgata i Visborg som bevaras. Vägen kantas av äldre alléträd i varierande skick som bevaras och kompletteras. På nordöstra sidan tillkommer en gång- och cykelväg som kallas "Banvallsstråket". Se separat beskrivning.



LOKALGATOR

K3: "Norra allén" (D-D)

"Norra allén" är Norra Visborgs genomgående centrala lokalgata. Gatan ges en formell stadsmässig utformning där enstaka fickor för kantstensangöring varvas med trädplanteringar och belysning på båda sidor.

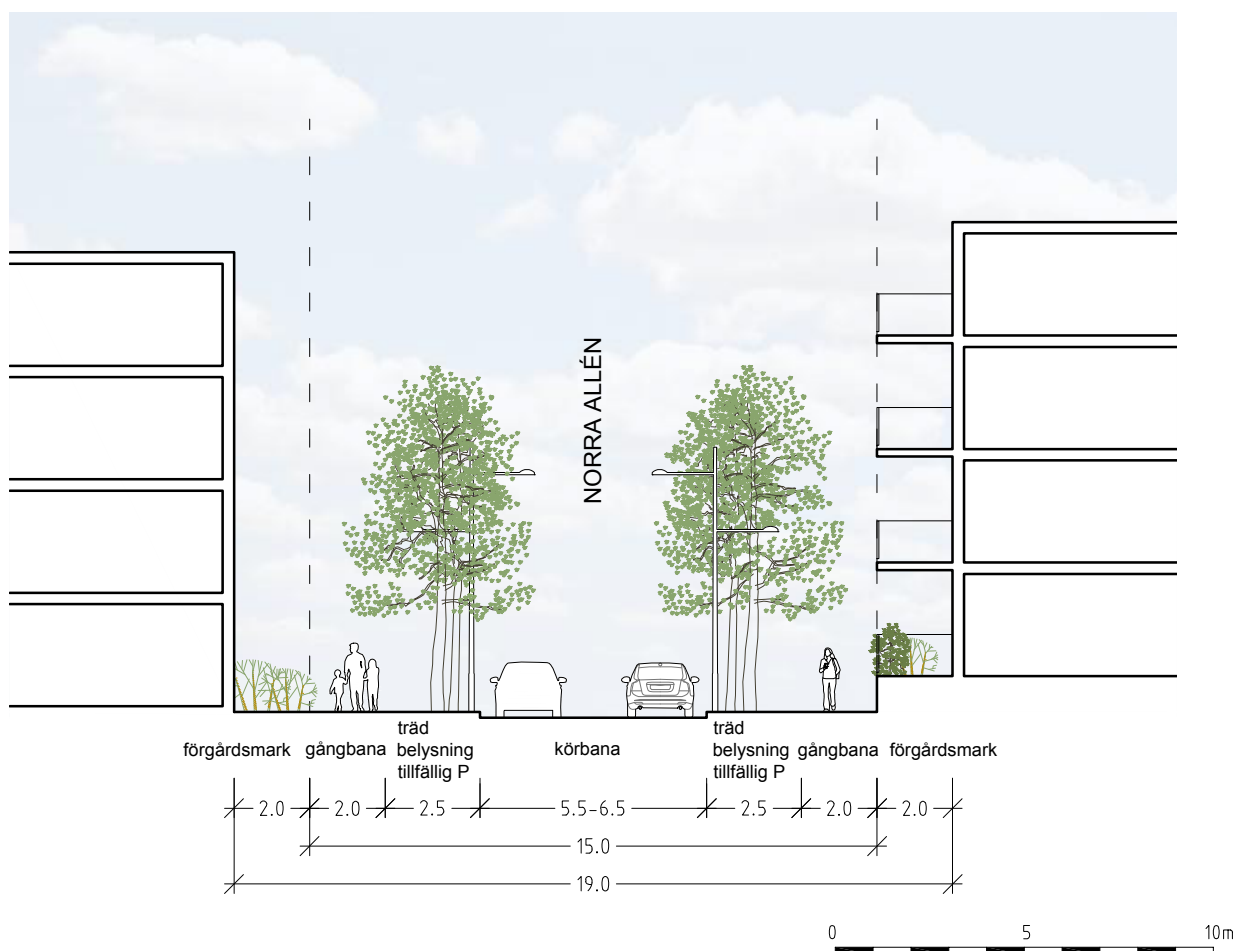
Cykeltrafik samsas med bilar på samma yta medan gångbanor utförs på bägge sidor av gatan.

Körbana utförs med asfalt medan trottoarer beläggs med betongplattor.

Dubbelsidig belysning saxas på ömse sidor med 7 meter höga stolpar. Armatur för belysning av gångbana monteras på samma stolpe som huvudbelysningen.

Exempel på trädval är olika former av björk som genom sina vita stammar, flikiga bladformer och gula höstfärger ger karaktär åt huvudgatan. Träden bevattnas med dagvatten från både trottoarer och körbana via grunda skelettjordar med tät botten och inloppsbrunnar.

I förgårdsmarken ska entréplatser, cykelparkeringar och låga buskar finnas. Genom "Norra alléns" höjdsättning i längsled skyfallssäkras stora delar av Norra Visborg. På strategiska platser görs också plats för snöupplag.



ALLMÄNNA GATOR

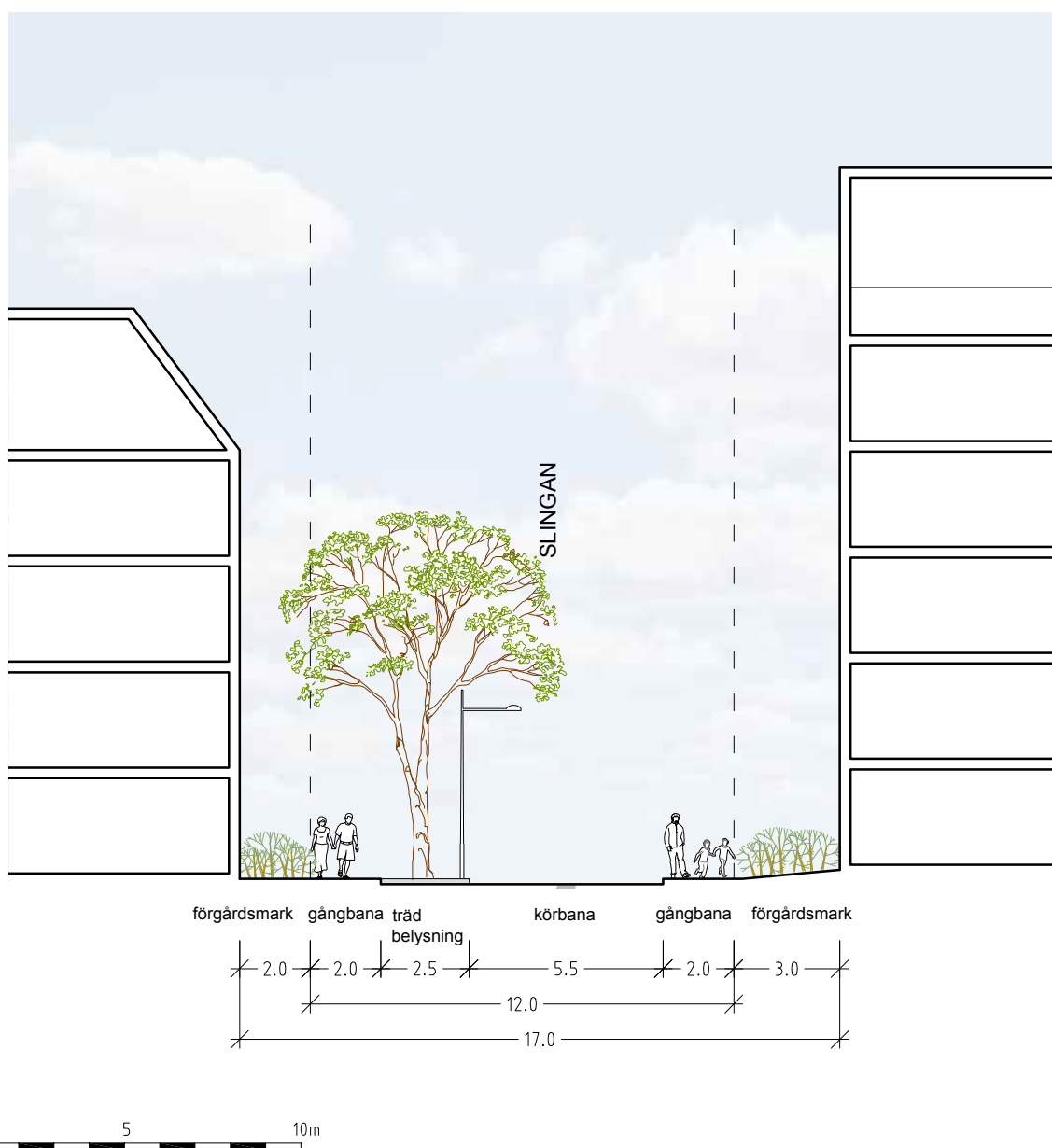
K2, K3: "Slingan" (E-E)

"Slingan" skapar en loop genom norra Visborg och ges ett mer informellt uttryck. I sydväst, mot Donners hage, finns rester av ett järnvägsspår. Här placeras "Slingan" i samma läge där spåret tidigare gick. I likhet med "Norra allén" samsas cykeltrafik med bilar och gatan har dubbelsidiga gångbanor.

Både körbana och trottoarer är belagda med asfalt. Körbanorna hålls isär genom tre rader storgatsten som ger identitet och markerar den genomgående loop. Belysningen är enkelsidig och lägre än på "Norra allén" för att ge en mer intim karaktär.

Här är de uppstammade träden planterade i täta gallerier i nedsänkta biobäddsplanteringar dit dagvattnet från gata och trottoar leds. I trädgallerierna varvas olika former av lönnar och applar, som genom både blomning och höstfärger bidrar till orienterbarheten i norra Visborg. Biobäddsplanteringarna kopplas samman med system av skelettjordar med tät botten och som seriekopplas. I trädgallerierna varvas olika arter och former av exempelvis lönnar, som genom vackra bladformer och sprakande höstfärger håller ihop "Slingan", vilket bidrar till orienterbarheten i norra Visborg.

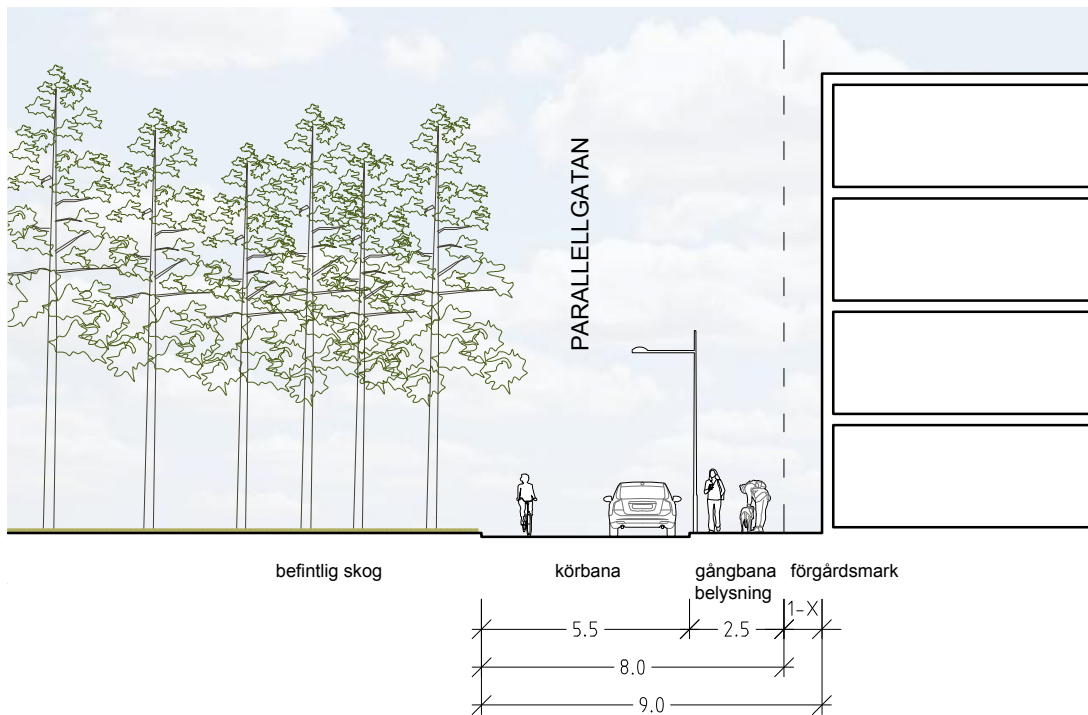
Även "Slingan" utformas vattenförande i händelse av kraftiga skyfall så att fastigheterna skyddas från översvämning.



K1: "Parallellgatan" (F-F)

"Parallellgatan" är tänkt att förlängas i senare etapper. Den del som ingår här utgör främst en entrégata till det ena studentbostadshuset. I likhet med "Mellangatan" får den mötande körfält med 5,5m bredd. Bilar och cyklar delar

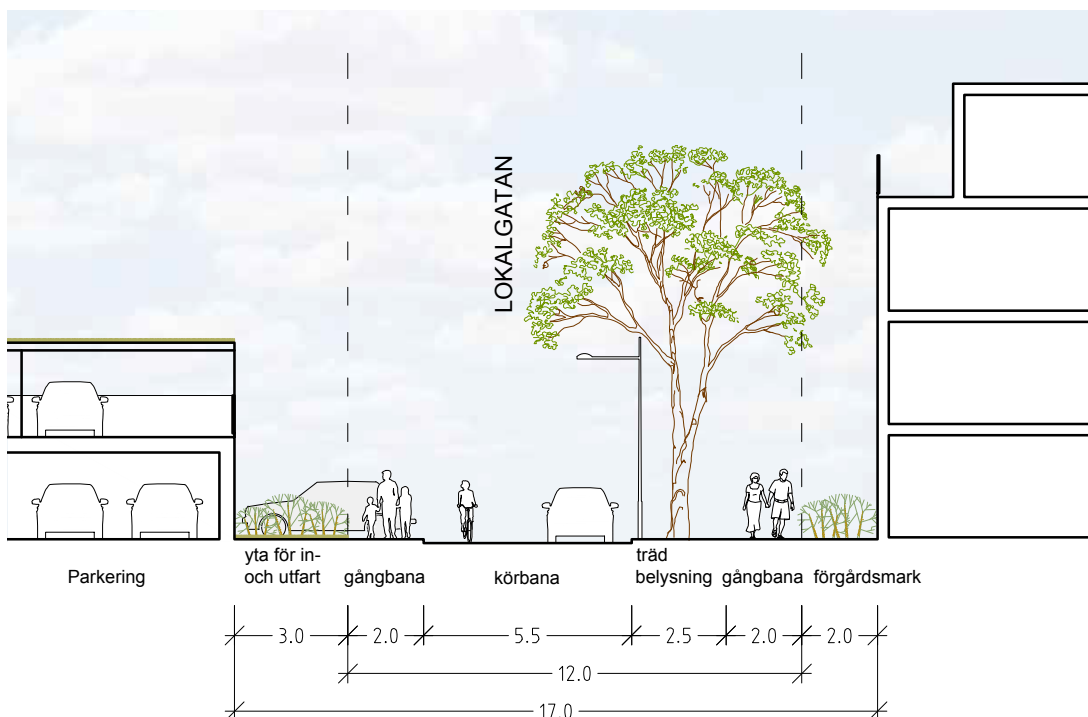
samma yta. På södra sidan mot studentbostadshuset inryms en 2,5 m bred gångbana med belysning. Minst 1 m förgårdsmark ska finnas framför husfasad.



K1: "Lokalgatan" (G-G)

"Lokalgatan" kommer i denna etapp utgöra en förlängning av "Mellangatan" och får nästan identisk tvärsnitt. I framtida etapper kommer "Lokalgatan" förlängas mot nordväst.

Bilar och cyklar delar på 5,5 m breda mötande körfält. 2,0 m breda gångbanor ordnas på bägge sidor. Belysning placeras på samma sida som bostadshusen. Mot bostadshus finns 2,0 m förgårdsmark.

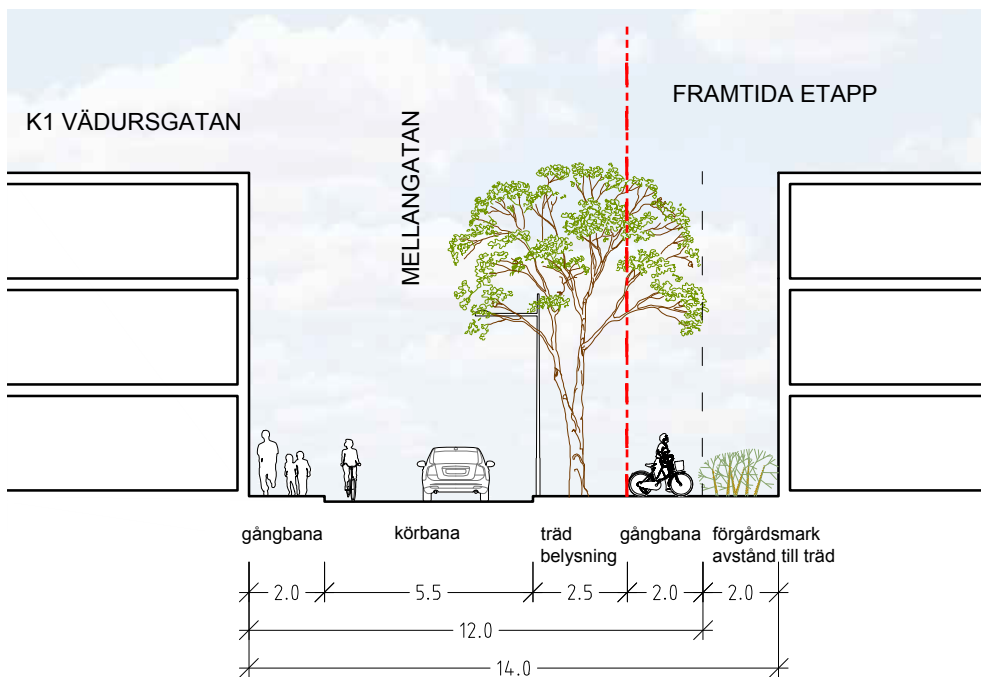


ALLMÄNNA GATOR

K1: "Mellangatan" (H-H)

I delområde K1 anläggs en lokalgata kallad "Mellangatan", parallellt med Vädursgatan, som försörjer de nya kvarteren. Gatan utförs 5,5m bred och bilar och cyklar samsas på körytan. På nordvästra sidan (framtida etapp) ordnas en grön remsa som planteras med oxel. Ytterst placeras gångbanor. Gatubelysning utförs enkelsidig.

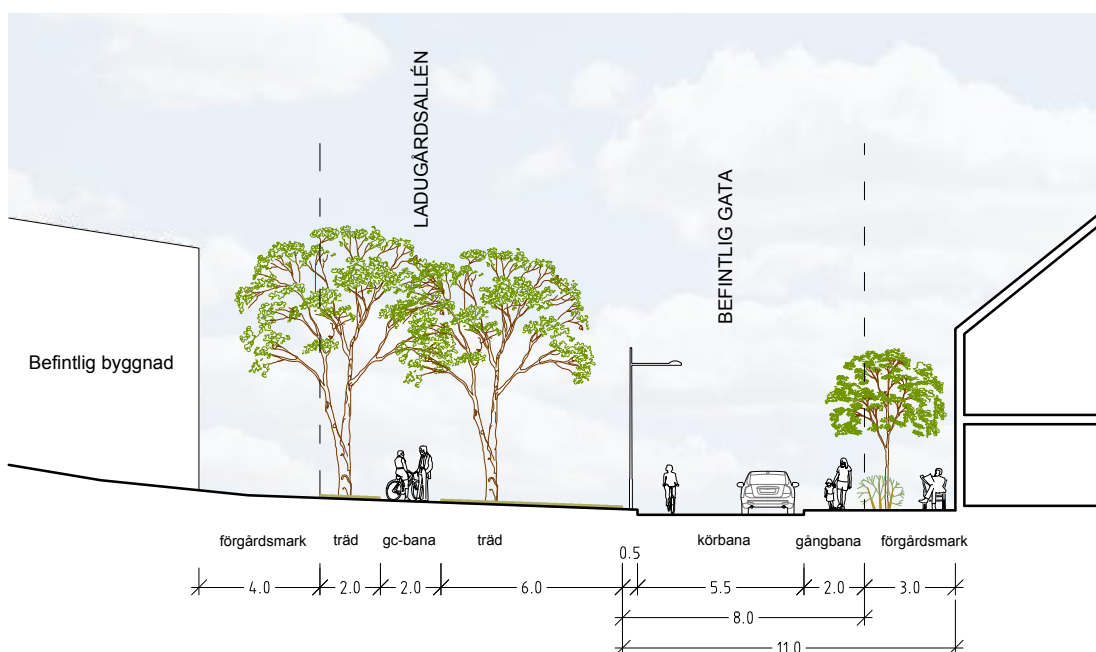
"Mellangatan" utgör K1-områdets låglinje, där bräddat dagvatten vid skyfallsevent kan samlas upp och ledas vidare mot sydväst. Därför utformas gatan som skyfallsgata, det vill säga med en omvänt bomberad profil, så kallad "måsvinge".



K2, K5: Befintlig gata från Visborgsallén (I-I)

En befintlig, 7m bred, gata från Visborgsallén leder in till parkeringsytorna bakom Länsstyrelsens byggnad. Den kantas på norra sidan av "Ladugårdsalléns" lövträd och på södra sidan av enstaka lövträd närmast Visborgsallén, och

längre in av tallar. Befintlig belysning finns på norra sidan. Gatan minskar i bredd till 5,5m och kantas på södra sidan av en gångbana. Befintliga träd bevaras i möjligaste mån. Belysning ersätts på sikt.



GÅNGFARTSGATOR

K1: "Gångfartsgata K1" (J-J)

På Gångfartsgatan får bilar köra men helt på de oskyddade trafikanternas villkor. Gatan är ett slags "shared space" där både gående, cyklister och bilar rör sig, alla i de gåendes fart. Trafikytan är 6,0 m bred och har både träd och gatmöbler placerade inom sektionen.



ALLMÄNNA GATOR

K3: "Diagonalen" (K-K)

Diagonalen har en intim känsla där gång och cykeltrafik är prioriterad. Gaturummet utformas med separerade funktioner med huvudsakligt syfte att gynna/underlätta snabb och trygg cykeltransport genom hela Norra Visborg.

Där "Diagonalen" korsar "Norra allén" respektive "Slingan", är "Diagonalen" överhöjd för att dämpa hastigheten på den motoriserade delen av trafiken. Diagonalen sträcker sig mellan "Slingan" i norr och "Slingan" i söder. Den övergår sedan till separata gc-vägar; norrut mot den nya gc-bron samt söderut genom Donners hage vidare mot Vädursgatan.

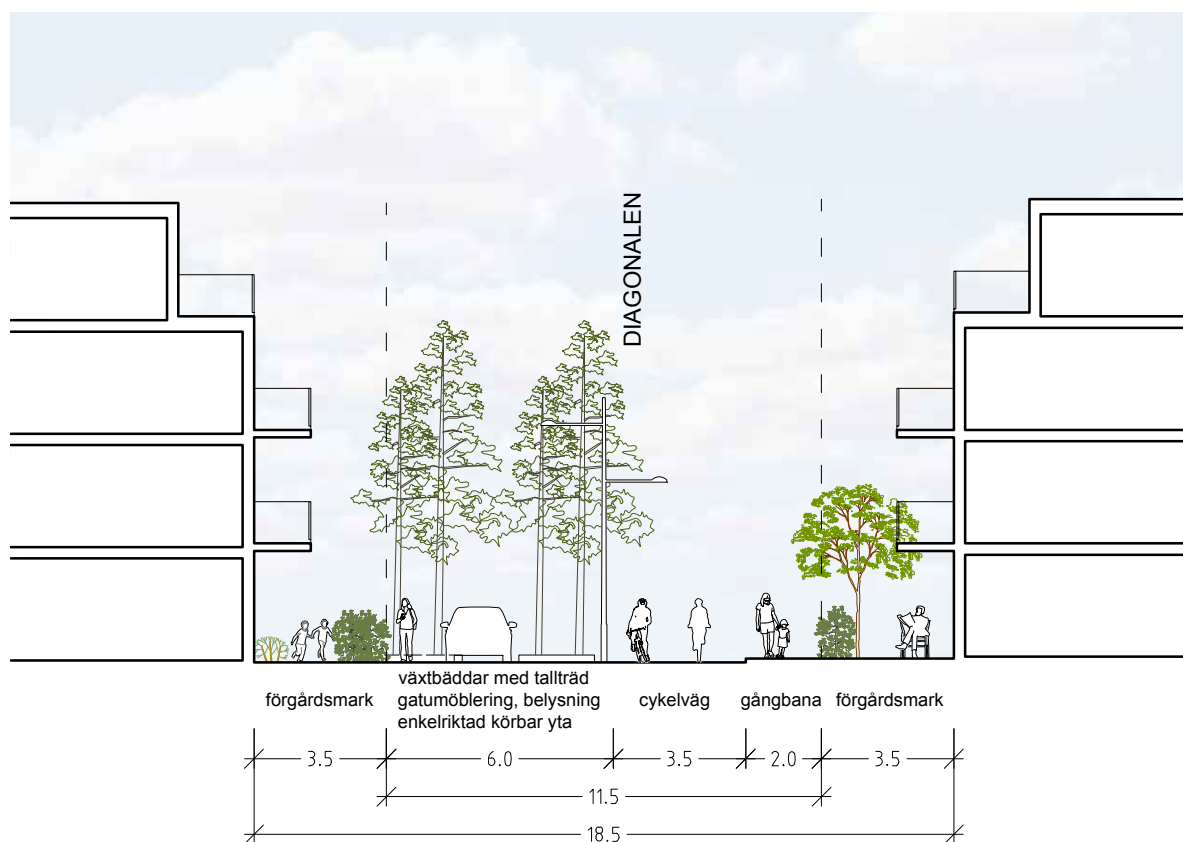
Gångfartsgatan utformas för angöring till inliggande bostadskvarter väster om "Diagonalen". Nedsänkta planteringar präglade av olika former av tall placeras växelvis på båda sidor om körbar yta. Detta gör gatan till en grön axel som binder ihop angränsande tallskog i både södra och

norra änden. Detta fungerar både som spridningskorridor och som karaktärsfullt naturinslag i Norra Visborg. Gatan är också viktig för den övergripande dagvattenhanteringen inom området. Längs gatan används stolpar med väl avbländande armaturer. Beläggningen av asfalt målas upp i fält som beskriver ytor för samvaro, lek och spel. Möblemang ställs ut på strategiska platser i skyddade lägen.

Cykelbanan ingår i ett av Visborgs huvudstråk för cykel och ska därför ha en utformning som underlättar snabb, enkel och trygg framkomlighet.

För att undvika konflikt med cyklister finns en separat gångbana som gränsar till förgårdsmark med entréer till bostäder.

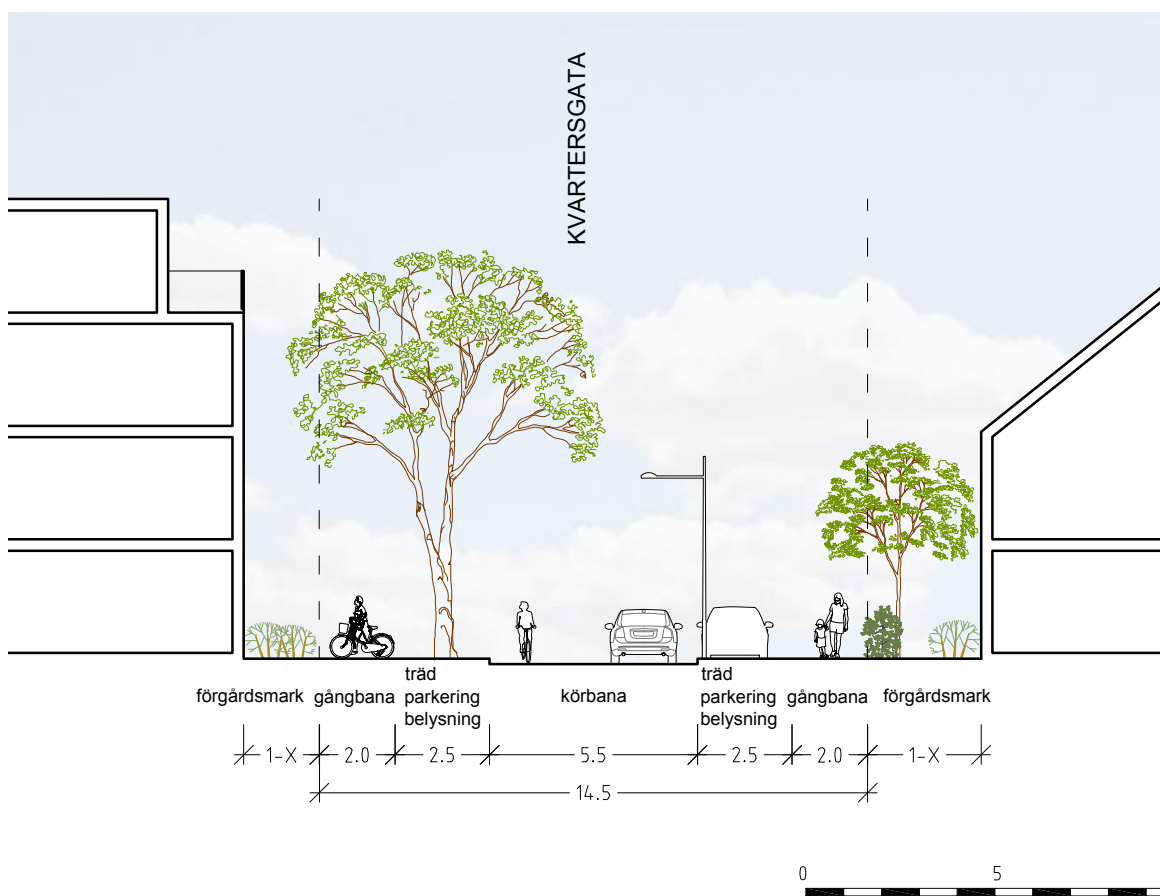
"Diagonalen" ska upplevas som ett gemensamt gaturum trots ovanstående trafiksepareringar. Därför är det viktigt att stor omsorg läggs på gestaltning av helheten.



PRINCIPER FÖR KVARTERSGATOR

Kvartersgator är gator på kvartersmark för vilken fastighetsägare eller en samfällighetsförening är ansvarig.

Här möjliggörs i högre grad kantstensparkering på bägge sidor av gatan. Generellt består sektionen av 5,5 m körfält för bil och cykel; kantstensparkering varvat med träd och enkelsidig belysning samt 2,0 m gångbanor ytterst på bägge sidor. Byggnader placeras med minst 1 meters förgårdsmark från gångbana. Kvartersgator kan även utformas som gångfartsgata.



ALLMÄNNA GATOR

GÅNG- OCH CYKELVÄGAR

”Ladugårdsallén”

”Ladugårdsallén” med sina uppväxta träd fungerar tillsammans med ”Diagonalen” som en viktig spridningskorridor och som ett rekreativt stråk för de boende i området.

Vägen ska utföras med grusad yta. Träden, som är i varierande kondition, ska ses över och värderas. Gluggar i allén planteras med nya trädindivider av arter som redan finns i allén. På grund av behovet att skydda trädens rötter ges allén ingen belysning. Vid mörka tider finns alternativa vägar.

Den befintliga trädallén tar slut där ”Ladugårdsallén” korsar ”Slingan” och ”Banvallsstråket”. Gång- och cykelstråket förlängs ut till den befintliga gc-vägen som löper parallellt med Toftavägen. Där alléträden slutar i väst omges då gc-stråket av lägre buskage vid förskolan och öppna fält ut mot Toftavägen.

På den norra sidan av allén finns ett befintligt dike som utvecklas till uppsamlingsdike för dagvatten. Diket leder vattnet mot dagvattendammen i nordväst. Passager genom korsande vägar utformas på ett genomtänkt sätt så att det både ser vackert ut och går att sköta på ett enkelt vis.

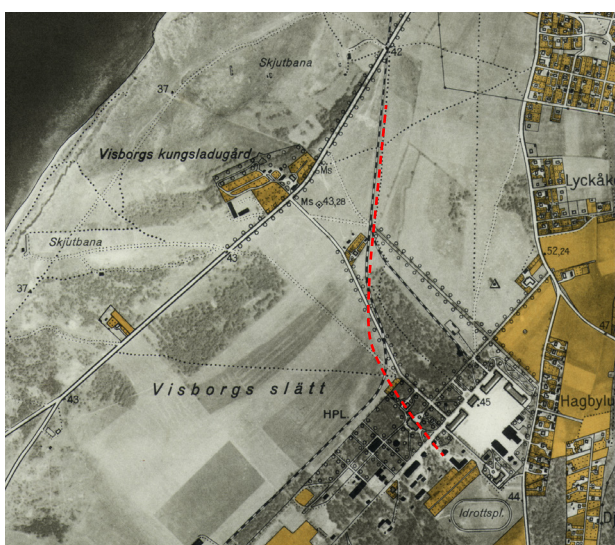
”Banvallsstråket”

Under Gotlands korta järnvägsepok fanns det järnvägsspår i Visborgsområdet. Ett spår inifrån Visby låg diagonalt över norra delen av Visborgs slätt fram till ”Pippitomten” där det förgrenade sig i ett spår in mot Visborgsallén, utmed norra kanten av Donners hage, och ett spår vid Kung Oscars väg och därefter vidare åt sydväst utmed Vädursgatan. Järnvägsspåren går att avläsa i landskapet i form av rester av banvallar. Spåret utmed Donners hage är idag en gångstig och sammanfaller i planen med sydvästra delen av ”Slingan”. Hela sträckningen på Visborgs slätt och del av sträckan vid Kung Oscars väg återuppstår som gång- och cykelväg med namnet ”Banvallsstråket”.

Gc-vägen kommer vara en av de tre huvudvägarna för gång- och cykeltrafik in mot centrala Visby. Den ska utföras med hög standard med asfaltbeläggning och vara väl belyst för att vara både säker, trygg och attraktiv.



”Ladugårdsallén i väster (ovan) och öster (nedan bild Region Gotland.)



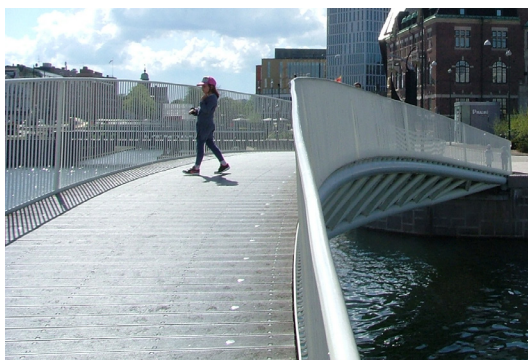
Historisk karta med utmarkerat järnvägsspår, källa Lantmäteriet.

Gång- och cykelbro över Färjeleden

Gång- och cykelvägen "Diagonalen" ska korsa Färjeleden ca 350 m nordväst om stora korsningen vid Visborgsområdets. Platsen är vald för att med rimliga lutningar (5%) nå till en höjd som möjliggör passage över Färjeleden. I det föreslagna läget för bron kommer man att kunna se havet. Höjdförhållandena är sådana att gång- och cykelvägen behöver höjas över befintliga marknivåer i delen närmast bron. För att inte skapa större lutningar än nödvändigt och för att begränsa behovet av bankuppbyggnad bör vägen placeras så lågt som möjligt över Färjeleden. Det är därför lämpligt att välja en bro med sidoplacerat bärverk.

En sådan bro kan med fördel utföras som ställbro som lyfts på plats och därmed begränsar störningen på trafiken på Färjeleden under byggskedet. En träbro kan också vara ett alternativ.

Bron ska också utformas med målet att ha en god gestaltning betraktat från trafiken under bron och en attraktiv och trygg utformning för de som använder bron.



Referensbild, Malmö.



Referensbilder, gång- och cykelbro i trä, bilder Moelven.



Läge för ny gång- och cykelbro i trä över Färjeleden.

Fastighetsindelning och markanvisningar

Vid kommande markanvisningar ska kvalitetsprogrammet användas som underlag vid upprättande av avtal med byggherrar. De grundläggande principerna för markanvisningar inom Visborgsområdet beskrivs i rapporten "Markanvisningsprogram för Visborg" som beslutades av regionstyrelsen 2019-01-30 (RS §18).

Målsättningen är att hög kvalitet och hållbarhet ska prägla bebyggelsen. Riktad markanvisningstävling kan därför ske till företag som har en uttalad hållbarhetsprofil och goda referenser från tidigare projekt.

Nedan beskrivs översiktligt hur en indelning av områden för markanvisning bör ske.

Kvartersstrukturen förutsätter att markbyte sker mellan regionens fastighet Visby Visborg 1:9 och den privat ägda fastigheten Visby Visborg 1:16. Under detaljplaneprocessen avgörs hur en lämplig indelning kan ske.

Fastighetsindelningen inom Norra Visborg ska bidra till att bebyggelsen blir enhetlig och varierande i bemärkelsen att byggnader inom ett karaktärsområde följer vissa riktlinjer avseende bebyggelsemönster och geometriska mått. Byggnaderna ska samtidigt vara individuellt gestaltade – de ska vara "syskon men inte tvillingar". Indelningen ska vara sådan att olika typer av blivande byggherrar finner det attraktivt att bygga här.

Därför föreslås att de låga punkthusen och radhusen vid Donners hage (K2) delas in enheter om 1-3 hus för att möjliggöra för små aktörer till exempel byggemskaper att delta, medan punkthusen i norr (del av K3) markanvisas i delar motsvarande de grupper som de är formerade i. För övriga delar av Allékvarteren inom K3 finns möjligheter till både indelning i relativt små enheter och större dito.

De två kvarteren längs Kung Oscars väg inom karaktärsområdet K1 är avsedda att bebyggas med studentbostäder och kommer att markanvisas för detta ändamål.

För att säkra bästa plats utifrån behov av särskilda boenden bör lokalisering bestämmas i tidigt skede innan marken inom varje delområde börjar detaljplaneras eller markanvisas.

Regionstyrelsen har beslutat att ge det kommunala bostadsföretaget GotlandsHem en generell markanvisning inom norra eller centrala Visborg omfattande mark för ca 250 lägenheter. Flerbostadshusen och stadsradhusen vid Vädursgatan omfattar ca 140 lägenheter som kommer anvisas som en enhet till GotlandsHem. Ytterligare markanvisning till GotlandsHem kommer att ske inom Norra Visborg.



Översiktlig indelning av allmän platsmark och kvartersmark.



Introduktion till karaktärsområden

Områdesfördjupningen *Norra Visborg samt del av Regementsområdet* har indelats i nio olika karaktärsområden.

Ett karaktärsområde utgör en del av fördjupningsområdet och redovisas på en mer detaljerad nivå avseende områdets fysiska struktur så väl som dess landskapselement. Indelningen i olika karaktärsområden visar "det unika i helheten". Varje karaktärsområde får en separat redovisning och utgör ett underlag till plan- och markanvisningsprocesser.

Norra Visborg samt del av Regementsområdet är indelad i följande karaktärsområden:

K1 Kvarteren vid Vädursgatan

K2 Husen vid Donners hage

K3 Allékvarteren

K4 Punkthusen i norr

K5 Kontors- och omsorgskvarteren

K6 Förskolan och "Pippitomten"

Utöver ovan nämnda karaktärsområden tillkommer tre landskapsområden:

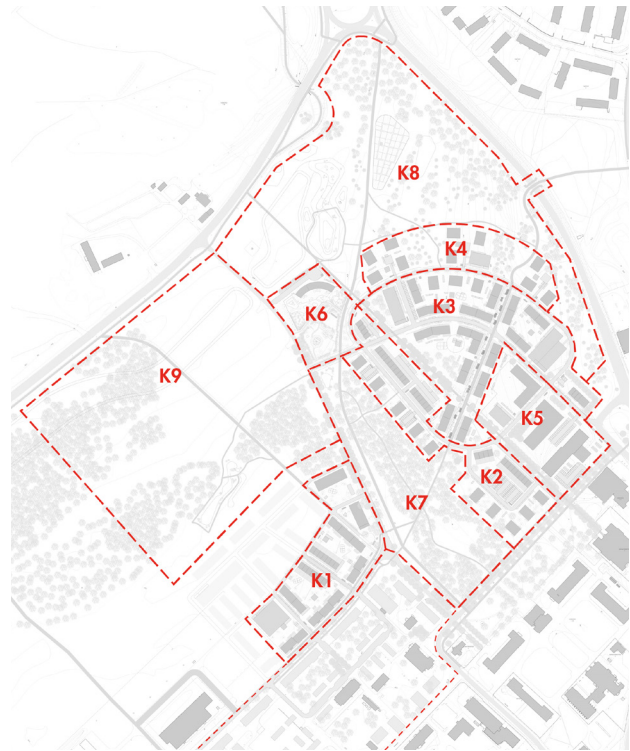
K7 Donners hage

K8 Visborgs slätt, norra delen

K9 Visborgs slätt, södra delen

Karaktärsområde K1 Kvarteren vid Vädursgatan utgör en del av Regementsområdet, medan karaktärsområdena 2-6 utgör Norra Visborg. Till sin övergripande karaktär har K1 en mer rektangulär kvartersstruktur och materialval som anknyter till befintlig bebyggelse inom Regementsområdet. Karaktärsområdena 2-6 skapar sin unika karaktär för Norra Visborg. Intill K1 är landskapsområdet K9 beläget. Landskapsområdena K7 och K8 redovisas tillsammans med K2-K6 under Norra Visborg.

På följande sidor ges en kort introduktion till respektive karaktärsområde.



Indelning karaktärsområden.

KARAKTÄRSOMRÅDEN I REGEMENTSOMRÅDET

K1 Kvarteren vid Vädursgatan

Målbilden för K1 är en levande stadsmiljö med omsorgsfullt utformade utemiljöer. Här finns en variation av bygghusetyper i form av lamellhus och stadsradhus samt olika bostadsformer så som en- till tvåfamiljshus, flerbostadshus och studentlägenheter.

Utförningen av nya kvarter utgår från den befintliga strukturen i Regementsområdet samt den planering som görs för de intilliggande kvarteren Ljuset och Lyktan. Utmed huvudgatorna Vädursgatan och Kung Oscars väg föreslås relativt hög och tät bebyggelse i form av lamellhus i upp till fem våningar. Tillsammans med den planerade bebyggelsen i kvarteren Ljuset och Lyktan utformas Vädursgatan till en stadsmässig huvudgata med möjlighet till verksamheter i markplan.

En variation av bygghusetyper, våningsantal och taklandskap bidrar till upplevelsen av en trivsam och skiftande stadsmiljö. Innanför flerbostadshusen längs Vädursgatan blandas stadsradhus med ytterligare några lägre flerbostadshus.

Torget vid korsningen Kung Oscars väg – Vädursgatan blir en gemensam mötesplats för hela Visborg. Kvartersgårdarna får en lummig karaktär med utrymme för "närodling", gröna mötesplatser samt gemensamhetslokaler.



K9 Visborgs slätt, södra delen

Den södra delen av Visborgs slätt är ett omväxlande landskap med både slutna tallskog och öppna partier av ängsmark. Området används flitigt för det rörliga friluftslivet. I den östra delen finns en stor öppen yta som präglas av riklig förekomst av blåeld och som senare på sommaren klipps och används som evenemangsplats för hundentusiaster. Den nordöstra delen är naturreservat och hyser den ovanliga svamparten flockskivling.

Den norra delen smälter samman som landskapsrum med delområde K8. Här finns stora ytor anvisade för dagvattendammar. Området fungerar också som översvämningsområden vid höga dagvattenflöden orsakat av skyfall. Området sammanbinds med Södra hällarna i nordväst via en ny gång- och cykelväg från torget vid Vädursgatan till Toftavägen. Genom området finns ett system av stigar som används flitigt, inte minst av joggare och hundägare. Intill nya dagvattendammar tillskapas nya gångvägar runt vattnet som binder samman kvarteren söder om delområdet med områdena öster om Kung Oscars väg.



INTRODUKTION TILL KARAKTÄRSOMRÅDEN

KARAKTÄRSOMRÅDEN I NORRA VISBORG**K2 Husen vid Donners hage**

Närheten till Donners Hage (K7) med dess tallskog utgör en viktig förutsättning för bebyggelsestrukturen och utformning av K2. Här vävs låga punkthus samman med befintliga tallar om vartannat. Utöver de låga punkthusen utgörs bebyggelsen av längor med stadsradhus i nordost.

Förutsättningen att de låga punkthusen inordnar sig i den höga tallskogen ger att husen inte är högre än 3,5 våningar. Husens utbredning in mot Donners hage anpassas också för att inte inkräkta för mycket på parkmiljön.

Husens utformning följer gemensamma riktlinjer avseende placering, våningsantal och i viss mån material och färg. Utöver det tillåts ett varierat uttryck som ger varje hus sin unika identitet samtidigt som de skapar en gemensam helhet. Tillsammans bildar husen "en familj av individer".



Stadsradhusen placeras på ett stadsmässigt sätt mot gatan och ges en höjd om 2,5 våningar. Stadsradhusen har enhetligt fasadmaterial, men med individuellt varierande kulörer.

K3 Allékvarteren

Målbilden för K3 är en levande småstad med stadsmässigt utformade offentliga miljöer, genomgående cykelstråk och omsorgsfullt utformade gårdsmiljöer. Bebyggelsen utgörs i första hand av lamellhus med möjlighet till verksamheter i markplan i vissa byggnader.

Som Norra Visborgs centrala kvarter utgör K3 en viktig nod, både vad gäller rörelsemönster, kopplingar till omkringliggande kvarter och befintligt gatunät.

Som ett centralt genomgående stråk sträcker sig "Diagonalen" från Donners hage i söder upp till skogspartiet i norr. Här är fotgängare och cyklister prioriterade. Omgivande bebyggelse utgörs av bostadshus i form lamellhus i 3,5 plan. Husen har entréer mot "Diagonalen" och väl tilltagen förgårdsmark vilket skapar goda utomhusmiljöer och bidrar till levande stadsrum.

Den centrala gatan "Norra Allén" sträcker som en förlängning av Langs väg i öst till Kung Oscars väg i väst i en vid båge. Gatan utformas som ett stadsrum omgivet av lamellhus i 3,5 – 5 plan. "Norra allén" utgör den centrala kopplingen till befintligt gatunät samt fördelar trafik ut till övriga gator.



I korsningen "Diagonalen" – "Norra allén" tillskapas ett litet torg. Här finns en hårdgjord yta med vacker markbeläggning, sittmöbler samt möjlighet till verksamheter i omkringliggande byggnaders markplan.

"Ladugårdsallén" är en befintlig trädallé som rustas upp för gång och cykel. Allén är karaktärsskapande axel i öst-västlig riktning som löper parallellt med området och möter några av bostadsgårdarna.

Punkthusen i norra delen av K3 skapar en uppluckrad kvartersstruktur mot "Slingan" som speglar K4 "Punkthusen i norr".

K4 Punkthusen i norr

Målbilden är att Norra Visborgs nordligaste kvarter byggs på naturens villkor – här kuggar ny bebyggelse in i befintlig grönska. **K4 tillåts de högsta byggnaderna i området vilka utgörs av punkthus i upp till sju våningar.**

Området består av tre kvarter med tre till fyra punkthus vardera. Husen står stadigt i yttre ringen med material i kalkstenskaraktär, exempelvis puts och tegel. Husen sträcker sig upp mellan träden och blir viktiga entrémotiv från Färjeleden med möjlighet till havsutsikt från de övre våningarna.

I området finns en åkerholme med vackra utblickar och talar. Topografin sluttar neråt från nordost mot sydväst, med en höjdskillnad på 7 meter. Inom området finns en yta för skyfallshantering som ska hållas fri från bebyggelse och annat som kan skadas vid skyfall. **Ytan för skyfallshantering och åkerholmen ligger till grund för utformning av bostadskvarteren, bland annat genom att bevara skogspartier som bildar gröna kilar och 'kuggar in' mellan kvarteren.**



Husens våningstal följer befintlig topografi med högre våningstal i nordost och lägre våningstal i sydväst. På så vis skapas en variation i bebyggelsen samt goda ljusförhållanden på gårdar och i bostäderna. Kvarterstrukturen är uppluckrad för att låta befintlig natur ta plats mellan kvarteren och skapa visuella kopplingar mellan bostäder, kvartersgårdar och natur.

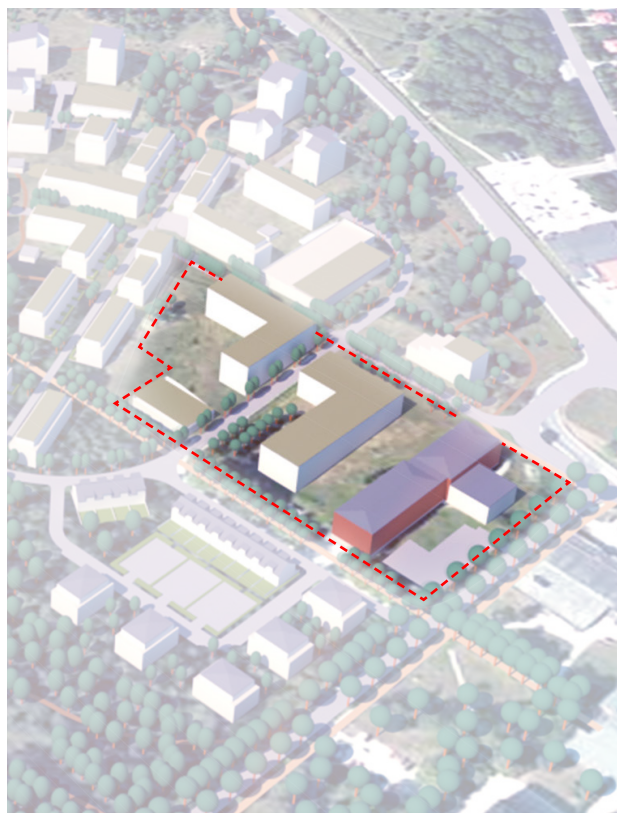
K5 Kontors- och omsorgskvarteren

Området utgör ett av de första kvarter man möter i öst via infarten från Langs väg till "Norra allén" och är därför ett viktigt entrémotiv för Norra Visborg. Här kan bebyggelsen rymma olika funktioner så som exempelvis **förskola, kontor, vård och omsorgsboende**. Målbilden är att skapa gedigna byggnader som inordnar sig i den övergripande strukturen för Norra Visborg och bidrar till en levande småstad.

Nya byggnader utförs i fyra plan i samspel med den befintliga byggnaden samt bidrar till en stadsmässighet utmed "Norra allén". Kvarteren öppnas upp mot "Ladugårdsallén" och eftermiddagssol i sydväst.

I söder avgränsas området av "Ladugårdsallén" som är en befintlig äldre bland-allé. Inom området finns ett stort antal biotopskyddade träd som bevaras i möjligaste mån. Träden ger karaktär till gaturummet vid infarten till "Norra allén" samt bidrar till grönska på kvartersgårdar.

För den befintliga byggnaden föreslås en på- och tillbyggnad vilka blir tydliga tillskott utmed Visborgsallén och kräver därför hög omsorg vid gestaltning. Utomhusmiljöer i form av kvartersgårdar bildas med goda solförhållanden i sydöstligt läge och koppling till "Ladugårdsallén".



INTRODUKTION TILL KARAKTÄRSOMRÅDEN

K6 Förskolan och "Pippitomt"

Målbilden för delområde K6 är att skapa en miljö som uppmuntrar till berikande och lärande lek, liv, rekreation och rörelse. Delområdet rymmer både en förskola med tillhörande **förskolegård** samt en rekreativ mötesplats vid "Pippitomt".

Delområde K6 ligger i den västra delen av Norra Visborg norr om Kung Oscars väg. Karaktärsområdet utgör den "fjärde kuggen" likt K4 Punkthusen i norr. Därför placeras förskolan i norr för att förstärka detta motiv. Placeringen skapar även goda utomhusförhållanden för förskolegården och en bra relation till "Pippitomt".

Förskolan har ett strategiskt läge med goda möjligheter att nå gående och med cykel via den upprustade "Ladugårdsallén" samt den nya gc-vägen "Banvalsstråket".

I områdets södra del finns rester av en gammal trädgård som bland annat har tillhört en förvaltarbostad. Platsen har även



använts vid inspelning av "Pippi-filmerna". Platsen har natur- och kulturvärden och en potential att åter bli en prunkande lekträdgård med de gamla fruktträden som stomme i anläggningen. Platsen rustas upp till ett allmänt besöksmål för hela området med inbjudande ytor för fri lek och picknick.

K7 Donners hage

Genom sitt centrala läge i Norra Visborg och med sina natur- och upplevelsevärden utgör Donners hage ett viktigt område för kvalitativ närrekreation och utformas därför till Norra Visborgs stadsdelspark. Med genomkorsande gång- och cykelstråk är stadsparken väl integrerad med sin omgivning.

Värdefulla tallar bildar stomme i den nya stadsdelsparken, speciell omsorg läggs vid entrépunkter och platsbildningar. Här finns en befintlig större glänta. Den generösa gräsmattan ger plats för lek, spel och festarrangemang, i det fria. I anslutning till gläntan finns en större lek- och samvaroplatz. Här är möblemang och lekredskap insmugna mellan träden. Parken utformas så att den lockar både unga och äldre och utrustas med belysning så att den upplevs trygg även under den mörkare delen av året.



K8 Visborgs slätt, norra delen

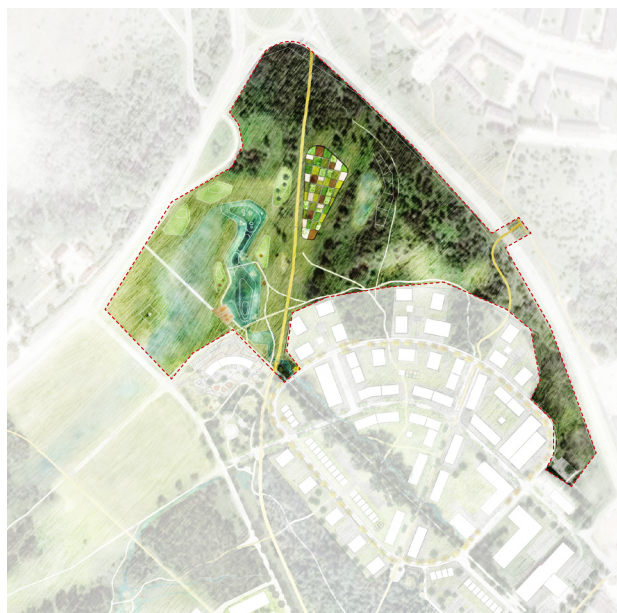
Ett viktigt mål för karaktärsområdet är att säkerställa och vidareutveckla Visborgs resiliens, framför allt genom ekologisk skyfallshantering kombinerat med biologisk mångfald.

Här finns system av dagvattendammar och en dedikerad plats för odlingslotter som blir naturliga besöksmål och mötesplatser. För cyklister och gångtrafikanter är naturområdet porten till Visborg. De genomkorsande gc-stråken gör samtidigt naturmarkerna lättillgängliga.

Naturmarkerna både ramar in och "kuggar i" bebyggelsestrukturen och är en rekreativ närmiljö för de boende. Befintliga tallar längs Färjeleden bidrar med en bullerdämpande funktion och som visuell barriär.

Gång- och cykelbron bildar en viktig koppling mellan Visborg och övriga Visby. Gc-bron fungerar både som landmärke för förbipasserande på Färjeleden och som utkiksplats för de som färdas på bron. Härifrån har man fin vy ut över havet i nordväst. "Banvallsstråket" tar besökaren med längs den gamla järnvägssträckningen och på vägen passerar man både odlingslotterna och dagvattendammarna.

En serie dagvattendammar är iordningställda för att både härbärgera dagvatten från bebyggelsen i öst vid höga flöden och tillskapa naturvärden. Kring de öppna vattenspeglarna finns en naturpedagogisk slinga med informativa skyltar, möbler att slå sig ned på. Naturslingan är tydligt kopplad till Pippitomtens lekträdgård (K6).



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

Förstudie för samhällsbyggnadsprojekt del av Norra Visborg samt del av Vädursgatan i Visby

Region Gotland RS 2017-11-23, §331

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 AB 2019-03-01
- Trafikutredning, Ramböll AB 2019-05-10
- Avfallshantering planeringsunderlag, Miljö- och avfallsbyrån AB 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

Avloppssystem vid nybyggnation Visborg

Region Gotland TN 2020-01-29, §9

Utredningar, inventeringar, pågående planläggning:

Naturvärdesinventering Visborgsområdet, 2011-2013

Calluna AB 2013-04-10

PM dagvattenutredning för Visborg

StormTac AB 2017-05-25

Planförslag Ljuset och Lyktan, samrådshandlingar daterade 2018-10-03

Region Gotland BN 2018-10-17, §224

Alléinventering delområde 1 Norra Visborg

Region Gotland TKF 2018-12-10

Trafikutredning - korsningen Vädursgatan - Kung Oscars väg

Ramböll AB 2019-05-10

Utredning studentbostäder i Visborg

Svenska Studenthus, Reflex arkitekter AB 2019-06-10, rev 2019-11-18

Alléinventering Visby Visborg 1:19 Ljuset och Lyktan

Region Gotland TKF 2019-01-18

KVALITETSPROGRAM VISBORG

FÖRDJUPNINGSOMRÅDE NORRA VISBORG SAMT DEL AV REGEMENTSOMRÅDET



Godkänd RS 2020-11-25 §337

