

Tillägg till  
PLANBESTÄMMELSER  
Ändring av detaljplan 1934-03-29

S:t Göransområdet

Stadsarkitektkontoret i Visby 1999-08-11

*Christine Edström*  
Christine Edström  
Stadsarkitekt

*Eva Werkelin*  
Eva Werkelin  
Planarkitekt

GRÄNSBETECKNINGAR

Gräns för område där tillägg till planbestämmelser skall gälla

UTNYTTJANDEGRAD, FASTIGHETSINDELNING

- e<sub>1</sub> Max två lägenheter per huvudbyggnad  
e<sub>2</sub> Förutom huvudbyggnad får max en lägenhet med en bruttoarea om högst 25 kvm inredas i gårdsbyggnad per fastighet  
e<sub>3</sub> Fastighetsindelningen ska ansluta till det historiska bebyggelsemönstret  
e<sub>4</sub> För fastigheter där bygglov givits och åtgärden har utförts, som nu kommer att strida mot föreslagna tilläggbestämmelser och gällande detaljplan, ska pågående användning inte hindras. Byggnader ska få återupptas i händelse av olycka, t ex brand. Däremot skall inte lov ges för ytterligare åtgärder som strider mot planbestämmelserna, t ex för fler lägenheter (om två lägenheter redan finns) eller för ytterligare bostadsenheter större än 25 kvm i gårdshus.
- 00 Antal tomter

PLACERING, UTFORMNING

Placering

- p<sub>1</sub> Huvudbyggnad ska placeras längs förgårdslinjen.  
p<sub>2</sub> Gårdshus ska placeras i tomtens inre del, friliggande och underordnad huvudbyggnaden

Utformning (ny byggnad)

- f<sub>1</sub> Taktäckning på huvudbyggnad ska vara tegel eller falsad band- eller skivtäckt plåt  
f<sub>2</sub> Fasadmateriäl på huvudbyggnad ska vara puts eller träpanel (liggande eller stående, ej lockpanel)  
f<sub>3</sub> Huvudbyggnad ska ha en synlig sockel med en genomsnittshöjd av minst 50-60 cm ovan färdig mark. Färdigt golv i bottenvåningen ska ligga 50-60 cm ovan marknivån.  
f<sub>4</sub> Gårdshus (garage, förråd m m) ska utformas med hänsyn till och vara underordnad befintlig bebyggelses ursprungliga arkitektur

Varsamhet (befintlig bebyggelse)

- k Vid ändring ska de särdrag hos byggnaderna beaktas som har angivits i avsnitten områdesbeskrivning och detaljplaneändringen i planbeskrivningen.  
Befintlig bebyggelse ska förändras varsamt och med hänsyn till bebyggelsens ursprungliga arkitektur.  
Vid bedömning av enskilda fastigheters särdrag finns mer detaljerad beskrivning i byggnadsinventeringen, framtagen av Gotlands Fornsal hösten 1997.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag då planen vinner laga kraft.

För övrigt gäller detaljplanebestämmelserna i den gällande planen, 1934-03-29 och tilläggbestämmelser för Laxen 7-11, 1936-03-14.

Antagen av BN 1999-12-15, § 319  
Laga kraft 2000-01-10

Skala 1:2 000  
0 20 40 60 80 100 200 300

Handlingar tillhörande  
Tillägg till PLANBESKRIVNING  
Ändring av detaljplan  
1934-03-29  
S:T GÖRANSOMRÅDET i Visby  
Gotlands kommun  
Antagen 1999-12-15  
Laga kraft-vunnen 2000-01-10



Lagakraftintyg för detaljplan för S:t Göransområdet i Visby

---

Byggnadsnämnden beslutade 1999-12-15, § 319 att anta ett förslag till detaljplan för S:t Göransområdet i Visby, Gotlands kommun, daterat 1999-08-11.

Enligt kommunens diarium har vid överklagandetidens utgång beslutet inte överklagats. Det har till följd härav vunnit laga kraft den 10 januari år 2000.

För byggnadsnämnden

*Christine Edström*

Christine Edström  
stadsarkitekt

**Kopia till:**

Länsstyrelsen

Lantmäterimyndigheten

Kommunstyrelsen

Ann-Marie Karlström/Stadsarkitektkontoret

Anita Brunk/Stadsarkitektkontoret



Antagen av BN 1999-12-15, § 319

Laga kraft-vunnen 2000-01-10

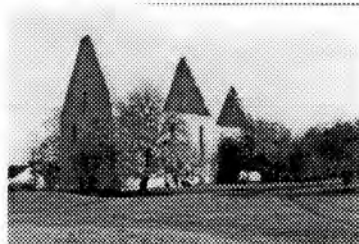
Tillägg till  
**PLANBESKRIVNING**

Ändring av detaljplan 1934-03-29 (se karta)  
S:t Göransområdet i Visby  
Gotlands kommun

Stadsarkitektkontoret 1999-08-11



**GOTLANDS  
KOMMUN**



Ändring av detaljplan 1934-03-29 (se karta)

S:t Göransområdet i Visby

Gotlands kommun

Tillägg till

## PLANBESKRIVNING

### Handlingar

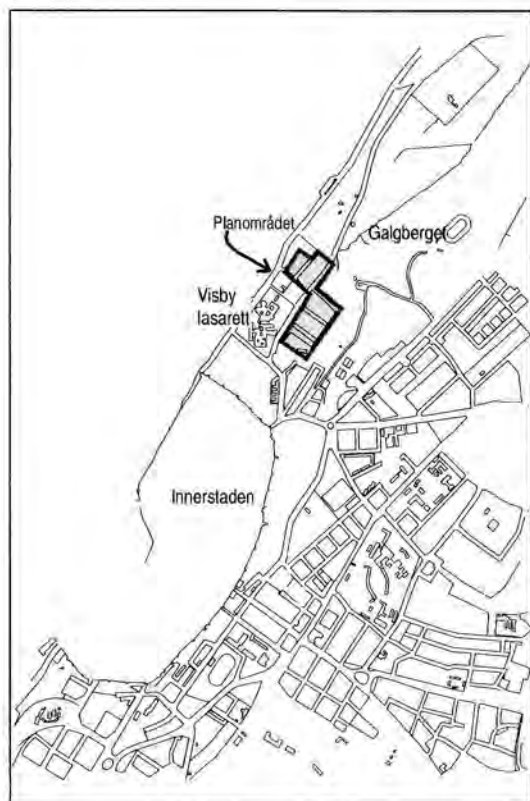
Förslaget utgörs av en plankarta med tilläggsbestämmelser. Till förslaget hör också denna planbeskrivning och en genomförandebeskrivning. Förslaget är ett tillägg till gällande detaljplan 1934-03-29. För Laxen 7-11 finns dessutom tilläggsbestämmelser daterade 1936-03-14. Därför bifogas också utdrag ur gällande detaljplanebestämmelser för området samt kopior på berörda delar av plankartorna. I samband med förslagets utarbetande har ett utdrag ur primärkartan och en fastighetsförteckning tagits fram.

### Bakgrund och kommunala beslut

Under 1988-1990 var exploateringstrycket stort på Visby, vilket medförde en förtätning med nya bostadshus (främst flerfamiljshus) på äldre avstyckade tomter som tidigare påverkats bl a genom att fasader förvanskats i samband med tilläggsisolering.

Stadsarkitektkontoret har med anledning av ovanstående fått i uppdrag att utreda åtgärder för att bevara stadsbilden i Visbys äldre villaområden (plan- och bostadskommittén 1995-02-14 § 2). För Andersroområdet har tilläggsbestämmelser framtagits, antagna av byggnadsnämnden 1998-03-25, § 67.

I den fördjupade översiktsplanen för norra Visby, antagen av KF 1995-09-18 § 237, anges att S:t Göransområdets villakarakter ska bevaras och förtätning ej medges med hänsyn till den lite speciella och varierade byggnadsstil som råder i området. Detta innebär att planen bör ändras.



### Avgränsning

Förslaget omfattar 5 kvarter; kv Mörten, kv Makrillen, kv Laxen, kv Iden och delar av kv Gösen. Den nordvästra delen av kv Gösen undantas eftersom den omfattas av en annan detaljplan med ett annat byggnadsätt, likaså den norra delen som främst består av flerbostadshus.

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet är att genom föreslagna tilläggsbestämmelser motverka en oönskad förtätning och därmed en förändring av området. På lite längre sikt kan också förlorade värden återskapas. Med utgångspunkten att området är ett av de äldsta villaområdena i Visby, med en kontinuitet i bostadsbyggandet under sex decennier (från 1900-talet till 1950-talet), har bestämmelserna utformats så att områdets ursprungliga karaktär i möjligaste mån bibehålls. Ytterligare ett syfte finns, att behålla och återställa enskilda hus och tomters estetiska och arkitektoniska värden. De enskilda husen/fastigheterna har stor betydelse för upplevelsen av hela området.

## Förutsättningar och förändringar

---

### Områdesbeskrivning

Gotlands Fornsal har på uppdrag av stadsarkitektkontoret gjort en byggnadsinventering i S:t Göransområdet under hösten 1997.

Närheten till havet och naturmark skapar en öppenhet som är karaktäristisk för S:t Göransområdet. De naturliga nivåskillnaderna med den kraftiga sluttningen ner mot havet, bildar ett omväxlande bebyggelsemönster där husen ligger i olika nivåer.



*Bostadshus i kv Laxen*

I och med att största delen av bebyggelsen vuxit fram från början av 1900-talet till 1950-talet, har bostadshusen en rikt varierad utformning. Gemensamt är att fastigheterna är stora med huvudsakligen fristående bostadshus i 1½ våning med långsidan mot gatan, och det skapas luftiga kvarter. (I kvarteren Makrillen längs Vikingagatan och i kvarteret Mörten längs Åhsbergsgatan ligger bostadshusen med gaveln mot gatan.)

Bostadshusen är vanligen placerade med ett förgårdsrum mot gatan, bevuxet med träd och buskar som skapar en grönskande gatubild.



*Bostadshus i kv Makrillen*

Det finns inte heller en enhetlig avgränsning mot gatan, varje fastighet har sin egen avgränsning med murar och/eller staket i olika höjder och utformning. Trädgårdarna avspeglar olika tiders ideal och är därmed väldigt skiftande.

Uthusen är i stort sett alltid underordnade bostadshusen.



*Uthus och garage i kv Mörten*

Ungefär hälften av fastigheterna har en garagebyggnad, och då ligger den vanligen indragen från gatan eller långt in på fastigheten. Med ett fåtal undantag ligger de övriga uthusen i fastighetens bakre del.

Bostadshusen har utvecklats i en lokal byggnadstradition av lokala arkitekter, ingenjörer och byggmästare. 1900-talets byggnadsstilar är i det aktuella området sällan renodlade men det finns ändå markanta drag av bl a jugend och funktionalism. De putsade fasaderna dominerar jämte de tilläggsisolerade mexitegelfasaderna, och de flesta bostadshus täcks av lertegelbelagt sadeltak. De flesta byggnaderna är uppförda med källare, genom den sluttande terrängen markerad med en hög sockel. Många av byggnaderna uppfördes som tvåfamiljshus, men flera har blivit ombyggda till enfamiljsboende.



*Bostadshus i jugendstil i kv Iden*



*Bostadshus med tillbyggnad i kv Laxen*

S:t Göransområdet besitter ett kulturhistoriskt värde, trots de förändringar som de enskilda byggnaderna i många fall har genomgått. Bedömningen grundar sig på att det inventerade området utgör ett av de äldsta villaområdena i Visby, med en kontinuitet i bostadsbyggandet under fem decennier. Dess struktur vad gäller kvarter är oförändrad och även tomtindelningen är till stora delar bibehållen från den första planläggningen av området upprättad av A Serboni och P O Hallman och fastställd 1910. Bebyggelsen som präglats av lokala arkitekter och byggmästare är relativt välbevarad samt representativ för Visby.



*Del av stadsplan fastställd 1910, upprättad av A Serboni och P O Hallman.*

Det är sambandet mellan byggnader, gaturum och kvartersindelning som skapar ett områdes karaktär. S:t Göransområdets välbevarade tomt- och kvartersstruktur skapar tillsammans med byggnaderna ett kulturhistoriskt dokument där varje byggnad, oavsett dess enskilda kulturhistoriska bedömning, är viktig för helheten.



*Kv Mörten och Makrillen, utmed Åhsbergsgatan, från sydost.*

## Detaljplaneändringen

Befintlig bebyggelse bör förändras varsamt och med hänsyn tagen till bebyggelsens ursprungliga arkitektur.

Gällande detaljplan kompletteras med bestämmelser om maximalt antal lägenheter per huvudbyggnad. Detta innebär att byggrätterna inte minskas men "nyttjandemöjligheten" förändras till att maximalt två lägenheter per huvudbyggnad får inredas. Bestämmelsen läggs även på fastigheter som relativt nyligen fått tillstånd för flerbostadshus. Att kommunen nu ändrar inställning beror på den kunskap om hela områdets kulturhistoriska värde som byggnadsinventeringen bidragit med. Dock införs en planbestämelse för att inte hindra pågående markanvändning. Den kommer att gälla fastigheter, där bygglov givits och åtgärden har utförts, som nu kommer att strida mot föreslagna tilläggsbestämmelser och gällande detaljplan. Byggnader ska få återuppföras i händelse av olycka, t ex brand. Däremot ska inte bygglov ges för ytterligare åtgärder som strider mot planbestämmelserna, t ex för fler lägenheter (om två lägenheter redan finns) eller för ytterligare bostadsenheter större än 25 kvm i gårdshus.

Nya huvudbyggnader ska placeras friliggande och längs förgårdslinjen. Karaktäristiskt för så gott som alla hus i området är den relativt höga sockeln, vanligtvis en källare. Därför ska nya huvudbyggnader ha en sockel med genomsnittshöjden 50-60 cm ovan färdig mark. Fasadmaterialen ska vara de traditionella för området d v s puts eller träpanel och taken täckas med tegel eller falsad band- eller skivplåt.



*Bostadshus i kv Makrillen med hög sockel och källare.*



*Bostadshus i kv Mörten med bandplåt på taket.*

*Bostadshus i kv Mörten. Fasad i träpanel.*



Tilläggsbestämmelserna förtydligar också användningssättet av uthusen. I gällande detaljplan framgår inte klart huruvida bostäder är tillåtna i gårdshus eller ej. Fortsättningsvis kommer en bostadsenhet (per fastighet) om högst 25 kvadratmeter att tillåtas i gårdshus. Gårdshusen ska placeras diskret i tomternas inre del och vara friliggande i förhållande till huvudbyggnaden.



*Fd mangelbod i kv Mörten*

Undantaget är kv Iden där uthus/garage är placerade längre fram, sannolikt beroende på att kvarterets mitt ligger på en lägre nivå, uthusen är ändå friliggande. För att uppnå en god helhetsverkan ska gårdshusen utformas med hänsyn till och vara underordnad den befintliga bebyggelsens ursprungliga arkitektur. Dessutom föreskrivs antal fastigheter per kvarter, överensstämmande med nuvarande förhållanden. Detta för att behålla områdets bebyggelsestruktur.

**Administrativa frågor**

Genomförandetiden för ändringen av detaljplanen är 15 år från den dag beslutet att anta ändringen vunnit laga kraft.

**Medverkande tjänstemän**

Stadsarkitektkontoret: Eva Werkelin, planförslag; Bengt Mattsson, Mikael Westberg och Lars Grönberg, bygglovfrågor. Fastighetskontoret: Stefan Hellström, genomförandefrågor.

Stadsarkitektkontoret i Visby 1999-08-11

  
Christine Edström  
stadsarkitekt

  
Eva Werkelin  
planarkitekt

Antagen av BN 1999-12-15, §319

Laga kraft-vunnen 2000-01-10

Ändring av detaljplan 1934-03-29 (se karta)

S:t Göransområdet i Visby

Gotlands kommun

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## Organisatoriska frågor

---

Tilläggsbestämmelserna medför att några fastigheter kommer att vara i strid med detaljplanen. Fastighetsägaren har då rätt att underhålla och använda byggnaden men bygglov kan hindras för andra åtgärder än sådana som avser vissa inre och yttre åtgärder (8 kap 11 § PBL).

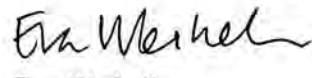
Om en fastighetsägare, vars byggnad är i strid med detaljplanen, vägras att återuppföra byggnaden kan fastighetsägaren ha rätt till ersättning om ekonomisk skada uppstår.

Denna genomförandebeskrivning har upprättats av Stefan Hellström fastighetskontoret.

Stadsarkitektkontoret i Visby 1999-08-11



Christine Edström  
stadsarkitekt



Eva Werkelin  
planarkitekt

Antagen av BN 1999-12-15, §319

Laga kraft-vunnen 2000-01-10