

Tillägg till
PLANBESTÄMMELSER
Ändring av detaljplan 1934-03-29
Andersroområdet i Visby

Stadsarkitektkontoret i Visby 1997-11-26, reviderad 1998-02-26

Christine Edström
Christine Edström
Stadsarkitekt

Eva Werkelin
Eva Werkelin
Planarkitekt

GRÄNSBETECKNINGAR

Gräns för område där tillägg till planbestämmelser skall gälla

UTNYTTJANDEGRAD, FASTIGHETSINDELNING

- e₁ Max två lägenheter per huvudbyggnad
 - e₂ Förutom huvudbyggnad får i gårdsbyggnad max en lägenhet med en bruttoarea om högst 25 kvm inredas per fastighet.
 - e₃ Fastighetsindelningen ska ansluta till det historiska bebyggelsemönstret
 - e₄ För fastigheter där bygglov givits och åtgärden har utförts, som nu kommer att strida mot föreslagna tillägsbestämmelser och gällande detaljplan, ska pågående användning inte hindras. Byggnader ska få återuppföras i händelse av olycka, t ex brand. Däremot kommer inte lov att 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, UTFÖRANDE

Placering

- p₁ Huvudbyggnad ska placeras med långsidan längs förgårdslinjen.
- p₂ Gårdshus ska placeras i tomtens bakre del, friliggande från huvudbyggnaden

Utseende (ny huvudbyggnad)

- f₁ Taktäckning ska vara tegel eller falsad band- eller skivtäckt plåt
- f₂ Fasadmateriäl ska vara puts eller träpanel (liggande eller stående, ej lockpanel)
- f₃ Huvudbyggnad ska ha en synlig sockel med en höjd av minst 60 cm ovan färdig mark. Färdigt golv i bottenväningen ska ligga 50-60 cm ovan marknivå.

Varsamhet (befintlig bebyggelse)

- k Vid ändring ska de särdrag hos byggnaderna beaktas som har angivits i avsnitten områdesbeskrivning och detaljplaneändringen i planbeskrivningen. Befintlig bebyggelse bör förändras varsamt och med hänsyn till bebyggelsens ursprungliga arkitektur. Vid bedömning av enskilda fastigheters särdrag finns mer detaljerad beskrivning i byggnadsinventeringen, framtagna av Gotlands Fornsal hösten 1996.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

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

Verkan på fastighetsplan

De fastighetsplaner som vunnit laga kraft 1913-02-08 och 1936-06-18 upphör att gälla för Dalan 12 och 13, respektive Blåelden 12 och 13.

För övrigt gäller detaljplanebestämmelserna i den gällande planen, 1934-03-29.

X=389 800

X=389 600

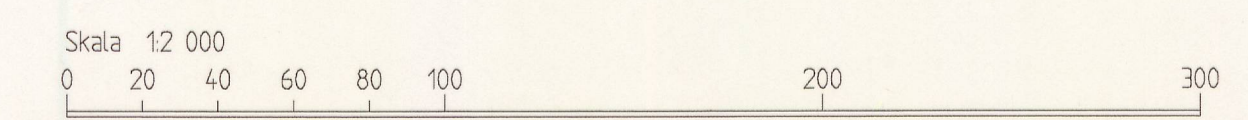
X=389 400

Y=14 000

Y=14 200

Y=14 400

Kartunderlag är ett utdrag ur primärkarta, november 1997.



Handlingar tillhörande
Tillägg till planbestämmelser
ändring av detaljplan 1934-03
-29

ANDERSROOMRÅDET I Visby
Gotlands kommun
Antagen 1998-03-25



Lagakraftintyg för tilläggsbestämmelser till detaljplan 1934-03-29, för Andersroområdet i Visby

Byggnadsnämnden beslutade 1998-03-25, § 67 att anta ett förslag med tilläggsbestämmelser till detaljplan 1934-03-29, för Andersroområdet i Visby, Gotlands kommun, daterat 1998-02-26.

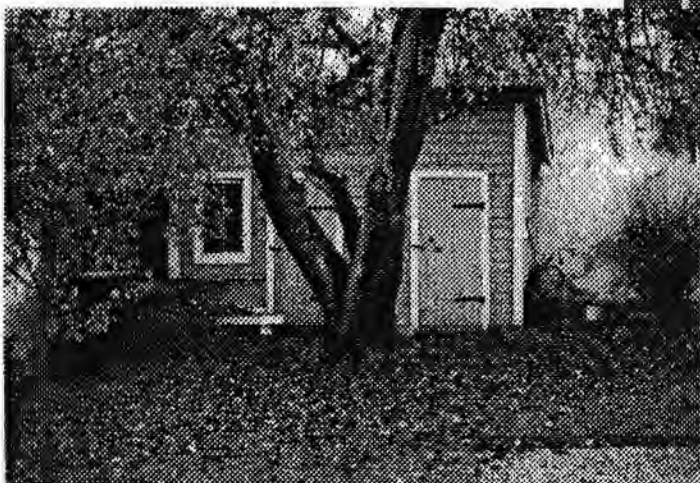
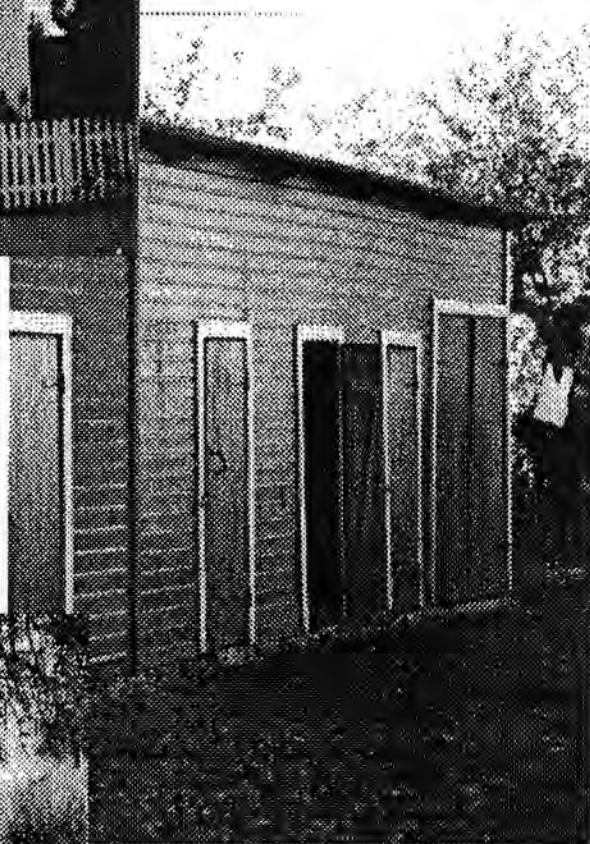
Enligt kommunens diarium har vid överklagandetidens utgång beslutet inte överklagats. Det har till följd härav vunnit laga kraft den 29 april 1998.

För byggnadsnämnden

Christine Edström
Stadsarkitekt

Kopia till:

Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten
Kommunstyrelsen
Ann-Marie Karlström/Stadsarkitektkontoret
Anita Brunk/Stadsarkitektkontoret



Antagen av
byggnadsnämnden
i Gotlands kommun
1998-03-25



Tillägg till
PLANBESKRIVNING
Andersroområdet
i Visby

Ändring av detaljplan
1934-03-29.

Stadsarkitektkontoret



Tillägg till

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Förslaget utgörs av en plankarta med tillägsbestämmelser. Till förslaget hör också denna planbeskrivning och en genomförandebeskrivning. Förslaget är ett tillägg till gällande detaljplan 1934-03-29, därför bifogas också utdrag ur gällande detaljplanebestämmelser inom området samt en kopia på den berörda delen av detaljplanens kartbild. I samband med förslagets utarbetande har ett utdrag ur primärkartan och en fastighetsförteckning tagits fram.

Bakgrund

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

Kommunala beslut

Stadsarkitektkontoret har med anledning av ovanstående fått i uppdrag att utreda åtgärder för att bevara stadsbilden i Visbys äldre villaområden (plan- och bostadskommittén 1995-02-154, § 2). Andersroområdet är det första området som behandlas.

Enligt trafikledsplanen, antagen av KF 1986, fanns bl a planer på en utbyggnad av den sk Lännaleden som skulle gå genom Andersroområdet. Plan- och bostadskommittén behandlade den delen av trafikledsplanen § 23, 1991-03-19 och beslutade att föreslå kommunstyrelsen att besluta att Lännaleden genom kv Fuchsian inte byggs och att BN rekommenderas att vid bygglovprövning inom kvarteren Pipdånen, Fuchsian och Förgätmigej bortse från 1986 års trafikledsplan.

Avgränsning

Förslaget omfattar sex kvarter, dock ej hela kv Bläelden, kv Blåklockan och kv Fuchsian. Vissa fastigheter undantas i kv Bläelden på grund av att huvudändamålet inte längre är bostäder. Blåklockan 1, Fuchsian 1 och nordvästra delen av Bläelden 1 omfattas av andra detaljplaner och för Blåklockan 15 pågår arbetet med en ny detaljplan. Även Dalian 7-11, Dalian 15 samt Länna s:1 undantas från förslaget p g a alltför stor avvikelse i byggnadernas placering och utformning i förhållande till gällande plan.



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. Bestämmelserna har utformats så att områdets ursprungliga karaktär som villaområde i trädgårdsstadsanda i möjligaste mån bibehålls. Ytterligare ett syfte finns, att behålla och återställa enskilda hus och tomters arkitektoniska värden. De enskilda husen/fastigheterna har stor betydelse för upplevelsen av hela området.

Förutsättningar och förändringar

Områdesbeskrivning

Fornsalen har på uppdrag av stadsarkitektkontoret under hösten 1996 gjort en byggnadsinventering av Andersro. Området bedöms ha ett stort kulturhistoriskt värde. Det är ett av få områden som byggdes i enlighet med 1910-års stadsplan (Hallman/Serboni). Dessutom finns i området åtskilliga villor och uthus med ett relativt stort enskilt kulturhistoriskt värde. Inom varje fastighet inryms stora fina trädgårdar. Växtligheten har en stor betydelse i stadsbilden. Gaturummen liksom en viss del av bebyggelsen rymmer vissa estetiska värden och ger området sin egen trädgårdsstadskaraktär.

Andersroområdet består av sex kvarter, vilka ursprungligen var bebyggda med fristående bostadsbyggnader och uthus. Området domineras av en friliggande klassisk villabebyggelse med tillhörande uthus och grönskande tomter. Gårdsutrymmena utnyttjades främst för odling av nyttoväxter. De tidiga villorna är alla i huvudsak uppförda i 1½ plan med underliggande källare och avsedda för två familjer. Undantaget är Bangårdsgatans arbetarbostäder med plats för fyra familjer.

Bostadshusen är placerade med ett "förgårdsrum" mot gatan, vilket föreskrevs i stadsplanen. Några av de äldsta husen, vilka uppfördes innan planen kom till, bryter detta mönster och kan ligga ända ute i gatulivet. Huskropparna är friliggande och med en markerad huvudfasad mot gatan. Förgårdsmarken är i regel fri från byggnader och begränsas mot gatan av häck eller staket samt grind. Karaktäristiskt är också att man kan se in mellan husen till trädgårdarna. Murar förekommer sällan.

Husen är företrädesvis uppförda med en trästomme av resvirke som reveterats med en grov spritputs eller klätts med en liggande alternativt stående brädpanel. Revetering är den vanligaste fasadbehandlingen idag. Fönsteromfattningarna är ofta slätputsade, om de förekommer alls. Husen är ofta försedda med en öppen brokvist med en överliggande balkong och frontespiser. Under senare tid har en del av de öppna brokvistarna kommit att byggas in. Byggnationen anknyter starkt till ett fåtal arkitekter och en lokal byggnadstradition.



Bostadshus i kv Blåelden

De äldre uthusen är uppförda av trä, falurödfärgade, och har vanligen en tillbakadragen plats på tomten, där de skymms av bostadshuset och av planteringar. De yngre uthusen, som ofta är garagebyggnader, har fått en mer framskjuten plats intill huset och gatan. Trädgårdarna är ett påtagligt och viktigt inslag i miljön, med gröna genomblickar in mellan husen.

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 planbestämmelse för att inte hindra pågående användning. 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 kommer inte lov att 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.



Sockel 60 cm
ovan färdig
mark.



Frontespis

Huvudbyggnader ska placeras friliggande och med långsidan längs för-
gårdslinjen. Karaktäristiskt för så gott som alla bostadshus i området är
den relativt höga sockeln, vanligtvis en källare. Därför ska nya huvud-
byggnader ha en sockel med höjden minst 60 cm ovan färdig mark. Fa-
sadmateriäl ska vara de traditionella för området d v s puts eller träpanel
(stående eller liggande) och taken täckas med tegel eller falsad band- eller
skivplåt.

Husen bör även gärna i andra avseenden knyta an till den lokala bygg-
nadstraditionen och t ex förses med öppen brokvist med överliggande
balkong. Frontespiser är också ett vanligt förekommande fasadmönster.

Tilläggsbestämmelserna förtydligar
också användningssättet av uthusen. I
gällande detaljplan framgår inte klart
huruvida bostäder är tillåtna i gårdshus
eller ej. Försättningsvis kommer en
bostadsenhet (per fastighet) om högst
25 kvadratmeter att tillåtas i gårdshus.
Gårdshusen ska placeras diskret i
tomternas bakkant och vara friliggande i förhållande till huvudbyggnaden.
Dessutom föreskrivs antal fastigheter per kvarter, överensstämmande med
nuvarande förhållanden. Detta för att behålla områdets bebyggelsestruktur.



Befintligt gårdshus
i kv Blåelden.

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; Lena Jonsson, layout;
Mikael Westberg och Lars Grönberg, bygglovfrågor; fastighetskontoret
Stefan Hellström, genomförandefrågor. Planförslaget har utformats i
samråd med Peter Ringborg och Joakim Hansson, länsstyrelsen samt Jan
Utas, Fornsalen.

Stadsarkitektkontoret i Visby 1997-11-26, reviderad 1998-02-26

Christine Edström
Christine Edström
Stadsarkitekt

Eva Werkelin
Eva Werkelin
Planarkitekt

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

Andersroområdet 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).

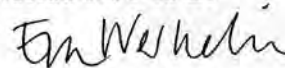
Om en fastighetsägare, vars byggnad är i strid med detaljplanen, vägras att återuppföra byggnaden kan fastighetsägaren ha rätt till ersättning om ekonomisk skada uppstår.

Denna genomförandebeskrivning har upprättats av Stefan Hellström fastighetskontoret.

Stadsarkitektkontoret i Visby 1997-11-26, reviderad 1998-02-26



Christine Edström
Stadsarkitekt



Eva Werkelin
Planarkitekt