



Introduktion till Kvalitetsprogram Visborg

Denna introduktion, framtagen i januari 2021 ger en övergripande inblick i det Kvalitetsprogram som beslutades av Regionstyrelsen den 25 november 2020. Kvalitetsprogrammet består av en allmän del för hela Visborgsområdet samt en fördjupningsdel av det första större utbyggnadsområdet som sker i Norra Visborgsområdet och delar av Regementsområdet.

Målet är att skapa en hållbar och attraktiv stadsdel med sociala, arkitektoniska och miljömässiga kvaliteter.

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

Mer och fördjupad information gällande Kvalitetsprogrammet, Allmänna del samt Norra Visborg och delar av Regementsområdet finns på gotland.se/visborg under fliken Beslut och plandokument samt vidare genom kontakt med Region Gotland, projektledare för Stadsutveckling Visborg Harald Gröttvik samt Stadsarkitekt Christian Hegardt.

Bakgrund

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

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



Visborgsområdet indelas i:

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

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

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



Visborg ska bygga vidare på det befintliga och anpassas till omkringliggande miljöer. Visborg är tänkt att växa inifrån, så att den bebyggelse som finns i de centrala delarna kring kasernerna tas tillvara som en viktig tyngdpunkt.

När det gäller trafiken ska den så kallade silningsprincipen tillämpas vilket innebär att vägnätet ska vara sammanhängande och att återvändsgator undviks.

Utgångspunkten för utvecklingen av Visborgsområdet är att hålla en hög profil vad gäller de sociala och miljömässiga hållbarhetsperspektiven.

Målet är att skapa en god infrastruktur som gynnar en hållbar utveckling bland annat genom god tillgänglighet och miljöanpassade transportsystem, bevara och ge tillgång till attraktiva grönområden samt främja sociala strukturer för att motverka segregation och främja integration.

Hållbart resande prioriteras och gång- och cykeltrafiken samt kollektivtrafiken ska hela tiden vara i fokus.

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

LIVFULL – varierande bostäder, lokal handel, arbetsplatser, entreprenörskap, skola

NATURNÄRA – parker, grönområden, naturreservat, synligt kretslopp

AKTIV – strövområden, idrottsområden, cykel och gångtrafik

Introduktion till Hållbarhetsprogram och hållbarhetsmål

Hållbarhetsarbetet för Visborg har sin grund i hållbarhetsprogrammet, godkänt i regionfullmäktige april 2016 samt de konkretiserade hållbarhetsmålen beslutade i regionstyrelsen januari 2019.

Målen delas in i tre målområden,

- **Mobilitet**
- **Innovativa kretslopp**
- **Samspel och identitet**

Målen ger hållbarhetsarbetet i projektet en tydlig riktning, med syftet att uppnå en hållbarhet utifrån alla tre perspektiven.

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



Globala målen är den mest ambitiösa agendan för hållbar utveckling som världens länder någonsin antagit och finns till för att uppnå fyra viktiga mål till år 2030: Att avskaffa extrem fattigdom. Att minska ojämlikheter och orättvisor i världen. Att främja fred och rättvisa. Att lösa klimatkrisen. Genom Globala målen för hållbar utveckling kan det här bli verklighet.



Läs om hur hållbarhetsarbetet är utformat för Visborg i *Kvalitetsprogram Visborg – Allmän del för hela Visborgsområdet*, sid 10–17.

Introduktion kvalitetsprogrammet – Norra Visborg och delar av Regementsområdet



Inledning och avgränsning

Områdesförstudier Norra Visborg samt del av Regementsområdet omfattar norra delen av Visborgsområdet enligt rödrandig markering. Delar av Visborgs Slätt ingår i fördjpningsområdet för att tillgodose dagvattenhantering.

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.



Området idag

Området utgörs i huvudsak av regementsområdets före detta övningsfält. Delen utmed Kung Oscars vägs nordöstra sida benämns Donners Hage vilken till stor del utgörs av högvuxen tallskog. Längre mot nordost övergår tallskogen i lövskog. Mot nordväst öppnar sig övningsfälten och avgränsas av Toftavägen och Kungsladugårdsområdet. Den befintliga bebyggelsen i Visborgsområdet domineras av den före detta regementsbebyggelsen. 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. 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.

Introduktion till Övergripande planprinciper

- Ny bebyggelse kuggar an till naturen som sipprar in genom nya bostadskvarter
- Koncentrera ny bebyggelse och utveckla befintliga värdefulla grönområden
- Ett genomgående diagonalt gång- och cykelstråk länkar samman Regementsområdet med Norra Visborg och Visby
- Befintliga gröna stråk utvecklas och nya gröna stråk tillskapas





Total yta

Programområdets totala yta är ca 42 hektar.



Grönområden

Utav total yta är ca 60% grönområden, inklusive röstreckat naturreservat, som bevaras och utvecklas med bland annat odlingslotter, översvämningssytor 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 attraktiva och säkra stråk för gång- och cykeltrafik. 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 genomfarts-gata i norr. Två torgbildningar intill befintliga och centrala gator är planerade i området.



Kvarterstruktur

Uppbruten kvartersstruktur som låter naturen ta plats och sippra in mellan kvarteren. Tydliga avgränsningar mot gator som inramning till stadsrummen.

Introduktion till Plankoncept

Gränsen för de delar som omfattas av detta fördjupningsområde är definierad av kartan.

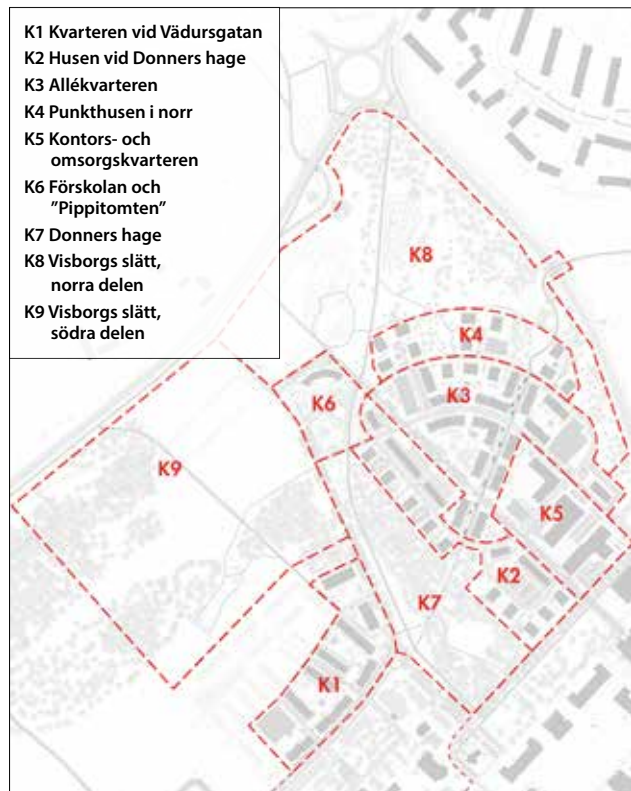
Delområde K1 är en del av Regementsområdet med stads-kvarter som ligger utmed Vädursgatan och Kung Oscars väg. I hörnet mellan Vädursgatan och Kung Oscars väg ordnas ett litet torg med möjlighet för mindre servicefunktioner i anslutning till ett nytt studentbostadshus.

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 Visborgsområdets 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".

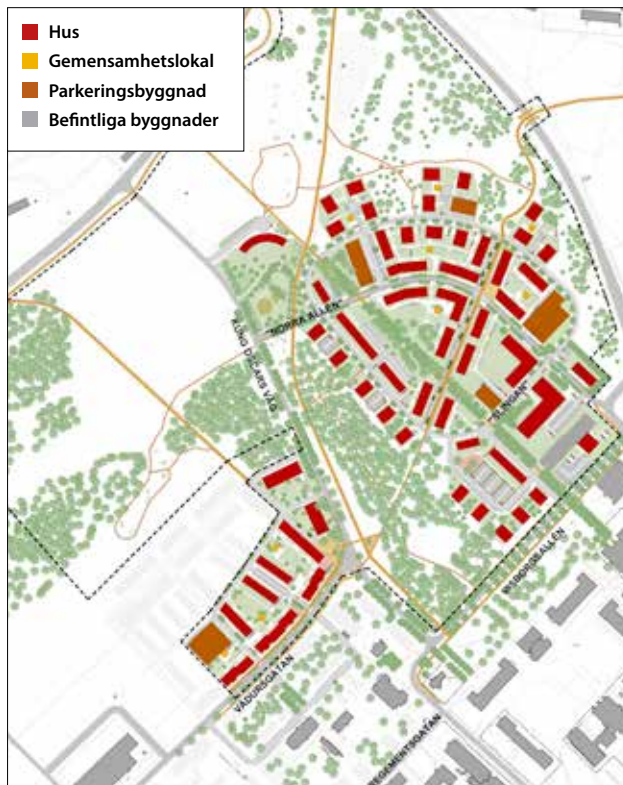
Område K2-K4 genomkorsas av två gång- och cykelvägar, den ena är "Ladugårdsallén" som är befintlig och den andra "Diagonalen" som utgår från norra änden av Vädursgatan och sträcker sig norrut genom området och därefter över Färjeleden på en bro vidare mot Stenkumla väg.

I korsningspunkten mellan "Norra allén" och "Diagonalen" ordnas ett litet torg där mindre centrumfunktioner kan inrymmas.

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.



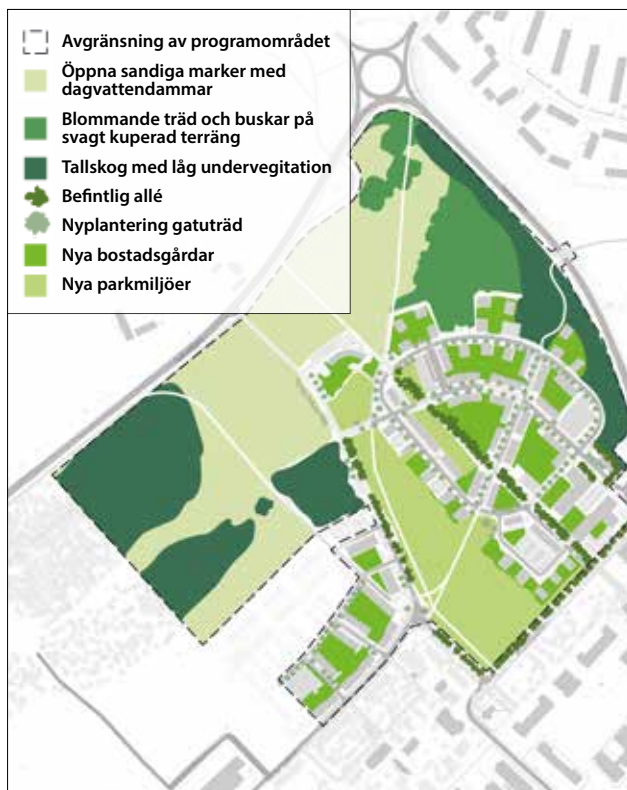
Övergripande plankoncept.



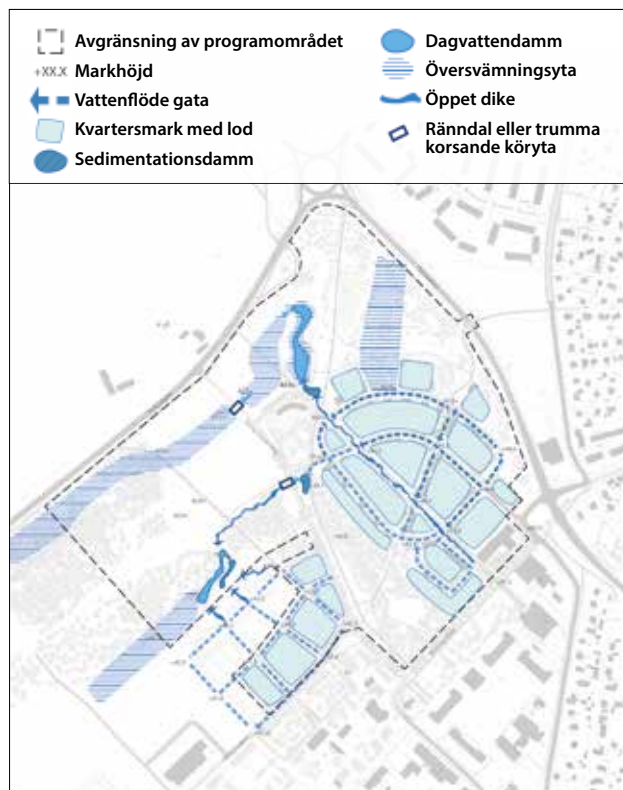
Illustrationsplan över fördjupningsområdet.



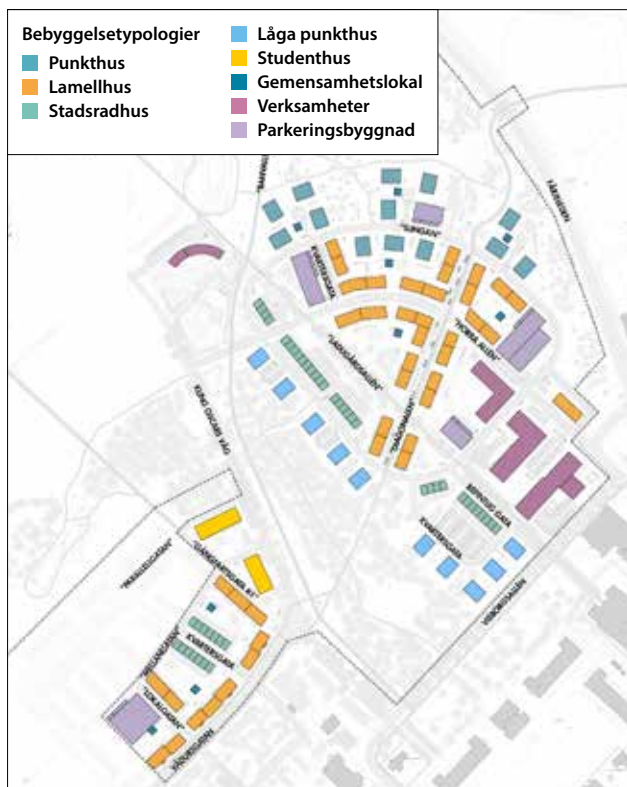
Illustrationsplan över hela fördjupningsområdet med grönstruktur.



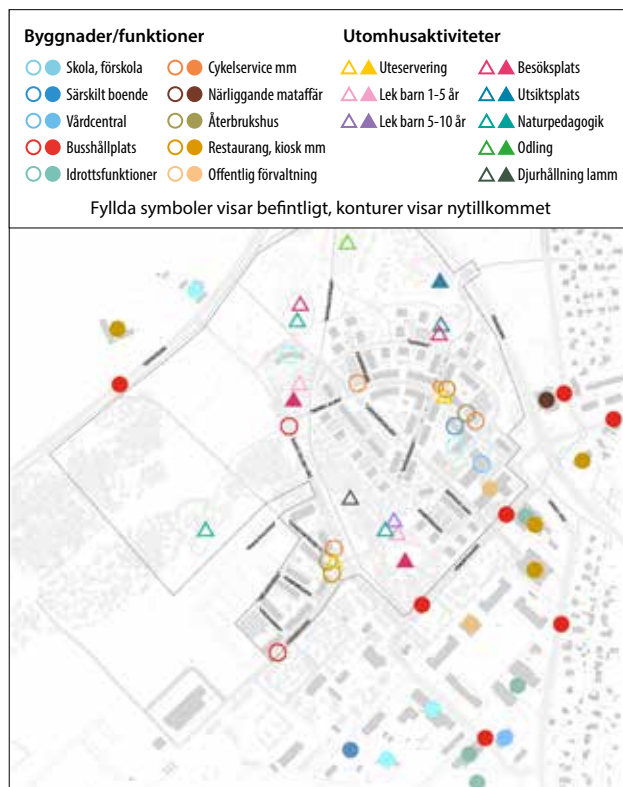
Övergripande grönstruktur.



Översiktliga principer för dagvattenhantering inom programområdet.



Bebyggelsetypologier



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

Introduktion till gång- och cykelstråk



”Ladugårdsallén”

”Ladugårdsallén” med sina uppväxta träd fungerar tillsammans med ”Diagonalen” som en viktig spridningskorridor. Vägen ska utföras med grusad yta.



”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”. Järnvägsspåren går att avläsa i landskapet i form av rester. Hela sträckningen på Visborgs slätt och del av sträckan vid Kung Oscars väg återuppstår som gång- och cykelväg med namnet ”Banvallsstråket”. Den ska utföras med hög standard med asfaltbeläggning och vara väl belyst för att vara både säker, trygg och attraktiv.



Gång- och cykelbro över Färjeleden

Gång- och cykelvägen ”Diagonalen” ska korsa Färjeleden ca 350 m nordväst om stora korsningen vid Visborgsområdets. I det föreslagna läget för bron kommer man att kunna se havet.

Konst i stadsutveckling

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.

En av de studier som har genomförts har identifierat ett antal portmotiv till den centrala stadsdelsparken. På flera ställen i den nya stadsdelen skapas urbana platsbildningar och torg.

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.

De är betydelsebärande för rekreation, platser för natur och kulturvård och dessutom som viktiga platser för de tekniska kretsloppslösningar som byggs in i stadsdelen.

Läs mer om konst i stadsutveckling Visborg på gotland.se/visborg samt i Kvalitetsprogrammet, Fördjupningsdelen.



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.

Introduktion till karaktärsområden



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

- K1** Kvarteren vid Vädursgatan
- K2** Husen vid Donners hage
- K3** Allékvarteren
- K4** Punkthusen i norr
- K5** Kontors- och omsorgskvarteren
- K6** Förskolan och "Pippitomt"

- Utöver ovan nämnda karaktärsområden tillkommer tre landskapsområden:
- K7** Donners hage
 - K8** Visborgs slätt, norra delen
 - K9** Visborgs slätt, södra delen



K1 Kvarteren vid Vädursgatan

En levande stadsmiljö med omsorgsfullt utformade utemiljöer med variation av bebyggelse typer. 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.



K2 Husen vid Donners hage

Här vävs låga punkthus samman med befintliga tallar om vartannat. Utöver de låga punkthusen utgörs bebyggelsen av långa med stadsradhus i nordost. Tillsammans bildar husen "en familj av individer".



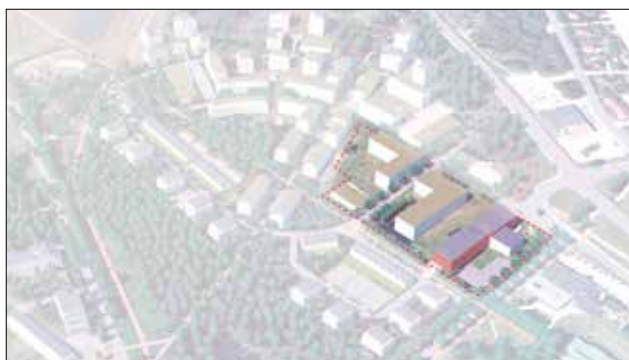
K3 Allékvarteren

En levande småstad där fotgängare och cyklister är prioriterade. Stadsmässigt utformade offentliga miljöer, genomgående cykelstråk och omsorgsfullt utformade gårdsmiljöer. "Ladugårdsallén" är en befintlig trädallé som rustas upp för gång och cykel.



K4 Punkthusen i norr

Norra Visborgs nordligaste kvarter byggs på naturens villkor – här kuggar ny bebyggelse in i befintlig grönska. Husen sträcker sig upp mellan träden och blir viktiga entrémotiv från Färjeleden och 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

Här kan bebyggelsen rymma olika funktioner så som exempelvis förskola, kontor, vård och omsorgsboende. Med gedigna byggnader som bidrar till en levande småstad. Träd ger karaktär till gaturummet och bidrar till grönska på kvartersgårdar.



K6 Förskolan och "Pippitomt"

En miljö som uppmuntrar till berikande och lärande lek, liv, rekreation och rörelse som rymmer både en förskola med tillhörande förskolegård samt en rekreativ mötesplats vid "Pippitomt". Förskolan har ett strategiskt läge med goda möjligheter att nå gående och med cykel via den upprustade "Ladugårdsallén" samt den nya gc-vägen "Banvallsstråket". Områdets södra har även använts vid inspelning av "Pippi-filmerna"



K7 Donners hage

Ett viktigt område för kvalitativ närrecreation, Norra Visborgs stadsdelspark. 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

Här finns system av dagvattendammar och en dedikerad plats för odlingslotter som blir naturliga besöksmål och mötesplatser med genomkorsande gc-stråk som gör naturmarkerna lättillgängliga. Gång- och cykelbron bildar en viktig koppling mellan Visborg och övriga Visby. Kring de öppna vattenspeglarna finns en naturpedagogisk slinga med informativa skyltar, möbler att slå sig ned på.



K9 Visborgs slätt, södra delen

Den södra delen av Visborgs slätt är ett omväxlande landskap med både sluten tallskog och öppna partier av ängsmark. Området sammanbinds med Södra hållarna i nordväst via en ny gång- och cykelväg från torget vid Vädursgatan till Toftavägen.



Sammanfattning

Detta material är en introduktion till kvalitetsprogrammet som lägger grunden för Stadsutveckling Visborg. Mer om kvalitetsarbetet och kvalitetsprogrammet finns att ta del av på gotland.se/visborg under fliken Plan och beslutsdokument, Rubriker: Kvalitetsprogram Allmän del och Fördjupningsdel Norra Visborg och delar av Regementsområdet.

Medverkande

Kvalitetsprogrammets allmänna del och fördjupningsdel Norra Visborg samt del av Regementsområdet har utarbetats i samverkan mellan Region Gotland, Ahlqvist & Almqvist arkitekter AB och Urbio AB vilka också äger bildrättigheterna. Kvalitetsprogrammet är sammanställt av Ahlqvist & Almqvist arkitekter AB och godkänt av Regionstyrelsen den 25 november 2020.



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

För ytterligare kontakt

Region Gotland, Stadsutveckling Visborg.
Projektledare Harald Gröttvik och Stadsarkitekt Christian Hegardt.

