



Vad gäller för bebyggelsen i Visby innerstad?

En sammanfattning av detaljplan och byggnadsordning



Detaljplan för Visby innerstad

antagen 2010-02-22 av Kommunfullmäktige

Planbestämmelser

Q, q1, q2, k och f gäller hela planområdet

Detaljplan

Detaljplan är det dokument som regionen använder för att reglera var, vad och hur man får bebygga och använda en fastighet. Den kan också innehålla bestämmelser om skydd, varsamhet och hänsyn för befintlig bebyggelse. En detaljplan är ett juridiskt bindande kontrakt mellan regionen, fastighetsägarna och grannarna.



Markanvändning kvartersmark

Talar om vilka begränsningar som finns för markanvändningen

Q Användningen ska anpassas till bebyggelsens kulturvärden. Bygglov avseende ändrad respektive ny markanvändning prövas utifrån de riktlinjer som anges i Byggnadsordningen. Lokal får dock inte inredas eller användas för sådan verksamhet som kan förväntas medföra olägenhet för människors hälsa. Byggnad som förstörts till följd av olyckshändelse får återuppföras med en i huvudsak likadan byggnad.

Skyddsbestämmelser

Talar om vilka byggnadsdelar som är skyddade och hur befintlig bebyggelse och byggnadsdelar med mera ska skyddas från förvanskning

q1 De byggnadsdelar och byggnadsmaterial som anges i Byggnadsordningen ska bevaras. Underhåll ska utföras i enlighet med Byggnadsordningens riktlinjer.

q2 Trädgårdars karaktär ska bevaras och skötseln utföras med hänsyn till områdets kulturvärden och i enlighet med Byggnadsordningens riktlinjer.

Varsamhetsbestämmelser

Talar om på vilket sätt man ska vara varsam vid ändring

k Åtgärder som skadar kulturvärdena får inte genomföras. Tillbyggnader och andra ändringar ska genomföras i enlighet med de riktlinjer som anges i Byggnadsordningen. Projekteringen ska bygga på en antikvarisk förundersökning om inte byggnadsnämnden anser att den inte behövs.

Hänsynsbestämmelser

Talar om vilken hänsyn som ska tas vid ny- och tillbyggnad

f Nya byggnader ska placeras och utformas i enlighet med de riktlinjer som anges i Byggnadsordningen.

Ny byggnad eller byggnadsdel får inte placeras närmare gräns mot annan tomt än 4,5 meter. Mindre avstånd kan medges vid ett brandsäkert utförande av byggnadsdelar mot angränsande tomt. Byggnadsdelar ska avskiljas i lägst EI-30 och svårantändligt material. Byggnad inrymmande bostadsutrymmen ska dock avskiljas i lägst klass EI-60. Ny byggnad eller byggnadsdel får inte placeras närmare ringmuren och ruinerna än 2,0 meter.

Fastighetsindelning

Rådande fastighetsindelning ska ligga fast (undantag finns reglerade i planen).

Administrativa bestämmelser

Ändrad omfattning av lovplikten enligt PBL, gäller hela planområdet (se nästa sida).



Byggnadsordningen ger stöd och råd

För att underlätta tolkningen av detaljplanens bestämmelser har vi tagit fram en byggnadsordning. Byggnadsordningen innehåller förutom en historisk redogörelse av Visbys framväxt även råd och riktlinjer som beskriver vilka värden som ska skyddas. Riktlinjerna gäller vid uppförande av nya byggnader, ombyggnad, ändrad användning, renovering och underhåll. Bygglovprövning görs med utgångspunkt från byggnadsordningens riktlinjer.

Exempel på riktlinjer:

Tak

- Nya takkupor eller takfönster i orörda takfall ska undvikas.
- Skorstenar ska så långt möjligt bibehållas.
- Ursprungligt takmaterial såsom tegel, plåt, papp och trä ska så långt möjligt bibehållas.
- Vid omläggning av tak ska traditionella material och metoder användas.
- Nya plåttak ska målas röda eller svarta och i undantagsfall grå. Omålade tak är olämpliga.
- Nya takfönster, takkupor och balkonger får endast tillkomma om de passar byggnadens och stadsbildens karaktär. Terrasser är olämpliga.
- Större teknisk utrustning får inte placeras på takfall synligt från gata och endast i undantagsfall på tak mot gård.

Nya byggnader

- Ny byggnad ska uppföras med stor respekt för den omgivande miljön och anpassas till den befintliga bebyggelsen vad gäller placering, skala och material.
- Högsta kvalitet ska prägla hantverk, material och arkitektonisk utformning.
- Hävdvunna utblickar och utsiktsplatser från allmän plats ska värnas och får inte skymmas av ny bebyggelse.
- Gårdsbebyggelse ska så långt möjligt bevaras och det traditionella gårdsmiljömönstret följas. Vid behov ska i första hand befintliga byggnader på tomten utnyttjas för nya ändamål.
- Inför en större nyetablering ska en volymstudie genomföras och ligga till grund för lämplig inplacering och exploateringsgrad.
- Byggande på oexploaterade tomter kan ske med ett modernt arkitektoniskt formspråk, men med samma krav på volym- och materialmässig anpassning.
- Nya byggnader intill ringmuren och ruinerna ska placeras med ett skyddsavstånd av minst två meter.
- Tomter får inte överexploateras.

Murar och plank

- Plank och murar ska bibehållas.
- Nya plank och murar ska utformas i enlighet med stadsbildens och fastighetens karaktärsdrag.
- Plank ska målas med den färgtyp och kulör som ansluter till stadsbildens och den aktuella fastighetens karaktärsdrag.
- Nya plank och murar bör uppföras enligt traditionen med en höjd på ca 1,8 m.
- Impregnerat virke i synliga lägen ska målas.

Motsvarande riktlinjer finns även för:

Ombyggnad, renovering och underhåll (generella)

Fasader

Fönster

Dörrar och portar

Färgsättning

Stomme och grund

Interiörer

Fastighetsindelning

Gator och torg

Trädkarta

Grönområden och parker

Energiåtgärder

Fysisk tillgänglighet

Brandsäkerhet

Tillbyggnader

Ändrad användning

Rivning

Trädgårdar

Uthus och gårdsbebyggelse

Riktlinjer för uteserveringar och skyltar finns separat.



Vad är bygglovpliktigt i den nya planen?

Utöver vad som generellt kräver bygglov enligt plan och bygglagen gäller utökad bygglovplikt i Visby innerstad.

Bygglovplikt införs även för:

- Underhåll av byggnadens exteriör. Exempelvis:
 - Ändring av puts eller träpanel
 - Upptagande, utbyte, flyttning eller igensättning av fönster, dörrar och andra öppningar.
 - Utbyte eller ändring av detaljer som skorstenar, räcken och utsmyckningar.
- Uppsättande på byggnad av AC-aggregat, luftvärmepump eller liknande samt uppsättande av parabolantenn med diameter större än 65 cm.
- Uppförande av komplementbyggnader (friggebodar) större än 10 kvadratmeter (PBL 8 kap. 4 §, första stycket) avseende en- och tvåbostadshus.
- Ändring eller borttagande av plank och murar.

Marklovplikt införs för fällning av valnöts-, mullbärs- och robiniaträd samt andra träd med omkrets större än 70 cm mätt en meter ovan marknivå.

Dessa lov är gratis, men ska sökas skriftligen och kräver i de flesta fall en antikvarisk förundersökning.

Kontrollera vad som står i byggnadsordningen och kom ihåg att en tidig kontakt alltid är bra, innan planeringen gått för långt!



Antikvarisk förundersökning

Inför en planerad förändring är det nödvändigt att konsultera en byggnadsantikvarie som kan göra en förundersökning. Denna undersökning som bifogas bygglovansökan ska bland annat innehålla en konsekvensbeskrivning av de tänkta åtgärderna och vilken påverkan de kan ha på kulturvärdena. Förundersökningen ska relateras till åtgärdens omfattning och behöver bara beröra den byggnadsdel eller material som är tänkt att ändras. En förundersökning möjliggör en omsorgsfull och kvalificerad projektering och är en förutsättning för att byggnadsnämnden ska kunna fatta beslut om bygglov.

Ring oss så får du mer information och hjälp när du vill ändra något med din fastighet.

Kontaktuppgifter:

Kundtjänst

Öppettider måndag-fredag kl 9-15
dag innan röd dag kl 9-13

Telefon: 0498-26 90 00

E-post:

kundtjanst.bygglov@gotland.se

Drop-in tisdagar och torsdagar kl 09-10

Besöksadress:

Visborgsallén 19, Visby

Postadress:

Byggnadsnämnden, 621 81 Visby

Så här söker du bygglov

1. Börja med att höra av dig till enheten bygg.
2. Kontakta en antikvarie.
3. Skicka in en bygglovsansökan med nödvändiga ritningar, kartor och beskrivningar samt bifoga den antikvariska förundersökningen.
Behövs det en anmälan? Behövs det en kontrollansvarig? Vad ska kontrollplanen innehålla? Ställs krav på en fristående antikvarisk sakkunnig?
4. Avvakta beslut och startbesked. Läs igenom noga och anlita hantverkare som kan genomföra åtgärden enligt villkoren i beslutet.
5. Bygget kan startas. Antikvarien ska kontrollera de antikvariska punkterna i kontrollplanen. När alla kontroller är verifierade, begär slutbesked.

Obs! Detta är en sammanfattning. Detaljplanen och byggnadsordningen finns i sin helhet på Region Gotlands hemsida under "Visby ett levande världsarv" www.gotland.se/varldsarv
Här kan du också få mer information om hur man söker bygglov samt tips på hur man hittar antikvarier mm.

Hämta en egen
Byggnadsordning
i Region Gotlands
reception utan kostnad.

Öppettider

måndag– onsdag kl 08.00-17.00

torsdag kl 08.00-18.00

fredag kl 08.00-17.00



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Besöksadress Visborgsallén 19

Postadress SE-621 81 Visby

Telefon 0498-26 90 00 vxl

www.gotland.se