

RS AU § 181 Direktmarkanvisning Ishall

Ärendenummer: RS 2024/1109

Arbetsutskottets förslag till regionstyrelsen

- Regionstyrelsen godkänner upprättat markanvisningsavtal med Visby Roma Hockey avseende upplåtelse av mark med tomträtt inom idrotts- och rekreationsområdet på Visborg för nybyggnation av ishall.

Sammanfattning

Regionstyrelsen beslutade om direktmarkanvisning till Visby Roma Hockey 2024-10-24, § 340. Regiondirektören fick även i uppdrag att utreda, sammanställa och till regionstyrelsen lägga fram förslag på placering av ny ishall inom aktuellt område i Visborg.

Regionstyrelsen beslutade 2025-03-04, § 82 att ge regiondirektören i uppdrag att teckna markanvisningsavtal med Visby Roma Hockey avseende upplåtelse av mark med tomträtt inom idrotts- och rekreationsområdet norr om arenahallen, Ica Maxi arena, i Visborg för nybyggnation av ishall.



Figur 1. Område som byggherren önskar få markanvisning på för byggnation av en ishall. Fastigheterna Visby Visborg 1:23 och Visby Visborg 1:9 berörs. Områdets utformning specificeras i markanvisningsavtalet och fastställs genom kommande lantmäteriförrättning.

För att säkerställa att byggherren följer de skyddsåtgärder som behövs, vidtas kravställningar kopplade till utbyggnad och drift av den tänkta ishallen till följd av de utmaningar platsen medför. Kravställningarna i markanvisningsavtalet har tagits fram i dialog med VA-avdelningen.

Markanvisningsavtalet reglerar i huvudsak följande:

- Markanvisningen och därmed optionen är giltig i två år från det datum då regionstyrelsen beslutar om godkännande av markanvisningsavtalet.

- Marken ska upplåtas med tomträtt. Tomträttsavgälden ska beräknas utifrån ett värde om 750 kr/kvm BTA.
- Tomträttsavtal tecknas först efter det att bygglov erhållits och finansiering av projektet kunnat redovisas.
- Krav gentemot byggherren att i bygglovsansökan redogöra för omhändertagande av dagvatten inom den markanvisade fastigheten. Samtlig vatten- och avloppshantering ska ske i enlighet med Region Gotlands dagvattenhandbok.
- Byggherren ska bidra till de gemensamma anläggningarna genom att bekosta erforderligt antal parkeringsplatser med infartsväg och gång – och cykelväg som krävs för tillkomsten av ishallen.
- Ett markgenomförandeavtal med tillhörande genomförandeplan ska före det att tomträttsavtal godkänns redovisa ett förslag för projektets genomförande.
- Reglering av kostnader kopplade till genomförande sker i kommande markgenomförandeavtal mellan parterna.

Ett markanvisningsavtal innebär en option för Visby Roma Hockey AB att, efter godkänt bygglov och redogjord finansiering av projektet, teckna tomträttsavtal för aktuellt markområde och därefter genomföra projektet. Markanvisningsavtalet ger båda parter möjlighet att avbryta samarbetet om projektet inte visar sig vara genomförbart på ett godtagbart sätt för att uppnå huvudsyftet med markanvisningen, det vill säga en ny ishall på Visborg.

Bedömning

Att utveckla idrottsområdet inom den nya stadsdelen Visborg är av stort intresse för allmänheten, både idag och i framtiden, och för att åstadkomma den levande stadsdel som Visborg är tänkt att bli.

Mot bakgrund av ovanstående anser samhällsbyggnadsförvaltningen att samarbetet med Visby Roma Hockey bör fortsätta genom godkännande av föreliggande markanvisningsavtal. En förutsättning för framtida tecknande av tomträttsavtal är att föreningen har finansiering klar för projektet.

Bedömning av konsekvenser i tvärperspektiv

1. Rättslig grund/rättsligt perspektiv

Markanvisning genom direktanvisning kan användas när det är bästa sättet att uppnå de mål som regionen har. Flera av regionens mål bedöms uppfyllas vid uppförande av en ny ishall. Förslag till beslut stämmer överens med Region Gotlands riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal.

2. Ekonomiskt perspektiv

En markanvisning med byggnation avseende ishall på Visborg kommer innebära ett omfattande behov och en prioritering av utbyggnad av infrastruktur bland annat för att säkerställa tillräckliga tillfartsvägar till hela

Visborgsområdet. Beslutad exploateringsplan och budget 2025-2029 för Stadsutveckling Visborg visar på investeringskostnader på cirka 80 miljoner kronor för utbyggnad av Sandhedsvägen. Därtill kommer ett behov av utbyggnad av gång- och cykelvägar till idrottsområdet. Kostnader för att ta fram utredningar för detta samt lantmåteriförrättningar tillkommer. Intäkterna i form av tomträttsavgäld samt anläggande av gemensamma anläggningar såsom parkering, gc-vägar etc. regleras i markanvisningsavtalet. Intäkterna kommer inte täcka kostnaderna för nödvändiga angränsande anläggningar. Till grund för tomträttsavgälden ligger fastighetsvärdering utförd av oberoende värderingsman. Avgälden blir efter tecknande av tomträttsavtal en årlig intäkt för regionen under en lång tid framåt.

3. Barnperspektiv

En ny ishall på Visborg är viktig för att Gotlands issporter ska fortsätta växa och utvecklas. Många barn och ungdomar utövar sport på is och får med denna etablering bättre förutsättningar för en god och trygg träningsmiljö med tillräckliga istider, både genom fler istider i en ny hall, samt genom avlastning av redan befintliga hallar. Bedömningen är att åtgärden är att anse som positiv ur ett barnperspektiv.

4. Jämställdhetsperspektiv

Ishockey utövas av en stor andel pojkar. Konståknigen som utövas av en stor andel flickor har under en längre tid varit lidande av bristande istider. En etablering av ny ishall med dubbla isytor så som Visby Roma Hockey föreslår ger positiva effekter när det gäller tillgången till en god och trygg träningsmiljö. Bedömningen är att åtgärden kan ses som positiv ur ett jämställdhetsperspektiv.

5. Landsbygdssäkring/geografiskt perspektiv

Ej aktuellt.

6. Klimat och miljöperspektiv

Försiktighetsåtgärder behöver tillämpas i samband med byggnadsskedet. Detta framgår ur framtaget och förhandlat markanvisningsavtal.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet föredras av Evelina Egdahl, mark- och exploateringsingenjör, och Anna Ricem, projektchef, samhällsbyggnadsförvaltningen.

Saga Carlgren (V) yrkar, med instämmande av Maya Arfvidson (MP), att inte godkänna markanvisningsavtal eftersom utrymme för finansiering för ishallen inte finns i Region Gotlands ekonomi de närmaste åren. Arbetet bör pausas tills finansiering är möjligt.

Ordförande ställer proposition på regionstyrelseförvaltningen förslag och Sagas Carlgrens yrkande och finner att regionstyrelseförvaltningens förslag vinner bifall.

Protokollsanteckning

Johan Malmros (C) anmäler protokollsanteckning:

Centerpartiet ser att platsen är lämplig för en ny ishall och att Visby Roma Hockey är en seriös aktör att samarbeta med i frågan, och bör tilldelas marken. Regionen kan och bör bidra till finansieringen av ny ishall, men det kräver att de risker som pekats i projektet ut kan minskas, och att en långsiktigt hållbar finansiering säkras utan att andra viktiga verksamheter trängs undan. Vi vill se ett genomtänkt upplägg som håller över tid.

Beslutsunderlag

Direktmarkanvisning Ishall Visby Visborg 1:9, 2024-02-23

Ansökan tomträttsavtal, 2024-04-15

Yrkan om område för direktanvisning, 2025-01-10

Värdeutlåtande, 2025-03-12

Markanvisningsavtal undertecknat av Visby Roma 2025-05-19

SBF MEX tjänsteskrivelse, 2025-05-16