

MARKANVISNINGSAVTAL

avseende del av Visby Visborg 1:9 och Visby Visborg 1:23

Mellan

Region Gotland (org.nr.212000-0803), Visborgsallén 19, 621 81 Visby, nedan kallad Region Gotland

och

VISBY-ROMA HOCKEY (org.nr 834002-0653), VIBBLE HÖGKLINTSVÄGEN 19, 622 60 Visby, nedan kallad byggherren

har följande markanvisningsavtal träffats idag.

Bakgrund och syfte

Syftet med denna markanvisning är att skapa förutsättningar för byggnation av en ishockeyarena med tillhörande träningsrink för is-sport och evenemang på Visborg. Ansökan om direktanvisning inkom till Region Gotland 23 februari 2024.

Regionstyrelsen beslutade 4 mars 2025, RS § 82 att upprätta markanvisningsavtal med byggherren för anvisat område på de villkor och förutsättningar som följer detta avtal. Regionstyrelsens beslut från 24 oktober 2024 RS § 340 (beslut om direktanvisning) och beslut från 31 januari 2024 RS § 10 (beslut om avsiktsförklaring) utgör underlag för detta avtal.

Syftet med markanvisningsavtalet är att ge riktlinjer och lägga fast förutsättningar för den fortsatta exploateringen av anvisat område och tilldelning av mark för bebyggelse. Detta markanvisningsavtal ska således också ligga till grund för kommande markgenomförandeavtal och avtal om upplåtelse av mark med tomträtt mellan Region Gotland och byggherren.

Definitioner

Detaljplan	Redovisar användningen av marken t ex gator, torg (allmänna platser), kvartersmark för bostäder, kontor mm och vattenområden och gränserna för indelningen och planområdet.
Markanvisningsavtal	Ger byggherren option att med exklusivitet förhandla med Region Gotland om exploatering och förvärv/tomträttsupplåtelse av anvisat område.
Markgenomförandeavtal	Reglerar ansvar, åtgärder och tidplan för exploateringen.
Genomförandeplan	Ska visa en planering av hela exploateringen där bygglovsprocessen, uppförandet av byggnader och genomförandet av exploateringen i övrigt ska redovisas tidsmässigt.
on demand-garanti	Bankgaranti som är utformad på ett sådant sätt att den är betalbar vid första anfordran.

Kontaktuppgifter

Region Gotland 621 81 Visby	Mark och exploateringsavdelningen Evelina Egdahl	Kontaktuppgifter: Telefon 0498-26 98 15 Evelina.egdahl@gotland.se
Visby-Roma Hockey Vibble Högklintsvägen 19, 622 60 Visby	Kontaktperson: André Lundholm	Kontaktuppgifter: Telefon +46 70-360 99 30 Andre.lundholm@gmail.com

Avtalshandlingar

Markanvisningsavtalet utgörs av detta avtal samt nedanstående bilagor och dokument.

Bilaga 1 Byggherrens ansökan om direktanvisning

Bilaga 2 Regionstyrelsens beslut om avsiktsförklaring från 31 januari 2024 RS § 10

Bilaga 3 Regionstyrelsens beslut om direktanvisning från 24 oktober 2024 RS § 340

Bilaga 4	Regionstyrelsens beslut om område från 4 mars 2025 RS § 82
Bilaga 5	Registreringsbevis för Visby Roma Hockey
Bilaga 6	Värdering
Bilaga 7	Parkeringsanalys
Bilaga 8	Dagvattenhandbok

1. Markanvisning

1.1 Anvisat område

Detta markanvisningsavtal omfattar rödmarkerat område inom fastigheterna Visby Visborg 1:9 och Visby Visborg 1:23, norr om befintliga Ica Maxi Arena, inom det område som är planlagt för idrottsändamål i detaljplan 09-P-230. Fastigheterna ägs av Region Gotland. Markanvisat område preciseras i kommande markgenomförandeavtal, och fastställs efter fastighetsbildning av Lantmäteriet, se figur 1 nedan. Fastigheten ska inrymma ishockeyarena med tillhörande träningsrink, cykelparkeringar, samt lokalt omhändertagande av dagvatten.



Figur 1. markanvisat område vilket preciseras i kommande markgenomförandeavtal, och fastställs efter fastighetsbildning av Lantmäteriet.

1.2 Markanvisning och giltighet

Denna markanvisning innebär att byggherren har en option under en begränsad tid att ensam förhandla med Region Gotland om exploatering och tomträttsupplåtelse av anvisat område. Markanvisningen, och därmed optionen är giltig i två år från och med den dag då Regionstyrelsens beslut om att godkänna markanvisningsavtalet vinner laga kraft.

Markanvisningsavtalet fortsätter att gälla fram till tomträttsavtal är undertecknat av båda parter samt godkänt av beslutande nämnd. Om tomträttsavtal inte har slutits mellan parterna senast inom optionstiden, upphör markanvisningssavtalet att gälla såvida inte Region Gotland dessförinnan har medgett förlängning av optionstiden i enlighet med 1.3 nedan.

Parterna ska ingå markgenomförandeavtal när parterna tillsammans anser att sådant avtal kan träffas, dock innan tomträttsavtal sluts. Tomträttsavtal sluts tidigast efter beviljat bygglov. Då exploatering ska genomföras av en förening utan av Region Gotland kända ekonomiska tillgångar, ska byggherren före tecknande av tomträttsavtal lämna skriftligt underlag som visar hur finansiering av projektet ser ut.

Markanvisningsavtalet är till alla delar förfallet om inte detta avtal godkänns av ansvarig politisk nämnd inom Region Gotland.

Om markanvisningen upphört att gälla äger byggherren inte rätt till ekonomisk ersättning eller ny markanvisning. Region Gotland äger rätt, när detta avtal upphört att gälla, att utan fördröjning anvisa området till annan intressent.

1.3 Förlängning

Region Gotland har en ensidig rätt att medge förlängning av optionstiden senast två månader innan optionstiden för denna markanvisning löper ut enligt 1.2 ovan.

Förlängning kan medges i maximalt ett år och enbart om byggherren aktivt drivit projektet och förseningen inte beror på byggherren. Förlängning ska meddelas skriftligen och ska godkännas av ansvarig politisk nämnd inom Region Gotland.

1.4 Återtagande

Parterna är överens om att om markanvisningsavtalets intentioner inte följs eller att bygglov inte har sökts för den planerade bebyggelsen inom optionstiden har Region Gotland rätt att återta markanvisningen.

Region Gotland har rätt att återta markanvisningen under optionstiden om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår att genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen och enligt upprättat markgenomförandeavtal. Byggherren är införstådd med att återtagen markanvisning inte ger denne rätt till ersättning för nedlagda kostnader. Om Region Gotland återtar markanvisningen, äger Region Gotland rätt att anvisa området till annan intressent.

1.5 Kvalitetsprogram och andra program, policys och riktlinjer

För anvisat område gäller beslutat kvalitetsprogram, se Region Gotlands hemsida [Kvalitetsprogram Visborg - Allmän del för hela Visborgsområdet.pdf]. Kvalitetsprogrammet utgör ett underlag vid utformning av bebyggelse och den yttre miljön inom Visborgsområdet. I kommande markgenomförandeavtal åtar sig byggherren att hänsyn tas till kvalitetsprogrammet vid planering och uppförande av bebyggelse.

Vid planering och utförande av dagvattenanläggning ska byggherren följa anvisningarna i Region Gotlands Dagvattenhandbok, se bilaga 9.

Byggherren åtar sig att följa anvisningarna i Region Gotlands parkeringsstrategi med tillhörande parkeringsnorm vid planeringen av anvisat områdes parkeringar, se Region Gotlands hemsida [<https://dokument.gotland.se/IntegrationService.svc/doc/content/16676>].

2 Detaljplan, administrativa kostnader mm

2.1 Detaljplan

För anvisat område finns detaljplan 09-P-230, Detaljplan för idrotts och rekreationsområdet Visborg.

2.2 Detaljplanekostnader och administrativa kostnader

Planavgifter ska tas ut enligt gällande taxa i samband med bygglovsgivning.

Sign. 

Byggherren ansvarar för kostnaden för bygglovsansökan och övriga avgifter. Vardera parten står sina egna kostnader för projektsamordningsmöten och kommunikationsmöten.

2.3 Gestaltning/kvalitetsprogram

Byggherren har utsett Henrik Troedson (SWECO) till kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med bygglovsansökan.

Byggherren förbinder sig att i bygglovsansökan följa för anvisat område gällande kvalitetsprogram.

2.4 Tidplan

I samband med att markgenomförandeavtal träffas ska byggherren och Region Gotland komma överens om en genomförandeplan för utförande av byggelse och övriga anläggningar.

3 Marköverlåtelse mm

3.1 Förvärv och köpeskilling

Parterna är överens om att byggherren ska erhålla upplåtelse med tomträtt avseende anvisat område. Region Gotland upprättar tomträttsavtal i samband med att bygglov erhållits och när inlämnat finansieringsunderlag från byggherren godkänts av Region Gotland efter godkännande av markgenomförandeavtal.

Tomträttsavgälden ska beräknas utifrån ett värde om 750 kr/kvm BTA enligt värderingsutlåtande, bilaga 7. Vid erläggande av köpeskillingen ska ovan angivna belopp justeras i förhållande till förändring i konsumentprisindex [KPI] från mars 2025.

3.2 Byggnadsskyldighet

För att säkerställa genomförandet kommer markgenomförandeavtalet att innehålla villkor om att anvisat område inom två år ska bebyggas med byggnad eller anläggning till ett värde som minst motsvarar värdet av byggrätten. Om byggnadsskyldigheten inte fullgörs utgår ett vite motsvarande 25 % av värdet enligt ovan.

3.3 Fastighetsbildning

Region Gotland ansöker om erforderlig fastighetsbildning och svarar för förrättningskostnaderna. Detta ska regleras i markgenomförandeavtalet och i särskild ansökan om fastighetsbildning.


3.4 Gemensamhetsanläggningar

Parkeringarna inom idrottsområdet ska nyttjas gemensamt för åtkomst till anläggningarna inom området. Säkerställande av den blivande fastighetens rätt att nyttja parkeringsplatserna ska ske genom avtal mellan Region Gotland och byggherren.

Byggherren är medveten om att en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen för parkering och/eller gc-vägar kan inrättas när området är fullt utbyggt. Kostnaden för inrättandet av erforderliga gemensamhetsanläggningar och bildande en samfällighetsförening för förvaltningen av gemensamhetsanläggning betalas då av de deltagande fastigheterna/tomträtterna.

3.5 Servitut

Servitut kommer behöva bildas till förmån för den nybildade fastigheten för VA ledningar till förbindelsepunkt. Ytterligare eventuella rättigheter kan behöva bildas. Dessa kommer att regleras i markgenomförandeavtalet och i särskilt avtal om servitut.

Sign 

4. Kommunikation

4.1 Marknadsföring

Byggherren ska samråda med Region Gotland om de kommunikationsinsatser byggherren planerar genomföra. Samarbetet förutsätter en öppen och pågående dialog.

Byggherren förbinder sig att på egen bekostnad kontinuerligt informera allmänheten i media alternativt med skyltar på plats om pågående byggprojekt. I det fall skyltning önskas på Region Gotlands mark krävs särskilt tillstånd.

5. Genomförande av markanvisningen

5.1 Markgenomförandeavtal

För att säkerställa genomförandet av markanvisningen och reglera byggherrens respektive Region Gotlands åtaganden och kostnadsansvar ska ett markgenomförandeavtal tecknas mellan parterna.

I markgenomförandeavtalet ska bland annat regleras utförande och kostnader för anläggande av parkering, infart och gång- och cykelväg, dagvattenhantering, fastighetsbildning samt byggnation inom anvisat område.

För fullgörandet av byggherrens skyldigheter att bekosta anläggningar och genomföra gestaltning av byggnader och utemiljö enligt överenskommelse i markgenomförandeavtal, ska byggherren ställa säkerhet i form av en bankgaranti. Bankgarantin ska vara en så kallad on demand-garanti. Detta regleras i markgenomförandeavtalet. Byggherren ansvarar för att bankgarantier kan utfärdas i anslutning till tecknade av markgenomförandeavtal.

5.2 Genomförandeplan

Byggherren ska tidsmässigt redovisa planeringen för byggherrens samtliga moment såsom bygglovsprocess, upplåtelseformer, uppförande av byggnader och genomförandet av exploateringen i övrigt.

I samband med att markgenomförandeavtal träffas ska byggherren och Region Gotland komma överens om en gemensam genomförandeplan för utförande av byggelse och övriga anläggningar.

5.3 Genomförande- och kostnadsansvar


Byggherren har ett genomförande- och kostnadsansvar för alla anläggnings- och byggnadsarbeten inom anvisat område och angöring till allmän gata samt anslutningar av VA, el, fjärrvärme och fiber.

5.3.1 GC-väg och parkering

Besökande inom område ska kunna nyttja de gång- och cykelvägar som finns anlagda inom området. Byggherren ska bidra till de gemensamma anläggningarna genom att bekosta ny gång- och cykelväg från befintlig sådan väster om anvisat område i läge som redovisas på illustrationsplan. Kostnad och tidpunkt för genomförande ska regleras i markgenomförandeavtalet.

Parkeringsarna inom idrottsområdet ska nyttjas gemensamt för åtkomst till anläggningarna inom området. Den nya byggnadens behov av parkering är inte fastställt utan bedömningen av hur många tillkommande parkeringsplatser som behöver byggas kommer att göras i samband med bygglovsansökan.

Region Gotland har i arbetet med direktanvisningen utfört en parkeringsanalys för etablering av en ishall inom aktuellt område. Parkeringsanalysen gör en bedömning att totalt 700 parkeringsplatser utgör behovet för en tillkommande ishall inom idrotts- och rekreationsområdet, se bilaga 8.

Sign 

Byggherren åtar sig att bekosta erforderligt antal parkeringsplatser med infartsväg som krävs för tillkomsten av ishallen. Region Gotland svarar för utbyggnaden av gemensamma parkeringsplatser och infartsväg utanför upplåtet område. Byggherren ansvarar för utbyggnad av parkering och vägar inom upplåtet område. Kostnad och tidpunkt för genomförande ska regleras i markgenomförandeavtalet.

Infart från lokalgata till anvisat område kommer att ske över gemensam parkeringsplats och nyttjas gemensamt för åtkomst till anläggningarna inom området.

För reglering av framtida drift och nyttjande av parkeringsplatser och gemensam infart ska ett särskilt avtal upprättas.

Befintlig grusad parkeringsplats, nordost om Ica Maxi arena, ska iordningställas och hårdgöras i den omfattning som är nödvändig för parkeringsplatsens funktion. Byggherren åtar sig att bekosta två tredjedelar (2/3) av iordningställandet av antalet parkeringsplatser. Region Gotland svarar för iordningställandet av parkeringsplatsen. Kostnad och tidpunkt för genomförande ska regleras i markgenomförandeavtalet.

Cykelparkering (enligt gällande parkeringsstrategi) ska anordnas i nära anslutning till huvudentrén.

5.3.2 VA-anslutning

Vid planering och utförande av dagvattenanläggning ska byggherren följa anvisningarna i Region Gotlands "Dagvattenhandbok", se bilaga 9. Dagvattenlösningen ska redovisas och godkännas av Region Gotland innan tomträttsavtal tecknas.

Förbindelsepunkt för dricksvatten, spillvatten och dagvatten

Området ligger utanför VA-verksamhetsområde och verksamheten kommer att anslutas till det kommunala VA-ledningsnätet (med dricksvatten, spillvatten och dagvatten) genom avtal. Region Gotland ansvarar för att iordningsställa förbindelsepunkt till vilken byggherren har att ansluta dag-, spill- och dricksvattenledningar. Byggherren betalar anläggningsavgift för upprättad förbindelsepunkt enligt den vid tidpunkten gällande VA-taxan.

Anslutning av dränerings- och dagvatten till spillvattennätet är aldrig tillåtet.

Omhändertagande av dagvatten inom fastigheten

Rent och förorenat dagvatten ska hanteras i separata flöden på fastigheten. Till rent dagvatten räknas exempelvis dagvatten från taktor och GC-banor.

Dagvattenhantering åläggs byggherren att redogöra för vid bygglovsansökan och för Region Gotland att godkänna innan tomträttsavtal tecknas.

Där så är möjligt ska fördröjning och rening ske i öppna dagvattenanläggningar. Växtbäddar och skelettjordar (i trädplanteringar) är enligt Region Gotland att föredra framför krossmagasin eller andra typer av underjordiska anläggningar.

Byggherren förbinder sig att se till att rent dagvatten tas om hand lokalt inom den egna fastigheten för exempelvis bevattning, toalettspolning eller annan godkänd användning och/eller tillåtas infiltrera och fördröjas lokalt för att förstärka grundvattenbildningen. Dagvattenanläggning för fördröjning ska dimensioneras för 20 mm nederbörd och med strypt utlopp och förläggas inom lågpunkt inom den egna fastigheten. Efter detta kan dagvattnet bräddas till

Sign. 

förbindelsepunkt för dagvatten om utrymme finns inom maximal tillåten avtappning eller ledas bort på annat sätt som inte orsakar olägenhet för omgivningen.

Miljövänliga byggmaterial ska användas. Koppar och Zink i kontakt med dagvatten får inte användas.

Förorenat dagvatten från t ex parkeringar och gator ska renas och fördröjas i tät anläggning med strypt utlopp innan det leds till anvisad förbindelsepunkt för dagvatten. Om isen från arenan innehåller skadliga ämnen ska även detta vatten hanteras i ett slutet system och renas innan det släpps till förbindelsepunkt för dagvatten. Maximal tillåten avtappning av dagvatten till anvisad förbindelsepunkt (ledning) är maximalt 11 l/s. Flödet baseras på bedömd flödesneutralitet utifrån områdets beräknade bidrag idag om det skulle vara anslutet. Begränsningen i flöde beror på begränsad kapacitet i den dagvattenledning som försörjer Idrotts- och rekreationsområdet. Mängden föroreningar som avtappas till anvisad förbindelsepunkt för dagvatten ska motsvara innehållet i dagvatten från hushåll efter 20 mm fördröjning och rening.

Oljeutsläpp från riskområden ska kunna hanteras så att olägenhet för miljö och hälsa undviks även vid eventuell olycka (dvs någon form av tillfällig uppsamlande funktion ska finnas där risk föreligger för utsläpp). I det fall isen från hockeyplanen innehåller skadliga ämnen, ska det finnas en plan för hantering av detta vid daglig drift och vid eventuella driftstörningar.

5.3.3 Fornlämningar, geoteknik mm

Arkeologisk utredning, översiktlig geoteknisk utredning och översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts i samband med framtagandet av detaljplanen. Region Gotland har även under hösten 2024 tagit fram dagvattenutredning, geoteknisk utredning samt parkeringsutredning för att klargöra förutsättningarna för en ishall inom idrotts- och rekreationsområdet. Finns behov av ytterligare undersökningar/utredningar t ex i samband med påbörjande av byggnation är det byggherrens ansvar att vidta och bekosta nödvändiga sådana åtgärder.

Byggherren har ansvar för eventuella byggnadstekniska skyddsåtgärder på grund av exempelvis höga grundvattennivåer inom sekundärt vattenskyddsområde eller radon. Färdig anläggning får inte medföra markavvattning. Under anläggningsarbete ska säkerställas att grundvatten inte dränerar bort från närområdet.

Inga kända föroreningar finns inom området. Ansvaret för förorenad mark följer gällande miljölagstiftning.

Parternas gemensamma målsättning är att schaktmassor ska nyttjas inom markanvisad kvartersmark. Detta ska beskrivas i kommande markgenomförandeavtal.

Krävs bullerskydd för detaljplanens genomförande ska detta bekostas av byggherren, även i det fall bullerskyddet uppförs av Region Gotland på allmän platsmark.

6. Övriga villkor

6.1 Övriga kostnader

Har annat inte avtalats ska byggherren utöver köpeskillingen enligt 3.1 även stå för samtliga kostnader som uppstår i samband med exploatering av anvisat område och som avtalas i markgenomförandeavtalet.

Sign 

6.2 Ändring och tillägg

Ändringar och tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter samt godkännas av ansvarig nämnd.

6.3 Överlåtelse

En markanvisning får inte överlåtas av byggherren. Överlåtelse till bolag inom samma koncern kan i förekommande fall bli aktuellt efter Region Gotlands skriftliga medgivande.

Parterna är överens om att den eventuellt tillträdande byggherren övertar alla de skyldigheter och förpliktelser som enligt markanvisningsavtalet åvilar byggherren.

6.4 Tvist

Tvist vad gäller tolkningen eller tillämpningen av detta avtal ska avgöras enligt svensk rätt av svensk allmän domstol på Region Gotlands hemort.

Detta avtal har upprättats i två exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Ort och datum

För Region Gotland

Underskrift

Underskrift

Namnförtydligande

Meit Fohlin, Regionstyrelsens ordförande

Namnförtydligande

Stefan Hollmark, Regiondirektör

Ort och datum

För Visby-Roma Hockey

Underskrift

Underskrift

Namnförtydligande

Anders Lindh

19/5-25

Namnförtydligande

Eva Nerke

19/5-25

Sign