

Mottagare
Regionstyrelsen

Direktmarkanvisning Ishall

Förslag till beslut

- 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 (RS § 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 (RS §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.

Ärendebeskrivning

Den 23 februari 2024 inkom ansökan om direktmarkanvisning från Visby Roma HK till Region Gotland. I ett nytt skriftligt yrkande har byggherren 2025-01-10 ändrats sin ansökan till en önskan om direktanvisning mer söderut inom detaljplanen, inom fastigheterna Visby Visborg 1:23 och Visby Visborg 1:9 i anslutning till arenahallen, Ica Maxi arena. Byggherren har 2024-04-15 ansökt om tomträttsavtal för att senare i processen uppfylla nödvändig åtkomst och rådighet till kommande markanvisat område.

Den tidigare framtagna förstudien (2022-09-14 RS §322) saknar utredningar och resonemang kring parkering, geohydrologi och dagvattenhantering. För att kunna anvisa mark inom idrotts- och rekreatiomsområdet har dessa utredningar

behövt utföras innan lämplig placering kunde beslutas av regionstyrelsen 2025-03-04.

En parkeringsanalys har, på beställning av mark- och exploateringsavdelningen, genomförts. Denna tar ett helhetsgrepp om parkeringsbehovet för hela idrotts- och rekreationsområdet. Analysen som gjorts visar att en utbyggnad av ishallen i den norra placeringen kommer att kräva totalt 700 parkeringsplatser i nära anslutning till ishallen. Parkering bedöms kunna anläggas på kvarstående planlagd yta norr om den tänkta ishallen, vilket då skulle innebära att det inte finns någon kvarstående oexploaterad bygggrätt i det norra planområdet. Parkeringarna i anslutning till evenemangsarenorna (Ica Maxi arena, ishall samt konstgräsplan och elljusspår) ska hållas gemensamma för områdets alla idrottsfunktioner.

Etablering av en ishall inom idrotts- och rekreationsområdet i Visborg förutsätter investering och utbyggnad i kommunal infrastruktur så som tvärförbindelsen Sandhedsvägen för att trafikförsörja området. Beslutad exploateringsplan och budget 2025-2029 för Stadsutveckling Visborg visar på investeringskostnader på cirka 80 miljoner kronor för utbyggnad av Sandhedsvägen.

I dagsläget pågår arbete med att ta fram projekteringshandlingar för anläggande av ny gång- och cykelväg från Visborgsallén längs Langs väg, för att ytterligare möjliggöra säker åtkomst till idrotts- och rekreationsområdet. Beslutad exploateringsplan och budget 2025-2029 för planerad GC-väg är 23,7 miljoner kronor.

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.

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

Regionstyrelseförvaltningen

Stefan Hollmark
Regiondirektördirektör

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Lise Langseth
Samhällsbyggnadsdirektör

Skickas till

TKF: VA-avdelningen, Fastighetsförvaltningsavdelningen, Park- och trafikavdelningen

RSF: Kultur- och fritidsavdelningen