

Mottagare  
Regionstyrelsen

## Förstudie ishall

### Förslag till beslut

Regionstyrelsen beslutar att ge förvaltningen uppdraget att till Budgetavstämningen 2023 presentera avtal och fullständig plan för hur projektet skulle kunna genomföras utifrån alternativ 4.

Regionstyrelsen beslutar att placering för framtida ishall är Visborgområdet.

---

### Sammanfattning

Vid budgetavstämningen 2022 gavs förvaltningen följande uppdrag:

- Regionstyrelseförvaltningen får i uppdrag att utifrån behovsanalys och lokalprogram i befintlig förstudie fortsätta arbetet med att fördjupa drifts- och investeringskostnader till budgetberedningen 2023.
- I det fortsatta arbetet ska alternativa drifts-, ägar- samt finansieringsalternativ och geografisk placering runt Rävhamnen och Visborgsområdet särskilt belysas.

Utifrån de förutsättningar som finns på respektive ställe bedömer förvaltningen att Visborg är den bästa lokaliseringen för en ishall. På Rävhamnen kommer det att krävas en infrastrukturell lösning som minst motsvarar den besparing som kan finnas att sambygga en ny ishall med den befintliga, det kan även innebära vissa hinder för en framtida satsning på ridsporten på Rävhamnen. Visborg är utpekad som idrottsområde och en ny ishall där fullföljer de planerna och kompletterar området på ett för verksamheten bra sätt.

Bedömningen i grund är att en ishall med de funktionerna och den ytan som är specificerad i förstudien, kostar 290-300 mnkr för regionen att bygga och drygt 19 mnkr i årlig drift.

Den årliga kostnaden som regionen har för ishall i dag är knappt 4 mnkr, det är inte avräknat på nedanstående alternativ.

Vad gäller drift- och finansieringsalternativ har förvaltningen identifierat följande:

1. Regionalt ägande och driftande.  
Den vanligaste formen och den som ger Region Gotland mest rådighet över anläggningen. Investering beräknas till 290-300 mnkr och drift till

drygt 19 mnkr.

2. Extern byggare och regional drift  
En extern part, oftast ett fastighetsbolag, bygger anläggningen och hyr sedan ut den till Regionen. Oftast med på avtal på 25 år. Varje anläggning och avtal är unik men oftast tar fastighetsbolaget den tekniska driften och underhållet, och regionen verksamhetsdriften. Detta alternativ skulle uppskattningsvis ge en hyra på 15-20 mnkr beroende på ansvarsfördelning och längd på avtal. Till det kommer verksamhetsdrift på 2,5 mnkr. Noterbart är att detta är preliminära siffror.
3. Region Gotland bygger och förening driftar  
Region Gotland har kvar ansvaret för den tekniska driften medan en förening har verksamhetsdriften. Region Gotland har investering på 290-300 mnkr och en årlig teknisk driftskostnad på omkring 17,5 mnkr. Utöver detta tillkommer ett driftstöd till den förening som driver anläggningen. En rimlig utgångspunkt är att driftstödet behöver vara i storleksordningen 1,5-2,5 mnkr.
4. Förening äger och förening driftar med driftstöd  
Detta är ett alternativ som lyfts fram av Visby Roma Hockey. Upplägget finns på många ställen i Sverige, inte minst i Växjö med deras anläggningar i Arenastaden. Det går ut på föreningen bildar ett Fastighetsbolag som bygger anläggningen med hjälp av lån som Region Gotland tar via Kommuninvest. Fastighetsbolaget har driften av anläggningen och ett Arenabolag, som består av intressenter till föreningen, har den kommersiella driften. Mellan dessa står Visby Roma Idrott AB som är en kommersialiserad del av föreningen, där elitverksamheten är samlad. Dock är den fortfarande till största del ägd av medlemmarna. Detta skapar engagemang och incitament till en effektiv och intäktsdrivande drift. Föreningen ser möjlighet att genomföra driften upp till 15 procent billigare än vad Region Gotland kan. Detta beroende på att föreningen har sponsorer och andra intressenter som är villiga att gå in med insatser i olika former, både som investering och tjänster, för att hålla nere kostnaderna i uppförandet. Plus att föreningen har möjlighet att skapa engagemang kring driften vilket framför allt skulle kunna öka intäkterna och på så sätt sänka driftsnettot. Det är föreningens beräkningar att om Region Gotlands drift ligger på 19 mnkr, kan föreningen vara mellan 16-16,5 mnkr på årlig basis.

Förvaltningen bedömer att alternativ fyra är det som förvaltningen bör titta vidare på. Detta för att det skapar möjligheter till en effektiv drift men även möjlighet till en sportslig uppsida. Även engagemanget kring föreningen med partners och sponsorer borgar för en långsiktighet.

Den här formen av drift och investering finns på flertalet ställen i Sverige. Inte minst i Växjö och deras Arenastad. Det är med andra ord inget nytt upplägg organisatoriskt, utan det är prövat på andra ställen innan.

## Ärendebeskrivning

På Budgetavstämningen 2022 fick Förvaltningen i uppdrag att fortsätta utreda framtida ishall i Visby. Uppdraget var:

- Regionstyrelseförvaltningen får i uppdrag att utifrån behovsanalys och lokalprogram i befintlig förstudie fortsätta arbetet med att fördjupa drifts- och investeringskostnader till budgetberedningen 2023.
- I det fortsatt arbetet ska alternativa drifts-, ägar- samt finansieringsalternativ och geografisk placering runt Rävhamnen och Visborgsområdet särskilt belysas.

### Placering Visborg

Regionens projektavdelning har arbetat igenom den förstudie förvaltningen presenterade vid budgetavstämningen 2022.

Utifrån de tekniska förutsättningarna och med hänsyn till detaljplaner skulle en ishall i den storleksordningen som föreslagits i Swecos förstudie rymmas på Visborg. Vissa infrastrukturella lösningar måste till och vid en bygglovsprocess måste även en uppdaterad lösning för trafik- och parkering presenteras. Överlag är placering på Visborg relativt okomplicerad utifrån de utreda perspektiven. Det fastslogs i Swecos förstudie från 2022 att markförhållandena inte utgör ett problem eller medför ökade kostnader.

### Placering Rävhamnen

Det är på Rävhamnen som frågetecknet uppstår. Det finns dock även fördelar med Rävhamnen. En ishall i den storlek som presenterades i förstudien från Sweco skulle rymmas inom gällande detaljplan, och det skulle kunna finnas en ekonomisk besparing att bygga ihop en ny anläggning med en befintlig. Den besparingen beräknas till omkring 20-30 mnkr. Det finns dock utmaningar med Rävhamnen. Det är gällande den infrastrukturella anslutningen till området. Den befintliga infartsvägen från rondellen vid väg 143 (vid ICA Maxi) bedöms inte kunna hantera ett så pass stort ökat flöde. Det är redan idag problematiskt när bilar och ridsporten ska samsas. Det finns ett parallellt ärende där Rävhamnen utreds som centrum för en framtida satsning på ridsport. Samtidigt har fotbollens konstgräs har flyttats med motivering att öppna upp för ridsporten. Det innebär att ridsportens närvaro i området mest sannolikt kommer att öka på sikt. Det medför att bedömningen att en ny infartsväg skulle behövas om en satsning på ishall skulle göras i området. Efter kontakt med Trafikverket konstateras att en ny anslutning via väg 148 (Visbyleden) inte är aktuell då trafiken av Trafikverket redan bedöms som för ansträngd. Alternativ lösning skulle kunna vara ny infart från väg 147 (Slitevägen) vilket i detta tidiga läge bedöms vara en mer framkomlig väg utifrån Trafikverkets synvinkel. Däremot bedöms investeringskostnaden för den nya infrastrukturen (ev cirkulationsplats på väg 147, väg till nya arenan inklusive belysning mm) till största delen hamna på Region Gotland. Kostnad för dessa åtgärder bedöms ligga i paritet med den besparing man gör genom att nyttja befintlig hall, det vill säga ungefär 20-30 mnkr.

Befintlig annan bebyggelse på området, det vill säga vandrarhemmet påverkar också. Antingen genom att begränsa var en ny ishall och infrastrukturen runt omkring skulle kunna placeras. Skulle verksamheten omlokaliseras skulle det ta tid och ekonomi att genomföra och riskera att kraftigt påverka på tid och kostnad för projektet.

#### Anläggning och drift

För regionen att bygga ishallen baserat på förstudiens lokalprogram bedömer regionens projektavdelning att kostnaden är uppskattad till 290-300 mnkr. Driftskostnaden bedöms till 19,2 mnkr. Denna kostnad utgår från placering på Visborg. I Rävåsen är en dagsaktuell kostnadsuppskattning för uppförande av ishall där befintlig ishall fungerar som isyta 2 är inte möjlig att budgetera då detta kräver ytterligare utredningsarbete gällande trafiksituation, befintlig byggnads tekniska status och möjlighet att ”återanvända” delar i den nya arenan. Dock konstateras att den totala kostnaden kommer att överstiga den som bedöms uppstå på Visborg.

Följande alternativ ser förvaltningen är möjliga utifrån drifts- och finansieringsalternativ

1. Regionalt ägande och driftande  
Det här alternativet går ut på att det är Region Gotland som bygger, äger och driftar anläggningen själva. Det är det vanligaste sättet att driva anläggningar, inte bara på Gotland utan i Sverige. Det ger Region Gotland full kontroll och rådighet över anläggningen och dess nyttjande. Dock även med fullt ansvar för underhåll och alla andra kostnader i samband med anläggningen och både dess tekniska- och verksamhetsdrift. Det är i denna form som vi i dagsläget driver ishallen i Visby. Som tidigare redovisat är kostnadsbedömningen för den här ishallen att den skulle kosta Region Gotland mellan 290-300 mnkr i investering och drygt 19 mnkr i drift per år. Regionen räknar med färdigställande tid på 28-32 månader från projektstart till färdigbyggnad.
2. Extern byggare och regional drift  
I detta alternativ är det en extern part som bygger anläggningen, i de vanligaste fallen ett större fastighetsbolag. De gör det på uppdrag av Region Gotland som beställer vad anläggningen ska innehålla, och sedan hyr Region Gotland anläggningen av fastighetsbolaget. Varje hyresavtal är unikt och ansvarsområdena kan vara olika, men vanligast är att fastighetsbolaget står för yttre och inre underhåll och Region Gotland står för drift. Avtal tecknas på 25 år. För en anläggning i den storleken som planeras i Visby bedöms hyresnivån ligga på mellan 15-20 mnkr, men det ska noteras att det är uppskattade siffror och inte baserat på ett skarpt projekt, utan är baserade på liknande andra projekt. Till det kommer kostnaderna för verksamhetsdriften som ligger på runt 2,5 mnkr. Fördelarna är att regionen slipper

underhållskostnader och blir hyresgäst med de fördelarna som det för med sig. När underhåll ska ske är det fastighetsbolaget som står för det. Regionen slipper också hitta investeringsutrymme. Dock kommer det sannolikt att totalt sett bli en dyrare lösning än att äga och drifta själva, även om vissa delar av underhållskostnaderna kan vara svåra att uppskatta i dagsläget. Region Gotland behåller dock rådighet över anläggningen och kontroll över nyttjandet.

3. Region bygger och en förening driftar.  
Ett ytterligare alternativ är att Region Gotland står för investeringen och byggnationen, och att en förening driftar. Region Gotland har kvar ansvaret för den tekniska driften medan en förening har verksamhetsdriften. Det är denna lösning Region Gotland i dagsläget har i Hemse med Hemse ishall och Sudrets HC. Region Gotland har investering på 290-300 mnkr och en årlig teknisk driftskostnad på omkring 17,5 mnkr. Utöver detta tillkommer ett driftstöd till den förening som driver anläggningen. Även om det finns visst utrymme för föreningen att hitta synergier för intäkter och som skulle kunna möjliggöra ett något lägre driftstöd än vad Region Gotland själva skulle ha i driftskostnad är det en relativt hög nivå på stöd som är aktuellt. En rimlig utgångspunkt behöver ändå vara att driftstödet behöver vara i storleksordningen 1,5-2,5 mnkr. Ju mer Region Gotland överlåter rådighet och kontroll över anläggningen och därmed möjlighet till intäkter, desto mindre skulle driftstödet kunna vara.
4. Förening bygger och driftar med driftstöd.  
Den här lösningen har som grund en förening med engagemang och driv, eftersom insatsen från föreningen kommer att vara stor. I den här processen har Visby Roma Hockey initierat detta alternativ då föreningen ser stora synergier och uppsidor med att ha den här lösningen. Den går ut på att föreningen, i detta fall Visby Roma, bildar ett fastighetsbolag. Detta fastighetsbolag uppför anläggningen och har den tekniska driften. Uppföranden sker med hjälp av ett lån via Region Gotland och Kommuninvest, och driften sker med ett driftstöd av Region Gotland. I det driftsavtalet regleras det som Region Gotland avser att reglera, det vill säga uthyrning till andra föreningar, allmänhetens åkning, taxor och liknande. Ett arenabolag står för den kommersiella driften och hyr i sin tur av Fastighetsbolaget. Ett arenabolag består av intressenter till föreningen, i detta fall Visby Roma. Det är arenabolaget som bemannar eventuella kök och serveringar, och paketerar events till anläggningen. Mellan dessa olika konstellationer står Visby Roma idrott AB, en kommersialiserad förening med elitverksamheten. Enligt svenskt regelverk är det dock fortsatt majoritetsägt av medlemmar. Det är en organisationsform är väldigt vanlig på elitnivå i svenskidrott. Alla klubbar i SHL och Hockeyallsvenskan använder idrotts-AB. Även i Hockeyettan där Visby Roma spelar idag används den här modellen av ett antal klubbar. Det

är i Visby Roma Idrott AB som all sportlig verksamhet sker. I en sådan här konstellation kommer det överskott som sker i anläggningen att komma tillbaka till den sportliga verksamheten för att på ett sådant sätt skapa incitament och engagemang till en så effektiv och bra drift som möjligt. I det förslag som Visby Roma har presenterat är det årliga driftstödet som fastighetsbolaget skulle behöva alltid mellan 10-15 procent mindre än vad det skulle kosta Region Gotland skulle ha i årlig driftkostnad. Detta beroende på att föreningen har sponsorer och andra intressenter som är villiga att gå in med insatser i olika former, både som investering och tjänster, för att hålla nere kostnaderna i uppförandet. Plus att föreningen har möjlighet att skapa engagemang kring driften vilket framför allt skulle kunna öka intäkterna och på så sätt sänka driftsnettot. Det är föreningens beräkningar att om Region Gotlands drift ligger på 19 mnkr, kan föreningens kostnad vara mellan 16-16,5 mnkr på årlig basis. Föreningen kommer att behöva driftsstöd även under projekteringsfasen innan anläggningen är färdigställd på 845 000 kronor för år ett, 1,8 mnkr för år två och 4,7 mnkr för år tre. Kostnader avser i huvudsak räntekostnader för bygget men även viss projektering. Region Gotland slipper även hitta investeringsutrymme för byggnationen.

Noterbart för alla alternativ är att Region Gotland idag har knappt 4 mnkr i driftskostnad för Visby Ishall som behöver räknas av från alla beräkning vid eventuella äskanden. Förutsättningen som förvaltningen utgår ifrån är att inga ishallsrelaterade kostnader kvarstår för befintlig ishall när en ny ishall tas i bruk.

### **Bedömning**

Vad gäller placering är det förvaltningens bedömning att Visborg är fortsatt bäst läge att lägga den nya ishallen på. Det är utpekat som idrottsområde och med etablering av konstgräs och andra projekt är det den mest naturliga ytan och placeringen. Det ger också önskade synergier på platsen. Rävhagen kommer att kräva insatser utöver själva byggnationen av ishall som dels riskerar att försena, och i värsta fall fördyra, projektet. Med uppdraget att anpassa Rävhagen för ridsport bedömer förvaltningen att ett byggande av ishall i detta område skulle försvåra utvecklingen för ridsporten. Utifrån dessa perspektiv bedömer förvaltningen att Visborg är fortsatt önskad lokalisering för ishallen.

När det kommer till drift och finansiering bedömer förvaltningen att det är Visby Romas upplägg som är den bästa formen att gå vidare med. Det finns givetvis en uppsida för Region Gotlands ekonomi att det blir en lägre kostnad, men det är även det engagemang som det genererar samt det incitamentet till en effektiv och intäktsdrivande drift som är intressant. Det är även möjlighet till sportslig uppsida i och med den lösningen som gör den till bästa alternativet.

Det finns förstås en risk att släppa drift och byggnation av en så pass stor anläggning. I och med att Region Gotland är med och lånar ut pengar till investeringen kan man i den processen ställa krav, och kommer även att ha själva ishallen som säkerhet utifall att något skulle hända med föreningen och bolagen som driver anläggningen. Även engagemanget kring föreningen med partners och sponsorer borgar för en långsiktighet. Region Gotland tar med detta upplägg ingen ekonomisk risk, ett bygge av denna dignitet riskerar alltid att bli dyrare än planerat, i detta fall tar Visby Roma med partner all ekonomisk risk.

Den här formen av drift och investering finns på flertalet ställen i Sverige. Inte minst i Växjö och deras Arenastad. Det är med andra ord inget nytt upplägg organisatoriskt, utan det är prövat på andra ställen innan även om vi inom Region Gotland inte har haft det uppe tidigare. Vad gäller tidsplan så är det tydligt från föreningslivet att behovet av en ny anläggning med dubbla isytor är nu. Det finns en återväxt inom föreningarna som är större än på många år och från föreningarnas sida är man orolig för att man inte kommer att kunna ta hand om det intresset på ett bra sätt plus att man kommer efter sina motståndare på fastlandet som har. Fritidsplanen har som mål att öka rörelse bland barn och unga, det är prioriterat att hålla framåt drift i detta ärende.

Viktigt för fortsatt process är också att Region Gotland genom avtal framåt ser till att ha tillräcklig rådighet över tidfördelning i anläggningen om det är extern part som äger och driftar anläggning. Detta för att kunna styra tider för en jämställd fördelning.

Förvaltningen ber om uppdraget att till Budgetavstämningen 2023 presentera avtal och fullständig plan för hur projektet skulle kunna genomföras och tydlig driftsekonomi plan för fortsatt hantering.

### **Beslutsunderlag**

Förstudierapport Ishall i Visby, TKF  
Regionstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2023-04-13

Regionstyrelseförvaltningen

Torsten Flemming  
tf Regiondirektör