

RS AU § 35 Direktmarkanvisning Ishall

Ärendenummer: RS 2024/1109

Arbetsutskottets förslag till regionstyrelsen

- Regiondirektören får 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.

Sammanfattning

Ärendet togs upp för beslut av regionstyrelsen 2024-10-24, § 340 där beslut om att ingå direktanvisning med Visby Roma Hockey fattades. Regiondirektören fick i uppdrag att utreda, sammanställa och till regionstyrelsen lägga fram förslag till beslut på placering av ny ishall inom aktuellt område i Visborg.

Den samlade bedömningen utifrån utredningar, inkomna remissvar och dialoger med remissparter inom regionen är att en placering av ishall bör vara möjlig på den plats exploatören yrkat på 2025-01-10, se figur 1. Detta förutsätter en noggrann kravställning redan i markanvisningsavtalet där exploatören förbehåller sig att följa de skyddsåtgärder som behöver vidtas i samband med utbyggnad och drift av den tänkta ishallen kopplat till de utmaningar platsen medför.



Figur 1, preliminärt område som exploatören önskar få markanvisning på för byggnation av en ishall. Fastigheterna Visby Visborg 1:23 och Visby Visborg 1:9 berörs. Områdets utformning kommer att specificeras i kommande markanvisningsavtal och lantmäteriförrättning.

Etablering av 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. Utöver detta saknas 200 parkeringsplatser för att täcka behovet inom Idrotts- och rekreationsområdet vid byggnation av ishall. Parkeringarna inom idrottsområdet ska nyttjas gemensamt för alla anläggningar inom området. Kostnader för parkering och anslutningsvägar till ishallen finns inte framtagna utan kommer att regleras i kommande markgenomförandeavtal. Uppgifter från tidigare tecknad markanvisning för byggnation av gymnastikhall, ärende RS 2022/446 indikerar att kostnaderna för anläggande av 65 parkeringsplatser uppgår till ca 6,5 miljoner kr.

Ett markanvisningsavtal innebär en option för Visby Roma Hockey AB att, efter godkänt bygglov, 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

För idrotts- och rekreationsområdet gäller antagen detaljplan 09-P-230 sedan 2013-03-07. På föreslagen plats medger detaljplanen byggnation för idrottsändamål med en maximal höjd om 15 meter. En ishall bedöms därmed som planenlig på platsen. I detaljplanens norra område ska parkeringsplatser hållas gemensamma för områdets anläggningar. Den parkeringsanalys som

Region Gotland tagit fram för området visar att en ishall skulle kräva utbyggnad av ytterligare 200 platser utöver de som finns planerade idag i anslutning till Ica Maxi arena. Parkeringsbehovet bedöms kunna lösas genom att dessa parkeringsplatser anläggs inom resterande område planlagt för idrottsändamål i detaljplanens norra del. Detta medför att efter anläggandet finns ingen oexploaterad mark kvar i detaljplanens norra del med byggrätt.

Samordningsvinster avseende parkering kan ses, då iordningställande av befintlig parkering i anslutning till Ica Maxi arena kvarstår.

Ur ett stadsbyggnadsperspektiv finns fördelar med att förlägga ishallen på den föreslagna platsen. Placeringen bidrar till aktivitet i området på ett synligt vis, och möjligheten till kollektiva förbindelser motiveras vid en samlad bebyggelse.

Exploatören inkom 2025-01-10 med en yrkan om att markanvisningen önskas avse området som föreslås i denna tjänsteskrivelse, se bilaga. Motivering till detta kopplas till stor del till stadsbyggnadsperspektivet med ett mer sammanhängande idrottsområde i norr. Utöver redan nämnda aspekter förväntas det färdiga golvet för en ishall på föreslagen placering harmonisera mer med Ica Maxi Arena vid en placering söderut, jämfört med ursprungsyrkandet om att placera ishallen längre norrut.

Utredningar avseende markförhållandena norr om Sandhedsvägen visar på högt uppmätta grundvattennivåer. Det råder uppenbar risk för grundvatteninträngning i samband med schaktarbete. Detta behöver därför planeras noggrant för att undvika skador på byggnad och kontaminering av grundvatten. Lösningar som innebär markhöjning förespråkas.

Flöden inom idrotts- och rekreationsområdet kommer öka till följd av ökad hårdgörningsgrad. Innovativa lösningar för att fördröja och infiltrera dagvatten bedöms kunna möjliggöra för en byggnation på platsen. Lösningar behöver arbetas fram tillsammans med Vatten- och avloppsavdelningen.

Vid exploatering inom sekundärt vattenskyddsområde bör försiktighet råda. För att en ishall med tillhörande parkeringsytor ska kunna uppföras och förvaltas inom idrotts- och rekreationsområdet behöver kravställning på försiktighetsåtgärder ställas gentemot exploatören i ett tidigt skede. Mark- och exploateringsavdelningen tillsammans med Vatten- och avloppsavdelningen behöver därför föra en tät dialog kring utformningen av kravställningar i markanvisningsavtalet för att säkerställa skyddandet av grundvattnet.

Med anledning av ovanstående grunder, inkomna svar på remisser och skrivelser samt den antagna detaljplanen bedömer regionstyrelseförvaltningen att en etablering av ishall med tillhörande behov av infrastruktur är genomförbar på den plats som föreslås till beslut.

Mot bakgrund av ovanstående anser samhällsbyggnadsförvaltningen att samarbetet med Visby Roma Hockey bör fortsätta genom beslut om placering

inom idrotts- och rekreationsområdet i Visborg och att arbeta fram ett markanvisningsavtal.

Godkännande av markanvisningsavtal kan beslutas efter att det är förhandlat och undertecknat av Visby Roma Hockey. En förutsättning för framtida tecknande av tomträtsavtal är att bolaget 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 tomträtsavgäld samt anläggande av gemensamma anläggningar såsom parkering, gc-vägar etc, detta regleras närmare i kommande markanvisningsavtal och kommer inte täcka kostnaderna för nödvändiga anläggningar. Till grund för tomträtsavgälden kommer värdering av marken utföras av en oberoende värderingsman, avgälden blir sedan 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

Snöupplag som en restprodukt från ishallen måste kunna ske på ett sådant sätt så att grundvattnet ej riskerar att förorenas.

Ärendets behandling under mötet

Ärendet föredras av Evelina Egdahl, mark- och exploateringsingenjör, Anna Rieem, projektledare och Jenny Iversjö, mark- och exploateringschef, samhällsbyggnadsförvaltningen.

Saga Carlgren (V) yrkar avslag på förslag till beslut och vill pausa arbetet med ishallen i väntan på bättre ekonomiska förutsättningar.

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

Beslutsunderlag

Direktmarkanvisning Ishall Visby Visborg 1:9

Ansökan tomträttsavtal

Redovisning tänkt grundläggning

Remissvar VA-avdelningen

Remissvar Fastighetsförvaltningsavdelningen

Remissvar Kultur och fritid

Remissvar Trafik

Yrkan placering ishall Visby Roma Hockey

Regionstyrelseförvaltningens tjänsteskrivelse 2025-01-28