

Mottagare
Regionstyrelsen

Direktmarkanvisning Ishall

Förlag till beslut

- 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 (RS § 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.

Ärendebeskrivning

Den 23 februari 2024 inkom ansökan om direktmarkanvisning från Visby Roma HK till Region Gotland. I ansökan framgår det att den tomt Visby Roma HK önskar direktanvisning för är den tomt som också finns redovisad i den förstudie som var underlag till beslut i regionstyrelsen 2022-10-26 § 322. I ett nytt skriftligt yrkande har detta 2025-01-10 ändrats till en önskan från exploatörens sida om direktanvisning mer söderut inom detaljplanen, inom fastigheterna Visby Visborg 1:23 och Visby Visborg 1:9 i anslutning till arenahallen, Ica Maxi arena. Exploatören har 2024-04-15 ansökt om tomträttsavtal för att senare i processen uppfylla nödvändig åtkomst och rådighet till kommande markanvisat område.

Den framtagna förstudien saknar utredningar och resonemang kring parkering, geohydrologi och dagvattenhantering. För att kunna anvisa mark inom idrotts- och rekreationsområdet har dessa utredningar behövt genomföras innan lämplig placering kan föreslås. Till följd av detta har projektgruppen kartlagt utmaningar och förutsättningar i tre lägen inom idrotts- rekreationsområdet vilka bedömts kunna inrymma en ishall i den storlek förstudien visar på.



Inom de norra placeringarna finns sedan tidigare genomförda mätningar av grundvatten. Mätningar visar att grundvattnet är som högst i mars månad, och då finns i marknivå. Tidigare genomförd skyfallsutredning i området visar på mycket blöt mark kring konstgräsplanen och fotbollsplanen som ligger norr om den yta som Visby-Roma HK ansökt om direktanvisning för. Dagvattenutredning av idrotts- och rekreationsområdet är genomförd hösten 2024, vilken bekräftar att grundvattennivån i planområdet är övergripande hög, med högst uppmätta nivåer i den norra delen (0,3–1,0 meter under markytan). Vid placering av ishallen i de norra lägena finns därmed en uppenbar risk för grundvatteninträngning i samband med schaktarbete. För att undvika detta bör möjligheten att höja marken under ishallen ses över, likt den lösning som är gjord för Ica Maxi arena. I markanvisningsavtalet kan Region Gotland kravställa exploitören att visa på hur man ska undvika grundvatteninträngning i samband med schakt för att ett förvärv ska kunna ske.

Flödesberäkningar har gjorts för regn med återkomsttid 2-, 10- och 100-år. Beräkningarna visar att flödet kommer att öka efter exploatering för planområdet i sin helhet likväl som för samtliga undersökta delområden, detta i och med en ökad hårdgörningsgrad. Visborgsområdet ligger inom sekundärt vattenskyddsområde och förorenat dagvatten kan därför inte infiltreras utan ska fördröjas och i förekommande fall renas före det släpps ut i dagvattennätet.

Det finns sedan tidigare geotekniska undersökningar gjorda för den norra placeringen. För den södra placeringen har det saknats en geoteknisk undersökning. Utredning är nu utförd av Sweco där ett antal provpunkter finns placerade inom idrotts- och rekreationsområdet. I den geotekniska utredningen som gjorts tidigare framgår det att grundläggning bedöms kunna utföras på konventionellt sätt, t.ex. med hel kantförstyvad bottenplatta eller separata grundplattor direkt i naturlig mark på frostfri nivå. Exploatören har inkommit med handlingar som förtydligar hur den tänkta byggnadens grundläggning ska uppföras, se bilaga till tjänsteskrivelsen.

I förstudien som togs fram 2022 och kompletterades 2023 saknas resonemang kring parkeringsbehov för ishallen som är tänkt att inrymma 2000 läktarplatser. Visby Roma Hockey har vid möten förklarat ett behov av minst 500 parkeringsplatser. Antalet cykelparkeringar har inte diskuterats. En parkeringsanalys har gjorts som tar ett helhetsgrepp om hela idrotts- och rekreationsområdet, och utgår från olika scenarion för placering av ishallen för att utreda parkeringsbehovet för området. Analysen som gjorts visar att en utbyggnad av ishall i den norra placeringen kommer kräva utbyggnad av ca 200 parkeringsplatser utöver de som finns idag. Parkering bedöms kunna anläggas på kvarstående planlagd yta norr om den tänkta ishallen, det skulle då innebära att det inte skulle finnas någon kvarstående oexploaterad byggrätt i det norra planområdet. Parkeringarna i anslutning till evenemangarenorna (Ica Maxi arena, ishall samt konstgräsplan och elljusspår) ska hållas gemensamma för områdets alla idrottsfunktioner.

Remisser

Ärendet om direktanvisning för ishall inom idrotts- och rekreationsområdet har gått ut på remiss till ett antal berörda enheter och avdelningar för att samla in underlag till ett framtida beslut om område. De avdelningar som har lämnat

synpunkter är Vatten- och avloppsavdelningen, Kultur- och fritidsavdelningen, Fastighetsförvaltningsavdelningen samt Park- och trafikavdelningen. De markområdena som behandlats i remissen är den norra placeringen belägen norr om arenahallen, Ica Maxi arena, samt den södra placeringen söder om Sandhedsvägen där det idag bedrivs bland annat boule-verksamhet. För att ta del av remissvaren, se bilagor.

Vatten- och avloppsavdelningen (VA-avdelningen) har efter beslut om direktanvisning och inför detta beslut om område getts möjlighet att uttrycka sig på nytt efter sammanställning av genomförda utredningar. Vatten- och avloppsavdelningen framför att en kontaminering av grundvattentäkten skulle kunna påverka befintlig och framtida dricksvattenkvalitet och i värsta fall göra grundvattnet obrukbart. VA-avdelningens bedömning att om exploatering av projektområdet ska genomföras, ska grundvattnet beaktas och värderas högt i planeringen. Enligt de grundvattenmätningar som utförts samt med anledning av projektområdets topografi antas grundvattenytan ligga närmast markytan i nordligaste placeringen. Även Swecos utredning om infiltrationsmöjligheter inom Visborgsområdet pekar på att södra delen av projektområdet är mer gynnsam för infiltration ur ett kvantitativt perspektiv. Baserat på de begränsade undersökningar och ingångsvärden som finns är VA-avdelningens uppfattning att exploitörens förslag till placering är att föredra framför en placering längst norrut i idrotts- och rekreationsområdet. VA-avdelningen anser att försiktighetsprincipen ska gälla vid uppförande och drift. För att en ishall med parkeringsytor ska kunna uppföras och förvaltas med minimal risk för grundvattentäkten avseende både kvalitet och kvantitet behöver VA-avdelningen aktivt delta i utformandet av kravställning i samband med avtalsskrivning. Om viktiga hänsyn inte tas i syfte att skydda grundvattnet kan VA-avdelningen komma att motsätta sig genomförandet.

Bedömning

För Idrotts- och rekreationsområdet gäller antagen detaljplan 09-P-230 sedan 2013-03-07. På föreslagna plats medger detaljplanen byggnation för idrottsändamål med en maximal höjd om 15 meter. En ishall bedöms därmed som planerlig 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 grundvatteninträning 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 tomträttsavtal 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 tomträttsavgäld 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 tomträttsavgälden 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. Konståknningen 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.

Beslutsunderlag

SBF MEX Tjänsteskrivelse, 2025-01-28

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

Regionstyrelseförvaltningen

Stefan Hollmark
Regiondirektördirektör

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Lise Langseth
Samhällsbyggnadsdirektör

Skickas till

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

RSF: Kultur- och fritidsavdelningen