

TN § 146 Tomträtsavtal Visborg

Ärendenummer: TN 2024/1575

Paragraf föregående instans: TN AU § 135

Tekniska nämndens beslut

Tekniska nämnden beslutar att inte godkänna upprättat tomträtsavtal avseende Visby Visborg 1:23 med Visby Padel Fastighet AB.

Sammanfattning

Regionstyrelsen beslutade 2020-09-30 (RS § 252) att markanvisningsavtal ska tecknas med Visby Padel Fastighet AB avseende upplåtelse av mark med tomträtt inom idrotts- och rekreationsområdet på Visborg för nybyggnation av gymnastik- och idrottsanläggning. Regionstyrelsen godkände markanvisningsavtalet med Visby Padel Fastighet AB 2020-12-16 (RS §387). Förlängning av markanvisningsavtalet har sedan skett två gånger, fram till 2023-12-31 enligt beslut RS § 413 fattat 2022-12-14 samt fram till 2024-07-31 enligt beslut RS § 431 fattat 2023-12-13.

Ett markgenomförandeavtal för att säkerställa genomförandet av detaljplanen och reglera exploatörens respektive Region Gotlands åtaganden och kostnadsansvar är beslutat i Regionstyrelsen 2022-04-27 (RS § 114).

Bygglov har beviljats 2022-09-05 i miljö och byggnadsnämnden i ärende MBN 2021/2700.

Med anledning av att exploatören inte på egen hand kunnat finansiera projektet meddelade exploatören 2023-11-12 att bolaget istället förbereds för ett utökat och breddat ägande. Då exploatering ska genomföras av ett nystartat företag utan Region Gotland kända ekonomiska tillgångar, ska exploatören före tecknande av tomträtsavtal lämna skriftligt underlag som visar hur finansiering av projektet ser ut. Det har inte lämnats in något underlag som redogör för ägandet och finansiering av projektet.

Exploatören har meddelat att de aktörer som är intresserade av att investera i projektet ställt krav att uthyrningen av samtliga ytor i hallen är klar innan dessa skjuter till kapital. Visby Padel AB har, i enlighet med villkor i tidigare markanvisningsavtal, ingått ett hyresavtal med Visbygymnasterna. Detta avtal har inlämnats.

Krav på säkerhet har ställts i undertecknat markgenomförandeavtal för vitet i form av en bankgaranti on-demand. Bankgarantin ska ställas på ett belopp om 529 375 kr och överlämnas till Region Gotland före beslut om godkännande av tomträtsavtalet. Bankgarantin återlämnas när byggnadsskyldigheten är fullgjord. Exploatören har inte överlämnat efterfrågad bankgaranti.

Bedömning

Markanvisningen för idrottshallen är en del av utvecklingen inom den nya stadsdelen Visborg och en idrottshall med utrymme för gymnastikverksamhet är viktig för att denna idrottsgren ska kunna fortsätta att växa och utvecklas.

Tomträttsavtalet innebär att en årlig avgäld om 63 525 kronor ska betalas till Region Gotland.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att tomträttsavtalet är upprättat enligt intentionerna i tidigare beslutade markanvisningstävling, markanvisningsavtal samt markgenomförandeavtal.

Tecknande av tomträttsavtal har ej kunnat ske tidigare då exploatören inte haft finansiering klar av projektet. Då finansiering ännu inte redovisats av exploatören har ingen bedömning av denna kunnat göras. Bankgaranti har inte lämnats in vilket enligt det undertecknade markgenomförandeavtalet är kravställt att inkomma före beslut om godkännande av tomträttsavtalet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår därför tekniska nämnden att avslå upprättat tomträttsavtal med Visby Padel Fastighets AB. Detta beslut innebär att pågående markanvisning förfaller 2024-07-31. Detta eftersom godkänt tomträttsavtal är en förutsättning för markanvisningens giltighet.

Bedömning av konsekvenser i tvärperspektiv

Rättslig grund/ rättsligt perspektiv - Markanvisningen har föregåtts av en markanvisningstävling där exploatörens förslag vunnit gehör och beslutats i regionstyrelsen 2020-12-16 RS § 387. Bedömningen är att avtalet med exploatören är upprättat i enlighet med gällande lagstiftning och följer Region Gotlands eget regelverk vad avser markanvisningar.

Ekonomiskt perspektiv - Bedömningen är att avtalet med exploatören är upprättat i enlighet med gällande regelverk och ger Region Gotland ersättning för utförande av överenskomna anläggningar.

Barnperspektiv- En ny gymnastikhall på Visborg är viktig för att Gotlands gymnastikverksamhet ska fortsätta växa och utvecklas. Många barn och ungdomar utövar gymnastiksport och får med denna etablering bättre förutsättningar för en god och trygg träningsmiljö. Bedömningen är att åtgärden att bygga en ny gymnastikhall är att anse som positiv ur ett barnperspektiv. I och med ett nekande av tomträttsavtal förfaller pågående markanvisning med undertecknad exploatör 2024-07-31 och byggnation av gymnastikhall skjuts på framtiden.

Jämställdhetsperspektiv- Gymnastik utövas av en stor andel flickor och en etablering ger positiva effekter när det gäller tillgången till en god och trygg träningsmiljö. Bedömningen är att åtgärden att bygga en ny gymnastikhall kan ses som positiv ur ett jämställdhetsperspektiv. I och med ett nekande av tomträttsavtal förfaller pågående markanvisning med undertecknad exploatör 2024-07-31 och byggnation av gymnastikhall skjuts på framtiden.

Landsbygdssäkring/geografiskt perspektiv - Ej aktuellt

Klimat och miljöperspektiv- Ej aktuellt

Ärendets behandling under mötet

Ärendet föredrogs av mark- och exploateringsingenjör Evelina Egdahl och projektledare Anna Rieem.

Arbetsutskottets förslag till tekniska nämnden
Tekniska nämnden beslutar att inte godkänna upprättat tomträttsavtal avseende Visby Visborg 1:23 med Visby Padel Fastighet AB.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse teknikförvaltningen 2024-05-23
Presentation på sammanträde

Skickas till

Fastighetsförvaltningsavdelningen
Kultur- och fritidsavdelningen