

RS AU § 157 Direktmarkanvisning Ishall

Ärendenummer: RS 2024/1109

Arbetsutskottets beslut

- Ärendet återremitteras och återkommer till budgetavstämningen 2024.

Sammanfattning

Förstudien ”Visby Ishall” beställd av Region Gotland och utförd av Sweco överlämnades 2022-09-08 och beslutades att tas emot av regionstyrelsen 2022-10-26, § 322. Därefter kompletterades förstudien och togs upp för beslut 2023-05-30, § 185. Förstudien undersöker och redogör för hur en placering av ishall kan ske inom Visby Visborg 1:9, inom den norra delen av området som är detaljplanlagt för idrotts- och rekreationsområde.

Den 31 januari 2024 beslutade regionstyrelsen, § 10, att godkänna en avsiktsförklaring. Avsiktsförklaringens syfte är att möjliggöra samarbete mellan Region Gotland och exploitören Visby-Roma Hockey och hitta möjliga lösningar för att uppföra ishallen företrädesvis på det detaljplanerade idrottsområdet på Visby Visborg 1:9. I avsiktsförklaringen beskrivs att markområdet ska anvisas enligt Region Gotlands markanvisningsprocess.

Den 23 februari 2024 inkom ansökan om direktmarkanvisning från Visby-Roma HK till Region Gotland. Ur ansökan framgår det att den tomt Visby-Roma HK önskar direktanvisning för är den tomt som också finns redovisad i den förstudie som beslutades av regionstyrelsen 2023-05-30, § 185.

Exploitören har 2024-04-15 ansökt om tomträttsavtal för att senare i processen uppfylla nödvändig åtkomst och rådighet till kommande markanvisat område. Uppförande av ishallen föreslås finansieras genom att Region Gotland lånar ut investeringsmedel till Visby Roma Hockey. Detta hanteras separat och utanför frågan om direktanvisning.

Den förstudie och kompletterande förstudien som togs fram 2022 och 2023 saknar utredningar om trafik, parkering och dagvattenhantering för området varför utredningar avseende detta nu pågår.

Det finns två möjliga placeringar av ishallen inom Visborg 1:9 som är planlagda för idrottsändamål. Dessa områden utreds nu vidare innan det är möjligt att peka ut ett särskilt markområde inför tecknande av markanvisningsavtal.

En utveckling av idrotts- och rekreationsområdet och övrig utveckling inom Visborgsområdet förutsätter att den planerade tvärförbindelsen, Sandhedsvägen, måste byggas ut för att trafikförsörja området.

Utifrån inkomna handlingar och yttranden är genomförbarheten av projektet samt de ekonomiska förutsättningarna svårbedömda. Med anledning av det krävs det vidare utredningar och undersökningar inför ett tecknande av ett markanvisningsavtal. Ett markanvisningsavtal innebär en option för Visby Roma Hockey AB att, efter godkänt bygglov, teckna tomträttsavtal för aktuellt markområde och därefter genomföra projektet.

Ett markanvisningsavtal 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

Markanvisning genom direktanvisning kan användas när det är bästa sättet att uppnå de mål som regionen har. Region Gotlands mål framgår bland annat av den regionala utvecklingsstrategin, Vårt Gotland 2040 (RUS). Primärt två av de tre målen bedöms uppfyllas av ishallen: Gotland är ett tryggt och inkluderande samhälle med livskvalitet för alla, samt: Gotland är en nytänkande tillväxtregion med utvecklingskraft.

Ett jämlikt och jämställt samhälle där människor lever ett gott liv med god hälsa är grunden för ett socialt hållbart Gotland. Att människor är inkluderade, känner trygghet, delaktighet och tillit till varandra är grundläggande byggstenar för samhällsutvecklingen. Genom ett aktivt föreningsliv stärks demokratin, den sociala sammanhållningen och tilliten mellan människor.

Innovation är en förutsättning för att utveckla tillväxtpotential och accelerera utvecklingen inom en rad samhällsområden. Med målet att Gotland ska upplevas som norra Europas mest hållbara och attraktiva resmål är inriktningen att utveckla hela Gotland som ett resmål året runt som välkomnar svenska och internationella besökare. Här finns reseanledningar för turisten, evenemangsbesökaren, idrottaren, mötesdeltagaren och deltidsboende nämnda i RUS:en.

Befolkningen på Gotland behöver öka och det gör den genom inflyttning och att fler stannar kvar. Att unga, dels de som redan bor på Gotland, dels de som flyttar hit, ser möjligheter på Gotland ingjuter framtidstro genom bosättning, arbete, familjebildning och återväxt inom samhällslivet i stort. Att Gotland är levande året runt och erbjuder ett rikt fritids- och kulturliv är också en viktig faktor, för såväl redan bofasta som inflyttande. Närhet mellan människor präglar Gotland, där civilsamhällets kraft är påtaglig med engagerade invånare och ett mycket aktivt föreningsliv.

Med anledning av ovanstående grunder, inkomna svar på remisser och antagen detaljplan bedömer regionstyrelseförvaltningen att en etablering inom idrotts- och rekreationsområdet kan vara möjlig, det går dock inte att peka ut ett specifikt område innan angivna utredningar är gjorda.

Mot bakgrund av ovanstående anser regionstyrelseförvaltningen att samarbetet med Visby Roma Hockey AB bör fortsätta med målet att teckna ett markanvisningsavtal där syftet är att möjliggöra byggnationen av en ishall på Visborg. 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. Exploateringsplan och budget 2025-2029 för Stadsutveckling Visborg visar på investeringskostnader på cirka 80 mnkr för utbyggnad av Sandhedsvägen. Därtill kommer ett behov av utbyggnad av gång- och cykelvägar till idrottsområdet, samt arbete för att nedlägga och lösa VA för en ny ishall som enligt detaljplanen ligger inom kommunalt ansvar. Kostnader för att ta fram utredningar tillkommer. Intäkterna består primärt av tomträttsavgäld samt anläggande av gemensamma anläggningar såsom parkering, gc-vägar etc, detta regleras närmare i kommande markanvisningsavtal. Till grund för tomträttsavgälden kommer värdering av marken utföras av en oberoende värderingsman.

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 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. Det norra placeringsförslaget innebär att ishallen är belägen i nära anslutning till primär vattenskyddszon och med vetskap om att markvattennivån är hög behöver byggnadens påverkan på dagvatten- och skyfallshantering vara kartlagd.

Ärendets behandling under mötet

Arbetsutskottet föreslår att ärendet återremitteras med hänsyn till pågående utredning och återkommer till budgetavstämningen 2024 tillsammans med ärendet om finansiering.

Ordförande ställer proposition på om ärendet ska avgöras idag eller återremitteras och finner att ärendet återremitteras och återkommer till budgetavstämningen 2024.

Beslutsunderlag

Ansökan markanvisning 2024-02-23

Ansökan tomträttsavtal 2024-04-15

Redovisning tänkt grundläggning 2024-04-19

Remissvar VA 2024-04-26

Remissvar FFA 2024-04-26

Remissvar KFA 2024-04-30

Samhällsbyggnadsförvaltningens tjänsteskrivelse 2024-05-06