

Mottagare
Regionstyrelsen

Direktmarkanvisning Ishall

Förlag till beslut

- Regionstyrelsen beslutar om direktmarkanvisning till Visby Roma Hockey inom fastigheterna Visby Visborg 1:9 och Visby Visborg 1:23, som är detaljplanelagda och belägna inom idrotts- och rekreationsområdet i Visborg.
- Regiondirektören får i uppdrag att utreda, sammanställa och till regionstyrelsen lägga fram förslag på placering av ny ishall inom aktuellt område i Visborg.

Sammanfattning

Ärendet togs upp för beslut av regionstyrelsens arbetsutskott den 3 juni 2024. Arbetsutskottet beslutade då att återremittera ärendet till budgetavstämningen med hänsyn till det ekonomiska läget.

Förstudien ”Visby Ishall” beställd av Region Gotland och utförd av Sweco överlämnades 2022-09-08 och togs emot av Regionstyrelsen 2022-10-26, RS § 322. Därefter kompletterades förstudien och togs upp för beslut 2023-05-30, RS § 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 detaljplanelagt för idrotts- och rekreationsområde.

Den 31 januari 2024 beslutade Regionstyrelsen, RS § 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 den kompletterande förstudie 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 har utretts vidare och ska sammanställas innan det är möjligt att peka ut ett särskilt markområde inför tecknande av markanvisningsavtal. Utifrån inkomna handlingar och yttranden är genomförbarheten av projektet samt de ekonomiska förutsättningarna svårbedömda.

Beslut om direktanvisning av ishall inom idrotts- och rekreationsområdet och övrig utveckling inom Visborgsområdet förutsätter att den planerade tvärförbindelsen, Sandhedsvägen, byggs ut 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. Sandhedsvägen behöver byggas ut eftersom det inte finns en fullgod trafiklösning om idrottsområdet ska utvecklas vidare.

I detaljplanen för idrotts- och rekreationsområdet (2012-10-15, RF § 117) redovisas och omnämns Sandhedsvägen som en tvärförbindelse mellan väg 140 (Toftavägen) och 142, där tillhörande trafikutredning förordar en huvudangöring till planområdet från den föreslagna tvärförbindelsen. Längs väg som är den anslutande vägen idag kommer att överbelastas om denna ligger kvar som enda anslutande väg, då den inte är dimensionerad och planlagd för att tåla den trafik som förväntas vid utbyggnad av idrotts- och rekreationsområdet. Trafiken påverkar närboende, främst i området Djuplunda, genom trafikbuller och hög trafikintensitet under korta perioder vilket leder till en otrygg trafiksituation för främst oskyddade trafikanter. Utifrån tidigare trafikutredningar samt utvärdering av hur trafiksituationen ser ut idag är det tydligt att ytterligare etableringar av besökstunga målpunkter inom området (ishall, aktivitetshall etc.) förutsätter att investeringar i kommunal infrastruktur för trafikens ordnande prioriteras.

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 förstudie som beslutades i regionstyrelsen och den kompletterande förstudien som togs fram 2022 samt 2023 saknar utredningar kring trafik, parkering och dagvattenhantering i området. För att kunna anvisa mark för placering av en ishall belägen norr om Ica Maxi arena och fastigheten Visborg 1:23 (ämnad för gymnastik- och padelhallen) behöver dessa utredningar tas fram. Till följd av detta har projektgruppen tagit fram förslag på en alternativ placering av ishallen på den södra delen av Visborg 1:9. Området är detaljplanelagt för idrottsändamål och nyttjas idag till förråd och boulebanor. Området har samma ändamål i detaljplan som den norra delen.

Inom den norra placeringen finns sedan tidigare genomförda mätningar av grundvatten. Mätningar från mars månad visar vatten i marknivå. Övergripande skyfallsutredning som är genomförd 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. Det behöver säkerställas att ytterligare hårdgörande av ytor inte påverkar marken negativt sett ur en översvämningssynpunkt, alternativt hur detta skulle kunna hanteras, vilket blir nödvändigt i ett senare eventuellt bygglovsärende. Dagvattenutredning av idrotts- och rekreationsområdet är genomförd och sammanställs nu. Syftet är att kunna ge en fingervisning om vart det är mest lämpligt att placera en ishall inom detaljplanen.

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 2023 saknas resonemang kring parkeringsbehov för evenemangsarenan 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 parkeringsutredning 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. Utredningen som gjorts tyder på att en fullskalig utbyggnad (ishall och gymnastikhall) i den norra placeringen kommer



kräva utbyggnad av ca 200 parkeringsplatser på annan plats utöver de platser som ryms runt ishallen om detta behov ska tillgodoses. Om antalet byggnader inom det norra området begränsas till att framöver endast omfatta en ny ishall och Ica Maxi arena räcker parkeringsantalet om parkering anläggs på den yta där gymnastikhallen tidigare markanvisades. Parkeringarna i anslutning till evenemangarenorna (Ica Maxi arena, eventuell gymnastikhall, ishall samt konstgräsplan och elljusspår) ska hållas gemensamma för områdets alla idrottsfunktioner enligt detaljplan.

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 två markområdena som behandlats i remissen är den norra placeringen belägen norr om Ica Maxi arena, samt den södra placeringen söder om Sandhedsvägen där det idag bedrivs bland annat boule-verksamhet.

Vatten och avloppsavdelningen

På den plats Roma Hockey föreslår för placering av ishallen, i norra delen av området, är markvattennivån hög och ligger som högst mellan ca 10 - 30 cm under markytan. Om grundläggningen blir sådan att permanent bortledning av grundvatten krävs ser VA-avdelningen en stor risk för negativ påverkan på grundvattentäkten och därmed på Visbys vattenförsörjning.

I den södra delen av Idrotts- och rekreationsområdet saknas mätningar av markvattennivån.

VA-avdelningen anser att det är olämpligt att placera en sådan här stor anläggning med tillhörande parkeringsytor i den norra delen av området som är belägen i nära anslutning till primär skyddszon och med vetskap om att markvattennivån är hög samtidigt som hårdgöring av ytor kan påverka tillrinningen till den akvifer som används för dricksvattenproduktion. För att kunna svara på lämpligheten att placera anläggningen i den södra delen behövs mer information om grundläggningsmetod och om markvattennivåer och avrinning.

Kultur och fritidsavdelningen

Kultur och fritidsavdelningen förordar den norra placeringen då det bland annat finns stora fördelar med att kunna samordna parkering mellan de olika verksamheterna i området.

Kultur och fritidsavdelningen ser inte det södra läget som lämpligt för en ishall i detta läge, utan den ytan bör ses över om den kan utvecklas till annat framöver.

Fastighetsförvaltningsavdelningen

Placeringen direkt på de befintliga byggnaderna som benämns som det ”södra alternativet” kan bli problematiskt, främst med anledning att lokalerna redan idag hyrs av både interna och externa aktörer. Det är ett stort tryck internt från våra verksamheter som behöver förrådsutrymmen varför det blir oekonomiskt att bygga bort de befintliga byggnader som finns.

Park- och trafikavdelningen

Av planbeskrivningen för antagen detaljplan (09-P-230) framgår att trafikutredning genomförts och att huvudangöring till planområdet ska ske från Sandhedsvägen (”tvärförbindelsen”). Sandhedsvägen sträcker sig från väg 140 i väster till väg 142 i öster och kommer, när den är fullt utbyggd, utöver att trafikförsörja planområdet även att fungera som en förbifart till Visby. I dagsläget finns endast en kortare sträcka av Sandhedsvägen mellan Idrottsgatan och Långs väg utbyggd. Utifrån tidigare trafikutredningar samt utvärdering av hur trafiksituationen ser ut idag är det tydligt att ytterligare etableringar av besökstunga målpunkter inom området (ishall, aktivitetshall etc.) förutsätter att investeringar i kommunal infrastruktur för trafikens ordnande prioriteras.

Oavsett om ishallen placeras i norr eller söder bör Sandhedsvägen, inkl. GC-port och parallell GC-väg, byggas ut i sin fulla sträckning. Området bör också kompletteras med utbyggnad av GC-bana längs med Långs väg mellan Visborgsallén och Idrottsgatan för att öka tillgänglighet och trafiksäkerhet för gående och cyklister som angör området från norr och öster.

Om ishallen placeras i det södra läget krävs även utbyggnad av lokalgata söder om Sandhedsvägen samt GC-väg från föreslagen GC-port under Sandhedsvägen och vidare söderut.

På längre sikt kan det ur ett trafikperspektiv finnas fördelar med att placera ishallen i det södra läget då det skulle medföra viss spridning av besökstunga verksamheter (ICA Maxi Arena och ishall) inom området samtidigt som en tydlig koppling till Sandhedsvägen uppnås.

I förstudien för ishallen nämns att en kvartersgata inom området kan anslutas ”direkt till gatunätet i regementsområdet vilket möjliggör en access till ishallen även därifrån”. En sådan lösning ligger inte i linje med genomförd trafikutredning. Kopplingen mellan idrotts- och rekreativsområdet och regementsområdet som föreslås överensstämmer inte med genomförd detaljprojektering och tänkt användning för Östra Länergatan. Angöring till ishallen bör ske via Idrottsgatan för samtliga grupper och separata flöden för hemma-/bortasupportrar, spelare/anställda samt media/leverans får sedan ordnas inom yta för kvartersgata och parkering.

Förstudien innehåller ingen redovisning av yta för snöupplag. Snöupplag från isyta samt parkering bör anordnas på särskild yta inom kvartersmark utan att påverka antalet tillgängliga parkeringsplatser.

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 RUSen.

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 samhällsbyggnadsförvaltningen att en etablering inom idrotts- och rekreationsområdet kan vara möjlig, det går dock inte att peka ut ett specifikt område innan angivna utredningar är sammanställda.

Mot bakgrund av ovanstående anser samhällsbyggnadsförvaltningen att samarbetet med Visby Roma Hockey bör fortsätta genom beslut om direktanvisning. Innan beslut om markanvisningsavtal kan fattas behövs ett fortsatt arbete med att framlägga förslag på specifikt markområde att anvisa. 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, 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.

Beslutsunderlag

SBF MEX Tjänsteskrivelse, 2024-10-09
Direktmarkanvisning Ishall Visby Visborg 1:9
Ansökan tomträttsavtal
Redovisning tänkt grundläggning
Remissvar VA
Remissvar Fastighetsförvaltningsavdelningen
Remissvar Kultur och fritid
Remissvar Trafik

Regionstyrelseförvaltningen

Stefan Hollmark
Regiondirektördirektör

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Lise Langseth
Samhällsbyggnadsdirektör

Skickas till

TKF: VA-avdelningen, Fastighetsförvaltningsavdelningen, Park- och trafikavdelningen
RSF: Kultur- och fritidsavdelningen