



# Anbudsförfrågan

## Försäljning och utveckling av Varvshallen på Smulterö

I samband med att detaljplaneringen av Smulterö förs vidare i planprocessen söker Vasa stad en samarbetspartner som vill vara med och utveckla delar av området.

Vasa stad begär in anbud för utvecklingen av den på området befintliga Varvshallen. Staden bjuder ut Varvshallen till försäljning för 1 € till en aktör som kan presentera ett trovärdigt och genomförbart koncept för utvecklingen av byggnaden. I anbudet ska en plan för den kommande användningen presenteras och även en plan för genomförandet av de renoveringsarbeten som det föreslagna användningsändamålet förutsätter. Byggnaden är i mycket dåligt skick och det krävs omfattande åtgärder för att få den i användningsdugligt skick. Anbudsgivare förutsätts ha bekantat sig med objektet på en sådan nivå att man känner till dess skick.

Anbudsgivare förutsätts kunna presentera det föreslagna konceptets tekniska och ekonomiska genomförbarhet. I konceptet bör minst följande ingå:

- en kort presentation av bolaget/sammanslutningen och dess bakgrundspersoner. Bland dessa måste finnas minst en byggnadsexpert vars expertis ligger till grund för den presenterade planen.
- en allmän beskrivning i textform av det föreslagna konceptet och dess förverkligande
- riktgivande ritning(ar) där rumsindelning och användningsändamål framgår
- fasadskisser
- teknisk bedömning
  - o presentera vilka delar av byggnaden som kan/kommer att bevaras
  - o på vilket sätt kan bevarade byggnadsdelar framhäva områdets historia i den kommande användningen
  - o presentera hur befintliga och nya konstruktioner kombineras
- ekonomisk kalkyl
  - o kostnader för renoverings- och saneringsarbeten
  - o kassaflödesanalys för den föreslagna verksamheten

Anbudet kan inlämnas på antingen finska, svenska eller engelska.

Som urvalsgrunder fungerar en helhetsbedömning av anbudens kvalitet i kombination med konceptets tekniska och ekonomiska genomförbarhet. Bedömning av anbudet görs av en projektgrupp bestående av sakkunniga från stadsmiljösektorn. Staden förbehåller sig rätten att godkänna och förkasta inlämnade anbud. För inlämnade anbud fås ingen ersättning.

Med den av staden valda anbudsgivaren ingås sedan ett intentionsavtal, i vilket bland annat avtalas om:

- Anbudsgivarens deltagande i detaljplaneprocessen (till den del det berör försäljningsobjektet).



## Kiinteistötoimi • Fastighetssektorn

PL | PB 3, 65101 Vaasa | Vasa  
Vaasanpuistikko 10, 3 krs | vän  
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1111  
etunimi.sukunimi@vaasa.fi



- Tidsplan för när byggnaden överläts för genomförande av projektet.
- Förutsättningar och centrala principer för kommande markarrendekontrakt.

### Projektets tidtabell

Ett detaljplaneutkast från 2015 fungerar som utgångsmaterial för denna anbudstävling. Målsättningen är att detta planutkast ligger till grund för det nya planutkastet som kommer att utarbetas. Det befintliga planutkastet kan dock avvika från kommande planutkast. Målsättningen är att det nya detaljplaneutkastet läggs till påseende under 2024 och vidare att detaljplanen godkänns i stadsfullmäktige under 2025. Den valda anbudsgivaren är delaktig i planprocessen till den del den berör byggnaden som ska överlåtas. Tanken med detaljplanen är att Smulterö planläggs för både boende och andra verksamhetstyper. Boende planeras främst på den norra och den östra delen av ön. Det område där Varvshallen finns planeras främst för annan typ av verksamhet.



### Kiinteistötoimi • Fastighetssektorn

PL | PB 3, 65101 Vaasa | Vasa  
Vaasanpuistikko 10, 3 krs | vän  
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1111  
etunimi.sukunimi@vaasa.fi

## Smulterö

Smulterö är kulturhistoriskt, landskapsmässigt och i fråga om sitt läge ett unikt objekt. Tanken är att utveckla Smulterö till en mångsidig helhet med hög kvalitet som beaktar dess historia och läge. Målsättningen är att ön med sina stränder kommer att vara ett offentligt rum som är öppet för alla och det når sin kulmen i norra ändan av ön där det finns en lummig aktivitetspark med evenemangstorg och konstruktioner, vilka utstrålar öns och Sundets marinindustriella historia. Målet är att på ett naturligt sätt funktionellt sammanjämka parken och varvsbyggnaden. Det eftersträvas också att Smulterö ska få marint bostadsbyggande som till sin arkitektur öser ur historien, samt även annan verksamhet som passar på ön och dess karaktär. För varvshallen önskas verksamhet och en lösning som utnyttjar och förstärker öns unika egenskaper och passar in i den helhet som bildas på ön. Lösningen bör på ett eller annat sätt beakta varvsbyggnadens karaktär. Byggnaden är en betydelsefull del av Vasas industriella historia.



*Bild Flygbild över Smulterö. Brändö och Vasa centrum i bakgrunden.*



## Kiinteistötoimi • Fastighetssektorn

PL | PB 3, 65101 Vaasa | Vasa  
Vaasanpuistikko 10, 3 krs | vän  
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1111  
etunimi.sukunimi@vaasa.fi



## Information om byggnaden och tomten

Byggnaden som ska överlåtas har en bottenyta på ca 1100 m<sup>2</sup>. Dess byggnadsbeteckning är 101926028C. Till byggnaden hör inga vatten-, el-, värme- eller andra anslutningar.

I samband med detaljplaneringen fastställs en tomt för byggnaden. Den preliminära och planerade tomtstorleken är ca 4500–5000 m<sup>2</sup>. Tomtens form och storlek fastställs slutligen då detaljplanen godkänns. Tomtens totala byggrätt planeras vara ca 2500 m<sup>2</sup> och det tillåtna våningsantalet är två (II). Den berörda byggnadens och tomtens användningsändamål fastställs i detaljplanen på basis av det vinnande anbudsförslaget. **Boende är som utgångspunkt dock uteslutet. Den framtida verksamheten får heller inte orsaka miljöstörningar.** I detaljplaneprocessen fastställs noggrannare planbestämmelser.

Tanken är att tomten ska överlåtas med ett långvarigt, 40-årigt, arrendekontrakt. Arrendenivån för tomten fastställs på basis av tomtens användningsändamål i detaljplanen. Då Vasa stads Fastighetssektor konstaterat att byggnaden används enligt bestämmelserna i detaljplanen och har förverkligats enligt det koncept som presenterats i det vinnande anbudet, är det möjligt att köpa tomten till ett vid köptillfället fastslaget marknadspris.



### Kiinteistötoimi • Fastighetssektorn

PL | PB 3, 65101 Vaasa | Vasa  
Vaasanpuistikko 10, 3 krs | vän  
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1111  
etunimi.sukunimi@vaasa.fi

V A A S A .  
V A S A .



Bild 1. Varvshallen (2023).



## Kiinteistötoimi • Fastighetssektorn

PL | PB 3, 65101 Vaasa | Vaasa  
Vaasanpuistikko 10, 3 krs | vän  
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1111  
etunimi.sukunimi@vaasa.fi





*Bild 2. Flygbild över Smulterö och Brändö sund. Varvshallen till höger. 2023.*

### **Marken på tomten och ansvaret för förorenad mark**

Vasa stad svarar för att det inte finns sådana hinder för att använda tomten i enlighet med detaljplanen som grundar sig på en riskbedömning gällande förorenad mark.

Vasa stad svarar för de kostnader som orsakas av förorenad mark på tomten. Undantaget de jordmassor under byggnaden som innehåller skadliga ämnen och som baserat på en riskbedömning ska avlägsnas. För dessa svarar Vasa stad endast för bortforsling av jordmassorna och mottagningskostnaderna för dessa. Vasa stad deltar inte i grävningens kostnader gällande marken under byggnaden.

Vasa stad har inte kännedom om att det under byggnaden skulle finnas sådana massor som innehåller skadliga ämnen, vilka borde avlägsnas, om byggnaden tas i bruk.

Marken under byggnaden har undersökts år 2014 i två provtagningspunkter. I två borrhingspunkter konstaterades med en XRF-fältnätare sådana halter av tungmetaller som överskrider tröskelvärdet i SRf



### **Kiinteistötoimi • Fastighetssektorn**

PL | PB 3, 65101 Vaasa | Vasa  
Vaasanpuistikko 10, 3 krs | vän  
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1111  
etunimi.sukunimi@vaasa.fi

214/2007. Halterna i fråga underskred det lägre riktvärdet i SRF 214/2007. Mera exakta uppgifter finns i bilaga 1 (på finska).

I närheten av byggnaden har två underjordiska oljecisterner avlägsnats, och i samband med det blev resthalter av grävtekniska skäl kvar i marken. Marken under byggnaden kan vara förorenad av oljekolväte. Mera exakta uppgifter finns i bilaga 3.



*Bild Köpeobjektet kräver omfattande sanerings- och renoveringsarbete. 2023.*

### **I byggnaden gjorda undersökningar av skadliga ämnen**

I byggnadens bottenbjälklag och väggar har prover tagits för att reda ut förekomsten av skadliga ämnen. På totalt sex provpunkter togs prover och de sändes till ett laboratorium för analysering. I de prover som togs av bottenbjälklaget upptäcktes oljekolväte, som är avdunstande föreningar och därmed försämrar kvaliteten på inomhusluften. Mera exakta uppgifter finns i bilaga 2 (på finska).

Vilka krav som ska ställas på kvaliteten på byggnadens inomhusluft beror på vad byggnaden kommer att användas till och baserar sig på hälsoskyddslagen och förordningen om sanitära förhållanden i bostäder. I samband med att det ansöks om bygglov och en ändring av användningsändamålet med anknytning till detta ber byggnadstillsynen hälsoskyddsmyndigheten om ett utlåtande på huruvida kvaliteten på inomhusluften i byggnaden är tillräcklig för det planerade användningsändamålet. För att hälsoskyddsmyndigheten ska kunna ge ett utlåtande i ärendet, ska den som ansöker om bygglov upprätta nödvändiga utredningar av att kvaliteten på byggnadens inomhusluft uppfyller de krav som gäller för det kommande användningsändamålet.



### **Kiinteistötoimi • Fastighetssektorn**

PL | PB 3, 65101 Vaasa | Vaasa  
Vaasanpuistikko 10, 3 krs | vän  
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1111  
etunimi.sukunimi@vaasa.fi



## Bilagor

För att kunna göra en så bra helhetsbedömning som möjligt ber vi intresserade anbudsgivare att bekanta sig med följande bilagor:

- Ympäristötekninen tutkimusraportti
- Rakenteiden haitta-aineselvitys
- Mansikkasaari yhteenveto tutkimuksista
- Kulturmiljöutredning (på finska)
- Planutkast från 2015.
- Preliminär vision för Smulterö

## Anbudstid

Anbuden ska vara inlämnade senast den 15.9.2023 kl.16.

Anbuden inlämnas via e-post på adressen [registraturen@vasa.fi](mailto:registraturen@vasa.fi) med rubriken "Telakkahalli".

Om man önskar lämna in anbud per post görs detta på adressen:

Registraturen, PB 3, 65101 Vasa, märk kuveret "Telakkahalli".

## Terrängbesök

För intresserade anbudsgivare ordnas möjlighet att bekanta sig med byggnaden och området den 20.6.2023 kl. 13. Om man önskar delta vid detta tillfälle ska man senast den 16.6.2023 anmäla sitt intresse till Vasa stads fastighetssektor på adressen [tontit@vaasa.fi](mailto:tontit@vaasa.fi). Ur anmälan ska framgå vilket företag/sammanslutning som man representerar. Privatpersoner som endast har ett allmänt intresse av områdets utveckling ges inte tillträde att bekanta sig med området vid detta tillfälle.

## Ytterligare information

Tomtchef Christoffer Rönnlund, +358 40 145 5351, [christoffer.ronnlund@vaasa.fi](mailto:christoffer.ronnlund@vaasa.fi)



## Kiinteistötoimi • Fastighetssektorn

PL | PB 3, 65101 Vaasa | Vasa  
Vaasanpuistikko 10, 3 krs | vän  
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1111  
[etunimi.sukunimi@vaasa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@vaasa.fi)



V A A S A .  
V A S A .



**Kiinteistötoimi • Fastighetssektorn**

PL | PB 3, 65101 Vaasa | Vasa  
Vaasanpuistikko 10, 3 krs | vän  
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1111  
etunimi.sukunimi@vaasa.fi