

V A S A .
V A S A .



TOMTÖVERLÅTELSETÄVLING VID MUSEISTRANDEN AL-TOMTEN 2-3-35

Anbudsfrågan 12.4.2021, ändrad 24.5. (Inlämningstiden förlängd till 30.6.)

Innehåll

1. Ansökningsförfarande	3
2. Beskrivning av objektet, uppgifter om tomten och byggbarhet.....	4
2.1 Beskrivning av objektet	4
2.2 Uppgifter om tomten	5
2.3 Uppgifter om byggnaden som rivs på tomten	5
2.4 Detaljplan	5
2.5 Parkeringsarrangemang och bilplatser.....	6
2.6 Markens föroreningsgrad och byggavfall m.m.	6
2.7 Samhällsteknisk försörjning.....	7
3. Byggherrens skyldighet att genomföra tomten och genomförandeavtal.....	7
3.1 Skyldighet att genomföra tomten.....	7
3.2 Genomförandeavtal	7
3.3 Skyldighet att ordna en arkitekturtävling.....	8
3.4 Avtalsvite och säkerheter	9
3.5 Uppsägning av genomförandeavtalet från stadens sida.....	9
3.6 Kvalitetsstyrning av byggandet och godkännande av bygglovsplaner	10
3.7 Utsatta tider för byggande respektive fastighetsköp.....	11
3.8 Tillgänglighet och energieffektivitet i de byggnader som uppförs på tomten	12
4. Överlåtelse av tomten.....	12
4.1 Allmänt	12
4.2 Förutsättningar för överlåtelse.....	12
4.3 Föravtal om fastighetsköp	13
4.4 Avtalsvite och säkerheter	14
4.5 Stadens rätt att säga upp föravtalet	14
4.6 Fastställande av köpepris och ränta.....	15
5. Anbudsförfarande och dess villkor	15
5.1 Villkoren för anbudsförfarandet och inlämnande av anbud	15
5.2 Tilläggsuppgifter och komplettering av anbudsförfrågan	17
5.3 Tävlingsdokument.....	17

1. Ansökningsförfarande

Vasa stad ordnar ett allmänt och öppet anbuds förfarande om genomförandet av tomten 2-3-35 på adressen Strandgatan 1A (nedan även "Tomten" eller "Objektet"). Vasa stads fastighetssektor är ansvarig för att arrangera anbuds förfarandet.

Det är fråga om ett urvalsförfarande där den som får och ska genomföra Tomten utses genom en pristävling. Tomten överläts till den som lämnar in det högsta anbudet. Priset ska uppges som totalpris på Objektet.

Den som vinner tävlingen förbinder sig att

- 1) tillsammans med Vasa stad ordna en allmän arkitekturtävling i enlighet med Finlands Arkitektförbund SAFAs regler om planeringen av den nybyggnad som ska uppföras på Tomten,
- 2) riva silobyggnaden och värmecentralen som finns på Tomten och delvis även på de angränsande gatuområdena,
- 3) på Tomten uppföra en byggnad i enlighet med arkitekturtävlingen, de av staden godkända planerna och bygglovet, samt
- 4) genomföra parkeringsarrangemangen enligt punkt 2.5.

Avgränsningen av området anges i tävlingsdokument nr 2 i anbudsfrågan.

Köpeanbuds förfarandet är öppet för alla och även grupper kan lämna in köpeanbud. Den/de anbudsgivare som föreslås som vinnare av tävlingen ska emellertid ha tillgång till tillräckliga tekniska färdigheter, tillräckligt med erfarenhet och tillräckliga ekonomiska och andra byggförutsättningar för att genomföra ett omfattande och byggnadstekniskt utmanande byggprojekt så som förutsätts i anbudsfrågan. Den som föreslås som vinnare ska i sin verksamhet uppfylla skyldigheter enligt aktiebolagslagen och bokföringslagen och de lagstadgade samhällsäligganden som gäller beskattning, miljöskydd, arbetarskydd, arbetsförhållanden och arbetsvillkor samt andra motsvarande skyldigheter (se punkt 5.1 i anbudsfrågan).

Den som vinner anbuds förfarandet förbinder sig att genomföra Tomten enligt denna anbudsfrågan.

Köpeanbud ska lämnas in enligt instruktionerna i anbudsfrågan. Anbudsgivarna får ingen ersättning för inlämnande av anbud och villkorliga anbud godkänns inte.

Staden förbehåller sig rätten att godkänna eller förkasta inkomna köpeanbud. Staden svarar inte för eventuella skador, men eller kostnader som orsakas anbudsgivarna ifall staden beslutar förkasta alla köpeanbud eller om besluten gällande godkännande av anbud inte vinner laga kraft eller om godkännandet av besluten drar ut på tiden.

Härnäst kallas den som vinner köpeanbuds förfarandet "Byggherre" och Vasa stad som anordnar anbuds förfarandet "Staden".

2. Beskrivning av objektet, uppgifter om tomten och byggbarhet

2.1 Beskrivning av objektet



Området kring Ångkvarnen på en flygbild, 2014.

På planeringsområdet finns de betongsilor som Vasakvarn Ab lät bygga samt en värmecentral, vilka har stått tomma och oanvända sedan slutet av 1990-talet. Objektet ägs av staden.

Silorna har byggts ihop med Vasakvarns före detta helhet, där det i dag finns Åbo Akademi's campus, Academi. Vasakvarns gamla helhet med sina elevatortorn är ett av landmärkena i Vasa. Området är en del av en mera omfattande byggd miljö av riksintresse: "Vasa strandparkszon med offentliga byggnader och Vasa Ångkvarn" (Museiverket).

Silorna är belägna inom strandzonen i Vasa centrum, i norra ändan av Strandgatan och i ändan av Museigatan, och avbryter gatuområdet och förbindelsen till stranden. Landskapsmässigt står silorna mellan två strandparker, Hamnparken och Marieparken. Området är av offentlig karaktär.

Framför planeringsområdet löper den populäraste friluftsleden för fotgängare och cyklister i Vasa som slingrar längs stranden. På stranden löper även järnvägen, längs vilken gods transporteras till hamnen. Mellan järnvägen och Marieparken bredvid silorna finns en sandplan som för närvarande används för parkering.

Vasa stad har målmedvetet utvecklat strandzonen i centrum. Om byggandet av och verksamheten i Fiskstranden ordnades en allmän och öppen överlåtelseävtävling som avgjordes i slutet av 2016. Om verksamheten och de tillfälliga konstruktionerna i Inre hamnen tävlades under 2017.

Avsikten är att gång- och cykelleden på stranden förlängs med en bro från Vasa Elektriska till universitetsstranden. I plan nr 855 reserveras det dessutom ett område för en båthamn framför

Academill och planeringsområdet. Där får det byggas 1 200 m² lätta byggnader som betjänar hamnens, båtlivets och rekreationens behov. Några beslut om tidtabellerna för byggandet enligt detaljplan ak855 har inte fattats.

2.2 Uppgifter om tomten

Identifikationsuppgifter:

Tomtens nummer	Användningsändamål	Våningsyta som anvisas i planen	Tomtens areal
2-3-35	AL, kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader	5 500 m ² vy	1 325 m ²

2.3 Uppgifter om byggnaden som rivs på tomten

På Tomten finns före detta Vasakvarns silor. Byggnadshelheten omfattar runda spannmålssilor, en rektangulär mellandel, som förenar silorna med den före detta kvarnbyggnaden, samt en värmecentral och en skorsten. Silorna, som ursprungligen användes för upplagring av spannmål, byggdes under åren 1957–1959. Byggnaden byggdes ut 1963, då det vid norra gaveln byggdes tre silor till. I byggnaden finns totalt 18 runda silor med en diameter på cirka sex meter var. I mellandelen har det funnits anordningar som använts för transport och behandling av spannmål, samt ett par rektangulära silor.

Silornas väggar av armerad betong är 200 mm tjocka. Med undantag för skorstenen är den mellersta delen, som sträcker sig upp till 42 meter över marken, byggnadens högsta del. Skorstenen är cirka 48 meter hög. Byggnaden har stått tom och oanvänd sedan slutet av 1990-talet.

Staden har låtit utföra konditionsgranskningar och kartläggningar av skadliga ämnen i silorna under åren 2015–2017 samt en kostnadsbedömning för rivning år 2016 (dokumenten 4.1–2). De tidigare ägarna har låtit utföra konditionsgranskningar åren 1995 och 2002.

Staden har ansökt om rivningstillstånd för silobyggnaden (tävlingsdokument 10). Enligt rivningstillståndets villkor ska en noggrannare rivningsplan uppgöras. Konstruktionen av väggen mellan Academill och silorna ska utredas tillräckligt tillförlitligt innan rivningen inleds.

Staden kan anvisa ett användningsobjekt för den betong från Objektet som fastställs som återvinningsbar. Betongen ska i detta fall krossas till fastställd kornstorlek och transporteras till en av Staden anvisad plats inom staden.

2.4 Detaljplan

På planeringsområdet gäller detaljplan nr 1057 som godkändes 13.11.2017 och vann laga kraft 23.3.2020. I planen reserveras området för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL) samt för parker (VP). Därtill anvisas de gatuområden och områden för fotgängar- och cykeltrafik som behövs.

Hela tomten 2-3-35 är byggnadsyta. Kvartersområdet är en del av en byggd kulturmiljö av riksintresse, vars särdrag och särskilda värden det bör värnas om. Vid planering av byggnaden bör särskild uppmärksamhet fästas vid områdets värdefulla offentliga karaktär, den helhet som bildas samt stadens fasad mot havet. Byggnadens huvudfasad riktas mot havet men även de övriga fasaderna riktas mot offentliga park- eller gatuområden. Vid planeringen av dessa bör särskild uppmärksamhet fästas.

I arkitekturtävlingen (punkt 3.3.) samt därpå följande noggrannare planering bör detaljplanens bestämmelser beaktas. Med välmotiverade grunder kan man från dessa bestämmelser göra små avvikelser om man åstadkommer en bättre stadsbild, miljö och byggnad el.dyl.

Museigatan upphör på gränsen till tomten 2-3-35 men fortsätter som gång- och cykelled till Strandgatan. Gång- och cykellederna byggs som stadsbildsmässigt högklassiga (k-2). En serviceförbindelse och en hinderfri gång- och cykelled (pp/h) anvisas norr om AL-tomten (Museigrändan). En fotgängarförbindelse genom Marieparkens norra del anvisas så att den fortsätter till Strandgatan. Ett nytt övergångsställe för fotgängare och cyklister över järnvägen anvisas som avslutning på Museigatan.

2.5 Parkeringsarrangemang och bilplatser

För Tomten har i detaljplan nr 855 anvisats 50 bilplatser i en underjordisk parkeringshall på tomten 2-3-29 (Skolhusgatan 4).

Den som vinner anbudsförfarandet förbinder sig att i enlighet med avtalet (tävlingsdokument 5) mellan Staden och Harry Schaumans Stiftelse (HSS) lösa ut 50 bilplatser av Bostads Ab Vasa Strandkvarnen (eller av parkeringsbolaget som eventuellt grundas i enlighet med avtalet mellan Staden och HSS), som äger och förvaltar bilplatserna på tomten 2-3-29. Resten av parkeringsplatserna som behövs för Tomten ska förläggas under jord på Tomten.

2.6 Markens föroreningsgrad och byggavfall m.m.

Staden har inte kännedom om markens föroreningsgrad på Tomten. I samband med en konditionsgranskning av silorna har man upptäckt olja på byggnadens golv och vid en av dess väggar. Därtill har man i pannrummet hittat ett flertal fördärvade maskiner, anordningar och konstruktioner. På Tomten finns dessutom tre oljecisterner under jord från Vasakvarn Ab:s tid. De kan innehålla rester av gamla bränslen och bör rengöras före rivningen.

Staden kan anvisa ett användningsobjekt för den betong från Objektet som fastställs som återvinningsbar. Betongen ska i detta fall krossas till fastställd kornstorlek och transporteras till en av Staden anvisad plats inom staden.

Byggherren är skyldig att på egen bekostnad och i den omfattning som nybyggnaden kräver avlägsna de gamla konstruktioner som lämnats kvar på Tomten, såsom ledningar, rör, asfaltering, grunder eller motsvarande.

Om man under byggarbetet upptäcker marksubstanser eller betong som förorenats med olja eller annat skadligt ämne ska de eventuellt förorenade marksubstanserna eller den förorenade betongen levereras till en tillståndspliktig avfallshanteringscentral. Byggherren ansvarar för markbyggnadsåtgärderna i anslutning till saneringen, såsom för schaktning och transporter, i enlighet med miljömyndighetens beslut och fastighetssektorns anvisningar. Staden ersätter Byggherren de i förhållande till sedvanliga markbyggnadskostnader extra kostnader som saneringen av marken ger upphov till. Fastighetssektorn ansvarar för planering av saneringen, undersökningar, övervakning och en eventuell efterkontroll.

De ovan nämnda kostnaderna kan ersättas endast om man i god tid innan åtgärderna vidtas har kommit överens om ersättningsgrunderna och vilka åtgärder som ersätts. Staden ansvarar inte för de skador till följd av fördröjningar som saneringen av marken på Tomten eventuellt orsakar Byggherren.

Stadens ansvar för den förorenade marken och skyldighet att ersätta kostnaderna för saneringen av marken gäller tills myndigheten för första gången har godkänt de byggnader som ska byggas på Tomten för att användas i enlighet med detaljplanen och användningsändamålet i överlåtelseavtalet för Tomten.

2.7 Samhällsteknisk försörjning

Byggherren är skyldig att på egen bekostnad ansluta de projekt som genomförs på Tomten till de samhällstekniska nätverken. Vid anslutning iakttas olika anstalters och bolags gällande leverans-, anslutnings- och försäljningsvillkor och motsvarande villkor.

3. Byggherrens skyldighet att genomföra tomten och genomförandeavtal

3.1 Skyldighet att genomföra tomten

Tomten 2-3-35 genomförs enligt principen om Byggherrens totalansvar. Byggherren är skyldig att på egen bekostnad enligt principen om totalansvar och enligt denna anbudsförfrågan, genomförandeavtalet och föravtalet om fastighetsköp och bilagorna till dessa samt enligt god byggnadssed planera och genomföra Tomten så att den blir helt färdig. Skyldigheten omfattar rivning av silobyggnaden på Tomten och på gatuområdena.

Byggherren är skyldig att på egen bekostnad anskaffa alla de myndighetstillstånd och övriga tillstånd och samtycken som behövs för genomförandet av Tomten.

Byggherren är vidare skyldig att följa villkoren och bestämmelserna i de myndighetstillstånd och andra tillstånd som beviljats för Tomten, bestämmelserna i den gällande detaljplanen samt övriga myndighetsbestämmelser om byggande, såvida inget beslut om undantag beviljas.

Därtill svarar Byggherren på egen bekostnad för alla de servituts-, samorganisations-, avtals- och finansieringsarrangemang och för övriga motsvarande arrangemang som genomförandet av Tomten kräver samt för att övervaka genomförandet av projekten.

Tomten 2-3-35 ska planeras och genomföras i enlighet med det bidrag som vunnit arkitekturtävlingen om Tomten. Vid planering och genomförande av Tomten ska även i övrigt villkoren i denna anbudsförfrågan, genomförandeavtalet och föravtalet om fastighetsköp iakttas.

3.2 Genomförandeavtal

Om genomförandet av tomten 2-3-35 ingås ett avtal om genomförande mellan och Byggherren. Där avtalas det om rättigheterna och skyldigheterna mellan Staden och Byggherren samt om principerna för genomförande av tomten 2-3-35 enligt denna anbudsförfrågan. Byggherren förbinder sig dessutom att iaktta de anvisningar som Staden eventuellt utfärdat utifrån genomförandeavtalet, föravtalet om fastighetsköp och bilagorna till dessa.

För tydlighetens skull konstateras att man i genomförandeavtalet eller föravtalet om fastighetsköp ingalunda kan avtala om Stadens lagstadgade myndighetsverksamhet. Därför ansvarar Staden inte för de extra kostnader eller motsvarande som myndighetsföreskrifterna eller -anvisningarna eventuellt orsakar Byggherrens projekt, om annat inte avtalas mellan parterna. Staden svarar inte heller för de skador eller fördröjningar som eventuellt orsakas Byggherren, om handläggningen av bygglov eller

andra myndighetstillstånd drar ut på tiden på grund av besvär eller annan orsak eller om de inte vinner laga kraft.

Om Byggherren för tomten 2-3-35 är en grupp byggherrar eller annan sammanslutning, ansvarar parterna i gruppen eller sammanslutningen solidariskt gentemot Staden för att uppfylla skyldigheterna i genomförandeaftalet, om annat inte överenskoms separat med Staden.

Genomförandeaftalet ska undertecknas senast tre (3) månader efter att Stadens behöriga myndighet har fattat beslut om godkännande av Byggherrens köpeanbud. Genomförandeaftalet gäller från undertecknandet av avtalen tills byggnaden enligt detaljplanen, arkitekturtävlingen och bygglovet har byggts helt färdigt och Byggherren även i övrigt har fullgjort alla sina skyldigheter som bygger på genomförandeaftalet i fråga.

Byggherren har inte rätt att överföra genomförandeaftalet eller sina rättigheter eller skyldigheter som bygger på avtalet till en tredje part utan Stadens samtycke.

Eventuella ändringar i genomförandeaftalet ska göras skriftligen och båda parterna ska underteckna dem.

Eventuella meningsskiljaktigheter om genomförandeaftalet avgörs i mån av möjlighet alltid i första hand genom förhandlingar mellan parterna och om föremålet för meningsskiljaktigheten begärs vid behov en objektiv tredje parts sakkunnigutlåtande. Båda parterna ska ha godkänt den valda sakkunniga. Ansvarig för kostnaderna för begäran om utlåtande är den part vars åsikt utlåtandet helt eller delvis strider mot. Annars ansvarar parterna för kostnaderna med jämna andelar. Om man då inte lyckas komma överens om meningsskiljaktigheten, lämnas ärendet över till Österbottens tingsrätt för avgörande. Då tillämpas Finlands lag, med undantag för föreskrifterna om lagval.

Utkastet till genomförandeaftal finns som tävlingsdokument nr 6 i anbudsförfrågan. Staden förbehåller sig rätten att av en motiverad orsak ändra, specificera eller komplettera avtalsutkastet innan det undertecknas.

3.3 Skyldighet att ordna en arkitekturtävling

Byggherren är skyldig att i samarbete med Staden ordna en öppen arkitekturtävling enligt Finlands Arkitektförbunds regler. Genom tävlingen vill man säkerställa att planeringslösningarna på tomten 2-3-35 har en högklassig stadsbildsmässig framtoning.

Arkitekturtävlingen ordnas av Byggherren. Byggherren lägger sista handen vid tävlingsprogrammet tillsammans med Stadens representanter utifrån utkastet enligt bilaga 8, där bedömningsgrunderna för tävlingsuppdraget och tävlingsbidragen fastställs.

Utifrån tävlingsresultatet kan ansvaret för arkitekturplaneringen av Tomten ges till en eller flera arkitektbyråer som deltagit i tävlingen. Byggherren beslutar själv om ett eventuellt planeringsuppdrag. Byggherren svarar för den ena och Staden för den andra hälften av kostnaderna för arkitekturtävlingen.

Tomten 2-3-35 ska planeras och genomföras genom iakttagande av det bidrag som vinner arkitekturtävlingen om Tomten samt eventuella bästa element som lånas från det övriga tävlingsbidragen.

Arkitekturtävlingen om tomten 2-3-35 ska ordnas så och enligt en sådan tidtabell att de utsatta tider för inledande av byggandet av tomten 2-3-35 som fastställs i punkt 3.7 i anbudsförfrågan kan följas.

3.4 Avtalsvite och säkerheter

För att säkerställa att villkoren i genomförandeaftalet iaktas inkluderas det i avtalen ett villkor enligt vilket Byggherren är skyldig att till Staden betala ett avtalsvite, om Byggherren inte iakttar villkoren i genomförandeaftalet eller dess bilagor eller det som utifrån dessa har föreskrivits. Avtalsvite betalas alltid utöver ett eventuellt skadestånd.

Avtalsvitet uppgår till högst femhundra tusen (500 000,00) euro. Om Byggherrens avtalsbrott emellertid endast kan anses gälla ett enskilt byggnadsobjekt och om avtalsbrottet även i övrigt enligt en helhetsbedömning och med tanke på genomförandeaftalets avsikt och mål ska anses vara ringa, uppbärs högst tvåhundra tusen (200 000,00) euro i avtalsvite.

Separat konstateras att det i föravtalet om fastighetsköp gällande tomten 2-3-35 har avtalats om eventuella avtalsviten och skadestånd till följd av försummelse av de skyldigheter som gäller köp av tomten 2-3-35 och övriga skyldigheter. Därmed påverkar de avtalsviten som eventuellt uppbärs utifrån genomförandeaftalet inte Stadens rätt att också uppbära avtalsvite utifrån villkoren om avtalsvite i föravtalet om fastighetsköp gällande tomten 2-3-35, ifall Byggherren har brutit mot de villkor som i föravtalet om fastighetsköp har satts upp för köp av tomter m.m.

Byggherren förbinder sig att som säkerhet för iakttagande av villkoren i genomförandeaftalet och föravtalet om fastighetsköp till Staden ställa en proprieborgen på femhundra tusen (500 000,00) euro, som ett bolag som bedriver kreditinstitut- eller försäkringsverksamhet har gett, eller annan säkerhet av motsvarande storlek som Staden godkänt. Säkerheten ska gälla tills Tomten har byggts helt färdig och Byggherren även i övrigt har uppfyllt alla sina skyldigheter för Tomten i fråga och de skyldigheter som bygger på genomförandeaftalet och dess bilagor. Säkerheten ska emellertid gälla åtminstone till 31.12.2026. Säkerheterna ska överlämnas till Staden senast i samband med att genomförande- och föravtalet undertecknas.

3.5 Uppsägning av genomförandeaftalet från stadens sida

Staden har rätt att utan påföljder säga upp genomförandeaftalet för tomten 2-3-35 att upphöra omedelbart och/eller vägra överlåta Tomten, om Byggherren väsentligt försummar de skyldigheter avseende köp, planering eller byggande eller andra skyldigheter som beskrivs i denna anbudsfrågan, genomförandeaftalet, föravtalet om fastighetsköp gällande tomterna eller i bilagorna till dessa eller i övrigt på ett väsentligt sätt bryter mot villkoren i anbudsfrågan, genomförandeaftalet, föravtalet om fastighetsköp gällande Tomten eller i bilagorna till dessa eller mot det som med stöd av dem har föreskrivits och inte efter en erhållen skriftlig uppmaning därtill utan dröjsmål rättar sin försummelse eller sitt förfarande.

Staden har vidare rätt att utan påföljder säga upp genomförandeaftalet att upphöra omedelbart och/eller vägra överlåta Tomten, om Byggherren försätts i konkurs eller likvidation eller om Byggherren i övrigt hamnar i en situation där det är uppenbart att Byggherren inte kan fullgöra sina skyldigheter. Om Byggherren är en grupp byggherrar eller annan sammanslutning, har Staden rätt att utan påföljder säga upp genomförandeaftalet att upphöra omedelbart om en eller flera medlemmar i gruppen eller sammanslutningen försätts i konkurs eller likvidation. Detsamma gäller en situation där gruppen eller sammanslutningen i övrigt hamnar i en situation där det är uppenbart att gruppen eller sammanslutningen inte kan fullgöra sina skyldigheter.

Byggherren eller dess konkursbo har i en situation som beskrivs ovan emellertid möjlighet att föreslå Staden ett arrangemang genom vilket Byggherrens prestationsskyldighet kan uppfyllas eller överlåtas

till en tredje part och som Staden skäligen kan godkänna. Staden är emellertid inte skyldig att godkänna arrangemanget som avses ovan i denna punkt.

Staden har vidare rätt att utan påföljder säga upp genomförandeavtalet att upphöra omedelbart och/eller vägra överlåta Tomten om det framgår att Byggherren avsiktligt eller genom grovt vållande har brutit mot de skyldigheter som gäller beskattning, miljöskydd, arbetarskydd, arbetsförhållanden eller arbetsvillkor eller andra motsvarande villkor eller gör sig skyldig till att bryta mot dem.

Stadens ovan i denna punkt nämnda rätt att säga upp avtalet gäller tills ägande- och besittningsrätten till Tomten genom det slutgiltiga köpebrevet för fastighetsköp har övergått till Byggherren eller ett av Byggherren bildat bolag.

Beslutet om uppsägning av genomförandeavtalet fattas av stadsstyrelsen och Byggherren informeras bevisligen om en eventuell uppsägning.

Om Staden säger upp föravtalet om fastighetsköp gällande tomten 2-3-35, har Staden rätt att utan påföljder också säga upp genomförandeavtalet att upphöra omedelbart.

Vid uppsägning får Staden full ägande- och nyttjanderätt till de planer och andra material som erhållits som resultat av den arkitekturtävling som ordnats enligt denna anbudsförfrågan samt till andra eventuella planer och material som utarbetats i samarbete mellan Staden och Byggherren. Byggherren är skyldig att utan ersättning och utan dröjsmål överlåta de nämnda planerna och materialen efter att ha fått uppsägningsmeddelandet.

Uppsägningen av genomförandeavtalet påverkar inte Stadens rätt att utifrån genomförandeavtalet och föravtalen om fastighetsköp gällande tomten 2-3-35 få avtalsvite och eventuellt skadestånd av Byggherren.

Staden svarar inte för de skador, olägenheter eller kostnader som uppsägningen eventuellt orsakar Byggherren eller en tredje part.

3.6 Kvalitetsstyrning av byggandet och godkännande av bygglovsplaner

Det grundas en arbetsgrupp som följer upp planeringen och genomförandet av Tomten vid sina möten. Arbetsgruppen består av representanter för Vasa stads fastighetssektor och planläggning. Byggnadstillsynen deltar som sakkunnig. Vid behov kompletteras arbetsgruppen med andra sakkunniga.

Arbetsgruppen har till uppgift att ge instruktioner för fortsatt planering på basen av det vinnande bidraget i arkitekturtävlingen och kontrollera att byggnadstillstånd söks med ritningar som motsvarar ett koncept och plan som utvecklats på basen av det vinnande bidraget i arkitekturtävlingen samt eventuella bästa idéer från övriga tävlingsbidrag. Vidare har arbetsgruppen i uppdrag att övervaka att tomtöverlåtelsevillkoren samt för projektet specifika villkor uppfylls.

Byggherren är skyldig att utse en kontaktperson inom sina organisationer som deltar i mötena och eventuella syner. Ansvar för att leverera materialet och presentera det vid mötena tillkommer projektets huvudplanerare. Om kontaktpersonen ändras ska arbetsgruppen utan dröjsmål meddelas om det.

Byggherren är skyldig att i god tid innan åtgärderna vidtas meddela Vasa stads fastighetssektor om tidpunkterna för när byggandet inleds och färdigställs samt om ändringar i dessa.

De slutgiltiga bygglovsplanerna ska presenteras för fastighetssektorn (arbetsgruppen) för godkännande innan bygglov söks. Tomten ska genomföras på det sätt som beskrivs ovan i denna punkt och enligt de godkända planerna. Staden har rätt att utan påföljder vägra överlåta tomten 2-3-35 om den slutgiltiga bygglovsplanen till sin kvalitet eller sina grundläggande lösningar inte motsvarar bidraget som vann arkitektutävlingen om Tomten.

Eventuella ändringar i planerna som föreslås av Byggherren i byggskedet och som försämrar kvalitetsnivån, kräver godkännande av fastighetssektorn (arbetsgruppen).

3.7 Utsatta tider för byggande respektive fastighetsköp

Byggherren är skyldig att utan dröjsmål, dock senast (datum) underteckna köpebrevet för fastighetsköp gällande tomten 2-3-35 när Tomten har beviljats bygglov. dock senast 30.6.2022 Rivning av silobyggnaden på tomten 2-3-35 ska inledas senast sex (6) månader efter att köpebrevet för fastighetsköpet gällande Tomten har undertecknats.

Byggandet av tomten 2-3-35 ska inledas senast sex (6) månader efter att silobyggnaden har rivits på ett godkänt sätt. Endast grävning, schaktning eller pålning räknas inte som inledande av byggandet. Byggarbetet anses ha inletts när byggnaden börjar gjutas eller byggdelarna som hör till grunderna installeras. Efter inledandet ska byggandet, med undantag för eventuella ringa avbrott, fortsätta utan avbrott.

Byggnaden som byggs enligt de godkända ritningarna ska stå färdig inom fyra (4) år från undertecknandet av köpebrevet för fastighetsköp gällande Tomten. Byggnaden anses vara färdig när byggnadstillsynsmyndigheten vid sin slutbesiktning har godkänt byggnaden för användning.

De ovan angivna utsatta tiderna är bindande och Byggherren är skyldig att slå fast fastighetsköpet om Tomten och genomföra Tomten inom de utsatta tiderna. Byggherren ska iaktta de utsatta tiderna i all sin verksamhet och medverka till att de följs.

Staden kan bevilja en förlängning av de utsatta tiderna av motiverad anledning. Orsaken till en fördröjning kan anses vara motiverad om fördröjningen beror på ett hinder utanför Byggherrens kontroll som Byggherren inte skäligen kan förväntas ha räknat med när genomförandeavtalet och föravtalet om fastighetsköp undertecknades och vars följder Byggherren inte heller skäligen kunde ha undvikit eller övervunnit.

Separat konstateras att sedvanlig variation i efterfrågan på bostäder på bostadsmarknaden inte anses utgöra en sådan orsak på grund av vilken Byggherren skulle ha rätt till en förlängning av de utsatta tiderna. Som sådan orsak anses inte heller sedvanliga fördröjningar vid genomförandet av byggprojekt, såsom den normala fördröjningen i myndighetshandläggningen av de tillstånd som genomförandet av projekten kräver.

Om det ska anses vara sannolikt att någon av de utsatta tiderna inte kan iakttas, är Byggherren skyldig att omedelbart skriftligen meddela fastighetssektorn om detta. Till meddelandet ska följande utredningar bifogas:

1. Den utsatta tid som den förmodliga fördröjningen gäller
2. Orsakerna till den förmodliga fördröjningen och dess beräknade längd
3. Utredning om vilka åtgärder Byggherren har vidtagit för att undvika och/eller minimera fördröjningen

4. Andra eventuella utredningar som är av betydelse när förlängning av en fastställd utsatt tid söks

Staden fattar beslut om eventuella förlängningar av de utsatta tiderna efter att ha fått meddelandet. Orsakerna till fördröjningen och dess längd samt behovet av att förlänga den utsatta tiden bedöms alltid separat per utsatt tid. Därmed berättigar förlängningen av en utsatt tid inte till att även de övriga utsatta tiderna förlängs.

Meddelande om en eventuell förlängning av en utsatt tid och den nya utsatta tiden ges för kännedom skriftligen.

Om det mellan Byggherren och Staden uppstår meningsskiljaktigheter om orsakerna till fördröjningen eller dess längd, om åtgärderna som Byggherren vidtagit för att undvika fördröjningen eller om omfattningen av den skyldighet som gäller begränsning av fördröjningens konsekvenser eller annan motsvarande faktor, iakttas vid lösning av meningsskiljaktigheterna det som till dessa delar (lösning av meningsskiljaktigheter) anges i genomförandeavtalet, som finns som bilaga till anbudsfrågan.

3.8 Tillgänglighet och energieffektivitet i de byggnader som uppförs på tomten

Vid planering och byggande av byggnaden som uppförs på tomten 2-3-35 ska särskild uppmärksamhet fästas vid lösningar som förbättrar tillgängligheten samt energieffektiviteten och minskar på koldioxidutsläppen i linje med Stadens målsättning av vara koldioxidneutralt år 202X.

Byggherren är skyldig att senast när den ansöker om att köpa Tomten för fastighetssektorn uppvisa en utredning hur tidigare nämnda saker har beaktats som en del av helheten på ett sätt som överstiger minimikravet enligt förordningar.

4. Överlåtelse av tomten

4.1 Allmänt

Tomten 2-3-35 säljs till Byggherren eller ett av denne bildat bostadsaktiebolag eller för ett under bildning varande bostadsaktiebolags räkning till det köpepris som fastställs enligt Byggherrens köpeanbud och denna anbudsfrågan och enligt de villkor som Staden fastställt. Den utsatta tiden för köpet av Tomten anges ovan i punkt 4.3 i anbudsfrågan. Köpepriset godkänns slutgiltigt av stadsstyrelsen.

4.2 Förutsättningar för överlåtelse

Försäljningen av Tomten inleds genom en fritt formulerad skriftlig ansökan som Byggherren adresserar till fastighetssektorn. Ansökans uppskattade handläggningstid är cirka 6–8 veckor. Den utsatta tiden för köpet av tomten 2-3-35 anges ovan i punkt 4.3 i anbudsfrågan.

Allmänna förutsättningar för överlåtelsen av Tomten och handläggningen av överlåtelseansökan är följande, om annat inte överenskomms separat:

1. Fastighetssektorn (arbetsgruppen) har enligt det vinnande bidraget i arkitekturtävlingen och i övrigt på det sätt som anges i anbudsfrågan godkänt de slutgiltiga bygglovsplanerna för Tomten och Byggherren har uppvisat en rivningsplan enligt rivningstillståndet för Objektet.

2. Senast när Byggherren ansöker om att köpa Tomten, uppvisar den för fastighetssektorn utredningen avsedd i punkt 3.8.

3. Byggherren har även i övrigt iakttagit det som i fråga om Tomten förutsätts eller föreskrivs i genomförandeavtalet, föravtalet om fastighetsköp eller i deras bilagor.

Om Byggherren har försummat eller annars brutit mot villkoren som grundar sig på anbudsförfrågan, genomförandeavtalet, föravtalet om fastighetsköp eller bilagorna till dessa, har Staden rätt att utan påföljder vägra överlåta Tomten tills Byggherren har rättat sin försummelse eller sitt förfarande.

Staden har rätt att utan påföljder helt vägra överlåta tomten 2-3-35 om Staden säger upp genomförandeavtalet och/eller föravtalet om fastighetsköp.

Staden svarar inte för de skador, olägenheter eller kostnader som eventuellt orsakas Byggherren eller en tredje part om Staden på ovan nämnda grunder vägrar överlåta tomten 2-3-35. Staden svarar inte heller för skador, olägenheter eller kostnader om beslutet om överlåtelse av Tomten inte vinner laga kraft eller om beviljandet av det drar ut på tiden till exempel på grund av besvär.

4.3 Föravtal om fastighetsköp

Om köpet av tomten 2-3-35 ingår ett föravtal om fastighetsköp mellan Staden och Byggherren enligt föreskrifterna om form i jordabalken. Föravtalet ska undertecknas i samband med undertecknandet av genomförandeavtalet senast tre (3) månader efter att Stadens behöriga myndighet har fattat sitt beslut om godkännande av Byggherrens köpeanbud.

Det slutgiltiga fastighetsköpet av tomten 2-3-35 ska slås fast inom ramen för den utsatta tid som anges i punkt 4.3 i anbudsförfrågan. Ägande- och besittningsrätten till Tomten övergår till köparen när köpebrevet undertecknas och när Tomtens köpepris och eventuell ränta har betalats i sin helhet vid köpetillfället. Vid det slutgiltiga fastighetsköpet av Tomten iaktas de överlåtelsevillkor som Staden allmänt använder samt de tilläggsvillkor som stadsstyrelsen eller –fullmäktige eventuellt beslutat om. Tilläggsvillkoren bygger exempelvis på den gällande detaljplanen och bestämmelserna i den, anbudsförfrågan eller genomförandeavtalet och föravtalet om fastighetsköp.

Byggherren har inte rätt att överföra föravtalet eller sina rättigheter eller skyldigheter som bygger på avtalet till en tredje part utan Stadens samtycke.

Föravtalet om fastighetsköp gäller från och med undertecknandet av avtalen 31.12.2022.

Byggherren och Staden kan separat komma överens om en förlängning av den utsatta tiden för föravtalets giltighet. Eventuella ändringar i föravtalet ska göras skriftligen och båda parterna ska underteckna dem.

Eventuella meningsskiljaktigheter om föravtalet avgörs i mån av möjlighet alltid i första hand genom förhandlingar mellan parterna och om föremålet för meningsskiljaktigheten begärs vid behov en objektiv tredje parts sakkunnigutlåtande. Båda parterna ska ha godkänt den valda sakkunniga. Ansvarig för kostnaderna för begäran om utlåtande är den part vars åsikt utlåtandet helt eller delvis strider mot. Annars ansvarar parterna för kostnaderna med jämna andelar.

Om man då inte lyckas komma överens om meningsskiljaktigheten, lämnas ärendet över till Österbottens tingsrätt för avgörande. Då tillämpas Finlands lag, med undantag för föreskrifterna om lagval.

Utkastet till föravtal finns som tävlingsdokument nr 7 i anbudsförfrågan. Staden förbehåller sig rätten att av en motiverad orsak ändra, specificera eller komplettera avtalsutkastet innan det undertecknas.

4.4 Avtalsvite och säkerheter

För att säkerställa att villkoren i föravtalet iakttas inkluderas det i avtalet ett villkor enligt vilket Byggherren är skyldig att till Staden betala avtalsvite, om Byggherren inte inom utsatt tid och i enlighet med det som avtalats köper Tomten som utgör föremålet för föravtalet eller i övrigt inte iakttar villkoren i föravtalet. Avtalsvite betalas alltid utöver ett eventuellt skadestånd.

Avtalsvitet uppgår till högst femhundratusen (500 000,00) euro.

Separat konstateras att det i genomförandeavtalet om tomten 2-3-35 har överenskommits om de avtalsviten och skadestånd som eventuellt uppbärs för försummelse av de skyldigheter som gäller genomförandet av tomten 2-3-35 (planering, byggande m.m.). Därmed påverkar det eventuella avtalsvite som uppbärs utifrån föravtalet inte Stadens rätt att också uppbära avtalsvite utifrån villkoren om avtalsvite i genomförandeavtalet om tomten 2-3-35, om Byggherren har brutit mot villkoren i genomförandeavtalet.

4.5 Stadens rätt att säga upp föravtalet

Staden har rätt att utan påföljder säga upp föravtalet om fastighetsköp gällande Tomten att upphöra omedelbart och/eller vägra överlåta Tomten, om Byggherren väsentligt försummar de skyldigheter avseende köp, planering eller byggande eller andra skyldigheter som beskrivs i denna anbudsförfrågan, genomförandeavtalet, föravtalet om fastighetsköp gällande Tomten eller i bilagorna till dessa eller i övrigt på ett väsentligt sätt bryter mot villkoren i anbudsförfrågan, genomförandeavtalet, föravtalet om fastighetsköp gällande tomten eller i bilagorna till dessa eller mot det som med stöd av dessa har föreskrivits och inte efter en erhållen skriftlig uppmaning därtill utan dröjsmål rättar sin försummelse eller sitt förfarande. Staden har vidare rätt att utan påföljder säga upp föravtalet att upphöra omedelbart och/eller vägra överlåta Tomten, om Byggherren försätts i konkurs eller likvidation eller om Byggherren i övrigt hamnar i en situation där det är uppenbart att Byggherren inte kan fullgöra sina skyldigheter. Om Byggherren är en grupp byggherrar eller annan sammanslutning, har Staden rätt att utan påföljder säga upp föravtalet att upphöra omedelbart om en medlem eller flera medlemmar i gruppen eller sammanslutningen försätts i konkurs eller likvidation. Detsamma gäller en situation där gruppen eller sammanslutningen i övrigt hamnar i en situation där det är uppenbart att gruppen eller sammanslutningen inte kan fullgöra sina skyldigheter.

Byggherren eller dess konkursbo har i en situation som beskrivs ovan emellertid möjlighet att föreslå Staden ett arrangemang genom vilket Byggherrens prestationsskyldighet kan uppfyllas eller överlåtas till en tredje part och som Staden skäligen kan godkänna. Staden är emellertid inte skyldig att godkänna arrangemanget som avses ovan i denna punkt.

Staden har vidare rätt att utan påföljder säga upp föravtalet att upphöra omedelbart och/eller vägra överlåta Tomten om det framgår att Byggherren avsiktligt eller genom grovt vållande har brutit mot de skyldigheter som gäller beskattning, miljöskydd, arbetarskydd, arbetsförhållanden eller arbetsvillkor eller andra motsvarande villkor eller gör sig skyldig till att bryta mot dem.

Stadens ovan i denna punkt nämnda uppsägningsrätt gäller tills ägande- och besittningsrätten genom det slutgiltiga köpebrevet för fastighetsköp har övergått till Byggherren eller ett av Byggherren bildat bolag.

Beslutet om uppsägning av föravtalet fattas av stadsstyrelsen och Byggherren informeras bevisligen om en eventuell uppsägning.

Om Staden säger upp genomförandeavtalet för tomten 2-3-35, har Staden rätt att utan påföljder också säga upp föravtalet om fastighetsköp gällande Tomten att upphöra omedelbart.

Vid uppsägning får Staden full ägande- och nyttjanderätt till de planer och andra material som erhållits som resultat av den arkitektutävling som ordnats enligt denna anbudsfrågan samt till andra eventuella planer och material som utarbetats i samarbete mellan Staden och Byggherren. Byggherren är skyldig att utan ersättning och utan dröjsmål överlåta de aktuella planerna och materialen efter att ha fått del av uppsägningsmeddelandet.

Uppsägningen av föravtalet påverkar inte Stadens rätt att utifrån genomförandeavtalet och föravtalet om fastighetsköp gällande tomten 2-3-35 få avtalsvite och eventuellt skadestånd av Byggherren.

Staden svarar inte för de skador, olägenheter eller kostnader som uppsägningen eventuellt orsakar Byggherren eller en tredje part.

4.6 Fastställande av köpepris och ränta

Köpepriset för tomten 2-3-35 fastställs utifrån det totalpris som anbudsgivaren uppgett.

Om Staden av en motiverad anledning beviljar en förlängning av den utsatta tid för fastighetsköp som anges i punkt 4.3 i anbudsfrågan är Byggherren skyldig att betala ränta på det köpepris som fastställs utifrån grunderna ovan en årlig ränta på fyra (4) procent från dagen efter det ursprungliga utsatta datumet tills köpet fastslås. Den aktuella räntan beräknas utifrån det köpepris för Tomten som är känt vid tidpunkten för köpet.

5. Anbudsförfarande och dess villkor

5.1 Villkoren för anbudsförfarandet och inlämnande av anbud

Köpeanbudsförfarandet är öppet för alla och även grupper kan lämna in anbud.

Vid inlämnande av anbud ska köpeanbudsformuläret som finns som tävlingsdokument nr 9 i anbudsfrågan användas. Vid sidan om annat ingår det i dokumenten även en försäkring om fullgörande av anbudsgivarens samhällsåligganden.

Det är fråga om en pristävling där tomten 2-3-35 överlåts till den som lämnar in det högsta prisbudet (totalförsäljningspris). Den som vinner anbudsförfarandet förbinder sig att genomföra tomten 2-3-35 enligt denna anbudsfrågan.

Anbudsgivaren ska uppge totalpriset med två (2) decimalers noggrannhet i sitt köpeanbud.

Det föreslås att tomten 2-3-35 överlåts till den anbudsgivare eller den grupp av anbudsgivare som erbjudit det högsta totalpriset enligt anbudsfrågan. Den anbudsgivare som föreslås som vinnare ska emellertid ha tillräcklig teknisk kompetens, tillräckligt med erfarenhet samt tillräckliga ekonomiska och andra förutsättningar för byggande för att genomföra en omfattande och krävande projekthelhet på ett centralt beläget område så som förutsätts i anbudsfrågan samt i genomförande- respektive föravtalet.

Staden kan enligt egen prövning utesluta de anbudsgivare från anbudsförfarandet som inte uppfyller de ovan nämnda allmänna kvalifikationerna. Anbudsgivaren utesluts från tävlingen enligt Stadens prövning också om

1. anbudsgivaren har en anteckning om kreditstörning och/eller
2. anbudsgivaren inte har uppfyllt sina skyldigheter enligt aktiebolagslagen och bokföringslagen eller om anbudsgivaren har försummat betalningen av skatter, socialskydds- eller pensionsförsäkringsavgifter eller andra motsvarande samhällsliga avgifter eller förpliktelser och/eller
3. anbudsgivaren har brutit mot de skyldigheter som gäller beskattning, miljöskydd, arbetarskydd eller arbetsförhållanden eller motsvarande lagstadgade skyldigheter eller gör sig skyldig till att bryta mot dem.

Anbudsgivaren är, om Staden så kräver, skyldig att utan dröjsmål visa upp alla de utredningar som krävs för att anbudsgivarens allmänna kvalifikationer ska kunna fastställas. Den anbudsgivare som föreslås som vinnare ska till Staden lämna in en utredning om sina kreditupplysningar samt en utredning om fullgörandet av de ovan nämnda samhällsåliggandena.

Anbudsgivarens kvalifikationer bedöms alltefter situationen vid anbudsförfarandets utgång. Bedömningen av enskilda anbudsgivares kvalifikationer eller kvalifikationer för en grupp med flera anbudsgivare kan utföras som totalbedömning.

Staden kan vidare utesluta de anbudsgivare från tävlingen vilkas köpeanbud väsentligen överskrider nivån för de övriga inkomna anbuden och vilkas köpeanbud inte kan betraktas som trovärdiga.

Om två eller flera anbudsgivare som uppfyller kvalifikationerna lämnar in lika stora köpeanbud väljs Byggherren ut genom utlottning, såvida anbudsgivarna inte når överenskommelse om bildande av en sammanslutning inom en månad efter att de skriftligen meddelats om situationen.

Om inga godtagbara anbud erhålls under anbudsförfarandet förbehåller sig Staden rätten att förhandla om försäljning av tomterna samt om villkoren för försäljning med de anbudsgivare som lämnat in ett villkorligt anbud eller ett anbud som på andra grunder har förkastats.

Anbuden ska gälla fram till 31.10.2021.

Skriftliga köpeanbud (tävlingsskild dokument nr 9 i anbudsförfrågan) ska adresseras till Vasa stads stadsstyrelse och de ska vara framme vid Vasa stads registratur i ett slutet kuvert senast onsdag 30.6.2021 kl. 15.00. Kuvertet ska förses med följande text: "PRISTÄVLING OM AL-TOMTEN 2-3-35 VID MUSEISTRANDEN". Staden förbehåller sig rätten att förlänga inlämningstiden för anbuden.

Postadress:

Vasa stad/Registraturen

PB 3, 65101 Vasa

Besöksadress: Vasaesplanaden 10

Staden förbehåller sig rätten att godkänna eller förkasta inkomna köpeanbud. Staden svarar inte för eventuella skador, men eller kostnader som orsakas anbudsgivarna ifall Staden beslutar förkasta alla köpeanbud eller om beslutet om godkännande av anbud inte vinner laga kraft eller om godkännandet drar ut på tiden.

Villkorliga anbud godkänns inte.

Ingen ersättning betalas för inlämnande av anbud.

5.2 Tilläggsuppgifter och komplettering av anbudsfrågan

Frågor om anbudsfrågan och föremålet för den ska skickas senast 3.5.2021 per e-post till:

tontit@vaasa.fi

Svar på de frågor som ställts inom den utsatta tiden samt eventuella kompletteringar eller korrigeringar av anbudsfrågan under anbudstiden samt en eventuell förlängning av den utsatta tiden för inlämnande av anbud publiceras endast på tekniska sektorns/fastighetssektorns webbplats (www.vasa.fi/silorna) senast 10.5.2021.

5.3 Tävlingsdokument

1. Anbudsfrågan (detta dokument)
2. Tävlingsområde (tomtkarta över tomten 2-3-35)
3. Detaljplan, detaljplanebestämmelser och beskrivning av detaljplanen
4. Byggnadstekniska undersökningar av silorna
 - i. Konditionsgranskning av silorna 2017
 - ii. Uppskattat pris för rivning av silorna 2016
5. Parkeringsavtal
6. Utkast till genomförandeavtal
7. Utkast till föravtal
8. Utkast till tävlingsprogram
9. Köpeanbudsformulär
10. Rivningstillstånd