

Tarjouspyyntö

Mansikkasaaren telakkahallin myynti ja kehittäminen

Mansikkasaaren asemakaavoitusprosessin eteenpäin viemisen yhteydessä Vaasan kaupunki etsii yhteistyökumppania, joka haluaisi olla mukana kehittämässä osaa alueesta.

Vaasan kaupunki pyytää tarjouksia alueella sijaitsevan telakkahallin kehittämiseksi. Kaupunki tarjoaa telakkahallin myyntiin 1 eurolla toimijalle, joka esittelee uskottavan ja toteutuskelpoisen konseptin rakennuksen kehittämiseksi. Tarjouksessa on esitettävä tuleva käyttötarkoitus sekä suunnitelma niiden kunnostustöiden toteuttamiseksi, joita esitetty käyttötarkoitus edellyttää. Rakennus on erittäin huonossa kunnossa ja vaatii laajoja toimenpiteitä, jotta se saadaan käyttökelpoiseen kuntoon. Tarjouksentekijältä edellytetään, että tämä on tutustunut kohteeseen niin, että tietää sen kunnan.

Tarjouksentekijältä edellytetään, että hän pystyy esittelemään ehdotetun konseptin teknisen ja taloudellisen toteutettavuuden. Konseptissa tulee olla ainakin:

- yhtiön/yhdistyksen ja sen taustahenkilöiden lyhyt esittely. Näihin tulee kuulua ainakin rakennusalan ammattilainen, jonka ammattitaitoon esitetty suunnitelma perustuu.
- tekstimuotoinen yleiskuvaus esitetystä konseptista ja sen toteutuksesta
- suuntaa antava piirustus tai piirustukset, jo(i)sta ilmenee tilajako ja käyttötarkoitus
- julkisivuluonnokset
- tekninen arvio, eli esitys siitä
 - o mitkä osat rakennuksesta voidaan tai aiotaan säilyttää
 - o miten säilytetyt rakennuksen osat tuovat esiin alueen historiaa tulevassa käytössä
 - o miten nykyiset ja uudet rakenteet yhdistetään
- taloudellinen laskelma
 - o kunnostus- ja saneeraustöiden kustannukset
 - o esitetyn toiminnan kassavirta-analyysi.

Tarjouksen voi tehdä suomen, ruotsin tai englannin kielellä.

Valinta perustuu tarjouksen laadun kokonaisarviointiin yhdistettynä konseptin tekniseen ja taloudelliseen toteutettavuuteen. Tarjoukset arvioi hankeryhmä, joka koostuu kaupunkiympäristön toimialan asiantuntijoista. Kaupunki pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä jätetyt tarjoukset. Jätetyistä tarjouksista ei saa korvausta.

Kaupungin valitseman tarjouksentekijän kanssa tehdään aiesopimus, jossa sovitaan muun muassa

- tarjouksentekijän osallistumisesta asemakaavaprosessiin (myytävän kohteen osalta)
- aikataulusta rakennuksen luovuttamisesta hankkeen toteuttamista varten



Kiinteistötoimi • Fastighetssektorn

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



- tulevan maanvuokrasopimuksen edellytyksistä ja keskeisistä periaatteista.

Hankkeen aikataulu

Tarjouskilpalun pohja-aineistona käytetään vuoden 2015 kaavaluonnosta. Tavoitteena on, että tätä kaavaluonnosta käytetään uuden kaavaluonnoksen esittelyn tukena. Aikaisempi kaavaluonnos saattaa kuitenkin poiketa tulevasta kaavaluonnoksesta. Tavoitteena on, että asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville vuoden 2024 aikana ja, että kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan vuoden 2025 aikana. Valittu tarjousentekijä osallistuu kaavoitusprosessiin luovutettavan rakennuksen osalta. Asemakaavassa ajatuksena on, että Mansikkasaari kaavoitetaan sekä asumista että muuta toimintaa varten. Asutusta kaavaillaan lähinnä saaren pohjois- ja itäosaan. Aluetta, jolla telakkahalli sijaitsee, suunnitellaan lähinnä muulle toiminnalle.



Kiinteistötoimi • Fastighetssektorn

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

Mansikkasaari

Mansikkasaari on kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti ja sijaintinsa puolesta ainutlaatuinen kohde. Mansikkasaaresta halutaan kehittää historiaansa ja sijaintinsa kunnioittava korkealaatuinen monipuolinen kokonaisuus. Saari tulee olemaan tavoitteen mukaan rannoiltaan kaikille avointa julkista tilaa, joka huipentuu saaren pohjoispäässä sijaitsevaan saaren ja Sundin meriteollisesta historiaa huokuvaan vehreään toiminnalliseen puistoon tapahtuma-aukioineen ja rakennelmineen. Tavoitteena on luonteva puiston ja telakkarakennuksen toiminnallinen yhteensovittaminen. Mansikkasaareen tavoitellaan myös merellistä, arkkitehtuuriltaan historiasta ammentavaa, asuinrakentamista ja muuta saarelle ja sen luonteeseen sopivaa toimintaa. Telakkahalliin toivotaan toimintaa ja ratkaisua, joka hyödyntää ja edelleen vahvistaa saaren ainutlaatuisia ominaisuuksia ja sopii saarelle muodostuvaan kokonaisuuteen. Ratkaisun tulisi myös huomioida tavalla tai toisella telakkarakennuksen luonne. Rakennus on merkityksellinen osa vaasalaista teollista historiaa.



Kuva 1. Ilmakuva Mansikkasaaresta. Taustalla Palosaari ja Vaasan keskusta.



Kiinteistötoimi • Fastighetssektorn

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



Tietoa rakennuksesta ja tontista

Luovutettavan rakennuksen pohjapinta-ala on noin 1 100 m². Sen rakennustunnus on 101926028C. Rakennuksessa ei ole vesi-, sähkö-, lämmitys- tai muita liitännöitä.

Asemakaavoituksen yhteydessä rakennukselle vahvistetaan tontti. Alustava ja suunniteltu tonttikoko on noin 4 500 – 5 000 m². Tontin lopullinen muoto ja koko vahvistuu asemakaavan hyväksymisen yhteydessä. Tontin kokonaisrakennusoikeudeksi kaavaillaan noin 2 500 m²:ä, ja sallittu kerroslukumäärä on kaksi (II). Rakennuksen ja tontin käyttötarkoitus vahvistetaan asemakaavassa voittavan tarjousehdotuksen pohjalta.

Asuminen on kuitenkin lähtökohtaisesti poissuljettu. Tulevan toiminnan on myös oltava ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta. Tarkemmat kaavamääräykset vahvistetaan asemakaavaprosessissa.

Ajatuksena on, että tontti luovutetaan pitkäaikaisella, 40-vuotisella vuokrasopimuksella. Tontin vuokrataso vahvistetaan asemakaavassa tontin käyttötarkoituksen pohjalta. Kun Vaasan kaupungin kiinteistötoimi on todennut, että rakennus on asemakaavan mukaisessa käytössä ja toteutettu voittavan tarjouksen konseptin mukaisesti, on tontin ostaminen mahdollista ostohetkellä vahvistettuun markkinahintaan.



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 .



Kuva 2. Telakkahalli (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



Kuva 3. Ilmakuva Mansikkasaaresta ja Palosaaren salmesta. Oikealla telakkahalli. 2023.

Tontin maapohja ja vastuu pilaantuneesta maasta

Vaasan kaupunki vastaa, että tontin asemakaavan mukaiselle käytölle ei ole pilaantuneiden maiden osalta riskinarvioperusteista estettä.

Vaasan kaupunki vastaa tontin osalta pilaantuneiden maiden aiheuttamista kustannuksista poikkeuksena rakennuksen alapuoliset maat, joiden osalta Vaasan kaupunki vastaa vain riskinarvioperusteisesti poistettavien, haitta-aineita sisältävien maamassojen poiskuljettamisesta ja vastaanottokustannuksista. Vaasan kaupunki ei osallistu rakennuksen alapuolisen maan kaivuukustannuksiin.

Vaasan kaupungin tiedossa ei ole, että rakennuksen alla olisi sellaisia haitta-aineita sisältäviä massoja, jotka olisi poistettava, jos rakennus otetaan käyttöön.

Rakennuksen alapuolista maaperää on tutkittu vuonna 2014 kahdesta näytepisteestä. Kahdessa kairapisteessä todettiin XRF-kenttämittarilla VNa 214/2007 kynnysarvon ylittäviä pitoisuuksia



Kiinteistötoimi • Fastighetssektorn

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

raskasmetalleja. Kyseiset pitoisuudet alittivat VNa 214/2007 alemman ohjearvon. Tarkemmat tiedot liitteessä 1

Rakennuksen läheisyydessä on poistettu kaksi maanalaista öljysäiliötä, jonka yhteydessä maaperään jäi kaivuteknisistä syistä jäännöspitoisuuksia. Maaperä rakennuksen alla saattaa olla pilaantunut öljyhiilivedyillä. Tarkemmat tiedot liitteessä 3.



Kuva 4. Ostokohde vaatii laajoja saneeraus- ja kunnostustoimenpiteitä. 2023.

Rakennuksessa suoritettut haitta-ainetutkimukset

Rakennuksen alapohjasta ja seinistä on otettu näytteitä haitta-aineiden selvittämiseksi. Yhteensä kuudesta näytepisteestä otettiin näytteitä, jotka lähetettiin laboratorioon analysoitavaksi. Alapohjasta otetuissa näytteissä havaittiin öljyhiilivetyjä, jotka ovat haihtuvia yhdisteitä ja siten heikentävät sisäilman laatua. Tarkemmat tiedot liitteessä 2.

Rakennuksen sisälmanlaadulle asetettavat vaatimukset riippuvat rakennuksen tulevasta käytöstä ja perustuvat terveydensuojelulakiin ja asumisterveysasetukseen. Rakennusluvan hakemisen ja siihen liittyvän käyttötarkoituksen muuttamisen yhteydessä rakennusvalvonta pyytää terveydensuojeluviranomaiselta lausuntoa rakennuksen sisäilman laadun riittävydestä suunniteltuun käyttötarkoitukseen. Jotta terveydensuojeluviranomainen voi antaa asiassa lausunnon, on rakennusluvan hakijan laadittava tarpeelliset selvitykset siitä, että rakennuksen sisäilman laatu täyttää tulevan käyttötarkoituksen vaatimukset.



Kiinteistötoimi • Fastighetssektorn

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



Liitteet

Voidaksemme tehdä mahdollisimman hyvän kokonaisarvion, pyydämme kiinnostuneita tarjouksentekijöitä tutustumaan seuraaviin liitteisiin:

- Ympäristötekkinen tutkimusraportti
- Rakenteiden haitta-aineselvytys
- Mansikkasaari yhteenveto tutkimuksista
- Kulttuuriympäristöselvytys
- Kaavaluonnos vuodelta 2015.
- Mansikkasaaren alustava visio

Tarjousaika

Tarjousten on oltava perillä viimeistään 15.9.2023 klo 16.

Tarjoukset jätetään sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo@vaasa.fi otsikolla Telakkahalli.

Postitse lähetettäessä osoite on Kirjaamo, PL 3, 65101 Vaasa. Kuoreen merkintä Telakkahalli.

Maastokäynti

Kiinnostuneille tarjouksentekijöille järjestetään mahdollisuus tutustua rakennukseen ja alueeseen 20.6.2023 klo 13. Mikäli tähän tilaisuuteen haluaa osallistua, tulee kiinnostuksesta ilmoittaa viimeistään 16.6.2023 Vaasan kaupungin kiinteistötoimeen osoitteeseen tontit@vaasa.fi. Ilmoittautumisesta tulee ilmetä, mitä yritystä/yhdistystä ilmoittautuja edustaa. Alueen kehittämisestä vain yleisesti kiinnostuneilla yksityishenkilöillä ei ole mahdollisuutta tutustua alueeseen tässä tilaisuudessa.

Lisätiedot

Tonttipäällikkö Christoffer Rönnlund, +358 40 145 5351, 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