



Utsikt mot Göta älv

En viktig del
av och länk till
Vargöns
kultur- och
industrihistoria

MARKANVISNING

BRUKET 8

Inbjudan till markanvisningstävling för kontorsbyggnad och industrimark med anor från sent 1800-tal i Vargön



Vänersborgs kommun





Gamla huvudkontoret för Holmens bruk och fabriksporten

Kontorsbyggnad med anor från sent 1800-tal

Vänersborgs kommun ger nu möjlighet att förvärva det som återstår av gamla huvudkontoret för Holmens bruk. Byggnaden och fabriksporten med tillhörande mark om 19 663 kvm har styckats av från stamfastigheten Vänersborg Rånumm 6:38 och bildat fastigheten Bruket 8.

FASTIGHET

BETECKNING

Bruket 8

ADRESS

Vargön 130, 468 30 Vänersborg

ÄGANDEFORM/TYP

Friköpt/kommersiell fastighet

PLANBESTÄMMELSER

Detaljplan

MARKAREA

19 663 kvadratmeter

BYGGNAD

BYGGNADSTYP

Kontorsbyggnad i 2-plan ursprungligen med vind och källare

LOKALAREA

Ca 1305m²

BYGGNADSÅR

1870

FASAD

Tegel

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Fjärrvärme – Finns indraget till fastigheten men är urkopplad.

Fiber – Finns indraget till fastigheten.

El- och VA-ledningar är indragna men urkopplade, och funktionaliteten behöver säkerställas. En ledningsrätt korsar fastigheten enligt kartutklipp nedan. På mark där ledningsrätt går får ingen byggnad uppföras.



FÖRUTSÄTTNINGAR

I det här avsnittet presenteras de förutsättningar som finns för platsen, byggnaderna och dess historia.

VÄNERSBORG

Vänersborgs kommun är regionhuvudstad i Västra Götalandsregionen och ligger attraktivt och vackert beläget vid Vänerns sydligaste läge. Här bor idag nästan 40 000 invånare. Vänersborg tillsammans med Trollhättan och Uddevalla binder ihop dom tre städerna till Trestadområdet och Vargön har ett mycket väl strategiskt läge vid Göta älv med flygplats, järnvägar och flera Europavägar och länsvägar i direkt närhet.

OMRÅDET

Wargöns Innovation- och Industripark (WIP) är ett nationellt utvecklings- och kunskapscentrum för hållbar industri med fokus på hållbara material på området. Parken riktar sig främst mot entreprenörer, företag och organisationer som på olika sätt vill vara med och utveckla nya produkter och tjänster kring framtidens hållbara material och industri. "Energi, miljö och innovation" har pekats ut som ledord för området. De verksamheter som numera finns på området går i linje med ledorden och ett kluster inom framtida hållbar industri håller på att byggas upp. Närmare 230 000 kvadratmeter med ett mycket strategiskt läge och värdefulla resurser i form av mark och kunskap är vad som erbjuds.

BYGGNADENS SKICK

På sin storhetstid var byggnaden mycket pampig och vacker, men efter att verksamheten lades ner 2008 har byggnaden varit föremål för skadegörelse, både in- och utvändigt. Under våren 2020 uppstod en brand i byggnaden och därav dess nuvarande skick.

HISTORIA

Kontorsbyggnaden och porten är de enda kvarvarande delarna av Wargöns bruk, som delvis är grunden till framväxten av Vargöns samhälle. Huvudkontoret och porten utgjorde entré till pappers bruket. På porten finns bolagets logotype och visar genom sin placering läget där en bro från fastlandet angjorde själva ön. Kontorsbyggnaden och porten uppfördes i slutet på 1800-talet. Byggnaden fick sitt nuvarande utseende vid en ombyggnad 1942.

Det kulturhistoriska arvet utgör en viktig länk till Vargöns brukshistoria. Byggnaden fyller i sitt sammanhang lokala identitets- och symbolvärden som är viktiga att värna om. Byggnaden, porten och platsen skapar tillsammans ett betydelsefullt sammanhang för den lokala industrihistorien.

Gamla huvudkontoret och fabriksporten som det ser ut idag.





Utsikt mot Göta älv och Vargön Alloys i bakgrunden.

MARKFÖRHÅLLANDEN

Marken på fastigheten uppfyller mindre känslig markanvändning (MKM) enligt naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark. Det innebär att markanvändningen inom fastigheten lämpar sig för industri- och kontorsverksamheter. Kompletterande utredningar för att se om det finns restföroreningar kvar inom området bör genomföras innan man gör åtgärder i marken. Fastigheten består till stora delar av betonggrunder från tidigare byggnader och anläggningar. Troligen behöver stora delar rivas för en mer omfattande byggnation på området.

DETALJPLAN

För fastigheten gäller detaljplan nr 501 för hamnen och Ronnums herrgård i Vargön, Vänersborgs kommun, laga kraftvunnen 2013-07-08. Enligt gällande detaljplan har både byggnaden och fabriksporten bevarandeskydd vilket betyder att det ej får rivas. Det pågår ett arbete med att ta fram en ny detaljplan för fastigheten. I ny detaljplan avses rivningsförbudet kvarstå, men det möjliggör för en utökad byggrätt och genom markanvisningen ges intressenten möjlighet att vara delaktig i planprocessen. Tillsammans med kommunen och utifrån de förutsättningar som anges i markanvisningen kan intressenten då skapa förutsättningar för sina utvecklingsplaner. Dessa utvecklingsplaner får dock inte stå i konflikt med en framtida möjlig hamnverksamhet i området.

KULTURHISTORISK UTREDNING

Den kulturhistoriska utredningen som gjorts i pågående planarbete visar att huvudkontoret och porten har höga kulturvärden. De höga värdena finns främst i huvudkontorets grund, stomme och fasader. Varsamhetskrav gäller för reparation av bevarade delar. Ursprungliga delar ska underhållas så att dess särart bevaras. Förvanskningförbudets omfattning innebär att en påbyggnad/tillbyggnad är möjlig i samband med pågående planändring. Att bevara och bygga vidare på byggnaden bedöms ur kulturhistoriskt perspektiv som positivt, kulturmiljövärden tillvaratas och det kan bidra till en utveckling av området.



Historisk bild på fabriksporten och delar av dåtidens pappersbruk.

TÄVLINGENS INNEHÅLL, KRAV OCH UTVÄRDERING

I detta avsnitt redovisas de utvärderingskriterier som gäller för tävlingen. Här beskrivs också hur utvärderingen av inkomna anbud går till och den följande markanvisningsprocessen.

MARKANVISNINGSPROCESS

Intressenter erbjuds lämna anbud på fastigheten Bruket 8, samt en utförlig beskrivning över vilken verksamhet intressenten ämnar bedriva på platsen samt hur de kulturhistoriska värdena tillvaratas.

Markanvisning tilldelas sedan den budgivare som har ett accepterat anbudspris och en plan över området vilken är ändamålsenlig med kommunens visioner. Vänersborgs kommun är mån om att fastigheten säljs till en köpare vars framtida planer och visioner för fastigheten kommer att vara positivt för området och kommunen i helhet.

För att markanvisningen ska vinna giltighet ska markanvisningsavtalet godkännas av Samhällsbyggnadsnämnden i Vänersborgs kommun.

UTVÄRDERING AV INKOMNA ANBUD

En för markanvisningen utsedd utvärderingsgrupp genomför bedömningen av inkomna anbud. Gruppens sammansättning säkerställer bred kompetens genom deltagande från Samhällsbyggnadsförvaltningen, Miljö- och Byggnadsförvaltningen och Kommunstyrelseförvaltningen.

För den aktuella markanvisningen tillämpas jämförelseförfarande. Utvärderingen är uppdelad i två steg.

UTVÄRDERINGSKRITERIER

Grundläggande kriterier

- Intressenten redovisar en presentation av företaget och dess organisation.
- Intresseanmälan med samtliga handlingar har kommit in i rätt tid och uppfyller alla krav.
- Intressenten visar att man ensamt eller genom moderbolag har ekonomisk stabilitet och hållbarhet för att kunna genomföra projektet.
- Intressenten ska vara registrerad hos Skatteverket för skatter och avgifter, samt inneha F-skattsedel.
- Intressenten beskriver hur byggnaden och porten ska bevaras/utvecklas som en betydande del i anbudet.
- Intressenten visar att man själv eller genom samarbetspartner har arbetat med kulturhistoriska byggnader i minst ett tidigare projekt.

Steg 1: Deltagande intressenter ska uppfylla nedanstående grundläggande kriterier. Kommunen kan i samband med utvärderingen komma att kräva in material som styrker kriterierna. Intressent som inte uppfyller de grundläggande kriterierna kommer att förkastas.

Alla intressenter som uppfyller de grundläggande kriterierna kommer att kallas på intervju för att presentera sitt anbud. Intervjun tillsammans med inlämnat anbud ligger till grund för bedömningen i steg två.

Steg: 2 Har intressenten uppfyllt alla grundläggande krav gör kommunen en utvärdering av bedömningskriterierna. Utvärderingen görs genom en sammanvägd bedömning av pris, genomförbarhet, hur väl byggnadens och platsens kulturhistoriska värden avses tillvaratas och hur väl anbudet stämmer överens med visionen för Wargöns Innovation- och Industripark (WIP). Den intressent som har det högst angivna priset får 6 poäng. Därefter fördelas poäng för pris utifrån den procentsats övriga intressenter har av högst inlämnat pris.

Övriga kriterier poängsätts i skalan mellan 0–3 poäng enligt följande:

3 poäng – Mycket väl godkänt

2 poäng – Väl godkänt

1 poäng – Godkänt

0 poäng – Icke godkänt

Utvärderingen innebär att kommunen poängsätter svaren på respektive bedömningskriterium utifrån hur väl intressenten uppfyller kriteriet.

Om inkomna intresseanmälningar efter utvärderingen har samma antal poäng, kommer det anbudet med högst godkänd köpeskillning att antas.



Bedömningskriterier

Bedömningskriterierna ska säkerställa att området utveckling sker enligt kommunens vision med området. Kommunens vision är att återuppbygga det gamla huvudkontoret och skapa ett levande verksamhetsområde. Kommunen ser gärna att huvudbyggnaden blir ett nav i området och att verksamheten knyter an till övriga verksamheter inom området. Kontorsbyggnaden med porten är viktig för att bevara platsens kulturhistoriska värden. Skulle anbudet få 0 poäng på någon av bedömningskriterierna förkastas anbudet.

Pris – max 6 poäng

Intressenten inkommer med ett prisförslag för fastigheten Bruket 8. Pris ska anges som total köpeskilling.

Genomförbarhet, 0–3 poäng

Intressenten redovisar att tänkt utveckling av fastigheten är genomförbar och beskriver en affärsplan med en tidplan, som anger start för byggnation och när verksamheten beräknas vara i gång. Intressenten redovisar också en finansieringsplan.

Kulturhistoriska värden, 0–3 poäng

Intressenten verkar att vara mån om byggnadsverkens och platsens kulturhistoriska värden och ämnar att på ett respektfullt sätt bevara/utveckla byggnadsverken och platsen som en betydande del av den avsedda verksamheten.

Verksamhet, 0–3 poäng

Intressenten redovisar en verksamhetsbeskrivning samt skiss på hur byggnaden och fastigheten ska utvecklas. I anbudet ska intressenten redovisa hur tänkt utveckling av fastigheten bidrar positivt till den fysiska miljön i området, hur samverkan kan ske med omkringliggande företag och till Vänersborg i sin helhet. I anbudet redovisas också antalet arbetstillfällen etableringen medför på både kort och lång sikt.

Energi, miljö och innovation, 0–3 poäng

Intressenten redovisar hur verksamheten uppfyller och bidrar till ledorden energi, miljö och innovation som är utpekade att gälla för området WIP:en. Ledorden ska vara centrala i anbudets verksamhetsbeskrivning.

ÖVRIG INFORMATION

Markanvisningen faller inte inom ramen för Lag (2007:1091) om offentlig upphandling. Vänersborgs kommun har fri prövningsrätt och äger rätt att anvisa marken till den intressent som uppvisar bästa anbud. Kommunen förbehåller sig rätten att förkasta samtliga inkomna intresseanmälningar. Intressent deltar på egen risk och bekostnad.

Alla inlämnade handlingar är offentliga handlingar och kan vid förfrågan komma att lämnas ut av förvaltningen.

Anbud ska märkas: "Markanvisning Bruket 8" och skickas senast 31 augusti till: mark.exploatering@vanersborg.se alternativt till Vänersborgs kommun, Sundsgatan 29, 462 85 Vänersborg, att: Mark- och exploatering

Eventuella frågor skickas via mejl till någon av nedanstående kontaktpersoner senast 17 augusti. Frågor besvaras inte under veckorna 28–31. Märk all e-post med rubriken "Fråga Markanvisning Bruket 8". Inkomna frågor och svar publiceras anonymt och löpande på Vänersborgs kommuns hemsida samt diarieförs. Här publiceras även eventuell kompletterande information om markanvisningen.

KONTAKTPERSONER

Sanna Fransson, mark- och exploateringsingenjör
sanna.fransson@vanersborg.se
Tel: 0521-72 24 04

Linda Hansson, mark- och exploateringsingenjör
linda.hansson@vanersborg.se
Tel: 0521-72 11 69

BILAGOR

- Planhandlingar – detaljplan nr 501 för hamnen och Ronnums herrgård i Vargön
- Kulturhistorisk utredning, 2021-11-11

TIDPLAN

Sista dag att lämna in anbud **31 aug**
Tilldelning sker **Hösten 2023**