



# Torgkiosken

FÖRSÄLJNINGSPROSPEKT

22.8.2025  
Kai Söderlund



## Allmänt

Torgkiosken ägs av staden och stadsstyrelsen har i 169 § den 24.6.2025 beslutat att kiosken med anslutningar och fasta anordningar utbjuds till försäljning enligt ett upplägg där en oberoende värderare uppskattar ett marknadspris och kriterier tas fram för försäljningen. Byggnaden säljs sedan till den intressent som uppvisar ett koncept som bäst stöder utveckling av stadens centrum enligt stadens vision. En jury har tillsatts för att jämföra, bedöma och värdera inlämnade koncept samt inför stadsstyrelsen föreslå och motivera vilken intressent som ska få köpa Torgkiosken.

Marknadspriset för Torgkiosken är värderat till 150 000 euro.

Staden inbegär anbud på byggnaden med ett förslag till arrendeavtal om 20 år för markområdet och med ett friköpsavtal för fyra parkeringsplatser. Tillträde sker senast 30.4.2026 men troligen tidigare, se punkten Nuvarande hyresavtal.

- Bilaga:
  - Stadsstyrelsens beslut

## Information om stadsplanen och generalplanen

Byggnaden ligger i stadens parkområde, enligt stadsplanen betecknat PM. Inom området får i enlighet med stadsstyrelsens direktiv utbyggas vägar för den lätta trafiken samt anläggningar och byggnader för fritids- och kioskverksamhet jämte erforderliga matar- och tillfartsleder. Byggnader och anläggningar ska uppfylla högt ställda krav på arkitektonisk utformning. För Torgkiosken finns i dagsläget bygglov enligt gällande stadsplan. Stadsplanen är från år 1990 med en komplettering från år 2004.

- Bilagor:
  - Stadsplan 604
  - Stadsplan 830

En delgeneralplan för centrum godkändes av stadsfullmäktige år 2021 och vann laga kraft i juni 2025. Enligt planen utgör området där byggnaden ligger ett utredningsområde, där till platsen anpassad kompletterande bebyggelse utreds. Kiosken finns inritad i plankarta och planbeskrivning. Det aktuella området föreslås fortsättningsvis inneha samma funktion.

- Bilagor:
  - Delgeneralplan, plankarta
  - Delgeneralplan, bestämmelser
  - Delgeneralplan, utdrag gällande Torget och kiosken

## Information om byggnaden

Byggnaden ligger på adressen Torget 1, 22100 Mariehamn. Byggnaden ligger i parkområde, där ett separat arrendeområde om cirka 334 m<sup>2</sup> avgränsas enligt arrendeavtalet.

Byggnadsdelen i nordväst byggdes åren 1995-1996 som en separat kiosk med en våningsyta om 59 m<sup>2</sup>. Åren 2006-2007 utvidgades kiosken med en serveringsdel och toaletter om 94 m<sup>2</sup> och har därefter en våningsyta om 153 m<sup>2</sup>. Efter att stadsstyrelsen godkänt ritningarna 23.6.2005 godkände

byggnadsnämnden bygglovet den 14.8.2006, varvid byggnaden är godkänd för nuvarande verksamhet. Bygglovsritningar bifogas. Vissa ombyggnader och anpassningar för verksamheten har gjorts under åren. Köparen ansvarar för att bekanta sig med genomförda ändringar och övertar byggnaden i nuvarande utformning. Ifall köparen avser att göra sådana ändringar som kräver bygglov föreslår staden att en översyn av stadsplanen görs.

Byggnaden är en träkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta på mark och med filttak. En opartisk konditionsgranskning som innehåller en närmare beskrivning av byggnaden och tekniska system har tagits fram och staden säljer byggnaden i enlighet med granskningen. Granskningen friskriver inte köparens undersökningsplikt och köparen behöver därför bekanta sig med byggnaden på plats. En mätning av radon i inomhusluften för perioden 16.12.2024-17.3.2025 finns och en energideklaration har gjorts.

Fasta installationer i byggnaden ingår i köpet. Enligt hyresavtalets punkt 14 förblir vissa installationer den nuvarande hyrestagarens egendom som hyrestagaren ska bortföra. Köparen kan överväga att överenskomma med hyrestagaren om att överta dessa installationer.

En tidigare utredning har konstaterat att byggnaden, med nuvarande verksamhet, har plats för 40 gäster, vilket innebär att det behövs fyra bilplatser. Stadsmiljönämnden har godkänt ett friköpsavtal som överförs på den som köper byggnaden. Köparen tar då över årskostnaden för underhåll (97 euro per plats exklusive moms för år 2025). Friköpsavtalet kopplas till byggnadslovets. Köparen ska kontakta byggnadsinspektören och informera om den planerade verksamheten. Byggnadsinspektören fastställer det slutliga antalet gästplatser.

- Bilagor:
  - Bygglov med ritningar
  - Konditionsgranskning
  - Radonmätning
  - Energideklaration
  - Friköpsavtal

## Information om arrendeområdet

I samband med försäljningen avser staden att arrendera ut det markområde byggnaden står på med sidoutrymmen och uteservering samt rätt att hålla en bil parkerad på arrendeområdet. Området för uteservering är större än det område som nuvarande hyrestagare disponerat sommartid. Stadsmiljönämnden har godkänt ett förslag till arrendeavtal, men beslutet är villkorat att träda i kraft under förutsättning att stadens beslut gällande försäljning av byggnaden vinner laga kraft. Enligt avtalsförslaget är arrendetagaren skyldig att inhägna sin sophantering enligt arrendegivarens direktiv, vilket är särskilt viktigt med tanke på platsens betydelse i stadens centrum. Enligt nuvarande hyresavtal ansvarar hyrestagaren för skötseln av allmänna toaletter. Ett sådant åtagande ingår inte i förslaget till arrendeavtal. Köparen av byggnaden har möjlighet att själv tillhandahålla allmänna toaletter eller separat avtala med staden om hur servicen kan tillhandahållas.

- Bilaga:
  - Förslag till arrendeavtal

# Nuvarande hyresavtal

Byggnaden är för tillfället uthyrd fram till den 30.4.2026, men avtalet kan brytas ifall byggnaden säljs, varvid köparen kan få tillträde till byggnaden tidigare. I hyresavtalet ingår ett område 1 m utanför byggnaden samt en bilparkering. Utöver hyresavtalet finns ett tillstånd för uteservering om 46 m<sup>2</sup> under tiden april-september.

- Bilagor:
  - Hyresavtal
  - Beslut om uteservering med bilaga

## Vision och utvärdering av anbudet

Stadens vision antogs av stadsfullmäktige den 16.2.2023. För Torgkiosken efterlyses koncept som bäst stöder utveckling av stadens centrum enligt visionen.

Vid utvärderingen av anbudet använder den av stadsstyrelsen tillsatta juryn följande kriterier.

### Absoluta krav

Anbudet måste innehålla fullständig dokumentation enligt instruktioner. De juridiska och skattemässiga förutsättningarna måste vara uppfyllda. Information om förutsättningarna lämnas av ansvariga myndigheter.

### Ekonomiskt anbud

Staden tillämpar ett fast pris på 150 000 euro för objektet.

I övrigt gäller följande kriterier.

#### 1. Affärsidé och verksamhetsplan (viktning 50 %)

Vid bedömningen beaktas om föreslagen verksamhet omfattas av beskrivningen i arrendeavtalet såsom kiosk, gatukök eller därmed jämförbar verksamhet. Verksamhetsplanen ska dessutom vara realistisk och genomförbar samt beskriva målgrupper och öppettider. Vidare kan verksamheten anpassas efter säsong, dvs olika verksamheter över året.

#### 2. Bidrag till centrumlivet (viktning 20 %)

Verksamheten ska bidra till centrumlivet genom att stärka stadens attraktionskraft. Entreprenören väntas samarbeta med lokala aktörer eller föreningar.

#### 3. Erfarenhet och bakgrund (viktning 20 %)

Tidigare erfarenhet av liknande verksamheter beaktas samt referenser. Vidare förväntas ett lokalt engagemang. Slutligen beaktas entreprenörens personliga engagemang, driv och ambitioner med verksamheten.

#### 4. Hållbarhet och miljöhänsyn (viktning 10 %)

Verksamheten förväntas ha fokus på miljövänliga material och leverantörer samt ha en modern avfallshantering och effektiv energianvändning. Vidare förväntas verksamheten främja hållbara konsumtionsval och social hållbarhet.

Juryns förslag presenteras för stadsstyrelsen som tar beslut om val av köpare.

- Bilaga:
  - Vision 2040

## Inlämnande av anbud och tilläggsinformation

Anbud med en acceptans av försäljningspriset om 150 000 euro och en presentation av köparens koncept som stöder utvecklingen av stadens centrum enligt stadens vision inlämnas senast den 30.9.2025 till [registrator@mariehamn.ax](mailto:registrator@mariehamn.ax).

Närmare information om anbudsprocessen och urvalskriterierna fås av stadsdirektör Arne Selander och i tekniska frågor av infrastrukturchef Kai Söderlund.