



Akureyri dags. [Company E-mail]•

Minnisblað Skjaldarvík

Efni: Sala eða leiga

Jörðin Ytri- og Syðri-Skjaldarvík var gefinn Akureyrarbæ af Stefáni Jónssyni. Á jörðinni var þá rekið elliheimili og var það ósk gefanda að elliheimili yrði rekið þar áfram. Hann afhenti Akureyrarbæ hús og land til eignar og rekstrar. Árið 1998 hætti Akureyrarbær rekstri heimilisins, þar sem ástand eignanna uppfyllti ekki þær kröfur sem gerðar voru til slíkrar stofnunar og starfsemin var flutt í Kjarnalund. Í Skjaldarvík hefur undanfarin ár verið rekið gistiheimili og skóli. Gistiheimilið hætti rekstri á árinu 2022.

Hluti af jörðinni hefur verið leigt sem beitaraland fyrir hestamenn. UMSA er að skoða hvort að einhver mól er landsvæðinu.

Jörðin hefur landrými sem nemur um **189 ha** og stærð á ræktuðu landi er um 61,5 ha. Jörðin á land að sjó og er strandlengjan um 1.6 km að lengd. Jörðin á land báðum megin við þjóðveginn. Þar sem landið liggur að sjó, býður það upp á mörg tækifæri. Jörðin er mjög mikilvæg fyrir framtíðar uppbyggingu til lengri tíma litið og býður upp á marga möguleika. Svæðið sem byggingarnar standa á er/verður spennandi bæði sem byggingarland og fyrir aðra landnotkun þegar kemur að skipulagningu þess í framtíðinni.



Mynd 1; Húsakostur í Ytri og syðri Skjaldarvík

Á jörðinni Syðri og Ytri Skjaldarvík í Hörgárbyggð er einbýlishús á tveimur hæðum samtals um 242,5 m². Fasteignin Skjaldarvík, áður dvalarheimili, skiptist í norður álmu, suður álmu, mið álmu og austur álmu. Húsið er á tveimur hæðum og kjallari. Engar leigutekjur eru því af húsunum.

Íbúðarhús á tveimur hæðum er samtals 242,5 m², byggt árið 1950.

Skjaldarvík- áður dvalarheimili, húsið er á tveimur hæðum og kjallari, byggt árið 1933-1971.

Heildarstærð byggingarinnar er 1867 m².

Skjaldarvík	byggingarár	fermetrar
Austur álma	1950	569
Mið álma	1933	453
Norður álma	1971	300
Suður álma	1944	545

Fjós, kálfahús og hlaða samtals 560 m², byggt árið 1958. Hluti af hlöðu er heitt rými kynnt með hitablásara.



Húsnæðið er þokkalegt en er barn síns tíma og ber þess merki að hafa fengið hóflegt viðhald og takmarkaðar endurbætur. Að utanverðu er húsið í þokkalegu ástandi, en undirliggjandi viðhaldspörf er talsverð og mun framkallast á næstu árum, svo sem málning, þakklæðningar, þakrennur og fl. Skipt hefði verið um glugga í suðurálmum en í öðrum álmum er gluggaumbúnaður eldri og þarfnast endurbóta. Húsnæðið hefur staðið autt í nokkurn tíma og ber þess merki. Í kjallara (austurálma) mátti greina merki um raka í gólfi og er þörf sé fyrir þerrilagnir meðfram húsinu. Miðað við aldur bygginga má reikna með að frárennslislagnir undir gólfi þurfi endurnýjunar við. Skoða þarf eldvarnir út frá þeirri starfsemi sem fer inn í húsnæðið. Salarhæð í kjallara er lítil og tæplega hægt að gera ráð fyrir annari nýtingu þar en geymslu- og lagnarými.

Í húsnæðinu eru um 35 herbergi. Herbergi eru lítil, frá rúmum 6m² upp í um 14 m², en flest um 9 – 11 m². Gangar eru mjórri en gert er ráð fyrir að sé þar sem ætla má að þurfi að flytja fólk í börum eða sjúkrarúmum. Engar snyrtingar eru á herbergjum heldur sameiginlegar fyrir hvern hluta fyrir sig. Enginn tæki/búnaður er í eldhúsi og húsnæðið stendur tómt. Einbýlishús þarfnast heildar endurnýjunar eða verða rífið. Eins og málum er háttað í dag eru nánast engar tekjur af eignum bæjarins í Skjaldarvík fyrir utan skólahúsnæðið, en greiða þarf kostnað við rekstur eignanna svo sem fasteignagjöld, tryggingar, hita og rafmagns auk lágmarks viðhalds eignanna. Fasteignagjöld og tryggingar eru um kr 4,5-5 milljón á ári, heitt vatn og rafmagn um kr. 1,5-2 milljón á ári, samtals um kr. 6-7 milljónir á ári. Einnig þarf að sinna lágmarks viðhaldi á eignunum sem vex með hverju ári sem líður ef ekkert er að gert. Viðhald á ári er um kr. 6-10 milljónir að meðaltali á ári.

Skólahúsnæði

Skólinn hefur þrjár byggingar til afnota, einbýlishús, skólahús og verkgreinahús. Ástand á skólahúsnæðinu er nokkuð gott en þó þarf að bæta verkgreinahús til að uppfylla öryggi hvað varðar tækjabúnað og útloftun. Umræða hefur verið um að breyta aðkomu að skóla og hvernig hægt væri að aðgreina umferð að skóla frá annarri starfsemi á svæðinu. Hægt er að gera aðkomuleið að húsum frá norðri, en kostnaður hefur ekki verið metinn.

Stærðir á skólahúsnæði:

Skjöldur-íbúðarhús á einni hæð,	182 m ²
Skóli	364 m ²
Verkgreinaskemma/hús	126 m ²



Akureyrarbær mun alltaf þurfa að sinna viðhaldi á meðan hann er eigandi að húsnæðinu. Hægt er að bjóða húsnæðið til leigu með þeim skilyrðum að leigutaki taki að sér að endurbæta húsnæðið og viðhalda innadyra gegn lægra leiguverði. Eina leiðin til að komast að raunhæfu leiguverði er að óska eftir tilboðum í leiguna með þeim skilyrðum að leigutaki tæki að sér viðhald innadyra og aðlaga húsnæðið að þeirri starfsemi sem hann hyggst reka í húsnæðinu. Leigutími ræður miklu um leiguverð og þarf hann að vera minnst 15-20 ár.

Niðurstaða

Reiknað verði með að Hlíðarskóli verði rekinn áfram í þremur húsum á svæðinu og aðkoma og lóð verði afmörkuð fyrir skóla með skýrum hætti.

Lagt er til að allt annað húsnæðið verði auglýst til leigu sem fyrst og að því húsnæðinu sem sett verður sett í leigu verði afmörkuð lóð.

Næstu skref ?:

- Auglýsa húsnæði til leigu
- Leigutími verði 15-20 ár
- Með tilboði fylgi framtíðarsýn bjóðanda og tilboðsverð
- Valkvætt verði í auglýsingu hve mikið land fylgir húsum og eins hvort útihús og einbýlishús fylgja með í leigu á Skjaldarvík.
- Afmörkuð verði lóð sem fylgir húsunum
- Leigutaki aðlagar húsnæði að sýnum þörfum og viðheldur því innandyra
- Leigusali sér um viðhald utandyra

