Akureyrarbær

Úthlutunarskilmálar

Fyrir fjölbýlishúsalóðir við Miðholt

Þjónustu- og skipulagssvið

Geislagata 9 600 Akureyri (354) 460 1000 akureyri@akureyri.is www.akureyri.is

Contents

1. Auglýsing lóða 3
2. Almennt um lóð 3
Deiliskipulag og mæliblað 3
Byggingarhæfi og kvaðir 3
3. Forgangsröðun umsækjenda 4
4. Umsóknarskilmálar 4
Umsóknargögn 4
Að sækja um lóðirnar 4
Skýringar á útboðsgögnum 5
Skil á gögnum um fjárhagsstöðu, fjármögnun lóðar og byggingarframkvæmda 5
5. Almenn ákvæði 5
Greiðslufrestur 5
Framkvæmdafrestur 6
Lóðarleigusamningur 6
Önnur gjöld 6
Framsal byggingarréttar 6

1. Auglýsing lóða

Akureyrarbær hefur samþykkt að auglýsa fjölbýlishúsalóðir við Miðholt 1-9 eins og þær eru skilgreindar í deiliskipulagi Holtahverfis norður á þann veg að einn lögaðili fái allar lóðirnar til uppbyggingar.

2. Almennt um lóð

Deiliskipulag og mæliblað

Lóðirnar eru innan deiliskipulags Holtahverfis norður sem tók gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 11. maí árið 2021.

Um er að ræða fimm lóðir þar sem heimilt er að byggja tveggja hæða fjölbýlishús ásamt kjallara. Byggingarmagn á hverri lóð er á bilinu 718-743 fm og gert ráð fyrir 6 íbúðum í hverju húsi.

Deiliskipulagsgögn eru meðfylgjandi útboðsskilmálum ásamt mæliblæði en einnig er hægt að nálgast skipulagsgögnin á kortasjá Akureyrarbæjar, www.map.is/akureyri.

Byggingarhæfi og kvaðir

Lagnakvaðir koma fram á mæliblaði auk þess sem sjá má legu lagna á kortasjá Akureyrarbæjar, www.map.is/akureyri.

Fyrir liggur að jarðvegsdýpt á svæðinu er nokkuð mikil og þess vegna eru sérstakir skilmálar í kafla 4.6 í greinargerð deiliskipulags sem varða grundun húsa á þessum lóðum. Eru skilmálarnir eftirfarandi:

> *„Vakin er athygli á hættu á sigi jarðvegs við fjölbýlishúsalóðir við Miðholt. Það getur valdið skemmdum í yfirborði gatna og mannvirkja sem liggja nálægt, það er því mikilvægt að grípa til viðeigandi aðgerða til að koma í veg fyrir hugsanlegt tjón. Eftirfarandi kvaðir eru gerðar á lóðum við Miðholt 1, 3, 5, 7, og 9 (texti fenginn úr núgildandi deiliskipulagi fyrir lóðir á sama stað(Undirhlíð-Miðholt)):*
>
> 1. *Við jarðvegsskipti á lóðum skal leita allra leiða til að koma í veg fyrir lækkun vatnsborðs í jarðvegi. Lóðarhafi er ábyrgður fyrir hugsanlegu tjóni sem rekja má til breytingar á vatnsborði á meðan á framkvæmdum stendur, þangað til lokaúttekt hefur farið fram.*
> 2. *Lóðarhafi skal hafa eftirlit með stöðu vatnsborðs í jarðvegi í nágrenni lóðar og hugsanlegu jarðvegssigi á meðan framkvæmdum stendur. Kostnaður vegna aðgerða skal greiddur af lóðarhafa. Undanþegið þessu er eftirlit með framkvæmdum sem greiddur verður af Akureyrarbæ.*
> a. *Koma skal fyrir mælirörum til að fylgjast með vatnsborðsbreytingum í jarðvegi á nokkrum stöðum í 5-15 m fjarlægð frá útbrún húsgrunna. Rörin þurfa að vera að minnsta kosti 5 metra löng. Þau þurfa að vera með loki í toppinn og alsett götum/raufum neðstu 3 m. Fylla skal að* röri með drenerandi möl.

b. Koma skal fyrir fastmerkjum milli götu og húsgrunns og í götu eða gangstétt, með um 25 m millibili næst framkvæmdasvæðinu og mæla landhæðir reglubundið með innan við 5 mm nákvæmni.

3. *Við jarðvegsskipti næst götum skal fylla jafnharðan með burðarefni til tryggja stæðni fláa*
4. *Lóðarhafi skal láta viðurkenndan sérfræðing á sviði grundunar hanna jarðvegsframkvæmdir.“*

Til viðbótar ofangreindum ákvæðum deiliskipulags um viðkomandi svæði er meðfylgjandi minnisblað frá Oddi Sigurðssyni hjá GeoTEek ehf. sem unnið var í tengslum við gerð deiliskipulagsins til að meta byggingarhæfi lóðanna. Í því koma fram upplýsingar sem taka þarf tillit til við framkvæmdir á svæðinu.

3. Forgangsröðun umsækjenda

Þar sem jarðvegsaðstæður á svæðinu eru ekki góðar er talið mikilvægt að uppbygging svæðisins verði unnin með samræmdum hætti og jafnvel þannig að allar lóðirnar verði undirbúnar á sama tíma áður en uppbygging hefst. Í ljósi þessa er talið æskilegt að lóðirnar verði úthlutaðar til eins lögaðila sem hefur reynslu og getu til að klára uppbyggingu svæðisins með öruggum hætti og á sem skemmstum tíma.

Við val á umsóknum verður litið til eftirfarandi þátta:

- Reynslu viðkomandi umsækjenda í framkvæmdum við sambærilegar jarðvegsaðstæður.
- Byggingaráformum og áætluðum byggingartíma.

Verði ekki skorið úr um forgang verður gripið til útdráttar milli jafngildra umsókna.

4. Umsóknarskilmálar

Umsóknargögn

Í greinargerð skal með greinargóðum og ítarlegum hætti lýsa reynslu umsækjenda af sambærilegum framkvæmdum auk þess að gera grein fyrir byggingaráformum og áætluðum byggingartíma.

Að sækja um lóðirnar

Sækja skal um lóðirnar með rafrænum hætti í gegnum útboðsvef Akureyrarbæjar https://www.akureyri.is/is/stjornkerfi/utbod/utbodsvefur og verða gögn afhent í gegnum vefinn frá og með 11. Janúar 2023. Í auglýsingu sem birtist á útboðsvef Akureyrarbæjar er hlekkur inn á þjónustugátt þar sem umsækjendur skrá sig sinn með rafrænum skilríkjum eða íslykli.

Vinsamlegast athugið að nauðsynlegt er að skrá sig inn með rafrænum skilríkjum þess sem kemur til með að undirrita umsóknin rafrænt fyrir hönd fyrirtækisins. Allt varðandi umsóknina verður engu að síður skráð á kennitölu fyrirtækisins í kerfi bæjarins.

Skila þarf inn umsókn í gegnum þjónustugáttina innan auglýsts frests sem er kl. 12:00 þann 2. febrúar 2022.

Gæta skal þess að umsókn lögaðila sé staðfest af þeim sem hefur/hafa heimild til að skuldbinda félagið.

Stefnt er að því að niðurstaða skipulagsráðs varðandi úthlutun liggi fyrir innan eins mánaðar frá því að umsóknarfrestur rennur út.

Skýringar á útboðsgögnum

Umsóknaraðili getur óskað eftir nánari upplýsingum eða skýringum á útboðsgögnum verði hann var við ósamræmi í gögnum sem haft getur áhrif á umsókn. Umsóknaraðili skal þá senda fyrirspurn í gegnum þjónustugáttina eigi síðar en kl. 12:00 þann 26. janúar 2023. Einnig er hægt að senda fyrirspurn á netfangið skipulag@akureyri.is.

Fyrirspurnir og svör við þeim verða sett á vefsíðuna í síðasta lagi 2 virkum dögum fyrir lok tilboðsfrests.

Allar fyrirspurnir og svör Akureyrarbæjar verða hluti af útboðsgögnum.

Skil á gögnum um fjárhagsstöðu, fjármögnun lóðar og byggingarframkvæmda

Þegar niðurstaða skipulagsráðs liggur fyrir skal gögnum varðandi fjárhagsstöðu, fjármögnun lóðar og fjármögnun byggingarframkvæmda skilað í þjónustuver Akureyrabæjar í Ráðhúsi við Glerárgötu 9, 600 Akureyri. Misbrestur á því leiðir til þess að lóðarumsókn verði hafnað. Heimilt er að framlengja framangreindan frest, að beiðni tilboðsgjafa, um allt að tvær vikur ef málefnalegar ástæður eru fyrir hendi að mati Akureyrarbæjar.

Lögaðilar skulu leggja fram eftirtalin gögn:

1. Yfirlýsing banka eða annarrar fjármálastofnunar sem ber með sér að umsækjandi geti staðið undir kostnaði sem áætlaður er vegna byggingarframkvæmda og kaupa á byggingarrétti.

2. Ársreikning síðasta árs eða ársreikning ársins á undan ásamt árshlutareikningi vegna síðasta árs. Reikningarnir skulu skulu sýna jákvæða eigifjárstöðu.

3. Yfirlýsing viðkomandi lífeyrissjóða um að tilboðsgjafi hafi staðið í skilum með afdregin lífeyrissjóðsiðgjöld og gjöld til stéttarfélaga starfsmanna sinna.

4. Staðfestingu viðkomandi innheimtuaðila á því, að tilboðsgjafi sé ekki í vanskilum með opinber gjöld, þ.e. skatta (þ.m.t. VSK), útsvar, fasteignagjöld.

5. Almenn ákvæði

Greiðslufrestur

Frestur til greiðslu gatnagerðargjalds eru 30 dagar frá samþykkt skipulagsráðs á úthlutun lóðarinnar.

Ef aðili sem fékk lóðirnar úthlutaðar innir ekki af hendi greiðslu gatnagerðargjalds innan þess frests, fellur úthlutun niður án samþykkis skipulagsráðs.

Framkvæmdafrestur

Í samræmi við ákvæði almennra byggingarskilmála skulu aðaluppdrættir berast byggingarfulltrúa í síðasta lagi 8 mánuðum frá veitingu lóðar eða frá því að lóð telst byggingarhæf ef það er seinna og framkvæmdir þurfa að vera hafnar innan 9 mánaða. Að öðrum kosti fellur úthlutun úr gildi.

Þar sem verið er að úthluta fimm lóðum til eins aðila á þetta ákvæði eingöngu við um fyrsta húsið þar sem ekki er gerð krafa um að framkvæmdir við öll húsin hefjist á sama tíma.

Til að takmarka tímabil rasks á svæðinu er þó gert ráð fyrir að framkvæmdir við öll fimm húsin á svæðinu hefjist innan þriggja ára frá úthlutun og að framkvæmdum verði lokið innan fimm ára.

Eigi síðar en 18 mánuðum eftir veitingu byggingarleyfis skal lóðarhafa hafa gert hús fokhelt og frágengið að utan.

Að öðru leyti gilda ákvæði almennra byggingarskilmála sem staðfestir voru í bæjarstjórn 12. september 2006 og ákvæði mannvirkjalaga og byggingarreglugerðar.

Lóðarleigusamningur

Í samræmi við 6. gr. í *Reglum um úthlutun lóðar* er eftirfarandi forsenda fyrir útgáfu lóðarleigusamnings milli Akureyrarbæjar og umsækjenda:

- Öll gjöld hafi verið greidd að fullu, eða um þau samið við bæjarsjóð.
- Byggingaráform hafi verið samþykkt.
- Drög að eignaskiptasamningi liggi fyrir ef um fjöleignarhús er að ræða.

Önnur gjöld

Auk gatnagerðargjalds þarf að greiða önnur lögbundin gjöld s.s. byggingarleyfisgjald, bílastæðagjald, útmælingu, skipulagsgjald og tengigjöld veitna í samræmi við gildandi gjaldskrá. Upplýsingar um gjöld er að finna á heimasíðu Akureyrarbæjar (www.akureyri.is) og Norðurorku (www.no.is).

Framsal byggingarréttar

Lóðarhafa er heimilt að framselja byggingarrétt sinn á lóðinni, þegar lóðarleigusamningur hefur verið útgefinn og lokið hefur verið við að steypa sökkla viðkomandi húss.