

Akureyrarkaupstaður
Skipulagsstjóri

Akureyri 14. september 2018

Efni: Beiðni um framlengingu á fresti til þess að hefja framkvæmdir á lóðinni við Hafnarstræti 80

Í upphafi árs 2015 keypti KEA öll hlutabréf í Norðurbrú ehf. en það var félag sem stofnað hafði verið um kaup lóðar við Hafnarstræti 80. Eigendur þess félags á þeim tíma voru að sigla í strand með sín áform um að reisa hótél á lóðinni og höfðu ekki staðið full skil á gatnagerðargjöldum vegna lóðarinnar.

Í framhaldinu hóf félagið að endurmeta áform fyrri eigenda og niðurstaðan var sú að hverfa frá þeirri hönnun hótels sem þegar hafði farið fram. Ógerlegt var því að hefja og klára allan undirbúning á vormánuðum 2015 og hefja framkvæmdir þá um sumarið.

Við arðsemismat verkefnisins kom fljótlega í ljós að kvaðir um bílastæðakjallara í húsinu gætu orðið mjög íþyngjandi fyrir rekstur hótels í fasteigninni sem og að slíkt kæmi í veg fyrir eðlilega nýtingu jarðhæðar hússins. Einnig varð þá ljóst að hagkvæmni stærðar skipti miklu máli gagnvart því að fá lágmarks arðsemi af þessu verkefni. Var því þess óskað við skipulagsyfirvöld að skipulagi yrði breytt þannig að ekki yrði skylda að reisa bílakjallara í húsinu heldur yrði það valkvætt fyrir lóðarhafann sem og að fá aukið byggingarmagn á lóðinni. Tók það langan tíma að fá þá beiðni félagsins samþykka og tafðist allur undurbúningur til samræmis við það. Það olli því að ekki var hægt að undirbúa verkefnið þannig að hægt yrði að hefja framkvæmdir um sumarið 2016.

Þegar eigendur lóða við Austurbrú hófu að vinna í grunnum lóða sinna komu í ljós vísbendingar um ófullnægjandi gæði lóða á þessum reitum. Þar sem um landfyllingar er að ræða þótti félaginu ástæða til að láta kanna gæði lóðarinnar og var fenginn jarðvegssérfræðingur til ráðgjafar. Grafnar voru rannsóknarholur og tekin jarðvegssýni sem þóttu slök. Í framhaldinu var ákveðið að fergja lóðina. Það var gert síðla árs 2016. Fljótlega kom fram mikið sig á lóðinni og hélt sigið áfram í mun lengri tíma en ráð var fyrir gert og mun meira sig en á öðrum lóðum á þessum reitum. Langt fram á árið 2017 lá ekki fyrir hvort hægt yrði að byggja á lóðinni yfir höfuð nema með slíkum kostnaði að verkefnið stæði á engan hátt undir slíku. Það var síðan mat jarðvegssérfræðings í minnisblaði frá því í nóvember 2017 - og skipulagsyfirvöld hafa þegar undir höndum - að hægt væri að byggja á lóðinni gegn því að verkfræðileg hönnun tæki mið af áætluðu sigi. Félagið mat það sem svo að

þær aðgerðir myndu ekki raska arðsemisforsendum þannig að hverfa yrði frá verkefninu. Vegna þessa var eðli máls samkvæmt ekki hægt að hefja framkvæmdir á lóðinni á árinu 2017.

Undirbúningur var nú settur á fullt af hálfu félagsins og á vormánuðum þessa árs var búið að ganga frá skuldbindandi samningum félagsins við öflugan leigutaka að hótelinu, hönnuði og samningar við aðalverktaka á lokametrinum. Við svo búið var hægt að afla lánsfjármögnunar, bæði vegna verkefnafjármögnunar sem og langtímafjármögnunar í framhaldi af verklokum. Í nokkuð langan tíma höfðu fjármálastofnanir sýnt verkefninu mikinn áhuga og lýst óumbeðnar áhuga á því að fjármagna verkefnið. Það kom því mjög á óvart að þegar leitað var eftir fjármögnun hversu dræmar undirtektirnar voru og algjörlega í ósamræmi við nýleg fyrri samskipti. Ljóst má vera að U-beygja í lánakerfinu hafði átt sér stað á mjög skömmum tíma s.l. vor. Af fréttaplutningi síðustu vikna af vandamáli íslenskra flugfélaga má greina ástæðu þess að lánakerfið hefur dregið fyrir gluggana og vill bíða af sér óvissu. Vissulega eru blikur á lofti þessa dagana um framtíð ferðaþjónustunnar vegna vandræða flugfélaganna en lánakerfið hefur fjárfest mikið í ferðaþjónustuverkefnum á liðnum árum. Nú um stundir hefur félagið því ekki aðgengi að lánsfjármagni, bæði m.t.t. verkefnafjármögnunar á byggingartíma sem og langtímafjármögnunar og eðli máls samkvæmt ekki verið hægt að hefja verkið.

Að framansögðu má ljóst vera að tafir á því að félagið gæti hafið framkvæmdir á lóðinni hafa orðið að langmestu leiti vegna utanaðkomandi þátta sem félagið og eigandi þess hafa lítið um að segja. Þegar hafa verið settir umtalsverðir fjármunir í félagið umfram gatnagerðargjöldin og slíkt er ekki gert nema til standi að láta reyna á verkefnið.

Áform félagsins og eiganda þess standa óbreytt, þ.e.a.s. að hafja byggingu hótels á lóðinni. Jafnframt er áhugi þess leigutaka sem hafði gert skuldbindandi samning fyrir á þessu ári óbreyttur að því gefnu að almenn skilyrði í ferðaþjónustu hafi ekki versnað m.a. vegna þeirra þátta sem áður eru nefndir.

Í ljósi framangreinds á félagið því ekki annan kost á því en að óska eftir því að frestur til þess að hefja framkvæmdir á lóðinni verði framlengdur til 15. mars 2019 en þá telur félagið að það liggi fyrir hvort lánamarkaðir hafi róast og að ytri skilyrði hafi batnað þannig að hefja megi verkið á vormánuðum næsta árs.

Virðingarfyllt,



F.h. Norðurbrúar ehf.