



Akureyrarbaer

Úthlutunarskilmálar

Gránufélagsgata 22 á Oddeyri



Efnisyfirlit

1. Auglýsing lóðar	3
Gildandi skipulag og afmörkun lóðar	3
Byggingarhæfi og kvaðir	5
2. Umsóknarskilmálar.....	5
Umsóknargögn	5
Að sækja um lóðina	6
Skýringar á útboðsgögnum.....	6
3. Mat á umsóknum og endurskoðun deiliskipulags.....	6
Val á umsóknum	6
Breyting á deiliskipulagi.....	7
4. Almenn ákvæði.....	7
Skil á gögnum um fjárhagsstöðu, fjármögnun lóðar og byggingarframkvæmda.....	7
Gjaldtaka	7
Greiðslufrestur	7
Framkvæmdafrestur.....	8
Lóðarleigusamningur	8
Framsál byggingarréttar	8

1. Auglýsing lóðar

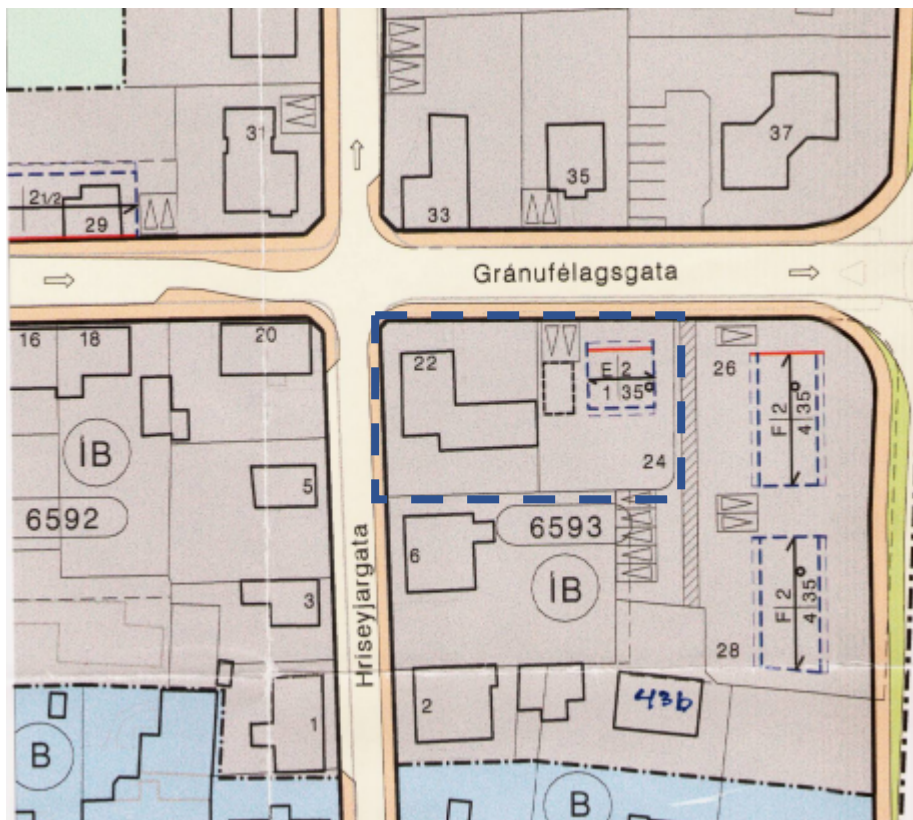
Akureyrarbær hefur samþykkt að auglýsa eftir þróunaraðila til uppbyggingar á lóðinni Gránufélagsgata 22 á Oddeyri til samræmis við ákvæði í gr. 2.3 og 3.3 í reglum um úthlutun lóða. Felur það í sér að auglýst er eftir tillögum að uppbyggingu lóðarinnar og fær sá aðili sem kemur með bestu tillöguna að mati skipulagsráðs lóðinni úthlutað til áframhaldandi útfærslu í samráði við ráðið.

Gildandi skipulag og afmörkun lóðar

Deiliskipulag

Gránufélagsgata 22 er innan deiliskipulags fyrir suðurhluta Oddeyrar sem var samþykkt í upphafi árs 1997. Deiliskipulagið gerir ráð fyrir skiptingu lóðarinnar í tvennt og að á austari hlutanum megi byggja einbýlishús en ekki er gert ráð fyrir uppbyggingu á vestari hlutanum.

Úrklippa hluta deiliskipulagsuppráttar sem sýnir lóðina:



Úr greinargerð deiliskipulags:

Byggingarreitur fyrir einbýlishús austan Gránufélagsgötu 22: Stærð byggingarreits er 8 x 9m. Húsið skal byggt á 60cm háum sökklí. Á húsinu skal vera mænispak. Þakhalli skal vera $25^\circ \geq 35^\circ$. Mænishæð má mest vera 9,0m yfir gólfkóta fyrstu hæðar. Byggja má kvisti á húsið og skulu þeir vera miðjusettir og hafa mæni þvert á mæni hússins og skal heildarbreidd þeirra aldrei vera meiri en sem nemur 2/5

hlutum af lengd hússins. Byggingarreitur fyrir útbyggingar er 1m út fyrir byggingarreit hússins. Breidd útbyggingar skal aldrei vera meiri en sem nemur 2/5 hlutum af lengd þess.

Leyfilegt er að byggja staka bílgeymslu á lóðinni. Stærð byggingarreits fyrir bílgeymslu er 4 x 7m. Þak hennar skal vera einhalla skúrþak eða mænispak með mænisstefnu þvert á mæni íbúðarhússins.

Ekki hefur orðið af uppbyggingu í samræmi við deiliskipulagið og er lóðin í dag óskipt. Þá hefur hluti af núverandi íbúðarhúsi á lóðinni verið rifinn og eftir stendur steinsteypt skemma sem reist var árið 1915. Fyrir liggur að ekki er heimilt að fjarlægja skemmuna en heimilt er að gera á henni breytingar sbr. umsögn Minjastofnunar Íslands frá 8. nóvember 2021 en að heimilt verði að gera á henni breytingar til þess að hún geti nýst betur í samspili við uppbyggingu á lóðinni.

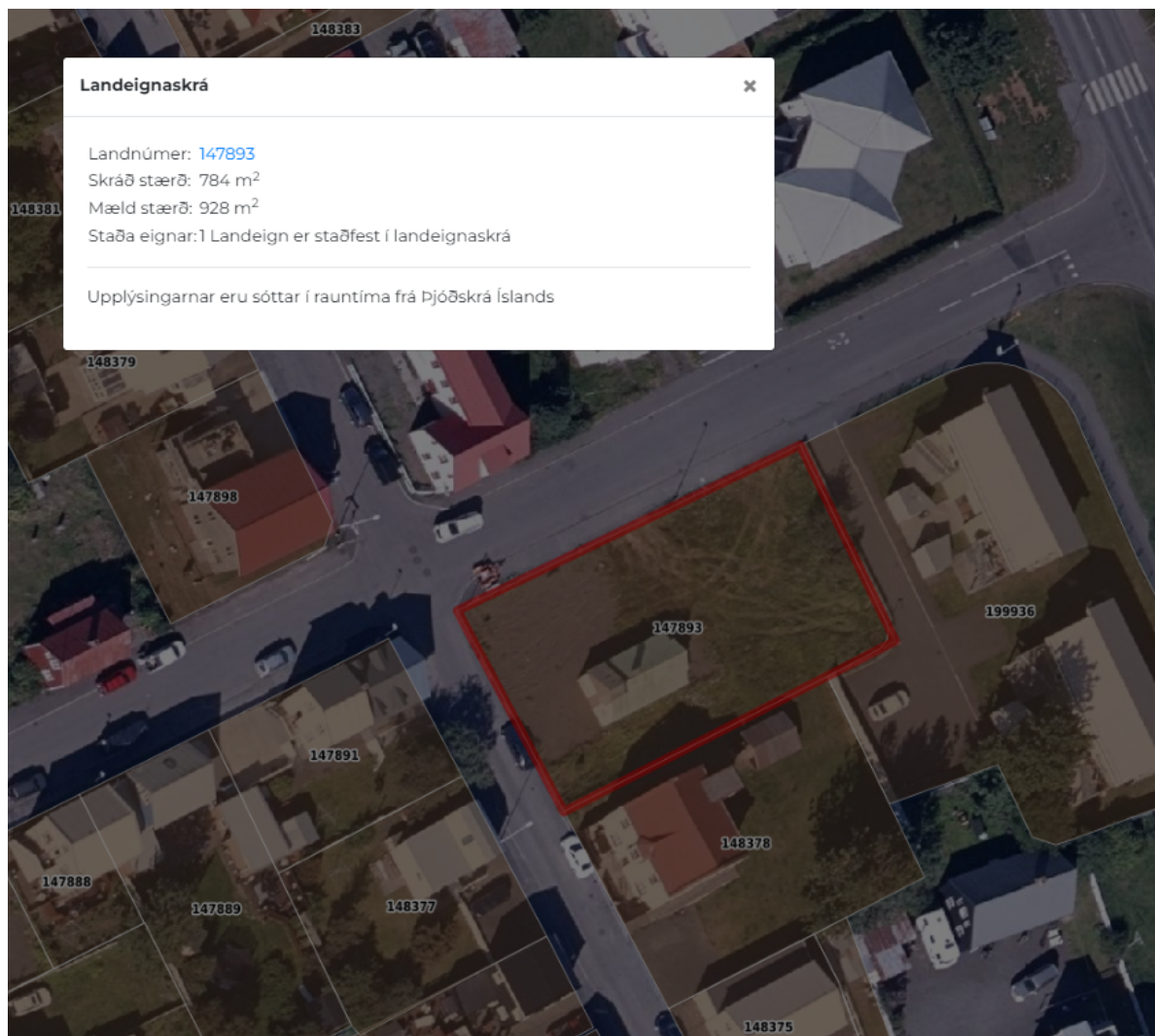
Aðalskipulag

Lóðin Gránufélagsgata 22 er innan íbúðarsvæðis sem í gildandi aðalskipulagi er merkt sem ÍB2 og í greinargerð aðalskipulagsins kemur fram að „*halda skuli yfirbragði svæðisins og nýbyggingar og breytingar einstakra húsa skulu vera í samræmi við aðliggjandi húsaðir.*“

Í kafla 5.2.1. í Rammaskipulagi Oddeyrar sem er hluti aðalskipulagsins kemur fram að stefnt sé að því að viðhalda þéttleika byggðarinnar og að hæð nýrra bygginga verði sambærileg núverandi byggð. Einnig að stefnt er að því að þétta byggðina með því að fylla í skörð á auðum lóðum og svæðum.

Afmörkun lóðar

Samkvæmt skráningu lóðarinnar í fasteignaskrá er lóðin 784,1 m² að stærð en það svæði sem miðað er við hér er 928 m² sbr. eftirfarandi mynd:



Byggingarhæfi og kvaðir

Formlegt mæliblað fyrir lóðina liggur ekki fyrir og verður það útfært samhliða breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar í samráði lóðarhafa og Akureyrarbæjar.

2. Umsóknarskilmálar

Umsóknargögn

Í greinargerð og á uppdráttum skal lýsa almennum áformum um gerð og umfang uppbyggingar á lóðinni og áætluðum uppbyggingarhraða. Þá þarf að gera grein fyrir hvernig tillagan samræmist almennum ákvæðum gildandi aðalskipulags (rammaskipulag Oddeyrar

þar á meðal) sem varðar uppbyggingu á þessu svæði. Einnig þarf að gera grein fyrir samræmi við húsakönnun Oddeyrar.

Þar sem verið er að óska eftir nýjum hugmyndum um uppbyggingu á lóðinni þarf ekki að miða við núverandi afmörkun byggingarreita, umfang uppbyggingar eða íbúðagerð.

Að sækja um lóðina

Sækja skal um lóðina með rafrænum hætti í gegnum útboðsvef Akureyrarbæjar <https://www.akureyri.is/is/stjornkerfi/utbod/utbodsvefur> og verða útboðsgögn afhent í gegnum vefinn frá og með 11. janúar 2023. Í auglýsingu sem birtist á útboðsvef Akureyrarbæjar er hlekkur inn á þjónustugátt þar sem umsóknaraðilar 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 umsóknina rafrænt fyrir hönd fyrirtækisins. Allt varðandi umsóknina verður engu að síður skráð á kennitölu fyrirtækisins í kerfi bæjarins.

Skila þarf inn tillögum í gegnum þjónustugáttina innan auglýsts frests sem er kl. 12:00 þann 22. febrúar 2023.

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

Stefnt er að því að niðurstaða skipulagsráðs varðandi úthlutun liggja 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 16. febrúar 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.

3. Mat á umsóknum og endurskoðun deiliskipulags

Val á umsóknum

Til samræmis við almenn ákvæði gildandi aðal- og deiliskipulags um uppbyggingu á þessum hluta Oddeyrar mun skipulagsráð líta sérstaklega til þess hvernig tillögur að uppbyggingu falla að yfirbragði núverandi byggðar án þess að gera þá kröfu að ný hús verði eftirlíking þeirra húsa sem fyrir eru á svæðinu. Markmiðið er að viðhalda og styrkja megineinkenni byggðarinnar og bæta yfirbragð hennar og stuðla þannig að verndun og viðhaldi bæjarhlutans.

Akureyrarbær áskilur sér rétt til að velja hvaða umsókn sem er eða hafna öllum.

Breyting á deiliskipulagi

Val á tillögu til áframhaldandi útfærslu felur ekki sjálfkrafa í sér endanlega úthlutun lóðar þar sem fyrirvari er settur um samþykkt bæjarstjórnar á breytingu á deiliskipulagi lóðarinnar.

Ef breyting á deiliskipulagi gengur ekki eftir fellur lóðarumsókn sjálfkrafa niður.

4. Almenn ákvæði

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 Akureyrarbæjar 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 sýna jákvæða eigifjárstöðu.
3. Yfirlýsing viðkomandi lífeyrissjóða um að tilboðsgjafi hafi staðið í skilum með afdregin lífeyrissjóðsiðgjöld 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.

Gjaldtaka

Ekki er um að ræða greiðslu byggingarréttargjalds heldur þarf lóðarhafi eingöngu að greiða gatnagerðargjald og 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).

Upphæð gatnagerðargjalds liggur ekki fyrir heldur fer gjaldið eftir umfangi uppbyggingar í samræmi við ákvæði endurskoðaðs deiliskipulags.

Greiðslufrestur

Frestur til greiðslu gatnagerðargjalds eru 30 dagar frá því að endurskoðað deiliskipulag hefur tekið gildi með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda.

Ef lóðarhafi innir ekki af hendi greiðslu lágmarksgatnagerðargjalds innan þess frests fellur úthlutun niður.

Heimilt er að framlengja ofangreindan frest að beiðni lóðarhafa um allt að tvær vikur ef málefnalegar ástæður eru fyrir hendi að mati Akureyrarbæjar.

Framkvæmdafrestur

Í samræmi við ákvæði almennra byggingarskilmála skulu aðaluppdrættir berast byggingarfulltrúa í síðasta lagi 8 mánuðum frá úthlutun lóðar eða frá því að lóð telst byggingarhæf ef það er seinna og framkvæmdir þurfa að vera hafnar innan 9 mánuða frá úthlutun. Að öðrum kosti fellur úthlutun úr gildi. Dagsetning úthlutunar miðast við gildistöku breytingar á deiliskipulagi í B-deild Stjórnartíðinda.

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

Að öðru leyti gilda ákvæði almennra byggingarskilmála sem staðfestir voru í bæjarstjórn 12. september 2006 og ákvæði mannvirkjalaga nr. 160/2010 og byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

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.

Framsal byggingarréttar

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