

# Hafnarhús Borgarfirði eystri

## *Ítarefni*



## Auglýsing eftir rekstraraðila á 2. hæð Hafnarhúss á Borgarfirði eystri.

### Um húsið og svæðið

Húsið sem um ræðir er nýbyggt hús Borgarfjarðarhrepps sem er staðsett á hafnarsvæði við Hafnarhólma. Í Hafnarhólma hefur verið lagt í uppbyggingu með aðstoð Framkvæmdasjóðs ferðamannastaða til að gera ferðamönnum kleift að skoða lunda og annað fuglalíf. Hvergi í heiminum finnast betri aðstæður til að skoða lunda og er staðurinn sérlega vinsæll áningarstaður enda kemur langstærsti hluti þeirra ferðamanna sem heimsækja Borgarfjörð eystri við í höfninni. Sú ákvörðun að ráðast í gerð þessa húss var ekki síst tekin til að lágmarka og hafa stjórn á umferð ferðamanna um svæðið. Sumarið 2019 fóru samkvæmt talningu tæplega 50.000 manns upp tröppurnar í Hafnarhólmanum.

Framkvæmdasjóður ferðamannastaða styrkti byggingu hússins sem er á þremur hæðum, samtals 345 m<sup>2</sup>. Á fyrstu hæð hússins er salernis- og sturtuadstaða ásamt skrifstofuaðstöðu og lyftarageymslu. Sú hæð er hugsuð sem aðstaða fyrir sjómenn og hafnarstarfsmenn en verður einnig aðgengileg ferðamönnum. Á þriðju hæð hússins er opið rými þar sem markmiðið er að sett verði upp safn eða sýning sumarið 2021. Upp á þaki hússins er útsýnispallur.

Rýmið á annarri hæð hússins hefur verið hugsuð fyrir einhvers konar veitingasölu eða aðra ferðamannaþjónustu. Rýmið leigist út eins og það er núna ásamt stórum svölum sem snúa að höfninni. Í rýminu er að finna afgreiðsluborð með tveimur vöskum. Á hæðinni eru öll tengi og lagnir til staðar fyrir þann búnað sem þarf í þá starfsemi sem þykir henta þessu rými. Í rýminu er loftræsting en ekki háfur. Önnur hæðin ætti gróft áætlað að geta tekið við 20-30 manns í sæti innandyra en því til viðbótar má koma fyrir borðum úti á svölunum.

Bílastæði fyrir ferðamenn eru staðsett fyrir ofan húsið. Frá bílastæði er gengið inn í húsið á þriðju hæð og svo í gegnum það niður á þá fyrstu til að komast niður í höfnina og að Hafnarhólmanum. Við hlið hússins er stigi beint niður í höfn en ljóst má vera að flestir ferðamenn sem heimsækja Hafnarhólmann munu ganga í gegnum húsið.

### Skilmálar

Ætlast er til að starfsemi í húsinu verði í sátt við náttúruna sem og aðra starfsemi á svæðinu.

Ekki verða sett bein skilyrði um hverslags starfsemi má koma í rýmið. Þó er ljóst að rýmið hentar hvað best til veitingaframreiðslu. Í rýminu er þó takmarkað pláss fyrir eldhús. Gerðar verða kröfur um að starfsemin verði í gangi að lágmarki frá 15. apríl til 15. september eftir sumarið 2020. Sumarið 2020 skal starfsemin hefjast eins fljótt og auðið er en helst ekki síðar en 15. maí. Þann tíma sem rekstraraðili verður ekki með starfsemi í húsinu mun húsið vera á ábyrgð sveitarfélagsins.

Rekstraraðili mun bera ábyrgð á þrifum í samræmi við kröfur sveitarfélagsins og heilbrigðiseftirlits á öllu húsinu sem og minniháttar viðhaldi. Rekstraraðila verður gefið leyfi til að nota önnur rými hússins til rekstursins meðan þau svæði eru ónýtt en mun þó þurfa að víkja fyrir annarri starfsemi í framtíðinni ef þurfa þykir. Sveitarfélagið mun mögulega koma að eðlilegum fjárfestingum annað hvort í upphafi ferlisins eða eftir að samningstíma lýkur.

Hönnuður lét fylgja með tilmæli um hvernig húsgögn og aðrir innanhússmunir ættu að líta út. Rekstraraðila verður frjálst að velja annan stíl en þó er ljóst að innanstokksmunir hússins þurfa að ríma við ásýnd þess sem og staðarins.

Ímynd staðarins á að vera þannig að sómi sé af. Staðurinn á að bera Borgarfirði eystri sem áfangastað ferðamanna gott vitni og á að bjóða gesti velkomna.

### Áform á svæðinu

Á neðstu hæð hússins er aðstaða fyrir sjómenn. Þeir munu hafa aðgang að húsinu allan sólarhringinn allt árið um kring. Reiknað er með að húsið verði opið öllum yfir vetrartímann. Mögulegt er með tiltölulega litlum tilkostnaði að loka hluta annarrar hæðar af svo almenningur komist ekki þar um utan opnunartíma.

Á þriðju hæð hússins er opið rými sem hefur verið hugsað sem sýningarrými. Þar verður sett upp einhvers konar sýning sem mun snúast um lífríki og starfsemi staðarins. Þessi sýning mun líklega ekki verða tilbúin fyrr en vorið 2021 þó e.t.v. verði byrjað að safna og setja upp efni í sumar. Á þriðju hæðinni eru einnig stórar svalir og á þaki hússins er útsýnispallur.

Ofantalin rými má rekstraraðili nota í samlyndi við þá starfsemi sem þar kann að verða. Rekstraraðili annarrar hæðar mun þó alltaf þurfa að víkja með sína starfsemi á öðrum rýmum hússins ef þurfa þykir.

Húsið sjálft er nokkurn veginn tilbúið en það á eftir að koma fyrir lyftu.

Í sumar á að hefja innheimtu bílastæðagjalda á svæðinu. Starfsmenn tjaldsvæðis Borgarfjarðarhrepps munu annast þá innheimtu.

### Hlutverk rekstraraðila og sveitarfélags

Auk þess að sjá um sinn eigin rekstur mun rekstraraðili sjá um almenn þrif á húsinu öllu, daglegt og minniháttar viðhald og sorpflokkun. Jafnframt skal rekstraraðili sjá til þess að koma upplýsingum um meiriháttar viðhaldsþörf á lóð og húseignum til sveitarfélagsins.

Rekstraraðili sér alfarið sjálfur um samskipti við viðskiptavini, starfsmannamál og allt annað sem við kemur rekstri staðarins. Hann ber kostnað af almennum rekstri, markaðssetningu, síma, nettengingu, vöktun húsnæðis, rafmagni og húshitun.

Rekstraraðili skal funda a.m.k. einu sinni á ári með fulltrúum sveitarfélagsins varðandi reksturinn.

Rekstraraðili sér um og ber ábyrgð á að öll sú starfsemi sem fer fram í Hafnarhúsi og snýr að honum hafi tilskilin leyfi og sé háttað samkvæmt lögum.

Rekstraraðila er heimilt að selja þá þjónustu sem hann telur þjóna tilgangi og ímynd Hafnarhússins.

Sveitarfélagið mun sjá til þess að húsakosti og lóð sé vel við haldið, og sé samkvæmt kröfum um hollustuhætti, öryggisreglur og aðgengi. Sveitarfélagið borgar fasteignagjöld af húsinu.

Eðlilegt hlýtur að teljast að samið verði til skamms tíma (1-2 ár) til að byrja með, á meðan útfærslur og þróun á starfsemi hússins eru í mótun. Gangi samstarfið vel verður í boði framlenging til lengri tíma (2-5 ár).

Til að koma til móts við þær fjárfestingar sem þarf að ráðast í mun sveitarfélagið mögulega koma að þeim með einhverju móti. Það útfærist í samningagerð við rekstraraðila.

## Opnunartími/Leigutími

Rekstraraðili getur sótt um að leigja rýmið þann hluta ársins sem hann kærir sig um. Miklar árstíðarsveiflur eru á ferðamannastraumi til Borgarfjarðar. Sveitarfélagið setur skilyrði um að það verði að lágmarki opið frá 15. apríl til 15. september að jafnaði. Því verður þó sýndur skilningur næstkomandi sumar að opnun dragist en stefnt skal á að opnað verði í síðasta lagi 15. maí.

## Umsóknarferli

Aðili sem sækir um reksturinn mun þurfa að fylla út umsóknareyðublað sem nálgast má á heimasíðu Borgarfjarðarhrepps. Jafnframt er óskað eftir því að umsækjandi skili ferilskrá, kostnaðaráætlun og rekstraráætlun. Á heimasíðu Nýsköpunarmiðstöðvar Íslands, nmi.is, má nálgast form fyrir áætlanagerðir. Borgarfjarðarhreppur hefur fengið Austurbrú ses. til að sjá um umsóknarferlið og mun dómnefnd á þeirra vegum velja á milli umsækjanda ef þeir verða fleiri en einn. Dómnefnd og hreppsnefnd munu áskilja sér rétt til að samþykkja eða hafna hvaða tilboðum sem er. Umsóknir verða metnar út frá eftirfarandi matsþáttum:

1. Trúverðugleiki hugmynda og umsækjanda: eru rekstrar- og kostnaðaráætlun raunhæfar?
2. Fjárhagsleg áhrif: hverjar verða tekjur sveitarfélagsins af rekstrinum?
3. Sjálfbærni, umhverfisvitund og umhverfisvirðing.
4. Staðbundin hráefni:
  - a. Hvetur verkefnið til aukins hlutfalls staðbundinna hráefna á veitingastöðum milli ára?
  - b. Stuðlar verkefnið að aukinni sjálfbærni í (matvæla)framleiðslu?
  - c. Munu heimamenn geta selt afurðir sínar í húsinu?
  - d. Verður unnið með borgfirskt eða íslenskt hráefni?
5. Sérstaða eða nýnæmi á svæðinu.
6. Opnunartími yfir árið og daginn.
7. Hvernig mun ásýnd rekstursins passa við ásýnd hússins í heild og hvernig mun reksturinn passa við tilvonandi rekstur þriðju hæðar? (safn/sýning)
8. Störf, hvað verða til mörg störf vegna rekstursins?
9. Hvernig mun reksturinn ríma við markmið Áfangastaðarins Austurlands.
10. Framtíðarsýn.

Umsóknum skal skila í lokuðu umslagi til starfsstöðvar Austurbrúar á Egilsstöðum merkt: „vegna Hafnarhúss Borgarfirði.“ Öll tilboð verða opnuð samtímis.



## Tímalína

Hér á eftir má sjá þá tímalínu sem notuð verður til viðmiðunar. Einstakir liðir munu þó geta tekið skemmri eða lengri tíma

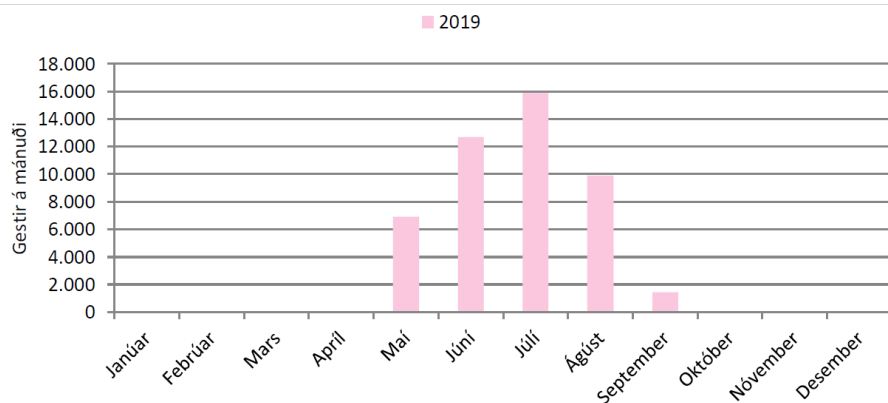
1. Auglýsing og útboð undirbúi - gögn gerð klár og matsþættir ákvarðaðir: **21. febrúar**
2. Auglýsing birt og skilafrestur auglýstur: **21. febrúar – 12. mars**
3. Farið yfir umsóknir og ákvörðun tekin út frá matsblaði: **12. mars – 26. mars**
4. Samningagerð: **26. mars – 6. apríl**
5. Afhending húsnæðis: **6. apríl**
6. Rekstur hefst: **1. maí – 15. maí**

## Talnegögn

Í maí 2019 var settur upp teljari sem taldi þá ferðamenn sem fóru upp stigann í Hafnarhólma. Ætla má að nær allir ferðamenn sem heimsækja svæðið muni bæði fara upp í Hafnarhólma og fara í gegnum Hafnarhúsið. Að auki má taka fram að sumarið 2019 var ekki sérlega hagstætt veðurfarslega fyrir Austurland. Helstu niðurstöður má sjá í eftirfarandi töflum og gröfum en nánari útlistanir á talningunni er að finna á heimasíður Borgarfjarðarhrepps:

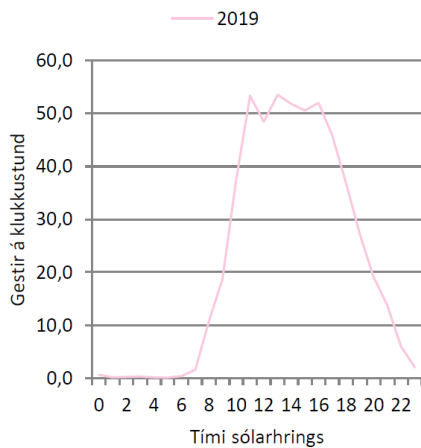
### 4. tafla. Heildarfjöldi gesta á tímabili.

	2018	2019
Síðla vetrar		
Vetrarlok		9.581
Vor		15.190
<b>Háönn</b>		<b>18.564</b>
Haust		5.224
Framan af vetri		
Hávetur		

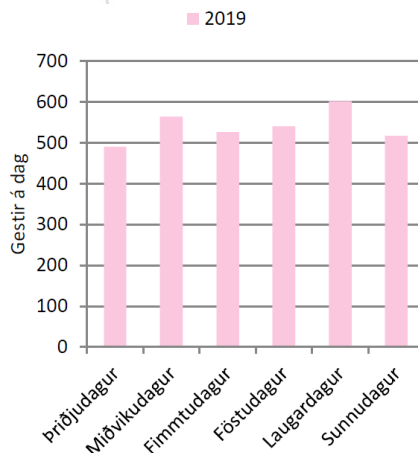


### 4. mynd. Talningum dreift á mánuði.





5. mynd. Dreifing eftir tíma dags á Háönn.



6. mynd. Dreifing eftir vikudögum á Háönn.

Gögn fyrir umferð yfir Vatnsskarð voru tekin saman og má sjá helstu niðurstöður í eftirfarandi töflu:

3. tafla. Meðalfjöldi bifreiða á dag.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Síðla vetrar	7	15	19	22	25	
Vetrarlok		36	64	74	78	
Vor		110	149	168	173	
Háönn	191	178	215	233	243	
Haust	78	101	101	107	117	
Framan af vetri	28	32	36	35	40	
Hávetur	13	14	17	15		

Frekari gögn um umferð yfir Vatnsskarð má nálgast á heimasíðu Borgarfjarðarhrepps.

Myndir og teikning af annarri hæð Hafnarhúss







Fleiri myndir má finna á heimasíðu Borgarfjarðarhrepps.