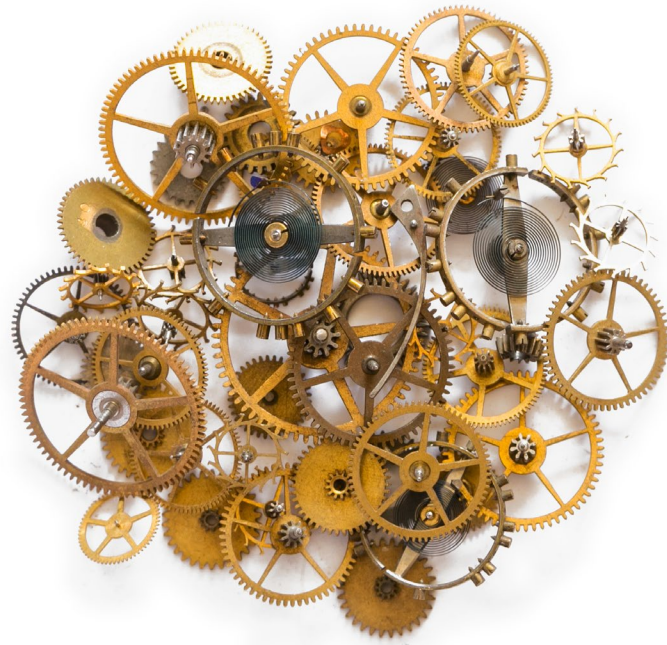


Deloitte.



Svifferja upp Esjuhlíðar

Spurningar til markaðsaðila

Markaðskönnun | Apríl 2024

Með samtali við markaðsaðila leitar FSRE sjónarmiða markaðarins um hvernig megi standa að hagkvæmri og ábyrgri uppbyggingu svifferju upp Esjuhlíðar

Afmörkun verkefnis

- Framkvæmdasýslan – Ríkiseignir („FSRE“) óskar eftir markaðsaðilum til samtals um mögulega aðkomu einkaaðila að lagningu svifferju upp Esjuhlíðar. Um er að ræða land í eigu ríkisins og fer nú fram forathugun þar sem þarfir svæðisins eru greindar og valkostir metnir, í samræmi við lög nr. 100/2021 um nýtingu á landi í eigu ríkisins í atvinnuskyni.
- Með markaðskönnun þessari leitast FSRE eftir að afla upplýsinga um áhuga og skoðanir markaðsaðila á mögulegri framkvæmd og útboði sérleyfis.



Heimild: InTheSnow
Myndin sýnir Loen Skylift, svifferju sem liggur upp Mount Hoven í Noregi

Með samtali við markaðsaðila leitar FSRE sjónarmiða markaðarins um hvernig megi standa að hagkvæmri og ábyrgri uppbyggingu svifferju upp Esjuhlíðar

Framkvæmdir og rekstur á svæðinu

- Landsvæðið sem um ræðir er hluti af aðalskipulagi Reykjavíkurborgar, en fyrir liggur að breyta þyrfti deiliskipulagi fyrir fyrirhugaðar framkvæmdir sbr. skipulagslög nr. 123/2010 og lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Gert er ráð fyrir að sérleyfishafi beri ábyrgð á því að sækja um og fá samþykktar nauðsynlegar deiliskipulagsbreytingar, sem og að fá öll nauðsynleg leyfi fyrir útfærslu verkefnisins.
- Gert er ráð fyrir að gerð verði krafa um að mannvirki verði hönnuð þannig að hægt sé að fjarlægja þau og afmá ummerki eftir þau. Auk þess verði gerð krafa um að mannvirki skulu falla sem best að umhverfi og ekki raska gróðri eða jarðveg umfram það sem nauðsynlegt er.
- Viðbúið er að fjárfesta þurfi í uppbyggingu og viðhaldi innviða á svæðinu, t.d. bílastæðum, salernum og göngustígum. Gert er ráð fyrir að ábyrgð uppbyggingar og viðhalds innviða á svæðinu verði hluti af skyldum sérleyfishafa.
- Gert er ráð fyrir að sérleyfishafi skuli vera búinn að hefja framkvæmdir innan 3 ára frá undirritun sérleyfissamnings, enda séu fyrirvarar uppfylltir og að hann skuli ljúka framkvæmdum við byggingu svifbrautar innan 6 ára frá sama tíma, ella væri leyfisveitanda heimilt að krefjast þess að sérleyfinu verði skilað aftur til landeiganda og samningar milli aðila falli niður.



Heimild: FSRE
Myndin sýnir áætlaða staðsetningu þjónustustöðva kláfsins, en gert er ráð fyrir upphafsstöð við Esjurætur, millistöð við Rauðhól og endastöð efst á Þverfelli.

Með samtali við markaðsaðila leitar FSRE sjónarmiða markaðarins um hvernig megi standa að hagkvæmri og ábyrgri uppbyggingu svifferju upp Esjuhlíðar

Sérleyfi og samningsákvæði

- Ýmsar útfærslur sérleyfisgreiðslna eru til skoðunar og gætu sérleyfisgreiðslur til dæmis falið í sér fasta leigu, veltutengdar greiðslur eða blöndu af báðu, sbr. lögum 100/2021 um nýtingu á landi í eigu ríkisins.
- Lög nr. 100/2021 kveða á um að sérleyfi skuli almennt ekki veita til lengri tíma en 20 ára, með möguleika á 10 ára framlengingu. Gert er ráð fyrir að samningstími muni miða við þessar tímalengdir, enda um langtímaframkvæmdir að ræða. Við lok samningstíma er gert ráð fyrir að sérleyfishafi muni sjá til þess að öll mannvirki verði fjarlægð og ummerki eftir þau afmáð , nema að samið verði sérstaklega um annað, en það er meðal helstu áhersluatriða ríkisins að yfirráð ríkisins yfir landi og eignum í eigu þess séu tryggð til lengri tíma.
- Samkvæmt 2. mgr. 6. gr. laga nr. 100/2021 skal sérleyfishafi bera alla áhættu af rekstri sínum. Í kjölfar veitingu sérleyfis mun sérleyfishafi bera alla ábyrgð á, og áhættu af, framkvæmdum, fjármögnun verkefnisins, rekstri og viðhaldi svifferju, sem og öðrum rekstri sem mögulega yrði haldið út á svæðinu í tengslum við sérleyfið á samningstíma.



Heimild: Peter Gorman
Myndin sýnir landsvæði við Mógilsá

Spurningar til markaðsaðila

Hér með er auglýst eftir upplýsingum frá markaðsaðilum sem hafa áhuga á fyrirhuguðu útboði á sérleyfissamningi um lagningu svifferju upp Esjuhlíðar.

Þess er óskað að slík fyrirtæki svari eftirfarandi spurningum:

Spurningar til markaðsaðila (1/6)

Almennt um fyrirtækið

1. Hvert er nafn fyrirtækisins og kennitala, hverjir eru helstu stjórnendur og lykilstarfsmenn fyrirtækisins?
2. Mynduð þið mynda teymi með öðrum aðilum til þess að vinna að verkefninu? Ef svo er, hvernig hlutverk myndi fyrirtækið taka að sér í slíku samstarfi?
3. Hvaða reynslu og getu hefur fyrirtækið og starfsmenn þess, sem myndi nýtast við þessa framkvæmd/þjónustu?
4. Erlendis frá má finna fordæmi um uppsetningu og rekstur svifferja eins og sérleyfið varðar, en sambærileg verkefni hafa ekki farið fram á Íslandi. Hvernig mynduð þið tryggja viðeigandi reynslu þeirra aðila sem kæmu að verkefninu?

Spurningar til markaðsaðila (2/6)

Framkvæmdir og rekstur á svæðinu (1/2)

5. Hvað teljið þið vera viðeigandi byggingarmagn fyrir uppbyggingu svifferju og tengdrar þjónustu? Hversu margar lóðir og stórar? Hversu stór mannvirki?
6. Hvert er kostnaðarmat ykkar á framkvæmdum/útfærslu verkefnisins?
7. Sjáið þið fyrir ykkur rekstur á svæðinu umfram rekstur svifferju? Ef já, hvers konar rekstur? Kallar slíkt á frekari mannvirki?
8. Ef til þess kæmi að sérleyfissamningur um lagningu svifferju yrði boðinn út, teljið þið að sérleyfið ætti einungis að taka til lagningu ferjunnar eða ætti sérleyfið að fela í sér umfangsmeiri heimildir til framkvæmda og/eða reksturs á svæðinu?
9. Eruð þið með skoðun á áætluðum gestafjölda og þróun gestafjölda til lengri tíma á svæðinu?

Framkvæmdir og rekstur á svæðinu

Landsvæðið sem um ræðir er hluti af aðalskipulagi Reykjavíkurborgar, en fyrir liggur að breyta þyrfti deiliskipulagi fyrir fyrirhugaðar framkvæmdir sbr. skipulagslög nr. 123/2010 og lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Gert er ráð fyrir að sérleyfishafi beri ábyrgð á því að sækja um og fá samþykktar nauðsynlegar deiliskipulagsbreytingar, sem og að fá öll nauðsynleg leyfi fyrir útfærslu verkefnisins.

Gert er ráð fyrir að gerð verði krafa um að mannvirki verði hönnuð þannig að hægt sé að fjarlægja þau og afmá ummerki eftir þau. Auk þess verði gerð krafa um að mannvirki skulu falla sem best að umhverfi og ekki raska gróðri eða jarðveg umfram það sem nauðsynlegt er.

Viðbúið er að fjárfesta þurfi í uppbyggingu og viðhaldi innviða á svæðinu, t.d. bílastæðum, salernum og göngustígum. Gert er ráð fyrir að ábyrgð uppbyggingar og viðhalds innviða á svæðinu verði hluti af skyldum sérleyfishafa.

Gert er ráð fyrir að sérleyfishafi skuli vera búinn að hefja framkvæmdir innan 3 ára frá undirritun sérleyfissamnings, enda séu fyrirvarar uppfylltir og að hann skuli ljúka framkvæmdum við byggingu svifbrautar innan 6 ára frá sama tíma, ella væri leyfisveitanda heimilt að krefjast þess að sérleyfinu verði skilað aftur til landeiganda og samningar milli aðila falli niður.

Spurningar til markaðsaðila (3/6)

Framkvæmdir og rekstur á svæðinu (2/2)

10. Sjáið þið fyrir ykkur að gestir komi sér á svæðið með öðrum máta en bara einkabíl, t.d. með skipulögðum farþegaflutningum? Hefðuð þið áhuga á því að eiga aðkomu að rekstri slíkra ráðstafana?
11. Hvað teljið þið að lágmarksaðsókn á svæðið þyrfti að vera til þess að verkefnið yrði arðbært?
12. Hvert verður líklegt miðaverð í svifferjuna?
13. Gert er ráð fyrir að ábyrgð uppbyggingar og viðhalds innviða (t.d. bílastæðum, salernum og göngustígum) á svæðinu verði hluti af veittu sérleyfi. Hver er skoðun ykkar á þessu?

Framkvæmdir og rekstur á svæðinu

Landsvæðið sem um ræðir er hluti af aðalskipulagi Reykjavíkurborgar, en fyrir liggur að breyta þyrfti deiliskipulagi fyrir fyrirhugaðar framkvæmdir sbr. skipulagslög nr. 123/2010 og lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Gert er ráð fyrir að sérleyfishafi beri ábyrgð á því að sækja um og fá samþykktar nauðsynlegar deiliskipulagsbreytingar, sem og að fá öll nauðsynleg leyfi fyrir útfærslu verkefnisins.

Gert er ráð fyrir að gerð verði krafa um að mannvirki verði hönnuð þannig að hægt sé að fjarlægja þau og afmá ummerki eftir þau. Auk þess verði gerð krafa um að mannvirki skulu falla sem best að umhverfi og ekki raska gróðri eða jarðveg umfram það sem nauðsynlegt er.

Viðbúið er að fjárfesta þurfi í uppbyggingu og viðhaldi innviða á svæðinu, t.d. bílastæðum, salernum og göngustígum. Gert er ráð fyrir að ábyrgð uppbyggingar og viðhalds innviða á svæðinu verði hluti af skyldum sérleyfishafa.

Gert er ráð fyrir að sérleyfishafi skuli vera búinn að hefja framkvæmdir innan 3 ára frá undirritun sérleyfissamnings, enda séu fyrirvarar uppfylltir og að hann skuli ljúka framkvæmdum við byggingu svifbrautar innan 6 ára frá sama tíma, ella væri leyfisveitanda heimilt að krefjast þess að sérleyfinu verði skilað aftur til landeiganda og samningar milli aðila falli niður.

Spurningar til markaðsaðila (4/6)

Sérleyfi og samningsákvæði

14. Í lögum nr. 100/2021 er heimild fyrir sérleyfisgreiðslum í formi fasts leigugjalds og/eða veltutengdu gjaldi. Hafið þið skoðun á heppilegu fyrirkomulagi sérleyfisgreiðsla?
15. Gert er ráð fyrir að tímalengd sérleyfissamnings verði 20 ár, með möguleika á 10 ára framlengingu. Hafið þið skoðun á þessari tímalengd?
16. Við lok samningstíma er gert ráð fyrir að sérleyfishafi muni sjá til þess að öll mannvirki verði fjarlægð og ummerki eftir þau afmáð. Hafið þið skoðun á þessu fyrirkomulagi samningsloka?

Sérleyfi og samningsákvæði

Ýmsar útfærslur sérleyfisgreiðslna eru til skoðunar og gætu sérleyfisgreiðslur til dæmis falið í sér fasta leigu, veltutengdar greiðslur eða blöndu af báðum.

Lög nr. 100/2021 kveða á um að sérleyfi skuli almennt ekki veita til lengri tíma en 20 ára, með möguleika á 10 ára framlengingu. Gert er ráð fyrir að samningstími muni miða við þessar tímalengdir, enda um langtímaframkvæmdir að ræða.

Nálgun uppgjör við samningslok er til skoðunar, en uppgjör samnings mun meðal annars fara eftir því hvort sérleyfið verði boðið út aftur eða ekki. Ef annar aðili myndi hljóta sérleyfið í kjölfar nýs útboðs er gert ráð fyrir því að fráfaramandi sérleyfishafa bæri skylda til að selja nýjum sérleyfishafa mannvirki er varða sérleyfið á markaðsverði. Komi hins vegar til þess að sérleyfi verði ekki boðið út aftur við lok samningstíma er gert ráð fyrir að sérleyfishafi muni sjá til þess að öll mannvirki verði fjarlægð og ummerki eftir þau afmáð.

Spurningar til markaðsaðila (5/6)

Fyrirhugað útboð sérleyfissamnings

17. Hvaða hæfniskröfur telur fyrirtækið að ríkið ætti að setja til sérleyfishafa fyrir þetta verkefni?
18. Hvaða forsendur ættu að vera til grundvallar vali á hagkvæmasta tilboðinu?
19. Hvaða tímafrest teljið þið viðeigandi að gefa bjóðendum til þess að undirbúa og skila inn tilboði, ef til þess kemur að þetta verkefni verði boðið út?

Spurningar til markaðsaðila (6/6)

Lokaspurningar

20. Teljið þið einhverja sérstaka áhættuþætti vera til staðar í upplegginu sem ríkið væri betur til þess fallið að bera ábyrgð á en einkaaðili?
21. Hafið þið áhuga á því að eiga fund með fulltrúum FSRE/ráðgjöfum þeirra til að ræða útfærslu verkefnisins og koma á framfæri ábendingum?
22. Vill fyrirtækið koma einhverjum ráðum eða athugasemdum á framfæri sem kynnu að nýtast við innkaupaferli um þessa framkvæmd/þjónustu?



Fyrirvari

Skjal þetta var unnið af Deloitte ehf. fyrir hönd Framkvæmdasýslunnar – Ríkiseigna („FSRE“). Upplýsingar í þessu skjali eru settar fram til bráðabirgða og er tilgangur þeirra eingöngu að mynda umræðugrunn meðal FSRE og markaðsaðila. Birting upplýsinga felur ekki í sér á neinn hátt skuldbindingu af hálfu Deloitte eða FSRE. Deloitte tekur ekki ábyrgð á ákvörðunum sem teknar eru á grundvelli þeirra upplýsinga sem birtar eru í þessu skjali.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Deloitte vísar til eins eða fleiri aðildarfélaga innan Deloitte Touche Tohmatsu Limited sem er breskt félag. Hvert aðildarfélag er aðskilinn lögaðili og óháð eining.

Vinsamlega skoðið www.deloitte.com/about varðandi nákvæma lýsingu á lagalegri uppbyggingu Deloitte Touche Tohmatsu og aðildarfyrirtækjum þess.

Höfundaréttarvarið © 2024 Deloitte ehf.