



Borgarráð

Jöfursbás 2 - úthlutun lóðar og sala byggingarréttar.

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki að úthluta Sonik Tækni ehf., kt. 530514-0640, Tunguhálsi 8, 110 Reykjavík, lóð og byggingarrétti við Jöfursbás 2. Lóðin er 7.385 fermetrar og heimilað byggingarmagn ofanjarðar er 2.500 fermetrar fyrir atvinnuhúsnaði og 3.072 fermetrar neðanjarðar.

Samtals er greitt fyrir byggingarréttinn 54.375.000 kr. sem ákvarðast skv. meðaltali verðmata tveggja fasteignarsala. Gatnagerðargjald miðað við 2.500 fermetra byggingum ofanjarðar er 56.045.000 kr. og neðanjarðar miðað við 3.073 fermetra er 6.886.810 kr. Heildarfjárhæð byggingarréttar og gatnagerðargjalda er 117.306.810 kr.

Gjaldldagi gatnagerðargjalda og byggingarréttar er 45 dagar frá samþykki borgarráðs fyrir úthlutun lóðarinnar og sölu byggingarréttar.

Úthlutun þessi byggir á lóðarvilyrði sem borgarráð staðfesti þann 23. nóvember 2017.

Hefji lóðarhafi ekki framkvæmdir innan tveggja ára frá úthlutunardegi fellur úthlutun þessi niður með afturköllun borgarráðs á úthlutun lóðarinnar.

Verði samþykkt byggingarleyfi fyrir stærra hús á lóðinni en sem nemur þeirri viðmiðunarstærð sem tilgreind er fyrir lóðina, skal greitt viðbótargatnagerðargjald samkvæmt gildandi gjaldskrá gatnagerðargjalda hverju sinni. Viðbótargatnagerðargjaldið skal greitt áður en byggingaleyfi er gefið út. Ef byggingarréttur á lóðinni eykst eða samþykkt er breytt húsagerð áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til þess að endurskoða söluverð byggingarréttar á lóðinni og/eða innheimta greiðslu fyrir aukinn byggingarrétt.

Tengigjald fráveitu, auk inntaksgjalda fyrir hita og rafmagn greiðist skv. gjaldskrá Veitna sem finna má á heimasíðu Veitna.

Ef vanskil verða á greiðslu kaupverðs, fellur úthlutun lóðarinnar úr gildi, með afturköllun borgarráðs á úthlutun þessari.

Athygli er vakin á því, að framsal byggingarréttarins er óheimilt áður en gerður hefur verið lóðarleigusamningur um viðkomandi lóð nema að fengnu sérstöku samþykki borgarráðs. Um skilyrði til framsals lóða og fyrir gerð lóðarleigusamnings vísast til greina númer 6 og 8 í almennum reglum um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík, útgefnum í maí 2014.

Athygli er vakin á því, að stærð og lega lóðar getur breyst og verður gerð grein fyrir lóðinni og kvöðum á henni á mæliblaði. Lóðin er byggingarhæf. Reykjavíkurborg hefur ekki framkvæmt eða látið framkvæma neina könnun á jarðvegi eða undirlagi lóðarinnar. Lóðin er afhent í núverandi ástandi sem lóðarhafi hefur kynnt sér og sættir sig við.

Lóðarhafi getur ekki skilað lóðinni aftur til Reykjavíkurborgar. Lóðaleigusamningur verður gerður þegar íbúðir eru fullgerðar og geymir hann nánari stærðir lóða og kvaðir á þeim.

Að öðru leyti en að framan greinir gilda um lóðina áður tilvitnaðar almennar reglur um úthlutun lóða

og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík, útgefnar í maí 2014 og almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar, útgefnir í júní 2013 og deiliskipulagsskilmálar fyrir Gufunes. Allir þessir skilmálar eru aðgengilegir á heimasíðu Reykjavíkurborgar, á vefslóðinni: reykjavik.is/lodir.

Þorsteinn Gunnarsson
borgarritari

Hjálagt:

Verðmat Fasteignamarkaðarins dags. 15. febrúar 2021.

Verðmat Jöfur atvinnuhúsnæði dags. 17. febrúar 2021.



FASTEIGNA MARKAÐURINN ehf.

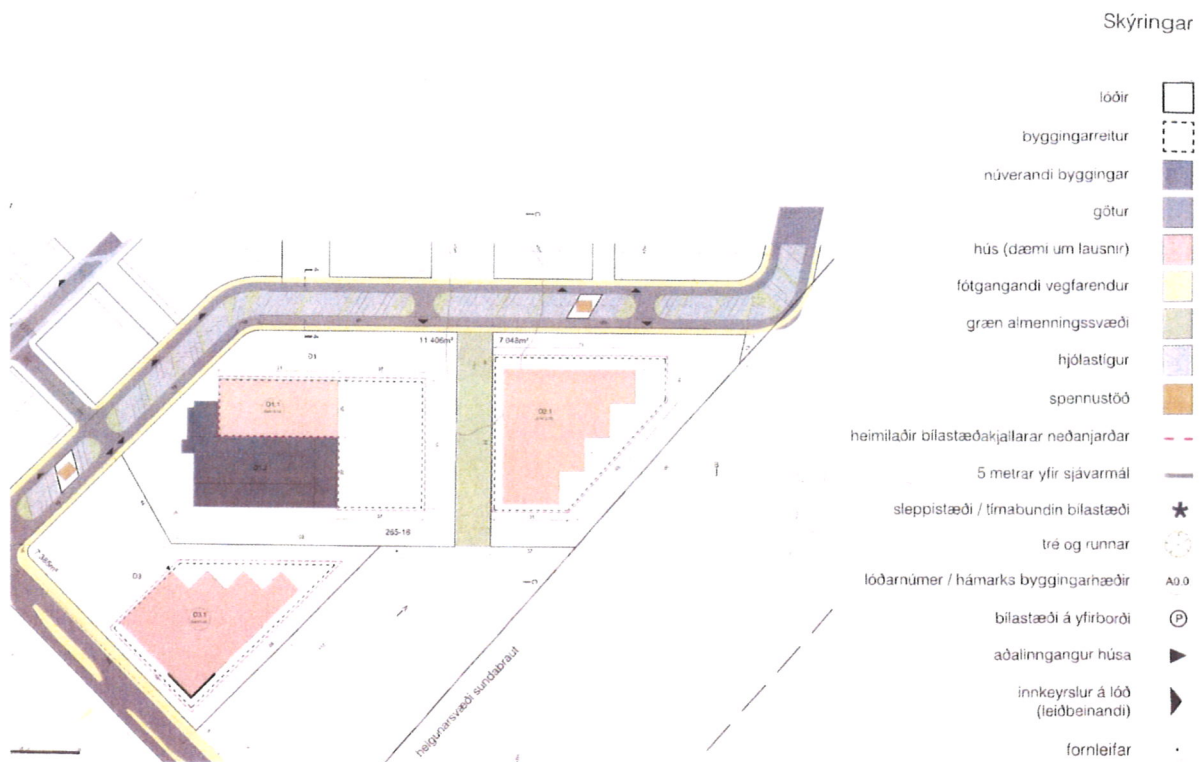
Óðinsgötu 4 • Sími 570 4500 • Fax 570 4505 • Kt. 440973-0359
Jón Guðmundsson lögg. fasteignasali
Guðmundur Th. Jónsson lögg. fasteignasali

Mat á söluverði byggingarréttar í eigu Reykjavíkurborgar á byggingarlóð merktri D3.1 á reit merktum D3 í Gufunesi

Undirritaður hefur í dag metið framangreindan byggingarrétt til markaðsverðs að beiðni Hlyns Friðrikssonar, verkefnastjóra Sonic Tækni ehf., kt. 530514-0640.

Lýsing á hinu metna:

Hér er um að ræða byggingarrétt á framangreindri lóð D3.1 sem er 7.385 fermetrar að stærð. Á lóðinni má byggja atvinnuhúsnæði, 2.500 fermetra ofanjarðar og 3.072 fermetra neðanjarðar skv. Deilsikipulagi Gufuness, 1. áfanga ásamt greinargerð og skilmálum sem taka meðal annars til þessa svæðis (D).



Uppdráttur kvikmyndaporps 2 (D)

Svæði D er ætlað stoðfyrirtækjum í kvikmynda- og viðburðageiranum í svokölluðu kvikmyndaporpi 2 (D). Uppbygging svæðisins einkennist af þremur stórum athafnalóðum, hefðbundnum iðnaðarskemmum í bland við skrifstofurými. Svæði D er staðsett við jaðar Gufuness gegnt fyrirhugaðri Sundabraut og stóru grænu rými á milli byggðarkjarna Gufuness og Grafarvogs. Umferð Gufuness á leið með þessu svæði sem krefst góðrar lausnar á innra skipulagi lóðanna og aðlaðandi ásýndar húsa, sérstaklega hornlóðarinnar D3.1 sem er andlit Gufuness út á við.

79.

Byggingarmagn rúmast vel fyrir á reitum. Byggð er hefðbundin, atvinnuhúsnæði í bland við skrifstofuhúsnæði, hámarkshæð húsa er 13,0 metrar. Byggingarreitur er stærri en leyfilegt heildarbyggingarmagn sem skapar sveigjanleika til þess að koma fyrir byggingum á reit.

Lausn bílastæða er alfarið á einkalóðum fyrirtækja, en jafnframt er gert ráð fyrir samnýtingu bílastæða í breiðgötu. Leyfilegt er að koma fyrir bílastæðum undir öllum húsum á svæði (D), á yfirborði fyrirtækjalóða, eða á þaki húsa.



Yfirbragð byggðar Kvikmyndabörps 2 (D)

Forsendur matsins:

Við verðmatið er m.a. unnið samkvæmt markaðsmati, annars vegar samanburði á markaðsmati hins metna byggingarréttar á byggingarlóðinni D3.1 og byggingarrétti á höfuðborgarsvæðinu, sem gengið hefur kaupum og sölum á undanförunum misserum og hins vegar með því að stilla upp líkani af viðmiðunardæmi út frá hlutfalli lóðarverðs þ.e. verðmæti byggingarréttarins auk gatnagerðargjalda af áætluðu byggingarkostnaðarverði fullbúins atvinnuhúsnæðis eins og hér um ræðir einnig metið út frá almennu hlutfalli lóðarverðmætis í byggingarkostnaði.

Gengið er út frá því við matsgerðina að byggingarrétturinn sé metinn sérstaklega án gatnagerðargjalda (ekki innifalin í matsverði). Skv. verðskrá Reykjavíkurborgar eru gatnagerðargjöld fyrir 2.500 fermetra ofanjarðar 56.045.000.- m.v. vísitölu febrúar 2021.

OS.

Gatnagerðargjöld fyrir 3.072 fermetra neðanjarðar fara eftir því hvað byggt verður. Ef um er að ræða bílakjallara eru þau 10% af gatnagerðargjöldum atvinnuhúsnæðis sem gera 6.886.809.- skv. sömu vísitölu en ef um er að ræða geymslur þá eru gatnagerðargjöld 25% af gatnagerðargjöldum atvinnuhúsnæðis sem gera 17.217.024.-.

Skv. upplýsingum Reykjavíkurborgar þá hefur kaupandi byggingarréttarins eftir að Borgarráð hefur samþykkt lóðarúthlutun 45 daga til þess að greiða fyrir byggingarréttinn auk gatnagerðargjalda.

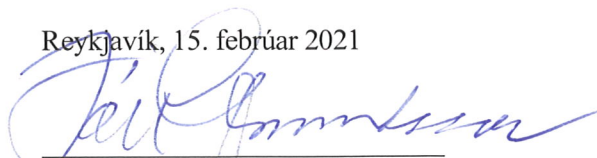
Niðurstaða:

Áætlað markaðsverð framangreinds byggingarréttar skv. framangreindum forsendum þann 15. febrúar 2021 er eftirfarandi:

- 1. Byggingarréttur að 2.500 fermetra atvinnuhúsnæði ofanjarðar án gatnagerðargjalda er verðmetinn á kr. 17.500.- pr. byggjanlegan fermetra eða samtals krónur 43.750.000.- skrifa krónur fjörutíu og þrjár milljónir sjö hundruð og fimmtíu þúsund 00/100.*
- 2. Byggingarréttur að 3.072 fermetrum neðanjarðar án gatnagerðargjalda er verðmetinn á kr. 3.000.- og kr. 5.000.- pr. byggjanlegan fermetra eftir nýtingu hans þ.e. fyrir bíla kr. 3.000.- pr.fm. eða samtals kr. 9.216.000.- skrifa krónur níu milljónir tvö hundruð og fyrir geymslur kr. 5.000.- pr.fm. eða kr. 15.360.000.- skrifa krónur fimmtán milljónir þrjú hundruð og sextíu þúsund 00/100.*

Undirritaður hefur í dag metið framangreindan byggingarrétt til markaðsverðs og stuðst við gögn og upplýsingar sem fram koma í framangreindum forsendum auk upplýsinga sem hann sjálfur hefur aflað sér. Framangreint hefur hann metið eftir bestu samvisku og þekkingu og fylgt viðurkenndum matsaðferðum. Matsmaður hefur engra hagsmuna að gæta annarra en að skila raunhæfum niðurstöðum verkefnisins.

Reykjavík, 15. febrúar 2021



Jón Guðmundsson
lögg. fasteignasali

Verðmat

Jöfursbás 2 - Reykjavík



Lóð fyrir atvinnuhúsnæði

JÖFUR ehf. vann verðmat þetta fyrir
Reykjavíkurborg í febrúar 2021



Um fasteignasöluna Jöfur atvinnuhúsnæði

Jöfur sérhæfir sig í miðlun á atvinnuhúsnæði hvort heldur til sölu eða leigu.

Hjá Jöfri starfa eftirtaldir aðilar:

Magnús Kristinsson, verkfræðingur, löggiltur leigumiðlari, löggiltur fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali, löggiltur í gerð eignaskiptayfirlýsinga; 534-1025 / 861-0511, magnus@jofur.is

Bergsveinn Ólafsson, rekstrarfræðingur, löggiltur leigumiðlari og löggiltur fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali; 534-1028 / 863-5868, bergsveinn@jofur.is

Ólafur Jóhannsson, rekstrarfræðingur, löggiltur fasteignasali, löggiltur leigumiðlari og löggiltur í gerð eignaskiptayfirlýsinga; 534-1023 / 824-6703, olafur@jofur.is

Helgi Már Karlsson, löggiltur fasteignasali, löggiltur leigumiðlari; 534-1024 / 897-7086, hmk@jofur.is

Jöfur er með skrifstofu að Ármúla 7, 108 Reykjavík.



Verðmat þetta er unnið að beiðni Oddrúnar Helgu Oddsdóttur hjá Reykjavíkurborg.

Verðmatið var framkvæmt af Magnúsi Kristinssyni löggiltum fasteignasala.

Óskað var eftir söluverðmati byggingarréttar samkvæmt gildandi deiliskipulagi á nýrri byggingarlóð Jöfursbási 2, án gatnagerðargjalda.

Helstu stærðir sem hafðar voru til grundvallar verðmatinu eru eftirfarandi:

	Stærð lóðar [m ²]	Leyfilegt byggingar- magn ofanjarðar	Leyfilegt byggingar- magn neðanjarðar
Jöfursbás 2	7.385	2.500	3.072

Helstu forsendur verðmatsins eru ákvæði sem fram koma í deiliskipulagi fyrir lóðirnar, samþykktu í borgarráði 21.2.2019.

Svæði D í deiliskipulagi

Lóðin er merkt D3 á deiliskipulagsuppdraetti fyrir kvikmyndahorpi í Gufunesi.

Leyfilegt er að byggja 2.500 fm. ofanjarðar á 7.385 fm. lóð. Krafa er um 25 bílastæði skv. deiliskipulagi.

Í deiliskipulaginu kemur einnig fram að leyfilegt sé að byggja 3.072 fm. neðanjarðar.

Umfjöllum matsmanns

Gert er ráð fyrir að á lóðinni verði byggt húsnæði sem gæti nýst fyrir iðnaðar-, verslunar-, og skrifstofustarfsemi. Líklega hús á 2 hæðum.

Til að uppfylla eðlilegar kröfur um bílastæði er ekki horft til að byggja bílageymslur í kjallara og væri fremur við því að búast að útisvæði yrði notað jafnt fyrir bílastæði og sem athafnasvæði.

Bygging neðanjarðar er jafnan kostnaðarsöm og er ekki við því að búast, miðað við markaðsaðstæður í dag, að greitt sé sérstaklega fyrir slíkan byggingarrétt að auki við gatnagerðargjöld.



Verðmat þetta byggir á þeim upplýsingum sem koma fram í gildandi deiliskipulagi.

Verðmatið byggir á þeim grundvelli að um væri að ræða byggingarrétt á lóðum sem væru til sölumeðferðar hjá Jöfri ehf. og nær fyrst og fremst til hugsanlegs söluverðs hins metna miðað við markaðsaðstæður eins og þær eru í dag og að góður tími gæfist til sölumeðferðar.

Við rökstuðning á verðmatinu er litið til stærðar, staðsetningar og söluhorfa á hinum metnu byggingarréttum/lóðum.

Niðurstaða:

Áætlað matsverð fyrir hvern byggingarfermetra sem leyfilegt er að byggja á lóðinni er 26.000 kr. fyrir hvern byggðan fermetra ofanjarðar.

Samtals er verðmatið þá 65.000.000 kr.

Matsverð miðast við að gatnagerðargjöld séu ekki innifalin.

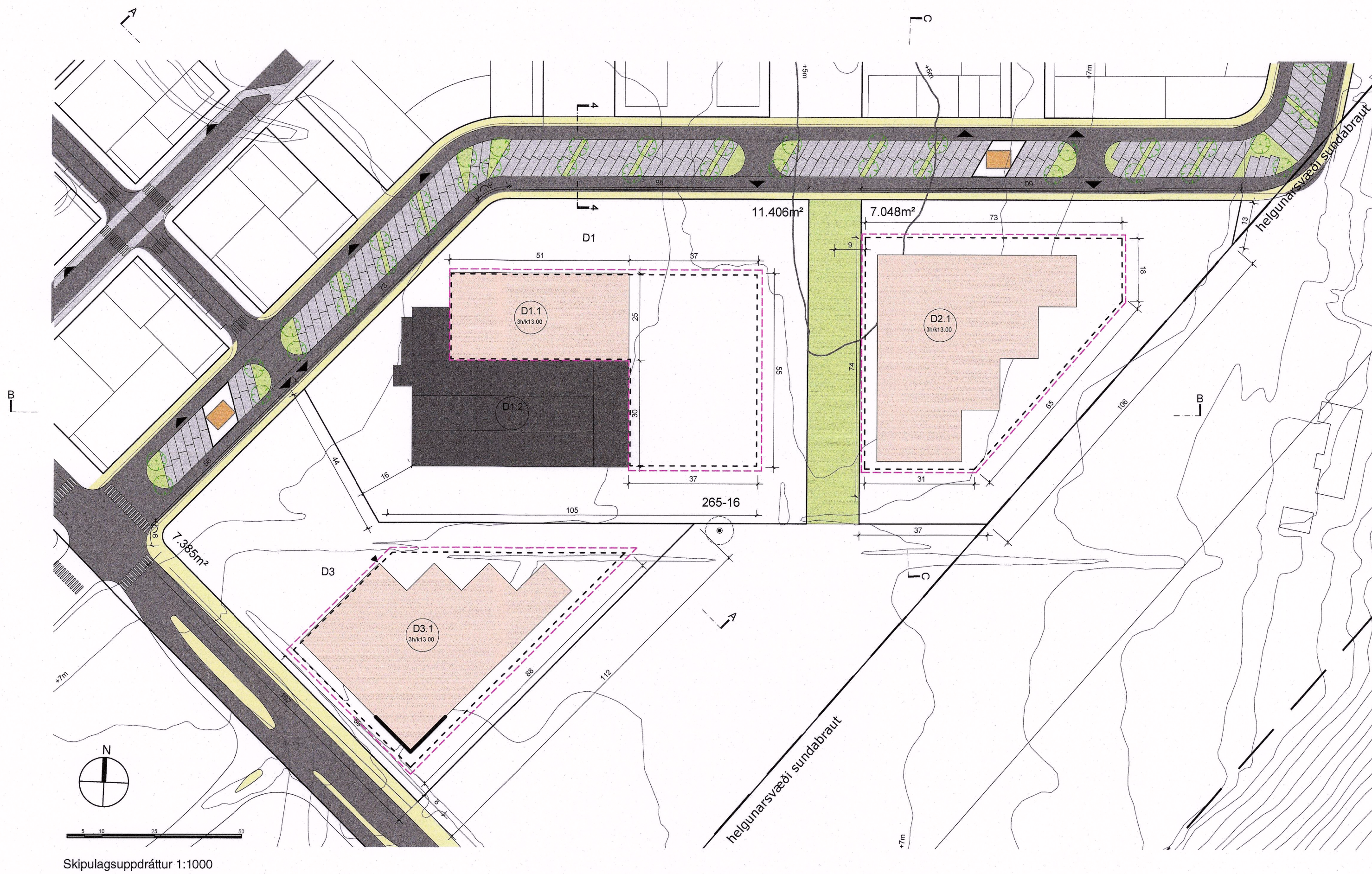
Framangreindar lóðir hafa undirritaðir metið eftir bestu vitund og þekkingu.

Reykjavík, 17.2.2021.

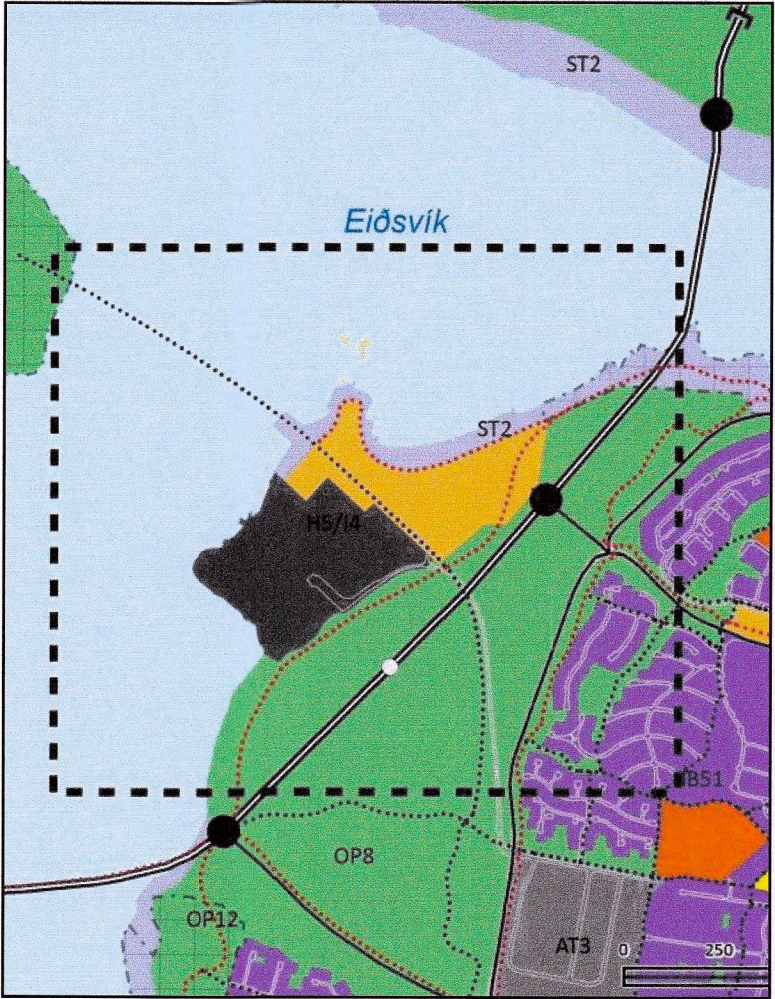
Magnús Kristinsson, löggiltur fasteignasali.

kt. 310169-3239

Gufunes deiliskipulag: Kvikmyndaporp 2 [D]



Svæði [D] er skipulagt fyrir stoðfyrirtæki í kvikmynda- og viðburðargeiranum. Uppbygging svæðisins einkennist af þremur, stórum athafnalóðum, hefðbundnum iðnaðarskemmum í bland við skrifstofurými. Svæði [D] er staðsett við jaðar Gufunes, gegnt fyrirhugaðri Sundabraut og grænu útivistarsvæði. Umferð liggur meðfram bakhlíðum þessara fyrirtækja sem krefst góðrar lausnar skipulagi lóða og aðlaðandi ásynðar húsa, sérstaklega hornlóðarinnar C3.1 sem er andlit Gufunes út á við. Á lóð D1.2 er fyrir gömul iðnaðarbygging sem verður endurgerð og stækkuð með viðbyggingu í norðurátt. Nýr aðkomuvegur, svokölluð Breiðgata liggur norðan athafnasvæðisins. Aðkoman inn á athafnalóðirnar er um Breiðgötu sem liggur í austur-vestur átt og skilur að íbúðarsvæði við sjó og athafnasvæðið. Umferð um breiðgötuna er aðgengileg smærri sem stærri bílum. Vinnutímar þessara fyrirtækja miðast ekki við hefðbundna opunartíma fyrirtækja. Breiðgatan er andrými til þess að fyrirtæki fái að athafna sig á öllum tímum sólarhrings, og til að minnka áreiti gagnvart nærliggjandi íbúðum. Á milli lóða D1 og D2 er grænn öxull. Undir honum er frárennisslógn sem skal vera aðgengileg Veitum. Lausn bílastæða er álfarið á einkalóð, en gert er ráð fyrir samnýtingu bílastæðafyrir bæði gesti og starfsfólk í Breiðgötu. Leyfilegt er að koma fyrir bílastæðum undir húsum fyrirtækja.



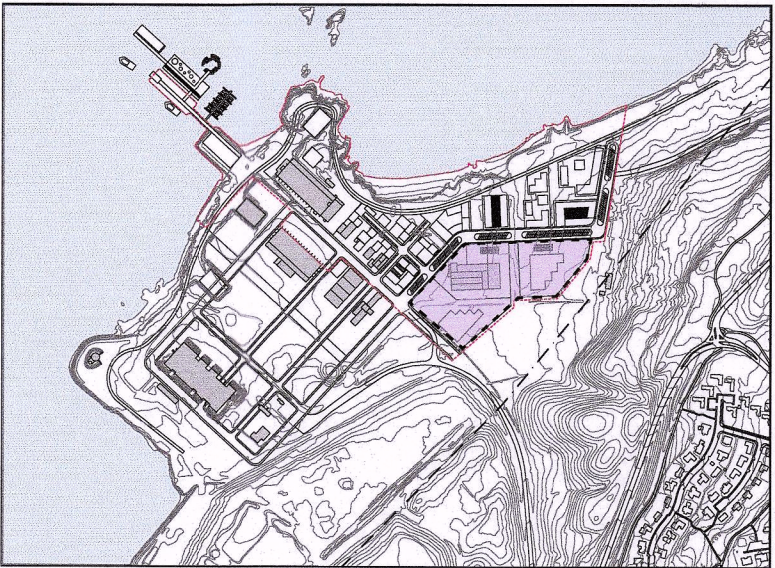
ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030

BYGGINGARMAGN													
Reitur	Lóð	Lóðarstærð (m2)	Núverandi (m2)	Íbúðir a+b (m2)	Atvinnu- starfsemi (m2)	Heildarmagn ofanjarðar (m2)	Neðan- jarðar (m2)	Svæði (m2)	NHF svæði	NHF ofanjarðar	NHF ofan og neðanjarðar	Bílastæðapör	Bílastæði / almenningsrými
D1	D1.1 D1.2	11406	3250		3250 2380	7130	3324			0.63	0.92	39	33
D2	D2.1	7048			3500	3500	3832			0.5	1.04	35	35
D3	D3.1	7385			2500	2500	3072			0.34	0.75	25	
Svæði D		25839	3250	0	13130	13130	10228	28496	0.5	0.51	0.90	132	0

Heimilað heildarbyggingarmagn



Ásýnd Kvikmyndaporps 2 séð frá Strandvegi



KVIKMYNDAÐORP 2 [D]

SKÝRINGAR

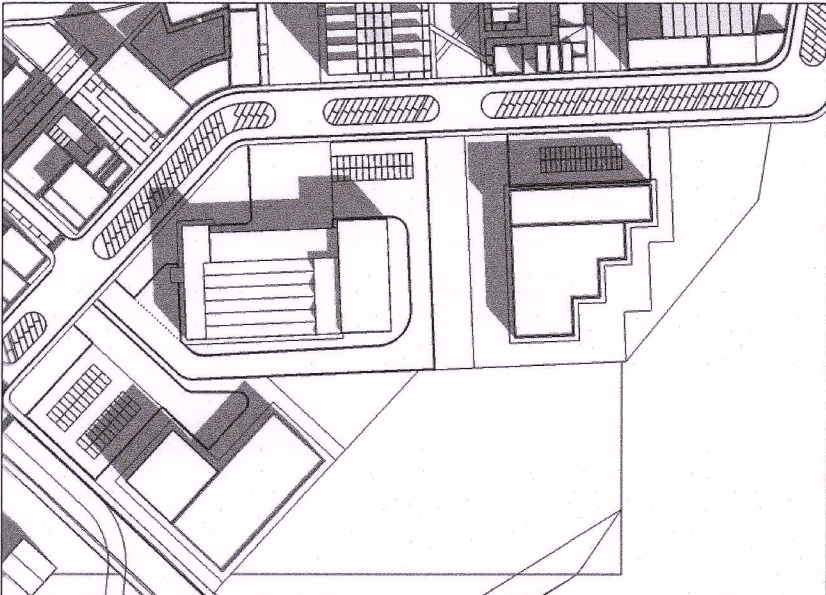
- lóðir
- byggingarreitur
- núverandi byggingar
- götur
- hús (dæmi um lausnir)
- fótgangandi vegfarendur
- græn almenningsvæði
- hjólastígur
- spennustöð
- heimilaðir bílastæðakjallarar neðanjarðar
- 5 metrar yfir sjávarmál
- sleppistæði / tímabundin bílastæði
- tré og runnar
- lóðarnúmer / hámarks byggingarhæðir
- bílastæði á yfirborði
- aðalinnangangur húsa
- innkeyrslur á lóð (leiðbeinandi)
- fornleifar

Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð í samræði við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga 123/2010, var samþykkt í skipulags- og samþráð þann 20. feb. 2018 og í Borgarráði þann 21. feb. 2018.
Tillagan var auglýst frá 6. júlí 2018 með athugasemdarfresti til 17. ágúst 2018. Auglýsing um gildistöku breytingar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 2018.
Börn Adrians
VERKKAUF

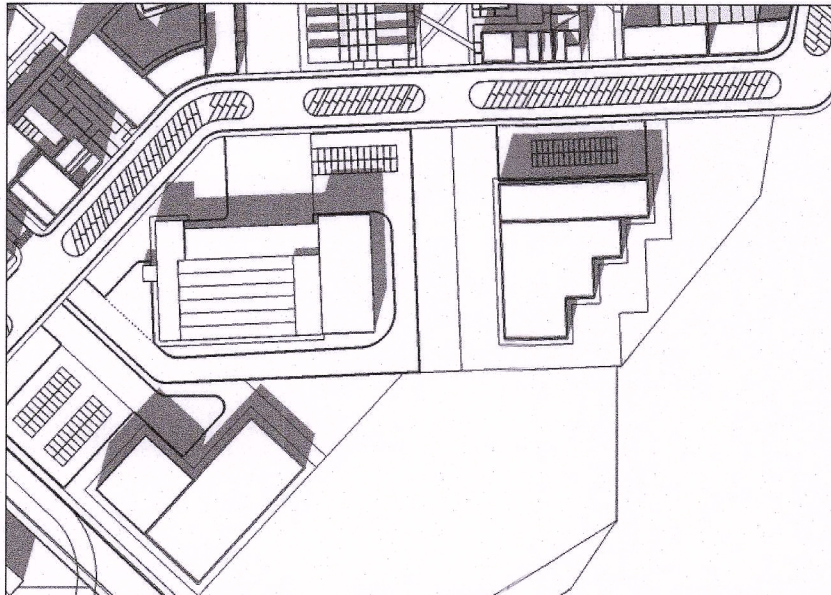


Heildaryfirbragð kvikmyndaporps 2

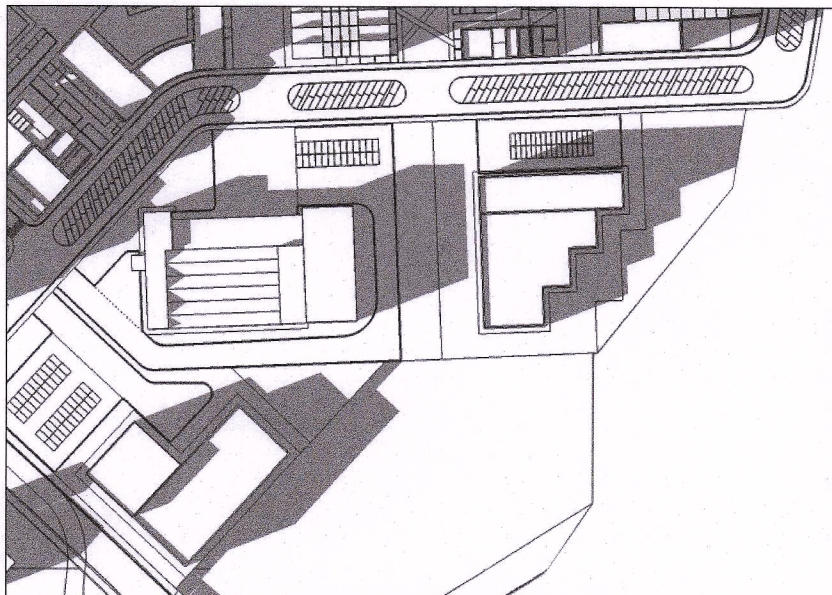
Skuggavarp



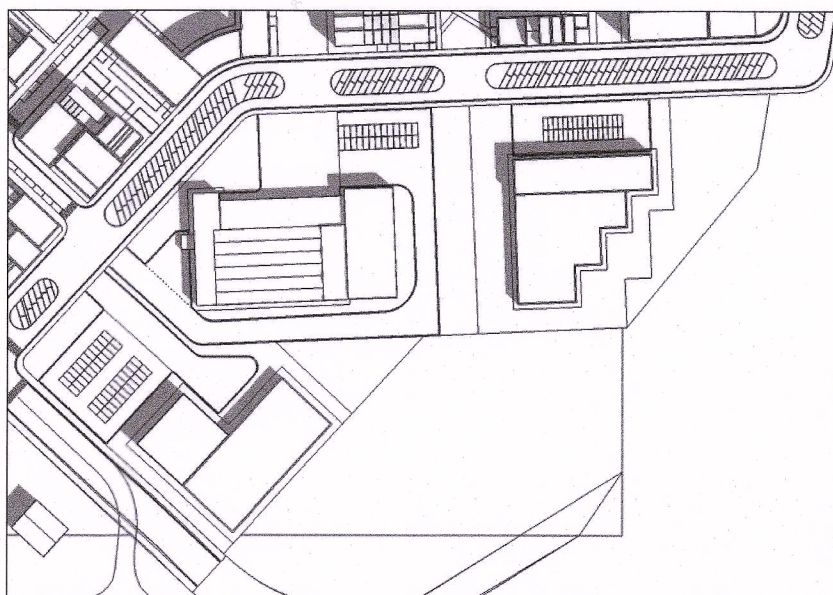
21 mar - 10:00



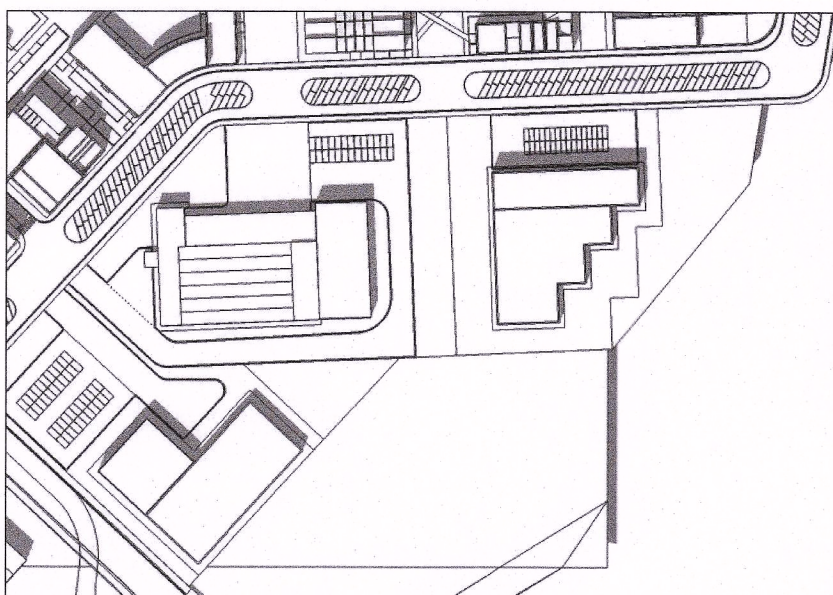
21 mar - 13:30



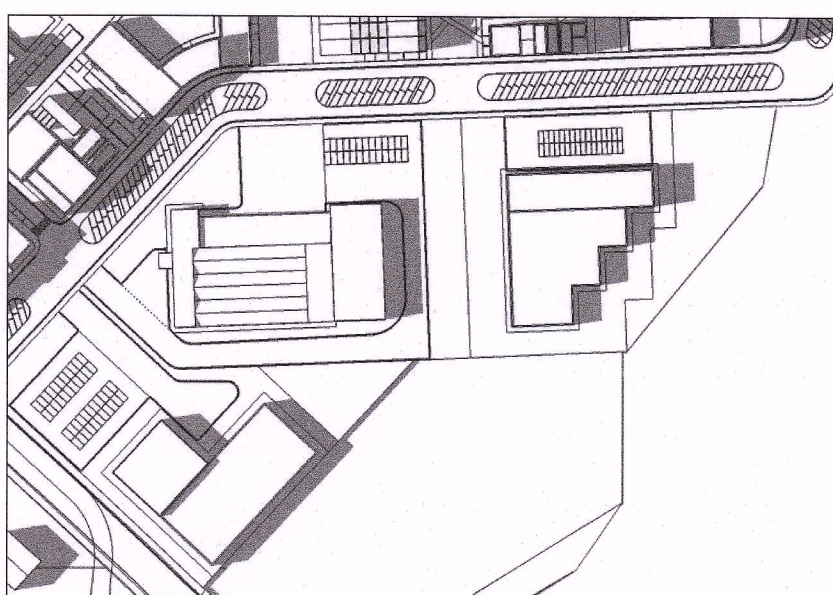
21 mar - 17:00



21 jún - 10:00



21 jún - 13:30



21 jún - 17:00

HÖFUNDAR jvantspijker Mathenesserdijk 4181 - 3026 GV Rotterdam - The Netherlands phone: +31 102540658 info@jvantspijker.com www.jvantspijker.com
RÁÐGJÖF FELIXX, VSO

VERKEFNI GUFUNES Nýtt deiliskipulag

TEGUND TEIKNINGAR Deiliskipulagstillaga

HEITI TEIKNINGAR Deiliskipulagsuppráttur skýringarmyndir

VERK NR. 001 AUDKENNISNUMER TEIKNINGAR 5/6

MKV. - A1

ÚTG.01 11.05.18

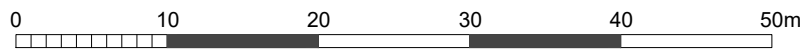
ÚTG.02 07.09.18

ÚTG.03 22.11.18

ÚTG.04 01.02.19

Lóðauppráttur 2.220.7

Mælikvarði 1:500 (A3)



Lóð er tölusett við Jöfursbás

Skýringar

- Lóðamörk
- Innkeyrsla á lóðam. (leiðb.)
- Staðfang lóðar
- Staðgreininúmer
- Lxxxxxx Landeignarnúmer
- x m² Stærð lóðar
- Lengd bogalínu
- Hornréttar línur
- M Kvöð Mílu um lagnir
- V Kvöð Veitna um lagnir
- Byggingarreitur húss og bílastæðakjallara

Hnitaskrá

Hnitakerfi Reykjavíkur 1951

Nr.	X-hnit	Y-hnit
300	16365.7923	18730.4306
370	16443.5753	18793.7687
371	16444.7986	18801.7199
372	16441.9480	18805.6071
303	16410.5991	18844.1055
304	16385.2415	18808.3357
305	16294.8180	18817.5913

Fjöldi, staðsetning og frágangur bílastæða og innkeyrsla skal vera í samræmi við gildandi deiliskipulag og samþykktir.

ATH:
Þar sem ekki er búið að fullhanna veitukerfi er áskilinn möguleiki á kvöð um veitulagnir innan lóðar.
Núverandi lagnakvaðir inn á lóð verða að öllum líkindum felldar niður þegar búið er að leggja nýja lagnir í götustæði.

Lóðauppráttur þessi byggir á:

Deiliskipulag sem samþykkt var í skipulags- og samgönguráði þann 20.02.2019, samþykkt í borgarráði þann 21.02.2019 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda þann 01.03.2019.
Mæliblað sem var gefið út þann 11.03.2019.

Þann 27.01.2020 er lóðamörkum breytt lítillega með tilliti til nýrrar hönnunar gatnakerfis.

Lóðauppráttur þessi öðlast gildi (ígildi mæliblaðs) þegar byggingarfulltrúi hefur samþykkt hann og þegar honum hefur verið þinglýst.
ATH! Það er á ábyrgð lóðahafa að þinglýsa uppdrætti.



Reykjavíkurborg

Umhverfis- og skipulagssvið
Landupplýsingadeild: 27.01.2020