Borgarráð

Reykjavík, 24. nóvember 2026
USK26110311

Gufunesvegur 40 – samþykki söluheimildar

Óskað er eftir að borgarráð samþykki söluferli fasteignarinnar að Gufunesvegi 40 á grundvelli uppfærðra forsendna sem byggja meðal annars á niðurstöðum eldvarnaeftirlits, ástandi húsnæðisins og hagsmunum Reykjavíkurborgar af framtíðarnýtingu svæðisins.

Greinagerð:

Borgarráð samþykkti á fundi sínum 13. mars 2025 að veita heimild til að hefja söluferli fasteignarinnar að Gufunesvegi 40. Frá þeim tíma hafa komið fram nýjar upplýsingar um ástand eignarinnar sem gefa tilefni til að uppfæra forsendur söluheimildarinnar.

Í kjölfar eldvarnaeftirlits og frekari skoðunar á húsnæðinu hefur komið í ljós að brunavörnum og öðrum öryggisþáttum eignarinnar er verulega áfátt og að nauðsynlegt er að ráðast í umfangsmiklar og kostnaðarsamar úrbætur til að uppfylla gildandi kröfur. Af þessum sökum hefur verið gripið til ráðstafana vegna starfsemi í húsinu, þar á meðal uppsagnar leigusamninga.

Með hliðsjón af framangreindu er lagt til að staðfest verði að söluferli Gufunesvegar 40 verði haldið áfram á grundvelli uppfærðra forsendna um ástand eignarinnar, nauðsynlegar brunavarnaúrbætur, fjárhagslega hagsmuni Reykjavíkurborgar og framtíðarnýtingu svæðisins. Jafnframt verði lögð áhersla á að framtíðarnýting eignarinnar samræmist stefnu borgarinnar um þróun Gufuness sem svæðis fyrir skapandi starfsemi, nýsköpun og fjölbreytta uppbyggingu.

Um sölusamkeppni verður að ræða þar sem ekki verður einungis horft til boðins kaupverðs heldur einnig að gæðum og raunhæfni þeirrar hugmyndar sem lögð er fram, sem og reynslu, fjárhagslegs hæfis og þekkingar bjóðenda. Reykjavíkurborg leggur áherslu á að kaupandi leggi fram tímasetta og fjármagnaða áætlun um uppgerð hússins að innan og utan auka frágangi lóðar. Tilboð verða metin samkvæmt fyrir fram skilgreindu matslíkani og verður jafnframt sett lágmarksverð fyrir eignina.

Virðingarfyllst,
Ólöf Örvarsdóttir
Sviðsstjóri
Umhverfis- og skipulagssvið

Hjálagt: Drög að matslíkani og auglýsingu

Reykjavík

Til sölu!

Reykjavíkurborg leitar að áhugasömum kaupendum að

Gufunesvegi 40, Reykjavík

Reykjavíkurborg leitar eftir áhugasömum aðilum til að taka þátt í uppbyggingu til framtíðar í einstöku umhverfi Gufuness, þar sem fjölbreyttur hópur skapandi aðila hafa komið sér fyrir með starfsemi sína í þorpi skapandi greina.

Íbúabyggð fer vaxandi í hverfinu og innan nokkurra ára er búist við að íbúafjöldi verði vel á annað þúsund manns.

Með spennandi þróun og uppbyggingu á svæðinu að leiðarljósi býður Reykjavíkurborg eftirfarandi eign til sölu:

Gufunesvegur 40, **F2505296,** sem skiptist í eftirfarandi samkvæmt Þjóðskrá:

- Leirhús – kísilgúr, byggingarár 1957, 129 m^2
- Aðkeyrsluhús, byggingarár 1957, 177 m^2
- Ammonium – nitrar bygging, byggingarár 1954, 1326 m^2

Húsnæðið, sem áður var hluti af áburðarverksmiðju, er samtals 1632 m^2 að flatarmáli á 934 m^2 lóð.

Bjóðendur eru hvattir til að kynna sér húsnæðið ítarlega.

Hluti af nýju deiliskipulagi
Hugmyndasamkeppni um skipulag Gufuness var haldin árið 2016 og varð Hollenska stofan Jvantspijker hlutskörpust í þeirri samkeppni. Deiliskipulag fyrir fyrsta áfanga verkefnisins er lokið.

Skoða staðsetningu í Borgarvefsjá.

Aðalskipulag Reykjavíkurborgar má finna HÉR

Deiliskipulag fyrir svæðið má finna HÉR

Teikningar má finna á teikningavef Reykjavíkurborgar HÉR

Skoðunarferð og skilafrestur
Boðið verður upp á vettvangsferð um Gufunes í samráði við umsækjendur. Senda skal ósk um vettvangsferð á eignastyring@reykjavik.is

Tilboðsfrestur er til og með **1. xxx 2027**.

Nánari upplýsingar um eignirnar og kröfur til þátttakenda er að finna á vef Reykjavíkurborgar.
https://reykjavik.is/athafnalif



Skoða staðsetningu í Borgarvefsjá.

Eignirnar verða seldar í núverandi ástandi sem bjóðendur eru hvattir til að kynna sér.

Lágmarkstilboð er 250 m.kr.

Hluti af nýju deiliskipulagi
Hugmyndasamkeppni um skipulag Gufuness var haldin árið 2016 og Hollenska stofan Jvantspijker sem var hlutskörpust í keppninni var ráðin til þess að halda utan um gerð deiliskipulags fyrir fyrsta áfanga verkefnisins. Í gangi er vinna við annan deiliskipulagsáfanga.



Gufunesvegur 40

Gufunesvegur 40 (matshlutar 11, 12 og 13) er 1.632 fermetra atvinnuhúsnæði. Húsið þarfnast verulegs viðhalds. Húsið er á skipulagðri lóð sem er 952 fm.

Kröfur og matslíkan
Umsókn skulu fylgja upplýsingar um umsækjanda og kynning á hugmyndum hans um uppbyggingu á viðkomandi lóð. Eftir að farið hefur verið yfir umsóknir verður hæfum aðilum boðið til viðræðna. Reykjavíkurborg áskilur sér rétt að hafna öllum tilboðum.

Þá skal fylgja umsókn staðfesting fjármálastofnunar á því að umsækjandi hafi fjárfestingargetu að lágmarki 500 milljónir króna.

Við mat á innsendum hugmyndum verður notast við matslíkan [tengill á pdf matslíkan þegar vefsíða er til] sem skoðar eftirtalin atriði:

- Gæði hugmyndar út frá hönnun, frumleika, nýtingu rýmis, aðgengi og fleira.
- Boðið kaupverð og áætlaður framkvæmdakostnaður vegna breytinga.
- Þekking, hæfni og reynsla umsækjenda.

Viðskiptaáætlun. Í umsókn sinni skulu umsækjendur lýsa nánar:

- Hugmynd af starfsemi.
- Uppdráttur eða hugmyndaskissa af mögulegri uppbyggingu
- Kostnaðaráætlun og framkvæmdatími.
- Áætlun um samfélagslega ábyrgð

Umsækjendum er frjálst að nálgast viðfangsefnið frá þeim sjónarhóli sem þeim þykir áhugaverðastur.

Matslíkan

Við mat á innsendum hugmyndum verða eftirtalin atriði lögð til grundvallar vali á samstarfsaðilum:

Atriði:	**Dæmi / skýring:**	**Stig:**
1. Gæði hugmyndar		
1.1 Frumleiki og tenging við umhverfi	Hugmynd er áhugaverð, trúverðug og til þess fallin að styrkja klasa skapandi greina í Gufunesi.	15
1.2 Hönnun og arkitektúr	Gæði hönnunar og miðlunarleiða verkefnisins. Fjölbreytni og frumleiki. Nýting núverandi byggingar, rýmis og samhengi við umhverfið.	20
Alls gæði:		**35**
2. Þekking og reynsla		
2.1 Umsækjendur hafa mikla þekkingu á uppbyggingu á sambærilegu verkefni	Á meðal aðstandenda eða í ráðgjafaráði er a.m.k. einn aðili sem hefur víðtæka þekkingu og reynslu af uppbyggingu verkefnis af sama umfangi.	5
2.2. Umsækjendur hafa reynslu af rekstri á fasteignaþróunarverkefni.	Umsækjendur hafa þróað og selt eða rekið fasteign með fleiri en einn leigutaka sem er meira en 2.000 fermetrar að stærð.	5
Alls þekking og reynsla		**10**
3. Viðskiptaáætlun		

3.1 Kostnaðaráætlun	Kostnaðaráætlun er vönduð og trúverðug.	5
3.2 Rekstrarmódel	Rekstrarmódel er vel útfært og trúverðugt.	5
3.3 Markaðsgreining	Búið að greina helstu markhópa verkefnisins.	5
3.4 Áætlun um samfélagslega ábyrgð	Áætlun sem skýrir nánar hvaða viðmið um samfélagslega ábyrgð verða viðhöfð í rekstrinum, þar á meðal varðandi umhverfisvernd.	5
Samtals viðskiptaáætlun:		**20**
4. Fjármál		
4.1 Heildar kaupverð		35
Samtals fjármál:		**35**
Samtals stig:		**100**