



Borgarráð

Gufunesvegur 3, 3A og 3B, Skemmtigarðurinn í Gufunesi – úthlutun lóðar og sala byggingarréttar.

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að úthluta Skemmtigarðinum ehf., kt. 650602-4470, Engihjalla 8, Kópavogi um 2.503 m² atvinnuhúsalóð og selja 1126,7 m² byggingarrétt ofanjarðar fyrir atvinnu- og þjónustustarfsemi með gistirýmum.

Verð lóðarinnar ákvarðast af verðmati þriggja fasteignarsala sem fengnir voru til að meta byggingarréttinn og tekið er meðaltal þeirra sem er 26.000 kr/m².

Frá 2008 hefur Skemmtigarðurinn ehf. leigt lóðina skv. afnotasamningi dags. 16. apríl 2008 og þann 18. janúar 2018 samþykkti borgarráð að veita þeim vilyrði fyrir lóð.

Skemmtigarðurinn ehf. hefur greitt 10.800.000 kr. frá samþykki lóðarvilyrðisins og dregst það frá greiðslunni við lóðarúthlutun skv. vilyrðinu.

Verð byggingarréttarins er 29.294.200 kr. auk greiðslu fyrir gatnagerðargjöldin sem eru 30.211.334 kr. Fjárhæð gatnagerðargjalda getur breyst til hækkunar við álagningu þeirra við innlögn byggingarnefndateikninga. Samtals með frádrætti: 48.705.534 kr.

Greiða skal gatnagerðargjaldið eigi síðar en 45 dögum eftir að borgarráð samþykkir 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 byggingarleyfi 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, heimlagngjöld og önnur gjöld eru innheimt af veitum ofn, skv. gjaldskrá.

Ef vanskil verða á greiðslu kaupverðs, fellur úthlutun lóðarinnar úr gildi, án sérstakrar samþykktar borgarráðs og án sérstakrar tilkynningar þar um, sbr. grein númer 1.14 í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum, útgefnum í júní 2013.

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. Stærð og lega lóðarinnar getur breyst og verður gerð grein fyrir lóðinni og kvöðum á henni á mælibleði. Lóðin er byggingarhæf.

Lóðarhafi getur ekki skilað lóðinni aftur til Reykjavíkurborgar. Lóðarleigusamningur verður gerður þegar lóðin hefur verið greidd og geymir hann nánari stærð lóðar og kvaðir á henni. Lóðin er afhent í núverandi ástandi sem lóðarhafi hefur kynnt sér og sættir sig við.



Reykjavíkurborg

Að öðru leyti en að framan greinir gilda um lóðina almennir lóða- og framkvæmdarskilmálar, útgefnir í júní 2013 og gildandi deiliskipulag. Lóðarskilmálar eru aðgengilegir á heimasíðu Reykjavíkurborgar, á vefslóðinni: reykjavik.is/lodir.

Ívar Örn Ívarsson

skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Hjálagt: Afnotasamningur dags. 16. apríl 2008.

Vilyrði dags. 9. janúar 2018.

Verðmat Landmark, dags. 16. febrúar 2023.

Verðmat Eignamiðlun, dags. 16. maí 2023.

Verðmat Remax, dags. 3. apríl 2023.

- AFNOTASAMNINGUR UM LANDSPILDU Í GUFUNESI-

Þann 22. september 2006 auglýsti Reykjavíkurborg eftir umsóknum um afnot af svæði í landi Gufuness sem ætlað var til fjölbreyttra og aðgengilegrar útivistar samkvæmt gildandi deiliskipulagi. Fjörefli ehf. var einn umsækjanda og úr varð að þann 16. apríl 2008 gerði Reykjavíkurborg afnotasamning við fyrirtækið. Fjörefli hefur frá 2008 byggt upp og rekið fjölbreytta starfsemi á landinu. Þann 11. janúar 2018 samþykkti borgarráð að heimila skrifstofu eigna og atvinnuþróunar að endurnýja afnotasamning aðila um afnot landsvæðis í Gufunesi. Er eftirfarandi afnotasamningur gerður á grundvelli þessarar samþykktar borgarráðs.

1. grein - Aðilar að afnotasamningi

Eigandi lands: Reykjavíkurborg, kt. 520369-7609, Ráðhúsi Reykjavíkur vegna Reykjavíkurborg Eignasjóðs kt. 570480-0149 Borgartúni 10-12.

Afnotahafi: Fjörefli ehf., kt. 650602-4470, Mánabraut 7, Kópavogi

2. grein - Lýsing á landi

Staðsetning: Landið er afmarkað á fskj. 1.

3. grein - Afnotatími

Afnotasamningur er til 50 ára. Upphaf afnotatíma: 1. febrúar 2018 og lok afnotatíma án uppsagnar 31. janúar 2068.

4. grein - Ástand lands við afhendingu þess til afnotahafa

Afnotahafi þekkir ástand landsvæðisins og tekur við því eins og það er. Afnotahafi hefur nú þegar grætt upp stóran hlut svæðisins. Við leiguskil afhendist landið í því horfi sem það er í á afhendingardegi með framkvæmdum á samningstíma.

5. grein - Reksturskostnaður

Afnotahafi greiðir allan rekstrar og viðhaldskostnað af viðkomandi afnotasvæði er leiðir af starfsemi hans. Landeigandi greiðir fasteignagjöld af landinu.

6. grein - Afnot

Afnot skulu vera í samræmi við skilyrði auglýsingar, dags. 22. september 2006, en þar sagði um nýtingu landsins: „Reykjavíkurborg auglýsir eftir umsóknum um svæði til afnota í landi Gufuness sem ætlað er til fjölbreyttrar og aðgengilegrar útivistar samkvæmt gildandi deiliskipulagi. Sérstaklega er óskað eftir umsóknum frá hópum eða félagasamtökum til íþróttaiðkunar eða frístunda- og tómstundastarfsemi“.

7. grein - Afnotagjald

Endurgjald fyrir afnot skal vera 0,4% af hlutfölluðu fasteignamati miðað við stærð hins leigða sem var 82.929 fermetrar að viðbættu viðbótarsvæði sem telur 11.800 fermetra eða samtals 94.729 fermetrum eða 9,5 ha. Hlutfallað lóðarmat miðað við fasteignamat lóðarmats Gufuneslandsins er $9,5 \text{ ha} / 198,7 \text{ ha} \times 100 = 4,8\%$ af heildarstærð landsins. Lóðarmatið fyrir árið 2018 miðað við 198,7 ha lands er kr. 313.550.000.- Leiguverðið er því $0,4\%$ af $4,8\%$ af kr. 313.550.000. = kr. 59.964. fyrir leigu landsins á ári skrifað krónur fimmtíuogníúþúsundníuhundruðsextiúogfjórar 00/100. Yfirlit yfir lóðarmat er að finna í fylgiskjali 2.

8. gr. greiðsludráttur.

Heimilt er að rifta samningi þessum verði hann verulega vanefndur. Veruleg vanefnd í þessu efni telst vanskil á leigu til lengri tíma en þriggja mánaða. Gjaldþagi leigu er 1.2.2018 síðan árlega eftir það.

9. grein - Önnur ákvæði

Samningurinn er gerður í tveimur samhljóða eintökum, og heldur hvor aðili sínu eintaki. Rísi mál út af samningi þessum, má reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur. Ef afnotahafi nýtir ekki lóðarvilyrðið dags. 11.1.2018 hefur það engin áhrif á stærð hins leigða eða efni þessa samnings.

Landeigandi tekur að sér færslu á veg að starfsemi Gæðamoldar sem nú liggur um hið leigða land þannig að hann liggja utan við hið leigða svæði.

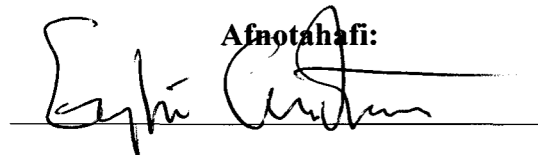
Fylgiskjal 1. afstöðumynd af landspilduni sem um ræðir
Fylgiskjal 2 útskrift Þjóðskrár af lóðarmati fyrir Gufunes.

Reykjavík, 14. 3.2018


Landeigandi:



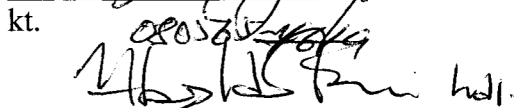
Afnotahafi:



Vottar að rétttri undirskrift,
dagsetningu og hæfi:



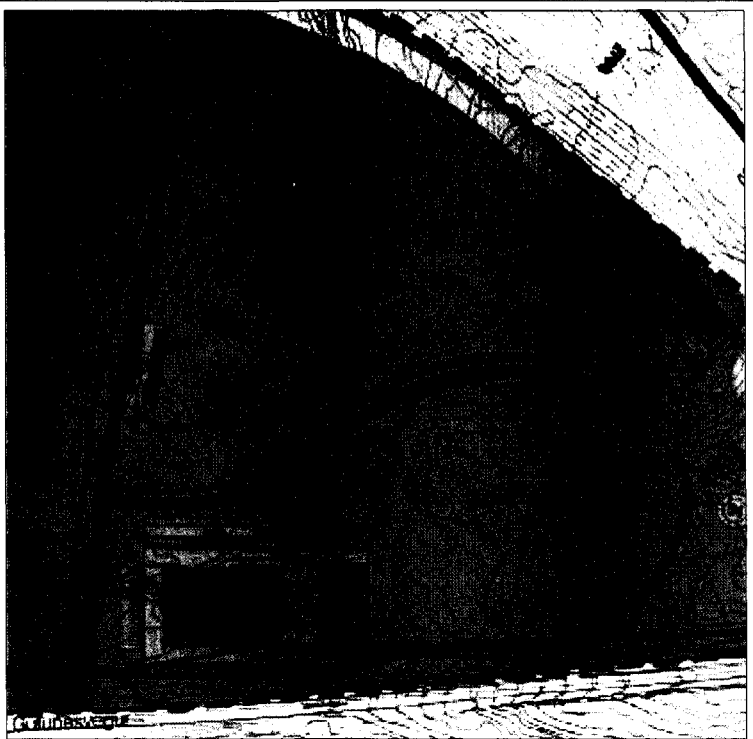
kt.



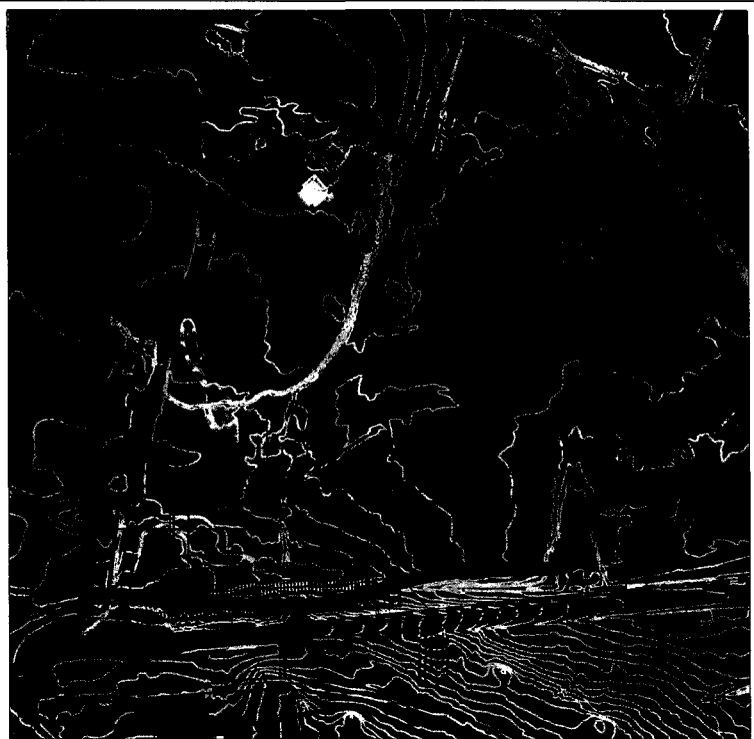
kt.

201166-4079

FYRIRSKIPAL



HEITI SKIPULAGS: GUFUNES, mkv upb. 1:2500
HLUTI AF GILDANDI SKIPULAG SAMÞYKKT | BORGARÁÐI 20.05.2010.



TILLAGA AÐ BREYTTU SKIPULAGI Á REIT U 51 | GUFUNESI MKV 1 : 2500



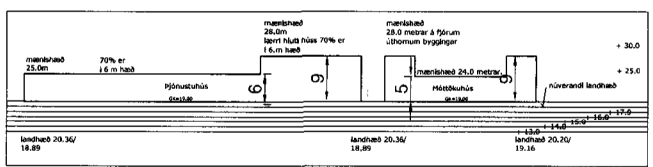
Hluti af aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

Ela H.

Skipulagssvæði	
Tákn	Skýringar
	Mörk deiliskipulags
	Núverandi byggingar
	Byggingareitur nýbyggingar byggingareitur á landeign
	Löðarmörk
	Grasski, Laubak
	Fjóræli
	Núverandi gróður
	Gróðurteki
	Vatnslína
	Ínskrýning / Útsýning
	Tengingargrátt líndráttur lagna
	Stofnsagar
	Axlar eftir
	Bilastæði
	Núverandi hæladráttur
	Stærð bóta / farnatrum
	Fjóræli bilastæða

Aðstöðuhús á reit U51:
Gert er ráð fyrir byggingu þjónustuhúss vegna starfsemi á reit U51. Í húsinu er salernis og móttökuaðstaða ásamt tómsundastarsemi s.s. Litbóli, og ýmiss hópellingarstarfsemi. Gert er ráð fyrir að þjónustumiðstöðin verði að hluta á tveimur hæðum og skal hámarks hæð á norðurgalli byggingar vera 9.0 metrar, en 6.0 metrar á suðurgalli. Húsið skal fellt vel að landi og staðhátum. Gólfplatarmál byggingar er allt að 3000 m², en afmarkaður byggingareitur er 5911 m². Gólfkóti húss er 17.50 metrar.

Gert er ráð fyrir bráðabirgðabyggingareit til hliðar við afmarkaðan byggingareit aðstöðuhúss alls 2580 m². Þar er gert ráð fyrir bráðabirgðaaðstöðu þar til nýbygging ris. Gólfplatarmál þessarar bráðabirgðabyggingar er að hámarki 1200 m², þ.e. tómsundarhús 1000 m² og skrifstofuhúsnæði 200 m². Gera skal sérstakan samning við löðarhafa varðandi bráðabirgðahús, sérstaklega varðandi tímamörk og frágang og útlit.



ÁSYNDARSNÍÐ A-A SÉÐ FRÁ GUFUNESIVEGI

Uppruni kort: Lúlv
landupplýsingakerfi Reykjavíkurborgar
Hritskeri: ISNET 93

- Breytingin felst í eftirfarandi:**
- Byggingareitur fyrir aðstöðuhús á reit U 51 sem nú er 5911 m² er slegið saman við bráðabirgðabyggingareit þar við hliðina 2580 m², og verður nú einn byggingareitur samtals 8491 m². Gólfkóti aðalhäðar verður 19 metrar og er hekkjaður um 1,5 metra.
Gert er ráð fyrir þjónustumiðstöð, gólfplatarmál 3000 m², sem verði að hluta á tveimur hæðum og skal hámarks hæð á norðurgalli byggingar vera 9.0 metrar en 6 metrar á suðurgalli. Þar er gert ráð fyrir fjólbreyttri tómsundastarsemi. Við hlið þessa húss norðanmegin er gert ráð fyrir móttökuhúsi sem er að hámarki 600 m² að grunnfleti, með hámarks þakhæð 4 metrar á hæð, nema að á úthornum hússins og utan á húsið er sett leikmynd, einskonar turnar sem standa um 9 metra frá jörðu, eða um 5 metra upp fyrir þak, sem er sama hæð og þegar er samþykkt í gildandi deiliskipulagi. Þessar tvær byggingar yrðu tengdar saman með tengingabyggingu. Varðandi grundun mannvirkja og frágang lagna þá skal leita samþykkist Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur. Húsin skulu fellt að landi og staðhátum
 - Gert er ráð fyrir bráðabirgðabyggingreit vestan við núverandi byggingareit samtals 3176 m². Innan þess reits er byggt móttökuhús sem er að hámarki 120 m² að grunnfleti, að hámarki 3 metrar á hæð. Efnisval og mænisstefna er frjál. Almenn varðandi hönnun og frágang bygginga á lóð þá er vísað í gildandi deiliskipulag. Varðandi grundun mannvirkja og frágang lagna þá skal leita samþykkist Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur. Gera skal sérstakan samning við löðarhafa varðandi bráðabirgðahús, sérstaklega varðandi tímamörk, frágang og útlit. Samningur þessi skal liggja fyrir við útgáfu byggingarleyfis.
 - Afmörkun afnotareits skemmtigarðsins U51 er breytt þannig að vesturmörkun er breytt lítilla til þess að aðlaga að núverandi leikmyndum sem þar eru staðsettar. Lega vegar inná reit U 51 er breytt þannig að vegurinn er færður í vegstæði sem nú er til staðar.
 - Aðkomuvegur sem liggur til vestur milli skemmtigarðs og svæðis ÍTR er breytt þannig að hann er stytur og snúningssvæði bíla er fært til austur um 82 metra Fyrirkomulagi bílastæða er breytt og bílastæðum fækkað.
- 6.3.2018 Innset til laga um breytt löðarmörk á suðurlitla skemmtigarðs. Rauð lína á teikningunni hægra megin.

Deiliskipulagsskýringu þessi sérfrýgð hefur meðhöndlað samkvæmt viðauki 1 mgr. 43 gr. skipulagslaga nr.123/2010 va samþykkt á _____
 þann _____ 20__09__
 þann _____ 20__
 Tillegun var auglýst frá _____ 20__
 með afhugasamþykki til _____ 20__
 Auglýsing um gildistöðu, breytingarþar og tilnið er öðlað
 Stjórnvalds þann _____ 20__

GUFUNES
BREYTING Á DEILISKIPULAGI SKEMMTIGARÐS, REIT U 51.

LANDARK
PÉTUR JÓNSSON LANDSLAGSARKITEKT
TEIKNISTOFA STORHÓFÐA 17
SÍMI 567-7737 FAX 567-7736

	REITING	DNLS	RYA	LAU
MAI	10000			
DNLS	3.000 25-4			
MANNA	P ₁			
TEKNI	P ₂			

FYLLINGAR 2



ÞJÓÐSKRÁ ÍSLANDS

Staða:

Núverandi

[Heim](#) [Stillingar](#) [Skoða notkun](#)Gufunes
Reykjavík

Fastanúmer 203-8400

Landnúmer 108942

Notkun Einbýli

Greinitala 0000 01 22---86

Fasteignamat 402.301.000

Brunabótamat 128.695.000

Bygg.efni Steypt,
Timbur

Húsmat 88.751.000

Tryggingafélag VÍS

Lóðarmat 313.550.000

Flatarmál 552,8 m²

Eigendur skv. gjaldendaskrá

Kennitala	Nafn	Eig.hluti	Kaupdagur	Afhendingardagur
530269-7609	Reykjavíkurborg	100,0000%	17/12/1979	vantar
570480-0149	Reykjavíkurborg - eignasjóður	Umráðandi	31/12/2003	31/12/2003

Sérmetnar einingar

Merking	Lýsing	Bygg.ár	Bstig	Flatarmál	Mstig	Fasteignamat	Brunab.mat	Endurst.verð
01 0101	Einbýli	1957	7	269,0 m ²	7	358.750.000	50.900.000	59.391.000
02 0101	Salur	1957	7	232,8 m ²	7	40.400.000	72.050.000	73.913.000
04 0101	Votheysturn	1957	7	15,0 m ²	7	2.580.000	4.640.000	5.135.000
05 0101	Gufunes geymsla	1966	7	36,0 m ²	7	571.000	1.105.000	1.203.000

[Allar](#)

Lóð

Landnr 108942 Annað land Stærð 198,7 ha Heildarlóðarmat 313.550.000

Eigendur: 530269-7609 Reykjavíkurborg 100,0000%

Vísitala brunabótamats: 686,0
Stærð mathluta 01 er 269,0m² og 712,0m³
Dagsetning yfirlits: 14/03/2018

[Eigendasaga](#)[Breytingasaga](#)[Skjalalisti](#)

Skýringar:

Bstig: Samþykkt byggingarstig frá byggingarfulltrúa
Mstig: Matsstig (forsenda mats, metið byggingarstig)

[Til baka](#)

Notandi: b0000mie



Borgarráð

Gufunes - lóðarvilyrði

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki að Fjörefli ehf. kt. 650602-4470, Mánabraut 7, Kópavogi, fái lóðarvilyrði til þriggja ára fyrir 21.506 fermetra lóð í Gufuneslandi sem heimilar byggingu tveggja húsa 3.000 fermetra og 600 fermetra skv. samþykktu deiliskipulagi, gegn greiðslu kr. 1.000 pr. heimilaðan byggingarfermeter á ári. Þegar lóðinni verður úthlutað mun verða greitt fyrir byggingarrétt samkvæmt mati tveggja fasteignasala. Lóðinni verði jafnframt úthlutað með framsalskröfum þar sem Fjörefli verði óheimilt að framselja lóðina til annarra en félaga í eigu sömu aðila. Jafnframt er óskað eftir að skrifstofu eigna og atvinnuþróunar verði heimilað að ganga frá leigusamningi við Fjörefli um afnot af því svæði, sem afnotasamningur sem var gerður árið 2008 tekur til. Gert er ráð fyrir að greiðsla fyrir landið nemi 0,04 % af lóðaverðmæti sambærilegra svæða samkvæmt fasteignamati og greiðist leigan árlega. Eins er gert ráð fyrir að breyta gildistíma samningsins þar sem nú liggur fyrir að svæðið sem um ræðir verður ekki hluti af fyrirhugaðri uppbyggingu í Gufunesi. Um lóðina sem vilyrðið gildir um verður þó gerður hefðbundinn lóðaleigusamningur. Endanleg stærð svæðisins verður ákveðin í leigusamningi sem jafnframt verður lagður fyrir borgarráð til samþykktar þegar hann liggur fyrir í drögum. Uppkaupsákvæði í gildandi afnotasamningi verða endurskoðuð með það fyrir augum að þau falli niður.

Greinargerð: Fjörefli ehf. gerði afnotasamning við Reykjavíkurborg þann 16. apríl 2008 um landspildu undir skemmtigarð í Gufuneslandi. Voru samningarnir gerðir að undangenginni auglýsingu. Hefur starfsemi garðsins vaxið ár frá ári og hefur fyrirtækið annast gerð stíga og gatna innan svæðisins auk þess að greiða fyrir allar heimtaugar veitna. Umræddur byggingarreitur er ofan á landfyllingu frá húsgrunnum, en stærsti hluti er ofan á gömlu öskuhaugunum í Gufunesi. Byggingarreiturinn er innan hins leigða svæðis. Þegar lóðarvilyrðið verður nýtt og lóðinni úthlutað verða greidd gatnagerðargjöld af byggingunni sem samþykkt var í deiliskipulag með auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda þann 3 mars 2015. Við útgáfu byggingaleyfis verði gefinn út hefðbundinn lóðarleigusamningur og mun þá afnotasamningurinn frá 16. apríl 2008 vera aðlagður að breyttri lóðarstærð. Greiðsla fyrir lóðarvilyrðið dregst frá gatnagerðargjaldi þegar það verður innheimt. Jafnframt verði byggingarréttur vegna umræddra lóða metinn af tveimur fasteignasölum og greitt fyrir hann samkvæmt mati við úthlutun lóðarinnar samhliða greiðslu gatnagerðargjalda.

Þar sem lóðin er innan afnotasvæðis og afnotahafi hefur fjármagnað sjálfur stíga og vegagerð innan svæðisins er ekki um að ræða byggingarétt sem getur gengið kaupum og sölum á markaði þar sem rekstur Skemmtigarðsins og fyrirhuguð starfsemi í umræddum húsum er órjúfanlega tengd. Af þeim sökum er lagt til að lóðin verði verðmetin en henni úthlutað án auglýsingar. Jafnframt byggi úthlutunin á auglýsingu og fyrirbyggjandi samningum. Auglýsing

frá árinu 2006, Árið 2007 samþykkir ÍTR úthlutun á tveimur samliggjandi landspildum. Árið 2008 er síðan gengið frá deiliskipulagi í samræmi við það. Árið 2009 sækir Fjörefli um skipulagsbreytingu og heimild til að reisa 3000 fermetra byggingu. Deiliskipulagsbreyting var samþykkt 2010. Árið 2014 var aftur gerð breyting á deiliskipulagi. Fjörefli fékk síðan samþykktar teikningar af húsi á lóðina í mars 2016. Þar sem ekki lá fyrir lóðaleigusamningur né heldur viljrði um úthlutun lóðarinnar heldur eingöngu afnotasamningur um heildar landið tókst félaginu ekki að fjármagna bygginguna. Í því skini að tryggja mögulega fjármögnun leitaði félagið því til Reykjavíkurborgar um að fá viljrði fyrir lóðinni ásamt endurskoðun á gildandi afnotasamningi um landsvæði. Hér er því lagt til að félaginu verði veitt umbeðið viljrði ásamt því að óska heimildar til endurskoðunar gildandi afnotasamnings eins og áður segir.

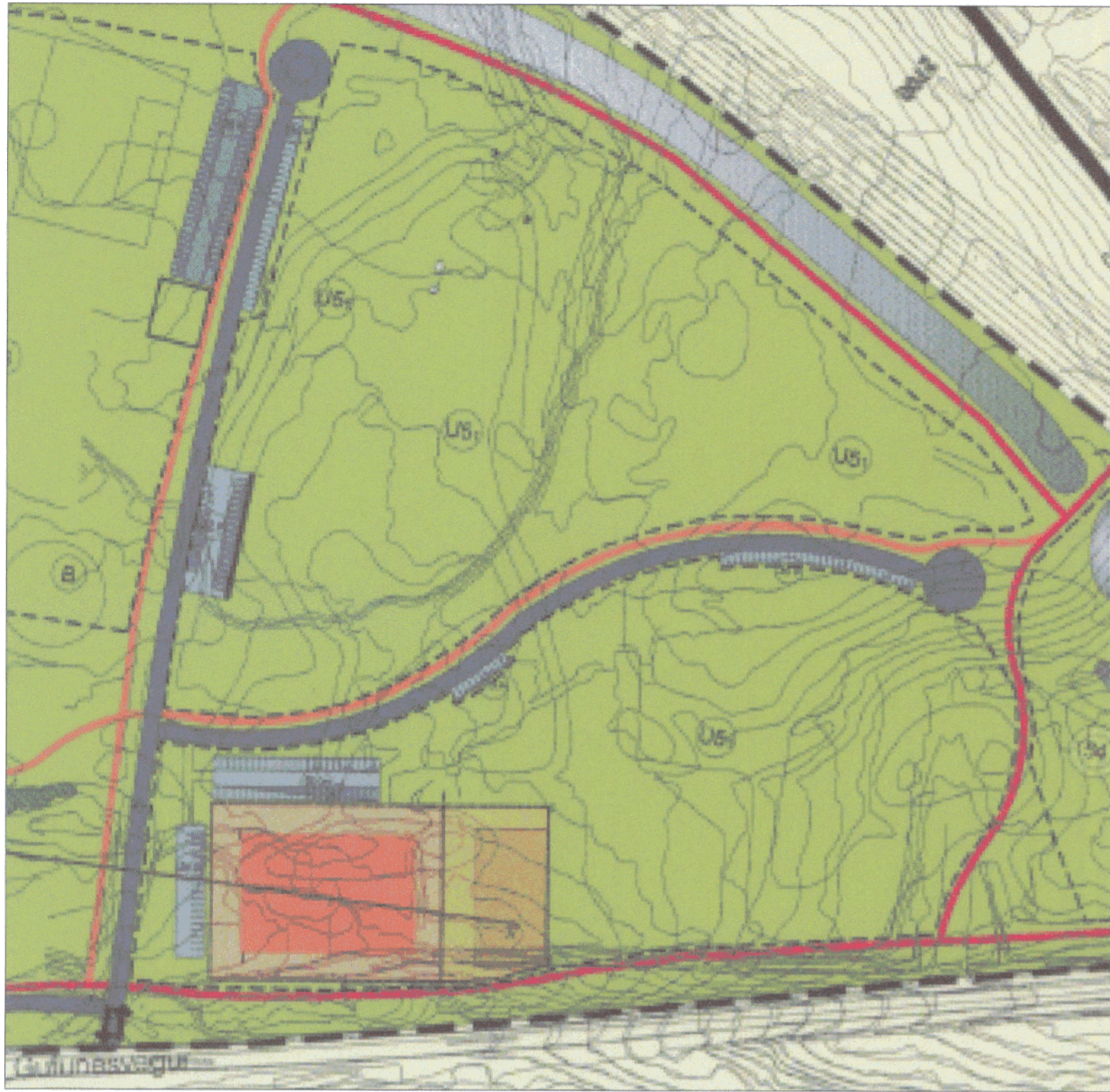
Gert er ráð fyrir að byggingin sem reist verður, verði hluti af starfsemi svæðisins og að kvöð verði sett í lóðarleigusamning þess efnis að óheimilt sé að þinglýsa aðilaskiptum á því húsi sem reist verður nema að fengnu leyfi Reykjavíkurborgar sem jafnframt eigi forkaupsrétt að eigninni. Reykjavíkurborg losnar hins vegar undan því að leysa til sín aðrar eignir á svæðinu sem að Fjörefli hefur ráðist í. Er gert ráð fyrir að ganga frá slíku ákvæði í nýjum afnotasamningi um landsvæðið sem að Fjörefli hefur til umráða.

Samkeppni um Gufunessvæðið er lokið og hefur verðlaunatillaga verið valin. Hún gerir ekki ráð fyrir að svæði sem að Fjörefli er með afnot af verði hluti af breyttri byggð á Gufunesi, sjá meðfylgjandi vefslóð: http://reykjavik.is/sites/default/files/kynningarspjald_1._verdlaun.pdf

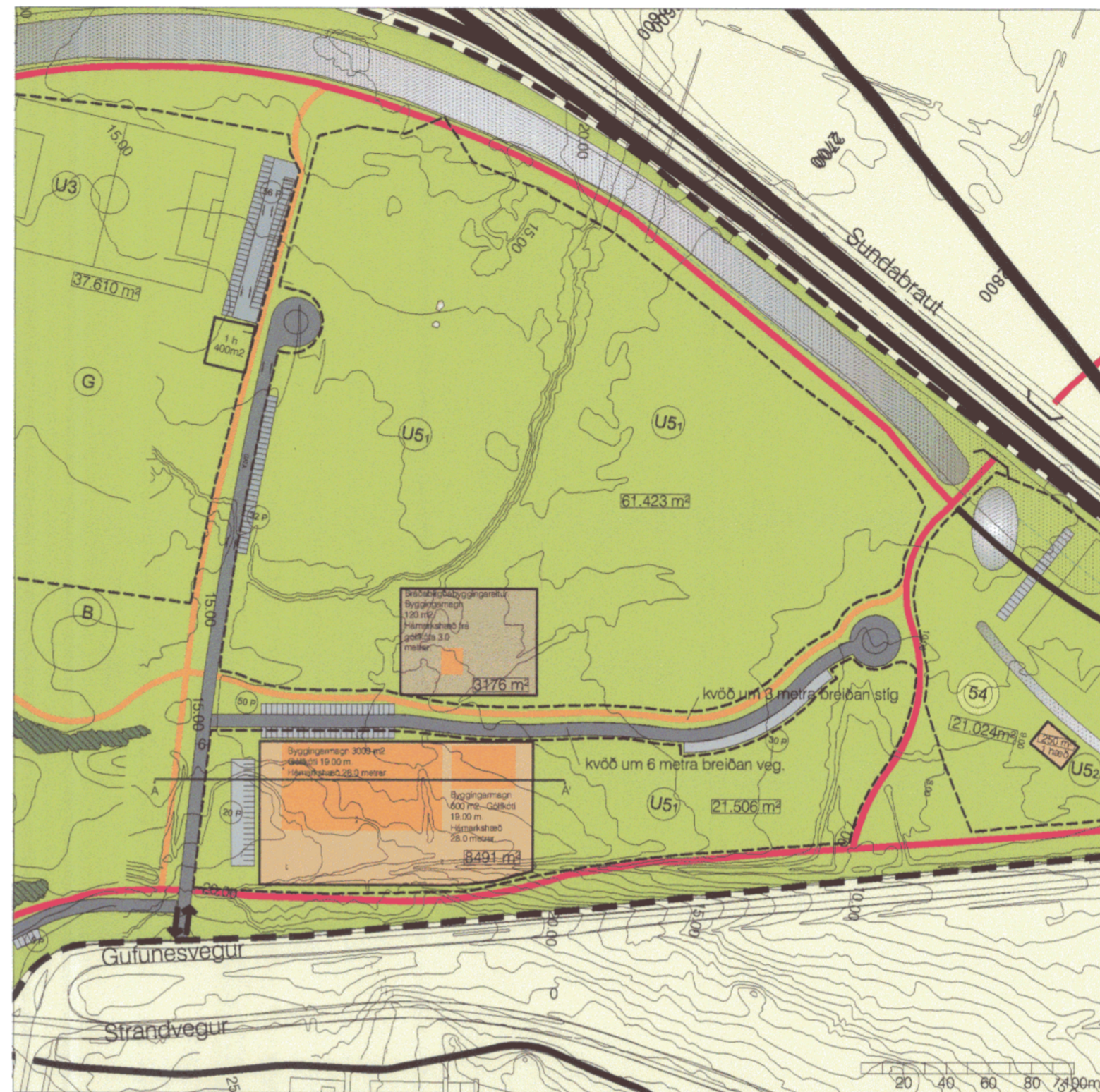
Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Deiliskipulag fyrir Skemmtigarð í Gufuneslandi birt í B-deild Stjórnartíðinda 3. mars 2015.



HEITI SKIPULAGS: GUFUNES, mkv upb. 1:2500
HLUTI AF GILDANDI SKIPULAG SAMÞYKKT Í BORGARÁÐI 20.05.2010.



TILLAGA AÐ BREYTTU SKIPULAGI Á REIT U 51 Í GUFUNESI MKV 1 : 2500



Hluti af aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

Skipulagssvæði

Tákn Skýringar

- Mörk deiliskipulags
- Núverandi byggingar
- Byggingareitur nýbyggingar/ byggingareitur til bráðabirgða
- Lóðarmörk
- Grasflatur, Leikflatur
- Fjóræfli
- Núverandi gróður
- Gróðurbelti
- Vistgata
- Innkeyrsla / útkeyrsla
- Tengistigur, leiðbeinandi lega
- Stofnstigur
- Akfær stigur
- Bilastæði
- Núverandi hæðarlínur
- Stærð lóðar í fermetrum
- Fjöldi bilastæða

Breytingin felst í eftirfarandi:

1. Byggingareitur fyrir aðstöðuhús á reit U 51 sem nú er 5911 m² er slegið saman við bráðabirgðabyggingareit þar við hliðina 2580 m², og verður nú einn byggingareitur samtals 8491 m². Gólkóti aðalhæðar verður 19 metrar og er hækkaður um 1,5 metra.

Gert er ráð fyrir þjónustumiðstöð, golfplatarmál 3000 m², sem verði að hluta á tveimur hæðum og skal hámarkshæð á norðurgafli byggingar vera 9.0 metrar en 6 metrar á suðurgafli. Þar er gert ráð fyrir fjölbreyttri tólmundastarfsemi. Við hlið þessa húss norðanmegin er gert ráð fyrir móttökúhúsi sem er að hámarki 600 m² að grunnfleti, með hámarks þakhæð 4 metrar á hæð, nema að á úthornum hússins og utan á húsið er sett leikmynd, einskonar turnar sem standa um 9 metra frá jörðu, eða um 5 metra uppfyrir þak, sem er sama hæð og þegar er samþykkt í gildandi deiliskipulagi. Þessar tvær byggingar yrðu tengdar saman með tengibyggingu. Varðandi grundun mannvirkja og frágang lagna þá skal leita samþykkist Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur. Húsin skulu felld að landi og staðháttum

2. Gert er ráð fyrir bráðabirgðabyggingreit vestan við núverandi byggingareit samtals 3176 m². Innan þess reits er byggt móttökúhús sem er að hámarki 120 m² að grunnfleti, að hámarki 3 metrar á hæð. Efnisval og mænisstefna er fjáls. Almenn varðandi hönnun og frágang bygginga á lóð þá er vísað í gildandi deiliskipulag. Varðandi grundun mannvirkja og frágang lagna þá skal leita samþykkist Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur. Gera skal sérstakan samning við lóðarhafa varðandi bráðabirgðahús, sérstaklega varðandi tímamörk, frágang og útlit. Samningur þessi skal liggja fyrir við útgáfu byggingarleyfis.

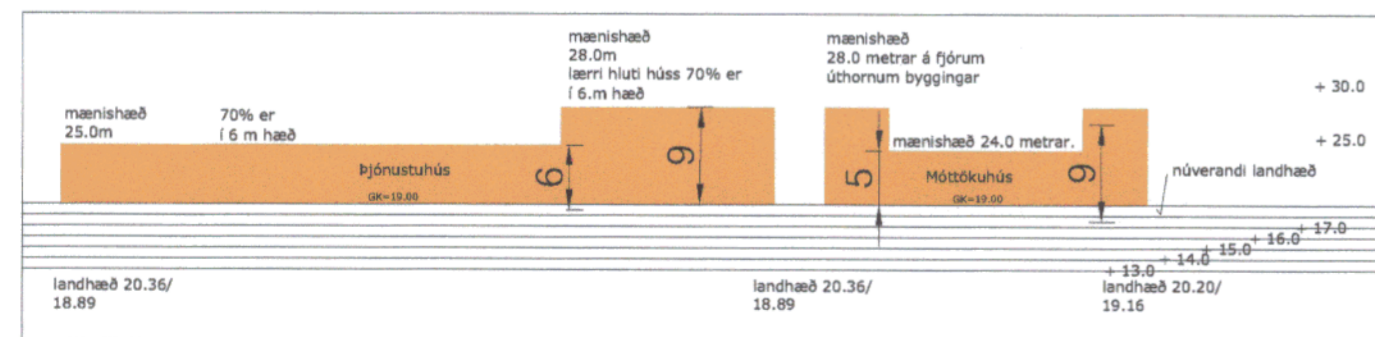
3. Afmörkun afnotareits skemmtigarðsins U51 er breytt þannig að vesturmörkun er breytt lítillega til þess að aðlaga að núverandi leikmyndum sem þar eru staðsettar. Lega vegar inná reit U 51 er breytt þannig að vegurinn er færður í vegstæði sem nú er til staðar.

4. Aðkomuvegur sem liggur til vestur milli skemmtigarðs og svæðis ÍTR er breytt þannig að hann er stytur og snúningsvæði bíla er fært til austur um 82 metra. Fyrirkomulagi bílastæða er breytt og bílastæðum fækkað.

Aðstöðuhús á reit U51:

Gert er ráð fyrir byggingu þjónustuhúss vegna starfsemi á reit U51. Í húsinu er salernis og móttökuaðstaða ásamt tólmundastarfsemi s.s. Litbolti, og ýmiss hópeflingarstarfsemi. Gert er ráð fyrir að þjónustumiðstöðin verði að hluta á tveimur hæðum og skal hámarkshæð á norðurgafli byggingar vera 9.0 metrar, en 6.0 metrar á suðurgafli. Húsið skal felld vel að landi og staðháttum. Gólfplatarmál byggingar er allt að 3000 m², en afmarkaður byggingareitur er 5911 m². Gólfkóti húss er 17.50 metrar.

Gert er ráð fyrir bráðabirgðabyggingareit til hliðar við afmarkaðan byggingareit aðstöðuhúss alls 2580 m². Þar er gert ráð fyrir bráðabirgðaaðstöðu þar til nýbygging rís. Gólfplatarmál þessarar bráðabirgðabyggingar er að hámarki 1200 m², þ.e. tólmundarhús 1000 m² og skrifstofuhúsnæði 200 m². Gera skal sérstakan samning við lóðarhafa varðandi bráðabirgðahús, sérstaklega varðandi tímamörk og frágang og útlit.



ÁSÝNDARSNÍÐ A-A SÉÐ FRÁ GUFUNESIVEGI

Uppruni kortis: Lukr landupplýsingakerfi Reykjavíkurborgar
Hnitakerfi: ISNET 93

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr.123/2010 var samþykkt í Borgarráði þann 20. máj. 2014 og embætti skipulagslaga þann 6.1 2015. Tilagan var auglýst frá 28. máj. 2014 með athugasemdafrest 9. jún. 2015. Auglýsing um gildistöku breytinganna var birt í B deild Stjórnartíðinda þann 3. mars. 2015.

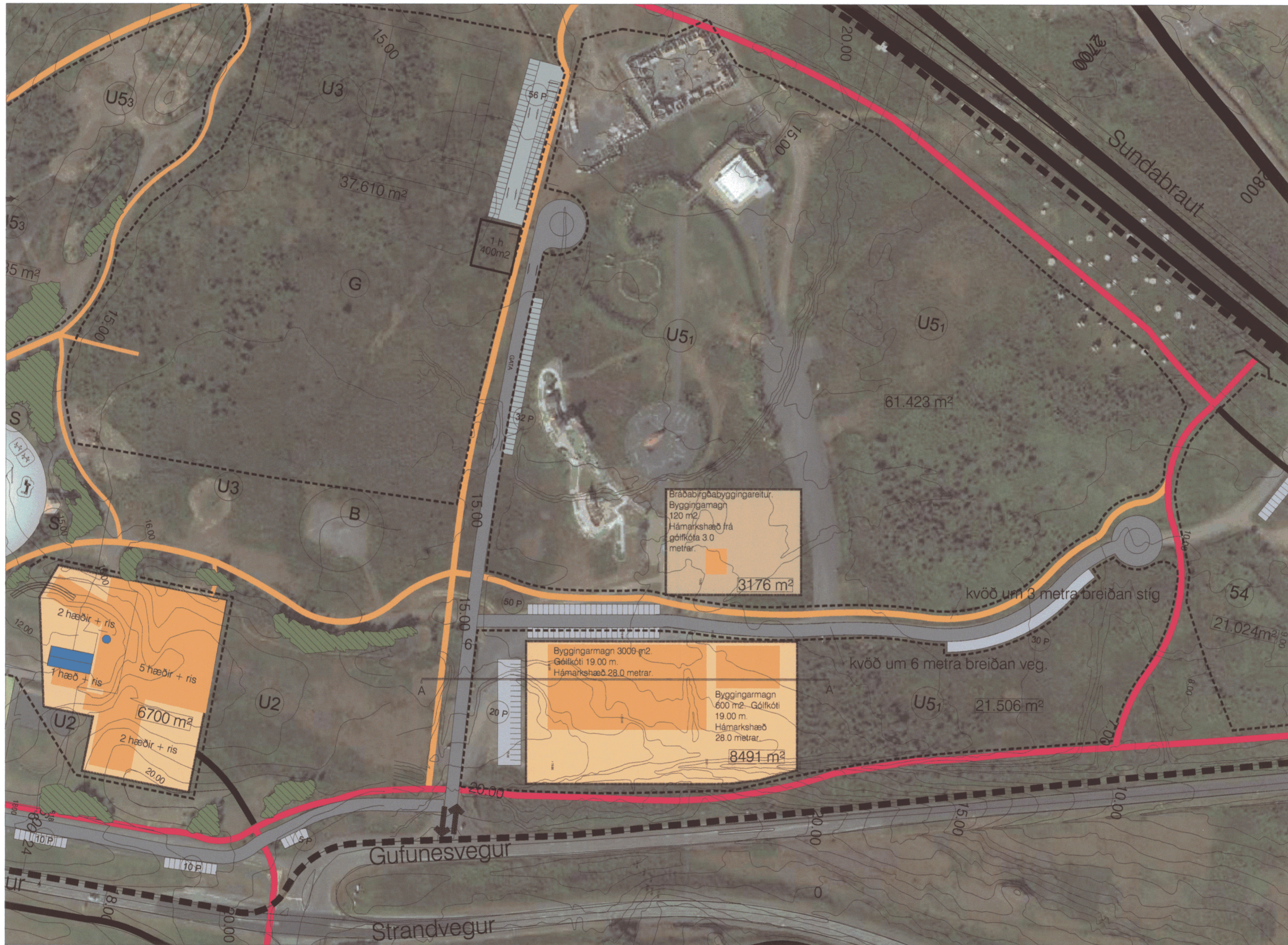
Eginn Atelmann

GUFUNES BREYTING Á DEILISKIPULAGI SKEMMTIGARÐS, REIT U 51.



LANDARK
PÉTUR JÓNSSON LANDSLAGSARKITEKT
TEIKNISTOFA STÓRHÖFÐA 17
SÍMI 567-7737 FAX 567-7736

VIKV	1:2500	BREYTING	DAGS	TEXTI	SAMP
DAGS	5. apr 2014				
HANNAÐ	PJ				
TEIKNAD	PJ				



Hluti af aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

Skipulagssvæði

Tákn	Skýringar
	Mörk deiliskipulags
	Núverandi byggingar
	Byggingareitur nýbyggingar/ byggingareitur til bráðabirgða
	Löðarmörk
	Grasflatir, Leikflatir
	Fjörefill
	Núverandi gróður
	Gróðurbelti
	Vistgata
	Innkeyrsla / Útkeyrsla
	Tengistígur, leiðbeinandi lega
	Stofnistígur
	Akfær stígur
	Bílastæði
	Núverandi hæðarlínur
	Stærð lóðar í fernetrum
	Fjöldi bílastæða

Deiliskipulagsbreyting þessi sem tengd hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr.123/2010 var samþykkt í Borgarráði þann 20. nov. 2014 og er embætti skipul. Guðrúnar þann 16.1 2015.
 Tilagan var auglýst frá 28. nov. 2014 með athugasemdafrest til 9. jan. 2015.
 Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B deild Stjórnartíðnda þann 3. mars 2015.

Björn Axelsson

Uppruni kort: Lukr landupplýsingakerfi Reykjavíkurborgar Hnitakerfi: ISNET 93

GRUNNMYND AF REIT U 51 MEÐ LOFTMYND UNDIR.

GUFUNES BREYTING Á DEILISKIPULAGI SKEMMTIGARÐS, REIT U 51. SKÝRINGARUPPDRÁTTUR

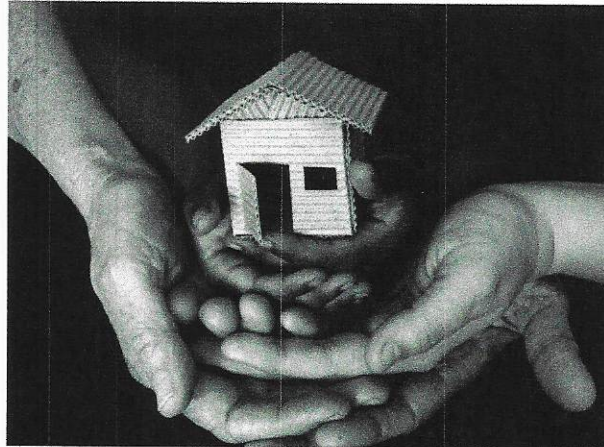


LANDARK
 PÉTUR JÓNSSON LANDLAGSARKITEKT
 TEIKNISTOFA STÓRHÖFÐA 17
 Sími 567-7737 FAX 567-7736

MIKVI	1/2500	BREYTING	DAGS	TEXTI	SAMP.
DAGS	5 sept 2014				
HANNAÐ	PJ				
TEIKNAD	PJ				



**Verðmat á byggingarsvæði á
landsvæði Skemmtigarðsins í Gufunesi.**



Umbeðið af:

-Reykjavíkurborg

Fylgiskjöl:

- Deiliskipulag unnið af Eflu
- Mæliblað yfir svæði
- Loftmynd af svæði
- Myndir af svæðinu

Unnið af:



Sveini Eyland lögg.fasteignasala á LANDMARK fasteignamiðlun.

**LANDMARK fasteignamiðlun,
Hlíðasmára 2 - sími: 512.4900**

Verðmat

Til undirritaðra hefur leitað, Oddrún Helga Oddsdóttir, fh. Reykjavíkurborgar kt.530269-7609 og óskað eftir verðmati á lóð við Gufunesveg í Reykjavík, nánar tiltekið þar sem að Skemmtigarðurinn hefur aðstöðu í dag. Leitast er eftir að finna verðmæti óbyggðs fermetra á þessu svæði án gatnagerðagjalda. Við verðmat þetta er stuðst við eftirfarandi aðferðafræði við mat eignanna. Markaðsaðferð sem byggist á samanburði og viðmiðun á söluverði sambærilegra eigna. Höfð er til hliðsjónar möguleg nýting lóðarinnar og framtíðarnýtingu lóðar.

Lóð/svæði sem metið er

Aðallóð sem er 481 fm með byggingarheimild uppá 230.3 fm.

Lóðarskika 1 sem er 825 fm með byggingarmagn uppá 343.2 fm.

Lóðarskika 2 sem er 1103 fm með byggingarmagn uppá 463.2 fm.

Lóðarskika 2.1 með byggingarmagn uppá 40 fm.

Lóðarskika 2.2 með byggingarmagn uppá 30 fm.

Lóðarskika 2.3 með byggingarmagn uppá 20 fm.

Áætla má því að heildarbyggingarmagn á þessu svæði miðað við fyrirbyggjandi upplýsingar séu 1126.7 fm.

Notkun lóðarinnar í dag, ástand og nánari lýsing:

Reiknað er með að nýtingarhlutfall lóðar séu um 0.45.

Til upplýsinga þá stendur lóðin á gömlum tippi það sem byggingarefni og mold var komið fyrir á byggingartíma Grafarvogs. Samkvæmt mati verkfræðistofunnar Mannvit árið 2017 þarf að fjarlægja ca.28.000m³ að efni til að koma lóð í hæð. Um er að ræða land sem er samkvæmt mati djúpt niður á fast og því dýrt í byggingu og nokkuð kostnaðarsamt að koma lóð í byggingarhæft stand.

Meðfylgjandi eru myndir (1 og 2) sem ég sýnir hvernig stór hluti landsins er. Önnur svæði eru álíka, moldarsvöð þar sem byrja þarf á að skipta um undirlag með burðarefni áður en hægt er að nýta landið og annarsstaðar brekkur sem ekki er hægt að nýta undir starfsemi sökum halla.

Jarðtæknilegar aðstæður:

a)

Vegna legu byggingarreitsins á landi sem áður var urðunarstaður/sorphaugar og samsetningar jarðvegs undir honum verður að gera ráð fyrir að kostnaður við grundun mannvirkja á byggingarreitnum verði 10-15% hærri en á flestum öðrum stöðum í borginni, **sbr. nánar fylgiskjal 1.**

b)

Fyrir liggur að hæðarkóti byggingarreitans er of hár í dag. Mælingar sýna að flytja verður a.m.k. 28.000 m³ af efni af lóðinni til að koma byggingarreitnum í rétta hæð, **sbr. fylgiskjal 2.** Kostnaður við þá framkvæmd skv. fyrirbyggjandi tilboði, **sbr. fylgiskjal 3,** nemur u.þ.b. kr. 50.000.000 (þessar tölur eru frá árinu 2018 og má gera ráð fyrir 25% hækkun á þessum verðum).

Verðmat byggt á markaðsaðferð:

Ef horft er til markaðsaðstæðna og verðs á sambærilegum lóðum má áætla að meðalverð á óbyggðan fermetra sé kr. 45.000 og er þá ekki gert ráð fyrir að búið sé að greiða gatnagerðargjöld.

Miðað er við að byggja megi 1126.7 fm á lóðinni.

Verðmat miðast við mögulega notkunarmöguleika lóðarinnar og er áætlað kr. 45.000 á óbyggða birta fermetra atvinnuhúsnæðis.

Segja má að miðað við lóðarframboð í dag þá teljist þetta vera með betri staðsetningu á höfuðborgarsvæðinu fyrir byggingarsvæði en að sama skapi er töluvert meiri kostnaður eftir til þess að koma svæðinu í byggingarhæft horf heldur en annarsstaðar gengur og gerist .

Töluvert mikið starf er óunnið áður en hægt er að hefja byggingaframkvæmdir á svæðinu og miðað við fyrirliggjandi upplýsingar og tölur varðandi efnistöku og að fjarlægja það að þá mun þetta verða mjög kostnaðarsamt byggingarland.

Miðað við heildarfjölda birtra fermetra 1127 fm væri verðmætið á svæðinu **kr. 50.715.000.-**

Verðmat byggingarréttar má því áætla kr: 55.000.000.-

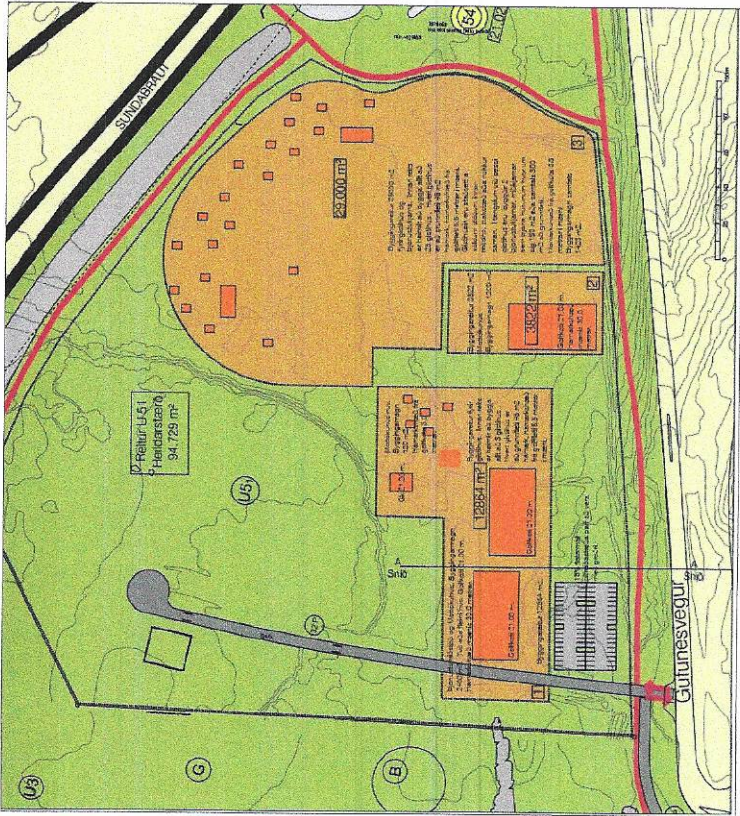
Skrifað: fimmtíu&fimmilljónir00/100-----

Kópavogur 16. febrúar 2023

Sveinn Eyland

Kt. 040670-5219

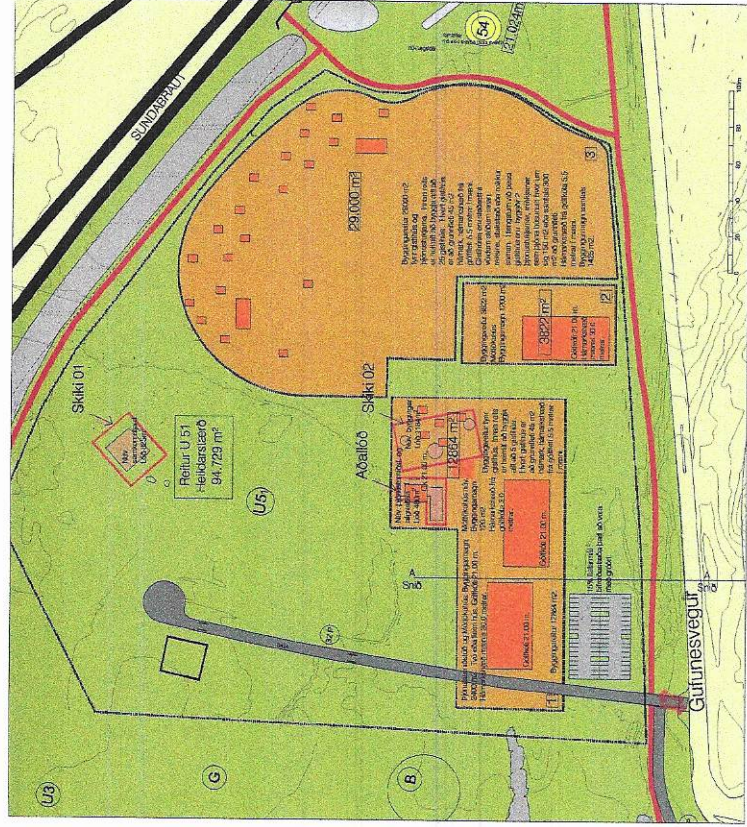
Sveinn Eyland, lögg. fasteignasali



HETI SKIPULAGS: GUFUNES, mælikvarði um það bil 1: 2000
 HLUFI AF GILDANDI SKIPULAGI SAMÞYKKT Í BORGARÁÐI 28. 08. 2019.

Skýringar:

Hér er tilfaga að breytingu deiliskipulags fyrir Skemmtigarðinn Gufunesi.
 Á gildandi deiliskipulagsuppdætti eru skilgreindir byggingareitir til framfótar séð.
 Breyting sem hér er lýst nær aðeins til þess að skilgreina/ atmarka lóðarétti fyrir þá starfsemi sem nú er til staðar.
 Reitir þar sem er þjónustuhús og atgæðsla er skilgreint sem aðalið. Úlfrá aðalið eru svo skilgreindir skikar. Skíki 1 er lóð sem þar sem staðsett er Samkomufjald, skíki 2 er ein heildarlóð þar sem nú eru staðsett 3 kuluhús. Núgildandi skilmálar haldast óbreyttir.



DEILISKIPULAGI Á REIT U 51 Í GUFUNESI MKV 1 : 2000 BREYTINGIN FELST AÐEINS Í AFMÖRKUN LÓÐA SAMANBER (RAUÐAR LÍNUR) LÓÐAMÖRK Á UPPDRETTI.

Aðalið	Þjónustumiðstöð og atgæðsla	lóðarstærð	byggingarmagn	matshluti
Skíki 1	Samkomufjald	825 m ²	343.2 m ²	10
Skíki 2.1	Gistihús 1 Kúluhús	1103 m ²	40 m ²	13
Skíki 2.2	Gistihús 2 Kúluhús	30 m ²	30 m ²	14
Skíki 2.3	Gistihús 3 Kúluhús	20 m ²	20 m ²	15

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem lögð hefur máttinn í samræmi við ákæði 2. mgr. 43. og skipulagsátt nr. 122/2010, var samþykkuð af borgarstjórn Reykjavíkur í síðri fundi 18. október 2022.

Til samræmis við hennari 3. mgr. 44. gr. 1. var breytingin ekki gæmskyld fyrir samræmi við aðila eða höfuðmenn í Reykjavíkurborg og á umráðum hennar.

Auglýsing um gjaldskrá breytingarinnar er gefin í B-dekt Skýringarblaði þann, 02. nóvember 2022.



GUFUNES - SKEMMTIGARÐUR
DEILISKIPULAGSUPPDÆTTUR
TILLAGA AÐ BREYTINGU DEILISKIPULAGS

VERK	BLAÐSTREK	UNNSK.	RYFT:
12345	A1	PJMS	PJ
00 00 01			
DMS:	MELKVÆÐI	DAGS Breytt.	
11.10.2022	1:1000	00.000000	

Samþykkt
 Upprunið er: Lúðr
 Hildur Elfríðsdóttir

GUFUNES SKEMMTIGARÐUR - DEILISKIPULAG , REITUR U 51.



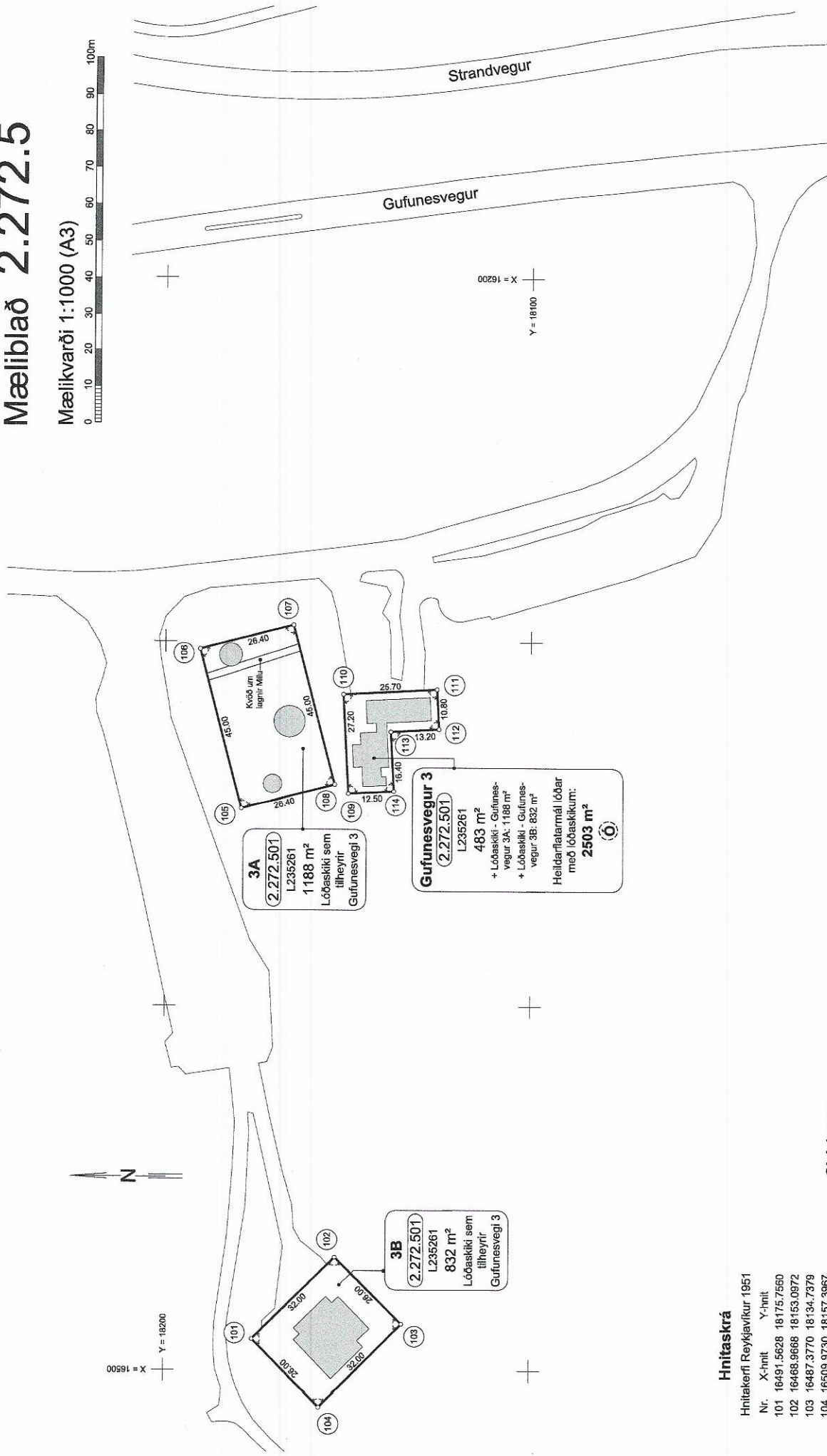
Mælibleað 2.272.5

Mælikvarði 1:1000 (A3)



X = 16500
Y = 18200

X = 00291
Y = 18100



3A
(2.272.501)
L235261
1188 m²
Lóðaskíli sem tilheyrir Gufunesvegi 3

Gufunesvegur 3
(2.272.501)
L235261
483 m²
+ Lóðaskíli - Gufunesvegur 3A: 1188 m²
+ Lóðaskíli - Gufunesvegur 3B: 832 m²
Heildarflatarmál lóðar með lóðaskikum: **2503 m²**

3B
(2.272.501)
L235261
832 m²
Lóðaskíli sem tilheyrir Gufunesvegi 3

Hnitaskrá

Nr.	X-hnit	Y-hnit
101	16491.5628	18175.7550
102	16468.9688	18153.0872
103	16487.3770	18134.7379
104	16509.9730	18157.3967
105	16345.6258	18179.1254
106	16302.0879	18190.5030
107	16295.4130	18164.9608
108	16338.9509	18153.5831
109	16341.4399	18149.8500
110	16314.2786	18151.3011
111	16312.9076	18125.6377
112	16323.8922	18125.0616
113	16324.3984	18136.2428
114	16340.7730	18137.3678

Skýringar

- Lóðanúmer
- Staðgreininúmer
- Löndleghnúmer
- X Staðfang lóðar
- X Húsnúmer
- x m² Stærð lóðar
- e-³ Hornmættar línur
- Bygging til staðar

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

Lóð er tilbúsett við Gufunesveg.

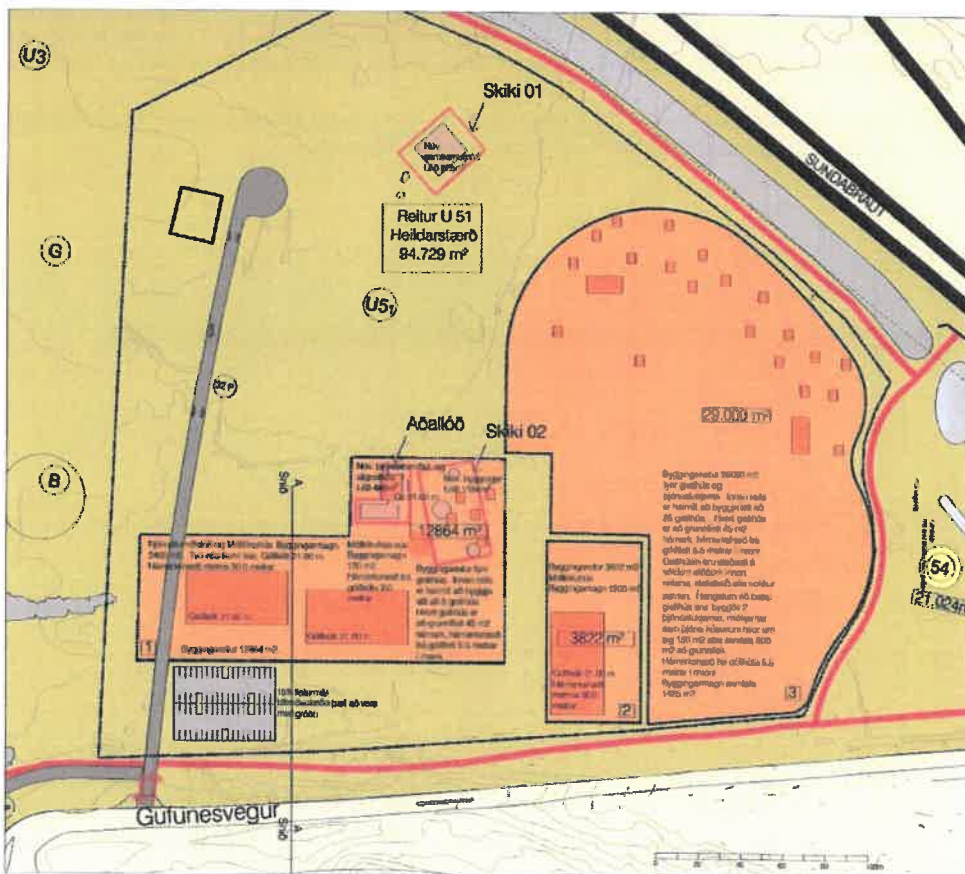
Mælibleið þetta byggir á:
Deiliskipulagi sem samþykkt var í umhverfis- og skipulagsráði þann 19.10.2022 og auglýst í B-deild Stjórnartíðnda þann 10.11.2022.





VERÐMAT

Skemmtigarðurinn Gufunesi 112 Reykjavík Atvinnuhúsnæði



Fastanúmer	Eignarhluti	Byggingaár	Birt stærð	Brunabótamat	Húsmat	Lóðamat	Fasteignamat	B M	Lýsing Atvinnuhúsnæði
111-1111			0.0	0	0	0	0		
Samtals			0.0	0	0	0	0		

Undirritaður hefur að beiðni eiganda skoðað og verðmetið lóðina við Skemmtigarðinn Gufunesi, 112 Reykjavík, þ.e. aðallóð og lóðarskika 1, skika 2, skika 2,1 skika 2,2 og skika 2,3. Landnúmer eignarinnar er 235261. Skráður eigandi eignarinnar er: Reykjavíkurborg.

Lýsing eignar:

Samkvæmt deiliskipulagi er þjónustuhús og afgreiðsla á skilgreindri aðallóð. Út frá aðallóð eru svo skilgreindir skikar. Skiki 1 er lóð þar sem staðsett er samkomutjald, skiki 2 er ein heildarlóð þar sem staðsett eru 3 kúluhús.

Heildarbyggingarmagn er 663,5 fm.

Aðallóð - Þjónustumiðstöð og afgreiðsla - lóðarstærð er 481 fm - byggingarmagn 230.3 fm - matshluti 11 og 12

Skiki 1- samkomutjald- lóðarstærð er 825 fm - byggingarmagn 343,2 fm - matshluti 10

Skiki 2 - lóðarstærð er 1103 fm.

- Skiki 2,1 - gistihús 1 kúluhús - byggingarmagn 40 fm - matshluti 13
- Skiki 2,2 - gistihús 2 kúluhús - byggingarmagn 30 fm - matshluti 14
- Skiki 2,3 - gistihús 3 kúluhús - byggingarmagn 20 fm - matshluti 15

Verðmatið gerir ráð fyrir 20.000 kr. fyrir byggingarétt hvers byggingarfermetra, án gatnagerðagjalda.

Forsendur:

Fyrir liggur að áætlaður kostnaður við að gera lóðina byggingarhæfa er 70.000.000 kr. að auki er um mjög lítið byggingarmagn að ræða skv. skipulagi, í hlutfalli við stærð lóðarinnar og því er verðmat lóðarinnar tiltölulega lágt. Fáist hins vegar leyfi til að reisa fjölbúlishús og yrði leyft byggingarmagn í eðlilegu hlutfalli við stærð lóðarinnar, er ljóst að virði lóðarinnar yrði umtalsvert meira.

Verðmat þetta byggir á að um væri að ræða eign til sölu hjá Eignamiðlun og nær til hugsanlegs söluverðs miðað við markaðsaðstæður í dag. Við rökstuðning verðmatsins er lítið til ástands, stærðar, staðsetningar svo og söluhorfa.

Niðurstaða

Áætlað söluverð er **13.270.000 kr. / Þrettánmilljónirtvö hundruð og sjöti þúsund.**

Reykjavík 16.5.2023

Kjartan Hallgeirsson
löggiltur fasteignasali
Kjartan Hallgeirsson, löggiltur fasteignasali

Lárus Ómarsson
kt. 231073-3109
Lögg. fasteignasali

Lárus Ómarsson. Löggiltur fasteignasali

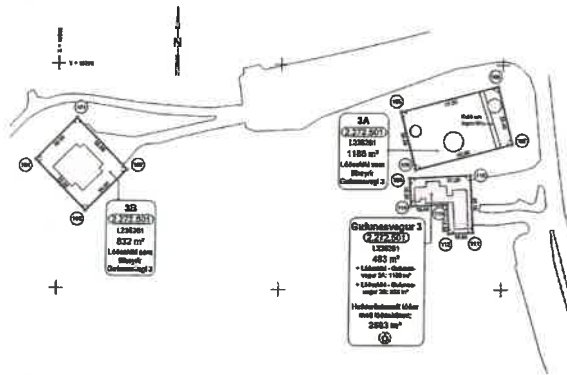
VERÐMAT Gufunesvegur 3, 3A og 3B

Að beiðni Snorra Helgasonar hjá Skemmtigarðinum ehf., var undirritaður fenginn til að verðmeta verðmæti byggingarréttar á lóðum við Gufunesveg í Reykjavík. Um er að ræða lóðir á svæði sem er merkt OP8 í Aðalskipulagi Reykjavíkur. Gildandi deiliskipulag um lóðir var samþykkt í Umhverfis- og skipulagsráði þann 19. október 2022. Lóðirnar eru Gufunesvegur 3 sem er 483 fm, Gufunesvegur 3A sem er 1188 fm og Gufunesvegur 3B sem er 832 fm. Skv. upplýsingum frá Skemmtigarðinum ehf., er ráð fyrir að heildarbyggingarmagn á lóðunum sé 1.126,7 fm

Lóðirnar standa á gömlum tipp þar sem m.a. byggingarefni var komið fyrir við uppbyggingu Grafarvogs og standa í útjarðri Gufuneshauga þar sem sorp og annar úrgangur borgarinnar var urðaður um árabil.

Þau gögn sem lágu til grundvallar verðmatinu.

- Minnisblað frá Mannvit verkfræðistofu frá 1.2.2018 en skv. því er gert ráð fyrir að það þurfi að fjarlægja 28.000 rúmmetra af efni til að koma byggingarreitnum í rétta hæð sem er 18 metra yfir sjávarmáli.
- Tilboð frá Óskataki jarðverktökum frá 8.3.2023 en skv. því er gert ráð fyrir að flytja þurfi 28.000 rúmmetra af efni af svæðinu og er áætlaður kostnaður við það skv. tilboðinu kr. 58.342.742 auk virðisaukaskatts.
- Minnisblaði frá EFLU verkfræðistofu frá 26.1.2018 en í því er farið yfir mögulegar grundunaraðferðir til að koma mannvirkjum fyrir á lóðunum. Annarsvegar er hægt að reka niður staura á fastan botn og hinsvegar að mögulegt byggingarsvæði verði fyllt með aðfluttri fyllingu. Gera má ráð fyrir að báðar aðferðir séu verulega tímafrekar og kostnaðarsamar.
- Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 þar sem svæðið er skilgreint sem Opið Svæði (OP8)
- Deiliskipulag um svæðið frá 19. október 2022 þar sem lóðirnar eru skilgreindar að hluta.
- Tilkygning um afgreiðslu máls frá Umhverfis- og skipulagssviðið Reykjavíkurborgar frá 27. janúar 2023 ásamt mælablaði.



Umbeðið verðmat tekur m.a. mið af núverandi markaðsaðstæðum og þeim greiðsluskilmálum sem tíðkast á almennum fasteignamarkaði. Matið byggir einnig á opinberum matstölum sem lágu fyrir við skoðun og verðmat. Fasteignasali hefur skoðað og verðmetið ofangreinda eign og auk þess stuðst við upplýsingar sem hann hefur sjálfur aflað sér. **Verðmat þetta miðast við að gatnagerðargjald sé ógreitt og að innviðagjald sé ekki lagt á lóðina** og m.v. þær forsendur sem fasteignasala voru kynntar. Eignina hefur fasteignasali verðmetið eftir bestu samvisku og þekkingu, og lýsir því yfir að hann er ekki í neinum hagsmunatengslum við eiganda hennar. Verðmat er ekki ábyrgðaryfirlýsing um endanlegt söliverð á nauðungarsölu:

Áætlað söliverð miðað við markaðinn eins og hann er í dag,

Kr. 14.650.000.-

Skrifað: Fjórtánmilljónirsexhundruðogfimm tíu þúsund krónur 00/100

Reykjavík, 03.04.2023.

Vilhelm Patrick Bernhöft
Löggiltur fasteignasali