



Borgarráð

Reykjavík, 13. október 2025
USK25100200

Óskað er eftir því að borgarráð samþykki að veita Vesturporti (Port Productions ehf)., kt. 570119-0280, Nesvegi 103, 170 Seltjarnarnesi, vilyrði fyrir atvinnuhúsalóð í Gufunesi á svæði 2, til allt að tveggja ára frá samþykki borgarráðs, með fyrirvara um gildistöku breytts deiliskipulags fyrir lóðina.

Greinargerð:

Lóðarvilyrði þetta byggir á umsókn Vesturports í framhaldi af samþykkt borgarráðs í apríl 2023 að auglýsa eftir áhugasömum aðilum um að þróa atvinnuhúsnæði undir skapandi greinar.

Tillaga félagsins hentar svæðinu vel og unnið verður að breyttu deiliskipulagi í samræmi við hana og miðast stærð lóðar og byggingarmagn útfrá endanlega samþykktu deiliskipulagi. Verð byggingarréttar byggir á meðfylgjandi verðmati sbr. fylgiskjal 2.

Gildistími lóðarvilyrðisins er allt að tvö ár frá samþykkt þess í borgarráði. Fyrir vilyrðið greiðir félagið 50.000.000 kr. Skulu 25.000.000 kr. greiddar 1. nóvember 2025 og 25.000.000 kr. þann 1. nóvember 2026. Verði veruleg vanskil á greiðslum samkvæmt lóðarvilyrði þessu fellur það niður án sérstakrar tilkynningar. Komi til úthlutunar lóðar gengur greiðsla fyrir lóðarvilyrðið upp í greiðslu fyrir byggingarrétt. Að öðru leyti er greiðsla fyrir lóðarvilyrði óafturkræf. Fyrir byggingarrétt lóðar greiðast 40.000 kr. fyrir hvern heimilaðan fermetra í deiliskipulagi við úthlutun lóðarinnar. Gatnagerðargjöld greiðast í samræmi við gjaldskrá. Gjaldþagi byggingarréttar og gatnagerðargjalda er 45 dögum eftir úthlutun lóðar í borgarráði. Framangreindar fjárhæðir eru bundnar byggingarvísitölu september mánaðar 2025 grunni 2021 (125,8 stig) og skulu framreiknaðar í samræmi við þróun vísitölunnar frá undirskriftardegi þessa samkomulags til greiðsludags. Komi til þess að deiliskipulag taki ekki gildi fyrir umrædda lóð innan tveggja ára frá samþykki borgarráðs fyrir lóðarvilyrði þessu, fellur það niður. Sama gildir ef ekki er óskað eftir úthlutun lóðar innan árs frá gildistöku deiliskipulags fyrir lóðirnar.

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir
Skrifstofa stjórnsýslu og gæða
Umhverfis- og skipulagssvið

Fylgiskjal 1: Undirritaður samningur um tímabundið vilyrði dags. 10.10.2025.

Fylgiskjal 2: Verðmat byggingarréttar dags. 10.09.2025.



Reykjavík

Samningur um tímabundið lóðarvilyrði

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar – eignasjóðs, kt. 570480-0149, (hér eftir „Reykjavíkurborg“) annars vegar og Vesturport (Port Productions ehf.), kt. 570119-0280, (hér eftir „félagið“) hins vegar gera með sér svofelldan samning um tímabundið lóðarvilyrði og greiðslu vegna þess:

1. Með samningi þessum veitir Reykjavíkurborg félaginu vilyrði fyrir atvinnulóð í Gufunesi, með fyrirvara um að deiliskipulag lóðarinnar fái breytt til samræmis við hugmyndir félagsins. Afmörkun lóðarinnar er að finna í **fylgiskjali 1** en hún er til viðmiðunar og er ekki bindandi fyrir endanlega útfærslu á stærð lóðarinnar/lóðanna ásamt byggingarrétti í samþykktu deiliskipulagi. Endanleg stærð og lega lóðarinnar, byggingarmagn o.fl. verður ákveðið í deiliskipulagi.
2. Hafi nýtt deiliskipulag fyrir lóðina ekki tekið gildi innan tveggja ára frá samþykkt vilyrðisins í borgarráði fellur lóðarvilyrðið niður án sérstakrar tilkynningar. Sama gildir ef félagið óskar ekki eftir úthlutun lóðarinnar innan eins árs frá gildistöku deiliskipulags. Hægt verður að óska eftir úthlutun lóðarinnar þegar deiliskipulag fyrir lóðina hefur verið auglýst í B-deild Stjórnartíðinda. Gildistími lóðarvilyrðis þessa er þó aldrei lengri en tvö ár frá samþykkt þess í borgarráði.
3. Fyrir vilyrðið greiðir félagið 50.000.000 kr. Skulu 25.000.000 kr. greiddar þann 1. nóvember 2025 og 25.000.000 kr. þann 1. nóvember 2026. Verði veruleg vanskil á greiðslum samkvæmt lóðarvilyrði þessu fellur það niður án sérstakrar tilkynningar. Framangreindar fjárhæðir eru bundnar byggingarvísitölu septembermánaðar 2025 grunni 2021 (125,8 stig) og skulu framreiknaðar í samræmi við þróun vísitölunnar frá undirskriftardegi þessa samkomulags til greiðsludags. Komi til úthlutunar lóðanna til félagsins á grunvelli lóðarvilyrðisins gengur greiðsla skv. þessari grein upp í greiðslu fyrir byggingarrétt, sbr. grein 4. Að öðru leyti eru greiðslur samkvæmt samningi þessum óafturkræfar.
4. Félagið greiðir fyrir byggingarréttinn 40.000 fyrir hvern heimilaðan fermetra í deiliskipulagi við úthlutun lóðarinnar. Verð byggingaréttar byggir á forsendum meðfylgjandi verðmats, sbr. **fylgiskjal 2**. Framangreint fermetraverð er bundið byggingarvísitölu septembermánaðar 2025 grunni 2021 (125,8 stig) og skal framreiknað í samræmi við þróun vísitölunnar frá undirskriftardegi þessa samkomulags til greiðsludags. Komi til úthlutunar til félagsins á grundvelli lóðarvilyrðisins verður fjallað um gjalddaga byggingaréttarins í úthlutunarskilmálum. Félagið mun greiða gatnagerðargjöld skv. gildandi samþykkt um gatnagerðargjald í Reykjavíkurborg. Þá mun félagið greiða byggingarleyfisgjald, úttektargjöld, skipulagsgjald, bílastæðagjald, fasteignagjöld og önnur slík gjöld í samræmi við reglur og eftir þeim gjaldskrá sem gilda hverju sinni. Upplýsingar um tengigjald fráveitu og önnur heimlagnagjöld Veitna er að finna á heimasíðu fyrirtækisins.
5. Samningur þessi er undirritaður af hálfu þess aðila sem hefur heimild til þess að skuldbinda lögaðila. Undirritun af hálfu Reykjavíkurborgar er gerð með fyrirvara um samþykki borgarráðs.
6. Samningur þessi er gerður í **tveimur** samhljóða eintökum, eitt fyrir hvern aðila.

Reykjavík, þann 10.10 2025

f.h. Reykjavíkurborgar,

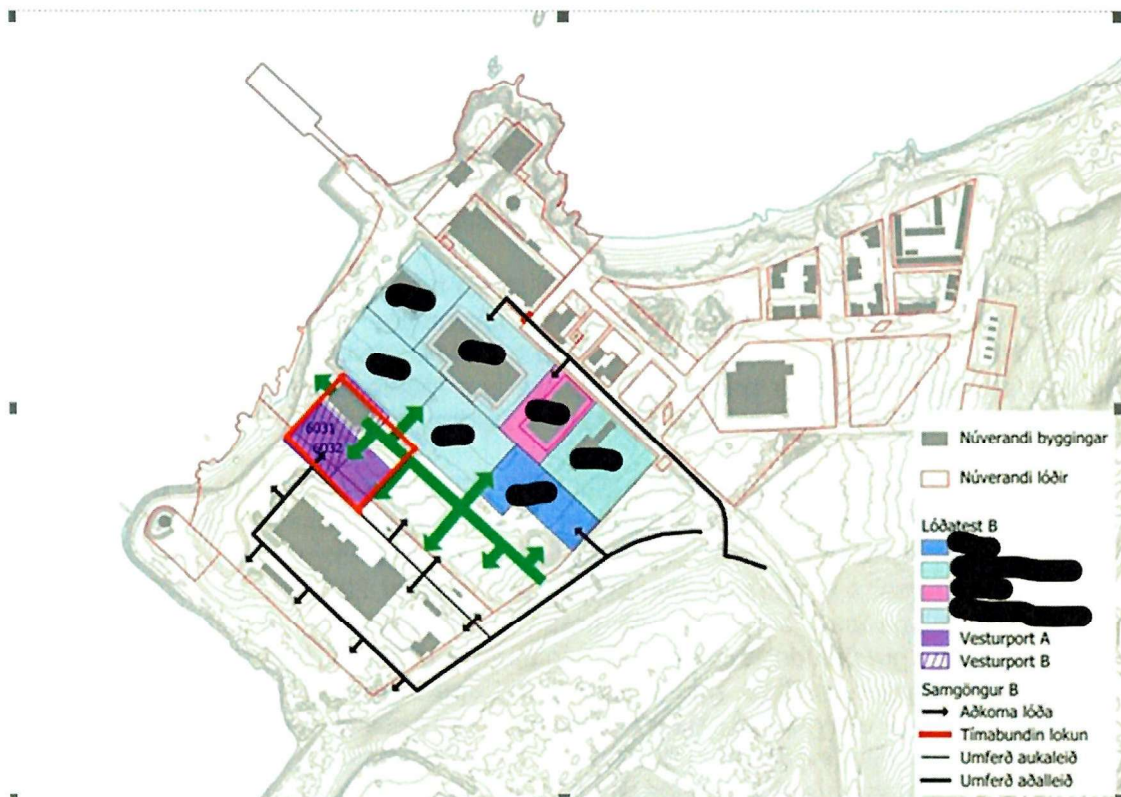
f.h. Port Productions ehf.

Heiða Blönd Hilmisdóttir, kt. 210119-0280

Fylgiskjöl:

- Fylgiskjal 1: afmörkun lóðar lóðarvilyrðið tekur til (til viðmiðunar).
- Fylgiskjal 2: Verðmat Eignamiðlunar ehf., dags. 10. september 2025.

Fylgiskjal 1



Reykjavíkurborg hefur óskað eftir verðmati á byggingarrétti atvinnufermetra og íbúðarfermetra ásamt lóðarréttindum **án gatnagerðargjalda** fyrir atvinnuhúsnæði og íbúðarhúsnæði á Gufunessvæðinu í tengslum við rammaskipulag fyrir áfanga 2 og 3.

Úr aðalskipulagi:

M24 Gufunes: Á svæðinu er gert ráð fyrir starfsemi á sviði afþreyingar- og kvikmyndaiðnaðar og þjónustu tengdri slíkri starfsemi. Á svæðinu er einnig gert ráð yfir íbúðarbyggð. Verslun og þjónusta er heimil, þ.m.t. matvöruverslanir og nærþjónusta sem þjónar byggðinni. Veitinga- og gististaðir (flokkar I-III) og (I-IV) eru heimilir á svæðinu. Á afmörkuðu svæði næst hafnarsvæðinu er heimilt að gera ráð fyrir hærri byggingum (9 hæðir eða hærri) samkvæmt ákvörðun í deiliskipulagi. Núverandi iðnaðarstarfsemi sem teygir sig inná svæðið að hluta verður heimil áfram í samræmi við gildistíma leigusamnings viðkomandi fyrirtækis. Mögulegt er að endurnýja starfsleyfi innan tímaramma samningsins.

Undirritaður hefur skoðað og metið ofangreint til söluverðs:

Byggingarréttur atvinnufermetra: kr. 40.000,- pr. fm

Byggingarréttur íbúðarfermetra: kr. 115.000,- pr. fm

Forsendur:

Við matsreikning er hér einkum stuðst við markaðsmat, sem er algengasta matsaðferð við sölumat og samanburð á sambærilegum eignum. Verðmat þetta miðast við að ekki sé innheimt innviðagjald og að einungis gatnagerðargjald leggist við. Tekið er mið af hækkun gatnagerðargjalds við verðmatið. Miðað er við heildarbyggingarmagn A og B fermetra.

Trúnaðaryfirlýsing matsmanns:

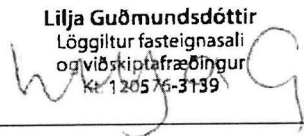
Framanskráð virði byggingarréttar hefur undirritaður metið eftir bestu samvisku og þekkingu. Undirritaður lýsir því yfir að hann er ekki í neinum hagsmunatengslum við matsbeiðanda eða eigendur eignar.

Reykjavík 10.09.2025

F.h Eignamiðlun ehf



Guðlaugur L. Guðlaugsson
Löggiltur fasteignasali
kt. 110384-2979



Lilja Guðmundsdóttir
Löggiltur fasteignasali
og viðskiptafræðingur
kt. 120576-3139

