



Reykjavík

# Umsókn til skipulagsfulltrúa

Umsókn móttokin

20-12-2024 11:00

Tungumál á Mínum síðum: IS

## Almennar upplýsingar

**Veldu annað hvort**

Umsækjandi er fyrirtæki

**Kennitala fyrirtækis**

4406932029

**Fyrirtæki**

Gunnar Bjarnason ehf.

**Netfang**

gunnar@gbbygg.is

**Er um fjöleignarhús að ræða?**

Já

**Nafn forsvarsmanns**

Gunnar Ingi Bjarnason

**Netfang forsvarsmanns**

gunnar@gbbygg.is

## Greiðandi

**Er greiðandi sá sami og umsækjandi?**

Já

## Svæði og deiliskipulag

Heimilisfang / lóðaheiti

Gufunesvegur 36 og Þengilsbás 3

## Umsækjandi

Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

## Erindið

### Erindið fjallar um

Breyting á deiliskipulagi

### Stutt lýsing á erindi

Lóðir A1.1, A1.3 og A1.4 sameinast í eina lóð A1.1 og hluti af núverandi borgarlandi sameinast einnig lóðinni. Breytingar á hæðum hússins.

### Hefur verið haft samband við veitufyrirtæki?

Já

### Hvaða veitufyrirtæki?

Veitur

## Fylgigögn

### Uppdrættir

Reitir A1.1\_A1.4\_DS\_20241220.pdf

### Bréf til umsækjanda/hönnuðar

-

### Greinagerð

-

### Umsagnir s.s. Minjastofnunar Íslands o.fl.

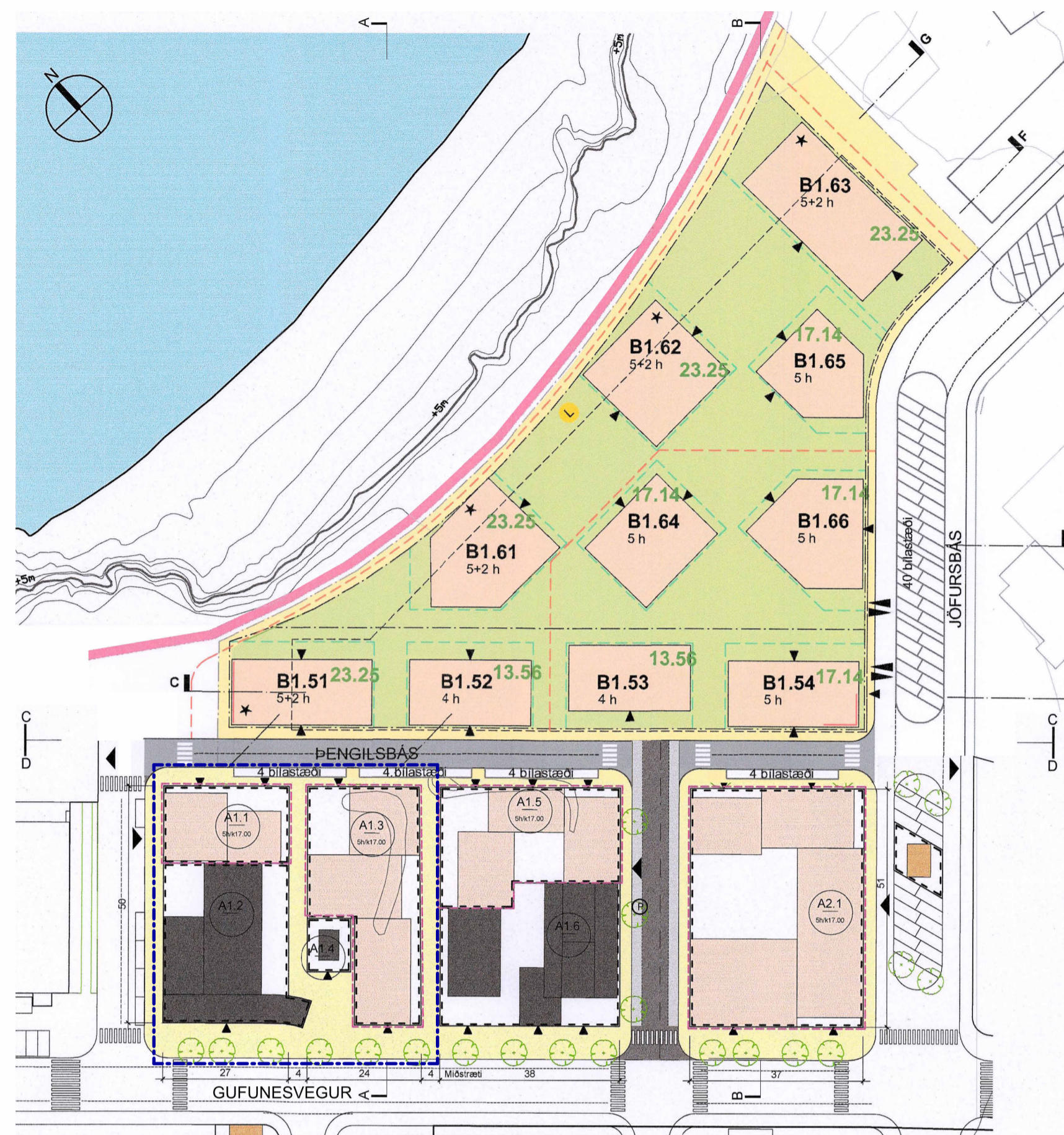
-

### Önnur gögn

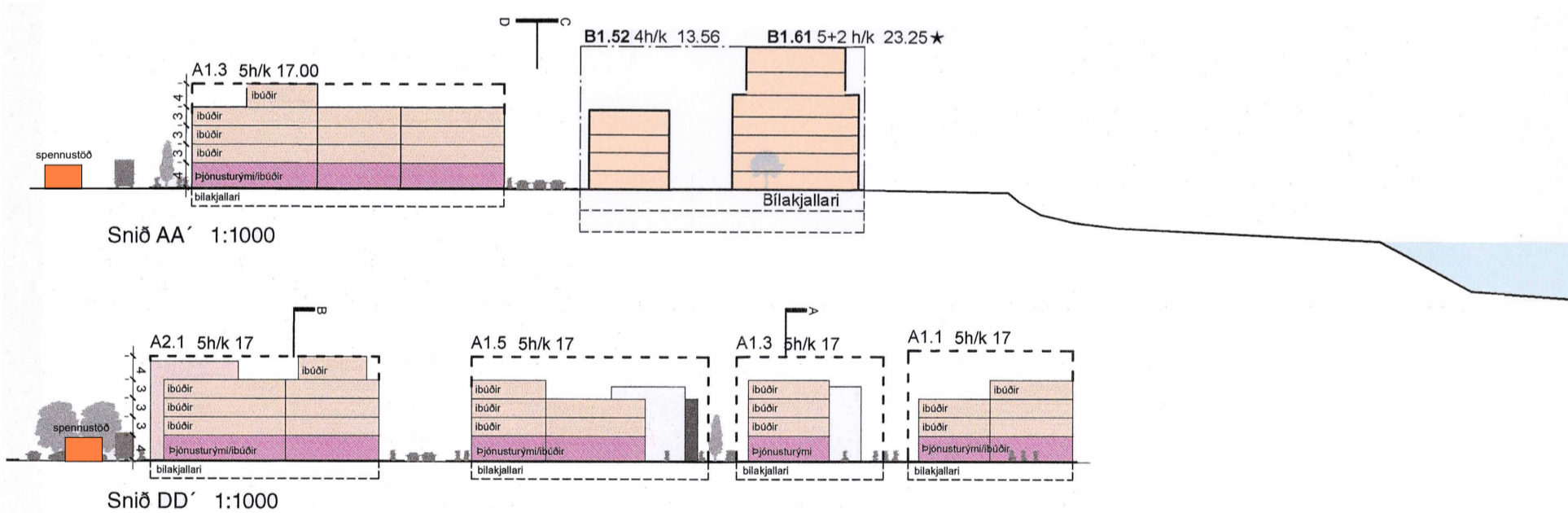
Reitir A1.1\_A1.4\_Kynning\_20241218.pdf



# Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Gufunes, Reita A1.1 til A1.4



Gildandi deiliskipulag  
1: 1000

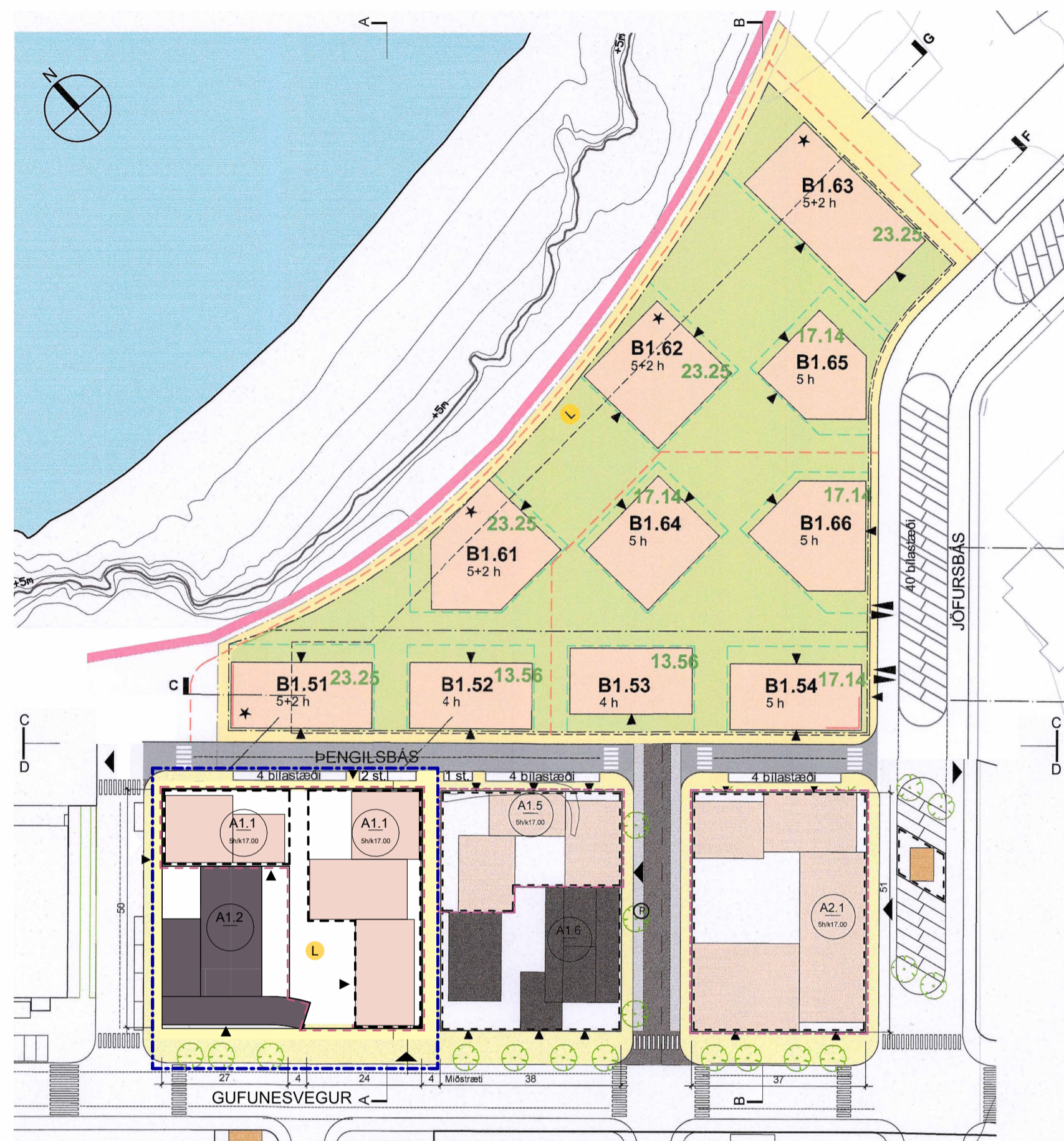


## Gufunes (Lóðir A1.1, A1.2, A1.3 og A1.4)

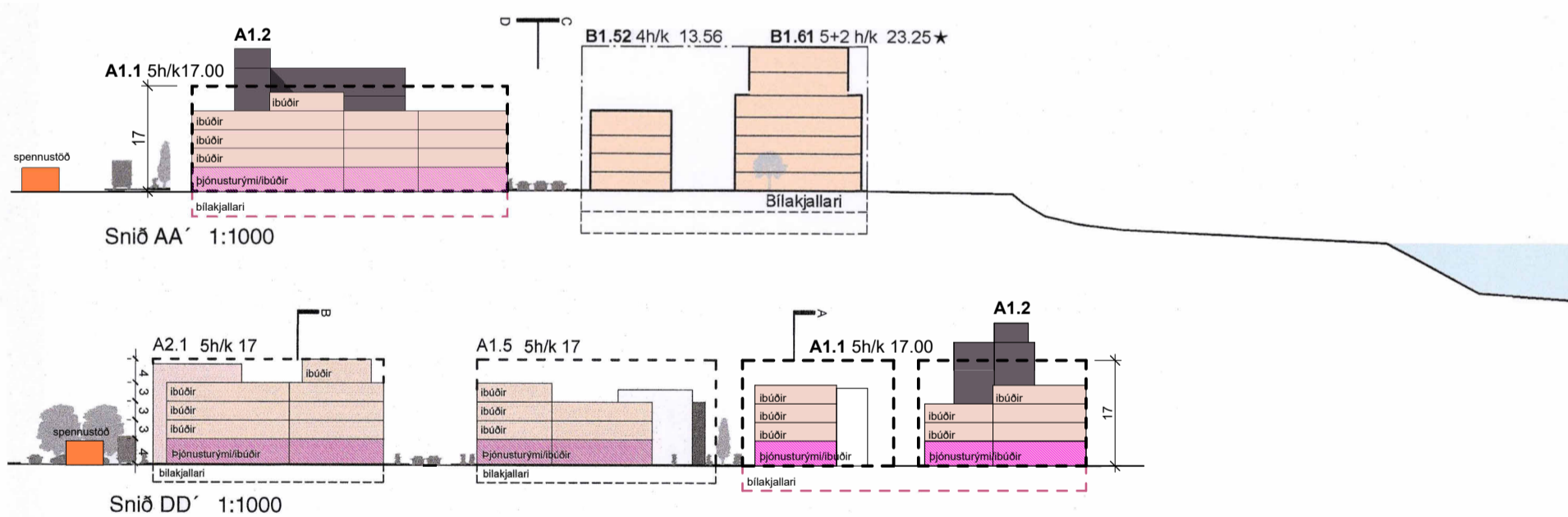
Gildandi deiliskipulag  
Gildandi deiliskipulag Gufunes, áfangi 1, samþykkt í Borgaráði 21. febrúar 2019 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 1. mars 2019.  
Svæði er skilgreint sem móðusvæði, M24 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Reitur	Lóð	Lóðarstærð (m <sup>2</sup> )	Núverandi (m <sup>2</sup> )	Niúrrif (m <sup>2</sup> )	Íbúðir a+b (m <sup>2</sup> )	Atvinnu- starfsemi (m <sup>2</sup> )	Heildarmagn ofanjarðar (m <sup>2</sup> )	Neðanjarðar (m <sup>2</sup> )	Svæði (m <sup>2</sup> )	NHF svæði	NHF ofan- og neðanjarðar	NHF ofan- og neðanjarðar	Bilastæðapörf	Bilastæði í almenningsrymi
A1	A1.1	441		1297	247	1544	441	0		3.50	4.50	1.82	16	
	A1.2	934	1698	0	1698	1998	0		1.82	1.82	3.50	34		
	A1.3	993		2919	556	3476	993	0		3.50	4.50	35		
	A1.4	105	28	0	28	28	0		0.27	0.27	0.00	0		
	Borgarland	318		0	0.00	0.00	0		0.00	0.00	0.00	0		
<b>Svæði A</b>	<b>2791</b>	<b>1726</b>	<b>0</b>	<b>4216</b>	<b>2629</b>	<b>6746</b>	<b>1434</b>	<b>*2048</b>	<b>2.1</b>	<b>2.42</b>	<b>2.93</b>	<b>85</b>	<b>13</b>	

\*20.340 m<sup>2</sup> er heildarstærð svæðis A. Deiliskipulagsbreyting nær einungis til hluta af því svæði.



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi  
1: 1000



## Gufunes (Lóðir A1.1, A1.2, A1.3 og A1.4)

**Breyting á deiliskipulagi - TILLAGA**  
Um er að ræða breytingar sem ná til fjögurra lóða á reit A1.

**BREYTT AFMÖRKUN LÓÐAR.**  
Lóðir A1.1, A1.3 og A1.4 sameinast í eina lóð A1.1 og hluti af núverandi borgarlandi sameinast einnig lóðinni.  
Markmið sameiningarinnar er annars vegar að skapa betra dvíslarsvæði fyrir íbúa og hins vegar að tryggja að byggingar og bilakjallari falli undir einni matshluta, sem er hagkvæmt og skýr lausn hvað varðar framkvæmd og rekstur.  
Stærð lóðar verður 1.857 m<sup>2</sup>.

**SPENNISTÖÐ.**  
Núverandi spennistöð verði færð á nýja lóð eða inn í núverandi hús á reit A1.2.

**BYGGINGARREITIR.**  
Byggingarreitur bilakjallara nær undir alla lóða.

**NYTINGARHLUTFALL.**  
Heildarbyggingarmagn ofanjarðar helst óbreytt miðað við gildandi heimildir og er 5.020 m<sup>2</sup> með nýningarhlutfalli 2,70.  
Byggingarmagn neðanjarðar eykst um 423 m<sup>2</sup> til að geta staðfest kröfur um fjölda bilastæða, geymslu og tækniryms. Byggingarmagn neðanjarðar verður 1.857 m<sup>2</sup> með nýningarhlutfalli 1,0.  
Heildarbyggingarmagn ofan- og neðanjarðar verður 6.877 m<sup>2</sup> með nýningarhlutfalli 3,70.

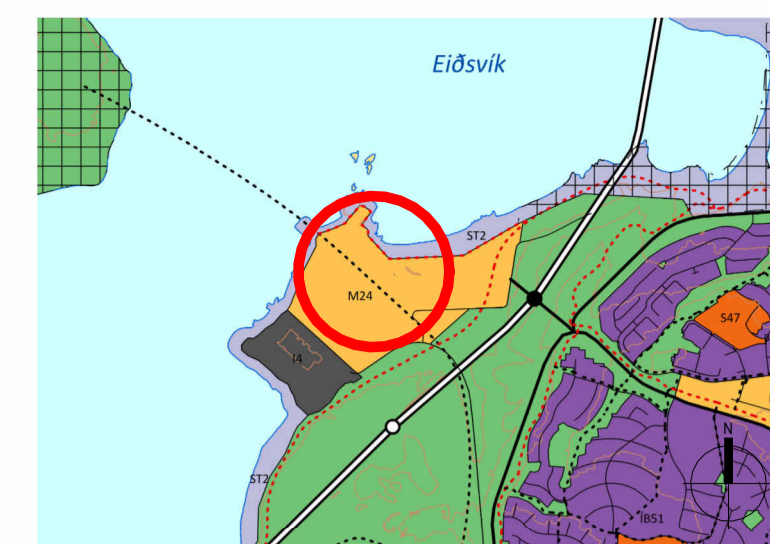
**HÚSAGERÐ OG STARFSEMI.**  
Íbúðir hermlaðar á öllum hæðum, en mögulegt að vera með atvinnustarfsemi á jarðhæð.  
Heimild fyrir þaksvæði.

**UMFERÐ, BILASTÆÐI OG HJÓLASTÆÐI.**  
Bíla- og hjólastæði samkvæmt reglum um fjölda bíla- og hjólastæða í Reykjavík.  
Örtil bilastæði eru í bilakjallara.  
Deilibilastæði. Á mót hverjum deilbil er hægt að falla frá samtals 5 stæðum einkabíla.

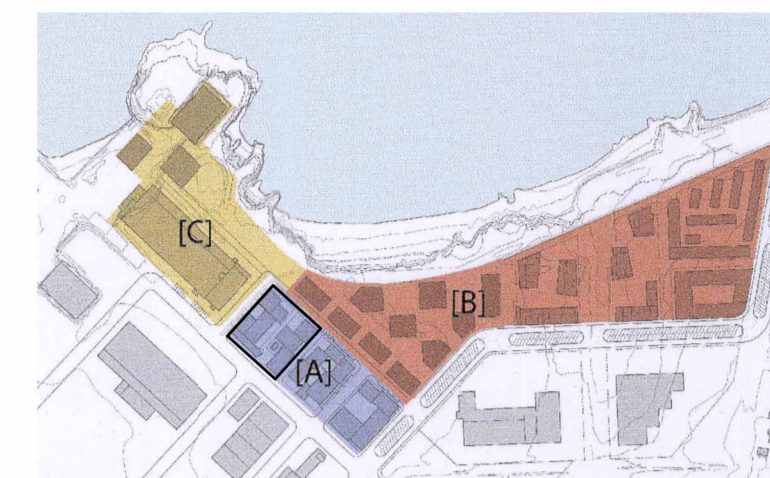
Að öðru leiti glíða allar eðri skipulagsskilmálar óbreyttir.

Reitur	Lóð	Lóðarstærð (m <sup>2</sup> )	Núverandi (m <sup>2</sup> )	Niúrrif (m <sup>2</sup> )	Íbúðir a+b / Íbúðir (m <sup>2</sup> )	Atvinnu- starfsemi (m <sup>2</sup> )	Heildarmagn ofanjarðar (m <sup>2</sup> )	Neðanjarðar (m <sup>2</sup> )	Svæði (m <sup>2</sup> )	NHF svæði	NHF ofan- og neðanjarðar	NHF ofan- og neðanjarðar	Bilastæðapörf	Bilastæði í almenningsrymi
A1	A1.1	1857	28	28	5020	0	5020	1857		2.70	3.70	2.70	** 51	
	A1.2	934	1698	0	0	1698	1098	0		1.82	1.82	3.50	34	
<b>Svæði A</b>	<b>2791</b>	<b>1726</b>	<b>28</b>	<b>5020</b>	<b>1698</b>	<b>6718</b>	<b>1857</b>	<b>2791</b>	<b>2.41</b>	<b>2.41</b>	<b>3.07</b>	<b>85</b>	<b>13</b>	

\*\* Endalegur fjöldi bilastæða ákvarðast af útfærslu íbúða og þjónusturyms í samræmi við bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkur.



Aðalskipulags Reykjavíkur 2040



Mörk skipulagssvæðis sem breytingar ná til

- Skýringar
- Mörk breytingar
  - Lóðir
  - Byggingarreitur
  - Byggingarreitur bilakjallara
  - Núverandi byggingar
  - Gótur
  - Hús (dæmi um lausnir)
  - Fótgangandi vegfarendur
  - Græn almenningsvæði
  - Spennustöð
  - Leiksvæði
  - Kennileiti
  - Aðalíngangur húsa, leiðbeinandi
  - Innkeyrstur a lóð, leiðbeinandi
  - Bilastæði á yfirborði
  - Lóðanúmer / hámarks byggingarháðir
  - Tré og runnar

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengin hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í

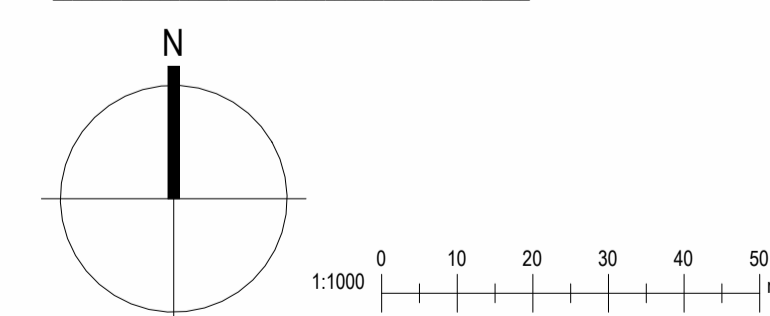
\_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_ og í  
\_\_\_\_\_ þann \_\_\_\_\_

Tillag var auglýst frá \_\_\_\_\_ með

athugasemdafrest til \_\_\_\_\_

Auglýsing um gildistöku breytinganna var birt í B-deild Stjórnartíðinda

þann \_\_\_\_\_



## Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Gufunes, Reita A1.1 til A1.4

Gufunesvegur og pengilsbás, Reykjavík

Útgáfudagur: 19.12.2024

Mælikvarði: As indicated

Blað: U101

Blaðstærð: A1

Rafael Cao Romero Millan

Kt. 290374-3089

arkitekt FAl



Kt. 610622-0460 S. 848-0464 praxis@praxis.is www.praxis.is  
Laugavegur 116, 4. hæð, 105 Reykjavík

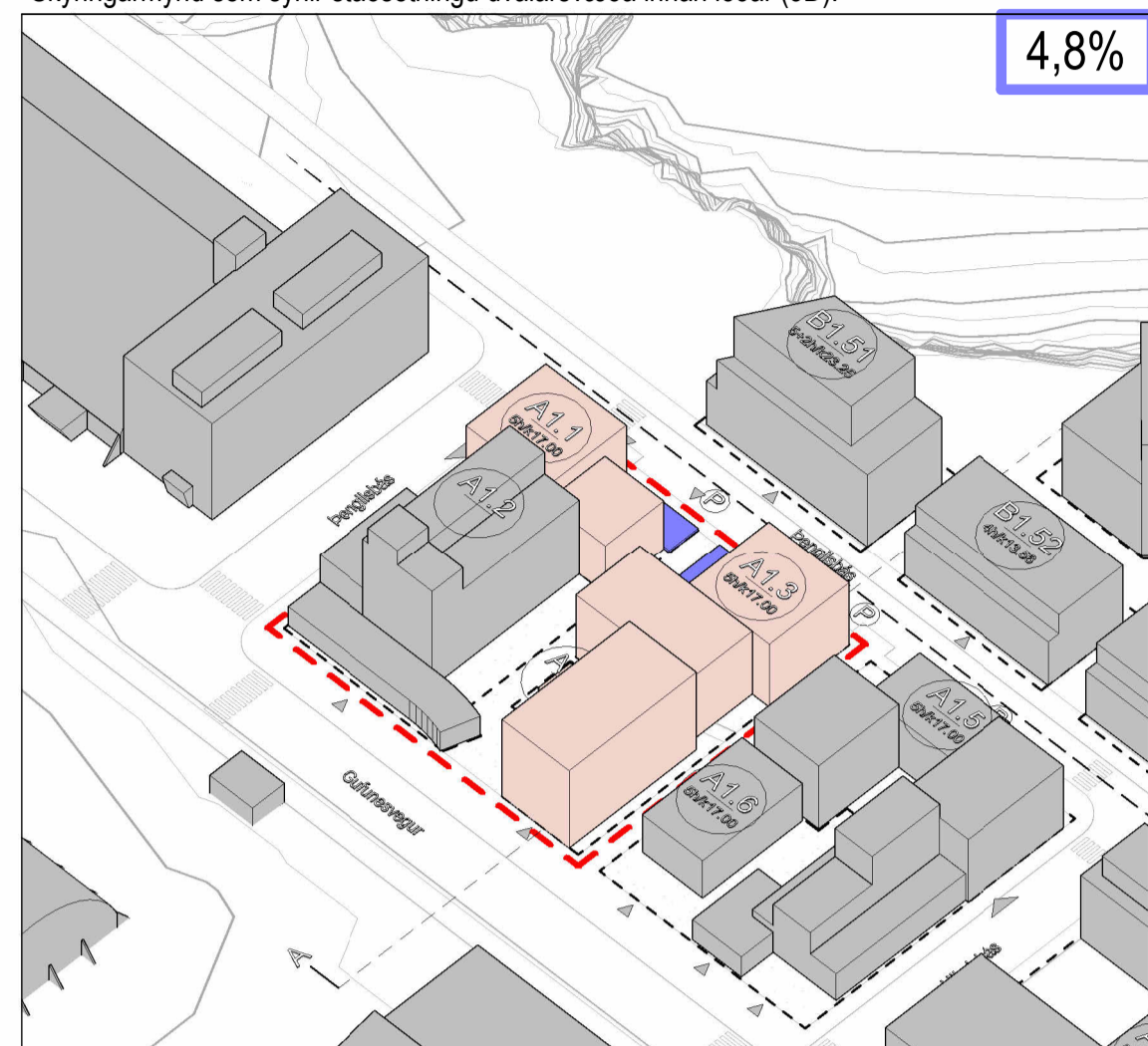


# Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Gufunes, Reita A1.1 til A1.4

## Gildandi deiliskipulag

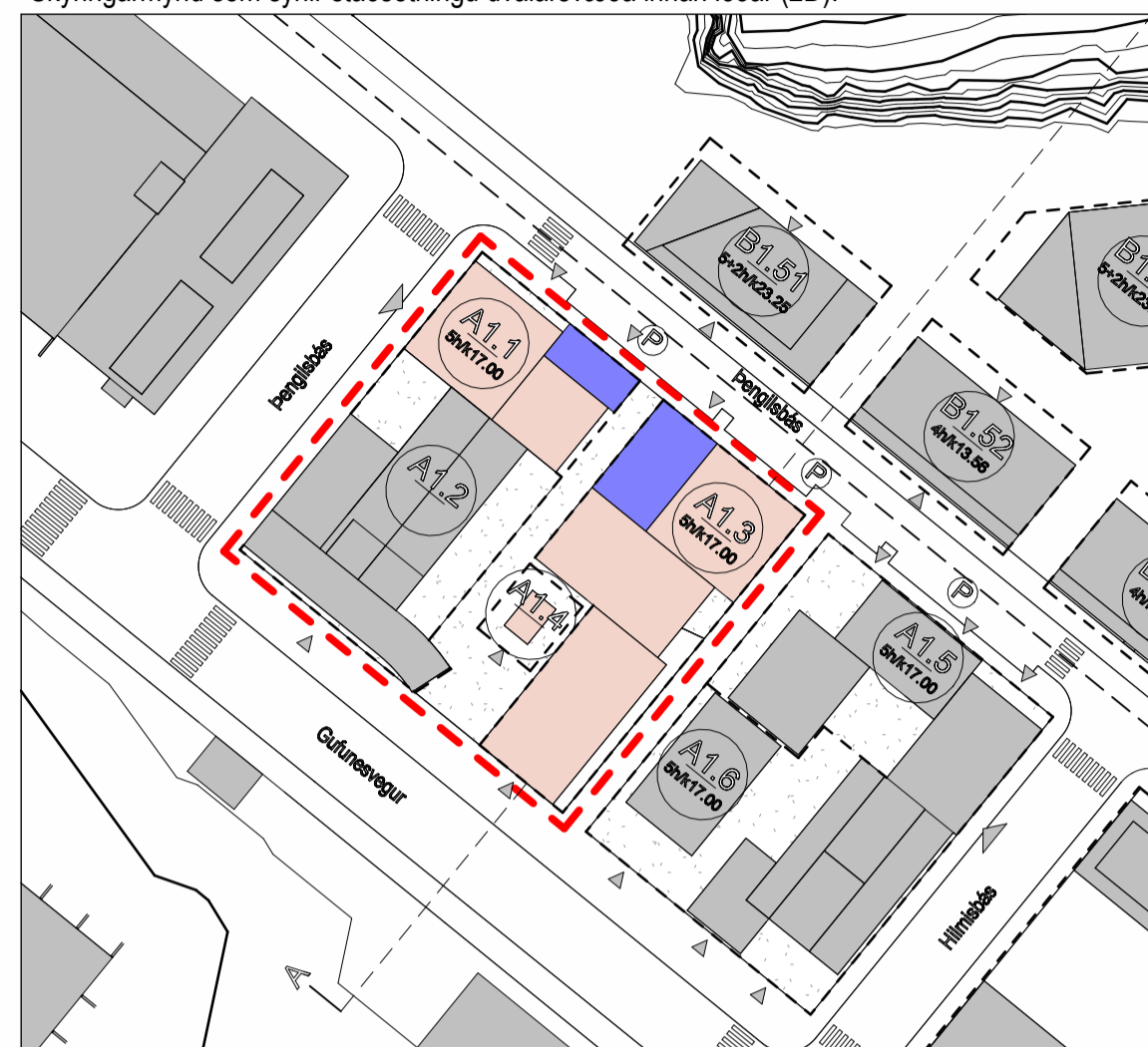
### Dvalarsvæði

Skýringarmynd sem sýnir staðsetningu dvalarsvæða innan lóðar (3D).



4,8%

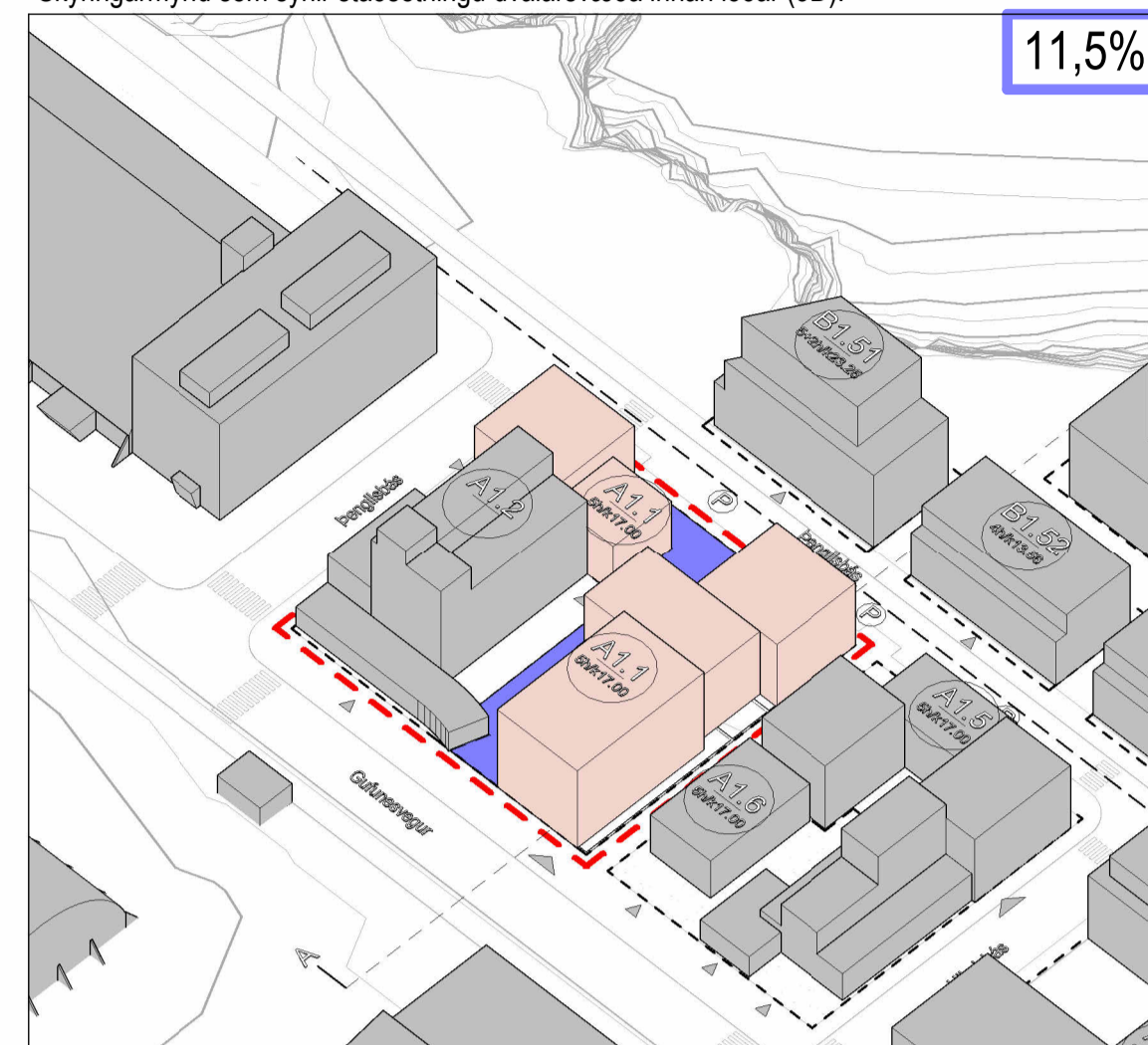
Skýringarmynd sem sýnir staðsetningu dvalarsvæða innan lóðar (2D).



## Tillaga að breytingu á deiliskipulagi

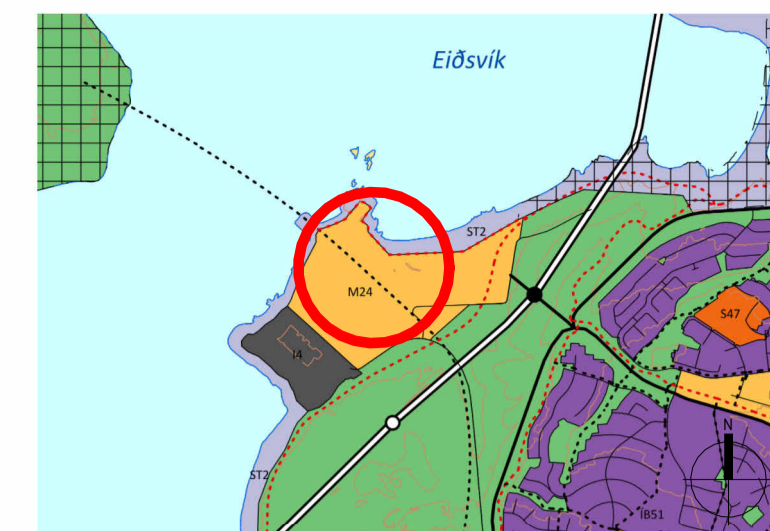
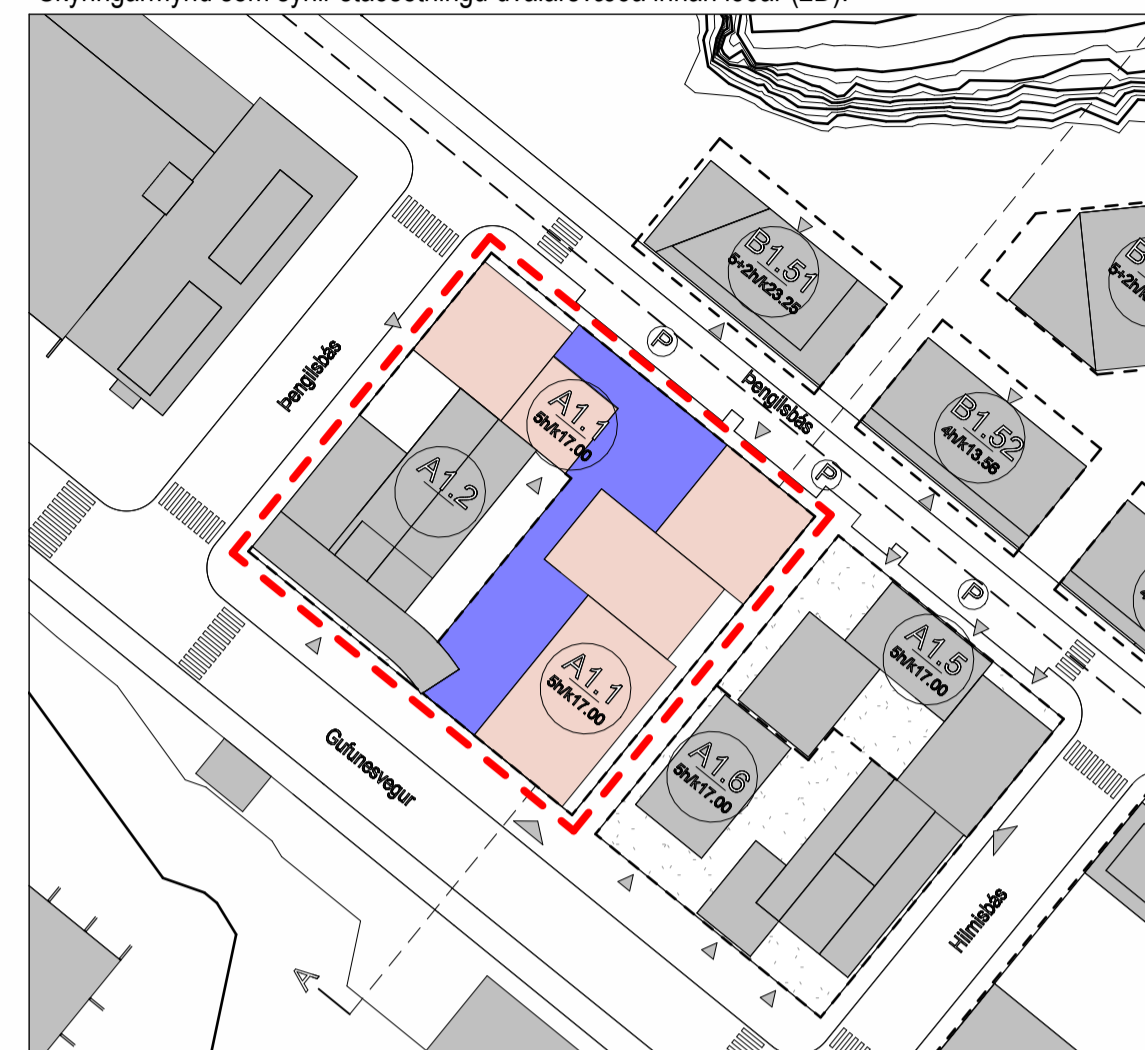
### Dvalarsvæði

Skýringarmynd sem sýnir staðsetningu dvalarsvæða innan lóðar (3D).

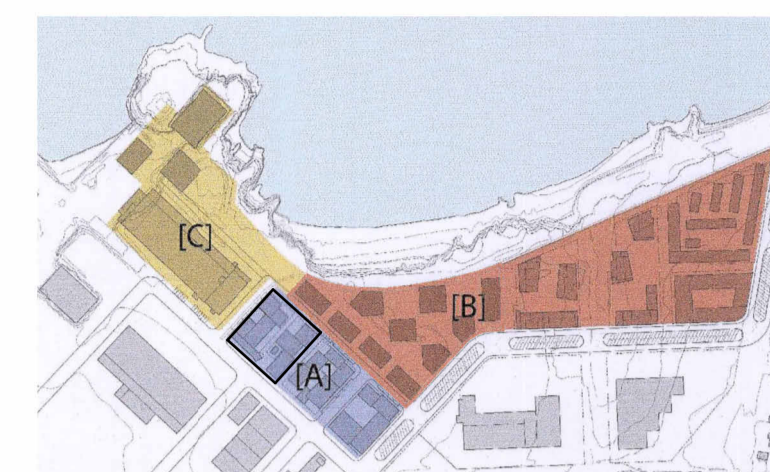


11,5%

Skýringarmynd sem sýnir staðsetningu dvalarsvæða innan lóðar (2D).



Aðalskipulags Reykjavíkur 2040



Mörk skipulagsvæðis sem breytingar ná til

UMFANG DVALARSVÆÐA SMKV. GILDANDI DEILISKIPULAG		
Nafn	Svæði(m <sup>2</sup> )	Hlutfall
Lóðarstærð A1.1 + A1.3	1434	
Grunnfötur húsnæðis	1121	
Heildar flatarmál húsnæðis	4216	
Dvalarsvæði	203	18.1% af grunnfötum húsnæði 4.8% af heildar flatarmáli húsnæðis

UMFANG DVALARSVÆÐA EFTIR BREYTINGU		
Nafn	Svæði(m <sup>2</sup> )	Hlutfall
Lóðarstærð A1.1 + A1.3 + A1.4+ Borgartand	1857	
Grunnfötur húsnæðis	1160	
Heildar flatarmál húsnæðis	5020	
Dvalarsvæði	575	49.6% af grunnfötum húsnæði 11.5% af heildar flatarmáli húsnæðis

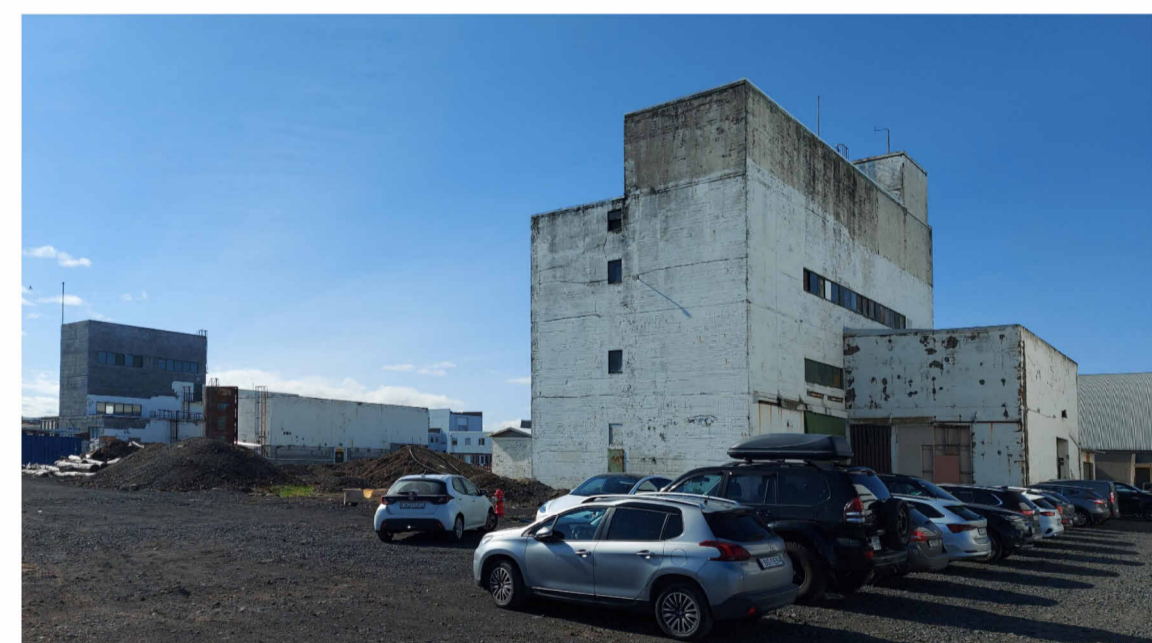
## Núverandi byggingar



Mynd 1



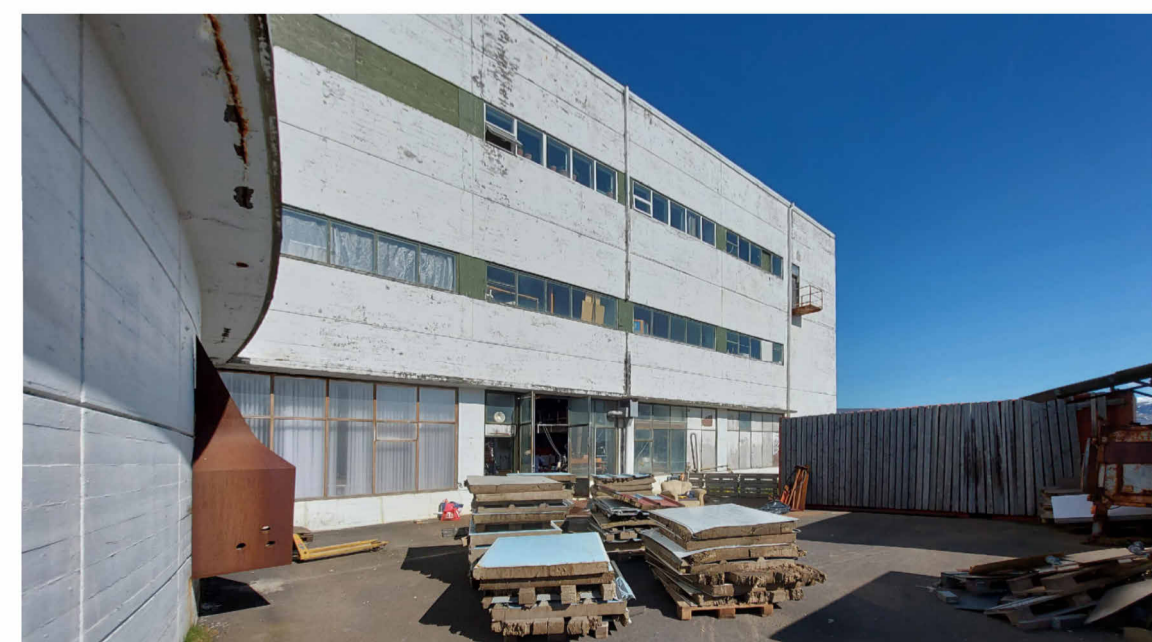
Mynd 2



Mynd 3



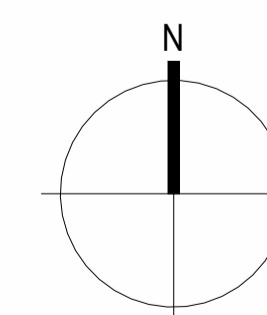
Mynd 4



Mynd 5



Mynd 6



Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Gufunes, Reita A1.1 til A1.4

Gufunesvegur og Þengilsbás, Reykjavík

Útgáfa Dags: 19.12.2024

Máttar:

Mælikvarði: 1 : 1000

Blad: U102

Blaðstærð: A1

Rafael Cao Romero Millan  
Kt. 290374-3089  
arkitekt FAl



Kt. 610622-0460 S. 848-0464 praxis@praxis.is www.praxis.is  
Laugavegur 116, 4. hæð, 105 Reykjavík

Gunnar Bjarnason ehf., kt. 440693-2029 og Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar eignasjóðs, kt. 570480-0149, gera með sér svofellt:

## **Samkomulag um lóðarstækkun að Gufunesvegi 36 og Þengilsbás 3 í Reykjavík**

### **1. gr.**

#### **Forsaga og markmið**

##### **1.1. gr. Forsaga - Gufunesvegur 36**

Samkvæmt úthlutunarbréfi dags. 7. febrúar 2022 samþykkti borgarráð að úthluta Gunnari Bjarnasyni ehf., um 1.003 m<sup>2</sup> íbúðar- og atvinnuhúsalóð við Gufunesveg 36 í Reykjavík, með fasteignanúmer: F250-5294 og landeignanúmer: L-228376 og selja byggingarrétt að 3.475 m<sup>2</sup> ofanjarðar fyrir kr. 262.100.000. Verð byggingarréttarins ákvarðaðist skv. verðmati dags. 2. desember 2021. Tiltekið er í úthlutunarbréfinu að ef samþykktar yrðu stærri byggingar á lóðinni skyldu byggingaleyfishafar greiða auk viðbótargatagerðargjalds, uppreiknað kaupverð byggingarréttarins fyrir þá fermetra sem bætast við þáverandi byggingarheimildir skv. samþykktu deiliskipulagi.

Samkvæmt úthlutunar- og útboðsskilmálum vegna Gufunesvegar 36 er heimilt að byggja íbúðir í 2919 m<sup>2</sup> ofanjarðar og 556 m<sup>2</sup> atvinnustarfsemi ofanjarðar. Heildarbyggingarmagn neðanjarðar getur verið 993 m<sup>2</sup>. Heildarbyggingarmagn ofan- og neðanjarðar á lóðinni er því 4468 m<sup>2</sup> (A+B).

Lóðarleigusamningur Reykjavíkurborgar við úthlutunarhafa og leigutaka, Gunnar Bjarnason ehf., var undirritaður 25. mars 2022, með gildistíma til 75 ára, talið frá 1. mars 2022.

##### **1.2. gr. Forsaga - Þengilsbás 3**

Samkvæmt úthlutunarbréfi dags. 7. febrúar 2022 samþykkti borgarráð að úthluta Gunnari Bjarnasyni ehf., um 444 m<sup>2</sup> íbúðar- og atvinnuhúsalóð við Þengilsbás 3 í Reykjavík, með fasteignanúmer: F250-5311 og landeignanúmer: L228375 og selja byggingarrétt að 1.544 m<sup>2</sup> ofanjarðar fyrir kr. 116.600.000. Verð byggingarréttarins ákvarðaðist skv. verðmati dags. 2. desember 2021. Tiltekið er í úthlutunarbréfinu að ef samþykktar yrðu stærri byggingar á lóðinni skyldu byggingaleyfishafar greiða auk viðbótargatagerðargjalds, uppreiknað kaupverð byggingarréttarins fyrir þá fermetra sem bætast við þáverandi byggingarheimildir skv. samþykktu deiliskipulagi.

Samkvæmt úthlutunar- og útboðsskilmálum vegna Þengilsbás 3 er heimilt að byggja íbúðir í 1297 m<sup>2</sup> ofanjarðar og 247 m<sup>2</sup> atvinnustarfsemi ofanjarðar. Heildarbyggingarmagn neðanjarðar getur verið 441 m<sup>2</sup>. Heildarbyggingarmagn ofan- og neðanjarðar á lóðinni er því 1.985 m<sup>2</sup> (A+B).

Lóðarleigusamningur Reykjavíkurborgar við úthlutunarhafa og leigutaka, Gunnar Bjarnason ehf., var undirritaður 25. mars 2022, með gildistíma til 75 ára, talið frá 1. mars 2022.

### **1.3. gr. Markmið samkomulagsins**

Fyrirliggjandi er tillaga að breytingu á deiliskipulagi Gufuness, Reita A1.1 til A1.4, í samræmi við samkomulag þetta (**fylgiskjal 1**). Um er að ræða breytingar sem ná til fjögurra lóða á svæðinu. Lóðir að Þengilsbás 3, Gufunesveg 36 og Gufunesveg 38 sameinast í eina lóð, sem og hluti af núverandi borgarlandi. Markmið sameiningarinnar er annars vegar að skapa betri dvalarsvæði fyrir íbúa og hins vegar að tryggja að byggingar og bílakjallari falli undir einn matshluta. Stærð lóðar verður **1.857 m<sup>2</sup>**. Gert er ráð fyrir að gerður verði nýr lóðarleigusamningur vegna heildarlóðarinnar, þar sem Gunnar Bjarnason ehf. verði leigutaki og Reykjavíkurborg verði leigusali.

## **2. gr.**

### **Lóðarstækkun, byggingarreitur og byggingarmagn**

#### **2.1. gr. Spennistöð – Gufunesvegur 38.**

Samkvæmt fasteignaskrá er lóðin að Gufunesveg 38, með fasteignanúmer: F250-5295 og landeignanúmer: L228379, skráð sem íbúðar- og atvinnulóð að stærð 105 m<sup>2</sup>. Á lóðinni er spennistöð í eigu Veitur ohf. Lóðin er í eigu Reykjavíkurborgar. Samkvæmt deiliskipulagsbreytingunni verður spennistöðin færð á nýja lóð eða inn í núverandi hús að Gufunesvegi 40.

#### **2.2. gr. Lóðarstækkun - borgarland**

Samkvæmt deiliskipulagsbreytingunni sameinast hluti af núverandi borgarlandi lóðinni. Um er að ræða 318 m<sup>2</sup> lands sem liggur á milli Þengilsbás 3 og Gufunesvegar 38 og verður ásamt 105 m<sup>2</sup> landi spennistöðvarinnar, dvalarsvæði fyrir íbúa innan heildarlóðarinnar. Reykjavíkurborg aflaði verðmats frá fasteignasölu Jöfri, þar sem áætlað markaðsverð vegna stækkun lóðarinnar var kr. 6.000.000, skrifað sex milljónir króna (**fylgiskjal 2**). Lóðarhafi greiðir því kr. 6.000.000 til Reykjavíkurborgar fyrir lóðarstækkun sem nemur **samtals 423 m<sup>2</sup> lands** eða kr. 14.184 pr. m<sup>2</sup>.

#### **2.3. gr. Byggingarreitur og byggingarmagn.**

Samkvæmt deiliskipulagsbreytingunni nær byggingarreitur bílakjallara undir alla lóðina, eins og heildarlóðin verður eftir sameiningu, þ.e. stærð lóðar verður **1.857 m<sup>2</sup>**. Heildarbyggingarmagn ofanjarðar helst óbreytt miðað við gildandi heimildir og er **5020 m<sup>2</sup>**. Byggingarmagn neðanjarðar eykst um 423 m<sup>2</sup> og verður 1.857 m<sup>2</sup>. Heildarbyggingarmagn ofan- og neðanjarðar verður **6.877 m<sup>2</sup>**. Að öðru leyti fylgir ekkert aukið byggingarmagn eða auknar uppbyggingarheimildir með stækkun lóðarinnar, skv. gr. 2.2. Verði aukið byggingarmagn eða auknar uppbyggingarheimildir heimiluð á lóðinni, eins og lóðin verður eftir stækkun skv. samkomulagi þessu, áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að krefjast greiðslu um kaupverð byggingarréttarins fyrir þá fermetra sem bætast við þágildandi byggingarheimildir, skv. samþykktu deiliskipulagi, auk viðbótargatnagerðargjalds.

#### **2.4. gr. Gjaldþagi greiðslu vegna lóðarstækkunar og vegna aukins byggingarréttar.**

Gjaldþagi greiðslu vegna lóðarstækkunar skv. 2.2. gr. samkomulagsins, er samhliða samþykkt byggingarnefndarteikninga, en þó ekki síðar en við útgáfu byggingarleyfis. Án tillits til þess hvort byggingarnefndarteikningar hafi verið samþykktar og/eða byggingarleyfi útgefið er gjaldþagi greiðslu samkvæmt framangreindu aldrei síðar en þann 1. júlí 2027.

Lóðarhafi skuldbindur sig til að fá ekki útgefið bygginga- eða framkvæmdaleyfi, þ.m.t. takmarkað byggingarleyfi, fyrr en framangreind greiðsla hefur verið greidd.

Lóðarhafa er sömuleiðis óheimilt að hefja framkvæmdir á heildarlóðinni hafi framangreind greiðsla ekki verið greidd. Framangreind greiðsla skal bundin byggingarvísitölu febrúar mánaðar 2026 (128,1 stig) og skal framreiknuð m.v. stöðu vísitölnunnar á greiðsludegi.

### **3. gr.**

#### **Breytingar á skipulagi**

Vegna samkomulags þessa mun Reykjavíkurborg annast endurskoðun á deiliskipulagi, sbr. fyrirliggjandi tillaga að breytingu á deiliskipulagi Gufuness, Reita A1.1 til A1.4. Breytt byggingarmagn og breytt deiliskipulag er háð samþykki borgarráðs og umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkurborgar.

Komi til þess að breytt deiliskipulag verði samþykkt, verða gefin út endanleg mæliblöd og önnur skjöl undirrituð vegna frágangs á samkomulaginu, m.a. nýr lóðarleigusamningur. Reykjavíkurborg skal sjá til þess að endanleg mæliblöd verði gerð og lögð fyrir lóðarhafa til samþykktar.

### **4. gr.**

#### **Afhending**

Afhending lóðar skv. 2. gr. fer fram þegar stofnun heildarlóðarinnar liggur formlega fyrir í fasteignaskrá Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Lóðin og því sem fylgir og fylgja ber skv. samkomulagi þessu, er afhent í núverandi ástandi sem aðilar hafa kynnt sér og sætt sig við.

### **5. gr.**

#### **Annað**

Aðilar skulu sýna hvor öðrum gagnkvæma tillitssemi og leggja sig fram um að finna lausnir ef upp koma vandkvæði varðandi þau atriði sem nefnd eru í samkomulagi þessu.

Samkomulag þetta er gert með fyrirvara um samþykki borgarráðs.

Samkomulag þetta er undirritað rafrænt.

**Reykjavík, 18. mars 2026.**

F.h. lóðarhafa:

F.h. Reykjavíkurborgar

Fylgiskjöl:

1. Tillaga að breytingu á deiliskipulagi Gufuness, Reita A1.1 til A1.4., dags. 19.12.2024.
2. Verðmat Jöfurs á lóðastækkun við Gufunesveg 36 í Reykjavík, dags. 16.03.2026.