

Almennar upplýsingar:

Nafn Orri Steinarsson
Erindi nr. P-2020-05-13-0016
Kennitala 1207684339
Heimilisfang HOLLAND
Póstnúmer 3072NX Rotterdam
Símanúmer +31636255470
Netfang orri@jvantspijker.com
Nafn forsvarsmanns (ef um fjöleignarhús er að ræða) Orri Steinarsson
Netfang tengiliðs Orri Steinarsson

Greiðanda kenitala 1207684339
Greiðanda nafn Orri Steinarsson
Greiðanda netfang orri@jvantspijker.com

Framkvæmdasvæði

Heimilisfang/lóðarheiti Gufunesvegur 34, Þengilsbás 1

Umsækjandi er Í umboði eiganda

Umsækjandi Hefur kynnt sér gildandi deiliskipulag

Erindið fjallar um Breytingu á deiliskipulagi

Stutt lýsing á erindi

Vegna villu í deiliskipulagsgögnum er lagt til að uppfæra byggingarmagnstölur fyrir Gufunesveg 34 og Þengilsbás 1. Um er að ræða reiti A1.5 og A1.6 á Miðsvæði [A], auðmerktir með rauðri punktalínu á uppdrætti. Lagt er til að minnka byggingarmagn ofanjarðar á reit A1.5, bæði fyrir atvinnurými og íbúðarhúsnæði svo hæglega sé hægt að koma fyrir byggingum á reitnum. Breytingin nemur samtals 785 m². Bílastæðakröfur breytast í réttu hlutfalli við minna byggingarmagn, sbr. upplýsingar í töflu. Jafnframt er lagt til að auka byggingarmagn neðanjarðar á lóð A1.6 sem nemur 220 m², svo unnt sé að samtengja bílastæðakjallara.

Meðfylgjandi gögn og upplýsingar varðandi umsókn ı þar sem við á

Uppdrættir

Lýsandi nafn 20200511-GUF-DSK-BREYTING-A1.5-1.6.pdf
skjals

Greinagerð

Lýsandi nafn
skjals
Greinargerð-vegna-Gufunesveg-34-og-Þhengilsba-s-1-i--Gufunesi.docx

-
Nei, ekki hefur verið haft samband við veitufyrirtæki

Deiliskipulagsbreyting er ekki háð aðkomu veitufyrirtækja

Gufunes deiliskipulagsbreyting fyrir reiti A1.5 og A1.6 á Miðsvæði [A]



Vegna villu í deiliskipulagsgögnum er lagt til að uppfæra byggingarmagnstölur fyrir Gufunesveg 34 og Þengilsbás 1. Um er að ræða reiti A1.5 og A1.6 á Miðsvæði [A], auðmerkir með rauðri punktalínu á updrætti.

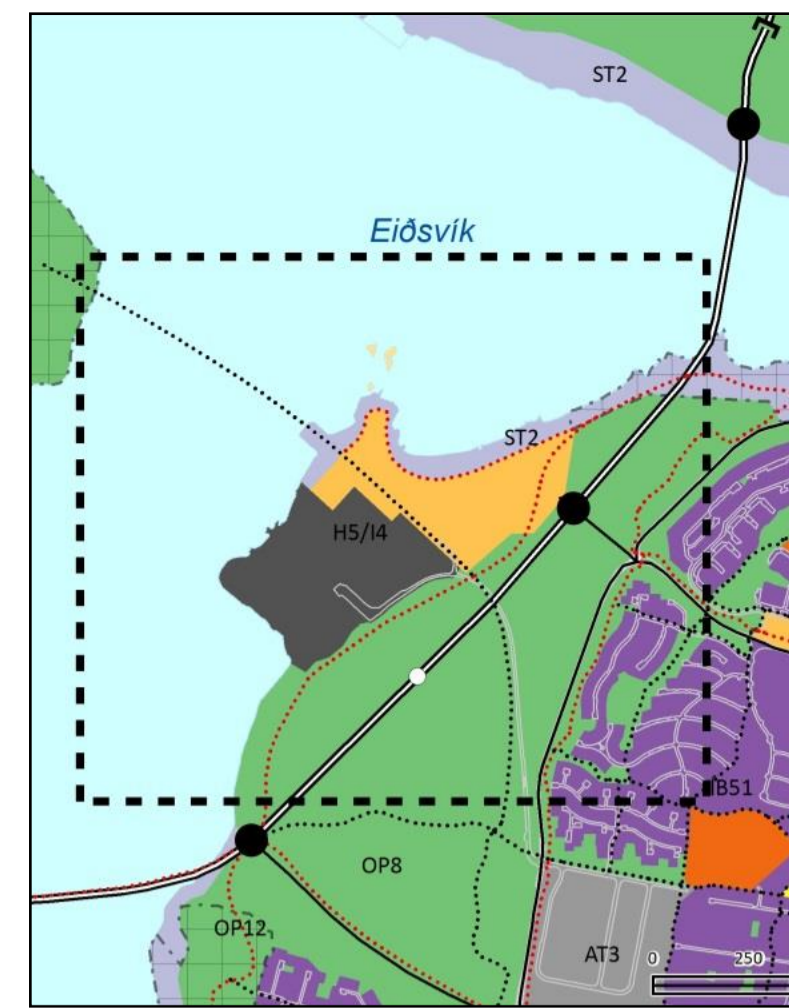
Lagt er til að minnka byggingarmagn ofanjarðar á reit A1.5, bæði fyrir atvinnurými og íbúðarhúsnæði svo hægt sé hægt að koma fyrir byggingum á reitnum. Breytingin nemur samtals 785 m². Bilastæðakröfur breytast í réttu hlutfalli við minna byggingarmagn, sbr. töflu. Jafnframt er lagt til að auka byggingarmagn neðanjarðar á lóð A1.6 sem nemur 220 m², svo unnt sé að samtengja bilastæðakjallara, sbr. töflu.

Reitur	Lóð	Lóðarstærð (m ²)	Núverandi (m ²)	Íbúðir + atvinnu- (m ²)	Atvinnu- (m ²)	Heildarmagn ofanjarðar (m ²)	Neðanjarðar (m ²)	Svæði (m ²)	NHF svæði	NHF ofanjarðar	NHF ofan og neðanjarðar	Bilastæðabörfl	Bilastæði í almenningssvæði
A1.1	441	1698	1297	247	1544	441			3,5	4,5	16		
A1.2	934	1698	0	1698	1698	0			1,82	1,82	34		
A1.3	993	2919	556	3476	993				3,5	4,5	35		
A1.4	105	28	0	28	28	0			0,27	0,27	0		
A1.5	867	2549	486	3035	867				3,5	4,5	31		
A1.6	1086	936	350	1150	1500	0			1,38	1,38	26		
A2.1	1879	5524	1052	6577	1879				3,5	4,5	67		
A3.1	416	1223	233	1456	416				3,5	4,5	15		
A3.2	561	1649	314	1964	561				3,5	4,5	20		
A3.3	1330	3910	745	4655	1330				3,5	4,5	47		
A4.1	1406	4134	787	4921	1406				3,5	4,5	50		
A4.2	2791	8206	1563	9769	2791				3,5	4,5	100		
Svæði A	12809	2662	31761	8859	40620	10884	20348	2,0	3,17	4,01	441	87	

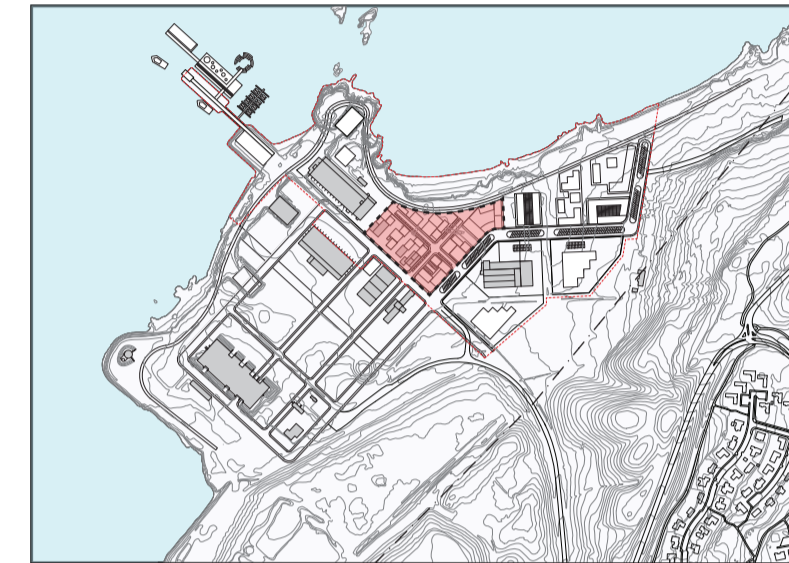
Heimilad bilastæðabreytingarmagn í gildandi deiliskipulagi (Útg. 04 01-02-2019), auðmerkt með rauðum lit.

Reitur	Lóð	Lóðarstærð (m ²)	Núverandi (m ²)	Íbúðir + atvinnu- (m ²)	Atvinnu- (m ²)	Heildarmagn ofanjarðar (m ²)	Neðanjarðar (m ²)	Svæði (m ²)	NHF svæði	NHF ofanjarðar	NHF ofan og neðanjarðar	Bilastæðabörfl	Bilastæði í almenningssvæði
A1.1	441	1698	1297	247	1544	441			3,5	4,5	16		
A1.2	934	1698	0	1698	1698	0			1,82	1,82	34		
A1.3	993	2919	556	3476	993				3,5	4,5	35		
A1.4	105	28	0	28	28	0			0,27	0,27	0		
A1.5	867	1700	550	2250	862				2,6	3,6	25		
A1.6	1086	936	350	1150	1500	220			1,38	1,58	26		
A2.1	1879	5524	1052	6577	1879				3,5	4,5	67		
A3.1	416	1223	233	1456	416				3,5	4,5	15		
A3.2	561	1649	314	1964	561				3,5	4,5	20		
A3.3	1330	3910	745	4655	1330				3,5	4,5	47		
A4.1	1406	4134	787	4921	1406				3,5	4,5	50		
A4.2	2791	8206	1563	9769	2791				3,5	4,5	100		
Svæði A	12809	2662	30912	8924	39836	10899	20348	2,0	3,11	3,96	435	87	

Breytingartillagan fyrir reiti A1.5 og A1.6, auðmerkt með rauðum lit. (03-06-2020)



ADALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030



MIÐSVÆÐI - BLÖNDUD STARFSEMI [A]

SKÝRINGAR

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

Deiliskipulagsbreyting þessi, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 2. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í/á þann 20.

Til samræmis við heimild í 3. mgr. 44. gr. í.f. var breytingin ekki grenndarkynt þar sem hún varðaði ekki hagsmuni annarra en Reykjavíkurborgar og/eða umsækjanda.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-deild Stjórnartíðinda þann 20.

HÖFUNÐAR **JVANTSPIJKER & PARTNERS**
 jvantspijker
 Mathenesserdijk 418F - 3026 GV
 Rotterdam - The Netherlands
 phone: +31 102540558
 info@jvantspijker.com
 www.jvantspijker.com

RÁÐGJÖF FELIXX, VSO

VERKEFNI GUFUNES Deiliskipulagsbreyting

TEGUND TEIKNINGAR Deiliskipulagsbreyting HEITI TEIKNINGAR GUF Reitur A1.5 og A1.6

Dagsetning 19. júní 2020

VERK NR. 001 | AUÐKENNISNÚMÉR TEIKNINGAR 0/1

Skipulagsuppráttur 1:500

MKV. - 1:500 A1

Greinargerð vegna Gufunesveggar 34 og Þengilsbás 1 í Gufunesi

Í eftirfarandi greinargerð viljum við reyna að gera grein fyrir þeim umkvörtunum sem við höfum varðandi framgang skipulags og framkvæmda tengt kaupum okkar á fasteign og bygginarrétti í Gufunesi sjá meðfylgjandi kaupsamning.

Upphaflega var gert ráð fyrir því að skipulag mundi verða samþykkt um vorið 2018. Það dróst fram í febrúar 2019 og kom þá í ljós að skiplagið var vitlaust á báðum okkar lóðum. Gerðum við athugasemd við það og fengum fund og það átti að leiðrétta strax svo komu sumarfrí og engin leiðrétting átti sér stað.

Við höfðum samband aftur og þá hafði Óli Jón Hertervig ekki fengið póstinn frá okkur, það sem átti sér stað þar að ef ég tek skjal sem ég hef fengið sent frá Reykjavíkurborg og breyti því skilar það sér ekki inn í póstkerfið hjá Reykjavíkurborg vegna vírusvarna.

Við sendum gögnin aftur til borgarinnar og við fengum yfirlýsingu um hvernig skipulagið mundi leiðrétast, sú leiðrétting hefur ekki skilað sér nema að hluta inn sem er á Þengilsbás 1, teljum þó að það byggingarmagn sem er áætlað á þeirri lóð sé allt of mikið. Sjá yfirlýsingu dags. 22.8.2019. (sjá fylgiskjal 2.) Þessi leiðrétting átti ekki að taka nema 2 mánuði.

Þetta tókst ekki betur en svo að enn er villa í skipulaginu. Og því stöndum við nú í mars 2020 enn með skipulag sem hamlar því að við getum hafið framkvæmdir.

BYGGINGARMAGN													
Reitur	Lóð	Lóðarstærð (m ²)	Núverandi (m ²)	Íbúðir a+b (m ²)	Atvinnu-starfsemi (m ²)	Heildarmagn ofanjarðar (m ²)	Neðan-jarðar (m ²)	Svæði (m ²)	NHF svæði	NHF ofanjarðar	NHF ofan og neðanjarðar	Bílastæðapörf	Bílastæði í almenningsrými
A1	A1.1	441		1297	247	1544	441			3.5	4.5	16	
	A1.2	934	1698	0	1698	1698	0			1.82	1.82	34	
	A1.3	993		2919	556	3476	993			3.5	4.5	35	
	A1.4	105	28	0	28	28	0			0.27	0.27	0	
	A1.5	867		2549	486	3035	867			3.5	4.5	31	
	A1.6	1086	936	3193	608	3801	0			3.5	3.5	39	
A2	A2.1	1879		5524	1052	6577	1879			3.5	4.5	67	
A3	A3.1	416		1223	233	1456	416			3.5	4.5	15	
	A3.2	561		1649	314	1964	561			3.5	4.5	20	
	A3.3	1330		3910	745	4655	1330			3.5	4.5	47	
A4	A4.1	1406		4134	787	4921	1406			3.5	4.5	50	
	A4.2	2791		8206	1563	9769	2791			3.5	4.5	100	
Svæði A		12809	2662	34604	8317	42921	10684	20348	2.1	3.35	4.18	454	87

Heimilað heildarbyggingarmagn

Þessi byggingarmagns tafla er tekinn úr nýjustu breytingu á skipulaginu þar eru lóðirnar A1.5 sem er búið að leiðrétta (sjá fylgiskjal 2) og svo lóð A1.6 en hún er enn óbreytt. Þar á NHF ekki að vera nema um 1,5 eða samtals um 1500 fm. þar af 350 fm. íbúðir. Sú leiðrétting hefur ekki skilað sér inn.

Þegar kaupsamningur var gerður og kynning á svæðinu fór fram þá var talað um að hér yrðu ekki sorpfyrirtæki í framtíðinni. Þar á meðal var talað um í kaupsamningi að Íslenska Gámafélagið yrði farið af svæðinu í lok árs 2020 en Sorpa yrði hér út starfsleyfi eða til 2025. Nú er svo komið að Íslenska Gámafélagið er ekki að fara af svæðinu fyrr en starfsleyfi þeirra er útrunnið eða áramót 2022/2023. Við höfum engu að síður átt góð samskipti við þá. Varðandi SORPU þá skiljum við ekki uppbyggingu á þeirri starfsemi sem á að vera farin af svæðinu 2025.

Með hliðsjón af þessu verður ekki grundvöllur til að hefja uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á svæðinu fyrir en Íslenska Gámafélagið er farið og hreinsun lokið þar sem einugis 50 m. eru í þessa starfsemi. En hvað varðar uppbyggingu Þorpsins á svæðinu þá eru þeir staðsettir lengst frá þeirri starfsemi sem hér fer fram og er því ekki hægt að bera þetta saman. Þrátt fyrir það ætlast borgin til að við greiðum að fullu fyrir byggingarétt sem tilgreindur er þar fyrir utan allt of mikill í skipulagi fyrir mistök.

Í upphafi átti allt að ganga hratt fyrir sig samkvæmt okkar áætlun áttum við að vera tilbúin með núverandi hús áður en vinna við baklóð hæfist, en ýmislegt hefur stoppað okkur á þeirri ferð, Hitaveitan hélt einu af okkar húsum í gíslingu í 1,5 ár þar sem eina hitaveitunntakið á svæðinu var inn í okkar húsi og láu lagnir út um allt sem voru tengingar í önnur hús á svæðinu. Á þessum tíma voru endalaus loforð um lausnir en aldrei staðið við neitt fyrir en við hótuðum að loka fyrir allt heitt vatn sem rann í gegn hjá okkur. Orkuveitan virðist gera í því að vinna gegn borginni. Bankinn stoppaði allt fjármagn til okkar þegar skipulagið kom loks í gegn þar sem þrefalt meira byggingarmagn var inn í þessu en upphaflega var talað um og langt umfram það sem við reiknuðum með í aukningu á okkar lóðum með tilheyrandi kostnaði. Okkar bankar hafa ekki tekið mark á yfirlýsingu frá Reykjavíkurborg vegna leiðréttingar á skipulagi og því ekki fengist fjármagn til að koma húsunum í nothæft ástand, þessi lagfæring á skipulaginu átti að taka 2 mánuði en hefur ekki enn gengið í gegn. Vegaframkvæmdir áttu að vera hafnar fyrir ári síðan en hófust í vetur, svo kom í ljós að hæðarkvóti gatna var mun hærrí en á gólfhlötum í okkar húsum. Við erum hér á hæðsta punkti á miðsvæði og gerum þá kröfu að hæðarkvóti verði aðlagður að gólfkvóta í núverandi húsum og á baklóð þar sem sami gólfkvóti verður og í núverandi húsum. Hér kom eftirlitsmaður og fannst ekkert athugasvert við að ganga inn og niður í núverandi hús, með öðrum orðum að núverandi hús áttu að breytast í kjallara.

Enginn vill taka ábyrgð á fráveitu á svæðinu en erum samt rukkuð um vatns og fráveitugjöld og höfum við þurft marg oft að láta dæla upp úr brunnum til að koma vatni frá húsunum.

Allar þessar tafir eru farnar að kosta okkur meira en við borguðum fyrir húsin. Og nú eru þessi 2 ár farin og aðrir tímar framundan og því orðið meriháttar tjón.



Þetta er mynd af okkar húsum úr kynningu á skipulaginu í Gufunesi með gömlu húsi á þakinu. Við teljum að byggingarmagn á baklóð sé enn allt of mikið fyrst og fremst vegna aðgengis að núverandi húsum og okkar starfsemi.

Við erum búin að láta teikna 3 mismunandi hús á baklóðina og alltaf eru vandræði að koma öllum fermetrum fyrir.

Í kaupsamningi er talað um heildar fermetra fyrir báðar lóðir 932 fm. fyrir atvinnustarfsemi og 2215 fm. fyrir íbúðarhúsnæði og því góð ástæða fyrir því að bankinn bakkaði út á meðan leiðréttingar færu fram. Reiknuðum þó alltaf með einhverri aukningu enda verða 1150 fm. undir iðnað í framhúsum.

Við reyndum um tíma að fá eitthvað gamalt hús til að setja uppá minna húsið eins og var kynnt í skipulagi en Óli Jón Hertervig benti okkur á að nýta útlit Gamla Gufunesbæjarins sem stóð hér áður en verksmiðjan var reist. Sem við höfum skoðað og unnið að fullri alvöru, við erum búin að finna brunavirði bæjarins og eitthvað af ljósmyndum. Erum búin að vera í sambandi við Magnús Skúlason einnig erum við komin með samstarfsyfirlýsingu frá Húsnæðis- og Mannvirkjunarstofnun, Sorpu, Skógrækt ríkisins, Byko, Límtré vírnet og Grænni byggð. Er markmið að reisa þetta hús úr endurunnu- og innlendu efni til að gera það á sem vistvænastan hátt og minnka kolefnisspor verulega og gott dæmi fyrir aðra til að fara eftir.

Þetta hús á að vera kaffihús þar sem saga Gufunes verður á veggjum í myndum og máli ásamt ferli vistvænar uppbyggingar á þessu húsi. Hér verða 3 íbúðir í núverndi húsum samtals 350 fm. en einnig verður hér fjölnota salur sem verður nýttur fyrir myndlistasýningar, stúdíó, fyrirlestra, veislur og annað sem fellur til. Í húsunum verður líka starfrækt leikmynda og lista verkstæði einnig verður skrifstofurými og 2 vinnustofur.

Á lóð Þengilsbás 1 er stefnan að reisa ódýrar leiguíbúðir fyrir kvikmynda og listafólk og á jarðhæð væri gert ráð fyrir vinnustofum og menningartengdri starfsemi auk bílakjallara.

Það er mikill vilji og ásetningur að tengja starfsemi húsanna við skóla í sjónmenntum. Í vetur fengum við nemendur og kennara í heimsókn frá Konunglega Listaháskólanum í Haag í Hollandi. Listaháskóli Íslands fékk boð um að taka á mótí þeim en afþakkaði. Við tókum á mótí 40 nemendum og sex kennurum í október. Var þetta afar velheppnað og fulltrúa okkar boðið til Haag m.a. til umræðu um áframhaldandi samstarfs við Gufunes. Þetta hefur spurst út og hefur annar nafntogaður skóli í Evrópu Bauhaus sem hefur óskað eftir aðgangi að aðstöðu fyrir hóp frá þeim sem kemur hingað næsta sumar. Í þápunum er einnig heimsókn heimsfrægta listamanna frá Vínarborg. Það sem gestir okkar hafa séð og rætt við okkur um er að það eru þekktar hliðstæður víða í heiminum um sköpunarþorp með kvikmyndagerð, listaverkstæðum og skólum. Hægt er að nefna Filmbyen í Árósum (með hinum víðfræga skóla KAOS piloten), Aalto listaháskólinn í Helsinki sem er byggður inni þekkingar- og sköpunarþorp á svæði gömlu ARABÍU postulínsverksmiðjanna, Gamla spunaverksmiðjussvæðið (Spinnerei – þorpið) í Leipzig, gamla gasstöðin 798 í Beijing í Kína. Fólk sem þekkir til sér hvað gæti orðið hér í Gufunesi og finnst alveg frábært hvað gæti orðið úr þessu ef rétt er haldið á málum.

Nú eru tafirnar orðnar rúm 2 ár og því ekki rétt að þessi kaupsamningur með viðauka standist á neinn hátt, þetta er samstarfsverkefni okkar og Reykjavíkurborgar og teljum að hagsmunir borgarinnar séu ekkert minni en okkar að þetta gangi upp.

Við skorum þessvegna á þig borgarstjóri að stíga inn í þetta verkefni og leysa það því það er svo einfalt.

Að litið verði á verkefnið sem tvær lóðir svo við fáum fjármögnun til að klára framhúsin og sú krafa verður sett út af borðinu að greitt verði fyrir aukið byggingarmagn fyrr en svæðið er orðið byggingarhæft. Endurskoða þarf byggingarmagn á báðum lóðum.

Og að okkur verði greiddar sanngjarnar bætur fyrir allar þær tafir sem við höfum orðið fyrir í verkefninu af völdum Reykjavíkurborgar

Fyrir hönd Loftkastalans ehf

Inga Lóa Guðjónsdóttir

Hilmar Páll Jóhannesson

KAUPSAMNINGUR UM FASTEIGNIR OG BYGGINGARRÉTT

Reykjavíkurborg kt. 530269-7609, Ráðhúsinu í Reykjavík annars vegar vegna Reykjavíkurborgar Eignasjóðs kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12 og Loftkastalinn ehf. kt. 520417-0280, Viðihvammi 9, 200 Kópavogi hins vegar gera með sér svofelldan samning um kaup á fasteignum ásamt tilheyrandi lóðarréttindum og byggingarrétti í landi Gufunes, Áburðarverksmiðju með landnámerið 108955. Keyptar fasteignir eru skráðar með eftirfarandi hætti í Þjóðskrá:

- 1) *8431* Saltþétursýruverksmiðja með fastanúmerið 203-~~8423~~, 211 fermetrar að stærð, merkt í Þjóðskrá 10 0101,
- 2) *8431* sýruhús með fastanúmerið 203-~~8423~~, merkt í Þjóðskrá 55 0101, samtals 477,2 fermetrar að stærð
- 3) *8431* iðnaðarhúsnæði með fastanúmerið 203-~~8423~~, merkt í Þjóðskrá 66 0101, 89,5 fermetrar að stærð.

Nákvæm afmörkun lóðarinnar fer fram eftir gildistöku deiliskipulags sem nú er í vinnslu en gerður verður lóðarhlutdeildarsamningur sem afmarkar stærð lóðarinnar í hlutfalli af heildarlóðinni, sjá fylgiskjal 1. Endanlegur fermetrafjöldi ræðst af stærð lóðar sem skilgreind verður á lóðaruppdrætti fyrir lóðina sem unnin er af landupplýsingadeild Reykjavíkurborgar.

Skjal B
Móttækið til þinglýsingar
14. DES. 2018

Aðdragandi kaupsamnings þessa og samningsforsendar:

Reykjavíkurborg hefur með stefnumörkun og skipulagssamkeppni ákveðið að á nýjum lóðum sem afmarkaðar verða með deiliskipulagi sem nú er í vinnslu, á svæði gömlu Áburðarverksmiðjunnar verði einkum starfsemi sem tengist kvikmyndagerð með einum eða öðrum hætti. Nú þegar hafa tvö fyrirtæki á vegum kvikmyndaiðnaðar keypt eignir á svæðinu sem eru ákveðinn kjölfesta fyrir áframladandi þróun svæðisins. Tvö önnur fyrirtæki á sem sérhæft hafa sig í ljósbúnaði, hljóð- og myndbúnaði hafa fengið lóðarvilyrði. Inga Lóa Guðjónsdóttir hefur unnið að leikmyndagerð en aðal samstarfsaðili hennar er Hilmar Páll Jóhannesson, leikmyndasmíður. Þau hafa unnið fyrir öll stóru kvikmyndafélögin, leikhúsin og auglýsingafyrirtæki.

Kaupsamningskjörin eru eftirfarandi:

INNFÆRT

1. gr.

5. JAN. 2019

Markaðsverð byggingarréttarins

Lóðarstærð er áætluð 2.087 fermetrar. Fyrir byggingarrétt á sömu lóð greiðist markaðsverð fyrir byggingarréttinn miðað við núverandi ástand á svæðinu kr. 179.391.000.- þar af kr. 43.753.766.- í gatnagerðargjöld. Markaðsmat byggingarréttarins byggir á mati Jöfurs fasteignasölu frá dags. 2. nóvembers 2017 auk þess sem höfð er hliðsjón af kaupverði byggingarréttar í samningum við aðra aðila á svæðinu.

Miðast þessar tölur við að samþykkt aukið byggingarmagn, verði við gildistöku nýs deiliskipulags fyrir svæðið, 932 fermetrar fyrir atvinnustarfsemi og 2.215 fermetrar í íbúðarhúsnæði eða samtals 3.147 fermetrar.

[Handwritten signature] 1

[Handwritten signature]

2. gr.

Heildarverð fyrir byggingarréttinn án gatnagerðargjalda er kr. 135.637.234 Heildarverð byggingarréttarins og gatnagerðargjalda er kr. 179.391.000.- Kaupverð núverandi bygginga er kr. 46.622.250.- Heildarverð keyptra fasteigna auk byggingarréttar með gatnagerðargjöldum er kr. 226.013.250. skrifað krónur tvö hundruð tuttugu og sex milljónir þrettán þúsund 250/1000 sem greiðist þannig:

- **Fyrsta greiðsla** er við afhendingu keyptra eigna skv. samningi þessum kr. 15.000.000.- Afsal skal gefið út þegar kaupsamningsgreiðslan hefur verið innt af hendi.
- **Önnur greiðsla** kr. 31.622.250.-. Kemur þegar eignin verður tilbúin til veðsetningar. Gefið verður út skilyrt veðleyfi samhliða greiðslunni.
- **Þriðja greiðsla**, kr. 67.818.617.-. Er greiðsla fyrir helmingshluta byggingarréttar. Fer greiðsla fram 12 mánuðum áður en Íslenska Gámafélagið (ÍG) hefur rýmt svæðið með flutningi á sinni starfsemi á annan stað en í síðasta lagi 15. janúar 2020.
- **Lokagreiðsla** kr. 67.818.617.-. Er helmingur af greiðslu fyrir byggingarrétt. Greiðist hlutfallslega miðað við heimilað byggingarmagn í byggingarleyfi hvernar byggingar fyrir sig í síðasta lagi desember 2020 eða þegar ÍG hefur rýmt svæðið.
- **Gatnagerðargjöld** kr. 43.753.766.-greiðast við útgáfu byggingaleyfa í sama hlutfalli og samþykkt er að heimila að byggja í hvert sinn af heildar byggingarmagninu sem heimilað verður að byggja á lóðinni skv. samþykktu deiliskipulagi.

3. gr.

Vextir og verðtrygging

Fjárhæð byggingarréttarins verðbætist skv. breytingu byggingavísitölu frá og með 1.1.2020 bundið grunnvísitölu frá og með 1. janúar 2020 til greiðsludags. Vextir, 4%, reiknast frá sama tíma. Gatnagerðargjaldið reiknast miðað við þá gjaldskrá sem gildir þegar byggingaleyfi er gefið út fyrir einstaka hluta bygginganna sem rísa munu á lóðinni.

4. gr.

Leiðrétting á verði byggingarréttar til hækkunar eða lækkunar

Verði byggingarmagn meira eða minna en sem fram kemur í þessum samningi, leiðréttest það hlutfallslega miðað við fyrrgreint verð til hækkunar eða lækkunar.

Endurmeta skal markaðsverð byggingarréttarins þegar deiliskipulag fyrir Gufumessvæðið hefur verið samþykkt. Reynist markaðsverð byggingarréttarins lægra en umsamið verð skal miðað við lægri fjárhæðina. Reynist markaðsverðið hins vegar hærra skal markaðsverðið skv. samningi þessum, haldast óbreytt.

5. gr.
Afhending

Áætlað er að afhending eignar og lóðar fari fram 19. janúar 2018.

Reykjavík 16.1.2018

Dagur B. Eggertsson, kt. 190872-4789

f.h. Reykjavíkurborgar skv. samþykkt borgarráðs 11. janúar 2018.



Jóna Lóa Guðjónsdóttir
Fh. Loftkastalans
kt. 0807695899

Vottar að réttum undirskriftum fjárræði og dagsetningu:

Handwritten signature of Gunnar Mír Halldórsson.

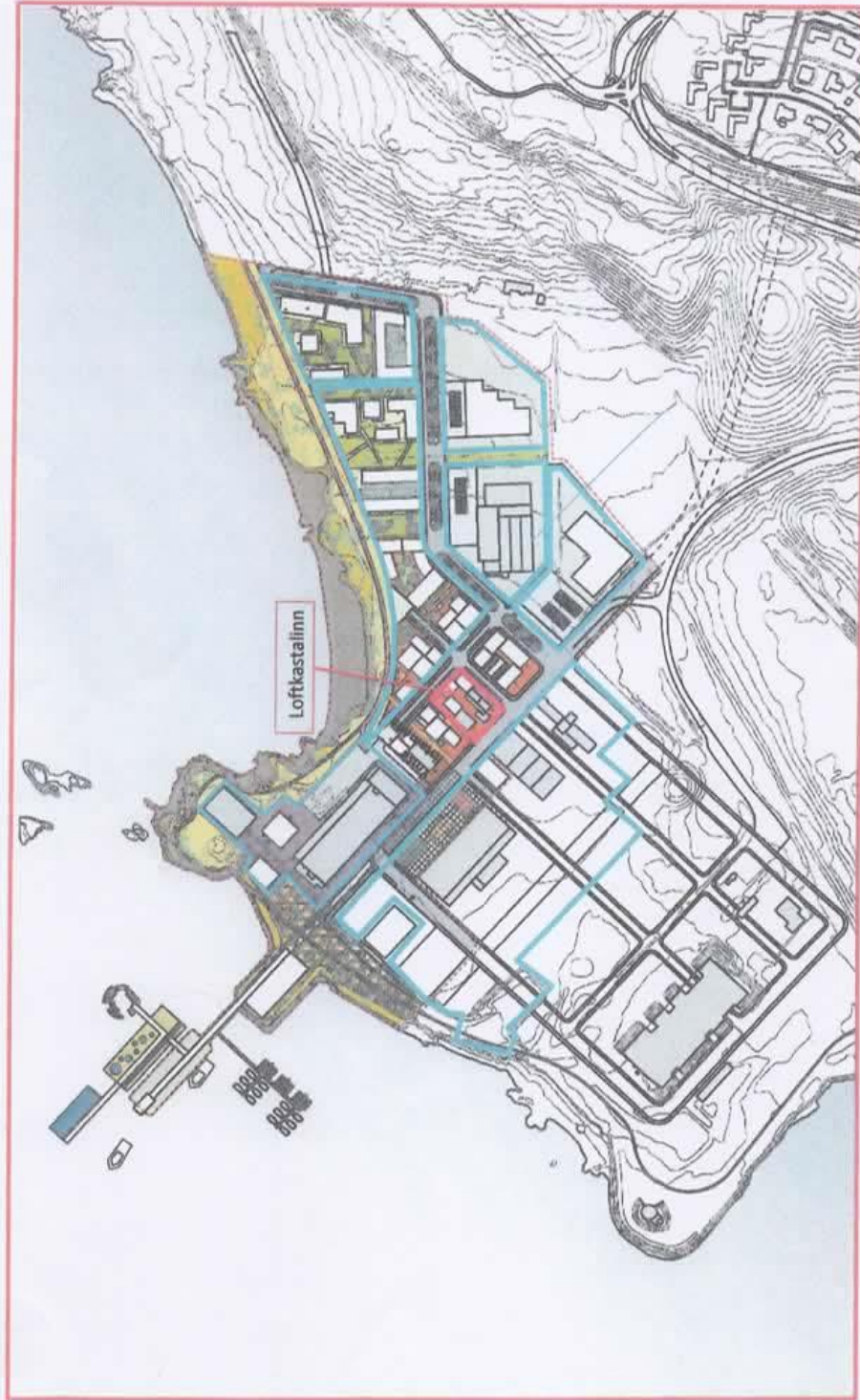
kt. 141258-4279

Handwritten signature of Gunnar Mír Halldórsson.

kt. 050784-2319

Fylgiskjöl kaupsamnings þessa.
Afstöðumynd lóðar.

Fylgiskjal 1



Handwritten signature or initials.



Reykjavíkurborg
skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Reykjavík, 22. ágúst 2019
R18010112
D-152

Lofkastalinn ehf.
Viðihvammi9
200 Kópavogi

Yfirlýsing varðandi leiðréttingu á gildandi skipulagi á 1. áfanga í Gufunesi vegna lóða Lofkastalans á miðsvæði, A1.6 núverandi hús og A1.5 nýbyggingareitur.

Unnið er að breytingu á skipulagi vegna lóðar A1.6 og A1.5.
Leiðrétting sem er í vinnslu er svohljóðandi:

Núverandi hús merkt A1.6 á miðsvæði 1. áfanga í Gufunesi eru á gildandi skipulagi, íbúðir 2356 m² verða 350 m², atvinnustarfsemi 1445 m² verða 1150 m², heildar byggingarmagn verður samtals 1500 m².

Nýbyggingareitur merkt A1.5 á miðsvæði 1. áfanga í Gufunesi er á gildandi skipulagi, íbúðir 2340 m² verða 2549 m², atvinnustarfsemi 694 m² verða 486 m², heildar byggingarmagn ofanjarðar verður 3035 m². Engin leiðrétting er á byggingarétti neðanjarðar.


Oli Jón Hertévig