



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 byggingarrétt 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 vilyrði 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 vilyrði fyrir lóðinni ásamt endurskoðun á gildandi afnotasamningi um landsvæði. Hér er því lagt til að félaginu verði veitt umbeðið vilyrði 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](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.



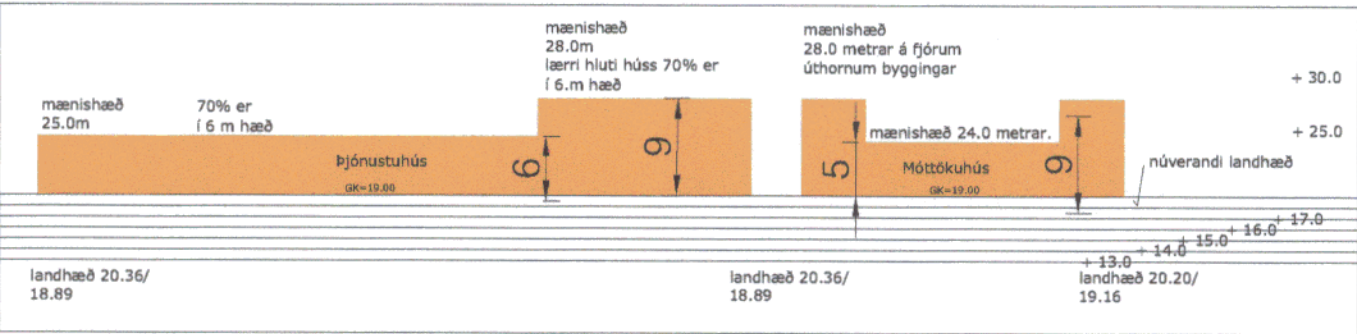


HEITI SKIPULAGS: GUFUNES, mkv upb. 1:2500  
HLUTI AF GILDANDI SKIPULAG SAMÞYKKT Í BORGARÁÐI 20.05.2010.

#### Aðstöðuhús á reit U51:

Gert er ráð fyrir byggingu þjónustuhúss vegna starfsemi á reit U51. Í húsinu er salernis og móttökuaðstaða ásamt tómstundastarfsemi 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 staðhátum. Gólfflatarmál byggingar er allt að 3000 m<sup>2</sup>, en afmarkaður byggingareitur er 5911 m<sup>2</sup>. Gólfkóti húss er 17.50 metrar.

Gert er ráð fyrir bráðabirgðabyggingareit til hliðar við afmarkaðan byggingareit aðstöðuhúss alls 2580 m<sup>2</sup>. Þar er gert ráð fyrir bráðabirgðaaðstöðu þar til nýbygging ris. Gólfflatarmál þessarar bráðabirgðabyggingar er að hámarki 1200 m<sup>2</sup>, þ.e. tómstundarhús 1000 m<sup>2</sup> og skrifstofuhúsnæði 200 m<sup>2</sup>. Gera skal sérstakan samning við lóðarhafa varðandi bráðabirgðahús, sérstaklega varðandi tímamörk og frágang og útlit.



ÁSÝNDARSNID A-A SÉD FRÁ GUFUNESIVEGI

Uppruni korts: Lukr  
landupplýsingakerfi Reykjavíkurborgar  
Hnitakerfi: ISNET 93



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

#### Breytingin felst í eftirfarandi:

1. Byggingareitur fyrir aðstöðuhús á reit U 51 sem nú er 5911 m<sup>2</sup> er slegið saman við bráðabirgðabyggingareit þar við hliðina 2580 m<sup>2</sup>, og verður nú einn byggingareitur samtals 8491 m<sup>2</sup>. Gólfkóti aðalhæðar verður 19 metrar og er hækkaður um 1,5 metra.

Gert er ráð fyrir þjónustumiðstöð, gólfplatarmál 3000 m<sup>2</sup>, 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 tómstundastarfsemi. Við hlið þessa húss norðanmegin er gert ráð fyrir móttökukúsi sem er að hámarki 600 m<sup>2</sup> 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 Reykavíkur. Húsin skulu felld að landi og staðhátum

2. Gert er ráð fyrir bráðabirgðabyggingreit vestan við núverandi byggingareit samtals 3176 m<sup>2</sup>. Innan þess reits er byggt móttökukúsi sem er að hámarki 120 m<sup>2</sup> 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 Reykavíkur. 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 snúningssvæði bíla er fært til austur um 82 metra Fyrirkomulagi bílastæða er breytt og bílastæðum fækkað.



Hluti af aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030.

#### Skipulagssvæði

Tákn Skýringar

- Mörk deiliskipulags
- Núverandi byggingar
- Byggingareitur nýbyggingar/ byggingareitur til bráðabirgða
- Lóðarmörk
- Grasflatur, Leikflatur
- Fjóræfi
- Núverandi gróður
- Gróðurbelti
- Vistgata
- Innkeyrsla / útkeyrsla
- Tengistigur, leiðbeinandi lega
- Stofnstigar
- Akfær stigur
- Bílastæði
- Núverandi hæðarlínur
- Stærð lóðar í fermetrum
- Fjöldi bílastæða

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 43 gr. skipulagslaga nr.123/2010 var samþykkt í Borgarráði þann 20. nóv. 2014 og er meðgögn skipulagslaga þann 6.1.2015.  
Tilgan var auglýst frá 28. nóv. 2014 með athugasemdafrest til 9. jan. 2015.  
Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B deild Stjórnartíðinda þann 3. mars 2015.

*Eginn Atli*

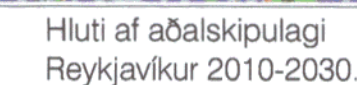
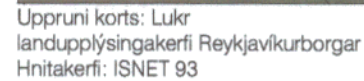
## GUFUNES BREYTING Á DEILISKIPULAGI SKEMMTIGARÐS, REIT U 51.



LANDARK  
PÉTUR JÓNSSON LANDSLAGSARKITEKT  
TEIKNISTOFA STÓRHÖFÐA 17  
SÍMI 567-7737 FAX 567-7738

| SKV     | 1:2500       | BREYTING | DAGS | TEXTI | SAMP |
|---------|--------------|----------|------|-------|------|
| DAGS    | 5. sept 2014 |          |      |       |      |
| HANNAÐ  | PJ           |          |      |       |      |
| TEIKNAD | PJ           |          |      |       |      |





| Tákn | Skýringar |
|------|-----------|
|------|-----------|

|                                                                                     |                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
|  | Mörk deiliskipulags                                          |
|  | Núverandi byggingar                                          |
|  | Byggingareitur nýbyggingar/<br>byggingareitur til bráðbirgða |
|  | Löðarmörk                                                    |
|  | Grasflátir, Leikflátir                                       |
|  | Fjóræfi                                                      |
|  | Núverandi gróður                                             |
|  | Gróðurbelti                                                  |
|  | Vistgata                                                     |
|  | Innkeyrsla / útskeyrsla                                      |
|  | Tengistigur, leiðbeinandi lega                               |
|  | Stofnstigar                                                  |
|  | Akfer stigur                                                 |
|  | Bilastæði                                                    |
|  | Núverandi hæðarlínur                                         |
|  | Stærð lóðar í fermetrum                                      |
|  | Fjöldi bilastæða                                             |

Deiliskipulagsbreyting þessi sem fengið hefur meðferð í  
sammenti Vö ávæðri 1. mgr. 43 gr. skipulagslaga  
nr. 123/2010 var samþykkt í Borgarnesi  
þann 20. nov. 2014 í embætti skul. fulltrúa  
þann 16.1.2015  
Tillagan var afgreitt 28. nov. 2014  
með atvagnsamdrætti í 9. jan. 2015  
Afgjefing um gildistöku breytingarinnar var birt í B deild  
Stjórnðinda þann 3. mars 2015.

Ben Atman

GUFUNES

BREYTING Á DEILISKIPULAGI SKEMMTIGARÐS, REIT U 51.SKÝRINGARUPPDRAÐTUR



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

GRUNNMYND AF REIT U 51 MEÐ LOFTMYND UNDIR.

|                  | BREYTING | DAGS: | TEXTI | SAMPR: |
|------------------|----------|-------|-------|--------|
| MIKV 1/2500      |          |       |       |        |
| DAGS 5 sept 2014 |          |       |       |        |
| HANNAD PU        |          |       |       |        |
| TEKNAD PU        |          |       |       |        |