



Borgarráð

Gufunes, viðauki um tímabundið lóðarvilyrði til GN Studios.

Óskað er eftir að borgarráð samþykki meðfylgjandi viðauka við tímabundið lóðarvilyrði GN Studios í Gufunesi.

Borgarráð samþykkti samning um tímabundið lóðarvilyrði þann 19. maí 2016 til handa RVK Studios ehf. og/eða óstofnað dótturfélag/hlutafélag þess, (nú GN Studios kt. 441116-2090, Laugavegi 176 Reykjavík) í tengslum við uppbyggingu „menningar- og/eða kvikmyndabors“ í Gufunesi,

Aðilar hafa að undanfögnu staðið í viðræðum sökum þess að unnið er að gerð deiliskipulags fyrir svæðið. Í þeirri vinnu hafa hugmyndir tekið nokkrum breytingum. Núverandi orðalag lóðarvilyrðisins um afmörkun svæðisins og fyrirhugaða starfsemi stendur í vegi fyrir því að núverandi hugmyndir um deiliskipulag á svæðinu nái fram að ganga eins og að er stefnt og samþykkt var í umhverfis- og skipulagsráði Reykjavíkurborgar þann 28. júní sl.

Af þeim sökum hefur borgin verið í viðræðum við lóðarvilyrðishafa um að gerður verði viðauki, við framangreint samkomulag um tímabundið lóðarvilyrði. Með því er verið að tryggja að vilyrðið eins og það er orðað í samkomulaginu standi ekki í vegi fyrir þróun deiliskipulagsins eins og samþykkt lýsing þess í umhverfis- og skipulagsráði gerir ráð fyrir. Aðilar eru sammála um að nauðsynlegt sé að breyta afmörkun þess svæðis sem eldra vilyrðið tók til, en einnig hafa hugmyndar breyst varðandi nýtingu svæðisins í heild þar sem gert er ráð fyrir íbúðabyggingu á því svæði sem lóðarvilyrðið tekur til.

Hrólfur Jónsson

Hjálagt:

Drög að viðauka við tímabundið lóðarvilyrði til GN Studios.

Lóðarvilyrði dags. 26. maí 2016.

Þann 26. maí 2016 undirrituðu Reykjavíkurborg kt. 530269-7609, Ráðhúsinu í Reykjavík annars vegar vegna Reykjavíkurborgar Eignasjóðs kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12 og RVK Studios ehf. og/eða óstofnað dótturfélag/hlutafélag þess, (nú GN Studios kt. 441116-2090, Laugavegi 176 Reykjavík) samning um tímabundið lóðarvilyrði í tengslum við uppbyggingu „menningar- og/eða kvikmyndarporps“ í Gufunesi, sem aðilar eru sammála um að byggja upp í góðu samstarfi:

Samningurinn var samþykktur f.h. Reykjavíkurborgar, samkvæmt samþykkt borgarráðs, þann 19. maí 2016.

Aðilar hafa að undanfögnu staðið í viðræðum þess að unnið er að gerð deiliskipulags fyrir svæðið. Aðilar eru upplýstir um að núverandi orðalag lóðarvilyrðisins um afmörkun svæðisins og þá starfsemi sem fyrirhuguð er að fari fram á því svæði sem lóðarvilyrðið tekur til stendur í vegi fyrir því að núverandi hugmyndir um deiliskipulag á svæðinu nái fram að ganga eins og að er stefnt og samþykkt var í umhverfis- og skipulagsráði Reykjavíkurborgar þann 28. júní sl.

Af þeim sökum hefur borgin óskað eftir viðræðum við lóðarvilyrðishafa um að gerður verði viðauki, við framangreint samkomulag um tímabundið lóðarvilyrði, sem hafi það að markmiði að tryggja að vilyrðið eins og það er orðað í samkomulaginu standi ekki í vegi fyrir þróun deiliskipulagsins eins og samþykkt lýsing þess í umhverfis- og skipulagsráði gerir ráð fyrir.

Aðilar eru sammála um að nauðsynlegt sé að breyta lögun lóðarvilyrðissvæðisins, miðað við núverandi lýsingu þess í samkomulaginu, en einnig hafa hugmyndar breyst varðandi nýtingu svæðisins í heild þar sem gert er ráð fyrir íbúðabyggð á því svæði sem lóðarvilyrðið tekur til. Eru aðilar sammála um að breyta efni lóðarvilyrðisins hvað það varðar.

Af þessum sökum hafa aðilar komist að samkomulagi að gera svohljóðandi viðauka, sem ritaður er hér á eftir, við samkomulag um tímabundið lóðarvilyrðið svo hægt verði að ná fram þeim markmiðum sem að er stefnt með samþykkt deiliskipulags í Gufunesi.

Viðauki I. við samkomulag um tímabundið um lóðarvilyrði

Eftir því sem vinnu við deiliskipulag Gufunessvæðisins hefur undið fram hefur komið í ljós að lögun þess afmarkaða svæðis sem lóðarvilyrðið tekur til á svæðinu, þ.e. eins og það er skilgreint í fylgiskjali með samkomulagi aðila um tímabundið lóðarvilyrði, geti tekið breytingum til samræmis við hugmyndir borgarinnar um nýtt deiliskipulag fyrir svæðið. Áfram skal þó miða stærð lóðarvilyrðisins haldist eins og það er tilgreint í samkomulaginu, þó lögun þess muni mögulega breytast frá því sem áður var ákveðið.

Fyrir liggur að til þess að hægt sé að koma starfsemi fyrirtækisins Kukl ehf. á svæðinu, sem áætlanir eru um en fyrirtækið stendur að framleiðslu á kvikmyndum og sjónarvarpsefni auk þess að leigja út tæki fyrir slíka starfsemi, þarf að taka sneið af því svæði sem fellur undir lóðarvilyrðið eins og meðfylgjandi yfirlitsmynd sýnir. Um þetta eru aðilar upplýstir.

Í gildandi samkomulagi um tímabundið lóðarvilyrði er til staðar lýsing á þeirri starfsemi sem ráð er fyrir gert að byggð verði upp á því svæði sem lóðarvilyrðið tekur til. Nú liggja fyrir hugmyndir í lýsingu að deiliskipulagi um íbúðabyggð, sem hefur verið samþykkt í umhverfis

og skipulagsráði, um að á lóðinni geti risið íbúðir a.m.k. að hluta. Aðilar eru sammála um að gera varanlega breytingu á lóðarvilyrðinu, eins og það er orðað í nágildandi 7. gr., um að á svæðinu sem vilyrðið tekur til verði byggðar sem lóðarvilyrðishafi fær úthlutað þegar endanlegt deiliskipulag liggur fyrir auk byggingalóðar fyrir atvinnustarfsemi.

Þar sem endanlegt deiliskipulag liggur ekki fyrir munu aðilar gera með sér samkomulag um nýjan viðauka II. við samkomulagið um tímabundið lóðarvilyrði þegar deiliskipulagið hefur tekið gildi með auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda sem mun afmarka enn frekar lóð/lóðir og lögun þess svæðis sem lóðarvilyrðishafi fær til úthlutunar.

Reykjavík þann . september 2017

Samþykktur f.h. Reykjavíkurborgar
með fyrirvara um samþykkt borgarráðs

f.h. GN Studios ehf

Vottar að rétttri undirskrift,
fjárræði og dagsetningu:

kt.

SAMNINGUR UM TÍMABUNDIÐ LÓÐARVILYRÐI

Reykjavíkurborg kt. 530269-7609, Ráðhúsinu í Reykjavík (hér eftir *borgin*) annars vegar vegna Reykjavíkurborgar Eignasjóðs kt. 570480-0149, Borgartúni 10-12 og RVK Studios ehf. og/eða óstofnað dótturfélag/hlutafélag þess, kt. xxx, xx götu, 101 Reykjavík (hér eftir *félagið*) hins vegar, (sem sameiginlega verður vísað til sem *aðila*) gera með sér svofelldan samning um lóðarvilyrði í tengslum við uppbyggingu „menningar- og/eða kvikmyndahorps“ í Gufunesi, sem aðilar eru sammála um að byggja upp í góðu samstarfi:

1. Borgin skuldbindur sig til þess að veita félaginu vilyrði fyrir um 19.200 fermetra svæði/lóð austan megin við verksmiðjuhúsið í Gufunesi, eins og svæðið/lóðin er skilgreind á meðfylgjandi fylgiskjali sem er hluti af samningnum og merkt inn á skjalið sem land A3. Í deiliskipulagi verður ákveðið hvort að svæðið/lóðin (hér eftir nefnt lóðin) verður ein eða fleiri lóðir.

Nánar tiltekið er um að ræða lóð sem afmarkast samkvæmt meðfylgjandi fylgiskjali.

Aðilar eru upplýstir um að svæðið sem lóðarvilyrðið tekur til er í dag hluti af svæði sem heyrir til gildandi leigusamnings seljanda við Íslenska Gámafélagið kt. 470596-2289, en Íslenska Gámafélagið skilar lóðinni inn til Reykjavíkurborgar þann 1. ágúst 2017.

2. Í lóðarvilyrði þessu felst loforð um að borgin úthluti ekki lóðinni til annarra en félagsins. Loforðið er skuldbindandi fyrir borgina frá undirritun samnings þessa. Félagið skal taka afstöðu til þess hvort það ætlar að nýta sér vilyrðið um úthlutun lóðarinnar innan þriggja ára frá dagsetningu auglýsingar borgarinnar á samþykktu deiliskipulagi í B-deild Stjórnartíðinda.
3. Félaginu er unnt að óska eftir úthlutun lóðarinnar hvenær sem er á gildistíma lóðarvilyrðisins, þ.e. frá undirritun samningsins þar til þrjú ár eru liðin frá auglýsingu samþykks deiliskipulags fyrir lóðina í B-deild Stjórnartíðinda. Sæki félagið ekki um úthlutun á lóðinni innan þess tíma fellur vilyrðið niður og er borginni þá heimilt að úthluta öðrum aðila lóðinni.
4. Fyrir lóðarvilyrði þetta greiðir félagið kr. 1.000. á hvern byggingarréttarfermeter ár hvert sem lóðavilyrðið er í gildi, sem samþykktur verður í nýju deiliskipulagi fyrir lóðina. Gjaldtagi greiðslunnar er einu ári eftir birtingu auglýsingar á samþykktu deiliskipulagi í B-deild Stjórnartíðinda og síðan hvert ár eftir það. Óski félagið eftir úthlutun verður greiðsla fyrir lóðavilyrðið hluti verðs lóðarinnar/byggingarréttar. Nýti félagið hins vegar ekki lóðavilyrðið á gildistíma fæst greiðsla fyrir lóðavilyrðið ekki endurgreidd. Ef það verður niðurstaða deiliskipulags að skipta lóðinni í fleiri lóðir er félaginu heimilt að leysa einungis til sín hluta lóðanna og ganga aðrar lóðir þá aftur til Reykjavíkurborgar.
5. Markmið aðila er að á svæðinu byggist upp svokallað „menningar- og/eða kvikmyndahorp“ með þjónustu sem slík starfsemi gerir kröfu um. Með tilvísun í *menningar- og/eða kvikmyndahorp* eiga aðilar við margháttada atvinnu- og menningarstarfsemi sem tengist kvikmyndagerð, framleiðslu á kvikmyndum, sýningu á kvikmyndum, kennslu í gerð og framleiðslu kvikmynda, kvikmyndasýningum og tengdri starfsemi, eins og stoðþjónustu (veitingar og gisting). Þá er með orðalaginu einnig vísað til atvinnustarfsemi sem kennd hefur verið við „skapandi- greinar,“ sem aðilar eru sammála um að reyna að byggja upp aðstöðu fyrir á svæðinu. Þannig verði

stefnt að því að skapa sem samkeppnishæfast umhverfi við það sem best gerist erlendis.

6. Aðilar eru sammála um að eiga með sér gott samstarf í því skyni að kynna svæðið erlendis, með það m.a. að leiðarljósi að markaðssetja Reykjavík sem menningarborg, reyna að fá inn á svæðið innlenda sem erlenda atvinnustarfsemi, sem tengist framleiðslu og töku kvikmynda, auk annarrar menningartengdrar starfsemi sem svæðið getur þjónustað. Aðilar eru sammála um að gera með sér samstarfssamning varðandi það hvernig markaðssetningu svæðisins erlendis verði best fyrir komið.
7. Lóðarvilyrði þetta tekur til lóðar sem skilgreind verður fyrir atvinnustarfsemi í samþykku deiliskipulagi samþykktu í B-deild Stjórnartíðinda. Lóðarvilyrði þetta fellur niður ef rekstur kvikmyndavars á keyptum eignum RVK Studios ásamt lóðarréttindum verður hætt á svæði A1, .
8. Lóðinni verður úthlutað á markaðsverði, og skulu fengnir tveir löggiltir fasteignasalar til þess að meta verðmæti byggingarréttarins sem aðilar koma sér saman um, í samræmi við lög og viðteknar reglur.
9. Aðilar eru sammála um mikilvægi þess fyrir svæðið utan við umrædda lóð, þ.e. að það svæði verði lagfært eins og kostur er í nánustu framtíð, m.a. vegurinn meðfram lóðinni (A1) og bryggja í framhaldi af honum verði endurbyggð.
10. Ekki er heimilt að framselja lóðavilyrði þetta til annars félags nema með samþykki borgarráðs. Þó skal kaupandi tilkynna seljanda um hvaða dótturfélag hans tekur yfir réttindi og skuldbindingar samkvæmt samningnum í upphafi án þess að hana þurfi að leggja fyrir borgarráð.

Reykjavíkurborg ábyrgist að landið/lóðin sé ekki menguð af efnum sem gera RVK erfitt um vik að nýta lóðina. Ef RVK óskar eftir því mun fara fram sérstök rannsókn á mögulegri mengun/eiturefnum á svæðinu, sem Reykjavíkurborg mun standa straum af kostnaði vegna. Reykjavíkurborg mun afhenda lóðina hreina.

Reykjavík 26. maí 2016



Samþykkur f.h. Reykjavíkurborgar
samkvæmt samþykkt borgarráðs
dags 19. maí 2016.



Samþykkur f.h. óstofnaðs dótturfélags
RVK Studios ehf

Vottar að rétttri undirskrift,
fjárnæði og dagsetningu:



kt. 141258-4279

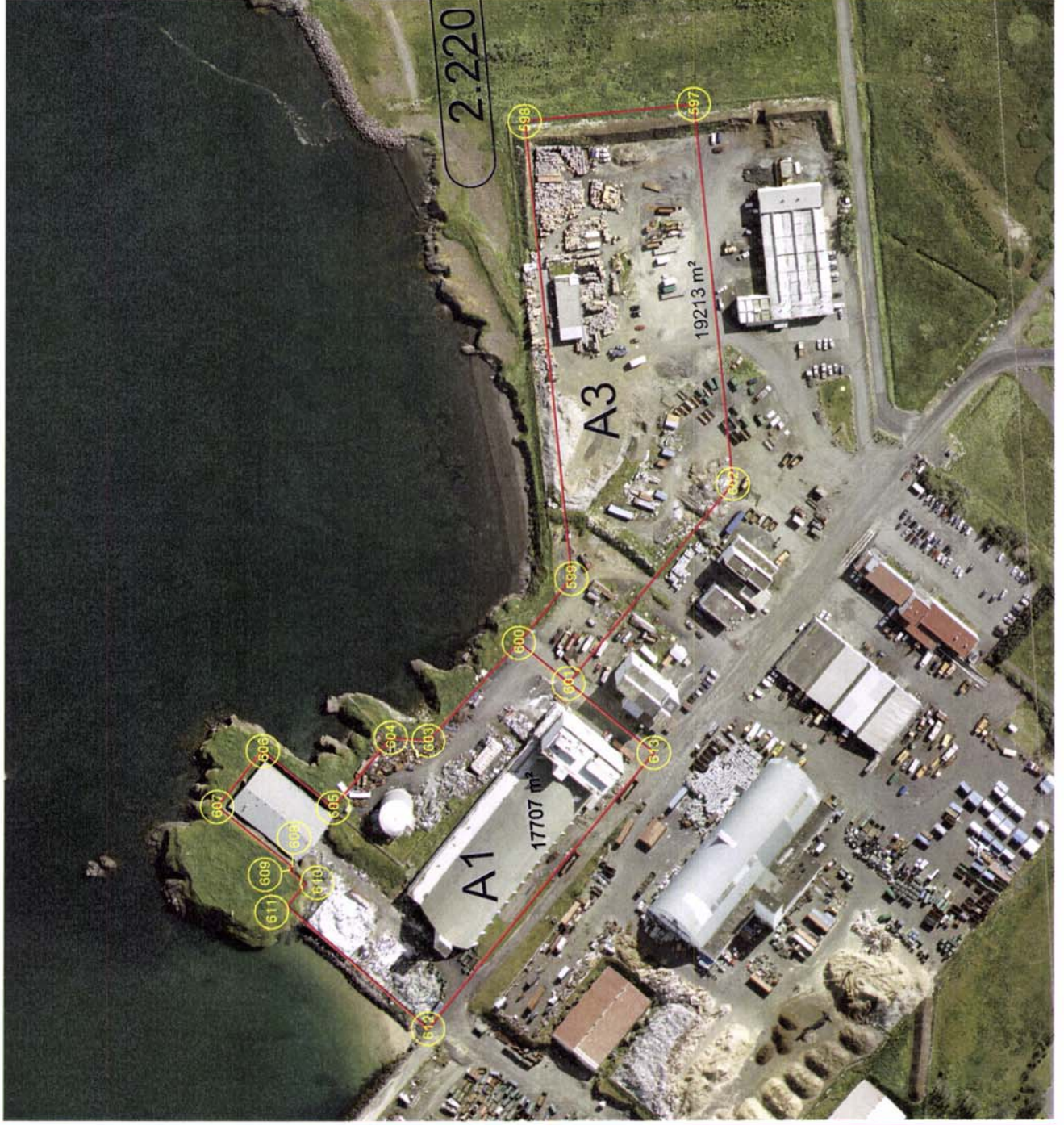


kt. 0601-66-5369

Gufunes - Reitir A1 og A3, Fylgiskjal með samninngi

2.220

Reykjavík, 1:2000



Hnitakerfi Reykjavíkur 1951.

Nr.	X-hnit	Y-hnit
597	16278.3550	18892.1026
598	16286.1695	18973.3902
599	16508.0496	18950.7950
600	16538.9675	18976.0097
601	16558.5597	18951.9859
602	16461.9658	18873.2100
603	16586.0150	19019.5830
604	16584.4050	19037.7560
605	16618.3391	19065.3670
606	16590.8212	19099.1527
607	16618.0198	19121.2833
608	16647.3924	19085.0822
609	16648.8280	19086.2470
610	16655.3010	19078.6430
611	16666.2720	19087.3630
612	16725.0331	19019.3464
613	16592.0632	18910.9045