



Veitingahús við Arnarnesvog Umsóknir um lóð

Greinargerð
Apríl 2016

þekkingarleit -ar kv

1 að afl...tta, það að

vilja v... e-u

að f...n

þekking...bra

fróðleiksás

árangur áran

niðurstaða, það sem

(bera, gefa) góðan árangur • anek > áran

þóttum 2 / árferði virðing -ar, -ar kvk 1 mat,

að meta til verðs 2 álit, heiður • það að virða > njót

virðingar / sýna e-m virðingu / bera virðingu fyrir e-u eð

for|skot 1 frestur 2 forhlaup, sá munur sem keppandi

þur fram yfir keppinauta sína þegar hann fær t.d. að byrja fy

þefur tekist að komast fram úr þeim > 100 metra forskot / 1

for|skot / hafa gott forskot vera fremstur > hafa yfirburði 3 þa



16117

S:\2016\16117\v\Lóðarumsóknir\16117-sk160418-yfirlit yfir umsóknirhús.docx

Apríl 2016

Nr. útg.	Dagsetning	Unnið	Yfirfarið	Samþykkt
1	18.4.2016	ÞK/HMÁ	ÞK	ÞK

Efnisyfirlit

1	Umsóknir	3
1.1	Almennt	3
1.2	Mat umsókna	3
2	Ingvar og Kristján ehf	3
2.1	Hugmynd um uppbyggingu	3
2.2	Fjárfesting og rekstur	3
3	Klettás	4
3.1	Hugmynd um uppbyggingu	4
3.2	Fjárfesting og rekstur	5
4	Arnarvogur	6
4.1	Hugmynd um uppbyggingu	6
4.2	Fjárfesting og rekstur	6

1 Umsóknir

1.1 Almennt

Lóðin var auglýst þann xx.xxx.2016 og var skilafrestur umsókna til 29. febrúar 2016. Óskað var eftir að umsækjendur skiluðu með umsókn sinni eftirtöldum gögnum:

- ▶ Almennum upplýsingum um umsækjanda
- ▶ Greinargerð um væntanlega rekstur
- ▶ Hugmyndir um uppbyggingu

Alls bárust 3 umsóknir frá eftirtöldum aðilum:

- ▶ Ingvar og Kristján ehf
- ▶ Klettási fasteignum ehf
- ▶ Arnarvogur ehf – óstofnað félag

1.2 Mat umsókna

Umsóknir hafa nú verið metnar og einnig hafa farið fram viðræður við umsækjendur. Allar umsóknir voru gildar og umbeðnum upplýsingum skilað. Umsækjendur sýndu einnig fram á að fjárhagslegur styrkur þeirra væri nægur til að standa undir fjárfestingu rekstri veitingastaðarins.

Í eftirfarandi köflum verður gerð grein fyrir hverri umsókn fyrir sig og viðræðum sem fram fóru við umsækjendur.

Í viðræðum við bjóðendur tóku þátt þeir Gunnar Einarsson, bæjarstjóri, og Þorbergur Karlsson, ráðgjafi hjá VSÓ Ráðgjöf.

2 Ingvar og Kristján ehf

2.1 Hugmynd um uppbyggingu

Ingvar og Kristján ehf gera ráð fyrir að reisa um 500 m² byggingu á lóðinni. Tillöguteikningar eru unnar af Guðmundi Gunnlaugssyni arkitekt. Í hugmyndum umsækjanda koma fram eftirfarandi áherslutið:

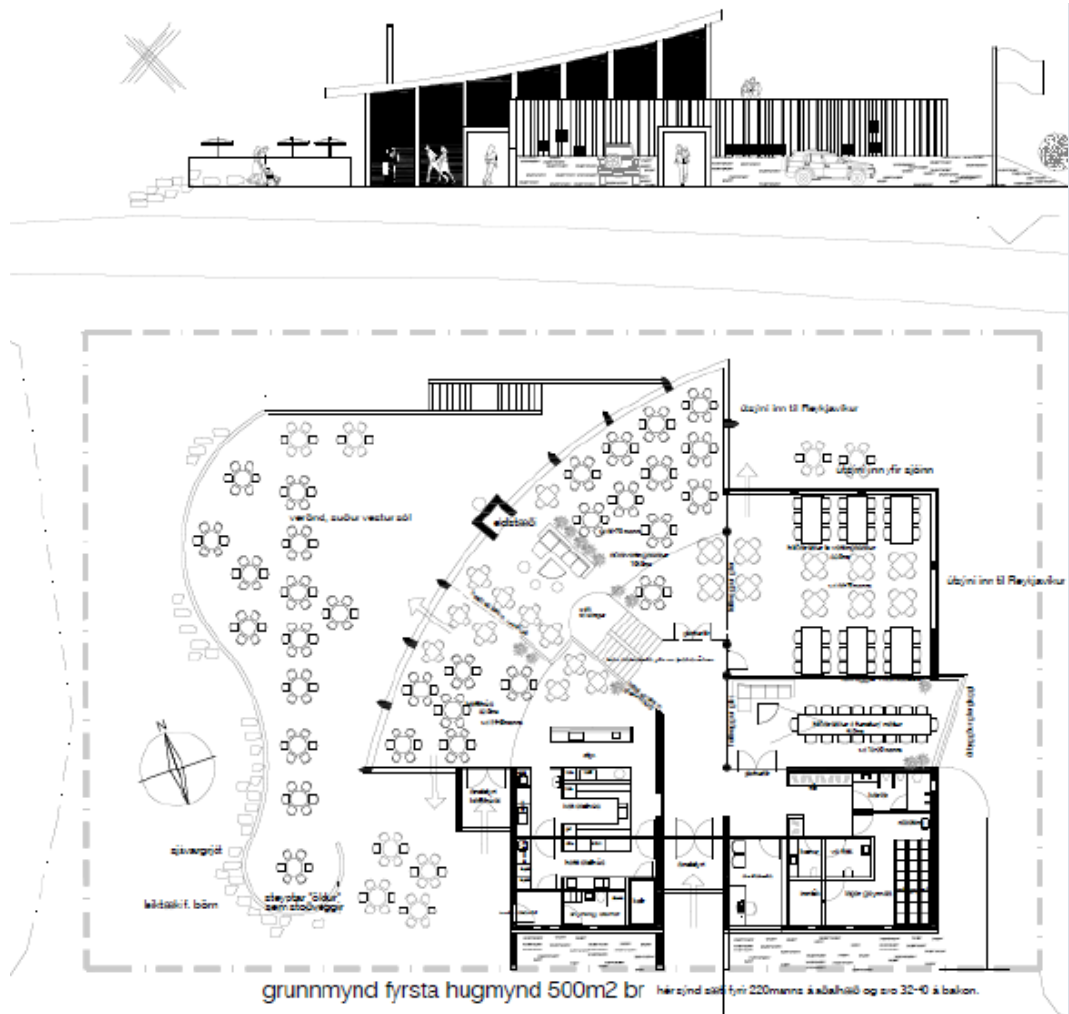
„Hugmyndin er fjölnota veitingahús með hagsmuni íbúa Garðabæjar í fyrirrúmi. Kaffi- og veitingasalan mun vera hluti af fjórum opnanlegum rýmum sem hægt verður að stækka og minnka eftir þörfum og nýta. Tilvalið fyrir fundarhöld, ráðstefnur og veisluhöld. Þá verður hægt að stækka allt rýmið í einn stóran glæsilegan veislusal. Sérstök áhersla verður lögð á létt og notalegt andrúmsloft í fallegu umhverfi. Hönnunin á húsinu býður upp á mikið útsýni á alla kanta þar sem birtan flæðir inn og yfir rýmið og náttúrufegurðin mun fá að njóta sín.

Starfrækt verður fjölskylduvænt kaffihús með gott úrval af heimabökuðum kökum og sætmeti með kaffinu ásamt hollari kostum. Á veitingastaðnum verður boðið upp á léttan hádegisverð, samlokur, kaffi og aðra drykki yfir daginn en á kvöldin verður þar rekinn fullgildur veitingastaður með matseðli þar sem Guðmundur Viðarsson, matreiðslumeistari, mun töfra fram léttu og ljúffenga rétti. Áhersla í matargerð er á íslenskt gæðahráefni með alþjóðlegu ívafi.“

Gert er ráð fyrir að húsið verði tilbúið til reksturs um 14 mánuðum eftir afhendingu lóðar.

2.2 Fjárfesting og rekstur

Kostnaður við framkvæmdir og búnað sem og rekstrarkostnaður virðast innan eðlilegra marka sé mið tekið af reynslutölum fyrir sambærilegum verkefni hér á landi. Fjármögnun byggingar verður að stærstum hluta með eigin fé umsækjanda.



Mynd 2.1 Tillöguteikning Ingvars og Kristjáns ehf.

3 Klettás

3.1 Hugmynd um uppbyggingu

Klettsás fasteignir ehf gera ráð fyrir að reisa um 280 m² byggingu á lóðinni. Tillöguteikningar eru gerðar af Úti Inni arkitektum ehf. Í hugmyndum umsækjanda koma fram eftirfarandi áhersluatriði:

„Lagt er upp með að reisa og reka veitingastað í anda þess sem bæjaryfirvöld hafa lagt upp með. Kaffihús/veitingastað með léttum veitingum, ekki ósvipað rekstri Nauthóls eða kaffihússins í Lystigarðinum á Akureyri. Húsnæðið rúmi 80-120 manns í sæti. Öllu jafna kaffi- og veitingahús en jafnframt veislusalur með möguleika á að halda uppákomur s.s. afmæli, brúðkaup og aðrar veislur. Húsið verði hannað þannig að hægt verði að stækka salinn undir þakskyggni hússins í ákveðnum tilvikum þ.a. salurinn rúmi alt að 300 manns. Lokunin væri „köld“ lokun.

„Áhersla er á hönnun húss sem í senn verður látlaust og svipsterkt, hús sem prýði verði af í bæjarmyndinni og ekki síst á þessum viðkvæma stað. Við hönnun ytra yfirbragðs verður lögð áhersla á „náttúruleg“ efni. Sjónsteyptir veggfletir í bland við hlýlegar viðarklæðningar og steinhleðslur. Húsið verði tiltölulega lokað að bílastæðum og umferð. Einkennist þar af fallegum sjónsteyptum/steinhleðnum vegg og gróðri sem myndar bæði austurhlíð hússins og skjólvegg verandar í framhaldi. Einskonar aðkomuhlið að því sem handan veggjarins er. Suður, vestur og norðurhlíð einkennist af glerflötum sem hámarka

útsýni yfir ströndina og voginn. Þeir verði opnanlegir með rennihurðum að verönd utanvið. Veröndin verði yfirbyggð að hluta. Þak hússins verði torflagt enda þakflöturinn sýnilegur víða að. Lóðin verði meðhöndluð sem skjólgóður gróðurreitir.“

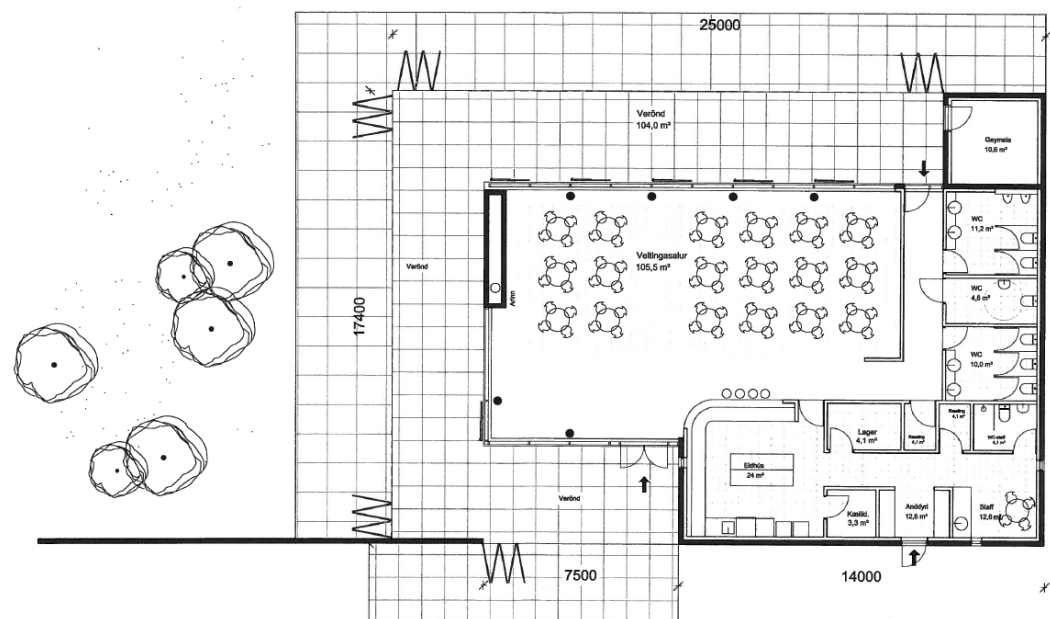
„Að innan verði jafnframt lögð áhersla á náttúruleg efni í klæðningum og gólfum. Rík áhersla verður lögð á hljóðvist svo tryggja megi þægilegt og afslappað andrúmsloft kaffihúss. Náttúruflísar í bland við gróft parket á gólfum. Sjónsteyptir veggir og viðarklædd loft að hluta en gipsklædd þess utan. Rík áhersla verði á hönnun lýsingar. Stór arinn mun verða miðpunktur rýmisins og brjóta upp glerveggi sem umlykja rýmið.“

Gert er ráð fyrir að húsið verði tilbúið til reksturs 14-18 mánuðum eftir afhendingu lóðar.

3.2

Fjárfesting og rekstur

Kostnaður við framkvæmdir og búnað sem og rekstrarkostnaður virðast innan eðlilegra marka sé mið tekið af reynslutölum fyrir sambærilegum verkefni hér á landi. Fjármögnun verður að mestu eigið fé umsækjanda, hugsanlega lánsfé frá Landsbankanum að hluta.



Mynd 3.1 Tillöguteikning Klettsáss fasteigna ehf.

4 Arnarvogur

4.1 Hugmynd um uppbyggingu

Arnarvogur ehf gerir ráð fyrir að reisa um 500 m² byggingu á lóðinni. Tillöguteikningar eru gerðar af Zeppelin arkitektum ehf. Í hugmyndum umsækjanda koma fram eftirfarandi áhersluatriði:

„Gert er ráð fyrir því að rekstraraðilinn muni bjóða upp á einfaldan matseðil með fáum og hollum en þó fjölbreyttum réttum á viðráðanlegu verði. Til glöggvunar má gera sér í hugarlund að maturinn verði ekki ósambærilegur því sem Flóran í grasagarðinum, Bragginn í námunda við flúðir, Kaffihús Vesturbæjar og veitingastaðurinn Gló hefur boðið uppá.“

„Lagt er upp með að náttúruleg efni og jarðlitir verði grunnstef í hönnunarforsendum. Veislusalurinn verður bjartur og útsýni úr honum stórbrotið. Þar má gera ráð fyrir færanlegu sviði þar sem hljómsveitir geta athafnað sig. Þá verður hægt að hólfa veislusalinn niður í smærri einingar sem munu þá nýttast mismunandi hópum við hvers kyns tilefni.“

„Nýta má veggjapláss til að hengja upp myndir og bjóða upp á myndlistasýningar í húsnæðinu.“

„Veislusalinn má vel nýta undir tónleikahald. Þá mætti við hönnun hússins huga að því að búa til svæði utandyra þar sem hægt væri að koma fyrir hljómsveit og aðstöðu fyrir áheyrendur. Þá gætu minni hópar sett á fjalirnar örleikrit.“

„Upp af timburverönd rís einnar hæðar hús, ílangt og nokkuð óreglulegt í lögun og klætt standandi lerki. Þak verður grasi lagt. Í húsinu verða veitinga- og veislusalur með sameiginlegu eldhúsi og salernum. Ofan á húsinu verður útsýnis/kaffiverönd sem gengið er uppá um breiðar tröppur sem einnig gegna hlutverki áhorfendapalla. Veitingastaðurinn og veislusalur snúa út á Arnarvog og innan úr þeim má njóta útsýnis yfir voginn...“

„Norðan og vestan við húsið verður byggð verönd úr lerki. Vestan við veröndina og í góðri auglýsing frá veitingastaðnum verður útbúin lítill vaðtjörn. Sunnan við vaðtjörnina og framan við tröppurnar (áhorfendapallana) sem liggja upp á þakveröndina verður byggt lítið svið...“

Gert er ráð fyrir að húsið verði tilbúið til reksturs um 14 mánuðum eftir afhendingu lóðar.

4.2 Fjárfesting og rekstur

Kostnaður við framkvæmdir og búnað sem og rekstrarkostnaður virðast innan eðlilegra marka sé mið tekið af reynslutölum fyrir sambærilegum verkefni hér á landi. Fjármögnun verður u.þ.b. 60% eigið fé umsækjanda og 40% lánsfé.



Mynd 4.1 Tillöguteikning Arnarvogs

Skjal sótt af '00000000000' dags: 25.03 2026