



## Borgarráð

### ***Athafnarsvæðið á Hólmsheiði – lóðarvilyrði fyrir atvinnuhúsnæði – ÖLGERÐIN EGILL SKALLAGRÍMSSON HF.***

Óskað er eftir að borgarráð samþykki að veita Ölgerðinni Egill Skallagrímsson hf., kt. 420369-7789, vilyrði fyrir lóð á athafnastæðinu á Hólmsheiði til allt að þriggja ára frá samþykki borgarráðs, með fyrirvara um gerð nýs deiliskipulags fyrir lóðina.

### ***Greinargerð***

Reykjavíkurborg er að þróa nýtt athafnasvæði á Hólmsheiði við Suðurlandsveg. Deiliskipulagsvinna er hafin en ekki lokið. Svæðið er 87 hektarar en verður gert byggingarhæft í áföngum. Í aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem athafnasvæði undir landfreka starfsemi svo sem léttan iðnað, gagnaver, matvælaíðnað, vörugeymslur og umboðsverslanir og aðra umhverfisvæna iðnaðarstarfsemi.

Reykjavíkurborg auglýsti eftir fyrirtækjum sem væru áhugasöm um að staðsetja sig á svæðinu og var frestur til þess að senda inn umsókn til 23. janúar 2023. Með þessu var ætlunin að skapa tækifæri til þess að tryggja að í nýju skipulagi yrðu til staðar lóðir sem henti áhugasömum fyrirtækjum.

Ölgerðin Egill Skallagrímsson hf. (félagið) hefur óskað eftir því að fá vilyrði fyrir lóð á svæðinu en félagið hyggst reisa þar húsnæði vegna starfsemi sinnar. Afmörkun lóðar má finna í fylgiskjali með meðfylgjandi drögum að samningi um tímabundið lóðarvilyrði en hún er til viðmiðunar og er ekki bindandi fyrir endanlega útfærslu á stærð lóðarinnar ásamt byggingarrétti í samþykktu deiliskipulagi. Stærð og staðsetning lóðarinnar, byggingarmagn o.fl. verður nánar ákveðið í deiliskipulagi. Endanleg mörk lóðar geta færst til lítillega eftir samþykkt deiliskipulags, t.d. vegna göngustíga eða lagna.

Í lóðarvilyrðinu kemur fram að athafnasvæðið sé í nágrenni við vatnsból og gera þurfi sérstakar kröfur í deiliskipulagi um að fyrirhuguð uppbygging og framkvæmdir feli ekki í sér mögulega mengunarhættu gagnvart nærliggjandi vatnsbólum. Gildistími lóðarvilyrðisins er allt að þrjú ár frá samþykkt þess í borgarráði. Lóðarvilyrðið fellur niður án sérstakrar tilkynningar hafi nýtt deiliskipulag ekki tekið gildi innan tveggja ára frá samþykkt vilyrðisins í borgarráði, ef fyrirhuguð uppbygging félagsins á athafnasvæðinu uppfyllir ekki skipulagsskilmála eða ef félagið óskar ekki eftir úthlutun lóðarinnar innan eins árs frá gildistöku deiliskipulags.

Félagið mun greiða fyrir byggingarréttinn kr. 28.705 kr. fyrir hvern heimilaðan fermetra af atvinnuhúsnæði ofanjarðar. Verð á byggingaréttinum byggir á meðaltali verðmata tveggja



Óvilhallra fasteignasala á byggingarétt lóða á svæðinu. Framangreint fermetraverð er bundið byggingarvísitölu ágústmánaðar 2024 (120,6 stig) og skal framreiknað í samræmi við þróun vísitölnnar frá undirskriftardegi þessa samkomulags til greiðsludags. Gatnagerðargjöld greiðast í samræmi við gildandi samþykkt um gatnagerðargjöld í Reykjavíkurborg.

Hafi nýtt deiliskipulag tekið gildi innan 2 ára frá samþykkt vilyrðisins í borgarráði skal félagið greiða fjárhæð sem samsvarar 10% af upphæð greiðslu félagsins fyrir byggingaréttinn. Gjalddagi þessarar greiðslu er 45 dögum eftir gildistöku deiliskipulagsins. Vanskil fela í sér að lóðarvilyrði fellur niður án sérstakrar tilkynningar. Komi til úthlutunar lóðar/lóða gengur greiðsla fyrir lóðarvilyrðið upp í greiðslu fyrir byggingarétt. Að öðru leyti er greiðslur samkvæmt samningi um lóðarvilyrði óafturkræf.

Ívar Örn Ívarsson  
skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

### Hjálagt:

1. Drög að samningi um tímabundið lóðarvilyrði ásamt fylgiskjali.
2. Verðmat Landmark fasteignamiðlun, dags. 10. júlí 2023.
3. Verðmat Jöfur ehf., dags. 18. ágúst 2023.

### Samningur um tímabundið lóðarvilyrði

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar – eignasjóðs, kt. 570480-0149, (hér eftir „Reykjavíkurborg“) og Ölgerðin Egill Skallagrímsson hf., kt. 420369-7789, (hér eftir „félagið“) gera með sér svofelldan samning um tímabundið lóðarvilyrði og greiðslu vegna þess:

1. Reykjavíkurborg er að þróa nýtt athafnasvæði við Hólmsheiði við Suðurlandsveg („athafnasvæðið“). Athafnasvæðið er í nágrenni við vatnsból og þarf að gera sérstakar kröfur í deiliskipulagi um að fyrirhuguð uppbygging og framkvæmdir feli ekki í sér mögulega mengunarhættu gagnvart nærliggjandi vatnsbólum. Fyrir liggur að athafnasvæðið verður meðhöndlað sem öryggissvæði vegna yfirborðsvatns og er fjallað um öryggissvæði, þ.m.t. mengunarvarnir og öryggisreglur á þeim í samþykkt nr. 555/2015 um verndarsvæði vatnsbóla innan lögsagnarumdæma Mosfellsbæjar, Reykjavíkurborgar, Seltjarnarnesbæjar, Kópavogsbæjar, Garðabæjar og Hafnarfjarðarkaupstaðar. Allar framkvæmdir og mannvirkjagerð á öryggissvæðum skulu vera í samræmi við skipulagsáætlanir.
2. Með samningi þessum veitir Reykjavíkurborg félaginu vilyrði fyrir atvinnulóð/atvinnulóðum á athafnasvæðinu, með fyrirvara um gerð deiliskipulags fyrir athafnasvæðið. Afmörkun lóðarinnar/lóðanna má finna í **fylgiskjali I** en hún er til viðmiðunar og er ekki bindandi fyrir endanlega útfærslu á stærð lóðarinnar/lóðanna ásamt byggingarrétti í samþykktu deiliskipulagi. Stærð og staðsetning lóðarinnar/lóðanna, byggingarmagn, mannvirki, landnotkun og nýting, vernd o.fl. verður nánar ákveðið í deiliskipulagi. Endanleg mörk lóðar geta færst til lítilla eftir samþykkt deiliskipulags, t.d. vegna gatna, göngustíga og/eða lagna.
3. Hafi nýtt deiliskipulag fyrir svæðið (þ.m.t. lóðina) ekki tekið gildi innan tveggja ára frá samþykkt vilyrðisins í borgarráði fellur lóðarvilyrðið niður án sérstakrar tilkynningar. Sama gildir ef fyrirhuguð uppbygging félagsins á athafnasvæðinu uppfyllir ekki skipulagsskilmála, sbr. grein 1. Lóðarvilyrðið fellur einnig niður án sérstakrar tilkynningar ef félagið óskar ekki eftir úthlutun lóðarinnar innan eins árs frá gildistöku deiliskipulags. Hægt verður að óska eftir úthlutun lóðarinnar þegar deiliskipulag fyrir lóðina hefur verið auglýst í B-deild Stjórnartíðinda. Gildistími lóðarvilyrðis þessa er þó aldrei lengur en þrjú ár frá samþykkt þess í borgarráði.
4. Félagið mun greiða fyrir byggingarréttinn kr. 28.705 fyrir hvern heimilaðan fermetra af atvinnuhúsnæði ofanjarðar. Framangreint fermetraverð er bundið byggingarvísitölu ágústmánaðar 2024 (120,6 stig) og skal framreiknað í samræmi við þróun vísitölunnar frá undirskriftardegi þessa samkomulags til greiðsludags. Komi til úthlutunar til félagsins á grundvelli lóðarvilyrðisins verður fjallað um gjalddaga byggingaréttarins í úthlutunarskilmálum. Félagið mun greiða gatnagerðargjöld skv. gildandi samþykkt um gatnagerðargjald í Reykjavíkurborg. Þá mun félagið greiða byggingarleyfisgjald, úttektargjöld, skipulagsgjald, bílastæðagjald, fasteignagjöld og önnur slík gjöld í samræmi við reglur og eftir þeim gjaldskrá sem gilda hverju sinni. Upplýsingar um tengigjald fráveitu og önnur heimlagngjöld Veitna er að finna á heimasíðu fyrirtækisins.
5. Hafi nýtt deiliskipulag fyrir svæðið (þ.m.t. lóðina) tekið gildi innan 2 ára frá samþykkt vilyrðisins í borgarráði skal félagið greiða Reykjavíkurborg fyrir lóðarvilyrði þetta fjárhæð sem samsvarar 10%

af upphæð greiðslu félagsins fyrir byggingaréttinn eins og hún er áætluð í grein 4. Gjalddagi greiðslu samkvæmt þessari grein er 45 dögum eftir gildistöku deiliskipulags. Verði vanskil á greiðslum félagsins fellur lóðarvilyrði þetta niður án sérstakrar tilkynningar. Framangreind fjárhæð er bundin byggingarvísitölu ágústmánaðar 2024 (120,6 stig) og skal framreiknuð í samræmi við þróun vísitölnnar frá undirskriftardegi þessa samkomulags til greiðsludags. Komi til úthlutunar til félagsins í samræmi við lóðarvilyrði þetta gengur greiðsla félagsins samkvæmt þessari grein upp í greiðslu félagsins fyrir byggingarrétt á lóðinni/lóðunum, sbr. grein 4. Að öðru leyti eru greiðslur samkvæmt þessum samningi óafturkræfar.

- Komi til úthlutunar samkvæmt lóðarvilyrði þessu verður gerður sérstakur lóðarleigusamningur um lóðina. Í lóðarleigusamningi koma fram ákvæði um réttindi og skyldur aðila, ákvæði um kvaðir sem gilda um lóðina auk annarra hefðbundinna og venjubundinna ákvæða sem gilda um slíka samninga.
- Samningur þessi var samþykktur á fundi borgarráðs þann [dd.aa. 2024.]
- Samningur þessi undirritaður með fullgildri rafrænni undirritun af hálfu þess aðila sem hefur heimild til að skuldbinda lögaðila.

F.h. Ölgerðarinnar Egils Skallagrímsson hf.: [Nafn]

F.h. Reykjavíkurborgar: [Nafn]

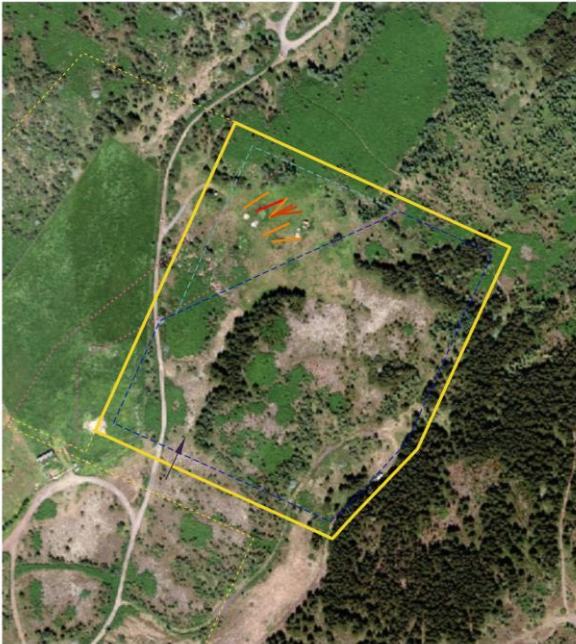
#### Fylgiskjöl

- Afmörkun lóðar sem lóðarvilyrðið tekur til (til viðmiðunar).

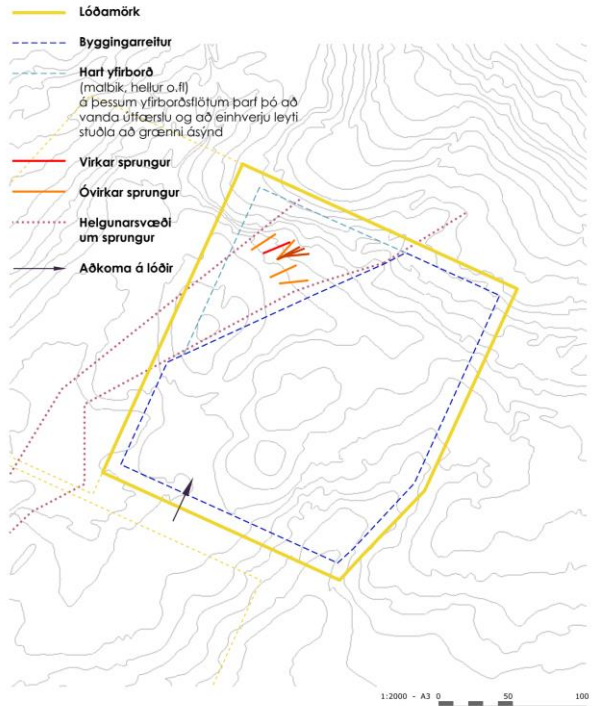
# Fylgiskjal I

## Reitur B

Stærð: 45.613 m<sup>2</sup>



### Skýringar:



Hólmsheiði  
- athafnasvæði - áfangi 2

NÁKVÆMT FYRIRKOMULAG LÓÐA  
GETUR ENNÞÁ TEKID BREYTINGUM

DRÖG Í  
VINNSLU

Uppfært  
20.08.2024

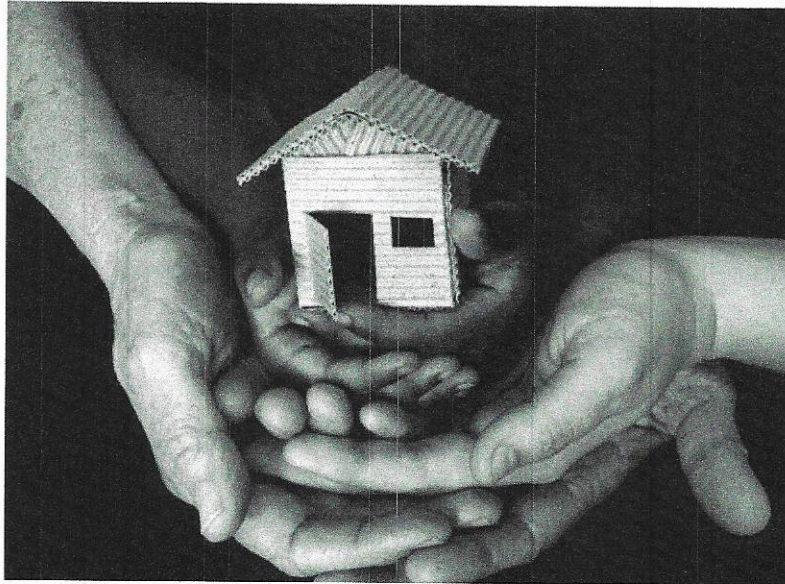
Reykjavíkurborg

A2F

DRÖG



**HÓLMSHEIÐI ATHAFNASVÆÐI.  
BYGGINGARRÉTTUR Á LÓÐUM Á HEILDARSVÆÐI.**



**Umbeðið af:**  
Reykjavíkurborg

**Fylgiskjöl:**  
YFIRLITSMYNDIR AF SVÆÐI.  
TILLÖGUR AÐ SKIPTINGU Á SVÆÐI  
LISTI PR.LÓÐ

**Unnið af:**



**Sveini Eyland lögg.fasteignasala á LANDMARK fasteignamiðlun.**

**LANDMARK fasteignamiðlun,  
Hlíðasmára 2 - sími: 512.4900**

## Verðmat

Til undirritaðra hefur leitað, Jóhanna Krístrún Birgisdóttir, f.h. Reykjavíkurborgar kt. 530269-7609, og óskað eftir verðmati á byggingarrétti á svæði uppá Hólmsheiði sem að hugsað er sem athafnasvæði og að öllum líkindum gæti verið hægt að koma fyrir þar 30-35 lóðum af mismunandi stærðum, sjá hugmyndir í meðfylgjandi skjali.

Metið er verðmæti óbyggðs fermetra á þessu svæði án gatnagerðagjalda.

Við verðmat þetta er stuðst við markaðsaðferð sem byggist á samanburði og viðmiðun á söluverði sambærilegra eigna, en hafa ber í huga að þær lóðir sem eru bornar saman við þetta svæði að þar hefur allt verið tilbúið til framkvæmda og uppbyggingar. Á þessu svæði á hinsvegar eftir að klára allt slíkt.

**Lóð sem metin er:**

**HÓLMSHEIÐI – athafnasvæði 2.áfangi**

**Fasteignanúmer: EKKI TILTÆKT. Landeignarnúmer: EKKI TILTÆKT.**

**Lóðarmat kr: EKKI TILTÆKT**

**Notkunareining: IÐNAÐAR OG ATHAFNASVÆÐI**

**Stærð svæðis er samkvæmt fylgiskjali: 169.974 fm**

**Gert er ráð fyrir 0.5% nýtingarhlutfalli við úthlutun lóða til byggingar.**

**Fyrirhuguð nýting lóðar samkvæmt skipulagi:**

EKKI liggur fyrir endanlegt deiliskipulag á svæðinu en miðað við þá hugmyndavinna sem að búið er að vinna að þá má hæglega koma fyrir 35 lóðum á þessu svæði og getur hver lóð numið frá 1100 fm uppí 23.000 fm

**Verðmat er:**

Verðmat þetta er eingöngu unnið út frá þeim hugmynd sem að uppi eru og þau gögn sem liggja fyrir Miðað við mögulega heildarfjölda birtra fermetra atvinnuhúsnæðis á svæðinu sem gætu orðið ca 85.000 m.v 0.5% nýtingarhlutfall að þá gæti matsverðið verið:

**Verðmat á byggingarrétti á svæðinu eins og þetta er sett upp í dag:**

**Ca. kr: 2.500.000.000.-**

**Skrifað: tveirmilljarðar&fimmhundruðmilljónir.**

Hugsanlega mætti hluta lóðir E1 og E2, á meðfylgjandi skjali, niður í fleiri minni hluta og eins gætu minnstu lóðirnar mögulega borið hærra verð.

Framangreindar stærðartölur eru samkvæmt upplýsingum frá Reykjavíkurborg.

Kópavogur 10.júlí 2023

**Sveinn Eyland**

Kt. 049670-5219

Lögg. fasteignasali

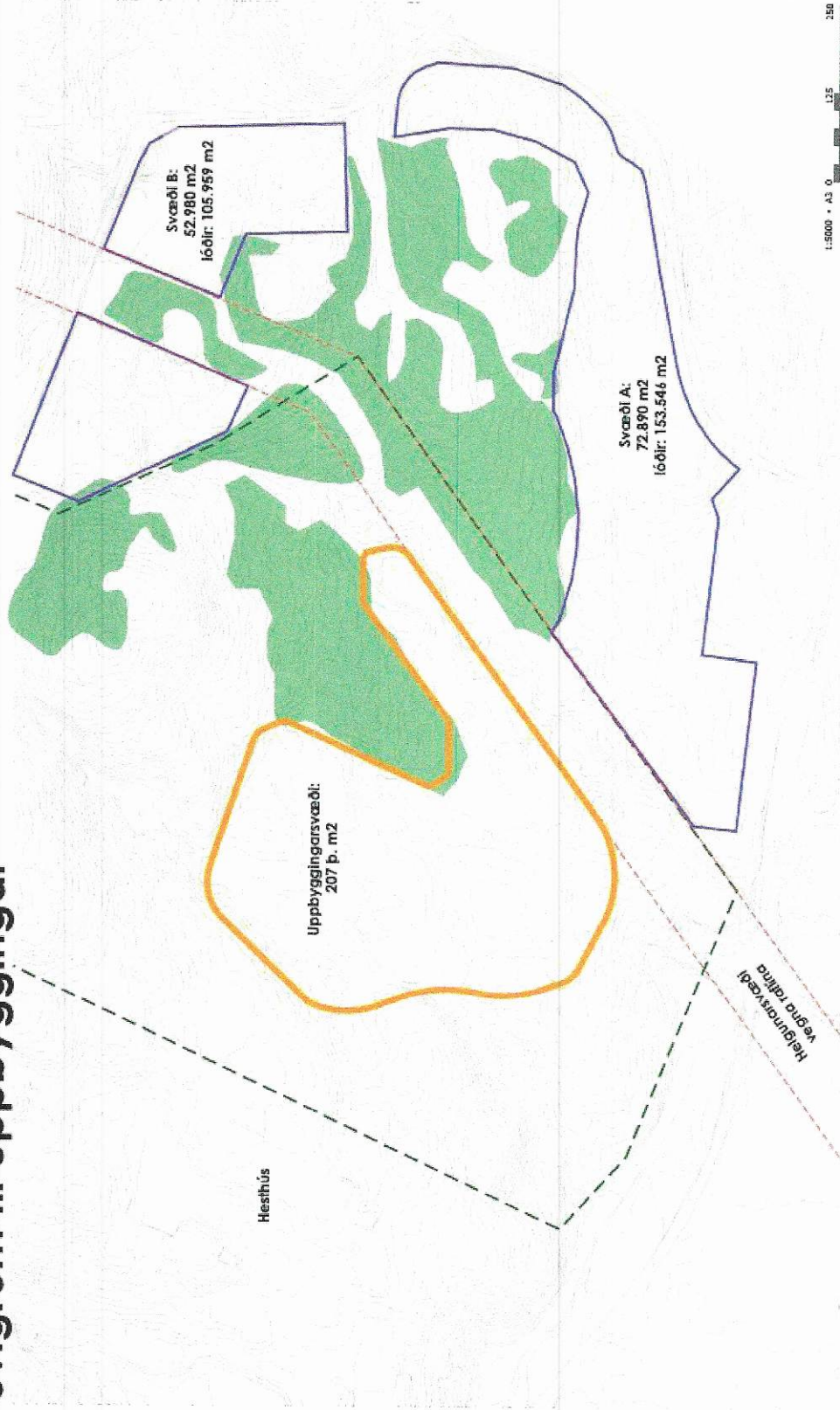
Sveinn Eyland, lögg.fasteignasali







# Svigrúm til uppbyggingar



Hólmsheiði  
- athafnasvæði - áfangi 2

samantekt  
10.05.2023

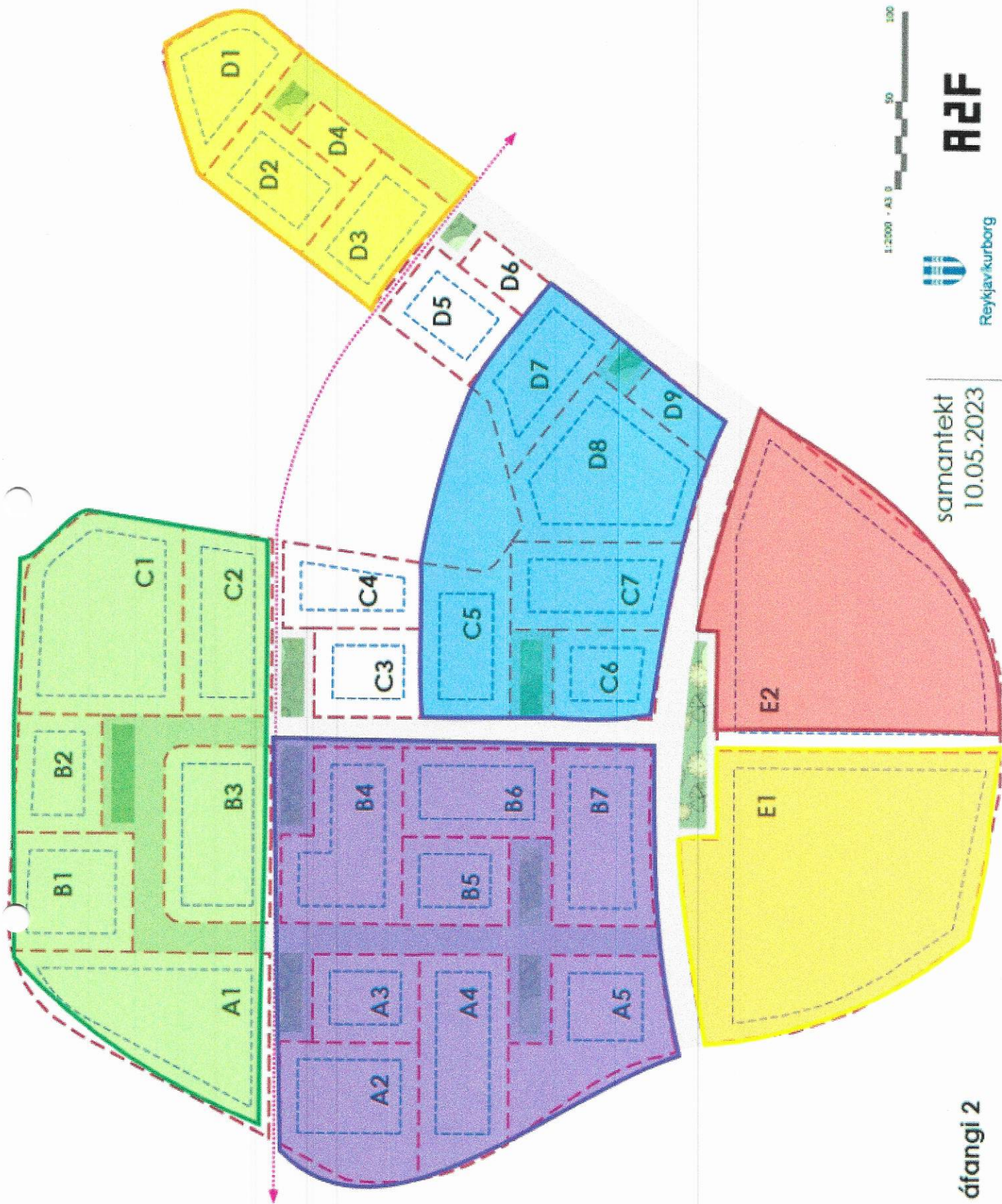


A2F

# Yfirlit

## Stærðir lóða

A1	9.241
A2	5.718
A3	3.000
A4	5.940
A5	5.655
B1	4.148
B2	3.235
B3	5.957
B4	5.900
B5	3.000
B6	4.200
B7	5.544
C1	9.550
C2	5.162
C3	3.000
C4	3.359
C5	4.309
C6	2.988
C7	4.593
D1	4.038
D2	3.534
D3	3.709
D4	1.104
D5	3.191
D6	1.104
D7	4.170
D8	7.226
D9	1.322
E1	23.511
E2	22.546
	169.974



Hólmsheiði  
- athafnasvæði - áfangi 2

samantekt  
10.05.2023



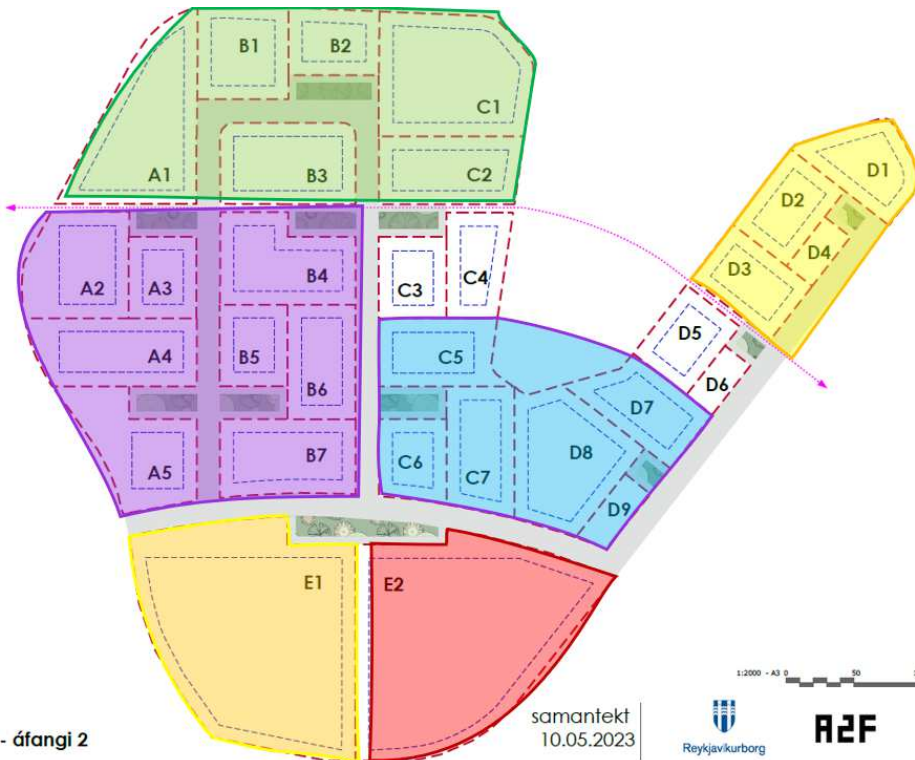
# Verðmat á byggingarrétti í nýju atvinnuhverfi í Reykjavík

## Yfirlit

### Stærðir lóða

A1	9.241
A2	5.718
A3	3.000
A4	5.960
A5	5.655
B1	4.168
B2	3.235
B3	5.957
B4	5.900
B5	3.000
B6	4.200
B7	5.544
C1	9.550
C2	5.162
C3	3.000
C4	3.359
C5	4.309
C6	2.968
C7	4.593
D1	4.038
D2	3.534
D3	3.709
D4	1.104
D5	3.191
D6	1.104
D7	4.170
D8	7.226
D9	1.322
E1	23.511
E2	22.546
	169.974

Hólmsheiði  
- athafnasvæði - áfangi 2



Meðfylgjandi verðmat var  
unnið af Jöfri ehf. í ágúst 2023



**JÖFUR**  
ATVINNUHÚSNÆÐI

## Um Jöfur ehf.

Jöfur er fasteignasala og leigumiðlun sem sérhæfir sig í miðlun á atvinnuhúsnæði.

Starfsmenn Jöfurs eru:

**Magnús Kristinsson**, verkfræðingur, löggiltur leigumiðlari, löggiltur fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali, löggiltur í gerð eignaskiptayfirlýsinga; 534-1025 / 861-0511, [magnus@jofur.is](mailto:magnus@jofur.is)

**Ólafur Jóhannsson**, rekstrarfræðingur, löggiltur leigumiðlari, löggiltur fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali, löggiltur í gerð eignaskiptayfirlýsinga; 534-1023 / 824-6703, [olafur@jofur.is](mailto:olafur@jofur.is)

**Helgi Már Karlsson**, löggiltur leigumiðlari og löggiltur fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali; 534-1024 / 897-7086, [hmk@jofur.is](mailto:hmk@jofur.is)

**Bergsveinn Ólafsson**, rekstrarfræðingur, löggiltur leigumiðlari, löggiltur fasteigna- og skipasali; 534-1028 / 863-5868, [bergsveinn@jofur.is](mailto:bergsveinn@jofur.is)

Jöfur er með skrifstofu að Suðurlandsbraut 4a, 108 Reykjavík.



### ***Inngangur***

Að beiðni Jóhönnu Krístrúnar Birgisdóttur hjá Reykjavíkurborg hefur Jöfur verðmetið almennt verð byggingarréttar á nýjum lóðum sem ráðgert er að skipuleggja á Hólmsheiði í Reykjavík.

Skoðuð voru ýmis gögn og loftmyndir sem Jóhanna sendi með matsbeiðni.

Matsmenn hafa metið þetta huglægt út frá samanburði við fánlegar atvinnulóðir í Hafnarfirði, Þorlákshöfn og út frá markaðsverði á einstökum lóðum í Reykjavík og Kópavogi. Matsmenn munu ekki fara í nákvæma úttekt eða rannsóknir á þessum verðum. Verðmat þetta er unnið fyrir lágmarksgjald skv. verðskrá.

Málið var rætt á verðmatsfundi á fasteignasölunni Jöfri. Matsmenn telja að stýring bæjarfélaga á stór-höfuðborgarsvæðinu á framboði lóða geti haft áhrif á þetta lóðarverð. Matsmenn eiga erfitt með að meta hvernig slík stýring muni verða á næstu árum, þegar þessar lóðir verða boðnar til sölu.

### ***Almennt um svæðið***

Um er að ræða nýtt svæði sem skipulagt verður fyrir atvinnulóðir, þar sem byggt verði iðnaðarhúsnæði til ýmissa nota fyrir fyrirtæki og stofnanir.

Staðsetning er rétt utan við íbúðahverfin Norðlingaholt og Árbæ.

Aðkoma að svæðinu er um Suðurlandsveg. Gert er ráð fyrir að nauðsynlegt sé að bæta aðkomu með mislægum gatnamótum, sbr. slík gatnamót sem gerð voru fyrir nokkrum árum inn í Valla hverfið í Hafnarfirði.

### ***Umræða um söluverð á byggingarrétti***

Algengt er að sveitafélög bjóði atvinnulóðir á nýskipulögðum svæðum á gatnagerðargjaldi 10.000 til 35.000 kr./byggingarfermetra. En í dag er lögbundið hámark gjaldsins 43.090 kr./byggingarfermetra. Skv. verðskrá Reykjavíkurborgar er gjaldið um 27.000 kr./byggingarfermetra í dag. Þegar framboð lóða klárast, myndast með tímanum markaður fyrir lóðirnar og almennt má búast við að verð þeirra hækki þegar hverfið byggist upp, þjónusta í hverfinu eykst, vegtengingar bætist og hverfið verði á endanum eftisótt fyrir atvinnustarfsemi.



Miðað við þær forsendur sem settar voru fram í matsbeiðni, teljum við að eðlilegt verð á byggingarfermetra á þessu svæði gæti verið um 55.000 kr. að meðtöldu gatnagerðargjaldi.

### ***Fyrirvarar***

Verðmat þetta byggir á þeim grundvelli að um væri að ræða eign til sölumeðferðar hjá Jöfri og nær fyrst og fremst til hugsanlegs söluverðs hins metna miðað við markaðsaðstæður eins og þær eru í dag og að góður tími gæfist til sölumeðferðar. Verðmatið gerir ráð fyrir að búið væri að skrá eignina með eðlilegum hætti og mögulegt væri að selja hana og veðsetja.

Miðast matið við að ekki séu neinar takmarkanir á starfsemi á svæðinu s.s. vegna mögulegrar hættu á mengun frá starfsemi.

### **Áætlað verð á byggingarrétti:**

Miðað við nýtingarhlutfall 0,5 á hverri lóð: **kr. 55.000,- með gatnagerðargjaldi. eða kr. 28.000 auk gatnagerðargjalds.**

Reykjavík, 18.8.2023.

### ***Magnús Kristinsson.***

Löggiltur fasteignasali. Löggiltur leigumiðlari.

### ***Ólafur Jóhannsson***

Löggiltur fasteignasali. Löggiltur leigumiðlari.