



Borgarráð
Ráðhús Reykjavíkur

Reykjavík, 7. september 2026
USK26090085

Hávarðsstaðir ehf. - Afturköllun lóðarvilyrðis á athafnasvæðinu Hólmsheiði

Óskað er eftir því að borgarráð afturkalli lóðarvilyrði til Hávarðsstaða ehf., kt. [REDACTED] - [REDACTED] sem samþykkt var á fundi borgarráðs 27. júní 2024. Skilmálar fyrir úthlutanir á athafnasvæðinu á Hólmsheiði voru samþykktir á fund borgarráðs þann 26. febrúar sl.

Greinargerð:

Á fundi sínum hinn 27. júní 2024 samþykkti borgarráð lóðarvilyrði til Hávarðsstaða á lóð nr. E á athafnasvæðinu Hólmsheiði. Skilmálar fyrir úthlutanir á athafnasvæðinu á Hólmsheiði voru samþykktir á fundi borgarráðs þann 26. febrúar sl. Deiliskipulag fyrir Hólmsheiði, athafnasvæði, áfanga 2 var samþykkt í borgarráði 10. júlí 2025 og auglýst í B-deild stjórnartíðinda 18. september 2025. Skv. skilmálum úthlutunarinnar er gert ráð fyrir að lóðarhafar greiði 10% staðfestingargreiðslu vegna byggingarréttar. Sé hún ekki greidd er litið svo á að lóðarhafi hafi fallið frá lóðarúthlutun og heimilt að fella lóðarvilyrði úr gildi. Hávarðsstaðir greiddu ekki umrædda staðfestingargreiðslu. Til stóð að lóðin yrði nýtt fyrir vöruhús Veritas sem er dótturfélag lóðarhafa. Veritas hafa lýst því yfir að þeir ætli sér að fara aðra leið í sinni vöruhúsauppbyggingu og tímalínan vegna úthlutunar lóðarinnar á Hólmsheiði henti þeim ekki. Er því óskað eftir því að borgarráð felli framangreint lóðarvilyrði úr gildi.

Virðingarfyllst,
Ólöf Örvarsdóttir
Sviðsstjóri
Umhverfis- og skipulagssvið

Hjálagt:

1. Skilmálar fyrir úthlutun á nýju athafnasvæði á Hólmsheiði.
2. Tp-samskipti við framkvæmdastjóra Hávarðsstaða ehf. og Veritas ehf.



Reykjavík



Skilmálar um úthlutun lóða og sölu byggingaréttar á nýju athafnasvæði á Hólmsheiði

1. Forsendur

- 1.1. Þann 8. desember 2022 samþykkti borgarráð að auglýsa eftir áhugasömum fyrirtækjum vegna þróunar nýs athafnasvæðis við Hólmsheiði (*athafnasvæðið*).
- 1.2. Á fundum borgarráðs 14. desember 2023, 27. maí 2024, 22. ágúst 2024 og 5. september 2024 voru samþykktir samningar um tímabundin lóðarvilyrði til tiltekinna fyrirtækja vegna lóða á athafnasvæðinu. Á fundi borgarráðs þann 6. nóvember 2025 var samþykkt að gera tilteknar breytingar á lóðarvilyrðunum.
- 1.3. Þessir skilmálar gilda um úthlutun lóða, sem um getur í lóðarvilyrðum í grein 1.2, enda komi til úthlutunar á grundvelli viðkomandi lóðarvilyrðis. Markmið skilmálanna er að tryggja fyrirsjáanleika, gagnsæi og samræmi sem gilda eiga um úthlutun lóða á athafnasvæðinu, komi til hennar.
- 1.4. Þegar borgarráð hefur úthlutað lóð er kominn á bindandi kaupsamningur.

2. Almenn lýsing á lóð, byggingarrétti o.fl.

- 2.1. Í úthlutunarbréfi skulu koma fram almennar upplýsingar um lóðina, s.s. upplýsingar um lóðarhafa, stærð lóðar, endanlegt byggingarmagn samkvæmt gildandi deiliskipulagi, byggingarhæfi og annað eins og við á. Einnig skal það tekið fram að endanleg mörk lóðar geti færst til lítillega eftir samþykkt deiliskipulags, t.d. vegna gatna, göngustíga og/eða lagna.
- 2.2. Í úthlutunarbréfi skal koma fram hefðbundinn fyrirvari um að Reykjavíkurborg hafi hvorki framkvæmt eða látið framkvæma könnun á jarðvegi eða undirlagi lóðarinnar. Þá skal koma fram hefðbundinn fyrirvari um að lóð sé afhent í því ástandi sem hún sé í á úthlutunardegi, sem lóðarhafi hafi kynnt sér og sætt sig við.
- 2.3. Í úthlutunarbréfi skal koma fram hefðbundin yfirlýsing lóðarhafa um að hann hafi kynnt sér vel legu lagna á lóðinni og að ef komi til þess að flytja þurfi eða fjarlægja jarðstrengi eða lagnir sem liggja kunni um lóðina, skuli lóðarhafi greiða allan kostnað sem af því hlýst.

3. Greiðslur

- 3.1. Verð byggingaréttar á lóðunum er 28.705 kr. fyrir hvern heimilaðan fermetra af atvinnuhúsnæði ofanjarðar. Framangreint fermetraverð er bundið byggingarvísitölu októbermánaðar 2025 (125,9 stig) og skal framreiknað í samræmi við þróun vísitölunnar til greiðsludags.
- 3.2. Í úthlutunarbréfi skal koma fram að greiðsla sem greidd hafi verið skv. lóðarvilyrði og samsvarar 10% af upphæð greiðslu fyrir byggingaréttinn, komi til frádráttar við endanlega greiðslu fyrir byggingarrétt lóðarinnar.
- 3.3. Í úthlutunarbréfi skal koma fram að greiðsla fyrir byggingarétt miðist við byggingarmagn sem samþykkt er ofanjarðar í deiliskipulagi fyrir viðkomandi lóð.
- 3.4. Gjaldtagi byggingaréttar, sbr. grein 3.1., er eftirfarandi: 2/3 hluti fjárhæðarinnar er greiddur samhliða gatnagerðargjaldi, sbr. grein 3.5., en 1/3 fjárhæðarinnar er greidd fyrir útgáfu byggingarleyfis.



- 3.5. Lóðarhafi skal greiða gatnagerðargjald skv. gildandi samþykkt um gatnagerðargjald í Reykjavíkurborg.¹ Gatnagerðargjald fellur í gjalddaga við úthlutun lóðarinnar og sölu byggingarréttar og er eindagi er 15 dögum síðar.
- 3.6. Lóðarhafi greiðir byggingarleyfisgjald, úttektargjöld, skipulagsgjald, bílastæðagjald, fasteignagjöld og önnur slík gjöld í samræmi við reglur og eftir þeim gjaldskrá sem gilda hverju sinni. Fasteignagjöld greiðast við útgáfu lóðarleigusamnings en reiknast frá úthlutun lóðar. Upplýsingar um tengigjald fráveitu og önnur heimlagngjöld Veitna er að finna á heimasíðu fyrirtækisins.

4. Áhrif skipulagsbreytinga á söluverð byggingarréttar

- 4.1. Lóðarhafi getur óskað eftir skipulagsbreytingum innan lóðar, en slíkar breytingar leiða ekki til lækkunar söluverðs byggingarréttar.
- 4.2. Ef samþykkt verður breyting á deiliskipulagi að ósk lóðarhafa, sem felur í sér aukinn byggingarrétt á lóð eða breytta húsagerð, áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að endurskoða söluverð byggingarréttar á viðkomandi lóð, og/eða að innheimta greiðslu fyrir aukinn byggingarrétt sem grundvallast á eðlilegu markaðsverði fyrir sambærileg gæði. Ef ekki liggur fyrir markaðsverð byggingarréttar á nálægum lóðum og/eða ágreiningur eru uppi um markaðsverð, skal það metið af óvillhóllum sérfræðingi, tilnefndum af Reykjavíkurborg. Ákvæðið felur ekki í sér vilyrði fyrir breytingum á deiliskipulagi.
- 4.3. Verði samþykkt meira byggingarmagn á lóðinni, en tilgreint er í úthlutunarbréfi, skal jafnframt greiða viðbótargatnagerðargjald, þegar byggingarnefndarteikningar hafa verið samþykktar og áður en byggingarleyfi er gefið út. Viðbótargatnagerðargjald vegna flatarmáls húss umfram viðmiðunarstærð tilboðs skal vera samkvæmt samþykkt um gatnagerðargjald í Reykjavíkurborg á hverjum tíma.
- 4.4. Nýti lóðarhafi ekki að fullu endanlegt byggingarmagn samkvæmt gildandi deiliskipulagi á hann hvorki rétt á endurgreiðslu hluta byggingarréttargjaldsins né gatnagerðargjalds.

5. Tímafrestrir, vanefndir, riftun og viðurlög

- 5.1. Í úthlutunarbréfi skal vera ákvæði sem kveður á um að borgarráði sé heimilt að afturkalla úthlutun hafi vanskil lóðarhafa á byggingarréttargjaldi, gatnagerðargjaldi og/eða tengdum gjöldum varað í a.m.k. 30 daga eftir gjalddaga. Umrætt ákvæði í úthlutunarbréfinu felur í sér viðvörðun um afturköllun vegna vanefnda sem varað hafa í a.m.k. 30 daga og er borgarráði heimilt að afturkalla úthlutun án frekari viðvörðunar.
- 5.2. Í úthlutunarbréfi skal koma fram að upphaf framkvæmdafresta miðist við byrjunardag tímafresta (nefnt B-dagur í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum Reykjavíkurborgar dags. 13. júní 2013). B-dagur er annað hvort:
 - Dagsetning lóðarúthlutunar, enda liggja fyrir að lóðin sé byggingarhæf. Þess er þá getið í úthlutunarbréfi.
 - Ef lóð er ekki byggingarhæf við úthlutun gildir dagsetning sérstakrar tilkynningar skrifstofu borgarstjóra og borgarritara til lóðarhafa um að lóðin sé orðin byggingarhæf.

¹ Til upplýsinga er gatnagerðargjald pr. brúttó fermetra í atvinnuhúsnæði miðað við byggingarvísitölu septembermánuði 2025 40.822 kr. pr. m².



- 5.3. Almennir framkvæmdafrestir samkvæmt almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum Reykjavíkurborgar dags. 13. júlí 2013, gilda ekki um úthlutun lóðar. Eftirfarandi gildir:
- Lóðarhafi skal hafa skilað inn fyrirspurnarteikningum til embættis byggingarfulltrúans í Reykjavík eigi síðar en 12 mánuðum eftir B-dag.
 - Aðaluppdrættir húss og lóðar skulu hafa borist embætti byggingarfulltrúans í Reykjavík til samþykktar eigi síðar en 15 mánuðum eftir B-dag.
 - Undirstöður og plata skulu steipt eigi síðar en 24 mánuðum eftir B-dag.
 - Eigi síðar en 36 mánuðum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa gert hús fókheitt, sbr. ÍST 51:2001, byggingarstig 4.
 - Eigi síðar en 48 mánuðum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa lokið frágangi innanhúss og fullnaðarfrágangi byggingar að utan í samræmi við samþykktu aðal- og séruppdrætti.
 - Eigi síðar en 56 mánuðum eftir B-dag skal lóðarhafi hafa gengið frá yfirborði lóðar og öllum frágangi við lóðarmörk í samræmi við samþykktu aðal- og séruppdrætti.
 - Heimilt er að skipta uppbyggingu lóðanna upp í áfanga og gilda þá framangreindir frestir um hvern áfanga fyrir sig. Lóðarhafi skal í upphafi framkvæmda tilkynna til byggingarfulltrúa hvernig áfangaskiptingu skal háttað. Ekki skal líða meira en 10 ár frá B-degi þar til lóð er fullbyggð.
- 5.4. Í úthlutunarbréfi skal koma fram að virði lóðarhafi ekki ákvæði um tímafresti um upphaf framkvæmda geti Reykjavíkurborg rift samningi um sölu viðkomandi byggingarréttar og afturkallað lóðaúthlutunina. Fer þá um endurgreiðslu eins og segir í 3. og 4. mgr. greinar 1.14. í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum.
- 5.5. Í úthlutunarbréfi skal koma fram að tilkynna skuli lóðarhafa með sannanlegum hætti þegar úthlutun hefur verið felld úr gildi. Tilkynning skal send rafrænt á netfang lóðarhafa eins og það er skráð í kerfum Reykjavíkurborgar.
- 5.6. Stöðvist byggingarframkvæmdir eða dragist umfram viðeigandi framkvæmdafresti og lóðarhafi sinnir ekki tilmælum eða áskorunum byggingarfulltrúa um að halda þeim áfram, getur byggingarfulltrúi og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun beitt þvingunarúr-ræðum samkvæmt X. kafla laga nr. 160/2010 um mannvirki og 2. og 3. mgr. í grein 2.9.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 um dagsektir og framkvæmdir á kostnað lóðarhafa.
- 5.7. Leiði brot á ákvæðum um framkvæmdafresti til kostnaðar fyrir Reykjavíkurborg vegna ráðstafana sem ella væru óþarfar, en sem grípa þarf til vegna dráttarins eða vanefnda lóðarhafa, áskilur Reykjavíkurborg sér rétt til að innheimta kostnaðinn hjá lóðarhafa á hverjum tíma.

6. Kvaðir

- 6.1. Eftirfarandi kvaðir gilda að lágmarki um úthlutun lóðarinnar og sölu byggingarréttar hennar:
- Bann við sölu/framsali lóðarréttinda og fasteigna á lóðinni, að hluta eða heild, nema með heimild borgarráðs, þar til lóðarleigusamningur hefur verið gefinn út.
 - Kvöð um að virði lóðarhafi ekki ákvæði um framkvæmdafresti geti Reykjavíkurborg afturkallað úthlutunina. Um endurgreiðslu byggingarréttar fer samkvæmt því sem fram kemur í almennum lóða- og framkvæmdarskilmálum.
 - Aðrar kvaðir sem leiða af því sem fram kemur í deiliskipulagi.



- Ef við á, aðrar kvaðir.

- 6.2. Kvöðunum skal þinglýst á lóðina auk þess sem þær skulu tilgreindar í eignaskiptayfirlýsingu, kaupsamningum, afsöllum og lóðarleigusamningum.
- 6.3. Kvöðunum verður ekki aflýst nema með samþykki Reykjavíkurborgar sem annast gerð og þinglýsingu kvaðaskjals á lóðina.

7. Framsal

- 7.1. Lóðarhafa er heimilt að framselja byggingarrétt sinn á lóð þegar lóðarleigusamningur hefur verið útgefinn. Þar til lóðarleigusamningur hefur verið gefinn út er framsal óheimilt án samþykkis borgarráðs.
- 7.2. Beiðni til borgarráðs um framsal skal vera vel rökstudd og henni skal fylgja ítarleg sundurliðun á útlögðum kostnaði vegna lóðarinnar, eins og við á.
- 7.3. Samþykki borgarráðs fyrir framsali er aðeins veitt í sérsökum tilfellum, þegar ríkar og málefnalegar ástæður eru fyrir hendi.

8. Veðheimildir

- 8.1. Lóðarhafa er ekki heimilt, áður en gerður hefur verið lóðarleigusamningur, að veðsetja byggingarrétt sinn, nema að fengnu sérstöku veðleyfi. Veðleyfi verður ekki gefið út nema öll gjöld vegna lóðar hafi verið greidd. Beiðni um veðleyfi skal beint til teymis eignastýringar á **umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar**.

9. Lóðarleigusamningar

10. Um er að ræða sölu á byggingarrétti, en ekki á lóðinni sjálfri og verður því gerður lóðarleigusamningur um lóðina sem í hlut á, sem kveður nánar á um réttindi og skyldur lóðarhafans og sýnir hann jafnframt þær kvaðir sem um lóðina gilda.
- 10.1. Lóðarleigusamningur fyrir lóðina verður gerður þegar kaupverð byggingarréttar og öll gjöld sem lögð hafa verið á lóðina frá úthlutun hennar, þ.m.t. gatnagerðargjöld, fasteignagjöld og önnur sambærileg gjöld, hafa verið greidd.
- 10.2. Þegar kaupverð byggingarréttarins auk gatnagerðargjalds er að fullu greitt skal lóðarhafi snúa sér til teymis eignastýringar á **umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar**, til þess að fá útgefinn lóðarleigusamning. Lóðarhafi ber kostnað af þinglýsingu lóðarleigusamninga.
- 10.3. Lóðarleigusamningur verður aðeins gerður við lóðarhafa sem fær úthlutað lóðinni og er því óheimilt að ráðstafa lóðinni með sölu, veðsetningu eða á annan sambærilegan hátt án samþykkis Reykjavíkurborgar fyrr en lóðarleigusamningur hefur verið gefinn út.

11. Skil á lóð

- 11.1. Reykjavík er ekki skuldbundin til þess að taka við lóð og endurgreiða lóðarhafa greiðslur sem lóðarhafi hefur innt af hendi í tengslum við úthlutun hætti lóðarhafi af einhverjum ástæðum við að byggja á lóðinni, sbr. 4. mgr. greinar 1.14. í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum.

12. Önnur ákvæði



- 12.1. Að öðru leyti en að framan greinir gilda um lóðina almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar, útgefnir í júní 2013, með síðari breytingum, og deiliskipulagsskilmálar fyrir viðkomandi lóð.
- 12.2. Réttthæð skjala: a) Deiliskipulagsskilmálar, b) Mæliblað, c) Úthlutunarbréf, d) Almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar.

Viðauki við úthlutunarskilmála:

1. Gildandi deiliskipulag vegna athafnasvæðisins.
2. Almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar, útgefnir í júní 2013, með síðari breytingum.



Outlook

Re: Hólmsheiði athafnasvæði Lóð E - leiðrétting á nýtingarhlutfalli

Frá Vilhjálmur Bergs <Vilhjalmur.Bergs@reykjavik.is>**Dagsetning** fim. 30. júl. 2026 10:19**Til** Jón Björnsson <jonb@veritas.is>; Halldór Eyjólfsson [REDACTED] Íris Reynisdóttir <Iris.Reynisdottir@reykjavik.is>**Afrit** Kjartan Steinsson <kjartan@veritas.is>

Sæll,

Takk fyrir upplýsingarnar og samstarfið í þessu máli. Við munum þá leggja fyrir borgarráð að fella niður lóðarvilyrði til ykkar.

Kveðja,

Vilhjálmur

Frá: Jón Björnsson <jonb@veritas.is>**Sent:** fimmtudagur, 30. júlí 2026 10:13**Til:** Vilhjálmur Bergs <Vilhjalmur.Bergs@reykjavik.is>; Halldór Eyjólfsson [REDACTED]

Íris Reynisdóttir <Iris.Reynisdottir@reykjavik.is>

Afrit: Kjartan Steinsson <kjartan@veritas.is>**Efni:** Re: Hólmsheiði athafnasvæði Lóð E - leiðrétting á nýtingarhlutfalli

Sæll

Það stemmir. Við höfum ákveðið að fara aðra leið í okkar vöruhúsaupbyggingu. Erum alveg tilbúinn til viðræðna um lóðina en tímalínan þarf að líta öðruvísi út svo við getum litið á þetta sem framtíðarathafnasvæði.

Kveðja

Jón

From: Vilhjálmur Bergs <Vilhjalmur.Bergs@reykjavik.is>**Sent:** Thursday, 30 July 2026 09:59**To:** Halldór Eyjólfsson [REDACTED] Íris Reynisdóttir <Iris.Reynisdottir@reykjavik.is>**Cc:** Kjartan Steinsson <kjartan@veritas.is>; Jón Björnsson <jonb@veritas.is>**Subject:** Re: Hólmsheiði athafnasvæði Lóð E - leiðrétting á nýtingarhlutfalli

Sælir,

Mér skilst að staðfestingargreiðsla vegna byggingarréttar á lóð E á athafnasvæðinu á Hólmsheiði hafi ekki verið greidd. Getur það passað ?

kv.

Vilhjálmur

Frá: Halldór Eyjólfsson [REDACTED]**Sent:** mánudagur, 29. júní 2026 12:51**Til:** Íris Reynisdóttir <Iris.Reynisdottir@reykjavik.is>; Kamma Thordarson <Kamma.Thordarson@reykjavik.is>; Vilhjálmur Bergs <Vilhjalmur.Bergs@reykjavik.is>