



Borgarráð
Ráðhús Reykjavíkur

Reykjavík, 8. apríl 2026
USK26040061

Lóðarvilyrði á athafnasvæðinu á Hólmsheiði – ósk um aðilaskipti

Óskað er eftir að borgarráð samþykkti aðilaskipti að lóð B á athafnasvæði á Hólmsheiði sem Ölgerðin Egill Skallagrímsson ehf. (nú Bera ehf.), er lóðarhafi að á grundvelli lóðarvilyrðis. Nýr lóðarhafi verði Hólmsheiði ehf., kt. 470426-2840, sem taki við öllum réttindum og skyldum skv. lóðarvilyrðinu í stað Bera ehf., en um er að ræða dótturfélag síðarnefnda félagsins.

Greinargerð

Með samningi um tímabundið lóðarvilyrði sem samþykktur var í borgarráði þann 5. september 2024 var Ölgerðinni Agli Skallagrímssyni ehf. (nú Bera ehf.) veitt vilyrði fyrir lóð B á athafnasvæðinu á Hólmsheiði. Á fundi borgarráðs þann 6. nóvember 2025 samþykkti borgarráð tilteknar breytingar á lóðarvilyrðinu. Úthlutunarskilmálar vegna lóða á athafnasvæðinu á Hólmsheiði voru samþykktir í borgarráð þann 26. febrúar 2026. Með tölvupósti frá lögmanni lóðarhafa dags. 8. apríl 2026, fylgiskjal nr. 1, var óskað eftir því að borgarráð samþykki framsal lóðarvilyrðisins til dótturfélags lóðarhafa Hólmsheiðar ehf. Í erindinu kemur fram að um sé að ræða félag sem er að fullu í eigu Beru ehf. og eingöngu sé um ræða endurskipulagningu innan samstæðunnar en ekki breytingu á eignarhaldi. Nánari afmörkun lóðarinnar er að finna í upphaflegu lóðarvilyrði á fylgiskjali nr. 2

Virðingarfyllst,
Ólöf Örvarsdóttir
sviðsstjóri
Umhverfis- og skipulagssvið

Hjálagt:

1. Tölvupóstur lögmanns lóðarhafa f.h. Ölgerðarinnar Egils Skallagrímssonar ehf., dags. 8. apríl 2026.
2. Samningur um lóðarvilyrði, samþykktur í borgarráði 5. september 2024.




RE: Hólmsheiðin og Ölgerðin

Frá Maren Albertsdóttir <marena@logos.is>

Dagsetning mið. 8. apr. 2026 14:51

Til Vilhjálmur Bergs <Vilhjalmur.Bergs@reykjavik.is>; Kamma Thordarson <kamma.thordarson@reykjavik.is>

 Eitt viðhengi (41 KB)
Fyrirtaeki_4704262840.pdf;

Sæl verið þið,

Nýtt félag hefur verið stofnað, Hólmsheiði ehf. kt. 470426-2840, sjá meðfylgjandi vottorð.

Samningur Reykjavíkurborgar um lóðarvilyrði á Hólmsheiði er við Ölgerðina Egil Skallagrímsson, kt. 420369-7789. Vegna endurskipulagningar á samstæðunni hefur nafni félagsins verið breytt í Bera hf. Hólmsheiði ehf. er nýstofnað dótturfélag Mýra fasteignafélags, kt. 490911-2510, sem er að fullu í eigu Beru hf. Eingöngu er um endurskipulagningu að ræða innan samstæðunnar en ekki breytingu á eignarhaldi.

Í samræmi við fyrri samskipti er hér með óskað eftir því fyrir hönd Beru hf. að lóðarvilyrði verði framselt til hins nýja félags Hólmsheiði ehf., málið verði lagt fyrir borgarráð til samþykktar og greiðsluseðlar sendir út á hið nýja félag að því gefnu að samþykki fái.

Bkv., Maren

Kveðja / Kind regards

Maren Albertsdóttir

Eigandi / Partner · Lögmaður / Attorney at Law

D +354 540 0346 · M +354 860 2338

LOGOS

From: Maren Albertsdóttir

Sent: þriðjudagur, 17. mars 2026 15:30

To: Vilhjálmur Bergs <Vilhjalmur.Bergs@reykjavik.is>; Kamma Thordarson <kamma.thordarson@reykjavik.is>

Subject: RE: Hólmsheiðin og Ölgerðin

Sæl,

Það er verið að stofna þetta nýja félag og það mál í ferli. Endurskipulagning samstæðunnar er í fullum gangi en get ekki sagt til um hvort skráningar verði komnar í gegn fyrir fimmtudag. Læt ykkur vita um leið og þetta er gengið í gegn.

Kv., Maren

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 vísitölunnar 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.

6. 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.
7. Samningur þessi var samþykktur á fundi borgarráðs þann 5. september 2024.
8. Samningur þessi undirritaður með fullgildri rafrænni undirritun af hálfu þess aðila sem hefur heimild til að skuldbinda lögaðila.

F.h. Ölgerðarinnar Egils Skallagrímsson hf.: Andri Þór Guðmundsson.

F.h. Reykjavíkurborgar: Ívar Örn Ívarsson.

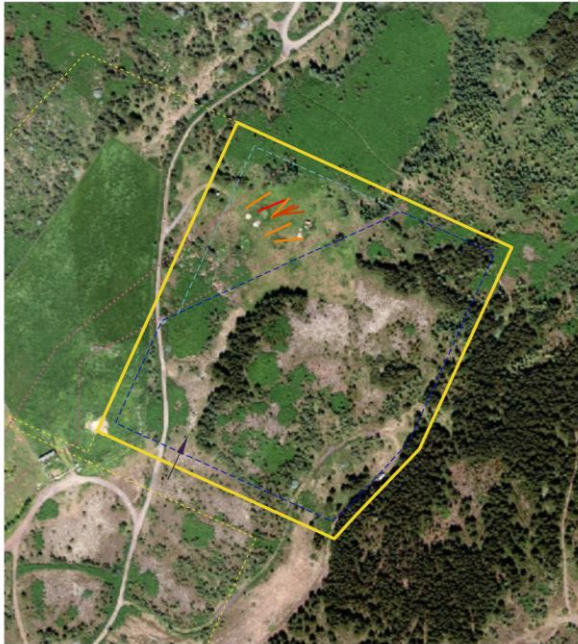
Fylgiskjöl

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

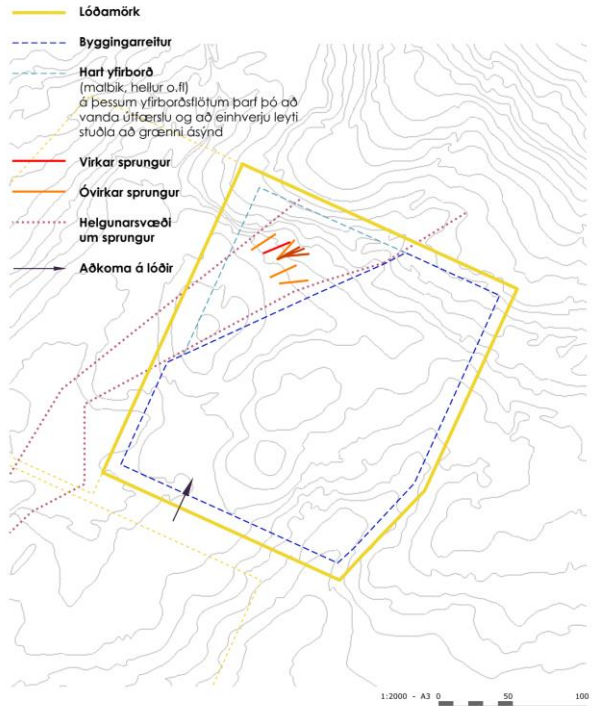
Fylgiskjal I

Reitur B

Stærð: 45.613 m²



Skýringar:



Hólmsheiði
- athafnasvæði - áfangi 2

NÁKVÆMT FYRIRKOMULAG LÓÐA
GETUR ENNÞÁ TEKID BREYTINGUM

DRÖG Í
VINNSLU

Uppfært
20.08.2024

Reykjavíkurborg

A2F