



Loftslagsborgarsamningur

Kynning fyrir USK
30. september 2026
Hrönn Hrafnisdóttir





RÁÐLEGGINGAR UM STEFNUMÓTUN UM BREYTTAR FERÐAVENJUR

Niðurstöður rannsóknarverkefnis

Unnið í september 2026



UPPBYGGING VERKEFNIS

VSÓ RÁÐGJÖF

SAMFÉLAGIÐ

VIÐTALSRANNSÓKN

Viðtöl við starfsfólk á fyrirtækjasviði viðskiptabanka

Viðtöl við þróunaraðila sem hafa unnið á þróunarreitum

Viðtöl við fasteignasala sem hafa selt íbúðir á þróunarreitum

Viðtöl við íbúa á þróunarreitum miðsvæðis í Reykjavík

STEFNUMÓTUN

Lýsa nálgun Reykjavíkurborgar að stefnu um breyttar ferðavenjur

Bílastæðastefnur: reynsla frá erlendum borgum

Tillögur að stefnu fyrir breyttar ferðavenjur

BYGGINGIN

GERÐ BÍLASTÆÐA

Bílastæðahús ofanjarðar og bílakjallarar

Þróun bílastæðahúsa og skipulag hverfisbílastæða

Bílastæðahús sem samgöngumiðja

Kolefnisspor tveggja bílastæðalausna

Hringrásarhús - Að breyta bílastæðahúsi fyrir aðra notkun

Kynna fyrir kjörnum fulltrúum

Bílastæðahús sem samgöngumiðja (mobility hub) og kolefnisspor bílastæðlausna

Bryndís Skúladóttir og Lilja Sigurrós Davíðsdóttir

○ BÍLAR FÆRAST FRÁ HÚSDYRUM Í BÍLASTÆÐAHÚS

Hverfisbílastæði

- Ekki stæði við íbúðarhús
- Stæði í bílastæðahúsum
- Greiðar og aðgengilegar leiðir milli bílastæðahúss og heimilis
- Nýta svæði sem losar fyrir græn svæði og íbúar njóti ávinnings
- Gott aðgengi að almenningssamgöngum
- Tekið frá svæði þar sem byggja má bílastæðahús ef þarf (*virtual parking*)



Mynd frá hverfinu Vauban í Þýskalandi

○ SAMGÖNGUMIÐJA – MOBILITY HUB

- Hverfisbílastæðahús verður samgöngumiðja
- Góðar almenningssamgöngur frá byrjun, svo fólk festist ekki í viðjum vanans að nota bílinn
- Engin stæði við íbúðir en hægt að aka upp að húsum, t.d. fyrir flutninga
- Rafmagns flutningshjól til að leysa vandann við „síðasta spottann“
- Þjónusta svo hægt er að nýta ferðir í annað en að leggja bíl
 - *Kaffihús, verslanir, pakkabjónusta, grenndarstöð, íþróttasvæði*
- Eignarhald opinbert eða einkaaðilar



Mynd: Piinacker í Hollandi



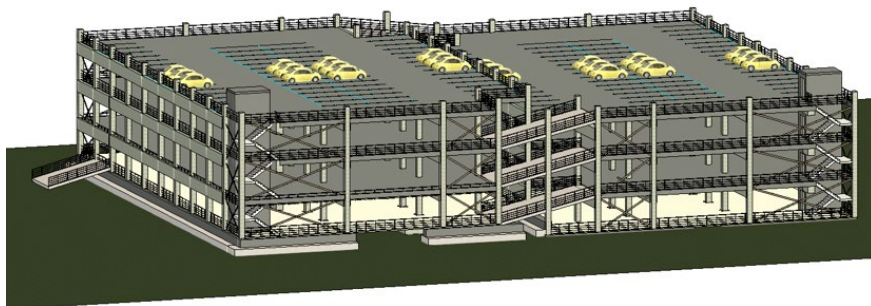
Mynd: Haarlem í Hollandi

○ BYGGINGAR SEM BORNAR ERU SAMAN

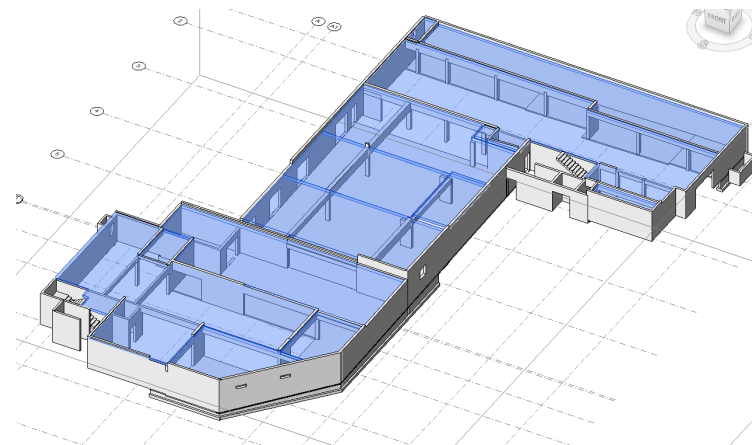
Bílastæðahús 4 hæðir

Bílastæðakjallari undir húsi og garði

12.252 m² - 472 bílastæði

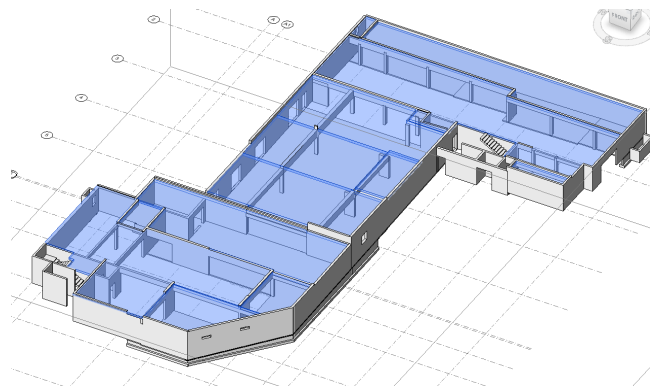
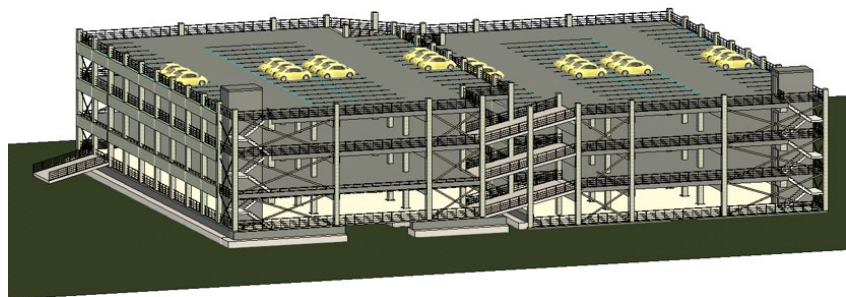


1.325 m² - 46 bílastæði



○ NIÐURSTÖÐUR

	Bílastæðahús	Bílastæðakjallari	Eining
Kolefnisspor per bílastæði	149,0	155,2	kg CO ₂ íg/bílastæði/ár
Flatarmál stæðis	26,0	28,8	m ²
Kolefnisspor	5,7	5,4	kg CO ₂ íg/m ² /ár



○ HRINGRÁSARHÚS

Byggð þannig að hægt verði að breyta þeim síðar

- *Verslanir, skrifstofur, íbúðir, kennslustofur og fundarsali,*



Mynd: Bissen í Lúxemborg

Áskoranir við breytingu

- Titringur frá bílaumferð
- Burðarþol
- Aukin innri þungi t.d. iðnaður og verslanir
- Staðsetning lagnaleiða
- Gluggar og lýsing
- Eldvarnir

○ BREYT FYRIR AÐRA NOTKUN

Staðsett við lestarstöð nærri íbúabyggð og atvinnusvæði

Hannað fyrir aðra notkun

- Aukin lofthæð
- Hægt að fjarlægja hluta rampa og gera garð í miðju hússins

Hannað til að taka í sundur

- Festingar sem hægt er að taka í sundur
- Byggingarefni valin með aðferðum hringrásarhagkerfis

Wendlingen í Þýskalandi



Viðhorf samfélagsins til bílastæða

Herdís Sigurgrímsdóttir og Herdís Tómasdóttir

○ HUGARFARSBREYTING Í GANGI

Mýrargata

Stæði seld sér. Fá stæði gengu út.
Minni íbúðir (60-80 fm) seldust ágætlega án stæða.

Kirkjusandur

Eitt fyrsta verkefnið þar sem stæði voru leigð.
Framandi hugmynd fyrir marga kaupendur.

Hafnartorg/Tryggvagata

Eitt fyrsta verkefnið þar sem stæði voru seld sér.
Framandi hugmynd fyrir marga kaupendur.
Fjársterkir kaupendur sem settu það ekki fyrir sig.

Staðan 2025

Kaupendur að venjast leigustæðum.
Íbúðir án stæða seljast, þó sums staðar hægar en hinar.
Sennilega allnokkuð keyptar til leigu.
Fleira getur skýrt hæga sölu (hæð, herbergi, birta).
Stæðalaus íbúðirnar iðulega þær minnstu.

2014

2019

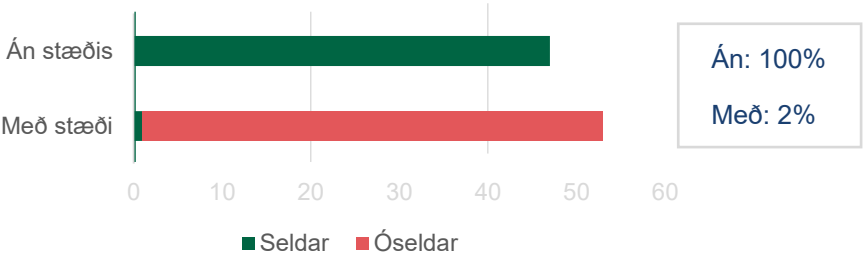
2023

2025

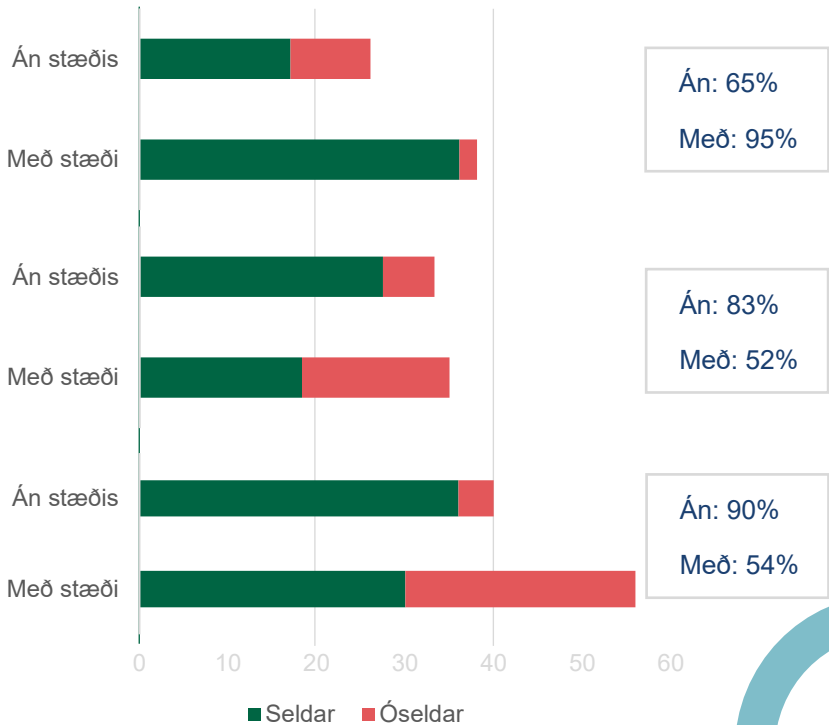
STÆÐISLAUSAR ÍBÚÐIR SELJAST

Fleira spilar inn en bílastæði: hæð, birta, skipulag íbúðar t.d.

Stæðislausar íbúðir seljast oft í stórum þökkum til leigufélaga.



SELT:



○ KAUPENDUR KREFJAST BÍLASTÆÐA

Bransinn álítur bílastæði enn nauðsynlega forsendu fyrir sölu.

Stæði ekki seld með hagnaði: „heppinn að fá upp í kostnað“.

Ríkari krafa frá eldri kaupendum og með dýrari íbúðum.

0,7 stæði á íbúð er ekki 0,7 stæði á íbúð.



VILJI TIL AÐ SKOÐA ÖNNUR BÍLASTÆÐAMÓDEL

Hefurðu skoðað önnur módel en kjallara?	Ef nei, af hverju ekki?	Vilji til að skoða í öðru verkefni?
Nei	Ástæða ekki gefin.	Sýna lítinn áhuga
Nei	Skipulag lá þegar fyrir. Hefði verið of dýrt að breyta því.	
Nei		
Nei		
Nei	Fórarkostnaðurinn hefði verið of hár á þessum reit.	Ekki fráhverf. Myndu meta og reikna út fyrir hvert verkefni fyrir sig.
Nei		
Já	Já, erum með þannig verkefni	Vilji til staðar.
Já		
Já		

○ HVER Á AÐ EIGA OG REKA?

Húsfélag



Íbúar stýra verðþróun, aðgengi skammtímaleigu, rekstraraðila.

Flækir eignaskipti og umsýslu. Krefst mikils af húsfélögum. Þarf stærð til að það beri sig.

Þróunaraðili



Sami aðili hannar og rekur. Einföld yfirtaka. Reynsla af rekstri nýtist við hönnun og byggingu. Íbúar stýra hvorki verðþróun né aðgengi – vekur efasemdir hjá sumum.

Þriðji aðili



Meiri stærðarhagkvæmni (?)

Íbúar stýra hvorki verðþróun né aðgengi – vekur efasemdir hjá sumum.

○ VAXTARVERKIR Í FJÁRMÖGNUN OG REKSTRI

- Mikil óvissa og áhætta í byrjun. Auðveldara fyrir félög sem eiga þegar einhverjar slíkar eignir. Stærðarhagkvæmnin kemur ekki strax
- Þó vaxandi áhugi meðal fasteignafélaga að eiga og reka bílastæðahús. Mest þar sem nýting er tvöföld (íbúðir/atvinna)
- Bæði bankar og sumir þróunaraðilar hafa trú á bílastæðaleigu sem rekstrarmódeli og telja að við munum í auknum mæli færast þangað, líkt og nágrannalöndin.
- En – munur á gjöldum og vöxtum milli einkarekins kjallara (atvinnuhúsnæði) og kjallara í eigu húsfélags

”

Atvinnuhúsnæði yfir höfuð - húsnæði er ekki meira virði en leigan sem fæst fyrir það.

Erfitt að renna blint í sjóinn. Hvaða skuldsetning gæti verið á svona húsnæði. Hvað verður hægt að greiða hratt af láni? Við eigum ekki mörg dæmi um einkarekin bílastæðahús.

Sérstaklega erfitt í hverfi sem er að verða til, eins og uppi á Höfða. Hver verður notkunin, hversu hratt mun hún þróast?

Banki

○ VIÐTALSRANNSÓKN VIÐ ÍBÚA

Fyrirkomulag rannsóknar

- Markmið að kanna viðhorf íbúa miðsvæðis til bílastæðalausna
- Markhópur:
 - *Fólk sem hefur nýlega flutt í húsnæði miðsvæðis í Reykjavík í göngu- og hjóla fjarlægð frá verslun, þjónustu og vinnustaði.*
 - *Gott aðgengi að almenningssamgöngum í dag og þegar Borgarlínan kemur.*
 - *Möguleika á að leigja bílastæði í bílakjallara*

Helstu rannsóknarspurningar

- Hver er ástæða búsetuvals?
- Hvernig ferðastu á milli staða?
- Hver er þinn draumaferðamáti?
- Áttu bíl?
 - *Ef já, hvar geymir þú hann og hver er ástæða þess?*
 - *Ef nei, af hverju?*
- Hvernig upplifir þú aðgengi að bílastæðum?
- Hvað telur þú mikilvægt þegar kemur að vali á ferðamáta?

○ NIÐURSTÖÐUR VIÐTALSRANNSÓKNAR VIÐ ÍBÚA

- Staðsetning ein og sér tryggir ekki breyttar ferðavenjur
 - *Ef íbúar upplifa sig óörugga í gönguumhverfinu eða að almenningssamgöngur eru óáreiðanlegar eykur það líkur á notkun bílsins.*
- Mikilvægt er að greina á milli bílaeignar og bílanotkunar
 - *Hlutverk bílsins breytist eftir flutning*
 - *Bíllinn er síður sjálfgefinn ferðamáti heldur einn valkostur af mörgum*
 - *Tækifæri eru til þess að draga úr nauðsyn daglegrar bílanotkunar*
- Íbúar sækjast eftir **FERÐAFRELSI** fremur en að binda sig við einn tiltekinn ferðamáta
 - *Íbúar vilja geta gengið, hjólað og tekið strætó eftir hentugsemi **án þess** að missa aðgengi að einkabílnum í ferðir þar sem aðrir kostir henta síður í.*
 - *Fjölbreyttir og raunhæfir samgöngukostir mikilvægir en að einn ferðamáti sé ráðandi*

○ NIÐURSTÖÐUR VIÐTALSRANNSÓKNAR VIÐ ÍBÚA

- **Aðgengi að bílastæði er íbúum mikilvægara en eignarhald þess**
 - *Leigufyrirkomulagið færir kostnað nær raunverulegri notkun*
 - *Gefur íbúum tækifæri til að bregðast við breyttum þörfum*
 - *Framboð, verð og aðgangur eru fyrirsjáanleg fyrir íbúa*
- **Gott aðgengi getur haft víðtækari áhrif en breyttum ferðamáta**
 - *Íbúar upplifðu aukið sjálfstæði, meiri hreyfingu og virkari þátttöku í félagslífi eftir flutning*
 - *Við mat á árangri á ekki aðeins að horfa til fjöldi bílaferða fyrir og eftir, heldur hvort íbúar eigi auðveldara með að sinna daglegum erindum og taka þátt í samfélaginu.*

**Stefnumótun um breyttar ferðavenjur
hjá Reykjavíkurborg og samanburður
við norrænar borgir**

Christopher John Kane og Ásrún Óskarsdóttir

○ HVAÐ SKOÐUÐUM VIÐ? HVAÐ FÓLST Í GREININGUNNI?

- **Ferðavenjur**

Hvað hefur áhrif á ferðavenjur og hvernig vinna „push“ og „pull“ aðgerðir saman?

- **Stjórnþæki í bílastæðamálum**

Hvaða stjórnþæki eru til og hvað vitum við um áhrif þeirra?

- **Stefnumótun Reykjavíkurborgar**

Hvernig vinnur borgin að breyttum ferðavenjum og hvaða hlutverki gegnir bílastæðastefna?

- **Samanburður og reynsla annarra borga**

Hvað má læra af Umeå og Þrándheimi?

○ „PUSH & PULL“ TAKMARKANIR OG HVATAR

VAL

↓ BÍLL

vs

↑ ANNAÐ

PUSH – draga úr forskoti einkabílsins

- Stýring á framboði bílastæða
- Gjaldtaka
- Aðrar takmarkanir á bílaaðgengi

PULL – gera aðra ferðamáta að raunhæfari og fýsilegri valkosti

- Betri almenningssamgöngur
- Betri aðstaða fyrir gangandi og hjólandi
- Pétteri og blandaðri byggð

Árangursrík stefna byggir á því að þessar aðgerðir vinni saman.

○ „PUSH & PULL“ TAKMARKANIR OG HVATAR

VANI

↓ BÍLL

PUSH – draga úr forskoti einkabílsins

- Stýring á framboði bílastæða
- Gjaldtaka
- Aðrar takmarkanir á bílaaðgengi

vs

↑ ANNAÐ

PULL – gera aðra ferðamáta að raunhæfari og fýsilegri valkosti

- Betri almenningssamgöngur
- Betri aðstaða fyrir gangandi og hjólandi
- Péttari og blandaðri byggð

○ REYKJAVÍK – Í FORMLEGU STEFNUMÓTUNNI

- Hvaða markmið hefur borgin sett?
 - > Breyttar ferðavenjur, minni losun, betri borgarrými og lýðheilsa
- Hvaða stjórnþæki og aðgerðir eru skilgreind?
 - > Innviðir virkra ferðamáta, Borgarlínan + Strætó, þéttari byggð, bílastæðastýring
- Hvernig eiga þau að vinna saman að breyttum ferðavenjum?
 - > Mjög mikið
- Hvaða hlutverki gegnir bílastæðastefna í þeirri heild? —> Önnur tæki eru til, en ekki hluti af áætlun
 - > Reglur um fjölda bílastæða styður við fækkun bílastæða **þar sem „pull“ er sterkast.** Verklagsreglur um gjaldsvæði **tryggir skilvirka nýtingu**

○ BERUM SAMAN MEÐ STEFNUMÓTUN ANNARRA BORGA



Höfuðborgarsvæðið

Íbúafjöldi

- Reykjavík: ~140.000
- Höfuðborgarsvæðið: ~250.000

Ferðamátaskipting (2022)

- Bíll: 72%
- Alm. samgöngur: 5%
- Hjólandi: 5%
- Gangandi: 15%
- Annað: 4%



Umeå

Íbúafjöldi

- Borgin: ~95.000
- Sveitarfélagið: ~135.000

Ferðamátaskipting (2022)

- Bíll: 54%
- Alm. samgöngur: 8%
- Hjólandi: → 23%
- Gangandi: 13%
- Annað: 3%



Þrándheimur

Íbúafjöldi

- Sveitarfélagið: ~220.000
- Svæðið: ~315.000

Ferðamátaskipting (2022) (2024)

- Bíll: 57% 52%
- Alm. samgöngur: 9% → 11%
- Hjólandi: 7% 8%
- Gangandi: 24% → 26%
- Annað: 3% 3%

BERUM SAMAN MEÐ STEFNUMÓTUN ANNARRA BORGNA



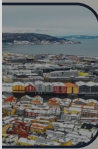
Höfuðborgarsvæðið

Íbúafjöldi

- Reykjavík
- Höfuðborgarsvæðið

Ferðamáta

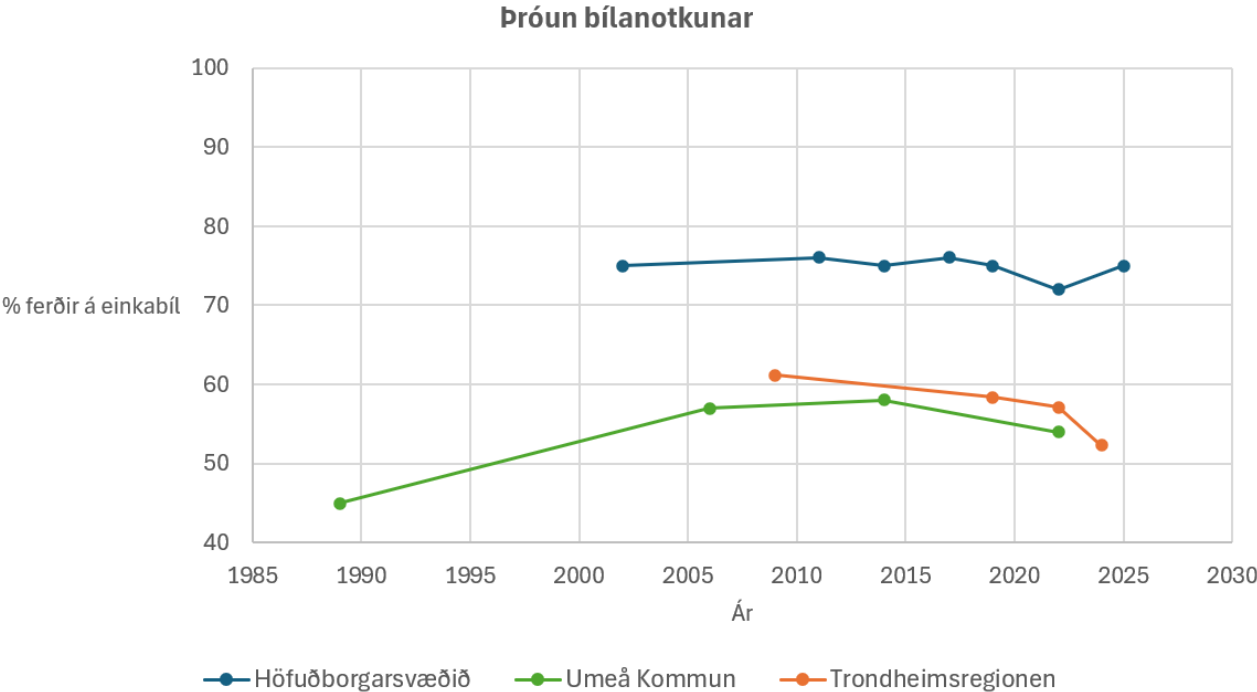
- Bíll:
- Alm. samgöngubíll
- Hjóland
- Gangandi
- Annað:



Trondheim

~220.000
~315.000

2022)	(2024)
57%	52%
9%	11%
7%	8%
24%	26%
3%	3%



○ SÖMU MARKMIÐ, ÓLÍKAR LEIÐIR

Sameiginleg markmið

- Minni bílanotkun, fleiri ferðir með sjálfbærum ferðamátum, aðgengilegri borg

Sameiginleg „pull“ nálgun (að mestu)

- Uppbygging göngu- og hjólainnviða, efling almenningssamgangna
- Þétting og blöndun byggðar, uppbygging við helstu samgönguása

Munurinn liggur fyrst og fremst í útfærslunni „push“ hliðarinnar

- Hvernig stjórnþækjum er beitt
- Hversu skýrt þau eru útfærð
- Hvernig þau vinna saman

„PUSH“ OG BÍLASTÆÐASTEFNUR – HÉR KEMUR MUNUR Í LJÓS

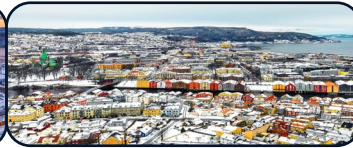
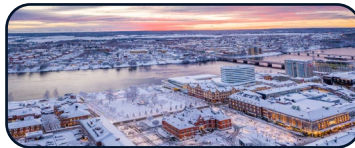


Reykjavík

- Almennt færri stæði til lengri tíma, við áfangastaði & íbúðir
- Götubílastæðum stýrt með það að markmiði að hámarka skilvirka nýtingu

Ekki er skilgreint t.d. með hvaða hætti fyrirhugað er að fækka götubílastæðum

2. sept var ákveðið að bílastæðahús yrði opin 24/7 og öryggisgæsla yrði breytt



Umeå og Brøndheimur

- Almennt færri stæði til lengri tíma, **einkum við vinnustaði**
- Götubílastæðum stýrt með það að markmiði að **draga almennt úr notkun bílsins og styðja við takmarkanir bílastæða við vinnustaði**
- Sett er fram stefna **um aukna notkun almennra bílastæðahúsa** samhliða takmörkunum á götubílastæðum
- Skýr skref eru áætluð til **að innleiða gjalddöku fyrir bílastæði við vinnustaði** og hámarka árangur hennar

○ HVAR LIGGJA STÆRSTU TÆKIFÆRIN FYRIR REYKJAVÍK?

1. Heildstæð bílastæðastefna – Nýtum öll tiltæk verkfæri með markvissum hætti
2. Samþætta bílastæðastefnu betur við uppbyggingu annarra ferðamáta
3. Leggja meiri áherslu á bílastæði við vinnustaði
4. Skilgreina stjórnþæki sem mætti nýta til að fækka götubílastæðum
5. Notaða hvatningaraðgerðir til stuðnings við stærri breytingar
6. Ítarlegri verklagsreglur um gjaldsvæði – Til að styðja smá við breyttar ferðavenjur
7. Samgöngumat og samgöngustefna í reglum um fjölda bíla- og hjólastæða mættu vera nákvæmari

○ HVAR LIGGJA STÆRSTU TÆKIFÆRIN FYRIR REYKJAVÍK?

1. Heildstæð bílastæðastefna – Nýtum öll tiltæk verkfæri með markvissum hætti
2. Samþætta bílastæðastefnu betur við uppbyggingu
3. Leggja meiri áherslu á bílastæði við vinnustaði
4. Skilgreina stjórnþæki sem mætti nýta til að fækka götubílastæðum
5. Notaða hvatningaraðgerðir til stuðnings við stærri breytingar
6. Ítarlegri verklagsreglur um gjaldsvæði – Til að styðja smá við breyttar ferðavenjur
7. Samgöngumat og samgöngustefna í reglum um fjölda bíla- og hjólastæða mættu vera nákvæmari

t.d. Bílastæðahús, göngugötur, leiðbeiningar um hvílustæði

○ HVAR LIGGJA STÆRSTU TÆKIFÆRIN FYRIR REYKJAVÍK?

1. Heildstæð bílastæðastefna – Nýtum öll tiltæk verkfæri með markvissum hætti
2. Samþætta bílastæðastefnu betur við uppbyggingu annarra ferðamáta
3. Leggja meiri áherslu á bílastæði við vinnustaði
4. Skilgreina stjórnðæði sem mætti lyta til að fækka götubílastæðum

Samgöngusamningar = Bílastæðagjöld
(fórarkostnaður)

ferðavenjur

Skyldubundin „greiðsla í stað bílastæða“
fyrir atvinnuhúsnæði
(e.g. Kerfið í Umeå)

Vinna beint með vinnuveitendum að gjalddöku
fyrir bílastæði samhliða fjárhagslegum hvötum til
að velja aðra ferðamáta
(e.g. HjemJobbHjem í Brándheimi)

7. Samgöngumat og samgöngustefna í reglum um fjölda bíla- og hjólastæða mættu vera nákvæmari

○ HVAR LIGGJA STÆRSTU TÆKIFÆRIN FYRIR REYKJAVÍK?

1. Heildstæð bílastæðastefna – Nýtum öll tiltæk verkfæri með markvissum hætti
2. Samþætta bílastæðastefnu betur við uppbyggingu annarra ferðamáta
3. Leggja meiri áherslu á bílastæði við vinnustaði
4. Skilgreina stjórnþæki sem mætti nýta til að fækka götubílastæðum
5. Notaða hvatningaraðgerðir til stuðnings við stærri breytingar
6. Ítarlegri verklagsreglur um gjaldsvæði Til að stjórna smá við breytingar
7. Samgöngumat og samgöngugæðingarmat mættu vera nákvæmari

Verklagsreglur um gjaldsvæði

Bílastæðasvæði aðeins fyrir íbúa
(boligsoneparkering)

Samgöngumiðjur
(mobility hubs)

Göngugötur og hvílustæði

Bílastæða

○ HVAR LIGGJA STÆRSTU TÆKIFÆRIN FYRIR REYKJAVÍK?

1. Heildstæð bílastæðastefna – Nýtum öll tiltæk verkfæri með markvissum hætti
2. Samþætta bílastæðastefnu betur við uppbyggingu annarra ferðamáta
3. Leggja meiri áherslu á bílastæði við vinnustaði
4. Skilgreina stjórnþæki sem mætti nýta til að fækka götubílastæðum
5. Notaða hvatningaraðgerðir til stuðnings við stærri breytingar
6. Ítarlegri verklagsreglur um gjaldsvæði – Til að styðja smá við breyttar ferðavenjur

Hvatningarpakkar fyrir vinnustaði
(e.g. HjemJobbHjem)

Kynningarátök um sjálfbæra ferðamáta

Viðburðir og styrkir til kaupa á búnaði fyrir vetrarhiólreiðar

○ HVAR LIGGJA STÆRSTU TÆKIFÆRIN FYRIR REYKJAVÍK?

1. Heildstæð bílastæðastefna – Nýtum öll tiltæk verkfæri með markvissum hætti
2. Samþætta bílastæðastefnu betur við uppbyggingu annarra ferðamáta
3. Leggja meiri áherslu á bílastæði við vinnustaði
4. Skilgreina stjórnþæki sem mætti nýta til að fækka götubílastæðum
5. Notaða hvatningaraðgerðir til stuðnings við stærri breytingar
6. Ítarlegri verklagsreglur um gjaldsvæði – Til að styðja smá við breyttar ferðavenjur
7. Samgöngumat og samgöngustefna í reglum um fjölda bíla – Þetta mætti vera nákvæmari

Greina „spillover effects“ þegar nýtingarhlutfallið er lágt

○ HVAR LIGGJA STÆRSTU TÆKIFÆRIN FYRIR REYKJAVÍK?

1. Heildstæð bílastæðastefna – Nýtum öll tiltæk verkfæri með markvissum hætti
2. Samþætta bílastæðastefnu betur við uppbyggingu annarra ferðamáta
3. Leggja meiri áherslu á bílastæði við vinnustaði
4. Skilgreina og tryggja gætur og gæðum bílastæðum
 t.d. aðgang að stofnhjólastígum eða ýmsum þjónustum gæti líka minnkað bílastæðapörf
5. Notaða hvatningaraðferðir til samgöngumarkaðs
 Reglurnar mega skilgreina hvaða samgöngustefnur væru meira/minna áhrifaríkar
6. Ítarlegri verklagsreglur um gjald og gjöld – Til að styðja samgönguvið breyttar ferðavenjur
 Leiðbeiningar eða dæmi um hvenær hægt sé að fjölga bílastæðum
7. Samgöngumat og samgöngustefna í reglum um fjölda bíla- og hjólastæða mættu vera nákvæmari