



Viðtakandi: Borgarráð

Sendandi: Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara

Reykjavík, 19.5.2026

Málsnúmer: MSS25110117

MINNISBLAÐ

Minnisblað um atvinnurými á jarðhæðum

Í kjölfar atvinnulífsfundar 2025 var haldinn fundur með Peter Bur Andersen fyrirlesara, borgarstjóra og fasteignapróunaraðilum til að ræða betur aðferðir sem hafa nýst í Kaupmannahöfn til að skapa lifandi jarðhæðir. Á fundinum kom fram að mikið væri af tömu atvinnurými á jarðhæðum í Reykjavík. Borgarstjóri óskaði eftir því að teymi stefnumótunar og þróunar myndi kanna þörfina og möguleika til að styðja betur við lifandi jarðhæðir í borginni með verkefninu Atvinnurými á jarðhæðum – staða og leiðir (MSS25110117).

Teymið hefur skilað 2 tillögum og lagt er til að nýtt borgarráð taki afstöðu til tillagnanna og til áframhaldandi vinnu:

1. Að stofna tímabundinn starfshóp um lifandi jarðhæðir sem:

- Skilgreini hvað telst „lifandi jarðhæð“ metur hvort þörf sé á mismunandi útfærslum eftir staðsetningu.
- Leggur fram tillögu að bættri gagnaöflun um atvinnuhúsnæði í borginni með það að markmiði að taka upplýstar ákvarðanir um magn atvinnuhúsnæðis sem vantar á jarðhæðum nýrra uppbyggingarsvæða.

2. Að stofna tímabundinn starfshóp um virkjun atvinnurýma sem:

- Mótar raunhæfar leiðir til að styðja við virkjun atvinnurýma á jarðhæðum í samráði við viðeigandi svið borgarinnar og fasteignaeigendur.
- Leggur fyrir borgarráð tillögur að afmörkuðu samstarfsverkefnum, þar á meðal tillögu að þróunarverkefni (t.d. á Orkureit).

Hugmyndir sem verða rýndar með tilliti til frekari útfærslu:

- Að efla menningarstarf innan borgarinnar og bjóða upprennandi listamönnum og skapandi starfsemi hagstæðari leigukjör í samstarfi við fasteignaeigendur.
- Samstarf við fasteignaeigendur um að bjóða húsnæði til leigu fyrir félagasamtök og samfélagslega starfsemi.



Reykjavík



- c. Möguleikar á því að borgin leigi hluta húsnæðis fyrir eigin starfsemi (t.d. litlar nærendurvinnslustöðvar að norrænni fyrirmynd).

Lifandi og fjölbreytt hverfi og almenningsrými er lykilþáttur í stefnu Aðalskipulags Reykjavíkur 2040, þar sem lögð er áhersla á blandaða landnotkun, mannvænt borgarumhverfi og aðgengi að þjónustu í nærumhverfi íbúa.

Teymið hafði samband við fasteignapróunarfyrirtæki með fyrirspurn um hve margir fermetrar af atvinnuhúsnæði á þeirra vegum stæði autt á jarðhæðum og boðið til samtals varðandi ákveðin rými ef þau óskuðu eftir slíku samstarfi. Meðal þeirra sem svöruðu voru um 3.000 fm af auðu rými, þar af tæplega 1.000 á jarðhæð og 10.000 fm til viðbótar í byggingu. Vilji til samstarfs var hjá Reitum vegna Orkureits (793 fm) og hjá Klasa vegna Borgarhöfða þar sem gert er ráð fyrir 10.000 fm af verslun og þjónustu á jarðhæðum í framtíðinni. Eftir vinnustofu með fasteignapróunarfyrirtækjum og hlutaðeigandi sviðum Reykjavíkurborgar kom skýrt fram að þörf sé á sameiginlegri skilgreiningu á lifandi jarðhæðum þar sem skortur er á gögnum um framboð og þörf fyrir atvinnuhúsnæði í Reykjavík. Það samstarf þarf að byggja á gagnkvæmum ávinningi borgar og fasteignaeiganda.

Tillögur teymis stefnumótunar og þróunar eru á hugmyndastigi og hafa hvorki verið kostnaðarmetnar né metnar með tilliti til jafnræðisreglu eða fordæmisáhrifa.

Tillögur í vinnslu

Virkjun atvinnurýma

Þær tillögur sem sneru að hvernig mætti koma tómunum fermetrum í virkni voru tvíþættar.

- 1) Að nýta heimild í lögum um tekjustofna sveitarfélaga til þess að veita styrki til greiðslu fasteignaskatts þar sem fram fer starfsemi sem ekki er rekin í ágóðaskyni, svo sem menningar-, íþróttar-, æskulýðs- og tómstundarstarfsemi og mannúðarstörf.¹
- 2) Að borgin leigi hluta rýmis fyrir eigin starfsemi.

¹ [4/1995: Lög um tekjustofna sveitarfélaga | Lög | Alþingi](#)



1. Dæmi um verkefni sem gætu fengið styrki til greiðslu fasteignaskatts.

- **Nýsköpunarrými**

Rými fyrir skapandi einstaklinga sem er leigt út á verði sem er lægra en markaðsverð. Mikil vöntun er á ódýru rými á markaði, nauðsynlegt væri að finna millilið milli fasteignaeiganda og leigutakanna sem sæi um rekstur skapandi rýmisins í heild. Fyrirmyndir: Hafnarhaus og Hlemmhaus.

- **Pop-Up Listamenn**

Rými fyrir listamenn til að leigja aðstöðu á afsláttarverði til skamms tíma. Slíkt hefur jákvæð áhrif á nærumhverfið. Möguleiki á að útbúa einnig svæði fyrir pop-up markað þar sem listamenn eða hönnuðir hússins gætu sýnt og selt vörur sínar. Einnig hægt að skoða hvort mismunandi aðilar geti notað rýmið að degi og kvöldi til eða á virkum dögum og um helgar.

- **Samfélagshús og stuðningur við félagasamtök**

Hluti rýmis gæti nýst sem samfélagshús sem ýmis félagasamtök gætu fengið afnot af. Sem dæmi gætu Skátar komið sér fyrir og búið til skátaheimili á jarðhæð eða kór notað rýmið sem æfingarhúsnæði. Mismunandi félagasamtök gætu mögulega samnýtt rými, t.d. fundarherbergi eða sal og tæki. Einnig mætti skoða hvort vilji væri til þess hjá félagasamtökum að deila skrifstofuaðstöðu með tilliti til samlegðaráhrifa.

2. Dæmi um verkefni sem Reykjavíkurborg gæti verið leigutaki vegna

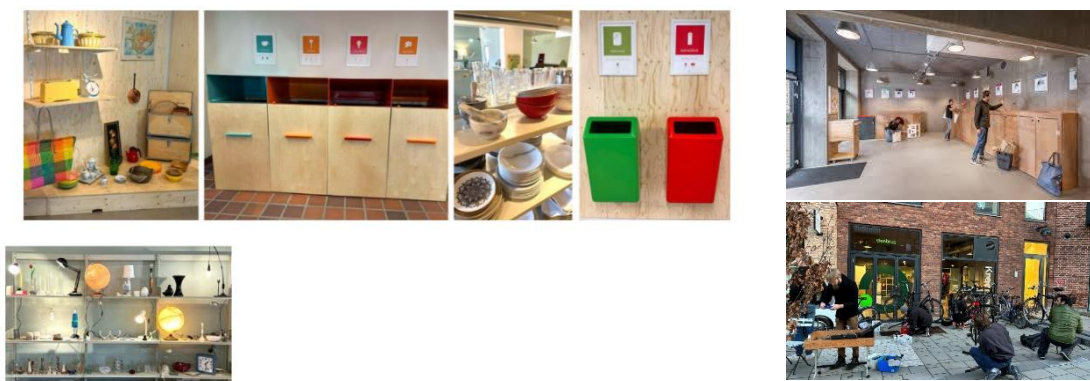
- **Þróun lítilla nærendurvinnslustöðva**

Koma á laggirnar nærendurvinnslustöð í nærumhverfi íbúa og í tengingu við Borgarlínu. Grunnhugmyndin byggir á Fríbúðinni í Gerðubergi, þar sem íbúar skiptast á nytjahlutum, losa sig við litla hluti sem eiga ekki heima í tunnu við húsvegg, taka þátt í viðburðum um umhverfi og hringrás eða setjast niður og spjalla saman.





Sérstaða Gerðubergs er tengingin við bókasafnið og félagsstarf aldraðra í húsinu en við þróun sambærilegra stöðva er eftirsóknarvert ef starfsemin getur þróast, orðið hluti af nágrenninu og styrkt það. Stærri og umfram allt sveigjanlegt rými gefur möguleika á að taka við fleiri hlutum sem falla sjaldan til eins og raftækjum, málningu, ljósaperum, brotnum diskum og stökum timburbút og færir þjónustuna nær íbúum sem þurfa sjaldnar að gera sér ferð á stóra endurvinnslustöð. Rýmið getur tengst skapandi greinum og vinnustofum í hringrásarhagkerfi, jafnvel verið uppspretta hráefnis til að vinna með. Þar má skapa rými með fjölnota hlutverk, með möguleika á tímabundinni kvöld – eða viðburðanotkun sem eykur nýtingu húsnæðisins og færir líf í nærumhverfi.²³



Greiningar og sameiginlegur skilningur

Þær tillögur sem sneru að því að mynda sameiginlega sýn á verkefnið sneru einna helst að því að bæta yfirsýn um þörf fyrir atvinnuhúsnæði á svæðinu og að skilgreina betur hvað „lifandi jarðhæð“ mætti vera. Þá var lögð áhersla á að rýmin henti misvel fyrir ákveðna starfsemi eftir staðsetningu og nauðsynlegt væri að taka tillit til þess.

1. Dæmi um spurningar varðandi „lifandi jarðhæðir“

- a. Má vera þjónusta sem íbúar velja? T.d. hjólageymsla eða leiksvæði?
- b. Verður lifandi jarðhæð að vera atvinnuhúsnæði? Dugar „lifandi veggur“?
- c. Í hvaða tilfellum er sveigjanleiki til þess að endurskilgreina rými sem ganga ekki upp sem atvinnurými?
- d. Hvað vilja íbúar?
- e. Geta rými verið sveigjanleg svo hægt sé að nýta þau sem íbúð eða atvinnuhúsnæði á mismunandi tímabilum?

² Hugmyndin er möguleg útfærsla á aðgerð 18 í tillögum starfshóps um eflingu hringrásarhagkerfis á höfuðborgarsvæðinu sem samþykktar voru í Borgarráði 9. september 2025.

[Efling hringrásarhagkerfis á höfuðborgarsvæðinu - Tillögur starfshóps. MSS24050066..pdf](#)

³ Myndir frá Danmerku og Noregi úr sambærilegum rýmum.

<https://kofoedsskole.dk/ny-miljoeplads-goer-kofoeds-skole-mere-baeredygtig/>



2. Gögn sem vantar til að hægt sé að taka upplýsta ákvörðun um þörf á atvinnuhúsnæði

- a. Greining á fermetrafjölda atvinnuhúsnæðis í borginni annarsvegar og í hverju hverfi fyrir sig hins vegar.
- b. Kortlagning á hverskonar þjónustu vantar í hvert hverfi.
- c. Lærdómur frá öðrum borgum á norðurlöndum sem hafa reynslu af virkjun jarðhæða.

Heiða Björg Hilmisdóttir
Borgarstjóri

Hjálagt:

Stofnskjal verkefnisins Atvinnurými á jarðhæðum – staða og leiðir.



Reykjavík

Dagsetning

Dagsetning: 25. 11. 2025

Tímarammi

nóvember 2025-febrúar 2026



Atvinnu- og borgarpróunarnefni

Reykjavík

Atvinnurými á Jarðhæðum - staða og leiðir

Lýsing

Verkefnið felst í að kortleggja tómmt atvinnuhúsnæði á jarðhæðum, greina ástæður þess og setja fram raunhæfar tillögur að aðgerðum sem Reykjavíkurborg og aðrir geta gripið til.

Nánari lýsing

Málsnúmer í Hliðu: MSS25110117

Á fundi borgarstjóra með próunaraðilum 10. október 2025 komu fram áhyggjur af stöðu atvinnuhúsnæðis á jarðhæðum, m.a. að samkvæmt Reitum standi um 45.000 m² tómir í borginni. Þróunaraðilar lýstu jafnframt óánægju með kvæðir borgarinnar um atvinnurými á jarðhæðum í íbúðabyggingum. Í verkefninu verður því óskað eftir gögnum frá uppbyggingaráðilum um tóm jarðhæðarrými í nýjum og nýlegum byggingum, greint hvar vandinn er mestur og hvaða þættir liggja þar að baki. Einnig verða teknar saman hugmyndir um hvernig hægt sé að koma þessum fermetrum í notkun. Niðurstöður verða síðan kynntar á fundi með borgarstjóra og sviðsstjóra USK til að ákveða næstu skref verkefnisins.

Markmið

- Kortleggja stöðu tóms atvinnuhúsnæðis á jarðhæðum í Reykjavík í samvinnu við stærstu fasteignapróunarfélög
- Reyna að skilja ástæður vandans á faglegan og kerfisbundinn hátt
- Velja atvinnurými og móta tillögu að verkefni
- Tryggja að verkefnið stuðli að jákvæðri borgarímynd og góðri borgarþróun

Óskastaða / atfurðir verkefnis

Verkefnið skili skýrri yfirsýn yfir tömt atvinnuhúsnæði á jarðhæðum og helstu ástæður þess. Fram komi stuttar, framkvæmanlegar tillögur að úrbótum og mögulegri aðkomu borgarinnar. Niðurstöður verði settar fram á einfaldaðan hátt til kynningar fyrir borgarstjóra og stjórnendur, sem grunnur að ákvörðun um næstu skref.

Eigandi

Borgarstjóri // Kamma Thordarson, verkefnastjóri SBB

Starfshópur/Stýrihópur/Vinnuhópur

Vinnuhópur:

Kamma Thordarson, SBB

Oddrín Helga Oddsdóttir, USK

Hjördis Sólveig Sigurðardóttir, USK

Rebekka Guðmundsdóttir, USK

Uppruni verkefnis

Fundur borgarstjóra með þróunaraðilum 10. október 2025 þar sem Reitir segja að það séu 45.000 m² af tómu atvinnuhúsnæði á jarðhæðum í borginni

Gögn og Skjalastjórnun

Hliðan: MSS25110117

Tæms [hlekkur](#)

Áætlaður kostnaður

Fyrsti fasi: Tími starfsmanna

Liklegt þykir að það verði nauðsynlegt að fá utanaðkomandi ráðgjafa inn í verkefnið á einhverjum tímupunkti til að aðstoða við greiningar og selja fram tillögur en ekki er búið að greina áætlað umfang og kostnað við slíka vinnu. Það verður gert á síðari stigi um.

Útgáfa

1.0

Stærð/umfang

1

2

3