



Reykjavík, 02. september 2026

USK26070003

SVAR VIÐ FYRIRSPURN

Viðtakandi: Umhverfis- og skipulagsráð

Sendandi: Umhverfis- og skipulagssvið, skrifstofa eignastýringar

Á fundi umhverfis- og skipulagsráðs 12. ágúst 2026 var lögð fram að nýju fyrirspurn áheyrnarfulltrúa Sósíalistaflokks Íslands um autt og ónotað húsnæði, sbr. 28. lið fundargerðar ráðsins frá 1. júlí 2026. Fyrirspurninni var vísað til umsagnar umhverfis- og skipulagssviðs, skrifstofu eignastýringar.

Skrifstofa eignastýringar hefur tekið saman yfirlit yfir fasteignir og húsnæðis-/mannvirkjaeiningar í eigu Reykjavíkurborgar sem standa auðar, eru ónotaðar eða eru ekki í fullri nýtingu samkvæmt fyrirbyggjandi upplýsingum. Alls eru þær 29 talsins.

Í meðfylgjandi töflu er gerð grein fyrir þeim atriðum sem óskað er eftir í fyrirspurninni, þ.e. fjölda tilvika, tímaramma, helstu ástæðum, stöðu aðgerða, kostnaði eftir því sem upplýsingar liggja fyrir og rökstuðningi fyrir stöðu einstakra eigna.

Yfirlitið er stöðumynd miðað við fyrirbyggjandi gögn og kann að taka breytingum eftir því sem framkvæmdir, skipulagsvinna, kostnaðarmat, sala, útleiga eða önnur ákvörðunartaka um einstakar eignir þróast.

Svar

Vísað er til meðfylgjandi töflu vegna nánari sundurliðunar og svara við einstökum liðum fyrirspurnarinnar.

Virðingarfyllst,
Ragnheiður Sigvaldadóttir
Skrifstofustjóri
Skrifstofa Eignastýringar

Hjálagt:

Listi af einingum sem standa auð.



Reykjavík

Listinn miðast við stöðu mála í september 2026.

Fasteign	Tímarammi	Ástæður	Aðgerðaáætlun	Kostnaður	Rökstuðningur
Safamýrarskóli - Safamýri 5	Hluti fasteignarinnar hefur staðið tómur í yfir 12 mánuði.	Vegna rakavandamála. Nothæfur hluti húsnæðisins hefur verið notaður undir bráðabirgðaleikskólastarf síðustu misseri.	Unnið er að deiliskipulagi sem heimilar niðurrif og byggingu nýs mannvirkis á lóðinni.	Unnin verður kostnaðaráætlun fyrir niðurrifi að loknu deiliskipulagsferli. Kostnaður við nýtt mannvirki á lóðinni er óvitaður. Fjármagn fyrir niðurrifi hefur ekki verið tryggt á þessu ári enda áætlað að það hefjist á því næsta.	Staðið hefur til í lengri tíma að rífa húsnæðið. Húsið er byggt upp fyrir sérhæfða starfsemi sem yrði erfitt að breyta og er byggt af talsverðum vanefnum. Ljóst þykir að kostnaður við endurgerð núverandi mannvirkis yrði gríðarmikill og framkvæmdin áhættusöm.
Laugasól – Laugaborg – Leirulækur 4-6	Yfir 12 mánuðir.	Húsnæðið var tæmt til að rýma fyrir endurgerðarframkvæmdum og breyttri uppbyggingu hússins. Við upphaf framkvæmda reyndist það upplegg ekki raunhæft.	Unnið er að deiliskipulagi sem heimilar niðurrif og byggingu nýs mannvirkis á lóðinni. Niðurrif er í útboðsferli og frumathugun fyrir nýju mannvirki er hafin.	Hafið er útboðsferli við niðurrif. Niðurrifinu er merkt fjármagn í fjárfestingaáætlun þessa árs – alls 75mkr. Kostnaður við nýtt mannvirki á lóðinni er óvitaður – unnið verður að kostnaðaráætlun samhliða frumathugun.	Burðarþol reyndist ekki þola það framkvæmdaupplegg sem lagt var upp með. Búið var að rífa allt að innanverðu þegar burðarþolságallar uppgötvuðust og því ekki hægt að hefja þarf leikskólastarf aftur.
Miðborg – Barónsborg – Njálsgata 70	6-12 mánuðir.	Vegna raka- og innivistarvandamála.	Unnið er að sviðsmyndum fyrir framtíðarnýtingu húsnæðis og lóðar.	Kostnaðaráætlun gerir ráð fyrir 217mkr framkvæmdum hið minnsta. Þar er ekki talið með þær viðbætur sem þyrfti að eiga sér stað til að gera húsið starfshæft eins og loftræsting og fl. Slíku verkefni hefur ekki verið merkt fjármagn í fjárfestingaáætlun ársins.	Húsið er mjög lítið og komið til ára sinna. Takmarkað rekstrarhagræði fengist úr því að endurgera húsnæðið.
Miðborg – Njálsgata – Njálsgata 9 - 11	Yfir 12 mánuðir.	Vegna raka- og innivistarvandamála.	Unnið er að nýju deiliskipulagi lóðarinnar.	Ekki hefur verið unnin heildræn kostnaðaráætlun fyrir endurgerð en ljóst þykir að kostnaður við endurgerð yrði verulegur. Slíku verkefni hefur ekki verið merkt fjármagn í fjárfestingaáætlun ársins.	Húsnæði er mjög gamalt og hentar illa undir nútímaleikskólastarf. Kostnaður við heildarendurgerð yrði gríðarmikill og framkvæmdin áhættusöm.
Snekkjuvogur 21	0-6 mánuðir.	Vegna raka- og innivistarvandamála.	Húsið er í sölufarli.	Kostnaðaráætlun frá janúar 2024 gerir ráð fyrir 100mkr framkvæmdum hið minnsta. Sökum þess að húsið er í sölufarli hefur því ekki verið merkt fjármagn í fjárfestingaáætlun ársins.	Húsið er komið á mikla viðhaldsþörf. Kostnaður við heildarendurgerð yrði gríðarmikill og framkvæmdin áhættusöm.
Vinagerði – Langagerði 1	0-6 mánuðir.	Vegna raka- og innivistarvandamála.	Unnið er að sviðsmyndum fyrir framtíðarnýtingu húsnæðis og lóðar.	Gróf kostnaðaráætlun gerir ráð fyrir 180mkr framkvæmdum. Er ekki á fjárfestingaráætlun ársins.	Húsnæðið er lítið og hentar illa undir nútímaleikskólastarf. Það er byggt í nokkrum áföngum og hefur því að geyma nokkuð flókna uppbyggingu. Kostnaður við heildarendurgerð yrði gríðarmikill og framkvæmdin áhættusöm.

Hálsaskógur – Kot – Hálsasel 29	0-6 mánuðir.	Vegna raka- og innivistarvandamála.	Ekki hefur verið tekin ákvörðun um næstu skref.	Ekki hefur verið unnin heildræn kostnaðaráætlun fyrir endurgerð en ljóst þykir að kostnaður við endurgerð yrði verulegur. Sökum þess að kostnaðaráætlun liggur ekki fyrir hefur verkefninu ekki verið merkt fjármagn á fjárfestingaáætlun.	Raka- og mygluvandamál eru til staðar í húsinu og verður húsið ekki notað meira fyrr en farið verður í framkvæmdir. Ekki er til staðar mannskapur eða fjármagn til að hefja undirbúning á því.
Ársól – Völundarhús 1	Yfir 12 mánuðir.	Vegna raka- og innivistarvandamála.	Ekki hefur verið tekin ákvörðun um næstu skref en húsið stendur á lóð í eigu ríkisins.	Ekki hefur verið unnin heildræn kostnaðaráætlun fyrir endurgerð en ljóst þykir að kostnaður við endurgerð yrði verulegur. Sökum þess að ekki hefur verið tekin ákvörðun um næstu skref varðandi húsið hefur verkefninu ekki verið merkt fjármagn á fjárfestingaáætlun.	Húsnæðið var tæmt af leikskólastarfsemi svo hægt væri að hefjast handa við viðgerðir. Við frárf komu fljótt í ljós aukin vandamál. Ekki er talið fjárhagslega forvaranlegt að leggja í þær framkvæmdir sem húsið þarfnast.
Gamla Brákarborg – Brákasund 1	0-6 mánuðir.	Brákarborg er flutt í nýtt húsnæði. Gamla Brákarborg stendur nú tóm einungis til skemmri tíma meðan beðið er eftir nýjum notanda.	Verður áfram notað til bráðabirgða fyrir leikskóla í framkvæmdum.	Húsið þarfnast ekki framkvæmda svo koma megir því í notkun. Ekki er áætlað að fara í heildarendurgerð eða meiriháttar viðhald á húsinu á næstu misserum. Unnið er jafnt og þétt í tilfallandi og minniháttar viðhaldi og endurnýjun.	Meginhúsnæði er mjög gamalt og hentar illa undir nútímaleikskólastarf. Húsið getur þó hentað mjög vel til skemmri tíma undir leikskólastarf vegna viðhalds annarsstaðar.
Sunnuás – Dyngjuvegur 18	Yfir 12 mánuðir.	Vegna raka- og innivistarvandamála.	Unnið er að deiliskipulagi sem heimilar niðurrif og byggingu nýs mannvirkis á lóðinni.	Unnin verður kostnaðaráætlun fyrir niðurrifi að loknu deiliskipulagsferli. Kostnaður við nýtt mannvirkni á lóðinni er óvitaður. Ekki hefur verið unnin heildræn kostnaðaráætlun fyrir endurgerð en ljóst þykir að kostnaður við endurgerð yrði verulegur. Niðurrifinu er merkt fjármagn í fjárfestingaáætlun þessa árs – alls 75mkr.	Húsnæðið er mjög gamalt og hentar illa undir nútímaleikskólastarf. Kostnaður við heildarendurgerð yrði gríðarmikill og framkvæmdin áhættusöm.
Langholtsskóli – íþróttahús – Holtavegur 23	Yfir 12 mánuðir.	Vegna raka- og innivistarvandamála.	Unnið er að hönnun á nýju íþróttahúsi.	Verið er að vinna að kostnaðaráætlun samhliða hönnun. Hönnunarvinnunni er merkt fjármagn í fjárfestingaáætlun þessa árs – alls 50mkr.	Umfangsmiklar raka- og mygluskemmdir á húsnæðinu. Ekki þykir forvaranlegt að nota það áfram undir kennslu.
Laugardalslaug – stúkumannvirki – Sundlaugavegur 105	Rými undir stúku hafa verið tóm í 0-6 mánuði. Stúkan sjálf hefur verið ónothæf í yfir 12 mánuði.	Vegna alkalí- og tæringaskemmda.	Unnið er að hönnun á niðurrifi.	Unnið er að gerð kostnaðaráætlunar samhliða hönnun á niðurrifi. Undirbúningsvinnu er tryggt fjármagn á fjárfestingaáætlun þessa árs en fjármagn fyrir niðurrifi hefur ekki verið tryggt á þessu ári enda áætlað að það hefjist á því næsta.	Ástand stúkunnar er talið geta orðið hættulegt.
Gerðuberg 1	Önnur og þriðja hæð hafa staðið tómar í yfir 12 mánuði.	Vegna raka- og innivistarvandamála.	Unnið er að sviðsmyndum fyrir	Ekki hefur verið unnin heildræn kostnaðaráætlun fyrir endurgerð en ljóst	Húsnæðið er verulega illa farið. Kostnaður við heildarendurgerð yrði gríðarmikill og framkvæmdin áhættusöm.

			framtíðarnýtingu húsnæðis og lóðar.	þykir að kostnaður við endurgerð yrði verulegur.	
Vörðuskóli – Barónsstígur 34	Yfir 12 mánuðir.	Vegna endurgerðarframkvæmda.	Unnið er að því standsetja húsið allt að utan og innan undir grunnskólastarf.	Eignarhlutur ríkisins var keyptur á u.þ.b 260mkr árið 2020. Hingað til hefur rúmlega 800mkr verið varið í framkvæmdir á húsinu en framkvæmdum við ytra byrði hússins er merkt fjármagn í fjárfestingaáætlun þess árs – alls 100mkr. Fjármagn fyrir eftirstöðum framkvæmdanna hefur þá ekki verið tryggt.	Ekki er hægt að reka starfsemi í húsinu samhliða heildarendurgerð.
Korpuskóli í Staðarhverfi – Bakkastaðir 2	Yfir 12 mánuðir.	Vegna standsetningar á skólastarfi fyrir starfsemi Klettaskóla.	Klettaskóli rekur sérhæfða starfsemi. Verið er að ljúka framkvæmdum í Korpuskóla svo húsnæðið henti undir starfsemi Klettaskóla.	Framkvæmdunum er merkt fjármagn í fjárfestingaáætlun þessa árs en áætlað er að verkið í heild sinni kosti u.þ.b 450mkr.	Ekki var hægt að reka starfsemi í húsinu samhliða framkvæmdum.
Hagaborg – Fornhagi 8	Yfir 12 mánuðir.	Vegna raka- og innivistarvandamála.	Unnið er að hönnun og undirbúningi að heildarendurgerð hússins.	Verið er að vinna að kostnaðaráætlun fyrir verkefninu í heild sinni en hönnunarvinnu og niðurrifsvinnu að innan er merkt fjármagn í fjárfestingaáætlun þessa árs – alls 180mkr.	Umfangsmiklar raka- og mygluskemmdir á húsnæðinu. Ekki þykir forsvaranlegt að nota það áfram undir kennslu og ekki hægt að reka starfsemi í húsinu samhliða framkvæmdum.
Árborg – Hlaðbær 17	Yfir 12 mánuðir.	Vegna raka- og innivistarvandamála.	Unnið er að heildarendurgerð hússins. Áætluð verklok í október 2026	Framkvæmdunum er merkt fjármagn í fjárfestingaáætlun þessa árs en áætlað er að verkið í heild sinni kosti u.þ.b. 525mkr.	Umfangsmiklar raka- og mygluskemmdir á húsnæðinu. Ekki þykir forsvaranlegt að nota það áfram undir kennslu og ekki hægt að reka starfsemi í húsinu samhliða framkvæmdum.
Sólhlíð – Engihlíð 6-8	Yfir 12 mánuðir.	Vegna raka- og innivistarvandamála.	Unnið er að heildarendurgerð hússins.	Framkvæmdunum er merkt fjármagn í fjárfestingaáætlun þessa árs en áætlað er að verkið í heild sinni kosti u.þ.b 650mkr.	Umfangsmiklar raka- og mygluskemmdir á húsnæðinu. Ekki þykir forsvaranlegt að nota það áfram undir kennslu og ekki hægt að reka starfsemi í húsinu samhliða framkvæmdum.
Sléttuvegur 11	6 – 12 mánuðir	Félagsmiðstöð eldri borgara lokuð.	Unnið er að sviðmyndum um nýtingu rýmisins.	Rýmin þarfnast ekki meiriháttar framkvæmda svo koma megi þeim í notkun.	Mjög sérhæft rými sem félagsaðstaða í fjölbýlishúsi fyrir eldri borgara.
Gufunesbýli - Gufunes	Yfir 12 mánuðir.	Vegna raka- og innivistarvandamála.	Ekki hefur verið tekin ákvörðun um næstu skref en húsnæðið er notað að hluta til undir geymslu.	Ekki hefur verið unnin heildræn kostnaðaráætlun fyrir endurgerð en ljóst þykir að kostnaður við endurgerð yrði verulegur. Slíku verkefni hefur ekki verið merkt fjármagn í fjárfestingaáætlun ársins.	Umfangsmiklar raka- og mygluskemmdir á húsnæðinu. Ekki þykir forsvaranlegt að reka starfsemi áfram í húsinu. Húsið telst þá ekki söluhæft en lóðin er óskipulögð.

Konukot - Eskihlíð 2-4	0-6 mánuðir.	Vegna raka- og innivistarvandamála, burðarþólságalla og friðunarákvæða.	Skipulagseining: Verið er að vinna að skipulagi vegna Miklubrautarstokks.	Ekki hefur verið unnin heildræn kostnaðaráætlun fyrir endurgerð en ljóst þykir að kostnaður við endurgerð yrði verulegur. Slíku verkefni hefur ekki verið merkt fjármagn í fjárfestingaáætlun ársins.	Húsnæði er verulega illa farið. Kostnaður við heildarendurgerð yrði gríðarmikill og framkvæmdin áhættusöm.
Sólheimar 29-35	Yfir 12 mánuðir.	Vegna raka- og innivistarvandamála.	Unnið er að sviðsmyndum fyrir framtíðarnotkun.	Gert er ráð fyrir að kostnaður við endurgerð næmi rúmlega milljarði króna. Slíku verkefni hefur ekki verið merkt fjármagn í fjárfestingaáætlun ársins.	Húsnæði er verulega illa farið. Kostnaður við heildarendurgerð yrði gríðarmikill og framkvæmdin áhættusöm.
Bústaðavegur 151 - hesthús	Yfir 12 mánuðir.	Fákur hefur verið með húsnæðið á leigu en nýta þó einungis hluta þess.	Áætlað er að rýma húsnæðið og fá niðurrifsheimild.	Á ekki við - verður ekki viðhaldið.	Ekki forsvaranlegt að gera upp húsið, hvorki kostnaðarlega eða skipulagslega.
Víðines - Víðinesvegur 30	6-12 mánuðir.	Skipulagseining. Staðsetning hentar ekki fyrir starfsemi borgarinnar og leigutaki á húsinu fór í gjaldþrot.	Húsið verður auglýst til leigu.	Ekki til kostnaðaráætlun.	Skipulagseign sem fer ekki úr eigu Reykjavíkurborgar.
Laugavegur 145a	0-6 mánuðir.	Ljósleiðarinn var með búnað í húsinu. Söguðu upp leigu og afhentu húsið til borgarinnar í vor.	Ekki hefur verið tekin ákvörðun um næstu skref.	Ekki til kostnaðaráætlun.	Húsið er 9m ² símaturn og hefur því takmarkað notkunargildi.
Grófarhús – Tryggvagata 15	Þriðja og fjórða hæð hafa staðið tómar í 0-6 mánuði.	Borgarskjalasafn er hætt starfsemi en þriðja hæðin er sérútbúin fyrir skjalavistun. Upp hefur komið innivistarvandamál á fjórðu hæð. Unnið er að endurhönnun hússins.	Unnið hefur verið að endurhönnun hússins síðustu misseri.	Unnið er að kostnaðaráætlun samhliða endurhönnun en hönnunarvinnu er merkt fjármagn í fjárfestingaáætlun þessa árs – alls 165mkr.	Breytt notkun á húsnæðinu og uppsöfnuð viðhaldsþörf.
Mýrargata 24	0-6 mánuðir.	Húsið nýtist illa undir starfsemi borgarinnar.	Ekki hefur verið tekin ákvörðun um næstu skref.	Ekki hefur verið unnin heildræn kostnaðaráætlun fyrir endurgerð en ljóst þykir að kostnaður við endurgerð yrði verulegur. Slíku verkefni hefur ekki verið merkt fjármagn í fjárfestingaáætlun ársins.	Húsið er friðað.
Arnarborg – Maríubakki 1	0-6 mánuðir.	Vegna raka- og innivistarvandamála.	Unnið er að framkvæmda- og kostnaðaráætlun	Verið er að vinna að kostnaðaráætlun fyrir verkefninu í heild sinni en hönnunarvinnu og niðurrifsvinnu að innan er merkt fjármagn í fjárfestingaáætlun þessa árs – alls 150mkr.	Umfangsmiklar raka- og mygluskemmdir á húsnæðinu. Ekki þykir forsvaranlegt að nota það áfram undir kennslu í núverandi ástandi og ekki hægt að reka starfsemi í húsinu samhliða framkvæmdum.

Ægisborg – Ægisíða 104	6 - 12 mánuðir.	Vegna raka- og innivistarvandamála.	Er í framkvæmd, áætluð verklok í september 2026	Framkvæmdunum er merkt fjármagn í fjárfestingaáætlun þessa árs en áætlað er að verkið í heild sinni kosti u.þ.b. 60mkr.	Meiriháttar viðhaldsframkvæmdir tímabærar en ekki er hægt að halda úti hefðbundnu leikskólastarfi samhliða þeim.
-----------------------------------	-----------------	--	--	---	---