



1.1.1 Reykjavík, 11. júlí 2025

1.1.2 Mál nr. 2024080039

Efni: Stefna um starfsmannaíbúðir í Reykjavík

Yfirlit

Á árunum 2016–2017 hófst töluverð fjölgun íbúa í Reykjavík. Frá þeim tíma hefur árleg fólksfjölgun verið á bilinu 4–8% og hefur húsnæðisupbygging ekki náð að fylgja fjölgun íbúa.

Þessari fjölgun má einkum rekja til aukinnar starfsemi tengdrar ferðaþjónustu og mannvirkjagerð og þar á flugvallarsvæðið mjög stóran hlut. Ýmsar aðrar ástæður liggja einnig að baki fólksfjölgunar í bænum en þessari stefnu er ætlað að bregðast við þeim sértæku áskorunum sem fylgja húsnæðisþörf fólks sem dvelur til skemmri tíma vegna árstíða- eða verkefna bundinna starfa.

Óskir hafa komið upp um að reisa bráðabirgðahúsnæði eða starfsmannabúðir á vinnusvæðum og á auðum svæðum innan þéttbýlis. Dæmi eru um að eldra húsnæði hafi verið breytt í fjölda smábúða. Vinnuveitendur hafa einnig leigt eða keypt íbúðir í íbúðahverfum fyrir starfsfólk sitt, oft í beinni samkeppni við aðra íbúa sveitarfélagsins. Spurt hefur verið hvað verði um slíkt húsnæði þegar eftirspurnin eftir því minnkar.

Til að mæta þessum áskorunum þarf að tryggja jafnvægi í vexti og fjölgun íbúa og íbúða. Einnig þarf að draga úr árstíðabundnum sveiflum á vinnumarkaði og koma í veg fyrir að offramboð myndist af íbúðum og gistihúsnæði.

Í ljósi þess að Suðurnesjabær og Reykjavík mynda eitt samfelld atvinnusvæði, einkum vegna nálægðar við Keflavíkurflugvöll, er það báðum sveitafélögum í hag að móta tillögu að sameiginlegri stefnu um starfsmannaíbúðir. Hvort sveitarfélag fyrir sig tekur afstöðu til tillögunnar og aðlagar hana að sínum staðbundnu aðstæðum og forsendum.

Herdís Sigurgrímsdóttir Stjórn málafræðingur (M.Sc. London School of Economics) hjá VSÓ ráðgjöf vann í samráði við skipulagsfulltrúa Reykjavíkur og Suðurnesjabæjar tillögu að *Stefnu um gistimöguleika starfsmanna á framkvæmdasvæðum maí 2024*. Farið var í vettvangsferðir og rætt við aðila sem reka gistiheimili ætluð starfsmönnum. Tillagan var lögð fyrir umhverfis- og skipulagsráð í 9. ágúst 2024, og 7. og 21. febrúar 2025. Óskað var umsagna ráða og nefnda sveitarfélagsins.



Stefna um starfsmannaíbúðir í Reykjanesbæ

1 Staðsetning

Staðsetning starfsmannabústaða skal vera á svæðum þar sem íbúðabyggð er heimil samkvæmt skilmálum aðalskipulags. Þetta felur í sér íbúðasvæði (ÍB) og miðsvæði (M). Fyrir mjög skammvinna búsetu, sem nemur innan við 30 daga, getur staðsetning einnig verið heimil á verslunar- og þjónustusvæðum (VP).

- 1.1 Á íbúðasvæðum við jaðar byggðar, fjarri leik- og grunnskólum, þannig að svæðin þjóni sem best tímabundinni og varanlegri búsetu með lágmarksáhrifum á daglegt samfélag barna og fjölskyldna.
- 1.2 Á miðsvæðum í nálægð við verslun, þjónustu og almenningsamgöngur.
- 1.3 Á þróunar- eða umbreytingasvæðum sem skilgreind eru sem mið- eða íbúðasvæði. Svæði í breytingarferli, t.d frá athafnasvæðum, þar sem full þjónusta og innviðir, svo sem leik- og grunnskólar, eru ekki í göngufæri.
- 1.4 Á hafnarsvæðum, að því gefnu að skilmálar aðalskipulags heimili slíka landnotkun.

2 Gerð

- 2.1 Íbúðir uppfylli ákvæði byggingarreglugerðar um íbúðarhúsnæði.
- 2.2 Íbúðir skulu almennt vera í fjölbýlishúsum. Ekki er gerð krafa um stærð eða fjölda herbergja.
- 2.3 Deiliíbúðir eru húsnæði þar sem einstaklingar búa í stökum íbúðaherbergjum og deila sameiginlegum rýmum, svo sem eldhúsi, baðherbergjum og félagsrymum. Deiliíbúðir geta náð til heilla húsa, einstakra hæða eða stigagangs innan bygginga.

3 Fjöldi

Lögð er áhersla á félagslega blöndum, sem felur í sér að sett eru takmörk við stærð einstakra bygginga eða klasa starfsmannabústaða. Tilgangurinn er að stuðla að fjölbreyttu og samþættu byggðamynstri, og forðast félagslega einangrun eða einsleitni. Almennt skal miðað við að íbúafjöldi í slíkum húsnæðum fari ekki yfir 100 einstaklinga.

- 3.1 Einstakar byggingar skulu ekki hafa fleiri en 60 íbúðir.
- 3.2 Klasar starfsmannabústaða skulu ekki hafa fleiri en 80 íbúðir.



4 Undanþágur

Ákveðnar undanþágur geta átt við undir sértækum og tímabundnum kringumstæðum, eins og rakið er hér að neðan:

- 4.1 Við tímabundna starfsemi sem er staðsett fjarri byggð, til dæmis á svæðum á borð við Reykjanestá.
- 4.2 Á byggingarsvæðum, meðan verið er að reisa starfsmanníbúðir.
- 4.3 Þegar starfmannabústaðir eru fullnýttir og fyrirliggjandi húsnæði getur ekki mætt skyndilegri eða ófyrirséðri þörf fyrir tímabundna búsetu starfsfólks.

Skipulagsfulltrúi Reykjanesbæjar
skipulag@reykjanesbaer.is