



Borgarráð

Reykjavík, 8. júní 2026

MSS26030016

### **Uppsögn á afnotasamningi um borgarland í Gufunesi**

Lagt er til að borgarráð samþykki að segja upp afnotasamningi um borgarland í Gufunesi við Samtök hjólabúa í samræmi við 3. gr. samningsins þar sem heimilt er að segja honum upp af hálfu beggja aðila með þriggja mánaða skriflegum fyrirvara.

Greinargerð:

Á fundi borgarráðs 16. apríl 2026 var samþykktur afnotasamningur um borgarland í Gufunesi við Tómas Kristin Sigurðsson og Geirdísi Hönnu Kristjánsdóttur, fyrir hönd óstofnaðs félags, Samtaka hjólabúa, á um 3900 fermetra landspildu í Gufunesi. Afnotasamningurinn var til tveggja ára með þriggja mánaða gagnkvæmum uppsagnarfresti. Afnotasamningurinn var undirritaður af þáverandi borgarstjóra þann 15. maí síðastliðinn. Trúnaður gildir um málið þangað til uppsögnin hefur verið birt viðkomandi.

Hildur Björnsdóttir  
borgarstjóri

Hjálagt:

Undirritaður afnotasamningur um borgarland.



**Reykjavík**

## AFNOTASAMNINGUR UM BORGARLAND

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Ráðhúsinu, 101 Reykjavík, (hér eftir nefndur „leigusali“) og Samtök Hjólábúa, kt. 480526-0580 (hér eftir nefndur „leigutaki“), gera með sér svofelldan afnotasamning:

### 1. gr.

#### *Hið leigða*

Um er að ræða um 3900m<sup>2</sup> landspildu í Gufunesi sem er nánari afmörkuð skv. meðfylgjandi teikningu sem telst fylgiskjal samnings þessa og merkt nr. 1. Leigutaki mun setja niður á eigin kostnað undirbyggingu og flytja raftengla frá Sævarhöfða 31. Leigusali (Reykjavíkurborg) mun greiða kostnað OR við flutning og tengingu. Hið leigða svæði skal einungis nýtt undir hjólhýsi á vegum leigutaka og eingöngu til óhagnaðardrífinnar afnota. Óheimilt er að nota hið leigða til annars en vegna reksturs leigutaka. Umrætt svæði er við vegstæði Sundabrautar samkvæmt aðalskipulagi Reykjavíkurborgar.

### 2. gr.

#### *Leigugjald*

Leigugjald fyrir afnot af hinu leigða er 202.000 kr. á ári og tekur breytingum við áramót miðað við vísitölu neysluverðs til verðtryggingar sem við undirritun samnings þessa sem er 668,3 stig. Leigugjaldið greiðist fyrirfram með gjalddaga 1. maí ár hvert og eindaga 15 dögum síðar. Fyrsti gjalddagi er 1. maí 2026.

### 3. gr.

#### *Gildistími*

Afnotasamningur þessi er til tveggja ára frá undirritun hans. Samningnum er þó heimilt að segja upp af hálfu beggja aðila með þriggja mánaða skriflegum fyrirvara. Skal uppsögn vera skrifleg og send gagnaðila.

### 4. gr.

#### *Rekstrarkostnaður og viðhald*

Frá upphafi leigutíma skal leigutaki bera allan kostnað vegna nýtingar, reksturs og viðhalds hins leigða, þ.m.t. allan kostnað sem kann að falla til vegna starfsemi og aðstöðu leigutaka á svæðinu.

### 5. gr.

#### *Skil á hinu leigða*

Við lok samnings þessa, af hvaða ástæðu sem er, skal leigutaki skila hinu leigða til leigusala. Leigutaki skal við samningslok fjarlægja grindverk, lausabúnað og annan búnað sem hann hefur sett upp, hreinsa svæðið og skila því í ásættanlegu ástandi að mati leigusala. Verði leigutaki ekki við þessu er leigusala heimilt að fjarlægja allt af hinu leigða á kostnað leigutaka.

### 6. gr.

#### *Nýting á hinu leigða*

Leigutaka er óheimilt að nýta hið leigða í öðrum tilgangi en greinir um í 1. gr. Óheimilt er að stunda hvers konar atvinnustarfsemi, rekstur, sölu, þjónustu gegn endurgjaldi, útleigu, framleigu eða aðra tekjuskapandi starfsemi á hinu leigða svæði, hvort sem er beint eða óbeint. Samningur þessi veitir enga heimild til atvinnurekstrar, hvorki samkvæmt lögum nr. 160/2011 um mannvirki né öðrum lögum, og er háður gildandi skipulagi, reglum og samþykktum Reykjavíkurborgar á hverjum tíma. Hætti leigutaki starfsemi sinni eða notkun á svæðinu skal skila því án tafar til leigusala, sbr. 5. gr.

Afnotasamningur þessi þessi felur ekki í sér sérleyfissamning, né veitingu einkaréttar, forgangsréttar eða annarrar varanlegrar heimildar umfram tímabundinn afnotarétt samkvæmt skilmálum samnings þessa.

Leigusali heldur fullum eignarrétti og forræði yfir hinu leigða, með þeim takmörkunum einum sem leiða af samningi þessum.

#### **7. gr.**

##### *Skaðleysisákvæði*

Leigutaki ber fulla ábyrgð á allri starfsemi, notkun og umgengni á hinu leigða.

Leigutaki skuldbindur sig til að skaðleysisbæta leigusala vegna hvers kyns krafna, tjóns, taps, kostnaðar eða ábyrgðar, þ.m.t. lögmanns- og málskostnaðar, sem kann að hljótask af notkun hins leigða, athöfnum leigutaka, starfsmanna, félagsmanna, gesta eða annarra sem hafa aðgang að svæðinu á hans vegum.

#### **8. gr.**

##### *Riftun*

Brot á ákvæðum samnings þessa leitt til riftunar af hálfu leigusala. Hið sama gildir ef vanskil á gjaldi fyrir leiguafnot varir í lengri tíma en tvo mánuði frá eindaga.

#### **9. gr.**

##### *Varnarþing*

Rísi ágreiningur um afnotasamning þennan skal hann rekinn fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Samþykkt í borgarráði 16. apríl 2026

Reykjavík 13. maí 2026

Leigusali:

Leigutaki:

---

f.h. Reykjavíkurborgar

---

f.h. Samtök Hjólabúa

---

Vottar að rétttri dags., undirskrift  
og fjárræði aðila:

Fylgiskjal:

Nr. 1 Afmörkun hins leigða



Fylgiskjal 1





**Til:** Borgarráðs.

**Frá:** Umhverfis- og skipulagssviði.

Reykjavík, 10. júní 2026  
MSS26030016

**Efni: Umsögn frá umhverfis- og skipulagssviði (USK) vegna afnotasamnings um borgarland í Gufunesi.**

Á fundi borgarráðs 16. apríl 2026 samþykkti borgarráð tillögu um að gerður yrði afnotasamningur, fyrir hönd óstofnaðs félags (Samtaka hjólabúa), á um 3900 m<sup>2</sup> landspildu í Gufunesi.

Ekki hafa verið gefin út afnotaleyfi vegna hjólhýsa á Sævarhöfða eða Gufunesi. USK hefur ekki haft aðkomu að því að gefa út önnur leyfi vegna umræddra svæða. Frumgreining USK á kostnaði við að tengja svæðið, sem afnotasamningurinn fjallar um, við vatns- og rafveitu og koma fyrir salernis- og sturtuáðstöðu í gámaeiningu, bendir til að kostnaður gæti numið á bilinu 50 – 100 m.kr. Þá hefur Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur upplýst USK að aðkoma eftirlitsins að svæðinu hafi snúið að menguðum jarðvegi og frágangi urðunarstaðar.

Fyrir liggur skýrsla starfshóps um málefni hjólabúa, dags. 12. september 2025, sbr. **fylgiskjal 1**. Í skýrslunni komst starfshópurinn að þeirri meginniðurstöðu að varanleg búseta í hjólhýsum væri að verulegu leyti ósamrýmanleg gildandi lagaumhverfi, m.a. með hliðsjón af ákvæðum skipulags- og mannvirkjalöggjafar, sbr. nánari umfjöllun í köflum 3.2 og 5 í skýrslunni. Um niðurstöðu skýrslunnar að öðru leyti vísast til fylgiskjals 1.

Virðingarfyllst,

Ólöf Örvarsdóttir sviðstjóri  
Umhverfis- og skipulagssvið

**Fylgiskjöl:**

1. Skýrsla starfshóps um málefni hjólabúa, dags. 12. september 2025.



**Reykjavík**



## Starfshópur um málefni Hjólabúa

### Skýrsla

Með erindisbréfi í maí 2025 var stofnaður starfshópur um málefni hjólabúa. Hópurinn hefur starfað í sumar með hléum, en upprunaleg áætlun um að hópurinn skilaði af sér í júlí reyndist óraunhæf. Komu þar bæði til sumarleyfi sem og forföll starfsmanns hópsins. Hópurinn skoðaði ýmsa þætti sem tengjast búsetu í hjólhýsum eða húsbílum (hýsum), fór yfir mögulegar staðsetningar slíks svæðis innan borgarlandsins og kannaði jafnframt lagalega og rekstrarlega þætti tengda slíkri búsetu. Í hópnum voru Þorkell Heiðarsson (MÍR) formaður, Hrönn Valdimarsdóttir (USK) og Þórólfur Jónsson (USK). Ómar Einarsson fyrrverandi sviðstjóri ÍTR starfaði með hópnum og var honum til ráðgjafar. Glóey Helgudóttir Finnsdóttir skrifstofustjóri (USK) sinnti lögfræðiráðgjöf. Ábyrgðaraðili hópsins var Ólöf Örvarsdóttir sviðstjóri USK.

### 1. Forsaga málsins

Undanfarin tvö ár hafa 10 – 15 aðilar haft búsetu í hjólhýsabyggð við Sævarhöfða í Reykjavík. Áður hafði svipaður fjöldi haft aðstöðu á tjaldsvæðinu í Laugardal um nokkurra ára skeið, upphaflega einungis á veturna þegar ásókn ferðamanna í tjaldsvæðið var í lágmarki, en síðar einnig yfir sumartímam þegar ferðamannastraumur lagðist af á COVID árunum. Á meðan starfsemin var í Laugardal var gerður sérstakur samningur af hálfu borgarinnar (MÍR) við þessa íbúa og þeir greiddu leigu sem stillt var í hóf. Þá höfðu hjólabúar aðgang að þjónustuhúsi tjaldsvæðisins þar sem eru sturtur og þvottavél. Sambúð hjólabúa og rekstraraðila tjaldsvæðisins í Laugardal reyndist krefjandi og þeir starfsmenn borgarinnar sem héldu utan um þetta mál mátu það svo að slík langtímadvöl og önnur starfsemi tjaldsvæðisins ættu takmarkaða samleið bróðurpart ársins.

Íbúar svæðisins hafa stofnað samtök Hjólabúa til þess að berjast fyrir hagsmunum sínum. Samtöl hafa átt sér stað við fulltrúa félagsins og einnig hefur verið fundað með þeim. Samtökin horfa sérstaklega til Evrópu, þar sem færanleg smáhýsi til búsetu þekkjast og jafnframt samfélag fólks sem hefur slíka búsetu sem lífstíl. Samtökin hafa lagt fram sína sýn um hvernig langtímaæði fyrir húsbíla ætti að vera með tilliti til aðbúnaðar, mannvirkja og þjónustu.

Í lok COVID var ákveðið að slík langtímadvöl yrði ekki lengur í boði í Laugardal í ljósi þess að aðsókn í tjaldsvæðið hafði aukist mikið árið um kring. Sú aukning hefur haldið áfram. Var þá gripið á það ráð að finna lausn til bráðabirgða, eða til nokkurra mánaða hið mesta. Það svæði var við Sævarhöfða þar sem Björgun var áður með starfsemi (myndir 1 - 3). Lagður var rafstrengur fyrir hjólhýsi og einnig fengu íbúar lágmarksaðstöðu í gömlu starfsmannahúsi þar sem þvottavél, þurrkari og salerni eru til staðar auk lítillar félagsaðstöðu. Enginn leigusamningur var gerður af hálfu borgarinnar að þessu sinni, og var sá háttur hafður á eftir samtal við yfirstjórn borgarinnar. Því hefur einungis verið rukkað fyrir rafmagnsnotkun, 15.000 kr. mánaðarlega sem var gróf áætlun á rafmagnsnotkun í upphafi.



Í samstarfi við Hestamannafélagið Fák var unnið að hönnun og skipulagningu svæðis fyrir húsbíla í Víðidal á svipuðum tíma. Fjárveiting var til staðar vegna þess verkefnis árin 2023 og 2024. Hugmyndin var að Fákur myndi annast framkvæmd og síðan rekstur á svæðinu, enda var ætlunin að svæðið myndi einnig nýtast félaginu í framtíðinni við viðburði á þess vegum. Vegna mikillar andstöðu félagsmanna Fáks var fallið endanlega frá þessum hugmyndum árið 2024. Í kjölfarið var ljóst að dvölin við Sævarhöfða myndi dragast á langinn sem vissulega var ekki ætlunin.

Árið 2024 greiddi Reykjavíkurborg (MÍR) um 3,6 mkr. fyrir rafmagn ofl. á svæðinu umfram það sem innheimta mánaðargjaldsins (15.000 kr/mánuði/per. hýsi) skilaði borgarsjóði. Auk rafmagnsins sinntu starfsmenn borgarinnar lágmarkspörfum stæðisins. Starfsemin var því niðurgreidd af hálfu Reykjavíkurborgar.

Reynslan hefur leitt í ljós að rafmagnskostnaður vegna íbúa fer upp úr öllu valdi yfir köldustu vetrarmánuðina. Í því samhengi verður að horfa til þess að hjólhýsi og húsbílar hafa afar litla einangrun enda flest þessara tækja hönnuð fyrir allt annað loftslag en ríkir héraendis á veturna. Hitatap er því að vonum mikið og mikla orku þarf til hitunar þótt rýmið sé ekki stórt. Til þess að greiðslur standi undir notkun við núverandi aðstæður þyrfti mánaðargjaldið að vera um helmingi hærra en það er nú.

Tvisvar sinnum hafa komið upp eldsvoðar á svæðunum, annars vegar í Laugardal og hins vegar á Sævarhöfða. Í báðum tilfellum gjöreyðilögðust hýsi og í síðarnefnda tilfellinu munaði litlu að illa færi enda barst eldur á milli hýsa. Eldvarnir eru því þáttur sem huga þarf sérstaklega að á slíku svæði. Um er að ræða afar eldfim hús, í bland við notkun eldfimra efna eins og gas. Þá er aukin eldhætta út frá rafmagni þar sem öflugir rafmagnsöfnar eru keyrðir undir álagi í frosti í gegnum rafmagnsleiðslur utandyra. Loks hefur verið nokkuð um að fólk nýti timbur, eins og vörubretti, til þess að stúka hýsi sín af sem aftur eykur eldsmat og dregur úr nauðsynlegum aðskilnaði hýsa.

Þegar þetta er ritað greiða 14 einstaklingar fyrir aðgang að rafmagni við Sævarhöfða. Þar af eru 10 með lögheimili í Reykjavík, flestir þeirra með merkinguna ótilgreint í húsnæði í þjóðskrá. Aðrir eru skráðir til heimilis í eftirfarandi sveitarfélögum: 1 á Seltjarnarnesi, 1 í Reykjanesbæ, 1 í Kópavogi, 1 á Raufarhöfn. Af þessum 14 einstaklingum eru 11 karlar og 3 konur og eru 13 af þeim íslenskir ríkisborgarar. Meðalaldur íbúa er 56 ár. Eitt barn dvelur auk þess á svæðinu.

Eins og staðan er orðin núna er svæðið við Sævarhöfða óboðlegt til dvalar vegna framkvæmda, umferðar stórra bíla, grjótsöfnunar, malarhauga og almennt vegna umhverfisins og umgengni á svæðinu. Hópurinn telur að rýma þurfi það svæði án tafar (sjá myndir 1-3).

## 2. Mögulegar staðsetningar

Hópurinn skoðaði nokkurn fjölda svæða og kannaði eignarhald og stöðu þeirra í skipulagi. Þá var lagt mat á hvort mögulegt eða skynsamlegt væri að tjaldsvæðið í Laugardal yrði nýtt aftur í þessu skyni. Var val svæðanna byggt á fyrri gögnum og hugmyndum sem skoðaðar hafa verið í þessu samhengi á undanförunum árum af umsjónarfólki núverandi svæðis og meðlimum Hjólabúa á ýmsum tímamörkum. Flest svæðin reyndust ekki koma til greina af ýmsum ástæðum, oftast vegna þess að þau féllu undir annað skipulag.

Myndir og kort af mögulegum svæðum eru í lok skýrslunnar.



## 2.1. Kröfur til svæðis

Það sem starfshópurinn lagði til grundvallar varðandi eiginleika mögulegs svæðis voru í grunninn að auðvelt væri að nálgast kalt vatn og rafmagn og mögulegt væri að ganga þannig frá jarðvegi og umhverfi að hægt væri að leggja hýsum á svæðinu og dvelja þar. Loks var gengið út frá að aðgengi að almenningssamgöngum væri ásættanlegt. Þá var sérstaklega horft til þess hvort viðkomandi svæði væri ekki undir í öðru skipulagi eða framkvæmdum á næstu tveimur til þremur árum. Hópurinn taldi ekki raunhæft að horfa til flóknari þjónustupátta eða mikillar fjárfestingar svo sem þjónustuhúss á þessu stigi málsins.

## 2.3. Svæði í Gufunesi (Svæði A, B og C)

Hópurinn skoðaði reiti innan Gufuness sem falla utan helgunarsvæðis sorphauganna fyrrverandi og taldi tvö til þrjú svæði koma til greina. Þessi svæði væru nýtanleg til nokkurra ára m.t.t. skipulags. Stutt er í vatn og rafmagn og fremur auðvelt að slétta og útbúa svæðin þannig að þau verði ásættanleg til langtímadvalar. Hópurinn taldi að þessir reitir væru til þess fallnir að taka við starfseminni með til þess að gera litlum fyrirvara og þar væri fremur einfalt og ódýrt að aðlaga svæðið að slíkri notkun. (Myndir 4 – 6 og 10)

## 2.2. Gufunes innan athafnasvæðis Skemmtigarðsins (Svæði D, E og F)

Svæðið, sem er eign borgarinnar í útleigu, hefur verið í deiglu hjá hjólabúum um nokkurt skeið í ljósi þess að notkun þess virðist takmörkuð. Þrátt fyrir það eru þar til staðar ákveðnir innviðir sem gætu hentað slíkri starfsemi, flýtt fyrir framkvæmdum og dregið úr kostnaði. Svæðið er í þessari takmörkuðu notkun í samræmi við leigusamning við einkaaðila. Mögulega er þetta svæði þó út úr myndinni í ljósi þess að það fellur að stórum hluta innan áhrifasvæðis gömlu sorphauganna. Því er spurning hvort langtímadvöl þar fái stórum samþykkt af heilbrigðisástæðum þar sem undir svæðinu eru misvirkir haugar með tilheyrandi gasmengun. Umhverfis- og Orkustofnun og HER hefur í undirbúningi áhættumat fyrir svæðið. Það vekur þó engu að síður athygli að á svæðinu eru staðsett kúluhús þar sem hægt er að kaupa gistingu í gegnum booking.com (Reykjavík Domes) og kostar nóttin frá 48 þkr. Í ljósi þessa leggur hópurinn til að þetta svæði verði skoðaða nánar í samhengi við áhættumat og samtal tekið upp við leigutaka þess ef slíkt verður á annað borð kostur. (Myndir 7 - 9 og 11)

## 2.4. Kjalarnes

Hér var skoðað sérstaklega hvort og þá hvaða svæði kæmu til skoðunar. Kjalarnesið er víðfemt svæði, en þar skiptast á lönd í einkaeign og í eigu borgarinnar. Hjólahýsabyggð á svæðinu þyrfti að skoða vandlega með tilliti til innviða eins og aðgangs að vatni og rafmagni, eignarhalds og ekki síður samgangna. Hópurinn taldi ekki hægt að vinna slíkt á stuttum tíma og vænlegra væri að leita að svæði þar sem hægara væri um vik með framkvæmdir með stuttum fyrirvara og minni kostnaði.



## 2.5. Tjaldsvæðið Laugardal

Mismunandi sjónarmið eru uppi um það hvort langtímastæði fyrir færanleg hýsi fari saman með rekstri tjaldsvæðisins í Laugardal. Fyrri reynsla af því var ekki góð þann tíma sem langtímastæðin voru þar. Skapaði sambýlið ýmsa erfiðleika gagnvart ferðamönnum, rekstraaðilum tjaldsvæðanna og eins þeim sem voru í langtímastæðum. Samningur er við Farfuglana um rekstur tjaldsvæðisins í Laugardal og hefur reksturinn gefist vel fyrir borgina. Ef langtímastæði ættu að ganga þarna upp þyrfti að hanna svæðið sérstaklega út frá slíku, til dæmis þannig að aðskilnaður væri á milli hefðbundinna ferðamanna og langtímagesta. Slík eining væri þannig rekin á öðrum forsendum, enda gilda önnur lög mála á ferðamanna-tjaldsvæðum bæði hvað varðar verðlag og umsetningu stæða. Mikil fjölgun hefur orðið á ferðamönnum sem fara um landið á sérstökum ferðabílum (campers) og fjölmörg fyrirtæki hafa sprottið upp sem gera út á ferðamátann á umliðnum árum. Þannig hefur að jafnaði eftirspurn eftir hefðbundnum tjaldstæðum í Laugardal minnkað á meðan fullt er í húsbílastæði með raftengingu stóran hluta ársins. Á tjaldsvæðinu í Laugardal er hámarksdvöl 2 vikur og verðlagning gistinátta á allt öðrum og hærri skala heldur en hjólabúar þurftu að greiða á sínum tíma, sem var á bilinu 40 - 65 þkr/mánuði með rafmagni. Þá er alveg ljóst að langtímaleiga á jafnstóru hlutfalli hjólhýsastæða og raunin var í Laugardal, eða um 30% stæða, gengur ekki upp rekstrarlega nema mögulega rétt yfir háveturinn þegar aðsókn ferðamanna er í algeru lágmarki (sjá nánar kafla 3.1.)

## 3. Sérstök álitamál

Starfshópurinn rýndi málið einnig út frá ýmsum þáttum sem máli kynni að skipta þegar hjólhýsabyggð ætluð til varanlegrar dvalar eða búsetu er annars vegar. Má þar nefna félagslega þætti, lagaumhverfi, skipulagsmál og þjónustuskyldur sveitarfélagsins. Þá reyndi hópurinn að finna dæmi um hvernig þessum málum væri háttað í nágrennalöndunum.

### 3.1. Samanburður við aðrar þjóðir

Hópurinn kannaði lítillega hvernig þessum málum væri háttað í nágrennalöndunum, en þar virðist nokkuð hafa færst í vöxt að fólk búi í færanlegum hýsum eða húsbílum. Oft eru þetta vel búnir húsbílar eða heimasmiðuð fullainangruð hús sem komið er fyrir á vagn.

Sé Danmörk tekin sem dæmi, er almenna reglan sú þar að leyfi sveitarfélags þarf að liggja fyrir sé dvalið í færanlegum hýsum utan tímabilsins 1. mars til 31. október, eða árið um kring. Þar virðist slík búseta bundin við tjaldsvæði í einkarekstri sem hafa starfsleyfi til slíks rekstrar. Almennt eru um 5% húsbíla og hjólhýsastæða með raftengingu leigð út til langtímadvalar á þeim tjaldsvæðum sem á annað borð bjóða slíkt. Það gera 2,5 stæði á hver 50 húsbíla/hjólhýsastæði.

Á tjaldsvæðinu í Laugardal eru einmitt um 50 stæði með raftengingu ætluð stærri húsbílum og hjólhýsum. Þar voru um 15 hýsi í langtímaleigu þegar mest var eða um 30% stæðanna, sem er mun hærra hlutfall en hér er nefnt. Mánaðargjald fyrir slíkt stæði í Danmörku er á bilinu 200 – 400 þkr. fyrir utan rafmagn og mögulega aðra þjónustu. Gjaldið í Laugardal var 40 – 65 þkr. á mánuði með rafmagni eins og áður var nefnt.

Árið 2021 var lögum breytt í Danmörku á þann hátt að mögulegt varð, með krókaleiðum þó, að skrá lögheimili í húsbílum. Þetta var gert með breytingu á kröfum sem giltu um skráningu húsbíla í ökutækjaskrá og fyrri kröfu um fast lögheimili þess sem skráði. Það gerði að verkum að í kjölfarið varð mögulegt að skrá fasta búsetu í húsbílum. Ekki verður



þó farið hér nánar út í þær krókaleiðir sem slík skráning krefst þar í landi. Hitt er þó skýrt að fáist leyfi til slíks á annað borð verður viðkomandi einnig að sækja um leyfi um slíka búsetu til viðkomandi sveitarfélags.

## 3.2 Lagaumhverfi

Varðandi þennan þátt var sérstaklega skoðað hvernig föst búseta í færanlegum hýsum samræmist íslensku lagaumhverfi. Má þar nefna byggingareglugerð, lög um hollustuhætti og mengunarvarnir, lögheimilislög og stjórnslulög.

### *3.2.1 Lög um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998 og reglugerð um hollustuhætti nr. 903/2024*

Rekstur tjald- og hjólhýsastæða er háður starfsleyfi frá heilbrigðisnefnd viðkomandi sveitarfélags og eru slík svæði skilgreind sem aðstaða ætluð ferðamönnum til dvalar. Ekki er gert ráð fyrir að búseta eða langtíma dvöl geti átt sér stað á slíkum svæðum. Ekki er að sjá að þau ferða-/hjólhýsi sem hér um ræðir geti fallið undir aðra skilgreiningu skv. reglugerðinni. Til að fá starfsleyfi til slíks reksturs (tjald- og hjólhúsasvæðis) þarf að uppfylla skilyrði laganna um lágmarksaðstöðu, s.s. snyrtingar, sorphirðu, uppvottaaðstöðu, umgengni- og öryggisgæslu. Þá þarf slík starfsemi að vera í samræmi við skipulag og byggingar ef einhverjar eru að verða í samræmi við kröfur byggingarreglugerðar.

### *3.2.2 Mannvirkjalög og Byggingareglugerð*

Lög um mannvirki nr. 160/2010 og byggingarreglugerð nr. 112/2012 setja ýmsar lágmarkskröfur um gæði íbúðarhúsnæðis. Tímabundnar og lausar byggingar, húsvagnar eða starfsmannabúðir teljast samkvæmt lögnum vera mannvirki og gilda um þær sömu reglur og um önnur mannvirki. Samkvæmt byggingarreglugerð má byggingarfulltrúi veita stöðuleyfi fyrir hjólhýsi tímabilið 1. október til 1. maí og er hámarkstími stöðuleyfis 12 mánuðir nema skipulag mæli fyrir um annað.

### *3.2.3 Lögheimilislög*

Samkvæmt lögum nr. 80/2018 um lögheimili og aðsetur skal fólk eiga lögheimili þar sem það hefur fasta búsetu, þ.e. býr meirihluta ársins. Lögheimili skal skráð í íbúðarhúsnæði sem hefur staðfang. Þröngar undantekningar eru frá þessari meginreglu og ekki verður séð að hægt sé að skrá lögheimili í hjólhýsi samkvæmt núgildandi lögum.

### *3.2.4. Stjórnslulög – jafnræði við úthlutun*

Stjórnslulög gera þá kröfu að stjórnvöld gæti að málsmeðferðarreglum stjórnslulaga við meðferð mála er varða borgarana. Ein þeirra reglna er jafnræðisreglan sem felur í sér að afgreiða skal sambærileg mál með sambærilegum hætti og ekki mismuna borgurum með nokkrum hætti. Af reynslunni að dæma er meiri eftirspurn eftir stæðum til langtímadvalar hýsa með aðgangi að rafmagni heldur en núverandi 15 stæði anna. Í því ljósi er afar mikilvægt að taka afstöðu til þess hvernig ráðstafa beri slíkum svæðum til einstaklinga áður en farið er af stað með nýtt svæði. Þar blasir við að jafnræðis þarf að



gæta, sérstaklega ef rekstur slíks svæðis er í höndum sveitarfélags beint eða óbeint. Þetta á líklega einnig við ef viðkomandi þjónusta er niðurgreidd af hálfu borgarinnar eins og nú er. Þannig vakna spurningar um útteilingu stæða. Væru þau eingöngu ætluð þeim sem nú eru við Sævarhöfða, eingöngu þeim sem eru með lögheimili í Reykjavík eða væri önnur aðferðarfræði nærtækari þegar takmörkuðum gæðum væri úthlutað? Starfshópurinn telur að hér sé um augljóst vandamál að ræða sem mikilvægt sé að rýna afar vel.

### 3.2.5. Lög um meðhöndlun úrgangs

Lög um meðhöndlun úrgangs nr. 55/2025 setja þá skyldu á sveitarfélögin að hirða sorp í ákveðnum flokkum við heimili fólks. Þessi skylda á við þar sem um skilgreind íbúðahverfi er að ræða og fólk á með réttu skráð lögheimili. Sveitarfélagið myndi því ekki bera skyldu til sorphirðu á svona svæði í núverandi lagaumhverfi og yrði rekstraraðili þess að bera ábyrgð á þeim þætti væri slíkur aðili er á annað borð fyrir hendi.

### 3.3 Félagslegir þættir

Reynslan af langtímastæðinu fram að þessu, hvort sem um er að ræða Laugardalinn eða Sævarhöfða, hefur sýnt að hópurinn sem þar dvelur að jafnaði hefur mjög mismunandi bakgrunn, sýn á dvölinna á svæðinu og þörf á þjónustu. Það á einnig við um félagslega þjónustu. Þannig má segja að hluti hópsins dvelji þar vegna óskar um ákveðin lífstíl hjólabúans, hluti vegna vinnu fjarri heimili og hluti vegna húsnæðisvanda og einhverjir af enn öðrum ástæðum. Hópurinn sem sótt hefur í svæðið er því langt frá því að vera einsleitur. Starfshópurinn telur afar mikilvægt að þessi þáttur sé kortlagður sérstaklega af velferðarsviði borgarinnar áður en lengra er haldið. Nauðsynlegt er taka afstöðu til þess með hvaða hætti skynsamlegast sé að koma til móts við mismunandi þarfir þeirra sem þarna dvelja. Starfshópurinn telur einfaldlega að dvöl við þessar aðstæður henti fólki afar mismunandi og alls ekki sumum sem þarna hafa dvalið undanfarin ár. Félagsleg búsetuáráðgjafi væru líklega mun heppilegri lausn í sumum tilfellum.

### 3.4 Þjónusta við íbúa

Núverandi lagaumhverfi býður ekki upp á að fólk skrái lögheimili sitt í færanlegum húsum eins og áður hefur komið fram. Almennt er ekki gert ráð fyrir að fólk dvelji árið um kring í hjólhýsi eða húsbíl nema hugsanlega á skipulögðum tjaldsvæðum þar sem fyrir hendi er rekstur og starfsleyfi. Á tjaldsvæðum er síðan almennt gert ráð fyrir hámarksdvöl í nokkrar vikur hið mesta og oftar en ekki er svæðið lokað yfir vetrarmánuðina.

Skoða þarf sérstaklega hvar skyldur sveitarfélagsins liggja hvað varðar þjónustu við það fólk sem dvelur til lengri tíma á slíku svæði eða hefur þar beinlínis búsetu. Á starfsleyfis-skyldum tjaldsvæðum sér rekstraraðili svæðisins um hefðbundna rekstrarþætti þann hluta ársins sem svæðið er í rekstri. Má þar nefna umhverfisþjónustu og sorphirðu. Um opinbera þjónustu eins og skóla- og frístundaþjónustu fyrir börn getur ríkt meiri vafi. Væru íbúar skráðir með lögheimili í húsum sínum á viðkomandi svæði væri líklega til staðar þjónustuskylda sveitarfélagsins til samræmis við aðra íbúa en fyrir slíkri skráningu er ekki lagaheimild (sbr. kafli 3.2). Hópurinn komst í sjálfu sér ekki að neinni sérstakri niðurstöðu hvað þennan þátt varðar. Hann þarf að skoða frekar enda vakna upp fjölmargar spurningar um skyldur mismunandi aðila sem og réttindi þeirra sem búa við aðstæður sem þessar.



### 3.5. Önnur Sveitarfélög

Ekki gafst tími til þess að skoða möguleikann á samstarfi við önnur sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu um sameiginlegt svæði. Ef vilji er til þess að koma upp til frambúðar stæði fyrir hjólhýsi og húsbíla þar sem fólk getur dvalið í hýsunum árið um kring væri hins vegar skynsamlegt að kanna möguleikann á aðkomu annarra sveitarfélaga, til dæmis á höfuðborgarsvæðinu, að slíku. Eins og fram hefur komið eru það ekki einungis íbúar Reykjavíkur sem hafa sótt í að dvelja á svæðunum hingað til og því eðlilegt að fleiri komi að málum. Í því tilfalli þyrfti að stofna sérstakan hóp sem skoðaði almennt möguleika og áhuga á slíku þvert á sveitarfélög. Hópurinn gæti síðan komið með tillögur að svæðum. Væri slíku svæði ætlað að vera varanlegt þyrfti að útbúa það með þeirri þjónustu sem almennt er gert ráð fyrir að sé til staðar á slíkum svæðum, líklega með hliðsjón af þeim kröfum sem gerðar eru til starfsleyfisskyldra tjaldsvæða almennt. Slík varanleg lausn krefst hins vegar yfirlegu og samtals, enda þarf að útbúa fjár- og framkvæmdaáætlun og ljóst að slík fjárfesting er veruleg. Þá þarf að tryggja eðlilegan rekstrargrundvöll og lagaumgjörð fyrir reksturinn.

## 4. Rekstur

Hópurinn ræddi sérstaklega hvers konar rekstrarfyrirkomulag væri mögulegt á langtíma-svæði fyrir hjólhýsi og húsbíla.

Framan af, á meðan íbúar dvöldu í Laugardal, var umsjón svæðisins í höndum starfsmanna borgarinnar annars vegar og rekstraraðila tjaldsvæðisins hins vegar. Borgarstarfsmennirnir bættu þessu máli á sig með óformlegum hætti en störfuðu í raun við allt annað. Starfsfólk tjaldsvæðisins var hins vegar að reka hefðbundið tjaldsvæði og gistiheimili og fór reksturinn ekki alltaf vel saman eins og áður kom fram. Starfseminni var því í raun aldrei komið formlega fyrir innan borgarkerfisins og starfsfólk borgarinnar með óljóst umboð til þess að sinna henni og taka ákvarðanir henni tengdri. Starfsfólk tjaldsvæðisins kvartaði hins vegar í viðkomandi starfsmenn borgarinnar yfir mikilli vinnu tengdri íbúum langtímastæðisins og að sú vinna væri í litlu samhengi við fjölda þeirra miðað við fjölda annarra gesta.

Á þessum tíma var þó gerður leigusamningur við hvern og einn íbúa og í honum voru tíundaðar reglur sem um dvölinu giltu og hvernig innheimtu leigu væri háttáð. Eftir að hópurinn flutti upp á Sævarhöfða hefur enginn leigusamningur verið til staðar, heldur einungis innheimt fyrir rafmagnsnotkun á svæðinu að ósk borgaryfirvalda eins og áður sagði. Rekstrarfyrirkomulagið hefur því í besta falli verið óljóst og í raun engin stofnun eða deild innan borgarinnar formlega með málið á sinni könnu eða með ámóta rekstur innan sinnar starfsemi.

Hópurinn telur að ef á annað borð eigi að bjóða upp á langtímastæði fyrir hýsi fari best á því að það sé rekið af öðrum en borginni, helst einkaaðila sem hefði áhuga á að bæta slíkri starfsemi inn í rekstur svæðis sem fyrir er. Eins og komið hefur fram er lagalegur rammi um slíka langtímadvöl í hýsum hérlendis afar þröngur, en gæti helst verið til staðar á skipulögðum starfsleyfisskyldum tjaldsvæðum. Þar gæti komið til álita að félagasamtök eins og Hjólabúar sinntu rekstrinum eða stofnuðu félag um slíka starfsemi.

Í slíku rekstrarfyrirkomulagi gæti borgin mögulega komið að rekstrinum með óbeinum hætti, til dæmis með niðurgreiðslu leigu fyrir einstaklinga sem rétt eiga á félagslegri fyrirgreiðslu. Þá gæti borgin útvegað svæði og nauðsynlega innviði fyrir viðkomandi aðila eða styrkt á annan máta.



## 5. Niðurstaða

Starfshópurinn telur að ýmislegt í núverandi lagaumhverfi geri það í raun ólöglegt að koma upp svæði fyrir hjólhýsi með varanlega búsetu í huga. Því hlýtur að koma til skoðunar að loka núverandi svæði og bíða með frekari aðgerðir þar til lagaumhverfi í landinu bíður upp á slíkt. Leitað verði annarra leiða til að koma til móts við núverandi íbúa þar til breyting verður á.

Sé samt vilji til þess að halda áfram með málið við núverandi aðstæður telur hópurinn eftirtaldar lausnir vænlegastar.

- A. Starfshópurinn leggur til að svæðinu við Sævarhöfða verði lokað án tafar. Velferðarsviði verði falið að kortleggja stöðu þeirra sem nú dvelja á svæðinu með tilliti til félagslegra þarfa og mögulegra annarra búsetuúrræða.
- B. Svæði A, B eða C í Gufunesi verði útbúin til tímabundinnar dvalar fyrir Hjólabúa og sótt verði um stöðuleyfi til minnst tveggja ára fyrir einstaklinga með lögheimili í Reykjavík.
- C. Skorið verði endanlega úr um hvort svæði í eigu borgarinnar innan núverandi athafnasvæðis Skemmtigarðsins (D, E, F) sé mögulegt til þessarar notkunar í ljósi þess að þar er þegar rekin ýmis þjónusta.
- D. Reykjavíkurborg hafi forgöngu um samtal meðal sveitarfélaga um möguleikann á svæði til langtímadvalar hjólabúa til frambúðar, enda sé er eftirspurn eftir slíku ekki bundin við höfuðborgina.

Í ljósi þeirrar miklu óvissu sem ríkir um lagalegar hliðar málsins sem og mögulega staðsetningu svæðisins telur hópurinn ekki raunhæft að leggja fram kostnaðarmat á tillögurnar á þessu stigi málsins. Vegna ársins 2025 þarf að skoða sérstaklega útlagðan kostnað MÍR umfram tekjur vegna Sævarhöfðans t.d. með viðbótarfjármagni eða færslu á annan kostnaðarstað þar sem eðlilegra getur talist að slíkur kostnaður falli til.

Reykjavík 12.9.2025



*Mynd 1.  
Sævarhöfði horft til  
Vesturs. Ný grjóthrúga  
aftast á myndinni.*



*Mynd 2.  
Sævarhöfði horft til  
Austurs. Í baksýn er hús  
þar sem aðgangur er að  
Þvottavél.*



*Mynd 3.  
Sævarhöfði horft til  
Suðurs.*



Mynd 4.  
Svæði A Gufunesi. Horft frá vegi til NA. Smáhýsin sem fyrir eru fjærst t.v.



Mynd 5.  
Svæði B Gufunesi. Horft frá vegi næst Sorpu til NA. Nýr hjólastígur t.h. á myndinni.



Mynd 6.  
Svæði C Gufunesi. Esjan í bakgrunni og gamla áburðarbryggjan lengst t.v.



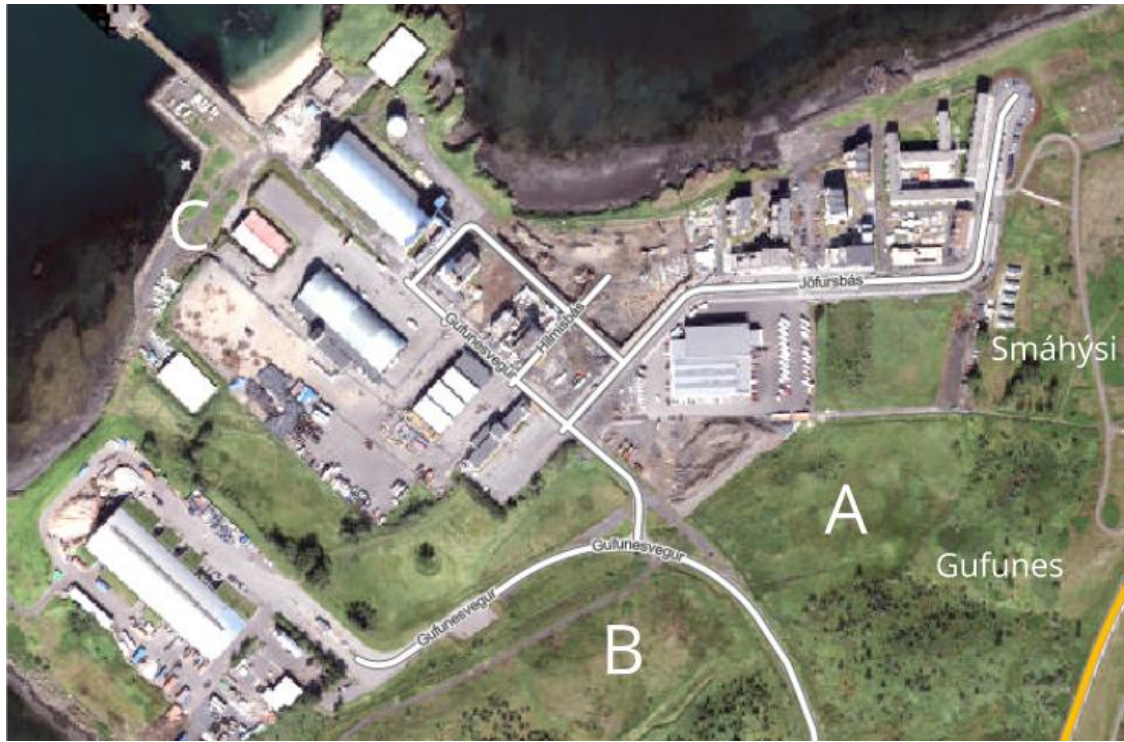
Mynd 7.  
Svæði D Gufunesi.  
Tjaldsvæði (grasflöt) innan  
Skemmtigarðsins.



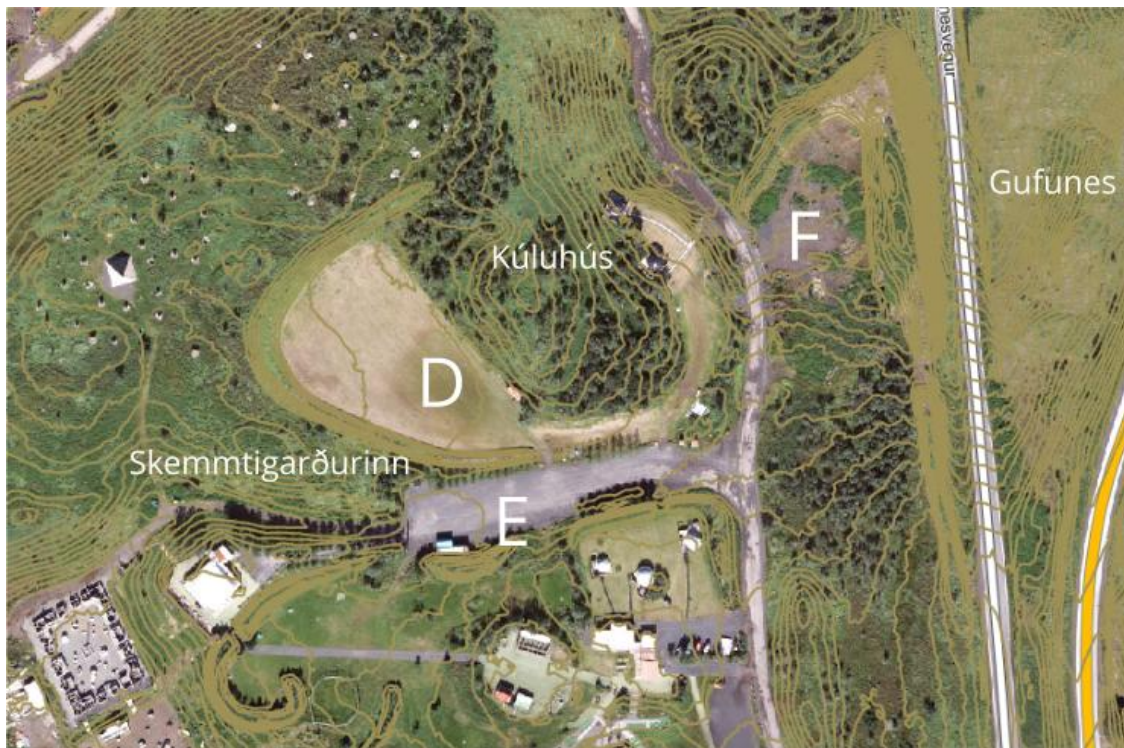
Mynd 8.  
Svæði E Gufunesi. Myndin  
er tekin á sama stað og  
mynd 7, en horft til SV í  
stað NV.



Mynd 9.  
Svæði F Gufunesi. Horft til  
N í jaðri Skemmtigarðsins  
til móts við tvö kúluhús.



Mynd 10. Staðsetning mögulegra svæða í Gufunesi utan við gömlu sorphauganna.



Mynd 11. Staðsetning mögulegra svæða í Gufunesi innan við og í jaðri gömlu sorphauganna.

