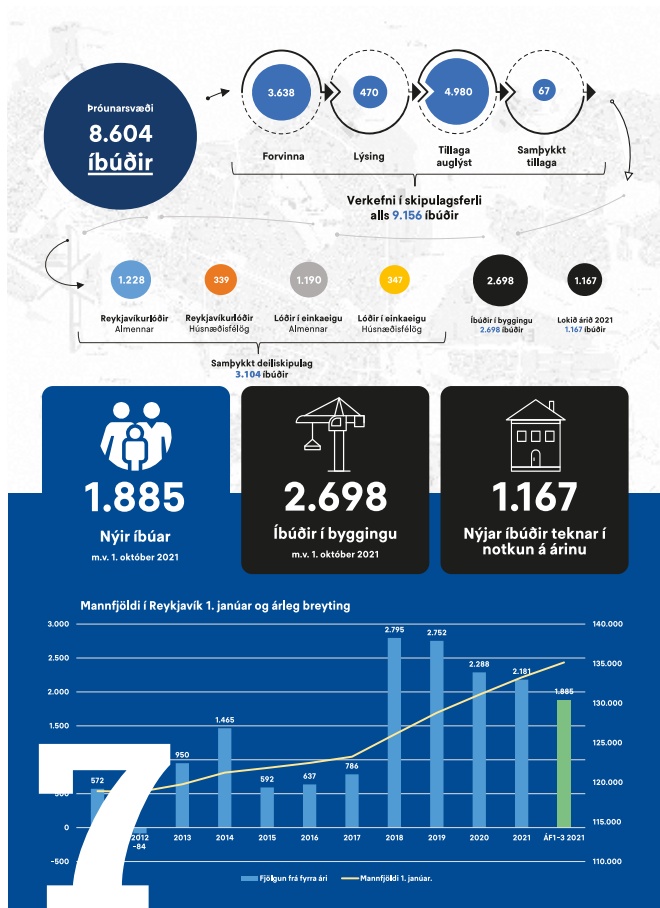


OKTÓBER 2021

UPPBÝGGING ÍBÚÐA Í BORGinni



Reykjavíkurborg



UPPBÝGGING ÍBÚÐA

2.698 íbúðir eru í uppbyggingu í Reykjavík og 9.175 íbúðir eru í skipulagsferli. 1.885 nýjar íbúðir hafa verið teknar í notkun frá áramótum.



GEFANDI SAMFÉLAG

Úlfur Hansson hefur snúið aftur í sitt gamla hverfi og býr nú á Nýlendugötu. Sjá síðu 11.

8

VESTURBÆR: Mikil uppbygging er í hverfinu, bæði á Héðinsreit og Steindórsreit. Þar er líka áhugaverð endurgerð á eldra húsnæði.

12

MIÐBORG: Fyrirhugðuð uppbygging í Nýja Skerjafirði, framkvæmdir í Vatnsmýri og áhugaverð verkefni í miðborginni.



EINSTÖK STAÐSETNING

Ásta Kristín Sigurjónsdóttir nýtur nálægðar við miðborgina, flugvöllinn og náttúruperlur í nágrenninu.

Sjá síðu 15.



15 MÍNÚTNA HVERFIÐ

Ólöf Örvarsdóttir, sviðsstjóri umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur, ræðir um svokölluð 15 mínútna hverfi, grænt íbúðarhúsnæði framtíðarinnar og mikilvægi þess að Reykjavík sé bæði göngu- og hjólavæn borg.

22

HLÍÐAR: Þórscafé-húsinu breytt í íbúðir, bygging námsmannaíbúða og íbúða fyrir eldri borgara og hverfisskipulag í Hlíðum.

26

LAUGARDALUR: Stærsta uppbyggingarsvæðið í borginni í dag. Borgartún 24, Kirkjusandur, Skeifan og Vogabyggð.

38

HÁALEITI OG BÚSTAÐIR: Vinnutillögur hverfisskipulags, uppbygging við Furugerði og í Fossvogi. Endurgerð eldra húsnæðis.



Húsnæðisstefna og áætlanir Reykjavíkur

ÚTGEFANDI

Reykjavíkurborg - skrifstofa borgarstjóra og borgarritara
Umsjón og textavinna: Athylli
Umbrót: Ritform
Ljósmyndir: SIGÓSIG ljósmyndun, nema annað sé tekið fram
Tölvumyndir: Frá framkvæmdaaðilum og hönnuðum
Október 2021



Reykjavíkurborg





46

TÆMUM BIÐLISTANA

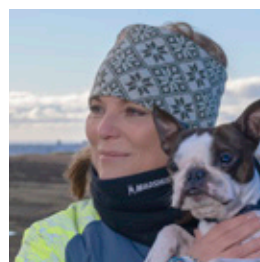
„Það stendur alls ekki til að hætta fyrr en þörf félaga í ASÍ og BSRB fyrir leiguíbúðir hefur verið uppfyllt. Við höldum áfram þar til biðlistarnir hafa verið tæmdir,“ segir Björn Traustason, framkvæmdastjóri Bjargs íbúðafélags.



51

UPPBYGGING Í GUFUNESI

Fasteignapróunarfélagið Spilda undirbýr byggingu 550 íbúða í Gufunesi sem vonir standa til að geti hafist um mitt ár 2022. Hugmyndaleit í samvinnu við Arkitektafélag Íslands er nýlega lokið.



ÚLFARSFELL ER MITT WORLD CLASS!

„Það er hægt að labba allan daginn frá Úlfarsárdalnum,“ segir Anetta Scheving sem er einn frumbyggja í Úlfarsárdal. Sjá síðu 58.



LÍFIÐ Í ÞORPINU

„Þetta er bara yndislegt,“ segja Magnús Kári Einarsson og Karítas Sól Jónsdóttir um lífið í Þorpinu í Gufunesi. Þau eru hrifin af hugmyndafræðinni sem svæðið byggir á. Sjá síðu 53.

54

GRAFARHOLT OG ÚLFARSÁRDALUR:

Námsmannaíbúðir í Grafarholti og áframhaldandi uppbygging við Leirtjörn og víðar í Úlfarsárdal.

59

KJALARNES: Uppbygging hafin á íbúðakjarna með verkstæðum á Hólalandi á Kjalarnesi.

40

BREIÐHOLT: Fjallað um hverfisskipulag Breiðholts og uppbyggingu félagslegs húsnaðis í borgarhlutanum.

42

ÁRBÆR: Uppbygging við Hraunbæ og Rofabæ í Árbæjarhverfi og Elliðaárbraut í Norðlingaholti.

48

GRAFARVOGUR: Framtíðaruppbyggingarsvæði borgarinnar er í Grafarvogi. Umfangsmikil uppbygging hafin í Bryggjuhverfi III og Gufunesi.

KORT OG LISTI YFIR UPP- BYGGINGU ÍBÚÐA

Kort yfir uppbyggingu íbúða eftir borgarhlutum og lega fyrirhugaðrar Borgarlínu.

Sjá síður 62-63.

**GRÆNA PLANIÐ ER SÓKNARÁÆTLUN
REYKJAVÍKURBORGAR OG LEGGUR
LÍNURNAR Í FJÁRMÁLUM,
FJÁRFESTINGUM OG GRÆNUM
LYKILVERKEFNUM TIL 10 ÁRA**



GRÆNA PLANIÐ BYGGIR Á SJÁLF- BÆRNI OG SKÝRRI FRAMTÍÐARSÝN UM KOLEFNISHLUT- LAUST BORGAR- SAMFÉLAG



Vaxandi borg

Borgarþróun, atvinnulíf og efnahagsleg endurreisn

- ▶ Græn íbúðaupbygging
- ▶ Grænar samgöngur
- ▶ Grænir þekkingarkjarnar
- ▶ Stafræn umbreyting



Græn borg

Kolefnishlutlaus, blómleg og heilbrigð borg

- ▶ Aðgerðir í umhverfismálum
- ▶ Græn svæði



Borg fyrir fólk

Kraftmikið og fjölbreytt borgarsamfélag fyrir okkur öll

- ▶ Lýðheilsa
- ▶ Menntun og menning
- ▶ Samfélag fyrir alla

Reykjavíkurborg ætlar á næstu þremur árum að verja um 95 milljörðum í fjárfestingar. Stærstur hluti þess er undir merkjum Græna plansins sem stefnir að betra umhverfi, betri efnahag og betra samfélagi. Fyrirtæki í eigu borgarinnar munu fjárfesta fyrir 80 milljarða sömu þrjú ár og eru stærstu fjárfestingarnar í grænum innviðum veitu-fyrirtækjanna og félagslegu húsnæði fyrir tekjulága.

Átak verður í uppbyggingu búsetuúrræða fatlaðs fólks og heimilisslausa. Milljarður verður settur í að búa til ný störf fyrir atvinnulausa og stuðningsúrræði og virkni fyrir fólk á fjárhagsaðstoð á næsta ári.

Framkvæmdir við Borgarlínu eru í undirbúningi og gerð heildstæðs hjólastígakerfis fyrir höfuðborgarsvæðið er hafið í samvinnu við ríkið og sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu. Reykjavík vill verða hjólaborg á heimsmeili-kvarða með fjármögnun nýrrar hjóleiðaáætlunar.

Allri þjónustu og afgangi sem hægt er að færa á netið verður umbreytt á þremur árum en alls er varið tíu milljörðum í fjárfestingu í upplýsingatækni og stafræna umbreytingu borgarinnar.

Nýir skólar rísa í Skerjafirði, Vogabyggð og Ártúnshöfða og leikskólaplássum verður fjölgað til að taka inn niður í 12 mánaða gömul börn. Markmiðið er að nýju hverfin í Ártúnshöfða og Skerjafirði verði grænustu hverfi sem risið hafa í Reykjavík.

Tíu milljörðum verður varið í viðhald næstu þrjú ár. Fjárveitingar til endurnýjunar eldra skólahúsnæðis verða stórhækkaðar og borgarþóksafnið í Grófarhúsi og Listasafn Reykjavíkur í Hafnarhúsi munu ganga í endurnýjun lífdaga.

Götur í öllum hverfum fá grænna yfirbragð og meiri gróður, græn svæði og almenningsgarðar verða fegraðir, ásýnd borgarinnar verður blómlegri og skógrækt verður aukið með gróðursetningu Loftslagsskóga Reykjavíkur.

Lýðheilsa, hreyfing og íþróttabátttaka verður eflað með fimleikahúsum í Breiðholti og Árbæ, knattúsum í Vesturbæ og betri íþróttastöðum víða um borgina. Þrjár nýjar sundlaugar eru á tíu ára áætlun: í Úlfarsárdal, Fossvogi og í Elliðaárdal. Laugardalslaug verður endurnýjuð frá grunni.

Áningarstaðir og innviðir til útivistar verða byggðir upp í Elliðaárdal og Öskjuhlíð og sjóbaðsstaða á völdum stöðum við strandlengjuna. Vetrargarður verður byggður upp í Breiðholti og skíðasvæðin í Bláfjöllum stórefld. Útivistarmöguleikar verða bættir við Rauðavatn og á Hólmsheiði þar sem einnig verða gerðar reiðleiðir.

Reykjavíkurborg gerir ráð fyrir að fjárfesta 24 milljörðum í innviðum þar sem næstu 10.000 íbúðir í Reykjavík rísa. Þær verða af öllum stærðum og gerðum, fyrir allan aldur og tekjuhópa og flestar staðsettar nálægt Borgarlínu og lifandi atvinnukjörnum.



Kynningarfundinum í fyrra var eingöngu streymt vegna samkomutakmarkana, en í ár verður gestum boðið á ný að mæta í Tjarnarsal. Húsið verður opnað hálf tíma fyrir fundinn og þar myndast oft líflugar umræður um „bransann“. Kynningum verður einnig streymt á vef.

Öflug upplýsingamiðlun um húsnæði í Reykjavík

Árvið kynningarfundur borgarstjóra um uppbyggingu íbúða í Reykjavík verður haldinn föstudaginn 29. október kl. 9-11 í Tjarnarsal Ráðhúss Reykjavíkur. Fundurinn er opin öllum áhugafólki og hefur samkoman verið vel sótt á liðnum árum enda mikil veisla fyrir þá sem elska staðreyndir og vilja vita hvað er í pípunum í uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í Reykjavík.

Í fyrra var Græna planið kynnt til sögunnar og hvernig borgin mun sækja fram með kraftmikilli fjárfestingu þar sem umhverfisleg, fjárhagsleg og félagsleg sjálfbærni verður höfð að leiðarljósi. Á fundinum í ár verða sömu áherslur ríkjandi og sagt frá verkefnum eins og hagkvæmu húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur, sem og önnur markmið í húsnæðisáætlun Reykjavíkur.

Hvar er verið að byggja?

Farið verður yfir uppbyggingu íbúða um alla borg eins og þetta blað gefur forsmekking af, en sjónum verður einnig beint sérstaklega að mikilvægum uppbyggingarsvæðum eins og sjá má í dag-skrá fundarins á baksíðu þessa blaðs.

Reykjavíkurborg hefur lagt áherslu á öfluga upplýsingamiðlun um húsnæðismál og þar hefur kynningarfundur borgarstjóra verið þungamiðja, sem og árvið útgáfa þessa upplýsingarits um uppbyggingu íbúða í borginni. Á þessu ári hóf borgin að taka ársfjórðungslega saman upplýsingar um þennan málaflokk og er sú samantekt kynnt í borgarráði og miðlað á vef.

Uppbygging íbúða í Reykjavík gengur vel

Markmið Græna plansins gera ráð fyrir 1.000 íbúðum á ári og uppbyggingin í ár er þegar komin langt fram úr því viðmiði eins og sjá má á tölum á þessari opnu.

Í dag eru 57 þúsund íbúðir í borginni og því ljóst að borgin stækkar hratt. Í húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar er haldið utan um stöðu uppbyggingarverkefna eftir skipulagsstöðu og framkvæmdastigi, auk þess sem ljósi er varpað á uppbyggingarsvæði framtíðarinnar.

Borgin heldur utan um hvar er verið að byggja og leitar eftir upplýsingum um hvenær íbúðir verða teknar í notkun til að birta í samantektum sínum. Einnig er haldið utan um gildandi byggingarheimildir íbúða á lóðum með samþykktu deiliskipulagi. Meirihluti byggingarheimilda er í höndum einkaaðila sem ætla að byggja fyrir almennan markað. Hraði uppbyggingar er þannig að miklu leyti í þeirra höndum borgin fylgist eðlilega með framgangi mála. Nánar verður rýnt í þessar tölur á kynningarfundinum á föstudag.



Kynningarfundur
um uppbyggingu
húsnæðis
í Reykjavík

Þróunarsvæði

8.604
íbúðir

3.638

Forvinna

470

Lýsing

4.980

Tillaga
auglýst

67

Samþykkt
tillagaVerkefni í skipulagsferli
alls **9.156** íbúðir

1.228

Reykjavíkurlóðir
Almennar

339

Reykjavíkurlóðir
Húsnæðisfélög

1.190

Lóðir í einkaeigu
Almennar

347

Lóðir í einkaeigu
Húsnæðisfélög

2.698

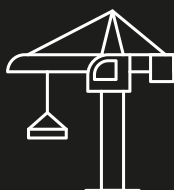
Íbúðir í byggingu
2.698 íbúðir

1.167

Lokið árið 2021
1.167 íbúðirSamþykkt deiliskipulag
3.104 íbúðir**1.885**

Nýir íbúar

m.v. 1. október 2021

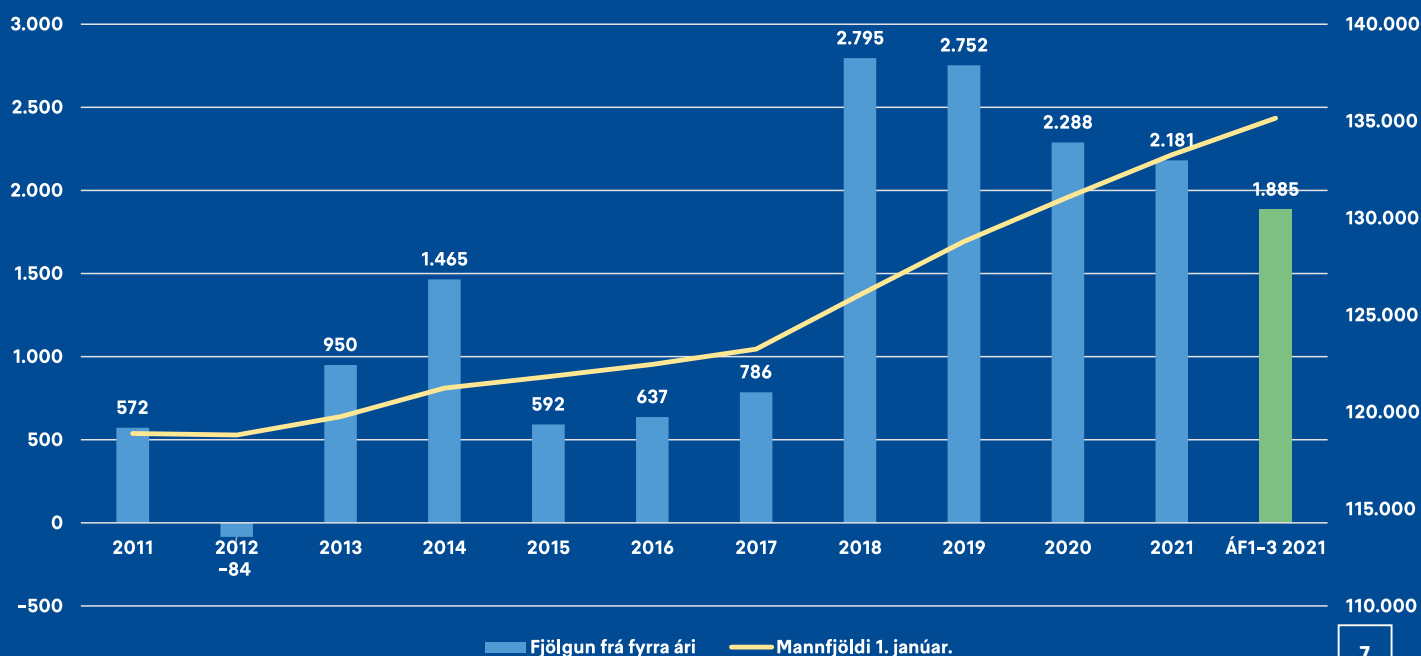
**2.698**

Íbúðir í byggingu

m.v. 1. október 2021

**1.167**Nýjar íbúðir teknar í
notkun á árinu

Mannfjöldi í Reykjavík 1. janúar og árleg breyting



- Strætóleið
- Sérými Borgarlinu
- Lítið stopp
- Stopp



Steindórsreitur



Hönnun: +arkitektar

Framkvæmdir hófust í sumar við byggingu 84 íbúða á Steindórsreit við Sólvallagötu í Vesturbæ. Íbúðirnar verða tilbúnar til afhendingar árið 2023.

Jarðvinnu er nýlokið á reitnum, sem afmarkast af Framnesvegi, Hringbraut og Sólvallagötu. Uppsteypa er að hefjast og á henni að ljúka í áföngum frá miðju næsta sumri og fram á haust að sögn Jóns Þórs Gunnarssonar, framkvæmdastjóra Kaldalóns hf. fasteignaþróunarfélags, en dótturfélag þess, U22 ehf., er lóðarhafi og þróunaraðili reitsins.

„Um er að ræða 84 íbúðir í þremur húsum, sem verða með sameiginlegum

bílakjallara. Stærst verður bogadregið hús við Hringbraut 116 þar sem verða 45 íbúðir á fimm hæðum. Íbúðirnar verða allar með svalir til vesturs en endaíbúðir og þakíbúðir verða með einstaklega skemmtilegar þaksvallir,“ segir Jón Þór. Við Sólvallagötu 79 verða 34 íbúðir á þremur hæðum og við Sólvallagötu 69 verður fjögurra íbúða kjarni á tveimur hæðum með tveggja herbergja íbúðum.

Á jarðhæðinni við Hringbraut verða atvinnurými, samtals um 570 m² og hentar eitt rýmið, með verönd til suðurs, einstaklega vel fyrir kaffihús,“ bætir Jón Þór við. Hann áréttar jafnframt að sérstakt aðgengi

sé að atvinnurýmum, óháð inngangi íbúða. Þá verður gott aðgengi að hjólageymslum og bílageymslu neðanjarðar.

Íbúðirnar eru fyrir almennan markað. Afhending þeirra er áætluð í áföngum, frá miðju ári 2023 og fram á haustið.

+arkitektar eru hönnuðir húsanna á Steindórsreit. Verkfræðistofa Práins og Benedikts hannar lagnir, lofttræstingu og burðarvirki og Valtorka hannar rafkerfi. Aðalverktaki framkvæmda er Reir Verk ehf.

Nánar á kaldalon.is/verkefni



Vesturgata 64

Jarðvinna hófst í byrjun september 2021 fyrir byggingu 210 íbúða, sem Festir ehf. stendur að við Vesturgötu 64 og Ánanaust á Héðinsreit. Um er að ræða tveggja til fimm herbergja íbúðir, meðalstærð um 90-100 m² og er áhersla lögð á vandaðar og vel hannaðar íbúðir sem henti sem flestum fjölskyldustærðum.

Um helmíngur íbúðanna verður byggður í fyrri áfanga verksins og er gert er ráð fyrir að uppsláttur hefjist um áramót 2021-2022. Stefnt er að því að þær íbúðir verði tilbúnar eftir rúm tvö ár, í árslok 2023 og síðari áfanganum ljúki einu til tveimur árum síðar.

„Í íbúðakjarnanum verða sex hús, fjögurra til sjö hæða, með atvinnuhúsnæði á jarðhæð og bílastæðum í sameiginlegum bílakjallara. Húsin verða hæst við Ánanaust en lægri við Vesturgötu, þar sem byggð er lágreistari. Leitast verður við að draga fram með mismunandi efnisvali og útliti að um mörg hús er að ræða,“ segir Róbert Aron Róbertsson, framkvæmdastjóri Festis.

Arkþing-Nordic og hollenska arkitektastofan jvantspikjer & partners, í samstarfi við THG arkitekta, eru hönnuðir húsanna, Studio Marco Piva frá Ítalíu annast innanhússhönnun og Mannvít sér um verkfræðihönnun.

Seljavegur 2

Við Seljaveg 2 á Héðinsreit er Grandinn íbúðafélag ehf. byrjað að byggja 102 íbúðir í fjórum húsum, fjögurra til fimm hæða. Á jarðhæð húsanna sem snúa að Mýrargötu verður atvinnuhúsnæði.

„Við erum komin á fulla ferð og erum nú að ljúka gerð bílakjallara og uppsteypa húsanna er hafin en við gerum ráð fyrir að íbúðirnar verði tilbúnar til afhendingar eftir 15 til 16 mánuði, um eða upp úr áramótum 2022 og 2023,“ segir Gísli Reynisson hjá Grandanum íbúðafélagi og bætir við að íbúðirnar verða litlar og meðalstórar, 35 til 139 m² og meðalstærðin um 66 m².

„Það hefur lítið verið byggt af íbúðum á þessu stærðarbili fyrir hinn almenna notanda hér á svæðinu en þeim mun meira af stórum lúxusíbúðum.“

Að sögn Gísla verður unnið samtímis að byggingu bílakjallara og allra húsanna. Næsta vor eða sumar verður hugað að sölu íbúðanna á almennum markaði.

Jarðvinna hófst í desember 2020 og áætluð verklok eru í janúar 2023. Hönnuður er Arkþing Nordic, Ferill verkfræðistofa sá um verkfræðihönnun og byggingarverktaki er Reir verk ehf.





Dunhagi 18-20

Á þéttingarreit við Dunhaga 18-20 í Vesturbæ eru framkvæmdir komnar vel á veg við að byggja ofan á fjölbýlishús og stækka það til norðvesturs, þannig að hægt verði að hafa þar 21 íbúð í stað átta áður. Jafnframt á að endurbæta aðstöðu á jarðhæð fyrir verslun og þjónustu og gera áætlanir ráð fyrir að öllum framkvæmdum verði lokið vorið 2022.

Húsið verður fjórar hæðir eftir breytingar og íbúðirnar, sem fara á almennan markað, eru á stærðarbilinu 45-160 m², eins til fimm herbergja. Þeim fylgja sameiginleg bílastæði á lóð og er gert ráð fyrir að þar verði hægt að koma fyrir hleðslubúnaði rafbíla.

Það hefur staðið til í nokkurn tíma að fara í endurbætur á hús-næðinu við Dunhaga en framkvæmdir hófust loks í mars.

Húsvirki hf. sér um framkvæmdir, THG arkitektar hanna, Ferill verkfræðistofa annast verkfræðihönnun og Landslag ehf. sá um lóðarhönnun. Lóðarhafi er félagið D18 ehf.

Nánar á dunhagi.is



Hönnun: THG arkitektar

NÁTTÚRULEG EFNI

„Það er svolítið gott að ganga inn í nýtt húsnæði, sem er í timburhúsi.

Tilfinningin fyrir náttúrulegum efnum er ótrúlega góð, ekki kaldir

fletir heldur er allt lifandi en samt splunkunýtt og ekkert vesen. Það er góð tilfinning að fá það besta úr báðum heimum.“



Hönnun: arkitektar

Vesturgata 67

Á Vesturgötu 67, á lóð sem staðið hefur auð milli tveggja húsa, eru Félagsbústaðir að fara að byggja íbúðakjarna fyrir fatlaða með sex íbúðum ásamt starfsmannaaðstöðu. Allar íbúðirnar verða tveggja herbergja og 60 m² að stærð.

Húsið verður fjórar hæðir og er gert ráð fyrir sameiginlegu rými og starfsmannaaðstöðu á jarðhæð, að sögn Grétars Arnar Jóhannssonar, sviðsstjóra hjá Félagsbústöðum. Tvær íbúðir verða á hverri hinna hæða hússins.

Vesturgata 67 er önnur af tveimur fyrstu Svansvottuðu byggingum Félagsbústaða. Verkefnið er í útboðsferli og framkvæmdir eiga að hefjast nú á haustmánuðum. Vonast er til að þeim verði lokið fyrir árslok 2023.

Gefandi samfélag á Nýlendugötunni

Tónskáldið og hljóðfærahönnuðurinn Úlfur Hansson ólst upp í Vesturbænum og eftir áralanga dvöl vestanhafs hefur hann nú snúið aftur í sitt gamla hverfi og býr nú í nýbýli á Nýlendugötu 34. Hann ólst upp á Bárugötu og flutti þaðan í miðbæinn, þannig að 101 hefur alltaf verið hans póstnúmer.

Eins og lítið þorp

„Ég á erfitt með að búa þar sem ég get ekki gengið út í búð eða þar sem ég er ekki partur af stærra samfélagi. Ég bjó úti í 10 ár og þótti alltaf svo vænt um að kynnast starfsfólkinu í versluninni, þekkja nágrannana, finna fyrir hverfisvitund og að allir væru að huga að börnum hvers annars í gegnum gluggana. Ég hafði ímyndað mér að þessi stemning væri ekki til á Íslandi, hér væru ekki almenningsgarðar þar sem fólk eyðir frístundum saman í rólegheitum en það var mikill misskilningur, þetta er til á Íslandi. Nýlendugatan er eins og lítið þorp og ég er glaður að hafa lent á stað þar sem maður er hluti af stærra samhengi og allir eru ekki bara inni í bílunum eða húsunum sínum og heilsa aldrei hver öðrum,“ segir Úlfur.

„Við erum strax búin að halda hverfishátíð úti í garði og það býr æðislegt fólk hérna, sem er að hlaupa á milli húsa allan daginn. Það er ótrúlega gott að ná svona finni lendingu og finna strax að maður er partur af einhverju, sérstaklega núna þegar veturinn kemur - þá er gott að eiga góða nágranna og góða vini.“

Lifandi byggingarefni sem skapar betri harmóníu

„Ég er með rými undir súð sem er ótrúlega gott fyrir skapandi huga, að hafa hátt til lofts og vera nær himninum. Það er betra að hugsa í svona opnu rými og mikilli lofthæð,“ segir Úlfur sem flutti heim í kjölfarið af Covid og bætir við að þegar honum gafst tækifæri á að eignast íbúðina hafi það bara verið eins og þannig ætti það að vera og í raun ekki margir aðrir möguleikar sem hann hafi velt fyrir sér.

„Ég hef aldrei átt heima í íbúð þar sem ég er fyrsti íbúinn og það er svolítið gott að ganga inn í nýtt húsnæði, sem er í timburhúsi. Tilfinningin fyrir náttúrulegum efnum er ótrúlega góð, ekki kалdir fletir heldur er allt lifandi en samt splunkunýtt og ekkert vesen. Það er góð tilfinning að fá það besta úr báðum heimum,“ segir Úlfur og bætir við að húsið sé byggt úr krosslímdum timbureiningum, lifandi byggingarefni sem skapi betri harmóníu við bæði umhverfið og jörðina.

Gott að fá fleiri kjarna í Reykjavík

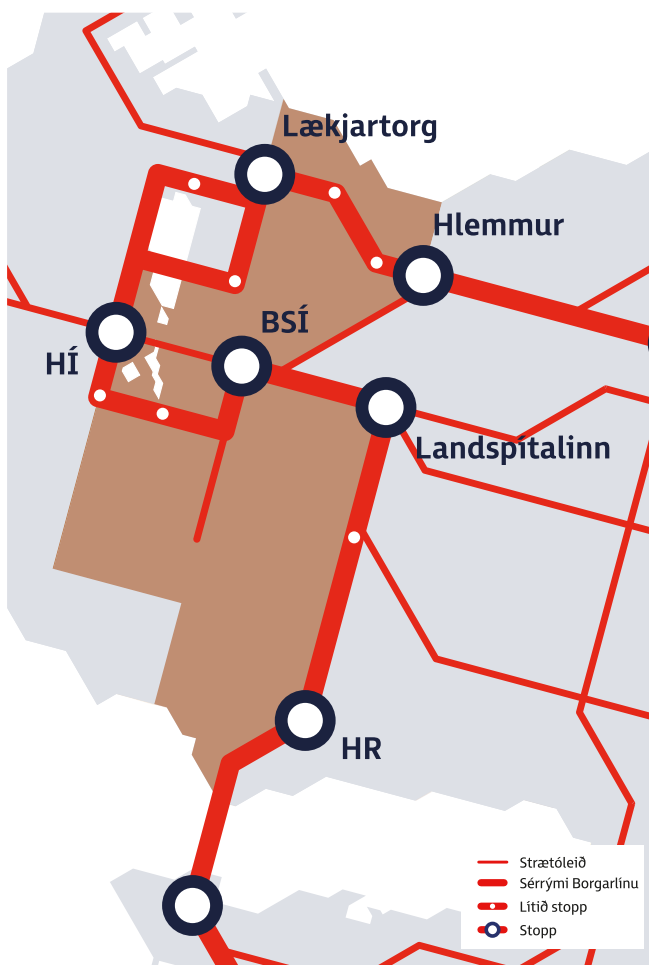
Hvað finnst þér um þróun hverfisins, nú er mikið verið að byggja og þetta byggð í kringum ykkur?

„Ég man að Nýlendugatan var aðeins skuggalegri þegar ég var lítill strákur. Ég var ekki að pæla í því þá en þetta er þróun sem ég sé erlendis – ákveðin „gentrification“, enginn vill vera í miðbænum heldur leitar fólk í hverfin, eins og Vesturbæinn og Granda.

Kannski er Reykjavík að slíta barnskónum, maður sér þróun í því hvar fólk vill búa og hvernig verslun byggist upp og slíkt. Svo færast stemningin til. Kannski er hún meira hér núna, alla vega er góð stemning hér. Svo er kannski bara gott að fá fleiri kjarna í Reykjavík þar sem fólk getur notið þess að vera til saman, og ég vona að flest hverfi á landinu verði þannig, sérstaklega í Reykjavík. Sum hverfi eru ekki einu sinni með gangstéttar fyrir krakka sem missa þá af miklu að fá ekki að hlaupa um hverfin sín og upplifa hvernig hlutirnir tengjast og liggja saman.“



Ljósmynd: Anton Brink



Hönnun: Batterið

Hverfisgata 88–90

Framkvæmdir standa yfir við Hverfisgötu 88-90 á vegum Rauðsvíkur ehf. Þar er búið að rífa tvö eldri hús sem voru ónýtt og verða þau endurbyggð. Húsin verða samtals um 700 m² og nú er gert ráð fyrir að þar verði alls sex íbúðir, meðalstærð um 106 m², en í fyrri áætlun áttu íbúðirnar að vera fimm, auk atvinnubíls á jarðhæð. Vonir standa til að fyrstu íbúðirnar verði tilbúnar vorið 2022.

Jafnframt er unnið að því á vegum Rauðsvíkur að endurgera tvö hús við Vitastíg 9 og 9a. Þau eru hluti af þyrpingu eldri húsa á Barónsreitnum sem gengur undir samheitiinu Vitaborg.

Nánar á vitaborg.is



Hönnun: Kanon arkitektar

Snorrabraut 60

Bygging fjögurra hæða húss með 35 íbúðum er hafin við Snorrabraut 60, á þéttingarreit fyrir framan Blóðbankahúsið, sem er innar á lóðinni.

Meðalstærð íbúða verður 68 m² og verða þær tveggja og þriggja herbergja. Á jarðhæðinni verður um 850 m² atvinnurými fyrir verslun og þjónustu og kjallari með geymslum verður undir húsinu.

Jarðvinna hófst í september 2021 og er áætlaður framkvæmdatími allt að tvö ár. Snorrahús ehf. er lóðarhafi og sér um byggingarframkvæmdir ásamt Vinahúsum ehf., sem sér um byggingarstjórnun. Þráinn og Benedikt ehf. sjá um verkfræðihönnun og Kanon arkitektar eru hönnuðir hússins.



Skúlagata 26

Uppsteypa er hafin á Skúlagötu 26 þar sem Rauðsvík ehf. ætlar að byggja 29 íbúðir í þriggja til sex hæða byggingu sem snýr út að Vitastíg. Meðalstærð íbúða verður um 68 m². Stæði í bílakjallara fylgja öllum íbúðunum.



Hönnun: Tony Kettle, Kettle Collective



Hönnun: Zeppelin arkitektar

Vatnsstígsreitur

Á horni Laugavegar og Vatnsstígs liggur fyrir samþykkt deiliskipulag vegna byggingar tveggja nýrra húsa með samtals 43 íbúðum, jafnframt því sem að eldri hús verða færð í upprunalegt form. Undirbúningsframkvæmdir eru hafnar og byggingaframkvæmdir við það að hefjast. Verklök eru áætluð árið 2023 og er félagið Leiguíbúðir ehf. lóðarhafi á reitnum.

Við Vatnsstíg 4 mun rísa fjögurra hæða hús, ásamt rishæð og bílakjallara. Á jarðhæð verður atvinnustarfsemi en 13 íbúðir á efri hæðum, flestar í kringum 100 m². Við Laugaveg 35 rís hús að baki tveggja eldri húsa. Það verður einnig fjórar hæðir, ásamt bílakjallara, rishæð og fallegri þakverönd. Íbúðir þar verða 30 talsins, flest-

ar í kringum 50 m² en þó alveg upp í 100 m². Húsið við Laugaveg 35 verður tengt við tvö eldri hús með sama númeri við Laugaveg og einnig við gamalt hús sem snýr út að Vatnsstíg. Húsið við Vatnsstíg verður fært í upprunalegt horf en það hefur sérstakt verndargildi sem eitt fárra húsa í Reykjavík með steypu þaki. Húsin við Laugaveg, timburhús og steinhús, eru bæði vernduð og verða einnig gerð upp og hækkuð um eina hæð. Þá verður eldra hús við Laugaveg 33 fært í upphaflegt horf. Forskölun verður fjarlægð og bárujárn kemur í staðinn. Allur frágangur verður í samræmi við það sem áður var og ekki hróflað við innra skipulagi.

Snorrabraut 54

Á lóðinni við Snorrabraut 54 undirbýr Reir Verk ehf., sem er lóðarhafi, byggingu 40 nýrra íbúða. Sjálft húsið sem jafnan er kennt við Osta- og smjörsöluna og var reist 1929 er friðað og verður óbreytt. Gamalt bakhús vestan við hana verður rífið og byggð í staðinn L-laga bygging sem nær niður að Snorrabraut.

Byggingin verður þriggja hæða og efsta hæðin innadregin að hluta, með svölum fyrir efstu íbúðirnar. Íbúðirnar verða tiltölulega litlar, eða eins til þriggja herbergja, 40-100 m². Áætlað er að framkvæmdir hefjist fljótlega á næsta ári og verklök geti verið um 18-20 mánuðum frá því að framkvæmdir hefjast.



Hönnun: Arkþing Nordic

Njálsgata 60

Samþykkt deiliskipulag liggur fyrir um byggingu átta íbúða húss á fimm hæðum á þéttingarreit við Njálsgötu 60. Að sögn Hilmaris Kristinssonar, hjá byggingafélaginu Reir Verk ehf., sem er lóðarhafi, verða íbúðirnar í húsinu af stærðinni 35 til 135 m². Minnsta íbúðin er á jarðhæð en meðalstærð íbúða verður 50-60 m².

Áætlað er að framkvæmdir hefjist síðar í haust og áætluð verklök eru í árslok 2022. Hönnuður byggingarinnar er Arkþing Nordic.



Hönnun: Arkþing Nordic



Hönnun: KRark

Arnarhlíð 8

Við Arnarhlíð 8 á Hlíðarenda, svokölluðum C reit, er Dalhús ehf. að láta byggja 156 íbúða hús ásamt 2.600 m² verslunar- og þjónusturými. Íbúðirnar eru tveggja til fjögurra herbergja, á stærðarbilinu 60 til 160 m² og verða fyrstu íbúðirnar tilbúnar til innflutnings fyrir áramót.

Húsið er þrjár til fimm hæðir og samanstendur af 10 stigahúsum sem mynda randbyggð í kringum stóran inngarð. Undir honum er tveggja hæða bílakjallari. Reiturinn afmarkast af Smyrilshlíð, Fálkahlíð, Hlíðarfæti og Arnarhlíð.

Framkvæmdir á C reitnum ganga vel að sögn Gunnars Bjarnasonar, framkvæmdastjóra samnefnds verktakafyrirtækis, sem er aðalverktaki. KR arkitektar hönnuðu húsið á C reit og New Nordic Engineering sá um verkfræðihönnun.

Gert er ráð fyrir að uppsteypu ljúki í febrúar eða mars á næsta ári. Frágangur fyrstu stigahúsanna er vel á veg kominn og sala íbúða að hefjast. Stefnt er að því að fyrstu íbúðirnar verði innflutningshæfar í desember 2021.

„Það er mikill áhugi fyrir þessum íbúðum því hingað berast daglegar fyrirsurnir, þó svo sala sé ekki hafin,“ segir Gunnar og bætir við að í framhaldinu verði íbúðir settar í sölu, eftir því sem vinnu við þær vindur fram. Búast megi við íbúðum í sölu á um fjögurra mánaða fresti, allt þar til framkvæmdum er lokið, en verklok eru áætluð snemma árs 2023.

Nánar á gbbygg.is

Arnarhlíð 2

Alls er búið að selja ríflega helming þeirra 142 íbúða sem NH eignir byggja á D reit við Arnarhlíð 2 á Hlíðarendasvæðinu. Flutt var inn í á fimmta tug íbúða undir árslok í fyrra. Reiturinn afmarkast af Arnarhlíð, Valshlíð og Smyrilshlíð og er húsið þrjár til fimm hæðir og alls 11 stigahús, sem mynda randbyggð í kringum veglegan inngarð.

Þegar er búið að ganga frá fimm stigahúsum með 45 íbúðum og voru þær afhentar haustið 2020. Tvö stigahús til viðbótar eru langt komin en miðað er við að öllum íbúðum og frágangi á svæðinu verði lokið í byrjun sumars 2022.

„Við hættum sölu íbúða í byrjun sumars en gerum ráð fyrir að hefja hana aftur innan tíðar. Við erum að biða lengur með að setja íbúðir á sölu en við gerðum í upphafi því við viljum að þær séu sem næst tilbúnar þegar við byrjum að sýna,“ segir Valdimar Svavars-son, framkvæmdastjóri NH eigna.

Íbúðirnar eru tveggja til fjögurra herbergja, 74-204 m² og hverri íbúð fylgir stæði í bílakjallara og að auki fylgir sérstakur bílskur stærri íbúðum. Valdimar segir mikla eftirspurn eftir íbúðum og hann skynji jákvæða afstöðu, bæði meðal þeirra sem eru fluttir inn og eins hinna sem koma að skoða, því staðsetning og skipulag hverfisins mælist vel fyrir.

Alark arkitektar hönnuðu húsin á D reit, VEB verkfræðistofa sá um verkfræðihönnun og NH eignir ehf. annast framkvæmdir, sem hófust sumarið 2017. Hafa þær dregist um rúmlega hálf tít frá upphaflegri áætlun, vegna COVID-19, sem olli því að afgreiðslufrestur aðfanga lengdist verulega. Verklök miðast nú við mitt ár 2022.

Nánar á 102hlidarendi.is

Alveg einstök staðsetning

„Við fjölskyldan fluttum í Smyrilshlíðina fyrir sléttu ári síðan og það eru kannski eðli málsins samkvæmt smá áskoranir sem fylgja því að flytja í hverfi sem er enn í uppbyggingu,“ segir **Ásta Kristín Sigurjónsdóttir** íbúi í nýju hverfi við Hlíðarenda. Hún segir að skipulag hverfisins og framtíðarmöguleikar hafi heillað og ráðið vali húsnæðis á þessu svæði sem sé í mikilli nálægð við miðborgina en um leið nálægt útivistarperlum og náttúrunni.

Þykir virkilega vænt um flugvöllinn

„Við erum bæði utan af landi, eins fullkomin blanda og verður þegar stelpa frá Reyðarfirði og strákur frá Eskifirði taka uppá því að stofna fjölskyldu,“ útskýrir Ásta. Hún segir nálægð við náttúruna sem finna má í Öskjuhlíðinni og svo Nauthólsvík sé þeim því báðum mikils virði. „Og í raun er ótrúlega stutt að labba á milli sveitarfélaga eftir þessum frábæru göngustígum sem liggja meðfram sjávarlínunni,“ bætir hún við.

Margir hafi haft áhyggjur af því að ónæði sé af flugvellinum en hún segist varla verða vör við hann. „Okkur þykir líka virkilega vænt um Reykjavíkflugvöll og teljum það mikinn kost að vera innan við fimm mínútur að sækja ættingja eða koma okkur sjálf á völlinn,“ segir Ásta og bætir við að nálægðin við miðborgina sé einnig mikill kostur í þeirra huga. „Ég er ekki viss um að maður finni svona staðsetningu víða í borgum í kringum okkur, náttúran og frábærar göngu- og útivistarperlur á einni hliðinni og borgarupplifun og menningaveisla á hinn. Þetta er alveg einstakt.“

Inngarðar hvetja til samskipta

Rebekka Guðmundsdóttir borgarhönnuður segir að með aukinni áherslu á þéttingu byggðar og skipulagi sem hugi að lýðheilsumálum hafi randbyggðir og inngarðar komist aftur í deigluna sem gott byggðarform.

Randbyggð samtímans geri þó enn frekar ráð fyrir samrými íbúanna en áður upp á félagslega sjálfbærni, það er að allt rými utan íbúðanna sé sameign, umhverfið hvetji til samskipta fólks, skapi skjól, kjöraðstæður til mannlífs og dragi úr einangrun.

„Þannig að umhverfið hvetji fólk t.d. til þess að grilla í sameiginlegri aðstöðu en ekki eitt og sér á svölunum hjá sér,“ segir Rebekka.

Bílaþjallara geta skert nýtingarmöguleika

Hún nefnir auk þess möguleika á því að íbúar geti verið með sameiginlegt gróðurhús eða útiræktun en inngarðar samtímans gera ráð fyrir því að gróður skipi stóran sess í skipulaginu. Því sé miður hve oft tíðkist að setja bílaþjallara undir þessa garða.

„Það skerðir mjög möguleika á nýtingu garðanna og þeim gróðri sem hægt er að rækta í þeim,“ segir hún og bætir við að sérbílastæði sé einnig ekki í anda þeirra strauma sem nú ríka þegar kemur að byggingarforminu.

Dæmi um nýjar randbyggðir með sameiginlegum inngörðum má meðal annars finna á reitnum milli Einhólts og Þverholts, stúdentagörðunum við Brautarholt og Sæmundargötu, við Efstaleitið og í nýja hverfinu við Hlíðarenda. Fjöldi dæma er um randbyggðir og inngarða sem hannaðir hafa verið út frá kröfum nýrra tíma. Það er m.a. gert ráð fyrir slíku byggingarformi og skipulagi í Nýja Skerjafirði, á Ártúnshöfða og Héðinsreit.

NÝIR INNGARÐAR

Dæmi um nýjar randbyggðir með sameiginlegum inngörðum má meðal annars finna á reitnum milli Einhólts og

Þverholts, stúdentagörðunum við Brautarholt og Sæmundargötu, við Efstaleitið og í nýja hverfinu við Hlíðarenda.

SJÁLFBÆR HVERFI

Gömlu hverfin okkar voru skipulögð fyrir gangandi vegfarendur og áhersla borgarinnar

á undanförunum árum hefur verið að endurheimta þá nálgun.

Hvert ferðu á 15 mínútum?

Loftslagsmálin eru mikilvægasta verkefni samtímans. **Ólöf Örvarsdóttir** sviðsstjóri umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur segir flest verkefni umhverfis- og skipulagssviðs ramma inn áhersluna á þennan málaflokk og nefnir sem dæmi áhersluna á svokölluð 15 mínútna hverfi, grænt íbúðarhúsnæði framtíðarinnar og mikilvægi þess að Reykjavík sé bæði göngu- og hjólavæn borg.

Gerum hverfin sjálfbær á ný

„Elstu hverfin okkar voru skipulögð fyrir gangandi vegfarendur,“ segir Ólöf og útskýrir að áhersla borgarinnar á undanförunum árum hafi verið að endurheimta þá nálgun.

„Ein af aðgerðunum í innleiðingarætlun loftslagsstefnu borgarinnar er áherslan á 15 mínútna hverfið sem felur meðal annars í sér að í gegnum hverfisskipulag, endurnýjun hverfiskjarna og fjárfestingu í innviðum verði hverfi borgarinnar gönguvænni og aðgengi að grænum svæðum, útivist og þjónustu sé tryggt í 15 mínútna göngu- eða hjólaferi. Ólöf segir að ein helsta forsenda slíkra hverfa sé að byggðin sé þétt til að tryggja undirstöður verslunar og þjónustu.

„Við erum því núna að vinna hverfisskipulag fyrir eldri borgarhluta sem miðar að því gera hverfin okkar sjálfbærari aftur,“ segir Ólöf og nefnir Árbæinn og Breiðholt sem dæmi. Með því að bæta nærpjónustu er dregið úr sóun og kolefnissporið minnkað auk þess sem gönguvæn hverfi bæta lýðheilsu og auka lífsgæði fólks. Slíkt skipulag hugar því að umhverfislegri, efnahagslegri og ekki síst félagslegri sjálfbærni.

Grænni byggingarbransinn

Ólöf segir loftslagsmálin vera alltumlykjandi verkefni á umhverfis- og skipulagssviði og að þau hafi áhrif á öll verkefni sviðsins.

„Stór hluti kolefnisspors í loftslagsbókhalda borgarinnar er byggingarbransinn. Þess vegna fórum við af stað með verkefnið Grænt íbúðarhúsnæði framtíðarinnar þar sem við sækjum innblástur til

útlanda í verkefnið Reinventing Cities sem borgin hefur tekið þátt í. Verkefnið byggir á því að bjóða fram fimm til sjö svæði í borginni þar sem við köllum eftir hugmyndum að vistvænni uppbyggingu en við sjáum fyrir okkur uppbyggingu á 50-150 íbúðum á hverjum reit. Ef þetta heppnast vel gæti mannvirkjageirinn dregið verulega úr kolefnisspori sínu og borgin orðið grænni.

Við höfum um nokkurt skeið tekið þátt í Reinventing Cities verkefninu sem er skipulagt af C40 sem er samstarfsvettvangur borga gegn loftslagsbreytingum. Verkefnin þar felast í að hanna og hugsa uppbyggingu í þéttbýli þar sem vistvæn hönnun, sjálfbærni og kolefnishlutleysi ráða alfarið för. Þegar hafa verið lögð drög að slíkri hönnun á Ártúnshöfða, Lágmúla og í Bryggjuhverfi og ég vonast til að sjá þau verkefni verða að veruleika innan fárra ára.“

Þéttbýlisstefna sem skapar mannvænlegt umhverfi

Ólöf leggur þó áherslu á að það sé ekki nóg að byggja grænt húsnæði, heldur þarf það að vera hluti af stærri hugsun. Þess vegna er þétt byggð stóra verkefnið á sviðinu.

„Mikilvægur þáttur í því að þetta byggð er að borgin verði þar með gönguvæn, að aðstæður til hjóltreidda séu á heimsmeðlíkvarða og að almenningssamgöngur séu betri valkostur en einkabíllinn“ segir Ólöf. „Um leið þurfa að fylgja innviðir sem einfaldi líf íbúa en auki jafnframt lífsgæði, eins og að gera ráð fyrir því að hægt sé að sækja matvörur, póstsendingar, hlaða hjól og að borgarrýmin séu góð og skemmtileg fyrir alla aldurshópa svo fátt eitt sér nefnt. Meira en helmingur jarðarbúa býr í borgum og þegar við leitum lausna til að takast á við loftslagsmálin þarf stór hluti lausnanna að koma úr því umhverfi,“ segir Ólöf.

Lausnirnar verði að vera í takt við þarfir samfélagsins og að þessi þéttbýlisstefna eða „urbanismi“ byggji á leiðum til að skapa líflegra og mannvænlegra umhverfi fyrir okkur öll – þótt auðvitað sé alltaf yfirliggjandi markmið að takast á við áskoranirnar í loftslagsmálum.



Ragnhildur Helgadóttir, rektor HR, Selma Rún Friðjónsdóttir, varaforseti Stúdentafélags HR, Dagur B. Eggertsson borgarstjóri og Lilja Alfreðsdóttir, mennta- og menningarmálaráðherra, gróðursettu tré í tilefni af formlegri opnun Háskólagarða HR að viðstöddum íbúum, stjórn HR og framkvæmdaráði, starfsfólki og fleirum.

Ljósmynd: Háskólinn í Reykjavík / Golli.

Háskólagarðar HR spretta upp!

„Það hefur verið mikil þörf fyrir þessar íbúðir til margra ára. Þetta er því mikilvægt skref í rétta átt fyrir hagsmuni nemenda og gaman að sjá þetta verða að veruleika. Í dag er góður dagur fyrir núverandi og framtíðarnemendur Háskólans í Reykjavík,“ sagði Selma Rún Friðjónsdóttir, varaforseti Stúdentafélags Háskólans í Reykjavík þegar rúmlega 250 íbúðir og herbergi í Háskólagörðum HR voru teknar formlega í notkun þann 19. september 2021.

Mikið gleðiefni að geta loksins opnað garðana

Ragnhildur Helgadóttir, rektor HR, sagði við athöfnina að það væri mikið gleðiefni að geta loksins opnað garðana formlega. „Það skiptir miklu, meðal annars upp á aðgengi nemenda af landsbyggðinni og erlendis frá að HR, að unnt sé að bjóða upp á hagkvæmar leiguíbúðir. Það er líka lyklatríði fyrir margt fjölskyldufólk í námi og í samræmi við stefnu háskólans. Um leið og ég óska íbúum til hamingju með nýja heimilið, vil ég þakka ríki og Reykjavíkurborg fyrir að gera þetta mögulegt og Kanon arkitektum og Jáverk fyrir húsinn sjálf.“

Alls hafa 258 íbúðareiningar verið byggðar í fyrstu tveimur áföngum garðanna og er reiknað með að þær verði um og yfir 400 talsins þegar öllum fjórum uppbyggingaráföngunum lýkur. Fyrsta skóflustunga var tekin í september 2018, framkvæmdir hafa gengið vel og tíma- og fjárhagsáætlanir staðist en heildarkostnaður við fyrstu tvo áfangana er um sex milljarðar króna.

Stofnframlög frá ríki og borg

Um er að ræða hagkvæmar leiguíbúðir, samkvæmt reglum íbúðalánasjóðs sem veitir stofnframlag sem nemur 22% af byggingarkostnaði. Þá leggur Reykjavíkurborg fram stofnframlag sem nemur lóða- og gatnagerðargjöldum. Byggingafélag námsmanna, BN, hefur umsjón með útleigu herbergja og íbúða sem og almennum rekstri Háskólagarða HR.

Þriðji áfangi Háskólagarða HR

Gert er ráð fyrir að framkvæmdir við þriðja áfanga Háskólagarða HR hefjist árið 2022 á lóðinni við Nauthólsveg 87, þegar leikskóli Hjallastefnunnar sem þar er hefur verið fluttur.

„Þegar liggur fyrir samþykkt deiliskipulag og viljrði um stofnframlag vegna framkvæmdanna og er nú unnið að hönnun og undirbúningi framkvæmda,“ segir Ingunn Svala Leifsdóttir, framkvæmdastjóri rekstrar hjá HR.

Heildar byggingarmagn á þessum reit er 11.490 m² og samkvæmt gildandi deiliskipulagi er áætlað að byggja þar 139 íbúðir á þremur til fjórum hæðum. Íbúðirnar verða á stærðarbilinu 25-90 m², allt frá einstaklingsíbúðum til þriggja herbergja fjölskylduíbúða.

Staðsetningin það besta við Háskólagarða HR

„Staðsetning er það besta,“ segja Ingunn Erla Sigurðardóttir og Arnar Þór Björnsson sem fengu námsmanna-íbúð hjá HR í haust þegar þau fluttu frá Akureyri til Reykjavíkur. Ingunn stundar nám í trompetleik við Lista-háskóla Íslands en Arnar leggur stund á tölvunarfræði við Háskólann í Reykjavík.

Þau segja að Háskólagarðar HR hafi orðið fyrir valinu, einmitt vegna staðsetningarinnar en Arnar tekur þó fram að staðsetningin henti honum öllu betur en Ingunni, sem þurfi að fara lengri veg en hann í skólann og með hljóð-færi sem þoli illa að kólna. Það sé erfitt fyrir þau að vera alveg bíllaus.

Reykjavík skárri en þau bjuggust við

„Mér líkar vel við íbúðina og staðsetninguna þótt Reykjavík sé annað mál,“ segir Ingunn glettnislega. Hún tiltekur að þvottahúsið sé sérlega gott auk þess sem gott sé að hafa aðgang að geymslu. Í sameiginlegum húsgarði eru hjólaskýli, grill og aðstaða til íþróttaiðkunar. Bæði eru þau sammála um að betur hefði mátt huga að hönnun eldhússins.

Arnar segir þó að á margan hátt þyki honum vistin í höfuðstaðnum á suðvestanverðu landinu betri en hann hafði búist við. Þau hafi enn ekki nýtt sér nálægðina við Nauthólsvíkina en fylgst með fólkinu á svæðinu. Hann kunni svo vel að meta veitingastaðinn Braggann þegar þarf að brjóta ögn upp hversdaginn.

Græn byggð og vistvænn lífsstíll í Skerjafirði

Skipulagið fyrir Nýja Skerjafjörð er fyrst í röð deiliskipulagsáætlana sem flokka má undir nýmæli í skipulagi nýrra íbúahverfa á Íslandi. Það helgast af áherslum á þéttleika og blöndun byggðar, sjálfbæra borgarþróun og bættan borgarbrag.

Í hönnunarleiðbeiningum fyrir hverfið, sem deild borgarhönnunar hjá Reykjavíkurborg hefur útbúið, er sett fram heildarstefna um hönnun almenningsrýma á svæðinu og lagðar markvissar línur fyrir vistvæna byggð. Markmiðið er að skapa sterkt samband milli náttúru og borgar og búa til umhverfi sem hvetur til félagslegra at-
hafna og yfir undir sjálfbærni hverfisins, þannig að segja má að hverfið muni bjóða verðandi íbúum upp á vistvænan lífsstíl.

Grænar götur með dvalarsvæðum

Í hönnunarleiðbeiningunum, sem taka til bæði yfirbragðs, mannlífs, gróðurs og vistvænna samgangna, er m.a. lögð áhersla á að götur í nýja hverfinu snúist ekki bara um umferðarlæði. Allar götur verða með grænt yfirbragð, þær verða akfærar en aðaláherslu skal leggja á samskipti fólks og skapa góða nágrannastemningu.

Fjölbreytt ásjón og upplifun íbúa á að vera leiðandi þáttur í heildaryfirbragði svæðisins og í hverri götu verður búin til einstök götamynd og fjölbreytt og vonduð almenningsrými með fólki í fyrir-
rúmi.



Þjónustuhús með bílastæðum og verslunum verður fyrir allt hverfið.

Deiliskipulagshönnun: ASK arkitektar.

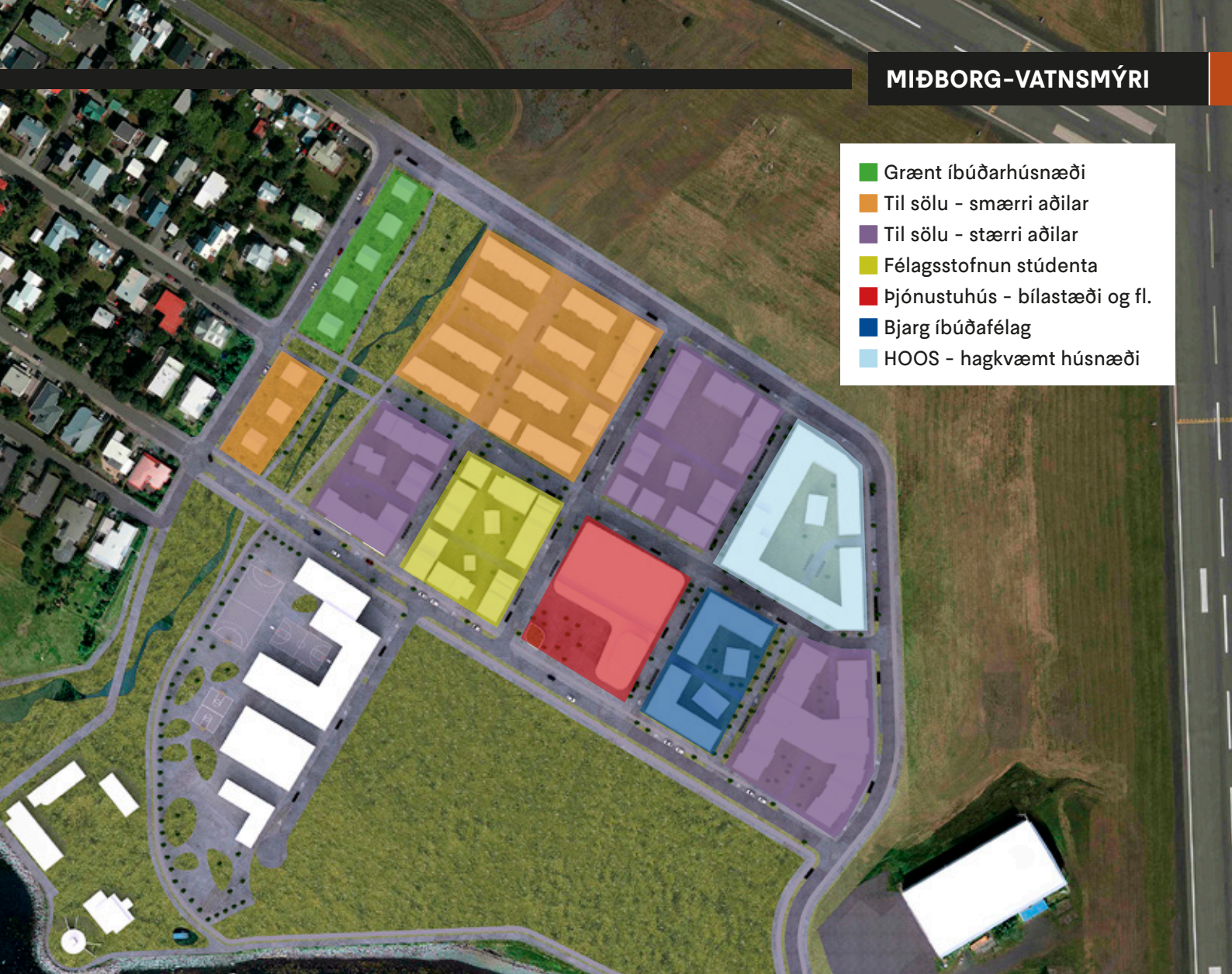
Nýi Skerjafjörður

Deiliskipulag fyrir 685 íbúðir í fyrri áfanga Nýja Skerjafjarðar, nýs hverfis við suðurhluta Vatnsmýrar, var samþykkt í sumar. Þar er jafnframt gert ráð fyrir samþættem leik- og grunnskóla með aðstöðu fyrir starfsemi frístundaheimilis og félagsmiðstöðvar, miðlægu þjónustuhúsi með bílastæðum, verslunum og þjónustu, ásamt úti-
vistarsvæðum. Jafnframt verða gerðar nýjar vegtengingar til austurs, suður fyrir Reykjavíkurlugvöll, sem verða eingöngu ætlaðar almenningssamgöngum og gangandi og hjólandi vegfarendum.

Deiliskipulagið byggir á vinningstillögu ASK arkitekta og sækir innblástur frá Þingholtunum og byggðinni sem fyrir er í Skerjafirði. Byggingar verða fjölbreyttar að útliti og gerð og allt umhverfið er skipulagt þannig að það verði gróskumikið og grænt. Í hverfinu verða mismunandi tegundir íbúða fyrir íbúa með ólíkan bakgrunn.



Deiliskipulagshönnun: ASK arkitektar.



- Grænt íbúðarhúsnæði
- Til sölu – smærri aðilar
- Til sölu – stærri aðilar
- Félagsstofnun stúdenta
- Þjónustuhús – bílastæði og fl.
- Bjarg íbúðafélag
- HOOS – hagkvæmt húsnæði

Útboð hönnunar hverfisins í undirbúningi

Þau sem hafa þegar fengið vilyrði fyrir lóðum í fyrsta áfanga í Skerjafirði eru Félagsstofnun stúdenta, Bjarg íbúðafélag og HOOS teymið, sem ætlar að byggja hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur.

Undirbúningur að útboði hönnunar hverfisins, gatna, veitna og lóða, er í vinnslu og gert er ráð fyrir að hönnun fari á fullt í byrjun árs 2022. Einhverjir verkþættir munu byrja árið 2022 og vonast er til að uppbygging á fyrstu lóðum hverfisins hefjist fyrir lok þess árs.

GRÆNT YFIRBRAGÐ

Í hönnunarleiðbeiningunum, sem taka til bæði yfirbragðs, mannlífs, gróðurs og vistvænna samgangna, er lögð áhersla á að götur í nýja hverfinu snúist ekki bara

um umferðarflæði. Allar götur verða með grænt yfirbragð, þær verða akfærar en aðaláhersla skal leggja á samskipti fólks og skapa góða nágrannastemningu.



- Áætlað að fyrri áfangi hefjist 2022-2023
- Áætlað að seinni áfangi hefjist 2023-2024



Hönnun: Arkís arkitektar

Brautarholt 18-20

Framkvæmdir eru vel á veg komnar við að breyta Brautarholti 18-20 í íbúðir fyrir almennan markað. Í húsinu, sem í eina tíð hýsti skemmtistaðinn Þórscafé og síðar Baðhúsið, verða 64 íbúðir á fimm hæðum, auk verslunar- og þjónusturýmis á jarðhæð.

Íbúðirnar verða á stærðarbilinu 28-67 m², langflestar stúdíó-íbúðir en einnig verða nokkrar tveggja herberga íbúðir. Íbúðum verður skilað fullbúnum með gólfefnum og hefur mikið verið lagt í hönnun þeirra, svo hver fermetri nýtist sem best.

Framkvæmdir hófust í nóvember 2020 og gert er ráð fyrir verklokum í maí 2022. Það er félagið LL09 ehf. sem stendur að verkinu, Arkís arkitektar sáu um hönnun og verktaki er byggingarfélagið Upprisa.

Nánar á b20.is





Hönnun: Arkþing-Nordic

Námsmannaíbúðir við Stakkahlíð og Austurhlíð

Framkvæmdum á vegum Byggingafélags námsmanna við Stakkahlíð 3-5 og Austurhlíð 2-4 miðar vel en þar er verið að reisa 100 nýjar námsmannaíbúðir með 126 leigueiningum í fjórum byggingum, tveimur á hvorri lóð.

„Þetta eru annars vegar 64 einstaklingsíbúðir, meðalstærð um 30 m², og hins vegar 22 paríbúðir sem eru um 40-50 m². Þá verða einnig 14 deiliíbúðir í húsunum þar sem nemendur geta leigt sérherbergi með baði en deila stofu, sjónvarpsholi og eldhúsi með tveimur til þremur öðrum nemendum,“ segir Böðvar Jónsson, framkvæmdastjóri Byggingafélags námsmanna.

„Deiliíbúðirnar geta t.d. verið tilvaldar fyrir systkini eða vini, sem

vilja lækka leigukostnað með því að deila íbúð en geta samt jafnframt haft sérými þegar nauðsynlegt er að fá næði. Deiliíbúðirnar verða leigðar út með húsgögnum en aðrar íbúðir án húsgagna.“

Framkvæmdir hófust vorið 2020 og er uppsteypu lokið. Gert er ráð fyrir að fyrri hluti verkefnisins, 50 íbúðir með 63 leigurýmum, verði tilbúna í árslok 2021 og verkinu ljúki í ágúst 2022 þegar seinni 50 íbúðirnar, sömuleiðis með 63 leigurýmum, verði tilbúna. Aðalhönnuður er Arkþing-Nordic ehf., verkfræðihönnun er í höndum Vektors ehf. og byggingaraðili er Alverk ehf.

Nánar á bn.is



Hönnun: A2F arkitektar

Vatnsholt 1-3

Á Sjómannaskólareitnum við Vatnsholt 1 og 3 er hafin bygging á 51 leiguíbúð á vegum Leigufélags aldraðra í tveimur þriggja hæða húsum með lyftu. Íbúðirnar eru fyrir 60 ára og eldri. Stefnt er að afhendingu fyrstu íbúða á þriðja ársfjórðungi 2022.

Íbúðirnar verða tveggja og þriggja herbergja, 60-80 m² að stærð. Jarðvegsframkvæmdum er lokið og vinna við grunn húsanna er langt komin en byggingaraðili er SHP ráðgjöf ehf. Lögð er áhersla á hagkvæmt húsnæði án þess að slakað sé á gæðakröfum. Upphaflega stóð til að húsín yrðu úr innfluttum einingum en horfið var frá því og þess í stað verður byggt úr forsteyptum einingum.

Leigufélag aldraðra er húsnæðis- sjálfseignarstofnun (HSES) sem Félag eldri borgara í Reykjavík og nágrenni er stofnaðili að.

Nánar á leigald.is

Á efstu hæð með útsýni

„Sennilega var það hugsunin um að einhvern tíma kæmi að því að maður yrði fullorðinn sem réði því að við gengum í Byggingafélagið Samtök aldraða fyrir 10-15 árum“ segir **Gísli B. Björnsson** teiknari, spurður hvers vegna hann sótti um íbúð hjá Samtökum aldraða. Hann segist hafa búið í nokkuð stórrí íbúð í góðu fjögurra húsa sambýli í Úthlíð en þegar hann og kona hans **Lena Margrét Rist** ákváðu að breyta til og sækja um íbúð sem Samtök aldraða voru að byggja í Austurhlíð, hafi komið sér vel að hafa gengið snemma í samtökin.

Vorum heppin að geta valið

„Þegar íbúðunum er úthlutað er farið eftir því hve lengi þú hefur verið félagi og því vorum við svo heppin að geta valið þá íbúð sem heillaði okkur mest. Hún er á fimmtu og efstu hæð, með útsýni en það er eitt af því sem ég tel mig nauðsynlega þurfa á að halda, því það er ekki nóg að sjá bara inn um gluggann eða í gaflinn á næsta húsi.“

Undir húsinu í Austurhlíð 10 er stór og mikill bílakjallari með rúmri og góðri aðkomu. Einnig er sameiginlegur samkomusalur sem íbúar geta nýtt og loks njóta þeir góðs af því að vera í næsta húsi við Bólstaðarhlíð 41-43 og hafa aðgang að þjónustunni sem þar er rekin á vegum Reykjavíkurborgar, bæði mótuneyti og annarri þjónustu.

Við erum bara nokkuð sátt

Aðspurður segist Gísli ánægður með byggingarsamvinnufélagið og byggingaverktakana sem honum virðist hafa metnað til að gera hlutina vel. Þeir hafi meðal annars verið að vinna í lóðinni í sumar og allt stefni í að hún verði hin glæsilegasta.

„Það er brugðist fljótt við öllum aðfinnslum og ábendingum og ég skynja að það er sterkur vilji hjá öllum til að við íbúarnir séum sáttir og ánægðir.“

Þannig að þú ert sáttur?

„Já, við erum bara nokkuð sátt. Við förum úr 160-170 m² niður í 90 og okkur hefur tekist að koma okkur vel fyrir.“

Hefur smá horn til að dunda sér

Það er ekki hægt að skilja við Gísla, landsfrægan teiknara, án þess að spyrja hvort hann sé enn að fást við myndlistina?

„Já, ég hef hér smá horn sem ég get dundað mér í en ef ég ætla að gera stærri myndir þarf ég að koma mér í samfélag við aðra myndlistarmenn og fá pláss hjá þeim. Það er eitthvað sem kemur í ljós þegar og ef sú þörf skapast.“



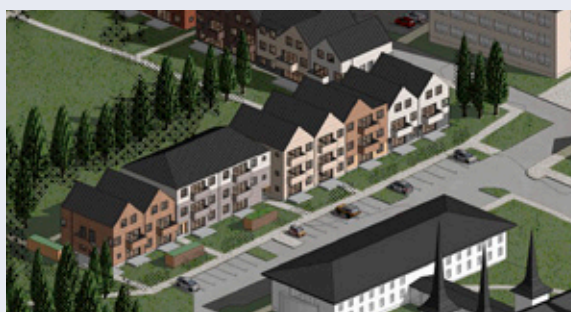
Hverfisskipulag í Hlíðum á lokametrinum

Vinnutillögur sem eiga að gera hverfin í borgarhlutanum vistvænni og meira heilsueflandi verða kynntar í lok nóvember. Þær byggja á hugmyndum og ábendingum sem komu frá íbúum í samráðsferli.

Meðal hugmynda eru úrbætur í samgöngum og aðgerðir til að draga úr ónæði og mengun frá bílaumferð. Mikilvægur hluti af tillögnum er Miklubrautarstokkur en tillögur um hann komust inn í samgöngusáttmála ríkisins og sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu eftir að íbúar lögðu fram óskir um slíkan stokk í samráðsferli hverfis-

skipulags sem fór fram 2015-2017. Tillögur eru um borgargötur m.a. við Skipholt, Nóatún og Lönguhlíð og að styrkja hverfiskjarna. Tillaga er um heimildir til að bæta við íbúðum, viðbyggingum og bæta aðgang í lyftulausum fjölbýlishúsum. Loks má nefna hverfisvernd á athyglisverðar götummyndir í borgarhlutanum.

Kynningarvefur með vinnutillögu í Hlíðum verður opnaður í nóvember á vefnum skipulag.reykjavik.is. Tillögurnar verða einnig til sýnis á Kjarvalsstöðum í um vikutíma í nóvember 2021.



Hönnun: Rafael Pinho



Arkitektar: THG arkitektar

Vaxtarhús

Vaxtarhús hyggjast reisa hagkvæmt húsnæði fyrir fyrstu kaupendur á reitnum við Sjómannaskólann. Gert er ráð fyrir 60 íbúðum á reitnum og er stærðin á þeim frá 40 m² upp í 100 m². Um er að ræða tveggja, þriggja og fjögurra herbergja íbúðir. Samþykkt deiliskipulag liggur nú fyrir og hefjast framkvæmdir um leið og lóðin verður byggingarhæf.

Háaleitisbraut 1

Breyting á deiliskipulagi við Háaleitisbraut 1 var samþykkt sl. sumar. Á horni Skipholts og Bolholts er heimilt að reisa sex hæða íbúðarhús með 47 íbúðum á stærðarbilinu 30-150 fermetrar auk bílakjallara og þjónustu og verslunarrýmis á jarðhæð. Næst Kringlumýrarbraut er heimilt að reisa fimm hæða skrifstofubyggingu með bílakjallara. Heimilt er að hafa íbúðir í stað atvinnuhúsnæðis á fimmtu hæð hússins og gætu þær orðið fjórar til sex talsins.

Verkefnið er á undirbúningsstigi en endanleg framkvæmdaáætlun liggur ekki fyrir. Þó liggur fyrir að framkvæmdir við íbúðarhús við Bolholt gætu hafist áður en langt um líður. Lóðarhafi er Sjálfstæðisflokkurinn.



Hönnun: Arkþing-Nordic

Norðurbrún 2

Á þéttingarreit við Norðurbrún 2 eru framkvæmdir langt komnar við byggingu tveggja hæða húss með átta íbúðum á stærðarbilinu 60-120 m², ásamt verslunar- og þjónusturými á jarðhæð. Íbúðirnar verða tilbúnar til afhendingar í janúar 2022 og hefst sala þeirra á næstunni.

Fjórar 60 m² íbúðir eru í húsinu, tvær 120 m² og 80 og 95 m² íbúðir. Framkvæmdir eru langt komnar og hafa gengið vel að sögn Jóns Péturs Kristjánssonar, framkvæmdastjóra Ósvarar ehf., sem er lóðarhafi. Uppsláttur hófst í desember 2020 þegar búið var að fjarlægja gamalt verslunarhúsnæði af lóðinni, sem dæmt var ónýtt.



Hönnun: THG arkitektar

Borgartún 24

Framkvæmdir við 64 íbúða fjölbýlishús með verslunum og þjónustu við Borgartún 24 hófust í sumar þegar niðurrif bygginga hófst á lóðinni og jarðvegsvinna. Gert er ráð fyrir að uppbygging verði hafin um áramót og að verkefninu í heild verði lokið sumarið 2023.

Byggja á misháa, stallaða byggingu með inngarði og verður húsið sjö hæðir á gatnamótum Borgartúns og Nóatúns, fimm hæðir við Borgartún og þrjár hæðir við Nóatún. Undir húsinu verður kjallari með bílastæðum og geymslum og góð hjólageymsla á jarðhæðinni. Verslunar- og þjónusturými snúa út að Nóatúni og Borgartúni. Tvö stigahús með lyftum verða í húsinu og inngangur í þau bæði í bílakjallara og inngarði.

„Íbúðirnar, sem eru fyrir almennan markað, verða á stærðarbilinu 50-150 m² og fylgja 39 bílastæði í bílakjallara hluta íbúðanna þar sem gert er ráð fyrir hleðslu rafbíla. Auk þess verða 30 stæði á lóð sem samnýtast milli annarra íbúða og verslunar- og þjónusturýmanna,“ segir Kristján Helgason hjá lóðarhafanum, EE Development ehf., en unnið hefur verið að verkefninu í ein fjögur ár.

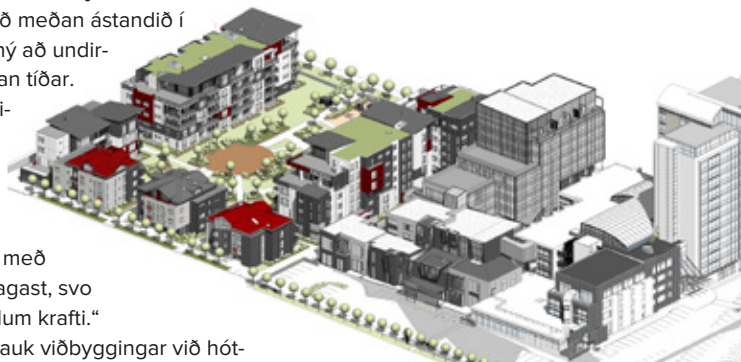
Framkvæmdafélagið Arnarhvoll ehf. sér um framkvæmdir, THG arkitektar hönnuðu húsið, Ferill verkfræðistofa annaðist verkfræðihönnun og Landslag ehf. sá um lóðarhönnun.

Sigtúnsreitur

Framkvæmdir við íbúða- og hótélbyggingu á svokölluðum Sigtúns- eða Blómavalsreit hafa verið í biðstöðu vegna COVID-19 faraldursins. Ólafur Torfason hjá Íslandshótelum segir að beðið hafi verið með að setja verkefnið af stað meðan ástandið í ferðaþjónustunni var bæði óljóst og ótryggt. Nú er unnið á ný að undirbúningi og standa vonir til að hægt verði að fara af stað innan tíðar.

„Við höfum fengið samþykktu tillögu um breytingu á deiliskipulagi sem felur í sér að minnka byggingamagn á jarðhæð hótelsins við Sigtún, sem skapar meira rými fyrir umferð að og frá hótelinu. Einnig höfum við óskað eftir að fá að hefja framkvæmdir við bílakjallara og aðkomu að svæðinu við Krínglumýrarbraut, þannig að við getum verið tilbúin með 160 til 200 bílastæði ofan- og neðanjarðar þegar ástandið lagast, svo hægt verði að hefja framkvæmdir á byggingarreitnum af fullum krafti.“

Á Sigtúnsreit á að byggja 109 íbúðir í sex fjölbýlishúsum auk viðbyggingar við hótelið. Íbúðirnar verða fjölbreyttar að stærð, frá 50 til 350 m² og meðalstærð þeirra er 120 m². Hótelherbergi eftir stækkun Grand hótels verða 145, auk aðstöðu fyrir fundi og ráðstefnur.



Arkitektar: Batterið arkitektar



Hönnun: Teiknistofa arkitekta

Hallgerðargata 1

Við Hallgerðargötu 1 á reit E á Kirkjusandi hefur Reir Verk ehf., sem jafnframt er lóðarhafi, hafið byggingu fjölbýlishúss með 81 íbúð í þremur stigahúsum.

Húsið verður fjórar hæðir ásamt kjallara með 68 bílastæðum og á hluta fyrstu hæðar verður ungbarnaleikskóli. Stærð íbúða verður

fjölbreytt, frá 50 m² upp í 130-140 m². Húsið við Hallgerðargötu 1 er randbyggt í kringum garð í miðjunni.

Lokið er við að steypa kjallarann og uppsteypa annarra hæða hússins er hafin. Gert er gert ráð fyrir verklokum eftir 16 til 17 mánuði eða fyrri hluta árs 2023. Áætlað er að sala íbúða hefjist næsta haust.



Búsetuöryggi og sanngjörn leiga

Berglind Gestsdóttir er einstæð móðir með son á þriðja ári sem flutti inn í nýja íbúð hjá Bjargi við Hallgerðargötu í byrjun febrúar á þessu ári. Hún er ánægð með íbúðina sem er 3ja herbergja og 65 m² að stærð.

„Það er rosalega gott að búa hérna og íbúðin er fullkomin fyrir okkur tvö, herbergjastærðin og skipulagið hentar okkur vel,“ segir Berglind. Hún bætir því við að sonur hennar hafi fljótlega fengið pláss á leikskólanum Hofi sem er í næsta nágrenni við Laugarnesskóla.

Komin til að vera næstu 10-15 árin

„Það var frábært að komast hingað í gott húsnæði með sanngjarnri leigu og að sjálf-sögðu munaði mig um það

þegar þeir lækkuðu leiguna og létu okkur íbúa njóta betri lánskjara félagsins. Það sem skiptir mig hins vegar mestu máli er búsetuöryggið. Það að þurfa ekki að hafa áhyggjur af því að verða að flytja af því að leigusalininn hefur ákveðið að nota húsnæðið í eitthvað annað. Þetta skiptir mjög miklu máli sérstaklega þegar þú ert komin með barn.“

Berglind segir að hófstíllt leiga geri henni kleift að leggja fyrir og hugsanlega geti hún innan einhverra ára átt fyrir innborgun í eigin íbúð.

„Mig langar að eignast eigið húsnæði, en það er framtíðarmúsik og við verðum hér að minnsta kosti næstu 10-15 árin og þó að þessi möguleiki muni kannski opnast síðar þá er þetta engu að síður framtíðarhúsnæði í mínum augum.“

Íslandsbankahúsið víkur fyrir íbúðum

Hugmynd Kurt og pí felur meðal annars í sér endurbyggingu gamla frystihússins/Íslandsbankahússins sem fjölbýlishúss framar á lóðinni og nær Sæbrautinni.



Svona gæti hlið reitsins sem snýr að Hallgerðargötu litið út, skv. vinningstillögu Kurt og pí.

Ákveðið hefur verið að óska eftir breytingu á deiliskipulagi fyrir A reit á Kirkjusandi þar sem hús Íslandsbanka stendur í dag. Eftir undirbúningsvinnu með skipulagssviði borgarinnar var í fyrirasumar efnt til samkeppni um nýja útfærslu á skipulagi reitsins.

Aðlaga uppbyggingu reitsins nýrri byggð

Forsvarsmenn Þróunarsjóðsins Langbrókar, sem á reitinn, segja að þar sem gamla bankahúsið sem stendur á miðjum reitnum og afmarkar alla nýtingu hans sé ónýtt og þurfi að víkja hafi verið miðað við að húsnæði sem rísi á reitnum verði í ríkari mæli íbúðir. Með því verði hægt að aðlaga uppbyggingu reitsins að núverandi uppbyggingu á Kirkjusandi og tengja hana betur við eldri byggð.

Alls var fjórum arkitektastofum boðið að taka þátt í samkeppni.



Gert er ráð fyrir torgi og fimm byggingum á reitnum sem hver fái sitt einkenni og hlutverk.

inni og það var arkitektastofan Kurt og pí sem sigraði en tillaga þeirra felur meðal annars í sér endurbyggingu gamla frystihússins/Íslandsbankahússins sem fjölbýlishúss framar á lóðinni.

Uppbygging gæti hafist á næst ári

Tillagan gerir ráð fyrir fimm byggingum á reitnum, sem hver fái sitt einkenni og hlutverk og mun stór hluti íbúða og atvinnuhúsnæðis njóta sjávarútsýnis. Í dómnefndaráli sagði meðal annars að tillagan leysi mjög vel á einfaldan, en spennandi hátt öll markmið samkeppninnar og feli í sér fyrirheit um góðan arkitektúr og borgarskipulag. Ef skipulagsmál ganga hratt telja forsvarsmenn Langbrókar að uppbygging geti hafist þegar að líður tekur á næsta ár, 2022.



Mynd: ONNO

Greinásvegur 1

Framkvæmdum við byggingu fyrstu 50 íbúðanna á vegum Fasteignafélagsins G1 ehf. á lóðinni við Greinásveg 1 miðar vel. Sala fyrstu íbúða er nýhafin og er stefnt að afhendingu þeirra á vormánuðum 2022.

„Íbúðirnar eru að langstærstum hluta tveggja til þriggja herbergja íbúðir, 40-120 m² að stærð og henta fjölbreyttum hópi kaupenda, ekki síst þeim sem eru að koma nýir inn á fasteignamarkaðinn og vilja fjárfesta í íbúð miðsvæðis í Reykjavík. Göngufæri er í verslanir, þjónustu og frístunda- og útivistarsvæðið í Laugardal. Þá liggur lóðin vel við samgöngum til allra átta, m.a. fyrsta áfanga Borgarlínu,“ segir Stefán Á. Magnússon, framkvæmdastjóri Fasteignafélagsins G1 ehf.

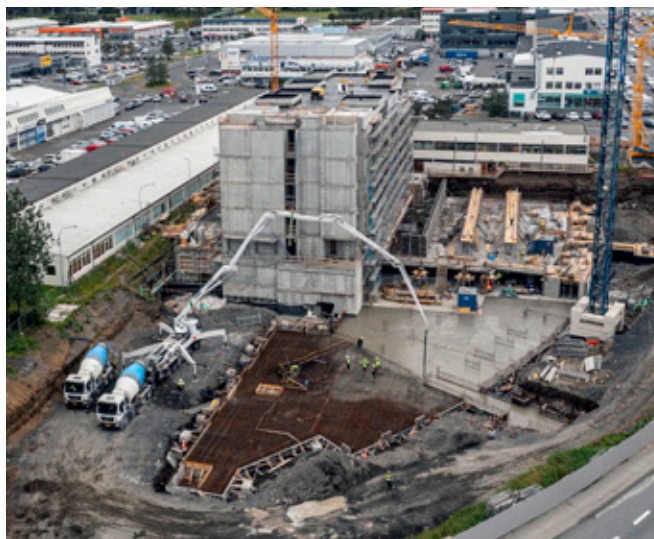
Alls á að reisa 181 íbúð við Greinásveg 1 í fjórum fjölbýlishúsum, fjögurra til sjö hæða háum. Félagsbústaðir eru með kauprétt á 5% íbúða á lóðinni og 15% íbúða til viðbótar eru með kvöð um leiguíbúðir, samkvæmt samningi við Reykjavíkurborg. Verslun og þjón-

usta verður á jarðhæðum og sjö hæða skrifstofubygging við gatnamót Greinásvegar og Suðurlandsbrautar. Sameiginlegur bílakjallari á þremur hæðum verður undir húsunum. Þá verður inngarður á milli húsanna.

Byggingarframkvæmdir við fyrsta hlutann, hús A (50 íbúðir), hófust haustið 2021 og samhliða þeim er nú einnig verið að steypa upp bílakjallara undir næstu áfanga verkefnisins. Þeirri vinnu lýkur eftir áramót og hefst þá uppsteypa á húsi B (76 íbúðir) og því næst á húsi C (41 íbúð). Vonir standa til þess að íbúðir í húsi B, sem samanstendur af tveimur íbúðarálmum með skrifstofuturni á milli, geti farið í sölu undir árslok 2022. Þá er áætlað að framkvæmdir við hús D (14 íbúðir) geti hafist fljótlega á nýju ári og að öllum framkvæmdum á svæðinu verði lokið í árslok 2023.

Archus og Rýma arkitektar hönnuðu mannvirkin og Mannvit sér um verkfræðihönnun og byggingarstjórn.

Nánar á g1.is



Mynd: ONNO

Nýtískulegt og vistvænt umhverfi

„Það er okkur mikil ánægja að vera komnir með í sölu fyrsta hlutann af þessum glæsilegu og vönduðu íbúðum sem við erum að byggja hér í Skeifunni, miðsvæðis í Reykjavík. Hér er líka stutt í alla þjónustu, s.s. heilsugæslu og lækniþjónustu, verslanir af öllu tagi, veitingastaði, líkamsrækt og skóla, sem er í innan við fimm mínútna göngufæri,“ segir **Jón Þór Hjaltason**, eigandi og stjórnarformaður Fasteignafélagsins G1 ehf.

Mikil áhersla var lögð á að koma til móts við nýja straua í samfélaginu við hönnun og skipulag á Grensásreitnum, þar sem höfuðstöðvar Hitaveitu Reykjavíkur stóðu í eina tíð.

Samtvinna íbúðar- og atvinnuhúsnæði

„Með skemmtilegri hönnun og skipulagi á lóðinni hefur vel tekist til að samtvinna íbúðir og atvinnustarfsemi, sem okkur finnst vera mjög áhugaverð nálgun og í takt við þá þróun sem er að eiga sér stað í skipulagningu og uppbyggingu í borginni, en hér erum við að byggja 181 íbúð og um 4.000 m² af atvinnuhúsnæði, bæði skrifstofu- og verslunarrými,“ segir Jón Þór.

Verslunarrýmið verður á jarðhæð meðfram Grensásvegi og upp við Skeifuna. Skrifstofuturninn, sem snýr til norðurs, verður með bogadregnum glervegg á sjö hæðum með fjallasýn bæði til Esjunnar og Hellisheiðar. Turninn býður upp á fjölbreytta aðstöðu fyrir fyrirtæki af öllum stærðum miðsvæðis í Reykjavík.

Borgarlína og grænar áherslur í samgöngum

„Hér eru líka góðar tengingar í allar áttir fyrir akandi, hjólandi og almenningssamgöngur. Fyrsti áfangi Borgarlínu mun liggja hér fram hjá, frá Ártúnshöfða niður í miðbæ, með stoppstöð í bara 200 metra fjarlægð frá aðalinnganginum við Suðurlandsbrautina þegar framkvæmdum á að ljúka eftir fjögur ár.“

Jón Þór segir að einnig megi nefna nýjungar í tengslum við þau 183 bílastæði sem fylgja húsunum á þremur hæðum neðanjarðar. Boðið verður upp á langtíma leigustæði og einnig verði í boði skammtímastæði innan dagsins fyrir viðskiptavinum og gesti.

„Allar greiðslur fyrir stæði koma til með að fara fram í gegnum app, sem gerir allt utanumhald auðveldara og ekki verður þörf á aðgangsstýringum með hliðum eða útprentun á miðum til að leggja í stæði. Deilibílar, sem þjóna bæði atvinnu- og íbúðarhúsnæði, verða líka hluti af nýtískulegu og vistvænu umhverfi á Grensásvegi 1 og þar verða líka settar upp nokkrar hraðhleðslustöðvar fyrir rafbíla.“

Um 300 m² hjólageymsla verður einnig á efstu hæð bílarkjallarans, fyrir bæði atvinnuhúsnæðið og íbúa, bætir Jón Þór við, enda hjólanotkun að aukast ár frá ári og slíkur ferðamáti sífellt raunhæfari og vinsælli ferðamáti.

Útivistarsvæði innan seilingar

„Með uppbyggingu hjóla- og göngustíga í borginni hefur opnast fullt af nýjum leiðum og valmöguleikum til að fara hratt og örugglega á milli staða án þess að nota bíl. Fyrir íbúa í Skeifunni er t.d. Elliðaárdalurinn einn þessara valmöguleika og lítið mál að komast þangað um undirgöng og brýr til að njóta útivistar í dalnum.“

Rúsínan í pylsuendanum er svo auðvitað Laugardalurinn í allri sinni dýrð sem býður upp á einstaka náttúrufergurð og kyrrð. Þar getur öll fjölskyldan átt skemmtilegar samverustundir, farið í sund, göngu- og hjólatúra og heimsótt Húsdýra- og fjölskyldugarðinn eða Grasagarðinn, sem eru í göngufæri!“



SÚÐARVOGUR 9-11

SÚÐARVOGUR 2

KUGGAVOGUR 2



Hönnun: PKdM

Arkarvogur 2-15

Við Arkarvog 2-15 í Vogabyggð er ÞG Verk komið vel á veg með byggingu fjögurra fjölbýlishúsa á reit við svokallað Vörputorg, sem afmarkast af Arkarvogi, Dugguvogi og Drómundarvogi.

Húsin eru þrjár til fimm hæðir, byggð á sameiginlegum bílarkjallara og með garðrými á milli bygginganna. Alls er um að ræða 13 stigaganga með 162 íbúðum, tveggja til fimm herbergja, 50-170 m² að stærð. Geymslu- og tæknirými verða á kjallara auk hjóla- og kerrugeymslna. Þá er gert ráð fyrir þjónustu- og verslunarrými á jarðhæð eins hússins.

Að sögn Óskars Gunnarssonar, staðarstjóra ÞG Verks, verða íbúðirnar afhentar í tveimur áföngum. Fyrstu 77 íbúðirnar í byrjun

árs 2022 og 85 íbúðir í árslok 2022. Almenn sala íbúða er ekki hafin en áhugasamir geta skoðað íbúðirnar á söluvef ÞG Verks og skráð sig á forsölulista. Sjá nánar á tgverk.is

Kuggavogur 2

Við Kuggavog 2 í Vogabyggð II er ÞG verk að hefja byggingu 91 íbúðar í fimm randbyggðum húsum sem deila sameiginlegum bílarkjallara og veglegum inngarði. Byggingareiturinn afmarkast af Kuggavogi, Súðarvogi og Dugguvogi og er gert ráð fyrir léttari atvinnustarfsemi á fyrstu hæð hússins við Kuggavog, á mótis við Vörputorg.

Húsin verða þrjár til fimm hæðir með fjölbreyttum íbúðum, tveggja til fimm herbergja. Yfirbragð húsanna verður í stíl við fyrirbyggjandi deiliskipulag og þau hús sem þegar eru risin á svæðinu. Þau verða með grasþökum, einangruð að utan og klædd með léttari



Hús A

Hönnun: THG arkitektar



ARKARVOGUR 2-15

klæðningu í ljósum lit en skærari litir og mismunandi áferð notuð á afmörkuðum flötum.

Gert er ráð fyrir að hægt verði að setja upp rafhleðslustöð við öll stæði í bílajakjallara. Einnig verða stórar hjólageymslur bæði í sameiginlegum geymslum og sérgeymslum.

Jarðvinnu á reitnum er lokið og uppsteypa hafin á sökklum. Áætlað er að það muni taka á bilinu tvö til þrjú ár að ljúka byggingu allra húsanna á reitnum og væntanlega verði stefnt að því að setja íbúðirnar í sölu í tveimur áföngum.

Súðarvogur 2

Framkvæmdir við 62 íbúðir á vegum félagsins Súðarvogur 2 ehf. við samnefnda götu í Vogabyggð II eru vel á áætlun. Sala íbúða hefst um áramótin og er stefnt að því að afhenda fyrstu íbúðir í apríl á næsta ári og ljúka afhendingu íbúða í júlí 2022.

Húsið, sem stendur við Súðarvog, Dugguvog og Kuggavog, er þrjár til fjórar hæðir og atvinnurými er að hluta til á jarðhæð. Í húsinu eru fimm stigagangar með lyftu og undir því er kjallari með bílageymslu, geymslum og sameiginlegum hjóla- og vagnageymslum. Stór og skjólsæll sameiginlegur garður er ofan á bílajakjallaranum. Íbúðirnar eru tveggja til fimm herbergja, 50-138 m² auk einnar 160 m² pakíbuðar. Allar íbúðir verða afhentar fullbúnar með tækjum og gólfefnum og með hita í gólum og flísalögum votrýmum.

„Við leggjum töluvert í innréttingar og fengum til liðs við okkur gróðarlega hæfileikaríkan innanhússarkitekt, Ragnar Sigurðsson, til



Hönnun: ARCHUS

að hanna allar innréttingar í húsið. Þá sömdum við nýverið við ítalska fyrirtækið GILI um smíði og uppsetningu á öllum innréttingum og flísalögn í íbúðum en GILI sér t.d. um allar innréttingar og flísar í lúxusíbúðum við Austurhöfn og í Marriott hótelinu sem er að rísa þar við hliðina,” segir Alexander G. Alexandersson, framkvæmdastjóri Súðarvogur ehf.

Byggingarframkvæmdir hófust í mars 2020. Flotgólf ehf. er aðalverktaki framkvæmda, Archus arkitektar hönnuðu og NNE verkfræðistofa sá um verkfræðihönnun. Sala íbúða hefst um áramót, þegar sérstök sölusíða fer í loftið og sjá fasteignasölnurnar Mikla-borg og Lind um sölumálin.



Hönnun: Tendra arkitektar

Súðarvogur 9 og 11

Framkvæmdir standa yfir við byggingu 46 íbúða fyrir almennan markað í tveimur húsum á lóðunum við Súðarvog 9 og 11 í Vogabyggð II. Stefnt er að því að fyrri áfanga verksins ljúki sumarið 2022 og þeim síðari sumarið 2023.

Húsin verða fjögurra hæða með inndreginni efstu hæð. Flestar íbúðirnar eru þriggja herbergja en einnig eru tveggja og fjögurra herbergja íbúðir auk stúdíó- og fimm herbergja íbúða. Stærð íbúða verður á bilinu 40-195 m². Bílakjallari verður undir húsum með tengingum fyrir rafbíla og einnig verður mikið af stæðum fyrir reiðhjól í byggingunum. Þá verður notast við blágrænar lausnir við frárennsli og þök með torflæðningum.

„Um er að ræða íbúðir fyrir almennan markað, bæði eldri borgara, námsmenn, leiguíbúðir og fleira,“ segir forsvarsmáður verkefnisins, Bjarki A. Brynjarsson hjá félaginu SV 9-11 ehf., sem er lóðarhafi.

Hönnuðir eru Tendra arkitektar og VSÓ ráðgjöf sér um verkfræðihönnun. Vertaki er Viðskiptavit ehf. Framkvæmdir hófust í apríl 2021, með niðurrífi eldri bygginga og jarðvinnu, en uppbygging hófst í júní sl. Fyrri áfanga verksins, 16 íbúðum, á að vera lokið sumarið 2022 og síðari áfanganum, 30 íbúðum, sumarið 2023.



Hönnun: KRark

Vogabyggð II

Samþykkt deiliskipulag liggur fyrir um byggingu 142 íbúða í Vogabyggð II, til viðbótar við þær 620 íbúðir sem nú eru í byggingu og 93 íbúðir sem er lokið við að byggja. Deiliskipulag fyrir Vogabyggð II gerir ráð fyrir að þar megi byggja allt að 776 íbúðir ásamt skrifstofu-, verslunar- og þjónustuhúsnæði.



Deiliskipulagshönnun: jvantspijker & partners/Teiknistofan TRÖÐ

Kuggavogur 26

Framkvæmdir hófust í júlí við byggingu 16 íbúða á lóðinni Kuggavogur 26 í Vogabyggð II, sem einnig hefur gengið undir heitinu Dugguvogur 41. Gert er ráð fyrir að uppsteypa klárast næsta sumar og er stefnt að því að íbúðirnar verði tilbúnar til afhendingar í byrjun árs 2023.

Um er að ræða góðar og hentugar íbúðir fyrir almennan markað. Íbúðirnar eru frá 77 m² upp í 106 m², allar þriggja herbergja. Húsið er fimm hæðir og kjallari, með bæði bíla- og hjólageymslu, ásamt 160 m² atvinnubíli á jarðhæð.

Stofnhús ehf. byggir húsið en eigandi og lóðarhafi er félagið Kuggavogur 26 ehf. KR arkitektar hönnuðu húsið. VBV hannaði burðarþol, Teknik lagnir og Lúmex raflagnir.

Skemmtilegt hverfi með framtíðarsýn

Guðmundur Heiðar Helgason, sem býr ásamt fjölskyldu sinni í hinni nýju Vogabyggð, var talsvert í fjölmiðlum fyrr á árinu vegna ágreinings um deiliskipulag sérafnotareits við íbúð þeirra, hvort þar þurfi að vera gróður að hluta. Þrátt fyrir það segir hann að fjölskyldan sé afar ánægð í sínu nýja hverfi.

„Það er yndislegt fólk á svipuðum aldri í hringnum okkar og sameiginlegi garðurinn er mjög skemmtilegur, sérstaklega á sumrin.“

Auðvelt að draga úr notkun einkabílsins

Guðmundur segir að staðsetningin og uppbyggingin sem er í kortunum hafi dregið sig helst að svæðinu.

„Hverfið er nokkuð miðsvæðis og það er stutt í alla helstu þjónustu. Það heillaði mig einnig að Vogabyggð mun gegna lykilhlutverki í leiðaneti Borgarlínu og Strætó, þar sem stór skiptistöð verður staðsett í hverfinu með hággæða almenningssamgöngum í allar áttir.“

Umhverfis skiptistöðina er einnig fyrirhugað að hafa alla helstu þjónustu og verslanir svo auðvelt verður fyrir íbúa svæðisins að draga úr notkun einkabílsins eða jafnvel sleppa honum alveg.

Hvað hefur svona nýtt hverfi fram yfir eldri, ef eitthvað?

„Eins og ég sé þetta, þá er meiri áhersla lögð í dag á þéttari byggð þar sem að minna pláss er sett undir umferðarmannvirki og meiri áhersla lögð á mannlíf, vistvænar samgöngur og þjónustu í nærumhverfinu. Það á allavega við um Vogabyggðina en ég veit ekki hvort það eigi endilega við um öll ný hverfi sem eru í byggingu.“

Göngu- og hjólastígar í Elliðaárdalnum

Vogabyggð er í mikilli nálægð við græn og gróin náttúrusvæði innan borgarlandsins og Guðmundur telur það svæðinu einnig til tekna:

„Mér finnst nálægðin við Elliðaárvoginn frábær og þar eru góðir göngu- og hjólastígar til staðar. Við fjölskyldan fórum til dæmis reglulega á hjóli í Elliðaárdalinn í sumar.“

Torg eru umgjörð félagslegra samskipta

Vogabyggð hefur byggst hratt upp að undanförunu en hún byggir á verðlaunatillögum sem gerðar eru af Teiknistofunni Tröð og hollensku teiknistofunum Jvant-spjiker og Felixx.

„Vogabyggð er umbreytingarhverfi þar sem iðnaðarsvæði er breytt í íbúðabyggð og miðsvæði með verslun, þjónustu og þrífalegum atvinnurekstri,“ segir **Sigríður Magnúsdóttir**, arkitekt hjá Teiknistofunni Tröð. Byggðin verður þriggja til fimm hæða randbyggð með fjölbreyttum íbúðum.

„Áhersla er lögð á fjölbreytt dvalarsvæði og aðlaðandi borgarrými ásamt góðum tengingum við aðliggjandi hverfi og útivistarsvæðin við Elliðaárvog og Elliðaárdal. Göturnar eru sameiginleg svæði hverfisins; breiðar gangstéttir við sólarhlið götu, hugguleg smátorg og aðaltorg hverfisins, sem nefnist Vörputorg, eru umgjörð um félagsleg samskipti.“

Félagslegur fjölbreytileiki og nýjar áherslur í samgöngum

„Í dag erum við að hverfa frá aðgreiningu íbúða og starfsemi og leggjum áherslu á blandaða starfsemi og félagslegan fjölbreytileika. Íbúðirnar verða af öllum stærðum og gerðum og verslun, þjónusta og þrífalegur atvinnurekstur munu einkenna hverfi framtíðarinnar,“ segir Sigríður, spurð út í hugmyndafræðilegar breytingar á skipulagi hverfa. Hún bætir því við að einnig séu talsverðar breytingar á áherslum í samgöngum.

„Vistvænar samgöngur eru nú settar í forgang: Gangandi, hjólandi og almenningssamgöngur með Borgarlínu verða í lykilhlutverki. Einkabílar fá sitt pláss en eru ekki lengur í forgangi hvað varðar fjármagn, framkvæmdir og pláss í borgarumhverfinu. Nú skiptir máli að fara vel með auðlindir og á það líka við byggingarland. Það er ekki lengur sjálfsagt að byggja upp ný hverfi með litla landnýtingu á óröskuðu landi og fremur hugað að þéttingu byggðar með því að taka í notkun óbyggð eða illa nýtt svæði innan borgarmarkanna.“

Vistvænir samgöngumátar og nálægð við náttúru

„Helstu kostir og einkenni Vogabyggðar eru nálægð við Elliðaárvog og veðursæld. Stígur í jaðri hverfisins að Elliðaárvogi er með margar tengingar inn í hverfin og tengir þau við útivistar- og skólasvæðin með brú yfir Ketilbjarnarsíki,“ segir Sigríður og bætir við að þegar Sæbraut verði lögð í stokk verði Vogahverfi og Vogabyggðin að einu, samfelldu hverfi. Þá mun Suðurlandsbraut tengjast gatnakerfi Vogabyggðar.

„Allt skipulag hverfisins styður við fjölbreytta, vistvæna samgöngumáta og syðst í Vogabyggð verður önnur aðalskiptistöð Borgarlínu.“





BÁTAVOGUR 1



Hönnun: THG arkitektar og jvantspikjer & partners

Bátavogur 1

Við Bátavog 1 í Vogabyggð I reisir Jáverk ehf. 74 leiguíbúðir fyrir Bjarg íbúðafélag sem verða tveggja til fimm herbergja og 45-100 m² að stærð.

Vinnu við fyrstu íbúðirnar er að ljúka og er miðað við að þær verði afhentar til útleigu nú á haustmánuðum. Við hönnun íbúðanna er hagsýni, skynsemi og gæði höfð að leiðarljósi til að hægt verði að halda leiguverði lágu. Sorpmál eru leyst með djúpgámalausnum. Gæluðyrhald verður leyft í hluta íbúðanna en taka þarf sérstaklega fram í umsókn ef óskað er eftir slíkri íbúð.

Stefnt er að því að framkvæmdum við Bátavog 1 ljúki í byrjun árs 2022 og að seinni úthlutun íbúða verði snemma sama ár. Af þessum 74 íbúðum verða 15 seldar Félagsbústöðum.

Nánar á bjargbudafelag.is

Stefnisvogur 2

Bygging 71 íbúðar við Stefnisvog 2 er hafin á vegum byggingarfélagssins Reir Verk ehf., sem tekið hefur við sem lóðarhafi af Kalda-lóni fasteignapróunarfélagi á öllum nema einum byggingarreitanna í Vogabyggð 1.

Við Stefnisvog 2 munu rísa þrjár tveggja til sex hæða byggingar með sameiginlegum bílakjallara. Íbúðirnar verða nútímalegar og fjölbreyttar að stærð, tveggja til fimm herbergja, 70-160 m².

Aðalhönnuðir eru THG arkitektar og hollenska arkitektastofan jvantspikjer & partners. Undirbúningur framkvæmda hefur staðið í á annað ár. Uppsteypa er nú hafin og verklok áætluð á næstu 18 til 20 mánuðum. Áætlað er að sala íbúða geti hafist haustið 2022.

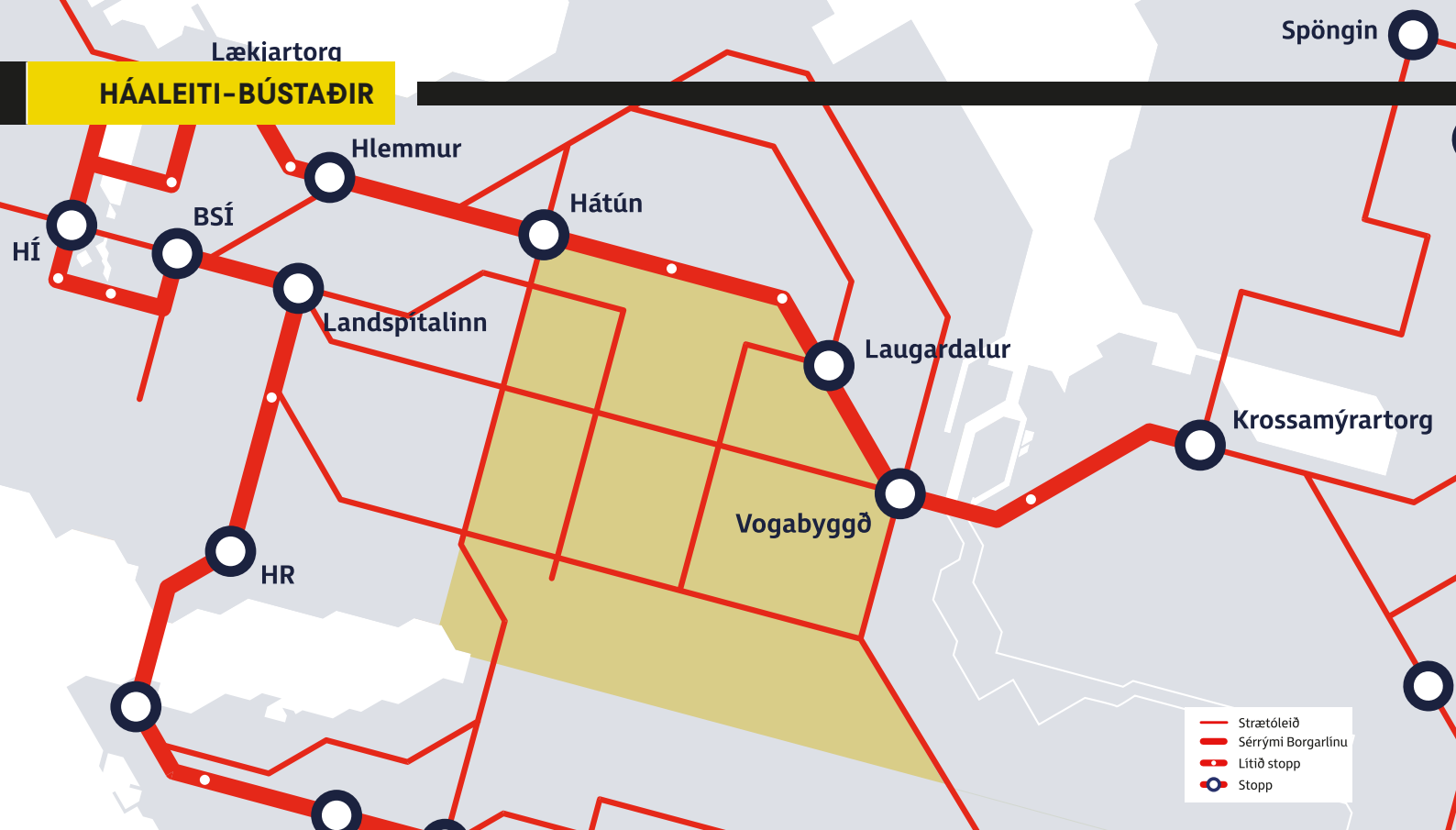


Deiliskipulagshönnun: jvantspikjer & partners/Teiknistofan TRÖÐ

Vogabyggð I

Í Vogabyggð 1 eru skilgreindir sex byggingareitir undir fjölbýli með á fjórða hundrað íbúðum. Bygging er hafin á tveimur reitum eins og lesa má ofar á síðunni.

Á hinum reitunum fjórum þar sem framkvæmdir eru ekki hafnar ætlar Reir Verk að byggja vel á þriðja hundrað íbúðir. Við Stefnisvog 1, 12 og 24 er miðað við að verði 70 íbúðir í hverju húsi en í Stefnisvogi 36 verða íbúðirnar rúmlega 50. Húsin við Stefnisvog 1 liggja samsíða húsum sem byggð verða ofan á sameiginlegum bílakjallara en á öðrum reitum er um að ræða U-laga hús sem byggð verða ofan á bílakjallara og í kringum garð í miðju. Stefnt að því að framkvæmdir við Stefnisvog 1 hefjist í febrúar á næsta ári



Hverfisskipulag fyrir Háaleiti-Bústaði í kynningu

Vinnutillögur, sem eiga að gera hverfin í borgarlutanum vistvænni og meira heilsuefandi, eru nú í kynningu. Þær byggja á hugmyndum og ábendingum sem komu frá íbúum í samráði sem fram fór 2015-2017.

Meðal hugmynda eru úrbætur í samgöngum, aðgerðir til að draga úr ónæði og mengun frá bílaumferð. Tillögurnar taka m.a. til þess að breyta Bústaðavegi og Háaleitisbraut í borgargötur og styrkja helstu hverfiskjarna í borgarlutanum. Þá eru hugmyndir um að fjölga íbúðum, leyfa viðbyggingar og bæta aðgangi að lyftulausum fjölbýlishúsum, bæta tengingar milli hverfa með vistoki eða

náttúrubró og efla leiksvæði, græn svæði, grenndarstöðvar og koma á hverfisvernd fyrir valdar byggingar, svæði og menningarminjar, eins og gömlu hitaveitustokkana sem liggja um borgarlutann.

Sérstakur kynningarvefur með vinnutillögum var opnaður um miðan október á vefnum skipulag.reykjavik.is. Íbúar og hagsmunaaðilar eru hvattir til þess að kynna sér tillögurnar og segja álit sitt á þeim en opið er fyrir ábendingar og athugasemdir til 12. nóvember 2021. Ábendingar og athugasemdir má senda á skipulag@reykjavik.is merkt Hverfisskipulag Háaleiti – Bústaðir.



Hönnun: Arkís arkitektar



Furugerði 23

Framkvæmdir hófust í sumar við byggingu 30 íbúða við Furugerði 23 þar sem rísa tveir íbúðakjarnar með 10 íbúðum hvor, ásamt raðhúsallengju með 10 íbúðum. Íbúðirnar eru fyrir almennan markað og verða þær tilbúnar til afhendingar á haustmánuðum 2022.

Byrjað er að reisa fyrstu húsin á lóðinni, sem er á horni Bústaðarvegur og Grensásvegur á milli Espigerðis og Furugerðis. Húsin eru úr CLT einingum, krosslímdum timbureiningum. Að sögn Arnars Þórs Jónssonar, arkitekts hjá Arkís arkitektum, sem hannar húsin eru slíkar einingar hagkvæm leið til að byggja. Fljótlegt er að reisa og loka húsum með þeim auk þess sem um vistvæna gæðalausn er að ræða með lágt kolefnisspor.

„Segja má að húsin byggi á skandinavískum hönnunaráhrifum sem snúast um heilnæm hífli, vellíðan og vistvæna hugsun með vali á efnum og umgjörð um daglegt líf íbúanna,“ segir Arnar Þór.

Vestan til á lóðinni rísa íbúðakjarnarnir tveir, hvor um sig með 10 fjölbreyttum íbúðum, tveggja til fimm herbergja og á stærðarbilinu 57-129 m². Íbúðirnar munu hafa sérafnot að garðsvæði, bæði framan og aftan við húsin. Austan megin á lóðinni verða 10 sambyggð raðhús, sem eru öll fimm herbergja og um 135 m² að stærð. Bílakjallari verður undir íbúðakjörnunum og raðhúsunum að hluta. Stæði í bílakjallara, með aðkomu frá Furugerði, fylgja öllum íbúðum. Nóg verður einnig af hjólastæðum enda liggur lóðin vel við hjóla- og göngustígum í hverfinu.

Aðalverktaki er Viðskiptavit ehf., Arkís hannaði húsin, Mannvit hf. sá um verkfræðihönnun. Element ehf. annaðist burðarþol og landslagshönnun er í höndum Landslags ehf. Lóðarhafi er félagið EA11. ehf.

Nánar á furugardi.is

Skógarvegur 6-8

Framkvæmdir eru á lokastigi við byggingu 69 íbúða í tveimur fjögurra hæða húsum við Skógarveg 6-8 í Fossvogi. Búið er að selja allar íbúðirnar á almennum markaði og á að afhenda fyrri hluta þeirra nú fyrir áramót og síðari hlutann vorið 2022.

Það eru Dverghamrar ehf, sem haft hafa veg og vanda af byggingarframkvæmdum sem hófust haustið 2019. Íbúðirnar eru frá 55-140 m² að stærð og er sameiginlegur bíla- og geymslukjallari undir húsunum.

Stefnt er að því að íbúðir við Skógarveg 6 verði afhentar nú í desember en íbúðir við Skógarveg 8 seint í mars eða byrjun apríl 2022 og er verkinu þá lokið.

Nánar á dverghamrar.is





Hönnun: PKarkitektar



Hönnun: ASK arkitektar

Starmýri 2A

Framkvæmdir hófust í júlí 2021 við byggingu 18 íbúða ofan á húsnaði sem var fyrir í Starmýri 2A. Íbúðirnar eru fyrir almennan markað og er gert ráð fyrir að framkvæmdum ljúki í lok næsta árs.

„Í húsinu, sem verður þrjár hæðir, verða eins, tveggja, þriggja og fjögurra herbergja íbúðir á stærðarbilinu 50-150 m². Aðstaða verður fyrir verslun og þjónustu að hluta til í kjallara og á fyrstu hæð hússins, á hliðinni sem snýr til vesturs að Álfamýri,“ segir Ásgeir Örn Hlöðversson, framkvæmdastjóri Render ehf., sem hefur umsjón og eftirlit með framkvæmdum.

Við byggingu hússins var bæði hugað að því að auka rými fyrir hjól og tengingar fyrir rafbíla. Verkefnið fellur undir þéttingu byggðar og öll þjónusta er þegar til staðar, þ. á m. grunnskóli í næsta nágrenni.

Verklok eru áætluð í október 2022. Félagið Starmýri 2a ehf. er lóðarhafi og Byggingarfélagið Selhóll ehf. annast framkvæmdir.

Árland 10 og Stjörnugróf 11

Við Árland 10 og í Stjörnugróf 11 í Fossvogi eru Félagsbústaðir að byggja tvo sex íbúða kjarna fyrir fatlaða. Um er að ræða einstaklingsíbúðir 40-50 m² með herbergi og salernis- og eldhúsaðstöðu.

Framkvæmdum er að ljúka í Árlandi og verður húsið afhent í árslok 2021. Framkvæmdum í Stjörnugróf lýkur í byrjun sumars 2022. Húsin eru svipuð að gerð og útliti; á einni hæð og með íbúðum og sameiginlegri aðstöðu fyrir íbúa sem þarfnast mikillar þjónustu, ásamt aðstöðu fyrir starfsfólk.

Hönnuðir bygginganna eru ASK arkitektar, byggingaverktaki er Ari Oddsson ehf., burðarþol og lagnir annaðist Verkfræðistofa Práins og Benedikts og raflagnir voru hannaðar af Verkhönnun ehf.



Hönnun: ARCHUS arkitektar

Vigdísarlundur

Jarðvinna er hafin vegna byggingar 15 íbúða/parhúsa í svo kölluðum Vigdísarlundi við Fossvogsveg 8.

Húsin verða tveggja hæða og 150 m² að grunnfleti, nema endaraðhúsin sem verða 200 m². Stefnt er að því að byggja framkvæmdir hefjist strax að lokinni grenndarkynningu sem staðið hefur yfir í haust. Áætlað er bygging húsa taki alls um 30 mánuði og gætu íbúðirnar verið tilbúnar til afhendingar fyrri hluta ársins 2024. Lóðarhafi er Nýbraut ehf.

Skógarvegur 4 og 10

Sjómannadagsráð gerir ráð fyrir að framkvæmdir geti hafist á öðrum ársfjórðungi 2022 við byggingu leiguíbúða fyrir eldri borgara, sem er annar áfangi verkefnisins „Lífsgæðakjarni við Sléttuveg og Skógarveg“, en því seinkaði vegna COVID-19 og af fleiri ástæðum.

Um er að ræða 87 leiguíbúðir, í samræmi við leyfilegan fjölda samþykks deiliskipulags, við Skógarveg 4 og 10. Íbúðirnar verða á stærðarbilinu 55-90 m² en þrjár verða um 115 m². Gert er ráð fyrir að íbúðirnar verði í tveimur aðskildum húsum, þriggja til fimm hæða, sem byggð verði ofan á sameiginlegan bílakjallara. Innangengt verður á milli bygginganna á neðstu íbúðarhæðinni og tenging verður einnig innanhúss yfir í félags- og þjónustumiðstöð fyrir eldri borgara, sem er þegar til staðar við Sléttuveg.

Vonir standa til að verkefninu ljúki seinni hluta árs 2024. Íbúðirnar verða leigðar út af Naustavör, dótturfyrirtæki Sjómannadagsráðs.





Hugmyndir um mögulega uppbyggingu ofan á Miklubrautarstokk. Horft til vesturs, Valssvæðið til vinstri.

Hönnun: ASK arkitektar

Stokkað upp í skipulags- og samgöngumálum

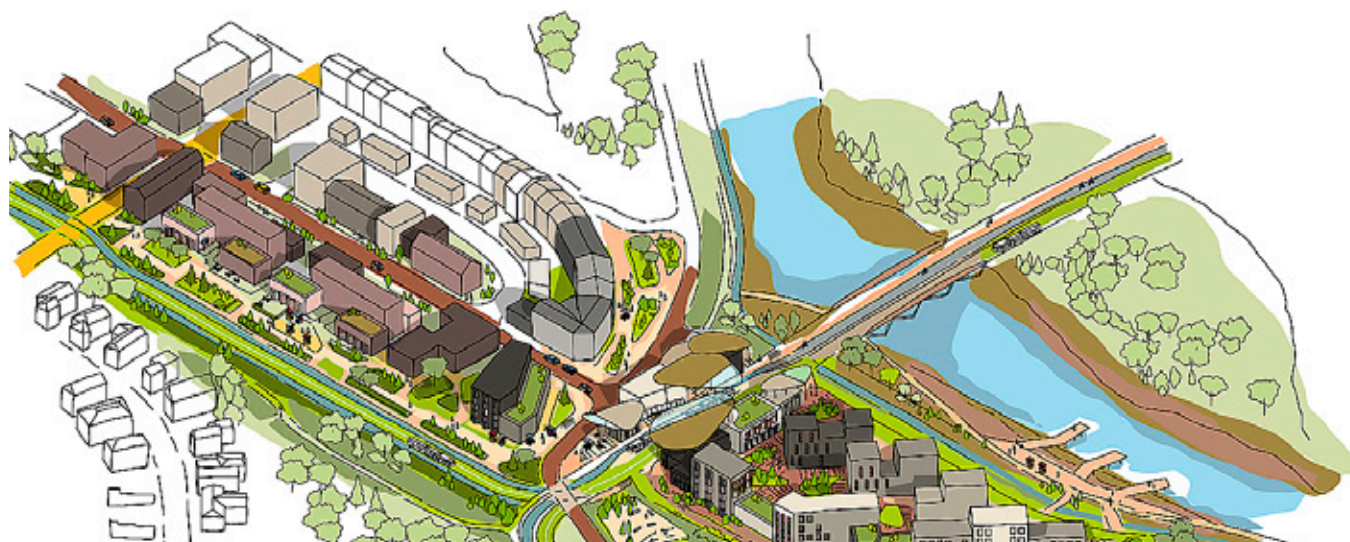
Við erum á tímamótum í samgöngu- og skipulagsmálum. Þetta var meðal þess sem fram kom í ræðu Dags B. Eggertssonar borgarstjóra á opnum fundi í sumar sem bar yfirskriftina „Reykjavík á tímamótum: Miklabraut og Sæbraut í stokk.“

Borgarstjóri sagði stökkana burðarása samgöngusáttmálaus sem ríki og sveitarfélög höfuðborgarsvæðisins eiga öll aðild að. Sáttmálinn hefur þótt tímamótasamkomulag og markmið hans er fjórpætt: að skapa greiðari samgöngur og fjölbreyttari ferðamáta, stuðla að því að ná loftslagsmarkmiðum ríkis og sveitarfélaga, auka umferðaröryggi og tryggja samvinnu og skilvirkni um verkefnið.

Rými fyrir blandaða byggð og Borgarlínu

Með tilkomu stökkana verður stigið inn í nýja tíma, skapað rými fyrir blandaða byggð, borgarhlutar verða tengdir saman, loftgæði og hljóðvist verða bætt auk þess sem þeir skapa rými fyrir Borgarlínu. Á fyrrnefndum fundi um stökkana kynntu hópar sérfræðinga í skipulagsmálum eða „landslíð arkitekta, verkfræðinga og skipulagsfræðinga,“ svo notuð séu orð borgarstjóra, möguleikana á skipulagi og útfærslu með þessum framkvæmdum.

Hægt er að kynna sér tillögur á skipulag.reykjavik.is



Hugmyndir um mögulega uppbyggingu á Sæbrautar, Borgarlínustöð og tengingu Borgarlínu yfir Elliðaár.

Hönnun: Tark arkitektar

Miklubrautarstokkur

Stokkur á Miklubraut mun ná frá Snorrabraut austur fyrir gatnamót við Kringlumýrarbraut. Gert er ráð fyrir götum á yfirborði stokksins fyrir hæga hverfisumferð

1. áfangi: Snorrabraut - Rauðarárstígur
Áætlaður framkvæmdatími: 2024-2025.
2. áfangi: Rauðarárstígur - Kringlan
Áætlaður framkvæmdatími: 2025-2029.

Sæbrautarstokkur

Stokkur við Sæbraut milli Vesturlandsvegur og Holtavegar mun tengja Vogabyggð og Vogahverfið saman.

Framkvæmdinni er ætlað að draga úr mengun og búa til nýja uppbyggingarmöguleika við Sæbraut.

Áætlaður framkvæmdatími: 2024-2026.

Mjódd

- Strætóleið
- Sérými Borgarlínu
- Lítið stopp
- Stopp

Nýir tímar í skipulagsmálum í Breiðholti

Hverfisskipulagið sem er að taka gildi markar tímamót. Það er af-rakstur umfangsmikils samráðs við íbúa og hagsmunaaðila aftur til ársins 2015. Með skipulaginu er mótuð stefna og settir nýir vist-vænir skilmálar fyrir alla gróna byggð í Breiðholti. Nýju skilmálarnir taka til samgöngumála, almenningsrýma og grænna svæða, gæða byggðar, orku og auðlinda, minja og mannvirkja til að nefna það helsta. Rétt er að nefna að eldri bílastæðaheimildir eru yfirfærðar í nýja skilmála og bílastæðum fækkað því ekki með samþykkt hverfisskipulagsins eins og margir íbúar höfðu áhyggjur af.

Vistvænar samgöngur sem m.a. fela í sér bættar almennings-samgöngur, hjóla- og göngustíga eru fyrirferðarmiklar í nýja hverfisskipulaginu. Hluti af þessu eru áform um að leggur úr Borgarlínu liggja frá mikilvægri skiptistöð í Mjódd um Arnarbakka í Neðra-Breiðholti upp í Efra-Breiðholt um Austurberg, yfir í Seljahverfi og tengist jafnvel Kópavogi.

Styrking hverfiskjarna mikilvægur þáttur

Átak í að styrkja hverfiskjarna í öllum hverfum Breiðholts er mikilvægur þáttur í þessum nýju skipulagsáætlunum. Í Neðra-Breiðholti er Arnarbakkinn styrktur, í Efra-Breiðholti eru kjarnar við Völvufell

og Austurberg styrktir. Við Rangársel og Hólmasel í Seljahverfi er afmarkað sérstakt þróunarsvæði til styrkja nærpjónustu, auka at-vinnuhúsnæði og fjölga íbúðum til að styrkja þennan hverfiskjarna. Hluti af þessum aðgerðum eru borgargötur og hverfistorg við alla hverfiskjarna.

Í nýjum skilmálum eru húseigendum veittar heimildir til að breyta, byggja við og fjölga íbúðum m.a. með aukaíbúðum í stórum sérbýlishúsum. Einnig er heimilt í lyftulausum fjölbýlishúsum að setja lyftur til að bæta aðgengi. Hluti af þessum aðgerðum er að heimila húsfélögum viðbyggingar og ofanábyggingar.

Vetrargarður og dans- og fimleikahús

Nokkrar nýjungar fylgja hverfisskipulaginu, s.s. Vetrargarður í Seljahverfi og uppbygging á dans- og fimleikamiðstöð við Gerðuberg. Í Fellum á að fjölga fjölskylduvænum eignaríbúðum en haldin verður hönnunarsamkeppni um svokallaðan Jórufellsreit.

Stefnan, sem fest er í sessi með gildistöku hverfisskipulagsins í öllum þremur hverfum í Breiðholti, þýðir umtalsverðar fjárfestingar í innviðum. Líklegt er að í kjölfarið fylgi fjárfestingar fyrirtækja og einstaklinga sem leiða muni til framfaraskiðs í Breiðholti.

Útsýni yfir ÍR völlinn

„Við höfðum búið á sama stað í 30 ár og langaði að fara að skipta um og fá íbúð með bílskýli og lyftu til að búa okkur undir elli kellingu. Flestar íbúðir á frjálsum markaði voru mun dýrari en íbúðin sem við áttum fyrir og því hefðum við þurft að taka lán. Það fannst okkur ekki koma til greina, kominn á þennan aldur,“ segir **Karlotta Jóna Finnsdóttir** en hún og **Ásgeir Þór Árnason** fluttu nýverið í íbúð í Árskógum í Suður Mjódd.

„Búseti býður uppá fallegar, nýjar íbúðir á góðum stað þar sem allt er til alls og þótti okkur því þetta vera góður kostur. Búseti hefur líka staðið sig mjög vel, allt hefur staðið eins og stafur á bók sem þau hafa lofað, t.d. hvað varðar afhendingartíma og annað. Svo er starfsfólkið yndislegt og tekur manni alltaf vel ef eitthvað þarf. Það eru góðir kostir í svona búsetuformi.“

Hvers vegna urðu Árskógar fyrir valinu?

„Við vorum búin að skoða bæði í Þverholti og á Skógarvegi en Árskógarnir urðu fyrir valinu bæði vegna þess að við bjuggum áður í Breiðholti og svo er þetta einstaklega góður staður er varðar alla þjónustu sem við þurfum. Stutt í búðir og lækna og öll þjónusta í göngufæri,“ svarar Ásgeir og segir þau kunna vel við sig í hverfinu en þau hafi þó ekki verið að hugsa mikið út í fyrirhugaðar breytingar á svæðinu í sjálfru sér.

„Við erum afskaplega glöð með nýju íbúðina en þurftum að vísu að breyta innréttingum að okkar stíl. Staðsetning okkar íbúðar er einkar góð og höfum við útsýni yfir ÍR svæðið, sem er ekki leiðinlegt. Sitjum á svölunum og horfum á leiki,“ segir Karlotta og bætir við að það skipti mjög miklu máli að hafa gott aðgengi að grænum svæðum. „Hér eru góðar gönguleiðir og örstutt í útivistarsvæðið í Elliðaárdal.“



Hagasel 23

Við Hagasel 23 eru hafnar framkvæmdir á vegum Félagsbústaða við tveggja hæða íbúðakjarna með sjö íbúðum fyrir fatlaða, auk einnar íbúðar fyrir starfsfólk.

Íbúðirnar eru allar af sömu stærð, 65 m² og er húsið Svansvottað, sem þýðir að efni og aðferðir við bygginguna eru umhverfisvæn. Nú er unnið að því að reisa burðarvirki hússins en verklok er áætluð vorið 2022.

Arkitektar eru Ydda arkitektar og verktaki er Fortis ehf. Burðarþol og lagnir annaðist Víðsjá ehf. og Verkhönnun ehf. hannaði raf-lagnir.

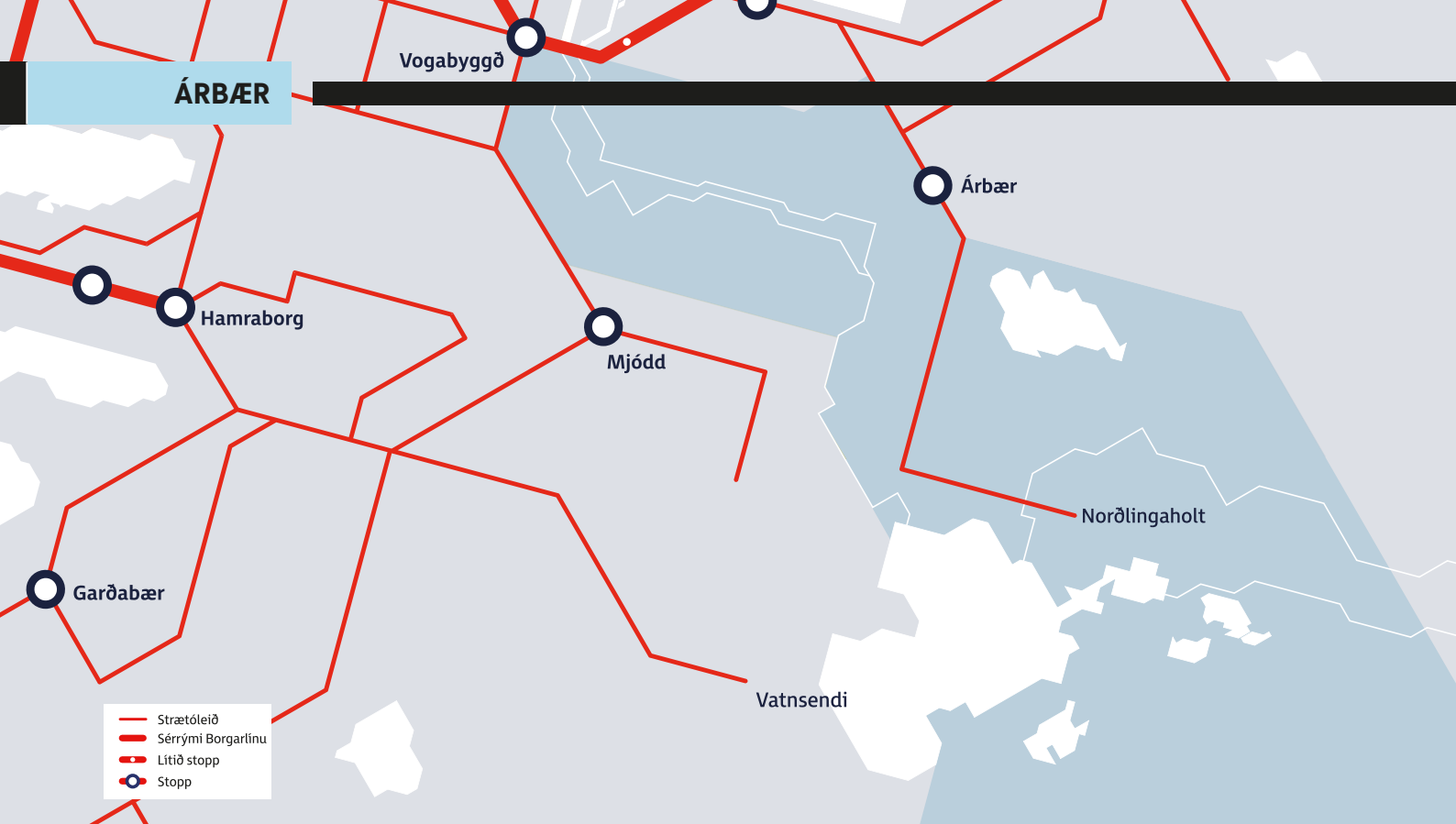


Hönnun: ASK arkitektar

Tindasel 1

Tindasel 1 er sambyli á einni hæð sem verið er að breyta í fimm íbúða kjarna fyrir Félagsbústaði með viðbyggingu og breytingum á núverandi húsi. Í sambylinu voru fjögur herbergi en að framkvæmdum loknum verða þar fimm íbúðir fyrir fatlaða, auk einnar íbúðar fyrir starfsfólk. Íbúðirnar eru um 40 m².

Framkvæmdir eru í fullum gangi og lýkur í desember 2021. Arkitektar sambylisins eru ASK arkitektar, byggingarverktaki Fortis ehf., burðarþol og lagnir hannaði Verkfræðistofa Þráins og Benedikts og raflagnir annaðist Umsjá ehf.



Hönnun: Teiknistofa arkitekta Gylfi Guðjónsson og félagar ehf.

Hraunbær 133

Við Hraunbæ 133 byggja Íslenskir aðalverktakar hf. 64 íbúðir fyrir Bjarg íbúðafélag í þremur misstórum sjálfstæðum byggingum sem verða tveggja til fimm hæða. Íbúðirnar verða tveggja til sex herbergja, 45-120 m² að stærð.

Bryddað er upp á þeirri nýjung hjá Bjargi við Hraunbæ að eitt af húsunum þremur verður tveggja hæða raðhús með fimm íbúðum, 4ra til 6 herbergja. Hin húsinn tvö verða fjórar til fimm hæðir og stigahúsinn þar samtals fjögur. Sem fyrr eru hagsýni, skynsemi og gæði höfð að leiðarljósi við hönnun íbúðanna, til að hægt verði að halda leiguverði lágu. Gæludýrahald verður leyft í hluta íbúðanna en taka þarf sérstaklega fram í umsókn ef óskað er eftir slíkri íbúð.

Framkvæmdir hófust síðsumars 2021 og ganga mjög vel. Áætlað er að afhenda fyrstu íbúðir á haustmánuðum 2022 og þær síðustu í lok árs 2022. Af þessum 64 íbúðum verða 13 seldar Félagsbústöðum.

Nánar á bjargbudafelag.is



Hraunbær 143

Við Hraunbæ 143 eru hafnar framkvæmdir á vegum Húsvirkis hf. við byggingu 58 íbúða í þremur húsum. Um er að ræða tvö fjölbýlishús með 23 íbúðum í öðru húsi og 31 í hinu. Einnig er verið að byggja fjögurra íbúða raðhús á tveimur hæðum. Íbúðir fjölbýlishúsanna verði fjölbreyttar að stærð, eða frá eins herbergis 50 m² stúdíóíbúðum upp í fjögurra herbergja 130 m² fjölskylduíbúðir. Raðhúsaíbúðirnar verða 140 m².

Jarðvegsvinna hófst í sumar og uppsteypa er hafin. Annað fjölbýlishúsanna verður reist úr forsteypum einingum frá BM Vallá. Í stað bílastæðakjallara verða bílastæði á lóðum húsanna sem að öðru leyti verða þaktar gróðri.

Hermann Arason hjá Húsvirki segir að við hönnun íbúðanna hafi verið reynt að höfða til bæði ungs fólks sem er að kaupa sína fyrstu íbúð og þeirra sem eru að minnka við sig og vilja flytja úr einbýlishúsum í smærri og viðráðanlegri eignir. Við húsinn verða nýttar blágrænar ofanvatnslausnir og verða húsinn klædd með áli og Cembit sem eru plötur úr trefjaléttsteypu.

Stefnt er að því að framkvæmdum við fyrra fjölbýlishúsið ljúki sumarið 2022 en öðrum áföngum verksins ljúki um áramót 2022/2023. Hönnuðir húsanna við Hraunbæ 143 eru Gríma arkitektar og byggingarverktaki er Húsvirki hf.



Hönnun: +arkitektar

Rofabær 7-9

Framkvæmdum miðar vel við byggingu fjölbýlishúss við Rofabær 7-9 þar sem verður 31 íbúð með stigahúsi og lyftu ásamt kaffihúsi og verslunum á jarðhæð. Þetta er fyrsta stóra verkefnið sem ráðist er í samkvæmt hverfisSKIPULAGI Árbæjar sem samþykkt var 2020.

Húsið verður á tveimur til fjórum hæðum auk kjallara þar sem verða geymslur og bílastæði. Íbúðirnar eru eins, tveggja og þriggja herbergja, á stærðarbilinu 40-109 m² og atvinnubílin á jarðhæð eru fjögur talsins, samtals 375 m². Sameiginlegur þakgarður verður á fjórðu hæð og sér þakgarðar fyrir þrjár íbúðir. Hjólaskýli verða í porti norðan hússins og hjólageymslur í kjallara.



Rofabær er skilgreind sem borgargata í nýja hverfisSKIPULAGinu og samkvæmt því verður útivistar- og leiksvæði við hliðina á húsinu. Stutt er einnig í skóla, leikskóla, verslanir og þjónustu og útivistarparadísina í Elliðaárdal.

Byggingarframkvæmdir hófust í maí 2021 og afhending íbúða er áætluð í lok árs 2022. +arkitektar sáu um hönnun, Viðskiptavit ehf., er aðalverktaki og Rofabær 7-9 ehf., í eigu fasteignafélagsins Stallar ehf., er lóðarhafi.

Nánar á stallar.is



Elliðabraut 4-10

Framkvæmdir á vegum Þingvangs ehf. við byggingu 83 íbúða við Elliðabraut 4-10 í Norðlingaholti eru langt komnar og verklok fyrirhuguð vorið 2022. Almenna leigufélagið, ALMA, hefur keypt allar íbúðirnar fyrir utan tvær sem Félagsbústaðir eiga.

Elliðabraut 4-10 er 83 íbúða fjölbýli sem skiptist í fjóra stigaganga með um 20 íbúðum í hverjum stigagangi. Íbúðirnar eru tveggja til fimm herbergja, á stærðarbilinu 50-155 m² og fylgja bílastæði öllum íbúðum, auk þess sem 17 bílskúrar fylgja stærri eignum. Milli húsanna verður skjólgóður inngarður sem allir íbúar hafa aðgang að.

Framkvæmdir hófust 2019 og hafa í heildina gengið vel að sögn Agnesar Sigurðardóttur, skrifstofustjóra hjá Þingvangi, þó svo kórónuveirufaraldurinn hafi sett aðeins strik í reikninginn. Byrjað verður að afhenda fyrstu íbúðirnar í haust. Verklok eru áætluð vorið 2022 og þá verður afhendingu allra íbúða lokið.

Höldum áfram þar til biðlistarnir eru tæmdir

Nýlega afhenti Bjarg íbúðafélag 500. leiguíbúð félagsins en þær hafa allar verið byggðar á rúmum tveimur árum. Björn Traustason framkvæmdastjóri félagsins segir þetta í samræmi við áætlun sem lagt var upp með í upphafi.

„Það tók heldur lengri tíma en við reiknuðum með að koma verkefnum í gang sem er ekki óeðlilegt miðað við að það var verið að keyra allt upp frá grunni í nýju kerfi og nýju lagaumhverfi.“

Björn undirstrikar að upphaf og forsenda alls þessa sé samkomulag ASÍ, BSRB og Reykjavíkurborgar frá 2016 um átak í uppbyggingu leiguíbúða, en þá skuldbatt borgin sig til að leggja félaginu til lóðir undir 1.000 leiguíbúðir á fjórum árum. Rúmum fjórum árum síðar er staðan sú að 450 íbúðir eru fullbúnar og komnar í leigu, 280 íbúðir eru í byggingu og 126 íbúðir eru í undirbúningi, sem gerir samtals 854 íbúðir. Hann segir vilyrði fyrirbyggjandi um þær lóðir sem upp á vantar en þær séu ekki allar tilbúnar.

„Þótt búið sé að taka ákvörðun um lóðir á tilteknum stöðum í borgarlandinu þarf að gera ráð fyrir ákveðnum tíma í skipulagsferlið og síðan þarf að gera þær byggingarhæfar. Þannig getur liðið nokkur tími frá því ákveðið er að við fáum ákveðna lóð þar til við getum byrjað að byggja. Við erum enn að vinna í því að finna stað fyrir síðustu íbúðirnar af þessum þúsund.“

Allt innan kostnaðar- og tímaramma

Framkvæmdastjóri Bjargs er bæði stoltur og ánægður með að félagið hafi náð að skila þessum mikla fjölda íbúða til leigutaka og ekki síður að öll verkefnin hafi verið innan kostnaðar- og tímaáætlunar. Hann segir samninginn við Reykjavík langstærsta verkefni

Bjargs og umfang hans geri félaginu kleift að ná hagkvæmni í reksturinn án þess að of mikill kostnaður leggist á hvert einstakt verkefni.

„Borgin hefur allt frá fyrsta degi stutt rosalega vel við verkefnið og unnið með okkur að því að aðlaga lóðir að þörfum þess hóps sem við erum að byggja fyrir. Þetta hefur borgin meðal annars gert með því að vera tilbúin að einfalda bílastæðalausnir og stærðir íbúða.“

En hvað gerist nú þegar hillir undir að eitt þúsund íbúða markmiðinu verði náð, verður þá látið staðar numið?

„Nei, það stendur alls ekki til að hætta fyrr en þörf félaga í ASÍ og BSRB fyrir leiguíbúðir hefur verið uppfyllt. Við höldum áfram þar til biðlistarnir hafa verið tæmdir. Í dag erum við með um 1.300 manns á biðlista eftir íbúðum, þannig að það er enn verk að vinna.“

Lækkun leiguverðs

Ekki er langt síðan að greint frá því að Bjarg hefði lækkað leiguverð íbúða sinna. Hvernig var það hægt?

„Við erum leigufélag án hagnaðarsjónarmiða þannig að við skilum allri hagræðingu beint til leigutaka,“ segir Björn. Hann segir að HMS (gamli Íbúðalánasjóður) hafi komið með sérstakan lána-flokk fyrir almennar íbúðir sem íbúðir Bjargs falli undir. Nýlega hafi HMS lækkað vexti á lánum til leiguíbúða og það hafi Bjarg nýtt til að endurfjármagna lánin hjá HMS á nýjum kjörum. „Þessari lækkun rekstrarkostnaðar skiluðum við beint til leigutaka sem sýnir í hnotskurn að óhagnaðardrífna módelið er að virka eins og lög gera ráð fyrir,“ segir Björn.





Ung móðir, Hjördís Björk Prastardóttir, tók á dögnum við lyklum að fimmhundruðustu leiguíbúðinni sem Bjarg íbúðafélag afhendir úr hendi Björns Traustasonar, framkvæmdastjóra Bjargs. Meðal viðstaddra voru Sonja Yr Þorbergsdóttir, formaður BSRB og Dagur B. Eggertsson borgarstjóri.

Ljósmynd: Bjarg íbúðafélag

Samstarf lykillinn að árangri

Aðspurður hvort mikil umsvif á síðustu tveimur árum hafi kallað á mikla fjölgun starfsmanna segir Björn svo ekki vera.

„Við höfum stækkað en við stækkuðum hægt og erum alltaf að passa upp á kostnaðinn. Við nýtum rafrænar lausnir og samstarf við marga ólíka aðila til að ná hámarkshagræðingu. Allar bygginga-

framkvæmdir okkar eru samstarfsverkefni með verktökum og hönnuðum sem felur í sér að álagið dreifist á mjög marga og er lykillinn að því að okkur hefur tekist að byggja jafn margar íbúðir á svo stuttum tíma. Vissulega erum við með marga bolta á lofti í einu en vegna þess að við notum aðferðafræði samstarfs náum við að halda þeim öllum á lofti samtímis og gætum þess vegna bætt við okkur fleiri verkefnum. Með því að vera með marga samstarfsaðila verður hraðinn í hverju verkefni ekkert óeðlilega mikill og þetta kemur ekki niður á gæðum því við erum að sjálfsögðu með öflugt gæðaeftirlit með framkvæmdunum. Lykillinn að þeim árangri sem náðst hefur er samstarf Bjargs við þá aðila sem byggja með okkur,“ segir Björn

Eitt púsl í heildarkerfinu

Helstu áhrif Bjargs á húsnæðismarkaðinn eru húsnæðisöryggi og hagkvæmt leiguverð að mati Björns. Fólk fái aðgang að húsnæði sem það getur búið í eins lengi og það vill. Það eru tekjumörk inn í kerfið, en þótt leigutaki fari yfir þessi mörk eftir að hann er kominn inn hefur það ekki áhrif á húsnæðisöryggið, hann getur búið áfram í húsnæðinu. Björn undirstrikar að Bjarg sé bara eitt púsl í húsnæðis-kerfinu og að leigutakar Bjargs séu félagsmenn ASÍ og BSRB sem eru virkir á vinnumarkaði.

„Þetta er sá hópur sem við vinnum fyrir og þess vegna kemur Bjarg ekki í staðinn fyrir önnur leigufélög. Við höfum skýra sýn á hvar okkar verkefni liggja þannig að það er áfram þörf fyrir fleiri leigufélög.“

En hvar sérðu Bjarg íbúðafélag eftir fimm ár?

„Miðað við áherslur stjórnvalda og þörfina þá kemur Bjarg til með að halda áfram að vaxa og nær vonandi í fyllingu tímans að anna eftirspurn,“ segir Björn Traustason framkvæmdastjóri Bjargs leigufélags.

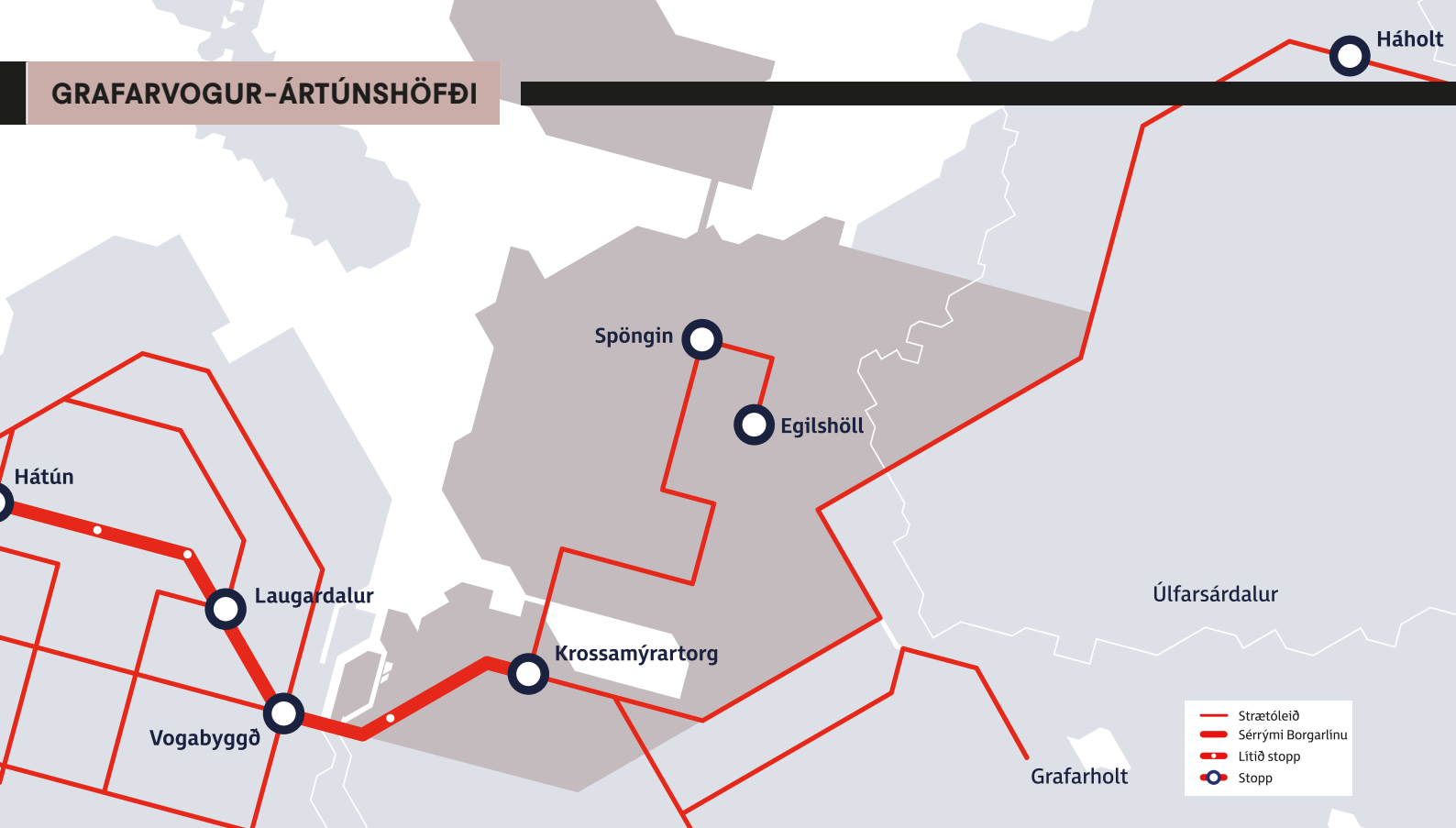
BJARG OG BORGIN

Bjarg íbúðafélag var stofnað af ASÍ og BSRB í framhaldi af kjarasamningum 2016.

Samkomulag var gert um uppbyggingu 1.000 leiguíbúða sem hluti af Húsnæðistefnu

Reykjavíkurborgar. Fullbúnar íbúðir og komnar í leigu eru 450, 280 íbúðir eru í byggingu og 126 íbúðir eru í undirbúningi. Samtals 854 íbúðir.

Vilyrði hefur verið gefið um lóðir sem upp á vantar.



Bryggjuhverfi III

Búseti afhenti 26 íbúðir við Beimabryggju 42 í byrjun október 2021. Framkvæmdir gengu vel og einnig sala á íbúðunum, enda Bryggjuhverfið spennandi uppbyggingarsvæði að sögn Ágústu Guðmundsdóttur, sölu- og markaðsstjóra hjá Búseta. Samtals hefur Búseti nú lokið byggingu um 450 íbúða samkvæmt samkomulagi félagsins við Reykjavíkurborg árið 2016 um byggingu á fimmta hundrað búseturéttaríbúða í borginni.

Tangabryggja 1

Við Tangabryggju 1 byggir Reir Verk ehf. tvö samstæð hús á þremur hæðum, með samtals 29 leiguíbúðum fyrir Bjarg íbúðafélag. Íbúðirnar eru eins til fjögurra herbergja, 36-96 m² að stærð. Við hönnun húsanna var farið sú leið að lágmarka sameign og kostnað við rekstur eins og hægt er. Sorpmál eru leyst með djúpgámum. Gæluðyrhald verður leyft í hluta íbúðanna en taka þarf sérstaklega fram í umsókn ef óskað er eftir slíkri íbúð. Framkvæmdir hófust á haustmánuðum 2020 og verða fyrstu íbúðirnar

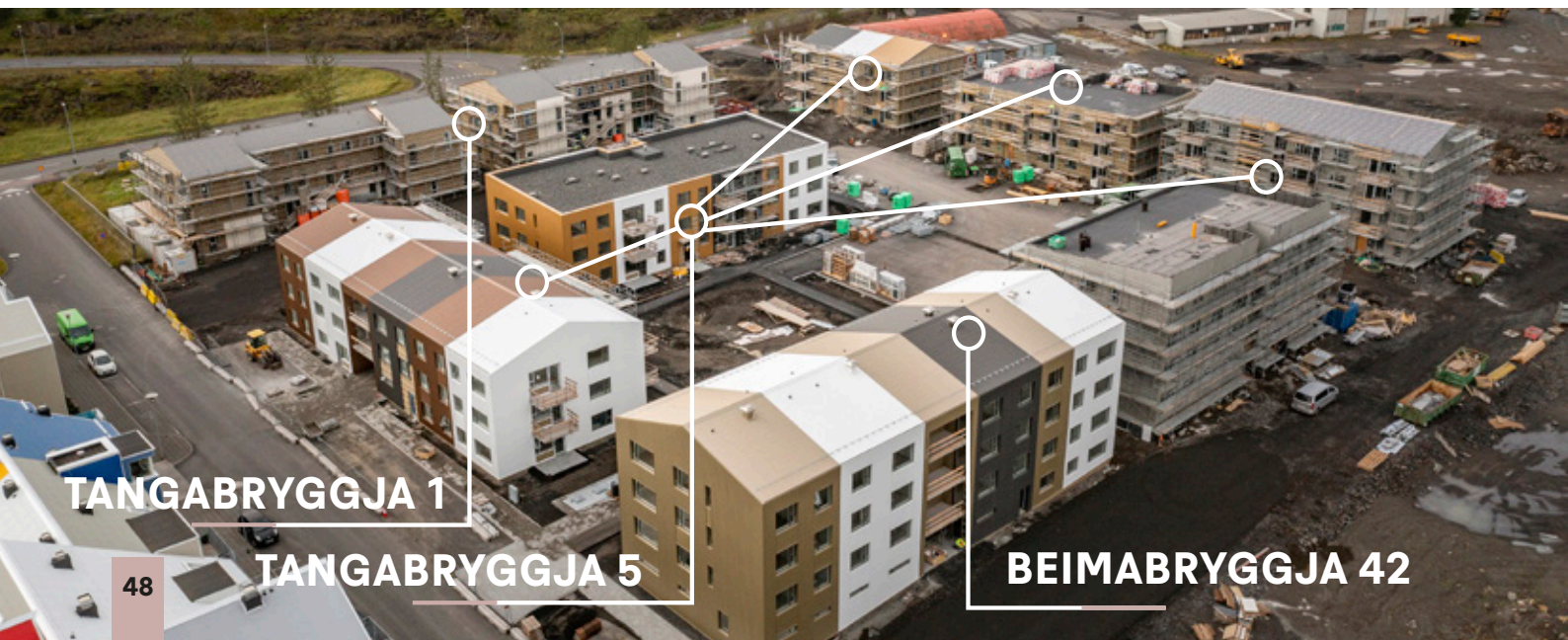
afhentar í byrjun árs 2022 og verkefninu að fullu lokið vorið 2022. Sex íbúðir af 29 verða seldar Félagsbústöðum.

Tangabryggja 5

Við Tangabryggju 5 er Ístak hf. að byggja 98 íbúðir fyrir Bjarg íbúðafélag í sex húsum. Hvert hús er þrjár til fjórar hæðir með einu stigahúsi hvert. Íbúðirnar eru 45-100 m² að stærð, tveggja til fimm herbergja. Aðkoma að húsunum er sameiginleg með húsum Bjargs við Tangabryggju 1. Húsin eru randbyggð með bílastæðum og garði í miðjunni. Sorpmál eru leyst með djúpgámum.

Húsin eru að hluta til hönnuð í anda eldri Bryggjuhverfa. Gæluðyrhald verður leyft í hluta íbúðanna en taka þarf sérstaklega fram í umsókn ef óskað er eftir slíkri íbúð. Framkvæmdirnar, sem hófust á vormánuðum 2020, hafa gengið mjög vel og verða fyrstu íbúðirnar afhentar nú á haustmánuðum 2021 en þær síðustu sumarið 2022. Af þessum 98 íbúðum verða 20 seldar til Félagsbústaða.

Nánar á bjargbudafelag.is



TANGABRYGGJA 1

TANGABRYGGJA 5

BEIMABRYGGJA 42



HÖFÐINN

Ártúnshöfði og Elliðaárvogur eru lykil-svæði í þróun Reykjavíkurborgar. Samkvæmt tillögu að viðauka við Aðal-skipulag Reykjavíkur 2040 gegnir svæðið mikilvægu hlutverki við uppbyggingu borgarinnar, styður við stefnu hennar í loftslagsmálum og stuðlar að sjálfbærri þróun borgarumhverfisins. Ártúnshöfði og Elliðaárvogur er eitt stærsta þróunarsvæði Reykjavíkur og áætlað er að þar verði allt að átta þúsund íbúðir í fullbyggðu hverfi í bland við þjónustu og aðra atvinnustarfsemi.

Unnið að deiliskipulagi

Síðastliðin misseri hefur verið unnið að deiliskipulagstillögum fyrir svæðin næst þróunarsvæði Reykjavíkur. Tillögurnar eru unnar af ASK arkitektum, Arkís arkitektum ehf. og Landslagi ehf. og taka mið af nútímalegum áherslum í borgarþróun og skipulagi.

Gert er ráð fyrir allt að 1.570 íbúðum á svæði 1 og 1.917 íbúðum á svæði 2, samtals allt að 3.487 íbúðum, í bland við atvinnustarfsemi og blómlegt borgarlíf. Borgarlínustöð verður á báðum svæðum.

Í hverfinu verða megináherslur Græna plansins um þétta umhverfisvæna byggð, hágæða almenningssamgöngur, mikla möguleika til samgönguhjólreiða, lífsgæða, uppbyggingu íbúða fyrir alla og síðast en ekki síst grænt og fallegt hverfi að veruleika. Með tilkomu Borgarlínu mun Ártúnshöfði verða beintengdur miðborginni og virka sem framlenging menningar og mannlífs fyrir austurhluta borgarinnar.

Umhverfissvottaðar áætlanir

Deiliskipulagsáætlanirnar verða vottaðar með BREEAM Communities umhverfissvottun. Vottunin byggir á alþjóðlegu matskerfi sem skilgreinir kröfur til vistvæns skipulags og hjálpar hönnunarteymi, framkvæmdaraðilum og skipulagsaðilum að bæta, mæla og votta sjálfbærni hverfis á hönnunar- og skipulagsstigi.

Deiliskipulagstillögunar fyrir svæði 1 og 2 voru auglýstar sumarið 2021 og verið er að vinna úr þeim athugasemdum sem bárust.

Bryggjuhverfi III

Til viðbótar við íbúðir sem er þegar lokið við eða eru í byggingu, liggur samþykki fyrir byggingu 727 íbúða í Bryggjuhverfi III. 110 íbúðir koma á D reit við Gjúkabryggju 4, 100 íbúðir á G reit við Gjúkabryggju 6 og 517 íbúðir á öðrum reitum.



Hönnun: Arkþing-Nordic

Jöfursbás 5 og 7

Fasteignapróunarfélagið Spilda ehf. er að byggja 150 íbúðir í Gufunesi á tveimur sjávarlóðum í Jöfursbási 5 og 7. Framkvæmdir hófust síðastliðið vor og verða fyrstu íbúðir afhentar í upphafi árs 2023 í Jöfursbási 7 og í lok árs 2023 í Jöfursbási 5. Reist verða sex fjölbýlishús á sjávarlóðum með íbúðum sem eru á stærðarbilinu 50-120 m². Á báðum lóðum verður bílakjallari með geymslum.

Við hönnun íbúðanna, sem ætlaðar eru almennum markaði, var kappkostað að hver fermetri nýttist vel og glæsilegt útsýni til sjávar og fjalla fengi að njóta sín sem best úr íbúðunum. Talsverður fjöldi íbúða verður með skjólgóðar þaksvallir. Lögð er áhersla á að opin svæði milli húsanna verði björt og aðlaðandi og myndi sterk tengsl við sjávarsíðuna og þær gönguleiðir sem liggja um hverfið.

„Landslag þessa hverfis er einstakt, með vogskorna kletta, gyllta og svarta strönd, fuglalíf og útsýni yfir til Esju, Móskaðshnúka, Akraness og Bláfjalla. Það eru engar götur sem skilja íbúðabyggðina frá strandlengjunni og einungis göngu- og hjólastígar sem liggja að hafi,“ segir Anna Sigríður Arnardóttir, framkvæmdastjóri Fasteignapróunarfélagsins Spildu. Hún áréttar jafnframt að Gufunesið sé nýtt hverfi í Grafarvoginum, fjölmennasta borgarhluta Reykjavíkur og því séu allir innviðir þegar fyrir hendi.

Arkþing-Nordic hannar húsin, GG verk sér um byggingu þeirra og verkfræðihönnun er í höndum Ferils verkfræðistofu. Áætlað er að sala íbúða hefjist um mitt ár 2022.

Nánar á gufunesid.is



Framtíðaruppbygging Spildu í Gufunesi

Til viðbótar við þær 150 íbúðir sem Fasteignapróunarfélagið Spilda er að byggja við Jöfurbás 5 og 7 í Gufunesi er félagið einnig að undirbúa byggingu um 550 íbúða til viðbótar á átta sjávarlóðum.

Nýlega stóð Spilda, í samvinnu við Arkitektafélag Íslands, fyrir hugmyndaleit um skipulag sjávarlóðanna átta. Alls voru fimm þverfagleg teymi valin til þátttöku og skiluðu þau vönduðum hugmyndum um skipulag svæðisins. Tilkynnt var um úrslit í samkeppninni og verðlaun afhent þann 29. júní sl.

Einföld og skýr heildarsýn

Vinningstillagan, sem kom frá JVST&Partners, Andersen & Sigurdsson og Felixx landscape architects, þótti uppfylla vel áherslur og markmið dómnefndar með einfaldri og skýrri heildarsýn. Í dómnefndaráliti sagði meðal annars:

„Góð flóra af mismunandi byggingum, hús vel staðsett og margir staðir í boði fyrir íbúa hverfisins. Tröppun að biótorgi og í almenningsrymum mjög vel leyst, mynda skjólgóð torgrymi og sannfærandi dvalarstaði. Græna íbúðabyggðin við sjó er einföld og stílhrein sem virkar vel og skapar góð tengsl milli strand-svæðisins og inngarðanna. Torg við hvítu ströndina verður einskonar „höfuð“ verkefnisins við endann á Rauða dreglinum, lifandi torg sem hefur alla burði til að verða aðdráttarafi í sjálfu sér og binda saman Gufunessvæðið í heild sinni.“

Hönnun: JVST&Partners, Andersen & Sigurdsson og Felixx landscape architects.

Framkvæmdir hefjast á næsta ári

Á grundvelli vinningstillögunnar er unnið að því að uppfæra deiliskipulag svæðisins og er gert ráð fyrir að það verði auglýst um áramótin. Standa vonir til að uppbygging þessara 550 íbúða geti hafist um mitt ár 2022 og að henni verði lokið fimm árum síðar, árið 2027.

Á þessum einstaka útsýnisstað mun rísa áhugaverð fjölbýlis-húsabyggð í bland við atvinnuhúsnæði á jarðhæðum á vel völdum stöðum.

Ýtt undir sjósund og bátsferðir

Kappkostað er að hönnun íbúða verði markviss til að nýta fermetra sem best og að sem flestar íbúðir njóti sjávarsýnar.

Í hönnun er sérstaklega gætt að sameiginlegum svæðum milli húsa, flæði göngustíga og hvernig hægt verði að nota þá stórbrotnu náttúru sem lóðirnar liggja að með skemmtilegum hætti, til að ýta undir sjósund, hreyfingu, bátsferðir og annað sem gagnast íbúum.





Þorpið-Vistfélag

Mikill áhugi hefur reynst fyrir íbúðum í nýrri byggð í Gufunesi sem Þorpið-Vistfélag er að reisa. Íbúðirnar eru 137 talsins og er búið að selja þær allar. Fyrstu 45 íbúðirnar voru afhentar sl. sumar og þar eru íbúar þegar fluttir inn. Eftir áramót verður 41 íbúð afhent og sumarið 2022 lýkur verkefninu með afhendingu 51 íbúðar og lokafrágangi á lóð.

Lóðinni í Gufunesi var úthlutað til Þorpsins-Vistfélags í kjölfar samkeppni á vegum borgarinnar um hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur. Þar er nú risin þyrping fimm fjölbýlishúsa, þriggja til fimm hæða. Íbúðirnar eru af fjórum gerðum; stúdíó, tveggja, þriggja og fjögurra herbergja, á stærðarbilinu 30-65 m². Þrír stiga- og lyftukjarnar eru í íbúðarhúsunum og eru þau tengd saman um svalaganga og brýr. Húsunum fylgir mikil sameign, s.s. vinnuaðstaða, veislusalir/kaffihús, sameiginlegt þvottahús og pósthús/búr fyrir póst og aðkeyptar vörur/mat úr netverslunum, ásamt aðgangi að deililíbílum og grænmetisgörðum. Verð íbúða er á bilinu 20 til 40 milljónir eftir stærð.

„Íbúðirnar okkar eru allar eins í grunninn og hver einasti fersenti-metri fullnýttur til að lækka verð þeirra. Þá eru öll bílastæði og deililílastæði utan við íbúðasvæðið og byggðin svo skipulögð að



Hönnun: Yrki arkitektar

garðrýmin verða í góðu skjóli fyrir veðri og vindum. Fullt tillit er líka tekið til sólarátta og áhersla lögð á sameiginlegan frágang allra garðrýma. Við íbúðarbyggðina verða matjurtagarðar í landi Reykjavíkurborgar en til afnota fyrir íbúa og verður heimilt að gera þar bæði vermireiti og gróðurskýli. Þá má nefna að óviðjafnanlegt útsýni er frá Þorpinu yfir Geldinganes og Viðey og innan tíðar verður einnig kominn göngu- og hjólastígur meðfram sjónum yfir að ylströnd sem á að gera við Gufuneshöfnina, í aðeins um 500 metra fjarlægð frá Þorpinu,” segir Runólfur Ágústsson verkefnastjóri.

Yrki arkitektar hönnuðu húsin, byggingaeiningarnar koma frá Steypustöðinni/Loftorku í Borgarnesi, Eykt ehf. sér um byggingu húsanna og Landsbankinn og Arctic Finance annast fjármögnun.

Nánar á thorpidvistfelag.is



Deiliskipulagshönnun: jvantpsijker&partners

Gufunes I

Til viðbótar við íbúðir sem lokið er eða eru í byggingu, liggur fyrir samþykkt deiliskipulag á byggingu 236 íbúða í fyrsta áfanga Gufuness. Íbúðirnar eru við Jöfursbás 5 (77 íbúðir), Jöfursbás 9 (62 íbúðir), Þengilsbás 3 (13 íbúðir), Gufunesveg 32 (55 íbúðir) og Gufunesveg 36 (29 íbúðir).



Lífið í Þorpinu yndislegt

„Þetta er bara yndislegt,“ segir **Magnús Kári Einarsson**, þegar hann er spurður hvernig honum líki lífið í Þorpinu í Gufunesi. Hann hljómar mjög sannfærandi þar sem hann sýpur á morgunkaffinu í rólegheitum en kærasta hans, **Karítas Sól Jónsdóttir**, og fjögurra mánaða sonur þeirra eru enn sofandi þegar samtalið á sér stað.

Fjölskyldan flutti í Þorpið í júlí og eru þau afar hrifin af hugmyndafræðinni sem svæðið byggir á. „Pabbi minn er fasteignasali og hvatti okkur til að skoða þessar íbúðir. Það er alltaf gott að fara eftir ráðum fasteignasala sem maður treystir vel,“ segir Magnús í gríni og alvöru.

Áætlanir um sætan hæsnahóp með bragðvond egg

Tilgangur Þorpsins er að þróa og byggja fasteignir þar sem áhersla er lögð á hagkvæma byggingarkosti, grænar lausnir og vistvænt umhverfi. Til þess að ná þessum markmiðum eru nýttir sem best möguleikar fólks á samstarfi og deililausnum. Magnús segir þau spennt fyrir því að koma sér upp hæsnahópi.

„Karítas er reyndar sérstaklega spennt fyrir að fá sér silki-

hænur. Þær eru mjög sætar en mér skilst að eggin þeirra séu ekkert sérlega bragðgóð,“ segir Magnús og hlær. Hæurnar verði því eflaust frekar meiri gæludýr en nytjaskepnur ef af verður. Hann segir íbúa enn ekki búna að ákveða hvaða form verður haft á sameiginlegum sal í húsinu, hvort hann verði nýttur endurgjaldslaust fyrir íbúa hússins eða gegn gjaldi en spennandi sé að koma að slíkum ákvörðunum.

„Svo verður geggjað þegar kaffihúsið kemur,“ segir hann en uppi eru áform um að koma á laggirnar sameiginlegu kaffihúsi fyrir íbúana á svæðinu.

Við byggingu Þorpsins var áhersla lögð á hagkvæm kaup fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur en einnig hugað að félagslegum fjölbreytileika. Magnús segir að í næstu íbúðum búi vinir þeirra og pabbi hans sé mjög spenntur fyrir að bætast í hóp íbúanna.

„Þegar við höfum það að orði að kannski mætti íbúðin vera aðeins stærri býðst hann alltaf strax til að kaupa hana af okkur.“

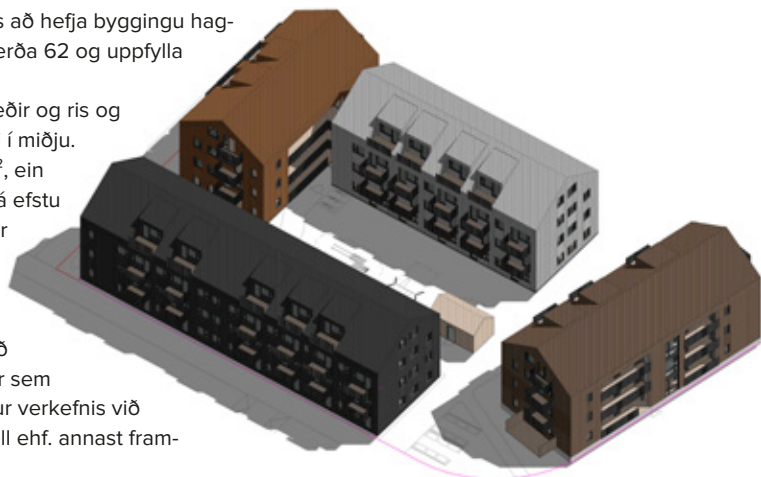
Staðurinn hentar því augljóslega fólki af fjölbreyttu tagi og stenst vel væntingar.

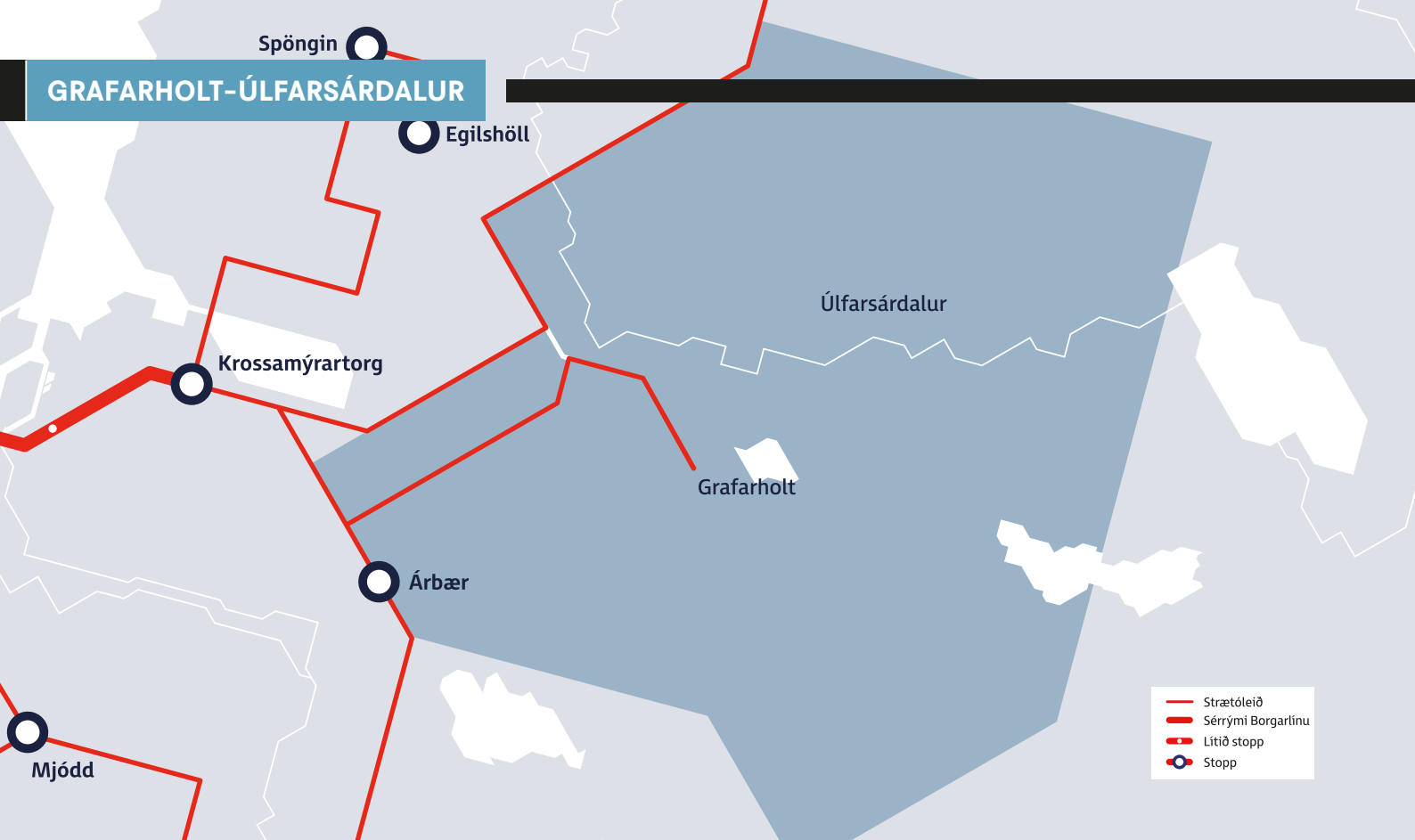
Jöfursbás 9 í Gufunesi

Við Jöfursbás 9 í Gufunesi er félag sem heitir Hverfið Gufunes að hefja byggingu hagkvæmra íbúða fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur. Íbúðirnar verða 62 og uppfylla skilyrði um lán til hagkvæmra íbúða.

Um er að ræða fjögur hús sem verða hvert um sig þrjár hæðir og ris og þau raðast á byggingarreitinum með gott útivistar- og leiksvæði í miðju. Flestar íbúðir verða tveggja til þriggja herbergja frá 50-100 m², ein íbúð verður 110 m² og meðalstærð íbúða verður 70 m². Íbúðir á efstu hæðum verða tveggja hæða og verður sú efri að hluta til undir súð. Húsin verða einingahús úr norskum timbureiningum, á steypum grunn og með steypum stigahúsum og lyftustokkum.

Jarðvinna er að hefjast nú um mánaðamótin og stefnt er að því að afhenda fyrstu 14 íbúðirnar haustið 2022. Þær 48 íbúðir sem þá verða eftir verða afhentar ári síðar, haustið 2023. Hönnuður verkefnis við Jöfursbás 9 er Teiknistofa arkitekta og Byggingafélagið Hoffell ehf. annast framkvæmdir.





Námsmannaíbúðir við Klaustur- og Kapellustíg

Framkvæmdum er lokið við fyrsta húsið af fjórum sem byrjað var að byggja sumarið 2020 fyrir Byggingafélag námsmanna við Klaustur- og Kapellustíg. Þar eru 17 íbúðir og fluttu fyrstu íbúarnir inn í lok september.

Húsin eru þrjár til fjórar hæðir og er uppsteypu þeirra allra lokið. Næstu 11 íbúðir verða tilbúnar í byrjun desember og gert er ráð fyrir að taka síðustu 28 íbúðirnar í notkun í apríl 2022. Alls er því verið að byggja 56 nýjar íbúðir en fyrir eru á svæðinu 200 íbúðir í eigu

Byggingafélags námsmanna. Í nýju húsunum verða 36 einstaklings-íbúðir, sem eru um 42 m² að stærð og 20 íbúðir fyrir pör og eru þær á bilinu 50-60 m².

Byggt er samkvæmt skipulagstillögum Kanon arkitekta, teikningar eru unnar af Arkís arkitektum og Eykt ehf. sér um framkvæmdir.

Nánar á bn.is



Mæta eftirspurn námsmanna

„Eftir ládeyðu í allmörg ár komst hreyfing á uppbyggingarmál Byggingafélags námsmanna árið 2017 þegar við undirrituðum viljayfirlýsingu við borgina um byggingu um 300 íbúða í samræmi við markmið Húsnæðisstefnu Reykjavíkur um fjölbreyttar húsagerðir, blöndun íbúðagerða innan hverfa og aukið framboð smærri íbúða fyrir alla félagshópa,“ segir **Böðvar Jónsson**, framkvæmdastjóri BN.

Á síðustu 13 mánuðum hafa 269 íbúðir bæst við í leigugrunn félagsins og 165 íbúðir eru nú á framkvæmdastigi, auk þess sem mikil uppbygging hefur einnig átt sér stað á vegum Háskólans í Reykjavík við Nauthólsveg sem Byggingafélag námsmanna sér um útleigu á.

Meira hugað að sameiginlegum rýmum

Böðvar segir að við hönnun og byggingu nemendaíbúða sé nú talsvert horft til félagslegra þátta.

„Lengi vel var fyrst og fremst verið að uppfylla nauðsynlega þörf fyrir húsnæði en minna horft til félagsaðstöðu eða sameiginlegra rýma. Á síðustu árum hefur þetta verið að breytast og við erum að reyna að bjóða upp á slíka aðstöðu í okkar nemendagörðum sem nú eru í byggingu eða hönnun. Víða á Norðurlöndum tíðkast að hafa stór sameiginleg rými þar sem nemendur geta komið saman og notið samveru og samskipta við aðra leigutaka en því miður hefur það ekki verið algengt við hönnun nemendaíbúða hér á landi til þessa,“ segir Böðvar.

Slík sameiginleg rými séu til að mynda oft í þvottahúsum en hentugt þykir að þau sé einnig hægt að nýta sem setustofu þar sem fólk getur tyllt sér niður, spjallað yfir kaffibolla eða jafnvel lært á meðan beðið er eftir þvottinum.

Sérniðnar þarfir og óþarfa kröfur

Böðvar segir mikilvægt að horfa til fjölbreyttra þarfa stúdenta. Breytingar á kröfum til íbúða séu til bóta og t.d. er ekki lengur krafist mikils geymslurýmis í stúdentaíbúðum, sem dragi úr kostnaði.

Spurður um áhrif COVID-19 á reksturinn segir hann að vissulega hafi eftirspurn fallið eftir íbúðum þegar nám færðist að miklu leyti á netið og fjöldi leigjenda utan af landi sneri heim.

„Við erum þó með fulla nýtingu í dag þó að biðlistarnir séu vissulega ekki jafn langir og áður var þannig að ég lít svo á að við séum að mæta eftirspurn námsmanna mjög vel eins og staðan er núna.“



Félagsleg miðja

Heba Hertervig og **Richard Briem**, arkitektar hjá VA Arkitektum, þekkja Úlfarsárdal betur en flestir en arkitektastofan hefur unnið að skipulagningu á hverfinu, sem og miðstöð menntunar, menningar og skóla.

„Úlfarsárdalur er að sumu leyti ólíkur eldri hverfum hvað varðar nálægð við náttúruna,” segir Richard en hann er höfundur skipulagsins sem sigraði í samkeppni um skipulag svæðisins árið 2001, ásamt Birni Ólafs arkitekt.

„Byggðin hér í Úlfarsárdal snýr mót suðri og er í mikilli nálægð við óspillta náttúru, dalinn og fellið. Áhersla skipulagsins tekur mið af því að allir íbúar fá notið þessar náttúrugæða. Leitast er við að vera með þetta en ekki háa byggð, sambland sérþýla og fjölþýla og tryggja að allir íbúar fái notið þeirra umhverfsgæða sem svæðið býður upp á,” segir hann.

Fyrir alla aldurshópa

Árið 2014 unnu VA arkitektar aftur samkeppni um nýja miðstöð menntunar, menningar og íþróttar í Úlfarsárdal. Í byggingunni er fléttað saman starfi leikskóla, grunnskóla, almenningabókasafns, menningarmiðstöðvar, inni- og útisundlauga og síðast en ekki síst verður þarna íþróttamiðstöð Fram.

„Hugmyndafræðin á bak við bygginguna er að tvínnar saman lifandi formgerð og rýmisupplifun þar sem tengsl innirýma innbyrðis og innirýma og útisvæða eru í forgrunni,” segir Heba, sem er arkitekt hússins. Yfirbragð byggingarhlutanna tekur síðan mið af margþættu hlutverki byggingarinnar en myndar um leið samstæða heild.

„Byggingin verður því félagsleg miðja byggðarinnar þar sem hún sameinar mikilvægar stofnanir sem allir aldurshópar eiga erindi við. Markmiðið er að til verði umgjörð sem hvetur til félagslegrar virkni íbúa aðliggjandi byggða og auki vellíðan þeirra og lífsgæði.”



Hönnun: ASK arkitektar

Gæfutjörn-Skyggnisbraut-Jarpstjörn

Sala er að hefjast á 12 íbúðum sem eru tilbúnar til afhendingar í fjögurra hæða húsi við Gæfutjörn 2 en alls verða byggðar 95 íbúðir í fimm húsum á svokölluðum G reit við Leirtjörn í Úlfarsárdal. Húsin verða þrjár til fimm hæðir, með tveggja til fimm herbergja íbúðum á stærðarbilinu 50-110 m². Milli húsanna verður bílageymsla fyrir 94 bíla og verður þakið á henni nýtt sem inngarður/útvistarsvæði.

Á G reitnum er einnig búið að steypa upp hús við Skyggnisbraut 1-3, þar sem verða 34 íbúðir. Þar er nú unnið að klæðningu utan-húss og innanhússfrágangi og standa vonir til að íbúðir verði til-

búnar til afhendingar á fyrri hluta næsta árs. Uppsteypa er einnig hafin á Skyggnisbraut 5 og 7, þar sem verða 24 íbúðir og jarðvinnu er lokið fyrir Gæfutjörn 4-6 og Jarpstjörn 1-3, þar sem verða 25 íbúðir.

Framkvæmdir komust á skrið í ársbyrjun 2020 og stefnt er að því að öllum framkvæmdum verði lokið haustið 2023. Fjarðarmót ehf. eru lóðarhafi og byggingaraðili en Fasteignasöslurnar Ás og Hraunhamar sjá um íbúðasölu.

Rökkvatjörn 1

Við Rökkvatjörn 1 í Úlfarsárdal eru hafin bygging 58 íbúða á svokölluðum E reit á vegum félagsins Úlfarsá ehf. Um er að ræða þrjár byggingar, fjögurra til fimm hæða, með tveggja til fimm herbergja íbúðum, 60-120 m² að stærð. Á jarðhæð húsanna sem snúa að Urðartorgi kemur matvöruverslun, ásamt fleiri verslunum og þjónustu.

Húsin eru randbyggð í kringum miðju þar sem verður bílastæða-hús og sameiginleg útiðstaða. Ævar Rafn Björnsson, hjá Úlfarsá ehf., segir að vandað verði til alls frágangs. Sjálfstæð loftræstikerfi verði m.a. í hverri íbúð sem muni draga úr kyndikostnaði og fyrirbyggja myglu.

Framkvæmdir hófust í vor og uppsteypa á reitnum hófst í júní. Verkið er áfangaskipt og gert ráð fyrir að íbúðir í fyrsta húsinu verði tilbúnar til afhendingar í lok árs 2022, um svipað leyti og uppsteypu síðasta áfanga lýkur. Miðað er við að sala íbúða hefjist í lok næsta árs, þegar framkvæmdum við fyrsta húsið lýkur og stefnt er að því að byggingaframkvæmdum á reitnum verði lokið um mitt ár 2023.

Teiknistofan Tröð hannaði byggingarnar og byggingarverktaki er Öxar ehf.



Hönnun: Teiknistofan Tröð

Úlfarsfell er mitt World-Class

Grafíski hönnuðurinn **Annetta Scheving** er einn frumbyggja í Úlfarsárdal en hún og fjölskyldan hófu að byggja sér hús þar árið 2008. „Maðurinn minn, Árni Jón Sigfússon, er arkitekt og hannaði sjálfur húsið.“ Efnahagskreppan seinkaði hins vegar framkvæmdum svo fjölskyldan flutti ekki inn fyrr en 2012 en þá höfðu forsendur breyst töluvert.

Forsendubrestur í Hruninu

„Hverfið, sem hafði átt að hýsa um 30.000 íbúa, varð að 3.000 íbúa byggð. Hér átti að vera mikill þjónustukjarni og íþróttafélagið Fram flutti starfseminna hingað í dalinn samkvæmt þeim forsendum að hér yrði töluvert stærri byggð. Þetta breyttist allt svolítið mikið og engin þjónusta er í sjálfu hverfinu. Sonur minn þurfti að læra í færanlegum kennslustofum nær alla sína skólagöngu og mikill tími fór í skutl og

íþróttarútur,“ segir Annetta en börn þurftu að sækja íþróttir og félagsmiðstöðvar til Grafarholts á þeim tíma. Nú er þó kominn nýr og finnr skóli, með menningar- og félagsmiðstöð, bókasafni og brátt verður ný sundlaug og aðstaða til íþróttaiðkunar tekin í notkun.“

Náttúran í bakgarðinum

Annetta kann vel að meta nálægðina við náttúruna og segir að hverfið sé svolítið eins og að búa í sveit.

„Ég kalla Úlfarsfellið mitt World-Class og það er hægt að labba allan daginn frá Úlfarsárdalnum. Það má kannski stinga upp á því að gaman væri að hafa göngustíg meðfram ánni hér, eins og maður þekkir erlendis frá, sem gæti skapað enn betri tengingu við náttúruna og fjölgað skemmtilegum möguleikum í útiveru fyrir börn og fullorðna. Það er kannski eitthvað sem má skoða í framtíðinni!“

Rökkvatjörn 2

Bygging 52 íbúða við Rökkvatjörn 3 í Úlfarsárdal er að hefjast og falla framkvæmdirnar undir verkefnið Hagkvæmt húsnaði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur.

„Húsin eru vönduð staðsteypt hús með viðhaldsléttari klæðningu og einangruð að utan,“ segir Gísli Örn Bjarnhéðinsson, framkvæmdastjóri Urðarsels ehf.

Íbúðirnar eru á stærðarbilinu 40-100 m², flestar tveggja til þriggja herbergja en einnig nokkrar fjögurra herbergja. Bílastæði í kjallara fylgja 33 íbúðum. Verðið er frá 29,5 til 54 milljónira króna, sem er innan viðmiða hlutdeildarlána.

Framkvæmdir hefjast nú á haustdögum og verklok eru áætluð 2022. Arkþing Nordic ehf. sá um hönnun, EFLA hf. annaðist verkfræðihönnun og Alverk ehf. er byggingaraðili.



Hönnun: Arkþing Nordic

Rökkvatjörn 3

Búið er að steypa upp íbúðakjarna við Rökkvatjörn 3 í Úlfarsárdal á vegum Félagsbústaða og er nú unnið að frágangi innan húss og utan. Húsið er þriggja hæða með sex einstaklingsíbúðum á stærðarbilinu 50-60 m² fyrir fólk með sérþarfir, auk starfsmannarýmis.

Framkvæmdir hófust í lok árs 2020. Þeim lýkur í janúar 2022 og er gert ráð fyrir afhendingu íbúða í kjölfarið. Arkitektar hönnuðu húsið, byggingarverktakar eru Einar og Valur ehf., burðarþol og lagnir voru hannaðar af Verkfræðistofu Bjarna Viðarssonar ehf. og raflagnir af Umsjá ehf.





Hönnun: Tendra arkitektar

Hólaland

Framkvæmdir eru hafnar við byggingu sjö íbúða búsetukjarna á Hólalandi á Kjalarnesi. Sjálfseignastofnunin Embla – heimili í sveit verður í forsvari fyrir starfseminni en sjálfseignastofnunin Andra-staðir sér um byggingu og rekstur húsakosts á staðnum. Áætlað er að húsnæðið verði tilbúið til afhendingar um mitt næsta ár.

Markmiðið er að skapa heildstæð og sveigjanleg skilyrði í búsetu fyrir einstaklinga með þroskaskerðingu. Íbúar hafa um 60 m² eigin íbúð með baði í kjarnanum en þar verður einnig aðstaða fyrir starfsfólk. Þrír litlir vinnustaðir; trésmíðaverkstæði, ullar- og textilverkstæði og listasmíðja verða einnig á lóð íbúðakjarnans. Grænar og vistvænar áherslur eru í hávegum hafðar við byggingu og

rekstur íbúðakjarnans og er m.a. stefnt að því að vera með dýrahald, s.s. hænur, endur, kanínur o.fl.

Niðurrif og jarðvinna byrjaði vorið 2021 og grunnur húsanna er tilbúinn. Ístak hf. sér um framkvæmdir, Tendra arkitektar sjá um hönnun, skipulag og ráðgjöf. VSB verkfræðistofa sér um verkfræðihönnun. Áætluð afhending húsanna er um mitt ár 2022.

Samþykkt deiliskipulag

Samkvæmt samþykktu deiliskipulagi fyrir Kjalarnes er heimild fyrir byggingu 13 íbúða fyrir almennan markað og 10 íbúðir húsnæðisfélaga.

Urðarbrunnur

Við Urðarbrunn í Úlfarsárdal er byggingafyrirtækið Bygg Ben ehf. með 26 íbúðir í byggingu. Annars vegar er um að ræða fimm fjögurra íbúða fjölbýlishús við Urðarbrunn 23-25, 27-29, 31, 50-52 og 54-56. Byggingu tveggja þeirra er nýlengið og íbúar byrjaðir að flytja inn. Hins vegar er verið að byggja sex íbúða raðhús við Urðarbrunn 84-92A.

Íbúðirnar í fjölbýlunum eru tveggja til fimm herbergja, 60-125 m² að stærð en raðhúsin eru um 230 m² með innbyggðum bílskúr. Áætlað er að framkvæmdum við fjölbýlin þrjú hefjist á næstunni og eru verklok við byggingu þeirra fyrirhuguð á næsta ári, 2022. Byggingu raðhúsanna miðar vel og er uppsteypu þeirra lokið.

Lóðarhafi og byggingaraðili er Bygg Ben ehf. Mansard teiknistofa ehf. sá um hönnun.



Úlfarsárdalur

Samþykkt deiliskipulag liggur nú fyrir um byggingu 62 íbúða, fyrst og fremst minni fjölbýlis- og einbýlishúsa í Úlfarsárdal, sunnan Skyggnisbrautar. Við Leirtjörn, ofan Skyggnisbrautar, liggur nú fyrir samþykkt deiliskipulag fyrir 116 íbúðum skv. þriðja árschluta yfirliti húsnæðisáætlunar. Þar á meðal eru 36 íbúðir sem Blær, systurfélag Bjargs íbúðafélags hyggst byggja og 52 íbúðir við Rökkvatjörn 2, þar sem framkvæmdir eru að hefjast.



Deiliskipulagshönnun: VA arkitektar

Waldorfskóli við Sóltún 6 í Reykjavík.
Vistvæn bygging úr krosslímdu
timbri.

Vegvísir að vistvænni mannvirkjagerð 2030

„Talið er að mannvirkjagerðin beri ábyrgð á 30-40% af heildarlosun gróðurhúsalofttegunda á heimsvísu. Sú losun kemur einkum frá framleiðslu og flutningum á byggingarefnum, jarðefnaeldsneytisknúnum vinnuvélum á framkvæmdastað, orkunotkun á nýtingartíma mannvirkis og byggingarúrgangi, segir Þóra Margrét Þorgeirsdóttir, teymisstjóri hjá HMS og verkefnisstjóri Byggjum grænni framtíð.

Loftslagsáhrif byggingariðnaðarins

Í loftslagsbókhalda Íslands er enginn sérflokkur fyrir mannvirkjagerð og eru upplýsingar um losun byggingariðnaðarins afar takmarkaðar. Árið 2014 var miðað við að losun frá íslenskri byggingarstarfsemi væri um 3% af heildarlosun Íslands og var hún rakin til bruna eldsneytis á vinnuvélum á framkvæmdastað. Gera má ráð fyrir að losun frá íslenskum mannvirkjaframkvæmdum sé í raun mun meiri – en þó eitthvað minni en þekkist í flestum þróuðum ríkjum. Er það einkum vegna þess að nánast öll raforka og varmi til húshitunar er frá endurnýjanlegum orkugjöfum hér á landi.

„Nýlega var gerð samantekt á allri beinni og óbeinni losun byggingariðnaðarins í Noregi, þar sem nánast öll orkunotkun er frá endurnýjanlegum auðlindum líkt og á Íslandi. Í ljós kom að heildarlosun væri um 15% af allri losun af CO₂ ígildum í Noregi. Ekki er óvarlegt að ætla að tölur fyrir íslenskan byggingariðnað geti verið eitthvað svipaðar og í Noregi,“ segir Þóra.

Byggjum grænni framtíð

Í júní 2020 kynnti ríkisstjórnin uppfærða aðgerðaáætlun í loftslagsmálum 2020 til 2030. Á grundvelli þeirra var stofnað til samstarfsverkefnis stjórnvalda og atvinnulífs sem ber heitið Byggjum grænni framtíð.

„Viðfangsefnið felst í að afla upplýsinga um losun íslenskrar mannvirkjagerðar á viðmiðunarári, setja markmið um að minnka þá losun til 2030 og skilgreina aðgerðir svo það takist. Niðurstöðurnar verða gefnar út fyrir lok árs 2021 í sérstöku riti sem mun bera heitið Vegvísir að vistvænni mannvirkjagerð til ársins 2030. Verkefnahópur verkefnisins er skipaður fulltrúum frá Grænni byggð, Samtökum iðnaðarins, Sambandi íslenskra sveitarfélaga, Umhverfisstofnun, Vegagerðinni og félagsmálaráðuneytinu,“ upplýsir Þóra, sem er verkefnisstjóri og fulltrúi Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar í hópnum.



Þóra Margrét Þorgeirsdóttir, teymisstjóri hjá HMS og verkefnisstjóri Byggjum grænni framtíð.

Hópurinn hóf störf haustið 2020 og standa vonir til að hann ljúki störfum fyrir árslok 2021. Sérstakur vinnuhópur undir stjórn Dr. Sigríðar Óskar Bjarnadóttur, dósents við HÍ, tók að sér að meta losun mannvirkjagerðar á viðmiðunarári, svo unnt væri að setja fram markmið um samdrátt í losun. Að auki voru fimm aðrir vinnuhópar settir á fót á vegum verkefnisins, með það hlutverk að skilgreina aðgerðir til að ná þeim markmiðum. Hóparnir hafa horft til fimm ólíkra sviða í því sambandi, þ.e. byggingarefna, framkvæmda-svæða, notkunartíma mannvirkja, loka líftíma mannvirkja/hringrásar-hagkerfisins auk skipulags og hönnunar. Hátt í 40 sérfræðingar frá allri virðisdeðju byggingariðnaðarins hafa tekið beinan þátt í störfum hópanna sex, sem hafa einnig leitað til fjölda annarra aðila innan geirans og m.a. haldið fimm vinnustofur sem hafa verið vel sóttar.

Allsherjaráttak byggingariðnaðarins

„Það er mikill áhugi fyrir verkefninu Byggjum grænni framtíð og spennandi gróska innan byggingariðnaðarins þegar kemur að grænum lausnum,“ segir Þóra að lokum og hvetur þau sem eru áhugasöm um vistvæna mannvirkjagerð til að fylgjast með framvindu verkefnisins á vefsíðunni byggjumgrænniframtid.is.

Hvað er „græn“ bygging?

„Framtíðarhúsnæði okkar þarf að vera byggt úr efnum með lægra kolefnisspor. Timbur úr sjálfbærri skógrækt sem og önnur náttúruleg byggingarefni eru talin umhverfisvænni kostur til uppbyggingar en það sem hefur verið notast við,“ segir Áróra Árnadóttir, doktor í umhverfisfræðum og framkvæmdastjóri Grænni byggðar, samstarfsvettvangs vel á sjötta tug fyrirtækja og stofnana á Íslandi um sjálfbæra þróun byggðar.

Að hennar mati hafa orð eins og „sjálfbært“, „vistvænt“ og „grænt“ að mörgu leyti misst merkingu sína á undanförunum árum. Ekki sé lengur rætt um hvort hlutir spilli náttúru og lífríki, heldur bara að áhrifin frá þeim séu örlítið minni.

Allt hefur sitt kolefnisspor

„Við stöndum á krossgötum gagnvart loftslagsvánni og það stýttist í að við verðum uppiskroppa með alþjóðlega losunarkvótann,“ segir hún og bætir við að allt sem við neytum eða notum hafi á einhverjum tímapunkti, einhvers staðar í heiminum, haft kolefnisspor. Þegar komi að byggingum, sérstaklega í okkar nánasta umhverfi, sé nokkuð ljóst að fáar byggingar geti virkilega talist sjálfbærar, vistvænar eða grænar, í upprunalegri merkingu orðanna.

„Við Íslendingar höfum byggt upp losunarlítið orkukerfi, en losunin sem á sér stað við framleiðslu byggingarefna er mikil, þótt hún eigi sér stað utan okkar landamæra. Um 80% af húsnæði okkar er úr steypu, sem hefur fram til þessa haft hátt kolefnisspor vegna sementsframleiðslu. Framleiðsla á stáli er einnig orkufrek því hún

Áróra Árnadóttir, doktor í umhverfisfræðum og framkvæmdastjóri Grænni byggðar.



krefst gríðarlega hás hita,“ segir Áróra. Nú sé hins vegar verið að þróa ýmsar tæknilausnir sem geti minnkað losun frá hefðbundnum byggingarefnum. Þar megi t.d. nefna að örfáir framleiðendur sements ætli að byrja að kolefnisfarga losun við framleiðslu, líkt og Carbfix er að gera hérlandis.

Timburhús næst því að vera græn

Til að halda hækkun hitastigs í heiminum undir tveggja gráðu markmiðinu, þarf að draga úr árlegri losun um 10% á heimsvísu segir Áróra og áréttar að hefði mannkyn byrjað að draga úr losun um síðustu aldamót, hefði einungis þurft um 3% árlegan samdrátt. Enn fremur bendir hún á að ef Íslendingar ætli að leggja sitt af mörkum við að koma í veg fyrir hamfarahlýnun, þurfi að byggja framtíðarhúsnæði þjóðarinnar úr efnum með lægra kolefnisspor en nú er.

„Þar til annað betra býðst getum við því sagt að timburbyggingar komist næst því að vera „grænar“,“ segir framkvæmdastjóri Grænni byggðar.



Uppbygging íbúða í Reykjavík

Staða 1. október 2021

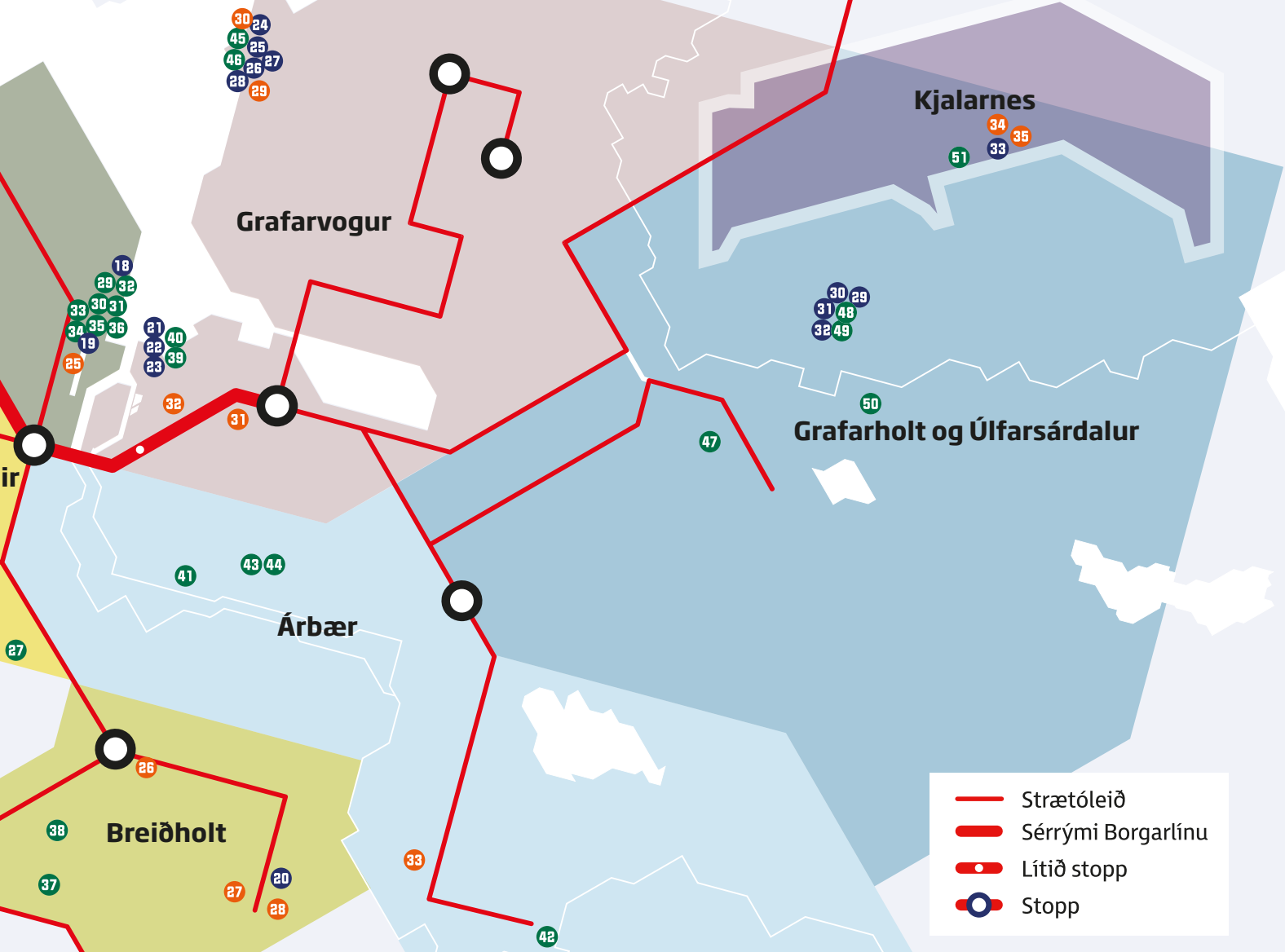
reykjavik.is/husnaedi

Kort birt með leyfi Borgarlínu

Íbúðir í byggingu	Almennar íbúðir	Húsnæðisfélög
1 Dunhagi 18-20	20	
2 Steindórsreitur	77	7
3 Seljavegur 2 - Héðinsreitur	102	
4 Vesturgata 64 - Héðinsreitur	100	
5 Urðarstígur og Skólavörðustígur	2	
6 Skúlagata 26 - Vitastígur 3	29	
7 Hverfisgata 88-90	6	
8 Snorrabraut 60	35	
9 Vatnsholt 1-3		51
10 Austurhlíð 2		50
11 Bólstaðarhlíð 23		50
12 Arnarhlíð 8	156	
13 Arnarhlíð 2	97	
14 Brautarholt 18-20	64	
15 Borgartún 24	49	15
16 Hallgerðargata 1	87	
17 Norðurbrún 2	7	
18 Furugerði - Bústaðavegur	30	
19 Árland 10		6
20 Starmýri 2A	18	
21 Lautarvegur 10	3	
22 Lautarvegur 12	3	
23 Lautarvegur 28	1	
24 Stjörnugróf 11		6
25 Skógarvegur 6	32	
26 Skógarvegur 8	37	
27 Jöldugróf 6	1	
28 Grensásvegur 1	165	16
29 Bátavogur 1		74
30 Kuggavogur 26 (Dugguvogur 41)	16	
31 Arkarvogur 2-15	162	
32 Stefnisvogur 2	71	
33 Súðarvogur 11	16	
34 Súðarvogur 2	62	
35 Súðarvogur 9	30	
36 Kuggavogur 2	87	4
37 Hagasel 23		8
38 Tindasel		5
39 Tangabryggja 1		29

40 Tangabryggja 5		98
41 Rofabær 7-9	31	
42 Elliðabraut 4-10	62	21
43 Hraunbær 133		64
44 Hraunbær 143	58	
45 Jöfursbás 11		92
46 Jöfursbás 7	73	
47 Kapellu- og Klausturstígur		39
48 Úlfarsárdalur - Leirtjörn	177	12
49 Úlfarsárdalur - sunnan Skyggisbrautar	63	
50 Reynisvatnsás	15	
51 Hóland		7
Alls:	2.044	654
Samtals:		2.698

Samþykkt deiliskipulag	Almennar íbúðir	Húsnæðisfélög
1 Vesturgata 64 - Héðinsreitur 2. áfangi	110	
2 Vesturgata 67		10
3 Frakkastígur 1	20	
4 Vatnsstígsreitur - suður	48	
5 Njálsgata 60	8	
6 Bergþórugata 18		3
7 Snorrabraut 54	38	2
8 Brautarholt 4-4a	15	1
9 Vatnsholt	60	6
10 Hlíðarendi - A reitur	67	
11 Nauthólsvegur 87		166
12 Skerjafjörður - 1. áfangi	371	319
13 Háaleitisbraut 1	45	2
14 Sigtúnsreitur	110	



Kortagerð: Kolofon

15	Kirkjusandur - I reitur	42
16	Skógarvegur 4 og 10	81
17	Vigdísarlundur	15
18	Vogabyggð I	254
19	Vogabyggð II	142
20	Hraunberg 4	5
21	Gjúkabryggja 4 - D reitur	110
22	Gjúkabryggja 6 - G reitur	100
23	Bryggjuhverfi III	517
24	Jöfursbás 5	77
25	Jöfursbás 9	62
26	Pengilsbás 3	13
27	Gufunesvegur 32	55
28	Gufunesvegur 36	29
29	Leirtjörn - aðrir reitir	25
30	Rökkvatjörn 2	52
31	Skyggisbraut 21-23	36
32	Úlfarsárdalur - sunnan Skyggisbrautar	62
33	Kjalarnes - Grundarhverfi	13
	Alls:	2.418
	Samtals:	3.104

Svæði í skipulagsferli	Almennar íbúðir	Húsnæðisfélög
1 KR-svæði	75	25
2 Bræðraborgarstígur	26	
3 Ægisgata 7	22	1
4 Vesturbugt	130	60
5 Aðalstræti 9	8	
6 Vatnsstígsreitur	0	21
7 Hverfisgata 98-100	12	0

8	Laugavegur 105	36
8	Laugavegur - Holt 1	150
10	Laugavegur - Holt 2	363
11	Skipholt 1	37
12	Þverholt 13	37
13	Þverholt 18	33
14	Haukahlíð 2-6	350
15	Borgartún 34-36	96
16	Kirkjusandur - A-reitur	75
17	Kirkjusandur - F-reitur	30
18	Skógarhlíð 22	4
19	Veðurstofuhæð	150
20	Kringlan 1. áfangi	277
21	Lágmúli	100
22	Orkureitur	438
23	Háaleitisbraut - Miklabraut	0
24	Skeifan	560
25	Vogabyggð III	225
26	Arnarbakki	25
27	Völvufell	79
28	Jórufell	49
29	Gufunes - 2. áfangi	375
30	Gufunes - 1. áfangi	550
31	Ártúnshöfði - Krossamýrartorg	1160
32	Ártúnshöfði - Vogur	1410
33	Vindás - Brekknaás	67
34	Jörfagrund 54-60	13
35	Kjalarnes - Grundarhverfi	75
	Alls:	6.970
	Samtals:	9.156

Uppbygging íbúða í Reykjavík

Borgarstjóri býður til opins kynningarfundar um uppbyggingu íbúða í Reykjavík.

Hér er einstakt tækifæri til að átta sig á heildarmyndinni um hvar verið er að byggja og hvenær íbúðir verða tilbúnar. Á fundinum færðu einnig innsýn í framtíðaruppbyggingu borgarinnar og helstu áherslur í anda Græna plansins.

Verið öll velkomin í Tjarnarsal Ráðhúss Reykjavíkur, föstudaginn 29. október kl. 9 – 11. Húsið opnað kl. 8.30.

Einnig er hægt að fylgjast með kynningum í streymi á vef Reykjavíkurborgar reykjavik.is/ibudir



Reykjavíkurborg

Dagskrá

Dagur B. Eggertsson
Borgarstjóri

Kraftmikil uppbygging íbúða í borginni

Anna Sigríður Arnardóttir

Framkvæmdastjóri | Spilda

Uppbygging í Gufunesi, þorpi skapandi greina

Ingvi Jónsson

Framkvæmdastjóri | Klasi

Ártúnshöfðinn grænasta hverfi landsins

Rebekka Guðmundsdóttir

Borgarhönnuður

Nýi Skerjafjörður

Þorsteinn Ingi Garðarsson

Verkefnastjóri | Festir

Héðinsreitur

Fundarstjóri er Björg Magnúsdóttir