

ATVINNUHÚSNÆÐI Í KVOSINNI OG NÁGRENNI (KVOSIN+)

Staðan og tækifærin

Samúel Torfi Pétursson

Apríl 2022



○ HVAÐ ER KVOSIN+?

- Mörk við Ægisgötu, Frakkastíg og Hringbraut
- Kvosin og nágrenni
- „Hálfur miðbærinn“
- Fókus á nýja uppbyggingu
- Innbyrðis flutningar fyrirtækja og stofnana
- Ólíkir eiginleikar svæðis gagnvart öðrum hlutum miðborgarinnar

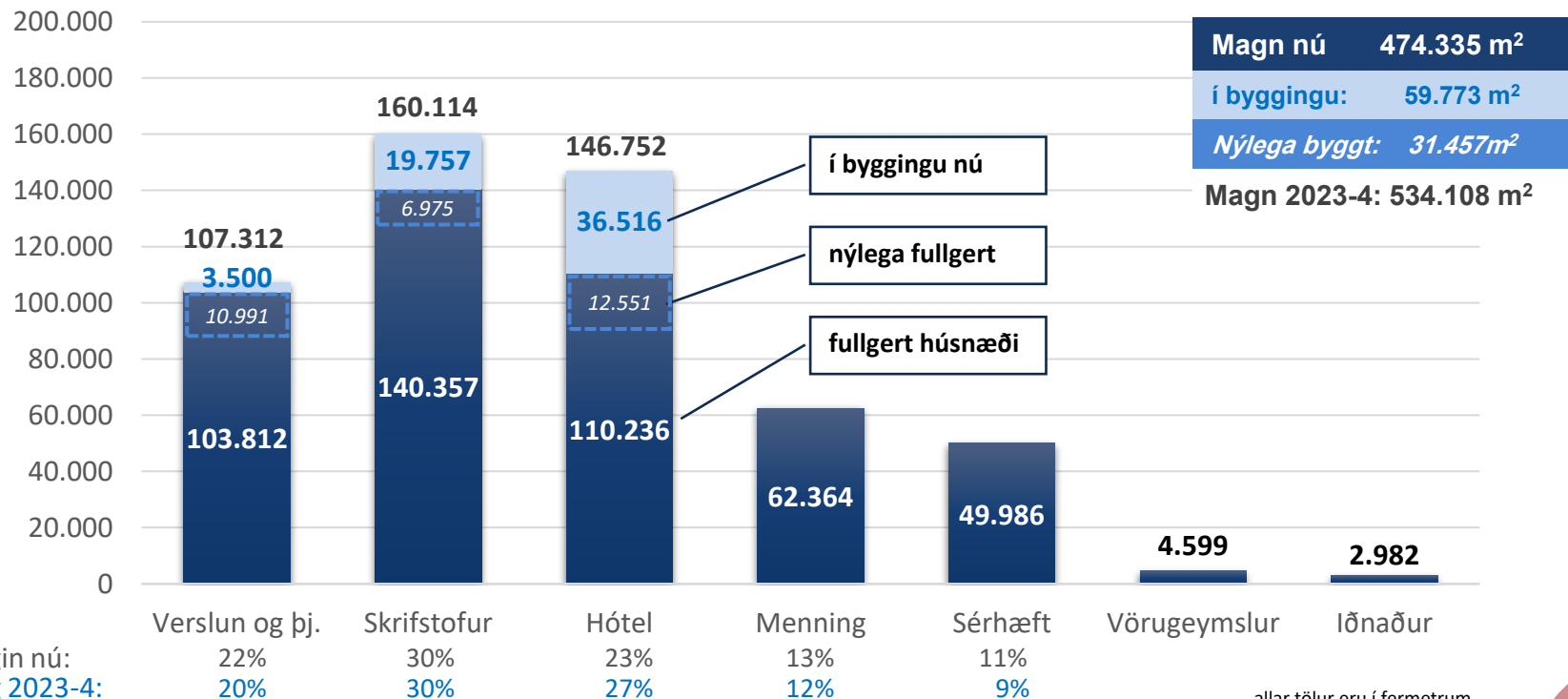


HVER ER STAÐAN?

- Í Kvosinni+ eru nú 475 þúsund fm. af atvinnuhúsnæði*
 - *Það er um helmingur alls húsnæðis, en afgangurinn eru íbúðir*
- Mest er af skrifstofuhúsnæði, þá hótelum og svo verslunar- og þjónustuhúsnæði
- Einnig þó nokkuð um menningarhúsnæði og sérhæft húsnæði (ráðhús o.þ.h.)
- Um 60 þúsund fermetrar eru í byggingu
 - *Það er viðbót við 30 þúsund fermetra sem þegar hafa verið byggðir frá 2018 til 2021*
- Á um fimm ára tímabili nemur aukningin því 90 þúsund fermetrum
 - *Það svarar til 20% aukningar á atvinnuhúsnæði á svæðinu*
- Þá er ótalið húsnæði sem var byggt fyrir 2018, en það var einnig töluvert

* Húsnæði annað en íbúðir

○ MAGN ATVINNUHÚSNÆÐIS, FULLGERT OG Í BYGGINGU



Hvaða verkefni eru þetta?

○ MARRIOT EDITION

16.500 fm hótélbygging
með hóteltengdri þjónustu
á jarðhæð

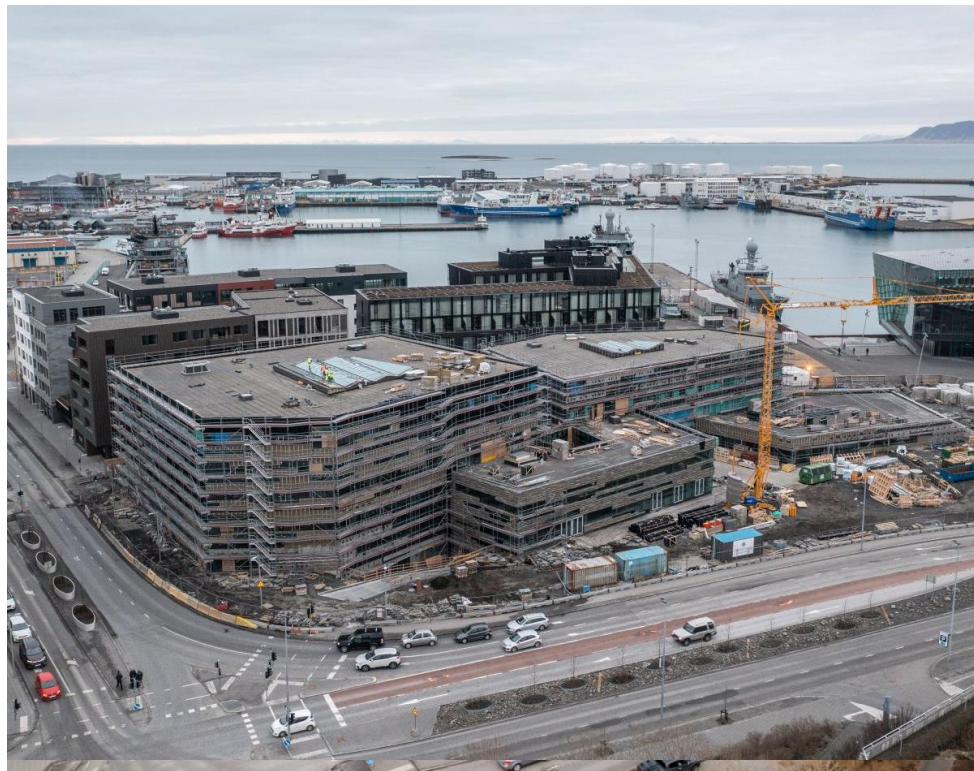


○ LANDSBANKINN

16.500 fm skrifstofubygging
með verslunum og
þjónustutengdri starfsemi á
jarðhæð

Landsbankinn verður í um
14.000 fm, Utanríkis-
ráðuneytið í um 2.000 fm.

Leigðir verða út um 4.500
fyrir verslun og þjónustu á
jarðhæð



○ SKRIFSTOFUR ALÞINGIS

5.073 fm skrifstofuhúsnæði



Studio Granda arkitektar



VIÐBYGGING STJÓRNARRÁÐSINS

2.000 fm skrifstofuhúsnæði



Kurt og pí arkitektar ásamt samstarfsaðilum

○ VATNSSTÍGSREITUR

Um 500 fm af verslunar-
húsnæði og 3.500 fm ætluð
skammtímaleigu (hótel,
gistiheimili, hótélíbúðir)

Áætluð nettóbreyting m.t.t.
húsnæðis sem víkur eða
breytist



Skýringarmynd: horft á tillögu frá Vatnsstig
Zeppelin arkitektar



○ HÓTEL REYKJAVÍK

5.816 fm hótélbygging

816 skrifstofubygging
(Vonarstræti 4) breytt í
hluta hins nýja hótels



○ HÓTEL PARLIAMENT

10.700 fm hótélbygging
með hóteltengdri þjónustu
á jarðhæð



Nýlega fullgert húsnæði*

* Húsnæði telst vera fullgert og leiguhæft þegar þessi úttekt er gerð

○ AUSTURHÖFN ÍBÚÐIR

2.500 fm verslunar- og
þjónustuhúsnæði á
jarðhæð



○ HAFNARTORG

6.574 fm verslunar-
húsnæði í götuhæð og efri
hæðum auk 1.240 fm
þjónustuhúsnæði í kjallara

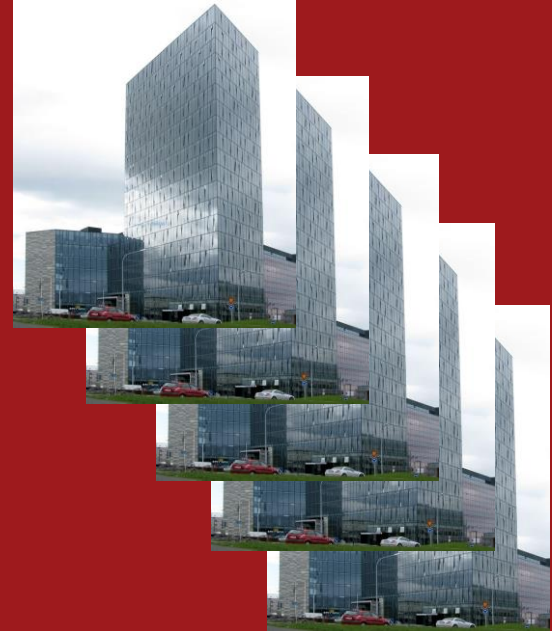
6.445 fm skrifstofuhúsnæði



○ FLEIRI DÆMI UM NÝLEGA FULLGERT HÚSNÆÐI

- Hótel Canopy við Smiðjustíg
- Sand Hótel við Laugaveg
- Hótel Exeter við Nýlendugötu
- Frakkastígsreitur (verslanir á jarðhæð)
- Brynjureitur (verslanir á jarðhæð)
- Hótel Borg – stækkun

VEL YFIR 100.000 FERMETRAR BÆST VIÐ KVOSINA+ SÍÐUSTU
10 ÁR EÐA SVO



VERÐUR BYGGT EITTHVAÐ MEIRA?

- Skipulagt er fyrir 46 þúsund fermetra atvinnuhúsnæðis í viðbót við það sem er þegar í byggingu
 - *Næstum ein Smáralind í viðbót*
 - *8% aukning*
- „Fullbyggð“ Kvos+ verður því 580 þúsund fermetrar af atvinnuhúsnæði
 - *svarar til 10 Smáralinda*
 - *... eða 29 Höfðaturna*



Miðbakkinn
5000 m²

Austurhöfn
650 m²

T.ark Arkitektar og SP(R)INT Studio

Ýmis þétting: um 20 þúsund fermetrar



ÞAÐ ER MIKIL HREYFING Á STARFSEMI Á NÆSTUNNI

- Landsbankinn flytur í nýjar höfuðstöðvar sínar
 - *14.000 fermetrar af húsnæði við Austurstræti og Hafnarstræti losna*
- Starfsemi Skattsins í Tollhúsinu flytur þaðan og í nýbyggingu á Höfðatorgi
 - *áform um að Listaháskólinn flytji þangað að undangenginni hönnunarsamkeppni*
- Skrifstofur Alþingis sameinast undir einu þaki í nýbyggingu við Vonarstræti
 - *7.000 fermetrar af húsnæði við Austurstræti og víðar í Kvosinni losna*
- Forsætisráðuneytið flytur í nýja viðbyggingu
 - *Um 2.000 fermetrar af húsnæði við Hverfisgötu losna, en er búið að ráðstafa*
- Utanríkisráðuneytið mun flytja í nýja Landsbankahúsið af Rauðarárstíg



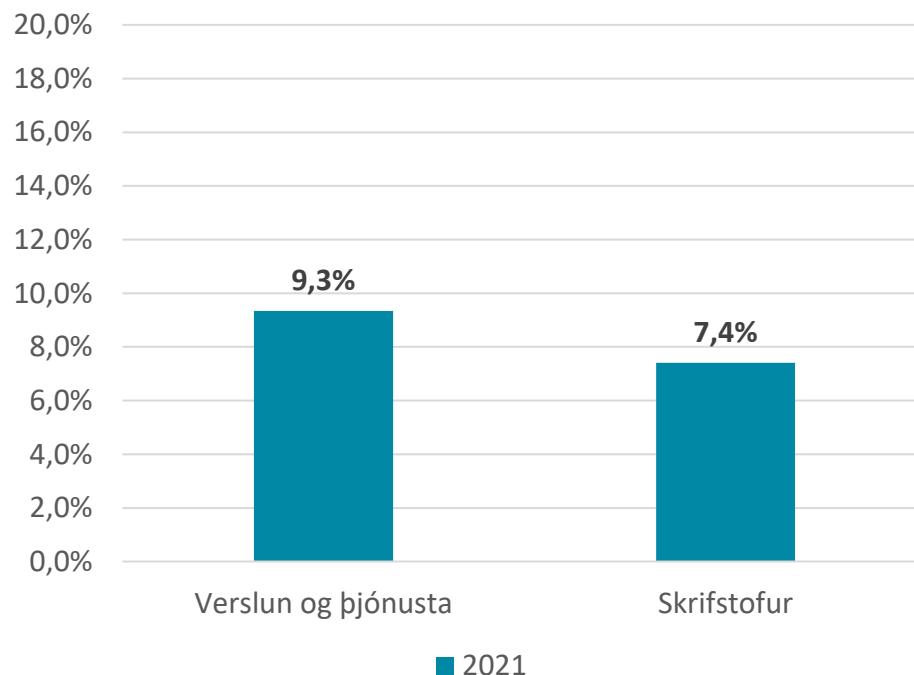
○ HVERNIG FYLLUM VIÐ 20 ÞÚSUND FERMETRA?

- Markaðsáttak – kynna kosti þess að vera með fyrirtæki í Kvosinni
- Landsrétt í miðbæinn?
- Má breyta hluta af húsnæðinu í íbúðir eða hótél?
- Endurskoða hugmyndafræði um „stjórnarráðsreit“?
 - *dreifa ráðuneytum víðar um Kvosina í endurgert eldra húsnæði?*
 - *fjölga íbúðum við Skúlagötu og Sölvhólsgötu í staðinn?*
- Ýta undir sprotafyrirtæki og meiri nýsköpun, mögulega í alþjóðlegu umhverfi?

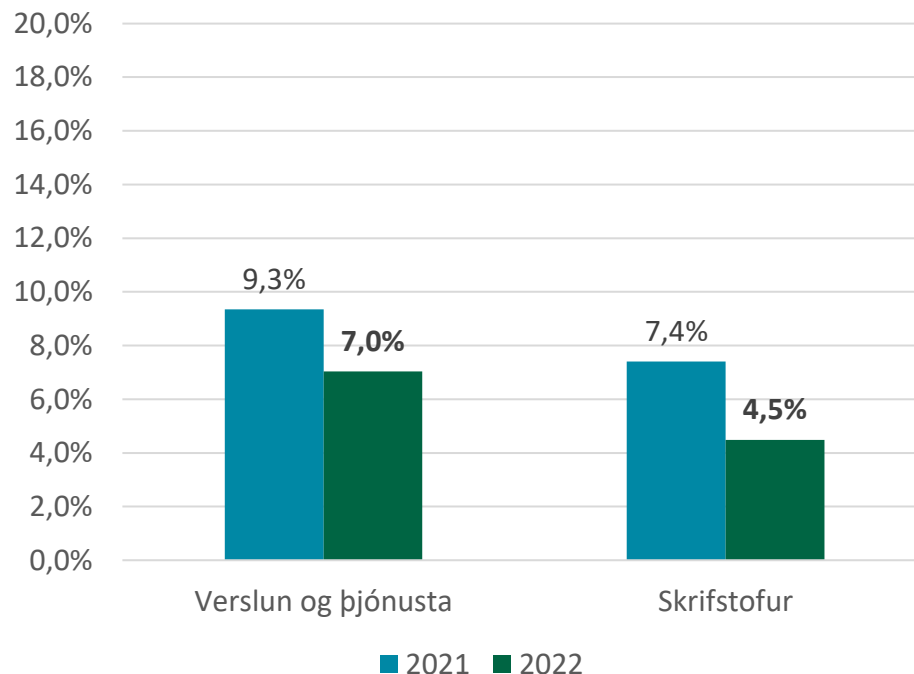
En hvað er mikið laust í dag?



○ LAUST ATVINNUHÚSNÆÐI 2021,2022 OG ÁÆTLUÐ UPPSOGRÝMD 2023-4

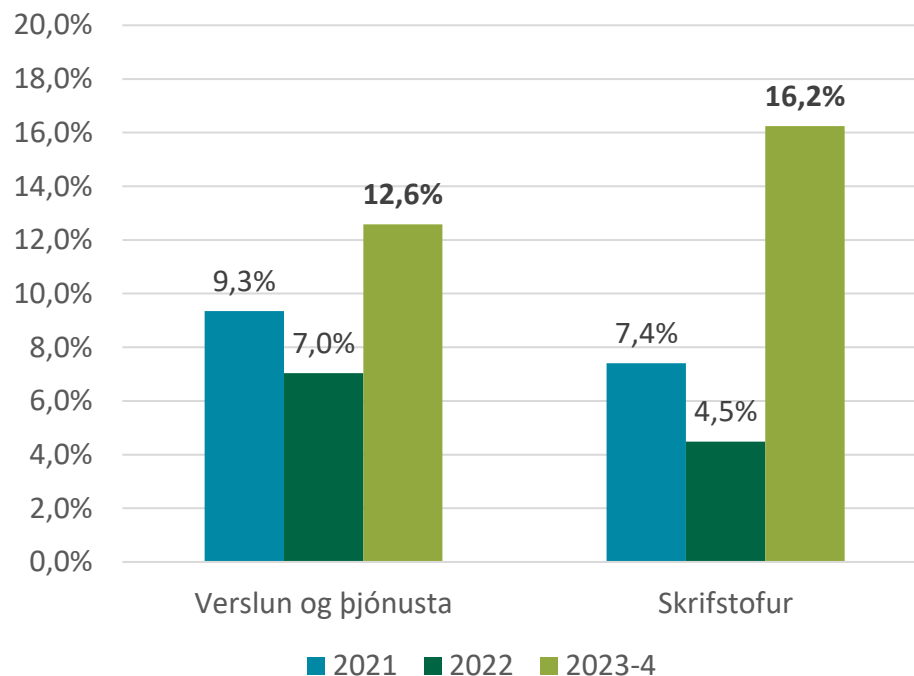


○ LAUST ATVINNUHÚSNÆÐI 2021,2022 OG ÁÆTLUÐ UPPSOGRÝMD 2023-4



tölur eru í fermetrum

○ LAUST ATVINNUHÚSNÆÐI 2021,2022 OG ÁÆTLUÐ UPPSOGRÝMD 2023-4



Með öllum þeim nýbyggingum sem gert er ráð fyrir í tillögunni mun byggð í Kvosinni aukast um 25% eða um 36.000m².

Útlisning, dags. ok. 1986.
Deiliskipulag Kvosinnar felur í sér breytingu á staðfestu deiliskipulagi Þóðhnústrætiarinnar staðgr. r. 1.1405 og breytingu á staðfestu aðalstærðakerfinu dags. 10. mars 1981

Li Ásamt fylgiskipulagnum var samþykktur úr þann 17. nóv. 1986.

W. Jónsson

Li Ásamt fylgiskipulagnum var samþykktur

1487

W. Jónsson



Li Ásamt fylgiskipulagnum var afmörkuð skráðaræðingeyntina til staðfestinn (dags. 6. 1987)

W. Jónsson
W. Jónsson

Li Ásamt fylgiskipulagnum staðfestinn h. úr. laga nr. 19/1984 til að glíða gæðaveru og hirtin til leiðsleikinn um líta eiga að gíli, Stór þe 6. 1977 W. Jónsson, 22. febrúar 1983

W. Jónsson
W. Jónsson



Ingibjörg Sólrún Gísladóttir

Gömlu húsin munu því að öllum líkindum halda áfram að hverfa eitt og eitt og ný hús rísa í staðinn eftir hentugleikum og hagsmunum lóðaeigenda og í samræmi við tísku hvers tíma.

A man and a woman are riding bicycles towards each other in a cobblestone town square. The woman, on the left, has long reddish-brown hair and is wearing a teal jacket and a brown crossbody bag. The man, on the right, has a beard and is wearing a dark suit. They are both smiling. In the background, there are historic European buildings, including a large grey stone building with many windows and a red building. A tall black lamppost is on the left, and a small outdoor cafe with yellow chairs is visible in the distance. The sky is clear and blue.

TAKK FYRIR