



Uppbygging íbúða í Reykjavík 2023

Græna planið

Dagur B. Eggertsson
Borgarstjóri

Nóvember 2023

© Myndir: SIGOSIG & Ragnar Th.



Efnisatriði

1. Þróun húsnæðismála
2. Þétting eða þynning byggðar
3. Rammasamningur um húsnæðisuppbyggingu
4. Úthlutunaráætlun
5. Uppbygging í Reykjavík
6. Handan við hornið





1. Þróun húsnæðismála

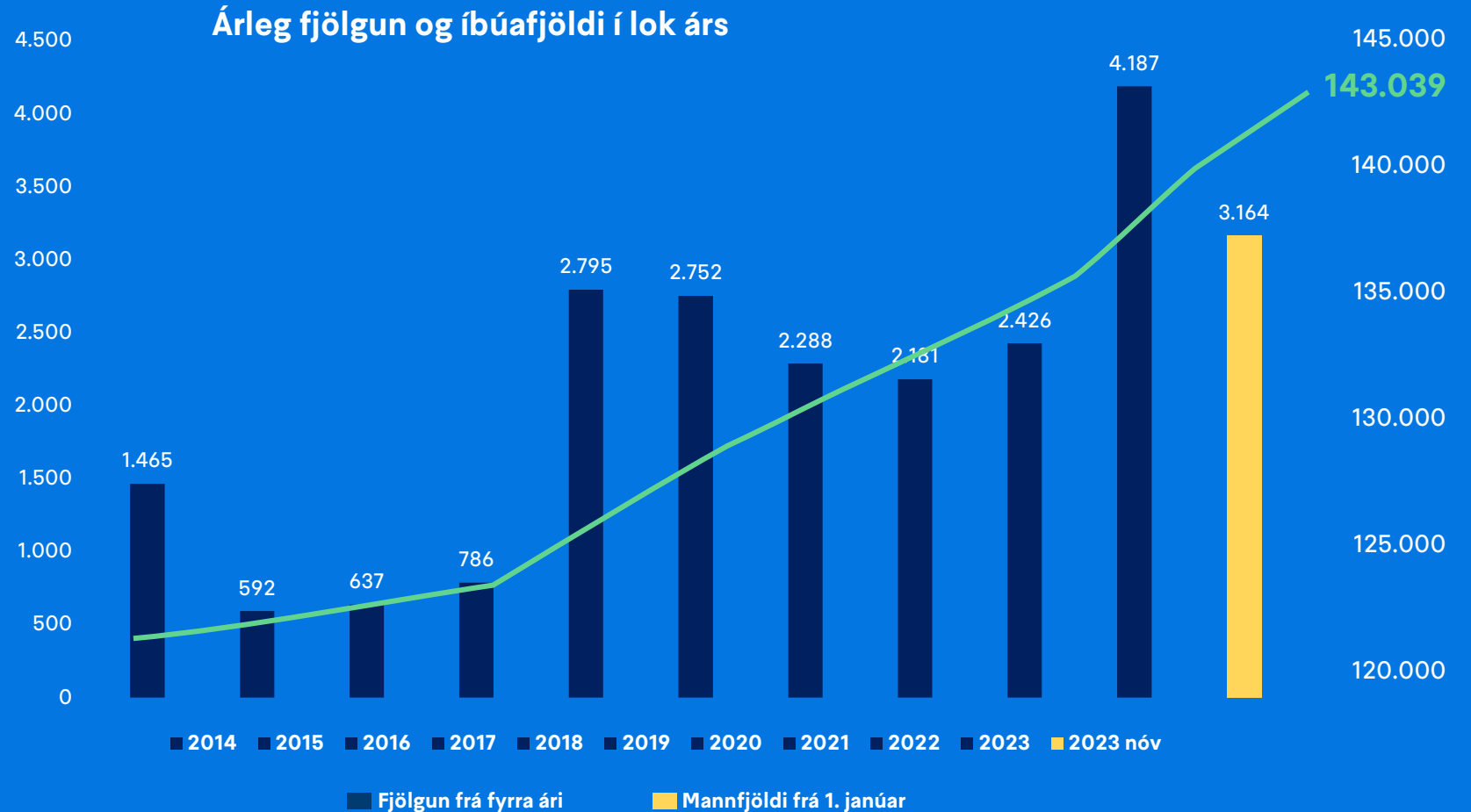




Þróun húsnæðismála

Reykvíkingum hefur fjölgað um 3.164 á þessu ári

- Íbúar voru **143.039** þann 1. nóvember og hafði fjölgað um **3.164** það sem af er ári
- Þetta er sjöunda árið í röð þar sem íbúum borgarinnar fjölgar um meira en **2.000**
- Reykvíkingar verða von bráðar **145.000**
- Til samanburðar bjuggu **3.320** í Hveragerðisbæ þann 1. nóvember 2023



Heimild: Hagstofan (1. janúar tölur) og
Þjóðskrá (íbúafjöldi 1. nóvember 2023)



Mikil uppbygging síðustu ár

- Síðustu fjögur ár hafa yfir **1.000** íbúðir verið skráðar fullgerðar hjá byggingarfulltrúa

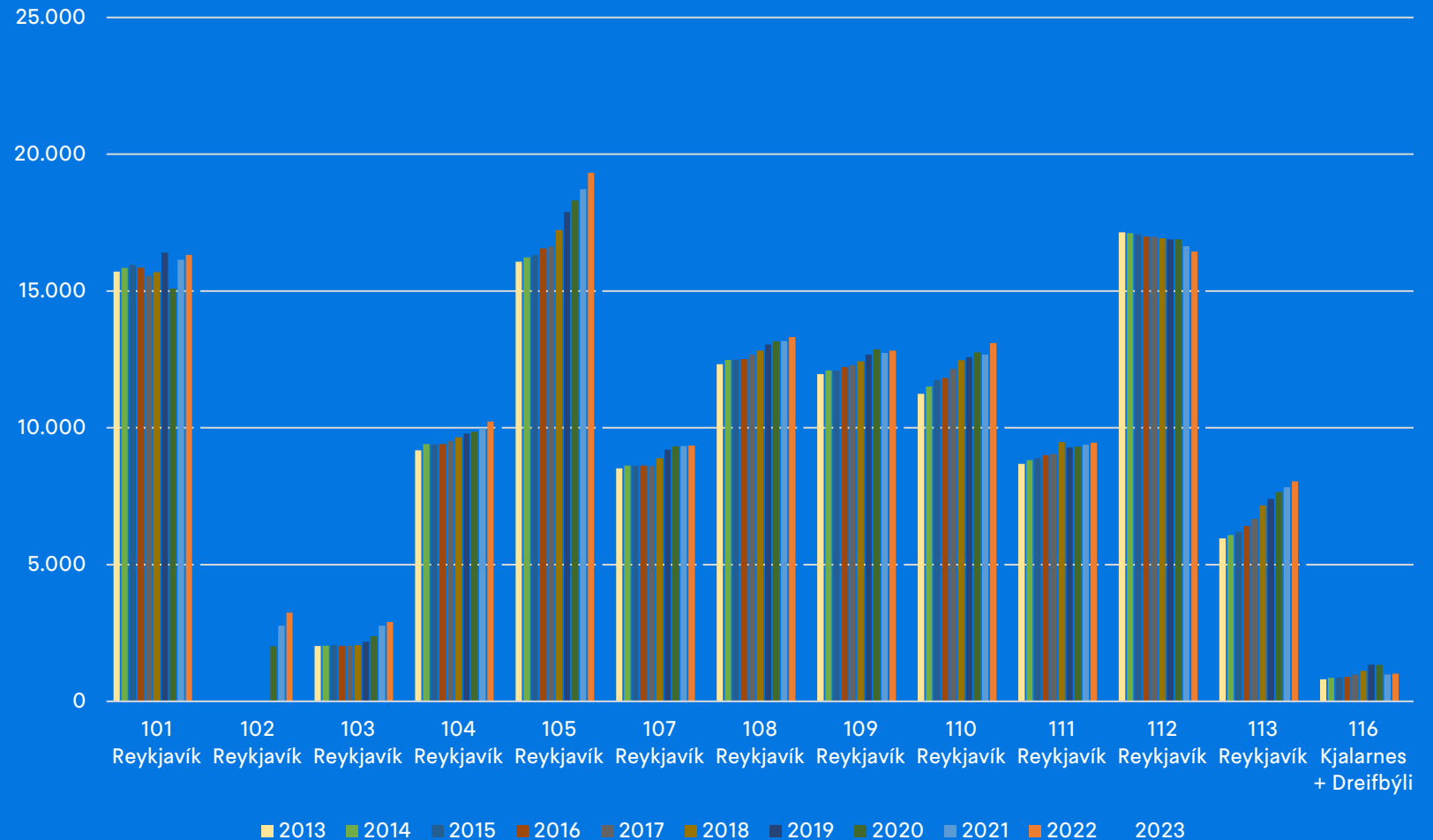


- Frá 2013 hefur íbúðum í borginni samkvæmt HMS fjölgað um nær **10.000** eða úr **51.000** upp í tæplega **60.000** íbúðir





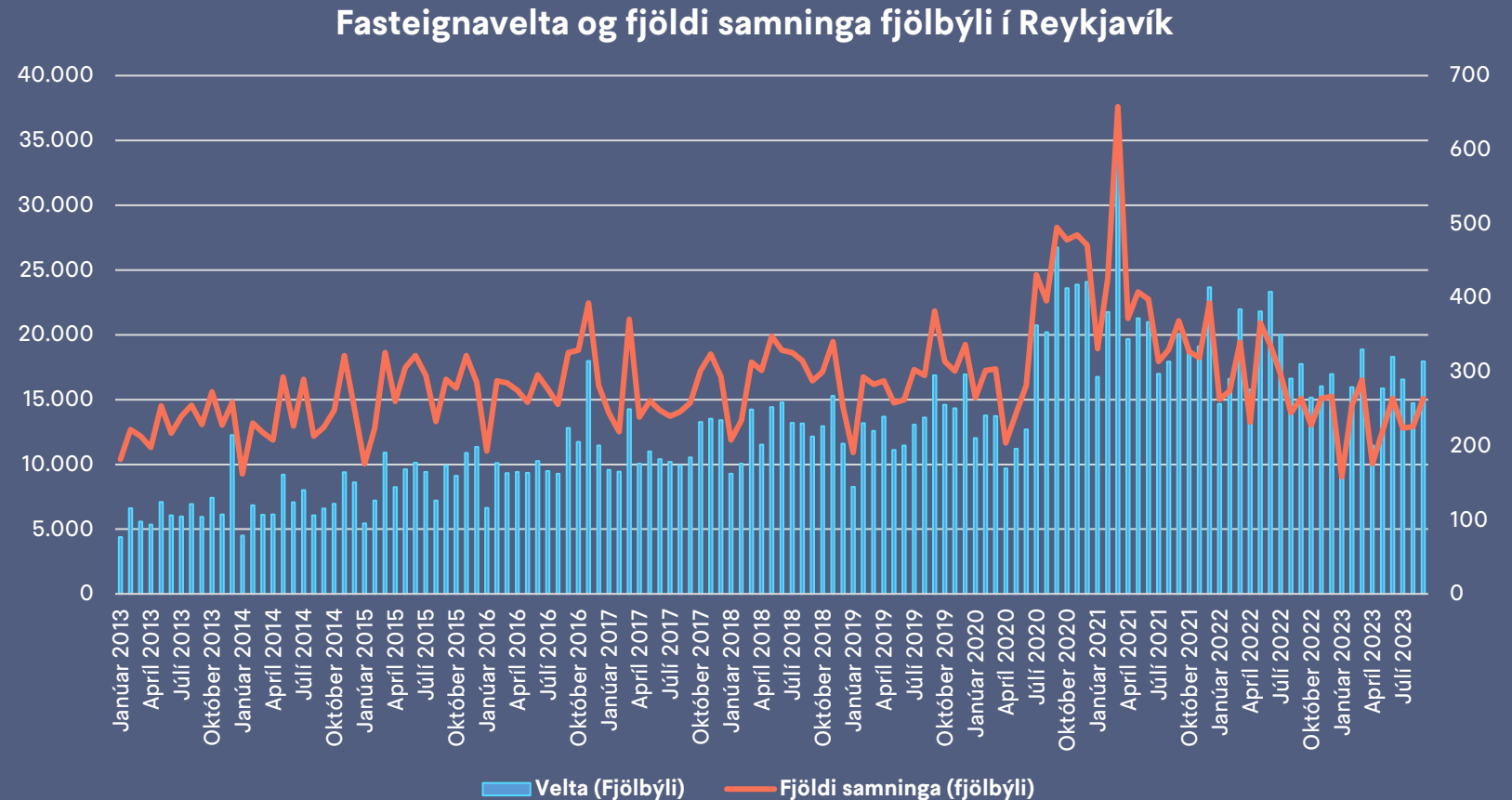
- Uppbygging undanfarinna ára hefur ekki verið afmörkuð af einu stóru uppbyggingarhverfi heldur hefur hún dreifst yfir borgina
- Uppbygging og endurnýjun hverfa er jákvæður kraftur sem færir hverfinu fjárfestingu, nýja íbúa, nemendur í skóla og meiri þjónustu í nærumhverfinu





Fjöldi kaupsamninga dregst saman

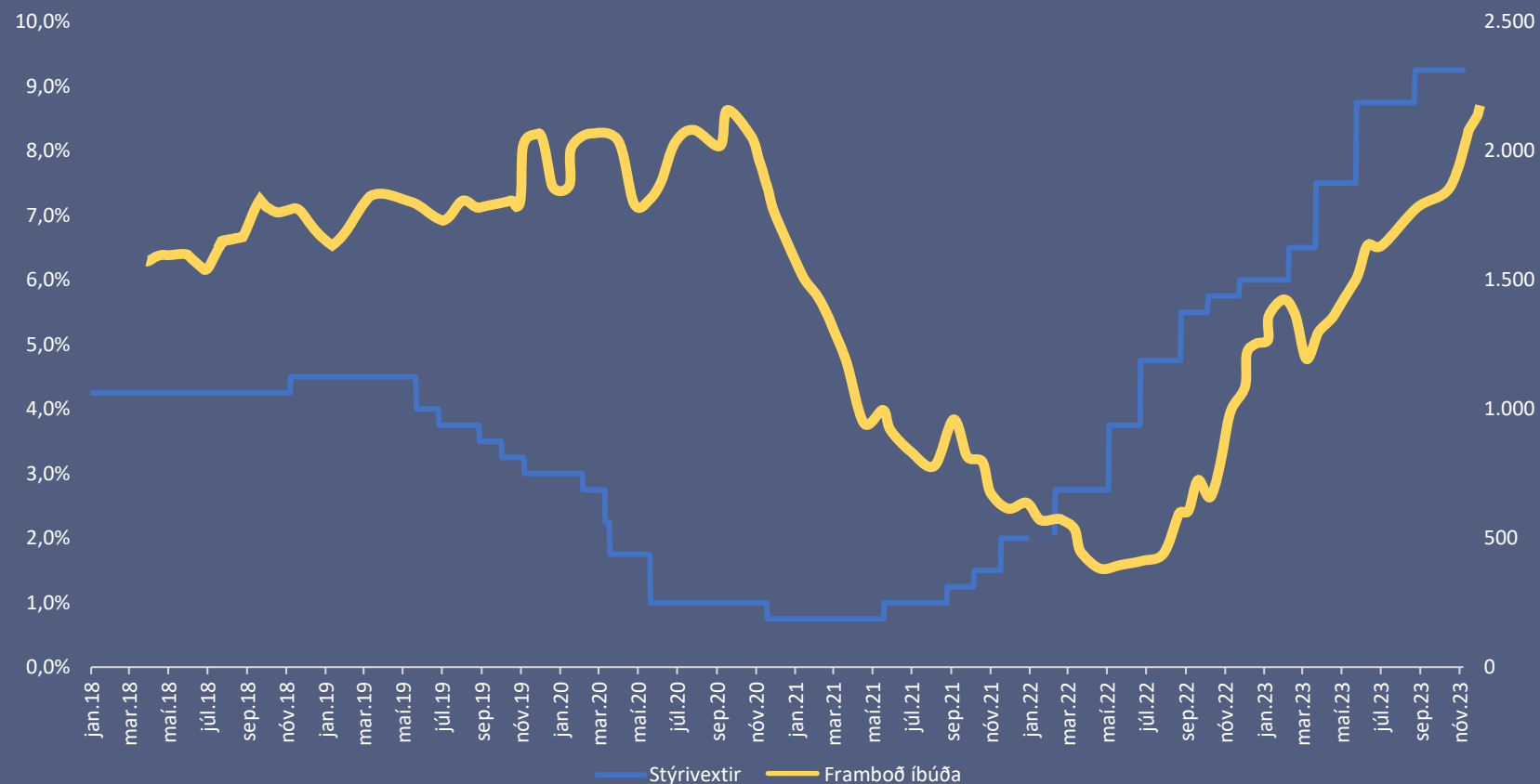
- Fjöldi kaupsamninga í Reykjavík hefur dregist saman í kjölfar vaxtahækkana Seðlabankans
- Samt mikil seigla og veltan er há í sögulegu samhengi





Hækkun vaxta hefur leitt til mikillar aukningar á íbúðum á sölu

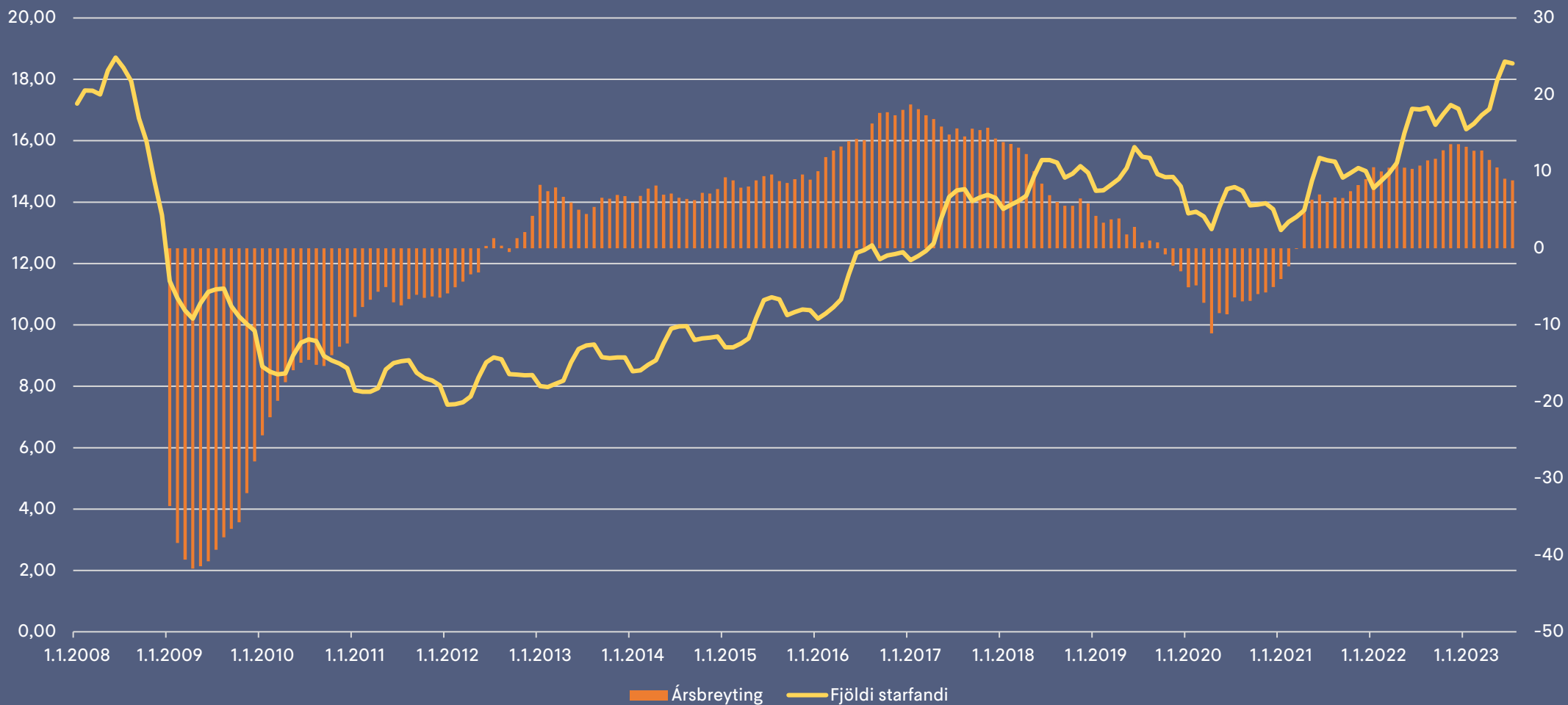
- Frá því vaxtahækkunarferill hófst hefur fjöldi íbúða auglýst til sölu aukist mikið
- Um þessar mundir eru **2.250** íbúðir auglýstar til sölu á höfuðborgarsvæðinu
- Húsbyggjendur eru að framleiða í lager
- Sést skýrt hvernig framboðið eykst í takt við vaxtahækkanir





Þróun húsnæðismála

Fjöldi starfandi í byggingageiranum fjölgar..

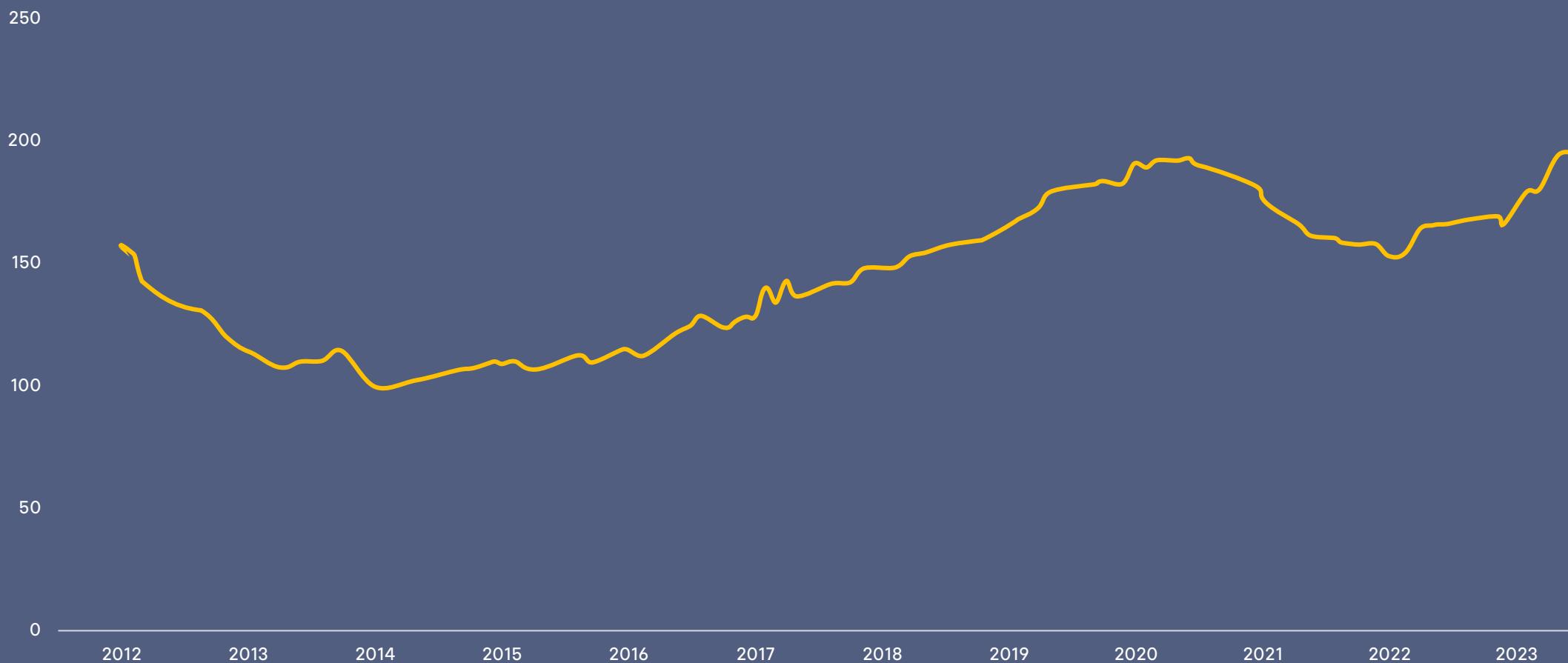




Þróun húsnæðismála

..en skuldir vaxa líka

Raunvirði skulda byggingargeirans

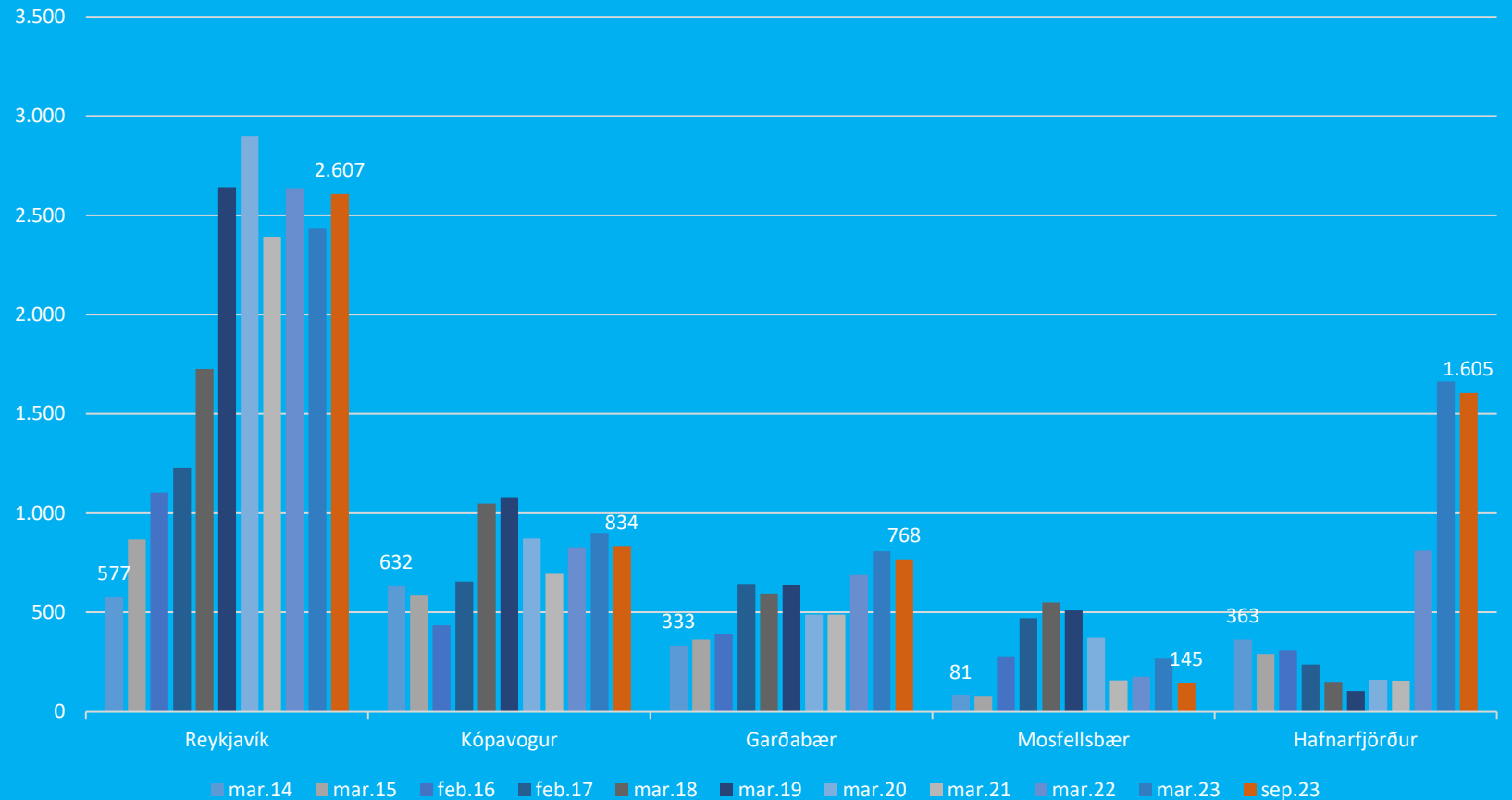


Heimild: Seðlabankinn, Fjármálastöðugleiki 2/2023



Meiri stöðugleiki í uppbyggingu í Reykjavík en hjá nágrannasveitafélögum

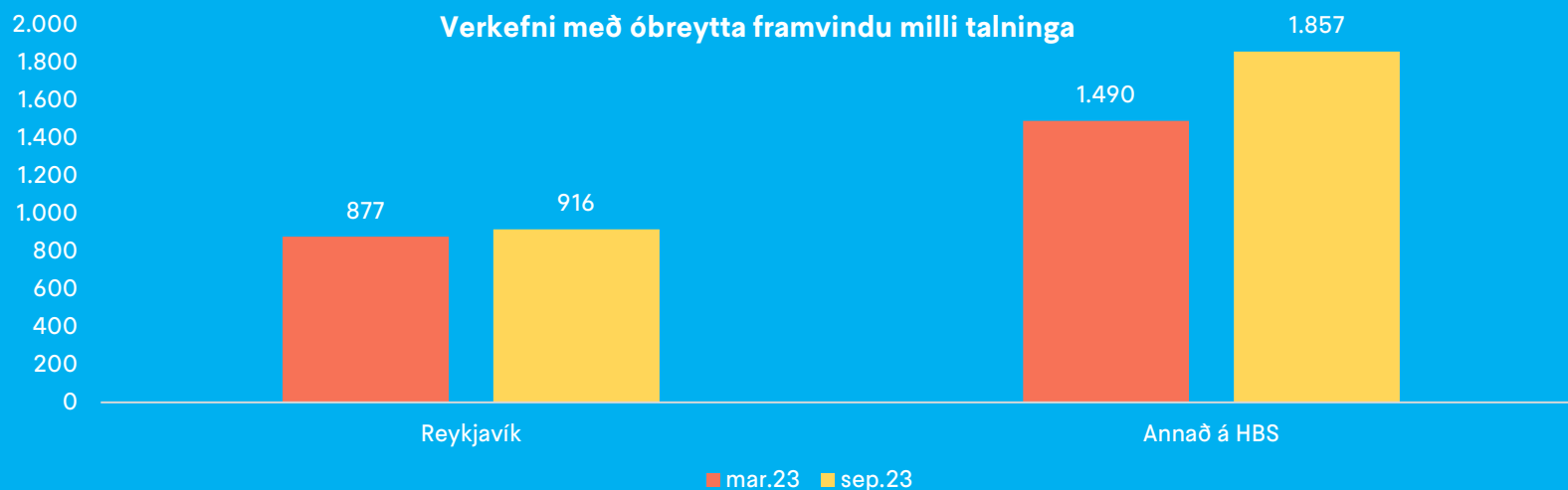
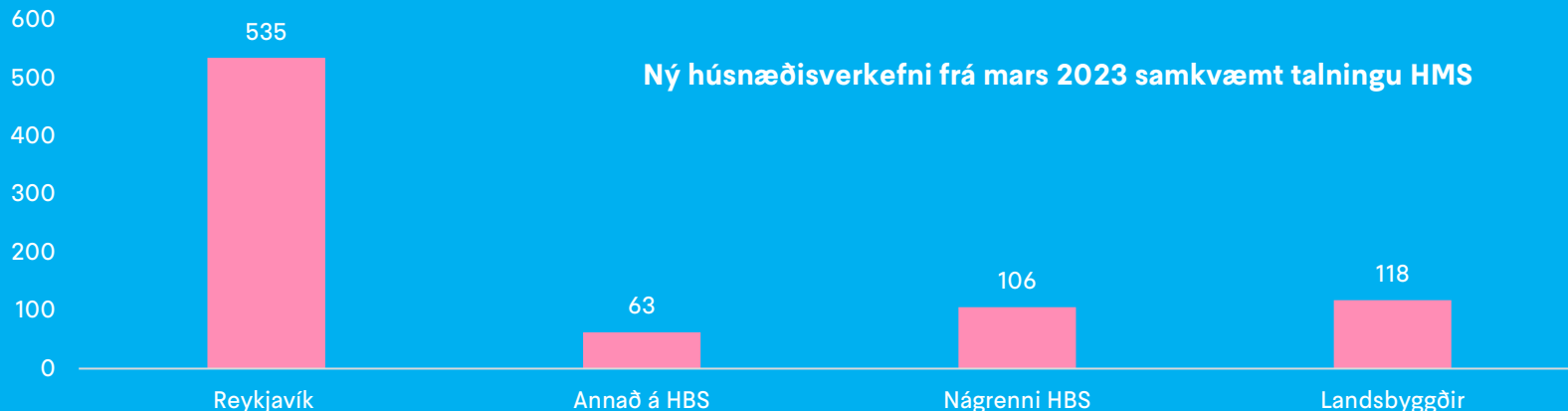
- Undanfarin fimm ár hefur ríkt stöðugleiki í íbúðauppbyggingu í Reykjavík þar sem íbúðir í byggingu hafa verið um **2.500**
- Á sama tíma hafa verið miklar sveiflur hjá nágrannasveitafélögum





Fáar íbúðir að fara af stað hjá nágrannasveitafélögunum

- Tvöfalt fleiri íbúðir farið af stað í Reykjavík en á öllum öðrum svæðum á landinu
- Óbreytt verkefni milli talninga eru mun fleiri í nágrannasveitafélögunum og þeim fjölgar hraðar
- Húsnæðispörfin hefur ekki minnkað
- Kaupgeta almennings skert með háum vöxtum og auknum lánsskilyrðum
- Áhyggjuefni að of lítið sé byggt





Þéttleiki byggðar hefur aukist úr 42 íbúum á hverjum byggðum hektara borgarinnar upp í 51 íbúa*

42



51

2013

2023



- Reykjavík**

4810
íbúðir á þróunarsvæðum

11485
íbúðir í skipulagsferli

2667
íbúðir í samþykktu deiliskipulagi

2688
íbúðir í byggingu

408 verkefni

Veldu borgarluta
Reykjavík

Veldu stöðu verkefnis
Öll verkefni

Öll verkefni

 - Framtíðarsvæði
 - Þróunarsvæði
 - Svæði í skipulagsferli
 - Samþykkt deiliskipulag
 - Byggingarhæfar lóðir
 - Íbúðir í byggingu
 - Verkefnum lokið

Staða verkefnis

 - Framtíðarsvæði
 - Þróunarsvæði
 - Svæði í skipulagsferli
 - Samþykkt deiliskipulag
 - Byggingarhæfar lóðir
 - Íbúðir í byggingu
 - Verkefnum lokið

Leaflet | © OpenStreetMap © Mapbox
Reykjavík | © OpenStreetMap © Mapbox



2. Þétting eða þynning byggðar



Hlíðarendi

2017





Hlíðarendi

2022





Efstaleiti
2014

Mynd: RagnarTH



Efstaleiti
2021

Mynd: SIGOSIG



Efstaleiti 2023





Austurhöfn
2003

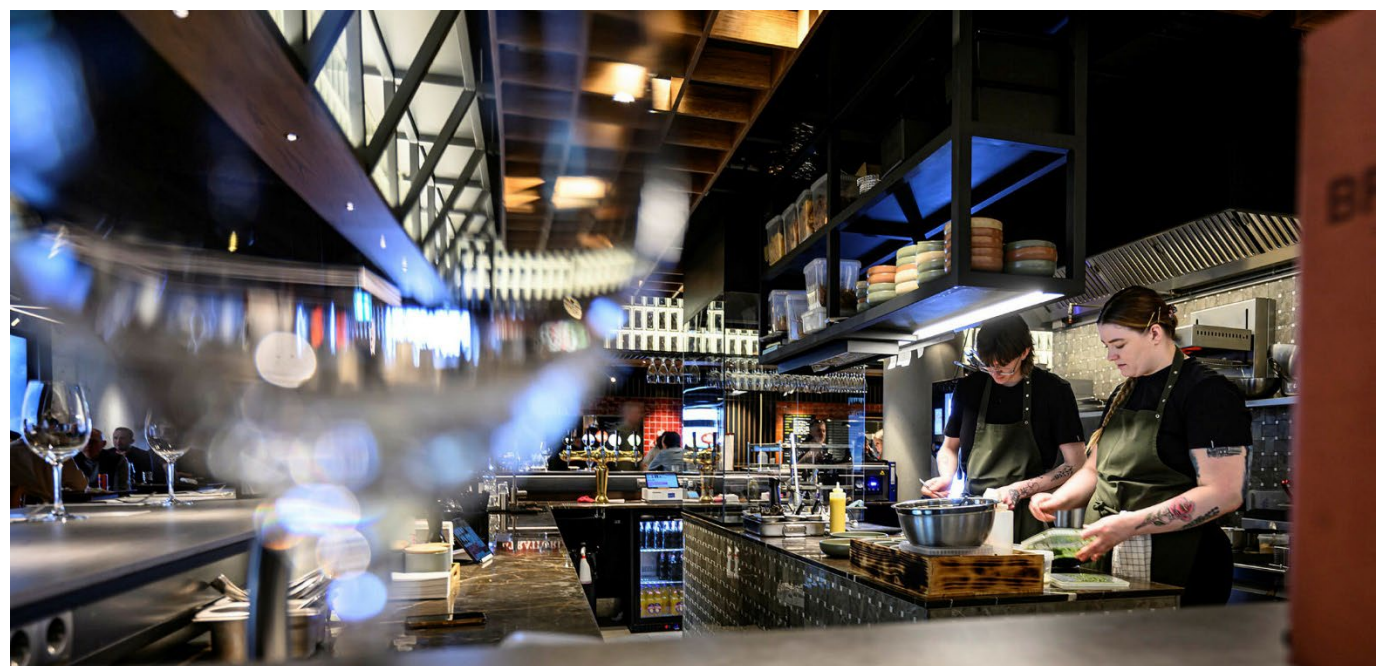
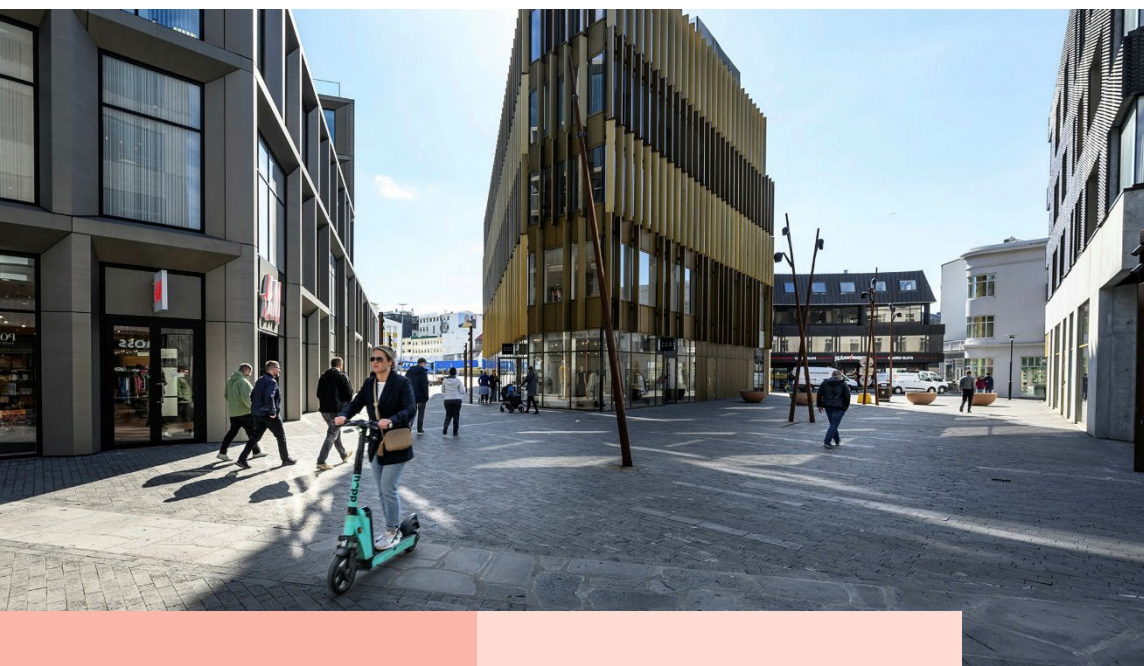
Mynd: Hreinn Magnússon



Austurhöfn
2023



Austurhöfn 2023





Kirkjusandur

2014



Kirkjusandur

2023





Leikskóli við Hallgerðargötu

2023



Gufunes

2014



Gufunes

2023





Lýsisreitur
1991



Lýsisreitur
2023



Vogabyggð

2019





Vogabyggð

2023

An aerial photograph of a school complex. The school building is a long, low structure with a grey roof and green accents. To its left is a large playground with green, yellow, and red rubber safety mats. Several trees are planted in the landscape. To the right of the school is a parking lot filled with cars. Further right is a curved road with a distinctive orange bridge structure crossing a waterway. In the top left corner, there is a marina with many sailboats docked. The entire scene is set against a backdrop of green grass and some trees.

Leikskóli í Vogabyggð

2023

Nýjar íbúðir á markað
2023

Vesturgata 67

6 íbúðir fyrir almennan markað

Lóðarhafi: Félagsbústaðir
Hönnuður: +Arkitektar



Nýjar íbúðir á markað
2023

Víðimelur 29

5 íbúðir fyrir almennan markað
Áætluð verklok 3. ársfjórðungur 2023

Lóðarhafi: Einkaaðili



2023

Í byggingu
2023

Bergþórugata 18

3 íbúðir fyrir almennan markað
Áætluð verklok 2. ársfjórðungur 2024

Framkvæmdaraðili: Landslagnir
Hönnuður: Nordic Office of Architecture



2023

Í byggingu
2023

Urðarstígur 16a

1 almenn íbúð



Í byggingu
2023

Njálsgata 60

8 almennar íbúðir
Áætluð verklok 3. ársfjórðungur 2024

Lóðarhafi: SV 50 ehf.
Framkvæmdaraðili: SV 50 ehf.



2023

Í byggingu
2023

Hverfisgata 90

3 almennar íbúðir
Áætluð verklok 4. ársfjórðungur 2023

Lóðarhafi: Rauðsvík ehf.
Framkvæmdaraðili: Rauðsvík ehf.
Hönnuður: Batteríð arkitektar



Í byggingu
2023

Hverfisgata 100

6 almennar íbúðir
Áætluð verklok 1. ársfjórðungur 2024

Lóðarhafi: Hverfisgata 100 ehf.
Framkvæmdaraðili: Hverfisgata 100 ehf.





Hverfisgata 100

Nordic Office of Architecture



Úlfarsárdalur
2018



Úlfarsárdalur

2022





Úlfarsárdalur 2023





Pétting eða pynning byggðar

Eigum við frekar að þynna byggð?

- Þrátt fyrir metár í uppbyggingu undanfarin ár heyrast enn raddir þess efnis að þynning byggðar með úthlutun á ódýrum lóðum sé töfralausn við áskorunum í húsnæðismálum.
- En hvað kosta **ódýrar lóðir**?





Þétting eða þynning byggðar

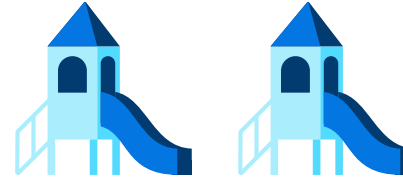
Nýtt hverfi – skólar

- Skólahúsnæði dýrasti innviður hverfa
- Meðalskólahverfi í Reykjavík 1.300 íbúðir með 3.100 íbúa
- Hvað kostar að byggja svoleiðis?
- Skólahúsnæðið kostar 7 milljarða eða **5,4 milljónir á hverja íbúð** í hverfinu



Grunnskóli

4 milljarðar



2 Leikskólar

2 milljarðar



Skólasundlaug og íþróttahús

1 milljarður



Bétting eða þynning byggðar

Einbýlishúsahverfi

- Tökum dæmi af einbýlishúsahverfi í borginni
- Hverfið er **163** íbúðareiningar og gatnakerfið er 2.750 metrar – 16,9 metrar per íbúð
- Ef við byggjum skólahverfi með þessu byggðamynstri þá þarf 22 kílómetrar af götum sem kostar **24 milljarða**
- Ef við bætum skólum við þá er stofnkostnaður hverfisins **31,1 milljarður** eða **24 milljónir** á hverja íbúð
- Þá vantar ennþá almenningsgarða, íþróttaaðstöðu, torg og menningarhús í hverfið





Bétting eða þynning byggðar

Þétt úthverfi

- Úlfarsárdalur er nokkuð þétt úthverfi
- Gatnakerfið er tæplega 6 kílómetrar – **6,6 milljarðar**
- Dalskóli kostaði **5,5 milljarða**
- Þar til viðbótar byggð glæsileg íþróttastaða, bókasafn og leikskóli
- Stofnkostnaður við sambærilegt hverfi væri í kring um **15 milljónir per íbúð**





Béttling eða þynning byggðar

Béttlingarhverfi

- Hlíðarendi stefnir í að verða **1.300** íbúða byggð og því samanburðarhæft
- Gatnakerfið sem hefur verið lagt þar eru tæplega 2.000 metrar sem kosta um **2 milljarða**
- Bætum við kostnaði við Borgarlínu einum milljarði
- Gerum svo ráð fyrir fjárfestingum í skólahúsnæði í hverfinu til þess að styrkja núverandi skóla upp á **3,5 milljarða**
- Heildarkostnaðurinn er um **6,5 milljarðar** eða rúmlega fimm milljónir á hverja íbúð
- Í þessu hverfi og nærumhverfi eru menningarhús, íþróttasvæði, útivistarsvæði





Þétting eða þynning byggðar

Viðbótarkostnaður við nýtt hverfi

- Ýmis annar kostnaður getur lagst á nýtt hverfi – fleiri móttökustöðvar Sorpu? Nýja slökkvistöð?
- Óbeinn kostnaður mestur
- Aukin akstur leiðir til meiri mengunar og aukinna umferðartafa
- Lýðheilsu hrakar vegna færri göngu- og hjólaferða
- Náttúra er tekin undir byggð





Þétting eða þynning byggðar

Samantekt



Pynningarhverfi



Þétt úthverfi



Þéttingarhverfi

Stofnkostnaður
á hverja íbúð

24 milljónir

15 milljónir

5 milljónir

Innviðir

Byggja frá grunni

Byggja frá grunni

Nýtir innviði hverfisins

Græni trefillinn?

Gengur á græna trefilinn

Gengur á græna trefilinn

Gengur **ekki** á græna trefilinn

Samgöngur

Eykur akstur á innan hverfis og stofnvegum með tilheyrandi neikvæðum áhrifum

Eykur akstur á stofnvegum með tilheyrandi neikvæðum áhrifum

Skapar tækifæri fyrir **sjálfbærar samgöngur**



3. Rammamsmningur um húsmæðisúthlutun



— Rammasamningur um
húsnæðisuppbyggingu

Reykjavík búið að undirrita húsnæðissáttmála við ríkið

- Reykjavík og innviðaráðuneytið búið að gera rammasamning um húsnæðisuppbyggingu
- Metnaðarfull áætlun um uppbyggingu á **16.000** íbúðum á næstu 10 árum

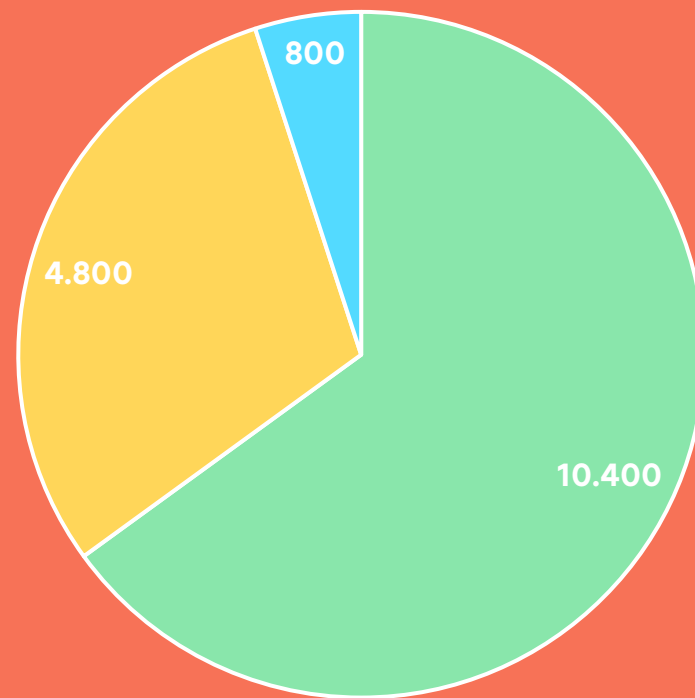




– Rammasamningur um
húsnæðisuppbyggingu

16.000 íbúðir á næstu 10 árum

Húsnæðisáætlun 2023–2032



■ Almennur markaður

■ Hagkvæmt húsnæði

■ Félagslegt húsnæði

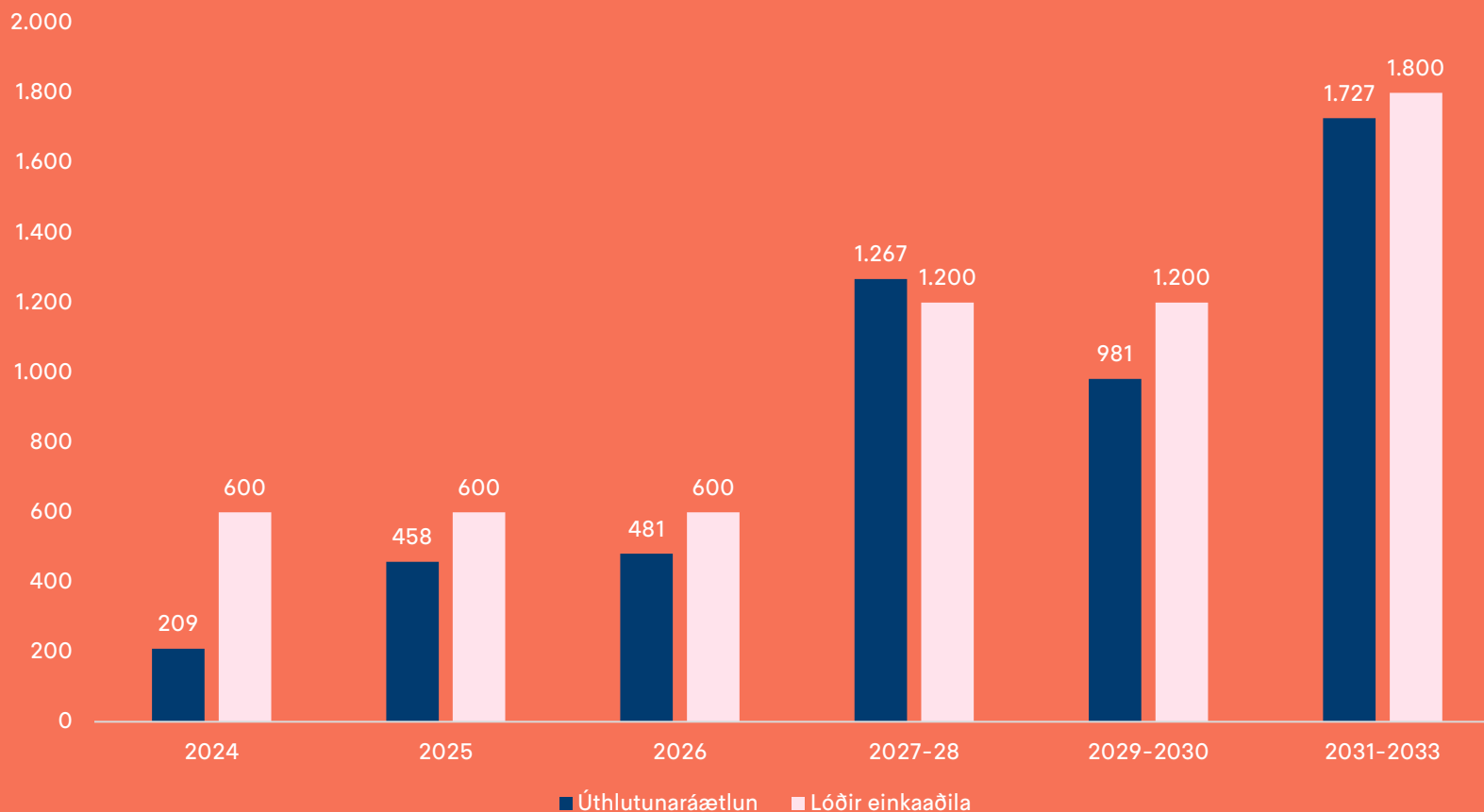
- Í húsnæðisáætlun er gert ráð fyrir uppbyggingu á **16.000** íbúðum á næstu 10 árum
- **65%** íbúða verða markaðsíbúðir – bæði eignaíbúðir og leiguíbúðir
- **30%** íbúða verða hagkvæmar og vistvænar íbúðir
- **5%** íbúða verða félagslegar íbúðir
- Til þess að tryggja framgang þessara verkefna heldur húsnæðisáætlun utan um þróun **24.000** íbúða alls



Rammasamningur um húsnæðisuppbyggingu

10.400 íbúðir á almennan markað

- Í húsnæðisáætlun er gert ráð fyrir uppbyggingu á **10.400** íbúðum fyrir almennan markað
- Um **1.000** íbúðir munu bætast við leigumarkað í gegnum samningamarkmið borgarinnar
- Helmingur íbúða verður byggður á lóðum í einkaeigu
- Helmingur verður byggður á lóðum sem borgin úthlutar á tímabilinu
- Mikil óvissa um hvenær einkaaðilar hefja uppbyggingu á eigin lóðum
- Góðar markaðsaðstæður geta fært fjölmörg verkefni framar í tíma

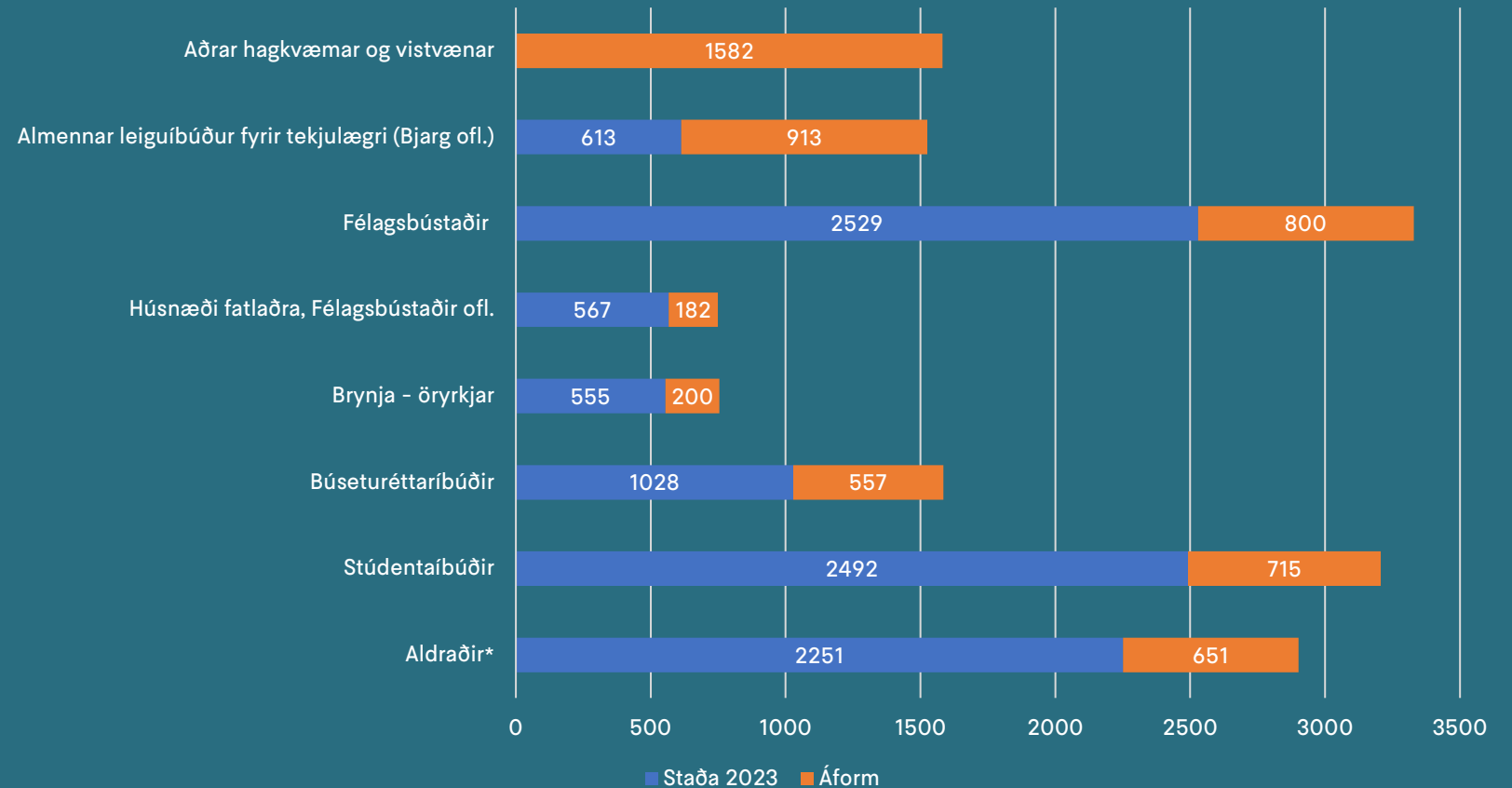




Rammasamningur um
húsnæðisuppbyggingu

5.600 íbúðir verða hagkvæmt, grænt og óhagnaðardrifið húsnæði

- Reykjavíkuborg mun skapa aðstæður fyrir uppbyggingu á allt að **5.600** hagkvæmum og vistvænum íbúðum
- Reykjavíkuborg hefur þegar gert viljayfirlýsingar og vilyrði fyrir stórum hluta þessa verkefna
- Hjúkrunaríbúðir og lífsgæðakjarnar eru ekki taldar með í þessum tölum



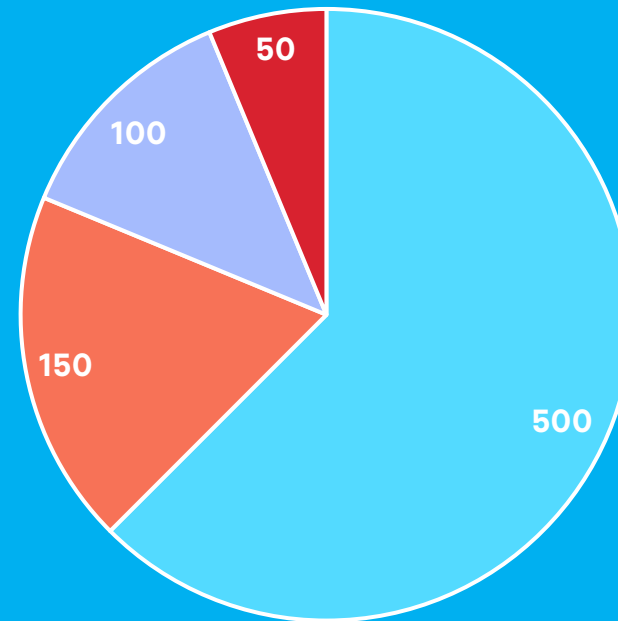


Rammasamningur um
húsnæðisuppbyggingu

800 íbúðir á vegum Félagsbústaða

- Stækkun á eignasafni Félagsbústaða í gegnum kauprétt á uppbyggingasvæðum mun skila **500** íbúðum
- Áætlun um uppbyggingu á húsnæði fyrir fatlað fólk gerir ráð fyrir **120** nýjum íbúðum til ársins 2028 – hér er 30 íbúðum bætt við til ársins 2032
- Þá er gert ráð fyrir **100** íbúðum fyrir móttöku umsækjenda um alþjóðlega vernd
- Loks er áætlað **50** rými undir heimilislausum

Félagslegt húsnæði



■ Félagsbústaðir ■ Húsnæði fyrir fatlað fólk ■ Umsækjendur um alþjóðlega vernd ■ Heimilislausir



4. Úthlutunaráætlun





Úthlutunaráætlun

Úthlutunaráætlun Reykjavíkurborgar 2024

- Reykjavíkurborg áætlar að úthluta lóðum undir **832** íbúðir árið 2024
- Það verður fjölbreytt framboð lóða sem borgin áætlar að úthluta á næsta ári
- Verkefnin eru í Skerjafirði, Bryggjuhverfi, Breiðholti og víðar
- Lóðir fyrir **375** íbúðir tengjast verkefnum borgarinnar um hagkvæmt húsnæði og grænt húsnæði framtíðarinnar
- Húsnæðisfélög fá úthlutuðum lóðum til uppbyggingar á **248** íbúðum
- Lóðir undir **209** íbúðir verða seldar í útboði

Úthlutunaráætlun 2024

Lóð	Aðili	Þróunarreitir / hverfi	Almennar íbúðir	Hagkvæmt húsnæði / Grænt íbúðar-húsnæði	Húsnæðis-félag	Alls
Skerjafjörður	Auglýsing	Skerjafjörður	163			163
Gjúkabryggja 8	Auglýsing	Bryggjuhverfi III	11			11
Kjalarnes	Auglýsing	Kjalarnes	35			35
Suðurfell	Auglýsing og húsn.félag	Breiðholt		100		100
Kjalarnes	Hagkvæmt húsnæði	Kjalarnes		20		20
Gjúkabryggja 4	Modulus	Bryggjuhverfi III		110		110
Arnarbakki 6	Grænt íbúðarhúsnæði	Breiðholt		25		25
Veðurstofuhæð	Hagkvæmt, Grænt og Bjarg	Hlíðar		120	60	180
Nauthólsvegur	Háskólinn í Reykjavík	Vatnsmýri			148	148
Safamýri 58-60	Bjarg	Ármúli			40	40
Samtals:			209	375	248	832



Úthlutunaráætlun

VEÐURSTOFUHÆÐ (180)

SAFAMÝRI (40)

BRYGGJUHVRFI (121)

KJALARNES (55)

NAUTHÓLSVEGUR (148)

SKERJAFJÖRÐUR (163)

SUÐURFELL (100)



Úthlutunaráætlun Reykjavíkurborgar 2024–26

- Á næstu þremur árum verður fjölbreyttu úrvali lóða úthlutað um alla borg
- **2.752** íbúðir í úthlutunaráætlun næstu þriggja ára
- A – almenn íbúð (auglýsing)
- HG – hagkvæm og græn verkefni
- HF – óhagnaðardrifin húsnæðisfélög

#	Reitur / Lóð	Hverfi	2024			2025			2026		
			A	HG	HF	A	HG	HF	A	HG	HF
	Háskóli Íslands	Vesturbær									
	Hlíðarendi og Nauthólsvegur	Vatnsmýri			148			12			
	Skerjafjörður	Vatnsmýri	163						123		
	Hlíðar	Hlíðar		120	60						
	Laugardalur	Laugardalur							50	150	
	Háaleiti-Bústaðir	Háaleiti-Bústaðir			40		100		42		28
	Breiðholt	Breiðholt		125		174	52		30		
	Gufunes	Grafarvogur									
	Grafarvogur	Grafarvogur						50	86		100
	Kjalarnes	Kjalarnes	35	20							
	Leirtjörn - Vestur	Úlfarsárdalur				200		200			
	Bryggjuhverfi III	Ártúnshöfði IV	11	110							
	Vogur - A	Ártúnshöfði II				84		56	50	108	30
	Vogur - B	Ártúnshöfði II									
	Krossamýrartorg	Ártúnshöfði I							50		20
	Keldur	Keldur									
	Aðrar lóðir - óstaðsett								50	25	50
			209	375	248	458	152	318	481	283	228
			832			928			992		
			2024			2025			2026		



– Úthlutunaáætlun

Úthlutunaráætlun Reykjavíkurborgar 2024–33

#	Reitur / Lóð	Hverfi	2024			2025			2026			2027-28			2029-30			2031-33			Samtals:
			A	HG	HF	A	HG	HF	A	HG	HF	A	HG	HF	A	HG	HF	A	HG	HF	
	Háskóli Íslands	Vesturbær												75			75			50	200
	Hlíðarendi og Nauthólsvegur	Vatnsmýri			148			12						50			50				260
	Skerjafjörður	Vatnsmýri	163						123			57						239		161	743
	Hlíðar	Hlíðar		120	60										150		140	280		125	875
	Laugardalur	Laugardalur							50	150											200
	Háaleiti-Bústaðir	Háaleiti-Bústaðir			40		100		42		28	200		100	100						610
	Breiðholt	Breiðholt		125		174	52		30			150		50			100				681
	Gufunes	Grafarvogur										75	50	25	75		25	75	50	25	400
	Grafarvogur	Grafarvogur						50	86		100						50				286
	Kjalarnes	Kjalarnes	35	20																	55
	Leirtjörn - Vestur	Úlfarsárdalur				200		200													400
	Bryggjuhverfi III	Ártúnshöfði IV	11	110								201			122			183			627
	Vogur - A	Ártúnshöfði II				84		56	50	108	30	84		56	84		56				608
	Vogur - B	Ártúnshöfði II										100		60	100		60	200		120	640
	Krossamýrartorg	Ártúnshöfði I							50		20	100		40	100		40				350
	Keldur	Keldur										250		50	150		150	600		240	1.440
	Aðrar lóðir - óstaðsett								50	25	50	50	25	50	100	50	100	150	75	150	875
			209	375	248	458	152	318	481	283	228	1.267	75	556	981	50	846	1.727	125	871	9.250
			832			928			992			1.898			1.877			2.723			
			2024			2025			2026			2027-28			2029-30			2030-33			

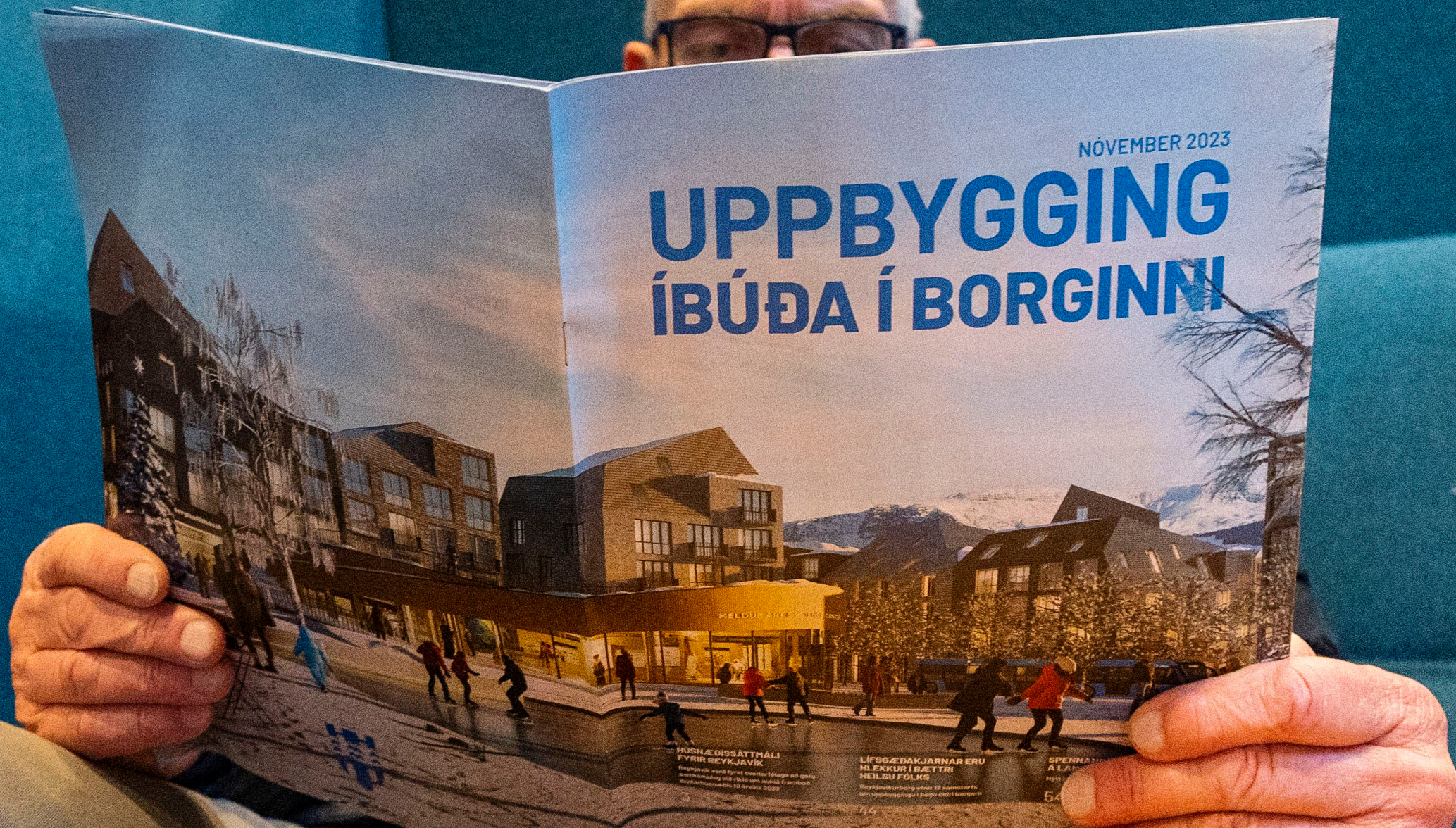


5. Uppbygging í Reykjavík





Húsnæðisbiblían



NÓVEMBER 2023

UPPBYGGING ÍBÚÐA Í BORGinni

HÚSNÆÐISSÁTTMáli
FYRIR REYKJAVÍK
Reykjavík er fyrst umfarð og er
samgöngumál og er hún ein af
meðalstærðum borgum Íslands.
Búðir byggðar 10. Apríl 2023

LÍFS- OG DAKJARNAR ERU
HLEKKUR Í SÆTTIRI
HEILSU FÓLKIS
Reykjavík borgin er 18 km stórt
og er byggð í borginni í borginni

SPENNA
A LAM
Húsnæðisbiblían
54



Staðan á húsnæðismarkaði í Reykjavík

Þróunarsvæði



5.230

Í skipulagsferli



9.400

Samþykkt deiliskipulag



2.884

Byggingarhæfar lóðir



2.565

Íbúðir í byggingu



2.810

Upplýsingar um fjölda íbúða eru fengnar úr kortasjá fyrir uppbyggingu íbúða í Reykjavík og miðast þær við stöðuna **1. október 2023**.

Fjöldi íbúða á svæðum sem eru í skipulagsferli er lauslega áætlaður og háður endanlegu mati í formlegu deiliskipulagi.

Uppfærðar upplýsingar má sjá í kortasjá á reykjavik.is/husnaedi



Helstu uppbyggingarsvæði í Reykjavík 2020–2030

Borgarlínan mun liggja um helstu uppbyggingarsvæði í Reykjavík. Fyrsta framkvæmdalotan mun tengja Ártúnshöfða við miðborgina.



- Borgarhlutar
- Uppbyggingarsvæði
- Borgarlínubraut 1. áfangi
- Borgarlínubraut 2. áfangi
- Blönduð umferð í Reykjavík
- Blönduð umferð í Kópavogi
- Borgarlínu stoppstöð
- Borgarlínustöð
- Strætó
- Sundabraut

1:1000 - 1 cm = 1 km
0 1 2 4





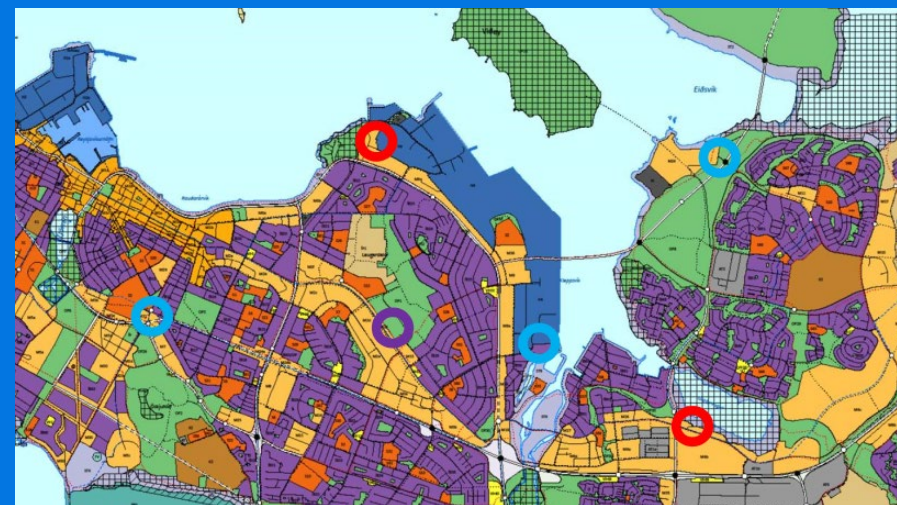
Smáhús

- Smáhúsin eru hluti af húsnæðisúrræðum sem stendur heimilislausum til boða og byggir á hugmyndafræðinni Húsnæði fyrst sem snýst um að allir eigi rétt á húsnæði og geti haldið því með einstaklingsbundinni aðstoð svo búsetan verði farsæl

- Reist hafa verið 20 smáhús og eru þau dreifð um Reykjavík



Staðsetning	Fjöldi	Staða framkvæmda
Gufunes	5	Lokið
Skógarhlíð	2	Lokið
Kleppsmýrarvegur	3	Lokið
Héðinsgata	2	Lokið
Laugardalur	5	Lokið
Stórhöfði	3	Verklok í nóv. 2023
Samtals fjöldi smáhúsa	20	





Þróunarsvæði

Í skipulags ferli

Samþykkt deiliskipulag

Byggingarhæfar lóðir

Íbúðir í byggingu



475



123



287



66



301

Vesturbær

17.482 íbúar

7.575 íbúðir

51 þéttleiki (íbúar/ha)

15 leikskólar

5 grunnskólar



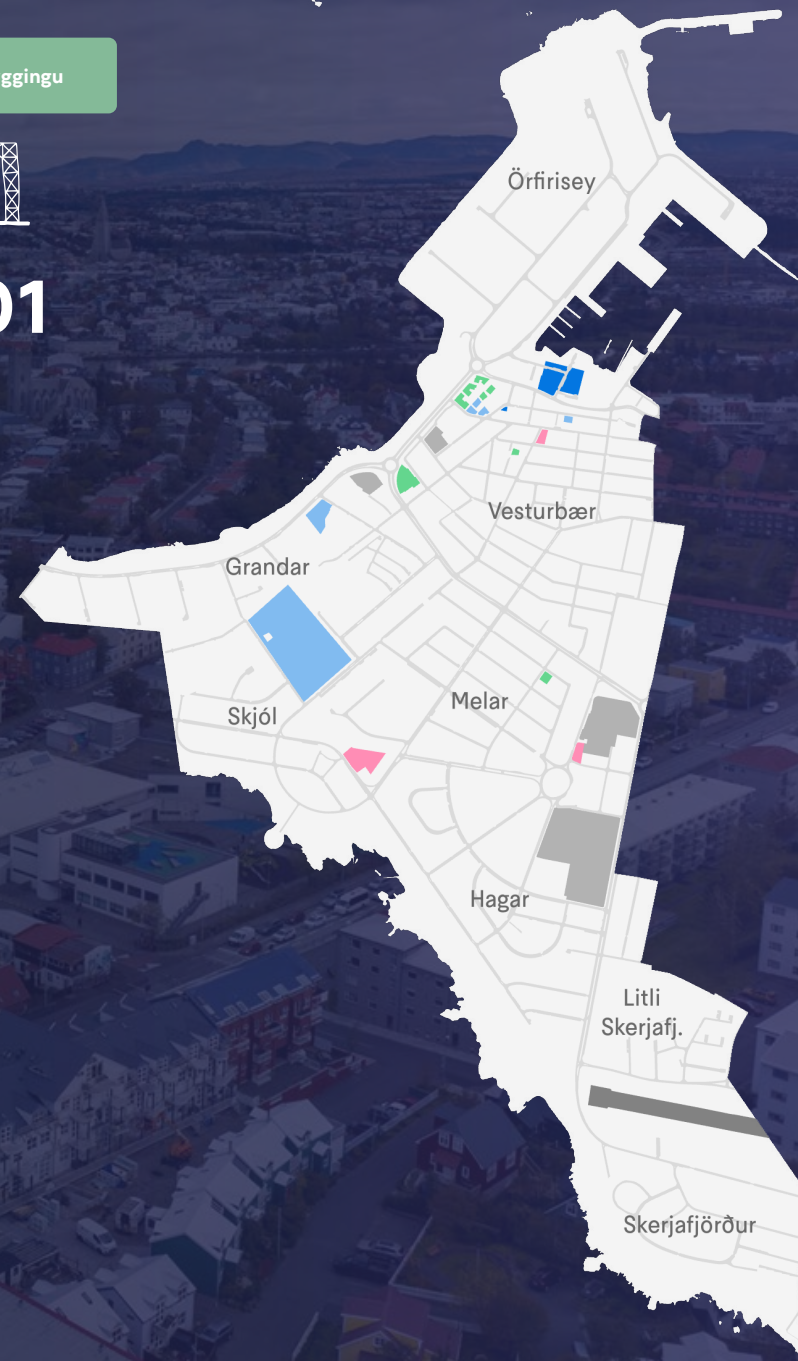
7%
strætó



9%
hjóla



24%
ganga





Héðinsreitur

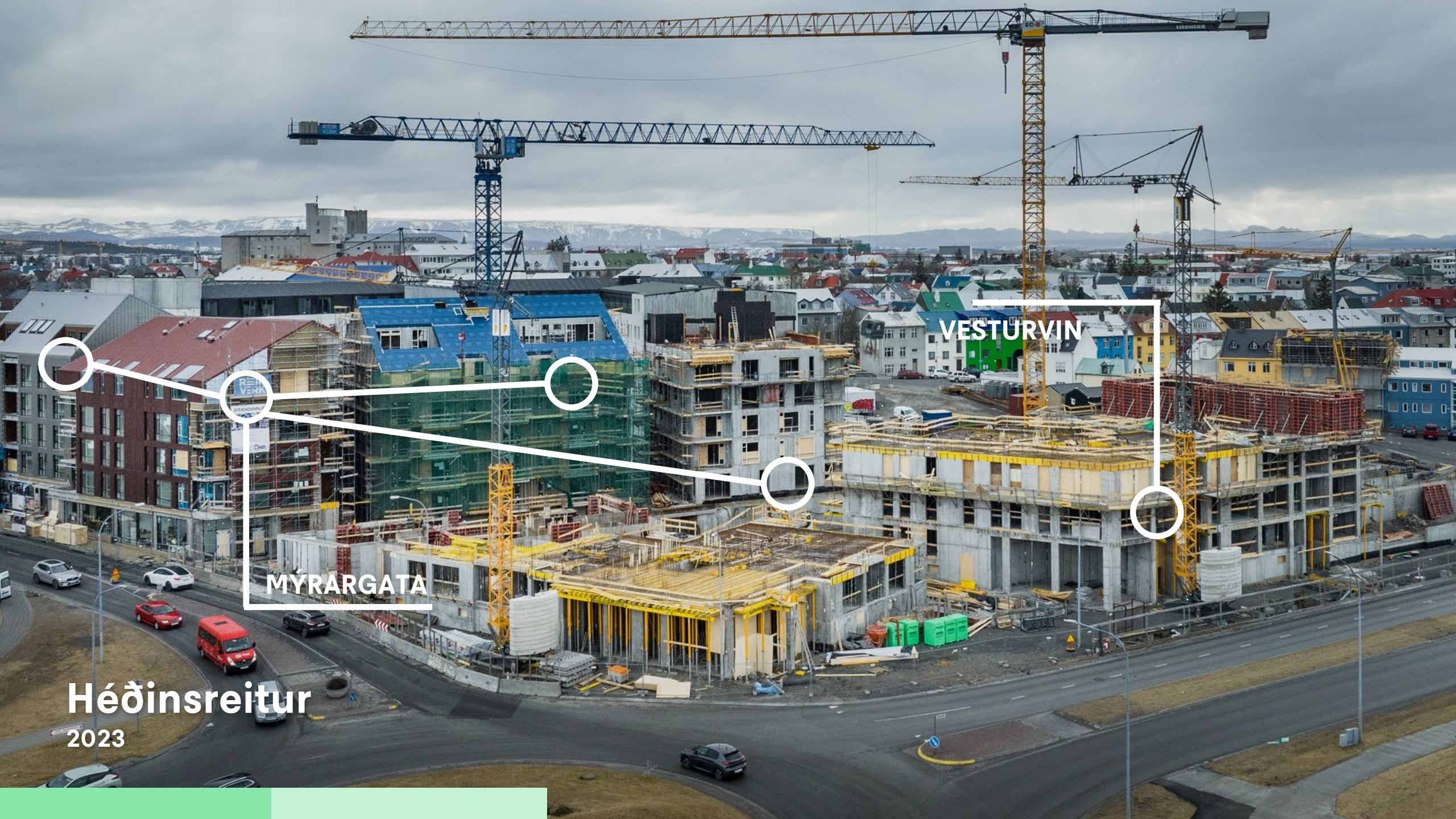
Uppbygging íbúða í Reykjavík 2023



VESTURGATA 64

SELJAVEGUR 2

Héðinsreitur
2022



VESTURVIN

MYRARGATA

Héðinsreitur
2023



Héðinsreitur

Nordic arkitektar, JVANTSPIKER
& PARTNERS og THG arkitektar

Í byggingu
2023

Mýrargata

Héðinsreitur

110 íbúðir fyrir almennan markað
Áætluð verklok 3. ársfjórðungur 2024
Blönduð byggð

Lóðarhafi: Grandinn íbúðafélag ehf.
Framkvæmdaraðili: Spilda, Reir verk
Hönnuður: Nordic Office of Architecture



Í byggingu
2023

Vesturvin

Héðinsreitur

230 íbúðir í byggingu
Áætluð verklok fyrsta áfanga 2024
Blönduð byggð

Lóðarhafi: Festir ehf./Hróður ehf.
Framkvæmdaraðili: Laxamýri
Hönnuður: Jvantspijker, Nordic Office of Architecture



Í byggingu
2023

Vesturvin

Ánanaust 5

57 íbúðir fyrir almennan markað
Áætluð verklok 4. ársfjórðungur 2025
Blönduð byggð

Lóðarhafi: Festir
Framkvæmdaraðili: Laxamýri
Hönnuður: Nordic Office of Architecture





Ánanaust 5
Nordic arkitektur

An architectural rendering of a modern residential courtyard at night. The courtyard is a central open space with a paved walkway and several circular green areas. The buildings are multi-story with large windows and balconies, some of which are lit up. The courtyard features several circular green spaces with plants and trees, some of which are illuminated by warm lights. A central feature is a large, cylindrical, covered structure where two people are sitting. Other people are seen walking and cycling in the courtyard. The overall atmosphere is warm and inviting.

Héðinsreitur

Nordic arkitektar, JVANTSPIKER
& PARTNERS og THG arkitektar

Í byggingu
2023

Steindórsreitur

77 íbúðir fyrir almennan markað
7 íbúðir fyrir húsnæðisfélög

Lóðarhafi: U22 ehf
Framkvæmdaraðili: Eignabyggð
Hönnuður: +Arkitektar





Steindórsreitur

2023



Steindórsreitur
+Arkitektar

Í skipulagsferli
2023

Vesturbugt

130 íbúðir fyrir almennan markað
60 íbúðir fyrir húsnæðisfélög

Lóðarhafi: Reykjavík
Hönnuður: Krads, Trípólí og Basalt



Nýjar íbúðir á markað
2023

Hótel Saga

112 námsmannaíbúðir

Lóðarhafi: Félagsstofnun Stúdenta
Framkvæmdaraðili: Ístak



2023



Hótel Saga
2023



Þróunarsvæði

Í skipulags ferli

Samþykkt deiliskipulag

Byggingarhæfar lóðir

Íbúðir í byggingu



0



650



776



500



476

Miðborg

11.812 íbúar

6.423 íbúðir

31 þéttleiki (íbúar/ha)

9 leikskólar

3 grunnskólar



7%
strætó



5%
hjóla



25%
ganga



Samþykkt deiliskipulag
2023

Frakkastígur 1

20 almennar íbúðir
Grænt húsnæði framtíðarinnar

Lóðarhafi: IÐA
Framkvæmdaraðili: Reykjavíkurborg
Hönnuður: SAP arkitektar



Í byggingu
2023

Vatnsstígsreitur

43 almennar íbúðir
Áætluð verklok 2. ársfjórðungur 2024

Lóðarhafi: Leiguíbúðir
Framkvæmdaraðili: Leiguíbúðir
Hönnuður: Zeppelin arkitektar



2023

Í byggingu
2023

Vatnsstígur 4

Vatnsstígsreitur

43 almennar íbúðir
Áætluð verklok 2023

Framkvæmdaraðili: Leigufélagið ehf.
Hönnuður: Zeppelin Arkitektar





Vatnsstígur 4
2023



Vatnsstígur 4

Zeppelin arkitektar

Í byggingu
2023

Lindargata 44

10 námsmannaíbúðir
Áætluð verklok 1. ársfjórðungur 2024

Lóðarhafi: Félagsstofnun stúdenta
Framkvæmdaraðili: Félagsstofnun stúdenta
Hönnuður: Nordic Office of Architecture



Í byggingu
2023

Skúlagata 26 Vitastígur 3

27 almennar íbúðir
Áætluð verklok 2. ársfjórðungur 2024

Framkvæmdaraðili: S26
Hönnuður: Tony Kettle



2023

An architectural rendering of a modern building at dusk. The building features a dark, textured facade with large, irregularly placed windows and balconies. Silhouettes of people are visible on the balconies and walking on the ground level. Several trees are planted in front of the building, and a group of people is walking on a paved area in the foreground. The sky is a deep blue, and the building's interior lights are visible through the windows.

Skúlagata 26 Vitastígur 3

Tony Kettle

Í byggingu
2023

Snorrabraut 54

32 almennar íbúðir
7 íbúðir fyrir húsnæðisfélög

Lóðarhafi: Snorrabragur ehf.
Framkvæmdaraðili: Reir verk ehf.
Hönnuður: Nordic arkitektar





Snorrabraut 54

Nordic arkitektar



Snorrabraut 54

Nordic arkitektar

Í byggingu
2023

Snorrabraut 62

35 almennar íbúðir
Áætluð verklok 4. ársfjórðungur 2023
Blönduð byggð

Lóðarhafi: Vinahús ehf.
Framkvæmdaraðili: Snorrahús ehf.
Hönnuður: Kanon arkitektar





Snorrabraut 62

Kanon arkitektar



Hlíðarendi

Uppbygging íbúða í Reykjavík 2023



Hlíðarendi
2023

Í byggingu
2023

Haukahlíð 2

195 almennar íbúðir
10 íbúðir fyrir húsnæðisfélög
Áætluð verklok 1. ársfjórðungur 2025

HAUKAHLÍÐ 2

Samþykkt deiliskipulag
2023

Haukahlíð 4

Haukahlíð H

148 almennar íbúðir
37 íbúðir fyrir húsnæðisfélög
Framkvæmdir að hefjast
Áætluð verklok 3. ársfjórðungur 2026

Lóðarhafi: Gunnar Bjarnason
Framkvæmdaraðili: Dalhús ehf.
Hönnuður: Krark ehf.



HAUKAHLÍÐ 4

2023

Samþykkt deiliskipulag
2023

Haukahlíð 6

86 almennar leigúbúðir
Áætluð verklok 1. ársfjórðungur 2025

Lóðarhafi: Bjarg





Haukahlíð 6

ASK arkitektar

Í byggingu
2023

Arnarhlíð 4

Haukahlíð C

9 almennar íbúðir

Áætluð verklok 1. ársfjórðungur 2025

Lóðarhafi: Dalhús ehf.

Framkvæmdaraðili: Dalhús ehf.

Hönnuður: Krark ehf.



Samþykkt deiliskipulag
2023

Nauthólsvegur 79

59 almennar íbúðir
6 íbúðir fyrir húsnæðisfélög

Lóðarhafi: MótX



Samþykkt deiliskipulag
2023

Nauthólsvegur 87

148 námsmannaíbúðir

Lóðarhafi: Háskólinn í Reykjavík
Framkvæmdaraðili: Háskólinn í Reykjavík
Hönnuður: Kanon arkitektar



Samþykkt deiliskipulag
2023

Skerjafjörður

1. áfangi

690 almennar íbúðir

Framkvæmdaraðilar: Félagsstofnun stúdenta, Bjarg
Íbúðafélag, HOOS teymið og fleiri
Hönnuður: ASK arkitektar (skipulag)
Mynd: ASK





• **Skerjafjörður**
ASK

Samþykkt deiliskipulag
2023

Skarjafjörður

1. áfangi

690 íbúðir

Framkvæmdaraðilar: Félagsstofnun stúdenta, Bjarg
íbúðafélag, HOOS teymið og fleiri
Hönnuður: ASK arkitektar (skipulag)
Mynd: ASK





This architectural rendering depicts a modern residential development named 'Skerjafjörður' by Mandaworks. The scene is set in a bright, sunny environment with a blue sky and scattered clouds. In the foreground, a lush green bush frames the bottom left corner. To the left, a woman in a yellow top and blue skirt stands near a green picnic table where several people are sitting. In the center, a group of people, including children, are playing basketball on a court with an orange hoop. To the right, a large group of people is gathered for a social event, with a man grilling food on a red stand. The background features a row of modern, multi-story buildings with large windows and balconies. A prominent building on the right has a green facade. A string of yellow and white triangular flags hangs across the courtyard, and a tree decorated with yellow and green balloons stands on the right. Birds are flying in the sky, and a car is visible in the distance.

Skerjafjörður

Mandaworks

Í skipulagsferli
2023

Loftleiðasvæði

Lífsgæðakjarni

300 almennar íbúðir og íbúðir fyrir
eldra fólk

100 íbúðir fyrir húsnæðisfélög

Lóðarhafi: Reykjavíkurborg og Reitir



Í skipulagsferli
2023

U-reitur

150 almennar íbúðir
50 íbúðir fyrir húsnæðisfélög
Blönduð byggð

Lóðarhafi: Reykjavíkurborg





Þróunarsvæði

Í skipulags ferli

Samþykkt deiliskipulag

Byggingarhæfar lóðir

Íbúðir í byggingu



300

650

776

500

476

Hlíðar

12.333 íbúar

5.136 íbúðir

38 þéttleiki (íbúar/ha)

8 leikskólar

6 grunnskólar



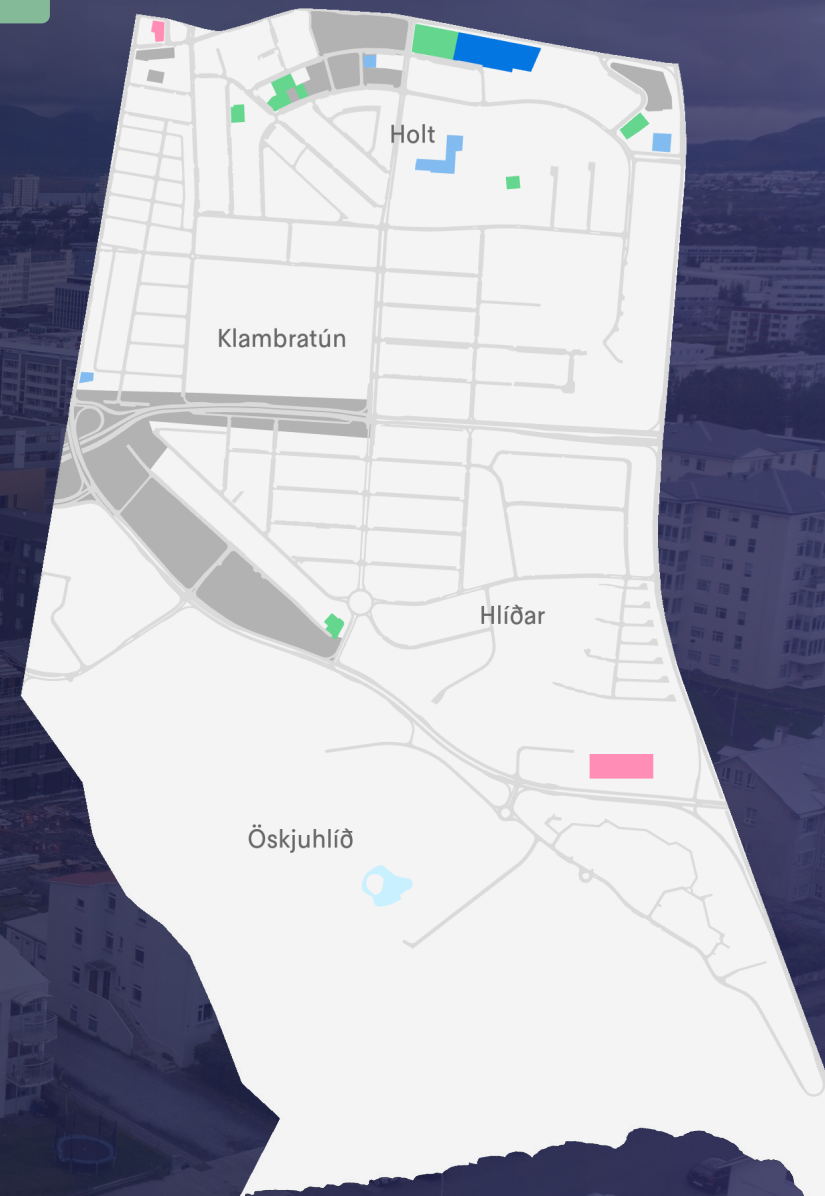
5%
strætó



11%
hjóla



22%
ganga





Heklureitur

Uppbygging íbúða í Reykjavík 2023

Í byggingu
2023

Laugavegur 168 og 170

Hek lureitur

361 almennar íbúðir
84 íbúðir fyrir húsnæðisfélög

Lóðarhafi: Framkvæmdafélagið Laugavegur ehf.
Framkvæmdaraðili: Laugavegur ehf.
Hönnuður: Yrki arkitektar



2023



LAUGAVEGUR 170

LAUGAVEGUR 168

Hekloreitur
2023



Hekloreitur

THG arkitektar og TEIKNA – teiknistofa
arkitekta

Í byggingu
2023

Skipholt 1

34 almennar íbúðir
Áætluð verklok 1. ársfjórðungur 2024

Lóðarhafi: Skipholt 1 ehf.
Framkvæmdaraðili: Arnarhvoll
Hönnuður: Arkís arkitektar





Skipholt 1
Arkís arkitektar

Í byggingu
2023

Brautarholt 4-4a

15 íbúðir á almennan markað
1 íbúð fyrir húsnæðisfélag
Áætluð verklok 3. ársfjórðungur 2023

Lóðarhafi: V12 fasteignir
Framkvæmdaraðili: V12 fasteignir ehf.
Hönnuður: T.ark



Samþykkt deiliskipulag
2023

Brautarholt 16

19 almennar íbúðir

Lóðarhafi: OS Eignir
Hönnuður: Arkís arkítæktar



BRAUTARHOLT 16

Í byggingu
2023

Þverholt 13-15

38 íbúðir á almennan markað

Lóðarhafi: Sérverk
Framkvæmdaraðili: Sérverk
Hönnuður: ASK arkitektar





Þverholt 13-15

ASK arkitektar

Nýjar íbúðir á markað
2023

Vatnsholt 1-3

51 íbúð fyrir eldri borgara

Lóðarhafi: Leigufélag aldraðra
Framkvæmdaraðili: Vildarhús ehf
Hönnuður: A2f arkitektar og Landmótun



Í byggingu
2023

Háteigsvegur 59

8 íbúðir fyrir fatlað fólk

Lóðarhafi: Félagsbústaðir
Framkvæmdaraðili: Vinahús
Hönnun: Arnildur Pálmadóttir, S.AP arkitektar



2023



Háteigsvegur 59

S.AP arkitektar

Samþykkt deiliskipulag
2023

Háteigsvegur 35

60 íbúðir fyrir ungt fólk og fyrstu
kaupendur

Lóðarhafi: Vaxtarhús
Framkvæmdaraðili: Vaxtarhús
Hönnuður: Jörp



2023

Samþykkt deiliskipulag
2023

Bolholt 5

21 almennar íbúðir
6 íbúðir fyrir húsnæðisfélög

Lóðarhafi: BYGG
Framkvæmdaraðilar: BYGG
Hönnuður: THG arkitektar





Bolholt 5

THG arkitektur



Bolholt 5

THG arkitektur

Í byggingu
2023

Bolholt 7-9

38 almennar íbúðir
9 íbúðir fyrir húsnæðisfélög
Áætluð verklok 4. ársfjórðungur 2024

Lóðarhafi: Byggingarfélag Gylfa og Gunnars hf.
Framkvæmdaraðili: Byggingarfélag Gylfa og Gunnars hf.
Hönnuður: THG arkitektar



Í skipulagsferli
2023

Veðurstofuhæð

180 íbúðir fyrir húsnæðisfélög og
grænar og hagkvæmar íbúðir
Blönduð byggð

Framkvæmdaraðili: Reykjavíkurborg
Hönnuður: Kanon arkitektar





Þróunarsvæði

Í skipulags ferli

Samþykkt deiliskipulag

Byggingarhæfar lóðir

Íbúðir í byggingu



1.275

318

351

701

727

Laugardalur

12.333 íbúar

5.136 íbúðir

27 þéttleiki (íbúar/ha)

13 leikskólar

5 grunnskólar



6%
strætó



12%
hjóla



20%
ganga



Samþykkt deiliskipulag
2023

Sóltún 2-4

63 íbúðir fyrir almennan markað
76 íbúðir fyrir húsnæðisfélög



Í byggingu
2023

Borgartún 24

49 íbúðir á almennan markað
15 íbúðir fyrir húsnæðisfélög
Áætluð verklok 1. ársfjórðungur 2024

Lóðarhafi: E3 ehf. / EE Development ehf.
Framkvæmdaraðili: Arnarhvoll ehf.
Hönnuður: THG arkitektar





Borgartún 24
2023



Borgartún 24

THG arkitektar

Samþykkt deiliskipulag
2023

Borgartún 34–36

95 íbúðir á almennan markað
5 íbúðir fyrir húsnæðisfélög
Áætluð verklok 1. ársfjórðungur 2026

Framkvæmdaraðili: Byggingarfélagið Bestla
Hönnuður: Skala arkitektar





Borgartún 34-36

Skala arkitektar

Í byggingu
2023

Hallgerðargata 20

43 íbúðir, búseturéttur og íbúðir fyrir
öryrkja
Áætluð verklok 3. ársfjórðungur 2024
Blönduð byggð

Lóðarhafi: Búseti og Brynja
Framkvæmdaraðili: GG Verk
Hönnuður: Gláma-Kím





Hallgerðargata 20
Gláma-Kím

Í byggingu
2023

Borgartún 41

92 íbúðir á almennan markað
23 íbúðir fyrir húsnæðisfélög
Áætluð verklok 1. ársfjórðungur 2025
Blönduð byggð

Framkvæmdaraðili: 105 Miðborg
Hönnuður: ASK arkitektar





Borgartún 41
Gláma-Kím

Samþykkt deiliskipulag
2023

Kirkjusandur 2

170 íbúðir á almennan markað
55 íbúðir fyrir húsnæðisfélög
Blönduð byggð

Lóðarhafi: 105 Miðborg
Hönnuður: Kurtogpi





Kirkjusandur 2

Kurtogpi



Kirkjusandur 2

Kurtogpi

Í byggingu
2023

Grensásvegur 1

72 íbúðir á almennan markað
4 íbúðir í húsnæðisfélög
Áætluð verklok 1. ársfjórðungur 2025

Lóðarhafi: G1
Framkvæmdaaðili: Byggingarfélag Gylfa og Gunnars
Hönnuður: Archus og Rýma arkitektar





Grensásvegur 1
2023



Grensásvegur 1

ARCHUS og Rýma arkitektar

Í byggingu
2023

Sigtúnsreitur

Framkvæmdir hafnar á fyrsta áfanga
með 45 íbúðum á almennan markað
Áætluð verklok 2. ársfjórðungur 2024

Lóðarhafi: Helgaland
Framkvæmdaraðili: Helgaland
Hönnuður: Atelier





Sigtúnsreitur
Atelier



Vogabýggð

Uppbygging íbúða í Reykjavík 2023



Vogabyggð I

Jvantspijker, Felixx, Teiknistofan Tröð



STEFNISVOGUR 2

STEFNISVOGUR 12

Vogabyggð I
2023

Í byggingu
2023

Stefnisvogur 2 og 12

Vogabyggð I

139 íbúðir á almennan markað

Framkvæmdaraðili: Reir Verk
Hönnuður: Nordic Office of Architecture og
Jvantspijker, Felixx og Teiknistofan Tröð



Samþykkt deiliskipulag
2023

Stefnisvogur 1, 24 og 36

Vogabyggð I

193 íbúðir á almennan markað

Lóðarhafi: Stefnisvogur
Framkvæmdaraðili: Reir verk ehf.
Hönnuður: Jvantspijker, Felixx, Teiknistofan Tröð





STEFNISVOGUR 2

STEFNISVOGUR 1

STEFNISVOGUR 36

STEFNISVOGUR 12

STEFNISVOGUR 24

Vogabyggð I

Jvantspijker, Felixx, Teiknistofan Tröð



SÚÐARVOGUR 9

KUGGAVOGUR 4
SÚÐARVOGUR 3
DUGGUVOGUR 9-13

KLEPPSMÝRARVEGUR 6

Vogabyggð II
2023

Í byggingu
2023

Súðarvogur 9

Vogabyggð II

16 íbúðir á almennan markað

1 íbúð fyrir húsnæðisfélög

Áætluð verklok 4. ársfjórðungur 2023

Lóðarhafi: SV9-11 ehf.

Framkvæmdaraðili: SV9-11 ehf./Viðskiptavit ehf.

Hönnuður: Tendra arkitektar



Í byggingu
2023

Kuggavogur, Súðarvogur og Dugguvogur

Vogabyggð II

88 íbúðir á almennan markað
4 íbúðir fyrir húsnæðisfélög
Áætluð verklok 4. ársfjórðungur 2023

Lóðarhafi: ÞG verk
Framkvæmdaraðili: ÞG verk
Hönnuður: THG arkitektar



Í byggingu
2023

Kleppsmýrar- vegur 6

Vogabyggð II

51 íbúðir á almennan markað
Áætluð verklok 1. ársfjórðungur 2025

Lóðarhafi: Öxar
Framkvæmdaraðili: Öxar
Hönnuður: Teiknistofan Tröð





Kleppsmýrarvegur 6

Teiknistofan Tröð



Þróunarsvæði

Í skipulags ferli

Samþykkt deiliskipulag

Byggingarhæfar lóðir

Íbúðir í byggingu



450

518

0

219

329

Háaleiti og bústaðir

12.333 íbúar

5.136 íbúðir

40 þéttleiki (íbúar/ha)

9 leikskólar

5 grunnskólar



6%
strætó



7%
hjóla



14%
ganga



Í byggingu
2023

Skógarvegur 4 og 10

87 íbúðir leiguíbúðir fyrir aldraða
Eldri borgarar

Lóðarhafi: Ölduvör ehf/Sjómannadagsráð
Framkvæmdaraðili: Þarfaping
Naustavör/Sjómannadagsráð
Hönnuður: THG arkitektar



An architectural rendering of a modern residential courtyard. In the foreground, a paved walkway with a geometric pattern leads towards a central green lawn. Two people, a woman in a white sweater and a man in a dark blue suit, stand on the left, looking towards the courtyard. The lawn is bordered by a black metal fence. In the background, there are several multi-story apartment buildings with light-colored facades and numerous windows. A large tree stands in the center of the lawn, and several smaller trees are scattered around. People are seen walking, sitting on a bench, and playing with dogs in the courtyard. The sky is blue with scattered white clouds.

Skógarvegur 4 og 10

THG arkitektar

Í byggingu
2023

Fossvogsvegur 8

Vigdísarlundur

15 íbúðir á almennan markað
Áætluð verklok 4. ársfjórðungur 2024

Lóðarhafi: Byggingarfélag Gylfa og Gunnars hf.
Framkvæmdaraðili: Byggingarfélag Gylfa og Gunnars
Hönnuður: Archus



Vigdísarlundur

Archus



Nýjar íbúðir á markað
2023

Lautarvegur

3 almennar íbúðir

Lóðarhafi: Vogurinn fasteignafélag
Framkvæmdaraðili: Ómar S. Rafnsson
Hönnuður: Úti inni arkitektar



Í skipulagsferli
2023

Borgarspítala- reitur

187 almennar íbúðir og
lífsgæðakjarni
63 íbúðir fyrir húsnæðisfélög

Framkvæmdaraðili: Reykjavíkurborg
Mynd: RagnarTH





Orkureitur

Uppbygging íbúða í Reykjavík 2023

Í byggingu
2023

Orkureitur

349 almennar íbúðir
87 íbúðir fyrir húsnæðisfélög
Blönduð byggð

Lóðarhafi og byggingaraðili: SAFÍR byggingar
Hönnun: Nordic, Alark





Orkureitur
Nordic Office of Architecture



Orkureitur
ALARK arkitektar

Í skipulagsferli
2024

Safamýri

125 almennar íbúðir
75 íbúðir fyrir húsnæðisfélög

Lóðarhafi: Reykjavíkurborg



Í skipulagsferli
2023

Kringlan 1

296 almennar íbúðir
74 íbúðir fyrir húsnæðisfélög

Framkvæmdaraðili: Reitir fasteignafélag
Hönnuður: Kanon arkitektar





Kringlan 1
Kanon arkitektar



Þróunarsvæði

Í skipulags ferli

Samþykkt deiliskipulag

Byggingarhæfar lóðir

Íbúðir í byggingu



550

644

136

0

0

Breiðholt

12.333 íbúar

7.961 íbúðir

39 þéttleiki (íbúar/ha)

15 leikskólar

5 grunnskólar



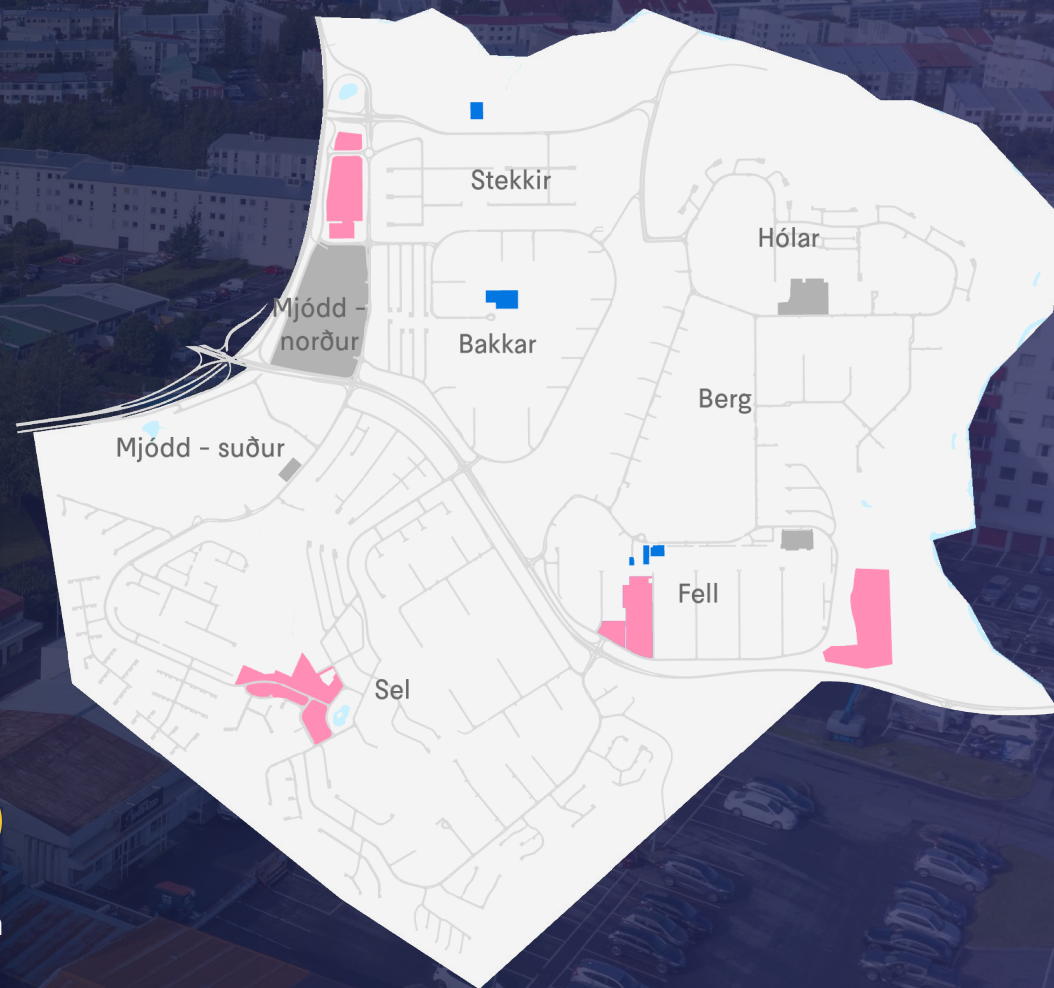
7%
strætó



1%
hjóla



17%
ganga



Samþykkt deiliskipulag
2023

Arnarbakki

25 íbúðir á almennan markað
Grænt húsnæði framtíðar

65 íbúðir fyrir Byggingafélag
námsmanna
Stúdentaíbúðir og þjónusta

Lóðarhafi: Reykjavíkurborg
Hönnuður: Basalt arkitektar



Samþykkt deiliskipulag
2023

Stekkjabakki

Allt að 15 íbúðir fyrir Félagsbústaði



Í skipulagsferli
2023

Völvufell

144 íbúðir

Grænt húsnæði framtíðarinnar að hluta

Lóðarhafi: Reykjavíkurborg
Hönnuður: Krads



Í skipulagsferli
2022

Suðurfell

50 almennar íbúðir
50 íbúðir fyrir húsnæðisfélög





Próunarsvæði

Í skipulags ferli

Samþykkt deiliskipulag

Byggingarhæfar lóðir

Íbúðir í byggingu



560



0



0



0



125

Árbær

12.124 íbúar

4.442 íbúðir

21 þéttleiki (íbúar/ha)

8 leikskólar

5 grunnskólar



7%
strætó



4%
hjóla



16%
ganga



Nýjar íbúðir á markað
2023

Hraunbær 133

64 almennar leiguíbúðir

Framkvæmdaraðili: Bjarg
Hönnuður: Íslenskir aðalverktakar
Hönnuður: Teiknistofa arkitekta Gylfi Guðjónsson og
félagar (skipulag)



2023

Í byggingu
2023

Hraunbær 143

58 íbúðir á almennan markað

Framkvæmdaraðili: Húsvirki
Hönnuður: Gríma arkitektar



2022

Samþykkt deiliskipulag
2023

Brekknáás Vindás

66 íbúðir á vegum húsnæðisfélaga

Lóðarhafi: Bjarg og Félagsbústaðir
Framkvæmdaraðili: Bjarg og Félagsbústaðir
Hönnuður: Alark





Þróunarsvæði

Í skipulags ferli

Samþykkt deiliskipulag

Byggingarhæfar lóðir

Íbúðir í byggingu



720



6.480



1.311



636



292

Grafarvogur

18.513 íbúar

7.278 íbúðir

15 þéttleiki (íbúar/ha)

15 leikskólar

7 grunnskólar



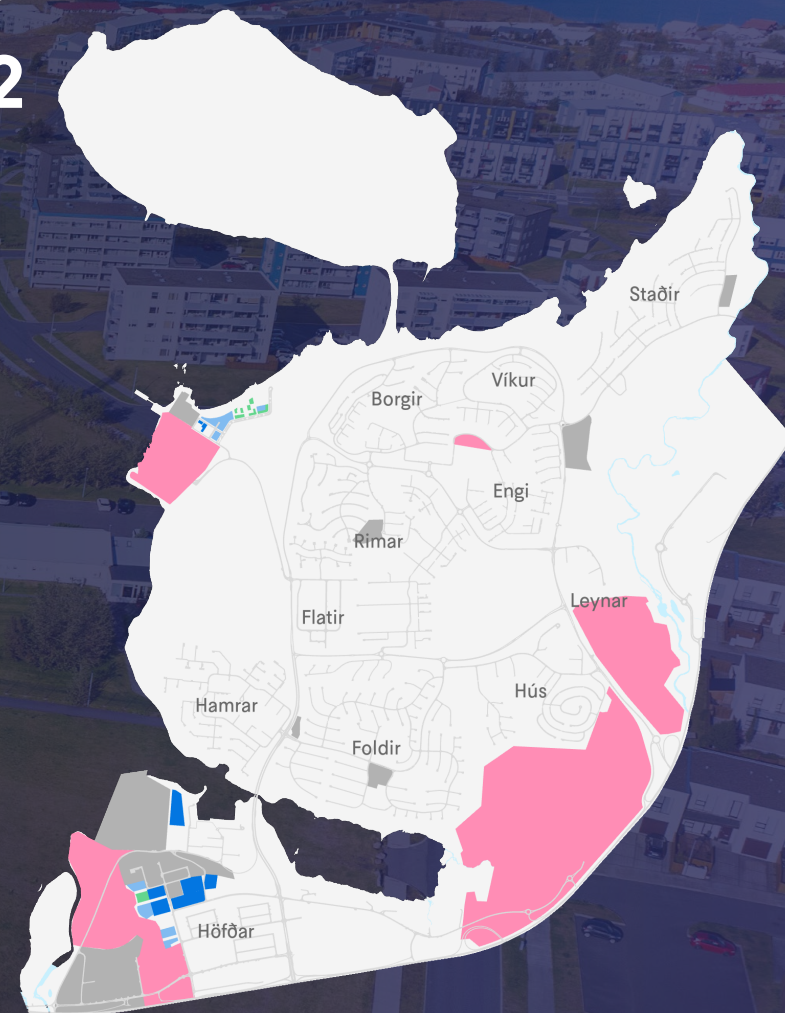
5%
strætó



1%
hjóla



11%
ganga



Samþykkt deiliskipulag
2023

Jöfursbás 5-7

150 almennar íbúðir

Lóðarhafi: Spilda
Framkvæmdaraðili: GG Verk
Hönnuður: Nordic arkitektar





Jöfursbás 5-7

Nórdic



5

7

Jöfursbás 5-7



Jöfursbás 5-7



Jöfursbás 5-7

Í byggingu
2023

Jöfursbás 9

14 íbúðir fyrir húsnæðisfélög
Hagkvæmt húsnæði

62 íbúðir alls á lóðinni

Lóðarhafi : Hverfið Gufunes ehf.
Framkvæmdaraðili: Hoffell
Hönnuður: Teiknistofa arkitekta



Samþykkt deiliskipulag
2023

Jöfursbás 9

48 íbúðir fyrir húsnæðisfélög
Hagkvæmt húsnæði

Lóðarhafi: Hverfið Gufunes ehf.
Framkvæmdaraðili: Hoffell
Hönnuður: Teiknistofa arkitekta



Samþykkt deiliskipulag
2023

Gufunesvegur 32

72 almennar íbúðir

Lóðarhafi: Þorpið-vistfélag
Hönnuður: Yrki arkitektar





Gufunesvegur 32

Yrki arkitektar

Í skipulagsferli
2023

Gufunes 1-C

370 almennar íbúðir

Hönnuður: Spilda
Framkvæmdaraðili: Spilda
Hönnuður: JVST



Í skipulagsferli
2023

Gufunes

2. áfangi

375 almennar íbúðir
125 íbúðir fyrir húsnæðisfélög

Framkvæmdaraðili: Reykjavíkurborg
Hönnuður: Jvantspijker



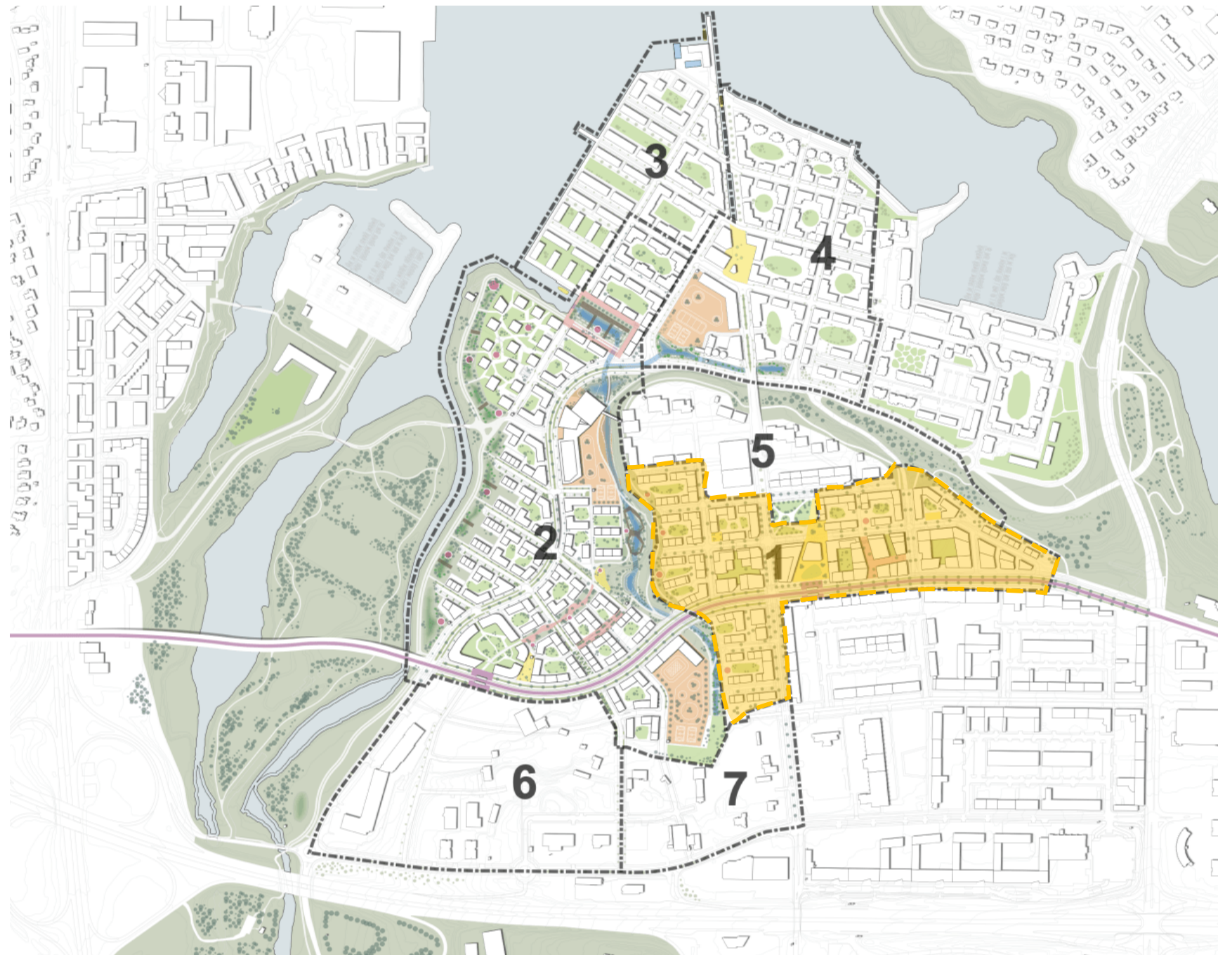


- Ártúnshöfðinn er stærsta uppbyggingarsvæði borgarinnar
- Uppbygging er farinn af stað og framkvæmdir hafnar á útsýnisbúðum á Höfðanum

Ártúnshöfði



Ártúnshöfði Krossamýrartorg





Krossmýrartorg





- Hafin uppbygging á Höfðanum og fleiri lóðir í samþykktu deiliskipulagi að verða byggingarhæfar





Breiðhöfði 9



Breiðhöfði 15



Breiðhöfði 27



Eirhöfði 1



Eirhöfði 7



Stálhöfði 2

Í byggingu
2023

Eirhöfði 7

96 almennar íbúðir

Lóðarhafi : Höfðakór
Framkvæmdaraðili: Arnarhvoll
Hönnuður: Arkís





Einhöferei 7

Í byggingu

Eirhöfði 1

Hamarinn

92 almennar íbúðir
47 búseturéttaríbúðir

Lóðarhafi: Sérverk
Hönnuður: ASK arkitektar





Í byggingu

Eirhöfði 1

Hamarinn

92 almennar íbúðir
47 búseturéttaríbúðir

Lóðarhafi: Sérverk
Hönnuður: ASK arkitektar





Eirhöfði 1
ASK arkitektar



Stálhöfði

Archus arkitektar



Stálhöfði

Archus arkitektar

Samgönguinnviðir
2023



Ártúnshöfði
1. lota
Hverfisgata



Þróunarsvæði

Í skipulags ferli

Samþykkt deiliskipulag

Byggingarhæfar lóðir

Íbúðir í byggingu



0



300



0



79



223

Grafarholt og Úlfarsárdalur

8.579 íbúar

3.568 íbúðir

11 þéttleiki (íbúar/ha)

4 leikskólar

3 grunnskólar



6%
strætó



0%
hjóla



6%
ganga

Úlfarsárdalur

Grafarholt

Í byggingu
2023

Sunnan Skyggnis- brautar

59 íbúðir í byggingu fyrir almennan
markað og lóðir fyrir 25 íbúðir í
samþykktu skipulagi

Framkvæmdaraðili: margir



2022

Í byggingu
2023

Leirtjörn

164 íbúðir í byggingu
Framkvæmdir langt komnar á
flestum reitum
Hægt að byggja 52 íbúðir á
byggingarhæfum
lóðum

Framkvæmdaraðili: margir



Í byggingu
2023

Rökkvatjörn 2

52 íbúðir fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur

Framkvæmdaraðili: Alverk
Lóðarhafi: Urðarsel
Hönnun: Nordic



Í byggingu
2023

Rökkvatjörn 2

52 íbúðir fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur

Framkvæmdaraðili: Alverk
Lóðarhafi: Urðarsel
Hönnun: Nordic





Rökkvatjörn 2

Nordic

Í byggingu
2023

Rökkvatjörn 1

37 íbúðir í byggingu fyrir almennan
markað

Framkvæmdaraðili: Úlfarsá
Lóðarhafi: Öxar
Hönnun: Teiknistofan Tröð



2023

Í byggingu
2023

Skyggnisbraut 21-23

36 leiguíbúðir fyrir
millitekjufjölskyldur

Framkvæmdaraðili: Íslenskir aðalverktakar
Lóðarhafi: VR-Blær
Hönnun: Gláma-Kím



Í byggingu
2023

Skyggnisbraut 21-23

36 leiguíbúðir

Framkvæmdaraðili: Íslenskir aðalverktakar
Lóðarhafi: VR-Blær
Hönnun: Gláma-Kím



An architectural rendering of a modern, multi-story apartment building named Rökkvatjörn 2. The building features a light beige, vertically-ribbed facade and numerous rectangular windows. It has several balconies with white metal railings. Some balconies have people on them, including a person standing on a middle balcony and a person sitting on a lower one. The building is surrounded by landscaping, including trees with autumn-colored leaves (red and yellow) and green shrubs. In the foreground, there is a paved path where a person is walking, a person is riding a bicycle, and a family (a woman and two children) is walking. The sky is a clear blue with some light clouds. The overall scene is bright and sunny, suggesting a pleasant day.

Rökkvatjörn 2

Gláma-Kím

Í byggingu
2023

Skyggnisbraut Gæfutjörn

Einungis eftir að afhenda 25 íbúðir
af 95

Lóðarhafi og Framkvæmdaraðili: Fjarðarmót
Hönnun: ASK arkitektar



2023

Í byggingu
2023

Reynisvatnsás

14 íbúðir í byggingu

Framkvæmdaraðili: margir



2023

Í skipulagsferli
2023

Leirtjörn vestur

400 íbúðir fyrir eldri borgara í
lífsgæðakjarna





Þróunarsvæði

Í skipulags ferli

Samþykkt deiliskipulag

Byggingarhæfar lóðir

Íbúðir í byggingu



0



81



23



0



0

Kjalarnes

1.095 íbúar

283 íbúðir

1 þéttleiki (íbúar/ha)

1 leikskóli

1 grunnskóli



0%
strætó



0%
hjóla



2%
ganga



Samþykkt deiliskipulag
2022

Jörfagrund

23 almennar íbúðir
10–20 íbúðir undir hagkvæmt húsnæði

Lóðarhafi: Reykjavíkurborg



Í skipulagsferli
2023

Brautarholts- vegur

61 almennar íbúðir
20 íbúðir fyrir húsnæðisfélög





6. Handan viề horniờ





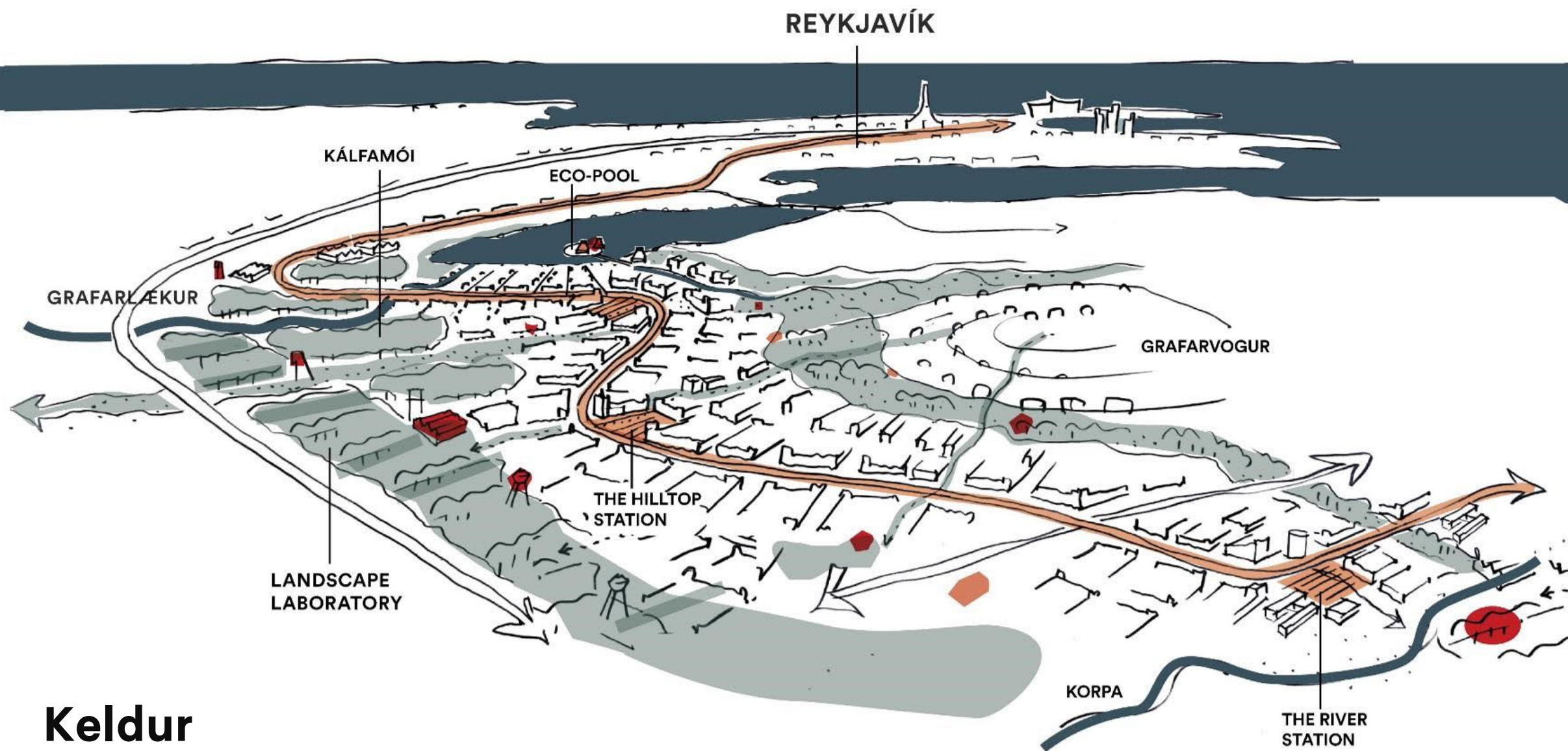
Handan við hornið

- Keldur
- Hverfaskipulag
- Bensínstöðvalóðir
- Byggð í kringum Borgarlínu



Keldur er komið í
skipulagsferli og
undirbúningur er
hafinn

Keldur



Keldur



Keldur



HverfisSKIPulag Hlíða



- HverfisSKIPulag fyrir Hlíðar komið í auglýsingu
- Opinn fundur 21. nóvember á Kjarvalsstöðum





Bensínstöðvalóðir

Egilsgata 5 | Tendara arkitektar



- Unnið að nýju skipulagi á fjölda bensínstöðvalóða um alla borg
- Munu koma inn í húsnæðisáætlunina jafnt og þétt

Bensínstöðvalóðir

Egilsgata 5 | Tendara arkitektar





Samgöngumiðað skipulag

Borgarlínan

- Umhverfismat kynnt í haust
- Fyrstu deiliskipulagsáfangar Borgarlínu við Nauthólsveg auglýstir í haust
- Útboð landfyllingar vegna Fossvogsbrúar í undirbúningi
- Fyrsta lota Borgarlína á að opna 2027

Borgarlínan, Verkefnastofa Borgarlínunnar – Snorri Eldjárn,
Atli Þór Árnason og Hörður Lárusson.



Samgönguinnviðir
2023

Borgarlínan
Brú yfir Fossvog



Í skipulagsferli
2023

Lágmúli 2

100 íbúðir

Grænar þróunarlóðir (C-40)

Lóðarhafi: Klasi





Lágmúli 2 (Reinventing cities)

Bastalt/Efla/Landmótun/

Samgönguinnviðir
2023

Miklabraut í stokk eða göng

Hönnuður: Yrki arkitektar, DLD og Hnit verkfræðistofa



Samgönguinnviðir
2023

Miklabraut í stökk



Samgönguinnviðir
2023



Miklabraut í stökk

Samgönguinnviðir
2023

Miklabraut í stökk eða göng



Samgönguinnviðir
2023

Miklabraut í göng



Samgönguinnviðir
2023

Sæbraut í stökk

Hönnuður: Arkís, Landslag og Mannvit



Samgönguinnviðir
2022



Sæbraut í stökk



Uppbygging íbúða í Reykjavík 2023

Græna planið

Dagur B. Eggertsson
Borgarstjóri

Nóvember 2023

© Myndir: SIGOSIG & Ragnar Th.