

NÓVEMBER 2023

# UPPBYGGING ÍBÚÐA Í BORGinni

KELDUR ART & SCIENCE CENTR

## HÚSNÆÐISSÁTTMÁLI FYRIR REYKJAVÍK

Reykjavík varð fyrst sveitarfélagi að gera samkomulag við ríkið um aukid framboð íbúðarhúsnæðis til ársins 2032

3

## LÍFSGÆÐAKJARNAR ERU HLEKKUR Í BÆTTRI HEILSU FÓLKS

Reykjavíkurborg efnir til samstarfs um uppbyggingu í þágu eldri borgara

44

## SPENNANDI UPPBYGGING Á LANDI KELDNA

Nýtt hverfi vel tengt með Borgarlínu

54



Reykjavík



**3 Húsnæðissáttmáli fyrir Reykjavík**  
Purfum jafnvægi og heildarsýn á húsnæðismarkaði, segir Dagur B. Eggertsson borgarstjóri.

**4 Árangur í loftslagsmálum byggir á samstarfi**  
Reykjavík stefnir að kolefnishlutleysi árið 2030.



**Stúdentar á Sögu**  
Andrés Hjörvar Sigurðsson segir að aðstaðan sé til fyrirmyndar.

Íbúðir eldri borgara og hjúkrunnarrými	11
Bygging námsmannaíbúða	26
Uppbygging búseturéttar	28
Húsnæði fyrir fatlað fólk	57
Samstarf við verkalyðshreyfinguna	60



**Hef aldrei áður flutt inn í nýja íbúð**  
Lísa Pálsdóttir flutti nýverið í Vatnsholt.

**28 Farsæll kostur fyrstu kaupenda**  
Páll Gunnlaugsson og Bjarni Þór Þórólfsson hjá Búseta segja frá 40 ára sögu félagsins.



**Veit ekki hvar við værum hefðum við ekki komist inn hjá Bjargi**  
Friðrik Páll Atlason og Sandra María Guðjónsdóttir búa ásamt börnum sínum í Hraunbæ.

Vesturbær	6
Miðborg - Vatnsmýri	12
Hlíðar	22
Laugardalur	29
Háaleiti - Bústaðir	40
Breiðholt	43
Árbær	46
Grafarvogur - Ártúnshöfði - Gufunes	49
Grafarholt - Úlfarsárdalur	56
Kjalarnes	62

**44 Lífsgæðakjarnar eru hlekkur í bættri heilsu fólks**  
Sagt frá málþingi og samstarfi sem Reykjavíkurborg hefur efnt til.

**54 Keldnaland**  
Spennandi uppbygging er fram undan á Keldnalandi þar sem nýtt borgarhverfi rís á næstu áratugum.

**59 Blær leigufélag**  
Bjarni Þór Sigurðsson hjá VR segir frá nýrri hugsun á leigumarkaði.



**Duttu í lukkupottinn**  
Jóhann Sigurðsson og Guðlaug Guðjónsdóttir eru ánægð í nýrri íbúð á Kjalarnesi.

## Uppbygging íbúða í Reykjavík

Kynningarrit gefið út af Reykjavíkurborg í nóvember 2023

**Ritstjórn:** Hilmar Hildar Magnússon, Hulda Hallgrímsdóttir, Jón Halldór Jónsson, Kristinn Bjarnason og Óli Örn Eiríksson.

**Ábyrgðarmaður:** Þorsteinn Gunnarsson, borgarritari

**Umsjón og textavinna:** Athygli

**Umbrot:** Ritform

**Ljósmyndir:** Sigurður Ólafur Sigurðsson og Röbert Reynisson

**Tölvumyndir** eru frá framkvæmdaaðilum og hönnuðum.

**Forsíðumynd:** FOJAB

Ísafoldarprentsmiðja - Umhverfissvottun 141 825



Upplýsingar um fjölda íbúða eru fengnar úr kortasjá fyrir uppbyggingu íbúða í Reykjavík og miðast þær við stöðuna 1. október 2023. Uppfærðar upplýsingar má sjá í kortasjá á [reykjavik.is/husnaedi](http://reykjavik.is/husnaedi)

Gögn fyrir kortavinnslu eru sótt í landupplýsingakerfi Reykjavíkur (LUKR); við mat á þéttni byggðar er miðað við byggð svæði, þ.e. þann hluta borgarhlutanna sem eru innan vaxtarmarka í aðalskipulagi Reykjavíkur; Upplýsingar um ferðavenjur eru úr Ferðavenjukönnun sem gerð var í október og nóvember 2022.



**Reykjavík**



**Tímamótasamningur undirritaður:** Frá vinstri eru Hermann Jónasson, forstjóri Húsnæðis og- mannvirkjastofnunar, Heiða B. Hilmisdóttir, borgarfulltrúi, Sigurður Ingi Jóhannsson, innviðaráðherra, Dagur B. Eggertsson, borgarstjóri og Einar Þorsteinsson, formaður borgarráðs.

## Húsnæðissáttmáli fyrir Reykjavík

Mikil gróska er í Reykjavík sem hefur veruleg áhrif á húsnæðis-áætlun. Vegna mikillar eftirspurnar hafa markmið um uppbyggingu húsnæðis verið endurskoðuð og er stefnt að því að skapa skilyrði fyrir byggingu allt 2.000 íbúða á ári komandi árum. Það yrði stærsta uppbyggingsarskeið íbúða í sögu borgarinnar.

Reykjavíkurborg varð í ársbyrjun fyrst sveitarfélaga til að undirrita samkomulag við ríkið og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) um aukid framboð íbúðarhúsnæðis til ársins 2032. Markmiðið er að byggðar verði um 16 þúsund íbúðir á næstu 10 árum og meirihluti þeirra á fyrri hluta tímabilsins.

Rúmlega þriðjungur fyrirhugaðrar uppbyggingar á að verða á viðráðanlegu verði, hagkvæmar, vistvænar og félagslegar. Allt að 5.600 slíkar íbúðir verða byggðar á næstu tíu árum, en það jafngildir um 10% allra íbúða í Reykjavík.

### Jafnvægi og heildarsýn á húsnæðismarkaði

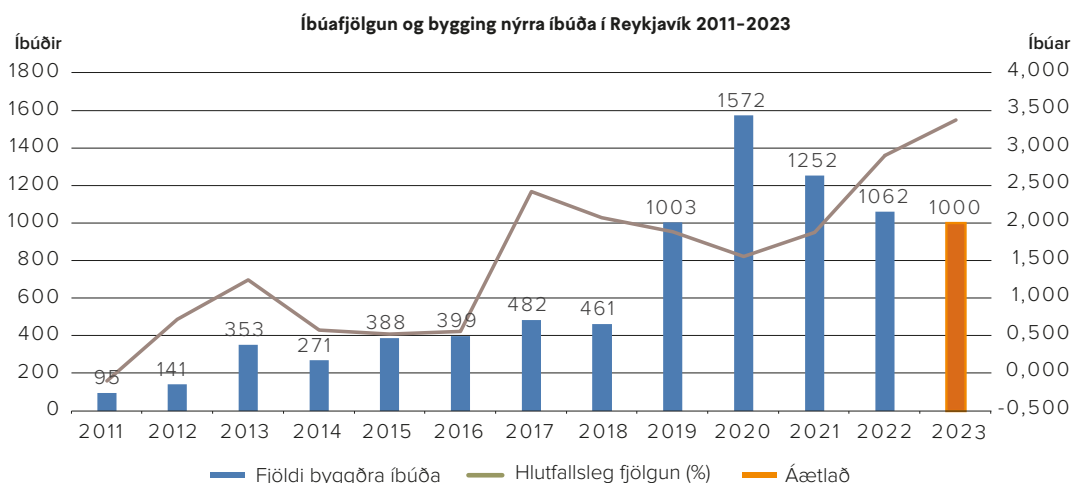
„Það er afar ánægjulegt að Reykjavík hafi riðið á vadið og skuldbundið sig til að stuðla að hraðri uppbyggingu á íbúðarhúsnæði á næstu árum, en fram undan er stöðug uppbygging um allt land. Samningurinn er sá fyrsti í röðinni og jafnframt sá stærsti og hann mun stuðla að jafnvægi og breytingum á húsnæðismarkaði“, sagði Sigurður Ingi Jóhannsson innviðaráðherra við undirritunina.

Dagur B. Eggertsson borgarstjóri tók í sama streng. „Þessi samningur er gríðarlega mikilvæg tímamót og fagnaðarefni. Ég hef lengi talað fyrir því að það þurfi húsnæðissáttmála til að ná jafnvægi og heildarsýn á húsnæðismarkaði og því er mikilvægt að önnur sveitarfélög fylgi nú í kjölfarið og af sama metnaði. Markmiðið er öflug uppbygging og húsnæðisöryggi fyrir þær fjölbreyttu þarfir sem við þurfum að mæta.“

## Reykvíkingar nálgast að vera 143 þúsund

Reykvíkingum fjölgaði um 2.752 fyrstu níu mánuði ársins, sem er svipað fjöldi íbúða í sveitarfélaginu Ölfusi. Fyrsta október voru Reykvíkingar 142.680, skv. Þjóðskrá. Þeir eru tæp 56% af íbúum höfuðborgarsvæðisins.

Húsnæðisuppbygging þarf að fylgja íbúafjölgun og á meðfylgjandi grafi er sett saman annars vegar fjölgun Reykvíkinga og hins vegar fjölgun íbúða. Aðgerðir Reykjavíkurborgar miða meðal annars að því að mæta þessari þörf.





# Samstarfsverkefni að ná árangri í loftlagsmálum

Borgin er að vaxa og íbúum og störfum að fjölga. Á sama tíma og stefnt er að metuppbyggingu húsnæðis er annað mikilvægt verkefni að draga úr losun mannvirkjageirans á gróðurhúsalofttegundum en hann ber ábyrgð á 30-40% losunarinnar á heimsvísu. Í samningnum við ríkið er sérstök áhersla á vistvænar íbúðir, bæði hvað varðar viðmið um vistvæna mannvirkjagerð s.s. með BREAAAM-vottun, lágmörkun kolefnisspors og bættu orkunýtingu, sem og að staðsetja íbúðir í grennd við hágæða almenningssamgöngur eða aðra vistvæna samgönguinnviði.

## Hverfisskipulag stuðli að vistvænni hverfum með betri þjónustu

Helstu markmið hverfisskipulagsins eru að gróin hverfi í borginni verði einnig sjálfbærari og vistvænni en áður, íbúðum fjölgi og þægilegra verði fyrir húseigendur að gera breytingar á fasteignum sínum. Unnið verður að því að fjölga atvinnutækifærum innan hverfa, þjónusta aukin og atvinnukjarnar í grennd við einsleit íbúðahverfi styrktir. Einnig styrkir vistvæn hjólreiðaáætlun hugmyndina um 15 mínútna hverfið með því að skapa góðar tengingar við verslanir og þjónustu.

## Evrópusamstarf um kolefnishlutlausar og snjallar borgir

Reykjavíkurborg hefur verið valin til þátttöku í Evrópusamstarfi ásamt ríflega hundrað öðrum borgum um að verða kolefnishlutlaus árið 2030. Hluti af þessu verkefni er að gera loftslagssamning við hina ýmsu aðila í íslensku samfélagi um það hvernig sameiginlega megji ná þessu nýja markmiði.

Loftslagssamningur Reykjavíkur er samstarfsverkefni borgarinnar við alla geira samfélagsins um hvaða skref þurfi að taka til að ná kolefnishlutleysi fyrir árið 2030. Í þessum hópi er íslenska ríkið, önnur sveitafélög, háskólasamfélagið, einkafyrirtæki, frjáls félagasamtök og líka borgarþáttar. Það þýðir að öll þurfa að leggja á eitt til að koma auga á hindranir, forgangsraða og hraða ferlinu í átt að kolefnishlutleysi.

## Þróunarverkefni um vistvænni mannvirkjagerð

Grænt húsnæði framtíðar og C40 – Reinventing Cities eru dæmi um verkefni þar sem Reykjavíkurborg vill minnka losun gróðurhúsalofttegunda og aðra umhverfismengun í samstarfi við hönnuði, verktaka, húsnæðisfélög, fjárfesta og annað fólk í byggingargeiranum. Reykjavíkurborg hefur boðið fram níu lóðir og eru þau verkefni hugsuð sem grænir hvatar í virðiskeðju mannvirkjageirans og ætlað að stuðla að vistvænni þróun hans. Markmiðið er að minnka neikvæð áhrif á umhverfi með því að horfa m.a. til vals á byggingarefnum, losunar við framkvæmd mannvirkja, orkunotkunar, sveigjanleika byggingarinnar og loka líftíma. Einnig hvort og þá hvernig verkefnið styðji við hringrásarhagkerfið.

## Byggjum grænni framtíð

Reykjavíkurborg á fulltrúa í stjórn verkefnisins Byggjum grænni framtíð ásamt Grænni byggð, Samtökum iðnaðarins, Sambandi íslenskra sveitarfélaga, Vegagerðinni, innviðaráðuneytinu, Umhverfisstofnun og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun sem leiðir vinnuna. Í verkefninu vinnur borgin náið með ýmsum hagaðilum í byggingariðnaði að fleiri aðgerðum í Vegvísi að vistvænni mannvirkjagerð til 2030. Vinna aðilarnir m.a. að því að finna leiðir til að minnka losun á líftíma bygginga sem þýðir að losun framkvæmdasvæða, losun og hringrás byggingarefna, orkunotkun bygginga, samnýting fyrirbyggjandi innviða o.fl. er til skoðunar. Lesa má nánar um aðgerðirnar á [www.byggjumgraenniframtid.is](http://www.byggjumgraenniframtid.is)

## Dæmi um græn þróunarverkefni

### Frakkastígur – hringrás efniviða og auðlinda

Borgin tefldi lóðinni fram í verkefninu Grænt húsnæði framtíðarinnar og þótti teymi lðu fasteignarþróunar eiga bestu hugmyndina um uppbyggingu. Teymið setur markið hátt og hyggst endurnýta bæði efnivið og auðlindir sem hafa þegar losað kolefni og finna fleiri leiðir, bæði í hönnun og byggingu hússins, til að minnka kolefnislosun verulega. Þannig stefnir teymið að því að minnka losunina um 50-60% miðað við viðmiðunarhús (666 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>). Samhlíða hönnun byggingarinnar hyggst teymið gera lífsferilsgreiningu sem það mun taka mið af við val á byggingarefnum. Þá stefnir teymið að því að draga úr orkunotkun um 40% í samanburði við hefðbundna hönnun á líftíma byggingarinnar.

### Veðurstofuhæð – ný hugmyndafræði og ferlar fyrir uppbyggingu

Veðurstofuhæðin afmarkast af Kringlumýrarbraut til austurs, Bústaðavegi til suðurs, núverandi íbúabyggð við Stigahlíð til norðurs og Háuhlíð til vesturs um opið svæði í Litlu Öskjuhlíð. Á hæðinni skipuleggur Reykjavíkurborg nú heildstætt nýtt íbúðahverfi þar sem áhersla er lögð á að byggja í sátt við núverandi umhverfi með sterkum vistvænum áherslum og góðri nærþjónustu. Í samvinnu við dansk-íslensku

## Byggingarhæfar lóðir í samræmi við áætlanir

Reykjavíkurborg hefur lagt áherslu á að skapa skilyrði til að á hverjum tíma séu nægilega margar lóðir byggingarhæfar svo hægt sé að mæta þörf íbúa fyrir húsnæði. Borgin gerir það einkum með því að fylgja eftir þróunarverkefnum inn í skipulagsferli, en eftir að samþykkt deiliskipulag liggur fyrir og lóðir

hafa verið gerðar byggingarhæfar eru það einkum lóðarhæfar sem stjórnra hraða uppbyggingar.

Í dag eru um 59 þúsund íbúðir í Reykjavík og því ljóst að töluverð uppbygging er framundan. Í nýlegri kortasjá Reykjavíkurborgar fyrir húsnæðisuppbyggingu er

áhugasömum auðveldað að setja sig inn í málin. Þar er hægt að velja uppbyggingarreiti hvort heldur eftir borgarhlutum eða hvar verkefni standa í ferlinu.

Kortasjána finnur þú á vefslóðinni [reykjavik.is/husnaedi](http://reykjavik.is/husnaedi)





Borgin hefur sett sér það markmið að vöxtur hennar verði innan þegar skilgreindra vaxtarmarka og 80% uppbyggingar íbúðarhúsnæðis verði innan áhrifasvæðis Borgarlínu. Þetta er gert til að nýta innviði borgarinnar sem best.

arkitektastofuna Lendager arkitekta og aðra uppbyggingaraðila á svæðinu þróar borgin nýja hugmyndafræði og ferla fyrir uppbyggingu og deiliskipulag. Þetta gerir borgin til að uppbyggingin samræmist þeim markmiðum sem hún hefur sett sér og stuðli þannig að því að Ísland standi við alþjóðlegar skuldbindingar sínar í loftslagsmálum. Með verkefninu leggja samstarfsaðilarnir áherslu á metnaðarfulla hönnun, fjölbreytileika, rýmið á milli húsanna og vistvænt efnisval.

#### Lágmúli – alþjóðlegt samstarf að vistvænna mannvirki

Í Lágmúla er verið að þróa verslunar- og skrifstofuhúsnæði auk deilííbúða með sameiginlegum svæðum. Verkefnið er annað dæmi um byggingu þar sem unnið er að því að skapa vistvænna mannvirki með því að notast við nýjar lausnir til að minnka kolefnisfótspor og auka gæði byggingarinnar. Verkefnið er hluti af C40 Reinventing Cities í Reykjavík, alþjóðlegu verkefni sem ætlað er að vera leiðarljós að sjálfbærri og umhverfisvænni byggð. Stefnt er að vistvottun byggingarinnar og við val á sjálfbærari byggingarefnum verður miðað að því að velja innlenda framleiðslu frekar en erlenda, efni með lágu kolefnisfótspori, efni sem hafa umhverfisyfirlýsingu og eru framleidd af fyrirtækjum sem hafa umhverfisvottun. Burðarvirki verður úr krosslímdum viði og stálvirki eftir þörfum.



Þróunarsvæði



5.230

Í skipulagsferli



9.400

Samþykkt deiliskipulag



2.884

Byggingarhæfar lóðir



2.565

Íbúðir í byggingu



2.810

Fjöldi íbúða samkvæmt húsnæðisáætlun. Allar tölur miðast við **1. október 2023**. Nánari upplýsingar á [reykjavik.is/husnaedi](http://reykjavik.is/husnaedi)

# Vesturbær

Vesturbærinn er ein þéttbýlasta byggðin í Reykjavík og íbúar þeir öflugustu í að nýta sér vistvæna ferðamáta. Nýjar íbúðir innan borgarhlutans hafa einkum verið á eldri atvinnulóðum sem fengið hafa hlutverk sem íbúðasvæði og eru Héðinsreitur og Steindórsreitur góð dæmi um það.

## Vesturbær í hnotskurn

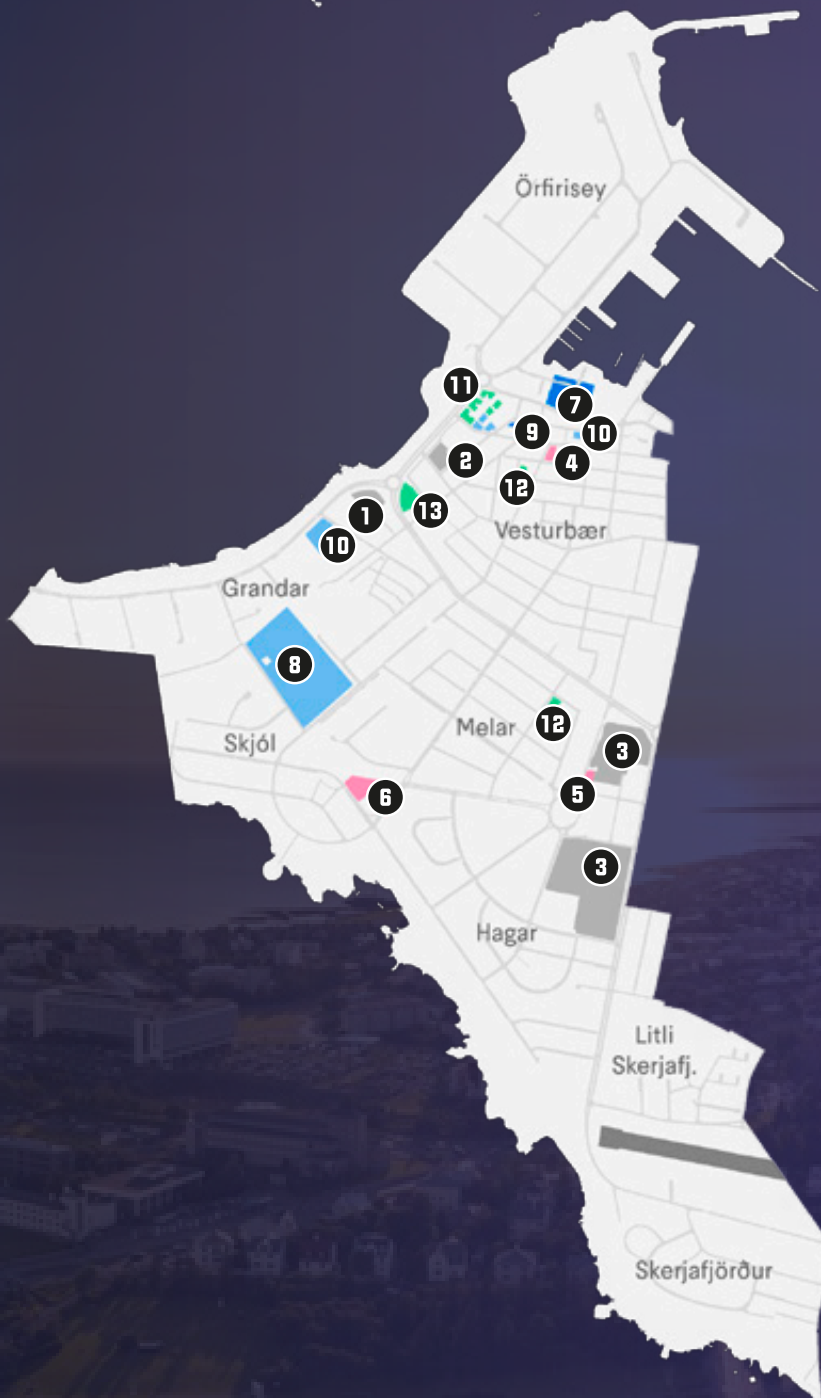
Fjöldi íbúa: **17.482** íbúar

Fjöldi íbúða: **7.897** íbúðir

Þéttbýli byggðs svæðis: **51** íbúi/ha

**15** leikskólar

**5** grunnskólar



**7%**  
strætó



**9%**  
hjóla



**24%**  
ganga

Próunarsvæði



**475**

Í skipulagsferli



**123**

Samþykkt deiliskipulag



**287**

Byggingarhæfar lóðir



**66**

Íbúðir í byggingu



**301**

### ■ Próunar- og framtíðarsvæði

1	JL Húsið	50
2	Landhelgisgæslureitur	75
3	Háskóli Íslands - Próunaráætlun	350

### ■ Svæði í skipulagsferli

4	Bræðraborgarstígur 1, 3 og 5	23
5	Birkimelur 1	50
6	Ægisíða 102	50

### ■ Samþykkt deiliskipulag

7	Vesturbugt	184
8	Frostaskjól (KR-svæði)	100
9	Seljavegur 1	3

### ■ Byggingarhæfar lóðir

10	Minni þéttingarreitir	8
11	Héðinsreitur - Vesturvín	58

### ■ Íbúðir í byggingu

12	Minni þéttingarreitir	6
11	Héðinsreitur	211
13	Steindórsreitur	84

Upplýsingar um fjölda íbúða eru fengnar úr kortasjá fyrir uppbyggingu íbúða í Reykjavík og miðast þær við stöðuna 1. október 2023. Uppfærðar upplýsingar má sjá í kortasjá á [reykjavik.is/husnaedi](http://reykjavik.is/husnaedi). Fjöldi íbúða á svæðum sem eru í skipulagsferli eða þróun, er lauslega áætlaður og háður endanlegu mati í formlegu deiliskipulagi.





## Uppbyggingu á Steindórsreit lýkur sumarið 2024

Framkvæmdir ganga vel við byggingu 84 íbúða á Steindórsreit í Vesturbæ og er nú gert ráð fyrir að afhending íbúða og verklok verði sumarið 2024. Áætlað er að íbúðirnar fari í sölu á svipuðum tíma og framkvæmdum lýkur.

Á reitnum, sem afmarkast af Sólvallagötu, Hringbraut og byggðinni norðan við Framnesveg, eru risin þrjú hús með sameiginlegum bílakjallara og hjólageymslum. Á milli húsanna verður inngarður. Íbúðirnar eru fjölbreyttar að stærð, eins til fjögurra herbergja og á bilinu 49-156 m<sup>2</sup>.

Bogadregna byggingin við Hringbraut 116 er langstærst og setur mik-

inn svip á umhverfi sitt. Þar eru 45 íbúðir á fimm hæðum, allar með svalir til vesturs og þaksvalir eru á þak- og endaíbúðum. Á jarðhæð við Hringbraut eru atvinnurými með séringgöngum sem eru ótengdir inngöngum íbúðanna. Þá eru 35 íbúðir á þremur hæðum í húsinu við Sólvallagötu 79 og fjórar íbúðir á tveimur hæðum í húsinu við Sólvallagötu 69.

Framkvæmdir hófust haustið 2021 og lóðarhafi er félagið U22, sem er í eigu Eignabyggðar. Reir Verk er aðalverktaki, arkitektar hönnuðu byggingarnar og Verkfræðistofa Þráins og Benedikts annast verkfræðiráðgjöf.







Héðinsreiturinn verður með nýjum borgarbrag eins og tölvumyndir fyrir ofan og neðan sýna





Byggja 210 íbúðir  
Meðalstærð um 90-100 m<sup>2</sup>  
Verklok um áramót 2026-2027



## Vesturvin – ný íbúðabyggð á Héðinsreitnum

Vesturvin er ný íbúðarbyggð sem rís á gamla Héðinsreitnum í Vesturbæ Reykjavíkur. Garðar, torg og verslunar- og veitingarými á jarðhæð eiga að stuðla að fjölbreyttu mannlífi. Löggö er áhersla á gönguvænan og sjálfbæran lífsstíl með göngutengingum við nærliggjandi hverfi. Stefnt er að verklokum í árslok 2026 eða ársbyrjun 2027.

„Vesturvin samanstendur af alls 210 íbúðum í sex húsum, fjögurra til sjö hæða. Atvinnuhúsnæði verður að hluta til á völdum stöðum á jarðhæðum og bílastæði í sameiginlegum bílakjallara. Húsin verða hæst við Ánanaust en lægri við Vesturgötu í takti við byggðina sem þar er fyrir.“ segir Róbert Aron Róbertsson, framkvæmdastjóri Festis.

### Lifandi borgarumhverfi

„Verkefnið er einstaklega metnaðarfullt hvað varðar gæði og hönnun en einnig þá sýn okkar að skapa lifandi borgarumhverfi sem bjóði upp á hlýlegt og aðlaðandi umhverfi,“ segir Róbert og nefnir sem dæmi að íbúar muni geta setið úti í inngarði á góðvindriddögum og notið þeirrar þjónustu sem þar verður í boði.

„Áhersla er lögð á vandaðar og vel hannaðar íbúðir sem henti sem flestum fjölskyldustærðum. Íbúðirnar við Ánanaust, með gólfíðum gluggum verða bjartar og með stórkostlegu sjávar- og borgarútsýni.“

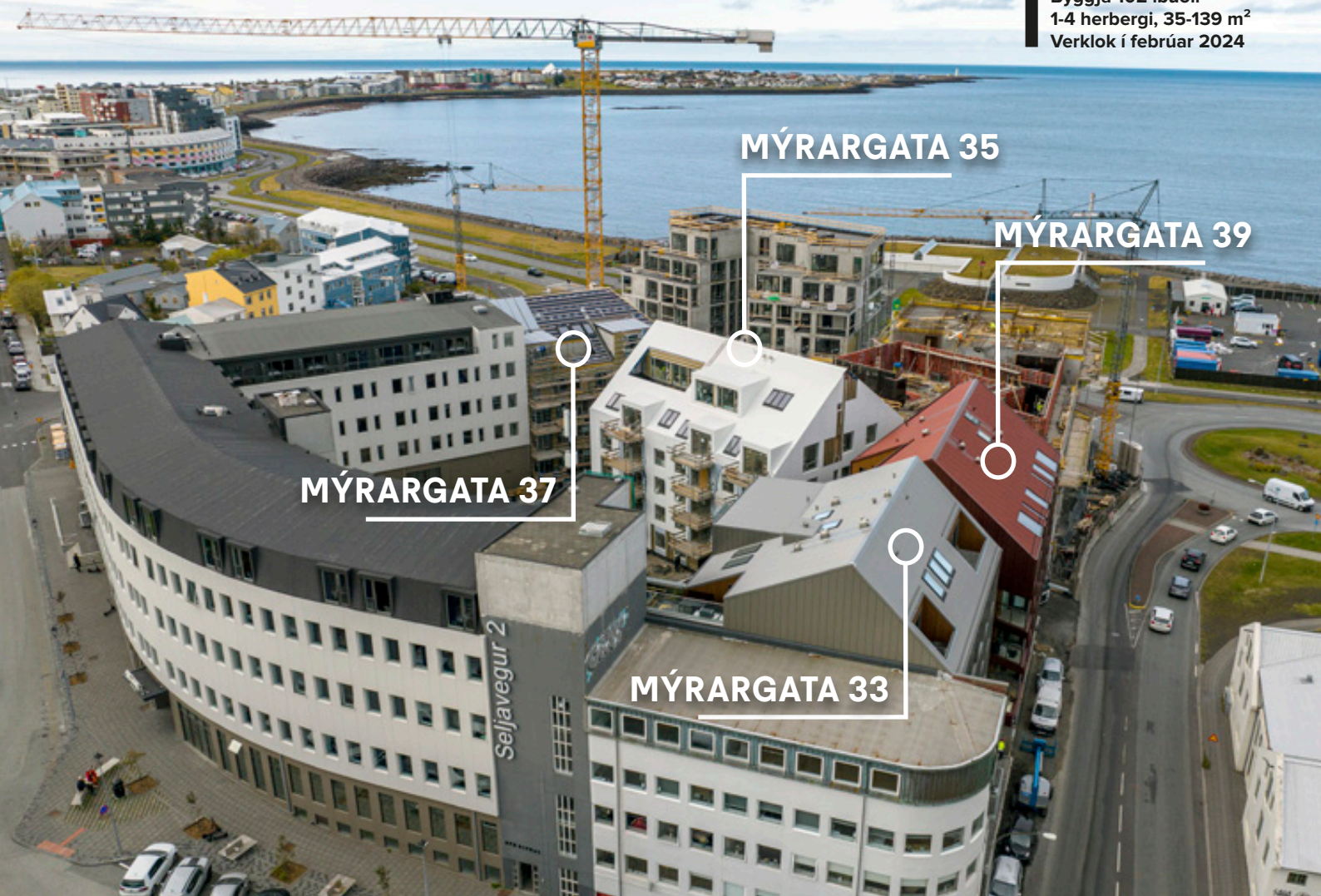
### Fyrstu íbúðirnar tilbúnar haustið 2024

Framkvæmdir standa yfir við byggingu fyrsta áfanga. Þar eru 95 íbúðir í tveimur húsum, við Mýrargötu 41-43 og í Ánanaustum 1-3. Uppsteypa húsanna og gluggaísetning er vel á veg komin. Íbúðirnar eru fjölbreyttar að stærð, eins til fjögurra herbergja á bilinu 43-278 m<sup>2</sup>. Forsala íbúða í fyrsta áfanga stóð yfir frá janúar til apríl á þessu ári og opnað verður fyrir almenna sölu í sama áfanga fljótlega á nýju ári. Stefnt er að því að íbúðirnar í fyrsta áfanga verði tilbúnar til afhendingar í ágúst og nóvember 2024.

Áætlað er að öðrum áfanga verkefnisins, byggingu 57 íbúða við Ánanaust 5 og Vesturgötu 66, ljúki seinni hluta ársins 2025. Þriðja áfanganum, byggingu 58 íbúða við Vesturgötu 60-64, á að ljúka í árslok 2026 eða ársbyrjun 2027.

Nordic Office of Architecture og hollenska arkitektastofan jvantspikjer & partners, í samstarfi við THG arkitekta, eru hönnuðir húsanna. Studio Marco Piva frá Ítalíu annast innanhúshönnun, Mannvit annast verkfræðihönnun og Jáverk sér um byggingarframkvæmdir. Sjá nánar á [vesturvin.is](http://vesturvin.is).





## Styttist í verklok við Mýrargötu

Það styttist í verklok hjá Grandanum, íbúðafélagi sem er að byggja 102 íbúðir fyrir almennan markað í fjórum húsum við Mýrargötu á Héðinsreitnum. Vinnu við fyrri tvö húsin er að mestu lokið og íbúar fluttir inn. Framkvæmdir við seinni tvö húsin eiga að klárast í febrúar 2024 og verður verkefninu þá lokið.

Húsin eru fjórar til fimm hæðir með verslunar- og þjónusturýmum á flestum jarðhæðum húsanna. Íbúðirnar eru litlar eða meðalstórar, eins til fjögurra herbergja, á stærðarbilinu 35-139 m<sup>2</sup>.

Flestar íbúðirnar við Mýrargötu 33 og 39, 43 talsins, eru seldar og íbúar þegar fluttir inn í flestar þeirra. Þá eru framkvæmdir á lokametrunum við 59 íbúðir á Mýrargötu 35 og 37, húsunum sem snúa að inngarðinum. Sala þeirra íbúða er hafin og verða þær tilbúnar til afhendingar, annars vegar í desember 2023 og hins vegar í febrúar 2024.

Framkvæmdir hófust í desember 2020. Fasteignapróunarfélagið Spilda stýrir framkvæmdum, Nordic Office of Architecture hannaði húsin, Ferill verkfræðistofa sá um verkfræðihönnun og Reir verk er byggingarverktaki. Nánar á grandinn.is.

## Sex þjónustuíbúðir

Byggingu íbúðakjarna fyrir Félagsbústaði að Vesturgötu 67, með sex íbúðum fyrir einstaklinga með þroskahömlun og skyldar raskanir, lýkur senn.

Íbúðirnar eru tveggja herbergja, um 60 m<sup>2</sup> að stærð og sameiginlegt rými og starfsmannaaðstaða á jarðhæðinni. Áhersla er lögð á að húsið, sem er fjórar hæðir og með fallegu útsýni af svölum, veiti íbúum vellíðan og mæti þörfum þeirra á bæði heildstæðan og einstaklingsmiðaðan hátt.

Byggingarframkvæmdir hófust haustið 2022, hönnun hússins var í höndum arkitekta og Aftak sá um framkvæmdir.



6 þjónustuíbúðir  
2 herbergi, 60 m<sup>2</sup>  
Verklok í nóvember 2023





# Sérstakt að búa á Sögu

Andrés Hjörvar Sigurðsson stundar meistaranám í Þjóðfræði við Háskóla Íslands. Hann býr í stúdentaíbúð á Sögu ásamt um 100 öðrum stúdentum í sögufrægu húsnæði sem áður hýsti Bændahöllina og Hótel Sögu. Félagsstofnun stúdenta keypti rúmlega fjórðungshlut í húsnæðinu á móti ríkinu í lok árs 2021.

Andrés Hjörvar segir það sérstakt að búa á Sögu og að honum líki það vel. „Íbúðin mín er björt og vel innréttuð, nóg af skápaplássi. Síðan skemmir útsýnið ekki fyrir,“ segir hann en Andrés býr á sjöttu hæð, með útsýni yfir miðbæinn, Esjuna og yfir á Akranes.

## Bara tvær mínútur að labba í skólann

Andrés Hjörvar segir aðstöðuna til fyrirmyndar, allt sé nýtt og flott en miklar framkvæmdir hafi verið í húsinu síðan hann flutti inn í apríl á þessu ári. „Það er því ekki alltaf mikill vinnufriður heima yfir daginn. En það vill þó til að bókhlaðan er hinum megin við bílastæðið svo það er alltaf hægt að skreppa þangað ef maður verður þreyttur á látunum,“ segir hann.

Þá segir hann staðsetningu íbúðarinnar frábæra, sér í lagi með tilliti til námsins. Ekki sé einungis afar stutt á Þjóðarbókhöðuna heldur sé hann bara tvær mínútur að labba í skólann.

## Deila þvottahúsi og setustofum

Spurður hvort að mikill samgangur sé á milli íbúa á Sögu segir hann svo vera. „Fólk deilir þvottaherbergjum og svo eru setustofur sem hægt er að nýta til samveru. Hins vegar er líka vel hægt að vera út af fyrir sig í ró og næði ef maður kys,“ segir Andrés að lokum.

## Íbúðir eldri borgara og hjúkrunarrými

Reykjavíkurborg vinnur að auknum og bættum búsetu-úrræðum fyrir eldri borgara. Áætlun um að byggja um 450 íbúðir fyrir eldri borgara miðar vel áfram, í samstarfi við Sjómannadagsráð, Naustavör, Hrafnistu, Grund, Sóltún, Samtök

aldraðra og Leigufélag aldraðra/Félag eldri borgara. Reykjavíkurborg hefur beitt sér fyrir byggingu hjúkrunarheimila og fjölgun hjúkrunarrýma í borginni. Hvort veggja er háð framlögum og samþykki ríkisins.

Lóðarhafi	Staðsetning	Fjöldi	Staða framkvæmda
Hjúkrunarheimilið Sóltún	Sóltún-Mánatún	44	Lokið
Félag eldri borgara	Árskógar-Mjódd	68	Lokið
Grund	Mörkin-Suðurlandsbraut	74	Lokið
Sjómannadagsráð-Hrafnista	Sléttuvegur 25-27	99	Lokið
Sjómannadagsráð	Sléttuvegur 25-27	60	Lokið
Dvergharmrar ehf.	Hraunbær 103	60	Lokið
Samtök aldraðra	Austurhlíð 10	60	Lokið
Leigufélag aldraðra-FEB	Vatnsholt 1-3	51	Lokið
Sjómannadagsráð	Skógarvegur 4 og 10	87	Í byggingu
Hjúkrunarheimili	Mosavegur	144	Samþ. deilisk.
Hjúkrunarheimilið Seljahlíð	Seljahlíð-Breiðholt	20	Í skipulagsferli
Hjúkrunarheimili	Ártúnshöfði	200	Í skipulagsferli
Leigufélag aldraðra (vilyrði)	Leirtjörn vestur	50	Í skipulagsferli
Leigufélag aldraðra (viljayfirlýsing)	Gufunes	30	Í skipulagsferli
Leigufélag aldraðra (viljayfirlýsing)	Ártúnshöfði	40	Í skipulagsferli
Leigufélag aldraðra (vilyrði)	Ártúnshöfði	30	Í skipulagsferli
Samtök aldraðra (vilyrði)	Leirtjörn vestur	50	Í skipulagsferli
	<b>Samtals</b>	<b>1167</b>	

# Miðborg

Íbúðum hefur fjölgað mjög á liðnum árum í þessum borgarhluta t.d. á reitum í Austurhöfn, við Laugaveg og Hverfisgötu, en ekki síst á Hlíðarenda, sem telst til borgarhlutans. Nýi Skerjafjörður er einnig innan þessa hluta og hann og fleiri svæði við flugvöllinn eru skilgreind sem framtíðarsvæði.

## Miðborg í hnotskurn

Fjöldi íbúa: **11.812** íbúar

Fjöldi íbúða: **6.423** íbúðir

Þéttbýli byggðs svæðis: **31** íbúi/ha

**9** leikskólar

**3** grunnskólar



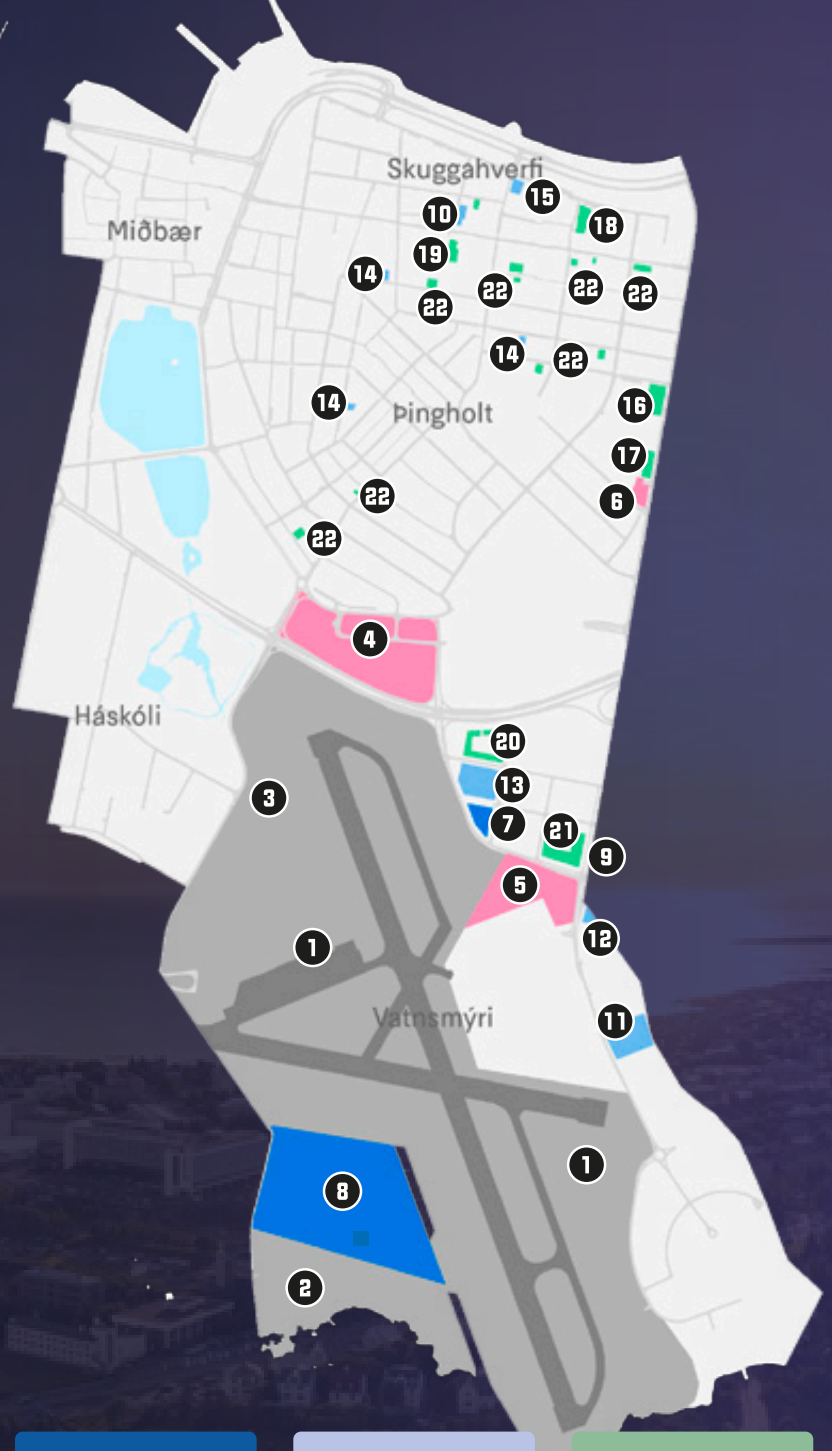
**7%**  
strætó



**5%**  
hjóla



**25%**  
ganga



### ■ Þróunar- og framtíðarsvæði

- 1 Vatnsmýri - flugvallarsvæði\*
- 2 Skerjafjörður - 2. áfangi\*
- 3 Fluggarðar\*

### ■ Svæði í skipulagsferli

- 4 U-reitur (BSÍ) 200
- 5 Loftleiðasvæði 400
- 6 Egilsgata 5 (Snorrabraut) 50

### ■ Samþykkt deiliskipulag

- 7 Hlíðarendi - Haukahlíð 6 86
- 8 Skerjafjörður - 1. áfangi 345
- 8 Reginsnes 10 95
- 8 Otursnes 62 110
- 8 Einarsnes 130 140

### ■ Byggingarhæfar lóðir

- 9 Hlíðarendi - A reitur 67
- 10 Vatnastígur 10-12 14
- 11 Nauthólsvegur 87 144
- 12 Nauthólsvegur 79 65

### ■ Byggingarhæfar lóðir

- 13 Hlíðarendi - Haukahlíð 4 185
- 14 Minni þéttingarreitir 5
- 15 Frakkastígur 1 12

### ■ Íbúðir í byggingu

- 16 Snorrabraut 54 39
- 17 Snorrabraut 62 35
- 18 Skúlagata 26-Vitastígur 3 27
- 19 Vatnastígsreitur 43
- 20 Hlíðarendi - Haukahlíð 2 195
- 21 Hlíðarendi - C reitur 88
- 22 Minni þéttingarreitir 49

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

Uppfærðar upplýsingar má sjá í kortasjá á [reykjavik.is/husnaedi](http://reykjavik.is/husnaedi). \*Hér er ekki tilgreindur fjöldi íbúða á framtíðarsvæðum.

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



12 íbúðir á þéttingarreit  
1-4 herbergi, 37-94 m<sup>2</sup>  
Verklok í febrúar 2024

MIÐBORG



Hömun:  
Nordic Office  
of Architecture

## Uppbygging á Hverfisgötu 100

Framkvæmdir eru langt komnar við endurgerð og uppbyggingu fjögurra hæða húss á Hverfisgötu 100. Níu íbúðir á annarri, þriðju og fjórðu hæð hússins verða tilbúnar til afhendingar í desember 2023 og þrjár íbúðir á jarðhæð í febrúar 2024. Sala íbúða hefst í nóvember eða desember 2023.

Það er félagið Hverfisgata 100 sem er lóðarhafi á samnefndum þéttingarreit í miðborginni, sem nær yfir lóðirnar sem áður voru Hverfisgata

98a, 100 og 100a. Þar stóðu þrjú gömul steinhús sem voru rifin niður að fyrstu hæð og byggðar þrjár hæðir ofan á þær úr timbureiningum.

Íbúðirnar 12 eru eins til fjögurra herbergja, á stærðarbilinu 37-94 m<sup>2</sup>. Það styttist í að byggingarframkvæmdum ljúki en þær hófust árið 2022 eftir langan undirbúningstíma. Nordic Office of Architecture hannaði húsið og Mannverk sér um framkvæmdir.





Byggja 39 íbúðir  
1-3 herbergi, 40-100 m<sup>2</sup>  
Verklok í árslok 2024



## Uppbygging hafin á Snorrabraut 54

Framkvæmdir við byggingu 39 íbúða fjölbýlishúss á Snorrabraut 54 ganga vel. Uppsteypu á kjallara er lokið og gert ráð fyrir að uppsteypu hússins ljúki vorið 2024. Í framhaldinu hefst vinna við klæðningu utanhúss og frágang inni. Að óbreyttu eru verklok áætluð í árslok 2024.

Húsið, sem er L-laga, rís til hliðar og aftan við gamla Osta- og smjör-söluhúsið sem er fremst á lóðinni. Nýja byggingin verður þrjár hæðir og efsta hæðin inndregin að hluta, til að koma fyrir svölum. Íbúðirnar verða almennt frekar litlar, eða eins til þriggja herbergja og 40-100 m<sup>2</sup>.

„Hér er óneitanlega nokkuð krefjandi að byggja, stutt í gamla húsið sem er friðað og því vandasamt að athafna sig með stórvirk vinnutæki,“ segir Ásgeir Guðmundsson, byggingarstjóri hjá Flotgólfi, sem annast

framkvæmdir. Aðspurður, segir hann að niðurrif bakhússins og jarðvinna hafi byrjað sumarið 2023 og byggingarframkvæmdir í haust.

„Við áætluðum að það taki um fimm mánuði að klára uppsteypu hússins. Ef ekkert óvænt kemur upp á reiknum við með að íbúðirnar geti verið tilbúnar til afhendingar í árslok 2024 eða fljótlega árið 2025 og fari þá í sölu.“

Samhliða byggingu nýja hússins verður gamla Osta- og smjör-söluhúsið gert upp. Áform eru um að þar verði íbúðahótel.

Félagið Snorrabraut 54, sem er til helminga í eigu Mannvirkis og Flotgólfs, er lóðarhafi. Nordic Office of Architecture hannar húsið og verkfræðihönnun er í höndum Vektor-hönnun og ráðgjöf.



Hönnun: Nordic Office of Architecture



35 íbúðir fyrir almennan markað  
1-3 herbergi, meðalstærð 68 m<sup>2</sup>  
Verklok í árslok 2023

MÍÐBORG



## Framkvæmdum að ljúka við Snorrabraut 62

Sala er hafin á 35 íbúðum fyrir almennan markað sem eru í byggingu á Snorrabraut 62. Smávægilegar tafir hafa orðið á framkvæmdum og er nú gert ráð fyrir að íbúðirnar verði tilbúnar til afhendingar í lok nóvember eða byrjun desember 2023.

Húsið, sem er fjögurra hæða hátt, stendur fyrir framan Blóðbanka-húsið á Snorrabrautinni og nú er unnið að frágangi úti og inni. Íbúðirnar

eru eins til þriggja herbergja, að meðalstærð um 68 m<sup>2</sup>. Á jarðhæðinni eru verslunar- og þjónusturými og kjallari með geymslum er undir húsinu.

Framkvæmdir hófust í september 2021 og verklok eru áætluð í árslok 2023. Snorrahús er lóðarhafi og sér um byggingarframkvæmdir ásamt Vinahúsum, sem annast byggingarstjórn. Kanon arkitektar hönnuðu húsið og Práinn og Benedikt sáu um verkfræðihönnun.



Byggja 8 íbúðir  
1-4 herbergi, 35-135 m<sup>2</sup>  
Verklok í árslok 2023

## Átta íbúðir á Njálsgötu 60

Framkvæmdir eru langt komnar við byggingu fimm hæða húss með átta íbúðum á þéttingarreit við Njálsgötu 60. Íbúðirnar fara í sölu- eða leigu í lok árs 2023.

Íbúðirnar eru eins til fjögurra herbergja, 35-135 m<sup>2</sup> og meðalstærð um 50-60 m<sup>2</sup>. Framkvæmdir hófust í október 2022 og verklok eru áætluð í lok árs 2023.

Reir Verk sá um framkvæmdir, Nordic Office of Architecture sá um hönnun og Vektor um verkfræðihönnun. Verkkaupi og lóðarhafi er félagið N60.





Hönnun: Zeppelin arkitektar

## Stutt í framkvæmdalok á Vatnsstígsreitnum

Senn líður að lokum framkvæmda á svokölluðum Vatnsstígsreit, á horni Laugavegs og Vatnsstígs, þar sem 43 íbúðir eru í byggingu fyrir almennan markað. Einnig er verið að færa steinhús við Vatnsstíg í upprunalegt horf og endurgera hús á Laugavegi 35. Verklok eru áætluð vorið 2024.

Við Vatnsstíg 4 er risið fjögurra hæða hús með risi og bílakjallara þar sem verða 14 bílastæði og hægt að koma upp hleðsluástöðu fyrir rafbíla. Atvinnustarfsemi verður á jarðhæðinni og 12 þriggja herbergja íbúðir eru á efri hæðunum, 80-90 m<sup>2</sup>. Þrettánda íbúðin í húsinu er 235 m<sup>2</sup> þak-íbúð. Áætlað er að íbúðirnar við Vatnsstíg verði tilbúnar til afhendingar í febrúar eða mars 2024.

Við hliðina á húsinu við Vatnsstíg 4, á baklóðinni við Laugaveg 35, er risið annað fjögurra hæða hús með þakverönd. Í húsinu eru 30 íbúðir; fjórar einstaklingsíbúðir, 20 tveggja herbergja og sex þriggja herbergja

íbúðir. Flestar íbúðirnar eru 40-70 m<sup>2</sup> en tvær eru um 100 m<sup>2</sup> að stærð. Gert er ráð fyrir að þessar íbúðir verði tilbúnar í janúar eða febrúar 2024.

Vinna stendur einnig yfir við að endurgera og hækka framhúsið við Laugaveg 35 og færa steinhúsið við Vatnsstíg í upprunalegt horf, en það er eitt fárra húsa í Reykjavík með steypu þaki. Endurgerð Laugavegs 33, bárujárnsklædds timburhúss á horni Vatnsstígs og Laugavegs lauk haustið 2022. Allur frágangur í eldri húsunum er í samræmi við það sem áður var.

Framkvæmdir á Vatnsstígsreit hófust haustið 2021 og uppsteypa sumarið 2022. Zeppelin arkitektar sáu um hönnun bygginga, Emil Þór Guðmundsson annaðist verkfræðihönnun og félagið Leiguíbúðir annast byggingarframkvæmdir og er lóðarhafi á reitnum. Gert er ráð fyrir að sala íbúða hefjist fljótlega á árinu 2024.



## Byggingarhæf lóð: Vatnsstígur 10-12

Félagsstofnun stúdenta hyggst reisa tvö ný hús fyrir stúdenta á lóðinni með aðstöðu fyrir námsmenn. Áður en þær framkvæmdir geta hafist þarf að flytja til hús á lóðinni á Vatnsstígnum.

Hönnun nýju húsanna er komin vel á veg segir Guðrún Björnsdóttir, framkvæmdastjóri FS. Hvort hús um sig verður með sjö herbergjum og sameiginlegri aðstöðu. Ekki liggur fyrir hvenær framkvæmdir geta hafist en framkvæmdatími er áætlaður um tvö ár.





Hönnun: Lendager group

## Byggingarhæf lóð: Frakkastígur 1

Iða fasteignapróun vonast til að geta hafið framkvæmdir sem fyrst við 12 íbúða fjölbýlishús á Frakkastíg 1. Samþykkt deiliskipulag liggur fyrir, lóðin er byggingarhæf og aðaluppdrættir hafa verið lagðir inn til byggingarfulltrúa. Verklok eru áætluð árið 2025.

Húsið verður sjö hæðir, með atvinnuhúsnæði á jarðhæð þar sem verður óheft útsýni til Esjunnar og gengt út í garð á lóð hússins til suðvesturs. Íbúðirnar, sem munu njóta birtu úr öllum áttum, verða 60-240 m<sup>2</sup> og ýmist með útsýni til sjávar eða suðvesturs að Hallgrímskirkju.

### Grænt húsnæði framtíðarinnar

Iða fasteignapróun bar sigur úr bítum í samkeppni um uppbyggingu á lóðinni í tengslum við verkefnið „grænt húsnæði framtíðarinnar“. Fylgt verður ítrustu kröfum um hringrás auðlinda og minnkun kolefnis við hönnun og uppbyggingu hússins.

„Bygginga og mannvirkjageirinn er ábyrgur fyrir gríðarlegri losun kolefnis á heimsvísu, eða um 40% allrar losunar. Það er því brynt hér á landi

sem annars staðar að finna leiðir til að draga úr þessari losun, til að stemma stigum við loftslagsbreytingum og viðhalda líffræðilegum fjölbreytileika,“ segir Björt Ólafsdóttir, framkvæmdastjóri Iðu. Hún áréttar að breytilegt er milli landa hvaða leiðir eru bestar til að takast á við þessar grænu áskoranir, en þar blasi við að endurnýta bæði efnivið og auðlindir, sem hafa þegar losað kolefni.

„Vísindarannsóknir sýna að þannig næst bestur árangur í að draga úr kolefnisspori í mannvirkjagerð. Við gerum það með því að gefa hönnuðum og öðru fagfólki lausan tauminn til að leysa þær áskoranir sem við stöndum frammi fyrir um minni sóun og kolefnisfótspor, á sama tíma og vel er haldið utan um gæðamál og íslensk viðmið.“

Iða fasteignapróun er lóðarhafi og arkitektar eru Lendager group, dönsk/íslensk arkitektastofa og yfirhönnuður er Arnhildur Pálmadóttir. Hannarr verkfræðistofa sér um burðarþol, Teknik um lagfirni, Lúmex um raflagnir, Bekke /Strand sér um hljóðhönnun og brunahönnun er í umsjón verkfræðistofunnar Örug.



Ný græn svæði og gróður stuðla að líffræðilegri fjölbreytni.



Auðvelt aðgengi að borginni fyrir gangandi og hjólandi stuðlar að heilbrigðum lífsstíl og heilbrigðu borgarumhverfi.





Uppbyggingin á Hlíðarenda heldur áfram. Fjölmargir íbúar hafa flutt inn og framkvæmdir að hefjast á nýjum byggingareitum



HAUKAHLÍÐ 2

## Haukahlíð 2

Framkvæmdir eru hafnar við byggingu 195 íbúða fjölbýlishúss við Haukahlíð 2 á Hlíðarenda, á lóð sem afmarkast af götunum Haukahlíð og Valshlíð og göngu- og hjólastíg við Hringbraut. Byggingaframkvæmdir hófust í lok október 2022. Félagið S8 er bæði lóðarhafi og annast framkvæmdir og Ask arkitektar sjá um hönnun.

Húsið verður fimm hæða hátt og skiptist í 10 stigahús með samtals 194 íbúðum af mismunandi stærðum og gerðum. Samkvæmt innlögðum gögnum til byggingarfulltrúa verður 61 tveggja herbergja íbúð í húsinu, 71 þriggja herbergja, 52 fjögurra herbergja og 10 fimm herbergja íbúðir.

Steyptur kjallari er undir öllu húsinu með geymslum, hjóla-geymslum og bílakjallara. Inngarður með grasflötum og sérafnotareitum verður ofan á bílakjallaranum og aðgengilegur öllum, enda verða stígarnir í garðinum hluti af stígakerfi Hlíðarendahverfisins.

Gert er ráð fyrir afhendingu fyrstu íbúða í júlí 2024.

## Hlíðarfótur, Arnarhlíð, Fálka- og Smyrilshlíð

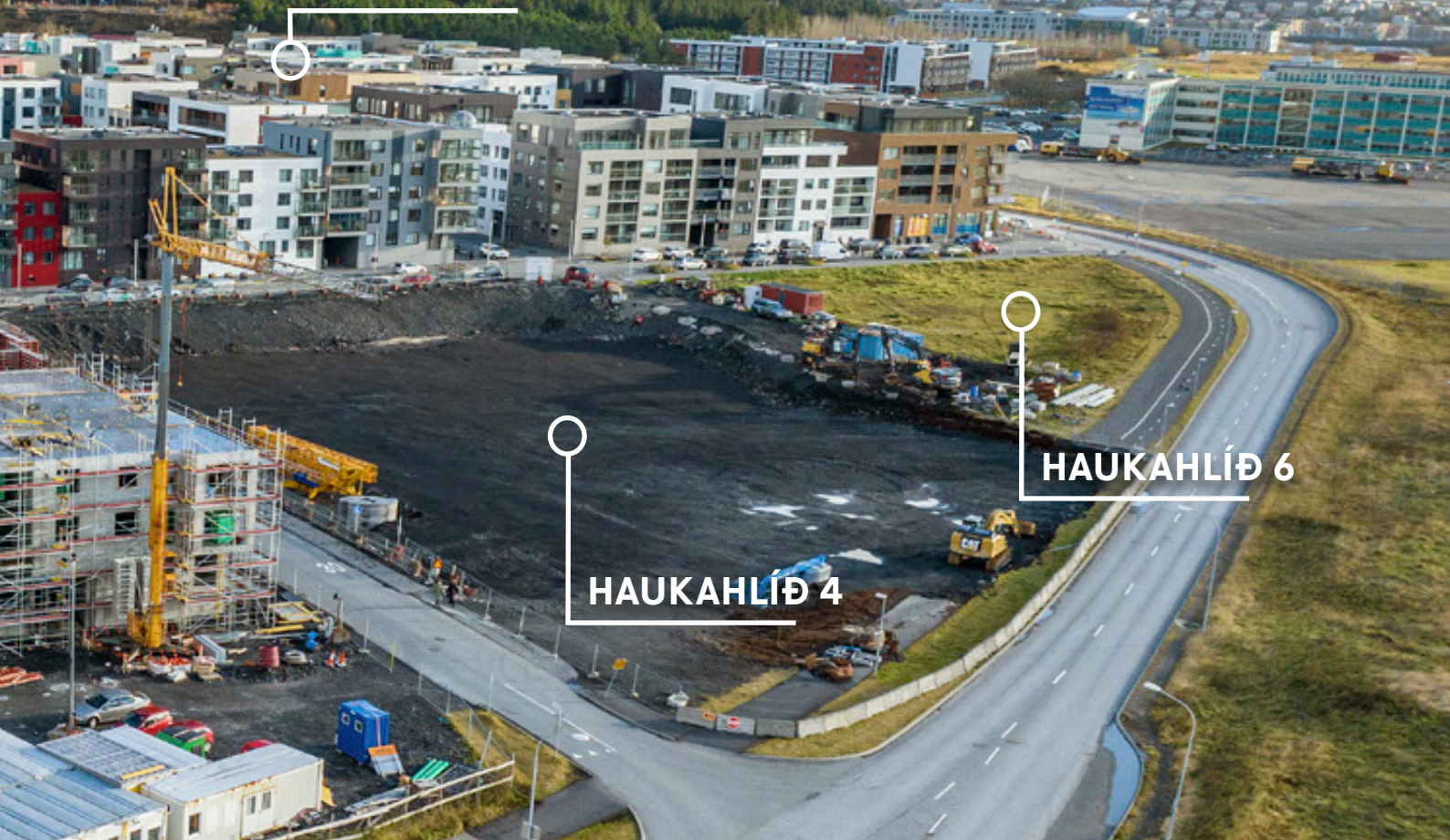
Félagið Dalhús, í samstarfi við verktakafyrirtækið Gunnar Bjarnason, er að ljúka byggingu 157 íbúða og 2.600 m<sup>2</sup> verslunar- og þjónusturýmis á milli Hlíðarfóts og Arnar-, Fálka- og Smyrilshlíða á Hlíðarenda. Öllum framkvæmdum á að vera lokið um áramót 2023-2024.

„Nú stendur yfir frágangur, bæði úti og inni á síðustu 38 íbúðunum, áður en þær fara í sölu,“ segir Gunnar Bjarnason, framkvæmdastjóri verktakafyrirtækisins. Hann segir sölnuna mjakast áfram, vel yfir helmingur íbúðanna hafi þegar verið seldur og búið að afhenda þær nýjum eigendum sem eru margir hverjir þegar fluttir inn.

Byggðin er þrjár til fimm hæðir og íbúðirnar eru tveggja til fjögurra herbergja, á stærðarbilinu 60 til 160 m<sup>2</sup>. Stigahúsin eru 10 talsins og mynda randbyggð í kringum stóran inngarð, sem er bara aðgengilegur íbúum í húsunum. Tveggja hæða bílakjallari er undir inngarðinum.

Dalhús er lóðarhafi, Gunnar Bjarnason er aðalverktaki, KR arkitektar hönnuðu og New Nordic Engineering sá um verkfræðihönnun. Nánar á hlidarendi.is.



ARNARHLÍÐ, FÁLKAHLÍÐ,  
SMYRLISHLÍÐ, HLÍÐARFÓTURByggingarhæf lóð:  
Haukahlíð 4

Undirbúningur er hafinn vegna byggingar íbúða við Haukahlíð 4 á Hlíðarenda, vestan við nýju byggðina. Félögin Dalhús og Gunnar Bjarnason eru að hefja þar byggingu 195 íbúða sem verða bæði vand- aðar og mjög fjölbreyttar að stærð.

Hönnun hússins, sem KR arkitektar annast, er komin vel á veg og standa vonir til að framkvæmdir geti hafist í vetur að sögn Gunnars Bjarnasonar, framkvæmdastjóra samnefnds félags. Áætlaður bygg- ingartími er þrjú ár.

Samþykkt deiliskipulag:  
Haukahlíð 6

Vinna er í gangi við breytingar á deiliskipulagi við Haukahlíð 6 á vegum Bjargs íbúðafélags. Forhönnun er í vinnslu á 86 leiguíbúðum ásamt bílakjallara með 78 bílastæðum í þriggja til fimm hæða vinkil- húsi. Íbúðirnar verða tveggja til fimm herbergja, 45-100 m<sup>2</sup> að stærð. Ask arkitektar verða hanna húsin. Vonir standa til að framkvæmdir geti hafist árið 2024.



Vinnutillaga-Haukahlíð 6. Hönnun: ASK arkitektar





NAUTHÓLSVEGUR 87

NAUTHÓLSVEGUR 85

## Byggingarhæf lóð: Fleiri stúdentaíbúðir hjá HR

Háskólinn í Reykjavík áformar að byggja 148 íbúðir í þremur fjölbýlishúsum á Nauthólsveg við Öskjuhlíð, skammt norðan við skólann. Húsin verða sunnan við háskólagarða HR við Nauthólsveg 83 og 85, sem byggðir voru fyrir nokkrum árum.

112 íbúðir verða í stóru fjölbýlishúsi á Nauthólsvegi 87, sem verður áþekkt húsunum á Nauthólsvegi 83-85, en einnig á að byggja tvö lítil fjölbýlishús á baklóðunum við Nauthólsveg 85 og 87, með 18 íbúðum í hvoru húsi.

„Við vonumst til að klára hönnun þriðja áfanga Háskólagarða HR fyrir nóvemberlok en það er erfitt á þessari stundu að segja til um hvenær framkvæmdir geta hafist því það er ekki búið að taka endanlega ákvörðun um það,“ segir Hákon Örn Arnþórsson, forstöðumaður fasteigna hjá HR.



## Samþykkt deiliskipulag: Nauthólsvegur 79

Lóðarhafi undirbýr byggingu 65 íbúða á Nauthólsvegi 79, á lóð sem félagið eignaðist nýlega. Heimilt er að byggja þriggja til fimm hæða hús á reitnum samkvæmt samþykktu deiliskipulagi. Íbúðirnar verða fjölbreyttar að stærð og gerð og er hönnun þeirra hafin.

„Við erum mjög spennt fyrir þessu verkefni og ekki síst staðsetningunni þarna á horni Nauthólsvegur og Hlíðarfóts,“ segir Viggó Einar Hilmirsson, stjórnarformaður MótX. „Lóðin verður byggingarhæf fljótlega og við gerum okkur vonir um að geta hafið framkvæmdir á næsta ári. Gangi það eftir, ættu þessar íbúðir að vera tilbúnar til afhendingar árið 2026.“







Vinnutillaga-Hönnun: Tendra arkitektar

## Í skipulagsferli: Bensínstöðvar víkja fyrir þjónustu- og íbúðabyggð

Samningar hafa náðst við öll olíufélögin í Reykjavík um fækkun bensínstöðva í íbúðahverfum í samræmi við stefnur borgarinnar í loftslags- og lýðheilsuáttum, en á fimmta tug bensínstöðva eru í borginni, á landrými sem gæti rúmað allt að 1.400 íbúðir.

Nýting og skipulag lóða tekur mið af áherslum aðalskipulags Reykjavíkurborgar um gæði byggðar, og eru olíufélögin skuldbundin til að fjarlægja mannvirki og hreinsa jarðveg innan ákveðins tíma.

### Fyrsti reiturinn í auglýsingu

Fyrsta tillaga að deiliskipulagsáætlun hefur þegar litið dagsins ljós en nýlega samþykktu borgaryfirvöld að auglýsa breytt deiliskipulag fyrir lóð ÓB á horni Snorrabrautar og Egilsgötu.

Þar getur risið þrjúgjaga til fimm hæða hús með allt að 48 íbúðum og verslun og þjónustu á jarðhæð. Það er fasteignapróunarfyrirtekið Klasi

sem sækir um deiliskipulagsbreytinguna og Tendra arkitektar sáu um deiliskipulagsgerð fyrir lóðina.

### Vænta má fleiri tillagna á næstunni

Borgaryfirvöld hafa þegar samið við þar til bær félög um byggingu atvinnu og íbúðarhúsnæðis á fleiri lóðum í borginni.

Álfabakki 7, eða Norður Mjódd, er nýkomin úr lýsingaferli og verið er að vinna með ábendingar og athugasemdir. Aðrar lóðir sem samið hefur verið um eru Háaleitisbraut 12, Álfeimar 49, Ægissíða 102, Hringbraut 12, Stóragerði 40, Skógarsel 10, Elliðabraut 2, Rofabær 39, Skógarhlíð 16, Birkimelur1 og Suðurfell 14.

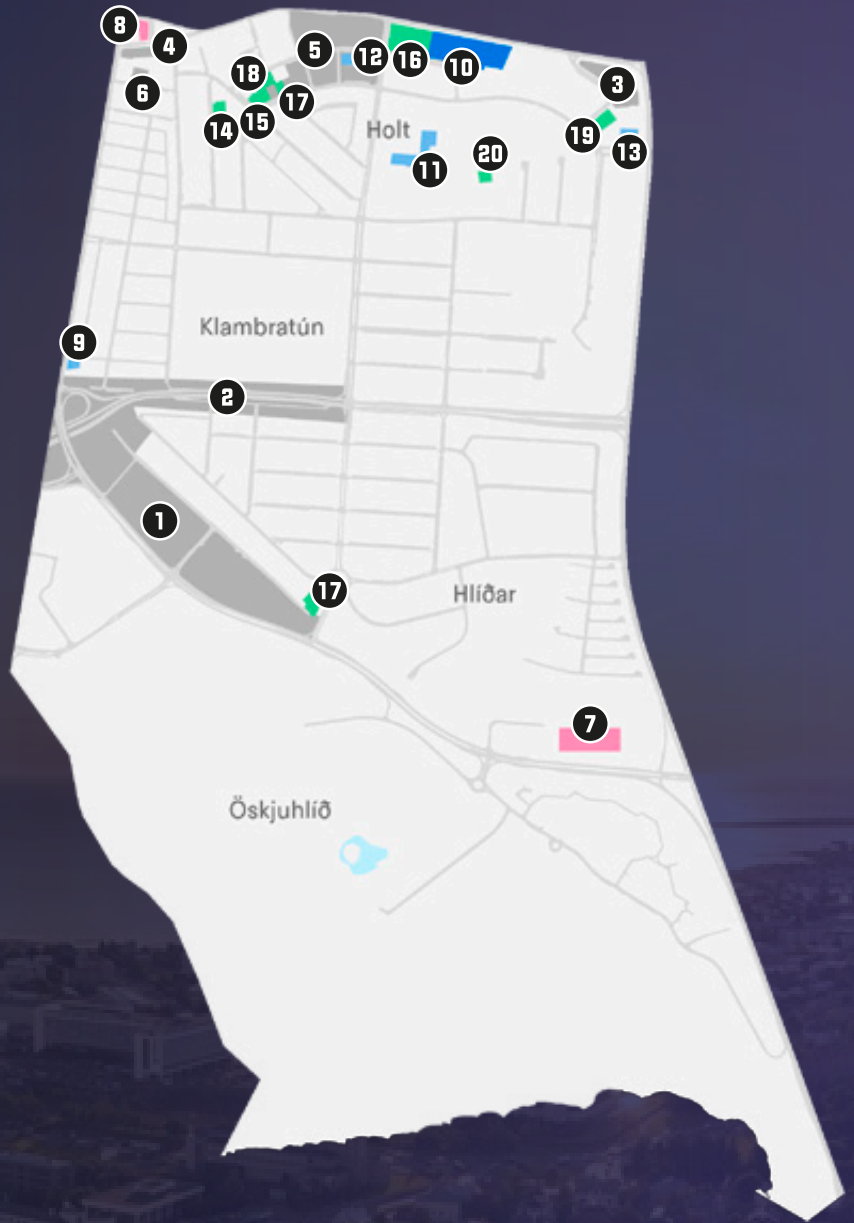
Tillögurnar eru unnar í samráði við borgaryfirvöld og ef ekki næst samkomulag um uppbyggingu eru samningar uppsejanlegir.





# Hlíðar

Uppbygging innan borgarhlutans hefur einkum verið í Holtunum og þar ber nú mest á uppbyggingu á Heklureit, sem er í takt við þróun liðinna ára að fyrrum atvinnulóðir fá hlutverk sem íbúðasvæði. Áfram er unnið að þróun og nýju skipulagi í Holtunum og einnig á Veðurstofureit.



## Hlíðar í hnotskurn

Fjöldi íbúa: **12.333** íbúar

Fjöldi íbúða: **5.136** íbúðir

Þéttbýli byggðs svæðis: **38** íbúar/ha

**8** leikskólar

**6** grunnskólar



**5%**  
strætó



**11%**  
hjóla



**22%**  
ganga

Þróunarsvæði



**300**

Í skipulagsferli



**286**

Samþykkt deiliskipulag



**0**

Byggingarhæfar lóðir



**364**

Íbúðir í byggingu



**337**

Fjöldi íbúða

Fjöldi íbúða

Fjöldi íbúða

### ■ Þróunar- og framtíðarsvæði

- 1 Skógarhlíð-hluti hverfisskipulags\*
- 2 Miklubrautarstokkur\*
- 3 Laugavegur 180\*
- 4 Laugavegur 114-118 50
- 5 Laugavegur - Holt 1 200
- 6 Grettisgata 87 50

### ■ Svæði í skipulagsferli

- 7 Veðurstofuhæð 250
- 8 Laugavegur 105 36

### ■ Byggingarhæfar lóðir

- 9 Snorrabraut 85 1
- 10 Heklureitur (C, D og E) 257
- 11 Háteigsvegur 35 60
- 12 Brautarholt 16 19
- 13 Bolholt 5 (áður Háaleitisbraut 1) 27

### ■ Íbúðir í byggingu

- 14 Þverholt 13 38
- 15 Skipholt 1 34
- 16 Heklureitur (Laugavegur 168 og 170) 188
- 17 Minni þéttingarreitur 6
- 18 Brautarholt 4-4a 16
- 19 Bolholt 7-9 47
- 20 Háteigsvegur 59 8

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

Uppfærðar upplýsingar má sjá í kortasjá á [reykjavik.is/husnaedi](http://reykjavik.is/husnaedi). \*Hér er ekki tilgreindur fjöldi íbúða á framtíðarsvæðum.

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



Byggja 188 íbúðir  
2-5 herbergi, 45-170 m<sup>2</sup>  
Verklok á árinu 2026

LAUGAVEGUR 170

LAUGAVEGUR 168

## Uppbygging hafin á Hekloreitnum

Uppsteypa er komin vel á veg á horni Nóatúns og Laugavegar 168 þar sem 84 íbúðir rísa á átta hæðum en húsið stállast til suðurs og fer niður í tvær hæðir við Brautarholt. Gert er ráð fyrir að uppsteypu ljúki á vormánuðum 2024 og áætluð verklok og afhending íbúða í húsinu er frá árslokum 2025 til vors 2026. Sala íbúða mun væntanlega hefjast að einhverju leyti árið 2024 og halda áfram árið 2025.

Framkvæmdir eru einnig hafnar við 104 íbúðir við Laugaveg 170 á sjö hæðum, sem stállast einnig niður í tvær hæðir við Brautarholt. Gert er ráð fyrir að íbúðirnar við Laugaveg 170 verði um sex til átta mánuðum á eftir Laugavegi 168 og því miðast verklok og afhending íbúða þar við seinni hluta ársins 2026.

### Þakgarðar og útsýni

„Mjög fjölbreyttar stærðir íbúða verða í boði í húsunum að Laugavegi 168 og 170. Þær verða tveggja til fimm herbergja, frá 45-170 m<sup>2</sup>. Sameiginlegir inngarðar og þakgarðar verða í öllum húsunum og einkaþakgarðar fylgja vissum íbúðum á efri hæðum. Gert er ráð fyrir verslun og

þjónustu á jarðhæðum við Laugaveg, fjöldi bílastæða verður í bílajakjallara og gott rými fyrir reiðhjól og deilibíla,“ segir Örn V. Kjartansson, framkvæmdastjóri Framkvæmdafélagsins Laugavegs, sem er lóðarhafi og annast uppbyggingu á Hekloreitnum.

„Það verður frábært útsýni til norðurs frá húsunum, yfir sundin og að Esjunni, en á sama tíma skjólsælt til suðurs í sólarátt. Stutt verður jafnframt í helstu tengibrautir borgarinnar, auk þess sem 1. áfangi Borgarlínu á að liggja fram hjá íbúðarhúsunum, á Laugaveginum.“

### Reisa fimm byggingar á reitnum

Niðurrif gömlu húsanna við Laugaveg 168 og 170 hófst á vormánuðum 2023 og í kjölfarið hófust jarðvegsframkvæmdir við húsgrunna og uppsteypa síðla sumars. THG arkitektar og TEIKNA – Teiknistofa arkitekta hanna húsin og Verkfræðistofan Ferill sér um verkfræðihönnun.

Næstu áfangar á Hekloreit eru í undirbúningi en alls eiga að rísa fimm byggingar á reitnum með samtals 440 íbúðum. Ræðst tímasetning á framhaldi framkvæmdanna af því hvenær bílaumboðið Hekla flytur starfsemi sína endanlega af reitnum. Nánar á heklureitur.is







Byggja 34 íbúðir  
1-4 herbergi, 33-119 m<sup>2</sup>  
Verklök um áramót 2023-2024



Hönnun: Arkís arkitektar

## Styttist í verklök í Skipholti 1

Sala íbúða í Skipholti 1 er hafin og það styttist í að framkvæmdum ljúki við 34 íbúðir í þessu sögufræga húsnæði, þar sem m.a. Listaháskóli Íslands var áður til húsa. Verklök eru áætluð um áramót 2023-2024.

Einni hæð var bætt ofan á húsið, sem er nú fimm hæða og útliti þess breytt umtalsvert. Íbúðirnar eru allt frá litlum einstaklingsíbúðum upp í hágæða fjögurra herbergja íbúðir, á stærðarbilinu 33-119 m<sup>2</sup>. Íbúðirnar eru ætlaðar fjölbreyttum hópi fólks sem kann að meta þessa staðsetningu í hjarta borgarinnar, en stutt er í alla helstu þjónustu, s.s. verslanir, skóla og samgöngukerfi borgarinnar. Tvö atvinnurými eru á jarðhæðinni, sólríkar sameiginlegar svalir fyrir alla íbúa eru til suðvesturs á 5. hæð hússins og sameiginlegur bakgarður.

„Það er mikið mannlíf í Skipholtinu og það hefur verið áskorun að tryggja bæði öryggi gangandi vegfarenda um svæðið og láta framkvæmdirnar ganga sem best. Það var líka flókið að taka á móti stórum vörubílum með aðföngum í svona þéttri byggð en þetta hafðist allt saman, með góðu starfsfólki og góðri samvinnu við Reykjavíkurborg,“ segir Guðmundur Heiðar Einarsson, verkefnisstjóri hjá Arnarhvoli, sem annast framkvæmdir.

Unnið er að lokafrágangi bæði úti og inni, en framkvæmdirnar hófust í janúar 2022. Arkís arkitektar sáu um hönnun breytinga, Verkfræðistofan Lota sá um verkfræðihönnun, en félagið Skipholt 1 er lóðarhafi. Söluvefur fyrir íbúðirnar fór nýlega í loftið, sjá nánar á skipholti.is.

## Þverholt 13-15 á lokametrunum



Byggja 38 íbúðir  
2-5 herbergi, 50-160 m<sup>2</sup>  
Verklök áramót 2023-2024

Framkvæmdir eru langt komnar við byggingu 38 íbúða fyrir almennt markað í Þverholti 13-15. Íbúðirnar fara í sölu í árslok 2023 eða byrjun árs 2024 þegar framkvæmdum lýkur.

„Húsið, sem stendur þar sem Prentsmiðja Guðjóns Ó var lengi vel til húsa, er allt mjög vandað,“ segir Elías Guðmundsson, framkvæmdastjóri Sérverks, sem er bæði lóðarhafi og annast byggingarframkvæmdir. „Það er flísalagt að utan, með glerhandriðum og glerlokunum á svölum og nú stendur yfir frágangur innandyra.“

Flestar íbúðirnar, eða 32, eru tveggja og þriggja herbergja, 50-70 m<sup>2</sup>. Fjórar íbúðir eru fjögurra herbergja, um 120 m<sup>2</sup> og þakíbúðirnar tvær eru fimm herbergja og 160 m<sup>2</sup>. Í bílakjallaranum eru 25 bílastæði með tengimöguleikum fyrir hleðslu rafbíla.

ASK arkitektar hönnuðu húsið, TÓV verkfræðistofa sá um verkfræðihönnun og rafmagnshönnun var í höndum Lumex.





## Íbúðir við Bolholt 7-9 tilbúnað haustið 2024

Framkvæmdum við byggingu 47 íbúða fjölbýlishúss í Bolholti 7-9 miðar vel. Fyrstu íbúðirnar verða tilbúnað haustið 2024 og framkvæmdum við húsið verður að fullu lokið um áramótin 2024-2025. Miðað er við að sala íbúða hefjist vorið 2024.

Íbúðirnar verða á stærðarbilinu 50-140 m<sup>2</sup>. Flestar þeirra, eða 23, eru tveggja herbergja, 13 eru þriggja herbergja og 11 íbúðir eru fjögurra herbergja eða stærri.



Hönnun: THG arkitektar

Húsið verður fimm til sex hæða hátt og stallast niður lóðina til norðausturs, í samræmi við halla götunnar. Á jarðhæðinni verður um 100 m<sup>2</sup> verslunar- og þjónusturými og í kjallaranum, sem er búið að steypa upp, er gert ráð fyrir 42 bílastæðum.

Byggingafélag Gylfa og Gunnars er lóðarhafi og sér einnig um byggingarframkvæmdir sem hófust í maí 2022. THG arkitektar hönnuðu húsið, Vektor verkfræðistofa sá um verkfræðiráðgjöf og Landslag hannar lóðina.

## Þjónustuíbúðir við Háteigsveg 59

Vel gengur að steypa upp íbúðakjarna Félagsbústaða á Háteigsvegi 59 fyrir einstaklinga með þroskahömlun og skyldar raskanir. Sjö tveggja herbergja íbúðir, um 55 m<sup>2</sup> að stærð, eru í húsinu, sem er staðsteypt fjölbýlishús á þremur hæðum við Vatnshólinn og Stýri-mannaskólann.

Húsið verður framtíðarheimili íbúa sem flytja þangað og er áhersla lögð á að húsnæðið veiti íbúum vellíðan og mæti þörfum þeirra á bæði heildstæðan og einstaklingsmiðaðan hátt. Um er að ræða þróunarverkefni sem hefur það að markmiði að lækka kolefnisfótspor framkvæmdarinnar að lágmarki um 30% frá viðmiðunarhúsum.

Arkitekt hússins er Arnhildur Pálmadóttir hjá S.AP arkitektum og var m.a. notast við greiningar eins og LCA, LCC og endurnýtingu byggingar-efna til að ná því markmiði. Öll efnisnotkun sem og útfærslur eru hefðbundnar, en klæðning hússins verður úr endurnýttum við sem til fellur, auk þess sem unnið hefur verið með steypuframléiðendum til að lækka kolefnisspor hennar eins og hægt er.

Verkið var boðið út í mars 2023 og var samið við lægstbjóðanda, fyrirtækið Vinahús, um framkvæmdir og eru verklok áætluð í september 2024.



Byggja 7 íbúðir  
2 herbergi, um 55 m<sup>2</sup>  
Verklok haust 2024



Hönnun: S.AP arkitektar



## Byggingarhæf lóð: Bolholt 5

Byggingafélag Gylfa og Gunnars undirbýr byggingu 27 íbúða við Bolholt 5, sem er nú heiti lóðarinnar á horni Háaleitisbrautar og Kringlumýrarbrautar, austan við Valhöll.

THG arkitektar hafa lagt fram tillögu að sex hæða fjölbýlishúsi á lóðinni með bílakjallara. Þar er gert ráð fyrir 10 tveggja herbergja íbúðum, 16 þriggja herbergja og þakíbúð á efstu hæðinni, á stærðarbilinu 58-123 m<sup>2</sup>.

BYGG er lóðarhafi og mun annast framkvæmdir en ekki liggur fyrir hvenær framkvæmdir hefjast eða hversu langan tíma þær taka.



Vinnutillaga- Hönnun: THG arkitektar

## Byggingarhæf lóð: Brautarholt 16

Fyrirtækið OS Eignir ætlar að breyta iðnaðarhúsnæði við Brautarholt 16, þar sem fyrirtækið Kistufell var lengi vel til húsa, í 19 íbúðir með um 300 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæði á jarðhæð. Húsið stendur við hliðina á Brautarholti 18-20, sem var nýlega breytt úr atvinnuhúsnæði í íbúðir.

Samkvæmt upplýsingum frá Ólafi Páli Snorrasyni, framkvæmdastjóra OS Eigna, verða íbúðirnar tveggja til fjögurra herbergja og á stærðarbilinu 50-120 m<sup>2</sup>. Vonir standa til að framkvæmdir geti hafist fljótlega á nýju ári og að íbúðir fari á markað á árinu 2025. Áhugasamir geta skrá sig í forsölu eigna á oseignir.is.



Hönnun: Arkis arkitektar



## Bygging námsmannaíbúða

Umfangsmikil uppbygging námsmannaíbúða stendur yfir með samstarfi Reykjavíkurborgar við Háskóla Íslands og Félagsstofnun stúdenta, Háskólann í Reykjavík og Byggingafélag

námsmanna. Samtals er um að ræða um 1.800 námsmannaíbúðir sem hafa verið byggðar frá 2017, eru í byggingu eða fyrirhugað er að byggja á næstu árum.

Lóðarhafi	Staðsetning	Fjöldi	Staða framkvæmda
Félagsstofnun stúdenta	Brautarholt	103	Lokið
Félagsstofnun stúdenta	Vísindagarðar	244	Lokið
Háskólinn í Reykjavík	Nauthólsvegur 83	125	Lokið
Háskólinn í Reykjavík	Nauthólsvegur 85	130	Lokið 2021
Félagsstofnun stúdenta	Gamli Garður	69	Lokið 2021
Byggingafélag námsmanna	Kapellustígur 15	17	Lokið 2021
Byggingafélag námsmanna	Austurhlíð 2-4	50	Lokið 2021
Byggingafélag námsmanna	Klausturstígur 2	11	Lokið 2021
Byggingafélag námsmanna	Klausturstígur 4 og 6	28	Lokið 2022



# Hef aldrei áður flutt inn í nýja íbúð

„Mér líður eins og þessar blokkir hafi alltaf verið hérna,“ segir Lís Pálsdóttir, fyrrverandi fjölmiðlakona, um fjölbýlishúsin sem eru nýlega risin á Sjómannaskólareitnum við Vatnsholt í Reykjavík.

Lís flutti nýverið inn í Vatnsholt 3 og hún er ánægð með staðsetningu nýja heimilisins. Stúdentaíbúðir eru staðsettar í næsta nágrenni og víða í kring heyrist í börnum að leik. „Ég held að eldra fólk hafi alltaf gaman að því að sjá ungt fólk og að ungt fólk eigi að hafa eldra fólk í kringum sig og losa sig þannig við aldursfordóma,“ segir hún.

## Vaknaði með hveli á hverjum morgni

„Ég hef áður búið á þessum slóðum, ég leigði í fimm ár neðst í Bólstaðarhlíðinni alveg við Kringlumýrarbraut. Þar vaknaði ég með hveli við umferðina á hverjum morgni og það barst mikill skítur inn um gluggana. Núna er bara eins og ég búi í sveit,“ segir Lís.

„Hér er ekki mikil umferð og fólkíð í húsunum býður hvoru öðru góðan daginn,“ segir hún.

## Átján heimili

Frá því að Lís flutti með fjölskyldu sinni heim til Íslands frá Kaupmannahöfn árið 1985 hefur hún alltaf verið á leigumarkaði. Hún segir það geta valdið miklu álagi, oftast hafi hún fengið afnot að hverri íbúð í eitt ár en stundum í enn styttri tíma. „Við vorum frekar óheppin með þetta,“ segir Lís.

„Það hangir mynd á veggnum hérna sem dóttir mín teiknaði af þeim húsum sem hún bjó með okkur í, þau eru átján,“ bætir Lís við.

Íbúðin í Vatnsholtinu er í eigu Leigufélags aldraðra og þar segist Lís finna fyrir öryggi, þá sé leigan einnig lægri en á almennum leigumarkaði. „Ég er enn þá að borga 50 prósent af minni innkomu í leigu en þetta er þó ódýrara en margt annað,“ segir hún.

„Ég er mjög ánægð hérna og hef borgað mun meira fyrir minni íbúð. Ég hef aldrei áður flutt inn í nýja íbúð, það er svo vel gengið frá öllu hérna og þetta er svo smekklegt. Ég get sagt þér að mig langar aldrei að flytja aftur,“ segir Lís og ánægjan leynir sér ekki.

Lóðarhafi	Staðsetning	Fjöldi	Staða framkvæmda
Byggingafélag námsmanna	Stakkahlíð 3-5	50	Lokið 2022
Félagsstofnun stúdenta	Hótel Saga	112	Lokið 2023
Félagsstofnun stúdenta	Lindargata 44	10	Lokið 2023
Háskólinn í Reykjavík	Nauthólsvegur 85	18	Byggingarhæf lóð
Háskólinn í Reykjavík	Nauthólsvegur 87	130	Byggingarhæf lóð
Félagsstofnun stúdenta	Vatnsstígur 10-12	14	Byggingarhæf lóð
Félagsstofnun stúdenta	Otursnes 62	110	Samþykkt deiliskipulag-í bið
Félagsstofnun stúdenta	Aðrir þéttingarreitir	89	Í skipulagsferli
Byggingafélag námsmanna (lóðarvilyrði)	Arnarbakki 2-4	65	Úthlutað í október 2023
Félagsstofnun stúdenta (viljayfirlýsing)	Ýmsar staðsetningar	149	Þróunar- og framtíðarsvæði
Byggingafélag námsmanna (viljayfirlýsing)	Ýmsar staðsetningar	140	Þróunar- og framtíðarsvæði
	<b>Samtals</b>	<b>1774</b>	



# Búseti í 40 ár

**Búseti, sem er húsnæðissamvinnufélag þar sem félagsmenn eiga möguleika á að kaupa sér búseturétt í afar fjölbreyttum íbúðum, fagnar 40 ára afmæli um þessar mundir. Félagið var stofnað að norrænni fyrirmynd árið 1983.**

„Húsnæðismarkaðurinn var í algjöru uppnámi á þessum tíma og það varð að breyta einhverju,“ segir Páll Gunnlaugsson, arkitekt og einn af stofnendum. Hann hafði stundað nám í Svíþjóð og kynnst þar húsnæðiskerfi þar sem fólk hafði val á milli þess að kaupa fasteign, leigja eða kaupa búseturétt.

„Hér á Íslandi var bara um séreignir að ræða. Það var ekkert val og það var enginn að hugsa um leiguíbúðir nema borgin átti leiguíbúðir fyrir þau verst settu,“ segir Páll. „Það var svo mikil örvernting gagnvart húsnæðismálum í samfélaginu og fólk þráði einhverjar aðgerðir. Þetta varð til þess að áður en við vissum af voru félagar í Búseta orðnir 2.300 talsins og við vorum eiginlega ekki búin að gera neitt nema gala á torgum.“

## Mikil ásókn í íbúðir

Nú á Búseti um 1.400 íbúðir á við og dreif um höfuðborgarsvæðið og félagsmenn eru ríflega 5.000 talsins. Fjöldi íbúða er í uppbyggingu og nýlega fjárfesti félagið í 133 íbúðum við Tangarbryggju af leigufélaginu Heimstaden. „Kaupin á íbúðum Heimstaden styrkja enn frekar framboð íbúða hjá okkur í

Reykjavík. Við viljum geta boðið fjölbreytt húsnæði sem hentar ólíkum æviskeiðum fólks án þess að það þurfi að binda stórar fjárhæðir í húsnæði eða taka dýr lán,“ segir Bjarni Þór Þórolfsson, framkvæmdastjóri Búseta.

„Félagið hefur í gegnum árin reynst fyrstu kaupendum farsæll kostur. Í síðustu nýbyggingarverkefnum félagsins hefur verið að finna minni íbúðir á hagkvæmum kjörum sem höfða til þessa hóps,“ segir Bjarni. Þá hefur Búseti einnig átt traust samstarf við önnur óhagnaðar drifin félög í gegnum tíðina, nú síðast Brynju, leigufélag Öryrkjabandalagsins um uppbyggingu íbúða.

## Með hógværd að markmiði

Fyrsta bygging Búseta var tekin í notkun árið 1988, 46 íbúða blokk í Frostafold í Grafarvogi. Spurður hvort félagið hafi staðið undir væntingum á þeim 40 árum sem Búseti hefur stafað segir Páll svo vera. Búseti sé stór hluti af hans ævistarfi og hann sé stoltur af félaginu. „Það er alltaf verið að segja fólki að íbúð sé besta fjárfestingin og það er alveg satt að fasteignir eru góð fjárfesting. En þú borðar þær ekki, þú verður að lifa líka og þess vegna þarf fólk að hafa valkosti,“ segir Páll.

„Búseti hefur alltaf haft hógværd að markmiði og ég held að það sé ástæðan fyrir því að félagið hefur gengið vel og getur fagnað 40 ára afmæli,“ bætir Páll við að lokum.

## Búseturéttaríbúðir

Búseturéttaríbúðir eru víða um borgina á vegum Búseta og Búmannanna búseturéttarfélags. Búseturéttaríbúðir eru í samræmi við markmið húsnæðisstefnu og með úthlutun lóða

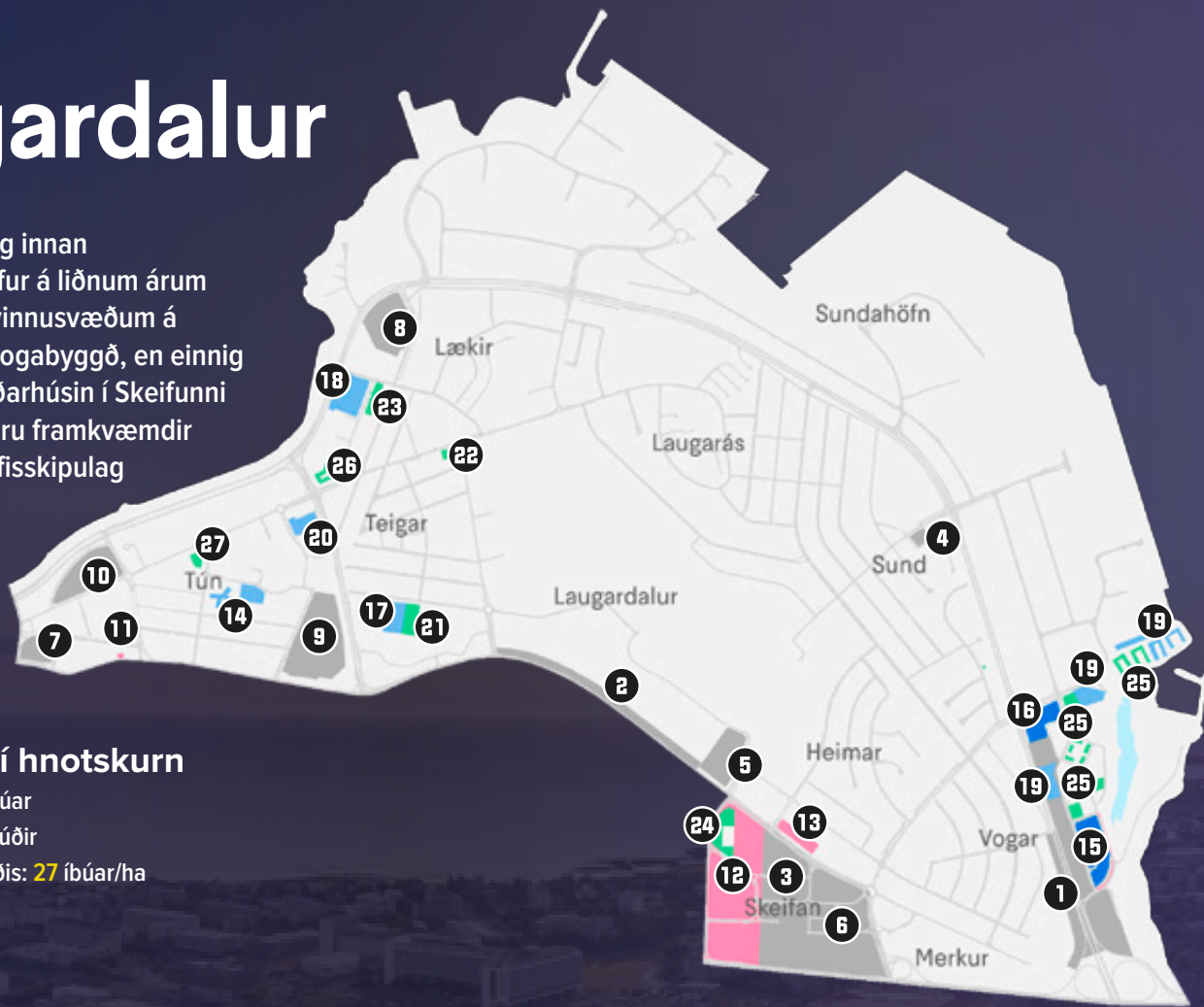
setur Reykjavíkurborg traustari stoðir undir fjölbreytt húsnæðisframboð.

Lóðarhafi	Staðsetning	Fjöldi	Staða framkvæmda
Búseti	Smiðjuholt	203	Lokið 2019
Búseti	Reynisvatnsás	18	Lokið 2019
Búseti	Skógarvegur	20	Lokið 2020
Búseti	Keilugrandi	78	Lokið 2020
Búseti	Árskógar 5-7	72	Lokið 2021
Búseti	Beimabryggja 42	26	Lokið 2021
Búseti	Tangabryggja	133	Keypt af Heimstaden 2023
Búseti og Brynja	Hallgerðargata 20	42	Í byggingu
Búseti og Brynja	Eirhöfði 1	47	Í byggingu
Búseti (lóðarvilyrði)	Rangársel	40	Í skipulagsferli
Búseti (viljayfirlýsing)	Bryggjuhverfi III	85	Samþykkt deiliskipulag – í bið
Búseti (viljayfirlýsing)	Ýmsar staðsetningar	210	Framtíðar- og þróunarsvæði
	<b>Samtals:</b>	<b>974</b>	



# Laugardalur

Mesta uppbygging innan borgarhlutans hefur á liðnum árum verið á fyrrum atvinnusvæðum á Kirkjusandi og í Vogabyggð, en einnig rísa nú fyrstu íbúðarhúsin í Skeifunni og á Sigtúnsreit eru framkvæmdir hafnar. Nýtt Hverfisskipulag er í vinnslu fyrir borgarhlutann með þátttöku íbúa og hagaðila.



## Laugardalur í hnotskurn

Fjöldi íbúa: **18.949** íbúar

Fjöldi íbúða: **8.419** íbúðir

Þéttbýli byggðs svæðis: **27** íbúar/ha

**13** leikskólar

**5** grunnskólar



**6%**  
strætó



**12%**  
hjóla



**20%**  
ganga

Próunarsvæði



**1275**

Í skipulagsferli



**318**

Fjöldi íbúða

Samþykkt deiliskipulag



**351**

Byggingarhæfar lóðir



**701**

Fjöldi íbúða

Íbúðir í byggingu



**727**

Fjöldi íbúða

### ■ Próunar- og framtíðarsvæði

- 1 Vogabyggð IV - Sæbrautarstokkur\*
- 2 Suðurlandsbraut-Laugardalur\*
- 3 Skeifan B\*
- 4 Hólmasund-Próttaraheimili\*
- 5 Suðurlandsbraut (Glæsibær)
- 6 Skeifan C
- 7 Lögreglustöðvarreitur
- 8 LHÍ-reitur
- 9 Hátún+
- 10 Guðrúnartún

100

250

100

225

400

200

### ■ Svæði í skipulagsferli

- 11 Laugavegur 159
- 12 Skeifan
- 13 Álfheimar 49
- 14 Sóltún 4
- 15 Vogabyggð III
- 16 Vogabyggð II
- 17 Sigtúnsreitir (vestur)

### ■ Samþykkt deiliskipulag

- 15 Vogabyggð III
- 16 Vogabyggð II

### ■ Byggingarhæfar lóðir

- 14 Sóltún 2
- 17 Sigtúnsreitir (vestur)

250

50

79

150

122

64

64

- 8 Kirkjusandur 2 (A-reitur)
- 19 Vogabyggð I og II
- 20 Borgartún 34-36

### ■ Íbúðir í byggingu

- 21 Sigtúnsreitir (austur)
- 22 Minni þéttingarreitir
- 23 Hallgerðargata 20
- 24 Grensásvegur 1 (A, B, C, F)
- 25 Vogabyggð I og II
- 26 Borgartún 41 (Kirkjusandur)
- 27 Borgartún 24

225

248

100

45

2

42

131

328

115

64

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

Uppfærðar upplýsingar má sjá í kortasjá á [reykjavik.is/husnaedi](http://reykjavik.is/husnaedi). \*Hér er ekki tilgreindur fjöldi íbúða á framtíðarsvæðum.

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





## Reisulegt fjölbýlishús við Borgartún 24

Bygging 64 íbúða fjölbýlishúss með verslunum og þjónustu við Borgartún 24 er langt komin. Sala íbúða er hafin og er afhending þeirra og verklök áætluð í febrúar eða mars 2024.

Íbúðirnar eru tveggja til fimm herbergja og 50-190 m<sup>2</sup> að stærð. Í kjallaranum verða geymslur og 39 bílastæði með rafbílahleðslu, sem fylgja með hluta íbúðanna í húsinu. Á lóð hússins verða jafnframt 30 bílastæði sem aðrir íbúar geta samnýtt með verslunar- og þjónusturýmum á jarðhæðinni við Nóatún og Borgartún. Góð hjólageymsla verður einnig á jarðhæðinni.

### Nýtt kennileiti í hjarta borgarinnar

„Húsið, sem er smám saman að taka á sig endanlega mynd á horni Borgartúns og Nóatúns, verður sannkallað kennileiti í hjarta borgarinnar með ávolum línunum, álrímlaklæðningu og glæstum inngarði, sem markar skil á milli íbúðahlutans og atvinnustarfseminnar á jarðhæð hússins,“ segir Kristján Helgason hjá félaginu E3, sem hefur þróað verkefnið.

### Inngarður á annarri hæð

Gert er ráð fyrir umferð bæði gangandi vegfarenda og íbúa um inngarðinn. Þar verða einnig sérafnotareitir og inngangar fyrir íbúðir á annarri hæð hússins. Á hluta þaks hússins verður sameiginlegur garður sem íbúar hafa aðgang að. Tvö stigahús með lyftum eru í húsinu, aðgengileg frá bílajakallaranum, götuhliðum hússins og inngarðinum.

Byggingarframkvæmdir hófust sumarið 2021. Lóðarhafi er félagið EE



Hönnun: THG arkitektar

Development og Arnarhvoll sér um framkvæmdir. THG arkitektar hönnuðu húsið, Ferill verkfræðistofa annaðist verkfræðihönnun og Landslag sá um lóðarhönnun. Sala íbúða hófst í október 2023 og er þegar búið að selja þó nokkuð af íbúðum. Nánar á b24.is.





Byggja 109 íbúðir í áföngum  
2-4 herbergi, 50-350 m<sup>2</sup>  
Verklök árið 2027

## Áfangaskipt uppbygging hafin á Sigtúnsreit

Framkvæmdir hófust sumarið 2023 við byggingu 45 íbúða af alls 109 sem reisa á í sex fjölbýlishúsum á svokölluðum Sigtúnsreit. Íbúða-uppbyggingunni er skipt í tvo áfanga, austur- og vesturhluta. Gert er ráð fyrir að framkvæmdum ljúki árið 2027. Sala fyrstu íbúða ætti að geta hafist eftir um hálf tveggja ár.

Framkvæmdirnar, sem tengjast bæði íbúðauppbyggingu og viðbyggingu við Grand hótél, hafa verið á döfni í allmörgu ár. Í fyrra hófst vinna við stækkun bílageymslu næst hótelinu við Kringlumýrarbraut, þar sem verður innkeyrsla í sameiginlega bílageymslu íbúða og hótelsins.

### Jarðvinna hófst 2023

Jarðvinna vegna íbúðauppbyggingarinnar byrjaði í vor og í sumar hófst uppbygging fyrstu tveggja húsanna í fyrri verkhlutanum á austurhluta lóðarinnar, þar sem verða 45 íbúðir. Miðað er við að uppbygging hvors

áfanga taki um tvö ár og sala fyrstu íbúða geti hafist um einu og hálfu ári eftir að framkvæmdir hófust.

### Fjölbreyttar íbúðir

Íbúðirnar á Sigtúnsreitnum verða fjölbreyttar að stærð, allt frá 50 m<sup>2</sup> tveggja til fjögurra herbergja íbúðum að meðalstórum þrjúggja til fjögurra herbergja fjölskylduíbúðum og upp í 350 m<sup>2</sup> íburðarmeiri þakíbúðir. Auk bílastæða í bílajakjallara verða bílastæði ofanjarðar sem munu samnýttast fyrir bæði íbúðir og hótelið.

Félagið Helgaland, sem er í eigu sömu aðila og Íslandshótél, er bæði lóðarhafi og annast framkvæmdir. Atelier arkitektar eru hönnuðir og Ferill og Verkhönnun sjá um verkfræðihönnun. Vonir standa til að byggingu og frágangi allra íbúðanna ljúki á árinu 2027.







Hönnun: Gláma-Kím

## Búseti og Brynja byggja við Hallgerðargötu 20

Bygging 37 íbúða fyrir Búseta og fimm íbúða fyrir Brynju leigufélag gengur vel við Hallgerðargötu 20 á Kirkjusandi. Framkvæmdir hófust haustið 2022 en áætlaður afhendingartími íbúðanna er á síðari hluta ársins 2024.

Um er að ræða tveggja til fimm herbergja íbúðir, frá 60-140 m<sup>2</sup> að stærð í tvískiptri, tveggja til fimm hæða byggingu með bílakjallara þar sem verða stæði fyrir flestar íbúðanna og möguleikar á tengingum fyrir rafhleðslu bifreiða. Áhersla er lögð á gott aðgengi fyrir alla og hindrana-laust aðgengi tryggt með lyftum að svölum, sérafnotareitum og bílakjallara.

„Við hönnun íbúðanna var kappkostað að nýta hvern fermetra vel og íbúðirnar eru því sérstaklega vel skipulagðar. Stíll húsanna rímar bæði

við útlit húsa sem fyrir eru og þau sem áformað er að byggja við Kirkjusand, samkvæmt gildandi skipulagi svæðisins,“ segir Bjarni Þór Þórólfs-son, framkvæmdastjóri Búseta.

„Við erum líka mjög spennt að byggja á þessu skemmtilega svæði, í nálægð við útivistar- og náttúrusvæði í Laugarneshverfi, Laugardal og heilsustíginn meðfram Sæbrautinni.“

Búseti sér um verkeftirlit, Gláma-Kím arkitektar hönnuðu húsið, GG Verk er byggingarverktaki og TÓV verkfræðistofa sá um lagna og burðar-polshönnun.

Sala búseturéttar hefst í ársbyrjun 2024 hjá Búseta, sjá nánar á buseti.is. Hægt er að sækja um íbúðir hjá Brynju leigufélagi á brynjaleigufelag.is.



HALLGERÐARGATA 20



Nýjar íbúðir halda áfram að bætast við á Kirkjusandi, þar sem áður voru bílastæði og verkstæði fyrir Strætó





Hönnun: Arkís arkitektar

## Uppbygging hafin við Borgartún 41

Framkvæmdir eru hafnar við byggingu 115 íbúða við Borgartún 41 á Kirkjusandi. Áætlað er að fyrstu íbúðirnar verði tilbúnar til afhendingar vorið 2025, sala íbúða geti hafist í lok árs 2024 og verklok allra framkvæmda verði í árslok 2025.

„Framkvæmdir hófust í sumar, jarðvinnu er lokið og uppsteypa bíla-kjallarans er langt komin,“ segir Jónas Þór Jónasson, forstöðumaður 105 Miðborgar, fasteignsajóðs í stýringu Íslandssjóða, sem er lóðarhafi.

### Nýtt kennileiti

„Húsið, sem verður þriggja til sex hæða hátt, verður nýtt kennileiti við gatnamót Kringlumýrarbrautar, Hallgerðargötu og enda Borgartúns. Byggingin verður mikið stölluð, byggð í næstum heilhring á lóðinni, með mörgum þakgördum, bæði einkagörðum og stórum sameiginlegum garði fyrir alla íbúa. Útsýnið verður líka eftir því, bæði út á sjó og til Esjunnar, að Hörpu og höfninni og yfir Teigana og Laugalækinn.“

Íbúðirnar, sem eru fyrir almennan markað, verða flestar tveggja til fjögurra herbergja, allt frá 50 m<sup>2</sup> og upp í 300 m<sup>2</sup> þær stærstu. Flestar íbúðirnar liggja þvert í gegnum húsið og þær verða allar með sjálfstæðri loftræstingu. Bílastæði verða að langmestu leyti í stórum kjallara sem tengist sameiginlegum bílakjallara sem er þegar búið að byggja að stórum hluta á Kirkjusands-reitnum. Fjórðungur stæða þar eru rafhleðslustæði og auðvelt er að fjölga þeim, þannig að helmingur stæðanna verði rafhleðslustæði, enda innviðir kjallarans hannaðir í upphafi með fjölgun þeirra í huga. Í húsinu verða einnig veglegar hjólageymslur, með aðgengi við innganga hússins.

### Listaverk tengt sögu hverfisins

„Fallegur inngarður verður milli húsanna, með grænum svæðum og lista-verki sem mun tengjast sögu hverfisins og þar er af nógu er að taka,“ segir Jónas og nefnir stytta af Hallgerði langbrók, Stúlnaklett, saltfisk-stakkastæður o.fl.

Inngangengt verður í garðinn frá bæði Borgartúni og Hallgerðargötu og stutt að ganga til vinnu í Borgartúni, niður í bæ og í útivistarparadísina Laugardal. Þá verður örstutt að sækja þjónustu í Sólborg, þar sem ýmis-konar þjónustufyrirtæki hafa þegar hafið starfsemi, í þarnæsta hús við Borgartún 41. Þá rís einnig innan tíðar 285 herbergja hótél, með glæsi-legri veitingaaðstöðu og óviðjafnanlegu útsýni á Kirkjusandi, norðan við fjölbýlishúsið við Borgartún 41 og nær gatnamótum Kringlumýrarbrautar og Sæbrautar.

Uppbyggingunni verður skipt í þrjá til fjóra áfanga. Vonir standa til að sala íbúða hefjist í lok árs 2024 eða ársbyrjun 2025 og verklok verði í árslok 2025. Byggingarfyrirtækið Alverk sér um framkvæmdir, Arkís arkitektar hönnuðu húsið, Vektor verkfræðistofa hannaði burðarþol og lagningu og Landslag sá um lóðarhönnun.



BORGARTÚN 41



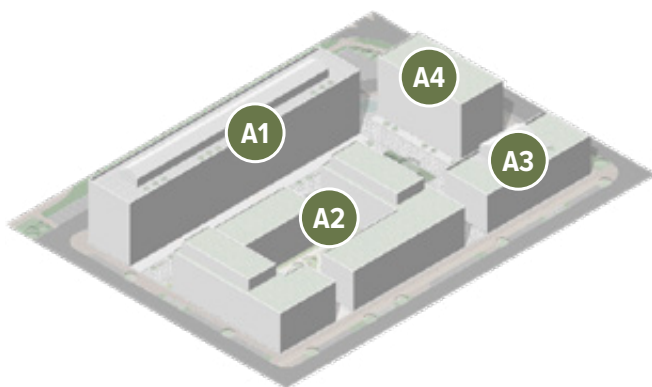
## Samþykkt deiliskipulag: Kirkjusandur 2

Breytingar á deiliskipulagi A reits á Kirkjusandi hafa verið samþykktar. Jafnframt hefur verið veitt leyfi fyrir því að rífa Íslandsbankahúsið, sem stendur á reitnum og var dæmt ónýtt vegna myglu á sínum tíma. Samkvæmt breyttu deiliskipulagi mega íbúðir vera allt að 240, ef nemendaíbúðir verða á hluta lóðarinnar, annars allt að 225 talsins.

- Í suðvesturjaðri lóðarinnar (reitir A1), má reisa sex hæða byggingu með allt að 75 íbúðum. Það er í takt við vinningstillögur Kurt og pí frá 2021 sem felur m.a. í sér byggingu fjölbýlishúss á svipuðum stað og gamla frystihússið/Íslandsbankahúsið stendur.
- Heimilt er að reisa tvö hús, 4-5 hæða, með sameiginlegum garði á suðvesturhluta lóðarinnar með 50 íbúðum í hvoru húsi (reitir A2).
- Á norðausturhluta lóðarinnar (reitir A3) má reisa fjögurra hæða hús með allt að 45 íbúðum, sem geta verið námsmannaíbúðir á efri hæðum og verslunar- og þjónusturými á jarðhæð.
- Á norðvesturhluta lóðarinnar (reitir A4) er heimilt að reisa sex hæða hús með allt að 30 íbúðum á efri hæðum og þjónusturýmum á jarðhæð.
- Gert er ráð fyrir bílakjallara. Heimilt er að hann verði á tveimur hæðum og skal hann tengjast sameiginlegum bílakjallara sem fyrir er á Kirkjusandi og þinglýstur samningur liggur fyrir um.
- Loks má nefna úrbætur á inngöðum á lóðinni og gönguleiðum inn í nýja hverfið, sunnar á Kirkjusandi, ásamt tengingum við gamla hverfið austan við svæðið, sem og stóra torgið, nær suðurenda Kirkjusandsskipulagsins.

Lóðarhafi á A reitnum er Þróunarsjóðurinn Langbrók, sem er fasteignasjóður í stýringu hjá Íslandssjóðum.

Næstu skref eru að ljúka niðurrífi gamla bankahússins á miðjum reitnum en samkvæmt nýlega auglýstu útboði á niðurrif að hefjast í nóvember 2023 og ljúka í síðasta lagi í miðjum apríl 2024. Samfara niðurrífi verður fyrirkomulag uppbyggingar og hönnunar skipulagt.



Hönnun: Kurt og pí



## Góður gangur í framkvæmdum við Grensásveg 1

Uppbygging hátt á annað hundrað íbúða og atvinnu- og skrifstofuhúsnæðis við Grensásveg 1 gengur vel. Flutt var inn í 50 íbúðir í fyrria við Grensásveg D og E og þegar er búið að selja um helming 41 íbúðar sem eru að verða tilbúnar við Grensásveg B.

Glerjun bogalagaða skrifstofuhússins við Suðurlandsbraut er langt komin, sem og uppsteypa og lokun A og F hlutanna, sitt hvoru megin við skrifstofuhlutann, þar sem verða 76 íbúðir. Uppsteypa húss C við Skeifuna, þar sem verða 14 íbúðir, er líka hafin. Stefnt er á að íbúðir og skrifstofur í stóra húsinu fari í sölu um eða upp úr næstu áramótum og íbúðir í litla húsinu fyrir sumarbyrjun 2024.

### Gæði og staðsetning vekja áhuga

„Uppbyggingin gengur vel og augljóst að gæði íbúðanna og staðsetning þeirra, nálægt Laugardalnum og allri daglegri þjónustu, vekur áhuga,“ segir Stefán Á. Magnússon, framkvæmdastjóri Fasteignafélagsins G1, sem er lóðarhafi. Félagsbústaðir hafa kauprétt að 5% íbúða á lóðinni og kvóð er um að 15% íbúða til viðbótar verði leigubúðir.





181 íbúð í byggingu  
2-4 herbergi, 40-120 m<sup>2</sup>  
Verklok um áramót 2024-2025

Alls verður 181 íbúð í fjölbýlishúsunum fjórum við Grensásveg 1, sem verða fjögurra til sjö hæða há. Íbúðirnar eru tveggja til fjögurra herbergja, 40-120 m<sup>2</sup> að stærð. Verslunar- og þjónusturými verða á jarðhæðum og skrifstofur í bogabyggingunni. Inngarður er á milli húsanna, sem nýttist bæði íbúum og starfsfólki í húsunum.

### Bílakjallari með deililíbílum

Undir húsunum er bílakjallari á þremur hæðum og geta íbúðareigendur leigt sér stæði þar, kjósi þeir svo, frekar en að eiga það. Hraðhleðslu-

stöðvar verða í bílakjallaranum. Þar verða líka deililíbar aðgengilegir og rúmgóðar hjólageymslur fyrir íbúða- og atvinnuhúsnæðið. Lóðin er líka vel staðsett með tilliti til almenningsgangna, m.a. fyrsta áfanga Borgarlínu. Þá er göngufæri í verslanir og þjónustu, sem og í frístunda- og útivistarsvæðið í Laugardal.

Framkvæmdir hófust haustið 2020 og gangi áætlanir eftir eru verklok allra framkvæmda á svæðinu fyrirhuguð um áramótin 2024-2025. Archus og Rýma arkitektar hönnuðu byggingarnar og Mannvit sér um verkfræðihönnun og byggingarstjórn. Sjá nánar á sölusíðunni g1.is.

## Byggingarhæf lóð: Borgartún 34-36

Það styttist í að framkvæmdir hefjist við byggingu fjölbýlishúss við Borgartún 34-36, á lóð sunnan við Hótel Cabin þar sem rútfyrirtæki Guðmundar Jónssonar var lengi vel til húsa.

Þar á að rísa fjögurra til átta hæða staðsteypt bygging með 102 íbúðum og 82 bílastæðum í upphituðum bílakjallara. Íbúðirnar verða fjölbreyttar að stærð, tveggja til fimm herbergja, á bilinu 60-180 m<sup>2</sup>.

Gert er ráð fyrir að byrja niðurrif atvinnuhúsa á lóðinni á fyrri hluta ársins 2024 og í framhaldinu hefjist byggingarframkvæmdir. Vonast er til að sala íbúða geti hafist árið 2026 og framkvæmdum ljúki á árinu 2027.

Félagið Hófsvað er lóðarhafi, Andark arkitektar hanna húsið og Bestla byggingafélag mun annast framkvæmdir.



Vinnutillaga-Hönnun: Andark





SÚÐARVOGUR 9

KUGGAVOGUR 4  
SÚÐARVOGUR 3  
DUGGUVOGUR 9-13

## Framkvæmdum að ljúka við Súðarvog 9

Bygging 30 íbúða við Súðarvog 9 í Vogabyggð II er að ljúka. Íbúðirnar verða tilbúnar til afhendingar í nóvemberlok og er sala þeirra hafin.

Húsið er fjórar hæðir með inndreginni efstu hæð. Íbúðirnar eru á stærðarbilinu 40-195 m<sup>2</sup>, flestar þriggja herbergja en einnig eru nokkrar tveggja, fjögurra og fimm herbergja íbúðir, ásamt einstaklingsíbúðum. Sameiginlegur bílakjallari er með Súðarvogi 11, með tengingum fyrir rafbíla og stæðum fyrir reiðhjól.

Félagið SV 9-11 er lóðarhafi, Viðskiptavít er verktaki, Tendra arkitektar hönnuðu húsin og VSÓ ráðgjöf sá um verkfræðihönnun.

Framkvæmdir hófust árið 2021. Fyrri áfanga verkefnisins, byggingu 16 íbúða við Súðarvog 11, lauk haustið 2022 og hafa þær verið seldar og afhentar eigendum. Frágangur seinni áfanga stendur yfir, bæði utandyra og inni og verklok eru áætluð í lok nóvember 2023.

## Verklök við Kuggavog, Súðar- og Dugguvog

Framkvæmdir eru á lokametrunum við byggingu 91 íbúðar í fimm randbyggðum húsum á lóð í Vogabyggð II, sem afmarkast af Kuggavogi, Súðarvogi og Dugguvogi. Sala er þegar hafin og lokafrágangur er á áætlun, innanhúss sem utan og á lóðinni.

„Við reiknum með verklokum hjá okkur hér um mánaðamótin nóvember og desember,“ segir Óskar Gunnarsson, staðarstjóri ÞG Verks, sem er bæði lóðarhafi og annast byggingaframkvæmdir.

Húsin fimm eru þrjár til fimm hæðir, með sameiginlegum bílakjallara og skjólgóðum inngarði á milli bygginganna. Íbúðirnar eru tveggja til fimm herbergja, 57-168 m<sup>2</sup> og í kjallaranum eru 85 bílastæði, geymslurými íbúða og sameiginleg hjóla og vagnageymsla. Á jarðhæð hússins við Kuggavog, til móts við Vörputorg, er rými fyrir léttu atvinnustarfsemi.

Framkvæmdirnar, sem hófust árið 2021, eru síðasta uppbygginga-verkefni ÞG Verks í Vogabyggð II. Hönnun bygginganna var í höndum THG arkitekta og Hanna verkfræðistofa sá um verkfræðihönnun. Sjá söluvef á [tgverk.is](http://tgverk.is)





## KLEPPSMÝRARVEGUR 6



Byggja 51 íbúð  
2-5 herbergi, 60 til 150 m<sup>2</sup>  
Verklok vorið 2025

Hönnun: Teiknistofan Tröð

## Uppbygging hafin við Kleppsmýrarveg 6

Framkvæmdir eru hafnar við byggingu fjölbýlishúss með 51 íbúð fyrir almennan markað við Kleppsmýrarveg 6 í Vogabyggð II. Stefnt er að verklokum vorið 2025.

Byggingarreitirinn afmarkast af Kleppsmýrarvegi, Dugguvogi og Arkarvogi. Þar rís sex hæða, randbyggt hús með garði í miðjunni og bílakjallara með innakstri frá Arkarvogi.

Allar íbúðirnar verða með svölum og fjölbreytilegar að stærð, tveggja til fimm herbergja og á bilinu 60 til 150 m<sup>2</sup>. Geymslur og hjóla-geymslur eru í kjallara hússins fyrir allar íbúðirnar og stæði fylgir hverri íbúð í bílakjallaranum.

Jarðvinna hófst í vorið 2023 og uppsteypa í sumar en það er byggingarfyrirtækið Öxar sem er lóðarhafi og annast framkvæmdir. Teiknistofan Tröð hannar húsið og VBS sér um verkfræðihönnun.





## Uppbyggingu við Stefnisvog 2 að ljúka

Framkvæmdir við uppbyggingu 71 íbúðar við Stefnisvog 2 í Vogabyggð I hafa gengið vel og verða þær tilbúnar til afhendingar í árslok 2023. Allar íbúðirnar hafa verið seldar.

Íbúðirnar eru fjölbreyttar að stærð, tveggja til fimm herbergja, á bilinu 70-160 m<sup>2</sup> í fjórum tveggja til sex hæða byggingum með sameiginlegum bílakjallara. Húsin standa umhverfis útivistarsvæði íbúa, sem er með útsýni til suðurs að Elliðaárvogi og smábátahöfninni.

Verkkaupi og lóðarhafi er félagið Stefnisvogur 2. Framkvæmdir hófust haustið 2021. Reir Verk er framkvæmdaaðili, THG arkitektar hönnuðu húsin og verkfræðistofan Vektor sá um verkfræðihönnun.

## 68 íbúðir í byggingu við Stefnisvog 12

Framkvæmdir ganga vel við byggingu 68 íbúða fyrir almennan markað við Stefnisvog 12 í Vogabyggð I. Þar rísa U-laga hús með sameiginlegum inngarði fyrir íbúa með útsýni yfir smábátahöfnina, Elliðaárvog og Ártúnshöfða, ofan á bílakjallara. Áætlað er að sala íbúða geti hafist í lok sumars 2024.

„Byggingarnar verða fjórar, tveggja til sex hæða háar. Uppsteypa húsanna er í gangi og gert ráð fyrir að henni ljúki um eða upp úr áramótum 2024. Íbúðirnar verða bæði nútímalegar og fjölbreyttar að stærð, tveggja til fimm herbergja, á bilinu 70-160 m<sup>2</sup>,“ segir Rannveig Eir Einarsdóttir, forstjóri Reir Verks, sem er framkvæmdaaðili verkefnisins.

Byggingafrankvæmdir hófust í apríl 2023 og verklok eru áætluð í árslok 2024. Nordic Office of Architecture hannar byggingarnar, verkfræðistofan Vektor sér um verkfræðihönnun og lóðarhafi er félagið Stefnisvogur.



## STEFNISVOGUR 1

## STEFNISVOGUR 24

## STEFNISVOGUR 36



Hönnun Stefnisvogur 2: THG arkitektar. Hönnun Stefnisvogur 12: Nordic Office of Architecture. Tölvumynd: ONNO

## Byggingarhæfar lóðir: Vogabyggð I

Til viðbótar við þær 139 íbúðir sem Reir Verk er að reisa í Vogabyggð I, við Stefnisvog 2 og Stefnisvog 12, undirbýr félagið jafnframt byggingu 193 íbúða á byggingarhæfum lóðum við Stefnisvog 24, Stefnisvog 36 og Stefnisvog 1.

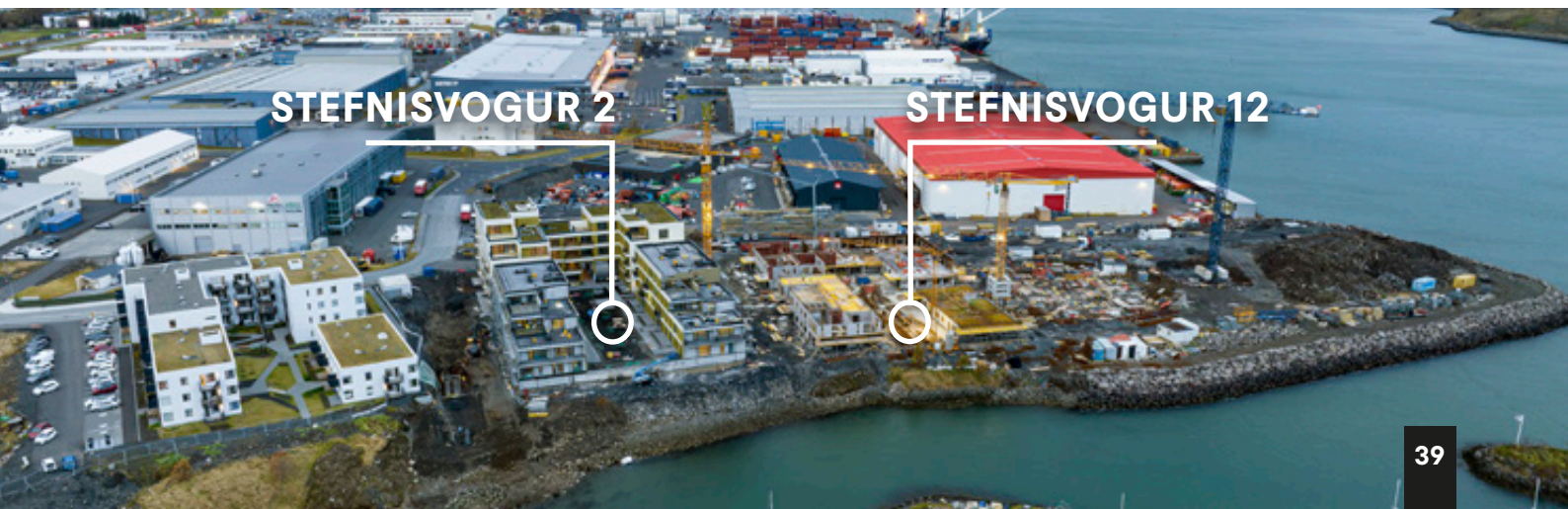
**Stefnisvogur 24:** Byggingarteikningar eru á lokametrunum og vonir standa til að framkvæmdir geti hafist upp úr áramótum 2023, samhliða framkvæmdum við Stefnisvog 12. Þar verða 70 íbúðir fyrir almennan markað í U-laga byggingum með inngarði ofan á bílajakjallara. Hönnun: Jvantspíjer, Felixx, teiknistofan Tröð.

**Stefnisvogur 36:** Byggja á 63 íbúðir fyrir almennan markað, sömu leiðis í U-laga byggingu ofan á bílajakjallara og með garði í miðjunni. Vinna við byggingarteikningar stendur yfir en ekki liggur fyrir hvenær framkvæmdir hefjast. Hönnun: Jvantspíjer, Felixx, teiknistofan Tröð.

**Stefnisvogur 1:** Byggja á 60 íbúðir fyrir almennan markað. Bílageymsla verður undir húsinu. Hönnun: Jvantspíjer, Felixx, teiknistofan Tröð.

## STEFNISVOGUR 2

## STEFNISVOGUR 12





# Háaleiti og Bústaðir

Uppbygging nýrra íbúða innan borgarhlutans hefur einkum verið neðan Sléttuvegar syðst í hverfinu og nú eru austast á Orkureit framkvæmdir hafnar af krafti. Til framtíðar er horft á skipulagssvæði við Kringluna, í Múlum og í Safamýri, sem og til svæðisins fyrir neðan Borgarspítalann.

## Háaleiti og Bústaðir í hnotskurn

Fjöldi íbúa: **16.672** íbúar  
 Fjöldi íbúða: **6.673** íbúðir  
 Þéttbýli byggðs svæðis: **37** íbúar/ha  
 9 leikskólar  
 5 grunnskólar



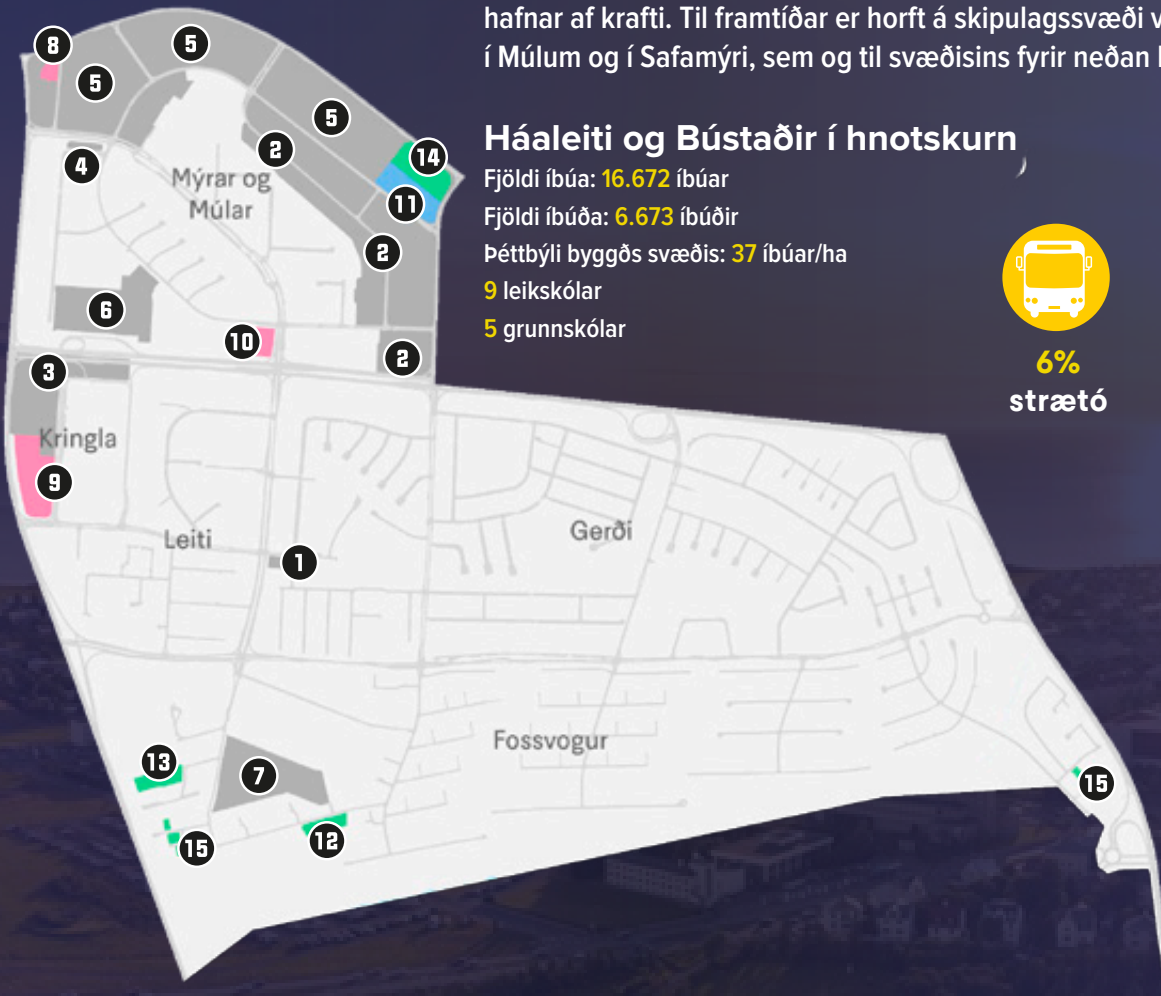
6%  
strætó



7%  
hjóla



14%  
ganga



Þróunarsvæði



450

Í skipulagsferli



518

Samþykkt deiliskipulag



0

Byggingarhæfar lóðir



219

Íbúðir í byggingu



329

### ■ Þróunar- og framtíðarsvæði

Númer	Stærð	Fjöldi íbúða
1	Stóragerði 40*	
2	Síðumúli*	
3	Kringlan - Reitir 2-5*	
4	Háaleitisbraut 12*	
5	Ármúli - Suðurlandsbraut*	
6	Safamýri íþróttasvæði	200
7	Borgarspítalareitur	250

### ■ Svæði í skipulagsferli

Númer	Stærð	Fjöldi íbúða
8	Lágmúli 2 (C40 lóð)	100
9	Kringlan 1	370
10	Háaleitisbraut-Miklabraut	48
11	Orkureitur (B og C)	219

### ■ Samþykkt deiliskipulag

### ■ Íbúðir í byggingu

Númer	Stærð	Fjöldi íbúða
12	Fossvogsvegur 8	15
13	Skógarvegur 4 og 10	87
14	Orkureitur (A og D)	216
15	Minni þéttingarreitur	11

Upplýsingar um fjölda íbúða eru fengnar úr kortasjá fyrir uppbyggingu íbúða í Reykjavík og miðast þær við stöðuna 1. október 2023. Uppfærðar upplýsingar má sjá í kortasjá á [reykjavik.is/husnaedi](http://reykjavik.is/husnaedi). \*Hér er ekki tilgreindur fjöldi íbúða á framtíðarsvæðum. Fjöldi íbúða á svæðum sem eru í skipulagsferli eða þróun, er lauslega áætlaður og háður endanlegu mati í formlegu deiliskipulagi.



436 íbúðir, 69 í fyrsta áfanga  
2-4 herbergi, 50-250 m<sup>2</sup>  
Verklok áætluð í árslok 2027

## Umhverfsvottuð íbúðabyggð á Orkureitnum

Uppsteypa fyrsta áfanga Orkureitsins við Suðurlandsbraut er komin vel á veg. Þar verða 69 íbúðir og eiga þær að vera tilbúnar til afhendingar haustið 2024. Alls verða byggðar 436 íbúðir í fjórum áföngum á Orkureitnum og er stefnt að því að framkvæmdum verði að fullu lokið í árslok 2027.

Húsið vestan við Orkuhúsið á Suðurlandsbraut (A) verður sjö hæða hátt. Þar verða annars vegar tveggja og þriggja herbergja bjartar íbúðir, 47-100 m<sup>2</sup> og hins vegar stærri þriggja herbergja íbúðir með þaksvölum, 110-140 m<sup>2</sup>, á efstu hæðunum. Gert er ráð fyrir að íbúðirnar í þessum áfanga verði tilbúnar til afhendingar haustið 2024.

### BREEAM umhverfsvottað

„Orkureiturinn er fyrsta BREEAM umhverfsvottaða skipulagið á íbúðarbyggð í Reykjavík en allt verkefnið er skipulagt og hannað með endurnýtingu, sjálfbærni og vistvæn sjónarmið að leiðarljósi til að lágmarka kol-efnisfótspor byggðarinnar,“ segir Hilmar Ágústsson, framkvæmdastjóri SAFÍR bygginga, sem standa fyrir uppbyggingunni. „Markmiðið er að bjóða viðskiptavinum upp á bjartar og vel hannaðar íbúðir í fallegu umhverfi við Laugardalinn, stutt frá verzlunum og þjónustu, með áherslu á vandaða inngarða og blágrænar ofanvatnslausnir með fallegri tjörn í inngarðinum.“

Byggingar á Orkureitnum tengjast með sameiginlegum bílakjallara þar sem verða bílskúrar, merkt bílastæði og almenn stæði sem íbúar hafa

aðgang að. Hver íbúð verður með eigið loftræstikerfi til að endurnýta orku og tryggja að loftgæði íbúa verði ávallt eins og best er á kosið. Atvinnuhúsnæði verður á hluta jarðhæða, sem er sérstaklega ætlað að þjónusta íbúa Orkureitsins, s.s. kaffihús og veitingastaðir.

### Síðari verkáfangar

Hafist verður handa við byggingu annars áfanga (D) verkefnisins í lok árs 2024, sem er átta hæða bygging meðfram Suðurlandsbraut og Grensásvegi með 133 íbúðum. Íbúðirnar þar verða rúmgóðar, á bilinu 50-250 m<sup>2</sup> og tekið hefur verið mið af þörfum fólks á miðjum aldri við hönnun þeirra. Úr íbúðunum verður gott útsýni yfir Laugardalinn og til sjávar og fjalla.

Þriðji verkáfanginn (B) verður bygging 105 íbúða á mótum Ármúla og nýrrar götu sem afmarkar reitinn að vestan og heitir Dalsmúli. Í loka-áfanga verkefnisins (C) verða byggðar 129 íbúðir á horni Ármúla og Grensásvegar. Gert er ráð fyrir að framkvæmdum verði að fullu lokið í árslok 2027. Mikil áhersla verður lögð á að vanda til landslagshönnunar, með bæði gróðursælum gördum og fallegu umhverfi.

Nordic Office of Architecture er hönnuður húsa og landslagshönnuður. Rut Káradóttir er innanúshönnuður í verkefninu. NNE verkfræðistofa hannar lagnir og burðarvirki og Verkhönnun annast alla raflagna-hönnun. ÖRUGG verkfræðistofa er brunahönnuður og Mannvit er hljóðhönnuður verkefnisins. Lóðarhafi og byggingaraðili er SAFÍR byggingar. Áhugasamir geta skráð sig á safir.is til að fá frekari upplýsingar.





87 íbúðir fyrir 60+  
2-4 herbergi, 54-90 m<sup>2</sup>  
Verklok um áramót 2024-2025

## Sléttan–lífsgæðakjarni fyrir eldra fólk

Framkvæmdum á vegum Sjómannadagsráðs miðar vel við byggingu 87 leiguíbúða fyrir 60 ára og eldri í tveimur húsum við Skógarveg 4 og 10. Reiknað er með að fyrstu 39 íbúðirnar við Skógarveg 10 verði tilbúnar til afhendingar um mitt árið 2024 og seinni 48 íbúðirnar við Skógarveg 4 verði tilbúnar í byrjun nóvember sama ár. Áætlað er að verkinu verði að fullu lokið um áramótin 2024-2025.

Húsin eru þrjár til fjórar hæðir, byggð ofan á sameiginlegan bílakjallara. Íbúðirnar eru ýmist tveggja eða þriggja herbergja, 54-90 m<sup>2</sup>, en samtals þrjár íbúðir eru um 110-120 m<sup>2</sup> og þar af ein fjögurra herbergja. Íbúðirnar eru hannaðar með þarfir eldra fólks í huga, hurðaop og gangar eru rúm og baðherbergi og eldhús sérhönnuð svo auðvelt sé að koma fyrir ýmiss konar stuðningstækjum. Innangengt verður á milli húsanna og einnig yfir í félags- og þjónustumiðstöðina Sléttuna. Undir báðum húsum

er sameiginleg bílageymsla og útistæði við húsin, þar sem stæði verða leigð út til íbúa.

Framkvæmdirnar eru lokaáfangi í samstarfsverkefni Reykjavíkurborgar, ríkisins og Sjómannadagsráðs um uppbyggingu lífsgæðakjarna við Sléttuveg og Skógarveg. Þar rekur Hrafnista, dótturfélag Sjómannadagsráðs, nú hjúkrunarheimili með 99 einkarymum auk þjónustumiðstöðvarinnar Sléttunnar, sem er samstarfsverkefni með öðrum félagsmiðstöðvum eldri borgara í Reykjavík. Jafnframt eru 60 íbúðir þegar í útleigu við Sléttuveg fyrir 60 ára og eldri á vegum Naustavara, dótturfélags Sjómannadagsráðs.

THG arkitektar hönnuðu hús lífsgæðakjarnans. Byggingafyrirtækið Þarfaping annast framkvæmdir lokaáfangans og skilar íbúðunum fullfrá-gengnum. Hægt er að sækja um leiguíbúðir á [naustavor.is](http://naustavor.is).

## 15 raðhús í Fossvogi

Bygging 15 raðhúsa fyrir almennan markað gengur vel við Fossvogsveg 8 í Vigdísarlundi í Fossvogsdal. Áætlað er að fyrstu íbúðirnar verði tilbúnar til afhendingar haustið 2024 og að framkvæmdum verði að fullu lokið um áramótin 2024-2025. Sala húsanna á að hefjast vorið 2024.

Húsin verða á þremur hæðum. Framkvæmdir hófust sumarið 2022 og verklok eru áætluð í árslok 2024. Lóðarhafi er Byggingafélag Gylfa og Gunnars og annast það einnig framkvæmdir. Guðmundur Gunnlaugsson arkitekt hannaði húsin og NNE sá um verkfræðihönnun.



## Í skipulagsferli: Safamýri

Deiliskipulag er í vinnslu sem heimilar Bjargi íbúðafélagi að reisa allt að 40 íbúðir á horni Háaleitisbrautar og Safamýrar sem félagið fékk vilyrði fyrir árið 2021.

Húsið verður þriggja til fjögurra hæða hátt í tveimur meginbyggingum sem tengjast saman með gegnsærri lokun til suðurs og norðurs. Húsið er á forhönnunarstigi og er sú vinna vel á veg komin hjá A2F arkitektum og Grímu arkitektum. Íbúðirnar verða tveggja til fimm herbergja, 45-100 m<sup>2</sup> að stærð. Sameiginleg bílastæði með 34 stæðum verða í kjallara. Horft er til þess að framkvæmdir geti hafist árið 2024.



Vinnutillaga-Hönnun:  
A2F og Gríma arkitektar



# Breiðholt

Breiðholtið er fjölmennasta hverfi borgarinnar, en þar eru fáar nýjar íbúðir í byggingu um þessar mundir. Skipulag er til fyrir uppbyggingu í Arnabakka annars vegar og hins vegar Fellunum. Hverfisskipulag var unnið fyrir Breiðholt í samráði við íbúa og hagaðila, en það gefur eigendum fasteigna og húsfélögum svigrúm til þróunar á sínum lóðum.

## Breiðholt í hnotskurn

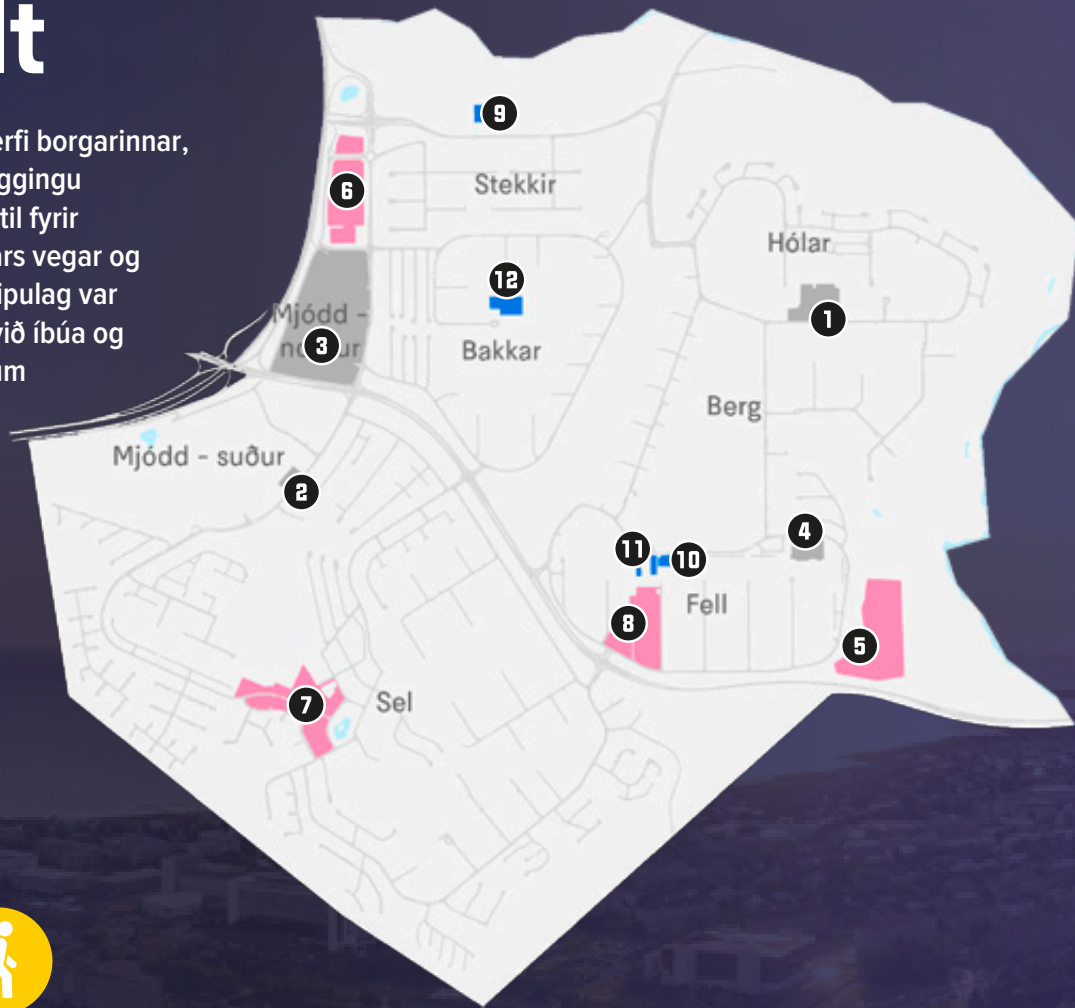
Fjöldi íbúa: **22.854** íbúar

Fjöldi íbúða: **7.961** íbúðir

Þéttbýli byggðs svæðis: **39** íbúar/ha

**15** leikskólar

**5** grunnskólar



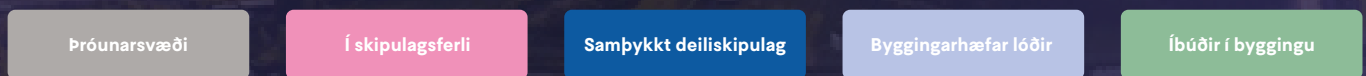
**7%**  
strætó



**1%**  
hjóla



**17%**  
ganga



■ Þróunar- og framtíðarsvæði		■ Svæði í skipulagsferli		■ Samþykkt deiliskipulag	
	Fjöldi íbúða		Fjöldi íbúða		Fjöldi íbúða
1 Suðurlólar*		5 Suðurfell	100	9 Stekkjarbakki 5	15
2 Skógarsel 10	50	6 Norður Mjódd	300	10 Eddufell 2-4	14
3 Mjódd	400	7 Rangársel	100	11 Drafnarfell 2-4 og 14-18	17
4 Jórufell	100	8 Völvufell - Yrsufell	144	12 Arnarbakki 2-6	90

Upplýsingar um fjölda íbúða eru fengnar úr kortasjá fyrir uppbyggingu íbúða í Reykjavík og miðast þær við stöðuna 1. október 2023. Uppfærðar upplýsingar má sjá í kortasjá á [reykjavik.is/husnaedi](http://reykjavik.is/husnaedi). \*Hér er ekki tilgreindur fjöldi íbúða á framtíðarsvæðum. Fjöldi íbúða á svæðum sem eru í skipulagsferli eða þróun, er lauslega áætlaður og háður endanlegu mati í formlegu deiliskipulagi.





Lífsgæðakjarnar-málþing í Ráðhúsi Reykjavíkur: Þátttakendur í pallborðsumræðum voru Dagur B. Eggertsson borgarstjóri, Brent Toderian, ráðgjafi og fyrrverandi skipulagsstjóri Vancouver og Calgary, Per Schulze, forstöðumaður Virke hjá Pension Danmark, Maria Vassilakou, fyrrverandi varaborgarstjóri Vinarborgar og forstjóri Vienna Solutions og Þórhildur Guðún Egilsdóttir, deildarstjóri á skrifstofu öldrunarmála hjá Reykjavíkurborg, sem stýrði umræðum.

Ljósmynd: Reykjavíkurborg

## Samstarf um uppbyggingu í þágu eldri borgara

Í húsnæðisáætlun borgarinnar árið 2014 var sett markmið um að hefja byggingu 450 íbúða og hjúkrunarrýma fyrir eldri borgara innan fimm ára. Markmiðið náðist og á næstu tíu árum ætlar borgin að útluta lóðum undir 1.100 íbúðir fyrir eldri borgara.

Borgin auglýsti vorið 2023 eftir samstarfsaðilum um þróun lífsgæðakjarna í Reykjavík. Viðbrögð voru góð, alls bárust 23 hugmyndir og á málþingi þann 27. september voru kynntar frumtilögur fimm aðila sem hyggja á uppbyggingu lífsgæðakjarna í Reykjavík á lóðum sem þeir hafa til umráða.

Fyrirtækin sem um ræðir eru Reitir, Þingvangur, Þorpið vistfélag, Íþaka og Klasi. Borgarráð hefur samþykkt að hefja viðræður við fyrirtækin fimm um þróun lífsgæðakjarna. Sjá samantekt hér fyrir neðan um lóðirnar fimm.

Í næsta áfanga þróunar lífsgæðakjarna hyggjast borgaryfirvöld beina sjónum að áhugaverðum lóðum sem Reykjavíkurborg ræður yfir eða aðrir aðilar, svo sem ríkið. Þá verður horft til samstarfs við ýmis félög og félagasamtök sem hafa leitt uppbyggingu húsnæðis fyrir eldri borgara, ásamt því að skoða hugmyndir frá almenningi sem borist hafa borginni.



### Lífsgæðakjarni Klasa við Borgarhöfða

Fjölbreyttar eigna-, leigu- og búseturéttaríbúðir.- Auk 10.000 fermetra þjónusturýmis. Í heild yrðu byggðar yfir 800 íbúðir á Borgarhöfða og gæti hluti þeirra gæti orðið innan lífsgæðakjarna. Áhersla yrði á blöndun aldurs hópa og að öll þjónusta verði í göngufæri.



### Lífsgæðakjarni Íþöku á Stórhöfða

Byggja 150 hjúkrunarrými og/eða þjónustuíbúðir ásamt fjölbreyttum íbúðum. Þjónustukjarni miðsvæðis þar sem í boði yrðu veitingar, líkamsrækt, apótek, heilsugæsla og önnur starfsemi sem skapar lífandi umhverfi, bæði að degi til og á kvöldin.



# Lífsgæðakjarnar

## – hlekkur í bættri heilsu fólks

„Það er mikilvægt að borgin hjálpi fólki að láta drauma sína rætast og lífsgæðakjarnar geta verið hluti af því,“ segir Þórhildur Guðrún Egilsdóttir, deildarstjóri öldrunarmála hjá Reykjavíkurborg og einn margra þátttakenda í málþingi í Ráðhúsi Reykjavíkur í september 2023, þar sem rætt var um lífsgæðakjarna framtíðarinnar og mikilvægi þeirra.

Aðspurð hvers vegna lögd er slík áhersla á uppbyggingu lífsgæðakjarna í borginni segir Þórhildur þá geta verið hlekkur í því að bæta heilsu fólks. „Þegar við horfum til heilsu fólks einblínum við mikið á líkamlega heilsu þó við vitum samt að andleg líðan og félagsleg skiptir líka ótrúlega miklu máli. Það er ekki nóg að vera líkamlega hress til að líða vel,“ bætir hún við.

### Hollt að deila heitum potti!

„Það er alltaf að koma fram æ meiri þekking á því hversu víðtæk áhrif félagsleg einangrun og einmanaleiki hafa á heilsu fólks en við getum spornað við því með tiltölulega auðveldum hætti. Til dæmis með borgaskipulagi, þ.e. hvar og hvernig fólk býr,“ segir Þórhildur.

Hún segir mikinn hag geta verið í því fyrir eldra fólk að búa í samneyti við fólk á sínum aldri og samneysla hafi einnig jákvæð áhrif. „Það að hópur fólks deili heitum potti, líkamsrækt eða ann-

arri sameiginlegri aðstöðu og hafi félagsskap hvert að öðru í daglega lífinu er mjög mikilvægt.“

### Þurfum að bjóða mismunandi lausnir

Þórhildur segir að með auknum mannfjölda og hækkun lífaldurs þurfi sérstaklega að huga að íbúðarmálum eldra fólks. Á síðasta ári fjölgaði íbúum á Íslandi um 3,1% eða um 11.500 manns og hefur aldrei mælst slík fjölgun frá upphafi mannfjöldamælinga. Á fyrstu sex mánuðum þessa árs fjölgaði landsmönnum um 1,7% og ef sú þróun heldur áfram toppar árið síðasta ár. Það þýðir að í árslok verða Íslendingar orðnir yfir 400 þúsund talsins.

„Við þurfum að huga að þessu og hafa mismunandi lausnir í boði. Það vilja ekki allir búa í lífsgæðakjarna þegar þeir eldast en það þarf að vera í boði,“ segir Þórhildur. „Sumir vilja búa í venjulegum íbúðahverfum, t.d. nálægt börnunum sínum og aðrir vilja búa nálægt jafnöldrum sínum. Við þurfum að bjóða upp á hvoru tveggja og hlusta á fólkið sem ætlar að búa þarna,“ áréttar hún.

„Það hefur verið sagt að langvarandi félagsleg einangrun sé jafn heilsuspillandi og að reykja fimmtán sígarettur á dag. Við vitum að það er ekki gott fyrir heilsuna. Þess vegna eru lífsgæðakjarnar og fjölbreytt búsetuúrræði fyrir eldra fólk mikilvæg,“ segir deildarstjóri öldrunarmála hjá Reykjavíkurborg að lokum.



### Lífsgæðakjarni Þingvangs við Köllunarklett

Frumtillögur gera ráð fyrir byggingu íbúða fyrir 60 ára og eldri sem og aðra aldurshópa á sex hektara sól- og skjólríku grænu svæði. Valkostur yrði milli eignar- og leiguíbúða og gera hugmyndir ráð fyrir að hluti íbúða sé óhagnaðardrifinn. Gert er ráð fyrir fjölbreyttri afþreyingu og þjónustu á svæðinu sem stuðli að bættum lífsgæðum.



### Lífsgæðakjarni Reita við Nauthólsveg

Hugmyndir Reita gera ráð fyrir að breyta skrifstofubyggingu Icelandair í hjúkrunarheimili með 130 rýmum. Á svæðinu yrði einnig byggðar 87 íbúðir fyrir 60 ára og eldri, 42 þjónustu- og hjúkrunaríbúðir og verslunar- og þjónustukjarni. Samnýta má innviði með Hótel Natura, sem er í eigu Reita.



### Lífsgæðakjarni Þorpsins vistfélags á Ártúnshöfða

Í hugmyndum Þorpsins er gert ráð fyrir að byggja nýjan borgarhluta með Svansvottuðum vist- og mannvænum íbúðarhúsum. Fjölbreytt búsetuform; eigna-, leigu- og þjónustuíbúðir og öll helsta þjónusta. Gert er ráð fyrir um 200 hjúkrunarrýmum og 200-300 íbúðum.

## Hvað er lífsgæðakjarni?

Lífsgæðakjarni er heiti yfir nýja nálgun á húsnæði sem er einkum hugsað fyrir eldra fólk þar sem áhersla er á fjölbreytt búsetuform, bæði í formi eignar- og leiguíbúða.

Íbúðum er raðað saman í aðlaðandi umhverfi með aðgengi að fjölbreyttri þjónustu og í bland við íbúðarhúsnæði fyrir aðra aldurshópa og jafnvel hjúkrunarrými.

Markmið lífsgæðakjarna er að tryggja áhugavert og aðlaðandi umhverfi, samveru og öryggi um leið og komið er til móts við ólíkar þarfir fólks á ólíkum aldri sem og ólíka tekjuhópa.



# Árbær

Nokkrar nýjar íbúðir hafa verið byggðar í Árbæ á liðnum árum, einkum við Hraunbæ, en nú er uppbygging hafin í Víðidalum á um 90 íbúðum. Engar íbúðir með samþykkt deiliskipulag, né í skipulagsferli, en Árbær var fyrst hverfa til að fá samþykkt hverfisskipulag, en það einfaldar íbúum að gera breytingar á fasteignum sínum og opnar möguleika á fjölgun lítilla íbúða í grónum hverfum.

## Árbær í hnotskurn

Fjöldi íbúa: **12.124** íbúar

Fjöldi íbúða: **4.442** íbúðir

Þéttbýli byggðs svæðis: **21** íbúi/ha

**8** leikskólar

**5** grunnskólar



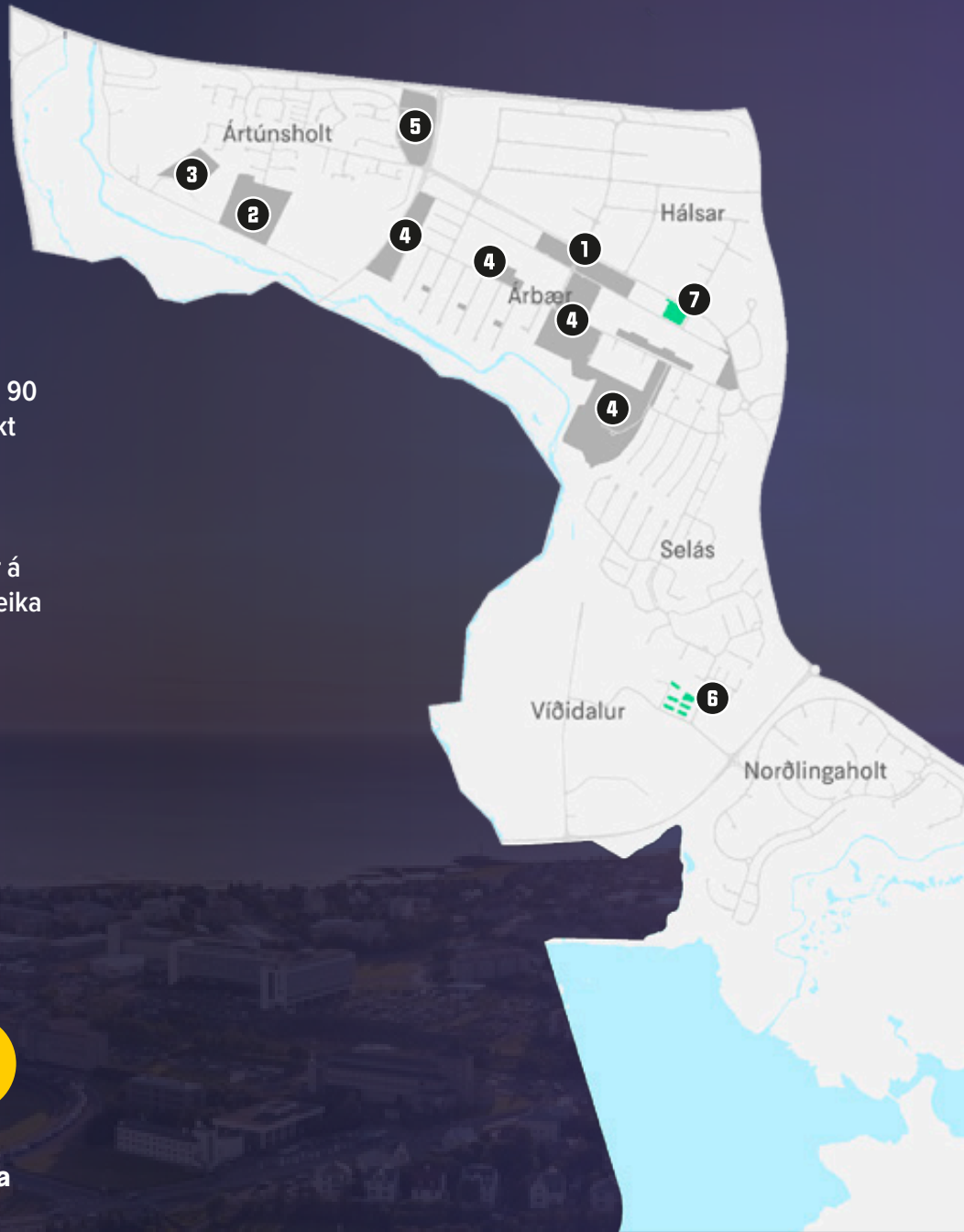
**7%**  
strætó



**4%**  
hjóla



**16%**  
ganga



Þróunarsvæði

Í skipulagsferli

Samþykkt deiliskipulag

Byggingarhæfar lóðir

Íbúðir í byggingu



**560**



**0**



**0**



**0**



**125**

Fjöldi íbúða

Fjöldi íbúða

Fjöldi íbúða

### ■ Þróunar- og framtíðarsvæði

- 1 Hraunbær 102\*
- 2 Rafstöðvarvegur - Ártúnsholt - austur\*
- 3 Rafstöðvarvegur - Ártúnsholt - vestur\*

- 4 Árbær - hverfisskipulag
- 5 Hyllir

### ■ Íbúðir í byggingu

- 6 Brekknaás 2-8 og Selásbraut 130-132
- 7 Hraunbær 143

67  
58

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

Uppfærðar upplýsingar má sjá í kortasjá á [reykjavik.is/husnaedi](http://reykjavik.is/husnaedi). \*Hér er ekki tilgreindur fjöldi íbúða á framtíðarsvæðum.

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



BREKKAÁS 2,4,8

BREKKAÁS 6

SELÁSBRAUT 130, 132

## Leiguíbúðir Bjargs

Bygging 60 leiguíbúða stendur yfir fyrir Bjarg íbúðafélag í fimm tveggja hæða fjölbýlishúsum við Brekknaás og Selásbraut í Árbæ. Fyrsta skóflustungan var tekin í nóvember 2022 og áætlað að fyrstu íbúðirnar verði tilbúnar til útleigu um mitt ár 2024 og þær síðustu í febrúarbyrjun 2025. Fimm tungur íbúðanna, eða 12 íbúðir, verða seldar Félagsbústöðum til útleigu.

Íbúðirnar eru á stærðarbillinu 54-106 m<sup>2</sup>, tveggja til fimm herbergja og vel staðsettar með tilliti til bæði útivistar og tenginga við stofnbrautir, skóla og leikskóla, sundlaugar og hestaíþróttir í Víðidal. Gæludýrahald verður leyft í hluta íbúðanna en óska þarf sérstaklega eftir slíkri íbúð í umsókn.

## Íbúðakjarni í Árbæ

Byggingu sex þjónustuíbúða fyrir Félagsbústaði miðar vel við Brekknaás 6 í Árbæ. Íbúðirnar, sem eru tveggja herbergja og um 65 m<sup>2</sup>, verða með sérinngangi og sérafnotaföt og eru ætlaðar einstaklingum með þroskahömlun og skyldar raskanir.

Íbúðakjarninn verður framtíðarheimili fólks sem flytur þangað og er áhersla lögð á að húsnæðið verði notalegt, veiti íbúum vellíðan og mæti þörfum þeirra á bæði heildstæðan og einstaklingsmiðaðan hátt. Stíka Teiknistofa og Birta Fróðadóttir hönnuðu húsið, í samræmi við sjálfbærni-stefnu Félagsbústaða. Það er á einni hæð, blanda af staðsteyptu húsi og timburgrindarhúsi og um 670 m<sup>2</sup> að flatarmáli.

Verklök eru áætluð í októberlok 2024 og átti fyrirtækið E. Sigurðsson lægsta tilboð í byggingu þess, þegar verkið var boðið út í júní 2023.



Deiliskipulag  
Hönnun: Landmótun

Úthlutun fyrstu 10 íbúðanna við Selásbraut 132 hefst í desember 2023 og afhending er áætluð í júlí 2024. Afhending 10 íbúða við Selásbraut 130 er áætluð í ágúst sama ár og afhending ný íbúða við Brekknaás 2 í október og 10 íbúða við Brekknaás 4 í desember 2024. Síðustu níu íbúðirnar, við Brekknaás 8, er áætlað að afhenda í febrúar 2025.

Hönnuður bygginganna er Svava Jóns hjá Arkitektúr og ráðgjöf og Húsvirki annast byggingarframkvæmdir. Sjá nánar á bjargibudafelag.is

6 íbúðir fyrir Félagsbústaði  
2 herbergi, um 65 m<sup>2</sup>  
Verklök í október 2024



Hönnun: Stíka Teiknistofa.



# Veit ekki hvar við værum hefðum við ekki komist inn hjá Bjargi

„Hér erum við í öruggri íbúð með börnin okkar og dýrin og þurfum ekki að hafa miklar áhyggjur,“ segir Friðrik Páll Atlason sem býr ásamt konu sinni, Söndru Maríu Guðjónsdóttur og börnum þeirra í nýrri íbúð hjá Bjargi leigufélagi í Hraunbæ 133 í Árbænum.

„Ég veit ekki hvar við værum ef við hefðum ekki komist inn hjá Bjargi,“ segir Friðrik. „Við fluttum upphaflega inn í fyrstu blokk Bjargs við Móaveg í Grafarvogi og vorum ánægð þar. Svo stækkaði fjölskyldan og við sóttum um stærri íbúð.“

„Við vorum ótrúlega heppin að fá íbúð í upphafi, vorum bara í nokkra mánuði á biðlista,“ bætir Sandra við. „Svo fengum við forgang þegar við sóttum um stærri íbúð og fengum stærstu íbúðina hérna í Hraunbænum.“

## Frábært að fá að halda gæludýr

Nýja íbúðin er sex herbergja, á tveimur hæðum og ekki veitir af stærðinni þar sem þau eiga fjögur börn og tvo ketti. „Hér er nóg pláss fyrir alla og staðsetningin er mjög góð. Við þurfum

ekki að fara allt á bíl og getum t.d. labbað í skóla og leikskóla, á bókasafnið, í sund, bakaríð og búðina,“ segir Friðrik, „og það er mjög barnvænt hérna og rólegt,“ bætir Sandra við.

Í hluta íbúða Bjargs er leyfilegt að halda gæludýr. Það á við um íbúð Söndru og Friðriks en þau eru mikið dýrafólk. „Við bjuggum í stúdentagörðum áður en við komumst inn í þetta kerfi og okkur langaði alltaf að eiga gæludýr. Við fengum okkur kött rétt áður en við fluttum í Árbæinn og svo annan nýlega,“ segir Friðrik.

## Öryggi heimili

Sandra og Friðrik eru sammála um að meira öryggi fylgi því að leigja hjá Bjargi en að vera á almennum leigumarkaði, þá sé það einnig hagstæðara. „Við gætum engan veginn leigt svona íbúð á almennum leigumarkaði,“ segir Friðrik. „Öryggi er mikilvægt, sérstaklega þegar maður er með svona stóra fjölskyldu. Hér fáum við að vera, svo lengi sem við stöndum okkur í því að borga leiguna!“





# Grafarvogur

Grafarvogurinn er einn fjölmennasti borgarhlutinn og íbúum mun fjölga hratt á næstu árum. Mesta uppbyggingin verður á Ártúnshöfða, en þegar hann verður fullbyggður mun íbúafjöldi Grafarvogs hafa tvöfaldast miðað við óbreytta hverfaskiptinu. Nýjar íbúðir rísa hratt í Gufunesi og þar er skipulagsvinna einnig í fullum gangi. Keldnalandið er svo enn ein framtíðarbyggðin. Borgarlínan mun liggja í gegnum Ártúnshöfða og yfir á Keldur.

## Grafarvogur í hnotskurn

Fjöldi íbúa: **18.513** íbúar

Fjöldi íbúða: **7.278** íbúðir

Þéttbýli byggðs svæðis: **15** íbúar/ha

**15** leikskólar

**7** grunnskólar



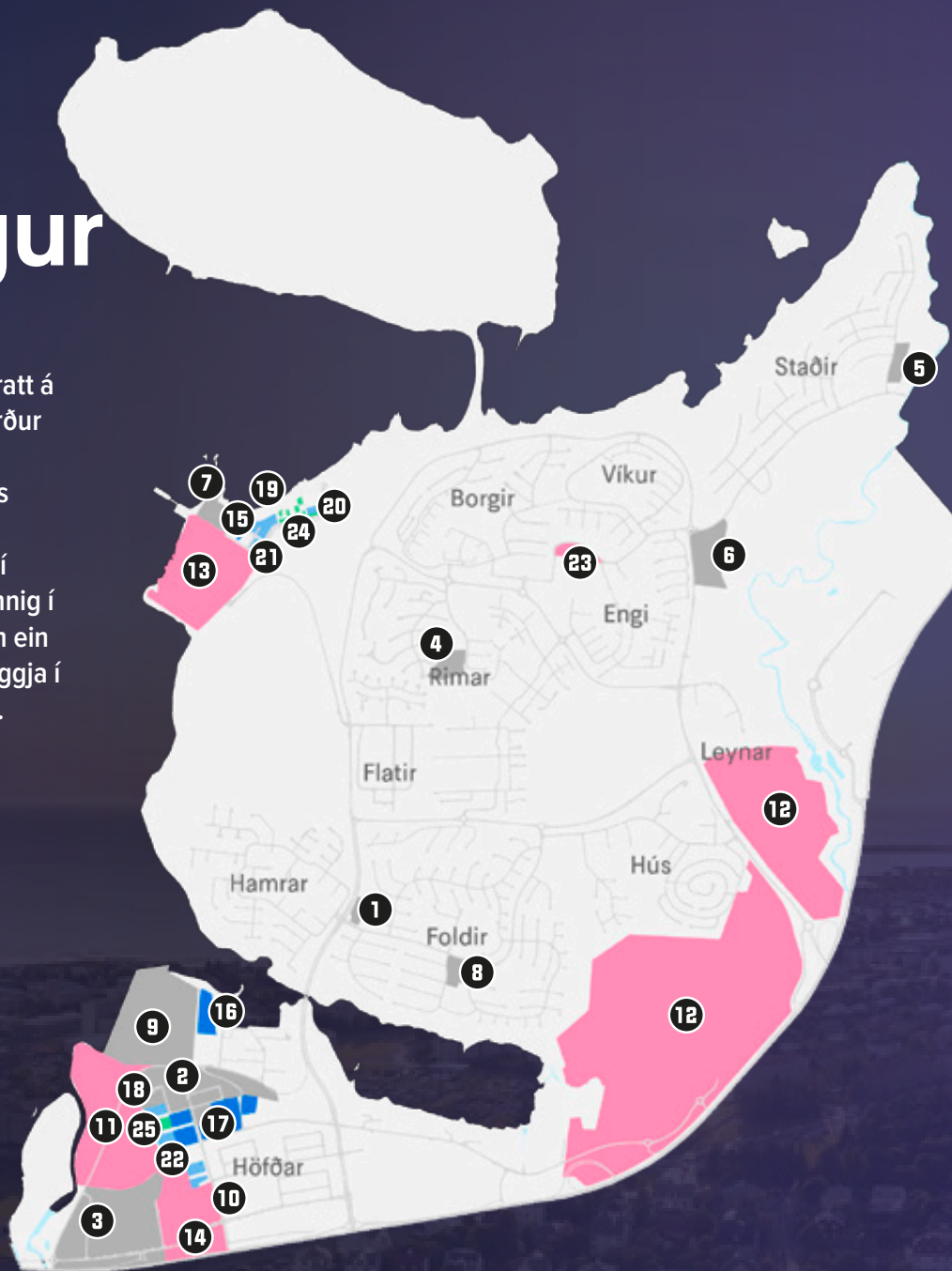
**5%**  
strætó



**1%**  
hjóla

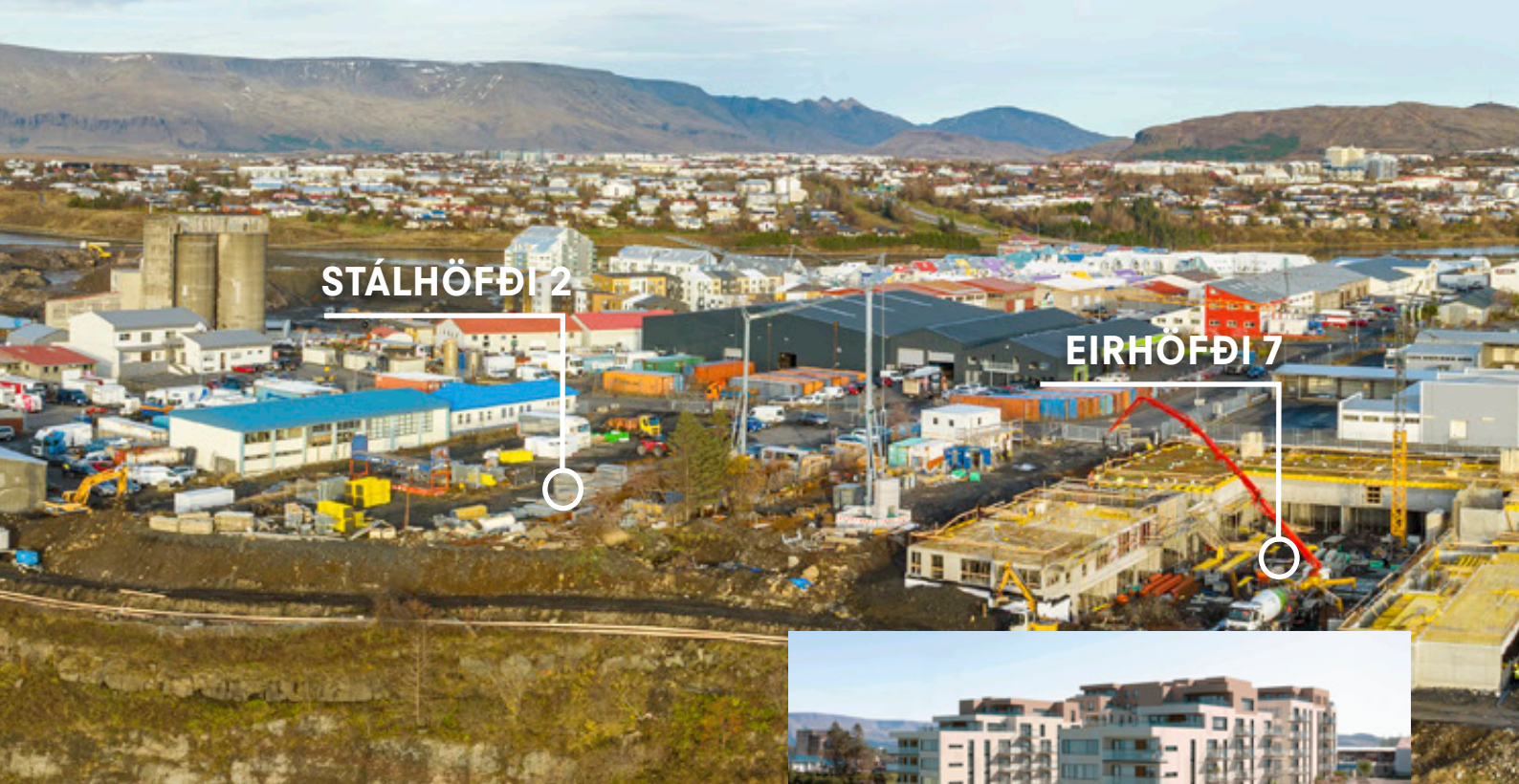


**11%**  
ganga



Upplýsingar um fjölda íbúða eru fengnar úr kortasjá fyrir uppbyggingu íbúða í Reykjavík og miðast þær við stöðuna 1. október 2023. Uppfærðar upplýsingar má sjá í kortasjá á [reykjavik.is/husnaedi](http://reykjavik.is/husnaedi). \*Hér er ekki tilgreindur fjöldi íbúða á framtíðarsvæðum. Fjöldi íbúða á svæðum sem eru í skipulagsferli eða þróun, er lauslega áætlaður og háður endanlegu mati í formlegu deiliskipulagi.





STÁLHÖFÐI 2

EIRHÖFÐI 7

## 96 íbúðir við Eirhöfða 7

Uppbygging er hafin á 96 íbúðum fyrir almennan markað við Eirhöfða 7 á Ártúnshöfða og er þetta jafnframt fyrsta uppbyggingarverkefnið sem fer af stað þar. Uppsáttur hófst í haust og er áætlað að íbúðirnar geti að óbreyttu verið tilbúnar til afhendingar vorið 2025. Lóðarhafi er félagið Höfðakór.

„Endurnýjun Höfðans er spennandi verkefni og gaman að taka þátt í uppbyggingu á þessum flotta stað í hásæti höfuðborgarinnar. Staðsetning þessa nýja hverfis er frábær þar sem stutt er í góðar samgöngur en þó mikil nálægð við náttúruna, auk þess sem frábært útsýni verður yfir borgina,“ segir María Rúnarsdóttir, annar eigenda Höfðakórs.

Eirhöfði 7 verður fimm til sjö hæða randbyggð ofan á sameiginlegum bílakjallara sem stallast niður á lóðinni. Húsið mun skiptast í þrjár byggingar með fjórum stigakjörnum og 96 íbúðum. Einn stigakjarninn verður sérstaklega hannaður með þarfir íbúa eldri en 55 ára í huga. Íbúðirnar



Hönnun: Arkís arkitektar  
Tölvumynd: ONNO

verða vandaðar og fjölbreyttar, allt frá 30 m<sup>2</sup> stúdíóíbúðum upp í ríflega 150 m<sup>2</sup> fjögurra til fimm herbergja fjölskylduíbúðir. Stórar þaksvalir fylgja íbúðum á efstu hæð og margar íbúðir verða með góðu útsýni vegna legu lóðarinnar. Allir stigagangar eru með lyftum sem ganga niður í kjallara og upp á hæðir og einnig er aðgengi að stigagöngum um sameign frá inngarði. Hönnun á aðkomu á jarðhæð og í inngarði miðast við þarfir hreyfihamlaðra.

Framkvæmdafélagið Arnarhvoll annast byggingarframkvæmdir. Arkís arkitektar hanna, Verkfræðistofa Reykjavíkur sér um verkfræðihönnun og Landmótun um lóðarhönnun. Jarðvinna hófst sumarið 2023, uppsáttur byrjaði í september og stefnt er að afhendingu íbúða og verklokum vorið 2025. Sala íbúða gæti hafist um ári fyrr, eða vorið 2024.

Vinnutilaga-Hönnun: Archus arkitektar



## Samþykkt deiliskipulag: Stálhöfði 2

Áformað er að byggja 130 íbúða fjölbýlishús að Stálhöfða 2 á Ártúnshöfða, á lóð sem áður hét Eirhöfði 1.

Þar verða reistar þrjú hús, fjögurra til sjö hæða, á sameiginlegum kjallara með 85 bílastæðum. Gert er ráð fyrir að íbúðirnar verði tveggja til fimm herbergja, á stærðarbilinu 56-140 m<sup>2</sup>.

Miðað er við að verklegar framkvæmdir geti hafist árið 2024 og að fyrstu íbúðirnar verið tilbúnar til afhendingar rúmum tveimur árum seinna. Heildarframkvæmdatími er áætlaður um þrjú ár. Archus arkitektar hanna húsin. Dverghamrar er lóðarhafi og mun annast byggingarframkvæmdir.

## Byggingarhæf lóð: Breiðhöfði 9

Þorpið vistfélag undirbýr byggingu fjögurra til sex hæða fjölbýlishús með 50 íbúðum á Breiðhöfða 9. Arkís arkitektar eru hönnuðir og er unnið að gerð byggingarnefndarteikninga. Áætlað er að hefja framkvæmdir fyrri hluta árs 2024.

Um er að ræða tvö hús sem verða hæst sex hæðir og stallast niður í fjórar hæðir til suðvesturs. Íbúðirnar verða tveggja til fimm herbergja, 35-205 m<sup>2</sup>, en flestar verða þriggja herbergja og um 75 m<sup>2</sup>. Í kjallara verða geymslur fyrir íbúa og stæði fyrir hjól og bíla.

Vinnutilaga-Hönnun: Arkís arkitektar







## 139 íbúðir við Eirhöfða 1

Jarðvinna er hafin á Eirhöfða 1, á mótum Eirhöfða og Stórhöfða á Ártúnshöfða, þar sem Sérverk reisir fjögur fjölbýlishús með samtals 139 íbúðum. Búseti hefur þegar fest kaup á 47 íbúðum í hornhúsinu við Eirhöfða 1 og Brynja leigufélag mun eignast fimm þeirra. Vonir standa til að þær verði tilbúnar til afhendingar í árslok 2025. Gert er ráð fyrir að íbúðirnar sem eftir eru verði tilbúnar til afhendingar árið 2026.

Húsin verða hæst sex hæðir, með fram Eirhöfða, en lægst fjórar hæðir þar sem húsin stallast niður brekkuna. Framkvæmdirnar verða í tveimur áföngum, 75 íbúðir í þeim fyrri á norðvesturhluta lóðarinnar, við Steinhöfði 2-4 og Eirhöfða 3-5 en 67 í síðari áfanganum á suðurhluta lóðarinnar, við Eirhöfða 1 og Stórhöfða.

Flestar íbúðir, eða 97 talsins, verða þriggja til fjögurra herbergja og meðalstærð án geymslu um 82 m<sup>2</sup>. Þá verða 27 tveggja herbergja íbúðir, fimm herbergja íbúðirnar verða 14 talsins og eina stúdíóíbúðin verður 34 m<sup>2</sup>. Þá má nefna að 16 íbúðir eru með þaksvölum, sem verða á stærðarbilinu 90-190 m<sup>2</sup>, með miklu útsýni. Sameiginlegur bílakjallari á tveimur hæðum er undir húsunum fjórum með 90 stæðum.

Sérverk er lóðarhafi og byggir, Ask arkitektar hönnuðu húsin og VSB sér um burðarþol, Teknik sér um lagnir, Lumex um raflagnir og Myrra sér um hljóðhönnun. Þá sér Efla um brunahönnun og Landhönnun hannar lóðina.

## Byggingarhæf lóð: Breiðhöfði 15

Á Breiðhöfða 15 stendur til að byggja 111 íbúðir fyrir almennan markað í þremur húsum. Nordic Office of Architecture hannar og er unnið að gerð byggingarnefndarteikninga. Áætlað er að hefja framkvæmdir fyrri hluta árs 2024.

Hæsta byggingin verður sjö hæðir og eiga húsin að stallast niður í þrjár og fjórar hæðir til suðvesturs. Íbúðirnar verða tveggja til fimm herbergja, um 40-150 m<sup>2</sup> að stærð. Gert er ráð fyrir atvinnustarfsemi í 600 m<sup>2</sup> á jarðhæð og í kjallara verða geymslur fyrir íbúa og stæði fyrir hjól og bíla.

## Í skipulagsferli: Breiðhöfði 27

Unnið er að breytingum á deiliskipulagi lóðarinnar við Breiðhöfða 27, að fjölga íbúðum og leggja áherslu á minni íbúðir vegna nálægðar lóðarinnar við fyrirhugaða Borgarlínustöð. JVST arkitektar eru hönnuðir og lóðarhafi er Þorpið vistfélag. Vonir standa til að framkvæmdir geti hafist seinni hluta árs 2024

Gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir 80 íbúðum að hámarki í húsinu. Í kjallara er gert ráð fyrir gjaldskyldu hjóla- og bílastæðahúsi sem á að þjóna byggðinni í næsta nágrenni hússins. Gert er ráð fyrir 6.800 m<sup>2</sup> atvinnustarfsemi í turnbyggingu, sem yrði kennileiti í hverfinu.

Vinnutillaga-Hönnun: Nordic Office of Architecture



Vinnutillaga-Hönnun: JVST arkitektar







JÖFURSBÁS 5

JÖFURSBÁS 7



Gufunesið gengur í endurnýjum lífdaga með íbúðarhúsnæði og aðstöðu fyrir skapandi greinar

## Stöðug uppbygging á sjávarlóðum

Framkvæmdir ganga vel við byggingu 75 íbúða á sjávarlóð í Jöfursbási 5 í Gufunesi á vegum Fasteignaþróunarfélagsins Spildu. Stefnt er að því að sala þeirra hefjist um áramótin og fyrstu íbúðirnar eiga að vera tilbúnar til afhendingar í apríl 2024 og verklok eru áætluð síðsumars það ár.

Þrjú fjölbýlishús eru á lóðinni með sameiginlegum bílajakallara og geymslum. Íbúðirnar eru tveggja til fjögurra herbergja, á stærðarbilinu

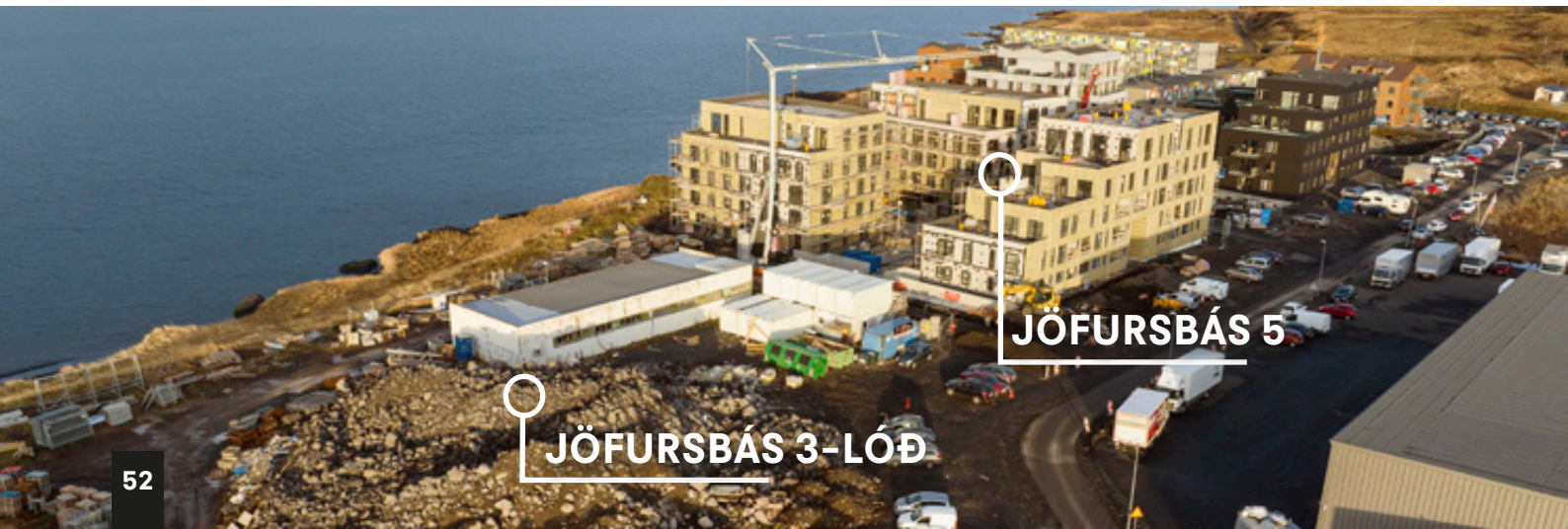
50-120 m<sup>2</sup> og var kappkostað við hönnun þeirra að hver fermetri nýttist vel og útsýnið væri sem best. Nýlega lauk uppbyggingu 73 íbúða á vegum Spildu í þremur fjölbýlishúsum í Jöfursbási 7. Sala íbúða þar hefur gengið vel, flestir íbúar eru þegar fluttir inn og unnið er að lokafrágangi.

Nordic Office of Architecture er hönnuður húsanna í Jöfursbási 5 og 7, Ferill verkfræðistofa sá um verkfræðihönnun og GG Verk er aðalverktaki. Sjá nánar á [gufunesid.is](http://gufunesid.is).

## Byggingarhæf lóð: Jöfursbás 3

Næsti uppbyggingaráfangi Spildu í Gufunesi eru 180-190 íbúðir í Jöfursbás 3, sjávarlóð á strandlengjunni vestan við núverandi uppbyggingarsvæði. Stærð íbúða verður á bilinu 50-120 m<sup>2</sup> og er nú unnið að hönnun

húsanna sem þar rísa. Vonir standa til þess að framkvæmdir geti hafist í janúar 2024.



JÖFURSBÁS 5

JÖFURSBÁS 3-LÓÐ





## JÖFURSBÁS 9

# Hagkvæmt húsnæði við Jöfursbás í Gufunesi

**Kynning er hafin á fyrstu 14 íbúðunum sem búið er að reisa við Jöfursbás 9 í Gufunesi af félaginu Hverfið Gufunes en alls verða íbúðirnar 65 talsins. Verkefnið felst í að byggja hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk og aðra sem eru að kaupa sína fyrstu fasteign og er það unnið í samvinnu við Reykjavíkurborg. Stefnt er að því að ljúka afhendingu allra íbúðanna fyrir árslok 2027.**

„Fyrstu kaupendur hafa forgang umfram aðra og allar íbúðirnar uppfylla skilyrði um hlutdeildarlán fyrir þá kaupendur sem uppfylla þau skilyrði,“ segir Hilmar S. Sigurðsson, framkvæmdastjóri félagsins Hverfið Gufunes og bætir við að dregið verði um kaupendur með aðstoð borgarinnar, ef jafn réttáhrif kaupendur skrá sig fyrir íbúð.

Þegar er búið er að reisa fyrsta húsið, Jöfursbás 9A. Þar eru 14 íbúðir sem verða tilbúnar til afhendingar í árslok 2023. Framkvæmdir eru einnig

hafnar við Jöfursbás 9B. Þar verða 24 íbúðir og er stefnt að afhendingu þeirra sumarið 2025. Við Jöfursbás 9C verða 27 íbúðir og er áætlað að afhenda þær í lok árs 2027.

Öll þrjú húsin eru vistvæn einingahús úr norskum timbureiningum, þrjár hæðir og ris, á steinsteypum grunni með lyftuhúsi. Meirihluti íbúðanna er stúdíóíbúðir, eins, tveggja og þriggja herbergja, á stærðarbilinu 40-80 m<sup>2</sup>. Á efstu hæðunum verða 22 stærri íbúðir á tveimur hæðum og með svölum, bæði á þriðju hæð og á þaki. Fjölskylduvænt útivistar- og leiksvæði verður á milli húsanna sem skapar barnvænt og skjólsælt umhverfi.

Teiknistofa Arkitekta hannaði húsin, Efla sá um verkfræðihönnun og Hoffell annast byggingarframkvæmdir, sem hófust í ársbyrjun 2022. Nánar á hverfidgufunes.is.

## Byggingarhæf lóð: Gufunesvegur 32

Þorpið vistfélag undirbýr byggingu fimm hæða fjölbýlishúss fyrir almennt markað í Gufunesi. Hönnuðir eru Yrki arkitekta og er unnið að gerð byggingarnefndarteikninga. Vonir standa til að framkvæmdir geti hafist í byrjun árs 2024.

Gert er ráð fyrir að 69 íbúðir, eins til fimm herbergja, verði í húsinu og meðalstærð íbúða um 70 m<sup>2</sup>. Mikil lofthæð verður á jarðhæð, þar sem verður m.a. kaffihús/veitingastaður. Inngarður verður í miðju og sameiginleg útirými á efstu hæð hússins fyrir íbúa. Geymslur fyrir íbúa og bílastæði verða í kjallara, íbúar sem eiga ekki bíl geta sameinast um deilibíla og hjólageymslur með rafhleðslu- og viðgerðaraðstöðu, sem verða á jarðhæð hússins.



Vinnutillaga-Hönnun: Yrki arkitekta





# Keldnaland

– nýtt og spennandi hverfi beintengt með Borgarlínu

**Spennandi uppbygging er fram undan á Keldnalandi þar sem nýtt borgarhverfi rís á næstu áratugum. Hverfið verður byggt utan um Borgarlínuleið og því steinsnar frá miðborginni. Alþjóðlegri samkeppni á vegum Reykjavíkurborgar og Betri samgangna lauk nýverið en þar þróðu fimm teymi hugmyndir að heildstæðri byggð á Keldnalandi.**

Að baki vinningstillöggunni „Crafting Keldur“ er sænska arkitektastofan FOJAB. Kjarninn í tillöggunni er lifandi borgarbyggð, sem nýtur góðs af nálægð við náttúruna og verður strax eftirsótt af íbúum og gestum.

Í samkeppninni var lögð rík áhersla á að Keldnaland verði kolefnishlutlaus borgarhluti með aðlaðandi byggð og góðum vistvænum samgöngum. Í áliti dómnefndar kemur fram að í samkeppninni hafi verið sett fram metnaðarfull markmið um borgarþróun sem eigi sér ekki fordæmi á Íslandi. Verið er að setja upp verkáætlun með FOJAB, sem gerir ráð fyrir að skipulagsvinna hefjist í byrjun næsta árs og að framkvæmdir við innviði fyrstu uppbyggingarreita hefjist um mitt ár 2025.

## Borgarlína samhliða uppbyggingu

Þessi metnaðarfullu markmið eiga sér stoð í viljayfirlýsingu Reykjavíkurborgar og Betri samgangna frá árinu 2022. Betri samgöngur eru þar í hlutverki þróunaraðila og landeiganda en allur ábati af uppbyggingu Keldnalandis fer í verkefni samgöngusáttmálans á höfuðborgarsvæðinu.

Þorsteinn R. Hermannsson, forstöðumaður þróunar hjá Betri samgöngum heldur utan um verkefnið.

„Við höfum átt mjög gott samstarf við umhverfis- og skipulagsviðið hjá borginni og erum nú að teikna upp næstu skref. Öllum list vel á sænska teymið hjá FOJAB, það kemur með ferskan blæ og haldþæra reynslu af skipulagi og undirbúningi stórra hverfa, sem eru tengd með hágæða almenningsamgöngum. Það eru fjölmörg verkefni fram undan, sem nú er nauðsynlegt að tvinna vel saman.“



Hönnun: FOJAB

## Samráð meðfram skipulagsvinnu

Reykjavíkurborg er með skipulagsvaldið og vinnur rammahluta aðal- skipulags fyrir Keldnaland. „Við erum svo í lykilhlutverki, bæði sem landeigandi og eigandi Borgarlínuverkefnisins, að samstillta hönnun og deiliskipulag. Það er mikilvægt að við náum að hanna Borgarlínuna og þróa fyrstu uppbyggingarreitina samhliða skipulagsvinnunni og nýtum þá samráðið, sem er innbundið í skipulagsvinnuna, til að bæta úrlausnina,“ segir Þorsteinn.

Aðspurður, hvenær megi gera ráð fyrir að fyrstu íbúar flytji á Keldnaland, segir Þorsteinn að stefnt sé að því að deiliskipulag fyrstu uppbyggingarreita liggja fyrir um mitt ár 2025. „Í kjölfarið geta gatna- og veituframkvæmdir hafist þannig að lóðir verði byggingarhæfar. Við erum að hefja samtalið við þá aðila sem þurfa að koma að þeirri vinnu og myndin skýrist um áramótin þegar skipulagslýsing verður kynnt.“

Hægt er að skoða niðurstöður samkeppninnar og fleira um Keldnalandið á [reykjavik.is/keldur](http://reykjavik.is/keldur)



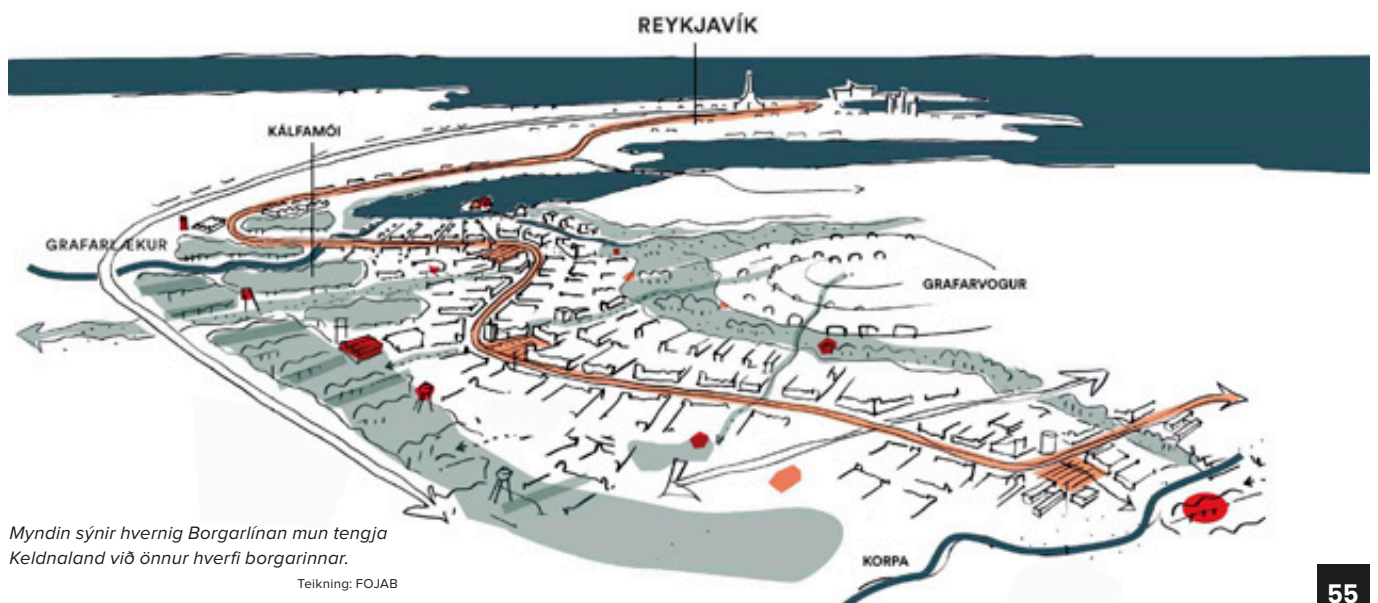


Hönnun: FOJAB



**Undirritun viljayfirlýsingar Reykjavíkurborgar og Betri samgangna um samstarf vegna þróunar og uppbyggingar Keldnaland og Keldnaholts og flýtingu uppbyggingar innviða tveggja Borgarlínuleiða í apríl 2022:** Á myndinni eru frá vinstri: Eyjólfur Arni Rafnsson, formaður SA og í stjórn Betri samgangna, Arni M. Mathiesen, formaður stjórnar Betri samgangna, Líf Magneudóttir borgarfulltrúi, Dagur B. Eggertsson borgarstjóri, Ólöf Örvarsdóttir, sviðsstjóri umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur, Davíð Þorláksson, framkvæmdastjóri Betri samgangna, Þorsteinn R. Hermannsson, forstöðumaður þróunar hjá Betri samgöngum og Þröstur Guðmundsson, forstöðumaður verkefna og áætlana hjá Betri samgöngum.

Ljósmynd: Reykjavíkurborg



Myndin sýnir hvernig Borgarlínan mun tengja Keldnaland við önnur hverfi borgarinnar.

Tekning: FOJAB



# Grafarholt og Úlfarsárdalur

Þessi nýjasti borgarhluti hefur tekið breytingum ár frá ári og mest munar um þjónustumiðju hverfisins þar sem ný sundlaug, menningarhús og myndarleg íþróttaaðstaða hefur verið byggð upp. Sífellt fleiri einbýlishús og raðhús klárast í hlíðum Úlfarsárdals og byggðin við Leirtjörn er óðum að klárast. Næsta skipulagssvæði er norð-vestan við núverandi byggð Leirtjarnar.

## Grafarholt og Úlfarsárdalur í hnotskurn

Fjöldi íbúa: **8.579** íbúar

Fjöldi íbúða: **3.568** íbúðir

Þéttbýli byggðs svæðis: **11** íbúar/ha

4 leikskólar

3 grunnskólar



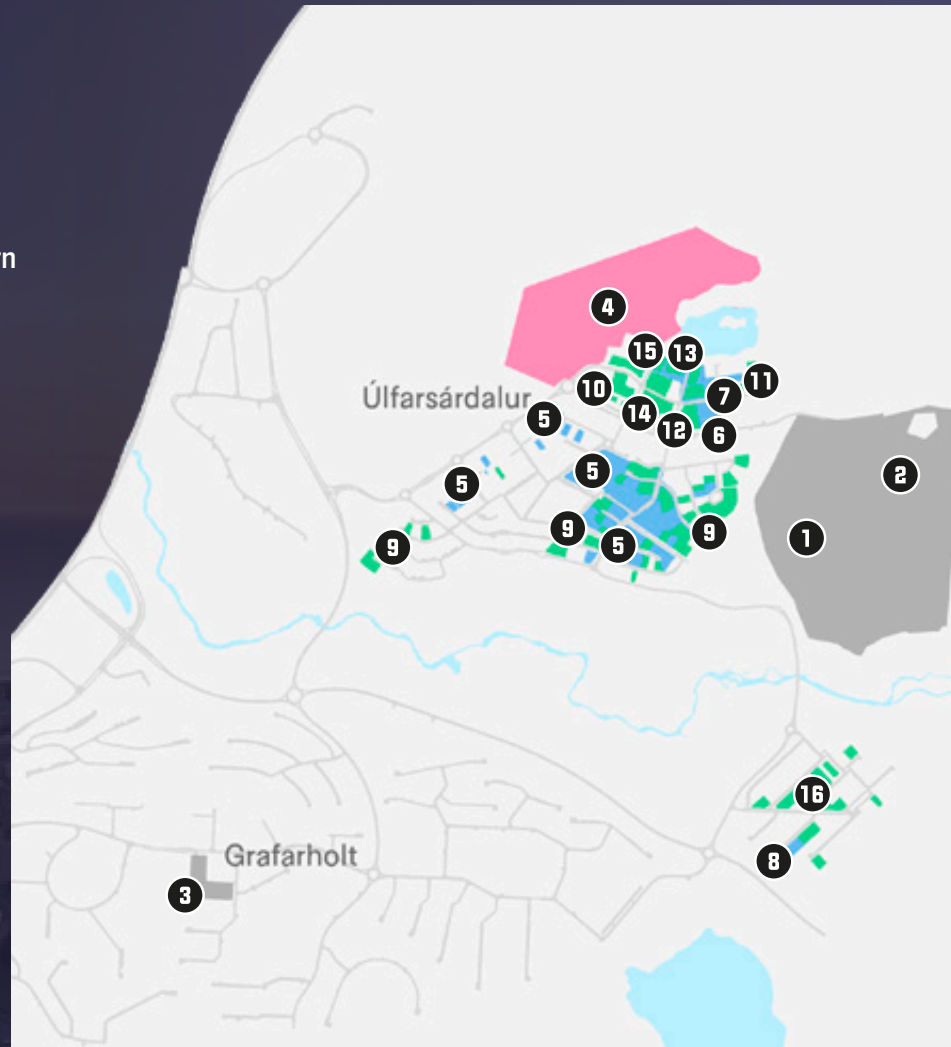
6%  
strætó



0%  
hjóla



6%  
ganga



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

Uppfærðar upplýsingar má sjá í kortasjá á [reykjavik.is/husnaedi](http://reykjavik.is/husnaedi). \*Hér er ekki tilgreindur fjöldi íbúða á framtíðarsvæðum.

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



52 íbúðir, hagkvæmt húsnæði  
2-4 herbergi, 40-100 m<sup>2</sup>  
Verklok síðla árs 2024



## Hagstætt húsnæði við Rökkvatjörn

Framkvæmdir eru komnar vel á veg við byggingu 52 íbúða við Rökkvatjörn 2 í Úlfarsárdal. Þær eru hluti af stuðningsverkefni borgarinnar um hagstætt húsnæði og ætlaðar ungu fólki og fyrstu kaupendum. Verklök og afhending er ráðgerð síðla árs 2024. Sala íbúða hefst vorið 2024.

Byggð hafa verið þrjú hús á helmingi svokallaðs C reitar við Leirtjörn, við göturnar Rökkvatjörn, Skyggisbraut og Gæfutjörn.

„Húsin eru staðsteypt og einangruð að utan, bæði vonduð og fjölbreytt, með viðhaldslétrí klæðningu,“ segir Gísli Örn Bjarnhéðinsson, framkvæmdastjóri Urðarsels, sem er lóðarhafi. Íbúðirnar verða flestar tveggja til þriggja herbergja og nokkrar verða fjögurra herbergja, frá 40-100 m<sup>2</sup>. Bílastæði í kjallara fylgja 33 íbúðum.



Hönnun: Nordic Office of Architecture

Íbúðirnar verða boðnar til sölu fyrir ungt fólk 18-40 ára og fyrstu kaupendur sbr. lóðaskilmála Reykjavíkurborgar. Fólk sem hefur ekki átt íbúð síðastliðin fimm ár fellur undir skilgreininguna sem fyrsti kaupandi. Áætlað er að sala íbúðanna hefjist vorið 2024 í samstarfi við Reykjavíkurborg og verður hlutkesti látið ráð úthlutun.

Framkvæmdir hófust haustið 2022 og verklok eru áætluð síðla árs 2024. Nordic Office of Architecture sá um hönnun húsnanna, Efla annaðist verkfræðihönnun og Alverk sér um byggingarframkvæmdir.

## Húsnæði fyrir fatlað fólk

Áfangaskipt uppbyggingaráætlun vegna húsnæðis fyrir fatlað fólk gildir frá 2018–2030 og eru það sérhannaðir íbúðakjarnar og félagslegar leiguíbúðir víða um borgina. Áætlunin

Staðsetning	Fjöldi*	Staða framkvæmda
Austurbrún	6	Lokið
Kambavað	6	Lokið
Einholt	6	Lokið
Móavegur	5	Lokið
Hringbraut	7	Lokið
Keilugrandi	6	Lokið
Ellidabraut	6	Lokið
Hraunbær	6	Lokið
Laugavegur	5	Lokið
Árland	6	Lokið
Stjörnugróf	6	Lokið
Rökkvatjörn	6	Lokið
Hagasel	7	Lokið
Árskógar	6	Lokið
Tindasel	5	Lokið

hefur verið endurskoðuð í samræmi við spá um þörf fyrir húsnæði. Nánar má sjá um þessi mál í húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar.

Staðsetning	Fjöldi*	Staða framkvæmda
Brautarholt	7	Lokið
Hverafold 7	12	Í skipulagsferli
Nauthólsvegur 83	12	Í skipulagsferli
Leirtjörn vestur	15	Í skipulagsferli
Ártúnshöfði	33	Í skipulagsferli
Vesturgata	6	Í byggingu
Brekknáas	6	Í byggingu
Háteigsvegur	7	Í byggingu
Laugavegur	7	Í byggingu
Stekkjabakki	6	Úthlutað í apríl 2023
Leirtjörn vestur	15	Áætl. úthl. 2025
Ártún Vogur	23	Áætl. úthl. 2027
Krossamýrartorg	10	Áætl. úthl. 2028
Ýmsar staðsetningar	78	Framtíðar- og þróunarsvæði
<b>Samtals</b>	<b>326</b>	

\*Að auki er gert ráð fyrir einni starfsmannaíbúð í hverjum íbúðakjarna.



36 leiguíbúðir fyrir VR  
2-5 herbergi, 52-110 m<sup>2</sup>  
Verklok áramót 2024-2025



Hönnun: Gláma Kím arkitektar



Fyrsta skóflustungan tekin að leiguíbúðum VR: Frá vinstri eru Finnbjörn A. Hermannsson, forseti ASÍ, Sigrún Guðmundsdóttir, í stjórn VR, Jennifer Schröder, í stjórn VR, Ragnar Þór Ingólfsson, formaður VR, Dagur B. Eggertsson, borgarstjóri, Selma Björk Grétarsdóttir, varaformaður VR, Bjarni Þór Sigurðsson, í stjórn VR og Valur Hreggviðsson, framkvæmdastjóri framkvæmda hjá ÍAV. Mynd: VR-Birgir Ísleifur Gunnarsson



## Leiguíbúðir fyrir félagsfólk VR

Framkvæmdir eru hafnar við byggingu 36 leiguíbúða við Skyggisbraut 21-23 í Úlfarsárdal, á lóð sem VR fékk úthlutað á C reit við Leir-tjörn. Fyrsta skóflustunga var tekin 10. ágúst 2023.

Húsin tvö verða þrjár til fimm hæðir með sameiginlegum bílakjallara. Lóðin afmarkast af Skyggisbraut, Gæfutjörn og Silfratjörn. Íbúðirnar verða tveggja til fimm herbergja, á stærðarbilinu 52-110 m<sup>2</sup> og verða þær leigðar til félagsfólks VR.

Íslenskir aðalverktakar annast byggingarframkvæmdir, Gláma-Kím arkitektar hönnuðu húsin og Ferill verkfræðistofa sér um verkfræðihönnun. Steft er að því að íbúðirnar verði tilbúnar til afhendingar um áramótin 2024-2025 og úthlutun þeirra geti hafist um ári fyrr.

Uppbyggingin er á vegum VR-Blævar íbúðafélags, en Bjarg íbúðafélag hefur umsjón með verkefninu, sem tryggir að reynsla og þekking Bjargs í uppbyggingu hagkvæmra íbúða nýtist í bæði þessu og komandi verkefnum.



LÓÐ-VR

## Blær leigufélag – ný hugsun á leigumarkaði

„Stofnun Blævar er til marks um nýja hugsun á leigumarkaði. Félagið er ekki óhagnaðardrifid en lögð er áhersla á hagkvæma leigu, gæði og búsetuöryggi þeirra sem leigja íbúðirnar,“ segir Bjarni Þór Sigurðsson, sem situr í stjórn og húsnæðisnefnd VR.

Hugmyndafræðin á sér fyrirmynd á Norðurlöndunum þar sem verkalyðshreyfingin hefur tekið mikinn þátt í uppbyggingu á húsnæðismarkaði. „Ég held að ef verkalyðshreyfingin geri þetta ekki þá geri þetta enginn,“ segir Bjarni.

„Við viljum að það séu fjölbreytt mótél í boði á húsnæðismarkaði og ef þú vilt leigja þá getir þú það. Allir þurfa að hafa val. Því er mikilvægt að hafa eitthvað fyrir alla, til dæmis að það séu ekki tekjumörk alls staðar.“

### Engir opinberir styrkir eða fyrirgreiðsla

Íbúðir sem verða byggðar á vegum Blævar njóta engra opinberra styrkja eða fyrirgreiðslu. Fjármögnun er á hendi þess sem stendur að hverju verkefni fyrir sig. Þannig eru fyrstu íbúðirnar sem VR-Blær er byrjað að byggja fjármagnaðar af VR og íbúðirnar ætlaðar VR félögum.

„Verkefni okkar undanfarin misseri hefur því verið að finna leið til að afla fjármagns til að hefja uppbyggingu. Fjárfestingu í verkefnum Blævar er ætlað að skila hófsömum arði til fjárfesta og því hefur stundum verið talað um Blæ sem lághagnaðardrifid leigufélag,“ segir Bjarni og áréttar jafnframt að ekki verði um neina niðurgreiðslu á byggingarkostnaði eða leigu að ræða. „Hjá Blæ eru engar skorður settar á tekju- og eignamörk leigjenda og því ekki gerð krafa um takmarkanir á eignum og tekjum með sama hætti og hjá leigjendum

Bjargs. Leiga íbúða Bjargs er grundvölluð á byggingar- og rekstrarkostnaði, ekki á markaðsvirði eigna. Sama mun eiga við um leiguna hjá Blæ, nema hófleg ávöxtunarkrafa mun gera það að verkum að leigan hjá Blæ verður örflítið hærri sem þessu nemur.“

### Gagnsætt umsóknarferli

„Það skiptir líka höfuðmáli að gagnsæið sé eins mikið og mögulegt er. Hjá okkur geta allir VR félagar sótt um, umsækjendur fá númer af handahófi og þau sem eru með lægstu númerin fá íbúðirnar,“ útskýrir Bjarni. „Þetta má ekki verða eins og í verkamannabústöðunum í gamla daga þar sem þú hringdir bara í framsóknarmanninn eða sjálfstæðismanninn í byggingarnefnd og fékkst íbúð. Þetta verður ekki svoleiðis, heldur byggt á númerakerfi eingöngu,“ segir hann og áréttar að það séu spennandi tímar fram undan.

„Við sjáum fyrir okkur samstarf innan verkalyðshreyfingarinnar undir merkjum Blævar leigufélags og að önnur stéttarfélög hefji uppbyggingu leigufélaga. Önnur félög og hagsmunasamtök, svo sem félög eldri borgara og annara hópa, hafa líka sýnt áhuga á að nýta sér þennan möguleika á uppbyggingu leiguíbúða fyrir sitt félagsfólk,“ segir Bjarni og bætir við að vonir þeirra hjá VR standi til þess að lífeyrissjóðir og aðrir langtímafjárfestar komi að framtíðaruppbyggingu Blævar.

„Við erum líka að skoða hvort að við ættum að fara í einhverskonar séreignaíbúðarkerfi eins og verkamannabústaðirnir voru, það er ekki loku fyrir það skotið.“





GÆFUTJÖRN 2-6

## Uppbygging 95 íbúða langt komin við Leirtjörn

Aðeins er eftir að afhenda 25 íbúðir af 95 sem hafa verið byggðar við Gæfutjörn 2-6, Skyggnisbraut 1-7 og Jarpstjörn 1-3, á svokölluðum G reit við Leirtjörn í Úlfarsárdal. Níu íbúðir við Jarpstjörn verða afhentar í febrúar 2024, sjö íbúðir við Gæfutjörn 6 verða afhentar í maí og síðustu níu íbúðirnar við Gæfutjörn 4 verða afhentar þegar verkinu lýkur í september 2024.

Húsin fimm á reitnum eru þriggja til fimm hæða há og íbúðirnar eru tveggja til fimm herbergja, á bilinu 50-110 m<sup>2</sup>. Í bílakjallara eru stæði fyrir allar íbúðirnar nema eina, eða 94 stæði. Útivistarsvæði, búið leiktækjum og fleiru, er ofan á bílakjallaranum.

„Sala íbúðanna hefur almennt gengið vel. Það dró þó umtalsvert úr henni í vor en hún tók kipp á ný seinni partinn í sumar þegar reglum um hlutdeildarlánin var breytt,“ segir Óttar Arnaldsson, framkvæmdastjóri Fjarðarmóta, sem er bæði lóðarhafi og annast framkvæmdir.

Byggingarframkvæmdir hófust í ársbyrjun 2020 og að óbreyttu verða verklok vorið 2024. Ask arkitektar hönnuðu húsin og Verkfræðistofa Þráins og Benedikts sá um verkfræðihönnun.

### Samstarf við verkalyðshreyfinguna

Verkalyðshreyfingin er lykilsamstarfsaðili borgarinnar í erfiðri stöðu í húsnæðismálum en áratugir eru síðan verkalyðshreyfingin hefur komið með jafn beinum hætti að uppbyggingarverkefnum í borginni.

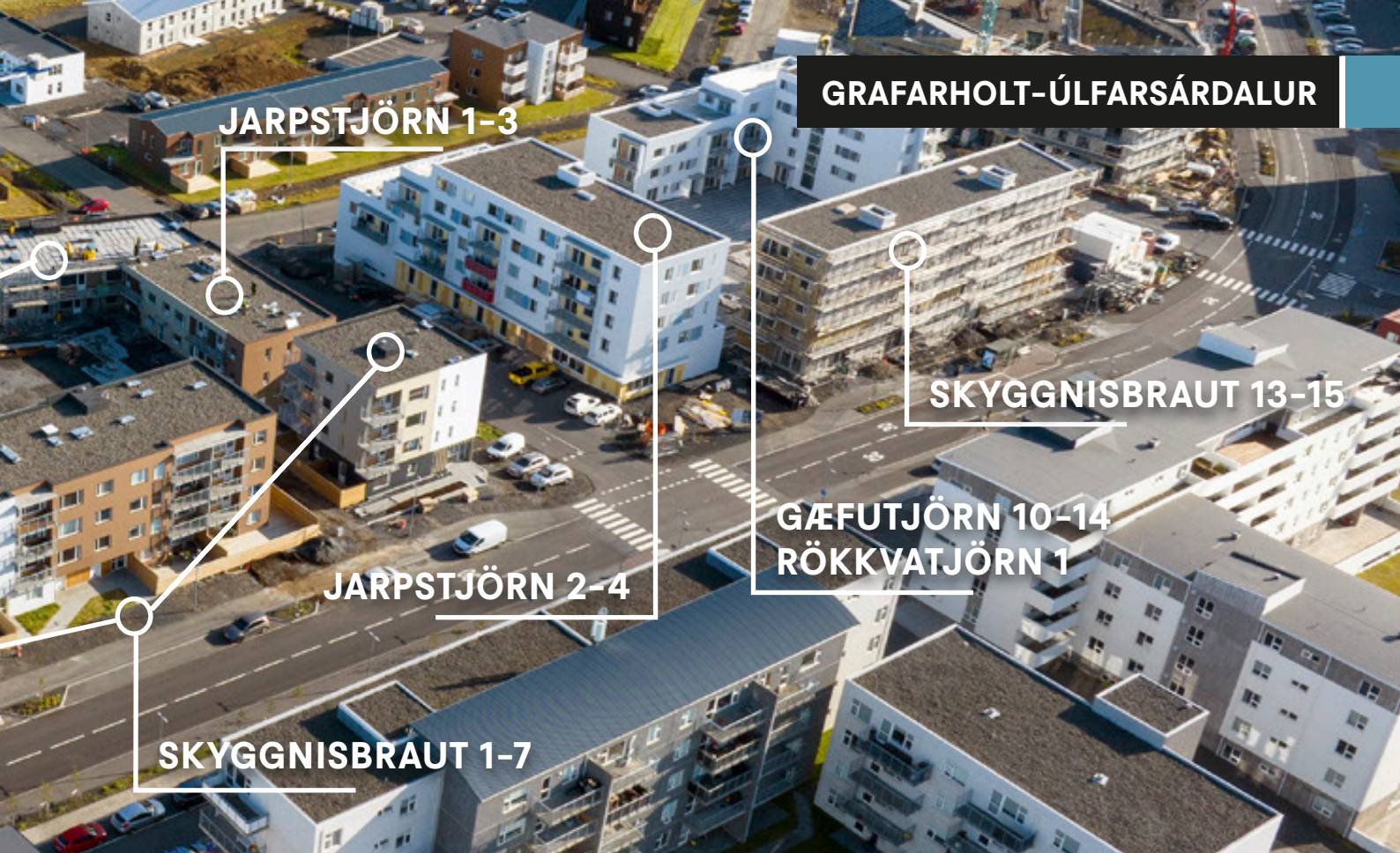
Markmiðið með samkomulagi frá 2016 er að bjóða húsnæði á hagstæðu verði. Upphaflega var miðað við þúsund íbúðir og hefur því marki verið náð og vel það. Íbúðir sem

hafa verið byggðar og það sem er á áætlun eru ríflega samtals 1.500 íbúðir.

Þjarg íbúðafélag, sem ASÍ og BSRB standa að, fer með uppbyggingu leiguhúsnæðisins. Reykjavíkurborg úthlutar byggingarrétti á lóðum í formi stofnsstyrks til að reisa leiguíbúðir. Blær, félag VR, hefur einnig fengið lóð fyrir leiguíbúðir. Upplýsingar um fjölda íbúða eru af heimasíðu Þjargs.

Lóðarhafi	Staðsetning	Fjöldi	Staða framkvæmda
Þjarg	Spöngin-Móavegur 2-12	124	Lokið 2020
Þjarg	Urðarbrunnur 130-132 og 33	66	Lokið 2020
Þjarg	Hraunbær 153-163	79	Lokið 2021
Þjarg	Hallgerðargata 2-16	64	Lokið 2021
Þjarg	Silfratjörn-Leirtjörn	66	Lokið 2021
Þjarg	Bátavogur 1	60	Lokið 2022
Þjarg	Tangabyrggja 1 og 5	102	Lokið 2022





## 58 íbúðir og atvinnubil við Leirtjörn

Byggingu 58 íbúða og fimm atvinnubila á svokölluðum E reit við Leirtjörn í Úlfarsárdal miðar vel áfram. Framkvæmdum við fyrsta áfanga verksins, 20 íbúðir við Jarpstjörn 2-4, er lokið og hafa þær flestallar verið seldar og afhentar eigendum sínum.

Sala íbúða í öðrum áfanga, sem er bygging 21 íbúðar við Rökkvatjörn 1 og Gæfutjörn 10-14, hófst um miðjan september og verða þær tilbúnar til afhendingar í nóvember 2023. Sala er einnig hafin á 17 íbúðum í þriðja og síðasta áfanga verksins, við Skyggisbraut 13-15. Gert er ráð fyrir að þær verði tilbúnar til afhendingar í febrúar 2024 og verkinu þá lokið.

Húsin þrjú eru fjórar til fimm hæðir og undir þeim er sameiginlegur

bílakjallari. Íbúðirnar eru tveggja til fimm herbergja, á stærðarbilinu 60-120 m<sup>2</sup>. Á milli húsanna er inngarður með leiktækjum og ýmis konar útiaðstöðu fyrir íbúa. Við Urðartorg, á jarðhæð húsanna á horni Skyggisbrautar og Jarpstjarnar, verður verslun og þjónusta, þar með talið matvöruverslun.

Framkvæmdir byrjuðu á vordögum 2021. Félagið Úlfarsá er lóðarhafi, Öxar annast byggingarframkvæmdir, Teiknistofan Tröð hannaði húsin og VBS sá um verkfræðihönnun. Sjá nánar á oxar.is.

Lóðarhafi	Staðsetning	Fjöldi	Staða framkvæmda
Bjarg	Hraunbær 133	52	Lokið 2023
Bjarg	Breknaás-Selásbraut	48	Í byggingu
Blær (VR)	Skyggisbraut-Leirtjörn	36	Í byggingu
Bjarg	Haukahlíð 6	67	Samþ. deiliskipulag
Bjarg	Skerjafjörður I-Reginsnes 10	92	Samþ. deiliskipulag-í bið
Bjarg-lóðarvilyrði	Háaleitisbraut-Safamýri	40	Í skipulagsferli
Bjarg-lóðarvilyrði	Rangársel	60	Í skipulagsferli
Bjarg-viljayfirlýsing	Veðurstofuhæð	50	Í skipulagsferli
Bjarg-viljayfirlýsing	Korpureitur	50	Þróunarsvæði
Bjarg-viljayfirlýsing	Ártúnshöfði-Vogur	73	Í skipulagsferli
Bjarg-viljayfirlýsing	U-reitur-BSÍ	50	Í skipulagsferli
Bjarg-viljayfirlýsing	Safamýri	50	Í skipulagsferli
Bjarg-viljayfirlýsing	Ýmsar staðsetningar	297	Framtíðar- og þróunarsvæði
	<b>Samtals</b>	<b>1526</b>	



# Kjalarnes

Kjalarnesið er fámennasti borgarhlutinn með um þúsund íbúa, en Kjalarnesið er einnig víðfeðmasti borgarhlutinn eða fimmfalt stærri að flatarmáli en sá er næst kemur. Íbúabyggðin er einkum í Grundarhverfi og þar eru nýjar íbúðir í byggingu og skipulag gerir ráð fyrir nýjum íbúðum.

## Kjalarnes í hnotskurn

Fjöldi íbúa: **1.095** íbúar

Fjöldi íbúða: **283** íbúðir

Þéttbýli byggðs svæðis: **1** íbúí/ha

**1** leikskóli

**1** grunnskóli



**0%**  
strætó



**0%**  
hjóla



**2%**  
ganga

Þróunarsvæði



**0**

Í skipulagsferli



**81**

Fjöldi íbúða

Samþykkt deiliskipulag



**23**

■ Samþykkt deiliskipulag

2 Jörfagrund

Byggingarhæfar lóðir



**0**

Fjöldi íbúða

Íbúðir í byggingu



**0**

■ Svæði í skipulagsferli

1 Brautarholtsvegur

Upplýsingar um fjölda íbúða eru fengnar úr kortasjá fyrir uppbyggingu íbúða í Reykjavík og miðast þær við stöðuna 1. október 2023. Uppfærðar upplýsingar má sjá í kortasjá á [reykjavik.is/husnaedi](http://reykjavik.is/husnaedi).

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



# Duttu í lukkupottinn

„Það er voðalega næs að búa hérna,“ segir Jóhann Sigurðsson en hann býr ásamt konu sinni Guðlaugu Guðjónsdóttur og hundunum þeirra í nýbyggðu húsi við Jörfagrund 54-60 á Kjalarnesi.

„Við erum með frábært útsýni og hér er gott að vera þrátt fyrir að það sé oft rok. Það er annað hvort einn metri á sekúndu eða 30 metrar á sekúndu, enginn millivegur,“ segir Jóhann kíminn. Hann segir nálægð við náttúruna í hverfinu mikinn kost, sér í lagi fyrir hundafólk. „Það eru þrettán íbúðir hérna og ég held að það séu hundar í allavega fimm þeirra.“

## Hlutdeildarlán skipti sköpum

Íbúð Jóhanns og Guðlaugar uppfyllti skilyrði um hlutdeildarlán og segir Jóhann það hafa skipt sköpum við kaupin.

„Það skiptir bara öllu máli, þú ferð frá því að þurfa að eiga kannski 7-10 milljónir í útborgun í 2,5 milljón, það er mun auðveldara að safna 2½ milljón en sjö milljónum,“ segir hann. „Fyrir hundafólk eins og okkur að sjá auglýsta íbúð með sér inngangi og hlutdeildarlán í boði var bara eins og að detta í lukkupottinn,“ segir Jóhann.

## Setja aksturinn ekki fyrir sig

Bæði Jóhann og Guðlaug starfa hjá Alvotech á Sundahöfn, það tekur þau um 30-40 mínútur að keyra í og úr vinnu. Þau setja aksturinn og fjarlægðina frá helstu þjónustu ekki fyrir sig heldur skipuleggja sig eftir því.

„Það er ekki mikil þjónusta í boði hérna á Kjalarnesinu, við komum bara við í búð á leiðinni heim og verslum allt sem við þurfum. Við erum ekki vön að vera mikið á kaffihúsum og svona, svo við söknum þess ekki,“ segir Jóhann. Hann segir sundlaugina á Kjalarnesinu frábæra og vonar að með auknum fjölda íbúa í hverfinu aukist þjónustan.

„Ég hef samt velt því fyrir mér hvort að áform um Sundabrautina geti haft fráhrindandi áhrif á þjónustuuppbyggingu hérna í hverfinu,“ segir Jóhann og bætir við að sjálfur sé hann afar spenntur fyrir Sundabrautinni. Aðspurður hvort hann sjái fyrir sér að búa til framtíðar á Kjalarnesinu segir Jóhann svo vera.

„Við erum mjög ánægð hérna. Tengdafjölskylda mín býr að miklu leyti í Borgarnesi, svo það er líka stór plús að vera nær þeim. Ég hugsa að við förum allavega aldrei mikið sunnar en í Mosó.“







torgkaffihúsið

Resto

hello  
COFFEE & ESPRESSO  
LOCAL FOOD  
ARTISAN BREAD

