



HUGMYNDASAMKEPPNI UM KJARNASAMFÉLÖG

Húsnæðisfundur borgarstjóra 20. mars 2026
Pórhildur Bryndís Guðmundsdóttir



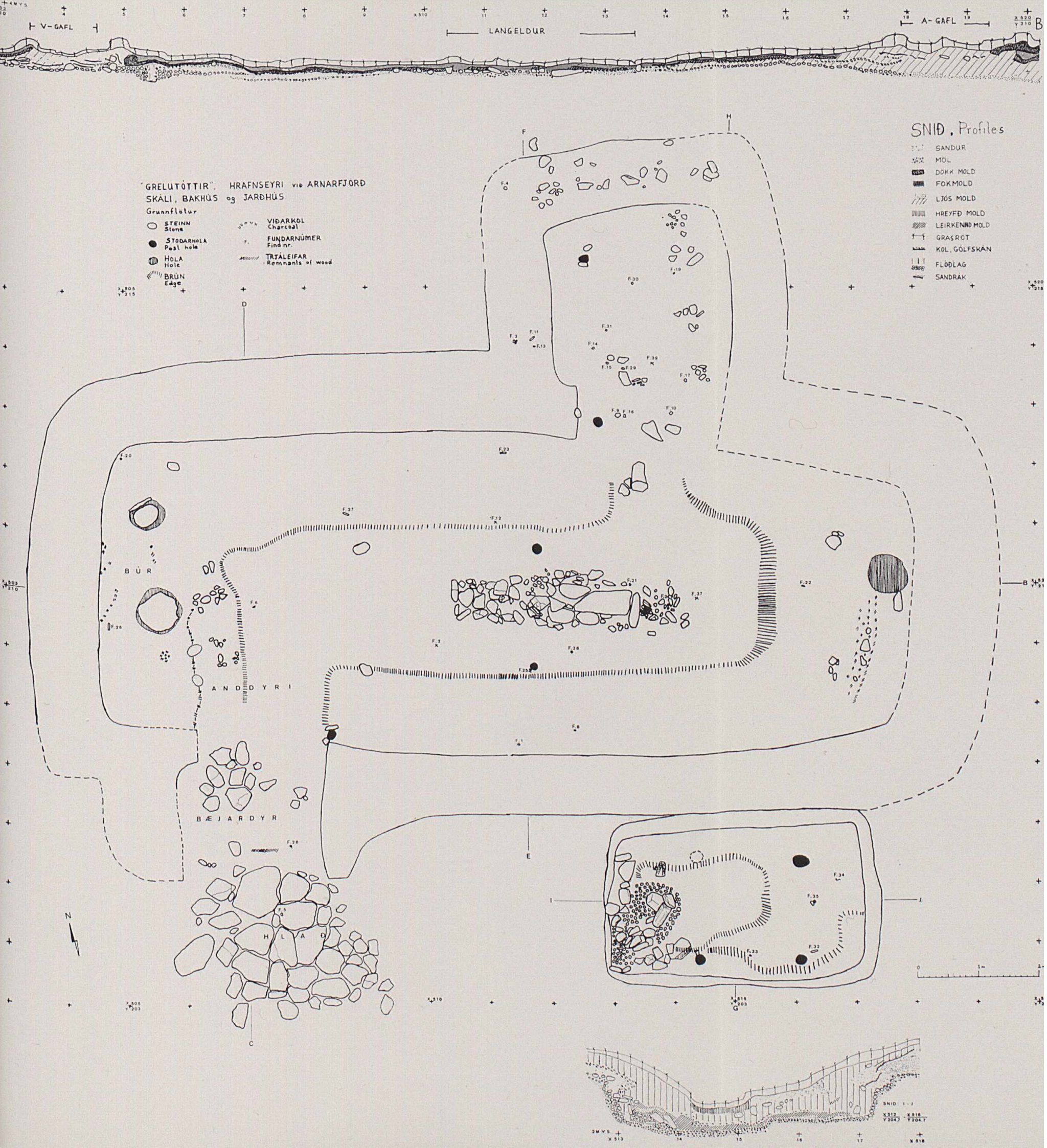
1. Greining

2. Áherslur

3. Lóðir



1. Greining: Vísir að kjarnasamfélagi



Grelutóttir (Landnámsöld)
Sambúðin elsta búsetuformið á Íslandi

Mynd: Árbók hins íslenska fornleifafélags, 1979.



Verkamannabústaðir Hringbraut (1935)
Aðskilnaður vinnu og heimilis

Mynd: Ljósmyndasafn Reykjavíkur. Ljósmyndari: Sigurhans Vignir.



Sólheimar (1959)

Einar Sveinsson, Guðmundur Kr. Kristinsson og
Gunnlaugur Halldórsson fyrir Byggingarsamvinnufélagið
Framtak

Mynd: Ljósmyndasafn Reykjavíkur. Ljósmyndari: Sigurhans Vignir.



Frostafold (1988)

Valdimar Harðarson fyrir húsnæðissamvinnufélagið
Búseta

Mynd: Búseti



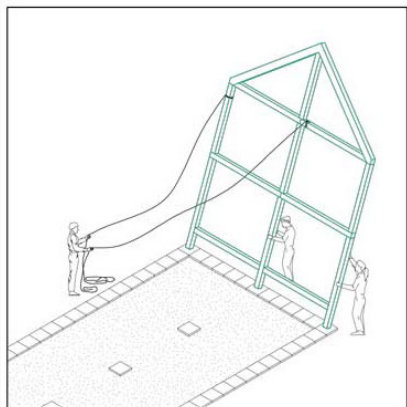
Smiðjuholt (2016)
Storð teiknistofa fyrir Búseti

Mynd: Búseti

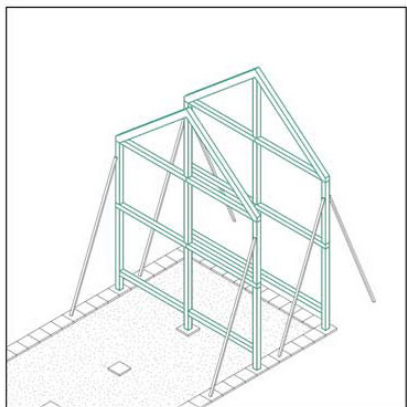


10 Houses on Cairns Street (2015)
Assemble arkitektar fyrir Granby Four Streets CLT í
Liverpool

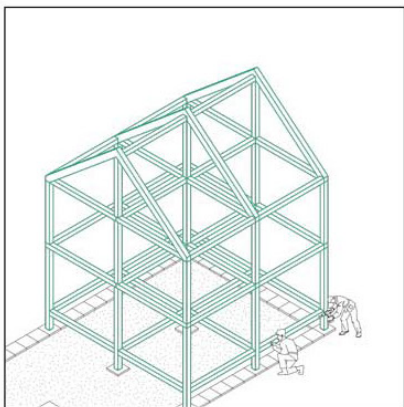
Mynd: Assemble Studio



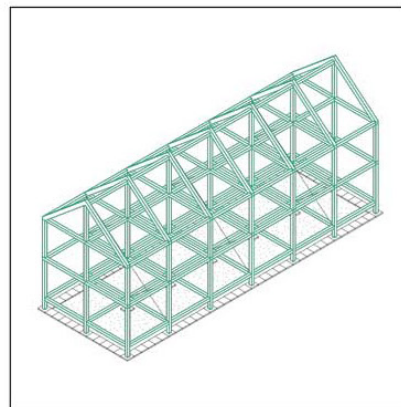
9. Raise the frame in place



10. Hold the frame in place with supporting studs



11. Secure the frame with horizontal beams



12. Place wooden or metal crosses for bracing

Do you hear me when you sleep? (2019)

Dogma arkitektar fyrir Sun Co-op í London

Mynd: Dogma



2. Áherslur: Forkröfur og matspættir



- ☐ Skilyrðum fullnægt
- ☐ Skilyrðum ekki fullnægt

1.1. Samsetning og lykilmeðlimir teymis

Samsetning og lykilmeðlimir teymis svara kröfum um að teymið samanstandi af reyndum aðilum með þverfaglega kunnáttu. Teymið uppfyllir skilyrði um að fyrir sé skilgreindur íbúahópur, teymisstjóri, arkitekt og byggingaraðili.

- ☐ Skilyrðum fullnægt
- ☐ Skilyrðum ekki fullnægt

1.2. Eignarhald og rekstrarmódel

Gerð er krafa um að eignarhald sé á höndum óhagnaðardrífins húsnæðissamvinnufélags (sbr. lög 66/2003 um húsnæðissamvinnufélög). Heimilt er að sækja um f.h. óstofnaðs húsnæðissamvinnufélags, en félagið skal stofnað eigi síðar en við úthlutun lóðar, að öðrum kosti fer úthlutun ekki fram.

- ☐ Skilyrðum fullnægt
- ☐ Skilyrðum ekki fullnægt

1.3. Verðstöðugleiki

Gerð er krafa um að samþykktir félags kveði á um verðstöðugleika til þess að sporna gegn spákaupmennsku með íbúðareiningar. Íbúðir skulu einungis vera fyrir félagsmenn í húsnæðissamvinnufélaginu og óheimilt að leigja þær út í skammtímaleigu. Þinglýsa skal kvöðum á íbúðirnar til þess að tryggja verðstöðugleika íbúðanna og bann við skammtímaleigu.

- ☐ Skilyrðum fullnægt
- ☐ Skilyrðum ekki fullnægt

1.4. Fjárfestingargeta

Aðilar þurfa að sýna fram á fjárfestingargetu og eigið fé. Skila þarf inn greinargerð um getu aðila til þess að fjármagna það verkefni sem þeir hyggjast byggja og hverjir séu fjárhagslegir bakhjarlar verkefnisins.

Reykjavíkurborg áskilur sér réttinn til að hafna umsókn sé fjárfestingargeta ekki tilgreind eða ef fjárfestingargeta er ófullnægjandi.



10%	Framúrskarandi
6%	Mjög gott
3%	Viðunandi
0%	Ófullnægjandi

2.1. Kjarni félags (10%)

Framúrskarandi
Samfélagslegt mikilvægi verkefnis er rökstutt á sannfærandi hátt. Meginhugmynd er skýrt mótuð og endurspeglast í hönnunarákvörðunum.

Mjög gott
Samfélagslegt mikilvægi verkefnis er rökstutt á nokkuð sannfærandi hátt. Tengsl meginhugmyndar og hönnunarákvarðana eru að mestu skýr.

Viðunandi
Mikilvægi verkefnis er aðeins að hluta rökstutt og meginhugmynd óljós eða almenn. Tengsl milli hugmyndar og hönnunar eru veik eða ósamræmd.

Ófullnægjandi
Mikilvægi verkefnis er óútskýrt eða órökstutt og meginhugmynd vantar eða er óskýr.



10%	Framúrskarandi
6%	Mjög gott
3%	Viðunandi
0%	Ófullnægjandi

2.2. Varanleiki hugmyndar (10%)

Framúrskarandi

Grunngildi félags eru tryggð í samþykktum þess. Skýr grein er gerð fyrir skipulagi, reglum og stjórnarháttum sem tryggja að áherslur og tilgangur haldist til lengri tíma, m.a. við kynslóða- og íbúaskipti. Fjallað er um hvernig ágreiningur milli íbúa er leystur og stefna um rekstur og viðhald sett fram.

Mjög gott

Grunngildi félagsins eru að mestu tryggð í samþykktum þess. Fjallað er um markmið og áherslur verkefnis en heildarsýn eða rökstuðning vantar að fullu. Fjallað er um hvernig ágreiningur milli íbúa er leystur og gerð grein fyrir meginatriðum í stefnu um rekstur og viðhald.

Viðunandi

Grunngildi félags eru að einhverju leyti tryggð í samþykktum og óljóst hvernig markmið og árherslur verkefnis haldast við kynslóða- og/eða íbúaskipti. Gerð er almenn grein fyrir lausn ágreinings milli íbúa og lausleg umfjöllun um rekstur og viðhald.

Ófullnægjandi

Grunngildi félags eru ekki tryggð í samþykktum og engin grein er gerð fyrir því hvernig markmiðum eða áherslum er haldið við kynslóða- og/eða íbúaskipti. Ófullnægjandi eða engin umfjöllun er um lausn ágreinings milli íbúa né stefnu um rekstur og viðhald.



15%	Framúrskarandi
10%	Mjög gott
5%	Viðunandi
0%	Ófullnægjandi

3.1 Samhengi (15%)

Framúrskarandi

Tillaga sýnir góðan skilning á samhengi lóðar og tekur mið af staðaranda, aðliggjandi byggð og landslagi með markvissum hætti. Form og skipulag húsa mynda skýra umgjörð um almenningsrými og starfsemi félags er beint að jaðarsvæðum til að tryggja virk tengsl og líf við götur og græn svæði.

Mjög gott

Tillaga sýnir skilning á samhengi lóðar og tekur að einhverju leyti mið af staðaranda, aðliggjandi byggð og landslagi. Form og skipulag húsa taka afstöðu til almenningsrýmisins og starfsemi er að hluta beint að jaðarsvæðum til að styðja tengsl við götur og græn svæði.

Viðunandi

Tillaga sýnir takmarkaðan skilning á samhengi lóðar og tekur að litlu leyti mið af staðaranda, aðliggjandi byggð og landslagi. Lítil ummerki eru um að form húsa og skipulag styðji við almenningsrýmið og starfsemi hefur takmörkuð tengsl við götur og græn svæði.

Ófullnægjandi

Tillaga sýnir lítinn eða engan skilning á samhengi lóðar og tekur ekki mið af staðaranda, aðliggjandi byggð eða landslagi. Form húsa tekur ekki afstöðu til almenningsrýmis og starfsemi er ekki í tengslum við umhverfi sitt.



15%	Framúrskarandi
10%	Mjög gott
5%	Viðunandi
0%	Ófullnægjandi

3.2. Samnýting (15%)

Framúrskarandi

Sameiginleg rými eru útgangspunktur í skipulagi byggðar og lóðar. Samspil sameiginlegra rýma og íbúðareininga efla tengsl milli íbúa. Sameignarrými skapa jafnframt tækifæri til samnýtingar og samskipta við nærsamfélagið.

Mjög gott

Sameiginleg rými hafa mikilvægt hlutverk í skipulagi byggingar um umhverfi hennar. Samspil sameiginlegra rýma og íbúðareininga styður tengsl milli íbúa. Rýmin skapa að einhverju leyti tækifæri til samnýtingar og samskipta við nærsamfélagið.

Viðunandi

Sameiginleg rými eru til staðar í skipulagi byggingar og umhverfis hennar. Tengsl milli sameiginlegra rýma og íbúðareininga eru takmörkuð og styðja aðeins að litlu leyti við tengsl milli íbúa. Tækifæri til samnýtingar eða samskipta við nærsamfélagið eru óljós.

Ófullnægjandi

Sameiginleg rými hafa takmarkað eða ekkert hlutverk í skipulagi byggingar og umhverfis hennar. Samspil þeirra við íbúðareiningar styður ekki við tengsl milli íbúa. Rýmin skapa ekki tækifæri til samnýtingar eða samskipta við nærsamfélagið.



15%	Framúrskarandi
10%	Mjög gott
5%	Viðunandi
0%	Ófullnægjandi

3.3. Seigla og sveigjanleiki (15%)

Framúrskarandi

Vandað skipulag tryggir gæði eins og birtu, loftgæði og útsýni, sem gera byggingar þess virði að varðveita og viðhalda til langs tíma. Hönnun húsa gerir ráð fyrir miklum sveigjanleika og aðlögunarhæfni til skemmri og lengri tíma. Herbergjafjöldi innan íbúða eða stærðir íbúða geta breyst í samræmi við breyttar þarfir án umfangsmikilla inngripa.

Mjög gott

Lögð er áhersla á rýmisgæði sem styðja við langa endingu byggðar. Hönnun húsa gerir ráð fyrir einhverjum sveigjanleika og aðlögunarhæfni til lengri tíma. Íbúðareiningar og innra skipulag geta breyst að einhverju leyti í samræmi við breyttar þarfir.

Viðunandi

Rýmisgæði eru ójöfn og styðja lítillega við langan líftíma byggingar. Hönnun húsa gerir takmarkað ráð fyrir sveigjanleika eða aðlögunarhæfni. Möguleikar á breytingum á innra skipulagi íbúða eða stærðum íbúða eru litlir.

Ófullnægjandi

Rýmisgæðum er verulega ábótavant. Hönnun húsa gerir ekki ráð fyrir sveigjanleika eða aðlögunarhæfni. Innra skipulag og stærðir íbúða eru föst og erfitt er að bregðast við breyttum þörfum.



15%	Framúrskarandi
10%	Mjög gott
5%	Viðunandi
0%	Ófullnægjandi

3.4. Þátttaka (15%)

- Framúrskarandi**
Hönnunarferli er skipulagt með það fyrir augum að íbúar taki virkan þátt í ákvörðunartöku og hafi meiri áhrif á híbýli sín en algengt er. Hönnun húsa er útfærð þannig að þátttaka íbúa í byggingarferlinu sé raunhæf og auðveld.
- Mjög gott
Hönnunarferli tekur að mestu leyti mið af þátttöku íbúa í ákvörðunartöku. Hönnun húsa gerir þátttöku íbúa í byggingarferlinu að einhverju leyti raunhæfa og auðveld.
- Viðunandi
Hönnunarferli tekur aðeins takmarkað mið af þátttöku íbúa. Hönnun húsa gerir þátttöku íbúa í byggingarferlinu aðeins mögulega að mjög litlu leyti.
- Ófullnægjandi
Hönnunarferli tekur ekki mið af þátttöku íbúa. Hönnun húsa gerir þátttöku íbúa í byggingarferlinu ómögulega eða mjög erfiða.



10%	Framúrskarandi
6%	Mjög gott
3%	Viðunandi
0%	Ófullnægjandi

3.5. Landslag, gróður og líffræðilegur fjölbreytileiki (10%)

Framúrskarandi

Náttúran er í forgrunni við útfærslu lóðar. Sett er fram sterk heildarsýn um náttúrulegan farveg vatns innan lóðar með áherslu á góðan jarðveg og fjölbreyttan gróður. Stór tré og verðmætur gróður eru varðveitt og styrkt.

Mjög gott

Náttúran spilar mikilvægt hlutverk í útfærslu lóðar. Settar eru fram tillögur um gróður með tilliti til aðstæðna á lóð en skortur er á heildrænni sýn um meðhöndlun ofanvatns.

Viðunandi

Tekið er tillit til náttúru að einhverju leyti við útfærslu lóðar en tillögur eru takmarkaðar og hugmyndir meðhöndlun ofanvatns eru óútfærðar.

Ófullnægjandi

Náttúran er ekki höfð til hliðsjónar við útfærslu lóðar. Hvorki er gert ráð fyrir meðhöndlun ofanvatns eða varðveislu gróðurs.



10%	Framúrskarandi
6%	Mjög gott
3%	Viðunandi
0%	Ófullnægjandi

3.6. Kolefnisfótspor (10%)

Framúrskarandi

Hönnun og framkvæmd verkefnis er markvisst mótuð til að draga úr kolefnisfótspori. Efnisval tekur mið af útlosun byggingarefna og áhersla er lögð á að lágmarka efnisnotkun. Sett er fram stefna um orkunotkun á framkvæmdasvæði, viðhald og lok líftíma. Gerð er grein fyrir áætluðu kolefnisfótspori tillögu með LCA-greiningu.

Mjög gott

Mótun hönnunar og framkvæmdar verkefnis tekur mið af því að draga úr kolefnisfótspori. Efni og byggingaraðferðir eru valdar með tilliti til umhverfisáhrifa. Fjallað er um orkunotkun á framkvæmdasvæði, viðhald og lok líftíma bygginar. Gerð er einföld grein fyrir kolefnisfótspori verkefnis.

Viðunandi

Kolefnisfótspor er nefnt í tengslum við hönnun eða framkvæmd en umfjöllun er almenn og takmarkaðar aðgerðir lagðar til varðandi efnisval og byggingaraðferðir. Greining á áhrifum er óljós eða mjög takmörkuð.

Ófullnægjandi

Ekki er fjallað um kolefnisfótspor eða umhverfisáhrif hönnunar og framkvæmda. Engar markvissar aðgerðir eru lagðar til til að draga úr þeim.



3. Lóðir: Yrsufell og Laugavegur



Yrsufell 2a-2i

Efra-Breiðholt

Mynd: Ljósmyndasafn Reykjavíkur



Afstaða
Lóð fyrir raðhús





Deiliskipulag í gildi - tilefni til breytingar

9 raðhúsaeiningar, 1 hæð + ris

Uppdráttur: Krads



Raðhús og skúralengjur
Bílskúrar fyrir alla aðra notkun en bílgeymslu



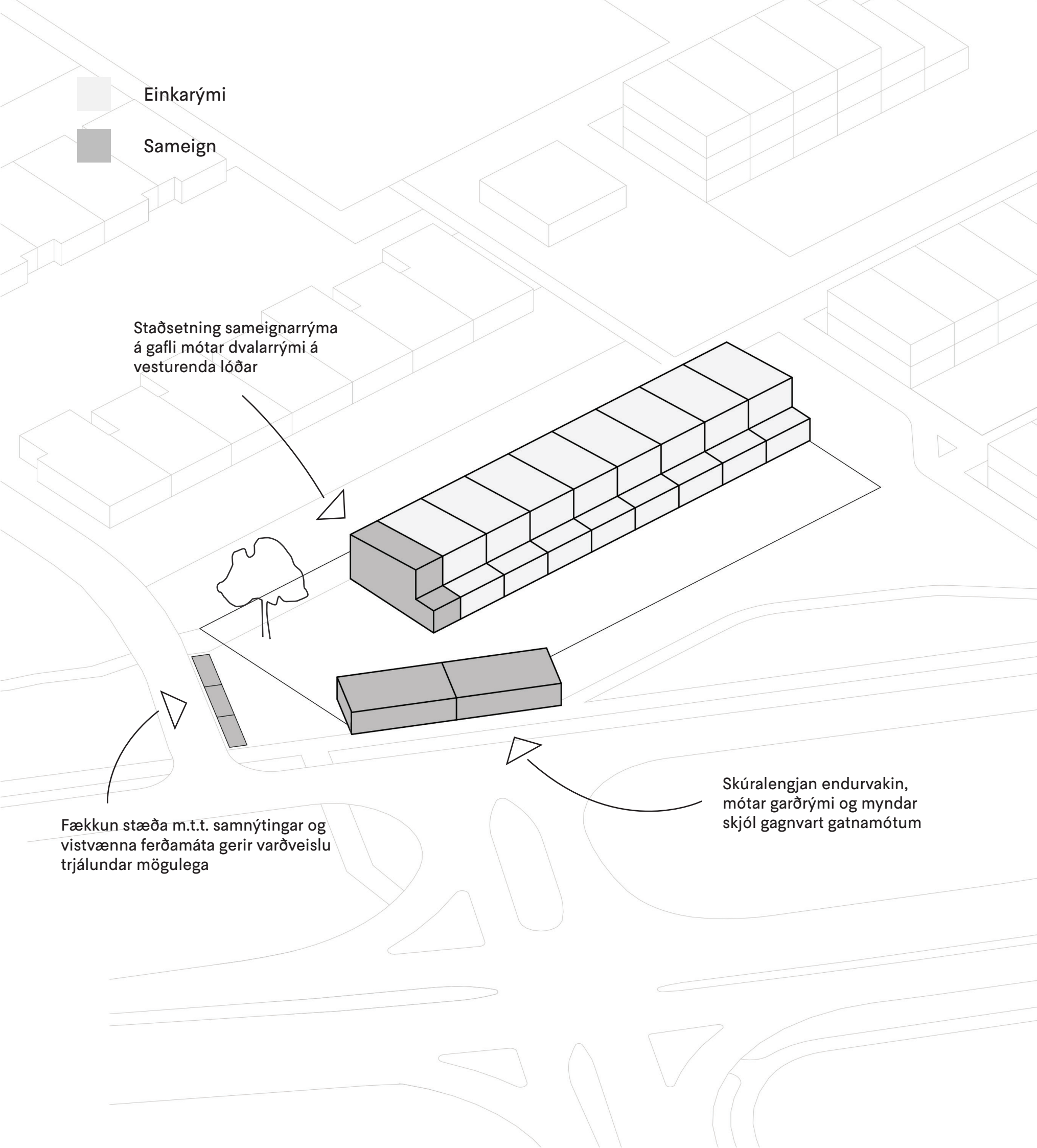
Almenningsrými

Tækifæri til að mýkja mörk milli einkarýmis og borgarlands



Gróin lóð

Myndarlegur trjágróður innan og utan við lóðarmörk



Dæmi um útfærslu
Samspil sameignarrýma og almenningsrýmis



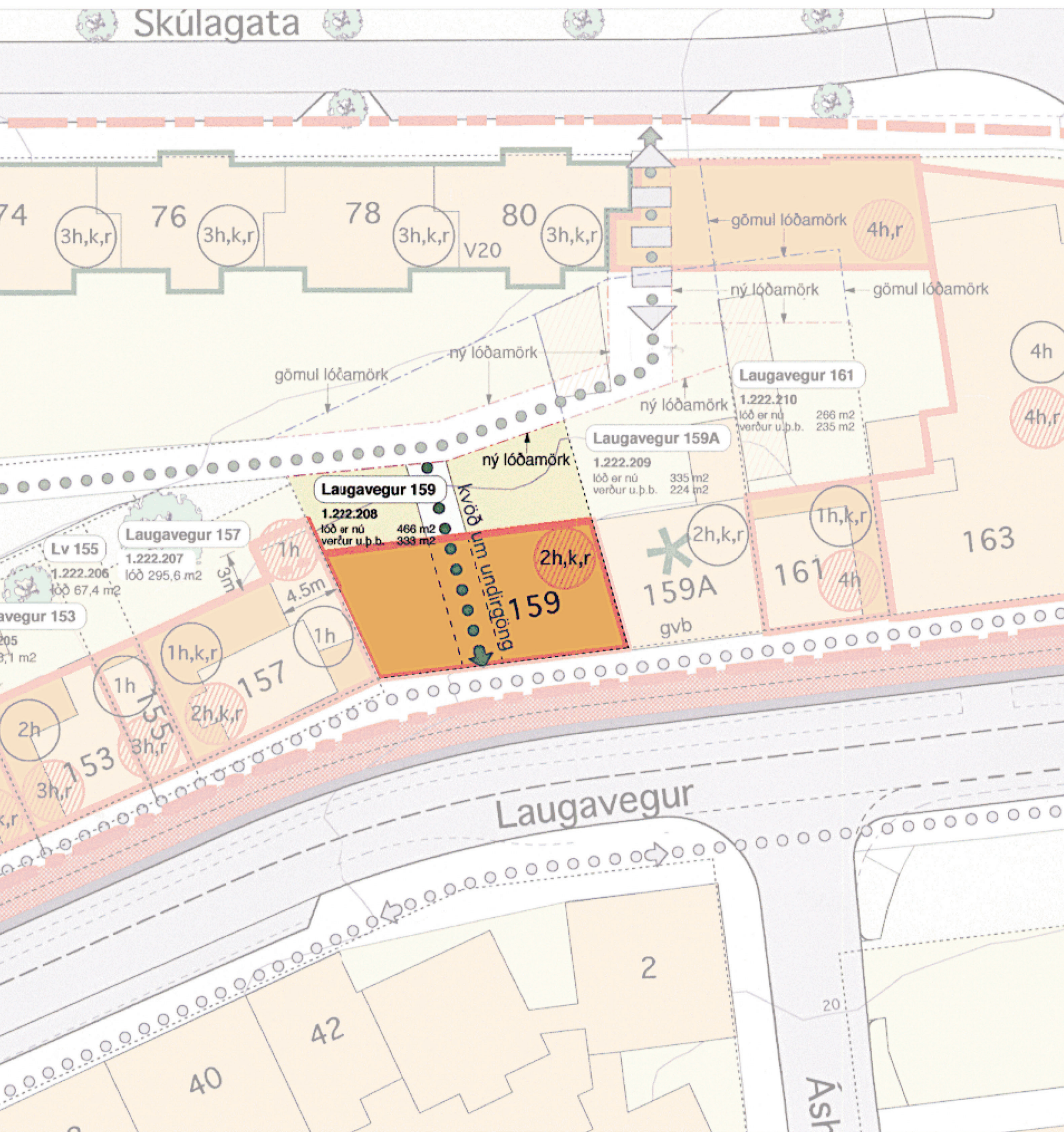
Laugavegur 159
Miðborg





Afstaða
Lóð fyrir lítið fjölbýlishús





Deiliskipulag í gildi

2 hæðir + kjallari og ris, kvöð um undirgöng





Ásýnd byggðar
Lóðin er sýnilegur hluti af götummynd Laugavegar



Almenningsrými

Virkar framhliðar gagnvart bæði Laugavegi og Skúlagarði



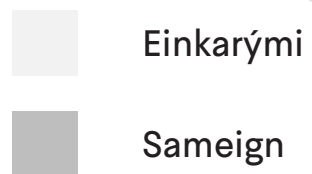
Undirgöng

Á lóðinni er kvöð um undirgöng



Sólarljós

Sunnan við lóð standa háreist hús og landhalli snýr frá sólu



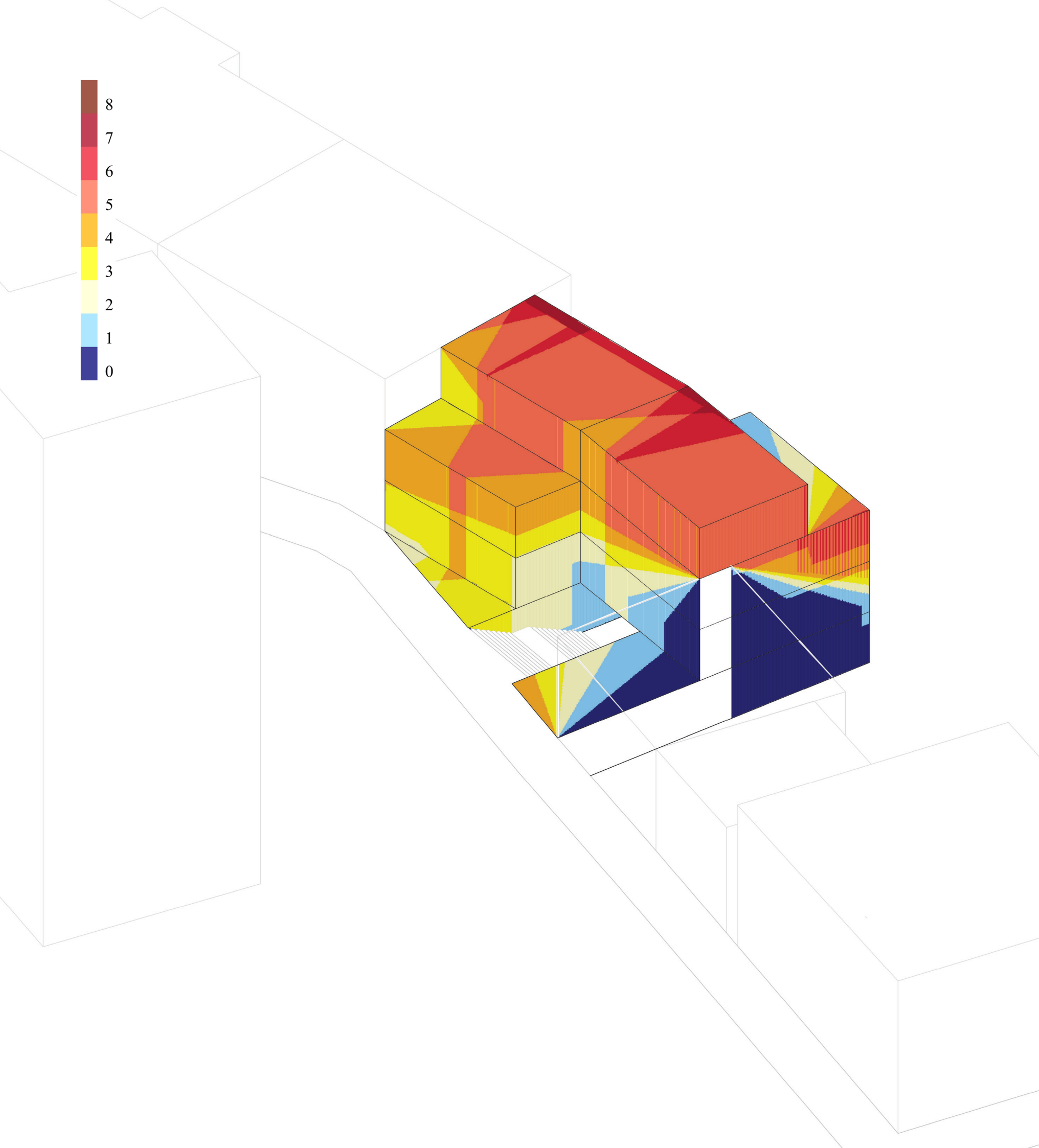
Form bygginga brotið upp
til að sækja birtu úr ólíkum
áttum og móta kantsvæði
milli götu og sameignarrýma

Undirgöng hleypa birtu inn
í sameignarrými á garðhæð
og fjölga möguleikum á
virkum framhliðum

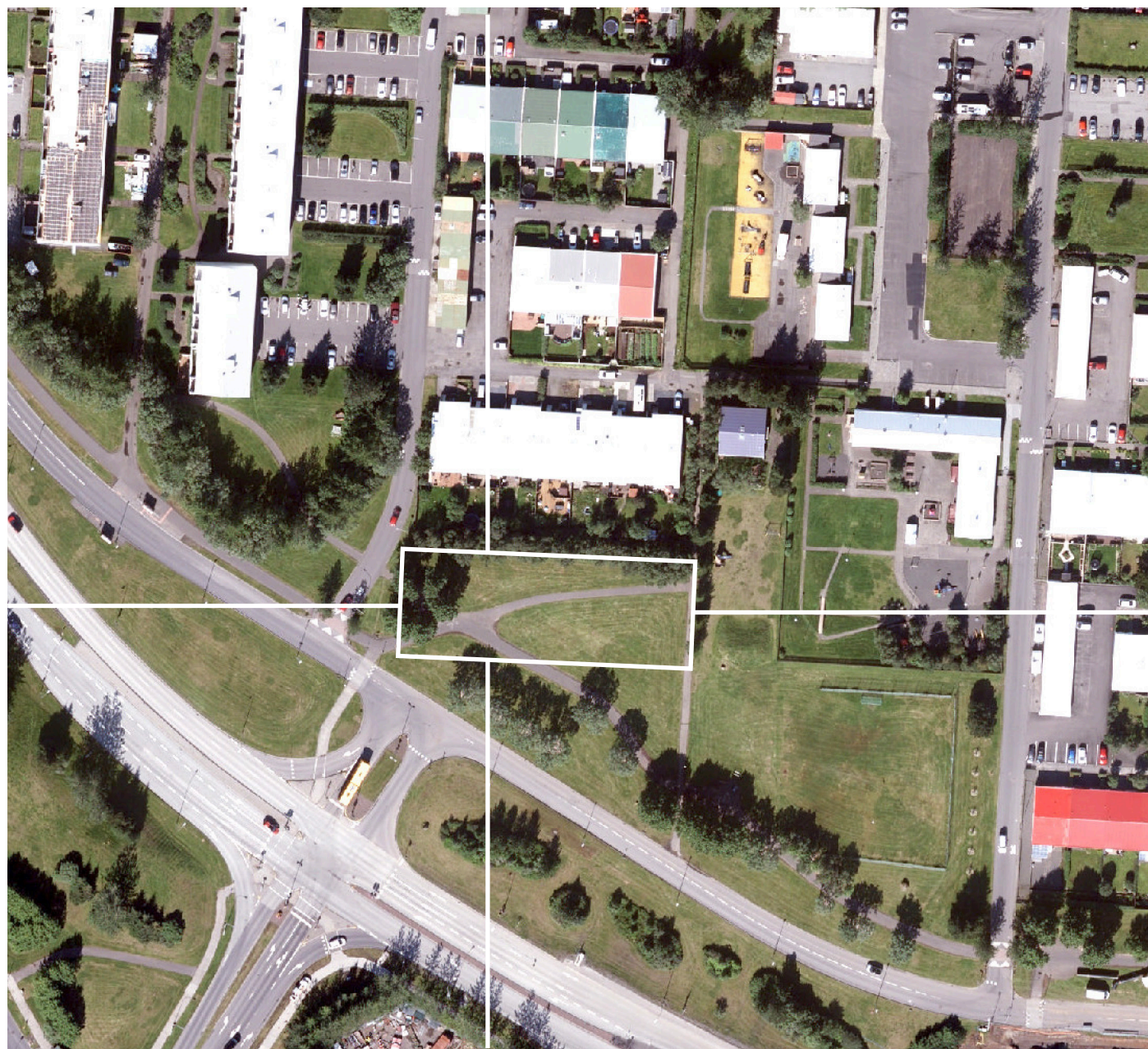
Möguleiki á
sameiginlegum
þaksvölum

Sameignarrými á
garðhæð opnast á
móti Skúlagarði

Dæmi um útfærslu
Samspil sameignarrýma og almenningsrýmis



Dæmi um útfærslu
Sólskinsstundir fyrir jafndægur milli kl. 09:00 - 17:00.



Yrsufell 2a-2i



Laugavegur 159



opið fyrir umsóknir!
reykjavik.is/kjarnasamfelog