



Reykjavík, september 2026
USK26070298

Hugmyndasamkeppni fyrir kjarnasamfélög

Samantekt valnefndar um tillögur

Reykjavíkurborg efndi til hugmyndasamkeppni þar sem óskað var eftir áhugasömum hópum til að taka þátt í að þróa hugmyndafræði kjarnasamfélaga með því að leggja fram tillögur að úrlausn á skilgreindum lóðum. Tvær lóðir stóðu til boða þar sem deiliskipulag liggur fyrir, önnur á Laugavegi 159 og hin í Yrsufelli 2a-2i. Ópið var fyrir umsóknir frá 20. mars til 16. júní 2026. Markmiðið samkeppninnar var að styðja við uppbyggingu húsnæðissamvinnufélaga sem leið til að efla samvinnu og þátttöku íbúa, samnýtingu og tengsl við borgarumhverfið.

Fjórir hópar í samstarfi við arkitektastofur tóku þátt. Allar tillögur bárust um Laugaveg 159 en einn hópur opnaði á nánara samtal um lóðina í Yrsufelli. Hóparnir sem tóku þátt voru Miðgarður byggingarfélag, Rakettan, Búseti og Basalt, Stakkahlíð hses. og Kanon arkitektar. Skýr matskvarði lá fyrir og í kjölfar niðurstöðu samkeppninnar mun Reykjavíkurborg bjóða vinningsteyminu til frekari viðræðna um uppbyggingu kjarnasamfélags á lóðinni á Laugavegi. Nánari upplýsingar um framhaldið koma fram í kafla 4.1. í samkeppnislýsingu verkefnisins.

Valnefnd skipuðu arkitektarnir Anna María Bogadóttir og Dagur Eggertsson og tveir starfsmenn á Umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar, Hjördís Sóley Sigurðardóttir arkitekt og deildarstjóri skipulagsmála og Margrét Lára Baldursdóttir, skipulagsfræðingur og verkefnastjóri á deild aðalskipulags.

Hér að neðan má sjá samantekt valnefndar um hverja tillögu.



Reykjavík



Miðgarður byggingarsamtök – Kjarnasamfélag Laugavegi 159

Samtökin deila þeirri sannfæringu að þétt og lágreist byggð með sterkri nærþjónustu og góðum samgönguvalkostum myndi mannvænlegt umhverfi og lífsgæði fyrir íbúa. Hugmyndafræði kjarnasamfélagsins byggir á þeim gildum, með því að sameina búsetu og vinnuaðstöðu fyrir íbúana á grunni jafnræðis og aðgengis innan hópsins, ásamt því að bjóða upp á þjónustu og vinnuaðstöðu fyrir nærsamfélagið.



Samantekt valnefndar:

Tillagan var mjög ítarleg og vel unnin, þar sem kjarninn í hugmyndafræði hópsins endurspeglar vel í hönnunartillögu. Hugmyndafræði kjarnasamfélagsins er sterk með sannfærandi samsetningu búsetuforms og vinnuaðstöðu. Lykilteymið og bakhjarlar eru fjölbreyttur hópur verðandi íbúa, samstarfsaðila og ráðgjafa, sem búa yfir reynslu af kjarnasamfélögum. Góð aldursdreifing innan teymisins er styrkleiki. Í drögum að samþykktum er fjallað um ýmsar leiðir til að tryggja varanleika verkefnisins s.s. réttindi og skyldur félagsmanna, fyrirkomulag kaupa og sölu, viðhaldsáætlun og varasjóð auk leiða til að mæta ágreinings- eða kvörtunarmálum. Þátttaka er ígrunduð, hún er þegar hafin og verður innleidd í gegnum ferlið, allt frá fjármögnun, hönnun og á byggingartíma verkefnisins.

Áherslur teymisins á þetta, lágreista byggð, virka ferðamáta og gott aðgengi að nærþjónustu koma skýrt í gegn á teikningum og falla vel að umræddri lóð á Laugavegi. Mælikvarði byggingarinnar fellur vel að núverandi byggð, myndar samfellu í götummyndinni og opnar á möguleika fyrir framtíðarþróun á aðliggjandi lóð á Laugavegi 157. Sameiginleg rými og kaffihús/eldhús á jarðhæð mynda virkar jarðhliðar, opna kjarnasamfélagið út á við og gefa til göturýmisins á Laugavegi. Jarðhæðin er inndregin frá Laugavegi og myndar rými undir skýli sem má nýta til tækifærisdvalar. Styrkur er hve fjölbreyttir nýtingarmöguleikar kaffihússins / veitingastaðarins og vinnusalsins eru, þrátt fyrir að eftir eigi að móta raunhæfa útfærslu í samhönnunarferlinu með íbúum og rekstraraðilum. Byggingarmagn neðanjarðar er heldur mikið og þarf að draga úr, sem kallar á endurskoðun sameiginlegu rýmanna á neðri hæðum með tilliti til þess.

Aðkoma að íbúðunum á efri hæðum liggur um tröppur út frá gönguleið milli Skúlagarðs og Laugavegs og um lyftu í gegnum sameiginlegu rýmin á jarðhæð.



Reykjavík



Sameiginlegu rýmin eru þannig nátengd við aðgengi að íbúðunum og ýta undir dagleg samskipti milli íbúa. Íbúðirnar eru allar á efri hæðum, með svalagang sem liggur um miðja bygginguna. Svalagangurinn hleypir birtu í gegnum bygginguna og myndar óformlega brú fyrir íbúana milli sameiginlegu rýmanna og einkarýmisins.

Íbúðirnar eru sex talsins og eru heldur stórar, um 100fm en búa yfir miklum innbyggðum sveigjanleika. Íbúar geta stækkað íbúðirnar eða minnkað eftir þörfum, breytt herbergjasamsetningu og/eða valið hvort að stofan eða svefnherbergi sé á efri eða neðri hæð. Burðarvirkið er einnig hannað á þann hátt að innri strúktúr íbúðanna geti tekið breytingum og við val á byggingarefni er sveigjanleiki rík forsenda. Þaksvalir eru fyrir ofan hverja íbúð með forhönnuðum ræktunarsvæðum, aðskildar með sérinngang frá íbúðum upp á hverjar svalir. Tækifæri eru til að opna þaksvalirnar betur þvert á íbúðirnar til að mynda meira sameiginlegt rými, sem nýtist fyrir íbúa kjarnasamfélagsins.

Garðrýmið sem snýr að Skúlagarði er minna mótað en götuhliðin að Laugavegi en gert er ráð fyrir virkri jarðhæð með leiksvæði fyrir börn, bílastæðum fyrir hreyfihamlaða og aðkomu fyrir hjól og vagna. Tækifæri eru til að styrkja betur tengsl bakhliðar við Skúlagarð. Gönguleið frá Laugavegi að Skúlagarði er vel leyst með því að varðveita brekku lóðarinnar. Gert er ráð fyrir blágrænum ofanvatnslausnum sem sýnilegum þætti í undirgöngunum, með rennsli yfirborðsvatns um nettan stökk. Opnar hliðar inn í sameignarrými styrkja tillöguna enn frekar. Sterk vísan er í Borgarhönnunarstefnu Reykjavíkur í tillögunni, útfærslur gróðurs á lóð og byggingu eru langt komnar og markmið um kolefnisfótspor eru metnaðarfull. Heilt yfir býður tillagan upp á nýja nálgun í húsnæðisuppbyggingu og öflugt kjarnasamfélag.

Efnispættir og stig valnefndar

Greinagerð um hugmyndafræði

Kjarni félags (10%)	8
Varanleiki hugmyndar (10%)	8

Hönnun og skipulag

Samhengi (15%)	12
Samnýting (15%)	11,5
Seigla og sveigjanleiki (15%)	11,5
Þátttaka (15%)	13,5
Landslag, gróður og líffræðilegur fjölbreytileiki (10%)	8
Kolefnisfótspor (10%)	9

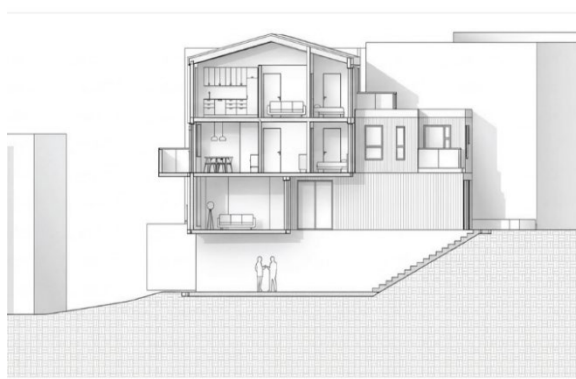
Heildarstig:	81,5
---------------------	-------------





Rakettan – skotpallur fyrir skapandi grasrót Reykjavíkur

Markmið Rakettunnar er að mynda kjarnasamfélag fyrir unga frumkvöðla og listafólk sem hafa áhuga á að búa og vinna saman með jafningjum. Í greinargerð hópsins kemur fram að: „*Rakettan er maskína sem hleður fólk og verkefni af orku þar til þau ná sjálfbærum skriðþunga. Í húsi Rakettunnar deilum við verkfærum skapandi vinnu, rými, þekkingu, reynslu og orku svo að hvert okkar geti tekið vinnu okkar á hærra plan en við gætum í sitthvorum lagi.*“



Samantekt valnefndar:

Rakettan er öflugur grasrótahópur sem samanstendur af verðandi íbúum, samstarfsaðilum og alþjóðlegum ráðgjafahópi. Kjarni hópsins er sterkur og markmið hópsins falla vel að hugmyndafræði kjarnasamfélaga. Hugmyndir um samnýtingu og sameiginleg rými s.s. FabLab, verkstæði, viðburðarými og verkfæraleiga eru spennandi og bjóða upp á nýsköpun á húsnæðismarkaði. Hópurinn leggur upp úr því að mynda stemningu í nærsamfélaginu með árlegum þemum og viðburðum. Gert er ráð fyrir virkri þátttöku íbúa með reglulegum húsfundum og ytri sáttamiðlun ef þörf verður á, auk þess að halda uppi viðhaldssjóði til að tryggja varanleika. Sterk hugmynd er einnig að virkja jarðhæðir verkefnisins á byggingartímanum til að klára efri hæðir hússins. Skortur er þó á sannfærandi tengslum milli hugmyndafræðinnar og hönnun byggingarinnar.

Tillagan tengir lóðina við stærra samhengi og sögu svæðisins en skortir dýpri vinnu við útfærslu arkitektúrs og samhengið á lóðinni sjálfri. Til að mynda er ekki gert ráð fyrir uppbyggingu á aðliggjandi lóð á Laugavegi 157. Vesturhlið hússins sem snýr út að þeirri lóð er þakin gluggum og stór hluti sameiginlegra rýma snúa út að þeirri hlið. Tillöguna skortir einnig tengingar og borgarhönnun á jaðarsvæðum, þar sem byggingin og lóðin mætast. Steyptur botn hússins og kjallaraveggur út í bakgarð myndar dauðar húshliðar sem loka á nærumhverfið í stað þess að gefa frá sér, bæði út í Skúlagarð og að Laugavegi.

Íbúðirnar eru allar stúdíóíbúðir, 10 talsins og litlar að stærð (16-27 fm). Sumar þeirra hafa svalir sem stækkar einkarýmið og sameiginlegar svalir eru á efstu hæð, aðeins fyrir íbúa kjarnasamfélagsins. Þrátt fyrir léttu vegg myndar innra skipulag



Íbúðanna takmarkaðan sveigjanleika fyrir breytingar. Búsetufyrirkomulagið kæmi til með að henta ungu fólki og einstæðingum en takmarkaðir möguleikar eru fyrir pör og fjölskyldur að vaxa, sem eykur líkur á tíðari íbúaskiptum og dregur úr seiglu og varanleika verkefnisins. Gert er ráð fyrir sameiginlegu rými á efri hæð sem er aðeins fyrir íbúana en rýmið snýr út að Laugavegi 157 sem takmarkar gæði þess sem íverurými til framtíðar. Leiða á ofanvatn sem rennur meðfram byggingunni í beð, leysa ofanvatn innan lóðar með áherslu á góðan jarðveg, fjölbreytt lífríki og gróður en slíkar hugmyndir endurspeglast ekki í hönnunartillögunni, sér í lagi út frá steypu gönguleiðinni og lóðinni við Skúlagarð. Markmið um kolefnisfótspor eru ágæt og gróf LCA greining fylgdi með umsókninni.

Heilt yfir einkenndist tillagan af sterkum kjarna, bæði út frá teyminu, hugmyndafræði og sameiginlegum rýmum en tillöguna skorti betra samhengi lóðar og byggingar.

Efnispættir og stig valnefndar

Greinagerð um hugmyndafræði

Kjarni félags (10%)	6
Varanleiki hugmyndar (10%)	6

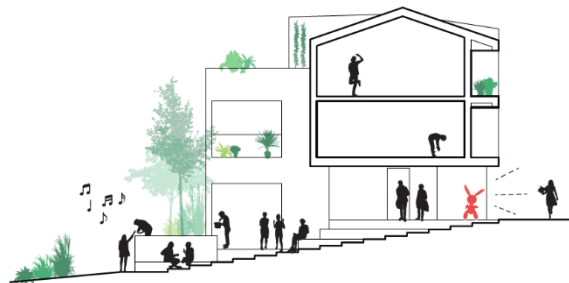
Hönnun og skipulag

Samhengi (15%)	5
Samnýting (15%)	9
Seigla og sveigjanleiki (15%)	7,5
Þátttaka (15%)	10
Landslag, gróður og líffræðilegur fjölbreytileiki (10%)	5
Kolefnisfótspor (10%)	4,5

Heildarstig: 53

Búseti & Basalt

Tillaga Búseta og Basalt byggir á þeirri sýn að húsnæði sé ekki eingöngu einkarými heldur einnig umgjörð um félagsleg tengsl, samvinnu og daglegt líf. Verkefnið sé ekki hluti af hefðbundinni íbúðauppbyggingu, heldur markvissri þróun nýs búsetuforms þar sem sameiginleg rými, þátttaka íbúa og sterk tengsl við nærumhverfið eru hluti af grunnskipulagi verkefnisins frá upphafi.



Reykjavík



Samantekt valnefndar:

Tillaga Búseta og Basalt er sterk hönnunartillaga. Búseti er öflugt húsnæðis-samvinnufélag sem hefur vísa að kjarnasamfélögum í sínum fyrri verkefnum. Félagið hefur einnig traustan rekstrargrunn og áratuga reynslu, sem tryggir áreiðanleika og seiglu verkefnisins. Skortur er þó á sannfærandi tengslum húsnæðissamvinnufélags Búseta og hönnunartillögunnar við kjarna félagsins á Laugavegi 159.

Kjarni félagsins er tengdur við almenna félagsmenn Búseta, þar sem áhugi á verkefninu verður kannaður ef tillagan fer í frekari þróun. Veikleiki er að sá áhugi hafi ekki verið kannaður fyrir mótun tillögunnar eða að félagsmenn Búseta hafi fengið að koma að hönnun tillögunnar. Ekki kemur skýrt fram hver sérstaða kjarnasamfélagsins á Laugavegi 159 er í samanburði við önnur verkefni búseta. Því skortir upp á að tillagan endurspegli nýja tegund af lausn húsnæðissamvinnufélagsins sem unnin er út frá hugmyndafræði kjarnasamfélags. Opnað er á þann möguleika að Búseti festi kaup á aðliggjandi lóð á Laugavegi 157 og samnýti verkefnin sem gæti eftt kjarnasamfélagið enn frekar en slíkar hugmyndir eru á frumstigi.

Skipulagslegt samhengi tillögunnar er sterkt og endurspeglast í hönnunarákvörðunum. Tillagan er unnin út frá áberandi áherslu á íbúa kjarnasamfélagsins frekar en að opna um of út til nærsamfélagsins, sem getur hvort um sig verið styrkleiki og veikleiki. Hætta er þó á því að það gæti reynst erfitt að virkja sameiginlega rýmið ef það er of lokað af og einangrað fyrir íbúa kjarnasamfélagsins. Hönnun hússins opnast út til Skúlagarðs, með fjölnotasal og garðrymi en lokar heldur á Laugaveginna með íbúð á jarðhæð og gestaherbergi, að litlu sýningarrými undanskildu sem tekur á móti fólki. Íbúðirnar eru vel hannaðar, bæði hvað varðar breytileika og innbyggðan sveigjanleika. Herbergi með sveigjanlegu eignarhaldi er heillandi hugmynd. Óskýrt er þó hvernig sýningarrýmin og gestarýmin verði virkjuð. Heilt yfir skortir sterkari dýnamík í virkni rýmanna, milli einkarýmisins og sameiginlega rýmisins.

Styrkleiki er að ofanvatn verði markvisst leyst innan lóðar og fjölbreytt gróðurval bæði á lóðinni og í sameiginlegum rýmum sem gefi út frá sér til Skúlagarðs. Skýr markmið eru sett fram varðandi kolefnisfótspor tillögunnar, með því að miða við viðmiðunarhús HMS og markvissar aðgerðir nefndar varðandi hönnun, efnisval, framkvæmd og notkun.

Efnispættir og stig valnefndar

Greinagerð um hugmyndafræði

Kjarni félags (10%)	7
Varanleiki hugmyndar (10%)	8

Hönnun og skipulag

Samhengi (15%)	9,5
Samnýting (15%)	10
Seigla og sveigjanleiki (15%)	12,5
Þátttaka (15%)	12
Landslag, gróður og líffræðilegur fjölbreytileiki (10%)	7
Kolefnisfótspor (10%)	6

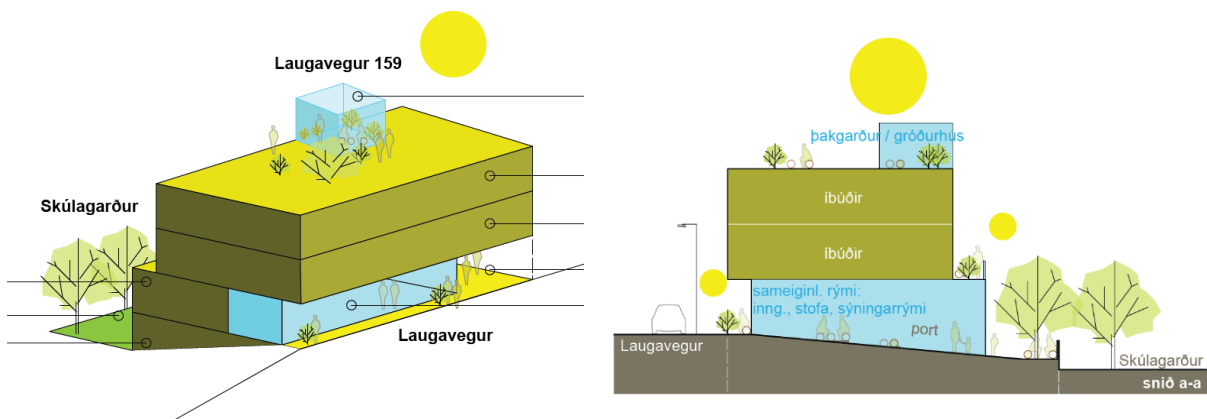
Heildarstig:	72
---------------------	-----------





Stakkahlíð hses. & Kanon arkitektar

Markmið teymis Stakkahlíðar og Kanon arkitekta er að skapa virkt samfélag námsmanna í góðum tengslum við umhverfi sitt með húsnæði sem stuðlar að slíkri samfélagsmyndun. Þau stefna að ná þeim markmiðum með því að byggja hagkvæmt húsnæði þar sem námsmenn deila íbúðum og sameiginlegum rýmum, stunda almenningssamgöngur eða virka ferðamáta og njóta nálægðar við verslun og þjónustu.



Samantekt valnefndar:

Tillaga Stakkahlíðar og Kanon arkitekta er skematísk hönnunartillaga. Tillagan sýndi fram á sannfærandi samhengi lóðar og skipulags en skortir ítarlegri nálgun og framsetningu, sem gerði samanburð erfiðan við hinar tillögurnar sem bárust. Tillagan svaraði því ýmist ekki eða á ósannfærandi hátt því sem óskað var eftir í umsóknarferlinu. Varðandi rekstrarform, þá er Stakkahlíð hses. húsnæðissjálfsseignarstofnun en ekki er talað um myndun húsnæðissamvinnufélags, sem er eitt af forkröfum í umsóknarferlinu. Engu að síður var ákveðið að meta umsóknina líkt og aðrar tillögur.

Byggingarfélag námsmanna sem Stakkahlíð heyrir undir, er félag með traustan rekstrargrunn og áratuga reynslu, sem tryggir áreiðanleika og seiglu verkefnisins. Hvað varðar kjarna verkefnisins þá er hugsað að íbúar verði félagsmenn Byggingarfélags námsmanna en veikleiki er að áhugi á fyrirkomulaginu hafi ekki verið kannaður meðal félagsmanna fyrir mótun tillögunnar. Við umsóknarferli um íbúðir er ekki tekið fram hvort að íbúar sækja sérstaklega um íbúðir í kjarnasamfélagi og hvernig upplýsingamiðlun til íbúa sé, upp á að umsækjendur séu meðvituð um fyrirkomulag húsnæðisins, annað en að það sé hagkvæmari valkostur.

Hvað varðar varanleika og þátttöku íbúanna er ávarpað að tíð íbúaskipti séu í námsmannaíbúðum en almennt og því verði lögð áhersla á virka aðkomu með reglulegu samtali um þarfir og væntingar. Í tillögunni kemur fram að íbúar muni koma að þróun rýmanna á síðari stigum hönnunarferlisins með reglulegum samráðsfundum en sterkara væri að fá íbúana fyrr inn í ferlið. Styrkleiki er að íbúar fari með stjórn sameiginlegra rýma í samstarfi við Stakkahlíð hses. en það þarf einnig að koma skýrt fram í umsóknarferli íbúa um íbúð og hefði mátt brýna fyrir í tillögunni. Utanumhald með slíkri stjórn þarf einnig



að vera vel útfærð og tíð íbúaskipti geta grafið undan áreiðanleika slíkrar stjórnar. Þessi atriði þ.e. útfærsla þátttöku, aðkoma að hönnunarferli, verklag við íbúaskipti og upplýsingamiðlun til íbúa eru lykilatriði sem hefði mátt ígrunda betur.

Hönnunartillöguna var erfitt að bera mat á vegna takmarkaðra upplýsinga sem koma fram í framsetningu tillögunnar. Skipulagslegt samhengi byggingar og lóðar er lýst vel í texta en skýringarmyndir sýna takmarkaðar útfærslur. Jarðhæðir og kantsvæði verða virkjuð, með inndreginni 1. hæð og dvalarsvæði við Laugaveg, samverurýmum í porti ásamt gönguleið um bygginguna með aðlaðandi lýsingu og garðsvæði í Skúlagarði með setsvæði, grillaðstöðu og þrautabraut fyrir alla aldurshópa. Hugmyndir um sameiginleg rými á jarðhæð s.s. setustofa, sýningarrými og lánssafn fyrir íbúa hússins með t.d. verkfærum, grilláhöldum, búnaði til ræktunar eða útileikja eru heillandi og kæmi sér vel fyrir námsmenn. Íbúðum er lýst í texta en engar grunnmyndir sýndar sem dæmi um útfærslu, sem gerir samanburð við íbúðir í öðrum umsóknum erfiðar. Umfjöllun um kolefnisspor verkefnis skortir skýrari markmið og dæmi um útfærslur.

Efnisþættir og stig valnefndar

Greinagerð um hugmyndafræði

Kjarni félags (10%)	3
Varanleiki hugmyndar (10%)	3

Hönnun og skipulag

Samhengi (15%)	6,5
Samnýting (15%)	6,5
Seigla og sveigjanleiki (15%)	4
Þátttaka (15%)	4,5
Landslag, gróður og líffræðilegur fjölbreytileiki (10%)	4
Kolefnisfótspor (10%)	2

Heildarstig:	33,5
---------------------	-------------

