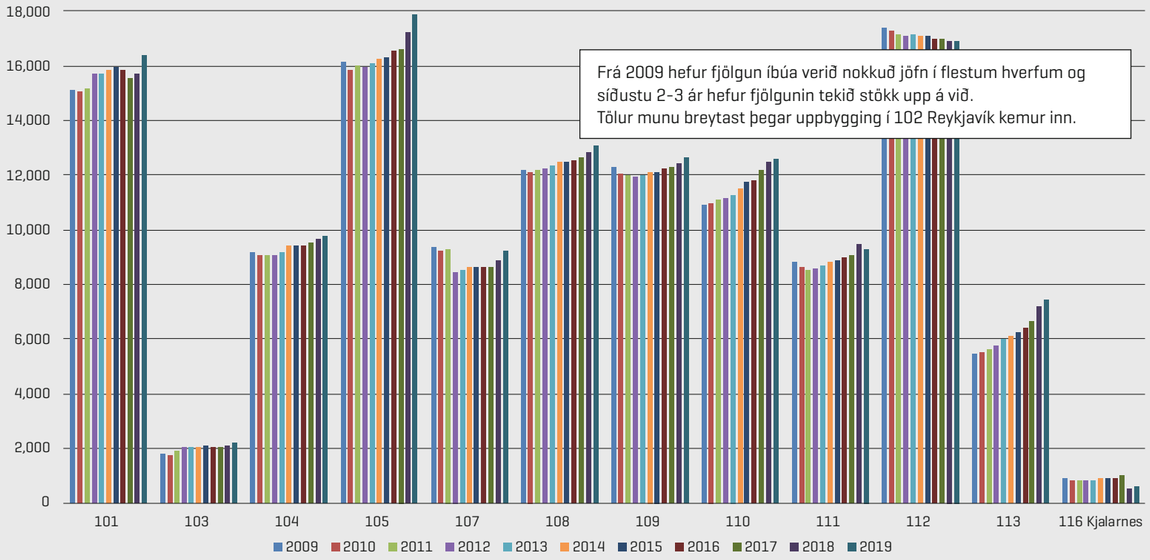
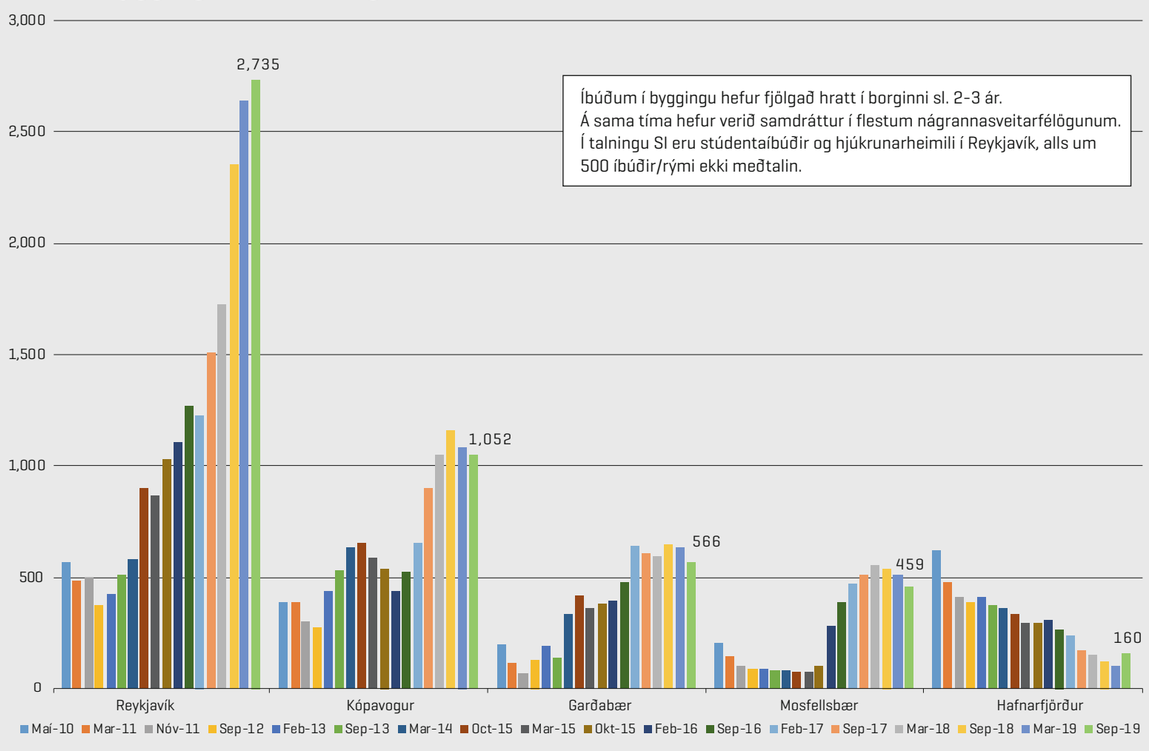
## Íbúafjölgun í Reykjavík 2009-2019 eftir póstnúmerum




Tölur Hagstofu Íslands um íbúafjölgun eftir póstnúmerum.

## Íbúðir í byggingu á höfuðborgarsvæðinu 2010-2019




Tölur úr talningu Samtaka iðnaðarins.





Nýja Reykjavík tekur á sig svip:

# Byggingu 2.000 íbúða lýkur næsta sumar



Uppbyggingu íbúða í Reykjavík miðar vel eftir að borgaryfirvöld snéru vörn í sókn eftir hrun og hófu markvissa uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á grundvelli Húsnæðisáætlunar Reykjavíkur. Uppfærð áætlun haustið 2019 telur rúmlega 22.000 íbúðir en til samanburðar er heildarfjöldi íbúðaeininga ríflega 52.000 í borginni í dag. Þá stefnir í að framkvæmdum við hátt í 2.000 íbúðir sem nú eru í byggingu verði lokið sumarið 2020. Þetta má lesa úr upplýsingum sem teknar eru saman í þessu blaði, sem kemur nú út í þriðja sinn í tengslum við árlega kynningu á stöðu íbúðauppbyggingar í borginni.

### Ríflega 4.000 íbúðir í byggingu

Það lætur nærri að þessar 2.000 íbúðir séu helmingur allra íbúða sem nú eru á framkvæmdastigi í borginni. Samkvæmt uppfærðri húsnæðisáætlun eru þær nú 4.164 talsins. Þar af eru 2.515 íbúðir í byggingu fyrir almennan markað og 1.649 á vegum húsnæðisfélaga. Samþykkt deiliskipulag liggur fyrir vegna byggingar 4.564 íbúða og 8.632 íbúðir eru í formlegu skipulagsferli. Enn fremur eru til skoðunar uppbyggingaráform á þróunarsvæðum vegna 4.160 íbúða.

### Samstarf um félagslegt húsnæði að skila árangri

Meðal áfangasigra sem eru að nást má nefna fyrsta uppbyggingarverkefni Bjargs íbúðafélags í borginni, sem er á lokametrunum. Verkefnið á Móavegi er hálfu ári á undan áætlun og fjölmargir íbúar þegar fluttir inn. Öðrum verkefnum Bjargs miðar einnig vel, sem og verkefnum Búseta, Hí og HR. Búseti er að ljúka byggingu hátt í 100 íbúða á næstu mánuðum, Félagsstofnun stúdenta er á lokametrunum með 244 íbúða stúdentagarð og fyrstu 125 stúdentaíbúðir HR verða tilbúnar í sumar.

### Góður gangur í sölu minni og meðalstórra íbúða

Fyrsta stóra byggingaverkefnið fyrir almennan markað, sem ráðist var í samkvæmt stefnumótun Húsnæðisáætlunar Reykjavíkur, er einnig við það að klárast. Þetta er svæðið umhverfis Útvarpshúsið við Efstaleiti þar sem byggingu um 350 íbúða er að ljúka. Fyrstu tveimur áföngunum er í raun lokið og sölu íbúða í þriðja og síðasta áfanganum miðar vel. Þar eru verklok á sumri komanda, þremur árum eftir að byggingaframkvæmdir hófust.

Mörg önnur uppbyggingarverkefni, stór sem smá, eru á fullum skriði. Í Kvosinni, við Hverfisgötuna og víðar hillir undir verklok á næstu vikum og mánuðum og er ekki annað að heyra en sala íbúða gangi þokkalega. Það er einnig ríflandi gangur á Hlíðarenda og fer sala íbúða, sérstaklega minni og meðalstórra, vel af stað. Framkvæmdir á Kirkjusandi og í Vogabyggð ganga einnig vel. Sala íbúða er þegar hafin á báðum stöðum og stutt í að fyrstu íbúar í hinni nýju Vogabyggð flytji inn!

### Íbúafjölgun í flestum hverfum borgarinnar

Áhugavert er í þessu samhengi að bera saman íbúðatalningar SI á undanförnum árum í borginni og nágrannasveitarfélögunum. Þar sést skýrt að á meðan íbúðum í byggingu hefur fjölgað hratt í borginni sl. 2-3 ár hefur verið samdráttur í byggingu íbúða í flestöllum nágrannasveitarfélögunum.

Íbúafjölgun í borginni kemur einnig skýrt fram í tölum Hagstofu Íslands, sem sýna íbúafjölda eftir póstnúmerum. Frá 2009-2019 var fjölgun íbúa framan af nokkuð jöfn í hverfum borgarinnar, en síðustu 2-3 árin hefur fjölgunin hins vegar tekið stökk upp á við í flestum hverfum.

**Útgefandi: Reykjavíkurborg – Nóvember 2019**

Umsjón og textavinna: Athygli | Útlit og uppsetning: Ritform | Ljósmyndir: SIGÓSIG ljósmyndun, nema annað sé tekið fram – Tölvumyndir eru frá framkvæmdaaðilum* | Ísafoldarprentsmiðja - Umhverfissvottun 141 825

Efni í blaðinu er að mestu flokkað í samræmi við skiptingu í borgarhluta í hverfisskipulagi, sjá hverfisskipulag.is

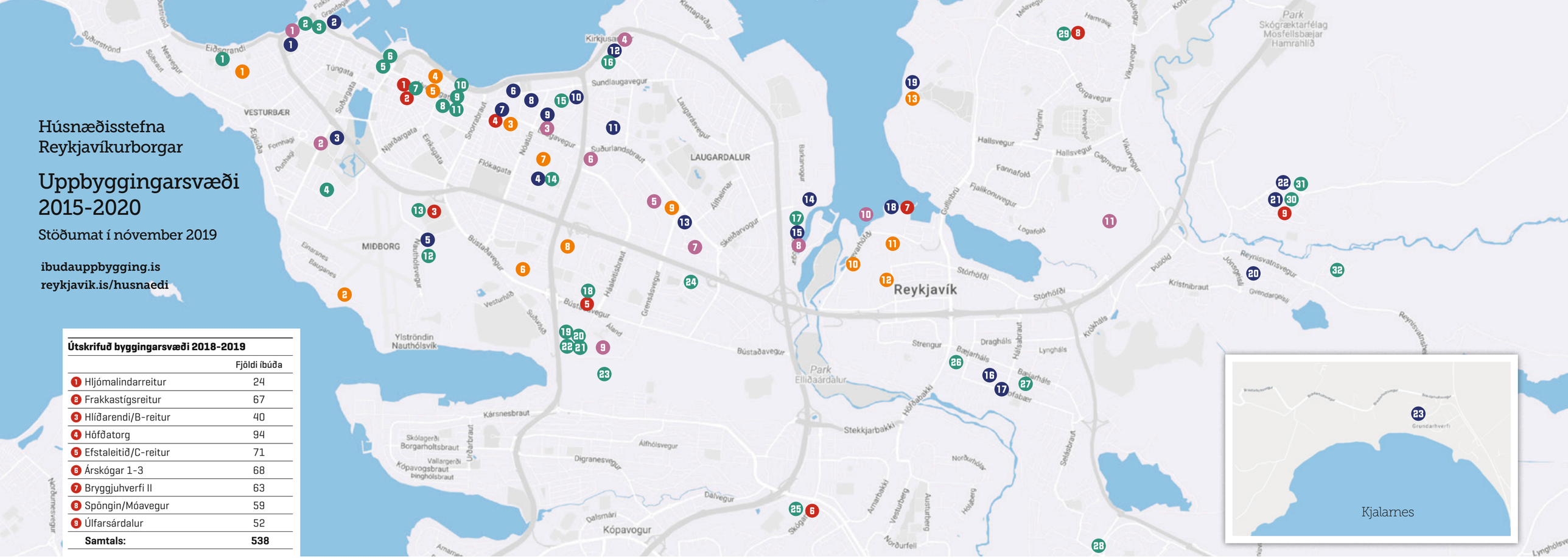
* Tölvumyndir í rafrænni útgáfu blaðsins eru merktar hönnuðum/arkitektum

Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar

# Uppbyggingarsvæði 2015-2020

Stöðumat í nóvember 2019

**ibudauppbygging.is**
**reykjavik.is/husnaedi**




**Útskrifuð byggingarsvæði 2018-2019**

| | Fjöldi íbúða |
|---|---|
| 1 Hljómalindarreitur | 24 |
| 2 Frakkastígsreitur | 67 |
| 3 Hlíðarendi/B-reitur | 40 |
| 4 Höfðatorg | 94 |
| 5 Efstaleitið/C-reitur | 71 |
| 6 Árskógar 1-3 | 68 |
| 7 Bryggjuhverfi II | 63 |
| 8 Spöngin/Móavegur | 59 |
| 9 Úlfarsárdalur | 52 |
| **Samtals:** | **538** |

**Byggingarsvæði á framkvæmdastigi**

| | Almennar íbúðir | Húsnæðisfélög |
|---|---|---|
| 1 Keilugrandi 1 | | 78 |
| 2 Héðinsreitur | 206 | 69 |
| 3 Nýlendugata 34 | 7 | |
| 4 Vísindagarðar | | 244 |
| 5 Hafnartorg | 70 | |
| 6 Austurhöfn | 71 | |
| 7 Brynjureitur | 72 | |
| 8 Hverfisgata 88-92 | 31 | |
| 9 Barónsreitur/Hverfisgata 85-93 | 70 | 18 |
| 10 Skúlagata 26-Vitastígur 3 | 31 | |
| 11 Hverfisgata 94-96 | 38 | |
| 12 Nauthólsvegur | | 258 |
| 13 Hlíðarendi | 740 | |
| 14 Austurhlíð 10/KHÍ-lóð | | 60 |
| 15 Borgartún 28 | 21 | |
| 16 Kirkjusandur | 129 | 80 |
| 17 Vogabyggð II | 312 | 16 |
| 18 Efstaleitið/RÚV-lóð | 275 | 15 |
| 19 Sléttuvegur/hjúkrunarheimili | | 99 |
| 20 Sléttuvegur/eldri borgarar | | 141 |
| 21 Skógarvegur 16 | | 20 |
| 22 Skógarvegur 6-8 | 69 | |
| 23 Vigdísarlundur/Fossvegur 8 | 15 | |
| 24 Sogavegur 73-77 | 45 | 2 |
| 25 Suður-Mjódd/Árskógar 5-7 | | 72 |
| 26 Hraunbær 103 | | 60 |
| 27 Bæjarháls/Hraunbær | | 99 |
| 28 Norðlingaholt/Elliðabraut | 150 | 49 |
| 29 Spöngin/Móavegur | | 96 |
| 30 Úlfarsárdalur/núverandi hverfi | 56 | 91 |
| 31 Úlfarsárdalur/Leirtjörn | 95 | 82 ■ |
| 32 Úlfarsárdalur/Reynisvatnsás | 12 | |
| **Alls:** | **2.515** | **1.649** ■ |
| **Samtals:** | | **4.164** ■ |

**Samþykkt deiliskipulag**

| | Almennar íbúðir | Húsnæðisfélög* |
|---|---|---|
| 1 BYKO-lóð/Grandatorg | 77 | 7 |
| 2 Vesturbugt | 114 | 74 |
| 3 Gamli Garður | | 69 |
| 4 KHÍ-lóð | | 100 |
| 5 Nauthólsvegur | | 187 |
| 6 Guðrúnartún | 100 | |
| 7 Höfðatorg | 80 | 6 |
| 8 Borgartún 24 | 49 | 16 |
| 9 Sóltún 2-4 | | 30 |
| 10 Borgartún 34-36 | 82 | 4 |
| 11 Blómavalsreitur | 110 | |
| 12 Kirkjusandur | 112 | 37 |
| 13 Grensásvegur 1 | 164 | 40 |
| 14 Vogabyggð I | 190 | 140 |
| 15 Vogabyggð II | 364 | 84 |
| 16 Bæjarháls/Hraunbær | 116 | |
| 17 Árbær/Hverfisskipulag**** | 460 | |
| 18 Bryggjuhverfi III/Ártúnshöfði-svæði 4** | 360 | 440 |
| 19 Gufunes I** | 336 | 164 |
| 20 Grafarholt/Klaustur- og Kapellustígur | | 56 |
| 21 Úlfarsárdalur/núverandi hverfi | 190 | |
| 22 Úlfarsárdalur/Leirtjörn** | 111 | 72 ■ |
| 23 Kjalarnes/Grundarhverfi** | 13 | 10 |
| **Alls:** | **3.028** | **1.536** ■ |
| **Samtals:** | | **4.564** ■ |

**Svæði í skipulagsferli**

| | Almennar íbúðir | Húsnæðisfélög* |
|---|---|---|
| 1 KR-svæði | 75 | 25 |
| 2 Skerjabyggð** | 781 | 419 |
| 3 Heklureitur | 300 | 100 |
| 4 Frakkastígur/Skúlagata*** | 10 | 10 |
| 5 Vatnsstígsreitur | 12 | |
| 6 Veðurstofuhæð** | 150 | 100 |
| 7 Sjómannaskólareitur** | | 140 |
| 8 Kringlan | 750 | 250 |
| 9 Suðurlandsbraut/Ármúli | 438 | 22 |
| 10 Ártúnshöfði/svæði 2*** | 1.125 | 375 |
| 11 Ártúnshöfði/svæði 3 | 1.125 | 375 |
| 12 Ártúnshöfði/svæði 1 | 1.125 | 375 |
| 13 Gufunes II | 412 | 138 |
| **Alls:** | **6.303** | **2.329** |
| **Samtals:** | | **8.632** |

**Þróunarsvæði**

| | Almennar íbúðir | Húsnæðisfélög* |
|---|---|---|
| 1 Landhelgisgæslureitur | 56 | 19 |
| 2 HÍ við Suðurgötu | | 110 |
| 3 Hátún+ | 300 | 100 |
| 4 SS-reitur | 169 | 56 |
| 5 Múlar/Suðurlandsbraut | 300 | 100 |
| 6 Lágmúli*** | 50-100 | |
| 7 Skeifan | 410 | 135 |
| 8 Vogabyggð III og IV | 600 | 200 |
| 9 Borgarspítalareitur | 169 | 56 |
| 10 Ártúnshöfði/svæði 5 | 600 | 200 |
| 11 Keldur | 360 | 120 |
| **Alls:** | **3.064** | **1.096** |
| **Samtals:** | | **4.160** |

* Tölur skv. mati Húsnæðisáætlunar Reykjavíkur
** Reitur m.a. fyrir hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk. Sjá bls . 50-51
*** Grænar þróunarlóðir. Sjá bls. 21 **** Hverfisskipulag í Árbæ. Sjá bls. 54-55
■ Uppfært frá prentaðri útgáfu í ljósi nýrra upplýsinga

# VESTURBÆR



Arkitektar: Arkþing-Nordic



## Héðinsreitur

Reisa má allt að 330 íbúðir á Héðinsreit samkvæmt deiliskipulagsbreytingum sem samþykktar voru í ársbyrjun 2019. Reiturinn afmarkast af Mýrargötu, Ánanaustum, Vesturgötu og Seljavegi og þar eru tvær lóðir, Seljavegur 2 og Vesturgata 64. Á jarðhæðum mega vera lifandi götuhliðar með verslun, veitingastöðum og þjónustu fyrir almenning og jafnframt er heimilt að reka gististarfsemi á tilteknum reitum. Framkvæmdir eru þegar hafnar við niðurrif eldri bygginga á báðum lóðunum, ásamt endurbyggingu gamla Héðinshússins og viðbótum við það fyrir hótelstarfsemi.

## Seljavegur 2

Byggingafélagið Contra undirbýr byggingu 102 íbúða við Seljaveg 2. Íbúðirnar verða af stærðinni 30-100 m² og meðalstærð um 65 m². Alls verða reist fjögur hús á 4-5 hæðum á lóðinni umhverfis skjólgóðan húsagarð. Undir honum verður bílakjallari sem íbúar munu deila með hóteli sem Centerhótel eru að reisa á aðliggjandi lóð.

„Við teljum talsverða eftirspurn eftir íbúðum af þessari stærð í Vesturbænum og þetta er góður staður að búa á, enda stutt í alla þjónustu og skóla," segir Gísli Reynisson hjá Contra. Hönnuðir vinna nú að útfærslu íbúðanna. Niðurrif eldri bygginga á reitnum stendur yfir og er gert ráð fyrir að því ljúki í nóvember 2019. Miðað er við að byggingaframkvæmdir á reitnum hefjist af fullum krafti vorið 2020 og standi yfir í um það bil tvö ár.



**» Bygging 102 íbúða í undirbúningi**
**» Stærð íbúða 30-100 m²**
**» Framkvæmdir byrja 2020 og lýkur 2022**

Arkitektar: Arkþing-Nordic

## Vesturgata 64

Á lóðinni Vesturgötu 64, á Héðinsreit, eru Festir ehf. og Laxamýri að undirbúa byggingu 200 íbúða kjarna sem reistur verður í áföngum á næstu árum. Miðað er við að kjarninn samanstandi af sex sambyggðum 3ja til 7 hæða húsum með 2ja til 4-5 herbergja íbúðum, meðalstærð um 100 m², ásamt bílakjallara og skjólgóðum húsagörðum.

„Þetta verða fjölbreyttar íbúðir sem eiga að henta sem flestum fjölskyldustærðum. Við leggjum áherslu á vandaðar og vel hannaðar íbúðir þar sem fara saman gæði og hóflegur kostnaður," segir Róbert Aron Róbertsson, framkvæmdastjóri hjá Festi. Hönnunarsamkeppni stóð fram í miðjan október 2019 og er stefnt að því að hefja framkvæmdir um mitt ár 2020. Búast má við að þær muni taka um tvö ár.



**» Byggja á 200 íbúðir í áföngum á næstu árum**
**» 2ja til 5 herbergja íbúðir – meðalstærð um 100 m²**
**» Áætlað að framkvæmdir hefjist um mitt ár 2020**

Arkitektar: Jvantpsijker

# VESTURBÆR



» 78 íbúðir í byggingu
» 40-125 m² íbúðir og grænar áherslur
» Verklok um mitt ár 2020



Arkitektar: A2F arkitektar

## Keilugrandi 1-11

Við sjávarsíðuna í Vesturbænum, á gamla SÍF reitnum við Keilugranda, eru risin fjögur 2ja til 5 hæða hús á vegum Búseta. Íbúðirnar eru 78, allt frá tæplega 40 m² stúdíóíbúðum upp í 125 m², 4ra til 5 herbergja íbúðir.

Íbúðirnar eru hannaðar með þarfir fólks á öllum aldri í huga, hvort sem um er að ræða fyrsta heimili, íbúðir fyrir barnafjölskyldur eða fólk sem vill minnka við sig og njóta sjávarútsýnis og fallegra gönguleiða. Verkefnið er hannað með grænar áherslur að leiðarljósi. Bílastæði eru ekki undir húsunum en við bílastæði þeirra verða hins vegar hleðslustöðvar fyrir rafmagnsbíla, ásamt fyrirmyndaraðstöðu fyrir hjólreiðafólk.

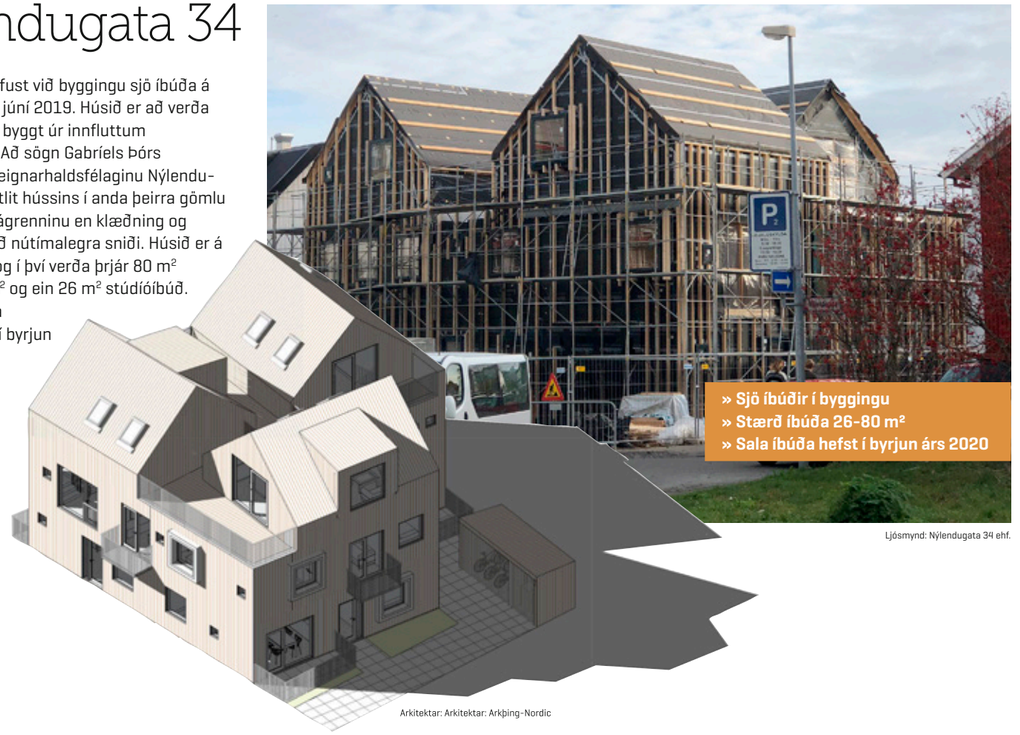
Verkefnið er á áætlun. Byggingaframkvæmdir hófust haustið 2017 og gert ráð fyrir verklokum um mitt ár 2020. Félagsbústaðir hafa gengið frá kaupum á 7 íbúðum. Söluferli Búseta á búseturéttinum í hinum íbúðunum lauk í lok síðasta mánaðar. Félagar í Búseta gátu einir keypt búseturétt og er búið að ráðstafa flestum íbúðunum.

**keilugrandi.buseti.is**



## Nýlendugata 34

Framkvæmdir hófust við byggingu sjö íbúða á Nýlendugötu 34 í júní 2019. Húsið er að verða fokhelt en það er byggt úr innfluttum timbureiningum. Að sögn Gabríels Þórs Bjarnasonar, hjá eignarhaldsfélaginu Nýlendugata 34 ehf., er útlit hússins í anda þeirra gömlu húsa sem eru í nágrenninu en klæðning og litaval verður með nútímalegra sniði. Húsið er á þremur hæðum og í því verða þrjár 80 m² íbúðir, tvær 60 m² og ein 26 m² stúdíóíbúð. Áætlað er að sala íbúðanna hefjist í byrjun árs 2020.



» Sjö íbúðir í byggingu
» Stærð íbúða 26-80 m²
» Sala íbúða hefst í byrjun árs 2020

Ljósmynd: Nýlendugata 34 ehf.

Arkitektar: Arkitektar: Arkþing-Nordic

## Samþykkt deiliskipulag í Vesturbæ



Arkitektar: +arkitektar

### BYKO-lóð/Grandatorg

Reiturinn afmarkast af Framnesvegi, Hringbraut og Sólvallagötu og hefur samþykkt deiliskipulag legið fyrir um nokkurt skeið þar sem gert er ráð fyrir allt að 70 íbúðum, að meðalstærð um 43 m² og hótelstarfsemi. Kaldalón hf. fjárfestingafélag, sem sérhæfir sig í byggingu hagkvæms íbúðarhúsnæðis, festi nýlega kaup á lóðinni og hefur óskað eftir að breyta deiliskipulaginu. Gert er ráð fyrir að hverfa frá fyrri áformum um hótel en fjölga í stað þess íbúðum í 84. Upphaf framkvæmda er fyrirhugað á fyrri hluta næsta árs eða þegar samþykki liggur fyrir.



Arkitektar: Krads/Tripoli/Basalt

### Vesturbugt

Samþykkt deiliskipulag liggur fyrir vegna uppbyggingar í Vesturbugt við gömlu höfnina. Þar er gert ráð fyrir 176 íbúðum, ásamt verslunar- og þjónustuhúsnæði og verður meðalstærð íbúða um 100 m². Nýr lóðarhafi er Kaldalón hf. fasteignaþróunarfélag og er hönnun verkefnisins komin í ferli og framkvæmdir í undirbúningi.

Samkomulag lá á sínum tíma fyrir um að Reykjavíkurborg kaupi 74 íbúðir á reitnum, til að ná fram markmiðum um félagslega blöndun og þær verði framseldar til félaga sem rekin eru án hagnaðarsjónarmiða.

# MIÐBORG



» 71 íbúð fyrir almennan markað
» Stærð íbúða á bilinu 45-330 m²
» Áætluð verklok vor 2020



Arkitektar: Tark

## Austurhöfn

Við Austurhöfn rís samnefnd sex hæða bygging með 71 íbúð á efri hæðum auk 100 stæða bílakjallara. Á jarðhæð verða verslanir og veitingastaðir. Íbúðir Austurhafnar verða frá 45-220 m² og er vel vandað til verka.

„Við setjum ný viðmið í byggingu íbúða á Íslandi þegar kemur að efnisvali og frágangi og leggjum gríðarlega áherslu á gæði að utan sem innan. Staðsetningin er auðvitað slík að það kom ekki annað til greina," segir Sveinn Björnsson, framkvæmdastjóri Íslenskra fasteigna, sem eru í forsvari fyrir verkefninu. „Við lögðum mikla áherslu á að tengja hverfið sjónrænt við gömlu byggðina og sækjum innblástur til eldri húsa auk þess sem við skiptum byggingunni niður í minni einingar með ytri klæðningum."

Íbúðirnar verða seldar á almennum markaði og er horft til þess að hægt verði að flytja inn í þær í áföngum, eftir því sem framkvæmdum vindur fram. Áætluð verklok eru vorið 2020.

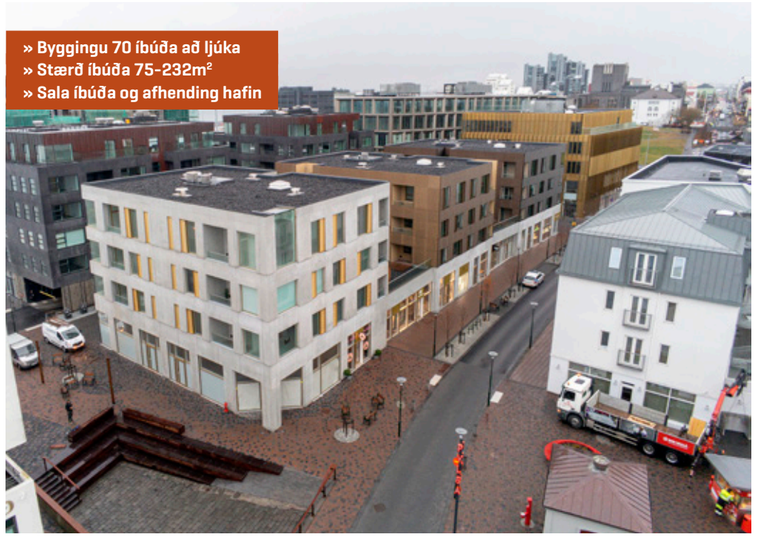
**austurhofn.is**

## Hafnartorg

Byggingu 70 hágæðaíbúða á Hafnartorgi er að mestu lokið en unnið er að því að innrétta einstök rými eftir þörfum. Um 60 íbúðir eru fullkláraðar og hafa hátt í 30 þeirra verið seldar eða eru í langtímaleigu. Þá verða 10 þakíbúðir, sem eru tilbúnar til innréttingar seldar þannig en fjórar þeirra eru í fullnaðarfrágangi, enda ýmist búið að selja þær eða leigja að sögn Arnar Tryggva Johnsen hjá ÞG Verki.

Íbúðirnar, sem eru á efri hæðum fimm af sjö húsum Hafnartorgs, eru á stærðarbilinu 75-232 m². Þær er allt frá stílhreinum 2ja herbergja íbúðum upp í glæsilegar þakíbúðir með 180° útsýni yfir miðborgina. Þjónustu- og verslunarrými eru á jarðhæðum húsanna og bílakjallarinn tengist bílakjallara undir Hörpu og Austurhöfn. Þar eru samtals 1.160 bílastæði.

**hafnartorg.is**



» Byggingu 70 íbúða að ljúka
» Stærð íbúða 75-232m²
» Sala íbúða og afhending hafin



## Brynjureitur

Brynjureitur afmarkast af Laugavegi 27a og b og Hverfisgötu 40-44 en á milli þeirra liggur ný gönugata sem hefur fengið nafnið Kasthúsastígur og mun vafalaust skapa sér sérstöðu í hringiðu miðbæjarins. Á reitnum eru 72 íbúðir og er framkvæmdum svo til lokið og sala hafin.

Á Hverfisgötu 40-44 eru 49 íbúðir á stærðarbilinu 30-78 m². Sala þeirra hófst í lok september og fer vel af stað. Þá eru íbúðirnar á Laugavegi 27a og Laugavegi 27b nýkomnar í sölu en stærð þeirra er frá 36-102 m². Húsin á baklóðunum, sem standa ofan á bílakjallara byggingarinnar, eru 3 hæðir, auk laufskála á þaki sem tengist þakgarði. „Þetta er einstakt tækifæri fyrir bæði fyrstu kaupendur og fólk sem vill minnka við sig, sem vill búa í hjarta borgarinnar," segir Kristján Sveinlaugsson hjá Þingvangi, sem er byggingaraðili Brynjureitsins.



» Bygging 72 íbúða á lokametrunum
» Stærð íbúða 30-102 m²
» Sala íbúða hafin og fer vel af stað

Ljósmynd: Þingvangur

**brynjureitur.is**

## Íbúðir eldri borgara og hjúkrunarrými

Áformum Reykjavíkurborgar miðar vel um að reisa um 450 íbúðir fyrir eldri borgara, í samstarfi við Hrafnistu, Grund, Samtök aldraðra og Félag eldri borgara.

Samningar náðust við ríkið um byggingu 99 rýma hjúkrunarheimilis við Sléttuveg og er stefnt að opnun í mars 2020. Þá er stefnt að því að fjölga þjónustuíbúðum fyrir eldri borgara á hjúkrunarheimilinu í Seljahlíð um 20 íbúðir.




| *Staðsetning* | *Fjöldi* | *Framkvæmdaaðili* | *Staða verkefnis* |
|---|---|---|---|
| 1 Sóltún 1-3/Mánatún | 44 | Hjúkrunarheimilið Sóltún | Lokið |
| 2 Suður Mjódd/Árskógar 1-3 | 68 | Félag eldri borgara | Lokið |
| 3 Suðurlandsbraut/Mörkin | 74 | Dvalar- og hjúkrunarheimilið Grund | Lokið |
| 4 KHÍ-lóð/Austurhlíð 10 | 60 | Samtök aldraða | Á framkvæmdastigi |
| 5 Sléttuvegur | 141 | Sjómannadagsráð | Á framkvæmdastigi |
| 6 Sléttuvegur | 99 (rými) | Sjómannadagsráð/Hrafnista | Á framkvæmdastigi |
| 7 Hraunbær 103 | 60 | Dverghamrar | Á framkvæmdastigi |
| 8 Sóltún 2-4 | 30 | Hjúkrunarheimilið Sóltún | Samþykkt deiliskipulag |
| 9 Sjómannaskólareitur | 50 | Félag eldri borgara | Í skipulagsferli |
| 10 Seljahlíð | 20 | Hjúkrunarheimilð í Seljahlíð | Í undirbúningi |

# MIÐBORG



» Byggingu 70 íbúða að ljúka – sala í gangi
» Stærð íbúða 44-122 m²
» Afhending íbúða hófst í nóvember 2019

## Hverfisgata 85-93

Framkvæmdum við Hverfisgötu 85-93 fer senn að ljúka, en þar eru 70 íbúðir auk tveggja atvinnurýma á jarðhæð. Í húsinu eru 57 tveggja herbergja íbúðir, 12 þriggja herbergja og ein fjögurra herbergja. Stærð íbúða er á bilinu 44-122 m². Bílastæði í bílakjallara fylgja öllum íbúðum.

Sala íbúðanna hófst vorið 2019 og afhending byrjaði í nóvember. Það er Rauðsvík ehf. sem stendur fyrir framkvæmdum, sem er að mestu lokið. Verkefnið gengur undir nafninu Vitaborg hjá framkvæmdaaðilum, en gamli vitinn sem Vitastígur og Vitatorg draga nafn sitt af, stóð á sínum tíma á lóðinni.

**vitaborg.is**



» 29 íbúðir fyrir almennan markað
» Íbúðir á bilinu 74-149 m²
» Verklok um mitt ár 2020

## Hverfisgata 88-92

Við Hverfisgötu 92 er risin 3ja til 5 hæða nýbygging með 24 íbúðum, 2ja, 3ja og 4ra herbergja á stærðarbilinu 74-149 m², ásamt atvinnubili á jarðhæð. Bílastæði í bílakjallara fylgja öllum íbúðum. Við Hverfisgötu 88-90 er svo verið að endurbyggja tvö eldri hús þar sem verða 5 íbúðir, að meðalstærð um 90 m² og eitt atvinnubil.

„Íbúðirnar eru fyrir allar stærðir af fjölskyldum, yngra sem eldra fólk, sem sækjast eftir að búa á þessum fallega stað í miðborginni," segir Sturla Geirsson, hjá Rauðsvík ehf., sem stendur að verkefninu. Verklok eru áætluð um mitt ár 2020 og afhending íbúða á sama tíma. Einnig er unnið að endurbótum á eldri húsum við Hverfisgötu 84 og 86 og Vitastíg. Þessi þyrping eldri húsa gengur undir nafninu Vitaþorp hjá byggingaraðilum.

**vitaborg.is**





» 29 íbúðir fyrir almennan markað
» Meðalstærð íbúða 60 m²

## Skúlagata 26 /Vitastígur 3

Unnið er að lagfæringum á deiliskipulagi á reit sem nær yfir Skúlagötu 26 og Vitastíg 3 að Bjarnaborg. Þar er gert ráð fyrir 29 íbúðum í 3ja til 6 hæða byggingu. Jarðvegsframkvæmdir á reitnum eru hafnar.

„Þarna verður annars vegar veglegt Radisson Red hótel í framhluta hússins en í efri hluta þess, sem snýr út að Vitastíg og trappast niður í átt að Bjarnaborg, verða litlar íbúðir, aðskildar frá hótelstarfseminni," segir Sturla Geirsson, framkvæmdastjóri Rauðsvíkur sem stendur fyrir framkvæmdum.

## Hverfisgata 94-96

» Byggingu 38 íbúða svo til lokið
» Íbúðir eru á stærðarbilinu 60-180 m²
» Meira en helmingur seldur – margir fluttir inn

Framkvæmdum við Hverfisgötu 94-96, fimm hæða hús á horni Barónsstígs og Hverfisgötu, er svo til lokið. Þegar er búið að selja meira en helming þeirra 38 íbúða sem þar eru og fjölmargir íbúar eru þegar fluttir inn. Íbúðirnar eru 2ja til 5 herbergja, á stærðarbilinu 60-180 m². Bílakjallari með 45 stæðum er undir öllu húsinu og fylgir stæði hverri íbúð.

„Vinnu við íbúðirnar er lokið og framkvæmdir við verslunar- og þjónusturými á jarðhæð eru á lokastigi. Það styttist í að starfsemi hefjist þar en unnið er að því að finna leigjendur sem endurspegla nýjan tíðaranda og endurreisn Hverfisgötunar," segir Daníel Magnússon, sjóðstjóri Fasteignaauðs, sem á fasteignina.

**hverfisgatan.is**





*Pétur B. Sveinsson og Kim Eric Swartz, nýir íbúar við Hverfisgötu.*

## *Viljum finna fyrir smá „púlsi"!*

Pétur B. Sveinsson flutti nýlega heim frá Kaupmannahöfn með kærasta sínum og keyptu þeir sér íbúð á Hverfisgötu, á horninu við Barónsstíg.

„Þegar við ákváðum að kaupa á Íslandi kom ekkert annað til greina en miðbærinn en við bjuggum í miðborg Kaupmannahafnar áður og viljum finna fyrir smá „púlsi" þar sem við búum. Miðbær Reykjavíkur er lifandi, skemmtilegur og fallegur og þessi hluti Hverfisgötunnar er miðsvæðis en ekki alveg ofan í öllum veitingastöðum og börum. Við erum einnig nálægt Hlemmi, hafinu, allri þjónustu, Sundhöllinni og borgarlífinu. Við vildum bílastæði og vandaða íbúð, þessar nýju íbúðir stóðust þær kröfur sem við gerðum og þetta er örugg fjárfesting."

# VATNSMÝRI



» Bygging 244 íbúðaeininga á lokametrunum
» Íbúðir á stærðarbilinu 28-42 m² og herbergi 17-18 m²
» Verklok í janúar 2020



» 258 íbúðir í byggingu af 390
» Stærð íbúða 25-90 m²
» Verklok 1. áfanga 2020 og 2. áfanga 2021



Arkitektar: Kanon arkitektar

## Stúdentagarðar HÍ

Framkvæmdir hafa gengið hratt og vel við byggingu 244 leiguíbúða Félagsstofnunar stúdenta við Sæmundargötu 21, á lóð Vísindagarða Háskóla Íslands. Byrjað verður að úthluta af biðlista í lok nóvember en fyrstu íbúar flytja inn í lok janúar 2020.

Nýi stúdentagarðurinn er 4-5 hæðir og með bílastæðakjallara. Þar eru bæði leiguíbúðir og -herbergi. Meðalstærð einstaklingsíbúða er um 25 m² og paríbúða um 35 m². Herbergin eru 17-18 m², með sér baðherbergi og sameiginlegri aðstöðu í 14 svokölluðum klasaíbúðum. Stefnt að verklokum í janúar 2020 en framkvæmdir hófust sumarið 2017.

## Bygging námsmannaíbúða

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

Allt að 650 íbúðir rísa í samstarfi við HÍ/FS, vel á þriðja hundrað íbúðir í samstarfi við Byggingafélag námsmanna og 390 íbúðir í samstarfi við HR. Framkvæmdum við 244 námsmannaíbúðir FS lýkur í janúar 2020 og 125 af 390 námsmannaíbúðum HR verða tilbúnar sumarið 2020.

| *Bygging námsmannaíbúða* | *Staðsetning* | *Fjöldi* | *Staða framkvæmda* |
|---|---|---|---|
| 1 Félagsstofnun stúdenta | Brautarholt | 103 | Lokið |
| 2 Félagsstofnun stúdenta | Vísindagarðar | 244 | Á framkvæmdastigi |
| 3 Háskólinn í Reykjavík | Öskjuhlíð | 390 | Á framkvæmdastigi |
| 4 Félagsstofnun stúdenta | Vesturbugt | 34 | Samþykkt deiliskipulag |
| 5 Félagsstofnun stúdenta | Gamli Garður | 69 | Samþykkt deiliskipulag |
| 6 Byggingafélag námsmanna | KHÍ-lóð | 100 | Samþykkt deiliskipulag |
| 7 Byggingafélag námsmanna | Grafarholt | 56 | Samþykkt deiliskipulag |
| 8 Félagsstofnun stúdenta | Skerjafjörður | 160 | Í skipulagsferli |
| 9 Byggingafélag námsmanna | Sjómannaskólareitur | 25 | Í skipulagsferli |
| 10 Félagsstofnun stúdenta | Aðrir þéttingarreitir | 40 | Í skipulagsferli |




## Háskólagarðar HR

Framkvæmdir við Háskólagarða HR við Nauthólsveg ganga mjög vel og eru á undan áætlun. Fyrsti áfangi verksins, bygging 125 íbúða við Nauthólsveg 83, hófst haustið 2018 og nýlega hófst vinna við uppslátt á næsta áfanga, sem er Nauthólsvegur 85. Þar verða 133 íbúðir og eru því alls 258 íbúðir nú í byggingu við Nauthólsveg 83-85.

Háskólagarðar HR verða 4-5 hæðir. Áætluð verklok á Nauthólsvegi 83 eru í júlí 2020 og hefst útleiga þeirra íbúða um haustið. Verklok á Nauthólsvegi 85 eru fyrirhuguð sumarið 2021.

Íbúðirnar verða á bilinu 25-90 m², með sér baðherbergi og eldunaraðstöðu og allt sorp flokkað í djúpgáma. Þá verður sameiginlegt þvottahús fyrir íbúa og útiaðstaða, með æfingatækjum, grilli og fleiru, til að búa íbúunum þægilegan íverustað í góðu umhverfi nálægt náttúrunni.

„Við hefjum undirbúning þriðja áfangans, við Nauthólsveg 87, á næsta ári, en alls verða byggðar 390 íbúðir, ásamt þjónustukjarna, á þeim fjórum byggingareitum sem skólinn er með við Nauthólsveg," segir Ingunn Svala Leifsdóttir, framkvæmdastjóri rekstrar hjá HR.

## Samþykkt deiliskipulag í Vatnsmýri

### Gamli Garður



Arkitektar: Andrúm arkitektar

Samþykkt deiliskipulag er fyrir 3ja til 5 hæða byggingu við Gamla Garð þar sem verða 69 leiguherbergi, 15 m² að stærð, með sér baðherbergi og sameiginlegri aðstöðu. Félagsstofnun stúdenta er lóðarhafi og fylgt verður áherslum um að byggja upp samfélag þar sem nemendur eiga í samskiptum og deila aðstöðu en einangrist ekki í híbýlum sínum. Aðstaðan á að nýtast jafnt þeim sem kjósa langtímaleigu á háskólasvæðinu sem og þeim sem dvelja þar í skemmri tíma, t.d. yfir sumarið. Áætlað er að hefja framkvæmdir í desember 2019 og á þeim að vera lokið haustið 2021.

### Nauthólsvegur

Samþykkt deiliskipulag fyrir lóðina norðan við Háskólagarða HR við Nauthólsveg, heimilar uppbyggingu 65 íbúða þar. Lóðareigandi er Reykjavíkurborg.



Arkitektar: Kanon arkitektar




# Hlíðarendi/102 Reykjavík

Vel á annað hundrað af þeim um 740 íbúðum sem eru í byggingu, eða fyrirhugað er að byggja, á Hlíðarenda í Vatnsmýri hafa þegar verið seldar. Eftirspurn eftir íbúðum, sem eru komnar í sölu er mikil, en flestar íbúðir á svæðinu verða 2ja til 5 herbergja, í bland við stærri íbúðir á efri hæðum. Á flestum jarðhæðum við aðalgötur hverfisins verður þjónusta að hluta og miðað við að í framtíðinni geti íbúar sótt alla nauðsynlega daglega verslun innan hverfisins. Hlíðarendi er í göngufæri við miðbæinn og marga stærstu vinnustaði borgarinnar. Stutt er í göngu- og útivistarperlur í Öskjuhlíð og Nauthólsvík auk þess sem fyrirhuguð Borgarlína mun fara um svæðið.




Arkitektar: ALARK arkitektar

Valsmenn hf. ýttu verkefninu úr vör og stóðu fyrir framkvæmdum við fyrsta áfanga þess – byggingu 40 íbúða húss á reit B sem lauk 2018 og eru íbúar fluttir inn. Íbúðabyggð verður einnig á C, D, E og F reitum. Blönduð byggð er fyrirhuguð á A reit, atvinnuhúsnæði á G reit og hótel á H reit.

## A reitur í endurskoðun

Í samþykktu deiliskipulagi er gert ráð fyrir 67 íbúðum og atvinnuhúsnæði á A reit. Þau áform eru í endurskoðun í samstarfi við borgina og fleiri aðila, enda býður staðsetning reitsins upp á fjölþætta möguleika í ljósi uppbyggingar á svæðinu og í næsta nágrenni þess. Knattspyrnufélagið Valur er lóðarhafi og samhliða er verið að skoða byggingu knatthúss eða fjölnota íþróttahúss að Hlíðarenda en skilgreind lóð fyrir slíkri byggingu er við hliðina á A reitnum.

## G reitur/atvinnulóð

Samkvæmt samþykktu deiliskipulagi er reitur G atvinnulóð og engar íbúðir fyrirhugaðar þar að svo stöddu. Jarðvegsskiptum er lokið á lóðinni, sem er í eigu Reykjavíkurborgar og verður auglýst til sölu.



Arkitektar: ASK arkitektar

## Holiday Inn á H reit

Stefnt er að því að opna 448 herbergja Holiday Inn hótel á reit H í árslok 2020. Þar hefur verið gengið frá jarðvegspúða og búið er að leggja fram teikningar af fyrirhugaðri byggingu og samþykkja þær. Lóðarhafi er REY Hotel hf.



## *Heillandi staðsetning*



***Víkingur Logi Ásgeirsson býr í Arnarhlíð.***

„Það vildi svo skemmtilega til í fyrra að bæði ég og frændi minn vorum að missa leiguhúsnæði á sama tíma. Við sáum þessa fínu, nýju íbúð auglýsta til leigu í Arnarhlíð, rétt hjá Reykjavíkurflugvelli þar sem við vinnum báðir.“

Aðspurður svarar Víkingur Logi að staðsetningin hafi heillað þá frændur, fyrst og fremst. „Ég get labbað í vinnuna, niður í bæ, í Öskjuhlíð eða Nauthólsvíkina. Það verður spennandi að sjá hvernig þetta hverfi þróast á næstu árum.“

# VATNSMÝRI

## Hlíðarendi/C reitur

Á C reit á Hlíðarenda er verktakafyrirtækið Gunnar Bjarnason ehf. að byggja 156 íbúða fjölbýlishús með 2ja hæða bílakjallara og verslunar- og þjónusturými á jarðhæð. Húsið, sem er byggt fyrir Dalhús ehf., er 3-5 hæðir og byggt umhverfis sameiginlegan húsagarð sem afmarkast af Smyrilshlíð, Fálkahlíð, Arnarhlíð og Hlíðarfæti. Íbúðirnar verða fjölbreyttar að stærð, frá 2ja- 4ra herbergja og 60-160 m², auk hóflega stórra þakíbúða á efstu hæðum.

„Þetta verða hagkvæmar og góðar íbúðir á frábærum stað sem henta m.a. vel fjölskyldufólki því garðurinn sem húsin rađast í kringum veitir skjól og öruggt umhverfi fyrir börn," segir Gunnar Bjarnason, framkvæmdastjóri verktakafyrirtækisins. Uppsteypa hófst í september 2018 og er áætlað að henni ljúki snemma árs 2021. Að sögn Gunnars er líklegt að íbúðirnar verði settar í sölu í lok árs 2020.

**gbbygg.is**




Arkitektar: KRark




Arkitektar: ALARK arkitektar

## Hlíðarendi/E reitur

Reir Verk ehf. byggir 178 íbúðir á E reit á Hlíðarenda. Um er að ræða 11 randbyggð stigahús á reit sem afmarkast af Haukahlíð, Smyrilshlíð, Fálkahlíð og Nauthólsvegi. Húsin eru 3-5 hæðir með bílakjallara en verslunar- og þjónusturými verður á jarðhæð við eina af götunum. Heimavellir hafa keypt stærstan hluta íbúðanna og sett þær í sölu á almennan markað.

Sala íbúðanna hefur gengið vel og er um þriðjungur þeirra þegar seldur. Hilmar Þór Kristinsson, framkvæmdastjóri Reir Verk, segir íbúðirnar fjölbreyttar að stærð og gerð, eða 2ja til 5 herbergja og 48-122,6 m². „Það er lögð áhersla á að brjóta upp útlit húsanna með mismunandi litum og áferð sem dregur fram sérkenni hvers húss og gerir reitinn í senn nútímalegan og spennandi."

Uppsteypu á reitnum á að ljúka í desember 2019. Búið var að klára og afhenda 46 íbúðir um miðan október og var þá þegar flutt inn í um þriðjung þeirra. Um 35 íbúðir til viðbótar verða afhentar fyrir áramót en miðað er við að lokið verði við allar 178 íbúðirnar í september/október 2020.

**hlidin.is**

## Hlíðarendi/D reitur

Á D reit við Arnarhlíð 2 á Hlíðarenda eru NH eignir að reisa 142 íbúðir fyrir almennan markað. Íbúðirnar eru 2ja til 4ra herbergja á bilinu 74-204 m² og fylgir þeim jafnframt stæði í bílakjallara. Húsin eru 3ja til 5 hæða og standa í kringum inngarð og undir honum er bílakjallari á tveimur hæðum.

Valdimar Svavarsson, framkvæmdastjóri NH eigna, segir að vandað hafi verið til verka við hönnun og frágang hússins og íbúðanna. „Þar má nefna aukna lofthæð og hljóðvist, síða glugga, vandaðar innréttingar, Free@home hússtjórnarkerfi og sérlega glæsilegan inngarð, sem mikið er lagt í." Framkvæmdir hófust sumarið 2017 og hafa gengið vel. Uppsteypu á öllu húsinu mun ljúka fyrir áramót og fyrstu íbúðir verða afhentar í mars 2020. Gert er ráð fyrir verklokum næsta sumar. Sala íbúða hófst í nóvember 2019.

**102hlidarendi.is**




Arkitektar: ALARK arkitektar




Arkitektar: Arkþing-Nordic

## Hlíðarendi/F reitur

Alls verða 191 íbúð í 11 samtengdum byggingum, 3ja til 5 hæða háum, við götunar Valshlíð, Fálkahlíð, Smyrilshlíð og Haukahlíð á F reitnum. Sala íbúða er hafin en þær eru á stærðarbilinu 50-220 m². Þar af eru um 120 íbúðir minni en 90 m² en aðeins fjórar stærri en 150 m². Byggt er utan um skjólgóðan inngarð og undir honum er tveggja hæða bílakjallari. Bílastæði fylgir öllum íbúðum og sumum fleiri en eitt.

„Hér er um svokallaða randbyggð að ræða og þetta er eina íbúðabyggðin á svæðinu þar sem engin atvinnustarfsemi er fyrirhuguð," segir Sigurður Lárus Hólm, framkvæmdastjóri Hlíðarfótar ehf., sem er framkvæmdaaðili á F reitnum.

„Við mátum það þannig að meiri eftirspurn yrði eftir hagkvæmum, minni íbúðum á þessu svæði og það hefur gengið eftir. Þrátt fyrir mikið umtal um tregðu í sölu á nýjum íbúðum er greinilega skortur á þessari tegund af íbúðum í kringum miðbæinn, enda liggja þegar fyrir samþykkt kauptilboð í meirihluta þeirra 69 íbúða á reitnum, sem settar voru í sölu í fyrsta áfanga fyrr í haust." Næsti áfangi á F reit fer í sölu fyrir áramót og þriðji og síðasti vorið 2020. Framkvæmdir hófust í júní 2018 og er ætlunin að ljúka þeim fyrir áramót 2020/2021.

**102reykjavik.is**




Arkitektar: Arkþing-Nordic



# Austurhlíð 10

Samtök aldraðra hafa lokið uppsteypu 60 íbúða húss við Austurhlíð 10, á svokallaðri KHÍ lóð. Íbúðirnar verða af stærðinni 80-120 m² í 3ja til 5 hæða húsi með bílakjallara. Nú er unnið að því að gera húsið fokhelt. Miðað er við að íbúðirnar verði afhentar fullfrágengnar í apríl 2021.

„Við erum elsta byggingasamvinnufélag á Íslandi. Samtökin voru stofnuð 1973 og höfum við á þessum árum byggt um 510 íbúðir," segir Gísli Bogason, eini starfsmaður samtakanna. „Það er gríðarleg eftirspurn eftir íbúðum hjá okkur enda er verðið okkar langt undir markaðsverði. Nú vantar okkur hins vegar byggingarlóðir og þá helst í Vesturbænum þar sem er tilfinnanleg vöntun á íbúðum sem þessum," segir Gísli. Hann segir það mikinn kost að íbúðirnar við Austurhlíð muni samnýta þjónustumiðstöð sem fyrir er í Bólstaðarhlíð. Það þýði að fólk geti dvalið mun lengur heima. Það dragi úr þörf fyrir hjúkrunarrými og spari samfélaginu kostnað.

Samtök aldraðra byggja og selja íbúðir á kostnaðarverði með þeirri kvöð að þegar íbúð er seld aftur fari salan í gegnum samtökin á uppreiknuðu kostnaðarverði miðað við byggingarvísitölu eins og hún er á hverjum tíma. Fólk þarf að hafa náð 50 ára aldri til að ganga í samtökin en við úthlutun íbúða er farið eftir því hve lengi umsækjendur hafa verið félagar.

**aldradir.is**

# Samþykkt deiliskipulag í Hlíðum

## KHÍ-lóð

Samþykkt deiliskipulag liggur fyrir á KHÍ-lóð við Stakkahlíð þar sem Byggingafélag námsmanna hefur fengið úthlutað tveimur lóðum fyrir 100 nemendaíbúðir. Drög að hönnun íbúða gera ráð fyrir að þar verði 64 einstaklingsíbúðir, 22 paraíbúðir og 14 deilíbúðir, þar sem 3-4 einstaklingar hafi sérherbergi með baði en deili eldhúsi og setustofu.



Arkitektar: A2F arkitektar






Arkitektar: Jackob+Macfarlane/T.ark/Landslag/Efla/Heild/Klasi

# Samkeppni um grænar þróunarlóðir

Verkefnin Lifandi landslag og Fabric sigruðu í Íslandshluta alþjóðlegrar samkeppni – Reinventing cities – um grænar þróunarlóðir, sem Reykjavíkurborg tók þátt í. Úrslit keppninnar voru gerð opinber nýlega.

Evrópsku samtökin Climate KIC og 100 stærstu borgir veraldar standa að samtökunum C40. Þau berjast gegn loftslagsbreytingum og stóðu fyrir keppninni. Alls buðu 12 borgir víðsvegar um heiminn fram 31 lóð og bárust yfir 230 þátttökubeiðnir. Reykjavíkurborg bauð fram þrjár þróunarlóðir, við Ártúnshöfða, Frakkastíg og Lágmúla.

Keppnin var í tveimur áföngum og fólst í því að þverfagleg teymi, skipuð arkitektum, umhverfisfræðingum, fjárfestum, landslagsarkitektum, skipulagsfræðingum og verktökum mótuðu framtíðarsýn fyrir keppnislóðirnar með það að markmiði að mannvirkin þar styddu við góða borgarþróun og yrðu fyrirmyndir um umhverfisgæði, sjálfbærni og minna kolefnisspor.

**Vinningstillögurnar**
Teymin í fyrri hluta íslensku keppninnar voru 16 en átta í þeim seinni. Að lokum voru tvö teymi, sem þóttu skara fram úr í úrlausnum sínum, valin sigurvegarar Reykjavíkursamkeppninnar.

**Lifandi landslag** er kolefnishlutlaus bygging með blandað notagildi sem staðsett verður á Malarhöfða í Ártúni. Hún verður stærsta timburbygging landsins, 0-laga, með metnaðarfullum markmiðum um líffræðilegan fjölbreytileika, þar með talið græn þök og stóran garð í miðjunni með staðbundnum plöntutegundum, grjóti og landslagi. Þannig á að skapa nýjan umhverfisvænan þéttbýliskjarna þar sem nú er aðeins mengað iðnaðarsvæði. Teymið var samsett af Jackob+Macfarlane, T.ark, Landslagi, Eflu, Heild og Klasa.

**Fabric** bar sigur úr býtum um hönnun á 5.700 m² lóð við Lágmúla. Þar á að samþætta íbúðar- og atvinnuhúsnæði og skapa heilbrigðari og grænni borg. Nota á lágkolefnabyggingarefni, þ.m.t. timbur, til að draga úr kolefnisspori og stuðla að hringrásarhagkerfi þannig að úrgangur verið umtalsvert minni. Ein helsta sérstaða lóðarinnar er sá mikli jarðhiti sem finnst umhverfis hana og verður hann nýttur. Teymið var samsett af Basalt Arkitektum, Eflu, Landmótun og Reginn fasteignafélagi.




Arkitektar: Basalt arkitektar/Efla/Landmótun/Reginn

# LAUGARDALUR







Arkitektar: ASK arkitektar

## Kirkjusandur

Á Kirkjusandi er gert ráð fyrir byggingu allt að 358 nýrra íbúða samkvæmt Húsnæðisáætlun. Hverfið verður blanda atvinnu- og íbúðabyggðar með verslun og þjónustu, sem nýtist bæði íbúum og öðrum borgarbúum. Áhersla er lögð á gönguleiðir og hjólastíga og verða bílastæði flest neðanjarðar.

Reykjavíkurborg hefur ráðstafað 117 íbúðum á reitnum til Bjargs íbúðafélags, sem hefur hafið framkvæmdir, sem og Hússjóðs Öryrkjabandalagsins. Þá styttist í að framkvæmdir hefjist á vegum Mannverks við 82 íbúðir á E reit á Kirkjusandi. Þar byggir einnig félagið 105 Miðborg, sem er í eigu Íslandssjóða, 158 íbúðir og atvinnuhúsnæði.

Framkvæmdir 105 Miðborgar eru komnar vel á veg við tvo íbúðareiti, reiti C og D (Sólborg og Stuðlaborg). Framkvæmdir eru einnig hafnar við B reit (Sjávarborg), þar sem verður atvinnu- og þjónustuhúsnæði. Framkvæmdir eru hins vegar ekki hafnar við F reit (Borgartún 41), þar sem á að vera bæði atvinnuhúsnæði og um 30 íbúðir sem eiga að vera tilbúnar 2022. Þá standa yfir viðræður um örlög gamla Íslandsbankahússins – milli eigenda þess og borgaryfirvalda – og um framtíðarfyrirkomulag lóðarinnar (reitur A).





» 77 íbúðir í byggingu
» Stærð íbúða 50-265 m²
» Sala íbúða hafin – afhending í febrúar/mars 2020

Arkitektar: Schmidt Hammer og Lassen/VA arkitektar

## Stuðlaborg/D reitur

Uppsteypu er lokið og verið að klæða húsið Stuðlaborg, 77 íbúða byggingu, sem 105 Miðborg er að reisa á Kirkjusandi. Íbúðirnar eru 50-265 m² og eru meðalstórar og stærri íbúðir heldur fleiri í þessu húsi en öðrum sem 105 Miðborg byggir á svæðinu. Húsið er 5-7 hæðir og er útlit þess brotið upp, líkt og um fleiri en eina byggingu sé að ræða. Sérmerkt bílastæði fylgja stærri íbúðunum en undir öllum Kirkjusandsreitnum er stór samnýttur bílakjallari.

„Þetta er tiltölulega flókin bygging sem mikið er lagt í út frá hönnunar-og byggingafræðilegu sjónarmiði, en við gerum ráð fyrir að íbúðirnar verði tilbúnar til afhendingar í febrúar eða mars á næsta ári," segir Jónas Þór Jónasson, framkvæmdastjóri 105 Miðborgar. Áhersla er lögð á útsýni og aukin gæði í frágangi og hljóðvist.

Íbúðirnar í Stuðlaborg fóru í sölu í sumar og hefur salan gengið samkvæmt áætlun. Þegar er búið að selja margar af stærstu og dýrustu útsýnisíbúðunum á efstu hæðunum. Jónas Þór gerir ráð fyrir að salan á almennum markaði fari í gang fyrir alvöru þegar sýningaríbúðir verða tilbúnar og hægt verður að sjá hvernig þær líta út. „Íbúðir á almenna markaðnum seljast ekki lengur beint af teikniborðinu, eins og þær gerðu á árum áður. Nú eru það fyrst og fremst dýrari íbúðir sem seljast þannig."

**105midborg.is**

## Sólborg/C reitur

Framkvæmdir við Sólborg, 52 íbúða byggingu á vegum 105 Miðborgar, eru komnar vel á veg. Uppsteypu er lokið, verið er að klæða og glerja húsið og framkvæmdir innanhúss að hefjast. Íbúðirnar verða 45-180 m² og er gert ráð fyrir að þær verði tilbúnar til afhendingar vorið 2020 en sala þeirra hófst í október 2019.

Sólborgarbyggingin er 2ja til 6 hæða og talsvert stöllud þannig að íbúðirnar verða fjölbreyttar að formi og útfærslu. Þakgarðar fylgja mörgum þeirra og miðar hönnunin að því að svalir og þakgarðar njóti sólargangs stóran hluta dags og fram á kvöld. Sýruþvegin klæðning verður utan á húsinu sem gerir það að verkum að ásýnd þess breytist eftir veðri, birtu og rakastigi. Klæðningin er jafnframt einstaklega umhverfisvæn og endurnýtanleg að fullu. Veitinga- og verslunaraðstaða verður á jarðhæð hússins.

**105midborg.is**



» 52 íbúðir fyrir almennan markað
» Stærð íbúða 45-180 m²
» Sala hafin – afhending í mars/apríl 2020

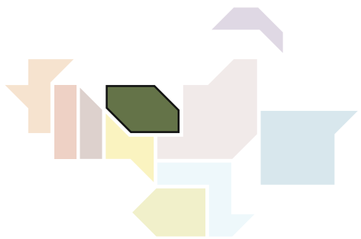
Arkitektar: THG arkitektar/Studio Arnhildur Pálmadóttir

# LAUGARDALUR



» 80 leiguíbúðir í byggingu
» Stærð íbúða 40-96 m²
» Áætluð verklok um áramót 2020/2021

Arkitektar: ASK arkitektar



## Kirkjusandur/G og H reitir

Bjarg íbúðafélag, sem er sjálfseignarstofnun ASÍ og BSRB, byggir nú 80 leiguíbúðir við Hallgerðargötu á Kirkjusandi. Íbúðirnar eru 2ja til 5 herbergja, 40-96 m² að stærð og ætlaðar fólki á vinnumarkaði, bæði einstaklingum og fjölskyldum. Framkvæmdir hófust í júní 2019 og er verkefnið komið á góðan skrið. Um þessar mundir er uppsteypa og smíði eininga í gangi.

Staðsetningin er í grónu hverfi í næsta nágrenni við Laugardalinn fyrir þá sem njóta útivistar. Gott aðgengi verður að göngu- og hjólastígum meðfram strandlengjunni og stutt í verslun, þjónustu, sundlaug og söfn. Gert er ráð fyrir að afhenda íbúðirnar í áföngum frá september 2020 og fullnaðarfrágangi verði lokið um áramót 2020/2021. Félagsbústaðir kaupa um fimmtung íbúðanna, eða 16 íbúðir.

**bjargibudafelag.is**



» 21 íbúð fyrir almennan markað
» 85-115 m² íbúðir, ein 202 m²
» Afhending íbúða í janúar 2020

## Borgartún 28

Framkvæmdir eru langt komnar við byggingu 21 íbúðar í viðhaldslitlu lyftufjölbýli við Borgartún. Íbúðirnar eru komnar í sölu og stefnt er að því að afhenda þær í janúar 2020.

Íbúðirnar eru 2ja til 5 herbergja, 84-202 m² að stærð með aukinni lofthæð. Þeim fylgja stæði í lokaðri bílageymslu og tvö stæði með sumum íbúðanna. Rúmgóðar svalir eru með hverri íbúð og svalir þakíbúðarinnar eru vel á annað hundrað fermetrar. Framkvæmdir hófust sumarið 2017. Byggingaraðili er Fagtak ehf. en Landmark og Stakfell annast sölu íbúðanna.



# Samþykkt deiliskipulag í Laugardal



Arkitektar: Teiknistofa arkitekta

## E reitur á Kirkjusandi

Á E-reit á Kirkjusandi mun Mannverk byggja 82 íbúðir á fjórum hæðum, en á hluta jarðhæðar verður glæsilegur leikskóli. Meðalstærð íbúða verður um 80 m². Framkvæmdir eiga að hefjast í ársbyrjun 2020.

„Þetta eru praktískar, vel hannaðar íbúðir sem henta bæði fjölskyldum og fólki sem er að minnka við sig. Þarna verður allt frá stúdíóíbúðum upp í 5 herbergja íbúðir," segir Hjalti Gylfason, framkvæmdastjóri Mannverks. Verklok eru áætluð á vormánuðum 2022.



Arkitektar: ASK arkitektar

## I reitur á Kirkjusandi

Hússjóður Öryrkjabandalags Íslands, Brynja Hússjóður, er með lóð fyrir 37 íbúða fjölbýlishús við Hallgerðargötu. Vonir stóðu til að hönnun húsnæðisins gæti hafist um síðustu áramót en verkefnið er í bið þar sem Brynja hefur ekki fengið úthlutað stofnframlagi vegna framkvæmdanna.

## Blómavalsreitur

Framkvæmdir við Blómavalsreit/Sigtúnsreit, eiga að hefjast á vormánuðum 2020. Byggja á 110 íbúðir í sex fjölbýlishúsum í kringum inngarð, auk viðbyggingar við Grand Hótel. Íbúðirnar verða allt frá 50-350 m², en meðalstærð íbúða er um 120 m².

Hönnun nýbygginganna á reitnum tekur mið af eldri byggð við Sigtún. Í fyrsta áfanga er ráðgert að byggja 46 íbúðir austast á reitnum, næst verður ráðist í stækkun hótelsins og að lokum verða svo byggðar 64 íbúðir í miðju reitsins. Ólafur Torfason hjá Íslandshótelum gerir ráð fyrir að framkvæmdir taki um þrjú ár og ætti þeim þá að vera lokið upp úr miðju ári 2023.



Arkitektar: Atelier arkitektar

## Vogabyggð I

Samþykkt deiliskipulag liggur fyrir vegna á fjórða hundrað íbúða í Vogabyggð I á Gelgjutanga, sem liggur að sjó sunnan Kleppsmýrarvegar og austan Dugguvogar. Meðalstærð íbúða er áætluð um 82 m² og skiptist svæðið í fimm lóðir.

Kaldalón hf. fjárfestingarfélag er stærsti lóðahafinn með fjórar lóðir þar sem áformað er að reisa 273 íbúðir. Aðalhönnun lóðar við Stefnisvog 2 er í fullum gangi og er gert ráð fyrir 71 íbúð þar, auk bílageymslu. Standa vonir til að framkvæmdir þar geti hafist á fyrri hluta ársins 2020.

Í Vogabyggð I undirbýr Bjarg íbúðafélag einnig byggingu 75 íbúða samkvæmt gildandi deiliskipulagi. Hönnun húsanna er hafin.








Arkitektar: Jvantpsijker/Teiknistofan TRÖÐ

# Vogabyggð

Í Vogabyggð II, sem liggur sunnan Kleppsmýrarvegar og austan Sæbrautar er hafin uppbygging á tæplega 330 af þeim 776 íbúðum sem eiga að rísa þar á næstu árum, ásamt skrifstofu-, verslunar- og þjónustuhúsnæði. Flestar þessara íbúða eru fyrir almennan markað, eða 676, en 100 eru fyrir húsnæðisfélög.
Umfangsmikil uppbygging er ráðgerð í Vogunum til framtíðar með um 1.900 íbúðum en svæðinu er skipt upp í fimm uppbyggingarreiti, sem komnir eru mislangt í skipulagsferli.




Arkitektar: PkdM arkitektar

# Arkarvogur 2-15

Við Arkarvog 2-15 áformar ÞG Verk byggingu 162 íbúða á svæði sem afmarkast af Arkarvogi, Dugguvogi, Kuggavogi, Drómundarvogi og Vörputorgi. Framkvæmdir eru hafnar og búið að taka grunn en uppbygging ræðst af framvindu framkvæmda ÞG Verks við Skektuvog 2.

Húsin við Arkarvog verða fjögur, 3ja til 5 hæða með alls 13 stigagöngum. Þau verða umhverfis inngarð en undir honum verður bílageymsla. Lóðin snýr í austur með sjávarútsýni. Á milli bygginga verður aðgengi frá götu og inn í garð. Íbúðirnar verða 2ja til 6 herbergja á stærðarbilinu 50-170 m². Hluti íbúðanna er hannaður þannig að hægt verði að stækka stofu með því að sameina hana einu herbergjanna. Í kjallara bygginganna verða geymslurými íbúða, tæknirými og hjóla- og kerrugeymslur. Jafnframt því er gert ráð fyrir þjónustu og verslunarrými á jarðhæð eins hússins.

**tgverk.is**



# Kuggavogur/Drómundarvogur 2

Uppsteypa er langt komin á 2ja til 4ra hæða fjölbýlishúsi með 47 íbúðum við Kuggavog, Drómundarvog og Vörputorg í Vogabyggð. Íbúðirnar verða 2ja til 5 herbergja, á stærðarbilinu 65-130 m² og fylgja stæði í bílakjallara hluta þeirra.

„Við eigum svona tvo mánuði eftir við uppsteypu en erum einnig byrjaðir á ýmiskonar innivinnu, bæði veggjum og fleiru," segir Elías Guðmundsson, framkvæmdastjóri Sérverks, sem annast verkið. Áætlað er að sala íbúðanna hefjist á almennum markaði á næsta ári, að undanskildum 10 leiguíbúðum. Gert er ráð fyrir að tvær þeirra verði seldar Félagsbústöðum og segir Elías að sett verði upp sértakt leigufélag, ef ekki takist að selja leiguíbúðirnar inn í annað félag.

Jarðvinna hófst í september 2018. Uppsteypu á að ljúka upp úr áramótum 2020 og verklok gætu orðið sumarið 2020, ef ekkert óvænt kemur upp á.

**serverk.is**






Arkitektar: ASK arkitektar

# Skektuvogur 2

Við Skektuvog 2 er ÞG Verk að byggja 73 íbúðir í fjórum 2ja til 5 hæða húsum. Framkvæmdir hófust sumarið 2018 og gert er ráð fyrir að uppsteypu húsanna ljúki í febrúar 2020. Íbúðirnar verða á stærðarbilinu 53-206 m², allt frá einstaklingsíbúðum upp í fimm herbergja íbúðir. Fyrstu íbúðirnar eiga að vera tilbúnar til afhendingar í mars 2020.

Lóðin Skektuvogur 2 markast af Dugguvogi að austan og Skektuvogi að norðan og vestan. Húsin, sem eru hönnuð á grundvelli algildrar hönnunar sem á að tryggja aðgengi fyrir alla, eru randbyggð og rísa í kringum skjólsælan húsagarð. Undir öllu er svo bílakjallari sem tengir byggingarnar saman. Að sögn Óskars Gunnarssonar hjá ÞG Verki er stefnt að því að sýningaríbúð verði tilbúin í nóvember 2019. Fljótlega í kjölfarið verður farið að huga að sölu íbúðanna, en búist er við að framkvæmdum ljúki á haustmánuðum 2020.

**tgverk.is**




Arkitektar: Kfark

# ELLIÐAÁRVOGUR



» Byggingu 41 íbúðar og 5 íbúða raðhúss að ljúka
» Stærð íbúða frá 50-197,7 m²
» Yfir 20 íbúðir þegar afhentar – verklok fyrir árslok 2019



Arkitektar: Teiknistofan TRÖÐ

## Vogabyggð/Trilluvogur 1

Framkvæmdum er að ljúka við byggingu fjölbýlishúss með 41 íbúð við Trilluvog 1 og fimm raðhúsa. Sala íbúða hefur gengið vel. Þegar er búið að afhenda rúmlega helming íbúðanna í fjölbýlishúsinu og á að vera búið að afhenda þær allar fyrir nóvemberlok 2019. Þá á afhendingu raðhúsa að vera lokið um miðjan desember 2019.

Nú er verið að leggja lokahönd á íbúðirnar í fjölbýlishúsinu, sem skiptist í þrjá stigaganga; 3ja, 4ra og 6 hæða. Íbúðirnar eru á bilinu 50-160 m², allt frá einstaklings- upp í fimm herbergja íbúðir. Þá er innanhússfrágangur að hefjast í raðhúsunum, sem eru öll 3ja hæða og 6 herbergja, á stærðarbilinu 180,9-197,7 m². Gert er ráð fyrir að í þeim megi innrétta aukaíbúð á jarðhæðinni, sem verður er að leigja út.

„Framkvæmdir hafa gengið ágætlega en byggingatíminn verður um 21 mánuður frá byrjun jarðvinnu, sem verður að teljast ásættanlegt miðað við umfang verksins," segir Ævar Rafn Björnsson, framkvæmdastjóri Landriss, sem stendur fyrir verkefninu. Leiguíbúðir verða átta í Trilluvogi. Þar af eru Félagsbústaðir með kauprétt að tveimur íbúðum.

**trilluvogur.is**

## Húsnæði fyrir fatlað fólk

Áfangaskipt uppbyggingaráætlun vegna húsnæðis fyrir fatlað fólk frá 2018-2030 gerir ráð fyrir 180-210 nýjum íbúðum fram til 2030, þar af 100-110 íbúðum fram til ársins 2020. Þrír íbúðakjarnar voru opnaðir árið 2018, tveir 2019, fjórir 2020 og fjórir til fimm árið 2021. Þá eru hafin kaup á íbúðum í húsnæði með stuðningi.

| Staðsetning | Í notkun | Fjöldi | Staðsetning | Í notkun | Fjöldi |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 Austurbrún | 2018 | 6 | 8 Árland | 2020 | 6 |
| 2 Kambavað | 2018 | 6 | 9 Stjörnugróf | 2020 | 6 |
| 3 Einholt | 2018 | 6 | 10 Rökkvatjörn | 2021 | 6 |
| 4 Móavegur | 2019 | 5 | 11 Elliðabraut | 2021 | 6 |
| 5 Hringbraut | 2019 | 7 | 12 Árskógar | 2021 | 6 |
| 6 Keilugrandi | 2020 | 6 | 13 Hagasel | 2021 | 7 |
| 7 Laugavegur | 2020 | 5 | 14 Hraunbær | 2021/2022 | 6 |






## Samþykkt deiliskipulag í Laugardal



### Höfðatorg

Samþykkt deiliskipulag liggur fyrir vegna nýbygginga í stað núverandi húsa á horni Katrínartúns og Bríetartúns. Eykt ehf. er lóðarhafi og er heimilt samkvæmt skipulaginu að byggja þar 86 íbúðir, skrifstofur og hótel.



### Sóltún 2-4

Samþykkt deiliskipulag liggur fyrir vegna uppbyggingar nýrra hjúkrunarrýma við Sóltún 2-4. Áætlaður fjöldi miðað við samþykkt deiliskipulag er 30 íbúðir. Lóðarhafi er Öldungur ehf. sem rekur hjúkrunarheimilið Sóltún.



Arkitektar: THG arkitektar

### Borgartún 24

Við Borgartún 24 liggur fyrir samþykkt deiliskipulag fyrir byggingu 65 íbúða á stærðarbilinu 50-150 m² og verslun og þjónustu á jarðhæð. Unnið er að bílastæðamálum en gert er ráð fyrir allt að 80 stæðum, bæði ofanjarðar og í bílakjallara. Lóðarhafi er EE Development og er áætlað að hefja framkvæmdir snemma árs 2020.



### Guðrúnartún

Samþykkt deiliskipulag er fyrirliggjandi vegna byggingar 100 íbúða, meðalstærð um 100 m², á reit við Guðrúnartún, áður Sætún, ásamt skrifstofu-, verslunar- og þjónustuhúsnæði. Lóðahafar eru Efling (Guðrúnartún 1), Ríkissjóður (Guðrúnartún 6 og Borgartún 7), Þórsgarður ehf. (Guðrúnartún 8) og Reitir (Guðrúnartún 10).



Arkitektar: Atelier arkitektar

### Borgartún 34-36

Samþykkt deiliskipulag er fyrirliggjandi um byggingu 86 íbúða, meðalstærð um 87 m², við Borgartún 34-36, ásamt verslunar- og þjónustuhúsnæði. Lóðin er sunnan við Hótel Cabin, þar sem er atvinnusvæði í dag. Lóðarhafi er Fasteignafélagið B34 ehf.



Arkitektar: Batteriið arkitektar

### Grensásvegur 1/í auglýsingu

Samkvæmt breyttu deiliskipulagi, sem er í auglýsingu, yrði heimilt að byggja fjögur fjölbýlishús á reitnum, 4-7 hæðir með verslun og þjónustu á jarðhæðum sem snúa að Grensásvegi og Skeifunni. Fjöldi íbúða yrði 204 og meðalstærð 85 m². Bílakjallari, þrjár hæðir, yrði undir húsunum og áfram yrði heimilt að hluti uppbyggingar á lóðinni verði fyrir gistiþjónustu.

# HÁALEITI







Arkitektar: Arkþing-Nordic/Hornsteinar/Tark

## Efstaleitið

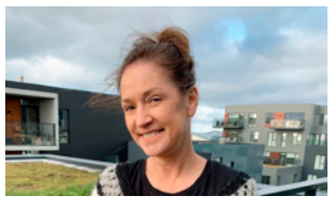
Það hillir undir lok framkvæmda við Efstaleitið umhverfis Útvarpshúsið, eitt af fyrstu stóru þéttingarverkefnunum sem hleypt var af stað með Húsnæðisáætlun Reykjavíkur. Byggingafélagið Skuggi hefur haft veg og vanda af framkvæmdunum sem hófust árið 2017. Við Efstaleitið er einnig verslunar- og þjónustukjarni.

Fyrsta áfanganum, byggingu 71 íbúðar á C reit við Jaðarleiti/Bústaðaveg, lauk í fyrra. Framkvæmdum er nú að ljúka við annan áfanga, byggingu 160 íbúða á A reit. Framkvæmdum við þriðja áfanga, byggingu 115 íbúða við Efstaleiti/Lágaleiti/Vörðuleiti á B reit, miðar vel og verða þær afhentar næsta sumar. Lýkur þá uppbyggingu 346 íbúða við Efstaleitið á vegum Skugga.

### *Verður glæsilegra með degi hverjum*

„Mér finnst frábært að vera komin svona miðsvæðis en ég kem úr Hafnarfirði og nýja íbúðin er í göngufæri við vinnustaðinn minn," segir Berta Gerður Guðmundsdóttir sem flutti inn í nýja íbúð í Lágaleiti í nágrenni við Útvarpshúsið í sumar.

Berta býr ásamt fjölskyldu sinni á efstu hæð hússins og segir að þar fari vel um þau. „Íbúðin er rúmir 100 m² og ég er svo heppin að henni fylgja tvennar svalir, stórar þaksvalir og svalir sem snúa í suður og héðan er ótrúlega flott útsýni." Berta segir vinkonu sína einnig nýflutta í hverfið og þær séu sammála um að frágangurinn og umhverfið sé að verða eins og á teikningunum, glæsilegra með degi hverjum. „Hér líður okkur vel, þetta er margbreytilegt og fallegt umhverfi og héðan er stutt í alla þjónustu. Þess vegna sé ég fram á að við getum einfaldað lífsstílinn og verið t.d. bara með einn bíl."



***Berta Gerður Guðmundsdóttir, íbúi í Lágaleiti.***





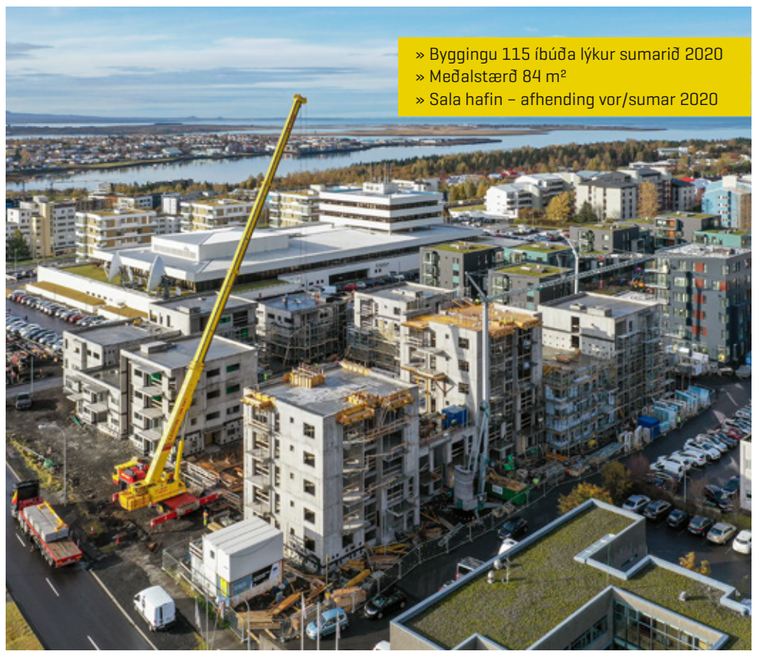
» Byggingu 160 íbúða lokið
» Meðalstærð íbúða 74 m²
» Flestar seldar – þegar flutt í 100 íbúðir

## Efstaleiti og Lágaleiti

Framkvæmdum við 160 íbúðir á A reit er lokið og þegar flutt inn í um 100 íbúðir. Búið er að selja megnið af íbúðunum og er verið að afhenda nýjum eigendum þær síðustu. Íbúðirnar eru eins til 4ra herbergja, 60 m² eða stærri.

Íbúðunum fylgir stæði í bílastæðahúsi neðanjarðar og einnig er hægt að kaupa aukabílastæði.

Húsin á A reit eru 3ja til 6 hæða og raðast þau í kringum svæði sem myndar skjólsælan og gróðursælan garð með útivistar- og leiksvæði í miðjunni. Við hönnun hverfisins var unnið markvisst með stöllun húsanna, svo úr yrði ásýnd stakstæðra húsa með þakgörðum og svölum. Jafnframt var lögð áhersla á að hámarka fjölda íbúða með a.m.k. tveimur gluggahliðum og góðu útsýni.



» Byggingu 115 íbúða lýkur sumarið 2020
» Meðalstærð 84 m²
» Sala hafin – afhending vor/sumar 2020

## Efstaleiti, Lágaleiti og Vörðuleiti

Uppsteypu er lokið og er nú unnið að utanhússklæðningu húsanna á B reit, þar sem verða 115, eins til 4ra herbergja íbúðir að meðalstærð um 84 m². Um sjötti hluti íbúðanna er þegar seldur. Hefst afhending þeirra í mars og stendur fram á sumar 2020, þegar verklok eru áætluð.

Skipulagið á B reit er með sama sniði og á A reitnum. Þar mynda 3ja til 6 hæða hús hring utan um hlýlegan og skjólgóðan inngarð sem liggur vel við sólu og er skemmtileg umgjörð fyrir mannlíf, með bæði leiksvæði fyrir börn og reiðhjólaskýli. Margar íbúðir verða með útsýni til norðurs í átt að Esju, eða til austurs að Bláfjöllum og Reykjanesi. Útirými og þaksvalir stækka sumar íbúðirnar til muna. Bílastæði í bílastæðahúsi fylgja íbúðum sem eru 60 m² eða stærri. Jafnframt verður hægt að kaupa aukabílastæði. Þá verða tvö stæði fyrir rafmagnsdeilibíla við Vörðuleiti og líka önnur tvö á svæðinu á vegum RÚV.

**efstaleitid.is**



» Bygging heimilis fyrir 99 íbúa langt komin
» Stefnt að opnun í mars 2020

» 60 leiguíbúðir og félagsmiðstöð fyrir eldri borgara
» Áætluð verklok sumarið 2020

# Sléttuvegur 25-27/hjúkrunarheimili

Framkvæmdum er lokið að utan vegna byggingar fimm hæða hjúkrunarheimilis fyrir 99 íbúa við Sléttuveg í Fossvogi.

„Verið er að vinna í lóðarfrágangi. Unnið er að frágangi innandyra og er nú stefnt að því að opna heimilið í mars 2020," segir Jón Grétar Magnússon, verkefnastjóri hjá Sjómannadagsráði, sem verkstýrir byggingu hjúkrunarheimilisins í samstarfi við Reykjavíkurborg. Hjúkrunarheimilið er 6.435 m² og mun Hrafnista, dótturfélag Sjómannadagsráðs, annast rekstur þess.

# Skógarvegur 16

Búseti leggur nú lokahönd á 20 íbúða fjölbýlishús við Skógarveg 16. Framkvæmdir gengu samkvæmt áætlun. Ellefu 2ja herbergja, 66 m² íbúðir eru í húsinu og níu 3ja herbergja, sem eru um 84 m².

Húsið er á þremur hæðum, með stigagangi og lyftu og er gengið inn í íbúðirnar af lokuðum svalagangi. Bílastæði eru í bílageymslu og fylgir stæði hverri íbúð. Þegar er búið að selja allar íbúðirnar og verða þær fyrstu afhentar í desember 2019.



» 20 Búsetaíbúðir svo til tilbúnar
» Stærð íbúða 66 og 84 m²
» Allar íbúðir seldar



# Sléttuvegur 25-27 íbúðir eldri borgara



Arkitektar: THG arkitektar

Uppsteypu er lokið á fimm hæða húsi með 60 leiguíbúðum fyrir eldri borgara við hlið hjúkrunarheimilis Hrafnistu við Sléttuveg 25-27. Unnið er við utanhússklæðningu ásamt innanhússfrágangi, en stefnt er að því að framkvæmdum verði lokið sumarið 2020.

Íbúðirnar eru á stærðarbilinu 60-115 m² og tengjast þær hjúkrunarheimilinu með 1.700 m² félags- og þjónustumiðstöð, þar sem fjölþætt starfsemi verður í boði fyrir eldri borgara. Naustavör, dótturfélag Sjómannadagsráðs, mun sjá um útleigu íbúðanna.

Einnig er verið að undirbúa byggingu 81 leiguíbúðar fyrir eldri borgara á lóðinni við Sléttuveg 25-27, til viðbótar við þær sem eru þegar í byggingu. Íbúðirnar verða í tveimur húsum, sunnar á lóðinni og munu einnig tengjast þjónustumiðstöðinni og hjúkrunarheimilinu. Félagsbústaðir munu eiga forgangsrétt að nokkrum íbúðum. Vonir standa til þess að byrjað verði að byggja þessar íbúðir fyrri hluta ársins 2020.

# Vigdísarlundur

Nýbraut ehf. áformar að byggja 15 íbúðir/parhús við Fossvogsveg 8. Þau verða 2ja hæða og 150 m² að grunnfleti, nema endaraðhúsin sem verða 200 m².

Vegna óvissu í sölu stærri eigna frestaðist upphaf framkvæmda, sem áttu að byrja á þessu ári. Nú er áætlað að hefjast handa vorið 2020, ef ekkert óvænt kemur upp á. Gert er ráð fyrir að það taki um tvö ár að ljúka verkefninu, eftir að lóðin hefur verið gerð byggingarhæf.



Arkitektar: ARCHUS arkitektar

# FOSSVOGUR



» 69 íbúðir í byggingu
» Á stærðarbilinu 55-140 m²
» Afhending íbúða í október 2021

Arkitektar: ARCHUS arkitektar

## Skógarvegur 6-8

Framkvæmdir eru hafnar við Skógarveg 6-8 í Fossvogsdal þar sem byggingafélagið Dverghamrar reisir tvö 4ra hæða hús með sameiginlegum bíla- og geymslukjallara. Alls verða 69 íbúðir í húsunum, frá 55-140 m².

„Þetta eru vel skipulögð og flott hús, þar sem mikil vinna hefur verið lögð í innra skipulag íbúða til þess að hámarka sem best nýtingu allra fermetra," segir Karl Raymond Birgisson, framkvæmdastjóri hjá Dverghömrum.

Jarðvinnu lauk í október 2019 og vinna við uppsteypu er hafin. Gert er ráð fyrir að húsin verði fokheld í október 2020 og stefnt að því að ljúka afhendingu íbúða í október 2021.

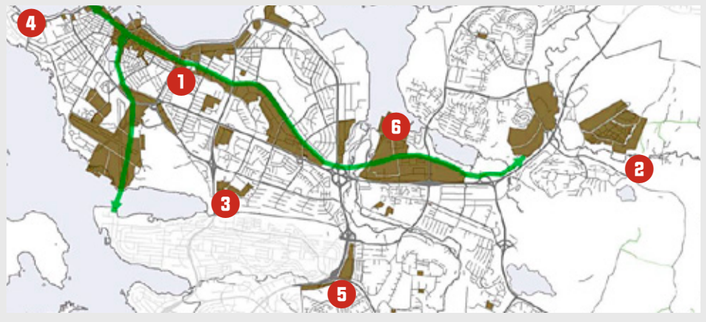
Íbúðirnar verða seldar á almennum markaði og mun sala að líkindum hefjast vorið 2020.

**dverghamrar.is**

## Búseturéttaríbúðir

Reykjavíkurborg gaf vilyrði árið 2016 um að Búseti fengi byggingarrétt fyrir á þriðja hundrað íbúðir á nokkrum stöðum í borginni, til viðbótar við 225 íbúðir sem félagið var þegar með í undirbúningi eða smíðum. Alls er gert ráð fyrir að Búseti byggi á fimmta hundrað búseturéttaríbúðir í Reykjavík á næstu árum.

Búseti hefur þegar lokið byggingu íbúða í Smiðjuholti og við Reynisvatnsás og framkvæmdum miðar vel við Skógarveg og Keilugranda. Þá eru framkvæmdir hafnar í Suður Mjódd og unnið að skipulagi lóða í Bryggjuhverfi III.




| | Fjöldi | Staða framkvæmda |
|---|---|---|
| 1 Smiðjuholt | 203 | Lokið |
| 2 Reynisvatnsás | 18 | Lokið |
| 3 Skógarvegur | 20 | Á framkvæmdastigi |
| 4 Keilugrandi | 78 | Á framkvæmdastigi |
| 5 Suður Mjódd | 72 | Á framkvæmdastigi |
| 6 Bryggjuhverfi III | 35 | Samþykkt deiliskipulag |



# BÚSTAÐAHVERFI



» Bygging 45 íbúða vel á veg komin
» Stærð íbúða 55-130 m²
» Áætluð afhending vorið 2020

Arkitektar: THG arkitektar/Tölvumynd: ONNO

## Sogavegur 73-77

Uppsteypa er langt komin á tveimur fjölbýlishúsum með 45 íbúðum við Sogaveg 73-77. Íbúðirnar eru frá 55-130 m² að stærð með góðu geymslurými. Miðað er við að þær verði afhentar fullbúnar með gólfefnum á vormánuðum árið 2020.

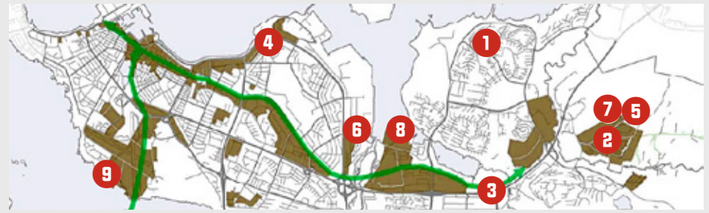
Húsin, sem eru 3ja hæða há, falla vel inn í gróið umhverfið í kring. Svalir og sérafnotarými snúa á móti suðri og vestri og er hver hæð dregin aðeins inn, miðað við næstu hæð fyrir neðan. Það er fyrirtækið SV737 ehf. sem stendur fyrir verkefninu. Íbúðirnar eru fyrir almennan markað og er sala þeirra hafin hjá Landmark og Mikluborg.

## Samstarf við verkalýðshreyfinguna

Reykjavíkurborg hefur tekið höndum saman við verkalýðshreyfinguna um uppbyggingu þúsund leiguíbúða á næstu árum. Bjarg, leigufélag ASÍ og BSRB, hefur þegar fengið úthlutað lóðum frá borginni og miðar framkvæmdum vel. Einnig hefur VR fengið lóðarvilyrði.

Áætluð verklok við Móaveg eru í janúar 2020 og í apríl 2020 við Urðarbrunn. Við Hallgerðargötu er áætlað að fyrstu íbúðir fari í útleigu sumarið 2020 og haustið 2020 í Hraunbæ.

| Staðsetning | Félag | Fjöldi | Staða framkvæmda |
|---|---|---|---|
| 1 Móavegur | Bjarg | 155 | Á framkvæmdastigi |
| 2 Úlfarsárdalur | Bjarg | 83 | Á framkvæmdastigi |
| 3 Bæjarháls/Hraunbær | Bjarg | 99 | Á framkvæmdastigi |
| 4 Kirkjusandur | Bjarg | 80 | Á framkvæmdastigi |
| 5 Úlfarsárdalur/Leirtjörn | Bjarg | 82 | Á framkvæmdastigi |
| 6 Vogabyggð I | Bjarg | 75 | Samþykkt deiliskipulag |
| 7 Úlfarsárdalur/Leirtjörn | VR | 36 | Samþykkt deiliskipulag |
| 8 Bryggjuhverfi III | Bjarg | 124 | Samþykkt deiliskipulag |
| 9 Skerjabyggð | Bjarg | 100 | Í skipulagsferli |



# BREIÐHOLT



» 72 Búsetaíbúðir í byggingu
» Stærð íbúða 42-99 m²
» Áætluð verklok í júlí 2021

Arkitektar: A2F arkitektar



## Suður Mjódd

Við Árskóga 5-7 byggir Búseti 72 íbúðir í tveimur 4ra hæða byggingum og er stefnt að verklokum sumarið 2021. Þar verða í boði stúdíóíbúðir á stærðarbilinu 41,6-50 m² og 2ja og 3ja herbergja íbúðir á bilinu 67,6-97 m².

Við hönnun húsanna var horft til þess að hafa íbúðirnar í minna lagi, en nýta hvern fermetra vel. „Húsin eru vel staðsett hvað varðar samgöngur og íbúar munu njóta góðs af fjölbreyttri þjónustu í næsta nágrenni. Í þessu verkefni, sem öðrum hjá Búseta, er gætt að áherslum samtímans hvað varðar bæði reiðhjól og rafhleðslur fyrir bíla," segir Bjarni Þór Þórólfsson, framkvæmdastjóri Búseta. Hann áréttar líka að Mjódd, sem er öflug miðstöð almenningssamgangna, muni eflast enn frekar með tilkomu Borgarlínu á næstu árum.

Framkvæmdir hófust formlega í júní 2019 og verklok eru áætluð í júlí 2021. Félagsbústaðir eiga kauprétt að sjö íbúðum.

**buseti.is**



# GRAFARVOGUR



» 96 íbúðir á lokastigi – flutt inn í 59
» Stærð íbúða á bilinu 45-110 m²
» Verklok um áramótin 2019/2020

## Spöngin – Móavegur

Við Móaveg 2-12 í Grafarvogi eru risin sex fjölbýlishús með samtals 155 leiguíbúðum og stendur Bjarg íbúðafélag að framkvæmdunum. Húsin eru 3-4 hæðir og íbúðirnar eru 2ja til 5 herbergja á stærðarbilinu 45-110 m².

Framkvæmdir við þetta fyrsta uppbyggingarverkefni Bjargs í borginni hafa gengið hratt og vel fyrir sig og eru hálfu ári á undan áætlun. Fyrsta skóflustunga var tekin í febrúar 2018, byggingarframkvæmdir hófust í apríl og fyrstu íbúðirnar voru afhentar í júní 2019. Leigjendur voru fluttir í 59 íbúðir í október sl. Flutt verður inn í aðrar íbúðir í áföngum fram í desember en áætluð verklok eru um áramótin 2019/2020. Félagsbústaðir eignast 31 af íbúðunum við Móaveg en hinar eru í eigu Bjargs.

**bjargibudafelag.is**

## Samþykkt deiliskipulag í Grafarvogi



Arkitektar: Arkís/Verkís/Landmótun

### Bryggjuhverfi III

Samþykkt deiliskipulag er fyrirliggjandi um byggingu allt að 800 íbúða í Bryggjuhverfi III. Framkvæmdirnar eiga að styrkja byggðamynstur svæðisins og mæta þörf fyrir uppbyggingu nýrra íbúða og þjónustu. Meðalstærð íbúða er áætluð um 114 m².

Búseti hefur fengið vilyrði fyrir 35 íbúðum í Bryggjuhverfi III og er bygging þeirra í undirbúningi. Sömuleiðis undirbýr Bjarg íbúðafélag byggingu 121 íbúðar sem félagið hefur fengið úthlutað. Þá hefur verið veitt vilyrði fyrir lóð vegna verkefnis um byggingu hagkvæms húsnæðis fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur.



Arkitektar: Jvantpsijker

### Gufunes I

Í Gufunesi á að byggja upp áhugavert svæði fyrir kvikmyndaþorp í tengslum við blandaða og þétta borgarbyggð fyrir skapandi iðnað, listir og menningu, afþreyingu, ferðaþjónustu og sjálfbærar samgöngur. Í 1. áfanga hefur verið samþykkt deiliskipulag fyrir allt að 500 íbúðir og er meðalstærð íbúða áætluð um 90 m². Hluta lóðanna hefur verið ráðstafað í tengslum við verkefni um uppbyggingu á hagkvæmu húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur.

# ÁRBÆR



» 60 íbúðir í byggingu fyrir 60+
» Stærð íbúða 52-159 m²
» Sala hafin-afhending í október 2020



Arkitektar: KRark

## Hraunbær 103

Við Hraunbæ 103abc í Árbæ reisir byggingafyrirtækið Dverghamrar 60 íbúða hús fyrir 60 ára og eldri. Húsið er 5-9 hæðir og byggt í sveig með góðu útsýni yfir Sundin og inn til landsins. Íbúðirnar verða frá 51,9 m² einstaklingsíbúðum upp í 4ra herbergja 159,1 m² íbúðir og fylgir stæði í bílakjallara flestum íbúðanna.

„Þetta er rótgróið hverfi með gott aðgengi til útivistar og þarna er stutt í alla þjónustu, verslun og sund," segir Karl Raymond Birgisson, framkvæmdastjóri Dverghamra. Hann segir stefnt að því að húsið verði fokhelt í nóvember 2019 og vonast til að hægt verði að ljúka afhendingu allra íbúðanna í október 2020. Sala íbúðanna, sem hófst í júlí 2019, hefur gengið vel og er þegar búið að selja hátt í helming þeirra.

**dverghamrar.is**





» 99 leiguíbúðir í byggingu
» 45-100 m² íbúðir, 2ja til 5 herbergja
» Áætluð verklok í febrúar 2021



Arkitektar: Arkþing-Nordic

## Bæjarháls/Hraunbær

Bygging 99 leiguíbúða í fjórum 2ja til 5 hæða húsum í Árbæ, milli Bæjarháls og Hraunbæjar, hófst í maí á vegum Bjargs íbúðafélags. Framkvæmdir ganga framar áætlunum. Íbúðirnar verða 2ja til 5 herbergja, á stærðarbilinu 45-100 m² og henta því bæði einstaklingum og fjölskyldum.

Árbærinn er rótgróið hverfi og verða íbúðirnar í göngufæri við bæði sundlaug og skóla en einnig náttúruperlur og útivistarsvæði eins og Elliðaárdal og Elliðavatn. Gert er ráð fyrir að flutt verði í íbúðirnar í áföngum frá október 2020. Fullnaðarfrágangi íbúða og lóðar verður lokið í febrúar 2021. Félagsbústaðir kaupa fimmtung íbúðanna, eða samtals 20 íbúðir og leigja út.

**bjargibudafelag.is**

## Samþykkt deiliskipulag í Árbæ

### Bæjarháls/Hraunbær

Á lóðum við Hraunbæ 133 og 143 í Árbæ er samþykkt deiliskipulag fyrir allt að 116 íbúðir fyrir almennan markað. Samkvæmt deiliskipulagi er meðalstærð íbúða áætluð um 75 m². Lóðarhafi er fasteignaþróunarfélagið Spilda ehf. Framkvæmdir eru í undirbúningi og ætlar félagið m.a. að sækja um deiliskipulagsbreytingu sem fæli í sér að fjölga íbúðum í 136, til að koma til móts við ákall markaðarins um minni íbúðir sem henta fleirum. Á hvorri lóð eru átta byggingareitir og mega húsin á þeim vera 2ja til 5 hæða há.



Arkitektar: A2F arkitektar



# Elliðabraut 4-6

Framkvæmdir standa yfir á vegum Þingvangs við byggingu 83 íbúða við Elliðabraut 4-6 í Norðlingaholti og er áætlað að þeim ljúki sumarið 2021.

Byggð verða fimm sambyggð 4ra hæða hús og eru um 20 íbúðir að jafnaði saman um hvern inngang. Íbúðirnar eru 2ja, 3ja, 4ra og 5 herbergja, á stærðarbilinu 50-140 m². Flestum íbúðum fylgir stæði í bílakjallara og bílskúrar fylgja 17 íbúðum. Milli húsanna verður skjólgóður inngarður sem allir íbúar hafa aðgang að. Flestar íbúðanna verða seldar á almennum markaði en leiguíbúðir verða einnig í húsinu. Stefnt er að því að sala íbúða hefjist á næsta ári.

**thingvangur.is/ibudir/**

» 83 íbúðir á stærðarbilinu 50-140 m²
» Áætluð verklok vorið 2021
» Sala íbúða hefst 2020



Arkitektar: +arkitektar



# Elliðabraut 12-22

Framkvæmdum við 130 íbúðir sem MótX er að byggja við Elliðabraut miðar vel og er uppsteypu á fjórum af sex húsum að ljúka. Húsin eru fjórar hæðir og kjallari og verða um 20 íbúðir, 2ja til 5 herbergja og 50-150 m², í hverju húsi. Framkvæmdir við bílakjallara eru einnig langt komnar en stæði þar fylgir flestum íbúðanna.

„Þetta verða vandaðar íbúðir fyrir almennan markað með góða hljóðvist og loftgæði. Hverfið er gott og barnvænt og stutt í bæði þjónustu, útivist og glæsilegt útsýni," segir Svanur Karl Grjetarsson, framkvæmdastjóri MótX. Gert er ráð fyrir að framkvæmdum ljúki á næstu tveimur árum. Sala eigna hefst í kringum áramótin 2019/2020 og fyrstu íbúðirnar verða væntanlega afhentar í september 2020.

**motx.is**

» 130 íbúðir á stærðarbilinu 50-150 m²
» Áætluð verklok veturinn 2021
» Fyrstu íbúðir afhentar haustið 2020




Arkitektar: Arkþing-Nordic

# ÚLFARSÁRDALUR



Hátt í 250 íbúðir eru á framkvæmdastigi í Úlfarsárdalshverfinu öllu. Stærstu framkvæmdirnar eru bygging 165 leiguíbúða við Urðarbrunn og Leirtjörn á vegum Bjargs íbúðafélags og bygging 95 íbúða fyrir almennan markað á svokölluðum G-reit við Leirtjörn. Nokkur minni fjölbýlishús eru einnig í byggingu í dalnum, ásamt einbýlis- og raðhúsum. Jafnframt eru nokkur raðhús og einbýli enn í byggingu á Reynisvatnsási.

## Urðarbrunnur

Við Urðarbrunn 33 og 130-132 í Úlfarsárdal miðar framkvæmdum vel við byggingu 83 leiguíbúða á vegum Bjargs íbúðafélags. Fyrsta skóflustunga var tekin í apríl 2019 og framkvæmdir ganga samkvæmt áætlun. Íbúðirnar eru 2ja til 5 herbergja og 49-100 m² að stærð í tveimur húsum.

Flutt var inn í 23 íbúðir í október 2019. Næsta íbúðaafhending er núna í nóvember og sú síðasta í mars 2020. Ráðgert er að fullnaðarfrágangi hússins verði lokið mánuði síðar og frágangi lóðarinnar í júní 2020. Félagsbústaðir munu eiga og leigja út fimmtung íbúða í húsunum við Urðarbrunn, á móti Bjargi íbúðafélagi.

**bjargibudafelag.is**

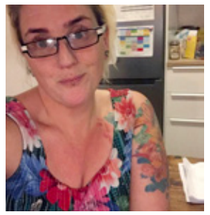


» 83 leiguíbúðir í byggingu – þegar flutt í 23
» Íbúðir á stærðarbilinu 49-100 m²
» Áætluð verklok í apríl 2020

### *Frábært að vera komin í öruggt húsnæði*

„Við erum öll mjög ánægð, hér er flott útsýni, fallegar gönguleiðir og mikið af börnum fyrir krakkana að leika við," segir Elísabeth Saga Pedersen, sem rekur fimm manna heimili og leigir íbúð af Bjargi íbúðafélagi við Urðarbrunn.

Elísabeth Saga var á lista hjá Bjargi og gat valið milli Urðarbrunns og annars svæðis í Grafarvogi. „Þetta er afskaplega fallegt umhverfi og góð staðsetning, svo við völdum Úlfarsárdalinn. Það er auðvitað frábært að vera komin með öruggt húsnæði fyrir mig og börnin. Ég fékk strax ótímabundinn leigusamning og þeir segja við mann að þetta sé bara ykkar heimili. Það er mjög gott að fá þetta öryggi."



***Elísabeth Saga Pedersen, íbúi við Urðarbrunn.***





» 82 leiguíbúðir í byggingu
» Stærð íbúða á bilinu 40-100 m²
» Fyrstu íbúðir tilbúnar í ágúst 2020, verklok sumar 2021

Arkitektar: THG arkitektar



## Leirtjörn/Silfratjörn 2

Við Silfratjörn 2 eru framkvæmdir hafnar við byggingu 82 leiguíbúða á vegum Bjargs íbúðafélags. Fyrsta skóflustunga var tekin í maí 2019 og ganga framkvæmdir samkvæmt áætlun. Íbúðirnar eru 2ja til 5 herbergja og verða 40-100 m² að stærð í fjórum húsum. Silfratjörn er í göngufæri við náttúruperlur eins og Úlfarsfellið, Reynisvatn og Hólmsheiði. Afhent verður í áföngum frá ágúst 2020 til júní 2021 og er einnig gert ráð fyrir fullnaðarfrágangi um svipað leyti. Félagsbústaðir munu eiga og leigja út fimmtung íbúða í húsunum við Silfratjörn, á móti Bjargi íbúðafélagi.

## Aðrar framkvæmdir í Úlfarsárdal

**Freyjubrunnur 23:** Fjölbýli með 8 íbúðum. Stærð íbúða 70-110 m², 2ja herbergja og sumar með tvöföldum bílskúr. Byggingaraðili er Mánalind ehf.

**Gerðarbrunnur 2-10:** Fjölbýli með 12 íbúðum og bílakjallara. Stærð íbúða 65-115 m², 2ja til 4ra herbergja. Byggingaraðil er Mánalind ehf.

**Lofnarbrunnur 1-7:** Fjölbýli með 10 íbúðum án bílakjallara. Stærð íbúða 70-130 m², 2ja til 4ra herbergja. Byggingaraðili er Mánalind ehf.

**Lofnarbrunnur 14:** Fjölbýli með 11 íbúðum og bílakjallara. Stærð íbúða 50-135 m², 2ja til 3ja herbergja. Byggingaraðili er Seres ehf.

**Reynisvatnsás:** Bæði raðhús og einbýlishús í byggingu með um 12 íbúðum. Meðalstærð um 200 m². Ýmsir byggingaraðilar.



mansard

# ÚLFARSÁRDALUR



» Byggja 95 íbúðir – 45 í fyrsta áfanga
» 50-100 m² íbúðir – 3ja til 5 herbergja
» Fyrstu íbúðir afhentar haustið 2020



Arkitektar: ASK arkitektar

## Leirtjörn/G reitur

Framkvæmdir eru hafnar við byggingu 95 íbúða og bílageymslu fyrir 105 bíla í fimm 3ja, 4ra og 5 herbergja íbúðum á svokölluðum G-reit við Leirtjörn í Úlfarsárdal. Íbúðirnar verða á stærðarbilinu 50-110 m².

Í fyrsta áfanga verða byggðar 46 íbúðir við Gæfutjörn 2/Skyggnisbraut 1-3. Uppsteypa hófst í nóvember 2019 að sögn Óttars Arnaldssonar, framkvæmdastjóra Fjarðarmóta ehf., sem eru með byggingarréttinn á lóðinni.

„Afhending fyrstu íbúða gæti orðið haustið 2020 en í allt má gera ráð fyrir að verkefnið taki um 3 ár," bætir hann við.



## Samþykkt deiliskipulag í Úlfarsárdal og Grafarholti



Arkitektar: VA arkitektar/Landmótun

### Úlfarsárdalur/Leirtjörn

Eftir að framkvæmdir hófust við Silfratjörn og á G-reit eru nú 183 íbúðir við Leirtjörn, ofan Skyggnisbrautar, sem búið er að samþykkja deiliskipulag fyrir. Meðalstærð íbúða á svæðinu er áætluð um 80 m², samkvæmt deiliskipulaginu. Vilyrði er m.a. fyrir úthlutun 36 íbúða til VR. Einnig er samþykkt lóðavilyrði í tengslum við verkefni um byggingu hagkvæms húsnæðis fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur.



Arkitektar: VA arkitektar/Landmótun

### Úlfarsárdalur/núverandi hverfi

Íbúðum var fjölgað um 190 innan deiliskipulags núverandi hverfis í Úlfarsárdal með því að endurskoða og endurskipuleggja svæðið, ásamt því að minnka íbúðir og lóðir sem ekki höfðu selst í hverfinu. Meðalstærð íbúðanna 190 er samkvæmt deiliskipulaginu um 100 m². Með þessari fjölgun og nýjum lóðum við Leirtjörn má byggja alls 1.400 íbúðir í öllum Úlfarsárdal – í stað 750 íbúða sem eldra deiliskipulag heimilaði.



Arkitektar: Kanon arkitektar

### Grafarholt

Leyfi er fyrir byggingu 56 námsmannaíbúða á vegum Byggingafélags námsmanna í Grafarholti. Þar eru þegar 200 námsmannaíbúðir á lóðunum Klausturstíg 1-11 og Kapellustíg 1-13. Gert er ráð fyrir fjórum nýjum húsum á þessum lóðum með 56 íbúðum, samkvæmt skipulagstillögum sem unnar hafa verið fyrir Byggingafélag námsmanna.

# KJALARNES



## Samþykkt deiliskipulag á Kjalarnesi

### Grundarhverfi

Samþykkt deiliskipulag leyfir fjölgun íbúða úr átta í 13 á lóðinni Jörfagrund 54-60 í Grundarhverfi. Jafnframt er samþykki fyrir að færa húsið framar á lóðina og bílastæði aftar á lóðina og meðfram langhlið hússins. Vilyrði hefur einnig verið veitt fyrir lóðum vegna verkefnisins Hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur. Unnið er að hönnun húsanna sem verða byggð úr einingum.

# BORGARLÍNA



*Hlemmur framtíðarskipulag.*

Arkitektar: Mandaworks

## Þétting byggðar og Borgarlína

Á síðustu áratugum hefur höfuðborgarsvæðið þróast frá því að vera sex ótengd sveitarfélög yfir í eitt heildstætt atvinnu- og búsetusvæði. Borgarlínuverkefnið er ein af meginstoðum í nýsamþykktum samgöngusamningi sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu og ríkisins sem gerir ráð fyrir stórátaki í samgöngumálum til að tengja höfuðborgarsvæðið enn betur saman á næstu 15 árum.

Þrátt fyrir að Borgarlínuverkefnið hafi ekki verið formlega staðfest fyrr en á haustmánuðum 2019 má segja að með samþykkt Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030, árið 2012, hafi tónninn um þéttingu byggðarinnar verið sleginn. Strax þá voru helstu þéttingarreitir innan borgarinnar skilgreindir í kringum tvo framtíðarsamgönguása og hefur uppbygging síðustu ára tekið mið af því.

### Þróunarásar

Í aðalskipulaginu er lögð áhersla á þróunarás sem tengir miðborgina við þéttingarsvæði til vesturs og austurs, við Örfirisey, Mýrargötusvæði, Suðurlandsbraut, Skeifu, blandaða byggð í Elliðaárvogi og framtíðaratvinnukjarna í Keldnalandi. Á þessum ás, Örfirisey-Keldur, var lögð sérstök áhersla á almenningssamgöngur; hraðleið og forgang strætisvagna, hjólastíga og greiðar og þægilegar leiðir fyrir gangandi vegfarendur. Ásinn er um 10 km að lengd og var tekið fram að hann skyldi hafa einkenni borgargötu þar sem vistvænir ferðamátar væru í fyrirrúmi. Miðað var við mestan þéttleika og blöndun byggðar næst ásnum og við lykilbiðstöðvar strætisvagna.

Annar sambærilegur ás var skilgreindur til suðurs frá miðborginni með hliðsjón af væntanlegri byggð í Vatnsmýrinni. Með breytingu á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2040, sem samþykkt var í maí 2018, voru skilgreindir alls sjö samgöngu- og þróunarásar sem leiðarkerfi Strætó og Borgarlínu munu byggja á.

### Þéttingarsvæði

Aðalskipulagið 2010-2030 er fyrsta heildarskipulag borgarinnar þar sem ekki er gert ráð fyrir nýjum úthverfum í jaðri byggðarinnar heldur munu 90% allra nýrra íbúða í Reykjavík til ársins 2030 rísa innan núverandi þéttbýlismarka, ef áætlanir aðalskipulagsins ganga eftir. Skipulagið miðaði við að þrjú svæði myndu gegna lykilhlutverki við þróun Reykjavíkur á næstu áratugum; Vatnsmýri, Elliðaárvogur og Miðborgin-Gamla höfn.



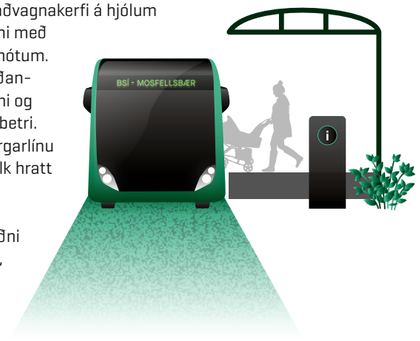
*Hugmynd að biðstöð í Skeifunni.*

Arkitektar: Kanon arkitektar



## Hvað er Borgarlína?

Borgarlínan er hraðvagnakerfi á hjólum sem ekur á sérrými með forgangi á gatnamótum. Þannig eykst áreiðanleiki og hagkvæmni og þjónustan verður betri. Meginhlutverk Borgarlínu verður að flytja fólk hratt og örugglega milli helstu kjarna og þráunarsvæða. Tíðni ferða verður mikil, stöðvar verða yfirbyggðar og með góðu aðgengi beint inn í vagnanna.




## Af hverju Borgarlína?




Íbúum höfuðborgarsvæðisins mun fjölga um 70.000 til ársins 2040. Umferðarspár sýna að þrátt fyrir miklar fjárfestingar í samgöngumannvirkjum aukist umferðartafir verulega ef ekki tekst að fjölga þeim sem nýta sér aðra ferðamáta en einkabílinn. Vagnar Borgarlínu geta tekið um 150-200 farþega.

## Sérrými Borgarlínu

Til að hægt verði að auka ferðatíðni Borgarlínu þarf hún að komast leiðar sinnar, óháð bílaumferð. Nýtt stofnleiðanet Strætó, sem nær yfir ólík hverfi, verður grunnur að framtíðarskipan Borgarlínu. Á árunum 2023-2033 verða lögð sérrými fyrir Borgarlínu inn á leiðanet Strætó. Hlutfall sérrýma mun aukast hratt þegar fram líður (sjá kort um uppbyggingu sérrýma hér til hliðar).



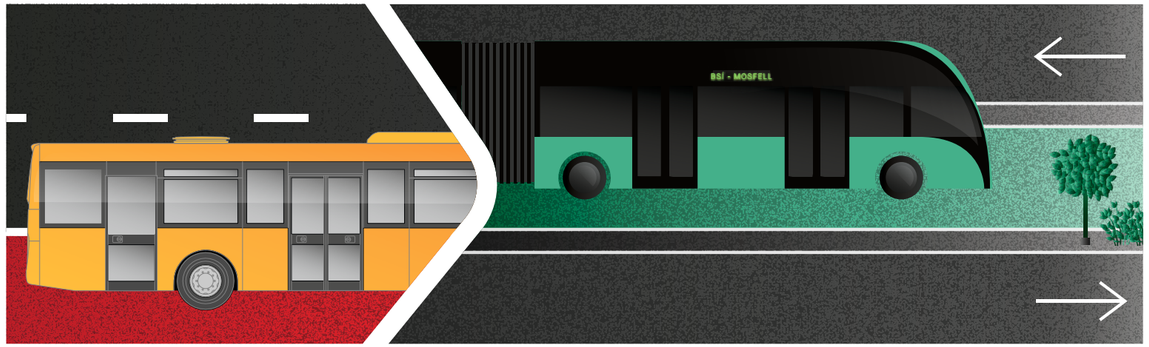
| Sérrými | Hefst | Lýkur |
|---|---|---|
| Ártún-Hlemmur | 2021 | 2023 |
| Hamraborg-Hlemmur | 2021 | 2023 |
| Hamraborg-Lindir | 2023 | 2024 |
| Mjódd-BSÍ | 2024 | 2026 |
| Kringlan-Fjörður | 2027 | 2030 |
| Ártún-Spöng | 2029 | 2031 |
| Ártún-Mosfellsbær | 2031 | 2033 |

Síðari hluti uppbyggingar sérrýma eru tengingar við Eiðistorg, Fell, Kóra, Laugarnes og Velli.

Sérrými Borgarlínu byggð á stofnleiðum Strætó




5-7 mínútur í næsta vagn



# BORGARLÍNA

## Uppbyggingarreitir meðfram Borgarlínu

1. **Ártúnshöfði:** Rammaskipulag hefur verið samþykkt. Reiturinn er nú í skipulagsferli. Miðað við 6.000 íbúða uppbyggingu auk verslunar-, skrifstofu-, og létts iðnaðarhúsnæðis á 200.000 m².

2. **Bryggjuhverfi III:** Samþykkt deiliskipulag liggur fyrir og áætlað að framkvæmdir hefjist 2020. Er hluti af Ártúnshöfða og gert er ráð fyrir 800 íbúðum.

3. **Vogabyggð:** Gert er ráð fyrir um 1.900 íbúðum auk 30.000 fermetra húsnæðis fyrir skrifstofur, verslanir og léttan iðnað. Uppbygging verður í fjórum áföngum. Samþykkt deiliskipulag liggur fyrir um Vogabyggð I og framkvæmdir að hefjast og uppbygging er hafin í Vogabyggð II. Deiliskipulagsvinna við Vogabyggð III og IV er að hefjast, meðal annars vegna Borgarlínu sem mun fara þar í gegn.

4. **Skeifan:** Samþykkt rammaskipulag sem var unnið með Borgarlínu í huga og felur í sér 750 íbúðir og rými fyrir skrifstofur, verslanir og léttan iðnað á 200.000 m².

5. **Suðurlandsbraut 34 (Orkureitur):** Samkeppni um skipulag reitsins er lokið og vinningstillaga hefur verið kynnt. Tímaáætlun var samþykkt í borgarráði 2019. Vinna við svæðisskipulag hófst í september 2019. Gert er ráð fyrir 450 íbúðum og skrifstofu- og verslunarhúsnæði á rúmum 7.000 m².

6. **Heklureitur:** Samkeppni og rammaskipulagi lokið. Skipulagsvinna hafin fyrir austasta reitinn af fimm, að nýju hóteli, verslun og þjónustu.

7. **Hlemmur:** Endurhönnun almenningstorgs og miðstöðvar almenningssamgangna á Hlemmi, sem Borgarlína mun meðal annars fara um, er á lokastigi og í skipulagsferli.

8. **Samgöngumiðstöð/Landspítali:** Uppbygging nýs meðferðarkjarna í gangi. Verklok 2024. Skipulagssamkeppni um samgöngumiðstöð og umhverfi fyrirhuguð 2020.

9. **Hlíðarendi:** Uppbygging er í fullum gangi á svæðinu þar sem er verið að byggja alls 780 íbúðir ásamt skrifstofu- og verslunarrými á 5.000 m².

10. **Háskólagarðar HR:** Framkvæmdir hafnar við 255 af 390 námsmannaíbúðum sem reistar verða á svæðinu.

11. **Skerjafjörður:** Rammaskipulag 1.200-1.300 íbúða byggðar og 5.000 m² skrifstofu- og verslunarhúsnæðis í Skerjafirði var samþykkt 2018. Vinna við deiliskipulag 1. áfanga í Skerjabyggð, sem felur í sér byggingu 500-1.000 íbúða, stendur yfir.

12. **Fossvogsbrú yfir í Kópavog:** Á samþykktri áætlun og í umhverfismatsferli. Borgarlína og umferð gangandi og hjólandi mun fara um brúna, meðfram HR og gegnum Hlíðarendasvæðið og tengjast Snorrabraut.



***Ártúnshöfði.*** Arkís/Verkís/Landslag



***Skeifan.*** Arkitektar: Kanon arkitektar



***Orkureitur.*** Arkitektar: ALARK arkitektar



***Hugmynd að framtíðarskipulagi Miklubrautar.*** Arkitektar: Kanon arkitektar



# HAGKVÆMT HÚSNÆÐI



*Þorpið.*

Arkitektar: YRKI arkitektar

## Ungt fólk og fyrstu kaupendur

Á næstu misserum eru áætlanir um að byggja yfir 600 íbúðir í tengslum við verkefnið Hagkvæmt húsnæði – ungt fólk og fyrstu kaupendur. Átta teymi hafa fengið lóðavilyrði og lagt fram gögn um fjármögnun. Samþykkt deiliskipulag liggur fyrir á þremur reitum; Gufunesi A og B og í Úlfarsárdal. Unnið er að deiliskipulagi hjá Sjómannaskólanum og deiliskipulagstillaga fyrir Skerjafjörð er væntanleg í auglýsingu í kringum áramót. Deiliskipulagsvinna á Veðurstofuhæð er á frumstigi. Þá er unnið að fornleifarannsóknum á Kjalarnesi og verður lóðin þar laus til þróunar að þeim loknum.



Arkitektar: YRKI arkitektar

### HOOS í Skerjafirði

Frambúð ehf., Tvíhorf arkitektar og verkfræðistofan Efla eru að þróa þrepahúsnæði á reit í norðausturhorni Nýja Skerjafjarðar sem er í deiliskipulagsferli. Þar er gert ráð fyrir a.m.k. 72 íbúðum sem verða litlar í upphafi en geta stækkað í þrepum í takt við vilja, getu og þarfir íbúa. Hugmyndafræðin er kölluð HOOS og snýst um að útvega ungu fólki hentugt húsnæði og auðvelda fyrstu kaupendum að komast inn á húsnæðismarkaðinn.



Arkitekt: Rafael Pinho

### Vaxtarhús á Sjómannaskólareit

Vaxtarhús vilja reisa þrepahúsnæði á reitnum við Sjómannaskólann. Áætlað er að allt að 60 íbúðir geti risið á reitnum. Þær eru hannaðar þannig að þær geti vaxið með eigendunum, frá stúdíóíbúð upp í 4 herbergja íbúð á tveimur hæðum, eftir því sem fjölskyldan stækkar og efnahagur leyfir. Deiliskipulag hefur nýlega verið auglýst og er verið að vinna úr athugasemdum. Hugmyndafræði húsanna er ættuð frá Suður-Ameríku og stendur arkitektinn Rafael Pinho að teyminu ásamt Hreini Loftssyni lögmanni og byggingafyrirtækinu MótX.



### Variat á Veðurstofuhæð

Hópurinn Variat, sem í eru fyrirtækin Habilus og Teiknistofu arkitekta, vinnur að deiliskipulagi á þróunarreit sunnan við Veðurstofuna í samvinnu við borgina. Hópurinn vinnur með innfluttar einingar eða módula frá viðurkenndum framleiðanda. Á myndinni er dæmi um hús í Noregi úr sömu einingum og Habilus hefur umboð fyrir á Íslandi.

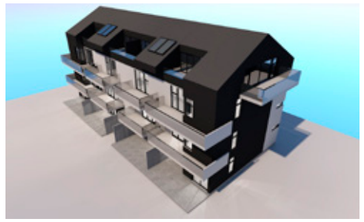




Arkis/Verkis/Landmótun

### Sixtar í Bryggjuhverfi III

SIXTAR/Sedrus ehf. er með lóðarvilyrði á reit D. Markmið er að byggja upp samfélag fyrstu íbúðakaupenda með eins hagkvæmum hætti og kostur er. Notaðar verða forsmíðaðar einingar/modular til að lækka framleiðslukostnað. Áhersla er lögð á að mæta þörfum yngri kynslóðar í allri hönnun. Íbúðir verða afhentar fullbúnar. Forhönnun stendur yfir en KRADS Arkitektar eru hönnuðir verkefnisins. Stefnt er að því að hefja framkvæmdir næsta vor.



Arkitektar: Urbanhus

### Hoffell í Gufunesi

Byggingarfélagið Hoffell áformar að byggja 62 hagkvæmar íbúðir í Gufunesi og selja til fyrstu kaupenda eða leigufélaga. Hönnun er frá Urbanhus arkitektum en í teyminu eru einnig Teiknistofa arkitekta Gylfa Guðjóns og félaga ásamt Eflu verkfræðistofu. Húsin verða 2-4 hæðir og verður meðalstærð íbúða 60-70 m² og verður hægt að fjölga eða fækka herbergjum eftir þörfum.



Arkitektar: YRKI arkitektar

### Þorpið í Gufunesi

Þorpið vistfélag hefur undanfarin tvö ár unnið að þróun á nýju hagkvæmu húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur þar sem verða 130 íbúðir. Gatnagerð er hafin og eiga byggingaframkvæmdir að hefjast í desember 2019. Áætlað er að fyrstu 45 íbúðirnar verði afhentar kaupendum 13 mánuðum síðar, í ársbyrjun 2021. Íbúðirnar eru hannaðar af Yrki arkitektum og verða þær ódýrustu verðlagðar á undir 20 milljónir króna.



Arkitektar: Arkþing-Nordic

### Urðarsel í Úlfarsárdal

Við Rökkvatjörn og Skyggnisbraut er verið að byggja 48 íbúðir á vegum teymis sem í eru fyrirtækin Urðarsel, Arkþing, Alverk og Stofn ráðgjöf. Unnið er að breytingu á deiliskipulagi og stefnt að því að hefja framkvæmdir á vordögum 2020. Þetta verður svokallað þrepahúsnæði með litlum einingum til að draga úr kostnaði, bæði í byggingu og rekstri. Húsnæðið verður rekið í sameignarfélagi; íbúi kaupir hluta og fær lánað fyrir hluta sem hann eignast á 5-10 árum. Íbúi klárar einnig einfaldari innviði og tekur þannig þátt í fjármögnun sem tryggð er af banka.



### Investis á Kjalarnesi

Investis hyggst byggja eininga- eða modulahús, á einni til tveimur hæðum á lóð í Grundarhverfi á Kjalarnesi. Hönnun húsanna stendur yfir. Gert er ráð fyrir að þau verði raðhús, fimm íbúðir í lengju eða 8-12 íbúðir á tveimur hæðum. Einingarnar, sem verða á bilinu 50-60 m², eru framleiddar með innréttingum í Litháen en samsetning fer fram á byggingarstað þar sem þær verða settar á sökkla og klæddar að utan, annað hvort með bárujárni eða annarri veðurþolinni klæðningu.

# SKERJAFJÖRÐUR



Arkitektar: ASK arkitektar

## Skerjabyggð – svæði í skipulagsferli

Deiliskipulagstillaga fyrir Skerjabyggð I, allt að 1.300 íbúða blandaða byggð í nýjum Skerjafirði, er væntanleg í auglýsingu um áramót 2019/2020. Þar verða íbúðir fyrir bæði almennan markað, stúdenta, ungt fólk, fyrstu kaupendur, félagslegar íbúðir og atvinnustarfsemi. Rammaskipulag fyrir svæðið var samþykkt 2018 og var ákveðið að skipta skipulagsvinnunni í tvo áfanga; norður og suður.



**» Félagsstofnun stúdenta**
**» 160 íbúðir/70-80 m²**

Arkitektar: Arkþing-Nordic



**» Bjarg íbúðafélag**
**» 100 íbúðir**

Arkitektar: ASK arkitektar



**» HOOS teymið**
**» Byggja að minnsta kosti 72 íbúðir**

Arkitektar: Tvihorf arkitektar



## Úthlutunaráætlun fyrir Skerjabyggð I

Norðursvæðið er háð færri óvissuþáttum en suðursvæðið og er skipulagsvinnan þar vel á veg komin. Gerð hafa verið drög að úthlutunaráætlun fyrir um 750 íbúðir þar á 15 reitum, að meðalstærð um 90 m² og verða 16-88 íbúðir á hverjum reit.

Íbúðagerðir verða fjölbreyttar, allt frá raðhúsum upp í nokkuð stór fjölbýlishús. Þá er gert ráð fyrir einu bílageymsluhúsi við torg í miðju hverfisins, þar sem einnig verður staðsett matvöruverslun á jarðhæð ásamt annarri smávöruverslun.




Arkitektar: ASK arkitektar

**Á reitum 1-3** verða seldar minni lóðir með útboðsfyrirkomulagi á sama hátt og í Úlfarsárdal. Þarna gefst smærri aðilum færi á að kaupa áhugaverðar byggingalóðir.

**Reitur 4** verður seldur í heilu lagi. Það verkefni hentar stærri verktakafyrirtækjum.

**Reitur 5** fer undir verkefnið „Hagkvæmt húsnæði" sem snýr að uppbyggingu á íbúðum fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur. Þar er gert ráð fyrir a.m.k. 72 íbúðum á vegum HOOS teymisins, sjá bls. 50.

**Reitur 6** var í rammaskipulagi tekinn undir skólahúsnæði en nú er skoðað að hafa skólann nær sjónum. Reiturinn yrði þá einnig settur á sölu til stærri uppbyggingaraðila eins og reitur 4.

**Reitur 7** fer til Félagsstofnunar stúdenta. FS hefur vilyrði fyrir 160 íbúðum og er fyrirhugað að byggja þar litlar 3ja herbergja íbúðir, 70-80 m².

**Á reit 8** verður bílastæðahús hverfisins þar sem gert er ráð fyrir matvöruverslun og/eða veitingahúsi á jarðhæð.

**Reitur 9** fer til Bjargs íbúðafélags sem hefur fengið vilyrði fyrir 100 íbúðum í nýjum Skerjafirði.

**Reitur 10** verður seldur til stærri þróunaraðila á sama hátt og reitir 4 og 6.

# Hverfisskipulag Reykjavíkur




**Fyrsta hverfisskipulagið.**
*Hverfisskipulag í einu hverfi samanstendur af greinargerð, skilmálum og uppdrætti. Leiðbeiningar hverfisskipulags fylgja hverju hverfisskipulagi.*

Ljósmynd: Bragi Þór Jósefsson.

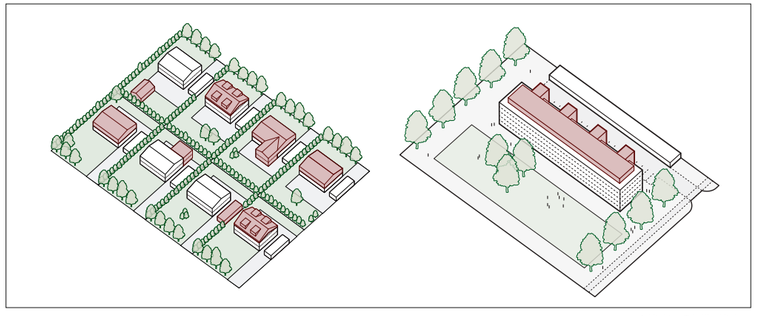
# Fyrsta hverfisskipulagið tekur gildi

Fyrsta hverfisskipulagið í Reykjavík hefur tekið gildi í Ártúnsholti, Árbæ og Selási. Önnur hverfi í Reykjavík munu fylgja í kjölfarið og er gert ráð fyrir að flest hverfi Reykjavíkur verði komin með hverfisskipulag árið 2022. Hverfisskipulag er tegund deiliskipulags og leysir af hólmi eldri deiliskipulagsáætlanir. Það byggir á víðtæku samráði, óskum íbúa og vistvænum áherslum í þróun hverfisins. Í hverfisskipulaginu fá íbúar og hagsmunaaðilar skipulagsheimildir til ýmiskonar breytinga, að uppfylltum ákveðnum skilyrðum.

Meðal nýjunga hverfisskipulagsins er safn sérstakra leiðbeininga sem fjalla um útfærslur á þeim skipulagsskilmálum sem gilda fyrir hvert hverfi. Leiðbeiningarnar eru ekki tengdar einstökum hverfum heldur gilda fyrir alla borgarhluta. Sjá nánar á vefsíðunni: *hverfisskipulag.is/leidbeiningar*.

## Breytingar fyrir íbúa

Með hverfisskipulagi er mun einfaldara en áður að sækja um ýmiskonar breytingar s.s. til að stækka húsnæði, byggja kvisti, breyta þaki, reisa viðbyggingar, byggja ofan á fjölbýlishús og setja lyftur til að bæta aðgengi. Einnig er víða heimilt að innrétta aukaíbúðir í húsum með því að byggja við, skipta upp eldra rými eða breyta lítið notuðum bílskúr í litla íbúð. Með þessu opnast möguleiki á fjölgun lítilla íbúða, sem töluverð eftirspurn er eftir í borginni. Þannig gerir hverfisskipulag fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Seláshverfi ráð fyrir að fjölga megi íbúðum umtalsvert í hverfunum.



Arkitektar: Tripoli arkitektar

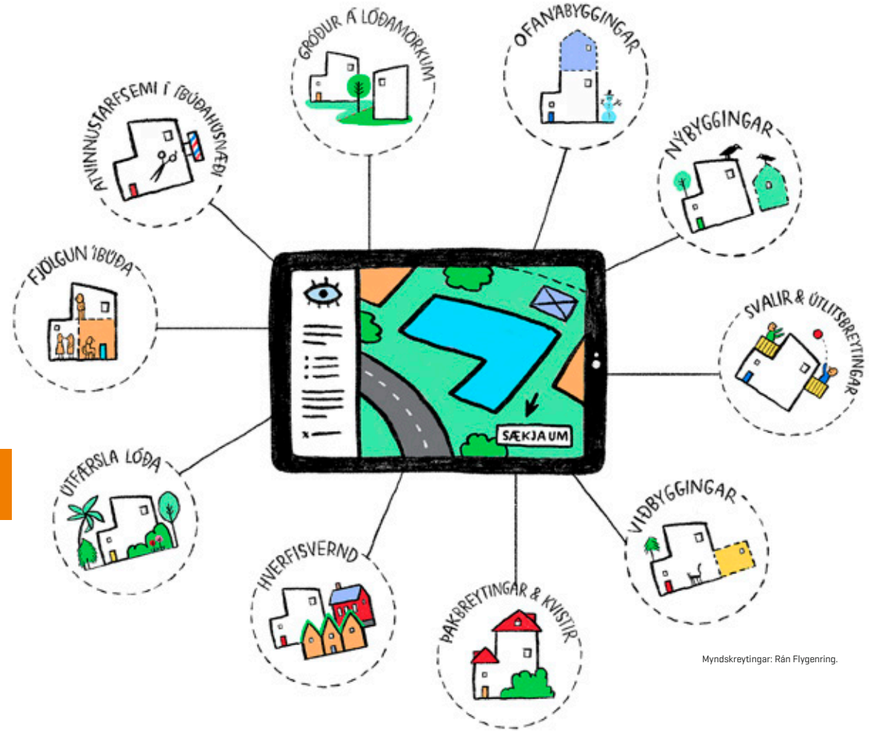
**Breytingar.**
*Myndir sem sýna dæmi um breytingar á einbýlishúsum með viðbyggingu, ofanábyggingu eða fjölgun íbúða. Einnig viðbyggingu ofan á fjölbýlishúsi með nýjum íbúðum ásamt lyftum sem tengdar eru við allar hæðir til að bæta aðgengi.*



## Hverfasjá

Ein mikilvægasta nýjung hverfisskipulagsins er Hverfasjá. Í Hverfasjánni má nálgast upplýsingar um skipulags- og uppbyggingarheimildir á einfaldan hátt. Þegar götuheiti og húsnúmer hafa verið slegin inn birtast gildandi skipulagsskilmálar fyrir viðkomandi eign, ásamt leiðbeiningum um hvernig sótt er um leyfi til breytinga og/eða úrbóta á einstaka fasteignum. Hverfasjáin bætir aðgengi að upplýsingum og styttir og einfaldar afgreiðslu erinda.

**Hverfasjá**
**hverfisskipulag.is/um-hverfasja**




Myndskreytingar: Rán Flygenring.



**Samráð**
**Beitt var fjölbreyttum samráðsaðferðum, s.s. rýnihópum, skoðanakönnunum á íbúafundum og aðferðafræði sem kölluð hefur verið Skapandi samráð.**

## Samráð við íbúa

Á vinnslutíma hverfisskipulags var farið í viðamikið samráð við íbúa en þúsundir borgarbúa á öllum aldri hafa komið að verkefninu í þeim fimm borgarhlutum þar sem vinna við hverfisskipulag er hafin. Beitt hefur verið fjölbreyttum samráðsaðferðum, eins og rýnihópum, skoðanakönnunum á íbúafundum auk verkefnisins Skapandi samráðs sem hverfisskipulag beitir til að auðvelda ekki síst ungum borgarbúum að koma á framfæri sínum skoðunum. Hægt er að kynna sér niðurstöður samráðsins á hverfisskipulag.is.

## Næstu hverfi

Vinna við næstu hverfi er komin vel á veg. Tillögur að hverfisskipulagi í borgarhluta 6 Breiðholti og borgarhluta 3 Hlíðum, verða kynntar snemma á næsta ári. Á vormánuðum 2020 verða svo kynntar tillögur í borgarhluta 5 Háaleiti og Bústöðum. Næstu borgarhlutar þar á eftir verða Grafarvogur, Kjalarnes, Laugardalur og Grafarholt. Lokaáfangi hverfisskipulagsins verður hverfiskipulag í Vesturbæ og Miðborginni.

# Uppbygging

## íbúða í borginni

Nóvember 2019

reykjavik.is/husnaedi

