

# Uppbygging

íbúða í borginni  
og Græna planið

Október 2020





# Græna planið felur í sér kraftmikla uppbyggingu íbúða í borginni

Reykjavíkurborg hefur unnið að áætlun um hvernig sé rétt að bregðast við stöðu efnahagsmála. Hún heitir Græna planið. Græna planið er áætlun borgarinnar um efnahagslega endurreisn eftir heimsfaraldur. Græna planið gengur út á umhverfislega sjálfbærni, fjárhagslega sjálfbærni og félagslega sjálfbærni. Á mannamáli: að borgin sækir fram og fjárfesti í stað þess að draga sig til hlés og beini þessum fjárfestingum í innviði sem stuðla að því að borgin verði kolefnishlutlaus og sterkari sem samfélag. Borgin vill með öðrum orðum snúa efnahagslegum og umhverfislegum áskorunum upp í tækifæri eins og kostur er - að borgin vaxi og dafni og tryggji um leið að samfélagið sé fyrir alla og standi sterkara eftir.



## Græna planið Umhverfisleg sjálfbærni Fjárhagsleg sjálfbærni Félagsleg sjálfbærni

Kraftmikil uppbygging með þéttingu byggðar er lykilatriði í Græna planinu. Þannig nást loftslagsmarkmið og áherslur borgarinnar í umhverfismálum auk þess sem óflug fjárfesting er það sem efnahagslífið þarf. Með áherslu á lífsgæðahverfi og félagslega blöndun um alla borg verður líka til sterkara samfélag til framtíðar. Meira en 90% allrar uppbyggingar í Reykjavík á síðustu árum hefur því verið á þéttingarsvæðum og þannig verður það áfram. Næstu ár munu 80% íbúðauppbyggingar í Reykjavík vera meðfram hinni nýju Borgarlínu. Reykjavík er að vaxa hraðar en áður í fjölda íbúða talið. Á þessu nýja vaxtarskeiði vex borgin inn á við og þróast þannig í þágu loftslagsmála, loftgæða og lýðheilsu. Samhliða verða græn svæði borgarinnar og útivistarsvæði hennar eflað enn frekar.

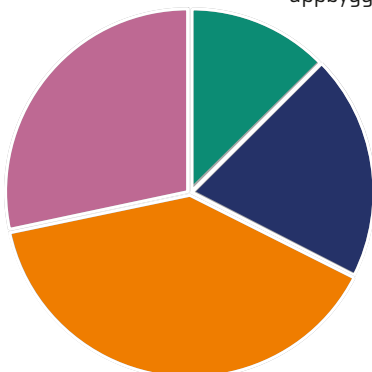
Uppbyggingin í Reykjavík gengur vel. Þar skiptir miklu að íbúðir eru nú byggðar fyrir alla hópa samfélagsins, fyrir almennan markað, undir hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur, búseturétt, stúdenta, verkalyðshreyfinguna og eldri borgara. Sérstök áhersla hefur verið lögð á að tryggja tekjulægrri hópum öruggt þak yfir höfuðið á viðráðanlegu verði eins og fjölmörg dæmi eru um í blaðinu.

### Staðan á framkvæmdum

Stærri uppbyggingarverkefnum í Kvosinni og á Hverfisgötu er ýmist lokið, eða við það að ljúka. Uppbygging íbúða á Hlíðarenda og Kirkjusandi er komin vel á veg og íbúar farnir að flytja inn á báðum svæðum. Byggingaumsvif eru að aukast verulega í Vogunum, bæði í Vogabyggð I og Vogabyggð II, þar sem fyrstu íbúarnir eru fluttir inn. Fyrstu íbúðir í átaki um byggingu hagkvæms húsnæðis fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur eru einnig að líta dagsins ljós í Gufunesi. Þar er enn meiri uppbygging á döfinni á næstu misserum. Þá stýttist í að uppbygging íbúðarhúsnæðis hefjist á Ártúnshöfða. Samkvæmt áætlunum munu 3.800 íbúðir rísa þar í fyrstu áföngum en allt að 6.000 þegar svæðið verður fullbyggt. Að meðtöldum þeim nýju íbúðum sem byrjað er að byggja í Vogabyggð gætu því risið hátt í sex þúsund íbúðir í borgarhlutanum Elliðaárvogi. Hann verður stærsta skipulagsverkefni sem borgin hefur ráðist í á síðustu 35 árum. Við uppbygginguna er lögð mikil áhersla á umhverfismál enda er markmiðið að þetta nýja hverfi við Sundin verði það grænasta í sögu borgarinnar.

### Húsnæðisáætlun Reykjavíkur 2020

Alls eru 24.000 íbúðir í byggingu eða í undirbúningi í borginni samkvæmt uppfærði húsnæðisáætlun haustið 2020. Til samanburðar eru yfir 55.000 íbúðareiningar í borginni í dag.



■ Íbúðir í byggingu	3.034
■ Samþykkt deiliskipulag	4.898
■ Í skipulagsferli	9.442
■ Þróunarsvæði	6.815



### 16 milljarðar til félagslegra húsnæðisúrræða á þessu ári

Um alla borg birtist árangur af öflugri sókn síðustu ára í uppbyggingu íbúðarhúsnæðis. Sérlega ánægjulegt er að sjá þann góða árangur sem náðst hefur í uppbyggingu fjölbreytts félagslegs húsnæðis enda hafa umtalsverðir fjármunir verið lagðir í sérstakar stuðningsaðgerðir og fjárframlög til húsnæðismála. Fjárframlögin nema rúmum 16 milljörðum króna á þessu ári og samtals verður varið ríflega 86 milljörðum til þessara mála næstu fimm árin, 2021–2025, samkvæmt fimm ára fjárhagsáætlun borgarinnar sem staðfest verður í desember 2020. Lykilsamstarfsaðilar í þessum verkefnum eru verkalyðshreyfingin í gegnum íbúðafélagið Bjarg, stúdentar og ýmis félög eldri borgara, auk Félagsbústaða sem reka félagslegt húsnæði borgarinnar og byggja búsetuúrræði fyrir fatlað fólk. Nú um áramótin verður búið að taka í notkun átta íbúðakjarna með 48 íbúðum fyrir fatlað fólk frá 2018 og átta aðrir kjarnar með 50 íbúðum verða teknir í notkun á næstu tveimur árum.

### Byggingu fjölda íbúða að ljúka

Uppfærð Húsnæðisáætlun borgarinnar haustið 2020 telur samtals um 24.000 íbúðir. Þar af eru um 3.000 íbúðir á framkvæmdastigi; ríflega 1.800 íbúðir fyrir almennan markað og rúmlega 1.200 á vegum húsnæðisfélaga. Jafnframt liggur fyrir samþykkt deiliskipulag fyrir uppbyggingu hátt í 4.900 íbúða. Ríflega 9.400 íbúðir eru í skipulagsferli og uppbyggingaráform fyrir



## Framlög til húsnæðismála 2021–2025: 86 milljarðar

rúmlega 6.800 íbúðir eru til skoðunar á þróunarsvæðum. Alls hafa 1.206 íbúðir verið „útskrifaðar“ sem fullkláraðar úr Húsnæðisáætluninni frá nóvember 2019 til október 2020. Þá má ætla að lokið verði við byggingu um 800 íbúða til viðbótar fyrir árslok 2020, eða næstu tvo mánuðina og að um 1.300 íbúðir til viðbótar verði fullbyggðar fyrir árslok árið 2021. Þessar tölur eru samkvæmt upplýsingum sem safnað hefur verið hjá framkvæmda- aðilum fyrir þetta blað, sem kemur út í tengslum við árlega kynningu á stöðu íbúðauppbyggingar í borginni.

Borgin hefur alveg frá hrúni miðlað upplýsingum um húsnæðisuppbyggingu jafnt og þétt til almennings og fagaðila, til þess að sýna hvaða verkefni eru í gangi hverju sinni og hvað er framundan á húsnæðismarkaði í Reykjavík. Tölurnar sýna svart á hvítu að uppbyggingin er bæði hröð og kraftmikil og í samræmi við stefnu borgaryfirvalda um húsnæðisuppbyggingu fyrir alla.

### Meðal efnis í blaðinu:

Hagkvæmt húsnæði um alla borg	4	Góður gangur á Kirkjusandi	26	Bryggjuhverfi – Bjarg og Búseti í samstarfi	46
Keyptu fjórar íbúðir í sama húsinu	5	Húsnæði fyrir fatlað fólk	29	Aðalskipulag til 2040	
Uppbyggingarsvæði í Reykjavík	6	Vogabyggð – í miðju borgarinnar	30	– ný stefna um íbúðabyggð	52
Góð millileið kaupa og leigu	11	Ánægð hjá Bjargi	35	Ártúnshöfði – græna borgin við sundin	57
Bygging námsmannaíbúða	14	Það tókst sem að við ætluðum okkur	37	Spennandi uppbygging í Gufunesi	58
Hlíðarendi í 102 Reykjavík	14	Úthlutar íbúðum hjá Bjargi íbúðafélagi	41	Áhugaverðir uppbyggingarreitir miðsvæðis	60
Íbúðir eldri borgara og hjúkrunarrými	22	Þorpið–Visfélag í Gufunesi	45	Borgarlína – framkvæmdir hefjast 2021	62



# HAGKVÆMT HÚSNÆÐI



Vaxtarhús.

Hönnun: Rafael Pinho

## Hagkvæmt húsnæði um alla borg

Hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur er verkefni sem Reykjavíkurborg hleypti af stökkunum fyrir nokkru og er þegar hafin bygging á 110 af yfir 600 íbúðum sem áætlanir eru um að reisa. Þorpið-Vistfélag er byrjað í Gufunesi og það stytst í að framkvæmdir hefjist á fleiri byggingarreitum. Þegar liggur fyrir samþykkt deiliskipulag um byggingu 60 íbúða á Sjómannaskólareit og 52 íbúða í Úlfarsárdal, ásamt á þriðja tug íbúða í Gufunesi. Þá er gert ráð fyrir að úthluta á komandi árum lóðum fyrir allt að 400 íbúðir undir hagkvæmt húsnæði. Þær verða 97 í Gufunesi, 20 á á Kjalarnesi, 100 í Skerjafirði og 193 í Bryggjuhverfi III.

Þessar framkvæmdir og fyrirætlanir sem tengjast áherslum borgarinnar á hagkvæmt húsnæði falla vel að skilyrðum fyrir hlutdeildarlánum en lög um þau taka gildi 1. nóvember 2020. Markmið laganna er að auðvelda ungu fólki og fyrstu kaupendum að eignast eigið húsnæði.

### Tryggt að íbúðir hækki ekki umfram vísitölu

Verkefnið um hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur hefur verið hluti af Húsnæðisáætlun Reykjavíkur frá júní 2017 og fékk Reykjavíkurborg fjölda samstarfsaðila að verkefninu í gegnum opið samkeppnisferli.

Reykjavíkurborg bindur úthlutun lóða í verkefninu vissum skilyrðum til að hagkvæmari lóðaúthlutanir skili sér til kaupenda, þ.e. ungs fólks og fyrstu kaupenda. Einnig eru settar skorður fyrir því að íbúðir hækki í verði umfram vísitölu þegar eignir verða seldar í framtíðinni. Þannig verða þessar eignir áfram til hagsbóta fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur. Þessi atríði eru tryggð með þinglýsingu kvaða á íbúðirnar.



Hönnun: Arkþing-Nordic

### Urðarsel í Úlfarsárdal

Ofan við Skyggisbraut ætla fyrirtækin Urðarsel, Alverk, Arkþing-Nordic og Efla að byggja 52 íbúða fjölbýlishús í þremur kjörnum með bílastæðageymslu. Deiliskipulag fyrir lóðina er í vinnslu og vonast til að framkvæmdir geti hafist á fyrsta ársfjórðungi 2021



Hönnun: Teiknistofu arkitektka

### Hoffell í Gufunesi

Byggingarfélagið Hoffell ehf. áformar að byggja 70 hagkvæmar íbúðir í Gufunesi og selja til fyrstu kaupenda. Hönnun er unnin af Teiknistofu arkitekta. Húsin verða 5-7 hæðir og verður meðalstærð íbúða um 60-70 m<sup>2</sup>.

### Þorpið-Vistfélag í Gufunesi

Allar 45 íbúðirnar í 1. áfanga Þorpsins-Vistfélags í Gufunesi eru seldar og sala á 65 íbúðum í 2. áfanga hafin. Framkvæmdir við 1. áfanga hófust síðsumars 2020 og skóflustunga að 2. áfanga var tekin í október 2020. Íbúðirnar verða 137 talsins.

### Vaxtarhús á Sjómannaskólareit

Vaxtarhús byggir á reitnum við Sjómannaskólann. Samþykkt deiliskipulag liggur nú fyrir þar sem gert er ráð fyrir 60 íbúðum á reitnum. Arkitektinn Rafael Pinho stendur að teyminu ásamt Hreini Loftssyni lögmanni og Jóhanni Logasyni, sem er framkvæmdastjóri Vaxtarhúsa.



## Keyptu fjórar íbúðir í sama húsinu

„Byggingaraðferðir og hugmyndafræði í þorpinu í Gufunesi eru frábærar. Hér munum við njóta þess að vera á besta stað við sjóinn og náttúruna en samt innan borgarinnar. Maðurinn minn og ég erum sveitafólk í grunninn og því hlökkum við til að geta verið með matjurtagarð og gróðurhús og jafnvel hænsn ef öllum reglum er fylgt og engir hanar í spiliinu,“ segir HEIÐA MJÖLL STEFÁNSDÓTTIR hjúkrunarfræðingur og ráðgjafi hjá Húsi og heilsu.

### Úr Grafarvogi í Gufunes

Hún og maður hennar Hörður Harðarson hafa selt einbýlishús sitt í Grafarvogi og fest kaup á þriggja herbergja íbúð sem þorpið vistfélag er að byggja í Gufunesi. Þangað munu þau væntanlega flytja í júlí á næsta ári ásamt syni sínum Hlyni Breka.

Reyndar byrjaði þetta á að Baldur Elfar sonur þeirra keypti íbúð í þorpinu og Heiða Mjöll, sem hefur veitt ráðgjöf um loftgæði og rakavandamál í byggingum á vegum Eflu, fylgdist með af áhuga. „Vinnu minnar vegna hef ég verið að skoða hönnun og byggingarefni sem notuð eru í nýjar íbúðir og mér leist mjög vel á íbúðirnar hjá þorpinu,“ segir Heiða Mjöll. Hún bendir meðal annars á að húsin séu byggð úr samloku-einingum sem eru einangraðar inni í miðjum vegg og að ekki sé notað gífs í milliveggi heldur séu þeir hlaðnir.

### Fjölskyldan öll undir sama þaki

Það er ekki nóg með að þau hjónin hafi fest kaup á næstu íbúð við hliðina á syninum heldur bættust dætur þeirra tvær, Alda Björk og Unnur Mjöll við og keyptu hvor sína íbúðina í húsinu ásamt kærustum sínum þeim Fannari Kristinssyni og Valgeiri Þórðarsyni. Fjölskyldan mun því sameinast í fjórum íbúðum í sama húsi og hyggst önnur dóttirin sækja um hlutdeildarlán. Þeim sýnist að aðstæður hennar og stærð íbúðarinnar uppfylli öll skilyrði fyrir úthlutun.

„Útsýnið hér og nálægðin við sjóinn og það að hér skuli gert ráð fyrir aðstöðu til að stunda sjósund hafði mikið að segja fyrir mig sem forfallna sjósundkonu. Ég sé fyrir mér í hillungum að geta farið út á sloppnum og skutlað mér beint í sjóinn,“ segir Heiða Mjöll Stefánsdóttir.

### Investis á Kjalarnesi

Félagið Investis ehf. 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.

### Sedrus í Bryggjuhverfi III

Félagið Sedrus ehf hyggur á uppbyggingu á reit G í Bryggjuhverfi III og er stefnt að því að hefja framkvæmdir veturinn 2020-2021. Markmið verkefnisins er að byggja upp samfélag fyrir þá sem eru að kaupa sína fyrstu íbúð.



### Variat á Veðurstofuhæð

Hópurinn Variat, sem í eru fyrirtækin Habilus og Teiknistofu arkitekta, vinnur að deiliskipulagi á reit sunnan við Veðurstofuna. Hópurinn vinnur með innfluttar einingar. Myndin sýnir dæmi um hús í Noregi úr sömu einingum og Habilus hefur umboð fyrir á Íslandi.



### HOOS í Skerjafirði

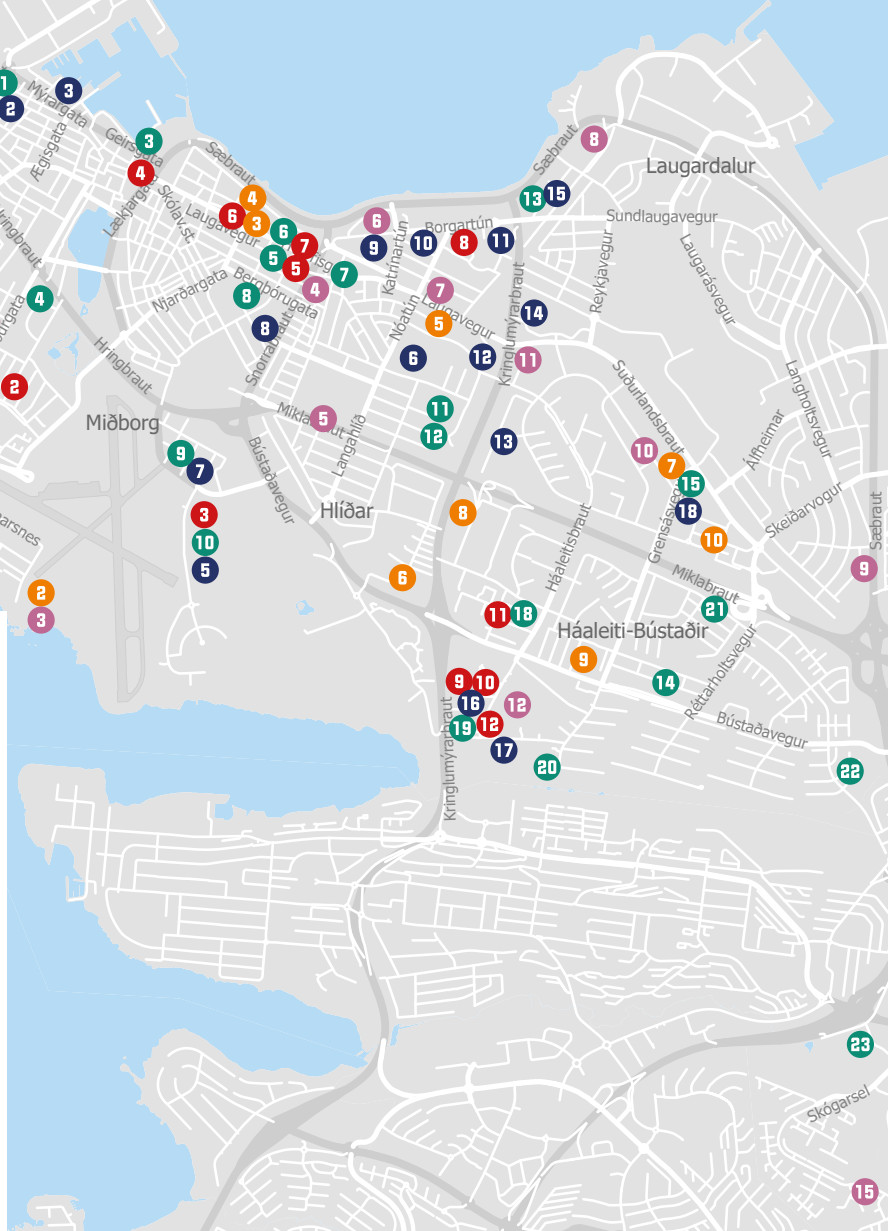
Frambúð ehf., Tvihorf arkitekta og verkfræðistofan Efla eru að þróa þrepahúsnæði á reit í norðausturhorni Nýja Skerjafjarðar sem er í deiliskipulagsferli, m.a. með kynningum sem hófust haustið 2020. Þar er gert ráð fyrir a.m.k. 72 íbúðum.

Húsnæðisstefna  
Reykjavíkurborgar

Uppbyggingarsvæði  
2015-2020

Stöðumat í október 2020

reykjavik.is/husnaedi



Byggingarsvæði útskrifuð (að hluta eða öllum) 2019-2020

	Almennar íbúðir	Húsnæðisfélög
1 Keilugrandi 1		78
2 Vísindagarðar		244
3 Óskjuhlíð - Nauthólsvegur 83		125
4 Hafnartorg	70	
5 Hverfisgata 94-96	38	
6 Brynjureitur	72	
7 Barónsreitir - Hverfisgata 85-93	70	
8 Borgartún 28	21	
9 Sléttuvegur 25-27 - hjúkunarheimili		99
10 Sléttuvegur-eldri borgarar ofl		60
11 Efstaleiti - A reitur	160	
12 Skógarvegur 16		20
13 Vogabyggð II - Trilluvogur	46	
14 Úlfarsárdalur - sunnan Skyggisbrautar	20	83
Alls:	497	709
<b>Samtals</b>		<b>1.206</b>

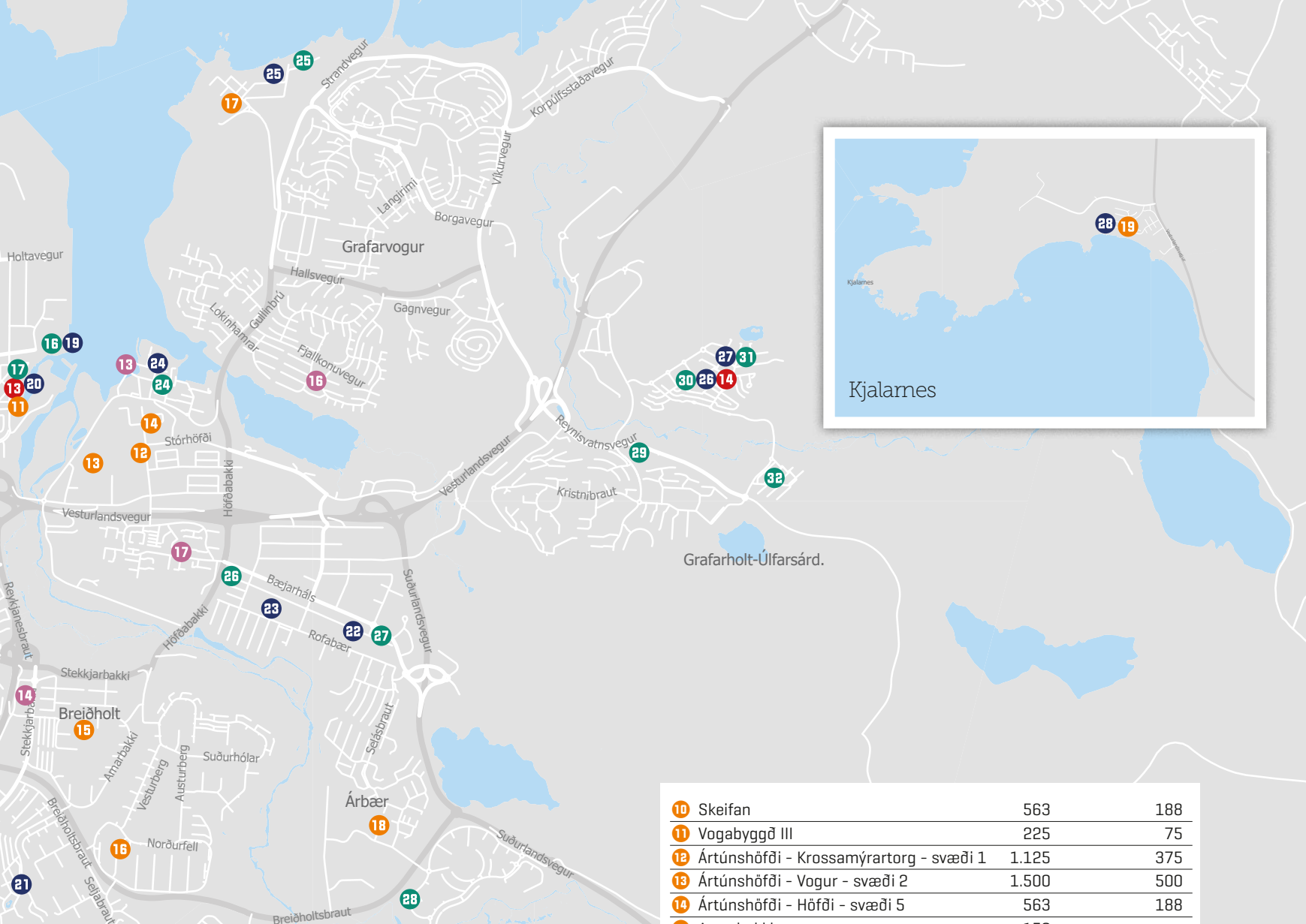
Íbúðir í byggingu

	Almennar íbúðir	Húsnæðisfélög
1 Nýlendugata 34	7	
2 Framnesvegur	9	
3 Austurhöfn	71	
4 Gamli Garður		69
5 Barónsreitir - Hverfisgata 88-92	29	
6 Barónsreitir - Skúlagata 26	29	
7 Laugavegur 145	11	
8 Bergþórugata 10-12		18
9 Hlíðarendi	667	
10 Óskjuhlíð - Nauthólsvegur 85		130
11 Stakkahlíð - Austurhlíð		60
12 Stakkahlíð - Bólstaðarhlíð 23		100
13 Kirkjusandur	129	80
14 Hólmgarður 34	13	
15 Grensásvegur 1	50	
16 Vogabyggð I		74
17 Vogabyggð II	259	
18 Efstaleiti - B reitur	115	
19 Skógavegur 6-8	69	
20 Árland 10		6
21 Sogavegur 73-77	43	2
22 Stjórnugróf 11		6
23 Suður Mjódd - Árskógar 5-7		72
24 Bryggjuhverfi III - Bjarg og Búseti		153
25 Gufunes - Þorpið-Vistfélag		110

26 Hraunbær 103		60
27 Bæjarháls - Hraunbær		99
28 Norðlingaholt - Elliðabraut	162	49
29 Grafarholt - Klaustur- og Kapellustígur		56
30 Úlfarsárdalur - sunnan Skyggisbrautar	86	
31 Úlfarsárdalur - Leirtjörn	50	83
32 Úlfarsárdalur - Reynisvatnsás	8	
Alls:	1.807	1.227
<b>Samtals:</b>		<b>3.034</b>

Samþykkt deiliskípulag

	Almennar íbúðir	Húsnæðisfélög
1 Héðinsreitir	330	
2 Vesturgata 67		6
3 Vesturbugt	102	74
4 Steindórsreitir	77	7
5 Óskjuhlíð - Nauthólsvegur 87		166
6 Sjómannaskólareitur		119
7 Hlíðarendi	67	
8 Snorrabraut 60	49	
9 Höfðatorg	80	6
10 Borgartún 24	49	16
11 Borgartún 34-36	82	4
12 Háaleitisbraut 1	45	2
13 Starmýri 2A	18	
14 Sigtúnsreitir	110	
15 Kirkjusandur	112	42



16	Sléttuvegur		81
17	Vigdísarlundur	15	
18	Grensásvegur 1	126	10
19	Vogabyggð I	241	66
20	Vogabyggð II	290	97
21	Hagasel 23		8
22	Bæjarháls - Hraunbær	58	58
23	Árbær - hverfisskipulag	509	
24	Bryggjuhverfi III [Ártúnshöfði - svæði 4]	360	287
25	Gufunes - Spilda	650	77
26	Úlfarsárdalur - sunnan Skyggisbrautar	190	
27	Úlfarsárdalur - Leirtjörn	111	78
28	Kjalarnes - Grundarhverfi	13	10
	<b>Alls:</b>	<b>3.684</b>	<b>1.214</b>
	<b>Samtals:</b>		<b>4.898</b>

#### Svæði í skipulagsferli

	Almennar íbúðir	Húsnæðisfélög	
1	KR-svæði	75	25
2	Skerjabyggð - 1. áfangi	371	319
3	Vatnsstígsreitur		12
4	Frakkastígur - Skúlagata	10	10
5	Laugavegur - Holt	450	150
6	Veðurstofuhæð	150	100
7	Orkureitur	438	22
8	Kringlan	750	250
9	Furugerði - Bústaðavegur	30	

10	Skeifan	563	188
11	Vogabyggð III	225	75
12	Ártúnshöfði - Krossamýrartorg - svæði 1	1.125	375
13	Ártúnshöfði - Vogur - svæði 2	1.500	500
14	Ártúnshöfði - Höfði - svæði 5	563	188
15	Arnarbakki	150	
16	Völvufell	150	
17	Gufunes - 2. áfangi	375	125
18	Vindás - Brekknaás		80
19	Kjalarnes - Grundarhverfi	75	25
	<b>Alls:</b>	<b>6.999</b>	<b>2.443</b>
	<b>Samtals:</b>		<b>9.442</b>

#### brúnarsvæði

	Almennar íbúðir	Húsnæðisfélög	
1	Háskóli Íslands - Rammaskipulag	450	
2	Landhelgisgæslureitur	56	19
3	Skerjabyggð - 2. áfangi	330	220
4	Miðborg - margir reitir	623	208
5	Miklubrautarstokkur	710	240
6	Guðrúnartún	150	50
7	Hátún+	300	100
8	LHÍ-reitur	169	56
9	Vogabyggð IV - Sæbraut-stokkur	225	75
10	Múlar - Suðurlandsbraut	375	125
11	Lágmúli [C40]	100	
12	Borgarspítalareitur	169	56
13	Ártúnshöfði - landfylling - svæði 3	675	225
14	Mjódd	600	200
15	Rangársel	75	25
16	Foldahverfi	37	13
17	Hylir	113	38
	<b>Alls:</b>	<b>4.716</b>	<b>2.099</b>
	<b>Samtals:</b>		<b>6.815</b>

# ■ VESTURBÆR



Hönnun: Arkþing-Nordic.



## Héðinsreitir

Samkvæmt deiliskipulagsbreytingum sem samþykktar voru í ársbyrjun 2019 er nú ráðgert að reisa allt að 330 íbúðir á Héðinsreit. Reiturinn afmarkast af Mýrargötu, Ánanaustum, Vesturgötu og Seljavegi, þar eru tvær lóðir, Seljavegur 2 og Vesturgata 64. Á jarðhæðum mega vera verslanir, veitingastaðir og þjónusta fyrir almenning. Jafnframt er heimilt að reka gististarfsemi á sérstökum reitum. Niðurrífi eldri bygginga er lokið á báðum lóðunum og endurbygging gamla Héðinshússins fyrir hótelfarfsemi er vel á veg komin.





Hönnun: Arkþing-Nordic

- » Bygging fyrstu 59 íbúða af 102 að hefjast
- » Stærð íbúða 35-139 m<sup>2</sup>
- » Lok fyrri áfanga vorið 2022 og síðari áfanga 2023

## Seljavegur

Byggingarfélagið Contra ehf. er við það að hefja byggingu 59 íbúða af 102 við Seljaveg 2 á Héðinsreit. Byggð verða fjögur hús, 4ra til 5 hæða. Bilakjallari með 56 stæðum verður undir húsunum og atvinnustarfsemi á jarðhæð í þeim húsum sem snúa að Mýrargötu. Íbúðirnar verða á stærðarbilinu 35-139 m<sup>2</sup> og meðalstærð um 65 m<sup>2</sup>.

„Flestar íbúðirnar eru frekar litlar en vel skipulagðar og henta því vel þeim sívaxandi hópi sem vill búa á þessum stað í Vesturbænum þar sem stutt er í skóla og alla þjónustu,“ segir Gísli Reynisson hjá Contra.

Byggingaframskiptum verður skipt í tvo áfanga. Miðað er við að fyrri áfanga ljúki vorið 2022 og þeim síðari hálfu til einu ári síðar.

Stefnt var að því að framkvæmdir hæfust í vor en þær hafa tafist um nokkra mánuði, m.a. vegna áhrifa COVID-19 og fjármögnunar, sem tók heldur lengri tíma en reiknað hafði verið með. Félagsbústaðir hafa forkaupsrétt að 2-3 íbúðum. Nokkrar íbúðir eru skilgreindar sem leiguíbúðir en aðrar íbúðir verða seldar á frjálsum markaði.

## Samþykkt deiliskipulag á Héðinsreit

### Vesturgata

Framkvæmdir við byggingu um 200 íbúða, sem Festir ehf. og Laxamýri ehf. undirbúa við Vesturgötu 64 á Héðinsreit, munu væntanlega hefjast veturinn 2020/2021. Til stóð að hefja framkvæmdir um mitt ár 2020 en vegna óvissu-ástands í samfélaginu frestuðust þær um nokkra mánuði.

Heimild er fyrir 228 íbúðum á reitnum en ekki liggur fyrir enn hver endanlegur fjöldi verður. Um er að ræða 2ja til 4-5 herbergja íbúðir, meðalstærð um 90 m<sup>2</sup>. Byggingarnar verða sex talsins, 4ra til 7 hæða og hæstar við Ánanaust en lægri við Vesturgötu þar sem byggð er lágrestari. Gert er ráð fyrir að skipta framkvæmdunum í nokkra áfanga og vonast er til að fyrsta áfanga ljúki eftir tvö og hálf til þrjú ár.



Hönnun: jvantpsjiker & partners

# ■ VESTURBÆR

## Framnesvegur 40-42



- » Byggingu 9 íbúða að ljúka – sala hafin
- » Stærð íbúða um 50-100 m<sup>2</sup>
- » Áætluð verklok fyrir áramót 2020

Hönnun: Arkþing-Nordic

Byggingu tveggja níu íbúða fjölbýlishúsa er að ljúka við Framnesveg 40-42 og er meirihluti íbúðanna þegar seldur. Íbúðirnar eru á stærðarbilinu 50-100 m<sup>2</sup>, með svölum sem snúa út að bakgarði og voru þær tilbúnar til afhendingar nú í haust. Þegar er flutt inn í sumar þeirra.

Það er fasteignafélagið Grunnur ehf. sem ber ábyrgð á verkefninu. Húsin tvö koma í stað gamla húsa á reitnum sem voru rifin (sjá mynd til hægri). Breytt deiliskipulag var samþykkt árið 2017 og var lagt upp úr því að nýju byggingarnar féllu vel inn í umhverfið. Framkvæmdir hófust árið 2018 og verklok áætluð fyrir áramót 2020. Remax Senter annast sölu íbúðanna.



Mynd: Bjarni Brynjólfsson

## Nýlendugata 34

Á Nýlendugötu 34 er að ljúka byggingu sjö íbúða timburhúss með burðarefni úr innfluttu krosslímdu timbri. Húsið er á þremur hæðum og útlit þess tekur mið af þeim gömlu húsum sem eru í næsta nágrenni, nema klæðning er nútímalegri og litaval. Þrjár 80 m<sup>2</sup> íbúðir eru í húsinu, tvær 60 m<sup>2</sup> og ein 26 m<sup>2</sup> stúdíóíbúð.

„Þetta er vistvæn byggingaraðferð sem hefur verið að ryðja sér til rúms á síðustu árum og vaxandi áhugi er fyrir,“ segir Gabríel Þór Bjarnason, framkvæmdastjóri Nýlendugötu 34 ehf. Þó húsið hafi nánast verið tilbúið í nokkrar vikur hefur ekki verið vilji til að setja það í formlega sölu fyrr en allt væri orðið klárt.



- » Bygging sjö íbúða á lokametrunum
- » Stærð íbúða 26-80 m<sup>2</sup>
- » Sala hefst í október 2020





## Góð millileið kaupa og leigu

SIGRÚN HARPA STEFÁNSDÓTTIR, læknanemi, flutti nýverið inn í húsnæði Búseta á Keilugrandanum en hún segir staðsetninguna eina af ástæðunum sem heilluðu þegar kom að vali á húsnæði.

„Ég kann mjög vel við mig hérna, það er skemmtilegt að búa í Vesturbænum og ég get auðveldlega farið gangandi á milli staða. Það er stutt í bæði Háskólann og Landspítalann og svo er frábært að ganga meðfram sjónum hér rétt fyrir utan.“

### Hentugt fyrirkomulag

„Búseti er að mínu mati hentugt fyrirkomulag fyrir námsmenn því það er gott að þurfa ekki að taka hátt lán á meðan maður er í löngu námi – kaup á búseturétti eru eiginlega mitt á milli þess að kaupa sér íbúð og vera á leigumarkaði. Ég mæli algjörlega með þessari leið, mér finnst þetta góð millilending og auðveldari leið til að flytja að heiman heldur en að kaupa íbúð á almennum markaði.“

Ég borga lægri leigu en fólkíð í kringum mig sem er að leigja á almennum leigumarkaði en hef sama húsnæðisöryggi og þau sem hafa keypt sér íbúð.

Ég er líka mjög ánægð með íbúðina sjálfa. Þetta er skemmtileg stúdíóíbúð sem er vel skipulögð og rýmið vel nýtt. Svefnherbergjið er afmarkað með vegg sem er mikill kostur. Svo er líka æðislegt hvernig húsin eru byggð í nokkurs konar hring með notalegum sameiginlegum garði í miðjunni.“

## Samþykkt deiliskipulag í Vesturbæ



Hönnun: +arkitektar



Hönnun: Krads/Tripoli/Basalt



Hönnun: +arkitektar

### Steindórsreitir – Grandatorg

Breytingar hafa verið samþykktar á deiliskipulagi á svokölluðum Steindórsreit, eða Grandatorgi, sem afmarkast af Framnesvegi, Hringbraut og Sólvallagötu. Þar ætlar Kaldalón hf. fasteignapróunarfélag að byggja 84 íbúðir í tveimur byggingum með verslunar- og þjónustuhúsnæði á jarðhæð. Meðalstærð íbúða verður um 100 m<sup>2</sup>. Fyrri deiliskipulagsáform gerðu ráð fyrir byggingu allt að 70 íbúða á lóðinni, ásamt hóteli. Aðalhönnun er að ljúka og fyrirhugað er að framkvæmdir hefjist í byrjun árs 2021.

### Vesturbugt

Í Vesturbugt við gömlu höfnina liggur fyrir samþykkt deiliskipulag vegna uppbyggingar 176 íbúða, ásamt verslunar- og þjónustuhúsnæði. Meðalstærð íbúða verður um 100 m<sup>2</sup>. Verkefnið er nú í hönnunarferli og áætlað að hefja framkvæmdir á fyrri hluta árs 2021. Lóðarhafi er Kaldalón hf. fasteignapróunarfélag.

Samkomulag er um að Reykjavíkurborg kaupi 74 íbúðir á reitnum og verða þær framseldar til félaga sem rekin eru án hagnaðarsjónarmiða, til að ná fram markmiðum um félagslega blöndun.

### Vesturgata 67

Við Vesturgötu 67 áforma Félagsbústaðir að reisa 4ra hæða íbúðakjarna fyrir fatlað fólk með sex íbúðum, sem hver um sig verður 40-50 m<sup>2</sup> að stærð. Samþykkt deiliskipulag liggur fyrir og byggingarnefndarteikningar eru í samþykktarferli. Miðað er við að þjóða framkvæmdir við húsnæðið út í byrjun árs 2021. Stefnt er á að framkvæmdir geti hafist vorið 2021 og verði lokið rúmu ári síðar.

- » Bygging 71 íbúðar á lokametrunum
- » Stærð 49-354 m<sup>2</sup>
- » Sala hafin - verklok í árslok 2020

Hönnun: Tark

## Austurhöfn

Lokafrágangur fer nú fram á sex hæða byggingu Austurhafnar með 71 íbúð. Sala þeirra er nýlega hafin og verður hægt að flytja inn í þær í áföngum, eftir því sem framkvæmdum vindur fram en verklok verða nú á haustmánuðum 2020. Íbúðirnar eru á stærðarbilinu 49-355 m<sup>2</sup> og einstaklega vandaðar. Geymslur og bílastæði eru í kjallara hússins og á jarðhæð verða verslanir og veitingastaðir.

„Markaðurinn á Íslandi er fjölbreyttur en íbúðir sem þessar hafa ekki sést hér áður. Við erum að setja alveg ný viðmið hvað varðar gæði handverks, frágang og hönnun. Staðsetningin er auðvitað einstök og því kom í raun ekki annað til greina,“ segir Sveinn Björnsson, framkvæmdastjóri Íslenskra fasteigna, sem eru í forsvari fyrir verkefninu.

einingar, bæði til að skapa góða upplifun af húsinu innan hverfisins og tengja það við miðbæinn. „Við vildum tengja okkur sjónrænt við gömlu byggðina þangað sem við sóttum innblástur og má t.d. nefna að einn hluti klæðningarinnar er í sama rauða litnum og gamla pósthúsið og hvíta hornhúsið kinkar kolli til Hótel Borgar.“

Klæðningin á ytra byrði Austurhafnar er fjölbreytt og skiptir byggingunni í minni

[austurhofn.is](http://austurhofn.is)



- » 29 íbúðir fyrir almennan markað
- » Íbúðir á billinu 74-149 m<sup>2</sup>
- » Fyrstu íbúðir tilbúnar um mitt ár 2021

Hönnun: Batterið

## Hverfisgata 88-92

Áætlað er að framkvæmdum við Hverfisgötu 92 ljúki fyrir mitt ár 2021 en þar er risin 3ja til 5 hæða nýbygging með 24 íbúðum. Þær eru 2ja til 4ra herbergja, 74-149 m<sup>2</sup>. Bílastæði í bílakjallara fylgja öllum íbúðum.

Framkvæmdir við Hverfisgötu 88-90 eru fyrirhugaðar í kjölfarið á Hverfisgötu 92 þar sem er verið að endurbyggja tvö eldri hús. Þau hýsa fimm íbúðir, meðalstærð um 90 m<sup>2</sup>, ásamt einu atvinnubíli. Jafnframt er unnið að endurbótum á eldri húsum við Vitastíg. Þessi þyrping eldri húsa á Barónsreitnum gengur undir nafninu Vitaþorp hjá byggingaraðilanum Rauðsvík ehf., sem nýlega lauk byggingu 70 íbúða við Hverfisgötu 85-93 þar sem aðeins um fimmtungur íbúða er óseldur. Sala íbúða á Hverfisgötu 92 hefst fljótlega á næsta ári.



- » 29 íbúðir fyrir almennan markað
- » Meðalstærð 68 m<sup>2</sup>
- » 2ja og 3ja herbergja

Hönnun: Tony Kettle, Kettle Collective

## Skúlagata 26

Á Skúlagötu 26 eru fyrirhugaðar vel skipulagðar 29 íbúðir í 3ja til 6 hæða byggingu sem snýr út að Vitastíg og trappast niður í átt að Bjarnaborg. Meðalstærð íbúða verður um 68 m<sup>2</sup>. Þær verða 14 2ja herbergja, 14 3ja herbergja og ein stúdíó íbúð.

Bílastæði í bílakjallara fylgir öllum íbúðum. Uppsteypa kjallara er hafin á reitnum. Á horni Skúlagötu og Vitastígs er síðan ráðgert í skipulagi að risi hótél. Rauðsvík ehf. framkvæmir.

» 18 leiguíbúðir í byggingu  
» Á stærðarbilinu 26-64 m<sup>2</sup>  
» Áætluð verklok síðsumars 2021



Hönnun: Tendra arkitektar

## Bergþórugata 10-12

Arnrún íbúðafélag er að byggja 18 leiguíbúðir við Bergþórugötu 10-12. Framkvæmdir hófust í byrjun árs 2020 og áætluð verklok og afhending íbúða er síðsumars 2021.

Húsið verður þrjú hæðir og standa vonir til að það verði orðið fokhelt um áramótin. Íbúðirnar verða á stærðarbilinu 26-64m<sup>2</sup>, bæði einstaklingsíbúðir og 2ja og 3ja herbergja íbúðir.

Lögd var áhersla á að húsið félli vel að götu-myndinni og nærliggjandi húsum þar sem verið er að byggja á þéttingarreit í grónu hverfi.

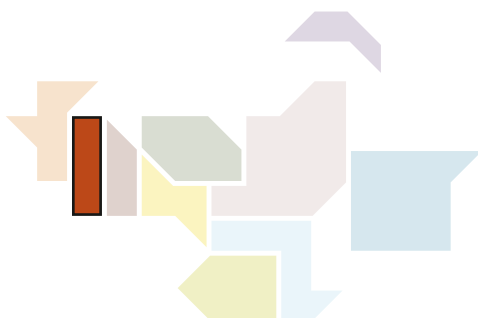
„Þó að íbúðirnar séu nettar þá eru þær opnar og bjartar og hannaðar með aðgengi fyrir alla að leiðarljósi. Við þvottaherbergi á jarðhæð verður sameiginlegt leik- og fönurrými sem opnast út í skjólsælan og sólríkan garð fyrir alla íbúa og með aðgengi að hjóla- og vagna-

geymslu. Sameiginleg rými og garðurinn eru hönnuð til að stuðla að lifandi og jákvæðum samskiptum íbúanna og hvetja til samveru í miðju borgarrýminu,“ segir Þorleifur (Tolli) Eggertsson, arkitekt hjá Tendra arkitektum, sem teiknaði húsið en verktaki er Alverk ehf.

## Samþykkt deiliskipulag í Miðborg

### Snorrabraut 60

Stefnt er að því að hefja byggingu 4ra hæða húss sem verður staðsett út við götuna á Snorrabraut 60 og tengist við Blóðbankahúsið, innar á lóðinni. Í fyrsta áfanga verða byggðar 35 íbúðir en alls er heimild fyrir byggingu 49 íbúða. Meðalstærð íbúða verður 50-60 m<sup>2</sup>, 2ja og 3ja herbergja. Það er fjárfestingafyrirtækið Feier ehf. sem er lóðarhafi. Kanon arkitektar eru hönnuðir. Áætlaður framkvæmdatími er 1½ ár og er gert ráð fyrir að byggingaframkvæmdir geti hafist fljótlega árið 2021.



# VATNSMÝRI – 102 REYKJAVÍK

- » Framkvæmdir hófust í desember 2019
- » 69 leiguherbergi með sér baði
- » Áætluð verklok sumar 2021

Hönnun: Andróm arkitektar

## HÍ – Gamli Garður

Nýjasti áfanginn í umfangsmikilli uppbyggingu stúdentagarðanna við Háskóla Íslands er kominn vel á veg en uppsteypu er nú að ljúka á 2-5 hæða viðbyggingu við Gamla Garð við Hringbraut 29-31.

Í nýju byggingunni verða 69 leiguherbergi fyrir stúdenta, um 15 m<sup>2</sup> að stærð með sér baðherbergi og sameiginlegri aðstöðu. Öll herbergin eru eins, nema herbergi fyrir hreyfihamlaða eru ívið stærri. Það er Félagsstofnun stúdenta sem stendur fyrir fram-

kvæmdunum. Ístak annast byggingaframkvæmdir. Framkvæmdir hófust í desember 2019 og eru verklok og afhending á leiguherbergjunum áætluð í ágúst 2021.

[studentagardar.is](http://studentagardar.is)

## Háskólagarðar HR

Við rætur Öskjuhlíðar er Háskólinn í Reykjavík kominn vel á veg með að byggja upp vistlega háskólagarða fyrir nemendur og erlenda kennara skólans. Alls er áformað að byggja 390 íbúðareiningar, ásamt þjónustukjarna á fjórum byggingareitum skólans við Nauthólsveg.

Fyrsta áfanga verksins, byggingu 125 íbúða við Nauthólsveg 83, er nú lokið og framkvæmdir við annan áfanga; Nauthólsveg 85, hófust í júní 2019 og ganga vel. Þar verða 130 leigugeiningar á 4-5 hæðum, allt frá einstaklingsherbergjum til 3ja herbergja fjölskylduíbúða.

„Íbúðirnar eru á bilinu 25-90 m<sup>2</sup> með sér baðherbergi og eldunaraðstöðu en einstaklingsherbergin deila stofu og eldunaraðstöðu,“ segir Ingunn Svala Leifsdóttir, framkvæmdastjóri rekstrar hjá HR.



- » 130 íbúðareiningar í byggingu – 125 lokið
- » Stærð herbergja/íbúða 25-90 m<sup>2</sup>
- » Verklok 2. áfanga í júlí 2021

Hönnun: Kanon arkitektar

Áætlað er að framkvæmdum við annan áfanga ljúki í júlí 2021.

### 166 íbúðir í þriðja áfanga

Samþykkt deiliskipulag er fyrirbyggjandi vegna þriðja áfanga Háskólagarða HR og segir Ingunn Svala skólann þegar hafa fengið vilyrði um stofnframlag fyrir byggingu hans, við Naut-

hólsveg 87. Þar verða 166 íbúðir og segir hún unnið að því að setja í gang deiliskipulagsvinnu og reiknað sé með að hefja jarðvinnu á næsta ári.

[ru.is/haskolagardar](http://ru.is/haskolagardar)



## Mikill skilningur á að bæta við leiguhúsnæði fyrir stúdenta

„Undanfarin ár höfum við verið að vinna á grunni viljayfirlýsingar milli FS, HÍ og Reykjavíkurborgar um að byggja upp allt að 400 leigueiningar innan háskólasvæðsins og 250 leigueiningar á svæðum í göngu- eða hjólafæri við háskólasvæðið. Samstarfið við Reykjavíkurborg hefur gengið mjög vel. Það er mikill skilningur og velvilji hjá borgaryfirvöldum varðandi nauðsyn þess að fjölga leigueiningum fyrir stúdenta,“ segir **GUÐRÚN BJÓRNS-DÓTTIR**, framkvæmdastjóri Félagsstofnunar stúdenta, en nú er byggingu 415 eininga lokið eða í framkvæmdaferli, 107 eru í skipulagsferli og nokkur verkefni til skoðunar.

### Breyttar áherslur

„Við höfum verið að leggja meiri áherslu á að byggja húsnæði með sérrými sem deilir sameiginlegri aðstöðu. Það er gert til að ná að halda leiguverði niðri en ekki síður til að draga úr félagslegri einangrum og stuðla frekar að skemmtilegu mannlífi og samveru stúdenta,“ segir Guðrún.

Einn þeirra sem býr í slíku leigurými er **THEJUS B. VENKATESH**, doktorsnemi í lífvísindum við læknadeild HÍ. Hann segir stúdentagardana mjög heimilislega og vel skipulagða og hratt sé brugðist við öllum málum sem koma upp.

### Frábær reynsla

„Mér finnst það frábær reynsla að búa í svona leigurými. Það er mikil fjölbreytni innan íbúðarinnar, og ég hef kynnst nýju fólki frá ólíkum löndum og menningarsvæðum. Við njótum þess að búa í deilirými, eldum saman á afmælisdögum og fáum okkur í glas saman. Svona aðstaða hjálpar okkur að vera félagslyndari og njóta hvernar stundar á Íslandi, jafnvel í vondu veðri,“ segir Thejus og bætir við að sameiginlegu rýmin séu einnig mjög gagnleg þegar kemur að því að skiptast á skoðunum við aðra nemendur og rannsóknaraðila á hans sviði.

„Við höfum aðgang að frábæru sameiginlegu rými þar sem ég hitti oft vini til að ræða rannsóknir okkar. Sameiginlega rýmið er mjög rúmt og notalegt til að slaka á í og ræða saman. Þá er veislusalurinn mjög vinsæll meðal nemendanna, enda frábær staður til að hafa gleðskap.“

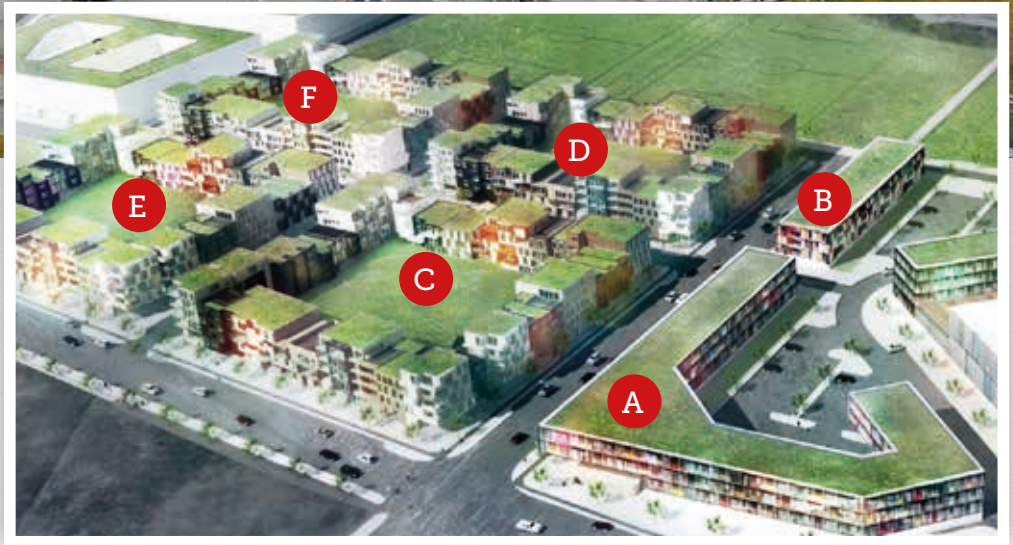
## Bygging námsmannaíbúða

Umfangsmikil uppbygging stúdentaíbúða stendur enn yfir með samstarfi borgarinnar við fjölda uppbyggingaraðila. Háskóli Íslands og Félagsstofnun stúdenta standa fyrir uppbyggingu allt að 830 íbúða. Þá hefur samstarf Háskólans í Reykjavík og borgarinnar gengið afar vel um uppbyggingu Háskólagarða. Búið, eða verið er að byggja 255 íbúðir en alls verða þær 421. Þá er Byggingafélag námsmanna að reisa 156 íbúðir á tveimur stöðum í borginni.

Lóðarhafi	Staðsetning	Fjöldi	Staða framkvæmda
Félagsstofnun stúdenta	Brautarholt	103	Lokið
Félagsstofnun stúdenta	Vísindagarðar	244	Lokið
Háskólinn í Reykjavík	Öskjuhlíð	125	Lokið
Háskólinn í Reykjavík	Öskjuhlíð	130	Á framkvæmdastigi
Félagsstofnun stúdenta	Gamli Garður	69	Á framkvæmdastigi
Byggingafélag námsmanna	KHÍ-lóð	100	Á framkvæmdastigi
Byggingafélag námsmanna	Grafarholt	56	Á framkvæmdastigi
Háskólinn í Reykjavík	Öskjuhlíð	166	Samþykkt deiliskipulag
Félagsstofnun stúdenta	Vesturbugt	34	Samþykkt deiliskipulag
Félagsstofnun stúdenta	Skerjabyggð*	160	Í skipulagsferli
Félagsstofnun stúdenta	Aðrir þéttingarreitir	220	Í skipulagsferli

\* Viðbót frá prentútgáfu.

# VATNSMÝRI – 102 REYKJAVÍK



Hönnun: ALARK arkitektar

## Hlíðarendi

Á Hlíðarenda í Vatnsmýri er búið að selja ríflega 400 af um 740 íbúðum sem eru í byggingu eða fyrirhugað er að byggja. Ýmist er þegar flutt inn í hluta þeirra eða stýttist í innflutning. Sala íbúða hefur almennt gengið vel á svæðinu en þær eru flestar 2ja til 5 herbergja, í bland við stærri íbúðir á efri hæðum. Á jarðhæðum við aðalgötur hverfisins verður þjónusta á hluta lóðanna og stefnt er að því að íbúar geti sótt alla nauðsynlega daglega verslun innan hverfisins í framtíðinni. Hlíðarendi er í göngufæri við miðborgina og marga stærstu vinnustaði borgarinnar. Stutt er í göngu- og hjólastíga og útivistarperlur í Óskjuhlíð og Nauthólsvík auk þess sem Borgarlínan mun liggja um svæðið. Framkvæmdir eru langt komnar eða við það að ljúka á svokölluðum E og F reitum og komnar vel á veg á C og D reitum. Byggingu 40 íbúða á B reit lauk 2018. Skipulag á A reit er í endurskoðun og G og H reitir eru skipulagðir fyrir atvinnustarfsemi.





## C reitur

Á C reit á Hlíðarenda byggir verktakafyrirtækið Gunnar Bjarnason ehf. 156 íbúðir fyrir Dalhús ehf., auk 2.600 m<sup>2</sup> atvinnuhúsnæðis. Húsið á C reit verður 3-5 hæðir með 10 stigagöngum, auk 2ja hæða bílakjallara, byggt í kringum sameiginlegan húsagarð. Íbúðirnar verða fjölbreyttar að stærð og gerð, 2ja til 4ra herbergja, 60 til 160 m<sup>2</sup>.

Byggingareiturinn afmarkast af Smyrilshlíð, Fálkahlíð, Hlíðarfæti og Arnarhlíð. Uppsteypu er lokið á bílakjallaranum, sem verður undir öllum reitnum og undir inngarði sem verður í miðju byggingareitsins.

„Það er ágætis gangur í þessu þótt við höfum valið að hægja örlítið á framkvæmdum vegna COVID-19. Við gerum ráð fyrir að ljúka við fyrstu fjögur til fimm stigahúsin næsta vor og þá verða fyrstu íbúðirnar settar í sölu. Samhliða munum við halda áfram uppsteypu við Hlíðarfót og frágangi þeirra stigahúsa sem eftir standa,“ segir Gunnar Bjarnason, framkvæmdastjóri verktakafyrirtækisins. Gert er ráð fyrir að framkvæmdum á C reit ljúki snemma árs 2022.

gbbygg.is



Hönnun: KRark

# VATNSMÝRI – 102 REYKJAVÍK

- » Fyrstu íbúar að flytja inn – 45 íbúðum lokið af 142
- » 2ja til 4ra herbergja – 70-204 m<sup>2</sup>
- » Sala hófst vorið 2020 – verklok haust 2021

D

Hönnun: ALARK arkitektar

## D reitur

Fyrstu 45 íbúðirnar af 142 sem NH eignir reisa á D reit á Hlíðarenda, sem afmarkast af Arnarhlíð, Valshlíð og Smyrilshlíð, eru nú í lokafrágangi. Gert er ráð fyrir að fyrstu íbúarnir geti flutt inn í október 2020. Um er að ræða íbúðir í fjórum af 11 stigagöngum hússins á D reitnum. Húsið er 3-5 hæðir, byggt í kringum veglegan inngarð og eru íbúðirnar 2ja til 4ra herbergja, á stærðarbilinu 74-204 m<sup>2</sup>. Stæði í bílajakjallara fylgir hverri íbúð og að auki fylgir sérstakur bílskúr stærri íbúðum.

Að sögn Valdimars Svavarssonar, framkvæmdastjóra NH eigna, var ákveðið að ljúka fyrst uppsteypu alls hússins áður en byrjað var að vinna að frágangi innanhúss. Í næsta áfanga verða teknir fyrir þrjú stigagangar til viðbótar og síðan koll af kalli, eftir því sem vinnu og sölu íbúða vindur fram.

„Íbúðirnar hér á D reitnum eru í heildina litið heldur íburðarmeiri en aðrar íbúðir á þessum slóðum. Það er hærra til lofts og meira lagt í frágang og hljóðvist en gerist og gengur. Það á líka við um inngarðinn. Mikið verður lagt í að móta hann þannig að hann nýttist skemmtilega, bæði að sumri og vetri. Í honum verður m.a. mikill pallur sem á góðum vetrardegi má nýta sem litla skíðabrekku og sem tónleikasvið á fallegum sumardeg.“

Sala íbúða á D reit hófst vorið 2020 og segir Valdimar að hún hafi farið rólega af stað en tekið vel við sér á síðustu vikum, sérstaklega eftir verslunarmannahelgi. Vonir standa til að verkefninu verði að fullu lokið haustið 2021.

102 hlidarendi.is



- » 178 íbúðir – flestar seldar
- » 2ja til 5 herbergja – stærð 48-122 m<sup>2</sup>
- » Verklok í nóvember/desember 2020

E

Hönnun: ALARK arkitektar

» 191 íbúð – stærð 50-220 m<sup>2</sup>  
» Allar íbúðir seldar- flutt inn í 110 íbúðir  
» Lok framkvæmda vorið 2021



Hönnun: Arkþing-Nordic

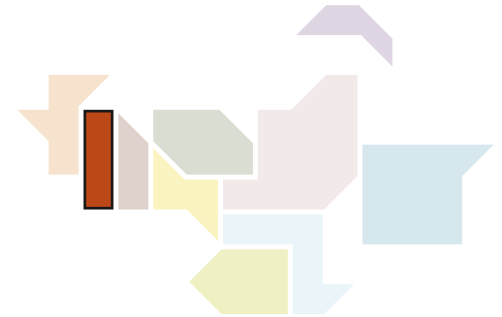
## F reitur

Fyrstu íbúarnir á F reit á Hlíðarenda fluttu inn í febrúar á þessu ári og nú í október hefur verið flutt inn í 110 af 191 íbúð sem hafa verið í byggingu á F reitnum, við göturnar Valshlíð, Fálkahlíð, Smyrilshlíð og Haukahlíð. Allar íbúðirnar eru nú seldar og er stefnt að því að öllum framkvæmdum verði lokið vorið 2021 en þær hófust um mitt ár 2018.

Íbúðirnar eru á stærðarbilinu 50-220 m<sup>2</sup>, þar af eru um 120 íbúðir minni en 90 m<sup>2</sup> en aðeins fjórar stærri en 150 m<sup>2</sup>. Þær eru í 11 sam tengdum byggingum utan um skjólgóðan inngarð og undir honum er tveggja hæða bílakjallari. Bílastæði fylgir öllum íbúðum og fleiri en eitt stæði sumum.

„Við máttum það þannig að meiri eftirspurn yrði eftir hagkvæmum, minni íbúðum á þessu svæði og það er ánægjulegt að sjá að það hefur gengið eftir, þrátt fyrir umtal um tregðu í sölu á nýjum íbúðum. Þannig erum við búin að selja allar okkar íbúðir á rétt rúmu ári frá því salan hófst í september í fyrra og má í raun segja að við höfum verið að selja íbúð annan hvern dag á þessu tímabili,“ segir Sigurður Lárus Hólm, framkvæmdastjóri Hlíðarfótar ehf. sem sér um framkvæmdir á F reitnum.

Allt kapp er nú lagt á að ljúka vinnu við síðustu íbúðirnar og jafnframt er unnið að frágangi á inngarði, sem nýtist öllum íbúum og bíla- geymsluhúsinu. Þá er borgin líka komin vel á



veg með gatnaframkvæmdir og annað sem að henni snýr, þannig að ekkert á að vera því til fyrirstöðu að mati Lárusar að ljúka framkvæmdum næsta vor.

102reykjavik.is

## E reitur

Bygging og frágangur 178 íbúða á E reit á Hlíðarenda er á lokametrunum og er gert ráð fyrir að endanlegum frágangi ljúki um mánaðamótin nóvember/desember 2020.

Nú stendur nánast fullfrágengið 3ja til 5 hæða randbyggt hús með 11 stigahúsum á reit sem afmarkast af Haukahlíð, Smyrilshlíð, Fálkahlíð og Nauthólsvegi. Íbúðirnar eru 2ja til 5 herbergja, á stærðarbilinu 48-122 m<sup>2</sup>. Skjólgóður inngarður er sameiginlegur fyrir íbúa og undir honum er bílakjallari. Þá er verslunar- og þjónusturými á jarðhæð við eina af götunum.

„Við erum að klára þetta verkefni og það hefur gengið algjörlega samkvæmt áætlun, bæði hvað varðar byggingaframkvæmdina sjálfa og sölu íbúða,“ segir Hilmar Kristinsson, framkvæmdastjóri Reir Verks ehf.

hlidin.is

## Samþykkt deiliskipulag á Hlíðarenda



Hönnun: ALARK arkitektar

### A reitur

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 í ljósi uppbyggingar á svæðinu og í næsta nágranni þess. Samhliða er verið að skoða byggingu knattþúss eða fjölnota íþróttahúss að Hlíðarenda en skilgreind lóð fyrir slíka byggingu er við Hlíðina á A reitnum. Knattspyrnufélagið Valur er lóðarhafi.

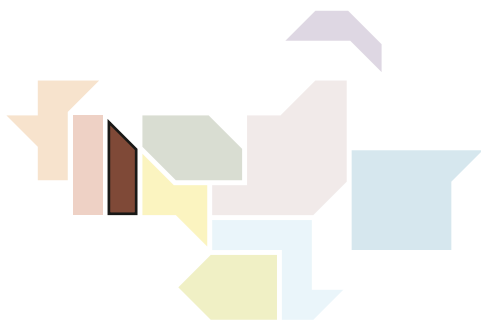


- » 86 íbúðir og 14 herbergi
- » Stærð herbergja og íbúða á bilinu 20-40 m<sup>2</sup>
- » Áætluð verklok sumarið 2022



Hönnun: Arkþing-Nordic

## Námsmannaíbúðir á KHÍ lóð



Bygging 100 nýrra námsmannaíbúða hófst í maí 2020 á svokallaðri KHÍ lóð við Bólstaðarhlíð 23 og Austurhlíð 2 á vegum Byggingafélags námsmanna. Um er að ræða tvær fjögurra hæða byggingar á hvorri lóð og ganga framkvæmdirnar vel. Búið var að steypa upp sökkla og fyrstu hæð á húsunum við Austurhlíð og sökkla húsanna við Bólstaðarhlíð í september.

„Þarna verða alls 64 einstaklingsíbúðir, að meðalstærð um 30 m<sup>2</sup> og 22 paríbúðir sem verða um 40 m<sup>2</sup>. Þá verða 14 einstaklingsherbergi, um 20 m<sup>2</sup>, í svokölluðum deiliíbúðum, þar sem nemendur eru með sér svefnherbergi og

bað en deila um 30 m<sup>2</sup> sameiginlegu rými, eldhúsi og setustofu, með 2-3 öðrum nemendum,“ segir Böðvar Jónsson, framkvæmdastjóri Byggingafélags námsmanna.

Hönnuður bygginga er Arkþing-Nordic en byggingaraðili er Alverk ehf. Áætlað er að fyrstu íbúðir verða tilbúnar í árslok 2021 og verklok eru fyrirhuguð í ágúst 2022.

bn.is



- » Allar 60 íbúðirnar seldar
- » Stærð íbúða 80-120 m<sup>2</sup>
- » Afhending samkvæmt áætlun í apríl 2021



Hönnun: Arkþing-Nordic

## Austurhlíð 10

Verið er að ganga frá 60 íbúðum fyrir félagsmenn Samtaka aldraðra í þremur 3ja til 5 hæða húsum með bílajakallara við Austurhlíð 10, á svokallaðri KHÍ lóð. „Hér standa mál ágætlega og allt gengur samkvæmt áætlun. Íbúðirnar, sem eru 80 til 120 m<sup>2</sup> að stærð, eru allar seldar og verða afhentar fullfrágengnar í apríl á næsta ári,“ segir Gísli Bogason, starfsmaður Samtaka aldraðra.

Íbúðirnar í Austurhlíð eru í dýrari kantinum miðað við það sem samtökin hafa áður byggt að sögn Gísla. Bæði hafi lóðin reynst dýr og eins

sé mikið lagt í vandaðan frágang og stóra sameign. Því megi gera ráð fyrir að hver fermetri í Austurhlíð 10 kosti liðlega 500 þúsund krónur á meðan verð á sambærilegum eignum á almennum markaði sé um 600 þúsund krónur á fermetra. „Við erum elsta byggingasamvinnufélag landsins og byggjum og seljum á kostnaðarverði og erum þar af leiðandi umtalsvert undir markaðsverði. Sú kvöð fylgir hins vegar að þegar íbúðir eru seldar aftur fer salan í gegnum samtökin á upp-reiknuðu kostnaðarverði miðað við byggingar-vísitölu á hverjum tíma.“

Mikill áhugi er fyrir íbúðum samtakanna en til að ganga í þau þarf fólk að hafa náð 50 ára aldri. Við íbúðaúthlutun er farið eftir því hvað umsækjendur hafa verið lengi í samtökunum. „Það sem okkur vantar núna tilfinnanlega eru nýjar byggingalóðir. Unga fólk sem stjórnar borginni í dag þyrfti að kynna sér betur hvernig er staðið að þessu hjá okkur því þá er ég viss um að þau muni úthluta okkur fleiri lóðum!“

aldradir.is

## Samþykkt deiliskipulag á Sjómannaskólareit

### Vaxtarhús

Vaxtarhús hyggjast reisa hagkvæmt húsnæði fyrir fyrstu kaupendur á reitnum við Sjómannaskólann. Gert er ráð fyrir 60 íbúðum á reitnum. Um er að ræða tveggja, þriggja og fjögurra herbergja íbúðir.

Samþykkt deiliskipulag liggur nú fyrir. Arkitektinn Rafael Pinho stendur að teyminu ásamt Hreini Loftssyni lögmanni og Jóhanni Logasyni, sem er framkvæmdastjóri Vaxtarhúsa.



Hönnun: Rafael Pinho

## Samþykkt deiliskipulag á Sjómannaskólareit



### Leigufélag aldraðra

Leigufélag aldraðra er um það bil að hefja byggingu á 51 leigubúð í tveimur 3ja hæða húsum sem reist verða við Vatnsholt 1-3. Allri hönnun íbúða er lokið, beðið er eftir byggingarleyfi og standa vonir til að hægt verði að hefja jarðvegsvinnu fyrir lok október. Áhersla er lögð á 2ja til 3ja herbergja íbúðir, 60-80 m<sup>2</sup>, og er stefnt að því að afhenda íbúðir í báðum húsum til leigjenda á tímabilinu ágúst-nóvember 2021.

Leigufélag aldraðra er húsnæðissjálfsseignarstofnun (HSES), stofnað 2018 að tilstuðlan Vildarhúsa ehf. í samstarfi við Félag eldri borgara í Reykjavík. Því munu félagar þess njóta forgangs við úthlutun íbúða.

### Félagsbústaðir

Bygging átta íbúða meðferðarkjarna fyrir fatlað fólk er á undirbúningsstigi á lóð sem Félagsbústaðir fengu úthlutað á Sjómannaskólareitnum. Samþykkt deiliskipulag liggur nú fyrir og gert ráð fyrir að íbúðirnar verða 40-50 m<sup>2</sup> að stærð. Vonast er til að bygging íbúða geti hafist um mitt ár 2021 og að framkvæmdum verði lokið og íbúðirnar komnar í notkun árið 2022.

## Íbúðir eldri borgara og hjúkrunarrými

Vel miðar að ná markmiðum Reykjavíkurborgar um að reisa um 450 íbúðir fyrir eldri borgara, í samstarfi við Hrafnistu, Grund, Sóltún, Samtök aldraðra og Leigufélag aldraðra/Félag eldri borgara. Byggingu 246 íbúða fyrir eldri borgara er lokið, þ. á m. byggingu 60 íbúða á Sléttuvegi 27 í sumar. Þá eru 120 íbúðir á framkvæmdastigi og samþykkt deiliskipulag er einnig fyrir byggingu 162 íbúða eldri borgara.

Sléttan, hjúkrunarheimili með 99 rýmum var tekið í gangið við Sléttuveg 25 fyrr á árinu. Einnig er stefnt að því að fyrir liggja samningur og samkomulag um byggingu tveggja hjúkrunarheimila með allt að 300 rýmum, sem ætlunin er að byggja 2022-2025. Enn fremur er á stefnuskrá að fjölga þjónustuíbúðum fyrir eldri borgara í Seljahlíð um 20 íbúðir.

Staðsetning	Fjöldi	Framkvæmdaaðili	Staða verkefni
Sóltún 1-3 - Mánatún	44	Hjúkrunarheimilið Sóltún	Lokið
Suður Mjódd - Árskógar 1-3	68	Félag eldri borgara	Lokið
Suðurlandsbraut - Mörkin	74	Dvalar- og hjúkrunarheimilið Grund	Lokið
Sléttuvegur 25-27	99 rými	Sjómannadagsráð/Hrafnista	Lokið
Sléttuvegur 25-27	60	Sjómannadagsráð	Lokið
Hraunbær 103	60	Dverghamrar	Lokið
KHÍ-lóð - Austurhlíð 10	60	Samtök aldraðra	Á framkvæmdastigi
Sléttuvegur 25-27	81	Sjómannadagsráð	Samþykkt deiliskipulag
Sjómannaskólareitur	51	Leigufélag aldraðra/Félag eldri borgara	Samþykkt deiliskipulag
Seljahlíð	20	Hjúkrunarheimilið í Seljahlíð	Í undirbúningi



## Huggulegt og lítill stofnanabragur

„Það hefur gengið ótrúlega vel að koma starfseminni hér á Sléttuvegi af stað þrátt fyrir Covid faraldurinn og þótt byrjunin hafi verið mun brattari en við höfðum gert ráð fyrir. Fyrstu íbúarnir fluttu til okkar í lok febrúar og við höfðum reiknað með að hafa tímann fram að páskum til að fylla þau 99 hjúkrunarrými sem hér eru. En það breyttist skyndilega og í stað þess að hafa rúman mánuð til að taka á móti íbúunum fylltist heimilið nánast á um 10 dögum þegar við vorum beðin um að taka við fólki af biðdeildum Landspítalans og af spítalanum sjálfum,“ segir **VALGERÐUR GUÐBJÖRNSDÓTTIR** hjúkrunarfræðingur og forstöðukona nýs hjúkrunarheimilis Hrafnistu við Sléttuveg í Fossvogi.

Valgerður segir að það hafi skipti miklu að starfsfólk heimilisins fékk um mánuð til að undirbúa og móta heimilið áður en íbúarnir fluttu inn og sjálf hafði hún unnið að undirbúning þess í tæpt eitt ár. „Ég er ótrúlega heppin með stjórnendur og starfsfólk og við náðum að hrísta hópinn vel saman þann mánuð sem við höfðum áður en íbúarnir fluttu inn. Á þessum tíma vorum við með mikla fræðslu og því voru allir á sömu blaðsíðunni þegar farið var af stað og það gerði gæfumuninn.“

### Hluti af stærri heild

Hjúkrunarheimilið er sambyggt við þjónustukjarnann Sléttuna þar sem eru matstofa, verslun, kaffihús, hágreiðslustofa, líkamsrækt og fótaaðgerðastofa. Í kjarnanum er einnig starfrækt dagdvöl fyrir aldraða með plássi fyrir 30 einstaklinga sem búa heima en koma að morgni og fá þjónustu yfir daginn áður en haldið er heim aftur um miðjan dag. Þá er innangengt úr kjarnanum yfir í 60 nýjar leiguíbúðir fyrir aldraða sem eru í eigu Naustavara dótturfélags Sjómanna dagsráðs. „Við lítum á þetta sem eina heild og kappkostum að gera dvölinna hér ánægjulega og innihaldsríka,“ segir Valgerður Guðbjörnsdóttir.

### Talsverð viðbrigði

„Hér er mjög huggulegt og lítill stofnanabragur. Ég flutti inn fyrir um fjórum mánuðum en bjó áður ásamt systur minni í íbúð í Kópavogi. Núna búum við hér báðar, hún var svo heppin að fá leiguíbúð sem er hluti af kjarnanum og ég er hér á hjúkrunarheimilinu,“ segir **ANNE-MARIE MARKAN** íbúi í nýja hjúkrunarheimilinu við Sléttuveg í Fossvogi.

Anne-Marie segir að það fari ágætlega um sig og að sameiginleg aðstaða og sú þjónusta sem í boði er eins og sjúkrapjálfun nýtist henni vel. „Auðvitað eru það talsverð viðbrigði að flytja á stað eins og þennan eftir að hafa búíð í almennri íbúð á sama stað í 25 ár. Ég er hreyfihömluð og hætti að vinna þegar ég varð sextug og hef ekki verið á vinnumarkaði síðustu 8 ár.“ Hún segir þær systur í svipaðri stöðu því þær séu báðar með meðfæddan mjög sjaldgæfan vöðvarýrnunarsjúkdóm sem veldur hreyfihömlun. Það sé styrkur í að stutt er á milli þeirra því aðra íbúa hafi þær ekki þekkt fyrr en þær fluttu á staðinn.

Aðspurð um matinn segir hún að hann sé það sem kallast dæmigerður íslenskur heimilismatur. „Þetta er ágætis matur en hentar sennilega betur fólki sem er eldra en ég, því ég er vön að borða mikið grænmeti en lítið kjöt. Ég óskaði þess vegna eftir að vera sett á grænmetisfæði. Hins vegar er rekið hérna fínasta kaffihús og svo stendur víst til að opna bar, en kaffihúsið er því miður lokað öðrum en þeim sem hér búa á meðan tekist er á við Covid,“ segir Anne-Marie Markan.

# SKEIFAN



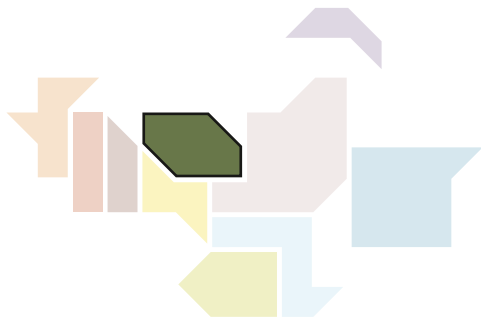
- » 186 íbúðir – 50 íbúðir í 1. áfanga
- » Stærð íbúða 40-130 m<sup>2</sup>
- » Verklök 1. áfanga lok sumars/haust 2021

Hönnun: ARCHUS/Rýma arkitektar



## Grensásvegur 1

Framkvæmdir eru hafnar á vegum Fasteignafélagsins G1 ehf. við byggingu 50 íbúða á lóðinni við gatnamót Grensásvegur og Suðurlandsbrautar. Um er að ræða fyrsta



byggingaráfanga af fjórum. „Íbúðirnar verða á stærðarbilinu 40-130 m<sup>2</sup>, 2ja til 4 herbergja og staðsetning þeirra ætti að henta fjölbreyttum hópi kaupenda. Stutt er í alla verslun, þjónustu og frístundasvæðið Laugardal, ásamt því að lóðin liggur vel við samgöngum til allra átta, þ.á m. uppbyggingu fyrsta áfanga Borgarlínu eftir Suðurlandsbrautinni fram hjá Skeifunni,“ segir Jón Þór Hjaltason, eigandi og stjórnarformaður Fasteignafélagsins G1 ehf.

Alls á að reisa um 186 íbúðir við Grensásveg 1 í fjórum fjölbýlishúsum, 4ra til 7 hæða háum, með verslun og þjónustu á jarðhæðum sem snúa að Grensásvegi, Skeifunni og Suðurlands-

braut. Sjö hæða skrifstofubýgging verður einnig á svæðinu og mun snúa að Suðurlandsbraut. Sameiginlegur bílakjallari, á þremur hæðum, verður undir húsunum en inngarður milli húsa verður eingöngu fyrir íbúa. „Við ætlum að ljúka uppbyggingu fyrsta áfanga á suðausturhluta lóðarinnar í ágúst á næsta ári og vonum að sala þeirra hefjist í lok sumars 2021. Næsti áfangi mun hefjast á árinu 2021 og áætlað er að ljúka öllum framkvæmdum á um þremur árum.“

Samið hefur verið við byggingafyrirtækið Viðskiptavit ehf. um byggingu fyrsta áfanga verkefnisins.

## Laugavegur 145

Á Laugavegi 145, skammt fyrir ofan Hlemm er Mannverk ehf. að ljúka endurgerð og stækkun á eldra húsi auk viðbyggingar þar sem verða 11 íbúðir. Framkvæmdum miðar vel en jarðvinna hófst í nóvember 2019. Nú er verið að innrétta íbúðirnar sem eru 2ja til 3ja herbergja, á stærðarbilinu 40-70 m<sup>2</sup>.

Staðsetningin er mjög miðsvæðis í borginni og stutt í verslun og þjónustu. Sala íbúðanna er að hefjast og er gert ráð fyrir að þær verði afhentar um næstu áramót.



- » 11 íbúðir við Hlemm
- » Stærð 40-70 m<sup>2</sup>
- » Sala að hefjast

Hönnun: Teiknistofa arkitekta



# Samþykkt deiliskipulag í Túnnum



Mynd: -ábj

## 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 hótél. Áætluð meðalstærð íbúða er 97 m<sup>2</sup> samkvæmt skipulagi.



Hönnun: Atelier arkitektar

## Borgartún 34-36

Samþykkt deiliskipulag er fyrirbyggjandi um byggingu 86 íbúða, meðalstærð um 87 m<sup>2</sup>, 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.



Hönnun: THG arkitektar

## Borgartún 24

Stefnt er að því að hefja fljótlega á næsta ári byggingu 65 íbúða og verslunar- og þjónustuhúsnæðis við Borgartún 24. Breytingar á deiliskipulagi voru samþykktar fyrr á árinu, sem heimila m.a. niðurrif núverandi bygginga. Lokahönnun er nú í rýni hjá embætti byggingarfulltrúa. Íbúðirnar verða 65 talsins, 50-150 m<sup>2</sup> og fylgja þeim 30 stæði á lóð og 39 í bílakjallara. Lóðarhafi er EE Development ehf. Áætlaður byggingartími rúm tvö ár.



Arkitektar: Batterið arkitektar

## Sigtúnarsreit

Framkvæmdir við íbúða- og hótélbyggingu á svokölluðum Sigtúnars- eða Blómavalsreit eru í biðstöðu og segir Ólafur Torfason hjá Íslandshótelum að á meðan ástandið í ferðaþjónustunni sé jafn óljóst og nú er raunin þurfi að bíða með setja verkefnið af stað. Á meðan sé reynt að búa í haginn þannig að allt geti gengið hratt og vel fyrir sig þegar ástandið skýrist og batnar. Á Sigtúnarsreitnum á að byggja 110 íbúðir í sex fjölbýlishúsum auk viðbyggingar við hótelið. Íbúðirnar verða fjölbreyttar að stærð eða frá 50 til 350 m<sup>2</sup> og meðalstærð 120 m<sup>2</sup>.



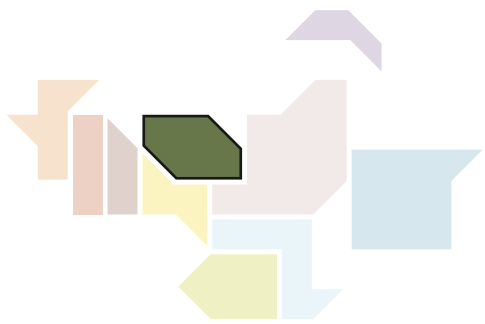
## Húsnæði mæti ólíkum þörfum

Smáhýsum fyrir heimilislaust fólk verður komið fyrir á sex stöðum í borginni og nýlega voru fimm hús flutt upp í Gufunes og gert er ráð fyrir að fyrstu íbúar flytji inn í nóvember 2020.

„Þetta er gríðarlega mikilvægt því húsnæði er oft fyrsta skrefið til að ná fótfestu í lífinu,“ sagði Heiða Björg Hilmisdóttir formaður velferðarráðs í tilefni þessara tímamóta.

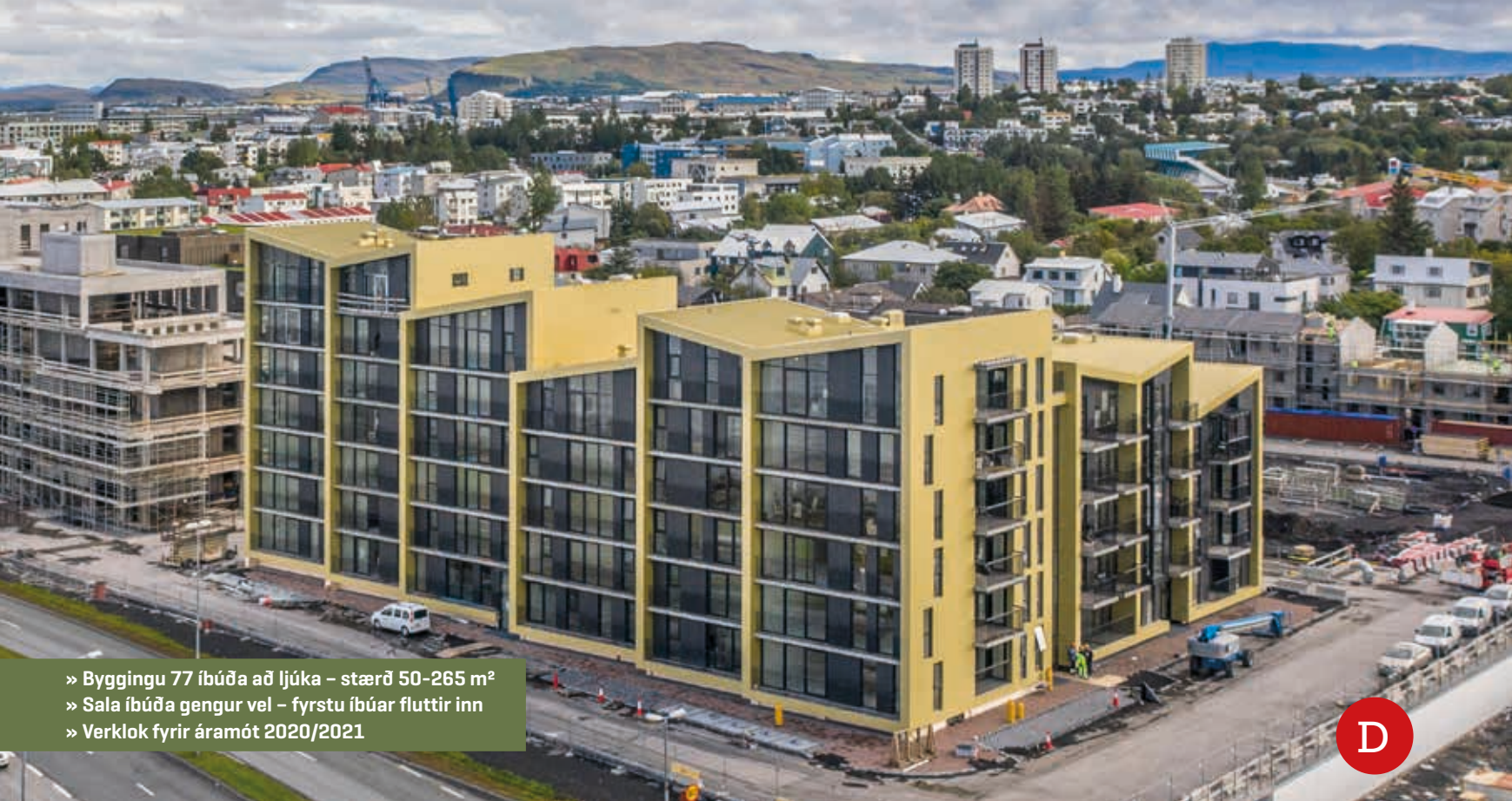
Hvert hús er 30 fermetrar, með opið anddyri, stofu, baði, eldhúsi og opnum svefnkrók með góðu skáplássi. Úr stofu er gengið út á lítinn pall með skjólvegg. Lögð er áhersla á að umhverfi húsnæðis verði aðlaðandi, með gróðri og öðrum aðgerðum, jafnframt því sem gætt verður sérstaklega að lýsingu við húsin.

# LAUGARNES



## Kirkjusandur

Framkvæmdir eru hafnar við byggingu á 209 af á fjórða hundrað íbúðum sem gert er ráð fyrir að rísi á Kirkjusandi samkvæmt samþykktu deiliskipulagi. Íbúðunum gæti þó fjölgað því lóðarhafi, félagið 105 Miðborg, hefur ákveðið að óska eftir breytingu á deiliskipulagi fyrir A reit. Þar stendur hús Íslandsbanka sem hefur verið dæmt ónýtt og á að víkja og er nú horft til þess að þar verði íbúðir að hluta. Breytingar gætu einnig orðið á fjölda íbúða á F reit við Borgartún 41. Þar var gert ráð fyrir 30 íbúðum og atvinnuhúsnæði. Upphaf framkvæmda ræðst af markaðsaðstæðum fyrir atvinnuhúsnæði. Lóðarhafi er 105 Miðborg og kemur til greina að byggja fleiri íbúðir þar, í bland við atvinnuhúsnæði.



» Byggingu 77 íbúða að ljúka – stærð 50-265 m<sup>2</sup>  
» Sala íbúða gengur vel – fyrstu íbúar fluttir inn  
» Verklok fyrir áramót 2020/2021

D

Hönnun: Schmidt Hammer og Lassen/VA arkitektar

## Stuðlaborg

Stuðlaborg er 77 íbúða bygging á 5-7 hæðum sem risin er á útsýnisstað við Sæbrautina, á svokölluðum D reit á Kirkjusandi. Vinna við húsið er á lokametrunum, sala íbúða gengur vel og eru fyrstu íbúar þegar fluttir inn. Íbúðirnar eru frá 50-265 m<sup>2</sup> og eru meðalstórar og stærri íbúðir heldur fleiri en þær minni. Undir öllum Kirkjusandsreitnum er stór samnýttur bílajakallari.

Jónas bór Jónasson, framkvæmdastjóri 105 Miðborgar, segir að á næstu vikum verði unnið að frágangi við húsið og einstaka íbúðir og honum verði

að fullu lokið fyrir áramót. Sala íbúða hefur gengið vel að sögn Jónasar bórs, enda njóti stór hluti íbúðanna stórbrotins útsýnis og mikið hafi verið lagt í arkitektúr, frágang og hljóðvistarmál. „Strax og teikningar lágu fyrir gáfu sig fram kaupendur sem höfðu augastað á tilteknum íbúðum á efstu hæðum. Almenn sala hófst sumarið 2019 og í dag er mikill meirihluti íbúða seldur.“

105midborg.is

## Sólborg

Framkvæmdum við Sólborg, 52 íbúða byggingu á vegum 105 Miðborgar á C reit á Kirkjusandi er um það bil að ljúka. Meira en 2/3 hlutar íbúðanna er þegar seldur og íbúar byrjaðir að flytja inn. Á næstu vikum verður unnið að frágangi við húsið og er miðað við að honum verði að fullu lokið um áramót.

Sólborgarbyggingin er 2-6 hæðir með þremur lyftuhúsum. Íbúðirnar eru frá 45 til rúmlega 180 m<sup>2</sup> að stærð, margar minni og meðalstórar. Byggingin er talsvert stölluð og verða íbúðirnar því fjölbreyttar að formi og útfærslu en þakgarðar fylgja mörgum þeirra og svalir eða séráfnatारेितir öðrum. Hönnun miðar að því að svalir og þakgarðar njóti sólargangs stóran hluta dags og fram á kvöld. Veitinga- og verslunarhúsnæði verður á jarðhæð hússins.

105midborg.is



» Byggingu 52 íbúða að ljúka – stærð 45-180 m<sup>2</sup>  
» Meirihluti íbúða seldur – innflutningur hafinn  
» Áætluð verklok um áramót 2020/2021

C

Hönnun: THG arkitektar/Studio Arnildur Pálmadóttir

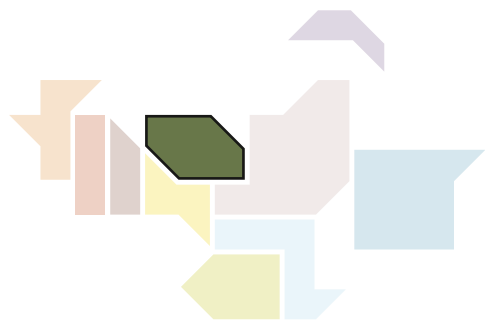
# LAUGARNES

- » Bygging 80 leiguíbúða langt komin
- » 2ja til 5 herbergja – 45-100 m<sup>2</sup>
- » Verklök fyrri hluta árs 2021



Hönnun: ASK arkitektar

## Hallgerðargata 2-14



Við Hallgerðargötu 2-14 á Kirkjusandi er Bjarg íbúðafélag komið vel á veg með byggingu 80 leiguíbúða í átta 2ja til 3ja hæða húsum. Fyrsta skóflustunga var tekin í júní 2019. Gert er ráð fyrir að fyrstu íbúðirnar verði afhentar í byrjun nóvember 2020 og að framkvæmdum ljúki í byrjun mars á næsta ári þegar síðustu íbúðirnar fara í útleigu. Íbúðirnar eru 2ja til 5 herbergja og stærðin er frá 45 til 100 m<sup>2</sup>. Félagsbústaðir munu kaupa og leigja út 16 íbúðir í húsunum í Hallgerðargötu á móti Bjargi íbúðafélagi.

Leiðarljós félagsins er að byggja vel hannað, hagkvæmt og endingargott leiguhúsnæði og bryddað verður upp á þeirri nýjung að leyfa gæludýrahald í hluta íbúðanna. Þurfa þeir sem vilja nýta sér það að taka fram í umsókn, ef óskað er eftir íbúð sem heimilar gæludýr. Hallgerðargata er í grennd við gömul og rótgróin hverfi í Teigunum og Lækjunum. Útivistargildi svæðisins er ótvírætt, með góðu aðgengi að strandlengjunni og Laugardal og stutt er í alla verslun og þjónustu.

[bjargibudafelag.is](http://bjargibudafelag.is)

## Samþykkt deiliskipulag á Kirkjusandi



Hönnun: Teiknistofa arkitekta

### E reitur

Á E reit við Hallgerðargötu hefur Mannverk ehf. undirbúið byggingu 82ja íbúða húss á fjórum hæðum. Framkvæmdir hafa tafast en vonir standa til að hefja byggingu hússins fyrir áramót 2020. Miðað er við að afhenda fyrstu íbúðir um tveimur árum eftir að framkvæmdir hefjast. Stærð íbúða verður fjölbreytt, frá stúdíóíbúðum upp í 5 herbergja íbúðir, meðalstærð um 80 m<sup>2</sup>. Á hluta jarðhæðar er gert ráð fyrir rými fyrir leikskóla.



Hönnun: Gláma Kím

### I reitur

Brynja Hússjóður ÖBÍ er að undirbúa byggingu 42 íbúða fjölbýlishúss á I reit við Hallgerðargötu. Hönnun húsnæðisins og vinna við bygginga-nefndarteikningar stendur nú yfir. Vonir standa til að framkvæmdir geti hafist á tímabilinu janúar–mars 2021 og verklök verði á árslok 2022. Byggingaraðili verður Brynja Leigufélag.

# Húsnæði fyrir fatlað fólk

Áfangaskipt uppbyggingaráætlun vegna húsnæðis fyrir fatlað fólk gildir frá 2018–2030. Áætlunin byggir á núverandi stöðu biðlista og spá um þörf fyrir húsnæði fyrir fatlað fólk. Áætlunin gerir ráð fyrir 180-210 nýjum íbúðum fram til ársins 2030, þar af 123-141 íbúð fram til ársins 2025.

Þrjú íbúðakjarnar fyrir fatlað fólk voru opnaðir árið 2018, tveir 2019 og þrjú verða opnaðir á þessu ári. Þá eiga sex kjarnar að vera tilbúnir árið 2021, auk þess sem samþykkt deiliskipulag liggur fyrir um byggingu kjarna á Sjómannaskólareit. Enn fremur eru hafin kaup á 44 íbúðum fyrir sjálfstæða búsetu með viðeigandi stuðningi.

Íbúðakjarni	Fjöldi íbúða	Staða framkvæmda	Í notkun
Austurbrún	6	Lokið	2018
Kambavað	6	Lokið	2018
Einholt	6	Lokið	2018
Móavegur	5	Lokið	2019
Hringbraut	7	Lokið	2019
Keilugrandi	6	Lokið	2020
Ellidabraut	6	Í byggingu	2020
Hraunbær	6	Í byggingu	2020
Laugavegur	5	Í byggingu	2021
Árland	6	Í byggingu	2021
Stjórnugróf	6	Í byggingu	2021
Árskógar	6	Í byggingu	2021
Rökkvatjörn	6	Samþykkt deiliskipulag	2021
Hagasel	7	Samþykkt deiliskipulag	2021
Vesturgata	6	Samþykkt deiliskipulag	2022
Sjómannaskólareitur	8	Samþykkt deiliskipulag	

## Heppinn að komast hér inn

„Ég er heppinn að hafa komist hér inn, segir **ÚLFUR WIUM HANSSON**, sem er með þroskahömlun og bjó áður heima. Nú er hann með sína eigin íbúð í nýjum íbúðakjarna við Keilugranda 1-3, sem tekinn var í notkun í ágúst á þessu ári.

„Aðstaðan hér er bara æðisleg og íbúðin mín er stór og fín,“ segir Úlfur aðspurður. Íbúðin er 2ja herbergja með baði og eldunaraðstöðu. Hann getur líka nýtt sér starfsmannaaðstöðuna með fimm öðrum íbúum. Þar fær hann aðstoð ef þörf er á en fer allra sinna ferða og hagar sínu lífi eins og honum hentar.

„Áður en ég kom hingað hélt ég að það yrði kannski sífellt verið að tékka á mér en það er alls ekki, bara fyrst og fremst verið að spyrja hvort ég þurfi aðstoð,“ bætir Úlfur við, sem er að búa einn í fyrsta sinn, aðeins 18 ára gamall. „Þetta gengur bara vel, ég hef ekki kynnst mörgum hér enn þá en það er nóg að gera í skólanum, Fjölbraut í Ármúla og svo er ég bara að hitta vini mína.“



# Grænt umhverfi í miðju borgarinnar

**SÓLDÍS GUÐBJÖRG ÓLAFSDÓTTIR** flutti nýverið í nýja íbúð við Trilluvog og Kuggavog í Vogabyggð II, þar sem byggist nú hratt upp nýtt hverfi í hjarta borgarinnar. Hún segir staðsetninguna hafa ráðið mestu þegar kom að vali á húsnæði.

„Ég á fjölskyldu í Mosfellsbænum og í Laugardalnum og starfa síðan í Borgartúni. Hverfið er þægilega miðsvæðis því ég er mikið á ferðinni og alltaf að skjótast hingað og þangað, svo það hentar rosalega vel að það sé stutt að fara allt,“ segir Sóldís og tekur fram að allar nauðsynjar séu í göngufæri sem og fallett göngusvæði að húsabaki. „Svo skemmir ekki fyrir hvað þessi byggð á eftir að verða falleg.“

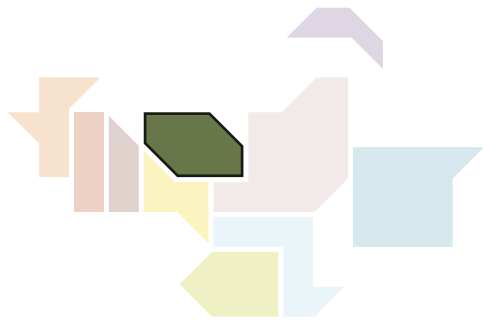
Hún segir umhverfið yndislegt og rólegt og hún sé að auki heppin með nágranna: „Ég var alltaf að leita mér að lítilli sætri íbúð sem væri vel skipulögð og á fallegum stað. Ég var ferlega heppin þegar ég sá þessa íbúð, hún er 60 m<sup>2</sup> og ekki bara er hún vel skipulögð og á frábærum stað, heldur fékk ég minn eigin 25 m<sup>2</sup> garð á fyrstu hæð með útsýni sem er magnað!“

„Ég sé fyrir mér að þetta verði grænt umhverfi þar sem áhersla er lögð á náttúru og velferð,“ svarar Sóldís Guðbjörg, aðspurð hvernig hún haldi að Vogabyggðin þróist á næstu árum. „Það er mikil áhersla lögð á gangandi og hjólandi vegfarendur og öryggi þeirra, sem ég tel svo mikilvægt þar sem mikið er að færast í aukanna að fólk nýti sér aðrar leiðir en einkabílinn til að fara á milli staða. Þetta hverfi mun henta ungum sem öldnum. Ég hlakka rosalega til að fylgjast með uppbyggingunni og bind ekkert nema miklar vonir við þetta hverfi.“





Hönnun: Jvantspijker & partners/Teiknistofan TRÖÐ



## Vogabyggð I og II

Í Vogabyggð I á Gelgjutanga, sem liggur að sjó sunnan Kleppsmýrarveggar og austan Dugguvogar, er hafin bygging á 74 af tæplega 400 íbúðum sem heimilt er að reisa þar samkvæmt deiliskipulagi. Í Vogabyggð II, austan Sæbrautar og sunnan Kleppsmýrarveggar, er þegar lokið uppbyggingu 46 íbúða við Trilluvog og Kuggavog. Búið er að selja allar íbúðirnar og flutt inn í flestar þeirra. Þá eru framkvæmdir í gangi við vel á þriðja hundrad íbúðir. Á annað hundrad þeirra eru við það að klárast og íbúðirnar komnar í sölu.

Alls er ráðgerð 1.900 íbúða uppbygging í Vogunum til framtíðar. Svæðinu var skipt upp í fimm uppbyggingarreiti sem komnir eru mislangt í skipulagsferli.



A

Hönnun: T.ark

## Bátavogur 1

Við Bátavog 1 í Vogabyggð I reisir Jáverk ehf. 74 leiguíbúðir fyrir Bjarg íbúðafélag sem verða 2ja til 5 herbergja og 45-100 m<sup>2</sup> að stærð. Af þessum íbúðum verða 15 seldar Félagsbústöðum.

Við hönnun íbúðanna er hagsýni, skynsemi og gæði höfð að leiðarljósi til að hægt verði að halda leiguverði lágu. Gældýrahald verður leyft í hluta íbúðanna en taka þarf sérstaklega fram í umsókn ef óskað er eftir slíkri íbúð. Fyrsta skóflustunga var tekin í maí 2020. Stefnt er að því að fyrstu íbúðirnar fari í útleigu haustið 2021 og seinni úthlutun íbúða verði í byrjun árs 2022.



## Stefnisvogur 2

Bygging 71 íbúðar við Stefnisvog er við það að hefjast og markar jafnframt upphafið að 324 íbúða uppbyggingu Kaldalóns hf. fasteignaþróunarfélags í Vogabyggð I. „Þetta er jafnframt fyrsta uppbyggingarverkefni okkar í borginni,“ segir Jónas Þór Þorvaldsson framkvæmdastjóri en Kaldalón hefur komið að byggingarverkefnum í bæði Kópavogi og Garðabæ.

Við Stefnisvog 2 rísa þrjár 2ja til 6 hæða byggingar með sameiginlegum bílakjallara. Íbúðirnar eru nútímalegar og fjölbreyttar að stærð, eða á stærðarbilinu 2ja til 5 herbergja og 70-160 m<sup>2</sup>. Hefur undirbúningur framkvæmda staðið yfir í rúmt ár. Verklök eru áætluð haustið 2022.

[kaldalon.is/verkefni](http://kaldalon.is/verkefni)



» 71 íbúð í þremur 2ja til 6 hæða húsum  
 » 2ja til 5 herbergja íbúðir – stærð 70-160 m<sup>2</sup>  
 » Áætluð verklok haust 2022

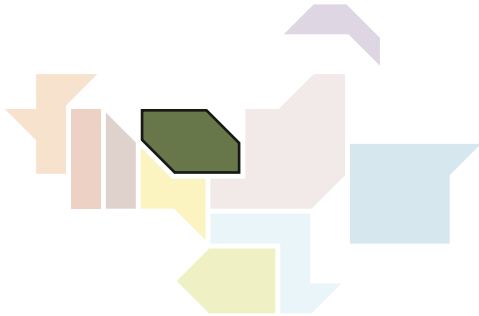
B





» Bygging hafin á 77 af 162 íbúðum  
 » 2ja til 6 herbergja - 50-170 m<sup>2</sup>  
 » Fyrstu íbúðir á markað 2022

Hönnun: PKdM



## Arkarvogur 2-15

Við Arkarvog 2-15 í Vogabyggð II hefur ÞG Verk hafið uppsteypu á 77 íbúðum í fyrsta áfanga. Alls verða íbúðirnar 162 í fjórum byggingum, auk verslunar- og þjónusturýma á jarðhæð einnar byggingarinnar. Íbúðirnar verða 2ja til 6 herbergja, 50-170 m<sup>2</sup> að stærð og afmarkast lóðin af Arkarvogi, Dugguvogi, Kuggavogi, Drómundarvogi og Vörputorgi.

Húsin verða 3ja til 5 hæða, með 13 stiga-göngum, byggð umhverfis inngarð. Undir honum verður sameiginlegur bílakjallari með 164 stæðum fyrir íbúa og geymslu- og tæknirými íbúða og sameiginlegum hjóla- og vagnageymslum.

Óskar Gunnarsson, staðarstjóri ÞG Verks, gerir ráð fyrir ef ekkert óvænt komi upp á megi gera ráð fyrir að fyrstu íbúðirnar komi á markað eftir um tvö ár.

[tgverk.is/vogabyggd](http://tgverk.is/vogabyggd)

## Kuggavogur 5

Sala á 47 íbúðum í fimm sambyggðum byggingum við Kuggavog 5 hefst í þessum mánuði en átta íbúðir hafa þegar verið seldar án auglýsingar. Stefnit er að því að byrja að afhenda fyrstu íbúðirnar í lok þessa árs. Íbúðirnar eru bæði vandaðar og fjölbreyttar, 2ja til 5 herbergja, á stærðarbilinu 67-130 m<sup>2</sup>. Stæði í bílajakjallara fylgja hluta íbúðanna.

„Húsið er 2-4 hæðir, vel staðsett niður við Elliðaárvoginn í þessu nýja og spennandi íbúðahverfi í Vogabyggð II. Framkvæmdir hófust haustið 2018, þeim hefur miðað vel og verður að mestu lokið fyrir áramót,“ segir Elías Guðmundsson, framkvæmdastjóri Sérverks, sem er bæði lóðarhafi og annast framkvæmdir.

[serverk.is](http://serverk.is)



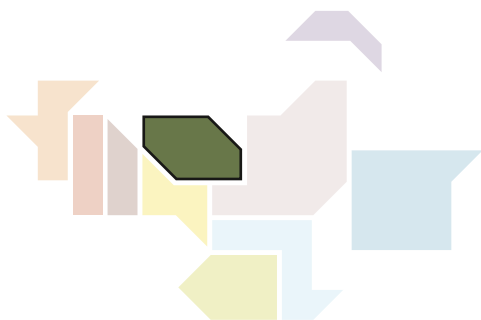
» 47 íbúðir – hluti þegar seldur  
 » 2ja til 5 herbergja - 67-130 m<sup>2</sup>  
 » Verklök um áramót 2020/2021

- » 62 íbúðir – 2ja til 5 herbergja
- » Sala íbúða hefst haustið 2021
- » Verklök haustið 2022



E

Hönnun: ARCHUS



## Súðarvogur 2

Framkvæmdum við 62 íbúðir á vegum félagsins Súðarvogur 2 ehf. við samnefnda götu í Vogabyggð II miðar vel. Þær hófust í mars 2020 og áætluð verklök eru haustið 2022. Um 70% íbúðanna eru undir 100 m<sup>2</sup> að stærð en þær verða á bilinu 2ja til 5 herbergja og 50-138 m<sup>2</sup>, auk einnar 160 m<sup>2</sup> þakíbúðar.

Húsið verður stallað, ýmist 3 eða 4 hæðir og atvinnurými á jarðhæð. Fimm stigagangar með lyftu eru í húsinu og undir því er kjallari með bílageymslu, geymslum fyrir íbúðir og sameiginlegum hjóla- og vagnageymslum.

„Húsið verður með viðhaldsfrírri álklæðningu og öllum íbúðunum verður skilað fullbúnum með

eldhústækjum. Gólfhiti verður í öllum íbúðum, votrymi verða flísalögð en annað parketlagt,“ segir Alexander G. Alexandersson, framkvæmdastjóri Súðarvogur ehf. Aðspurður segir hann að áform nú miðist við að sala íbúða hefjist haustið 2021 og að þær verði afhentar á tímabilinu mars-ágúst 2022. Flotgölf ehf. er aðalverktaki framkvæmda.

## Skektuvogur 2

Við Skektuvog 2-6 og Dugguvog 6-8 er ÞG Verk að ljúka byggingu 73 íbúða í fjórum 2ja til 5 hæða húsum í Vogabyggð II. Þegar er búið að selja 2/3 hluta íbúðanna. Íbúðir við Skektuvog voru afhentar snemma í vor og afhending íbúða við Dugguvog er núna í október og nóvember.

„Við miðum við að síðustu íbúðir verði tilbúnar í október og að fullnaðarfrágangi af okkar hálfu ljúki í nóvember/desember en hann helst í hendur við frágang Reykjavíkurborgar á gangstéttum sem áætlað er að ljúki í desember,“ segir Óskar Gunnarsson, staðarstjóri ÞG Verks. Eins og viðast hvar í Vogabyggð eru húsin randbyggð í kringum skjólsælan inngarð. Stigagangar eru fimm talsins og lyftur í þeim sem eru 3-5 hæðir. Íbúðirnar eru 2ja til 5 herbergja og 50-145m<sup>2</sup> að stærð. Undir húsunum er stór sameiginlegur bílajakjallari og fylgja stæði í honum með flestum íbúðum.

[tgverk.is/vogabyggd/](http://tgverk.is/vogabyggd/)



- » Byggingu 73 íbúða að ljúka
- » Meirihlutinn seldur – afhending hafin
- » Verklök nóvember/desember 2020

F

Hönnun: KRak

# Hér líður okkur vel

„Við fluttum hingað um miðjan desember í fyrra og höfum það afskaplega gott hérna,“ segir KAMILA BRANSKA, sem leigir ásamt fjölskyldu sinni íbúð hjá Bjargi íbúðafélagi í fyrstu íbúðum félagsins á Spönginni í Grafarvogi.

Kamila, sem er frá Póllandi, kom til Íslands fyrir 16 árum og hefur verið hér síðan. Hún var meðal þeirra fyrstu sem fluttu inn í nýbyggt húsið við Móaveg. Þar býr hún á þriðju og efstu hæð ásamt dætrum sínum tveimur og sambýlismanni. Þau vinna bæði hjá Össuri en stelpurnar, 9 og 13 ára,

eru í skóla. Fjölskyldan bjó áður í Mosfellsbæ og segir Kamila að það hafi verið frábært að komast í nýju íbúðina. Þau njóti stórbrotins útsýnis yfir borgina og sundin og fjallahringurinn blasi við. Stutt er að fara niður að sjó og í gönguferðir út í náttúruna.

„Héðan er líka stutt í skólann fyrir stelpurnar og þeim hefur gengið vel að aðlagast nýju umhverfi og hafa eignast góða vini. Það er því oft mikið fjör og skemmtilegheit hjá okkur þegar vinkonur dætranna koma í heimsókn og hér líður okkur vel,“ segir Kamila.



## Deiliskipulag í Vogabyggð I, II og III



**Vogabyggð I:** Heimilt er, samkvæmt breytingum sem gerðar hafa verið á samþykktu deiliskipulagi fyrir Vogabyggð I, að byggja vel á þriðja hundrað íbúðir á lóðum sem framkvæmdir eru ekki hafnar á. Kaldalón hf. fasteignapróunarfélag er lóðarhafi á þeim öllum. Auk 71 íbúðar við Stefnisvog 2 er hönnun hafin á 51 íbúð við Stefnisvog 1, skv. samþykktum breytingum. Ráðgert er að reisa þær íbúðir í þremur áföngum. Upphaf framkvæmda við fyrstu 17 íbúðirnar er fyrirhugað um mitt ár 2021.

**Vogabyggð II:** Samþykkt deiliskipulag er fyrir byggingu tæplega 400 íbúða, til viðbótar við þær rúmlega 300 íbúðir sem eru nú í byggingu þar, eða er lokið. Á döfinni er m.a. að byggja 16 íbúðir við Dugguvog 41, ásamt atvinnurýmum á jarðhæð á vegum Vogabyggðar ehf. Íbúðirnar verða 2ja til 3

herbergja, 75-110 m<sup>2</sup>. Fyrirhugað er að hefja framkvæmdir á næstunni og áætlað að þeim verði lokið í október 2022. Við Kuggavog áætla bG Verk að reisa 91 íbúð. Hönnun húsanna, sem verða 3-5 hæðir auk kjallara og turns, stendur nú yfir. Íbúðirnar verða af ýmsum stærðum og gerðum.

**Vogabyggð III:** Ný deiliskipulagshugmynd liggur nú fyrir. Markmiðið er að svæðið breytist úr iðnaðarhverfi í blandaða byggð fyrir íbúðir, atvinnustarfssemi, verslun, þjónustu, léttan og þrífalegan iðnað ásamt því að bæta ásýnd hverfisins og heimila meira byggingarmagn á lóðum. Fasteigna-eigendum og áhugafólki um uppbyggingu á svæðinu hefur verið boðið til opins kynningarfundar í nóvember.

Sjá nánar á [reykjavik.is/vogabyggd3](http://reykjavik.is/vogabyggd3)



- » Framkvæmdum lokið við síðustu 115 íbúðirnar
- » Eins til 4ra herbergja – 45-130 m<sup>2</sup> og ein 200 m<sup>2</sup>
- » Svo til allar íbúðir seldar – afhending klárast í okt./nóv. 2020

Hönnun: Arkþing-Nordic/Hornsteinar/T.Ark

## Efstaleitið

Byggingarverkefnið Efstaleitið, á þéttingarreit í kringum Útvarpshúsið, er eitt af fyrstu stóru þéttingarverkefnum sem hleypt var af stokkunum með Húsnæðisáætlun Reykjavíkur. Verslunar- og þjónustukjarni er einnig á svæðinu. Undirbúningur verkefnisins byrjaði árið 2016 og framkvæmdir hófust árið 2017 með byggingu 71 íbúða á C reit við Jaðarleiti og Bústaðaveg. Annar áfangi var bygging 160 íbúða á A reit við Efstaleiti og Lágaleiti og nú er þriðja áfanganum að ljúka, sem eru 115 íbúðir á B reit. Þar með lýkur uppbyggingu alls 346 íbúða á vegum Skugga byggingarfélags ehf. við Efstaleiti.

## B reitur við Efstaleiti, Lágaleiti og Vörðuleiti

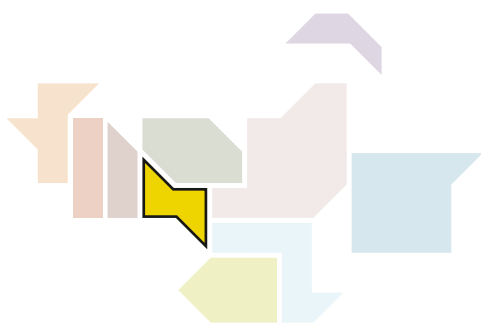
Svo til öllum byggingaframkvæmdum er lokið á B reit við Efstaleiti, Lágaleiti og Vörðuleiti og lóða- og gatnafrágangur þar er á síðustu metrunum. Flestallar íbúðirnar á reitnum, 115 talsins, eru seldar og á afhendingu síðustu þeirra að ljúka nú í lok október eða byrjun nóvember 2020.

Íbúðirnar á B reitnum eru frá stúdíó upp í 4ra herbergja íbúðir, á stærðarbilinu 45-130 m<sup>2</sup>, auk einnar tæplega 200 m<sup>2</sup> íbúðar með bílskúr í bílageymslu. Stæði í bílageymslu fylgja með íbúðum sem eru 60 m<sup>2</sup> eða stærri. Hægt er að

kaupa aukabílastæði og lagnaleiðir fyrir rafbílur eru til staðar fyrir þá sem vilja setja upp slíkan búnað.

Byggingarnar eru 3-6 hæðir, reistar í kringum skjólgóðan inngarð sem liggur vel við sólu og er skemmtileg umgjörð fyrir íbúasamfélagið, með bæði leiksvæði fyrir börnin og reiðhjólaskýli.

[efstaleitiid.is](http://efstaleitiid.is)





**Samfélag í mótun.** Kaffihúsið Yndisauki við Efstaleiti 25b stendur svo sannarlega undir nafni í þessu nýja hverfi.



## Það tókst sem við ætluðum okkur

„Þetta eru tímamót hjá okkur og upp úr stendur hvað þetta hefur tekist vel,“ segir **KRISTJANA LIND HILMARSDÓTTIR**, framkvæmdastjóri Skugga, um uppbygginguna við Efstaleitið.

„Okkur tókst það sem við ætluðum okkur hér við Efstaleitið – að búa til blandaða byggð allra aldurshópa, allt frá fyrstu kaupendum til þeirra sem vildu minnka við sig og flytja úr einbýli. Efstaleitið er án efa eitt vel heppnaðasta þéttingarverkefnið á höfuðborgarsvæðinu og það vil ég þakka öllu því reynslumikla fagfólki sem komið hefur að verkefninu, allt frá skipulags- og hönnunarferlinu til uppbyggingar og frágangs á svæðinu. Það er líka ánægjulegt að heyra frá íbúunum að vel hafi tekist til með uppbygginguna og að þeir eru almennt ánægðir með sitt nýja hverfi. Það er að myndast íbúasamfélag á þessum þremur reitum í kringum Útvarpshúsið en ýmsir voru vantrúaðir á að það gæti orðið, þegar við vorum að fara af stað með þetta krefjandi verkefni.“



# FOSSVOGUR



- » 69 íbúðir í byggingu – 60-160 m<sup>2</sup>
- » Sala hefst í ársbyrjun 2021
- » Afhending í árslok 2021 og ársbyrjun 2022

Hönnun: ARCHUS



## Skógarvegur 6-8

Framkvæmdir við byggingu tveggja 4 hæða húsa við Skógarveg 6-8 í Fossvogi eru nú í fullum gangi á vegum Dverghamra ehf. Íbúðirnar verða 69 talsins, á stærðarbilinu 60-160 m<sup>2</sup> og undir þeim er sameiginlegur bíla- og geymslukjallari. Uppsteypa á Skógarvegi 6 er langt komin og unnið er að því að steypa upp neðri hæðir í Skógarvegi 8 en

framkvæmdir hófust haustið 2019. Íbúðirnar verða seldar á almennum markaði.

„Við gerum ráð fyrir að fyrstu eignirnar fari í sölu í janúar 2021 og að íbúðir í fyrra húsinu verði tilbúnar til afhendingar í lok árs 2021. Íbúðir í seinna húsi verði svo tilbúnar í febrúar/mars 2022,“ segir Karl Raymond Birgisson,

framkvæmdastjóri Dverghamra. Hann segir húsin vel skipulögð og glæsileg og að áhersla sé lögð á að hámarka sem best nýtingu allra fermetra.

[dverghamrar.is](http://dverghamrar.is)

## Árland 10 og Stjörnugróf 11

Við Árland 10 og Stjörnugróf 11 í Fossvogi reisa Félagsbústaðir tvo 6 íbúða kjarna fyrir fatlað fólk. Húsin eru svipuð að gerð og útliti á einni hæð með íbúðum og sameiginlegri aðstöðu fyrir íbúa, sem þarfnast mikillar þjónustu, ásamt starfsmannaaðstöðu. Um er að ræða einstaklingsíbúðir 40-50 m<sup>2</sup> með herbergi og salernis- og eldhússaðstöðu.

Bygging húsa var boðin út samhliða og eru verkin tvö unnin samtímis af sama verktaka. Framkvæmdir hófust í febrúar 2020 og að sögn Grétars Arnar Jóhannssonar, sviðsstjóra hjá Félagsbústöðum, eru þær vel á veg komnar og stefnt að því að byggingu beggja húsa ljúki í lok febrúar 2021. Byggingaraðili er Ari Oddsson ehf.



- » 12 íbúðir – 40-50 m<sup>2</sup> í byggingu
- » Framkvæmdir hófust febrúar 2020
- » Verklök í febrúar 2021

Hönnun: ASK arkitektar



# ■ BÚSTAÐAHVERFI

- » 13 íbúða þéttingarverkefni að ljúka
- » 2ja til 4ra herbergja – 70-120 m<sup>2</sup>
- » Sala hafin – verklok í október 2020



Hönnun: PKdM

## Hólmgarður 34

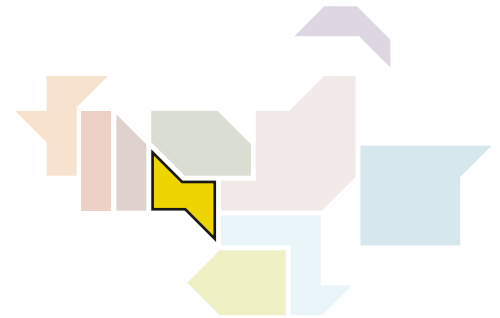
Framkvæmdum er að ljúka við 13 íbúðir sem byggðar eru ofan á Hólmgarð 34, sem lengi vel var helsti verslunarkjarni Bústaðahverfis og á baklóð hússins. Allar íbúðir eru með svalir til suðurs, þær eru 2ja til 4ra herbergja, 70-120 m<sup>2</sup>. Atvinnuhúsnæði er á jarðhæð.

„Í stað þess að rífa Hólmgarð byggðum við í raun nýtt hús ofan á gamla húsið,“ segir Ásgeir Örn Hlökkversson, framkvæmdastjóri Render ehf., sem stendur fyrir og hefur umsjón og eftirlit með framkvæmdunum. Hannað var stálvirki sem sett var utan á húsnæðið og stálbitarnir festir á steypa veggina, svo einnig var hægt að nýta steypa þakplötu yfir fyrstu

hæðinni. „Innan í stálvirkið voru svo settar timbureiningar sem smíðaðar voru á staðnum og þeim síðan púslað inn eins og legokubbum.“ Byggingaraðili er Jakobssynir ehf.

Verkefnið, sem byrjaði vorið 2019, er dæmigert fyrir þéttingu byggðar í eldri hverfum. Öll þjónusta er þegar til staðar í hverfinu, leikskóli er á næstu grösnum og lítill almenningsgarður fyrir framan húsið. Verklök eru áætluð í þessum mánuði og er sala íbúðanna þegar hafin á almennum markaði.

[vefir.onno.is/midbaer/holmgardur-34](http://vefir.onno.is/midbaer/holmgardur-34)



## Sogavegur 73-77

- » Byggingu 45 íbúða að ljúka
- » Sala gengur vel – stærð 55-130 m<sup>2</sup>
- » Áætluð verklok í nóvember 2020



Hönnun: THG arkitektar

Byggingu 2ja fjölbýlishúsa með 45 íbúðum við Sogaveg er að ljúka og er búið að selja um 2/3 af íbúðunum í báðum húsunum. Íbúðirnar eru á stærðarbillinu 55-130 m<sup>2</sup>, með góðu geymslurými. Húsið við Sogaveg 77 var tilbúið um síðustu mánaðamót og húsið við Sogaveg 73-75 verður tilbúið í lok þessa mánaðar. Á þá jafnframt að vera búið að ljúka frágangi utanhúss.

Húsin eru 3ja hæða, auk bílakjallara. Þau falla vel inn í gróið umhverfið og stallast niður Sogavegsmegin þar sem eru svalir til suðurs og vesturs. THG arkitektar hönnuðu og Húsvirki hf. annaðist byggingarframkvæmdir, sem hófust fyrri hluta ársins 2018, en félagið SV737 ehf. stendur fyrir verkefninu. Áætluð verklok eru í nóvember 2020.

## Samþykkt deiliskipulag í Háaleiti og Fossvogi



Arkitektar: THG arkitektar

### Háaleitisbraut 1

Breyting á deiliskipulagi við Háaleitisbraut 1 var samþykkt í sumar. Á horni Skipholts og Bolholts er heimilt að reisa sex hæða íbúðarhús með 47 íbúðum, á stærðarbilinu 30–150 m<sup>2</sup>, auk bílakjallara og þjónustu- og verslunarrýmis á jarðhæð. Næst Krínglumýrarbraut er heimilt að reisa fimm hæða skrifstofubyggingu með bílakjallara. Verkefnið er á undirbúningsstigi og framkvæmdaáætlun liggur ekki fyrir. Lóðarhafi er Sjálfstæðisflokkurinn.



### Starmýri 2A

Samþykkt deiliskipulag er fyrir byggingu 18 íbúða fyrir almennan markað ofan á Starmýri 2A. Atvinnuhúsnæði verður á jarðhæð og í kjallara að stórum hluta, fyrir utan fjórar íbúðir sem snúa í suður. Gert er ráð fyrir að íbúðirnar verði 2ja til 4ra herbergja, 70–120 m<sup>2</sup>. Vonir standa til að framkvæmdir hefjist á þessu ári og ljúki í ágúst 2021. Verkefnið fellur undir þéttingu byggðar og er öll þjónusta þegar til staðar, þ. á m. grunnskóli í næsta nágrenni. Félagið Starmýri 2a ehf. er lóðarhafi og hefur umsjón og eftirlit með verkefninu.



### Sléttuvegur 25-27

Tvö fimm hæða hús, sem rísa eiga á suðurhluta Sléttuvegar 25 – 27 og hýsa 81 leiguíbúð fyrir eldri borgara, eru nú í hönnunarferli hjá Sjómanna-dagsráði. Standa vonir til að byrjað verði á byggingu þeirra um mitt ár 2021. Íbúðirnar verða á stærðarbilinu 60–115 m<sup>2</sup> og munu þær tengjast bæði félags- og þjónustumiðstöð fyrir eldri borgara og hjúkrunarheimili Hrafnistu, sem lokið var við að reisa á lóðinni fyrr á þessu ári, ásamt 60 leiguíbúðum fyrir eldri borgara.



Hönnun: ARCHUS arkitektar

### Vigdísarlundur

Nýbraut ehf. áformar að byggja 15 íbúðir/parhús við Fossvogsveg 8. Þau verða 2ja hæða og 150 m<sup>2</sup> að grunnfleti, nema endaraðhúsin sem verða 200 m<sup>2</sup>. Vegna óvissu hefur upphaf framkvæmda frestast en gert er ráð fyrir að það taki um tvö ár að ljúka verkefninu, eftir að lóðin hefur verið gerð byggingarhæf.

## Samstarf við verkalýðshreyfinguna

Verkalýðshreyfingin hefur verið lykilsamstarfsaðili Reykjavíkurborgar á liðnum árum í að bregðast við erfiðri stöðu í húsnæðismálum.

Bjarg íbúðafélag var stofnað af ASÍ og BSRB upp úr kjarasamningum árið 2016. Í framhaldinu náðist samkomulag um uppbyggingu þúsund leiguíbúða, sem hluti af Húsnæðis-stefnu Reykjavíkurborgar. Bjarg hefur fengið úthlutað lóðum undir um 800 íbúðir frá borginni. Byggingu á þriðja hundrað íbúða er þegar lokið. Þá eru framkvæmdir ýmist hafnar, eða langt komnar, við byggingu vel á fimmta hundrað íbúða, auk þess sem hátt í 250 íbúðir eru í skipulagsferli eða deiliskipulag samþykkt.

Staðsetning	Félag	Fjöldi*	Staða framkvæmda
Spöngin - Móavegur	Bjarg	155	Lokið
Úlfarsárdalur - Urðarbrunnur	Bjarg	83	Lokið
Bæjarháls - Hraunbær	Bjarg	99	Á framkvæmdastigi
Kirkjusandur - Hallgerðargata	Bjarg	80	Á framkvæmdastigi
Úlfarsárdalur - Leirtjörn	Bjarg	83	Á framkvæmdastigi
Vogabyggð I - Bátavogur 1	Bjarg	74	Á framkvæmdastigi
Bryggjuhverfi III - Tangabryggja 1 og 5	Bjarg	127	Á framkvæmdastigi
Bæjarháls - Hraunbær**	Bjarg	58	Samþykkt deiliskipulag
Úlfarsárdalur - Leirtjörn	VR	36	Samþykkt deiliskipulag
Skerjabýggð	Bjarg	100	Í skipulagsferli
Vindás - Breknaás	Bjarg	80	Í skipulagsferli

\*Með íbúðum Félagsbústaða. \*\* Viðbót frá prentútgáfu.



# Gefandi þegar fólk skynjar að það er komið í örugga höfn

„Viðtökurnar voru strax mjög góðar og verkefninu var gjarnan líkt við gömlu verkamannabústaðina sem menn þekkja vel til og er öruggt leiguúrræði sem er ætlað þeim sem eru virkir á vinnumarkaði,“ segir **SELMA UNNSTEINSDÓTTIR**, verkefnastjóri á leigusviði hjá Bjargi íbúðarfélagi. Hún sér um úthlutanir á íbúðum, leigusamninga-gerð og samskipti við leigutaka.

„Mér finnst þetta skemmtilegt og gefandi starf. Það er dásamlegt að fá að verða vitni að því þegar fólk fær íbúðirnar okkar afhentar og það skynjar að það er komið í örugga höfn. Það er gefandi að finna það,“ segir Selma sem hefur haft í nægu að snúast frá því fyrsta íbúðin var afhent fyrir rúmu ári, í júní 2019. „Þetta hefur gengið vel og eftir að fyrsta afhending átti sér stað hefur þetta verið mjög líflegt.“

„Við erum með litlar og hagkvæmar íbúðir og þar virðist alltaf sama eftirspurnin. Hún hefur ekki breyst þó sagt sé að íbúðir sem áður voru leigðar út í skammtímaleigu airbnb hafi komið í auknum mæli inn á markaðinn á ný. Það hefur ekki áhrif á eftirspurnina hjá okkur því fólk er fyrst og fremst að leita eftir öryggi og lágrí leigu.“

## Spennandi samstarf

Nýlega hófst samstarf Bjargs og Búseta í Bryggjuhverfi III varðandi hönnun og uppbyggingu íbúða og nú stefnir í að framhald verði á samstarfinu í fleiri uppbyggingarverkefnum.

„Samstarfið hefur gengið mjög vel og við erum alveg í takt í þessu. Þá höfum við líka frá upphafi verið í samstarfi við Félagsbústaði, sem hafa kauprétt á hluta þeirra íbúða sem við byggjum og hafa nýtt sér hann í öllum verkefnum okkar hér í borginni. Það er sama sagan þar. Samskipti við bæði stjórnendur Félagsbústaða og Reykjavíkurborg hafa verið með ágætum. Sjálf hef ég mest verið í tengslum við Félagsbústaði og velferðarsvið Reykjavíkurborgar þar sem ég hef verið með góða samstarfsaðila og allt gengið vel. Það hefur verið ríkur vilji til að leysa mál,“ segir Selma að lokum.





Hönnun: A2F arkitektar



## Suður Mjódd – Árskógar 5-7

Framkvæmdir Búseta við Árskóga hafa gengið vel og standa þar nú tvö 4ra hæða fjölbýlishús með alls 72 íbúðum. „Við hönnun húsanna var lögð áhersla á góða nýtingu á rými um leið og þörfinni fyrir heppilega stærð íbúða var mætt, eða á bilinu 37-89 m<sup>2</sup> að geymslum undanskildum,“ segir Ágústa Guðmundsdóttir, sem sér um sölu- og markaðsmál hjá Búseta.

Íbúðirnar verða stúdíó, 2ja og 3ja herbergja og eru þær einstaklega vel staðsettar á höfuðborgarsvæðinu, skammt frá stofnbraut, fjölbreyttri þjónustu og almenningssamgöngum. Þá er gætt að áherslum samtímans

hvað varðar bæði reiðhjól og rafhleðslur fyrir bíla í þessu verkefni, sem öðrum hjá Búseta.

### Búsetuúrræði fyrir fatlaða

Gott samstarf hefur þróast milli Félagsbústaða og Búseta að sögn Ágústu þar sem lögð er áhersla á að mæta mismunandi þörfum. Í Árskógum 7 er gert ráð fyrir sex íbúðum sem

búsetuúrræði fyrir fatlaða, auk þess sem ein íbúð verður fyrir stuðningsfulltrúa. Byggingarframkvæmdir, sem Jáverk ehf. annast, hófust í júní 2019 og ganga vel. Sala búseturéttar hófst í september 2020 og er áætlað að hægt verði að flytja inn í íbúðirnar um mitt ár 2021.

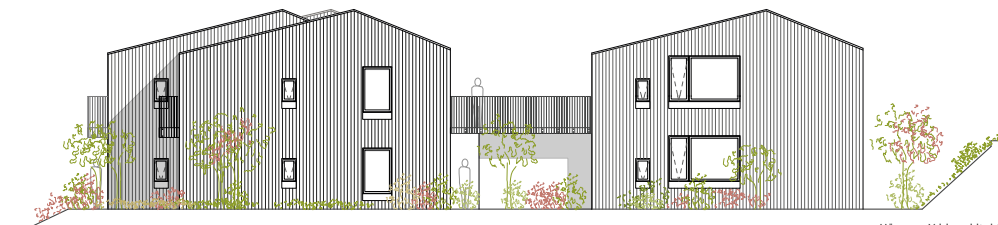
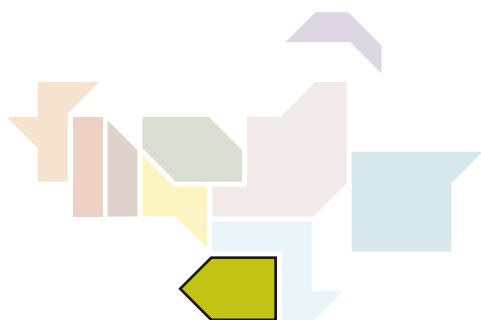
[arskogar.buseti.is](http://arskogar.buseti.is)

## Samþykkt deiliskipulag í Breiðholti

### Hagasel 23

Samþykkt deiliskipulag liggur fyrir vegna 2ja hæða íbúðakjarna með átta íbúðum fyrir fatlaða, auk einnar íbúðar fyrir starfsfólk, við Hagasel 23. Íbúðirnar verða 50-60 m<sup>2</sup> að stærð og er vinnu við hönnun hússins að ljúka.

Ráðgert er að framkvæmdir fari í útboð í nóvember á þessu ári. Húsið verður Svansvottað, sem þýðir að efni og aðferðir við húsbygginguna eru umhverfisvæn.



Hönnun: Ydda arkitektar

# ■ ÁRBÆR

## Hraunbær 103

Byggingu 60 íbúða húss fyrir 60 ára og eldri er að ljúka við Hraunbæ 103 í Árbæ. Húsið er 5-9 hæðir, stærð íbúða er á bilinu 52-159 m<sup>2</sup> og fylgja þeim 39 stæði í bílakjallara. „Við erum að afhenda fyrstu íbúðirnar núna í október og gerum ráð fyrir að vera búnir að skila af okkur stórum hluta af húsinu í nóvember. Þá verður lóðarfrágangi einnig lokið og aðkoman að húsinu orðin góð,“ segir Karl Raymond Birgisson, framkvæmdastjóri Dverghamra ehf.

Sala íbúðanna hefur gengið ágætlega að sögn Karls og er nú búíð að selja rúmlega 2/3 af öllum íbúðum í húsinu. Salan hafi farið mjög hratt af stað og seldust stærstu og dýrustu eignirnar fyrst. Upp á síðkastið hafi sala verið frekar hæg og segir Karl að svo virðist sem markhópurinn 60+ haldi sig meira til hlés en aðrir hópar vegna COVID-19.

[dverghamrar.is](http://dverghamrar.is)



- » Byggingu 60 íbúða að ljúka – 52-159 m<sup>2</sup>
- » Meirihluti íbúða seldur – afhending hafin
- » Verklök í nóvember 2020

Hönnun: KRark

## Hraunbær – Bæjarháls



- » Byggingu 99 leiguíbúða að ljúka
- » 2ja til 5 herbergja – 45-100 m<sup>2</sup>
- » Afhending hefst í nóv. 2020 – verklök vor 2021

Hönnun: Tark

Við Hraunbæ 153 – 163 á Bæjarhálsi er Jáverk ehf. langt komið með að reisa 99 leiguíbúðir í fjórum 2ja til 5 hæða húsum fyrir Bjarg íbúðafélag. Íbúðirnar eru 2ja til 5 herbergja, 45-100 m<sup>2</sup> og stefnt er að því að fyrstu íbúðirnar fari í útleigu í nóvember næstkomandi og að síðustu íbúðunum verði úthlutað í byrjun mars 2021.

Í hluta íbúða á jarðhæðum verður leyft að vera með gæludýr. Fyrsta skóflustunga var tekin í maí 2019. Félagsbústaðir munu kaupa 20 af íbúðunum af Bjargi og leigja þær út.

[bjargibudafelag.is/ibudir](http://bjargibudafelag.is/ibudir)

## Samþykkt deiliskipulag í Árbæ

### Bæjarháls – Hraunbær

Við Bæjarháls – Hraunbær, vestan við svæðið þar sem Bjarg íbúðafélag er að byggja, er heimild fyrir byggingu 116 íbúða á tveimur lóðum. Bjarg hefur fengið vilyrði fyrir 58 íbúðum þar og Húsvirki ehf. er að fara að reisa aðrar 58 íbúðir. Þær verða 2ja til 4ra herbergja, meðalstærð um 80 m<sup>2</sup>. Hönnun er langt komin hjá A2F arkitektum og jarðvegsframkvæmdir hefjast fljótlega. Framkvæmdatími er áætlaður 20 mánuðir miðað við að íbúðirnar komi í sölu árið 2022.

### Hverfisskipulag

Hverfisskipulag fyrir Ártúnsholt, Árbæ og Selás tók gildi í nóvember 2019. Með því verða tímafrekar og kostnaðarsamar grenndarkynningar að mestu óþarfar og allt umsóknar – og afgreiðsluferli einfaldara og skilvirkara. Samkvæmt hverfisskipulaginu er heimild fyrir byggingu 509 nýrra íbúða í hverfunum þremur; 49 í Ártúnsholti, 316 í Árbæjarhverfi og 144 í Seláshverfi.



# ■ NORÐLINGAHOLT

- » 83 íbúðir á stærðarbilinu 50-155 m<sup>2</sup>
- » Áætlað að afhenda fyrstu íbúðirnar haustið 2021
- » Áætluð verklok vorið 2022

Hönnun: +arkitektar

## Elliðabraut 4-6

Framkvæmdir standa yfir á vegum Þingvangs ehf. við byggingu 83 íbúða við Elliðabraut 4-6 í Norðlingaholti.

„Framkvæmdir hófust 2019, uppsteypu á að ljúka um áramótin 2020/2021 og áætlað að fyrstu íbúðirnar verði afhentar haust 2021. Íbúðirnar eru 2ja til 5 herbergja, á stærðarbilinu 50-155 m<sup>2</sup> og erum við að gera ráð fyrir að öllum framkvæmdunum verði lokið vorið 2022,“ segir Agnes Sigurðardóttir, skrifstofustjóri hjá

Þingvangi, og bætir við að veður sl. vetur og COVID-19 hafi aðeins hægt á verkáætlun.

Um er að ræða fjögur sambyggð 4ra hæða hús og munu að jafnaði um 20 íbúðir vera í hverjum stigagangi. Bílastæði fylgja öllum íbúðum, flest í bílakjallara auk þess sem 17 bílskúrar fylgja stærri eignum. Milli húsa verður skjólgóður inngarður sem allir íbúar hafa aðgang að og getur skapað góða stemmningu. „Þetta verða mjög hagkvæmar íbúðir og hentugar miðað við

fermetrafjölda. Þá er m.a. líka horft til þess að vera með rými á jarðhæð sem hentar fyrir daggæslu barna,“ segir Agnes. Stefnt er að því að almenn sala fari af stað á fyrri hluta næsta árs en hluti íbúðanna, eða um 20%, verða leiguíbúðir samkvæmt samningi við borgina.

[thingvangur.is/nordlingaholt](http://thingvangur.is/nordlingaholt)

## Elliðabraut 12-22

Framkvæmdum við 128 íbúðir sem MótX er að byggja við Elliðabraut 12-22 miðar vel og er afhending hafin á íbúðum í fyrri áfanga verkefnisins, í húsum 12-16. Þær fóru í sölu á vormánuðum og eru nú nánast allar seldar. Íbúðir í húsum 18-22 fara í almenna sölu innan tíðar og verða þær tilbúnar til afhendingar fyrri hluta næsta árs, frá febrúar til júní.

Húsin eru sex talsins, 4ra hæða, auk kjallara með sameiginlegri bílageymslu og fylgir

- » 128 íbúðir á stærðarbilinu 50-166 m<sup>2</sup>
- » Sala gengur vel og afhending íbúða hafin
- » Áætluð verklok mitt ár 2021

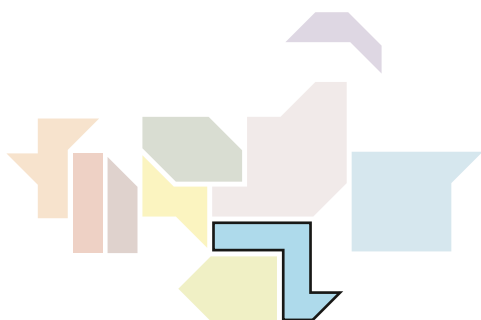


Hönnun: +arkitektar

bílastæði þar flestum íbúðanna. Í hverju húsi eru um 20 íbúðir, 2ja til 5 herbergja á stærðarbilinu 50-166 m<sup>2</sup>. Góðir pallar verða við íbúðir á jarðhæð, svalir og útisvæði verða almennt rúmgóð og um 90 m<sup>2</sup> garðsvalir eru með

penthouse íbúðum. Framkvæmdir hófust árið 2018 og lýkur þeim um mitt næsta ár.

[motx.is](http://motx.is)





- » 110 íbúðir í byggingu – verða alls 137
- » 45 íbúðir seldar – 65 í viðbót í sölu í haust
- » Stærð 30-65 m<sup>2</sup> – fyrstu íbúðir afhentar 2021



Hönnun: YRKI arkitektar

## Borpið-Vistfélag

Nýtt vistvænt smáíbúðahverfi fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur er að rísa í Gufunesi á vegum borgsins-Vistfélags. Framkvæmdir hófust í maí 2020. Unnið er að uppsetningu fyrsta áfanga og framkvæmdir einnig hafnar við annan áfanga. Í fyrsta áfanga eru 45 íbúðir, sem allar eru seldar. Í öðrum áfanga eru 65 íbúðir og hefur verið opnað fyrir sölu þeirra á heimasíðu félagsins. Alls verða íbúðirnar 137 í þessu fyrsta verkefni borgsins í borginni. Afhending fyrstu íbúða er áætluð um mitt ár 2021.

Borpinu-Vistfélag var úthlutað lóðinni í kjölfar samkeppni borgarinnar um hagkvæmar íbúðir fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur. Byggt verða 3-5 hæða hús með litlum og hagkvæmum íbúðum sem kosta á billinu 19-37 milljónir króna og fylgir þeim mikil sameign, s.s. vinnuástaða, veislusalir/kaffihús, sameiginlegt þvottahús og pósthús/búr fyrir póst og

aðkeyptar vörur/mat úr netverslunum, ásamt aðgangi að deililíbílum og grænmetisgördum.

„Við erum að breyta fasteignamarkaðnum í borginni,“ segir Runólfur Ágústsson verkefna-stjóri. „Afar lítið framboð hefur verið af litlum og hagkvæmum íbúðum en við erum að bæta úr því og skapa tækifæri fyrir ungt fólk til að eignast sína fyrstu íbúð á viðráðanlegu verði.“

Húsin eru úr steiptum einingum frá Steypu-stöðinni, með bæði stúdíó, 2ja, 3ja og 4ra

herberga íbúðum, á stærðarbilinu 30,5-65,5 m<sup>2</sup>. Eykt ehf. byggir og Yrki hannar og var mikið lagt upp úr því að hver fermetri nýtist að sögn Runólfs. „Þannig eru t.d. húsin einungis 8 metra djúp, sem tryggir gegnumbirtu í alrými og gerir gang óþarfan. Það sparar 6-8 m<sup>2</sup> og 3-4 m<sup>2</sup> sparast í viðbót með því að sleppa geymslu og auka skáapláss. Bara með þessu tvennu lækjum við verð íbúðanna um 5-6 milljónir.“

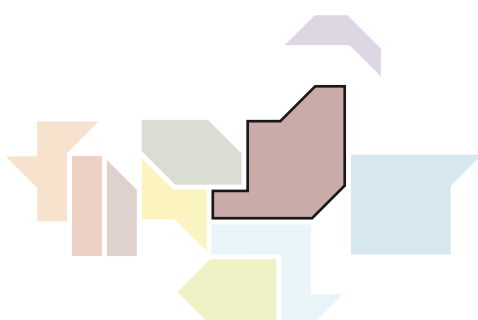
[thorpidvistfelag.is](http://thorpidvistfelag.is)

## Samþykkt deiliskipulag í Gufunesi I

Í Gufunesi á að byggja upp blandaða og þétta borgarbyggð þar sem áður var iðnaðarsvæði. Þar liggur fyrir samþykkt deiliskipulag fyrir 6-700 íbúðum á næstu 5-7 árum á vegum Fasteignapróunarfélagsins Spildu ehf. Þá er bygging 27 íbúða á döfni á vegum borgsins-Vistfélags, til viðbótar við þær 110 íbúðir sem eru nú í byggingu. Hoffell áformar einnig byggingu 50 íbúða fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur.



Hönnun: jvantpsjiker&partners





Hönnun: Arkbing-Nordic

## Bryggjuhverfi III

Bjarg íbúðafélag og Búseti hafa tekið höndum saman um byggingu 124 íbúða í þremur húsum á nýju uppbyggingarsvæði í Bryggjuhverfi III. Félagin byggja á sameiginlegum reit en hvort með sínar áherslur. Fyrsta skóflustunga var tekin í júní 2020 og gert er ráð fyrir að íbúðirnar verði tilbúnar haustið og veturinn 2021. Húsin eru hluti sjö bygginga sem mynda munu randbyggð sem umlykur sameiginlegt garðrymi. Jafnframt byggir Bjarg 29 leiguíbúðir á reitnum í samstarfi við Félagsbústaði.

### Tangabryggja 5

Búseti reisir 4ra hæða hús með mænispaki þar sem verða 26 íbúðir, 2ja, 3ja og 4ra herbergja, á stærðarbilinu 43-90 m<sup>2</sup>.

„Áhersla er lögð á skjólmyndun og heppilega afstöðu til sólar. Hverfið er að þróast á skemmtilegan hátt en þar er meðal annars gert ráð fyrir bryggjutorgi sem myndar miðpunkt hverfisins og lögð er áhersla á að íbúar hafi aðgengi að sjónum til að njóta útsýnis og manngerðrar fjöru með þrepastóllum þar sem hægt verður að setjast,“ segir Ágústa Guðmundsdóttir, sem sér um sölu- og markaðsmál hjá Búseta.

Í hlut Bjargs íbúðafélags koma 98 af íbúðunum 124 og mun félagið síðan selja Félagsbústöðum hluta þeirra. Íbúðir Bjargs verða í tveimur 3ja hæða húsum, 2ja til 5 herbergja og 45-100 m<sup>2</sup> að stærð. Eins og í öðrum leiguíbúðum Bjargs verður gæluðyrhald leyft í hluta íbúðanna.

Áætlað er að íbúðir Bjargs fari í útleigu haust/vetur 2021. Kynning og sala búseturéttar á að hefjist vorið 2021 og íbúðirnar tilbúnar til í lok árs 2021. Ístak er byggingaraðili.

### Tangabryggja 1

Við Tangabryggju 1 í Bryggjuhverfi III byggir Bjarg íbúðafélag 29 leiguíbúðir í samstarfi við Félagsbústaði, sem munu eiga 6 íbúðanna. Íbúðirnar verða 45-100 m<sup>2</sup> að stærð.

Gert er ráð fyrir að fyrstu íbúðirnar verði tilbúnar til afhendingar 2021 og þær síðustu ári síðar. Byggingaraðili er Reir Verk.

## Samþykkt deiliskipulag í Bryggjuhverfi III

Til viðbótar við þær 153 íbúðir sem Bjarg íbúðafélag, Búseti og Félagsbústaðir eru að byggja við Tangabryggju er samþykkt deiliskipulag fyrir byggingu á sjöunda hundrað íbúða í Bryggjuhverfi III. Meðalstærð íbúða er áætluð um 114 m<sup>2</sup> samkvæmt deiliskipulaginu. Á G reit hefur félagið Sedrus fengið lóðarvilyrði fyrir byggingu hagkvæms húsnæðis fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur.



Deiliskipulagshönnun: Arkis/Verkis/Landmótun



Bjarg og Búseti standa saman að uppbyggingu í Bryggjuhverfinu. Myndin var tekin þegar fyrsta skóflustungan var tekin að Tangabryggju 5 nú í sumar. Á myndinni eru f.v. Bjarni Þórólfsson framkvæmdastjóri Búseta, Karl Andreassen framkvæmdastjóri ÍSTAK, Björn Traustason framkvæmdastjóri Bjargs, Árni Stefán Jónsson stjórnarformaður Bjargs, Dagur B. Eggertsson borgarstjóri, Ágústa Guðmundsdóttir, sölu- og markaðsstjóri Búseta, Jón Ögmundsson stjórnarformaður Búseta og Ásta Margrét Grétarsdóttir, aðalbókari hjá Bjargi.

Mynd: Jón Hallór Jónasson

## Það ríkir traust á milli Búseta og borgarinnar

Búseti hefur lokið við að byggja 319 íbúðir samkvæmt gildandi samkomulagi við Reykjavíkurborg og bygging 98 íbúða til viðbótar stendur nú yfir við Árskóga 5-7 í Suður Mjódd og Tangabryggju 5 í Bryggjuhverfi III. Borgin gaf vilyrði árið 2016 fyrir byggingarétti á þriðja hundrað íbúða á nokkrum stöðum í borginni, til viðbótar við 225 íbúðir sem Búseti var þegar með í undirbúningi eða smíðum, þannig að vilyrði er fyrir byggingu samtals á fimmta hundrað búseturéttaríbúðum í borginni.

„Samstarf Búseta og Reykjavíkurborgar hefur gengið afskaplega vel og það ríkir traust á milli Búseta og borgarinnar. Okkur hefur gengið vel með að vinna og framkvæma á þeim lóðum sem við höfum byggt og verkefnið hafa staðist áætlanir hvað varðar tímaramma og fjárhag,“ segir framkvæmdastjóri Búseta, **BJARNI ÞÓR ÞÓRÓLFSSON** og litur björtum augum til áframhaldandi samstarfs við borgina.

Búseti er húsnæðissamvinnufélag að norrænni fyrirmynd. Slík félög eru í eigu allra félagsmanna og jafnan opin öllum óháð aldri og búsetu. Tala má um húsnæðissamvinnufélög sem þriðju leiðina þar sem kaup á búseturétti er þá valkostur fyrir þá sem vilja meira öryggi og festu en einkennir leigumarkaðinn en vilja ekki endilega kaupa fasteign.

### Samstarf Búseta og Bjargs beggja hagar

Um þessar mundir eru Búseti og Bjarg íbúðafélag að byggja á sameiginlegum byggingarreit við Tangabryggju í bryggjuhverfinu fyrir tilstuðlan Reykjavíkurborgar.

„Þetta samstarf hefur gengið mjög vel og hafa báðir aðilar mikinn hag af. Við búum yfir reynslu þegar kemur að útfærslu húsbýgginga og Bjarg

hefur komið með spennandi nálgun sem felst í því að verktakinn kemur að verkinu á öllum stigum málsins. Tangabryggjan er þar sem Björgun var áður með starfsemi. Staðsetningin er frábær og það er ánægjulegt að sjá íbúðir taka við af gamla iðnaðarsvæðinu,“ segir Bjarni Þór. Hann áréttar að góð staðsetning í nánd við samgöngur og þjónustu skipti miklu máli þegar hugað er að framkvæmdum hjá félaginu. Sem dæmi nefnir hann íbúðir sem nú eru í byggingu við Árskóga og staðsettar eru nálægt þjónustumiðstöð hverfisins, samgöngumiðstöð og fallegu útivistarsvæði.

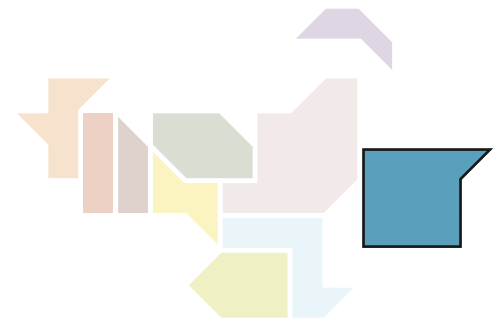
### Grænar áherslur, líftími og sjálfbærni

Búseti hefur lagt mikið upp úr vandaðri hönnun, ekki einungis að hver fermetri sé vel nýttur heldur einnig á vistgæði, sjálfbærni og líftíma hönnunarinnar. „Græn Búseta“ er hugtak sem Búseti notar yfir grænar áherslur í rekstri sínum.

„Þær teygja sig víða þegar kemur að starfseminni og við kunnum mjög vel að meta hvað rafbilanotkun er gert hátt undir höfði hjá borginni og búsetafélög, eins og önnur húsfélög, geta nýtt styrki til að byggja upp innviði fyrir rafbíla,“ bætir Bjarni Þór við.



## Námsmannaíbúðir við Klaustur- og Kapellustíg



- » 56 námsmannaíbúðir í byggingu
- » Stærð íbúða 42 – 50 m<sup>2</sup>
- » Verklök sumarið 2022



Framkvæmdir hófust í júlí 2020 við byggingu 56 námsmannaíbúða á lóð Byggingafélags námsmanna við Klaustur- og Kapellustíg. Um er að ræða 36 einstaklingsíbúðir sem verða um 42 m<sup>2</sup> og 20 paríbúðir sem verða um 50 m<sup>2</sup>.

Húsin eru fjögur talsins, 3-4 hæðir, en þau eru byggð samkvæmt skipulagstillögum Kanon arkitekta og teikningar eru unnar af Arkís arkitektum, sem jafnframt teiknuðu þær 200 námsmannaíbúðir sem eru fyrir á Klausturstíg 1-11 og Kapellustíg 1-13.

Búið var að steypa upp sökkla húsanna í september og framkvæmdum, sem Eykt ehf. sér um, miðar vel. Fyrstu íbúðir verða tilbúnar í ágúst 2021 og verklök eru áætluð í ágúst 2022.





Á annað hundrað íbúðir eru nú á framkvæmdastigi í Úlfarsárdal. Stærstu framkvæmdirnar eru bygging 83 leiguíbúða við Leirtjörn á vegum Bjargs íbúðafélags og bygging 46 íbúða fyrir almennan markað í 1. áfanga á svokölluðum G reit við Leirtjörn. Nokkur minni fjölbýlishús eru einnig í byggingu í dalnum, ásamt einbýlis- og raðhúsum. Jafnframt eru enn nokkur raðhús og einbýli í byggingu á Reynisvatnsási.

## Silfratjörn 2

Við Leirtjörn í Úlfarsárdal reisir Bjarg íbúðafélag 83 leiguíbúðir í fjórum 3ja til 4ra hæða byggingum. Fyrstu 30 íbúðirnar voru afhentar í september síðastliðnum og áætlað er að þær síðustu verði afhentar í júlí 2021.

Húsin standa á byggingarreit sem afmarkast af Skyggisbraut 27, Gæfutjörn 20-22 og Silfratjörn 2. Íbúðirnar eru 2ja til 5 herbergja af stærðinni 45-100 m<sup>2</sup> og munu Félagsbústaðir eignast 17 íbúðanna og leigja út.

Fyrsta skóflustunga var tekin í maí 2019, THG arkitektar hönnuðu húsin, Eykt ehf. er bygg-ingaraðili og verklok eru áætluð sumarið 2021.

[bjargibudafelag.is](http://bjargibudafelag.is)



» 83 leiguíbúðir – 30 þegar afhentar  
» 2ja til 5 herbergja – 45-100 m<sup>2</sup>  
» Verklok sumar 2021

Hönnun: THG arkitektar



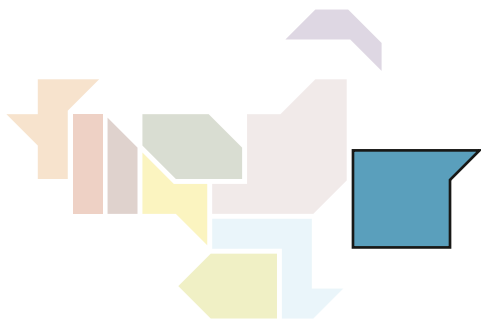
# ■ ÚLFARSÁRDALUR

- » 46 íbúðir í byggingu í 1. áfanga – alls 95 íbúðir
- » Stærð 50-110 m<sup>2</sup> – 2ja til 4 herbergja
- » Fyrstu íbúðir afhentar haustið 2021



Hönnun: ASK arkitektar

## Gæfutjörn – Skyggisbraut



Alls verða byggðar 95 íbúðir í fimm húsum á svokölluðum G reit við Leirtjörn í Úlfarsárdal í tveimur áföngum. Húsin verða 3-5 hæðir með 2ja til 4ra herbergja íbúðum á stærðarbilinu 50-110 m<sup>2</sup>. Undir húsunum er bílageymsla fyrir 105 bíla. Búið er að steypa upp eitt 4ra hæða hús við Gæfutjörn 2, þar sem verða 12 íbúðir. Þá er búið að steypa kjallara og plötu hússins við Skyggisbraut 1-3, þar sem verða 34 íbúðir.

„Framkvæmdir við þennan fyrri áfanga verkefnisins og bílageymsluna komust á skrið

um síðustu áramót og nú erum við að áætla að afhending fyrstu 12 íbúðanna geti orðið haustið 2021. Við finnum fyrir áhuga kaupenda og stefnum að því að sala hefjist þegar líður fram á næsta ár,” segir Óttar Arnaldsson, framkvæmdastjóri Fjarðarmóta ehf. Seinni áfangi verkefnisins samanstendur af 49 íbúðum við Jarpstjörn 1-3, Gæfutjörn 4-6 og Skyggisbraut 5 og 7. Stefnt er að því að öllum framkvæmdum á reitnum verði lokið um mitt ár 2023.

## Aðrar framkvæmdir í Úlfarsárdal



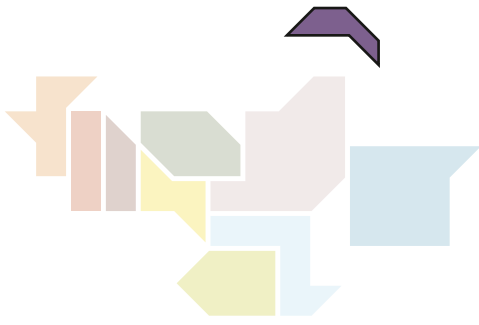
**Lofnarbrunnur 1-7:** Framkvæmdir eru langt komnar við fjölbýli með 10 íbúðum án bílakjallara. Stærð íbúða 70-130 m<sup>2</sup>, 2ja til 4ra herbergja. Áætluð verklok 2021. Lóðarhafi er Mánalind ehf. og byggingaraðili HH-byggingar ehf. Hönnun: mansard ehf.



**Lofnarbrunnur 14:** Sala er hafin á 11 íbúðum í fjölbýli með lyftu og bílakjallara. Rúmgóðar 2ja til 5 herbergja íbúðir, 50-135 m<sup>2</sup>. Stæði í bílakjallara fylgir hverri íbúð. Stutt í leik- og grunnskóla og frábær útivistarsvæði. Áætluð verklok 2020. Lóðarhafi og byggingaraðili er Seres ehf. Hönnun: mansard ehf.



**Urðarbrunnur:** Fimm fjölbýli með samtals 20 íbúðum í byggingu við Urðarbrunn 23-25, 27-29, 31, 50-52 og 54-56. Stærð íbúða 60-125 m<sup>2</sup>. Áætluð verklok 2021/2022. Einnig er í byggingu sex íbúða raðhús við Urðarbrunn 84-92A, stærð íbúða 230 m<sup>2</sup>. Áætluð verklok 2021. Lóðarhafi og byggingaraðili er Bygg Ben ehf. Hönnun: mansard ehf.



## Samþykkt deiliskipulag

Samþykkt deiliskipulag er fyrir fjölgun byggingu 23 íbúða í Grundarhverfi á Kjalarnesi. Einnig hefur verið veitt vilyrði fyrir lóð í Grundarhverfi vegna verkefnisins hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur.



## Samþykkt deiliskipulag í Úlfarsárdal



Deiliskipulag: VA arkitektar/Landmótun



Deiliskipulag: VA arkitektar

### Leirtjörn

Heimild er fyrir byggingu 189 íbúða til viðbótar við þær 133 íbúðir sem eru þegar komnar í byggingu við Leirtjörn. Meðal annars hefur verið samþykkt deiliskipulag fyrir byggingu 58 íbúða á E reit við Rökkvatjörn á vegum félagsins Úlfarsár ehf. Um er að ræða þrjár byggingar með 2ja til 5 herbergja íbúðum, 60-120 m<sup>2</sup> að stærð. Atvinnuhúsnæði verður á jarðhæðum. Framkvæmdir eiga að hefjast vorið 2021. Samþykkt deiliskipulag er einnig fyrir byggingu 36 íbúða fyrir VR, auk byggingar nokkurra minni raðhúsa nær Leirtjörn fyrir ýmsa aðila. Þá eru Félagsbústaðir að hefja framkvæmdir við sex íbúða íbúðakjarna, 50-60 m<sup>2</sup>, fyrir fólk með sérþarfir við Rökkvatjörn 3. Gert er ráð fyrir að íbúðirnar verði tilbúnar í lok árs 2021.

### Sunnan Skyggisbrautar

Eftir endurskoðun og endurskipulagningu deiliskipulags Úlfarsárdals má byggja 1.040 íbúðir í dalnum, auk 360 íbúða við Leirtjörn, en eldra deiliskipulag heimilaði byggingu um 750 íbúða. Um 190 íbúðir eru enn óbyggðar samkvæmt samþykktu deiliskipulagi fyrir dalinn, fyrst og fremst minni fjölbýlis-, rað- og einbýlishús.

# ■ AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2040



**Þétt og blönduð byggð innan núverandi vaxtarmarka til ársins 2040.** Markmiðið er að minnst 80% nýrra íbúða og nýrra atvinnutækifæra verði innan áhrifsvæðis Borgarlínu. Uppbyggingu íbúðarhúsnæðis verður forgangsraðað með tilliti til nálægðar við öflugar almenningsgangur og fjölbreytta atvinnu- og þjónustukjarna. Nýtt íbúðarhúsnæði skal einnig styðja við félagslega sjálfbærni í viðkomandi hverfi.

## Ný stefna um íbúðabyggð eykur gæði búsetu og styður félagslega sjálfbærni

Kröftugur og sjálfbær vöxtur borgarinnar til langrar framtíðar er leiðarljós við mótun breytinga á aðalskipulagi Reykjavíkur. Ætlunin er að skapa forsendur fyrir kröftugri vöxt borgarinnar jafnhliða því að styðja við markmið um kolefnishlutleysi árið 2040, vernd náttúrusvæða og líffræðilega fjölbreytni og samkeppnishæft, lífvænlegt, réttlátt og fjölbreytt borgarsamfélag. Leiðarljós við mótun tillagna er að spyrða betur saman áætlanir um uppbyggingu húsnæðis og fjölgun íbúa og starfa við áform um byggingu og styrkingu vistvænna samgöngukerfa; Borgarlínu, stofnleiða Strætó bs, hjólastígakerfi og gönguleiðir. Það er í takti við Loftslagsstefnu borgarinnar til ársins 2040 og meginmarkmið gildandi aðalskipulags. Í breytingartillögunum er einnig lögð sérstök áhersla á aukin gæði íbúðabygðar og fjölbreyttari almenningsrými.

### Þróun byggðar innan vaxtarmarka til langrar framtíðar

Með tillögunum er sýnt fram á að þau landsvæði sem við höfum tekið frá undir íbúðarbyggð, atvinnusvæði og samgöngumannvirki í aðalskipulagi undanfarna áratugi, geta dugað okkur til ársins 2040 og sennilega mun lengur. Það þýðir að auðveldara er að framfylgja markmiðum borgarinnar um sjálfbæra þróun, verndun ósnortinna svæði í útjaðri, líffræðilegan fjölbreytileika, kolefnishlutleysi, vernd grænna útivistarsvæða, þéttari og blandaðri byggð, vistvænni ferðavenjur og uppbyggingu Borgarlínu.

### Þúsund íbúðir á ári – fjórðungur á vegum húsnæðisfélaga

Boðaður er kröftugri vöxtur í Reykjavík en verið hefur undanfarna áratugi. Lagt er til að byggðar

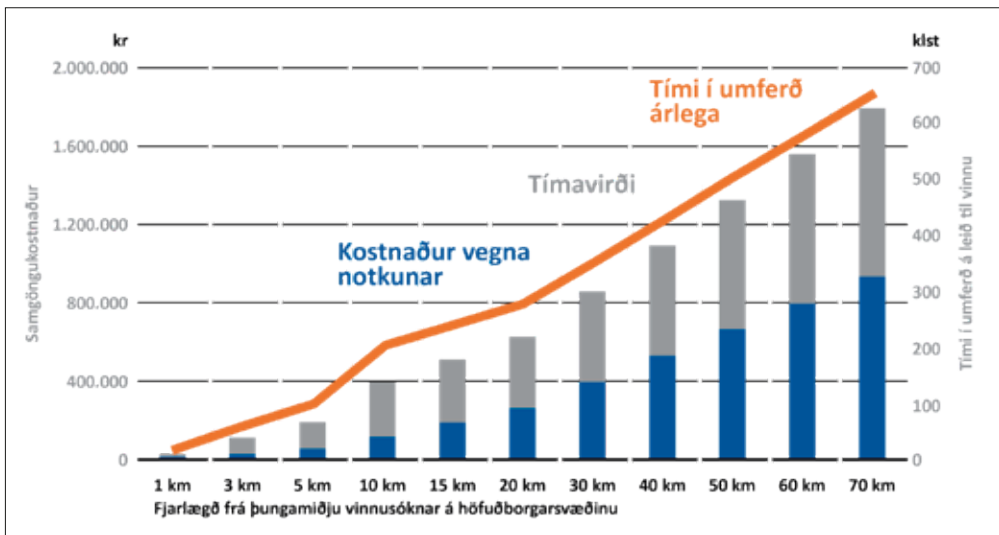
verði minnst 1.000 íbúðir á ári að meðaltali til ársins 2040 og að um 25% verði á vegum húsnæðisfélaga sem ekki eru rekin í ágóðaskyni. Háleitari markmið aðalskipulags um fjölgun íbúða eru grundvöllur á því húsnæðisátaki sem staðið hefur yfir undanfarin ár.

Stóraukið framboð íbúða er tryggasta leiðin til að skapa ásættanlegra húsnæðisverð á hinum almenna markaði, bæði á miðlægum svæðum og í útjaðri byggðar. Markviss áætlun um jafnari fjölgun íbúða, studd af opinberum aðilum, er einnig til þess gerð að draga úr sveiflum á byggingarmarkaði, skapa stöðugri húsnæðismarkað og jafna almennt hagsveiflur í samfélaginu.



**Njótum sólar.** Í tillögnum er fjallað um hvernig mismunandi þéttleiki íbúðabyggðar og byggingarform hafa áhrif á gæði eins og birtuskilyrði á leiksvæðum og umfang grænna svæða. Ein grunnregla sem hefur reynst vel í nágrannalöndum okkar er að setja ákveðin viðmið um birtuskilyrði á úti-svæðum. Víða er mælt með því að meiri en helmingur leiksvæða barna og önnur dvalarsvæði utandyra, innan lóða sem og á sameiginlegum svæðum, geti, að vori, notið sólar að lágmarki í fimm klukkustundir á dag.

Skýringarmynd: Teiknistofan Stika, september 2020.



**Húsnæði og samgöngur eru tvær hliðar á sama peningnum.** Það er mikilvægt að horfa ekki einangrað á húsnæðiskostnaðinn, heldur verði kostnaður vegna samgangna einnig ávallt tekinn með í jöfnuna. Það er tímabært að festa slíka hugsun í sessi hér á landi og ýta almennt undir aukna vitund um þann kostnað sem samgöngur hafa í för með sér.

Heimild: Minnisblað SSH frá janúar 2019, unnið af Vilhjálmi Hilmarssyni, hagfræðingi.

### Auknar kröfur um gæði íbúðabyggðar og félagsleg sjálfbærni

Í breytingartillögnum er áréttað að gæði húsnæðisins og nærumhverfis þess verði ávallt í fyrirrúmi við skipulagningu og hönnun nýrrar íbúðabyggðar. Einnig er undirstrikað betur að félagsleg blöndun og fjölbreytni verði alltaf leiðarljós við skipulagningu nýrra hverfa og

framboð húsnæðis verði með þeim hætti að sem flestir geti flutt innan hverfis, þegar stækka eða minnka þarf við sig. Við hönnun íbúðabyggðar þarf að horfa til stærðar og gerðar íbúða fyrir mismunandi fjölskyldugerðir og félagshópa, birtuskilyrða, hljóðgæða og loftgæða í íbúðum, inngördum og nærumhverfi húsnæðisins. Einnig hæðar byggingar og

fjarlægða milli þeirra, dýptar húsbygginga og hlutfalls útisvæða til leiks og dvalar þar sem sólar nýtur bróðurpart dags. Tillögurnar fela í sér að sett verði fram mun ákveðnari markmið og kröfur um vandaða hönnun íbúðarhúsnæðis.

### Meiri sveigjanleiki og betra stjórnþæki

Auk breytinga á einstökum ákvæðum og markmiðum aðalskipulagsins eru lagðar til ýmsar úrbætur á framsetningu stefnunnar og skerpt á því hvernig beri að túlka hana. Markmiðið er að gera aðalskipulagið að betra stjórnþæki; að auðveldara verði að tryggja gæði byggðar í samræmi við sett markmið og styrkja samningsstöðu borgaryfirvalda í viðræðum um magn og gerð uppbyggingar á einstaka reitum. Jafnhliða því er takmarkið að gera aðalskipulagið almennara og sveigjanlegra, sem ætti að leiða til færri breytinga á því í framtíðinni.

### Kynning á tillögum

Tillögur að breytingum á aðalskipulaginu hafa nú verið lagðar fram og verða til kynningar sem drög næstu vikurnar.

Ábendingum og athugasemdum við drög að aðalskipulagsbreytingum má koma á framfæri á netfangið skipulag@reykjavik.is eða skriflega til Umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar, Borgartúni 12-14, 105 Reykjavík. Sjá nánar aðalskipulag.is.

# ■ ÁRTÚNSHÖFÐI OG ELLIÐAÁRVOGUR



## Græna borgin við sundin – einstök staðsetning

Ártúnshöfði og Elliðaárvogur eru lykilsvæði í þróun Reykjavíkurborgar. Samkvæmt tillögu að viðauka við Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 gegnir svæðið mikilvægu hlutverki við uppbyggingu borgarinnar, styður við stefnu hennar í loftslagsmálum og stuðlar að sjálfbærri þróun borgarumhverfisins. Ártúnshöfði og Elliðaárvogur er eitt stærsta þróunarsvæði Reykjavíkur og áætlað er að þar verði allt að átta þúsund íbúðir í fullbyggðu hverfi í bland við þjónustu og aðra atvinnustarfsemi.

### Grænasta hverfi landsins

Staðsetning svæðisins er einstök. Nálægð við strandlengjuna og grænan útivistarás Elliðaárdals skapar svæðinu mikla sérstöðu í borgarlandslaginu. Miðlæg lega þess innan höfuðborgarsvæðisins og nálægð við stofnæðar eru forsendur fyrir þéttbyggðu borgarhverfi sem styður við breyttar áherslur í samgöngumálum með Borgarlínu og gerir Ártúnshöfða og Elliðaárvog að grænustu hverfum landsins. Í hverfinu verða því megináherslur Græna plansins um þetta umhverfsvæna byggð, hágæða almenningsamgöngur, mikla möguleika til samgönguhjólreiða, lífsgæða, uppbyggingu íbúða fyrir alla og síðast en ekki síst grænt og fallegt hverfi að veruleika. Með tilkomu Borgarlínu mun Ártúnshöfði verða beintengdur

miðborginni og virka sem framlenging menningar og mannlífs fyrir austurluta borgarinnar.

### Breyttir tímar kalla á breytta notkun

Hugmyndir um þróun Ártúnshöfða og Elliðaárvogs hafa lengi verið á dagskrá. Árið 2015 var haldin hugmyndasamkeppni um þróun svæðisins og í framhaldi var unnið rammaskipulag sem var samþykkt í ársbyrjun 2016. Frá þeim tíma hefur verið unnið að deiliskipulagi einstakra hluta svæðisins og hefur t.d. skipulag fyrir stækkun Bryggjuhverfis til vesturs þegar verið samþykkt.

Síðustu áratugi hefur plássfrek iðnaðarstarfsemi verið einkennandi fyrir svæðið sem nú er til endurskoðunar. Flutningur þessarar starfsemi er þegar hafinn og samhliða uppbyggingu fjölbreytts borgarhverfis mun hún víkja að fullu. Í raun er verið að færa borgarbum þetta dýrmæta land aftur og breyta notkun þess með þeim hætti að kostir þess nýtist að fullu íbúum til hagsbóta. Fyrirhuguð uppbygging mun styðja við núverandi starfsemi á nærliggjandi svæðum og öflugur borgarkjarni á Ártúnshöfða mun til framtíðar styrkja úthverfi austurborgarinnar í heild sinni.



Svæði 2: Íbúðabyggð að mestu auk skóla- og útivistarsvæða fyrir hverfið í heild sinni. Borgarlína sýnd með rauðri línu.

Svæði 2 – Vinningstillaga C-40 árið 2019: Lifandi landslag. Umhverfisvæn borgarþróun verður höfð að leiðarljósi.

# ■ ÁRTÚNSHÖFÐI OG ELLIÐAÁRVOGUR



Svæði 1 – Hamarinn: þétt net göngustíga og útivistarsvæða rammur inn íbúðabygðina.

## Deiliskipulag næstu áfanga

Síðastliðin misseri hefur verið unnið að deiliskipulagstillögum fyrir svæðin næst þróunarás Reykjavíkur, nánar tiltekið svæði 1 og 2. Fasteignaþróunarfélögin Klasi og Heild eiga lóðir á þessum svæðum og hafa frá árinu 2017 unnið náð með Reykjavíkurborg að þróun

þeirra og undirbúningi uppbyggingar. Á svæðum svæðum 1 og 2 er gert ráð fyrir allt að 3.800 íbúðum í bland við atvinnustarfsemi og blómlegt borgarlíf. Tillögurnar hafa verið unnar í samræmi við áherslur aðalskipulags og mun uppbygging svæðisins hafa jákvæð áhrif á

samkeppnisstöðu höfuðborgarinnar á komandi árum. Tillögurnar taka mið af nútímalegum áherslum borgarþróunar og verða skipulagsáætlanir þessara svæða umhverfisstærðar af fagaðilum.







Svæði 1 – Krossamýrartorg: Hjarta nýja borgarhlutans og tengistöð Borgarlínu við austurhluta borgarinnar.

**Forkynning deiliskipulags fyrir svæði 1 og 2**

Vinna við deiliskipulagstillögur svæða 1 og 2 er langt komin og hafa fjölmargir aðilar komið að því verki.

Mikilvægt er að heyra skoðun væntanlegra íbúa svæðisins og annarra borgarbúa. Því munu tillögurnar fara í sérstaka forkynningu og rýni áður en formlegt auglýsingaferli deiliskipulagsins hefst.

Forkynning þessi mun hefjast innan tíðar og verður auglýst sérstaklega. Stefnt er að því að formlegt auglýsingaferli deiliskipulagstillagna hefjist fyrir áramót.



Ártúnshöfði og Elliðaárvogur – þróunarsvæði rammaskipulags. Deiliskipulagsvæði 1 og 2 og Borgarlína merkt sérstaklega.



## Spennandi uppbygging í Gufunesi

„Við ráðgerum að taka fyrstu skóflustungu í febrúar 2021 og að fyrstu íbúðirnar verði afhentar í upphafi árs 2023 og í heild erum við að gera ráð fyrir að byggja 600-700 íbúðir á svæðinu á næstu 5-7 árum,“ segir **ANNA SIGRÍÐUR ARNARDÓTTIR**, framkvæmdastjóri Fasteignapróunarfélagsins Spildu, sem unnið hefur að undirbúningi framkvæmda í Gufunesi frá því að deiliskipulag var samþykkt.

„Svæðið sem um ræðir hýsti áður grófan iðnað, þar á meðal Áburðarverksmiðju ríkisins, en nú rís þarna fjölbreytt og heillandi hverfi þar sem skapandi greinar og kvikmyndaver gefa tóninn,“ bætir Anna Sigríður við og lofar jafnframt umhverfið í hástert.

„Landslagið er einstakt, vogskornir klettar, strendur með svörtum og gylltum sandi, fuglalíf og útsýni yfir Geldinganes, Viðey, Esjuna og miðborgina. Engar götur munu skilja byggðina frá náttúrunni og einungis hjóla- og göngustígar liggja að hafi.“ Þá bendir hún á að allir helstu innviðir séu til staðar, enda Gufunesið hluti af Grafarvogi, stærsta íbúðahverfi Reykjavíkurborgar með 30 þúsund íbúum. Þar sé framúrskarandi þjónusta, fjölmargir skólar og leikskólar og íþróttamannvirki.

### 150 íbúðir til að byrja með

Til að byrja með er gert ráð fyrir að byggja 150 íbúðir, flestar á stærðarbilinu 50-120 m<sup>2</sup>, á tveimur lóðum Spildu og þar er einnig gert ráð fyrir bílakjöllurum undir báðum lóðunum. Arkþing-Nordic hannar húsin og Helgi Mar Hallgrímsson arkitekt er í forsvari fyrir þeirri vinnu.

„Arkþing-Nordic hefur kappkostað að íbúðirnar séu sem best skipulagðar, þannig að hver fermetri nýtist vel og að hið stórbrotna útsýni, bæði sjávar- og fjallasýn, fái að njóta sín til hins ýtrasta“, segir Anna Sigríður. Lögð er áhersla á gera opnu svæðin á milli húsanna björt og aðlaðandi, ásamt því að inngangar húsa liggja að opnum svæðum og gönguleiðum. Þá kallar stöllun húsanna, sem eru 3ja til 6 hæða, fram á hugaverð og falleg form og tryggir gott útsýni og birtu, bæði í íbúðum og inngörðum milli húsanna.

„Við hjá Spildu erum gríðarlega spennt fyrir þessu umfangsmikla verkefni,“ segir Anna Sigríður. „Það er ekki á hverjum degi sem tækifæri gefst til að koma að þróun og uppbyggingu nýs hverfis frá grunni.“





Hönnun: Arkþing-Nordic



Hönnun: Arkþing-Nordic



Hönnun: Arkþing-Nordic

## Samkeppni um grænar þróunarlóðir

Gufunesbryggja er önnur tveggja lóða sem eru hluti af alþjóðlegri samkeppni, Reinventing Cities, um grænar þróunarlóðir. Fimm teymi voru á dögnum valin til áframhaldandi þátttöku í samkeppninni og eiga þau að skila tillögum í febrúar 2021.

Reykjavíkurborg bauð fram lóðirnar í samkeppnina, sem haldin er á vegum samtakanna C40 þar sem nær hundrað borgir í heiminum, þar á meðal margar stærstu borgir heims og höfuðborgir margra landa, hafa sameinast í baráttunni gegn loftslagsbreytingum. Sjö manna dómnefnd með fulltrúum C40 og borgarinnar, hefur þegar tekið til starfa.

Þrjú af teyminum fimm vinna nú áfram tillögur um Gufunesbryggju, sem er nærri 5.000 m<sup>2</sup> að stærð. Í keppnislýsingu var áréttað að svæðið í heild verði segull skapandi lista og við ströndina séu mikil tækifæri fyrir heilsutengda starfsemi.

Tvo teymi vinna með lóðina á Sævarhöfða 31 sem er 3.000 m<sup>2</sup> með stórum turnum sem voru sementssíló. Meginmarkmiðið er að þar rísi fyrirmyndarbyggð og sjálfbærar byggingar.



Teymin 5:

### Sævarhöfði 31:

**The Circular District**  
Teymisstjórn: VSÓ Ráðgjöf ehf.  
Arkitektar: Reulf Ramstad Arkitekter AS  
Umhverfisráðgjafi: VSÓ Ráðgjöf ehf.,  
GXN Copenhagen

**Smart Food Campus**  
Teymisstjórn: Krónan/Festi hf.  
Arkitektar: RCDP Arkitektar ehf.  
Umhverfisráðgjafi: Verkis ehf.

### Gufunesbryggja:

**Hringhreyfing**  
Teymisstjórn: Verkis ehf.  
Arkitektar: StudioDA\_DO, Gláma Kím Arkitektar  
Umhverfisráðgjafi: Max Fordham LLP

**Þorpið-Vistfélag**  
Teymisstjórn: Þorpið-Vistfélag  
Arkitektar: Yrki arkitektar  
Umhverfisráðgjafi: Environice

**EYJAKLASI**  
Teymisstjórn: UNDRÁ  
Arkitektar: UNDRÁ, Mareld landskapsarkitektar  
Umhverfisráðgjafi: EFLA



Kringlusvæðið. Rammaskipulag.

Hönnun: Kanon arkitektar

## Byggja 800 til 1.000 íbúðir í áföngum

Á Kringlusvæðinu vinna Reitir í samstarfi við Reykjavíkurborg að því að þróa öflugan borgarkjarna með blöndu íbúða, verslana, þjónustu og afþreyingar á grundvelli rammaskipulags sem var samþykkt árið 2018.

### Samfélag á Kringlureit

Rammaskipulagið, sem unnið var af Kanon arkitektum í samstarfi við VSÓ Ráðgjöf, gerir ráð fyrir reitaskiptingu sem fellur vel að hefðbundnu byggðamynstri borgarinnar og skapar sterka heild. Borgarlínustöðvar verða staðsettar við Kringlumýrarbraut og Miklubraut og þjóna Kringlusvæðinu og nálægri byggð í framtíðinni.

Gatnakerfið býður upp á hefðbundnar borgargötur með rólegri bílaumferð og lífvænlegri þjónustu á jarðhæðum. Húsareitir eru ferningslaga með rúmgóðum, opnum inngördum. Gert er ráð fyrir almenningsrými í miðju svæðisins og að Hamrahlíð verði framlengd inn á svæðið og nýr inngangur í Kringluna hafður í öndvegi við enda götunnar.

### 350-400 íbúðir í fyrsta áfanga

Skipulagið gerir ráð fyrir um 160 þúsund fermetrum af nýbyggingum ofanjarðar og er fyrirhugað að reisa um 800-1.000 íbúðir á svæðinu öllu. Svæðið verður skipulagt í áföngum og er gert ráð fyrir að fyrsti áfangi, þ.e.a.s. suðvesturhluti svæðisins, fari í auglýsingaferli í ársbyrjun 2021. Í fyrsta áfanga er gert ráð fyrir um 350-400 íbúðum og rúmlega 50 þúsund fermetrum af nýbyggingum.

Reiknað er með að uppbygging geti hafist innan þriggja ára og gera áætlanir ráð fyrir að allt svæðið byggist upp á 10-15 árum.

[reitir.is/is/reitir/eignasafn/samfelag-a-kringlureitnum](http://reitir.is/is/reitir/eignasafn/samfelag-a-kringlureitnum)



60 Ný Miklubraut. Dæmi um stokkalausn, horft vesturs.

Hönnun: Kanon arkitektar



Kringlumýrarbraut. Horft til norðurs.

Hönnun: Kanon arkitektar



Orkureitur. Horft frá Ármúla.

Hönnun: ALARK arkitektar

## 450 íbúðir miðsvæðis við Borgarlínu

Reitir og Reykjavíkurborg hafa í samstarfi lýst yfir vilja um uppbyggingu á svokölluðum Orkureit, á horni Suðurlandsbrautar og Grensásvegur og upp að Ármúla. Nú er unnið að deiliskipulagsbreytingu á grundvelli verðlaunatillögu ALARK arkitekta í skipulagssamkeppni um reitinn árið 2019. Tillagan gerir ráð fyrir um 450 íbúðum ásamt um 6.000 m<sup>2</sup> af atvinnuhúsnæði.

### Rafmagnsveituhúsið fær virðingarsess

Lóðin er afar vel staðsett og liggur miðsvæðis við fyrirhugaða Borgarlínu, gegnt útivistarsvæði í Laugardal og í nálægð við fjölbreytta verslun og þjónustu, m.a. í Skeifunni. Lóðin er um 26 þúsund fermetrar og gert er ráð fyrir að lágreist bakhús á miðri lóð viki fyrir 4-8 hæða nýbyggingum í borgarmiðuðu skipulagi en gamla Rafmagnsveituhúsið fær virðingarsess á lóðinni.

Uppbyggingin verður í samræmi við markmið og í anda húsnæðisáætlunar Reykjavíkurborgar þannig að um 15% íbúða á lóðinni verða leiguíbúðir, íbúðir Félagsbústaða, stúdentabúðir, búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða.

### Fyrsti BREEAM vottaði byggingarreiturinn í borginni

Um þessar mundir er verið að vinna deiliskipu-



Orkureitur. Horft til vesturs.

Hönnun: ALARK arkitektar

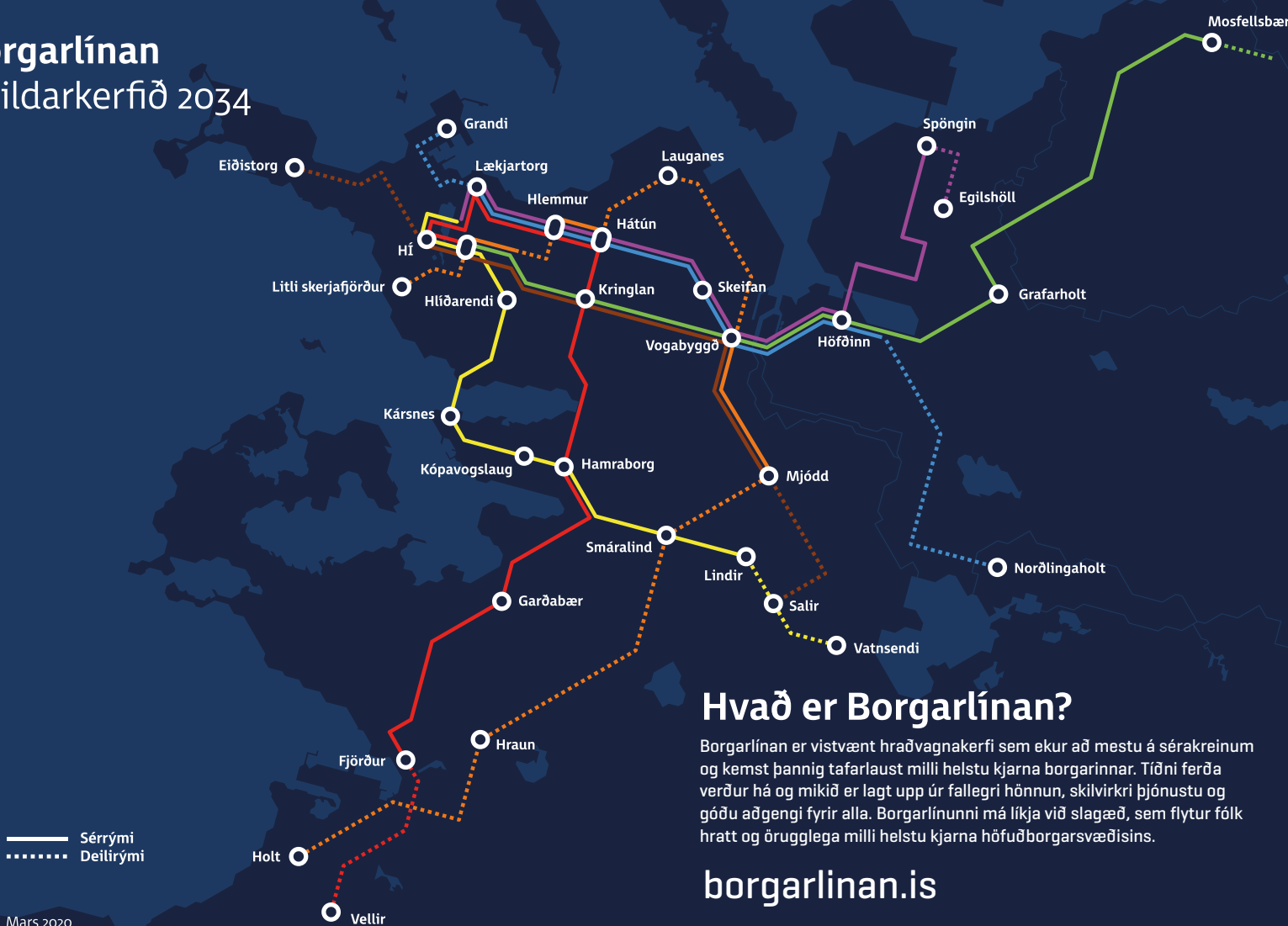
lag fyrir reitinn út frá kröfum BREEAM Communities staðalsins. Vottunin felur í sér að hugað er að sjálfbærum áherslum í skipulagsvinnunni strax í upphafi með það fyrir augum að lágmarka neikvæð áhrif byggðar á umhverfið. Þannig er horft til fleiri þátta en alla jafnan er krafist við deiliskipulagsgerð og verður reiturinn að líkindum fyrsta svæðið í Reykjavík til að hljóta slíka vottun.

Áætlanir gera ráð fyrir að nýtt deiliskipulag liggi fyrir á árinu 2020 og að uppbygging geti hafist á árinu 2022.

[reitir.is/is/reitir/eignasafn/orkuhussreitir](http://reitir.is/is/reitir/eignasafn/orkuhussreitir)

# Borgarlínan

## Heildarkerfið 2034



## Hvað er Borgarlínan?

Borgarlínan er vistvænt hraðvagnakerfi sem eður að mestu á sérakreinum og kemst þannig tafarlaust milli helstu kjarna borgarinnar. Tíðni ferða verður há og mikið er lagt upp úr fallegri hönnun, skilvirkri þjónustu og góðu aðgengi fyrir alla. Borgarlínunni má líkja við slagæð, sem flytur fólk hratt og örugglega milli helstu kjarna höfuðborgarsvæðisins.

[borgarlinan.is](http://borgarlinan.is)

## Framkvæmdir hefjast 2021

Framkvæmdir við fyrstu lotu Borgarlínu hefjast á næsta ári og á þeim að ljúka að mestu árið 2023. Hún skiptist í tvo áfanga; annars vegar frá Hamraborg í Kópavogi yfir nýja Fossvogsbrú að Hlemmi og hins vegar frá Hlemmi upp á Ártúnshöfða.

Legan byggir á samgöngu- og þróunarsum sem eru skilgreindir í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins til 2040. Gert er ráð fyrir að meginuppbygging íbúða og þétting byggðar í borginni verði á svæðum meðfram Borgarlínunni og þróunarsum.

### Þjóðhagslega hagkvæm

Ný félagsfræðileg greining danska ráðgjafa-

fyrirtækisins COWI og verkfræðistofunnar Mannvits sýnir að þessi fyrsta lota Borgarlínu er þjóðhagslega hagkvæm og mun skila um 26 milljarða króna ábata á núvirði umfram kostnað. Ábatinn skýrist mikið til af tíma- sparnaði þeirra sem munu nota Borgarlínuna og fækkunar farinna kílómetra en á móti koma neikvæð áhrif vegna aukins ferðatíma annarra samgöngumáta, s.s. einkabíla og vöruflutninga. Stofnkostnaður fyrstu lotu Borgarlínu er áætlaður ríflega 38 milljarðar króna á núvirði.

### Fleiri hjólréiða- og gönguleiðir

Samhliða uppbyggingu Borgarlínunnar verða innviðir fyrir hjólréiðafólk og gangandi stórlega bættir. Það mun stytta ferðatíma verulega og

skila töluverðum samfélagslegum ábata. Þar að auki opnast leiðir að nýjum svæðum til að njóta útivistar.

Áætlað er að tæplega 7% af heildarfjármögnun framkvæmda í Samgöngusáttmála ríkis og sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu verði nýtt í hjólréiðastíga, göngubreytningu og undirgöng. Fjölbreytni í samgöngum eykur frelsi fólks til að velja hvaða samgöngukostur hentar hverju sinni. Ljóst er að þegar fleiri velja Borgarlínu eykst jafnframt rými annarra samgöngumáta.

### Flestir kjósa fjölbreyttan ferðamáta

Í nýlegri könnun Maskínu á hvernig fólk ferðast til vinnu á höfuðborgarsvæðinu kom fram að hlutfall þeirra sem keyra á einkabíl hefur lækkað um rúm 8% á síðastliðnu ári, úr rúmum 71,7% í 63,3% milli ágúst 2019 og júní 2020. Á sama tíma fjölga þeim sem nota aðra ferðamáta, s.s. að hjóla, ganga eða taka Strætó. Þegar fólk er spurt hvernig það myndi helst vilja ferðast til vinnu eru breytingarnar enn umfangsmeiri. Einungis 35% myndu kjósa einkabílinn en hinir myndu kjósa annan ferðamáta. Ljóst er af þessu að fjölbreytni er að aukast umtalsvert, sem rímar vel við auknar áherslur sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu um að stórefla almenningssamgöngur.





**Samstarf um samgöngur með öfluglu hlutafélagi.** Stofnsamningur Betri samgangna var undirritaður af Sigurði Inga Jóhannessyni, samgöngu- og sveitastjórnarráðherra, Páli Björgvini Guðmundssyni, framkvæmdastjóra SSH, Degi B. Eggertssyni borgarstjóra, Gunnari Einarssyni, bæjarstjóra Garðabæjar, Katrínu Jakobsdóttur, forsætisráðherra, Ármanni Ólafssyni, bæjarstjóra Kópavogs, Rósu Guðbjartsdóttur, bæjarstjóra Hafnarfjarðar, Haraldi Sverrissyni, bæjarstjóra Mosfellsbæjar, Ásgerði Halldórsdóttur, bæjarstjóra Seltjarnarness og Bjarna Benediktssyni, fjármálaráðherra.

Mynd: Sigurjón Ragnar / SR photo

## Betri samgöngur á höfuðborgarsvæðinu

Mikilvægt skref í samvinnu ríkisins og sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu í uppbyggingu samgönguinnviða á höfuðborgarsvæðinu næstu 15 árin var stigið þegar hlutafélagið Betri samgöngur var stofnað formlega í Hörpu 2. október 2020.

Félagið mun fjárfesta fyrir um 120 milljarða króna á framkvæmdatímabilinu í stofnvegum innviðum Borgarlínu, lagningu göngu- og hjólastíga, umferðarstýringum og öryggisáðgerðum.

Borgarstjóri sagði við stofnunina að félagið verði ómetanlegt í að þróa höfuðborgarsvæðið hraðar í græna átt. Meðal verkefna í borginni sem félagið mun sinna er uppbygging Borgarlínu, tenging Arnarnesvegjar við Breiðholtsbraut, breyting gatnamóta Bústaðavegjar og Reykjanesbrautar og færsla Miklubrautar í stokk.

Betri samgöngur ohf. verður að ¾ í eigu ríkisins og sveitarfélögin sex skipta eftir stærð með sér fjórðungshlut.



## Borgarlína + Strætó

Borgarlínan og Strætó munu vinna saman í einu, heildstæðu kerfi og nýtt leiðakerfi Strætó, sem nú er í vinnslu, verður jafnframt grunnur að framtíðarskipan Borgarlínunnar. Stofnleiðir Strætó verða að Borgarlínuleiðum þegar sérakreininarnar hafa verið lagðar.

Fyrsta lotan Borgarlínu nær yfir 13 km leið en áhrifin eru mun víðtækari. Sérýmin munu einnig nýttast Strætó. Alls munu ellefu leiðir Strætó aka að hluta í sérými að fyrstu lotu lokinni, eða á tæpum fjórðungi af leiðum Strætó. Uppbygging sérýmis í fyrstu lotu hefur jákvæð áhrif á leiðir sem um 80% íbúa höfuðborgarsvæðisins eru í göngufæri við. Rannsóknir hafa sýnt að blönduð, hæfilega þétt byggð og gott aðgengi að tíðum almennings-samgöngum ræður mestu um hvort fólk noti þennan samgöngumáta.

[reykjavik.is/husnaedi](http://reykjavik.is/husnaedi)

