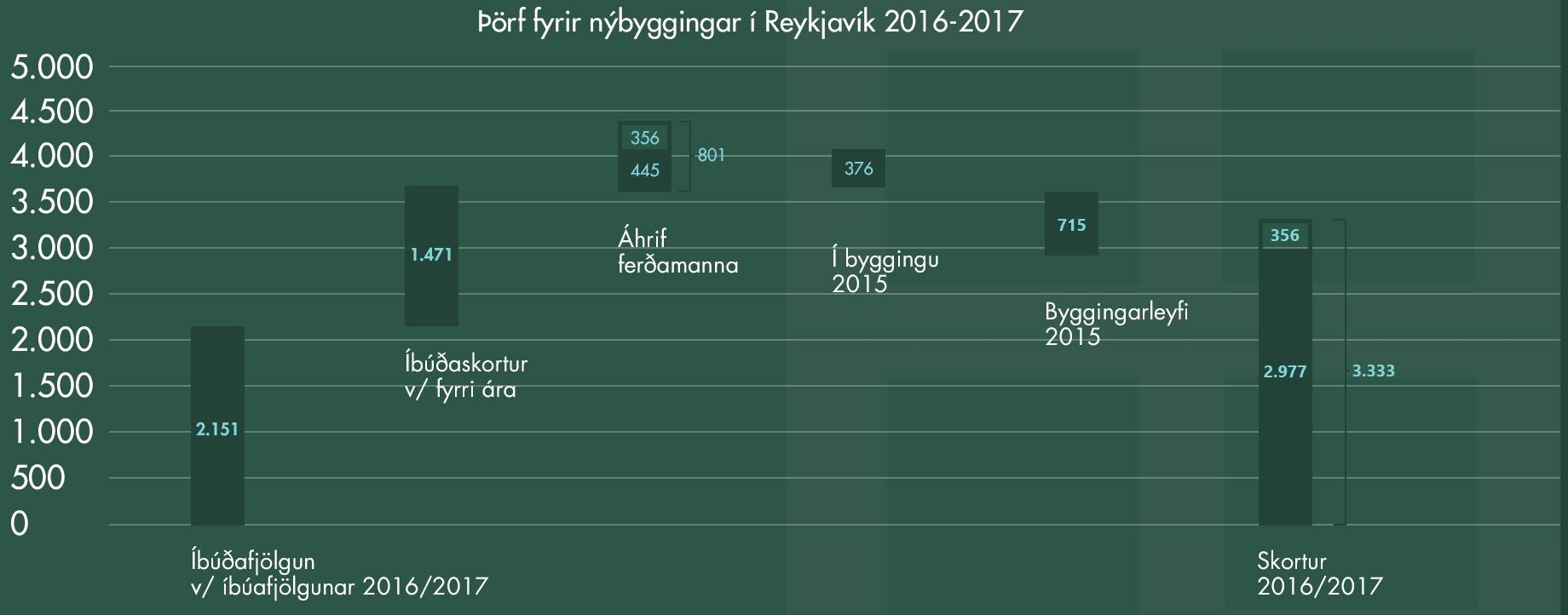

UPPBYGGING Í
REYKJAVÍK
2016
Dagur B. Eggertsson
Borgarstjóri

ÞAÐ ER ÞÖRF Á YFIR 5000 ÍBÚÐUM Á HÖFUÐBORGARSVÆÐINU



ÞÖRF FYRIR 3.000 ÍBÚÐIR Í REYKJAVÍK



YFIR 5.500 ÍBÚÐIR Í SAMÞYKKTU DEILISKIPULAGI

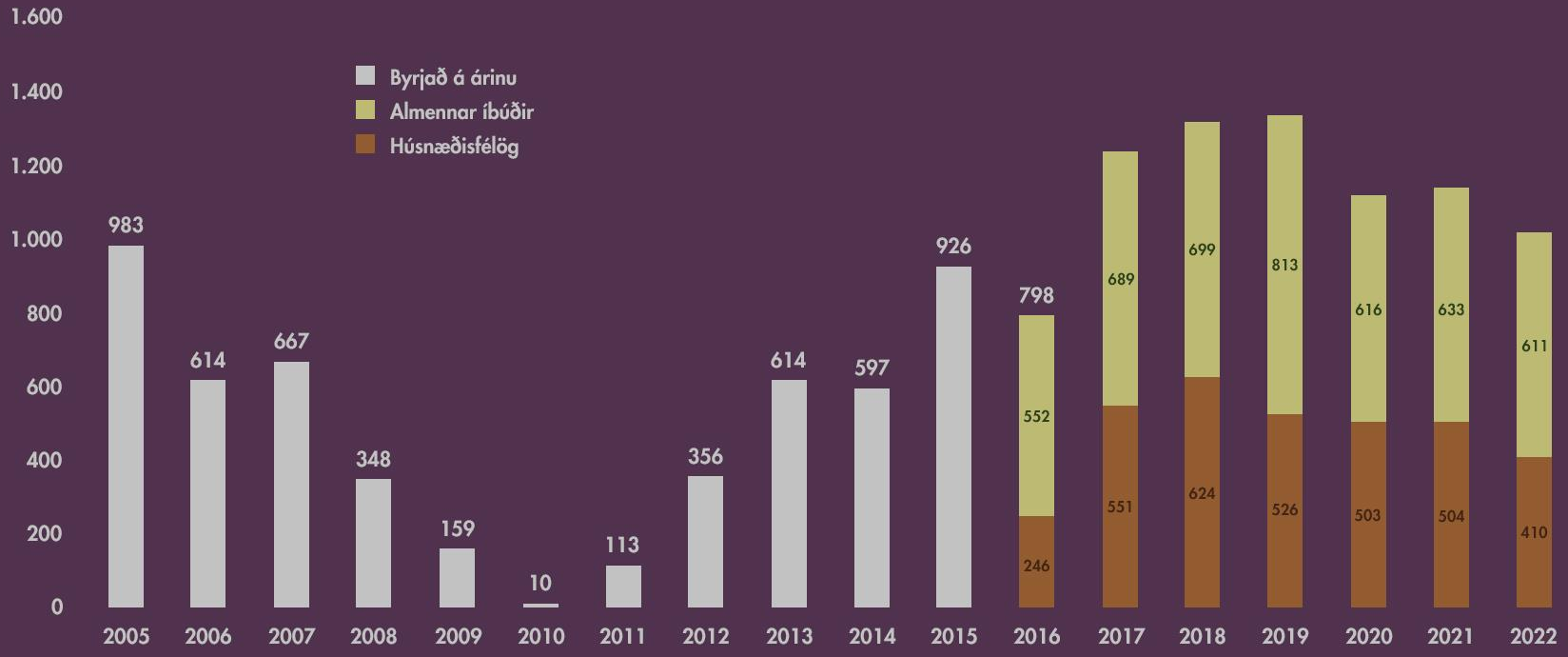
Samþykkt deiliskipulag fyrir yfir 5.500 íbúðir

Suðurlandsbraut 68-70	78
Höfðatorg	156
Kolufell	90
Brynjureitur	77
Barónsreitur	200
Laugavegsreitur	100
Hliðarendi	600
Sætún	50
Höfðatorg	160
Borgartún 28	21
Kirkjusandur	260
Blómavalsreitur	120
Vesturbugt	170
Kirkjusandur	168
Skógarvegur 16	20
Sléttuvegur	270
Árskógar 1-3	52
Árskógar 5-7	52
Öskjuhlíð	390
Hraunbær 103A	50
Urðarbrunnur 33-35	23
Urðarbrunnur 130-134	30
Úlfársdalur	315
Reynisvatnsás	73
Samtals:	**3.525**

Þar af er búið að gefa út byggingarleyfi fyrir 2.000 íbúðum á lykilreitum

Grandavegur 42-44	142
Mýrargata 26	156
Nýlendugata	90
Tryggvagata 13	77
Hafnartorg	200
Hljómalind	100
Frakkastígur	600
Höfðatorg	50
Stakkholt	160
Ásholt	21
Einholt / Þverholt	260
Norðlingaholt	120
Mánatún	170
Eddufell	168
Bryggjuhverfi	20
Annað:	**521**
Samtals:	**1.999**

ÞAÐ ERU METÁR FRAMUNDAN Í BYGGINGARIÐNAÐI



Hafin bygging á íbúðum í Reykjavík. 2005-2016: tölur frá ársskýrslu byggingarfulltrúa; 2016-2022: Áætlun húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar

UM 4.000 ÍBÚÐIR Í SKIPULAGSFERLI OG 8.000 Í ÞRÓUN

Skipulagsvinna hafin við 4.000 íbúðir

Skipulag í vinnslu	
Móavegur 2-4	120
Vogabyggð, svæði 2	800
Elliðaabraut 4-12	230
Héðinsreitur	275
Steindórsreitur	170
Borgartún-Nóatún	49
Sogavegur 73-77	40
Keilugrandi 1	78
Frakkastígur 1	26
Sæmundargata 23	220
Nauthólsvegur	65
KHÍ reitur	100
KHÍ reitur	50
Heklureitur	300
Sléttuvegur-íb.f.aldraða.	100
Vogabyggð, svæði 1	230
Úlfarsárdalur - stækkun	500
Sóltún 2-4	30
RUV reitur	360
Vogabyggð, svæði 3	200
Samtals:	**3.943**

8.000 íbúðir á þróunarreitum í skoðun

Þróunarreitir	
Reynisvatn	49
Ártúnshöfði	5.000
Skerjafjörður	800
Háskóli Íslands	350
Kringlan	300
Árbær - æfingarsvæði	120
Suðurfell	100
Skeifan	500
Borgarholtsskólareitur	40
Heklureitur	250
Háaleiti	40
Sóleyjarrimi	30
Sléttuvegur	80
Borgarspítalareitur	180
Landhelgisgæslureitur	50
Veðurstofuhæð	300
Stjórnarráðsreitur	200
Samtals:	**8.389**

ÁÆTLAÐAR ÚTHLUTANIR SKV. HÚSNÆÐISÁÆTLUN BORGARINNAR



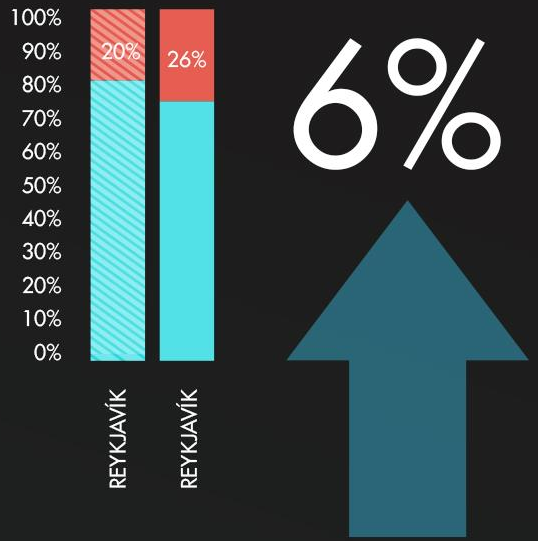
Hafin bygging á íbúðum í Reykjavík 2016-2020: Áætlun húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar

AUKIN SPURN EFTIR LEIGUHÚSNÆÐI Í REYKJAVÍK

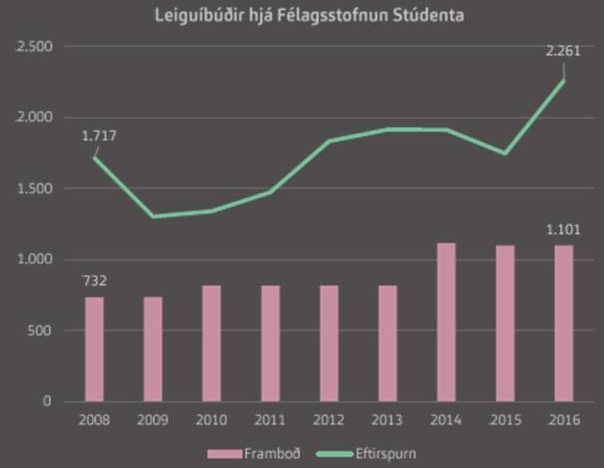
Hvernig skiptist markaðurinn í dag í leiguhúsnæði og eignaríbúðir og hver ætti skiptingin að vera?
Mynstraðar súlur sýna núverandi framboð / Litaðar súlur eftirspurn

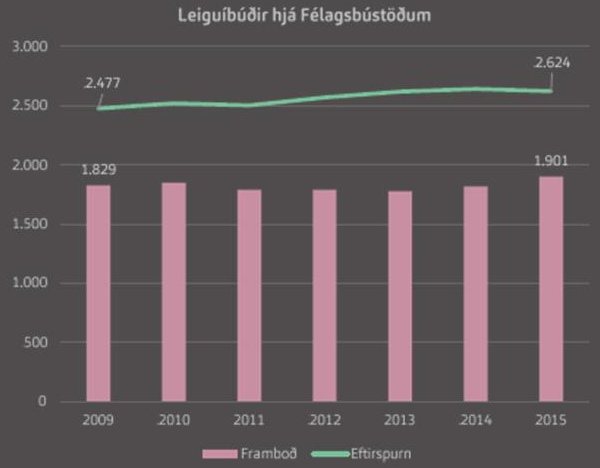
EIGA LEIGJA

- 20% Reykvíkinga búa í dag í leiguhúsnæði en 26% svarenda telja að næsta húsnæði sitt verði leiguhúsnæði
- Í dag eru 10.000 leigueiningar í Reykjavík en þyrftu miðað við ofangreint að vera 13.000
- Það þýðir að það vantar í dag 3.000 íbúðir á leigumarkaðinn
- Þar til viðbótar þurfa 26% af byggðum íbúðum hvers árs að fara á leigumarkað.
- Það er gert ráð fyrir að 5.000 íbúðaeiningar verði byggðar í Reykjavík til ársins 2020.
- Það skapar þörf á 1.300 nýjum leiguíbúðum til loka ársins 2020
- Samtals vantar því að byggja 4.300 leiguíbúðir í Reykjavík til ársins 2020



BIÐLISTAR ERU ENN LANGIR - OG LENGJAST

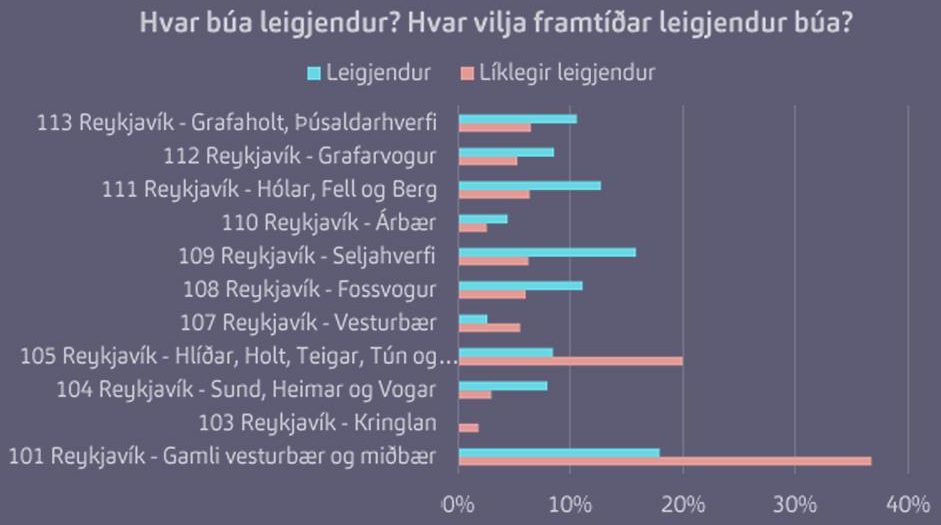




FLESTIR VILJA BÚA Í REYKJAVÍK



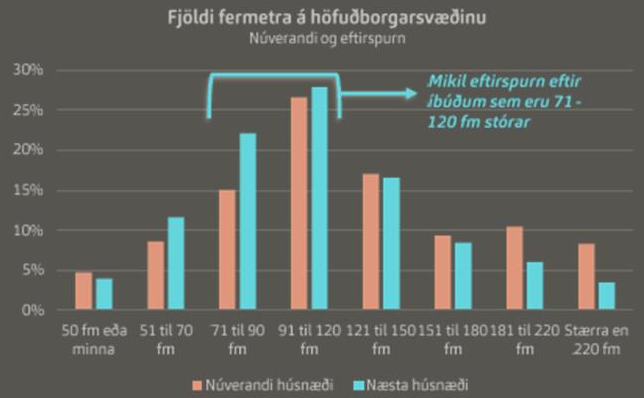
LEIGJENDUR VILJA BÚA MIÐSVÆÐIS Í ÞÉTTU BORGARUMHVERFI

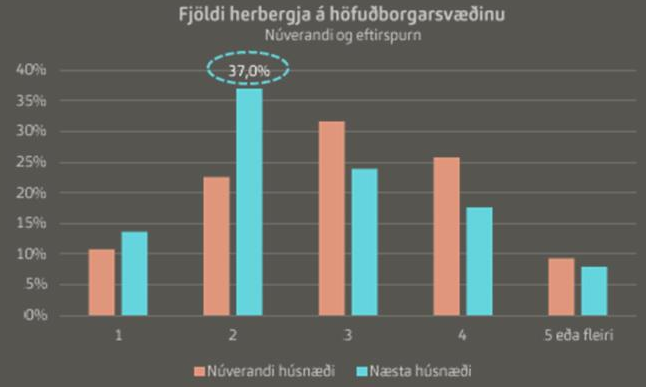


UPPBYGGINGARÁÆTLANIR ENDURSPEGLA EFTIRSPURN Á MARKAÐI

capacent

Flestir búast við því að næsta húsnæði þeirra verði 91-120 fermetra stórt með tveimur svefnherbergjum





Heimild: Húsnæðiskönnun Capacent

NÝ OG ÁHUGAVERÐ SVÆÐI LANGT KOMIN Í SKIPULAGI



Vogabyggð – skipulagsvinnu að ljúka



Mynd: Teiknistofan Tröð, Ivanspijker + FELIXX

VOGABYGGÐ



Skipt í fjóra skipulagsreiti / Skipulag á reitum 1-3 í vinnslu
Mynd: Teiknistofan Tröð, Þvantspijker + FELIXX

VOGABYGGÐ



Mynd: Teiknistofan Tröð, þvantspijker + FELIXX

Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar

- Vandað borgarskipulag
  - Fjölbreytileiki í stærð og gerð íbúða
  - Gott umhverfi
  - Varðveisla staðaranda
- Góð nýting á landi og innviðum borgarinnar
- Stofnkostnaður innviða borinn af uppbyggingunni
- 1% af stofnkostnaði í listsköpun
- Innleiða húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar
- Stuðla að uppbyggingu leigumarkaðar
  - 25% húsnæðis verði hagkvæmt (affordable)
  - Félagsbústaðir hafi kauprétt á 5% íbúða



Kirkjusandur

Ný og áhugaverð svæði á leið í þróun



Skerjafjörður
Bryggjuhverfi
Höfðar

Skerjafjörður



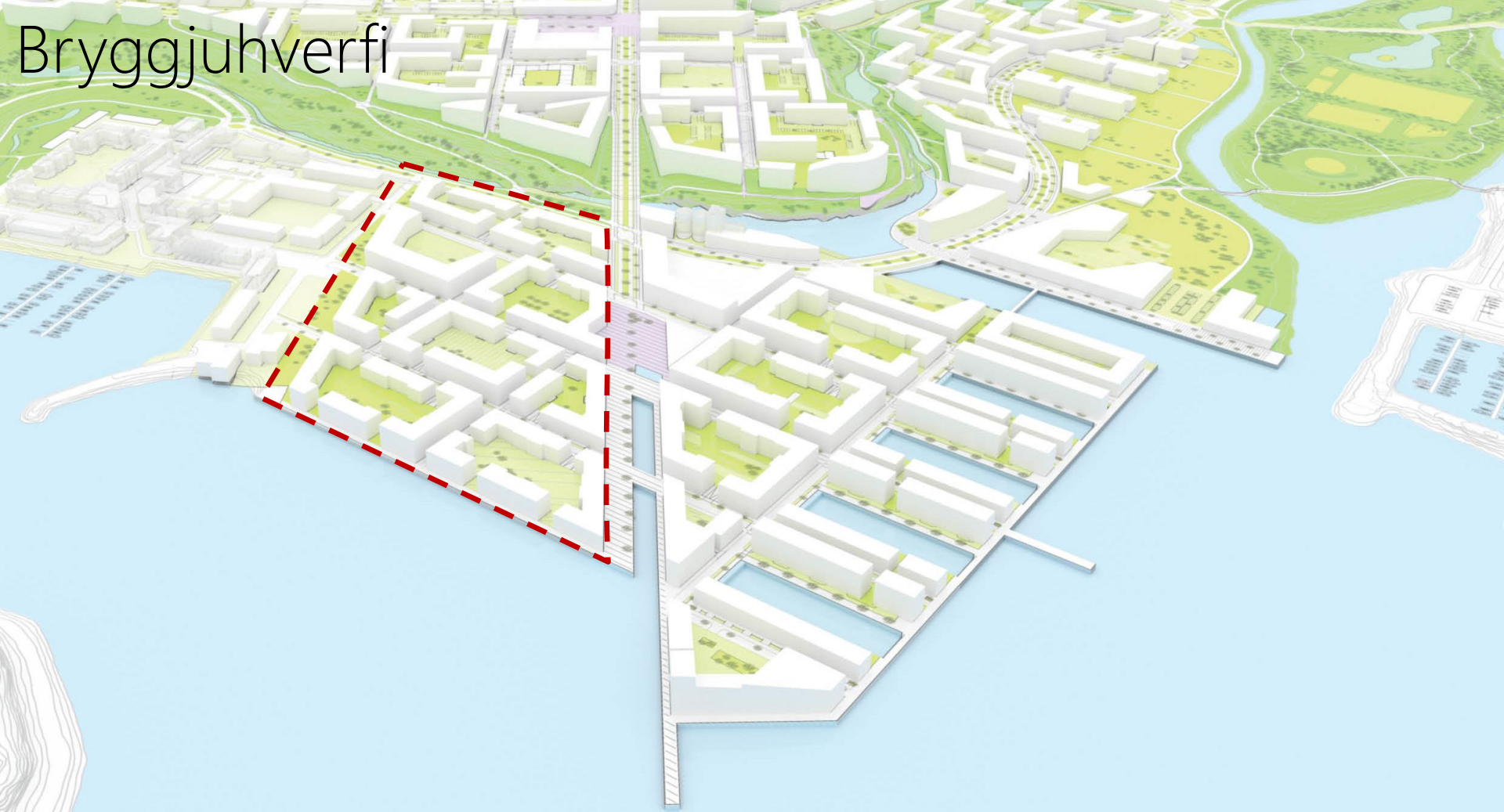
800 íbúðir - 150 stúdentaíbúðir - Blönduð byggð – Undirbúningur að hefjast – Eigandi: Reykjavíkurborg og ríkið

GUFUNES

Skipulagssamkeppni að fara af stað
Niðurstöður væntanlegar í haust
RVK studios í viðræðum um kvikmyndaver



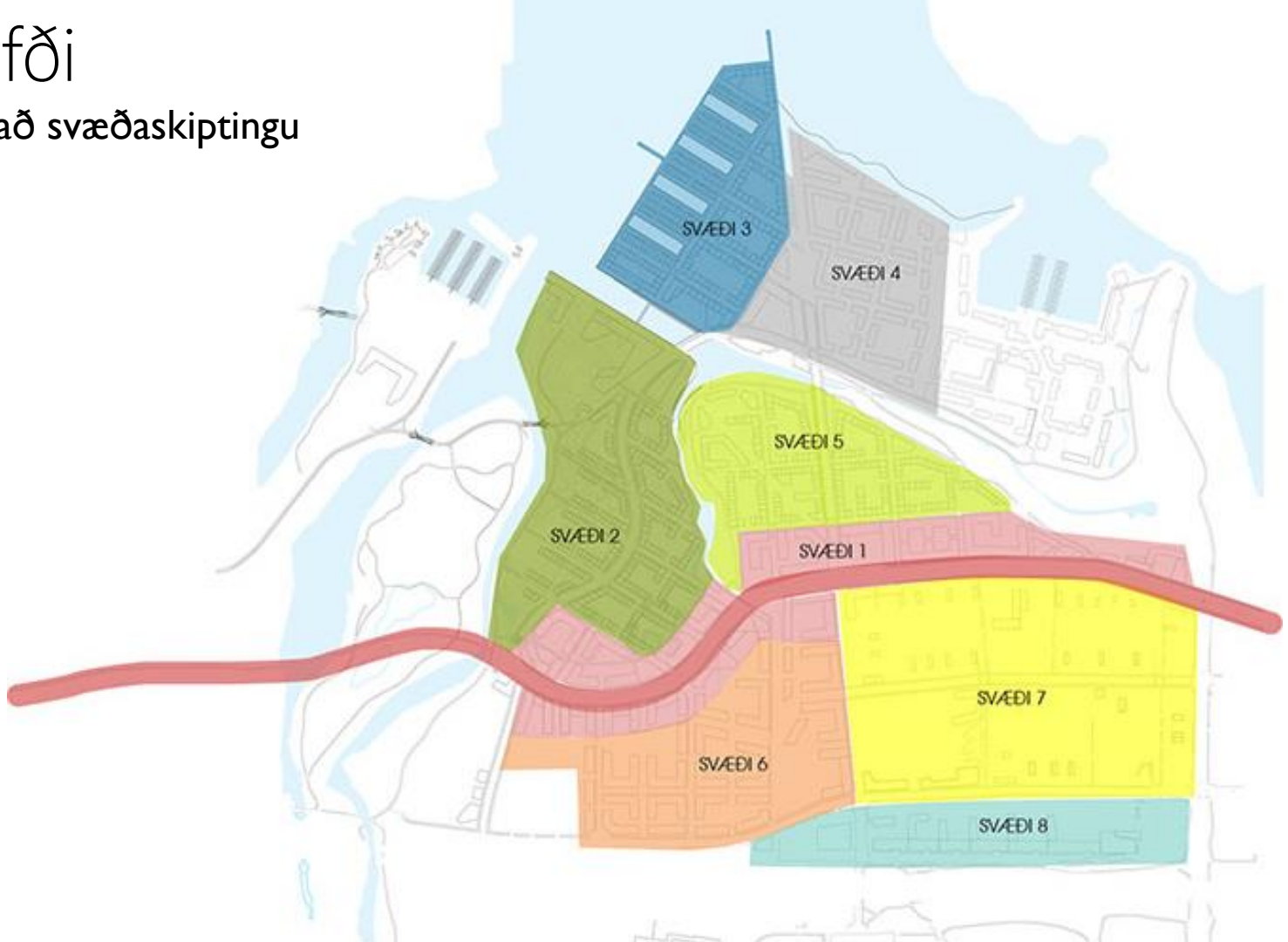
Bryggjuhverfi



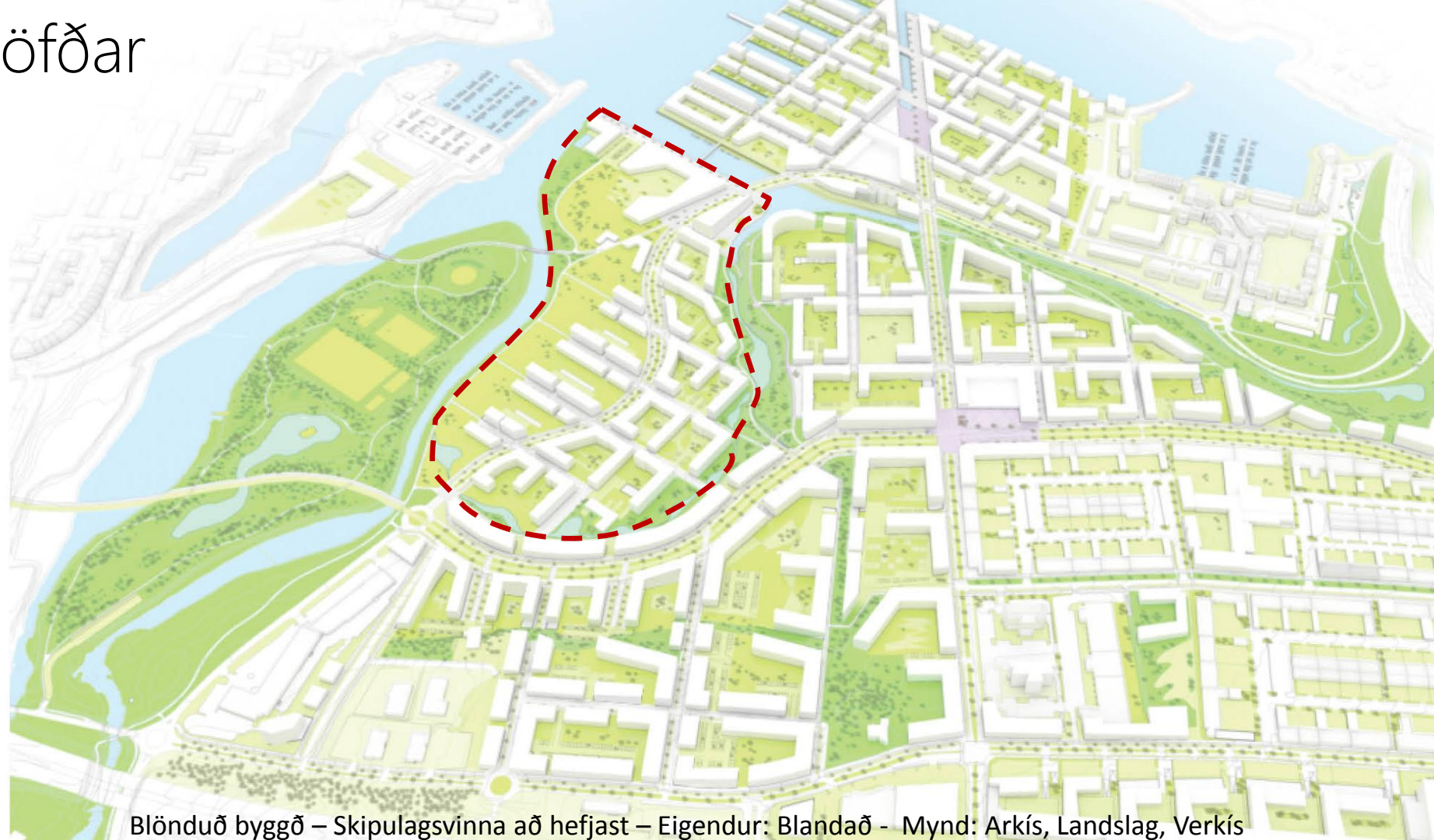
Stækkun á bryggjuhverfi – Eigandi: Blandað – Mynd: Arkís, Landslag, Verkís

Ártúnshöfði

Frumhugmyndir að svæðaskiptingu



Höfðar



Blönduð byggð – Skipulagsvinna að hefjast – Eigendur: Blandað - Mynd: Arkís, Landslag, Verkís

Þróunarásinn verður lykilþéttingarsvæði



Þróunarásinn verður lykilþéttingarsvæði



Spennandi lóðir fljótlega boðnar til sölu



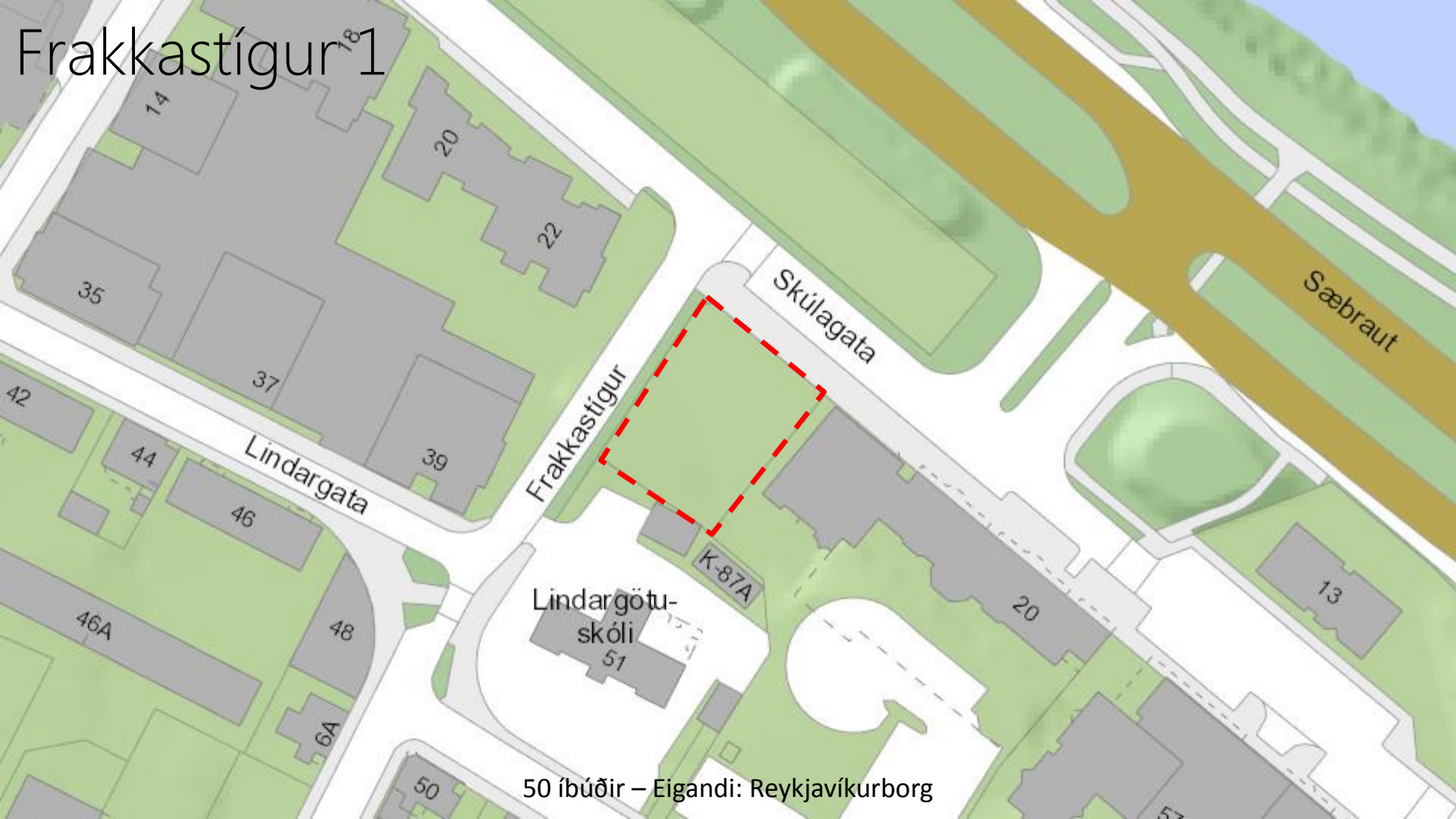
Hraunbær
Efstaleiti
Kirkjusandur
Frakkastígur
Sléttuvegur

Vesturbugt



170 íbúðir – Reykjavíkurhús og söluíbúðir – viðræður í gangi við nokkra aðila – Eigandi: Reykjavíkurborg

Frakkastígur 1



50 íbúðir – Eigandi: Reykjavíkurborg

Reykjavíkurhús við Efstaleiti



Reykjavíkurhús við Efstaleiti: 40 íbúðir - Deiliskipulag í auglýsingu – Eigendur: Reykjavíkurborg – Mynd: Arkþing

Kirkjusandur



Reykjavíkurhús við Kirkjusand: 300 íbúðir - Deiliskipulag í auglýsingu – Eigendur: Reykjavíkurborg – Mynd: Arkþing

Sléttuvegur



280 íbúðir - íbúðir aldraðra - Búseti

Hraunbær 103-105

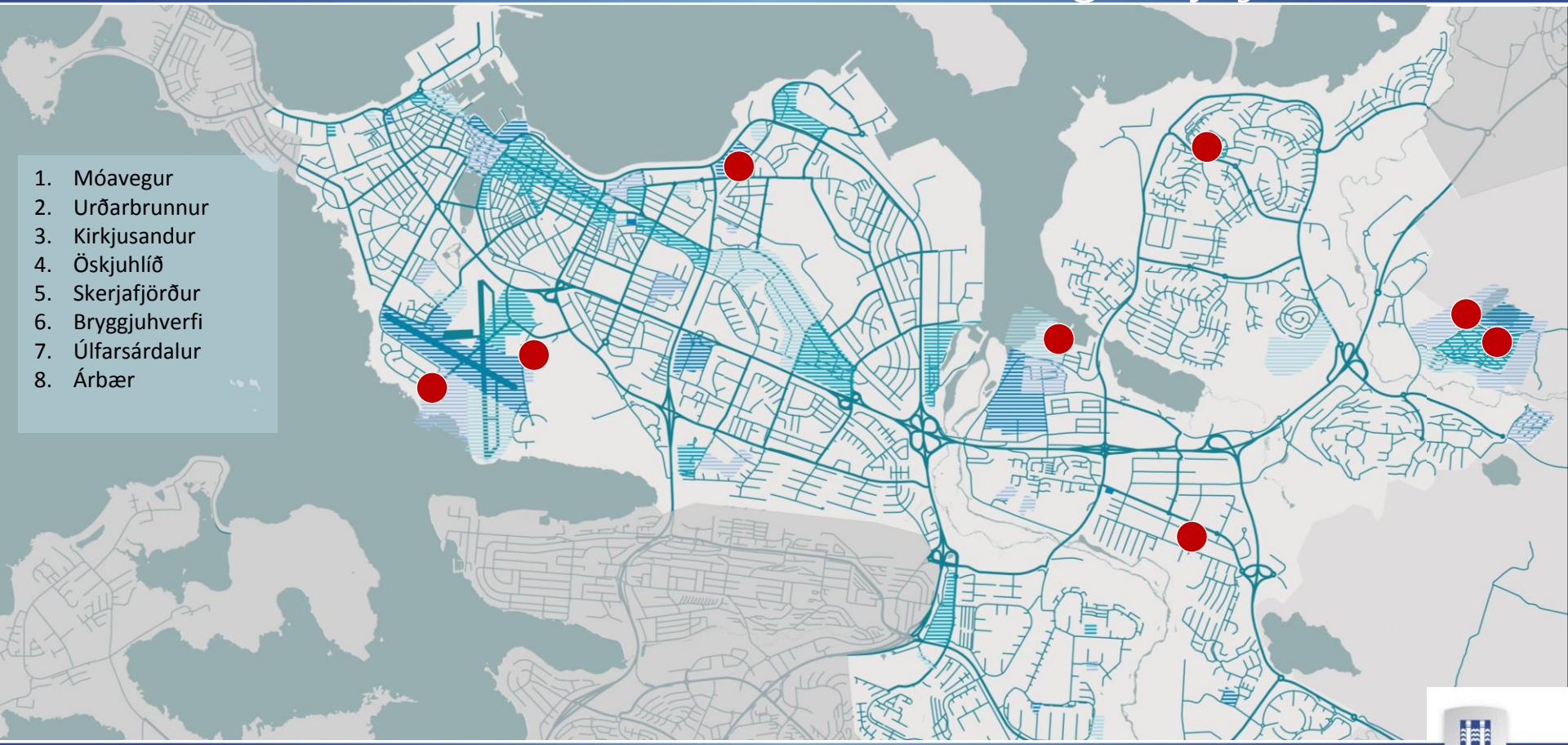


50 íbúðir – Eigandi: Reykjavíkurborg



Íbúðauppbygging í Reykjavík

Alls 1.000 almennar íbúðir (ASÍ-BSRB) og Reykjavíkurhús



Almenna íbúðafélagið við Spöng



Reykjavíkurhús við Móaveg 2-4 – 120 íbúðir – Eigandi: Reykjavíkurborg -
– Úthlutun: Félagsbústaðir og Almenna leigufélagið – Mynd: Yrki arkitektar

Almenna íbúðafélagið við Spöng



Reykjavíkurhús við Móaveg 2-4 – 120 íbúðir – Eigandi: Reykjavíkurborg -
– Úthlutun Félagsbústaðir og Almenna leigufélagið– Mynd: Yrki arkitektar

Almenna íbúðafélagið við Spöng



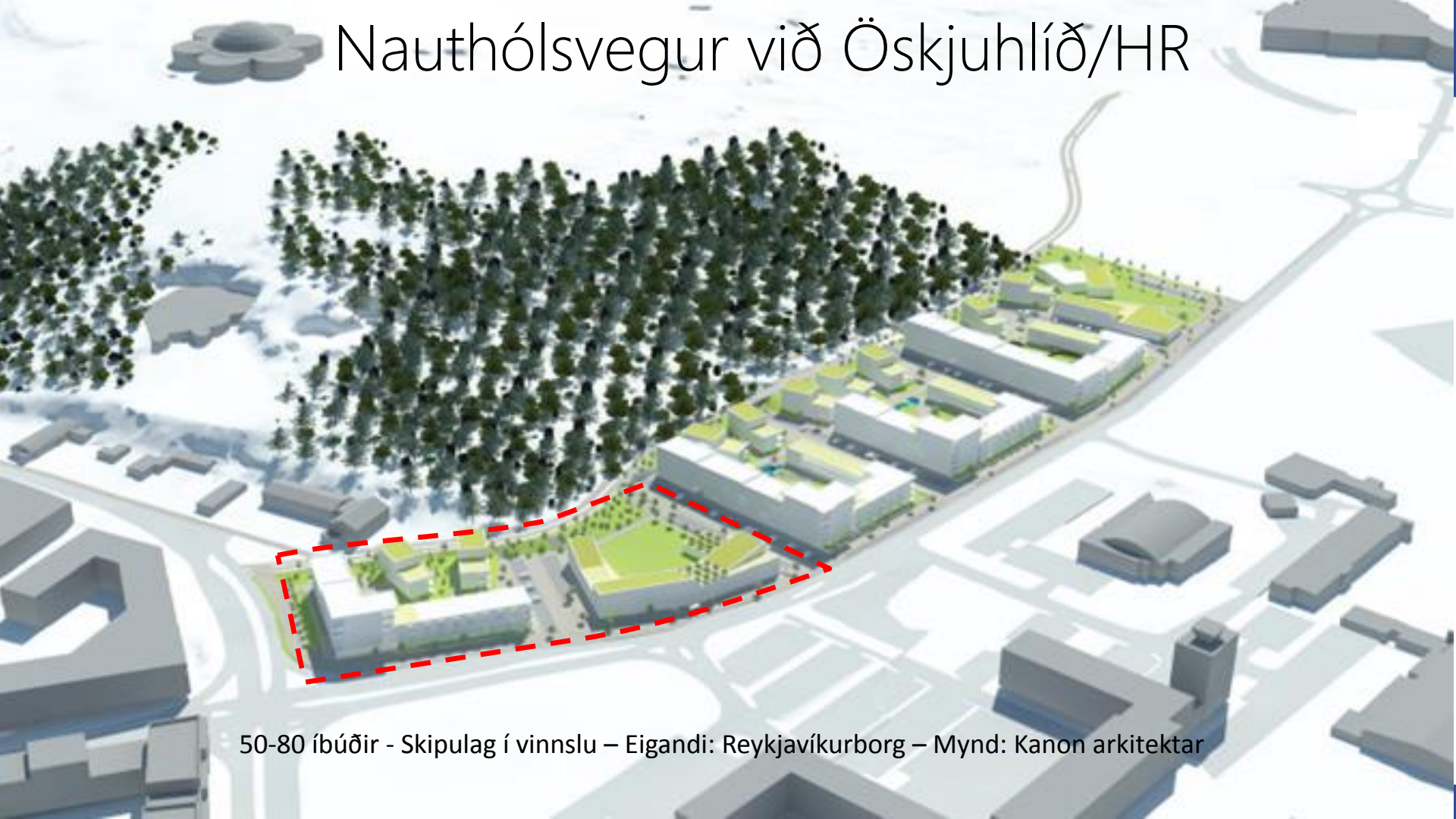
Reykjavíkurhús við Móaveg 2-4 – 120 íbúðir – Eigandi: Reykjavíkurborg -
– Úthlutun: Félagsbústaðir og Almenna leigufélagið– Mynd: Yrki arkitektar

Kirkjusandur



300 íbúðir - Deiliskipulag í auglýsingu - Framkvæmdir áformaðar 2016 - Íslandsbanki og Reykjavíkurborg - Mynd: ASK

Nauthólsvegur við Öskjuhlíð/HR



50-80 íbúðir - Skipulag í vinnslu – Eigandi: Reykjavíkurborg – Mynd: Kanon arkitektar

Hér verða íbúðir aldraðra og 100 hjúkrunarrými



Sóltún - Mánatún



172 íbúðir, þar af amk 44 þjónustu- og öryggisíbúðir fyrir aldraða – Framkvæmdir hafnar - Mánatún hf.

Stakkahlíð



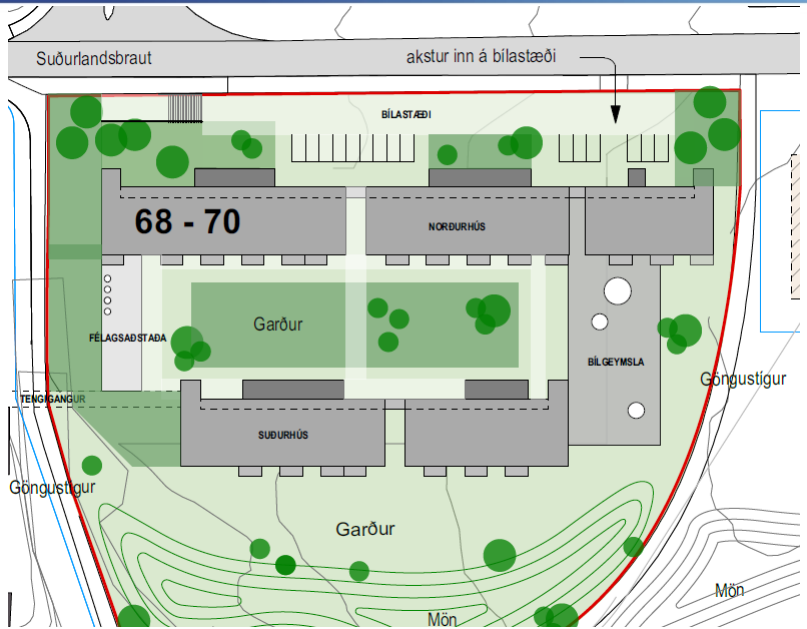
150 íbúðir - Skipulag í vinnslu - 50 íbúðir aldraðra - 100 íbúðir fyrir stúdenta – Reykjavíkurborg – Mynd: A2F Arkitektar

Sléttuvegur



280 íbúðir - íbúðir aldraðra - Búseti

Suðurlandsbraut 68-70





74 íbúðir

Byggingarmagn: 9.600 m2

Áætluð verklok: mars 2018

Íbúðir eldri borgara í Mörk ehf

Árskógar 1-3



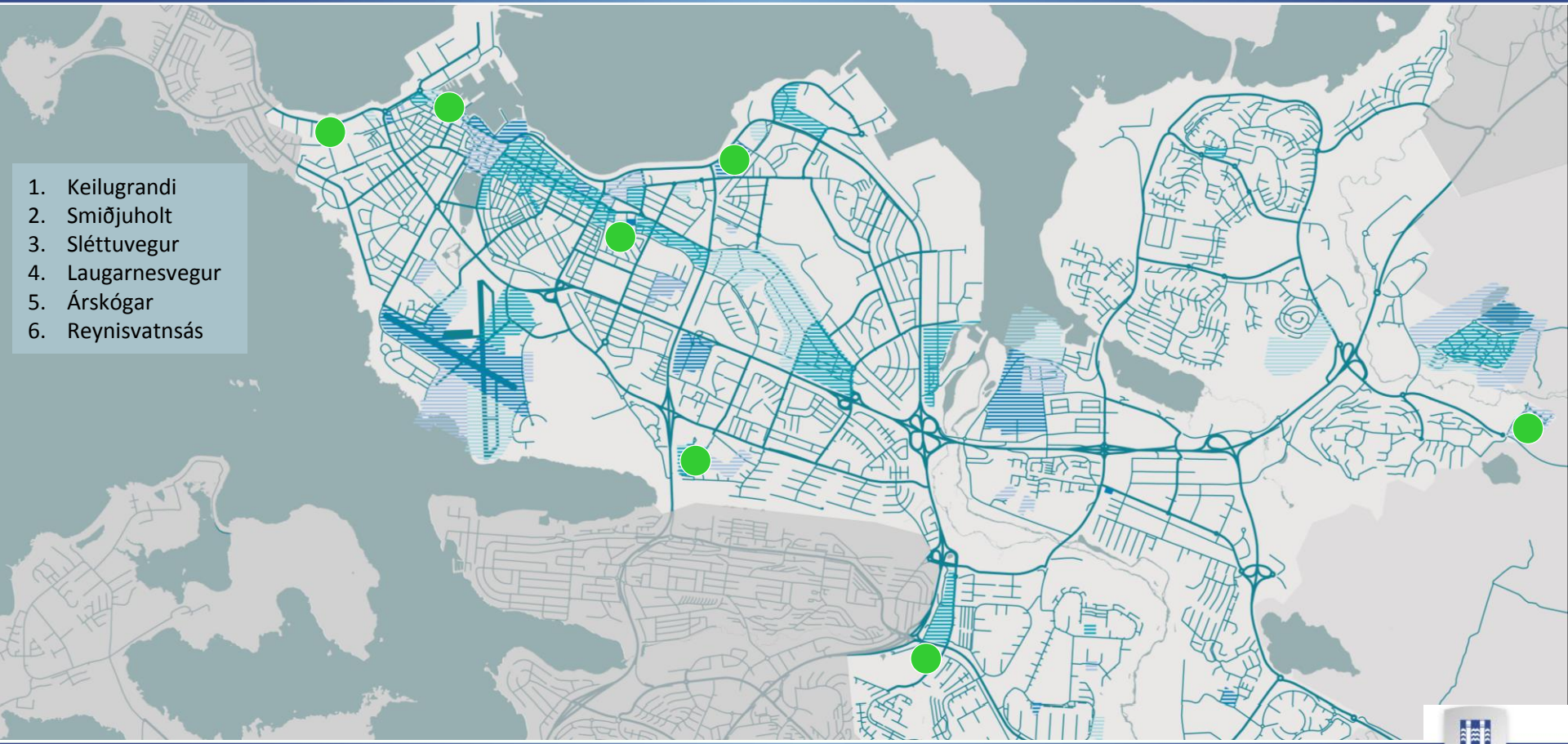
50 íbúðir – Framkvæmdir hafnar - Eigandi: Félag Eldri Borgara – Mynd: Arkís

Árskógar 1-3



50 íbúðir – Framkvæmdir hafnar - Eigandi: Félag Eldri Borgara – Mynd: Arkís

Hér verða um 450 búseturéttaríbúðir



Keilugrandi



78 íbúðir - Deiliskipulag í vinnslu – Eigandi: Búseti – Mynd: Kanon arkitektar

Smiðjuholt



204 íbúðir – Framkvæmdir hafnar – Fyrstu íbúðirnar afhentar - Eigandi: Búseti

Smiðjuholt



Smiðjuholt

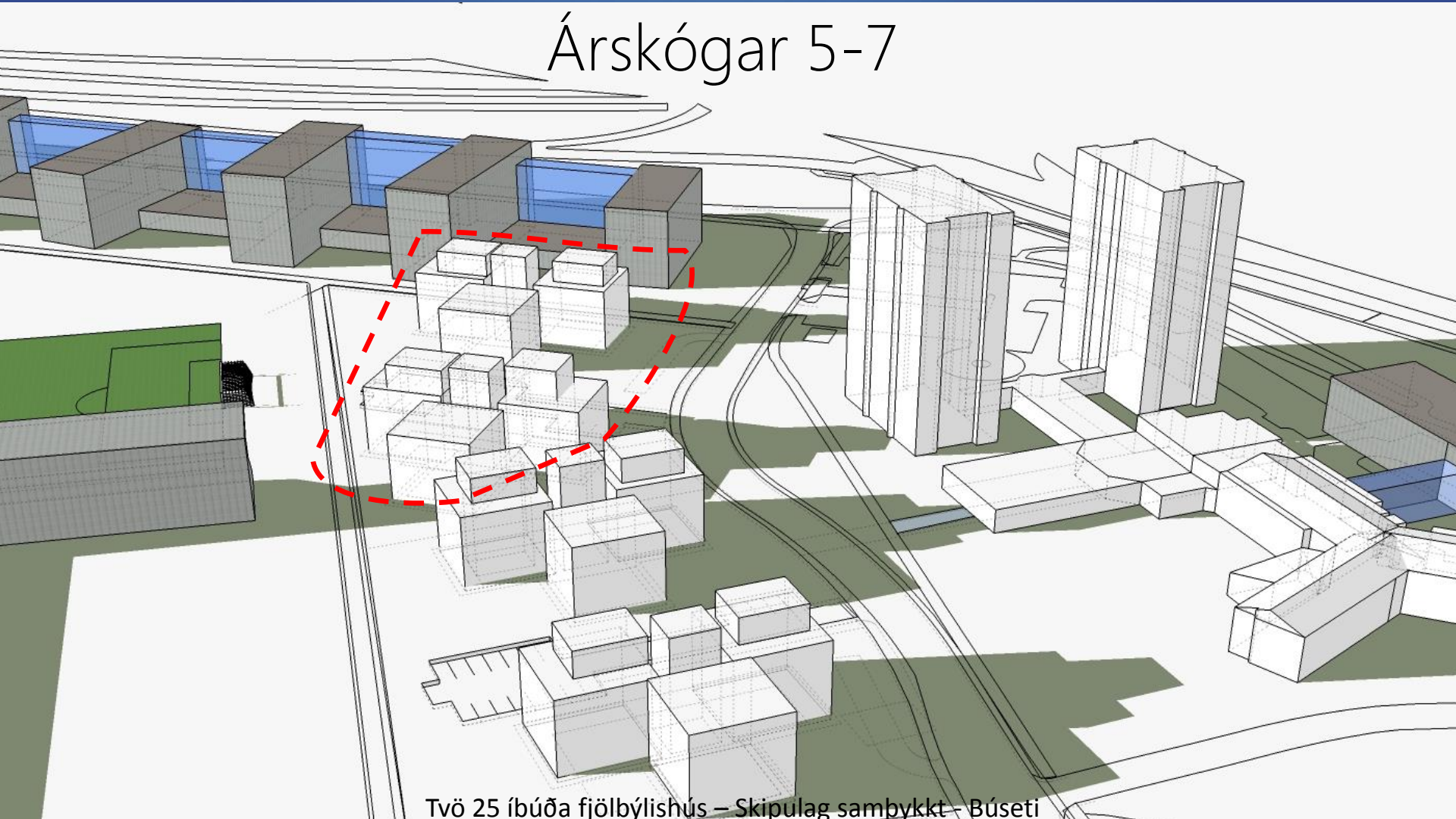


Skógarvegur



280 íbúðir - íbúðir aldraðra – söluíbúðir - Búseti

Árskógar 5-7



Tvö 25 íbúða fjölbýlishús – Skipulag samþykkt - Búseti

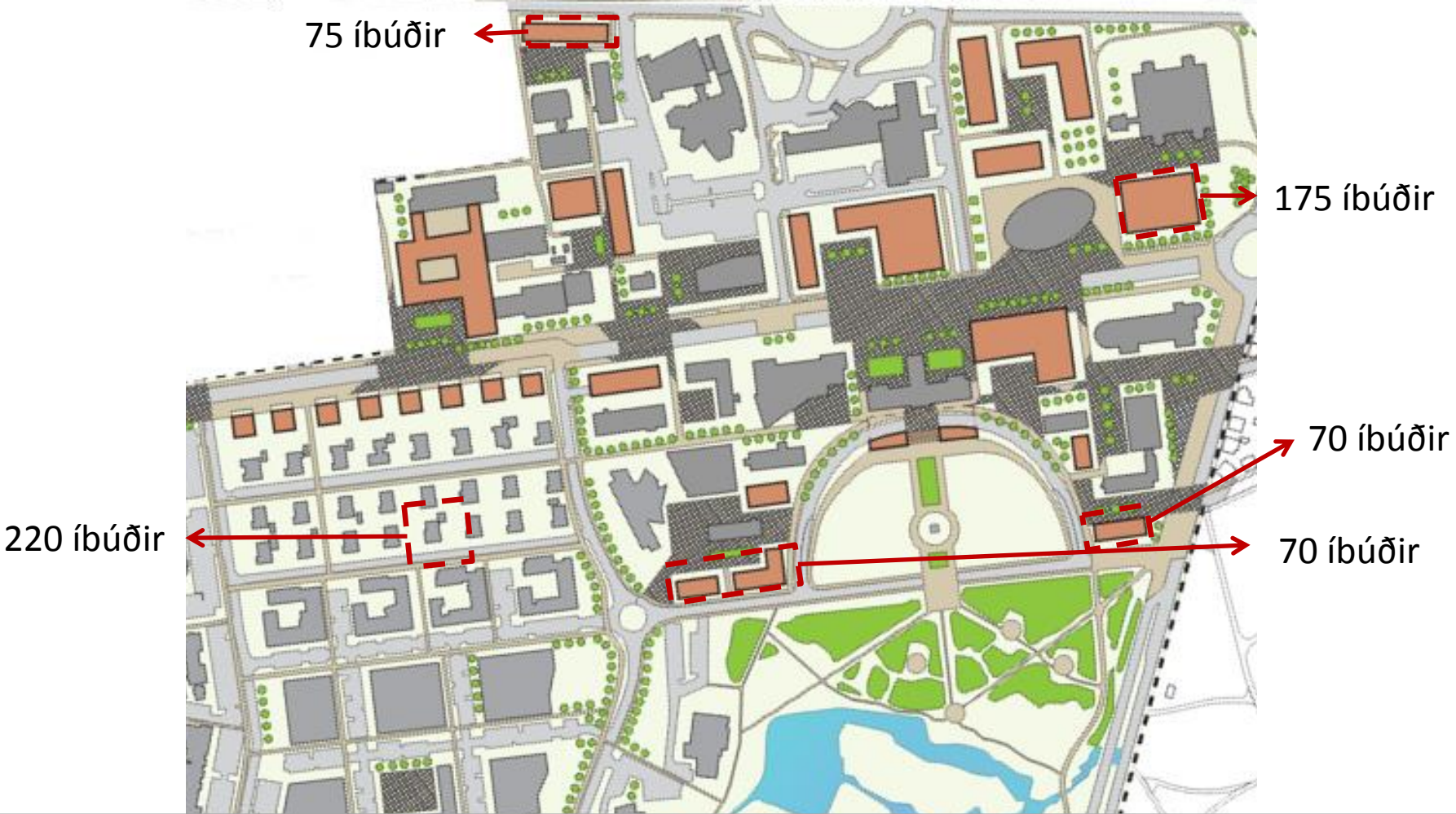
Hér verða 1.100 stúdentaíbúðir



Háskóli Íslands



400-500 stúdentaíbúðir á svæði HÍ - Nýtt skipulag í vinnslu – Eigendur: Háskóli Íslands og FS – Mynd: ASK Arkitektar



Frumhugmyndir um staðsetningu Stúdentagarða á svæði HÍ – Mynd: Samkeppnistillaga VH Arkitekta um skipulag svæðisins

Stúdentagarðar á Vísindagörðum



Nýjar stúdentaíbúðir við Eggertsgötu – Skipulag í auglýsingu – Eigandi: Félagsstofnun Stúdenta – Mynd: ASK Arkitektar

Brautarholt 7



102 íbúðir -Áætluð verklok: nóvember 2016 - Eigandi: Félagsstofnun Stúdenta – Mynd: THG Arkitektar

Brautarholt 7



Nóvember 2015



Í gær

HÁSKÓLINN Í REYKJAVÍK



350 stúdenta- og starfsmannaíbúðir í háskólagörðum / Skipulag samþykkt
Framkvæmdir geta hafist 2016 / Háskólinn í Reykjavík / Mynd: Kanon arkitektar

Háskólinn í Reykjavík - háskólagarðar



YFIRLITSMYND TIL SUÐAUSTURS

Stakkahlíð



150 íbúðir - Skipulag í vinnslu - 50 íbúðir aldraðra - 100 íbúðir fyrir stúdenta – Reykjavíkurborg – Mynd: A2F Arkitektar

Stakkahlíð



150 íbúðir - Skipulag í vinnslu - 50 íbúðir aldraðra - 100 íbúðir fyrir stúdenta – Reykjavíkurborg – Mynd: A2F Arkitektar

Vesturbugt



170 íbúðir – Reykjavíkurhús og söluíbúðir – viðræður í gangi við nokkra aðila – Eigandi: Reykjavíkurborg

Kirkjusandur



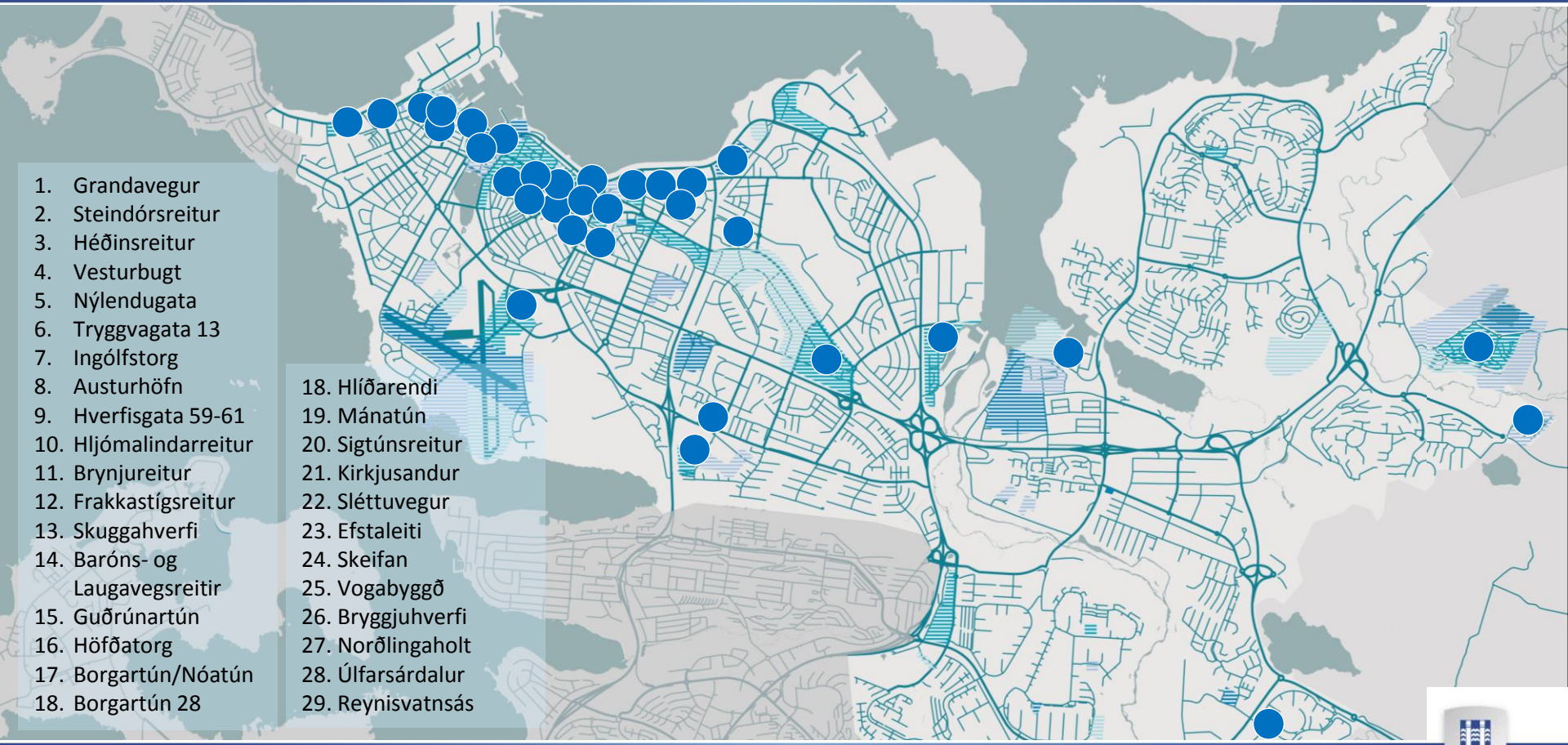
Reykjavíkurhús við Kirkjusand: 300 íbúðir - Deiliskipulag í auglýsingu – Eigendur: Reykjavíkurborg – Mynd: Arkþing

Skerjafjörður

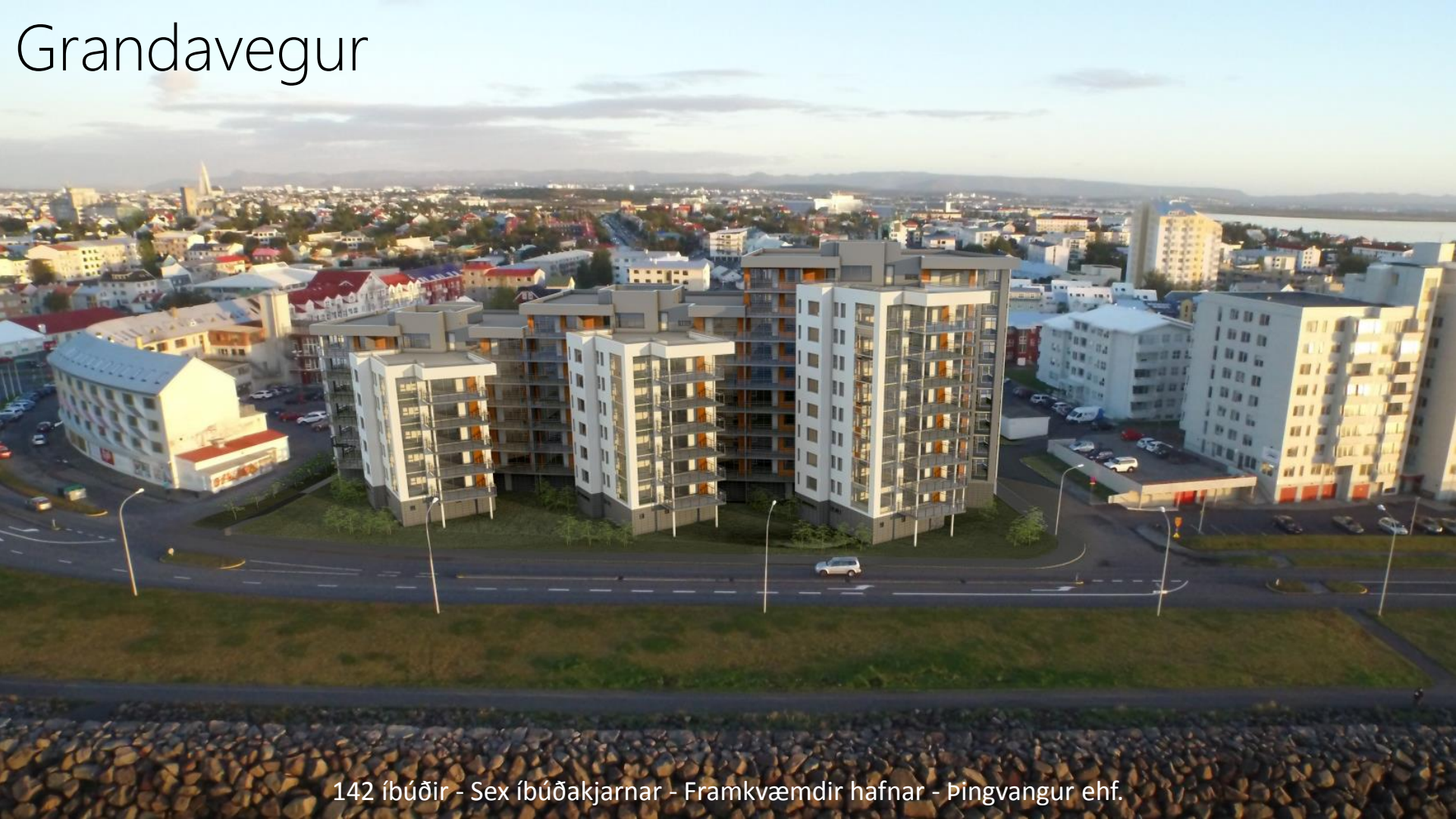


800 íbúðir - 150 stúdentaíbúðir - Blönduð byggð – Undirbúningur að hefjast – Eigandi: Reykjavíkurborg og ríkið

Hér byggja einkaaðilar sölu- og leiguíbúðir



Grandavegur



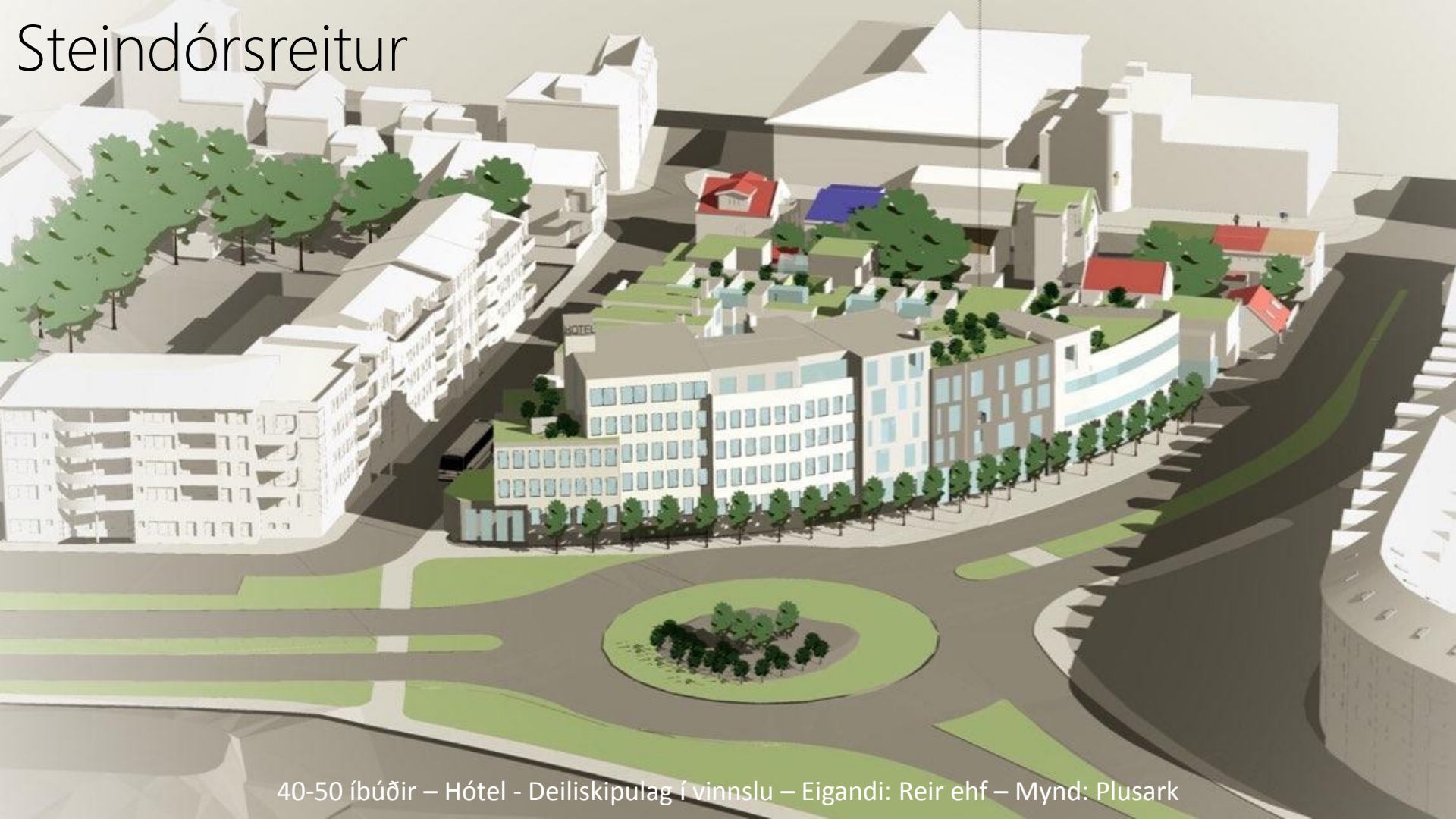
142 íbúðir - Sex íbúðakjarnar - Framkvæmdir hafnar - Þingvangur ehf.

Grandavegur



Staðan í gær

Steindórsreitur



40-50 íbúðir – Hótel - Deiliskipulag í vinnslu – Eigandi: Reir ehf – Mynd: Plusark

Héðinsreitur



275 íbúðir

Nýlendureitur



20 íbúðir - Atvinnuhúsnæði á hornlóð - Eigandi: Arwen holdings – Mynd: Hughrif ehf

Nýlendureitur



20 íbúðir - Atvinnuhúsnæði á hornlóð - Eigandi: Arwen holdings – Mynd: Hughrif ehf

Nýlendureitur



Vesturbugt



170 íbúðir – Reykjavíkurhús og söluíbúðir – viðræður í gangi við nokkra aðila – Eigandi: Reykjavíkurborg

Tryggvagata 13



40 íbúðir - Framkvæmdir hafnar – Eigandi: T13 ehf. – Mynd: Helena Björgvinsdóttir

Tryggvagata 13



Maí 2016

Tryggvagata 13



Í gær

Ingólfstorg



16 íbúðir - Framkvæmdir hafnar –Eigandi: Lindarvatn ehf – Mynd: THG Arkitektar

Hafnartorg



80 íbúðir - Íbúðir á 2-5 hæð vestan á reitnum - Framkvæmdir hafnar –Eigandi: Þ.G. Verk – Mynd: PK Arkitektar

Hafnartorg



Kolufell



90 íbúðir í fimm kjörnum sem móta húsgarð - Framkvæmdir hefjast 2017 - Eigandi: Kolufell – Mynd: T-Ark

Hljómalindareitur



25 íbúðir - Borgartorg - Verklok 2016 - Eigandi: Þingvangur ehf. - Mynd: Arkþing

BRYNJUREITUR



Atvinnuhúsnæði 3.170 m² / 50-90 smáíbúðir: 3.500 m²
Byggingarmagn 11.000 m² / Deiliskipulag samþykkt
Þingvangur ehf. / Mynd: Urban arkitektar og Arkstúdio

BRYNJUREITUR



Hverfisgata 59-61



31 íbúð – Eigandi: Hverfill ehf. – Mynd: +Arkitektar

VATNSSTÍGSREITUR







Íbúðir, þjónusta og verslun / Nýtt torg við Vatnsstíg / Byggingarmagn ofanjarðar um 3.000 m²
Þingvangur ehf. / Mynd: +Arkitektar

Frakkastígsreitur



68 íbúðir - Blönduð byggð – Byggingarleyfi útgefið – Eigandi: Blómaþing ehf.

Frakkastígsreitur



FRAKKASTÍGSREITUR



68 íbúðir
Blönduð byggð
Deiliskipulag samþykkt
Framkvæmdir hafnar
Blómaþing ehf.

BARÓNS- OG LAUGARVEGSREITIR

200 íbúðir
Skipulag samþykkt
Blönduð byggð
Þ.G. Verk
og Upphaf fasteignafélag
Mynd: T-ark



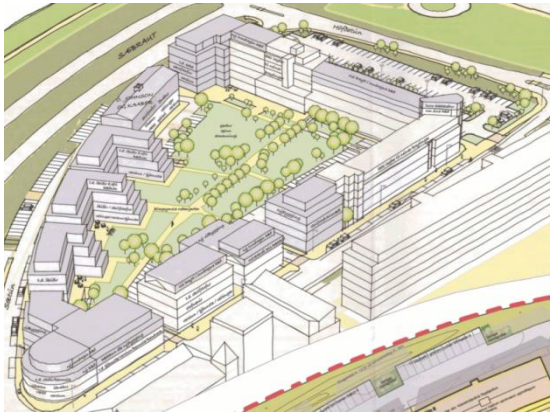
Baróns- og Laugavegsreitir



200 íbúðir - Skipulag samþykkt - Eigendur: Rauðsvík og Virðing – Mynd: T-ark

Guðrúnartún





100 íbúðir

Blönduð byggð

Deiliskipulag samþykkt

Framkvæmdir hafnar á einni lóð

Höfðatorg



94 íbúðir – Verslun og þjónusta á jarðhæð - Framkvæmdir hafnar – Eigandi: Höfðaíbúðir ehf. - Mynd: PK Arkitektar

BORGARTÚN / NÓATÚN



Viðræður í gangi um þróun á reitnum / Mögulegt að bæta við 50-100 íbúðum
Blönduð byggð / Skipulag í vinnslu / Margir eigendur

BORGARTÚN / NÓATÚN



Mynd: Yrki arkitektar – hugmyndaskissa vegna skipulagsvinnu á reitnum

BORGARTÚN 28

Verslun / skrifstofur á jarðhæð

21 íbúð

Blönduð byggð á sjö hæðum

Búið að leggja aðaluppdrætti fyrir byggingafulltrúa

HEK ehf.

Mynd: Zeppelin arkitektar



Mánatún



90 íbúðir – Framkvæmdir hafnar - Mánatún hf.

KIRKJUSANDUR



40.000 m² af verslun og þjónustu / Deiliskipulag samþykkt / Framkvæmdir áformaðar 2016
Íslandsbanki og Reykjavíkurborg / Mynd: Ask arkitektar

Kirkjusandur



300 íbúðir - Deiliskipulag í auglýsingu - Framkvæmdir áformaðar 2016 - Íslandsbanki og Reykjavíkurborg - Mynd: ASK

Kirkjusandur



300 íbúðir - Deiliskipulag í auglýsingu - Framkvæmdir áformaðar 2016 - Íslandsbanki og Reykjavíkurborg – Mynd: ASK

Sigtúnsreitur



108 íbúðir - Skipulag samþykkt - Helgaland ehf.

Hlíðarendi



600 íbúðir - 60 námsmannaíbúðir - Blönduð byggð – Deiliskipulag samþykkt – Eigendur: Valsmenn ehf. og Reykjavíkurborg

Hlíðarendi



Kringlan



150 íbúðir í aðalskipulagi - Hugmyndir um 300 íbúðir hafa verið kynntar borginni - Undirbúningsvinna hafin við breytingu á deiliskipulagi - Reitir, Reykjavíkurborg og fleiri - Mynd: THG - hugmyndaskissa fyrir reitinn

Efstaleiti



361 íbúð - Reykjavíkurhús: 40 íbúðir - Deiliskipulag í auglýsingu – Eigendur: Skuggi ehf og Reykjavíkurborg – Mynd: Arkþing

Sogavegur 73-77



40 íbúðir –Eigandi: S73-77 ehf. - Mynd: THG Arkitektar

Þróunarásinn verður lykilþéttingarsvæði



LAUGAVEGUR / SKIPHOLT



100 íbúðir / Þétting byggðar / Þróunarvinna að hefjast hjá lóðarhafa og Reykjavíkurborg / Hekla

ÁRMÚLI / SÍÐMÚLI



Mikil tækifæri á reitnum til þróunar og þéttingar / Atvinnuhúsnæði eykst – minnkar ekki / Íbúðahúsnæði kemur á efri hæðir og bílastæði
Fjöldi verkefna farinn af stað við endurbætur á húsnæði / 450 íbúðir í Aðalskipulagi

SKEIFAN



Íbúðahúsnæði kemur á efri hæðir og bílastæði

Lóðahafar geta að eigin frumkvæði hafið þróun á lóðum í hverfinu á grunni skipulagsins

Nýtt deiliskipulag með almennum skipulags- og byggingarskilmálum í undirbúningi

Sjálfsprottin þróun

Atvinnuhúsnæði eykst – minnkar ekki

Bryggjuhverfi



245 íbúðir – Byggingarleyfi útgefið – Eigandi: Þ.G. verk

Bryggjuhverfi



287 íbúðir í átta húsum– Byggingarleyfi útgefið – Eigandi: Þ.G. verk

Bryggjuhverfi



Nóvember 2016

Bryggjuhverfi



Í gær

Elliðabraut 4-6 og 8-14



230 íbúðir – Eigendur: Mót X og Þingvangur

Úlfarsárdalur



Úlfarsárdalur



Endurskoðun deiliskipulags hafin

Lýsing kynnt íbúum fljótlega

756 íbúðir samþykktar í dag.

80 íbúðir gætu bæst við innan núverandi byggðar

360 íbúðir gætu komið sunnan við Leirtjörn

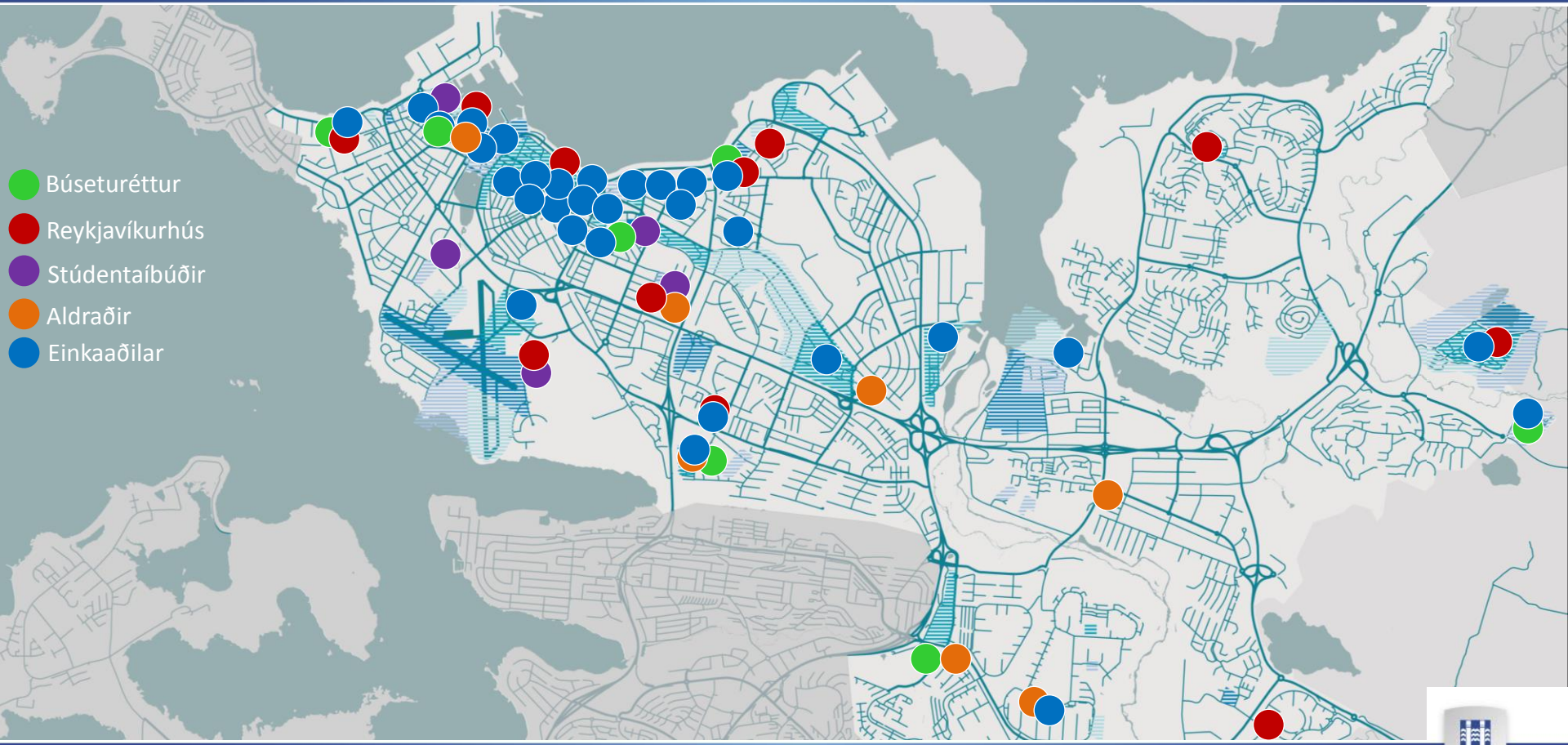
Heildarfjöldi íbúða í hverfinu yrði þá 1.200

Reynisvatnsás



Reykjavíkurborg

Uppbygging um alla borg




UPPBYGGING Í
REYKJAVÍK
2016
Dagur B. Eggertsson
Borgarstjóri