

NÓVEMBER 2022

UPPBYGGING ÍBÚÐA Í BORGinni



5

HLÚUM AÐ BORGinni

Borghildur Sturludóttir segir mikilvægt að skapa rými fyrir nándina, svo borgin geti hlúð að okkur. Sjá síðu 6.

STÚDENTAR Á SÖGU

Skemmtilegt mannlíf og samvera á stúdentagörðum draga úr einangrun. Sjá síðu 12.

GÖNGUM OFTAR Í BÆINN

Óskar og Karolina eru ánægð í nýrri námsmannaíbúð í Stakkahlíðinni. Sjá síðu 20.

EINSTÖK STAÐSETNING

Mikilvægt að geta treyst því að vera í raunverulegri langtímaleigu, segir Daggrós Þyrí, hjá Bjargi í Vogabyggð. Sjá síðu 26.



Reykjavík

4 HÚSNÆÐISÁÆTLUN REYKJAVÍKUR: Öruggt þak yfir höfuðið á viðráðanlegu verði.

7 VESTURBÆR: Uppbygging á Héðins- og Steindórsreitum og breyting Hótel Sögu í námsmannaíbúðir.

13 MIÐBORG: Krefjandi aðstæður á Vatnsstígsreit, uppbygging á Snorrabraut og Hlíðarenda.

21 HLÍÐAR: Breytingar í Holtum og nýjar myndir af Heklureitnum!

27 LAUGARDALUR: Rífandi gangur í Borgartúni, á Kirkjusandi og í Vogabyggð.



Óháður eftirlitsaðili yfirför íbúðir

35 HÁALEITI-BÚSTAÐIR: Uppbygging við Bústaðaveg og í Fossvogi og nýjar myndir af Orkureitnum!

39 BREIÐHOLT: Samþykkt deiliskipulag við Arnarbakka í Neðra Breiðholti og við Völvufell í Efra Breiðholti.



Öflug sjálfbærnistefna skilar grænum íbúðum

43 ÁRBÆR: Framkvæmdum að ljúka í Rofabæ og Hraunbæ og nýtt land numið við Brekknaás.



Nýsköpun í húsnæðismálum eldri borgara

47 GRAFARVOGUR: Samþykkt deiliskipulag og fyrstu lóðir á Ártúnshöfða og uppbygging í Gufunesi tekur á sig skýrari mynd.



Grænt hverfi með fólk í fyrirrúmi

57 GRAFARHOLT OG ÚLFARSÁRDALUR: Uppbygging fjölbýlishúsa og raðhúsa við Leirtjörn og einbýlishúsa og raðhúsa í dalnum.

62 KJALARNES: Þrettán íbúðir í byggingu og íbúðakjarni fyrir sjö einstaklinga. Nýtt deiliskipulag í vinnslu.



Húsnæðisstefna og áætlanir Reykjavíkur

ÚTGEFANDI

Reykjavíkurborg - skrifstofa borgarstjóra og borgarritara.

Ritstjórn: Borghildur Sölvey Sturludóttir, Haraldur Sigurðsson, Hilmar Hildar Magnússon, Jón Halldór Jónasson, Kristinn Bjarnason og Óli Örn Eiríksson.

Ábyrgðarmaður: Þorsteinn Gunnarsson, borgarritari

Umsjón og textavinna: Athygli.

Umbrot: Ritform.

Ljósmyndir: SIGÓSIG ljósmyndun, nema annað sé tekið fram.

Tölvumyndir: Frá framkvæmdaáðilum og hönnuðum.

Nóvember 2022

 **Reykjavík**



Borg í vexti

Aldrei hafa fleiri nýjar íbúðir komið inn á húsnæðismarkað í Reykjavík einsog síðustu ár. Borgin stefnir að því að bæta áfram í þennan fjölda og er að undirbúa að næstu áratugir verði áratugir uppbyggingar í Reykjavík.

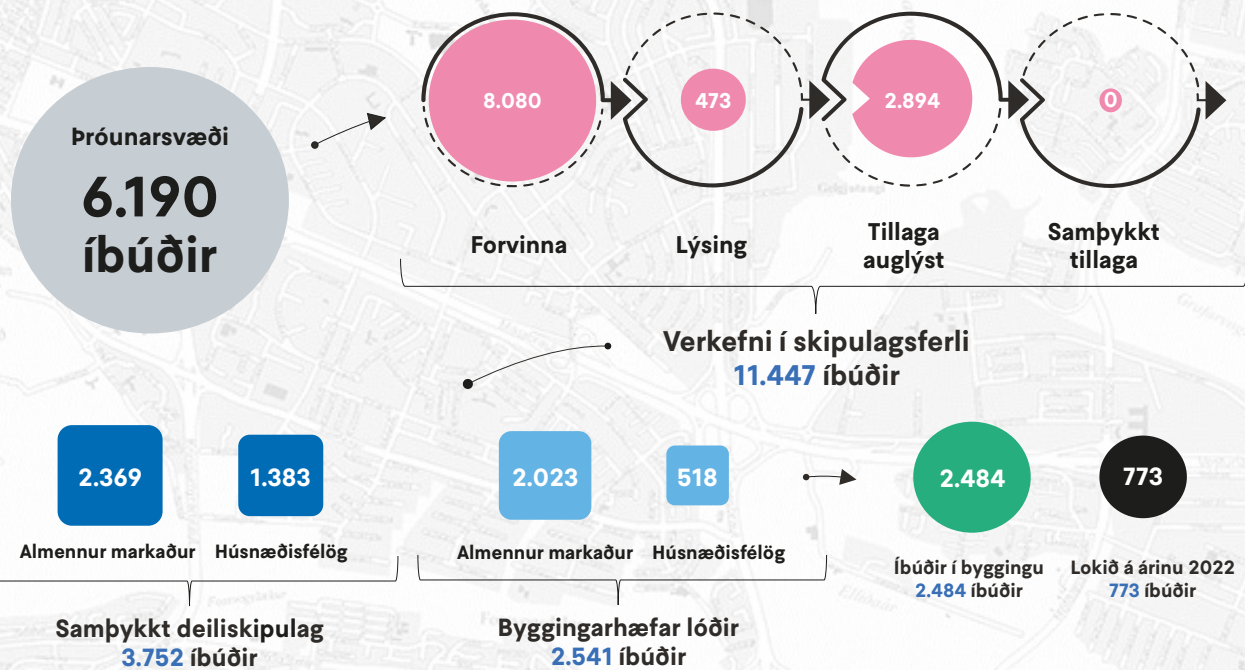
Skipulag þróunarsvæða tekur tíma og miklu skiptir að byggingariðnaðurinn ráði á hverjum tíma við þá eftirspurn sem er fyrir hendi og að fjármálastofnanir láni til framkvæmda til að af þeim verði.

Fjöldi íbúða í Reykjavík í dag er um 58 þúsund og fjölgaði þeim um 1.252 í fyrra og stefnir í svipaða aukningu í ár. Fólksfjöldi er

kominn yfir 138 þúsund og fjölgaði okkur um 2.426 í fyrra og stefnir í heldur meiri fjölgun í ár.

Á myndinni má sjá tölur eftir áföngum í uppbyggingu íbúða frá þróunarsvæði að tilbúnu húsnæði. Þessar tölur miða við 1. október.

Reykjavíkurborg getur einkum haft áhrif á að verkefni í skipulagsferli gangi eðlilega fyrir sig til lengri tíma. Þegar samþykkt deiliskipulag liggur fyrir eru það annars vegar borgin sem stýrir með því að sjá til þess að lóðir séu byggingarhæfar og úthluta þeim og hins vegar einkaaðilar, eigendur lóðaréttinda, sem stjórna uppbyggingarhraðanum.

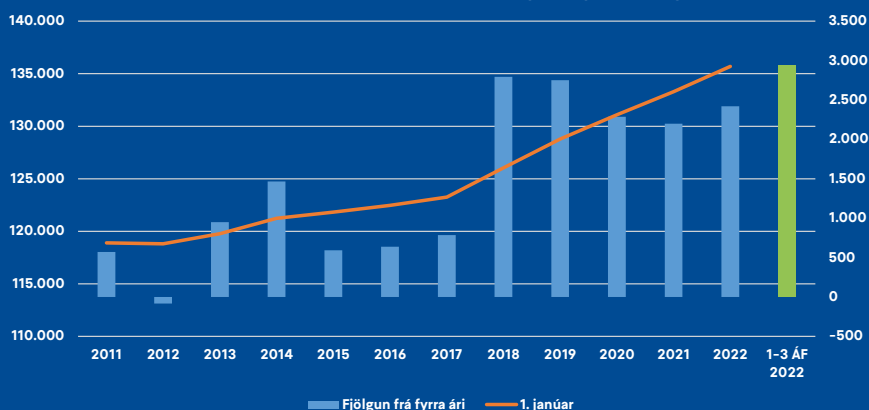


2.934
Nýir íbúar
m.v. 1. október 2022

2.484
Íbúðir í byggingu
m.v. 1. október 2022

773
Nýjar íbúðir teknar í notkun á árinu
m.v. 1. október 2022

Mannfjöldi í Reykjavík 1. janúar og árleg breyting



- Íbúar voru **138.633** þann 1. október og hafði fjölgað um **2.934** það sem af er ári.
- Til samanburðar bjuggu **3.159** í Hveragerðisbæ þann 1. október 2022.

Öruggt húsnæði á viðráðanlegu verði

Meginmarkmið Reykjavíkurborgar í húsnæðismálum er að skapa fjölbreyttan og sveigjanlegan húsnæðismarkað sem tryggir öllum þak yfir höfuðið á viðráðanlegu verði. Húsnæðisáætlun er eitt helsta verkfæri borgarinnar til að ná þessu markmiði.

Áhersla á loftslag og lífsgæði með þéttingu byggðar

Samkvæmt megin stefnum Reykjavíkurborgar um borgarþróun, Græna planinu, aðalskipulagi og loftslagsáætlun vex borgin að mestu inn á við þessi árin. Með þéttingu byggðar og styttingu vegalengda milli heimilis, vinnu og þjónustu skapast betri forsendur fyrir almenningsgöngu, göngu og hjólréiðar. Innviðir eru betur nýttir og þannig unnið að verndun loftslags og umhverfis. Þetta birtist einnig í verkefnum Grænt húsnæði framtíðarinnar og Grænar þróunarlóðir þar sem dregið er úr neikvæðum umhverfisáhrifum bygginganna sjálfra með breyttri hönnun, verklagi og efnisnotkun. Auk þessa stuðla stefnurnar að auknum lífsgæðum með betri lýðheilsu og félagslegri blöndun um alla borg.

Húsnæðisuppbygging fyrir fjölbreytt samfélag

Í stefnunum tekur borgin m.a. mið af Heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna um sjálfbæra þróun og segir að byggt skuli fyrir öll – með eða án opinbers stuðnings. Auk íbúða sem seldar eða leigðar eru á almennum markaði skal byggja félagslegt húsnæði, hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur og leigu- og búseturéttaríbúðir án hagnaðarsjónarmiða. Þarfir hinna fjölbreyttu samfélagshópa eru ólíkar en þeir telja m.a. fólk með fötlun, fólk með örorku, eldra fólk, fólk í námi og fólk í stéttar- og húsnæðissamvinnufélögum. Tryggja á tekjulægra fólki öruggt þak yfir höfuðið á viðráðanlegu verði og undanfarin

ár verði stefnt að því að 25% húsnæðis sé helgað því markmiði.

Fjöldi ólíkra aðila á flóknum byggingarmarkaði

Það er stór og fjölbreyttur hópur fólks sem vinnur að því að mæta ólíkum húsnæðisþörfum í Reykjavík – enda húsnæðismál þverfaglegur málaflökkur sem snertir okkur öll. Hér má nefna opinber og einkarekin húsnæðis- og uppbyggingarfélag, stofnanir ríkisins, verktaka, iðnaðar- og verkafólk, fjárfesta og fjármálastofnanir, arkitekta, verkfræðinga og aðra hönnuði og ráðgjafa. Mikilvægt er að stilla strengi milli þessara aðila, Reykjavíkurborgar og B-hlutafélaga hennar, s.s. Veitna, enda mikið í húfi á umfangsmiklum og flóknum byggingarmarkaði – samfélag, umhverfi og fjármagn.

Mótun og framkvæmd stefnu og áætlana í húsnæðismálum

Hjá borginni er víða unnið að húsnæðisuppbyggingu í samspili almennings, kjörinna fulltrúa, aðila á markaði og starfsfólks borgarinnar. Í húsnæðisstefnu og -áætlun er stefnan mörkuð, staða mála greind, sagt frá aðgerðum og helstu uppbyggingarsvæðum til framtíðar. Þá er fjallað um þróun byggðar og íbúafjölda, úthlutun lóða og sértækar stuðningsaðgerðir.

Starfsfólk skrifstofu borgarstjóra og borgarrítara fylgir húsnæðisáætlun eftir og samhæfir aðgerðir til að ná markmiðum. Þetta er gert með árlegri uppfærslu áætlunarinnar, m.a. í samstarfi við Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, ásamt ársfjórðungslegu yfirliti um stöðu og þróun. Þá þróar starfsfólk skrifstofunnar húsnæðisverkefni áfram með uppbyggingaraðilum og öðrum hagaðilum ásamt því að semja um sölu byggingarréttar, viljayfirlýsingar, lóðavilyrði og -úthlutanir.

Þessi verkefni eru unnin náið með starfsfólki umhverfis- og skipulagssviðs þar

sem meginþungi vinnu við húsnæðisuppbyggingu fer fram. Hér eru uppbyggingarsvæðin skilgreind í skipulagsáætlunum, hugað að umhverfi og heilbrigði. Hér eru byggingarleyfi gefin út og eftirlit haft með framkvæmdum, m.a. í samstarfi við slökkvilið. Hér eru lóðir gerðar byggingarhæfar, borgar- og gatnarými hönnuð og þeim hrint í framkvæmd.

Af öðrum sviðum, skrifstofum og tengdum stofnunum borgarinnar má nefna Veitur sem gegna lykilhlutverki í greiningu á mögulegum uppbyggingarsvæðum og tengja nýtt húsnæði veitukerfum sínum. Velferðarsvið vinnur m.a. áætlanir um uppbyggingu húsnæðis fyrir fatlað fólk og eins þarf að skoða húsnæðisuppbygginguna í ljósi skóla- og frístundamála, atvinnu- og ferðamála og framboðs á menningu, íþróttum og tómstundum. Einnig hvaða áhrif húsnæðisuppbygging hefur á jafnrétti og stöðu hinna ymsu hópa samfélagsins.

Veruleg fjölgun íbúa og íbúða undanfarin ár

Á fyrstu níu mánuðum ársins 2022 fjölgaði íbúum Reykjavíkur um 2.934. Það er talsvert meira en á árunum 2017 til 2021 þegar íbúum fjölgaði að meðaltali um tæplega 2.500 á ári. Þessar tölur eru þær langhæstu á þessari öld ef undan er skilið árið 2007 en þá fjölgaði íbúum um 2.185. Á árinu 2021 voru skráðar 1.252 nýjar íbúðir í borginni og var þetta þriðja árið í röð sem nýjum íbúðum fjölgaði um meira en þúsund. Þetta er meiri fjölgun íbúða en um langt árabil þar á undan. Þá var byrjað á 1.065 íbúðum á árinu 2021 en að meðaltali hefur verið byrjað á rúmlega eitt þúsund íbúðum á ári frá árinu 2015. Það er einnig talsvert meira en mörg árin þar á undan.

”

Á árinu 2021 voru skráðar 1.252 nýjar íbúðir í borginni og var þetta þriðja árið í röð sem nýjum íbúðum fjölgaði um meira en þúsund.

Hagkvæmara húsnæði og hraðari uppbygging

Gangi áætlanir eftir verður lokið við um 1.200 íbúðir á árinu 2022 og rúmlega 1.300 árið 2023. Vænta má að heldur færri verkefni hefjist árið 2022 en verða kláruð en á fyrstu þremur ársfjórðungunum var hafist handa við tæplega 700 íbúðir.

Fjöldi nýrra íbúða á markað síðustu ár er vel umfram þær eitt þúsund íbúðir á ári sem borgaryfirvöld settu sér í Græna planinu, sóknaráætlun Reykjavíkur árið 2020. Í ljósi mikillar eftirspurnar ákváðu borgaryfirvöld hins vegar á vordögum 2022 að setja markið hærra og vinna að gerð húsnæðissáttmála á landsvísi.

Í rammasamningi ríkis og sveitarfélaga frá því í sumar segir að byggja þurfi 20.000 íbúðir á landinu næstu fimm árin og 35.000 næstu tíu árin. Þar af verði 5% félagslegar íbúðir sveitarfélaga og 30% hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði. Í þessum áætlunum, sem nú er samið nánar um milli ríkis og borgar, er hlutdeild Reykjavíkur um 36%, í samræmi við hlutfall af mannfjölda landsins. Rammasamningurinn gerir þannig ráð fyrir um 1.300-1.400 nýjum íbúðum í Reykjavík 2023 og því ljóst að herða verður taktinn frá því sem nú er.

Ljósmynd: Bernhard Kristinn





Að geta farið um með öruggum og þægilegum hætti, að geta numið staðar í borg og borgarumhverfum, að geta glaðst yfir rými, byggingum og borgarlífi, að geta hist og komið saman – óformlega eða með skipulögðum hætti – eru hóflegar en mikilvægar kröfur til góðra borga – nú eins og áður.

(Jan Gehl 1971)

Að hlúa að borginni – svo hún geti hlúð að okkur

„Við viljum fjárfesta í fegurð – fegurð borgarinnar. Reykjavík er unglingur í miklum vaxtarkipp og við þurfum að gefa bæði okkur og henni tíma til að þroskast og dafna – og víta hvert við og hún erum að halda,“ segir **Borghildur Sölvey Sturludóttir**, deildarstjóri deiliskipulagsáætlana og arkitekt hjá Reykjavíkurborg, sem er í teymi um mótun nýrrar borgarhönnunarstefnu. Við þá vinnu er lítið til reynslu í nágrannalöndum og settur fram skýr rammur um hönnun borgarrýmis í þágu virkra ferðamáta og græns yfirbragðs.

Hvernig borg er Reykjavík?

Borghildur Sölvey segir mikilvægt að hlúa vel að borginni svo að hún geti hlúð að okkur. „Borgin býr til samfélagið og þess vegna þurfum við að passa borgina okkar. Það þarf heilt þorp til að ala upp barn en hvernig þorpið er samansett skiptir höfuðmáli. Að tryggð sé nánd, að tryggð sé blöndun, bæði félagsleg og efna-hagsleg. Þá skapast ákveðin nánd sem framkallast í borgarumhverfinu, hvernig við verðum vör við hvert annað og, þegar þörf er á, komum hvert öðru við. Þannig græða allir. Of mikil einsleitni kostar samfélagið meira, bæði nú og til lengri tíma lítið. Skipulag húsa, vega, stíga, þjónustu og atvinnuhúsnæðis skiptir hér lykilmáli. Nálægð og þéttleiki eru lykilorð en líka umhverfið, tré, gróður og rýmið á milli húsanna. Að rýmið fyrir nándina sé áþreifanlegt.“

Úrbætur á verkferlum og gátlistar

Borghildur segir að tilgangurinn með mótun nýrrar borgarhönnunarstefnu sé einnig að bæta og skýra verkferla á bæði skipulags- og framkvæmdastigi, í takt við fyrirbyggjandi verklag borgarinnar. Samhliða stefnunni verða unnar leiðbeiningar fyrir hönnuði og aðra sem koma að mótun borgarrýmis. Mikilvægt er að kasta ekki til hendinni í þeim efnum og áhersla verður lögð á samráð og samtal við hagaðila.

„Við viljum vanda okkur þegar kemur að undirbúningi, skipulagi, hönnun og framkvæmd – og það þarf að fá að taka sinn tíma, allt annað er óábyrgt. Við viljum eiga samtal við borgara, fjármagnseigendur og byggingarfyrirtæki um gæði og gott borgarrými. Við þurfum öll að móta okkur sterka sýn fyrir borgina – fyrir heildina og horfa lengra en bara á þá lóð eða svæði sem er undir hverju sinni,“ segir Borghildur og bendir á að þetta eigi ekki síst við nú um samstarf borgarinnar og Vegagerðarinnar, sem stefna að tímamóta samvinnu, byggða á samgöngusáttmála ríkis og sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu.

„Samgöngurnar þurfa að virka fyrir fólkið í borginni. Hér eru ótrúleg tækifæri til að móta og hanna borgarrými sem brýtur blað í samgönguflæði borgarinnar, og þá er ég ekki bara að tala um Borgarlínuna, heldur rýmið á milli sem við viljum að sé tryggt og gott – fyrir börn, svo að það virki fyrir alla.“

Vesturbær



| | |
|-------------------------|---|
| Íbúðir í byggingu | ■ |
| Byggingarhæfar lóðir | ■ |
| *Samþykkt deiliskipulag | ■ |
| Svæði í skipulagsferli | ■ |
| Þróunarsvæði | ■ |

483
Íbúðir í byggingu

166
Íbúðir í byggingarhæfum lóðum

0
Íbúðir með samþykkt deiliskipulag*

217
Íbúðir á svæðum í skipulagsferli

Vesturbær í hnotskurn

Fjöldi íbúa: **17.067** íbúar

Fjöldi íbúða: **7.576** íbúðir

Þéttbýli byggðs svæðis: **51** íbúi/ha

15 leikskólar

5 grunnskólar



7%
strætó



10%
hjóla



23%
ganga

| | Fjöldi íbúða | Almennur markaður | Húsnæðisfélag |
|-----------------------------|--------------|-------------------|---------------|
| Íbúðir í byggingu | | | |
| 1 Hótel Saga | 112 | 0 | 112 |
| 2 Vesturgata 64 (mhl. 1-3) | 152 | 152 | 0 |
| 2 Seljavegur 2 og Mýrargata | 102 | 102 | 0 |
| 3 Einarsnes 66b | 1 | 1 | 0 |

| | Fjöldi íbúða | Almennur markaður | Húsnæðisfélag |
|-------------------|--------------|-------------------|---------------|
| 4 Vesturgata 67 | 6 | 0 | 6 |
| 5 Víðimelur 29 | 5 | 5 | 0 |
| 6 Steindórsreitur | 84 | 77 | 7 |
| 7 Dunhagi 18-20 | 21 | 21 | 0 |
| Samtals: | 483 | | |

| | Fjöldi íbúða | Almennur markaður | Húsnæðisfélag |
|-----------------------------|--------------|-------------------|---------------|
| Byggingarhæfar lóðir | | | |
| 2 Vesturgata 64 (mhl. 4) | 58 | 58 | 0 |
| 8 Grandavegur 47 | 2 | 2 | 0 |
| 9 Nýlendugata 21 og 21a | 6 | 6 | 0 |
| 10 Frostaskjól (KR-svæði) | 100 | 80 | 20 |
| Samtals: | 166 | | |



SELJAVEGUR 2

102 íbúðir fyrir almennan markað



Hönnun: Nordic arkitektar

Seljavegur 2

Framkvæmdir við Seljaveg 2 á Héðinsreit ganga vel þó að ljóst sé að heimsfaraldur og fleira hafi orsakað nokkra seinkun á verkefniinu frá því sem áætlað var. Uppsteypu húsa við Mýrargötu er lokið og gert ráð fyrir að afhenda fyrstu íbúðir þar snemma vors 2023.

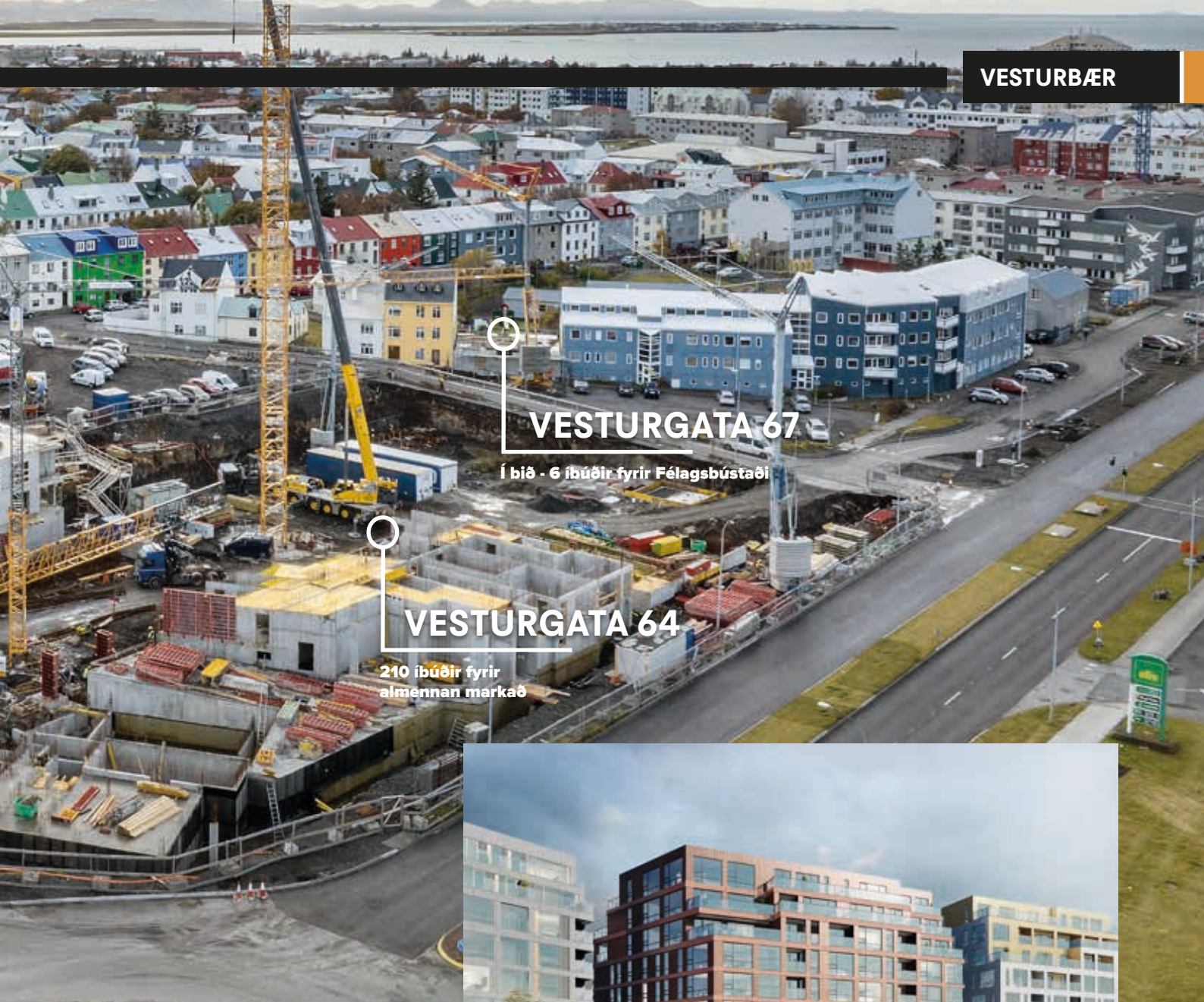
Uppsteypu húsa í inngarði lýkur fljótlega á nýju ári og er stefnt að afhendingu fyrstu íbúða þar um mitt ár 2023. Sala íbúða við Mýrargötu hefst í janúar 2023.

Alls er verið að byggja 102 íbúðir fyrir almennan markað í fjórum fjögurra til fimm hæða húsum á Héðinsreit á vegum Grandans íbúðafélags. Á jarðhæð húsanna sem snúa að Mýrargötu verður atvinnuhúsnæði.

„Íbúðirnar eru litlar og meðalstórar, 35 til 139 m², sem við teljum að muni henta vel þar sem lítið hefur verið byggt af íbúðum á þessu stærðarbili fyrir hinn almenna notanda hér á svæðinu til þessa en þeim mun meira af stórum lúxusíbúðum,“ segir Gísli Reynisson hjá Grandanum íbúðafélagi.

„Uppsteypu bílakjallara og tveggja húsa við Mýrargötu er lokið og búið að einangra byggingarnar og loka. Vinna innanhúss er í fullum gangi og gerum við ráð fyrir að afhenda fyrstu íbúðir þar í mars eða apríl 2023. Í hinum tveimur húsunum, Seljavegsmegin í inngarðinum, er uppsteypa í gangi og gengur vel. Við reiknum með að steypuvinna klárast í febrúar og íbúðir þar verði tilbúnar til afhendingar síðla árs 2023,“ segir Gísli.

Verklok eru áætluð undir árslok 2023 en framkvæmdir hófust í desember 2020. Nordic arkitektar eru hönnuðir, Ferill verkfræðistofa sá um verkfræðihönnun og byggingarverktaki er Reir verk. Sala íbúða við Mýrargötu hefst í janúar 2023 og gert er ráð fyrir að sala íbúða í húsum í inngarði hefjist um mitt ár 2023.



VESTURGATA 67

Í bið - 6 íbúðir fyrir Félagsbústaði

VESTURGATA 64

210 íbúðir fyrir almennan markað



Hönnun: Nordic arkitektar, jvantspikjer & partners, THG arkitektar

Vesturgata 64

Framkvæmdir standa yfir við byggingu fyrsta áfanga 210 íbúða sem Festir reisir við Vesturgötu 64 og Ánanaust á Héðinsreit. Uppsteypa á tveimur húsum við Ánanaust er komin vel á veg. Þar verða 95 íbúðir og er stefnt að því að þær verði tilbúnar til afhendingar öðru hvoru megin við mitt ár 2024.

„Í íbúðakjarnanum verða alls 210 íbúðir í sex húsum, fjögurra til sjö hæða. Atvinnuhúsnæði verður á jarðhæðum og bílastæði í sameiginlegum bílajakjallara. Húsin verða hæst við Ánanaust, þar sem uppsteypa er komin vel á veg við tvö hús, en húsin við Vesturgötu verða lægri og í takt við byggðina sem þar er fyrir. Jafnframt verður leitast við að draga fram með mismunandi efnisvali og útliti að um mörg hús er að ræða,“ segir Róbert Aron Róbertsson, framkvæmdastjóri Festis.

Íbúðirnar verða fjölbreyttar að stærðum, að meðalstærð um 90-100 m². Áhersla er lögð á vandaðar og vel hannaðar íbúðir sem henti sem flestum fjölskyldustærðum.

„Verkefnið er einstaklega metnaðarfullt hvað varðar gæði og hönnun en einnig þá sýn okkar að skapa lifandi borgarumhverfi sem bjóði upp á hlýlegt og aðlaðandi umhverfi,“ segir Róbert og nefnir sem dæmi að íbúar muni geta setið úti í glæsilegum inngarði á góðvindrísögum og notið þeirrar þjónustu sem þar verður að finna á völdum stöðum á jarðhæðum húsanna.

Framkvæmdir hófust haustið 2021. Stefnt er að því að fyrstu 95 íbúðirnar verði tilbúnar á tímabilinu vor-haust 2024. Áætlað er að öðrum áfanga verkefnisins, byggingu 57 íbúða við Ánanaust, ljúki um ári seinna og þriðja áfanganum, byggingu 58 íbúða við Vesturgötu, ljúki þá um tveimur árum síðar, eða 2026.

Nordic arkitektar og hollenska arkitektastofan jvantspikjer & partners, í samstarfi við THG arkitekta, eru hönnuðir húsanna. Studio Marco Piva frá Ítalíu annast innanhússhönnun, Mannvit annast verkfræðihönnun og Jáverk sér um byggingarframkvæmdir.



84 íbúðir fyrir almennan markað
Fjölbreytt stærð íbúða
Verklok í ársbyrjun 2024



Hönnun: + arkitektar

Steindórsreitur

Uppsteypa 84 íbúða er komin vel á veg á á svokölluðum Steindórsreit í Vesturbæ sem afmarkast af Sólvallagötu, Hringbraut og byggðinni norðan við Framnesveg. Framkvæmdir hófust sumarið 2021 og verklok eru áætluð í ársbyrjun 2024.

„Stefnt er að því að fyrstu íbúðirnar verði tilbúnar til afhendingar í september 2023,“ segir Brynjólfur Smári Þorkelsson, framkvæmdastjóri Eignabyggðar, sem fyrr á árinu keypti félagið U22, sem er lóðarhafi á Steindórsreit. Engar breytingar hafa verið gerðar á verkefninu með breyttu eignarhaldi að sögn Brynjólfs, hvorki á byggingaráformum eða verkáætlun.

Framkvæmdir ganga vel en um er að ræða byggingu þriggja húsa með sameiginlegum bílakjallara og hjólageymslum. Á milli húsanna verður inngarður.

Langstærsta byggingin er fimm hæða bogadregin bygging við Hringbraut 116 með 45 íbúðum. Íbúðirnar verða allar með svalir til vesturs og þaksvallir verða á þak- og endaíbúðum. Á jarðhæðinni

við Hringbraut verða atvinnurými með sér aðgangi sem tengist ekki aðgangi að íbúðunum í húsinu.

Við Sólvallagötu 79 eru 34 íbúðir á þremur hæðum. Þá verður íbúðakjarni á tveimur hæðum við Sólvallagötu 69 með nokkrum tveggja herbergja íbúðum.

Framkvæmdir hófust haustið 2021 og gert er ráð fyrir að framkvæmdum ljúki í ársbyrjun 2024. Reir Verk er aðalverktaki, +arkitektar hönnuðu byggingarnar og Verkfræðistofa Þráins og Benedikts annast verkfræðiráðgjöf.



21 íbúð fyrir almennan markað
Stærð 1-5 herbergi, 45-160 m²
Verklok fyrir árslok 2022

Dunhagi 18-20

**Sala er er að hefjast á íbúðum fyrir almennan markað á þétt-
 ingarreit við Dunhaga 18-20 í Vesturbæ. Framkvæmdum seink-
 aði nokkuð frá fyrri áætlunum en eru nú á lokametrunum.**

Byggt var ofan á fjölbýlishúsum sem fyrir var á lóðinni og það stækkað. Þar eru nú 21 íbúð í stað átta áður. Jafnframt hafa tvö atvinnubil á jarðhæðinni, fyrir verslun eða aðra þjónustu, verið endurbætt.

Eftir breytingar er byggingin orðin fjórar hæðir. Íbúðirnar eru eins til fimm herbergja, á stærðarbilinu 45-160 m².

Endurbætur á húsnæðinu við Dunhaga 18-20 voru búnar að vera á döfinni um nokkurt skeið. Framkvæmdir hófust loks vorið 2021 og verklok eru nú áætluð fyrir árslok 2022. Húsvirki sér um framkvæmdir, THG arkitektar hönnuðu breytingarnar, Landslag hannaði lóðina og Ferill verkfræðistofa sá um verkfræðihönnun. Lóðarhafi er félagið D18. Sjá nánar á dunhagi.is

Byggingarhæf lóð: Frostaskjól

Íþróttasæði KR við Frostaskjól í Vesturbæ Reykjavíkur mun taka stórtækum breytingum ef samþykkt deiliskipulag kemst til framkvæmda en það gerir ráð fyrir nýju fjölnota íþróttahúsi og byggingu allt að 100 íbúða við nýjan knattspyrnuvöll félagsins. Samkvæmt nýja deiliskipulaginu verður svæðinu breytt í tvær lóðir, á annarri eru byggingar sem að meginhluta eru fyrir íþróttastarfsemi en á hinn íbúðar- og þjónustubyggingar við Kaplaskjólsvog og Flyðrugranda.

Samkvæmt deiliskipulaginu mega byggingarnar vera þrjár til fjórar hæðir og meðalstærð íbúða skal ekki vera minni en 90 m². Gert er ráð fyrir íbúðum á þriðju og fjórðu hæð á Flyðrugranda og annarri til fjórðu hæð á Kaplaskjólsvogi. Bílastæði eru fyrirhuguð á fyrstu hæð við Flyðrugranda, þjónustu á annarri hæð og fyrstu hæðinni á Kaplaskjólsvogi.

Formaður byggingastjórnar KR segir áform um íbúðabyggingar á algjöru frumstigi. „Þegar að framkvæmdum kemur verðum við að vera mjög vel undirbúin þannig að þetta geti tekið sem stystan tíma. Bæði vegna þess starfs sem hér fer fram og vegna nágretta okkar hér í Vesturbænum,“ segir Árni Geir Magnússon formaður byggingastjórnar KR.



Hönnun deiliskipulags: ASK arkitektar og bj.snæ arkitektar

Stúdentar flytja inn á Sögu

Allsherjar yfirhaling stendur yfir á Sögu, nýju hús-næði HÍ þar sem Bændahöllin og Hótel Saga voru áður til húsa. Húsið mun fljótlega hýsa menntavísindasvið Háskóla Íslands og ýmsa aðra starfsemi. Jafnframt hefur Félagsstofnun stúdenta fest kaup á hluta hins gamalkunna hótels.

„Framhaldssögu“, kölluðu gárungarnir á sínum tíma viðbygginguna, sem fljótlega á nýju ári verður heimili 112 stúdenta við HÍ. Breytingar úr hóteli í námsmannabúðir ganga hratt og vel að sögn **Guðrúnar Björnsdóttur**, framkvæmdastjóra Félagsstofnunar stúdenta.

Í útleigu fljótlega á nýju ári

„Vinnan gengur mjög vel og við gerum ráð fyrir að bjóða þessar íbúðir til útleigu um mánaðamótin febrúar-mars 2023. Íbúðirnar eru allar á hæðum 4-7 í svokallaðri norðurbyggingu, sem er nýrri hluti byggingarinnar,“ útskýrir Guðrún, en eðli málsins samkvæmt eru íbúðirnar hugsaðar fyrir nema við Háskóla Íslands.

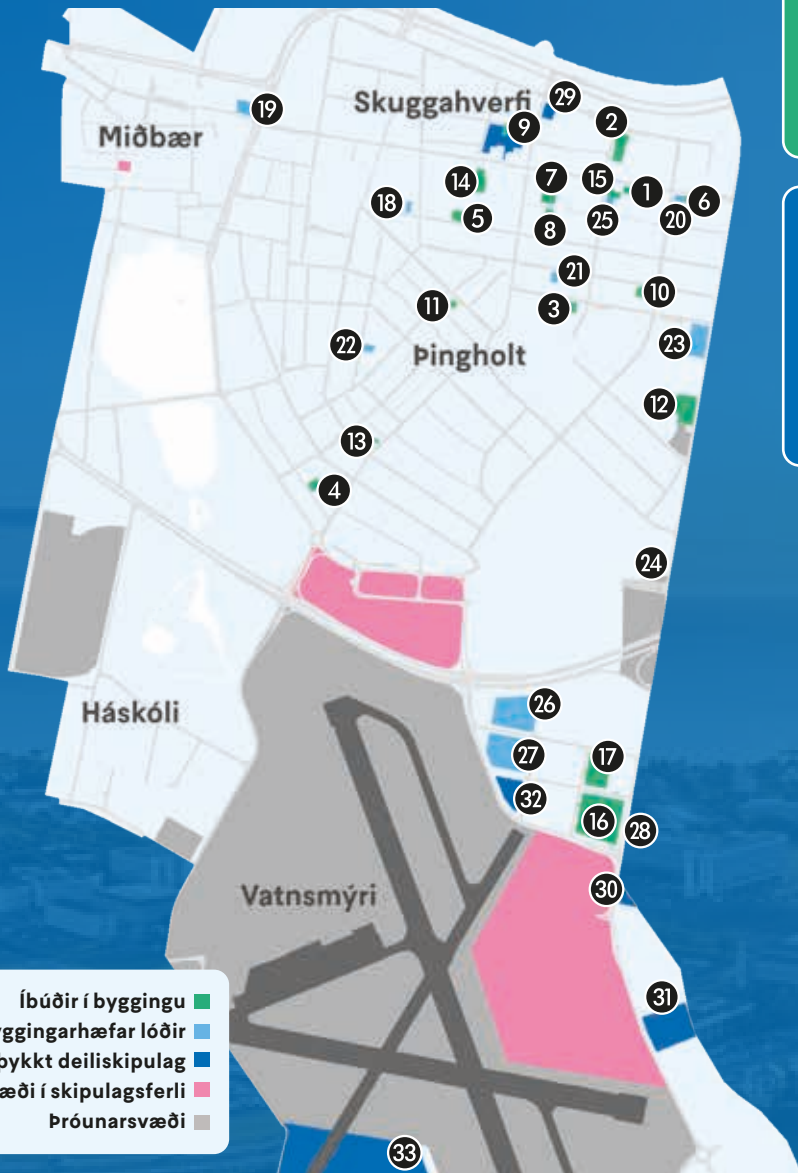
„Við ákváðum að nota hótélherbergin sem fyrir voru og höfum því ekki verið að brjóta niður vegg. Breytingarnar eru þó umtalsverðar og hefur allt verið endurnýjað frá grunni, t.d. allar lagnir, baðherbergi, gólfefni og innréttingar. Íbúðirnar eru um 26 m² að stærð og hafa lítill eldhús verið útbúin í hverri íbúð, sem voru vitaskuld ekki í hótélherbergjunum, en mini-barinn var látinn víkja.“

Sameiginleg rými bæta mannlífið

Það er stefna Félagsstofnunar stúdenta að reyna að draga úr félagslegri einangrun með því að stuðla að skemmtilegu mannlífi og samveru á stúdentagörðunum.

„Við verðum því einnig með sameiginlegt rými fyrir íbúa á hverri hæð. Þar verður meðal annars setustofa með sjónvarpi og stóru borðstofuborði þar sem íbúarnir geta setið og lært eða nýtt sér aðstöðuna á annan hátt.“

Miðborg



Íbúðir í byggingu ■
Byggingarhæfar lóðir ■
*Samþykkt deiliskipulag ■
Svæði í skipulagsferli ■
Þróunarsvæði ■



319

Íbúðir
í byggingu



494

Íbúðir í byggingar-
hæfum lóðum



1.022

Íbúðir með samþykkt
deiliskipulag*



36

Íbúðir á svæðum
í skipulagsferli

Miðborg í hnotskurn

Fjöldi íbúa: **11.642** íbúar

Fjöldi íbúða: **6.501** íbúðir

Þéttbýli byggðs svæðis: **35** íbúar/ha
9 leikskólar

3 grunnskólar



8%
strætó



6%
hjóla



32%
ganga

| | Fjöldi íbúða | Almennur markaður | Húsnæðis-félög |
|------------------------------------|--------------|-------------------|----------------|
| Íbúðir í byggingu | | | |
| 1 Hverfisgata 90 | 3 | 3 | 0 |
| 2 Skúlagata 26 - Vitastígur 3 | 29 | 29 | 0 |
| 3 Bergþórugata 18 | 3 | 0 | 3 |
| 4 Fjólugata 19 | 2 | 2 | 0 |
| 5 Grettisgata 9a-9b (flutningshús) | 4 | 4 | 0 |
| 6 Hverfisgata 100 | 6 | 6 | 0 |
| 7 Laugavegur 50 (viðbygging) | 1 | 1 | 0 |
| 8 Laugavegur 51 (2. hæð) | 1 | 1 | 0 |
| 9 Lindargata 44 | 10 | 0 | 10 |
| 10 Njálsgata 60 | 8 | 8 | 0 |
| 11 Skólavörðustígur 36 | 2 | 2 | 0 |
| 12 Snorrabraut 60 | 35 | 35 | 0 |
| 13 Urðarstígur 16A | 1 | 1 | 0 |
| 14 Vatnssstígsreitur | 43 | 43 | 0 |
| 15 Vitastígur 7 | 3 | 3 | 0 |
| 16 Arnarhlíð 8 | 100 | 100 | 0 |

| | Fjöldi íbúða | Almennur markaður | Húsnæðis-félög |
|-----------------------------|--------------|-------------------|----------------|
| 17 Arnarhlíð 2 | 68 | 68 | 0 |
| Samtals: | 319 | | |
| Byggingarhæfar lóðir | | | |
| 18 Grettisgata 5 | 1 | 1 | 0 |
| 19 Austurbakki 2 | 1 | 1 | 0 |
| 20 Hverfisgata 98 | 6 | 6 | 0 |
| 21 Njálsgata 36 | 3 | 3 | 0 |
| 22 Óðinsgata 19 | 1 | 1 | 0 |
| 23 Snorrabraut 54 | 39 | 32 | 7 |
| 24 Snorrabraut 85 | 1 | 1 | 0 |
| 25 Vitastígur 9 og 9a | 5 | 5 | 0 |
| 26 Haukahlíð 2 | 185 | 148 | 37 |
| 27 Haukahlíð 4 | 185 | 148 | 37 |
| 28 Hlíðarendi a-reitur | 67 | 64 | 3 |
| Samtals: | 494 | | |

| | Fjöldi íbúða | Almennur markaður | Húsnæðis-félög |
|--------------------------------|--------------|-------------------|----------------|
| Samþykkt deiliskipulag* | | | |
| 9 Vatnssstígur 10-12 | 11 | 0 | 11 |
| 29 Frakkastígur 1 | 20 | 20 | |
| 30 Nauthólsvegur 79 | 65 | 65 | 0 |
| 31 Nauthólsvegur 87 | 166 | 0 | 166 |
| 32 Haukahlíð 6 | 70 | 0 | 70 |
| 33 Einaranes 130 | 140 | 0 | 140 |
| 33 Otursnes 62 | 110 | 0 | 110 |
| 33 Reginsnes 10 | 95 | 0 | 95 |
| 33 Skerjafjörður - 1. áfangi | 345 | 345 | 0 |
| Samtals: | 1.022 | | |



43 íbúðir fyrir almennan markað
1-4 herbergji, 40-200 m²
Verklok áætluð seinni hluta árs 2023



Hönnun: Zeppelin arkitektar

Vatnsstígsreitur

Framkvæmdir ganga vel við byggingu tveggja nýrra húsa á svokölluðum Vatnsstígsreit, á horni Laugavegs og Vatnsstígs, þar sem verða 43 íbúðir fyrir almennan markað. Verklok eru áætluð árið 2023. Einnig er verið að færa eldri hús á reitnum í upprunalegt horf. Endurgerð hornhússins á Laugavegi 33 er á lokametrunum.

„Uppsteypa nýju húsanna, bæði við Vatnsstíg og á baklóðinni við Laugaveg, gengur vel og ef fram heldur sem horfir ættu áætlanir okkar um verklok á næsta ári að geta gengið eftir,“ segir Kristján Magnason, framkvæmdastjóri Leiguíbúa, félagsins sem annast byggingarframkvæmdir og er lóðarhafi á reitnum.

Við Vatnsstíg 4 er að rísa fjögurra hæða hús með risi, ásamt sameiginlegum bílakjallara þar sem verða 14 bílastæði og hægt að koma upp hleðsluáðstöðu fyrir rafbíla. Gert er ráð fyrir atvinnustarfsemi á jarðhæð hússins en á efri hæðunum verða 13 íbúðir; 12 þriggja herbergja, 80-90 m² og ein þakíbúð sem verður 210 m².

Annað fjögurra hæða hús, með þakverönd, er að rísa að baki

tveggja eldri húsa við Laugaveg 35. Þar verða 30 íbúðir; fjórar einstaklingsíbúðir, 20 tveggja herbergja og sex þriggja herbergja. Flestar íbúðirnar verða 40-70 m² en tvær verða 100 m² að stærð. Nýja húsið tengist eldri húsunum tveimur, Laugavegi 35 og gamla steinhúsinu með steypa þakinu við Vatnsstíg. Steinhúsið hefur sérstakt verndargildi og verður það fært í upprunalegt horf, enda eitt fárra húsa í Reykjavík með steypu þaki.

„Bæði húsin við Laugaveg, timburhúsið og steinhúsið, eru vernduð og hafa verið gerð upp og hækkuð um eina hæð. Þá hefur timburhúsið á Laugavegi 33 verið fært í upphaflegt horf. Múrhúð utan á húsinu var fjarlægð og bárujárn sett í staðinn,“ segir Kristján og áréttar að allur frágangur sé í samræmi við það sem áður var og ekki hróflað við innra skipulagi.

Framkvæmdir á Vatnsstígsreit hófust haustið 2021. Zeppelin arkitektar sáu um hönnun bygginga og Emil Þór Guðmundsson annaðist verkfræðihönnun. Sala íbúða á að hefjast um mitt ár 2023 og verklok eru fyrirhuguð seinni hluta ársins 2023.

Krefjandi aðstæður

„Vinnuaðstæður hérna í Miðborginni eru mjög krefjandi, sérstaklega meðan á uppsteypu stendur og þrengslin svo mikil að erfitt er um vik að vera með stórtæk vinnutæki,“ segir **Kristján Magnason**, framkvæmdastjóri Leigufélagsins, aðspurður um hvernig þeim gangi að athafna sig á Vatnsstígsreitnum, á horni samnefndrar götu og Laugavegs.

„Það getur jafnframt verið miklum vandkvæðum háð vegna plássleysis að koma nauðsynlegu byggingarefni og öðru þess háttar fyrir innan seilingar á byggingarstað og því vill verða mikið um alls konar tilfærslur á efni, fram og til baka, sem taka sinn tíma,“ bætir hann við.

Enn fremur þurfi að taka tillit til bæði íbúa og fyrirtækja í grenndinni, bæði varðandi lengd vinnutíma og hávaða.

15-20% lengri framkvæmdatími

„Allt hefur þetta áhrif á framkvæmdatímann, sem lengist að mínu mati um að minnsta kosti 15-20 prósent við svona aðstæður, samanborið við að reisa sambærilegar nýbyggingar á óbyggðri lóð.“

Þrátt fyrir krefjandi aðstæður á Vatnsstígsreitnum ganga framkvæmdirnar samkvæmt áætlun og eru bæði nýbyggingarnar og gömlu húsin, sem standa áfram á reitnum, að taka á sig framtíðarmynd.

Samþykkt deiliskipulag: Frakkastígur 1

Samkvæmt breyttu deiliskipulagi er heimilt að reisa sjö hæða, 20 íbúða fjölþýlishús með bílajakallara, á horni Frakkastígs og Skúlagötu. Efstu tvær hæðir hússins verða inndregnar.

Samkvæmt nýja deiliskipulaginu skal vera verslun og þjónusta á jarðhæð og íbúðir, þ.m.t. námsmannaíbúðir á annarri til sjöundu hæð. Aðkoma að bílajakallara verður frá Skúlagötu og breytingar hafa verið gerðar til að tryggja sjónás niður Frakkastíg að Sólfarinu og heimild veitt til að gera afmarkaðan göngustíg frá Frakkastíg 1 niður að útilistaverkinu. Reykjavíkurborg er lóðarhafi og lóðin er hluti af verkefninu grænt húsnæði framtíðar.





35 íbúðir fyrir almennan markað
1-4 herbergi, meðalstærð 68 m²
Áætluð verklok í árslok 2023

Snorrabraut 60

Bygging 35 íbúða fyrir almennan markað á Snorrabraut 60 gengur vel og er gert ráð fyrir að þær verði tilbúnar til afhendingar á haustmánuðum 2023.

Vinna við uppsteypu hússins, sem verður fjórar hæðir, stendur nú yfir á þéttingarreit fyrir framan Blóðbankahúsið, sem stendur innar á lóðinni á Snorrabraut 60. Íbúðirnar verða eins til fjögurra herbergja og meðalstærð þeirra verður um 68 m². Þá verður versunar- og þjónusturými á jarðhæðinni og kjallari með geymslum er undir húsinu.



Hönnun: Kanon arkitektar

Snorrahús er lóðarhafi og sér einnig um byggingarframkvæmdir ásamt Vinahúsum, sem annast byggingarstjórnun. Þráinn og Benedikt sáu um verkfræðihönnun og Kanon arkitektar eru hönnuðir hússins.

Framkvæmdir hófust í september 2021 og verklok eru áætluð í árslok 2023, þegar íbúðirnar verða tilbúnar til afhendingar.



8 íbúðir fyrir almennan markað
Stærð 1-4 herbergi, 35-135 m²
Verklök eru áætluð í árslok 2023

Njálsgata 60

Framkvæmdir fóru á fullan skrið í október 2022 við byggingu fimm hæða húss með átta íbúðum á þéttingarreit við Njálsgötu 60.

Íbúðirnar verða eins til fjögurra herbergja, 35-135 m², en meðalstærð íbúða verður 50-60 m², að sögn Hilmars Kristinssonar, stjórnarformanns Reir Verks, sem sér um framkvæmdir.



Hönnun: Nordic arkitektar

Nýja byggingin verður jafnhá húsum vestan við lóðina en gamalt, tveggja hæða hús sem þar stóð var rífið þegar Sampykkt deiliskipulag lá fyrir árið 2021.

Jarðvinna hófst haustið 2022 og verklök eru nú áætluð í lok árs 2023. Nordic arkitektar hanna bygginguna, Vektor sér um verkfræðihönnun og verkkaupi og lóðarhafi er félagið N60.

Lindargata 44

Bygging tíu einstaklingsíbúða er hafin á Lindargötu 44 á vegum Félagsstofnunar stúdenta. Jafnframt er verið að undirbúa byggingu einstaklingsíbúða á Vatnsstíg 12. Íbúðirnar á Lindargötu verða tilbúnar í ágúst 2023.

Niðurrifi er lokið á eldra húsnæði á lóðinni á Lindargötu 44 og framkvæmdir nýlega hafnar þar við byggingu 10 íbúða húss fyrir námsmenn. Allar íbúðirnar verða einstaklingsíbúðir, tæplega 40 m² að stærð. Á jarðhæð verður einnig samkomusalur fyrir stúdenta-garða FS í nærliggjandi húsum. Húsið er hannað af Nordic arkitektum og Ístak annast byggingarframkvæmdir. Gert er ráð fyrir að íbúðirnar verði tilbúnar til útleigu í ágúst 2023.

Samþykkt deiliskipulag

Vatnsstígur 12: Stutt frá Lindargötu 44, liggur fyrir samþykkt deiliskipulag um að Félagsstofnun stúdenta reisi þar tvær nýbyggingar. Vinna við hönnun húsa stendur yfir og vonir standa til að framkvæmdir geti hafist vorið 2023 þegar uppbyggingu við Lindargötu er að ljúka en ógerlegt er talið að vinna samtímis við uppbyggingu beggja verkefnanna sökum nálægðar lóðanna. Gangi áform eftir ætti framkvæmdum við Vatnsstíg að ljúka sumarið 2024.



Hönnun: Nordic arkitektar

Skúlagata 26

Á Skúlagötu 26 og Vitastíg 3 er Rauðsvík að byggja 29 íbúðir í þrjú til sex hæða byggingu sem snýr út að Vitastíg. Meðalstærð íbúða verður um 68 m². Stæði í bílakjallara fylgja öllum íbúðunum.

Á Vitastíg 9 og 9a ætlar Rauðsvík að endurbyggja eldra húsnæði með fimm íbúðum. Lóðin er orðin byggingarhæf.



Hönnun: Tony Kettle

Byggingarhæf lóð: Snorrabraut 54

Bygging 39 íbúða L-laga fjölbýlishúss er að hefjast aftan við og til hliðar við gamla Osta- og smjöröluhúsið á Snorrabraut 54.

Byggingin verður þrjú hæða og efsta hæðin inndregin að hluta með svölum fyrir efstu íbúðirnar. Íbúðirnar verða tiltölulega litlar, eins til þrjú herbergja og 40-100 m² að stærð.

Niðurrif bakhúss á byggingarreitnum og jarðvinna er hafin.

Áætlað er að uppsteypa hefjist fljótlega á næsta ári og verklök geti verið um 18-20 mánuðum frá því að framkvæmdir hófust. Það er félagið Snorrabraut 54, sem er til helminga í eigu Mannvirkis og Flotgólfs, sem stendur að verkefninu eftir að hafa keypt byggingarréttinn af Reir Verki fyrr á árinu. Nordic arkitektar hanna húsið og Flotgólf annast byggingarframkvæmdir.



Hönnun: Nordic arkitektar



ARNARHLÍÐ 8

157 íbúðir fyrir almennan markað

ARNARHLÍÐ 2

142 íbúðir fyrir almennan markað

Arnarhlíð 8

Framkvæmdum miðar vel í Arnarhlíð 8 á Hlíðarenda þar sem er verið að byggja 157 íbúðir og 2.600 m² verslunar- og þjónusturými. Þegar er búið að selja og afhenda um 60 íbúðir í fjórum stigagöngum. Stefnt er að því að klára frágang íbúða sem eftir eru fyrir áramót 2023-2024.

Húsið afmarkast af Smyrilshlíð, Fálkahlíð, Hlíðarfæti og Arnarhlíð og er þrjár til fimm hæðir. Íbúðirnar eru tveggja til fjögurra herbergja, á stærðarbilinu 60 til 160 m², í 10 stigahúsum sem mynda randbyggð í kringum stóran inngarð en undir honum er tveggja hæða bílakjallari.

„Það er mikill áhugi fyrir þessum íbúðum, sala hefur gengið vel það sem af er og finnum við m.a. fyrir mikilli ánægju hjá kaupendum með að inngarðurinn er bara aðgengilegur úr stigagöngunum, sem gerir hann mun öruggari og barnvænni,“ segir Gunnar Bjarnason, framkvæmdastjóri aðalverktakans Gunnars Bjarnasonar.

Uppsteypu hússins lauk vorið 2022 og búið er að selja og afhenda íbúðir í Fálkahlíð 3 og Smyrilshlíð 12-16. Þá styttest í að íbúðir í Smyrilshlíð 18 fari í sölu: „Í framhaldinu verða svo íbúðir settar í sölu jafnt og þétt, eftir því sem vinnu við þær miðar áfram,“ segir Gunnar og bætir við að komi ekkert óvænt upp á séu verklok nú ráðgerð í árslok 2023.

Dalhús. er lóðarhafi, Gunnar Bjarnason. er aðalverktaki, KR arkitektar hönnuðu og New Nordic Engineering sá um verkfræðihönnun. Nánar á hlidarendi.is.

Arnarhlíð 2

Framkvæmdir eru á lokametrunum í Arnarhlíð 2 á Hlíðarenda-svæðinu þar sem er búið að byggja 142 íbúðir. Þegar er búið að klára og afhenda ríflega 80 íbúðir, um 50 íbúðir eru óseldar og verða þær settar í sölu á næstu vikum og mánuðum, strax og þær eru fullkláraðar. Áætlað er að framkvæmdum ljúki að mestu í kringum áramót 2022-2023.

„Við erum mjög ánægðir með útkomuna. Húsið er fallegt og vel hannað, garðurinn er einstakur og verður einn fallegasti sameignargarður borgarinnar. Hverfið er allt að taka á sig mynd og höfum við fundið mikla ánægju hjá íbúum,“ segir Valdimar Svavarrsson, framkvæmdastjóri NH eigna, sem er lóðarhafi.

Aðspurður hvernig gangi að koma af stað starfsemi í verslunar- og þjónustubilum í byggingunum segir Valdimar að rekstraraðilar hafi enn sem komið er verið frekar tregir að koma á svæðið. „Við erum með nokkur tækifæri í skoðun varðandi það en það er ljóst að ýmsir setja fyrir sig aðgengi og almenn bílastæði á svæðinu. Það er eitthvað sem skipulagsyfirvöld verða að skoða og læra af.“

Reiturinn afmarkast af Arnarhlíð, Valshlíð og Smyrilshlíð. Húsið er þrjár til fimm hæðir og alls 11 stigahús í kringum inngarð. Íbúðirnar eru tveggja til fjögurra herbergja, 74-204 m² og hverri íbúð fylgir stæði í bílakjallara og að auki fylgir sérstakur bílskúr stærri íbúðum. Aðspurður um hvernig gangi að selja þær segir Valdimar að íbúðir sem settar hafi verið í sölu hafi selst vel, „en markaðurinn er aftur á móti aðeins rólegri núna en t.d. í byrjun árs.“

Alark arkitektar hönnuðu húsin, VEB verkfræðistofa sá um verkfræðihönnun og NH eignir annast framkvæmdir, sem hófust sumarið 2017. Verklok miðast nú við áramót 2022-2023. Nánar á 102hlidarendi.is



Byggingarhæfar lóðir: Hlíðarendi

Í samræmi við nýlegar breytingar á aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2040 hefur deiliskipulagi fyrir byggingarreitina Haukahlíð 2 og 4 Hlíðarenda verið breytt úr atvinnulóðum í íbúðalóðir. Sömu leiðis var opnu svæði sunnan við, breytt í íbúðalóð, Haukahlíð 6. Um 20% íbúða verða leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, búseturéttaríbúðir og/eða íbúðir fyrir aldraða. Þá hafa Félagsbústaðir kauprétt á 5% íbúða á hverri lóð samkvæmt samningsmarkmiðum Reykjavíkurborgar.

Haukahlíð 2: Fyrirhugað var að reisa um 450 herbergja hótél á þessum reit fyrir deiliskipulagsbreytinguna og þar er búið að ganga frá jarðvegspúða. Félagið S8, sem er í eigu sömu aðila og ætluðu að byggja hótelið, er lóðarhafi. Framkvæmdir eru hafnar við byggingu hátt í tvö hundruð íbúða á reitnum.

Haukahlíð 4: Fyrirhugað var að reisa skrifstofu- og atvinnuhúsæði á reitnum. Heimilt er að byggja hátt í tvö hundruð íbúðir. Jarðvegsskiptum er lokið á lóðinni, sem er í eigu Reykjavíkurborgar og er hún til sölu.

Samþykkt deiliskipulag

Haukahlíð 6: Hönnun er að hefjast á 70 leiguíbúðum með 50 bíla-stæðum í tveimur húsum við Haukahlíð 6 á vegum Bjargs leigufélags. Nordic arkitektar hanna húsin og verða íbúðirnar tveggja til fimm herbergja, 45-100 m² að stærð. Stefnt er að því að framkvæmdir geti hafist á vormánuðum 2023, verklok eru áætluð í árslok 2024 og úthlutun fyrstu íbúða gæti hafist í ársbyrjun sama ár.





Minna háð því að nota bílinn

„Það er mjög rólegt og gott að vera hérna auk þess sem að héðan er stutt í allar áttir á höfuðborgarsvæðinu,” segir **Óskar Rafael Karlsson** sem flutti, ásamt **Karolinu Moniku Figlarska**, í nýja námsmannaíbúð hjá Byggingafélagi námsmanna í Stakkahlíð í ágúst 2022.

Karolina kann sérstaklega vel við staðsetninguna, enda stundar hún nám í uppeldis- og menntunarfræði sem kennd er í Stakkahlíð. Það tekur hana innan við tvær mínútur að fara í skólann.

„Við göngum einnig oft niður í bæ því héðan tekur það enga stund,” bætir Óskar við og Karolina tekur í sama streng. „Við erum líka alltaf að verða duglegri að nýta okkur möguleika eins og Hopp-hjól fyrir lengri ferðir, svo við erum að verða minna háð því að nota bílinn dagsdaglega.“

Bjartara yfir borginni og framtíðinni

Óskar nemur til iðnmeistara í vélvirkjun við Tækniháskóla Íslands og vinnur auk þess sem vélvirki.

„Ég er í fullu fjarnámi og í fullri vinnu,” segir hann hlæjandi þegar hann er spurður hvort hann hafi ekki mikið að gera en bætir við að þetta hafist allt þar sem vinnan og námið fari vel saman. Karolina flutti á höfuðborgarsvæðið frá Selfossi árið 2020. Hún segir að fyrstu mánuðirnir hafi vissulega lítast mjög af sóttvarnaraðgerðum vegna COVID-19 en nú sé mun bjartara yfir borginni og framtíðinni.

„Það er ekki komin löng reynsla á veru okkar í Stakkahlíð en hingað til erum við svo ánægð,” segir Karolina. Hún segir íbúðina mjög vel skipulagða og líka þvottahúsið, en nýta mætti betur sameiginlegt afdrep fyrir framan það með því að setja upp leiðbeiningar um hvernig íbúum er heimilt að nota það svæði.

Hlíðar



256

Íbúðir í byggingu



500

Íbúðir í byggingarhæfum lóðum



60

Íbúðir með samþykkt deiliskipulag*



483

Íbúðir á svæðum í skipulagsferli

Hlíðar í hnotskurn

Fjöldi íbúa: **12.160** íbúar

Fjöldi íbúða: **5.377** íbúðir

Þéttbýli byggðs svæðis: **70** íbúar/ha

8 leikskólar

6 grunnskólar



5%
strætó



10%
hjóla



19%
ganga

| | Fjöldi íbúða | Almennur markaður | Húsnæðisfélag |
|---------------------------------|--------------|-------------------|---------------|
| Íbúðir í byggingu | | | |
| 1 Skógarhlíð 22 (Þóróddsstaðir) | 4 | 4 | 0 |
| 2 Þverholt 13 - 15 | 38 | 37 | 1 |
| 3 Bolholt 7-9 | 47 | 38 | 9 |
| 4 Brautarholt 18-20 | 64 | 64 | 0 |
| 5 Brautarholt 4-4a | 16 | 15 | 1 |
| 6 Skipholt 1 | 34 | 34 | 0 |
| 7 Skipholt 5 | 2 | 2 | 0 |
| 8 Vatnsholt 1 | 24 | 0 | 24 |
| 8 Vatnsholt 3 | 27 | 0 | 27 |
| Samtals: | 256 | | |

| | Fjöldi íbúða | Almennur markaður | Húsnæðisfélag |
|-----------------------------|--------------|-------------------|---------------|
| Byggingarhæfar lóðir | | | |
| 9 Heklureitur A | 91 | 73 | 18 |
| 9 Heklureitur B | 115 | 92 | 23 |
| 9 Heklureitur C | 86 | 69 | 17 |
| 9 Heklureitur D | 100 | 80 | 20 |
| 9 Heklureitur E | 71 | 57 | 14 |
| 10 Háaleitisbraut 1 | 29 | 22 | 7 |
| 11 Háteigsvegur 59 | 8 | 0 | 8 |
| Samtals: | 500 | | |

| | Fjöldi íbúða | Almennur markaður | Húsnæðisfélag |
|-------------------------------|--------------|-------------------|---------------|
| Samþykkt deiliskipulag | | | |
| 12 Háteigsvegur 35 | 60 | 0 | 60 |
| Samtals: | 60 | | |



34 íbúðir fyrir almennan markað
Stærð 1-4 herbergi, 33-119 m²
Áætluð sala og verklok vorið 2023



Hönnun: Arkís arkitektar

Skipholt 1

Vel gengur að breyta Skipholti 1, þar sem Listaháskóli Íslands var m.a. áður til húsa, í 34 íbúða fjölbýlishús. Framkvæmdir hófust í janúar 2022. Verklok eru áætluð í apríl 2023 og sala íbúða hefst vorið 2023.

Íbúðirnar eru ætlaðar fjölbreyttum hópi fólks sem kann að meta staðsetningu hússins og nálægð þess við samgöngukerfi borgarinnar.

„Meginverkefni okkar við umbreytingu hússins var að láta það halda sínum virðulega svip á horni Stórhólts og Skipholts. Staðsetningin í gamla kjarnanum í nálægð við Hlemm og Rauðarárstíg var líka mikilvæg í þeirri nálgun, sem farin var í samráði við skipulagsyfirvöld borgarinnar. Karakter hússins á að halda sér þó yfirbragð þess verði annað með svólum á aðkomuhlið,“ segir Aðalsteinn Snorrason hjá Arkís arkitektum.

Einni hæð hefur verið bætt ofan á húsið en það er nú fimm hæðir og umtalsverðar breytingar voru líka gerðar á útliti þess. Íbúðirnar 34 verða mismunandi að gerð, allt frá litlum íbúðum upp í hágæða fjögurra herbergja íbúðir á stærðarbilinu 33-119 m². Tvö atvinnurými verða á jarðhæðinni og stoðrymi í kjallara. Sameiginlegur bakgarður verður fyrir allar íbúðirnar, þar sem komið verður fyrir ljóslistaverki, auk þess sem sameiginlegar svalir, sem snúa til suð-vesturs, verða á 5. hæð hússins.

Framkvæmdafélagið Arnarhvoll annast endurbygginguna fyrir félagið Skipholt 1, sem er lóðarhafi. Verkfræðistofan Lota sá um verkfræðihönnun og Arkís arkitektar um hönnun breytinga. Framkvæmdir hófust í janúar 2022, verklok eru áætluð í apríl 2023 og sala íbúða á að hefjast um svipað leyti.

Vatnsholt 1-3

Byggingu 51 leiguíbúðar á vegum Leigufélags aldraðra á Sjómannaskólareitnum við Vatnsholt 1 og 3 í Hlíðunum miðar vel. Afhenda á fyrstu íbúðirnar um áramótin 2022-2023 og stefnt er að því að ljúka úthlutun á fyrsta ársfjórðungi 2023.

Íbúðirnar verða tveggja og þriggja herbergja, 60-80 m², í tveimur þriggja hæða húsum úr forsteyptum einingum frá BM Vallá. Lyftur eru í báðum húsunum og hefur áhersla verið lögð á hagkvæmni við byggingu þeirra, án þess að slá af gæðakröfum.

Íbúðirnar eru reistar fyrir félagi í Félagi eldri borgara í Reykjavík og nágrenni. Stefnt er að afhendingu fyrstu íbúðanna um áramótin og gert er ráð fyrir að úthlutun allra verði lokið á fyrsta ársfjórðungi 2023. Hægt er að skoða íbúðir og staðsetningu þeirra á leigald.is

Leigufélag aldraðra er húsnæðis- sjálfseignarstofnun (hses) og gilda lög um almennar íbúðir frá 2016 um félagið. Byggingaraðili er SHP ráðgjöf og aðalhönnuður er A2F arkitektar.



51 leiguíbúð fyrir eldri borgara
2-3 herbergi, 60-80 m²
Verklok á fyrsta ársfjórðungi 2023



38 íbúðir fyrir almennan markað
Stærð 2-4 herbergi, 50 -120 m²
Verklok í árslok 2023



Hönnun: ASK arkitektar

Pverholt 13-15

Framkvæmdir hófust í sumar við byggingu 38 íbúða fyrir almennan markað í Pverholti 13-15, þar sem Prentsmiðja Guðjóns Ó var lengi vel til húsa. Verklok eru áætluð í árslok 2023 og hefst sala íbúða um svipað leyti.

Húsið verður sex hæðir og er uppsteypa komin vel á veg. Þar verða 32 tveggja og þriggja herbergja íbúðir, á stærðarbilinu 50-70 m², fjórar fjögurra herbergja íbúðir, um 120 m² og tvær fimm herbergja þakíbúðir sem verða 160 m² að stærð. Í kjallara hússins verða 25 bílastæði með tengimöguleikum fyrir hleðslu rafbíla.

„Húsið verður allt mjög vandað, flísalagt að utan með glerhandriðum og glerlokunum á svölum,“ segir Elías Guðmundsson, framkvæmdastjóri Sérverks, sem er bæði lóðarhafi og annast byggingarframkvæmdir.

ASK arkitektar hönnuðu húsið og Tón sáu um verkfræðihönnun. Rafmagnshönnun var í höndum Lumex. Reiknað er með að framkvæmdir við húsið klárast í árslok 2023 og þá hefst líka sala íbúða.



Hönnun: S.AP arkitektar



Hönnun: Rafael Pinho

Byggingarhæf lóð: Háteigsvegur 59

Bygging átta íbúða húsnæðis Félagsbústaða við Háteigsveg 59 fyrir fatlað fólk með mikla þjónustubörf á að hefjast í nóvember 2022. Íbúðirnar verða tveggja herbergja og 55 m² að stærð og er áætlað að framkvæmdum ljúki um mitt ár 2024.

S.AP arkitektar hanna húsið og hefur hringrásarhagkerfið og kröfur um endurnýjun verið hafðar að leiðarljósi við hönnunina. Einnig var stuðst við líftímakostnaðargreiningu og lífsferilsgreiningu og er gert ráð fyrir að kolefnisspor framkvæmdanna verði um helmingi minna en við hefðbundna nálgun við byggingu á sambærilegu húsi.

Samþykkt deiliskipulag: Háteigsvegur 35

Vaxtarhús hyggjast reisa hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur við Sjómannaskólann. Byggja á 60 íbúðir á reitnum, tveggja til fjögurra herbergja og verða þær á stærðarbilinu 40-100 m².

Samþykkt deiliskipulag hefur legið fyrir í töluverðan tíma. Stefnt er að því að hefja framkvæmdir um leið og lóðin verður lýst byggingarhæf og byggingarleyfi liggur fyrir. Áætlanir gera ráð fyrir að fyrstu íbúðir geti verið tilbúnar um tveimur árum frá því að framkvæmdir fara af stað.



**47 íbúðir, flestar fyrir almennan markað
2-4 herbergja, 50-140 m²
Áætluð verklok um áramót 2024-2025**



Hönnun: THG arkitektar

Bolholt 7-9

Framkvæmdir hófust í maí 2022 við byggingu 47 íbúða fjölbýlis-húss í Bolholti 7-9, sem var áður hluti af reitnum Háaleitisbraut 1. Áætlað er að fyrstu íbúðirnar verði tilbúnar vorið 2024 og að framkvæmdum við húsið verði að fullu lokið um áramótin 2024-2025.

Húsið, sem verður fimm til sex hæðir og með álklaðningu, mun stallast niður lóðina til norð-austurs, í samræmi við halla götunnar. Þar verða 47 íbúðir og um 100 m² verslunar- og þjónusturými á jarðhæð, ásamt bílageymslu í kjallara með 42 stæðum.

Íbúðirnar verða á stærðarbilinu 50-140 m². Flestar þeirra, eða 23, verða tveggja herbergja, 13 verða þriggja herbergja og 11 íbúðir verða fjögurra herbergja eða stærri.

Lóðarhafi er Byggingafélag Gylfa og Gunnars, sem sér einnig um byggingarframkvæmdir. THG arkitektar eru hönnuðir bygginga, Vektor verkfræðistofa sér um verkfræðiráðgjöf og Landslag hannar lóðina. Miðað er við að sala íbúðanna geti hafist haustið 2023.

Byggingarhæf lóð: Háaleitisbraut 1

Á horni Háaleitisbrautar og Kringlumýrarbrautar, sem er hluti af reitnum Háaleitisbraut 1, liggur nú fyrir breytt deiliskipulag sem heimilar byggingu fimm hæða húss með allt að 29 íbúðum og bíla-kjallara.

Hönnun hússins stendur yfir og er áætlað að framkvæmdir við það geti hafist árið 2024. THG arkitektar hanna húsið og Byggingarfélag Gylfa og Gunnars mun sjá um framkvæmdir og er einnig lóðarhafi.





Vinnutillaga. Hönnun: THG arkitektar og TEIKNA – Teiknistofa arkitekta

Byggingarhæfar lóðir: Heklureitur – Laugavegur 168–174

Samþykkt hefur verið nýtt deiliskipulag fyrir Heklureit, sem nær yfir Laugaveg 168-174. Þar mun Framkvæmdafélagið Laugavegur annast uppbyggingu 440 íbúða á næstu árum. Gert er ráð fyrir að framkvæmdir við uppbyggingu hefjist í byrjun árs 2023 í kjölfar niðurrífs. Fyrstu íbúðir gætu komið í almenna sölu um mitt ár 2024. Miðað er við að framkvæmdir á reitnum standi til 2028.

Á Heklureitnum munu rísa alls fimm nýjar byggingar með allt frá litlum 45 m² íbúðum upp í 130 m² íbúðir á tveimur hæðum og verslunum og þjónustu á jarðhæð, sem snýr að Laugavegi. Sameiginlegir þakgarðar verða í öllum húsunum og sér þakgarðar fylgja

vissum íbúðum á efri hæðum. Fjöldi bílastæða verður í bílakjallara og gott rými fyrir reiðhjól og deilíbíla.

Allar núverandi byggingar á reitnum verða fjarlægðar til að rýma fyrir nýju byggingunum en það verður gert í áföngum, samhliða flutningi Heklu bifreiðumboðs af svæðinu. Niðurrif fyrstu bygginganna er að hefjast á horni Laugavegar 168 og Nóatúns. Þar byrjar uppbyggingin einnig, með byggingu 182 íbúða í fyrstu tveimur húsunum á Laugavegi 168 og 170. Hæstu húsin, átta hæðir, verða á horni Laugavegs og Nóatúns en önnur hús á reitnum verða mest sjö hæðir. Sjá nánar á heklureitur.is.





Ótrúlegt að geta fengið svona góða íbúð

„Því fylgir mikil hugarró að geta treyst því að um raunverulega langtímaleigu sé að ræða,“ segir Daggrós Þyrí Sigurbjörnsdóttir, sem flutti fyrir rúmu ári inn í nýja íbúð í fjölbýlishúsi sem Bjarg íbúðafélag lauk við að byggja í fyrra í Bátavogi í Vogabyggð I.

„Mér finnst ég alveg ótrúlega heppin. Það liðu níu mánuðir frá því að ég sótti um að fá íbúðina og þar til að við gátum flutt inn,“ segir Daggrós en ásamt henni búa tveir synir hennar, 14 og 16 ára, í íbúðinni

Betri almenningsamgöngur

Daggrós segir að fyrir fjölskyldufólk með börn sé mikið álag að vera á almennum leigumarkaði. Íbúðirnar í Bátavogi séu mjög vel skipulagðar: „Hér er ekkert of mikið og ekkert of lítið,“ segir hún.

Staðsetninguna við Elliðaárnar segir hún auk þess frábæra. „Þetta svæði er auðvitað allt í uppbyggingu eins og er en þegar

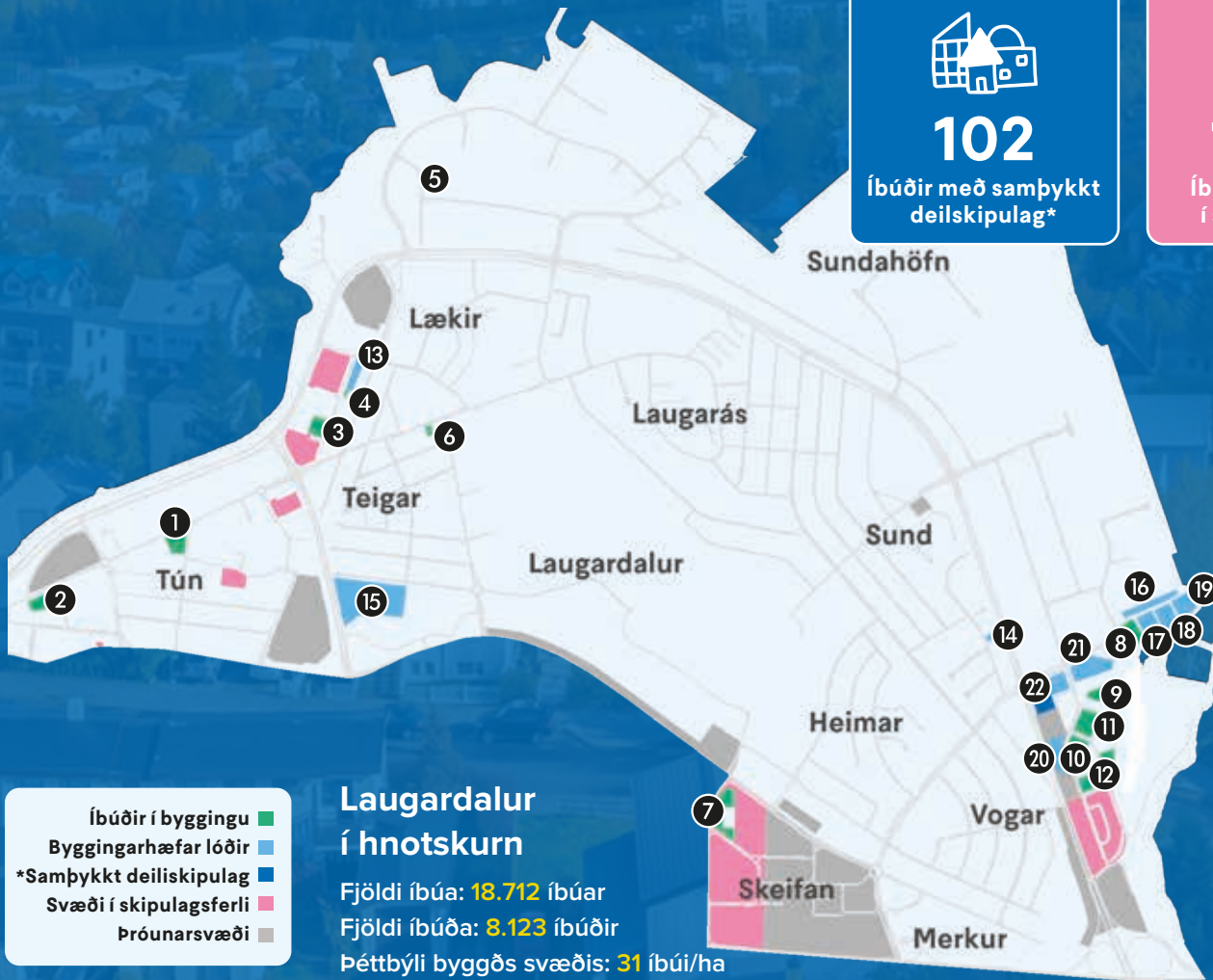
allt verður klárt, eins og göngustígurinn hérna meðfram veginum þá verður þetta geggjað,“ segir hún en bætir við að almenningsamgöngur, sem drengirnir hennar treysta mikið á, mættu vera betri.

Heimilt að vera með gæludýr

Ólíkt því sem er í mörgum leiguíbúðum er heimilt að halda gæludýr í Bátavogi. „Ég er ekki sjálf með gæludýr en nágrennar mínir í næstu íbúð eru með hund og mér finnst það æði,“ segir hún, augljóslega ánægð með þennan valmöguleika og tvífætta og ferfætta nágrenna sína.

„Mér finnst við mjög heppin og ótrúlegt að geta fengið svona góða íbúð með svona góðri staðsetningu.“

Laugardalur



- Íbúðir í byggingu ■
- Byggingarhæfar lóðir ■
- *Samþykkt deiliskipulag ■
- Svæði í skipulagsferli ■
- Þróunarsvæði ■

Laugardalur í hnotskurn

Fjöldi íbúa: **18.712** íbúar
 Fjöldi íbúða: **8.123** íbúðir
 Þéttbýli byggðs svæðis: **31** íbúi/ha
13 leikskólar
5 grunnskólar

595
 Íbúðir í byggingu

537
 Íbúðir í byggingarhæfum lóðum

102
 Íbúðir með samþykkt deiliskipulag*

1.077
 Íbúðir á svæðum í skipulagsferli



7%
 strætó



11%
 hjóla



17%
 ganga

| | Fjöldi íbúða | Almennur markaður | Húsnæðisfélag |
|-----------------------------|--------------|-------------------|---------------|
| Íbúðir í byggingu | | | |
| 1 Borgartún 24 | 64 | 49 | 15 |
| 2 Borgartún 6 | 4 | 4 | 0 |
| 3 Hallgerðargata 1 | 81 | 81 | 0 |
| 4 Hallgerðargata 18 | 3 | 3 | 0 |
| 5 Héðinsgata 8 | 2 | 0 | 2 |
| 6 Sundlaugavegur 24 | 1 | 1 | 0 |
| 7 Grensásvegur 1 (B) mhl. 2 | 76 | 72 | 4 |
| 7 Grensásvegur 1 (C) mhl. 3 | 41 | 33 | 8 |
| 7 Grensásvegur 1 (D) mhl. 4 | 14 | 14 | 0 |
| 8 Stefnisvogur 2 | 71 | 71 | 0 |
| 9 Arkarvogur 2-15 | 85 | 85 | 0 |

| | Fjöldi íbúða | Almennur markaður | Húsnæðisfélag |
|-----------------------------|--------------|-------------------|---------------|
| 10 Kuggavogur 26 | 16 | 16 | 0 |
| 11 Kuggavogur 2 | 91 | 87 | 4 |
| 12 Súðarvogur 9 og 11 | 46 | 29 | 17 |
| Samtals: | 595 | | |
| Byggingarhæfar lóðir | | | |
| 13 Hallgerðargata 20 | 42 | 0 | 42 |
| 14 Njörvasund 21 | 1 | 1 | 0 |
| 15 Sigtúnsreitur (austur) | 50 | 50 | 0 |
| 15 Sigtúnsreitur (vestur) | 50 | 50 | 0 |
| 16 Stefnisvogur 1 | 51 | 51 | 0 |
| 17 Stefnisvogur 12 | 68 | 68 | 0 |

| | Fjöldi íbúða | Almennur markaður | Húsnæðisfélag |
|-------------------------------|--------------|-------------------|---------------|
| 18 Stefnisvogur 24 | 70 | 70 | 0 |
| 19 Stefnisvogur 36 | 63 | 63 | 0 |
| 20 Dugguvogur 4 | 20 | 20 | 0 |
| 20 Dugguvogur 42 | 27 | 27 | 0 |
| 21 Kleppsmýrargvegur 6 | 51 | 51 | 0 |
| 21 Kleppsmýrargvegur 8 | 28 | 28 | 0 |
| Vogabyggð II | 16 | 16 | 0 |
| Samtals: | 537 | | |
| Samþykkt deiliskipulag | | | |
| 22 Skektuvogur 1 | 102 | 82 | 20 |
| Samtals: | 102 | | |



64 íbúðir að mestu fyrir almennan markað
2-5 herbergi, 50-150²
Verklök í árslok 2023

Borgartún 24

Bygging 64 íbúða fjölbýlishúss með verslunum og þjónustu í Borgartúni 24 gengur vel. Sala íbúða á að byrja sumarið 2023 og verklök eru áætluð undir árslok 2023, samhliða afhendingu íbúða.

„Það er búið að steypa upp bílakjallarann sem er undir öllu húsinu og fjórar hæðir,“ segir Kristján Helgason, hjá þróunaraðila verkefnisins, félaginu E3, en bætir við að töluvert sé enn í að uppsteypa klárist. „Húsið verður sjö hæðir á gatnamótum Borgartúns og Nóatúns, fimm hæðir við Borgartún og þrjár hæðir við Nóatún.“

Íbúðirnar, sem eru fyrir almennan markað, eru tveggja til fimm herbergja og 50-150 m² að stærð. Í kjallaranum verða geymslur og 39 bílastæði, þar sem gert er ráð fyrir hleðslu rafbíla og fylgja þessi stæði hluta íbúðanna í húsinu. Jafnframt verða 30 bílastæði á lóð hússins, sem aðrir íbúar geta samnýtt með verslunar- og þjónusturýmum á jarðhæðinni við Nóatún og Borgartún. Á jarðhæð verður einnig góð hjólageymsla.



Hönnun: THG arkitektar

Tvö stíghús með lyftum verða í húsinu og hægt að ganga um þau bæði úr bílakjallaranum, frá götuhliðum hússins og inngarðinum, sem verður fyrir ofan jarðhæðina, á annarri hæð hússins. Í inngarðinum er bæði gert ráð fyrir almennri umferð gangandi vegfarenda og íbúa, sem og sérafnotareitum fyrir þær íbúðir sem er gengið inn í frá inngarðinum.

Framkvæmdafélagið Arnarhvoll sér um byggingarframkvæmdir sem hófust sumarið 2021. THG arkitektar hönnuðu húsið, Ferill verkfræðistofa annaðist verkfræðihönnun og Landslag sá um lóðarhönnun. Vonir standa til að sala íbúða hefjist næsta sumar og verklök geti þá orðið í árslok 2023.

Byggingarhæfar lóðir: Sigtúnsreitur

Hreyfing er komin á framkvæmdir sem tengjast íbúða- og hótélbyggingu á svokölluðum Sigtúnsreit, en þær hafa verið í biðstöðu síðustu misseri, m.a. vegna COVID-19 faraldursins. Jarðvinna er hafin vegna stækkunar bílageymslu á svæði næst hótelinu við Kringlumýrarbraut en þar verður tveggja akreina rampur niður í sameiginlega bílageymslu íbúða og hótelsins.

Samþykkt deiliskipulag liggur fyrir um byggingu 109 íbúða í sex fjölbýlishúsum á Sigtúnsreit ásamt viðbyggingu við hótelið. Íbúðirnar verða fjölbreyttar að stærð, frá 50 til 350 m² og hefur uppbyggingaráformunum verið skipt í austur- og vesturhluta. Stefnt er að því að hefja byggingu um 50 íbúða á austanverðu svæðinu, fjærst hótelinu. Að sögn Ólafs Torfasonar stjórnarformanns Íslandshótelna er verkfræðihönnun nú á fullu og stefnt að því að bjóða byggingu þessa áfanga út um áramótin 2022-2023. Miðað er við að bygging hvors áfanga taki um tvö ár. Ráðgert er að hefja sölu íbúða um einu og hálfu ári eftir að framkvæmdir við fyrri áfanga hefjast, eða um mitt ár 2024. Um svipað leyti er ráðgert að síðari

áfangi verkefnisins, bygging um 50 íbúða á vesturhluta reitsins fari af stað, ásamt stækkun hótelsins. Stefnt er að því að byggingu og frágangi íbúðanna ljúki árið 2026. Gangi allt að óskum á vinnu við hótelið einnig að ljúka á því ári.



HALLGERÐARGATA 1

81 íbúð fyrir almennan markað
1-4 herbergi, 45- til 130 m².
Verklök í mars-apríl 2023

Hallgerðargata 1

Framkvæmdir eru langt komnar við Hallgerðargötu 1 á Kirkjusandi þar sem er verið að byggja fjölbýlishús með 81 íbúð og ungbarnaleikskóla. Sala íbúða er hafin og áætlað að hægt verði að afhenda fyrstu íbúðirnar um áramót.

Húsið, sem er fjórar hæðir og kjallari er með fjóra stigaganga. Randbyggt er í kringum garð sem er ofan á kjallara með 68 bílastæðum. Stærð íbúða er fjölbreytt, frá einstaklingsíbúðum upp í fjögur herbergi og frá 45 til 130 m².

Mikil uppbygging hefur átt sér stað við Hallgerðargötu á undanfórnum árum og nánast allar byggingar þar eru nýjar. Stutt er í fallegar gönguleiðir meðfram sjávarsíðunni á Kirkjusandi og afþreyingu og útvíst í Laugardal og í Laugarnesi. Verslun og önnur þjónusta verður innan hverfisins og Laugalækur er einnig í göngufæri. Þá verður starfræktur ungbarnaleikskóli á hluta fyrstu hæðar hússins og er gert ráð fyrir að hann taki til starfa eftir áramót.



Hönnun: Teiknistofa arkitekta

Byggingarframkvæmdir hófust í mars 2021, uppsteypu lauk í júlí 2022 og vinna við frágang og utanhússklæðningu er langt komin. Standa vonir til að hægt verði að afhenda fyrstu íbúðirnar í lok árs 2022. Verklök eru áætluð í mars eða apríl 2023.

Reir Verk annast byggingarframkvæmdirnar, Teiknistofa arkitekta hannaði húsið, Ferill sá um verkfræðihönnun og verkkaupi og lóðarhafi er félagið Hallgerðargata. Sjá nánar á söluvefnum hallgerdargata.is.

Byggingarhæf lóð: Hallgerðargata 20

Við Hallgerðargötu 20 hefur Búseti, í samstarfi við Brynju leigufélag, hafið byggingu 42 íbúða. Stefnt er að því að þær verði tilbúnar um mitt ár 2024 og var fyrsta skóflustunga tekin í október 2022. GG Verk sér um byggingarframkvæmdir.

Eignarhaldið skiptist þannig að Búseti mun eiga 37 íbúðanna og Brynja leigufélag fimm íbúðir. Um er að ræða tvískipta byggingu með bílajakallara sem verður staðsteypt og klædd að utan. Íbúðirnar eru fjölbreyttar að stærð og gerð, tveggja til fimm herbergja, frá 60-140 m² að stærð og verða góð viðbót við eignasafn Búseta í hverfinu.

„Við hjá Búseta erum mjög spennt að byggja á þessu svæði sem er í nálægð við fjölmörg útvistar- og náttúrusvæði í Lauganeshverfi og Laugardal, að ógleymdum heilsustíg meðfram Sæbraut. Stíll húsanna rímar við útlit þeirra húsa sem fyrir eru og þau sem áformað er að byggja við Kirkjusand, samkvæmt gildandi skipulagi svæðisins, segir Bjarni Þór Þórólfsen framkvæmdastjóri Búseta.

Það eru Gláma-Kím arkitektar sem eiga heiðurinn af hönnun húsanna við Hallgerðargötu en þau samrýmast viðmiðum um algilda hönnun þar sem áhersla er á gott aðgengi fyrir alla. Um er að ræða lyftuhús og því hindranalaust aðgengi að svölum og séráfnót-



Hönnun: Gláma-Kím

areitum. Bílastæði í sameiginlegum bílajakallara fylgja flestum íbúðanna og þar eru möguleikar á tengingum fyrir rafhleðslu bifreiða.

„Við hönnun íbúðanna var kappkostað að nýta hvern fermetra vel og íbúðirnar eru því sérstaklega vel skipulagðar. Innréttingar og eldhústæki verða af vandaðri gerð og byggingarnar eru í samræmi við stefnu Búseta um vandaðar og endingargóðar íbúðir þar sem fólk líður vel,“ segir Bjarni Þór að lokum.



181 íbúð, flestar fyrir almennan markað
Stærð 2-4 herbergi, 40-120 m²
Verklok fyrirhuguð í árslok 2024

Grensásvegur 1

Sölu fyrstu 50 íbúðanna að Grensásvegi 1 er lokið og íbúar eru þegar fluttir inn. Nú standa yfir framkvæmdir við 41 íbúð meðfram Grensásvegi. Uppsteypa er einnig hafin á stóra bogahúsinu gegnt Glæsibæ þar sem verða 76 íbúðir, ásamt skrifstofu- og atvinnuhúsnæði. Bygging 14 íbúða húss með atvinnurými á jarðhæð, sem staðsett er á suð-austurluta lóðarinnar, hefst fyrir árslok 2022.

„Um áramótin eiga framkvæmdir að vera í gangi við öll húsin þrjú sem við eigum eftir að byggja á lóðinni,“ segir Stefán Á. Magnússon, framkvæmdastjóri Fasteignafélagsins G1 ehf, sem er lóðarhafi. „Uppbyggingin gengur mjög vel og nú þegar eru okkur farnar að berast fyrirspurnir um næsta söluáfangi og augljóst að bæði gæði íbúðanna og staðsetning nálægt Laugardalnum og allri daglegri þjónustu vekja áhuga.“

Alls á að byggja 181 íbúð í fjórum fjölbýlishúsum, sem verða fjögurra til sjö hæða há. Verslunar- og þjónusturými verða á jarðhæðum og sjö hæða skrifstofubygging við gatnamót Grensásvegur og Suðurlandsbrautar. Sameiginlegur bílajallari á þremur hæðum er undir húsunum og inngarður verður á milli þeirra sem nýttist bæði íbúum og starfsfólki sem vinnur í húsunum.

„Íbúðirnar eru tveggja til fjögurra herbergja, 40-120 m² að stærð. Göngufæri er í verslanir, þjónustu og frístunda- og útivistarsvæðið í

Laugardal. Þá liggur lóðin vel við samgöngum til allra átta, m.a. fyrsta áfanga Borgarlínu,“ segir Stefán. Hann bætir við að fyrirkomulag varðandi bílastæði hafi mælst vel fyrir en það felst í því að íbúðaeigendur geta leigt stæði frekar en að eiga það, kjósi þeir svo. Þá verða hraðhleðslustöðvar fyrir rafbíla í húsinu og deilibílar aðgengilegir. Einnig verður húsið búið rúmgóðum hjólageymslum fyrir bæði íbúða- og atvinnuhúsnæðið.

Framkvæmdir við fyrsta hlutann, 50 íbúðir á Grensásvegi D og E, hófust haustið 2020 og samhliða var bílajallariinn steyptur upp. Íbúðirnar voru tilbúnar til afhendingar vorið 2022 og gekk sala þeirra vel, enda eftirspurn meiri en framboð. Árið 2023 fer 41 íbúð á Grensásvegi B í sölu og væntanlega einnig hluti íbúða að Grensásvegi A og F, í bogahúsinu þar sem verða 76 íbúðir. Jafnframt standa vonir til að bygging 14 íbúða hefjist fyrir árslok 2022 á Grensásvegi 1. Gangi áætlanir eftir eru verklok allra framkvæmda á svæðinu fyrirhuguð í árslok 2024.

Archus og Rýma arkitektar hönnuðu byggingarnar og Mannvit sér um verkfræðihönnun og byggingarstjórn. Félagsbústaðir eru með kauprétt á fimm prósent íbúða á lóðinni og fimmtán prósent íbúða til viðbótar eru með kvóð um að þær verði leiguíbúðir. Nánari upplýsingar um íbúðirnar er að finna á sölusíðunni g1.is.



71 íbúð fyrir almennan markað
Stærð 2-5 herbergi, 70-160 m²
Verklok eru áætluð sumarið 2023



Hönnun: THG arkitektar

Stefnisvogur 2

Framkvæmdir ganga vel við uppbyggingu 71 íbúðar fyrir almennan markað við Stefnisvog 2 í Vogabyggð I. Uppsteypa húsanna er langt komin og gert ráð fyrir verklokum sumarið 2023. Vonast er til að sala íbúða geti hafist fljótlega á nýju ári.

„Um er að ræða fjórar byggingar, tveggja til sex hæða, með sameiginlegum bílajakallara og standa þær umhverfis sameiginlegt útvistarsvæði íbúanna, sem opnast til suðurs að Elliðaárvogi og smábátahöfninni. Íbúðirnar verða nútímalegar og fjölbreyttar að

stærð, tvö til fimm herbergi, á bilinu 70-160 m²,“ segir Rannveig Eir Einarsdóttir, forstjóri Reir Verks sem sér um framkvæmdir.

Framkvæmdir hófust haustið 2021 og er uppsteypa húsanna langt komin. Gert ráð fyrir að henni ljúki um eða upp úr áramótum og verklok eru áætluð um mitt næsta ár. Sala íbúða hæfist þá í ársbyrjun 2023. Hönnuðir bygginganna eru THG arkitektar, Verkfræðistofan Vektor sér um verkfræðihönnun og verkkaupi og lóðarhafi er félagið Stefnisvogur 2.

Byggingarhæfar lóðir: Stefnisvogur

Byggingarfélagið Reir Verk undirbýr byggingu vel á þriðja hundrað íbúða á fjórum fjölbýlishúsalóðum í Vogabyggð I. Samþykkt deiliskipulag liggur fyrir á öllum reitunum. Standa vonir til að hægt verði að hefja framkvæmdir við fyrsta húsið á þessu ári. Framkvæmdir hefjast síðan við hin verkefni, hvert á fætur öðru, þegar byggingarleyfi liggja fyrir.

Stefnisvogur 12: Stefnt er að því að framkvæmdir í Stefnisvogi 12 hefjist í febrúar 2023. Þar verða byggðar 68 íbúðir fyrir almennan markað. Um er að ræða U-laga hús sem byggt verður ofan á bílajakallara og ofan á honum miðjum verður garður. Byggingarteikningum hefur verið skilað inn og verður hafist handa strax og byggingarleyfi liggja fyrir.

Stefnisvogur 24: Framkvæmdir við Stefnisvog 24 fylgja á eftir framkvæmdum í Stefnisvogi 12. Þar verða 70 íbúðir fyrir almennan markað. Húsið verður U-laga, byggt ofan á bílajakallara og garður í miðjunni. Byggingarteikningar eru á lokametrunum og standa vonir til að framkvæmdir geti hafist á fyrri hluta árs 2023.

Stefnisvogur 36: Þriðja verkefnið í framkvæmdaröðinni er Stefnisvogur 36. Þar á að byggja 63 íbúðir fyrir almennan markað, sömuleiðis í U-laga húsi ofan á bílajakallara og með garð í miðjunni. Vinna við byggingarteikningar stendur yfir en ekki er hægt á þessum tímamarki að segja til um hvenær framkvæmdir geti hafist.



Stefnisvogur 1. Hönnun: Nordic arkitektar

Stefnisvogur 1: Fjórða og síðasta verkefnið í framkvæmdaröðinni er bygging 51 íbúðar fyrir almennan markað í Stefnisvogi 1. Hér verða húsin ekki U-laga, eins og á hinum reitunum, heldur eiga þau að liggja samsíða húsum sem byggð verða á sameiginlegum bílajakallara. Minniháttar breytingar á deiliskipulagi lóðarinnar eru í auglýsingu og unnið er að útfærslu byggingarteikninga, þannig að tímasetning áætlaðra framkvæmda liggur ekki fyrir.

SÚÐARVOGUR 9-11

46 íbúðir fyrir almennan markað og húsnæðisfélag

KUGGAVOGUR 26

16 íbúðir fyrir almennan markað

SÚÐARVOGUR 2

62 íbúðir – lokið 2022

KUGGAVOGUR 2

91 íbúð fyrir almennan markað



Hönnun: Tendra arkitektar



Tölvumynd: ONNO – Hönnun: KRark

Súdargötu 9 og 11

Framkvæmdum miðar vel við byggingu 46 íbúða í tveimur samliggjandi húsum við Súdargötu 9 og 11 í Vogabyggð II. Byggingu 16 íbúða við Súdargötu 11 er að ljúka og er sala þeirra hafin. Þá eiga 30 íbúðir við Súdargötu 9 verða tilbúnar sumarið 2023.

„Um er að ræða bæði íbúðir fyrir almennan markað, sem og fyrir eldri borgara, námsmenn og leiguíbúðir,“ segir Bjarki Brynjarsson hjá félaginu SV 9-11, sem er lóðarhafi.

Bæði húsin eru fjögurra hæða með inndreginni efstu hæð. Stærð íbúða er á bilinu 40-195 m², flestar þriggja herbergja en einnig verða í boði tveggja og fjögurra herbergja íbúðir, ásamt stúdíó- og fimm herbergja íbúðum. Bílakjallari verður undir húsunum með tengingum fyrir rafbíla og einnig gott úrval í byggingunum af stæðum fyrir reiðhjól.

Framkvæmdir hófust í apríl 2021 með niðurrífi eldri bygginga og jarðvinnu. Uppbygging hófst í júní 2021 og átti fyrri áfanga verkefnisins að ljúka sl. sumar en lítillig seinkun varð á framkvæmdum sökum COVID-19. Verklök síðari áfanga verkefnisins miðast áfram við sumarið 2023.

Verktaki er fyrirtækið Viðskiptavit, Tendra arkitektar hönnuðu húsin og VSÓ ráðgjöf sá um verkfræðihönnun.

Kuggavogur 26

Uppsteypa á 16 íbúðum fyrir almennan markað í Kuggavogi 26 í Vogabyggð II er komin vel á veg. Sala íbúðanna er þegar hafin en stefnt er að því að þær verði tilbúnar til afhendingar í sumarbyrjun 2023.

Fjölbýlishúsið er fimm hæðir og kjallari, þar sem verður bæði bíla- og hjólageymsla, auk þess sem 160 m² atvinnubil verður á jarðhæðinni. Falleg náttúra er allt um kring og stutt í ýmiss konar útivistarmöguleika, s.s. við Elliðaárvog og Laugardal sem er í göngufæri.

Eigninni verður skilað fullfrágenginni að innan sem utan. Íbúðirnar eru tveggja til þriggja herbergja, 77-106 m² og fylgir hverri íbúð bæði geymsla og bílastæði í kjallaranum. Þau sem þess óska geta komið upp hleðslustöðvum fyrir rafbíla í stæðum sínum.

Byggingarframkvæmdir hófust sumarið 2021. Sala íbúða hefst haustið 2022 og stefnt er að því að þær verði tilbúnar til afhendingar í maí eða júní árið 2023. Stofnhús er að reisa húsið en verkkaupi og lóðarhafi er félagið Kuggavogur 26. JT Verk annast byggingarframkvæmdir, KR arkitektar hönnuðu húsið, VBV hannaði burðarþol, Teknik sá um lagnahönnun og Lúmix um raflagnir.



ARKARVOGUR 2-15

162 íbúðir – lokið 2021-2022



Hönnun THG arkitektar

Kuggavogur 2

Framkvæmdum miðar vel við byggingu 91 íbúðar fyrir almennan markað í Kuggavogi 2 í Vogabyggð II. Vonir standa til að sala íbúða hefjist næsta haust og framkvæmdum ljúki fyrir árslok 2023.

„Uppsteypa ætti að klárast á þessu ári og innvinna er hafin,“ segir Óskar Gunnarsson, staðarstjóri ÞG Verks í Vogabyggðinni, en fyrirtækið annast bæði byggingarframkvæmdir og er lóðarhafi. Lóðin afmarkast af Kuggavogi, Súðarvogi og Dugguvogi og þar eru risin fimm randbyggð hús, þrjár til fimm hæðir, sem deila sameiginlegum bílakjallara og skjólgóðum inngarði á milli bygginganna. Á jarðhæðinni við Kuggavog, til móts við Vörputorg, verður rými fyrir léttu atvinnustarfsemi.

Íbúðirnar verða tveggja til fimm herbergja, á stærðarbilinu 60-170 m² og fylgir hverri íbúð bæði geymsla og bílastæði í kjallaranum. Hægt verður að setja upp rafhleðslustöð við öll stæði í bílakjallara og stórar hjólageymslur verða bæði í sameiginlegum geymslum og sérgeymslum.

THG arkitektar hönnuðu byggingarnar í Kuggavogi 2 og Hanna verkfræðistofa sá um verkfræðihönnun. Framkvæmdir hófust 2021 og uppsteypu á að ljúka í árslok 2022. Vonir standa til að verkinu verði að fullu lokið í árslok 2023. Að sögn Óskars verður sýningaríbúð sett upp á næstunni.

„Áhugasamir geta þá skráð sig á kaupendalista á tgverk.is. Fyrstu íbúðirnar fara þó varla í sölu fyrr en haustið 2023 og þá væntanlega í tveimur áföngum.“

Samþykkt deiliskipulag: Vogabyggð II

Samþykkt deiliskipulag liggur fyrir um byggingu 102 íbúða í Vogabyggð II og á byggingarhæfum lóðum er gert ráð fyrir 142 íbúðum. Samtals eru því 244 íbúðir eftir óbyggðar í Vogabyggð II.

Deiliskipulag fyrir Vogabyggð II gerir ráð fyrir að þar megi byggja alls 787 íbúðir ásamt skrifstofu-, verslunar- og þjónustuhúsnæði.



Deiliskipulagshönnun: jvantspijker & partners/Teiknistofan TRÖÐ



Óháður eftirlitsaðili yfirfór íbúðir

Við nýlega afhendingu íbúða í Súðarvogi 2, var gripið til þess verklags að semja við óháðan eftirlitsaðila um að afhenda íbúðirnar til kaupenda. Mæltist þetta fyrirkomulag vel fyrir hjá öllum sem að þessu komu að sögn **Alexanders Alexanderssonar** (hér til hægri), framkvæmdastjóra Súðarvogar 2, sem stóð að framkvæmdunum.

„Við sömdu við verkfræðistofuna Verksýn, sem séð hafði um almennt eftirlit með framkvæmdunum fyrir okkur sem eiganda verksins, um að taka líka að sér að afhenda hverjum kaupanda sína íbúð. Við það tækifæri yfirfóru nýir eigendur og þessi óháði eftirlitsaðili íbúðirnar í sameiningu og skráðu niður athugasemdir, ef ástæða var til. Eftirlitsaðillinn kom þeim ábendingum á framfæri við byggingarverktakann okkar og fylgdi því eftir að viðunandi lagfæringar væru gerðar þar sem þess var þörf,“ segir Alexander, aðspurður um þetta óvenjulega fyrirkomulag við íbúðaafhendingarnar. Að hans sögn hefur þetta fyrirkomulag mælst vel fyrir hjá bæði kaupendum, byggingarverktakanum og fasteignasöluunum sem önnuðust sölu íbúðanna.

Seldu 62 íbúðir á rúnum sólarhring

„Við lögðum töluvert meira í innréttingar og innviði íbúða í þessu verkefni en upphaflega stóð til, s.s. í samvinnu við ítalska fyrir-

tækið Gili Creation sem smíðaði og setti upp allar innréttingar og lagði flisar. Sú ákvörðun hitti greinilega í mark því við höfum fengið mikil og góð viðbrögð við því hvernig við skilum þessum íbúðum af okkur,“ bætir Alexander við. Þegar íbúðirnar fóru á sölu í mars sl. vor þá seldust þær allar 62 upp á rúnum sólarhring!

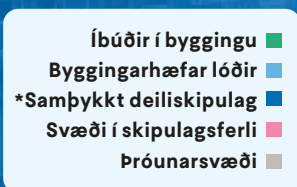
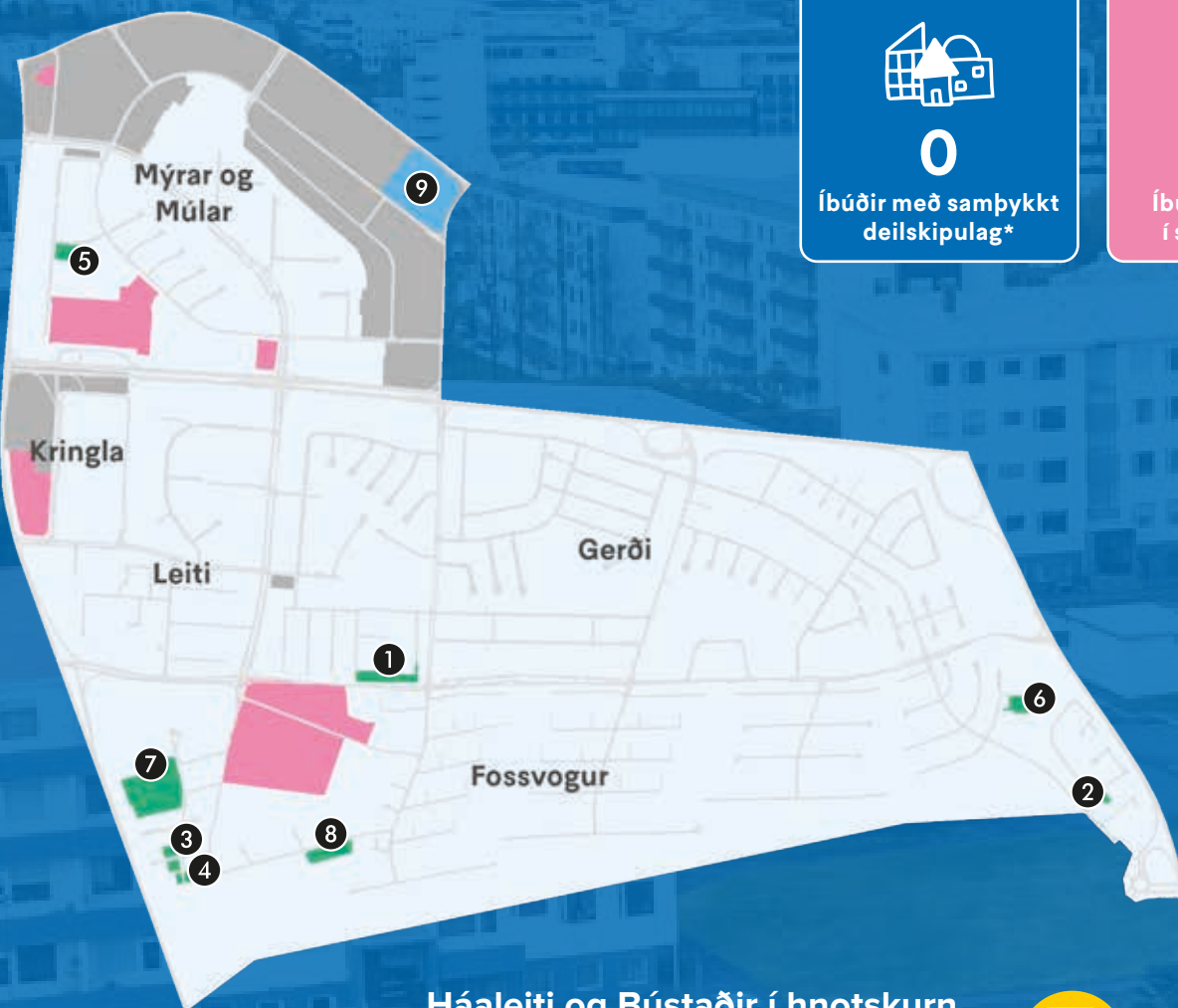
„Við áttum nú alveg von á að salan myndi ganga vel en engu að síður kom áhuginn okkur verulega á óvart. Eflaust hefur tíma-setningin haft sitt að segja en ekki síður hversu vandaðar og flottar íbúðirnar eru og húsnæðið allt,“ segir Alexander kampa-kátur. „Það kom mér líka skemmtilega á óvart hversu hratt og vel gekk að selja atvinnubil á jarðhæðinni en þau seldust upp á innan við viku,“ segir Alexander sem sér nú fyrir endann á þessum umfangsmiklu framkvæmdum sem hófust í mars 2020.

Góð verkstjórn

Miðað við upphaflega framkvæmdaáætlun tafðist verkið aðeins lítillega, mest vegna seinkunar efnis afhendingar erlendis frá.

„Faraldurinn hafði mun minni áhrif á íslensku verktakana og vil ég nota tækifærið og hrósa **Ásgeiri Guðmundssyni** byggingastjóra og Flotgólfi fyrir góða verkefnastjórn, sem og öllum öðrum sem lagt hafa verkefninu lið,“ segir Alexander.

Háaleiti og Bústaðir



Háaleiti og Bústaðir í hnotskurn

Fjöldi íbúa: **16.358** íbúar
 Fjöldi íbúða: **6.643** íbúðir
 Þéttbýli byggðs svæðis: **40** íbúar/ha
9 leikskólar
5 grunnskólar



5%
strætó



5%
hjóla



16%
ganga

| | Fjöldi íbúða | Almennur markaður | Húsnæðisfélag |
|--------------------------|--------------|-------------------|---------------|
| Íbúðir í byggingu | | | |
| 1 Furugerði 23 | 30 | 30 | 0 |
| 2 Jöldugróf 6 | 1 | 1 | 0 |
| 3 Lautarvegur 10 | 3 | 3 | 0 |
| 3 Lautarvegur 12 | 3 | 3 | 0 |
| 4 Lautarvegur 20 | 2 | 2 | 0 |
| 4 Lautarvegur 22 | 2 | 2 | 0 |

| | Fjöldi íbúða | Almennur markaður | Húsnæðisfélag |
|-----------------------|--------------|-------------------|---------------|
| 4 Lautarvegur 26 | 2 | 2 | 0 |
| 4 Lautarvegur 28 | 1 | 1 | 0 |
| 5 Starmýri 2A | 20 | 20 | 0 |
| 6 Stjörnugróf 11 | 6 | 0 | 6 |
| 7 Skógarvegur 4 og 10 | 87 | 0 | 87 |
| 8 Fossvogsvegur 8 | 15 | 15 | 0 |
| Samtals: | 172 | | |

| | Fjöldi íbúða | Almennur markaður | Húsnæðisfélag |
|-----------------------------|--------------|-------------------|---------------|
| Byggingarhæfar lóðir | | | |
| 9 Orkureitur A | 70 | 56 | 14 |
| 9 Orkureitur B | 106 | 85 | 21 |
| 9 Orkureitur C | 113 | 90 | 23 |
| 9 Orkureitur D | 147 | 118 | 29 |
| Samtals: | 436 | | |

20 íbúðir fyrir almennan markað
Stærð 2-4 herbergi, 70-120 m²
Verklok áætluð í mars 2023



Hönnun: PK arkitektar

Starmýri 2A

Framkvæmdir ganga vel við byggingu 20 íbúða fyrir almennan markað í Starmýri 2A í Háaleitis- og Bústaðahverfi. Sala íbúða hefst í desember 2022 og eru verklok áætluð vorið 2023.

„Upphaflega var gert ráð fyrir 18 íbúðum en fyrr á árinu fékkst leyfi til að bæta við hæð ofan á húsið, sem verður þá fjórar hæðir,“ segir Ásgeir Örn Hlöðversson, framkvæmdastjóri Render, sem hefur umsjón og eftirlit með framkvæmdum.

Íbúðirnar verða tveggja til fjögurra herbergja, á stærðarbilinu 70-120 m², nema íbúðirnar tvær á efstu hæðinni sem verða rúmlega 200 m². eru þær þegar seldar. Aðstaða verður fyrir verslun og þjónustu á jarðhæðinni, á hliðinni sem snýr til vesturs að Álftamýri, og að hluta til í kjallara.

„Kjallarinn er eini hluti gömlu byggingarinnar sem við héldum eftir en jarðhæðin var rifin því burðarþol var ekki nægilegt. Uppsteypa hússins er komin vel á veg og staða framkvæmda ásættanleg, í ljósi þess að við bættum heilli hæð ofan á húsið í miðjum framkvæmdum,“ segir Ásgeir og bætir við að jafnframt hafi verið hugað að auknu rými fyrir hjól og tengingum fyrir rafbíla við hönnun hússins.

Verkefnið fellur undir þéttingu byggðar og öll þjónusta er þegar til staðar, þ. á m. grunnskóli í næsta nágrenni. Vinna hófst haustið 2020. Sala íbúða hefst í desember 2022. Afhending íbúða og verklok er áætluð í mars 2023. Félagið Starmýri 2a er lóðarhafi, PK arkitektar hönnuðu, NNE verkfræðistofa sá um verkfræðihönnun og Byggingarfélagið Selhóll annast framkvæmdir.

Furugerði 23

Framkvæmdum miðar vel við byggingu 30 íbúða við Furugerði 23 þar sem búið er að reisa tvo íbúðakjarna með tuttugu íbúðum ásamt raðhúsalengju með tíu íbúðum. Unnið er að frágangi íbúða, söluvefur er kominn í loftið og er gert ráð fyrir að íbúðirnar verði tilbúnar til afhendingar í ársbyrjun 2023.

Húsin eru úr krosslímdum CLT-timbureiningum og hefur vinna við uppbyggingu þeirra gengið hratt og vel, enda er fljótlegt að reisa og loka húsum úr slíkum einingum. Um vistvæna gæðalausn er að ræða með lágt kolefnisspor.

Íbúðakjarnarnir eru hvor um sig með 10 fjölbreyttum íbúðum, tveggja til fimm herbergja á stærðarbilinu 57-129 m² og fylgja íbúð-

unum sérafnot af garðsvæði, bæði framan og aftan við húsin. Austan megin á lóðinni er tíu íbúða raðhús og eru allar íbúðirnar fimm herbergja, um 130 m² að stærð. Bílakjallari er undir íbúðakjörnum og raðhúsum að hluta. Staði, með aðkomu frá Furugerði, fylgja íbúðum. Nóg er einnig af hjólastæðum enda liggur lóðin vel við hjóla- og göngustígum í hverfinu.

Framkvæmdir hófust sumarið 2021. Aðalverktaki er Viðskiptavit, Arkís hannaði húsin, Mannvit sá um verkfræðihönnun, Element annaðist burðarþol og landslagshönnun er í höndum Landslags. Lóðarhafi er félagið EA11. Nánar á furugerði.is



30 íbúðir fyrir almennan markað
2-5 herbergi, 57-132 m²
Áætluð verklok í byrjun árs 2023



87 leiguíbúðir fyrir eldri borgara
Stærð íbúða á bilinu 55-115 m²
Verklök áætluð um áramót 2024-2025

Skógarvegur 4 og 10

Vinna hófst í ágúst við byggingu 87 leiguíbúða fyrir eldri borgara við Skógarveg 4 og 10. Um er að ræða annan áfanga verkefnisins „Lífsgæðakjarni við Sléttuveg og Skógarveg“, sem er loka-áfangi uppbyggingar leiguíbúða fyrir 60 ára og eldri sem tengjast þjónustumiðstöðinni Sléttunni. Verklök eru áætluð um áramót 2024-2025.

Íbúðirnar verða á stærðarbilinu 55-90 m² en þrjár verða um 115 m². Byggð verða tvö aðskilin hús, þriggja til fimm hæða, ofan á sameiginlegan bílakjallara. Innangengt verður á milli bygginga á neðstu íbúðarhæðinni og tenging verður einnig innanhúss yfir í félags- og þjónustumiðstöðina við Sléttuveg.



Hönnun: THG arkitektar

Vonir standa til að fyrri hluti verkefnisins, 39 íbúðir, verði tilbúnar um mitt ár 2024 og síðari hlutinn, 48 íbúðir, klárast í byrjun nóvember 2024. Stefnt er að því að verkinu verði að fullu lokið um áramótin 2024-2025.

Framkvæmdirnar eru á vegum Sjómannadagsráðs. THG arkitektar hönnuðu húsin og samið hefur verið við byggingafyrirtækið Þarfaping sem skilar íbúðunum fullfrágengnum. Íbúðirnar verða leigðar út af Naustavör, dótturfyrirtæki Sjómannadagsráðs.



Hönnun: Guðmundur Gunnlaugsson arkitekt



15 raðhús fyrir almennan markað
Stærð 3-4 herbergi, 150-200 m²
Verklök um áramót 2024-2025

Fossvogsvegur 8

Framkvæmdir standa yfir við byggingu 15 raðhúsa fyrir almennan markað á Fossvogsvegi 8 í svokölluðum Vigdísarlundi í Fossvogsdal. Sala húsanna á að hefjast haustið 2023, fyrstu íbúðir verða tilbúnar til afhendingar vorið 2024 og verklök eru áætluð í árslok 2024.

Húsin verða á þremur hæðum og þar verða tvenns konar íbúðagerðir: Allar íbúðirnar eru með bílageymslu en ýmist með garða, þakvalir eða þakgarða.

Ellefu íbúðir eru á tveimur hæðum, þrjú til fjögur herbergi og um 150 m² að grunnfleti, með aðkomu frá 2. hæð og bílageymslu.

Fjórar íbúðir eru á einni hæð með þremur til fjórum herbergjum og

um 200 m² að grunnfleti. Aðkoma að þeim er einnig frá 2. hæð og bílageymslu. Möguleiki er á einkalyftu upp í þessar íbúðir.

Húsin skarast á lóðinni, sem myndar uppbrót í götummyndina og lögð er áhersla á að hafa efnisval með sama yfirbragði og í nálægri byggð í Fossvogi. Vandað er til gróðursetningar trjáa og annars gróðurs, enda er svæðið mjög skjól- og gróðursælt fyrir.

Lóðarhafi er Byggingarfélag Gylfa og Gunnars, sem er einnig lóðarhafi. Guðmundur Gunnlaugsson arkitekt hannaði húsin og NNE sá um verkfræðihönnun. Áætlað er að fyrstu íbúðirnar verði tilbúnar vorið 2024 og að framkvæmdum verði að fullu lokið um áramótin 2024/2025. Stefnt er að því að sala íbúða hefjist haustið 2023.



Vinnutillaga. Hönnun : Nordic arkitektar

Byggingarhæfar lóðir: Orkureitur á Suðurlandsbraut

Á svokölluðum Orkureit við Suðurlandsbraut og Ármúla liggur fyrir samþykkt deiliskipulag um byggingu 436 íbúða og 7.000 m² verslunarhúsnæðis. Efnt var til samkeppni um skipulag reitsins og byggir deiliskipulagið á vinningstillögunni.

Byggingafélagið SAFÍR byggingar keypti reitinn vorið 2022. Búið er að skila inn aðaluppdráttum fyrir fyrsta verkhluta. Nordic arkitektar hanna og er mikil áhersla á að hús og inngarður á reitnum stuðli að blómlegu mannlífi.

„Við vonum að hægt verði að hefja framkvæmdir fyrir næstu áramót,“ segir Hilmar Ágústsson hjá SAFÍR. Byrjað verður á sjö hæða húsi við Suðurlandsbraut, vestan við Orkuhúsið, með 70 íbúðum af fjölbreyttum stærðum. Áætlaður framkvæmdatími er 18-20 mánuðir. Næsti áfangi er bygging átta hæða stallaðs húss með 147 íbúðum á horni Suðurlandsbrautar og Grensásvegar, austan við Orkuhúsið.

„Þannig munum við halda áfram með hvern verkhluta á fætur öðrum þar til að framkvæmdum verður að fullu lokið, sem við reiknum með að verði í árslok 2027,“ segir Hilmar. Hann bætir við

að sérstök áhersla sé lögð á sjálfbærni á sviði umhverfis-, samfélags- og efnahagsmála við gerð skipulags á reitnum og sé skipulagið unnið eftir BREAM vistvottunarkerfinu. „Vottunin kallar á mörg áhugaverð viðgangsefni, t.d. munum við endurnýta trjágróður sem þarf að fella vegna framkvæmdanna sem byggingarefni á svæðinu. Einnig munum við mala og endurnýta uppgröft, auk þess sem á að endurnýta hluta þeirra bygginga sem rífnar verða, bæði á reitnum sjálfum sem og annars staðar. Allt til að minnka kolefnisspor framkvæmdanna.“

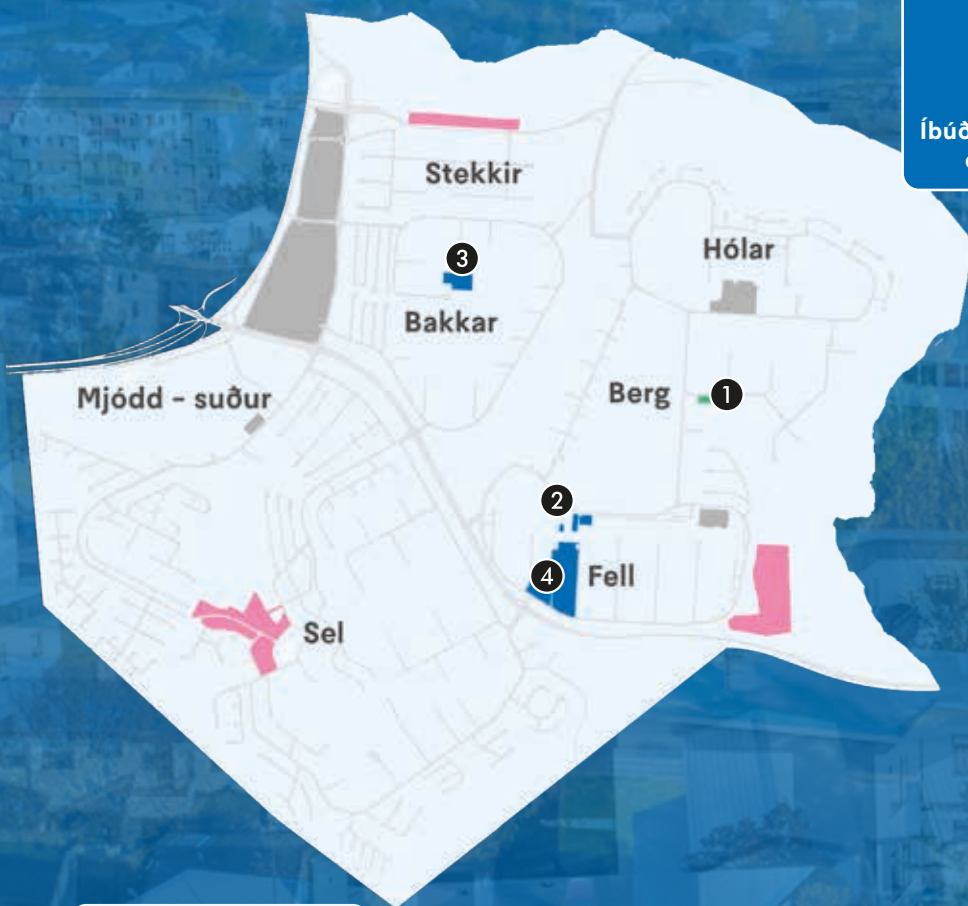
Blágrænar ofanvatnslausnir, með fallettri tjörn í inngarðinum, eru lykilatriði í hönnun reitsins og til að spara orku verður m.a. hver íbúð með eigið loftræstikerfi, sem endurnýtir varma og bætir loftgæði,“ segir Hilmar sem var áður framkvæmdastjóri Skugga, sem byggði 360 íbúðir á svokölluðum RÚV reit.

„Efstaleitið er vel heppnað verkefni og Orkureiturinn er að mörgu leyti sambærilegt verkefni. Markmiðið er að byggja á reynslunni frá Efstaleiti og reyna að gera enn betur,“ segir Hilmar að lokum.



LÓÐ A

Breiðholt



Íbúðir í byggingu ■
 Byggingarhæfar lóðir ■
 *Samþykkt deiliskipulag ■
 Svæði í skipulagsferli ■
 Þróunarsvæði ■

5
 Íbúðir
 í byggingu

1
 Íbúðir í byggingar-
 hæfum lóðum

265
 Íbúðir með samþykkt
 deiliskipulag*

200
 Íbúðir á svæðum
 í skipulagsferli

Breiðholt í hnotskurn

Fjöldi íbúa: 22.590 íbúar

Fjöldi íbúða: 8.035 íbúðir

Þéttbýli byggðs svæðis: 68 íbúar/ha

15 leikskólar

5 grunnskólar



5%
 strætó



4%
 hjóla



12%
 ganga

| | Fjöldi íbúða | Almennur markaður | Húsnæðis-félög |
|-----------------------------|--------------|-------------------|----------------|
| Íbúðir í byggingu | | | |
| 1 Hraunberg 4 | 5 | 0 | 5 |
| Samtals: | 5 | | |
| Byggingarhæfar lóðir | | | |
| 2 Vesturberg 78 | 1 | 1 | 0 |
| Samtals: | 1 | | |

| | Fjöldi íbúða | Almennur markaður | Húsnæðis-félög |
|-------------------------------|--------------|-------------------|----------------|
| Samþykkt deiliskipulag | | | |
| 3 Arnarbakki 2 | 26 | 0 | 26 |
| 3 Arnarbakki 4 | 39 | 0 | 39 |
| 3 Arnarbakki 6 | 25 | 25 | 0 |
| 4 Drafnarfell 14-18 | 12 | 12 | 0 |
| 4 Drafnarfell 2-4 | 5 | 5 | 0 |
| 4 Eddufell 2-4 | 14 | 14 | 0 |
| 4 Völvufell 1-11 | 12 | 12 | 0 |

| | Fjöldi íbúða | Almennur markaður | Húsnæðis-félög |
|-------------------|--------------|-------------------|----------------|
| 4 Völvufell 13-23 | 12 | 12 | 0 |
| 4 Völvufell 25-35 | 12 | 12 | 0 |
| 4 Völvufell 37 | 50 | 0 | 50 |
| 4 Völvufell 43 | 40 | 40 | 0 |
| 4 Völvufell 45 | 6 | 6 | 0 |
| 4 Yrsufell 2A | 12 | 12 | 0 |
| Samtals: | 265 | | |



Hönnun deiliskipulags: Basalt arkitektar

Samþykkt deiliskipulag: Arnarbakki 2-6

Breytt deiliskipulag hefur verið samþykkt fyrir hverfiskjarnann við Arnarbakka í Neðra Breiðholti, í samræmi við nýlegar breytingar á aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2040 og hverfisskipulag Breiðholts.

Breytingin felst í heimild til niðurrifs á núverandi verslunar- og þjónustuhúsnæði í Arnarbakka 2-6, uppbyggingu námsmanna-íbúða með verslunar- og þjónusturýmum auk íbúðarhúsnæðis á grænni þróunarlóð, alls 90 íbúðir. Borgin er lóðahafi.

Arnarbakki 2: Húsið verður þrjár til fjórar hæðir, verslanir og þjónusta á jarðhæð og 26 íbúðir námsmanna á efri hæðum. Íbúð-

irnar verða einstaklings- og fjölskylduíbúðir, eins til þriggja herbergja.

Arnarbakki 4: Húsið á að vera þrjár til fjórar hæðir með verslunar- og þjónusturými á jarðhæð. Gert er ráð fyrir 39 námsmanna-íbúðum á efri hæðum, bæði einstaklings- og fjölskylduíbúðum.

Arnarbakki 6: Lóðin er hluti af grænum þróunarlóðum borgarinnar, til að styðja við sjálfbærni í skipulags- og mannvirkjagerð. Húsið er með 25 íbúðum fyrir almennan markað, þrjár til fjórar hæðir.



Mýnd: Bragi Þór Jósefsson



Hönnun deiliskipulags: Basalt arkitektar



Horft af svölum stúdentagarða niður í inngarð til austurs. Deiliskipulagshönnun: Krads arkitektar

Samþykkt deiliskipulag: Völvufell

Breytt deiliskipulag hefur tekið gildi fyrir skipulagssvæði sem markast af Norðurfelli, Völvufelli, Suðurfelli og lóðarmörkum að raðhúsum við Yrsufell í Efra Breiðholti, í samræmi við nýlegar breytingar á aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2040 og hverfisskipulag Breiðholts

Breytingin felst m.a. í nýjum námsmannaíbúðum og sérbylí á grænum þróunarlóðum, ásamt endurskoðun þegar fenginna uppbyggingarheimilda, alls 180 íbúðir. Borgin er lóðahafi.

Drafnarfell 2-4: Heimilt að bæta tveimur hæðum ofan á húsið þannig að það verði þrjár hæðir. Allt að fimm íbúðir, verslun og þjónusta á jarðhæð.

Drafnarfell 14-18: Tveggja hæða heimild færð af Drafnarfelli 6-12 og bætt ofan á heimild um tvær hæðir ofan á Drafnarfell 14-18 sem verði fimm hæðir. Allt að 12 íbúðir.

Eddufell 2-4: Heimilt að byggja tvær hæðir ofan á heimild um aukningu um tvær hæðir, verði sex hæðir. Allt að 14 íbúðir, verslun og þjónusta á jarðhæð.

Völvufell 1-11: Heimilt að byggja raðhús; þriggja herbergja eða tvær íbúðir á hvorri hæð. Allt að 12 íbúðir.

Völvufell 13-23: Heimilt að byggja raðhús; þriggja herbergja eða tvær íbúðir á hvorri hæð. Allt að 12 íbúðir. Hluti af grænu húsnæði framtíðarinnar.

Völvufell 25-35: Heimilt að byggja raðhús; þriggja herbergja eða tvær íbúðir á hvorri hæð. Allt að 12 íbúðir.

Völvufell 37: Heimild til að byggja námsmannaíbúðir, tvær til fjórar hæðir. Allt að 50 fjölskylduíbúðir.

Völvufell 43: Heimild til að byggja námsmannaíbúðir, fjórar hæðir. Sameiginlegt rými á jarðhæð. Allt að 40 einstaklingsherbergi með sameign. Hluti af grænu húsnæði framtíðarinnar.

Völvufell 45: Heimilt að byggja eina hæð ofan á núverandi byggingu/fjölnotahús. Allt að sex íbúðir.

Yrsufell 2A: Heimilt að byggja raðhús; þriggja herbergja eða tvær íbúðir á hvorri hæð. Allt að 12 íbúðir.



Drafnarfell. Deiliskipulagshönnun: Krads arkitektar



Öflug sjálfbærnistefna skilar grænum íbúðum

Félagsbústaðir er stærsta leigufélag landsins á almennum íbúðamarkaði með 3.051 íbúð í útleigu, sem er um 5% íbúðarhúsnæðis í borginni. Tilgangur félagsins er ekki að skila eiganda sínum, Reykjavíkurborg, fjárhagslegum arði heldur bæta almannahag. Það er gert með því að tryggja framboð félagslegs leiguhúsnæðis til þeirra sem þess þurfa.

„Nýjasti íbúðakjarninn okkar, Hagasel, sem var nýverið afhentur til leigu er merkilegur fyrir þær sakir að þetta er fyrsta húsið sem Félagsbústaðir byggja sem hlýtur Svansvottun, ef allt gengur eftir. Húsið er vistvænt, engin eiturefni notuð við bygginguna, og er því heilsusamlegra fyrir fólklið sem býr og starfar þar, auk þess sem verið er að draga úr kolefnisspori,“ segir **Sigrún Árnadóttir**, framkvæmdastjóri Félagsbústaða en íbúðakjarninn var byggður í samræmi við sjálfbærnistefnu Félagsbústaða.

„Sjálfbærnistefna okkar tekur til félagslegra og umhverfislegra þátta auk stjórnarháttanna. Þegar stefnan er skýr verður framkvæmdin betri og við munum halda áfram á þeirri braut að byggja vistvæn hús. Annað húsnæði sem við erum nú með í byggingu, Háteigsvegur 59, mun t.d. hafa helmingi minna kolefnisspor en sambærileg hús. Þannig er sjálfbærni nú í fyrirrúmi í því húsnæði sem við byggjum, auk þess sem við leggjum áherslu á að nota umhverfisvæn efni við að standsetja um 400 íbúðir hjá okkur á ári milli leigjendaskipta,“ segir **Grétar Örn Jóhannsson**, sviðsstjóri eigna- og viðhaldssviðs Félagsbústaða.

Hringrásarhagkerfið í byggingariðnaði

„Við styðjumst við líftímakostnaðar- og lífsferilsgreiningu með hagkvæmni í efnisvali og umhverfissjónarmið að leiðarljósi á Háteigsvegi. Við viljum stuðla að aukinni vitundarvakningu um

hringrásarhagkerfið og efla það. Þá viljum við beita okkur fyrir því að komið verði á fót sameiginlegum vettvangi fyrir endurnýtingu á byggingarefnum,“ segir Grétar því mikilvægt sé að byggingariðnaðurinn dragi úr losun.

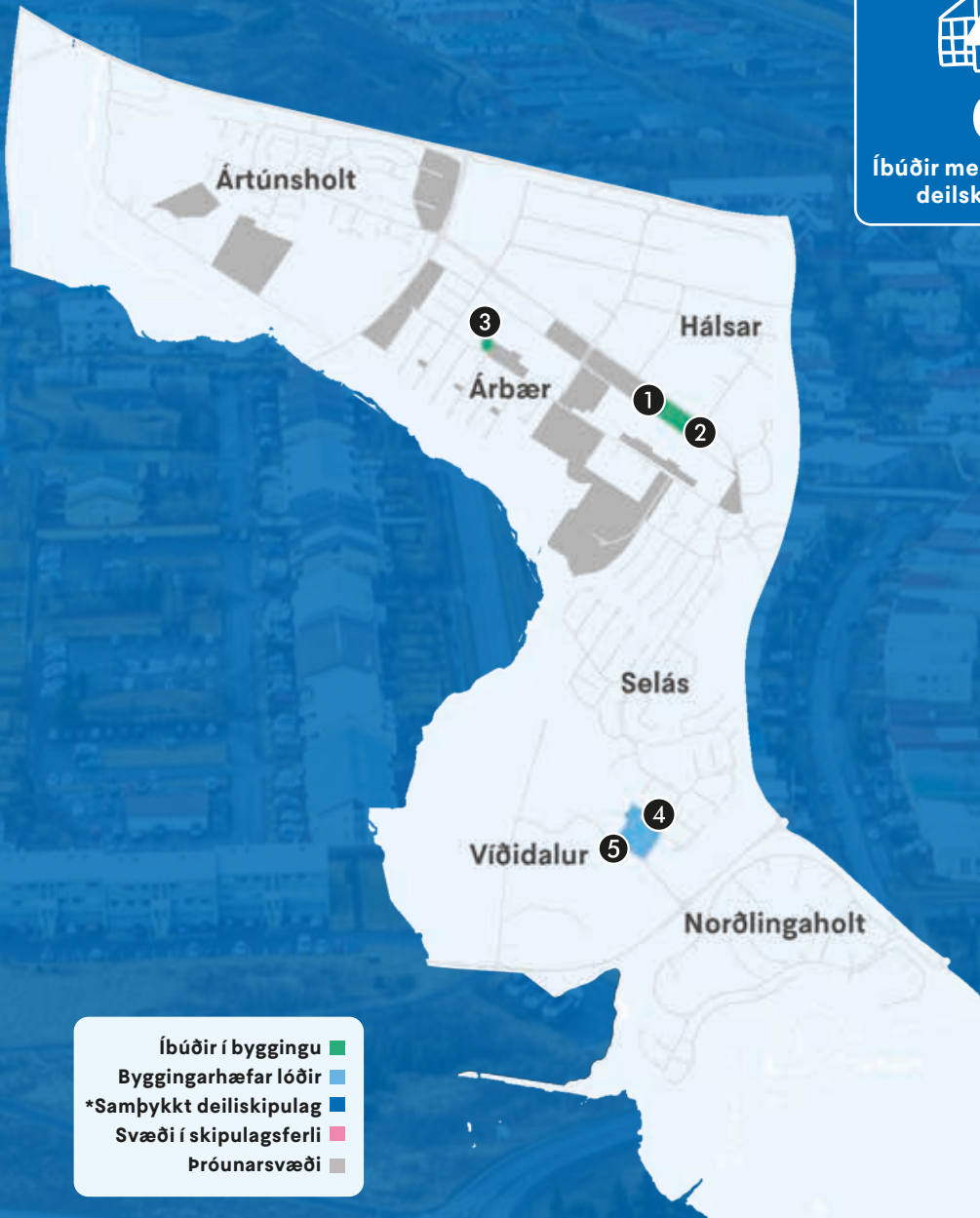
„Við höfum verið eftir á í þeim efnum hér á landi en nú horfir til betri vegar. Við höfum til að mynda samstarfsverkefni stjórnvalda og hagaðila byggingariðnaðarins um vistvænni mannvirkjagerð. Það ber heitið „Byggjum grænni framtíð“ og er vegvísir að vistvænni mannvirkjagerð til 2030, þar sem sett eru fram markmið og tillögur að aðgerðum sem miða að því að draga úr losun kolefnis,“ bætir Sigrún við.

Félagslegur margbreytileiki auðgar samfélagið

„Í húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar er áhersla lögð á að tryggja félagslegan margbreytileika og fjölbreytni í hverfum borgarinnar og þannig er gert ráð fyrir að 5% alls íbúðarhúsnæðis sé félagslegt leiguhúsnæði. Við vitum að margbreytileiki í íbúðasamsetningu hefur margs konar jákvæð áhrif á líf fólks og auðgar samfélagið,“ segir framkvæmdastjórinn og árettar að húsnæði sem Félagsbústaðir byggja sjálfir sé sérstaklega hannað með þarfir fatlaðs fólks í huga.

Frá því að uppbyggingaráætlun um húsnæði fyrir fatlað fólk var samþykkt árið 2017 hafa 170 einstaklingar fengið húsnæði. Flestir þeirra fengu húsnæði árið 2021, eða alls 55 einstaklingar,“ segir Sigrún. Hún bætir við að enn frekari uppbygging húsnæðis fyrir þennan hóp sé framundan því nýverið samþykkti borgarráð endurskoðaða uppbyggingaráætlun þar sem Félagsbústöðum er falið að halda áfram uppbyggingu íbúðakjarna fyrir fatlað fólk næstu árin.

Árbær



| | |
|-------------------------|---|
| Íbúðir í byggingu | ■ |
| Byggingarhæfar lóðir | ■ |
| *Samþykkt deiliskipulag | ■ |
| Svæði í skipulagsferli | ■ |
| Þróunarsvæði | ■ |



Árbær í hnotskurn

Fjöldi íbúa: **11.911** íbúar

Fjöldi íbúða: **4.377** íbúðir

Þéttbýli byggðs svæðis: **19** íbúar/ha

8 leikskólar

5 grunnskólar



5%
strætó



5%
hjóla



11%
ganga

| | Fjöldi íbúða | Almennur markaður | Húsnæðisfélag |
|--------------------------|--------------|-------------------|---------------|
| Íbúðir í byggingu | | | |
| 1 Hraunbær 133 | 64 | 0 | 64 |
| 2 Hraunbær 143 | 58 | 58 | 0 |
| 3 Rofabær 7-9 | 31 | 31 | 0 |
| Samtals: | 153 | | |

| | Fjöldi íbúða | Almennur markaður | Húsnæðisfélag |
|-----------------------------|--------------|-------------------|---------------|
| Byggingarhæfar lóðir | | | |
| 4 Brekknaás 6 | 6 | 0 | 6 |
| 4 Vindás 1 | 60 | 0 | 60 |
| 5 Selásbraut 130 | 12 | 0 | 12 |
| 5 Selásbraut 132 | 12 | 0 | 12 |
| Samtals: | 90 | | |

31 íbúð fyrir almennan markað
Stærð 1-3 herbergi, 40-109 m²
Afhending íbúða/verklök í árslok 2022



Tölvumynd: Sigurður Júlíusson Ide / Hönnun: +arkitektar

Rofabær 7-9

Það styttest í að byggingu 31 íbúðar fyrir almennan markað í Rofabæ 7-9 í Árbæ ljúki. Sala íbúðanna er hafin og er áætlaður afhendingartími þeirra í desember 2022.

Húsið er tvær til fjórar hæðir, auk kjallara með geymslum og bílastæðum. Lyfta er í stíghúsi og gert ráð fyrir verslunum og kaffihúsi á jarðhæðinni. Íbúðirnar eru eins til þriggja herbergja, á stærðarbilinu 40-109 m² og atvinnubílin fjögur á jarðhæðinni eru samtals 375 m². Sameiginlegur þakgarður verður á fjórðu hæð og sér þakgarðar fyrir þrjár íbúðir. Hjólaskýli verða í porti norðan hússins og hjólageymslur í kjallara.

Gatan Rofabær er skilgreind sem borgargata í nýlegu hverfis-

skipulagi Árbæjar og var hönnun hennar boðin út nýlega. Samkvæmt hverfisskipulaginu á að vera útivistar- og leiksvæði við hlið Rofabæjar 7-9. Stutt er líka í verslanir og þjónustu, skóla, leikskóla og útivistarparadísina Elliðaárdal.

Byggingarframkvæmdir hófust í maí 2021, afhending íbúða er á áætlun í árslok 2022 og verklök þegar afhendingu lýkur. Viðskiptavít er aðalverktaki, +arkitektar sáum um hönnun og Rofabær 7-9, sem er dótturfélag fasteignafélagsins Stalla, er lóðarhafi.

Sala íbúða er hafin og geta áhugasamir kynnt sér íbúðirnar betur og bókað skoðun á nýrri sölusíðu: r79.is.

Hraunbær 143

Við Hraunbæ 143 eru 58 íbúðir í byggingu í þremur húsum. Annars vegar er um að ræða fjölbýlishús með 23 íbúðum og hins vegar fjölbýlishús með 31 íbúð. Einnig er verið að byggja fjögurra íbúða raðhús á tveimur hæðum á lóðinni.

Fjölbýlishúsin eru fjórar til fimm hæðir og íbúðirnar eru fjölbreyttar að stærð, frá eins herbergis 50 m² stúdíóíbúðum upp í fjögurra herbergja 130 m² fjölskylduíbúðir. Raðhúsaíbúðirnar verða 140 m².

Hermann Arason hjá Húsvirki segir að við hönnun íbúðanna hafi verið reynt að höfða til bæði ungs fólks, sem er að kaupa sína fyrstu íbúð, sem og þeirra sem eru að minnka við sig og vilja flytja úr einbýlishúsi í smærri og viðráðanlegri eign.

Framkvæmdir hófust í ágúst 2021 og er annað fjölbýlishúsanna reist úr forsteyptum einingum frá BM Vallá. Húsin verða klædd með báruáli og sléttu áli. Í stað bílastæðakjallara verða stæði á lóðunum, sem að öðru leyti verða þaktar gróðri.

Stefnt er að því að framkvæmdum við fyrra fjölbýlishúsið ljúki í ársbyrjun 2023 og öðrum áföngum verksins ljúki í apríl-maí sama ár. Stefnt er að því að sala íbúða hefjist í nóvember og eiga Félagsbústaðir kauprétt að sex íbúðum.

Hönnuðir húsanna eru Gríma arkitektar og byggingarverktaki er Húsvirki.

58 íbúðir að mestu fyrir almennan markað
Stærð 1-5 herbergi, 50-140 m²
Verklök áætluð vorið 2023





64 íbúðir fyrir Bjarg leigufélag
2-6 herbergi, 45-120 m²
Verklok í ársbyrjun 2023



Hönnun: Teiknistofa arkitekta, Gylfi Guðjónsson og félagar

Hraunbær 133

Bygging 64 íbúða er langt komin fyrir Bjarg íbúðafélag við Hraunbæ 133 í Árbæ. Fyrstu tólf íbúðirnar hafa verið afhentar íbúum og þær síðustu verða afhentar í janúar 2023. Af þessum 64 íbúðum voru 13 seldar Félagsbústöðum.

Íbúðirnar eru tveggja til sex herbergja, á bilinu 45-120 m², í þremur sjálfstæðum byggingum sem eru tvær til sex hæðir.

Sem fyrr er hagsýni og gæði höfð að leiðarljósi við hönnun íbúðanna, til að halda leiguverði lágu. Gæluðyrhald er leyft í hluta íbúðanna en taka þarf fram í umsókn ef óskað er eftir slíkri íbúð.

Framkvæmdirnar hófust síðsumars 2021 og hafa gengið vel. Íslenskir aðalverktakar annast byggingarframkvæmdir og Teiknistofa arkitekta, Gylfi Guðjónsson og félagar, sáu um hönnun. Sjá nánar á bjargibudafelag.is.

Byggingarhæfar lóðir: Brekknaás

Vindás 1

Jarðvinna hófst í október 2022 við byggingu 60 leiguíbúða fyrir Bjarg íbúðafélag við Brekknaás og Selásbraut í Árbæ. Gert er ráð fyrir að úthlutun hefjist á vormánuðum 2023 og verklok eru áætluð um mitt ár 2024.

Íbúðirnar verða með tveimur til fimm herbergjum, á stærðarbilinu 54-106 m², í sex tveggja hæða fjölbýlishúsum. Staðsetningin þykir góð með tilliti til útivistar og tenginga við stofnbrautir, skóla og leikskóla, sundlaugar og hestaíþróttir. Gæluðyrhald verður leyft í hluta íbúðanna en taka þarf sérstaklega fram í umsókn ef óskað er eftir slíkri íbúð.

Hönnuður er Svava Jóns hjá Arkitektúr og ráðgjöf og Húsvirki annast byggingarframkvæmdir. Áætluð verklok eru um mitt ár 2024 og miðað er við að úthlutun hefjist á vormánuðum 2023. Félagsbústaðir munu kaupa um fimmtingu íbúðanna.



Brekknás 6

Framkvæmdir við íbúðakjarna Félagsbústaða við Brekknaás eru að hefjast í nóvember. Þar verða sex íbúðir, tveggja herbergja og um 65 m², sem eru ætlaðar fólki með mikla og flókna þjónustupörf. Verklök eru áætluð um mitt ár 2024.

„Húsið rís á fallegum stað í Árbænum. Hönnun þess er mjög sérhæfð, enda er tekið tillit til margþættra þarfa væntanlegra íbúa og þjónustu við þá,“ segir Sigrún Árnadóttir, framkvæmdastjóri Félagsbústaða.

Húsið verður byggt í samræmi við sjálfbærnistefnu Félagsbústaða. Stíka teiknistofa og Birta Fróðadóttir arkitekt hanna.



Hönnun: Arkitektúr og ráðgjöf.



Nýsköpun í húsnæðismálum eldri borgara

Stefna Reykjavíkurborgar er að fjölbreytt húsnæði sé í boði fyrir eldra fólk og það er engin spurning að þörfin er til staðar. Það er hlutverk borgarinnar að koma til móts við mismunandi þarfir þessa breiða aldurshóps og veita áhugasömum möguleika á að sjá um sig sjálfa á eigin forsendum.

„Lífsgæðakjarnar eru ákveðin nýsköpun í húsnæðismálum og í samræmi við Græna planið því slík búsetuform stuðla að aukinni sjálfbærni,“ segir **Þórhildur Guðrún Egilsdóttir**, deildarstjóri öldrunarmála hjá Reykjavíkurborg, „og reynsla frænda okkar á Norðurlöndum sýnir að fólk er afar ánæggt með þetta búsetufyrirkomulag.“

Hvað er lífsgæðakjarni?

Lífsgæðakjarni er húsnæði, oft lítil, lágreist blokk sem byggð er í hring. Íbúar búa í litlum íbúðum út af fyrir sig en hafa einnig yfir að ráða sameiginlegu rými, bæði inni og úti. Inngangurinn er frá innisvæðinu sem auðveldar samgang, kjósi íbúar það. Innisvæðið er gjarnan með glerþaki sem myndar ylgarð með mildu loftslagi allan ársins hring og þar eru líka gjarnan tré og annar gróður.

Íbúarnir ákveða í sameiningu hvernig sameiginleg rými eru nýtt og skipulögð. Sums staðar er sameiginlegt eldhús þar sem hægt er að elda saman, aðstaða til líkamsræktar, heitur pottur eða annað sem íbúar koma sér saman um. Félagslegi þátturinn skiptir sköpum í lífsgæðakjörnum. Samvinna og þátttaka í ákvörðunum sem varða eigin líf, stuðlar bæði að vellíðan og bættum lífsgæðum.

„Síðastliðin tuttugu ár hefur verið vaxandi áhugi í Evrópu á ýmis konar búsetuformum með sameiginlegum rýmum fyrir íbúa. Þetta tengist aukinni vitund um mikilvægi þess að skipuleggja húsnæðismál út frá sjálfbærni. Það fylgir því fjárhagslegur, samfélagslegur og umhverfislegur ávinningur fyrir fólk að búa í minni íbúðum og deila

sameiginlegum rýmum,“ útskýrir Þórhildur og áréttar að félagslegt umhverfi í slíkum lífsgæðakjörnum geti skipt sköpum fyrir eldra fólk.

Koma í veg fyrir félagslega einangrun

„Félagsleg heilsa er mikilvæg og góð tengsl við annað fólk er forsenda öryggis og vellíðunar. Með skipulagi húsnæðis og umhverfis er hægt að hafa bein áhrif og koma í veg fyrir að eldra fólk einangrist félagslega.“

Félagsleg einangrun og einmanaleiki er ein af stærstu áskorunum þegar kemur að efri árum, auk byltuhættu og vitrænnar skerðingar. Til mikils er að vinna að koma í veg fyrir að eldra fólk einangrist. Búseta þar sem stutt er í góða granna á sama tíma og hægt að vera út af fyrir sig, getur skipt sköpum fyrir heilsuna, sem er jú undirstaða vellíðunar,“ segir Þórhildur.

Lífsgæðakjarnar í Reykjavík

Við Leirtjörn í Úlfarsárdal, í Gufunesi og á Ártúnshöfða er gert ráð fyrir allt að 300 íbúðum fyrir eldri borgara og hefur borgarráð samþykkt að auglýsa eftir hugmyndum og samstarfsaðilum til að þróa valda reiti fyrir eldri borgara.

„Hlutverk borgarinnar er m.a. að finna lóðir og vinna með samtökum og stofnunum sem vilja byggja íbúðir fyrir eldra fólk. Samtök aldraðra fengu nýlega byggingarrétt við Leirtjörn í Úlfarsárdal fyrir allt að 50 íbúðir sem fyrirhugað er að skipuleggja sem lífsgæðakjarna. Leigufélag aldraðra fékk líka vilyrði fyrir 50 íbúðum við Leirtjörn, allt að 70 íbúðum í Gufunesi og allt að 30 íbúðum á Ártúnshöfða,“ segir Þórhildur og bendir líka á uppbyggingu Sjómannadagsráðs við Sléttuveg, Grundar í Mörkinni og Eirar í Grafarvogi, sem dæmi um svipaða nálgun þó ekki sé hún eins.

Grafarvogur



114

Íbúðir í byggingu



237

Íbúðir í byggingarhæfum lóðum



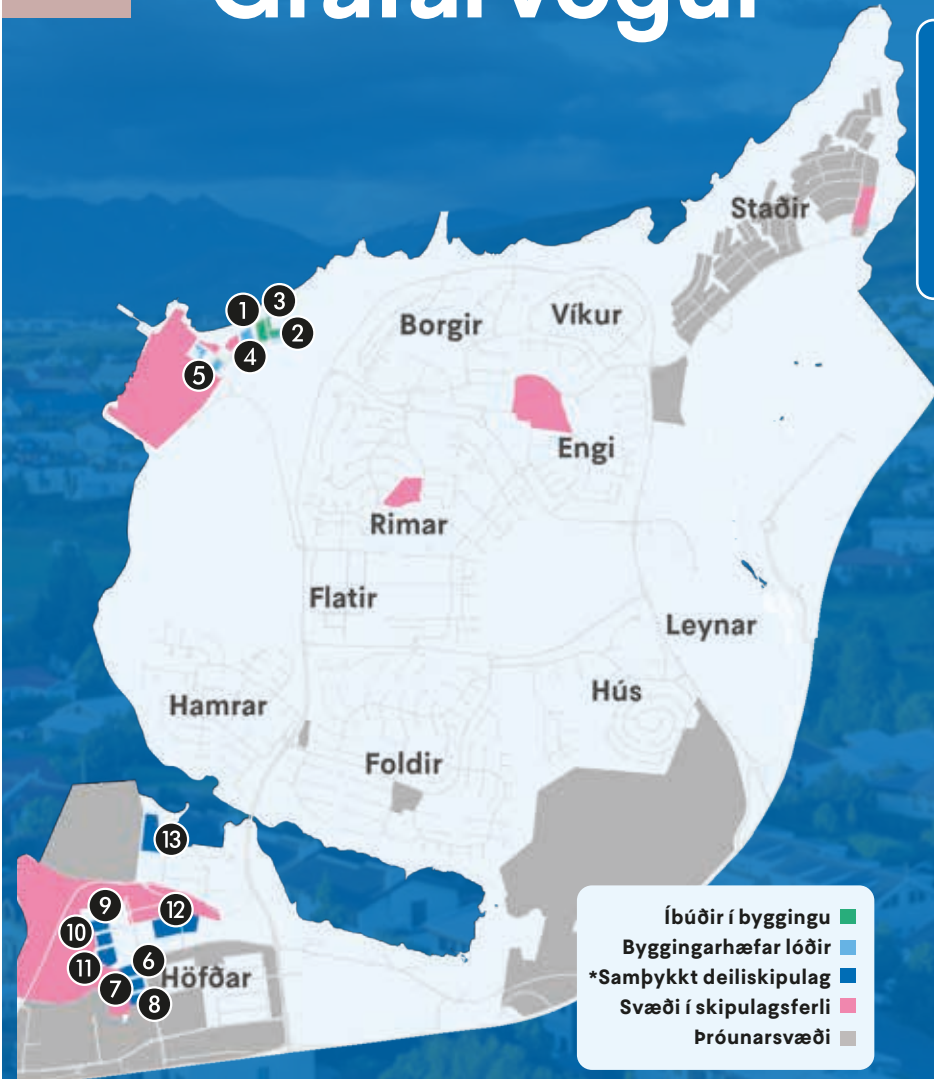
2.280

Íbúðir með samþykkt deiliskipulag*



7.485

Íbúðir á svæðum í skipulagsferli



Íbúðir í byggingu ■
Byggingarhæfar lóðir ■
*Samþykkt deiliskipulag ■
Svæði í skipulagsferli ■
Próunarsvæði ■

Grafarvogur í hnotskurn

Fjöldi íbúa: 18.473 íbúar

Fjöldi íbúða: 7.334 íbúðir

Þéttbýli byggðs svæðis: 22 íbúar/ha

15 leikskólar

7 grunnskólar



5%
straetó



4%
hjóla



9%
ganga

| | Fjöldi íbúða | Almennur markaður | Húsnæðisfélag |
|-----------------------------|--------------|-------------------|---------------|
| Íbúðir í byggingu | | | |
| 1 Jöfursbás 7 | 73 | 73 | 0 |
| 2 Jöfursbás 9 (mhl. 1) | 14 | 0 | 14 |
| 3 Jöfursbás 11 | 27 | 0 | 27 |
| Samtals: | 114 | | |
| Byggingarhæfar lóðir | | | |
| 4 Jöfursbás 5 (mhl. 1) | 27 | 27 | 0 |
| 4 Jöfursbás 5 (mhl. 2) | 23 | 23 | 0 |
| 4 Jöfursbás 5 (mhl. 3) | 25 | 25 | 0 |
| 2 Jöfursbás 9 | 48 | 0 | 48 |
| 5 Gufunesvegur 32 | 72 | 72 | 0 |

| | Fjöldi íbúða | Almennur markaður | Húsnæðisfélag |
|-------------------------------|--------------|-------------------|---------------|
| 5 Gufunesvegur 36 | 29 | 29 | 0 |
| 5 Þengilsbás 3 | 13 | 13 | 0 |
| Samtals: | 237 | | |
| Samþykkt deiliskipulag | | | |
| 6 Breiðhöfði 27 | 80 | 65 | 15 |
| 7 Breiðhöfði 15 | 115 | 92 | 23 |
| 8 Breiðhöfði 9 | 55 | 44 | 11 |
| 9 Stálhöfði 1 | 145 | 116 | 29 |
| 10 Eirhöfði 7 | 110 | 88 | 22 |
| 11 Eirhöfði 1 | 150 | 120 | 30 |
| 12 Breiðhöfði - Lóð 3 | 140 | 110 | 30 |

| | Fjöldi íbúða | Almennur markaður | Húsnæðisfélag |
|------------------------------|--------------|-------------------|---------------|
| 12 Breiðhöfði - Lóð 8 | 160 | 128 | 32 |
| 12 Krossamýrartorg - Lóð 10a | 90 | 0 | 90 |
| 12 Krossamýrartorg - Lóð 6 | 120 | 96 | 24 |
| 12 Lóð 5 | 105 | 84 | 21 |
| 12 Lóð 9a | 10 | 2 | 8 |
| 12 Lóð 9b | 150 | 120 | 30 |
| 12 Lóð 9c | 140 | 112 | 28 |
| 13 Gjúkabryggja 4 | 110 | 0 | 110 |
| 13 Gjúkabryggja 6 | 84 | 0 | 83 |
| Bryggjuhverfi III | 517 | 517 | 0 |
| Samtals: | 2.280 | | |



Samþykkt deiliskipulag: Ártúnshöfði



Vinnutillaga: Arkís arkitektar

Breiðhöfði 9

Á Breiðhöfða 9 stendur til að byggja fjögurra til sex hæða fjölbýlishús með 54 íbúðum. Íbúðirnar eru tveggja til fimm herbergja, á stærðarbilinu 35-205 m², en flestar verða þriggja herbergja og um 75 m². Í kjallara verða geymslur fyrir íbúa og stæði fyrir hjól og bíla.

Húsið verður hæst sex hæðir og stallast niður í fjórar hæðir til suð-vesturs. Byggingin verður svansvottuð. Arkís arkitektar vinna að endanlegri hönnun. Áætlað er að hefja framkvæmdir á vormánuðum 2023. Þorpið vistfélag er lóðarhafi.

Breiðhöfði 15

Á Breiðhöfða 15 stendur til að byggja 115 íbúðir fyrir almennan markað í þremur húsum, sem hverfast um garð á milli þeirra. Íbúðirnar verða tveggja til fimm herbergja, um 40-150 m² að stærð. Gert er ráð fyrir atvinnustarfsemi í 600 m² á jarðhæð og að í kjallara verði geymslur fyrir íbúa og stæði fyrir hjól og bíla.

Frumhönnun gerir ráð fyrir að hæsta byggingin verði sjö hæðir og stallast niður í þrjár og fjórar hæðir til suð-vesturs. Gert ráð fyrir að byggingarnar verði svansvottaðar. Nordic arkitektar vinna að endanlegri hönnun. Áætlað er að hefja framkvæmdir á vormánuðum 2023. Lóðarhafi er Þorpið vistfélag.

Breiðhöfði 15

Breiðhöfði 9

Breiðhöfði 27

Eirhöfði 1

Eirhöfði 7

Stálhöfði 1



Vinnutillaga: Arkís arkitektar

Eirhöfði 7

Á Eirhöfða 7 á Ártúnshöfða er áformað að byggja 96 íbúðir. Lóðarhafi er félagið Höfðakór. Hönnunarvinna stendur yfir og Arkís arkitektar vinna að endanlegri hönnun. Áætlanir gera ráð fyrir að íbúðirnar geti verið tilbúnar til afhendingar um tveimur og hálfu ári eftir að framkvæmdir hefjast.

Breiðhöfði 27

Þorpið vistfélag, sem er lóðarhafi, er í viðræðum við Reykjavíkurborg um breytingar á deiliskipulagi með það fyrir augum að fjölga íbúðum með áherslu á minni íbúðir vegna nálægðar lóðarinnar við fyrirhugaða Borgarlínustöð.

Gildandi deiliskipulag gerir ráð fyrir 80 íbúðum að hámarki. Í kjallara er gert ráð fyrir gjaldskyldu hjóla- og bílastæðahúsi sem þjóna á byggðinni í næsta umhverfi. Einnig er gert ráð fyrir 6.800 m² fyrir atvinnustarfsemi í turnbyggingu, sem ætlað er að verða kennileiti í hverfinu. Vonir standa til að framkvæmdir geti hafist á næsta ári og að fyrsta áfanga ljúki 2025.

HÖFÐINN

Ártúnshöfði og Elliðaárvogur mynda eitt stærsta uppbyggingarsvæði Reykjavíkur. Þar verður einn þéttbýlasti hluti borgarinnar þegar uppbyggingu lýkur beggja vegna Elliðaána. Ásýnd þessa rótgróna atvinnu- og iðnarhverfis mun því gjörbreytast á næstu árum.

Fasteignapróunarfélagið Klasi hefur frá árinu 2017 unnið að þróun þessa nýja borgarhluta í samstarfi við Reykjavíkurborg og verkefnastýrt undirbúningi uppbyggingarinnar. Fjöldmenn íbúða-byggð rís þar sem áður stóðu bílasölur, steypu- og malbikunarstöðvar auk annarra iðnfyrirtækja. Áætlað er að þarna rísi um 8.000 íbúðir og þar muni búa um 20.000 borgarbúar.

Þegar er búið að úthluta sex byggingarreitum á Hamrinum og þar liggur fyrir samþykkt deiliskipulag sem heimilar byggingu yfir sex hundurð íbúða. Þær tölur geta þó tekið breytingum í hönnunarferlinu sem stendur yfir. Auk þessa mun Klasi reisa allt að 915 íbúðir á átta lóðum á svæðinu við Krossamýrartorg ásamt verslunar- og atvinnuhúsnæði, í bland við menningu og mannlíf.

Á sama tíma og hönnuðir og lóðahafar eru önnur kafnir yfir teikningum er unnið að því hörðum höndum að fjarlægja eldri mannvirki af umræddum lóðum. Þegar eru lóðir fyrir um 400 íbúðir tilbúnar og stefnt að upphafi framkvæmda fyrir árslok 2022.



Vinnutilaga. Hönnun: ASK arkitektar

Eirhöfði 1

Sérverk hyggst reisa fjögur hús á Eirhöfða 1, á mótum Eirhöfða og Stórhöfða, með samtals 148 íbúðum sem flestar verða þriggja til fjögurra herbergja. Meðalstærð íbúða án geymslu er ráðgerð um 84 m². ASK arkitektar hanna húsin og eiga þau að stallast niður frá brekkubrúninni og verða hæst sex hæðir meðfram Eirhöfða en lægst fjórar hæðir. Horft er til þess að framkvæmdir á lóðinni verði í tveimur áföngum, 75 íbúðir í þeim fyrri og 73 íbúðir í þeim síðari.

Búseti hefur þegar fest kaup á hornhúsi lóðarinnar við Eirhöfða 1 fyrir félagsmenn sína og er stefnt að því að fyrsta skóflustunga verði tekin fyrir árslok 2023. Húsið verður sex hæðir með 47 íbúðum og mun Brynja leigufélag eignast fimm þeirra. Íbúðirnar verða fjölbreyttar að stærð og gerð, frá einstaklingsíbúðum upp í þakíbúðir með miklu útsýni. Vonir standa til að íbúðirnar verði tilbúnar til afhendingar árið 2024.



Vinnutilaga. Hönnun: Archus arkitektar

Stálhöfði 1

Áformað er að byggja 125 íbúða fjölbýlishús að Stálhöfða 1 á Ártúnshöfða, á lóð sem áður hét Eirhöfði 1. Þar á að reisa þrjár byggingar, fjögurra til sjö hæða, á sameiginlegum kjallara með 86 bílastæðum í takt við samþykkt deiliskipulag. Gert er ráð fyrir að íbúðirnar verði tveggja til fimm herbergja, á stærðarbilinu 56-140 m². Horft er til þess að íbúðir í vestari húsunum tveimur verði fyrir kaupendur sem eru 60 ára og eldri en í þriðja húsinu, sem byggt yrði í U, verði íbúðir fyrir almennan markað.

Miðað er við að verklegar framkvæmdir geti hafist um mitt næsta ár og gætu fyrstu íbúðirnar verið tilbúnar til afhendingar um tveimur árum seinna. Heildarframkvæmdatími er áætlaður um þrjú ár. Archus arkitektar hanna húsið og Dverghamrar munu annast byggingarframkvæmdir.

Grænt hverfi með fólk í fyrirrúmi

„Á Ártúnshöfða er verið að leggja grunn að alveg nýjum borgarhluta þar sem lögð er áhersla á grænar lausnir, vistvænar samgöngur, nálægð við alla grunnþjónustu og að fólk verði í fyrirrúmi,“ segir **Björn Axelsson**, landslagsarkitekt og skipulagsfulltrúi Reykjavíkurborgar.

Til þess að koma sem best til móts við kröfur borgarbúa við hönnun hverfisins segir Björn að settir hafi verið saman rýnihópar íbúa á mismunandi aldri, kyni og fleiri breytum.

„Í þessum viðtölum var mjög áberandi, sér í lagi hjá yngra fólki, andstaða við hvers kyns skutl um langan veg. Hverfið mun því bjóða upp á mjög öruggar göngu- og hjólaleiðir um svæðið og fólk á að geta komist til síns heima á innan við fimm mínútum frá öllum Borgarlínustoppum í hverfinu.“

Samþykkt deiliskipulag við Krossamýrartorg

Rammaskipulag um heildarsvæðið var búið til árið 2014 og nú



liggur fyrir samþykkt deiliskipulag við Krossamýrartorg. Á fyrstu uppbyggingarsvæðunum er gert ráð fyrir 3.500 íbúðum, tveimur grunnskólum og einum safnskóla. Björn segir að mikil áhersla hafi verið lögð á hvers kyns vistvænar lausnir í allri vinnu „svo sem um ofanvatnslausnir, útfra skjólmyndunum, birtuskilyrðum, samgöngu-leiðum og útliti húsa.“

Unnið verður eftir BREEAM vistvottunarkerfinu sem hvetur til sjálfbærrar byggingarhönnunar, vistvænnar stjórnunar á verk- og rekstrartíma auk þess sem litið er til fjölmargra annarra þátta, allt frá vistfræði til orkunotkunar.

Íþróttafélag og sundlaug tengd sjónum

– En hvaða íþróttafélagi mun svæðið tilheyra?

„Já, þetta hefur verið mikilvægt mál og mér skilst að það verði Próttur,“ segir Björn.

Eftir því sem byggðin þéttist er mikilvægt að gera opnum svæðum hátt undir höfði. Í borgarhlutanum er því gert ráð fyrir fjölbreyttum torgum og almenningsgördum, grænum gönguleiðum og svo er hverfið steinsnar frá Elliðaárdal.

Nyrst á svæðinu hefur svo verið rætt um sundlaug sem tengist sjónum og menningarmiðstöð í hjarta hverfisins við Krossamýrartorg þar sem einnig er gert ráð fyrir veitingastöðum og fjölbreyttri þjónustu.

Krossgötur almenningsgangna

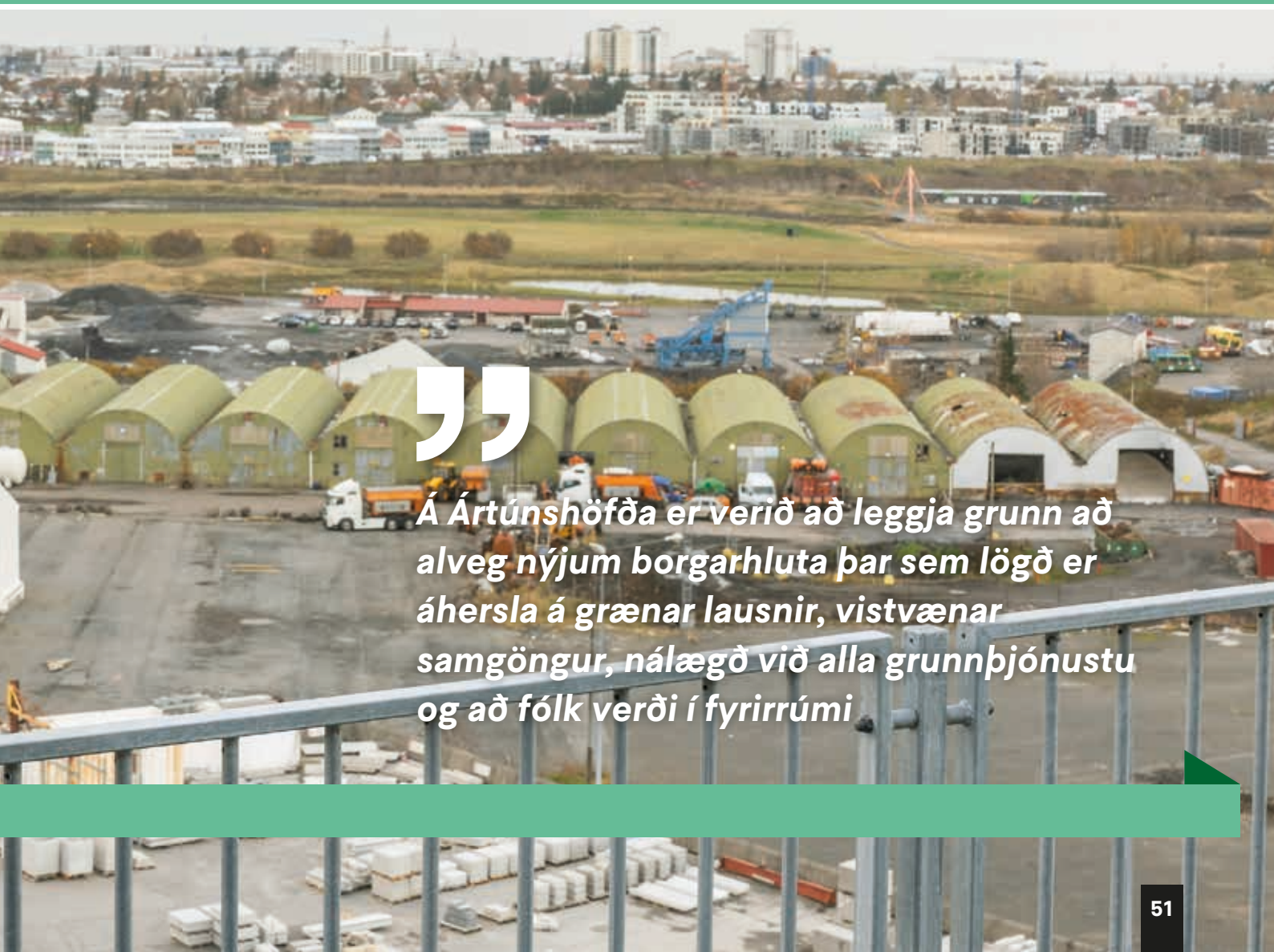
Ártúnshöfði er á svokölluðum uppbyggingar- og þróunarás sem nær frá Hlemmi upp Laugaveg og Suðurlandsbraut að Krossamýrartorgi og svo áfram inn að Keldum og Keldnalandi í framtíðinni. Krossamýrartorgi er ætlað að verða eins konar miðkjarni í austurhluta borgarinnar og um leið eins konar krossgötur almenningsgangna og ber svæðið því nafn með rentu. Síðar er gert ráð fyrir stöð neðar við Elliðaárvoginn sem mun heita Ártúnshöfði eða Höfðinn.

„Þótt mikil áhersla sé á almenningsgangungur og öruggar göngu- og hjólaleiðir stendur ekki til að úthýsa fjölskyldubílnum en gert er ráð fyrir meiri samnýtingu á bílastæðum í sameiginlegum bílastæðahúsum borgarhlutans.“

Lært af reynslunni

Að sögn Björns er reynt að horfa til þess sem vel hafi tekist á öðrum þéttingarreitum og læra af því sem hefði mátt fara betur. Til að halda þeim atriðum vel til haga hafi verið sett saman hönnunarhandbók um svæðið sem einkum miði að því að setja tóninn við hönnun almenningsrýma.

„Þarna verður mjög þétt byggð og því leggjum við sérstaklega mikla áherslu á göturýmin og þau torgsvæði sem eru þarna í dag.“



”

Á Ártúnshöfða er verið að leggja grunn að alveg nýjum borgarhluta þar sem lögð er áhersla á grænar lausnir, vistvænar samgöngur, nálægð við alla grunnþjónustu og að fólk verði í fyrirrúmi

GJÚKABRYGGJA 6

GJÚKABRYGGJA 4

Bryggjuhverfi III

Samkvæmt yfirliti Húsnæðisáætlunar Reykjavíkur er samþykkt deiliskipulag fyrir byggingu 517 íbúða í Bryggjuhverfi III, fyrir utan Gjúkabryggju 4 og 6.

Samþykkt deiliskipulag: Bryggjuhverfi III

Gjúkabryggja 4

Félagið FA40 áformar byggingu 110 íbúða af fjölbreyttum stærðum og gerðum á lóðinni Gjúkabryggja 4, sem er á nýrri uppfyllingu í Bryggjuhverfi III, á svokölluðum D reit.

Íbúðirnar verða allt frá eins herbergis stúdíóíbúðum upp í fimm herbergja íbúðir. Samþykkt deiliskipulag liggur fyrir og hönnunarvinna stendur yfir sem M11 arkitektar annast. Karl Práinsson hjá

Arnarhvoli, sem mun annast framkvæmdir, segir að lóðin hafi ekki enn verið afhent. Unnið sé að því á vegum borgarinnar að fergja hana, til að tryggja burðarhæfi fyllingarinnar. Ef allt gengur að óskum vonast hann til að framkvæmdir geti hafist næsta vor á reitnum.

Gjúkabryggja 6

Við Gjúkabryggju 6 í Bryggjuhverfi III áformar byggingarfélagið Sedrus byggingu hagkvæms húsnæðis með 84 íbúðum, tveggja til fjögurra herbergja. Hönnun bygginga er kominn vel á veg í takt við samþykkt deiliskipulag. Jafnframt vinnur Reykjavíkurborg að því að gera lóðina byggingarhæfa eins fljótt og kostur er svo hefja megi framkvæmdir.

Reistar verða fjórar þriggja til fjögurra hæða byggingar með sameiginlegum bílakjallara fyrir 59 bíla í hálf opinni bílageymslu undir inngarði. Einnig verða bílastæði úti. Áhersla er lögð á þætti sem auka hagræði í rekstri og lækka byggingarkostnað, eins og kveðið var á um við úthlutun lóðarinnar fyrir hagkvæmt húsnæði, án þess þó að það komi niður á gæðum íbúða. Framkvæmdatími er áætlaður tvö ár frá því að byggingarleyfi er gefið út. Félagsbústaðir eiga forkaupsrétt að nokkrum íbúðum en allar aðrar íbúðir verða seldar á frjálsum markaði.



Vinnutilögur. Hönnun: Archus arkitektar



Ljósmynd: Aðsend

Börn og ungmenni meðal Búsetafélaga

Búseti hefur á liðnum árum byggt upp af krafti í takti við viljayfirlýsingu félagsins við borgina. Jafnframt hefur félagið í auknum mæli farið í samstarf við önnur óhagnaðardrífín félög.

„Búseti vinnur nú, sem fyrr, að áhugaverðum húsnæðisverkefnum víðsvegar í höfuðborginni,“ segir **Bjarni Þór Þórólfsson**, framkvæmdastjóri Búseta. Þannig er sala nýhafin á búseturéttum við Naustabryggju 9 og 11 í Bryggjuhverfinu, sem félagið festi kaup á í sumar. Jafnframt eru framkvæmdir hafnar á Hallgerðargötu á Kirkjusandi og hefjast innan skamms við Eirhöfða á Ártúns- höfða.

Vilyrði fyrir úthlutun 335 lóða 2023–2028

Fyrr á þessu ári samþykkt borgarráð lóðarvilyrði um 70 íbúðir til

Búseta á tveimur lóðum sem gert er ráð fyrir að verði úthlutað á árunum 2023-2024. Annars vegar við Rangársel í Breiðholti og hins vegar í Gufunesi II. Til viðbótar var samþykkt viljayfirlýsing um allt að 265 íbúðir á fjórum lóðum sem gert er ráð fyrir að verði úthlutað á árunum 2025-2028. Um er að ræða m.a. lóðir á svokölluðum Korpureit og í Bryggjuhverfi III.

Að sögn Bjarna Þórs eru félagsmenn í Búseta vel yfir 5.000 og rúmlega 1.200 af þeim eru búseturéttarhafar. Hann segir að talsverður fjöldi félagsmanna séu börn og ungmenni yngri en 18 ára, sem hafi jafnvel gerst félagagar í Búseta fyrir tilstilli foreldra. Þá séu aðrir sem vilji vera í félaginu upp á seinni tíma ef fjölskylduaðstæður breytast og/eða að fólk sér fram á að vilja binda minna fjármagn í eign þegar komið er á efri ár.

Ný kortasjá bætir upplýsingagjöf

Ný kortasjá Reykjavíkurborgar verður tekin í gagnid 4. nóvember 2022. Þar er með nýjum hætti hægt að skoða uppbyggingu íbúða í Reykjavík.

Til að bæta upplýsingamiðlun um uppbyggingu íbúða í borginni hefur verið þróað stafrænt, gagnvirkt upplýsingakort þar sem hægt er að skoða stöðu íbúðauppbyggingar eftir borgarhlutum og á mismunandi byggingarstigum. Meginflokkarnir eru fjórir:

- Íbúðir í byggingu.
- Íbúðir á byggingarhæfum lóðum.
- Íbúðir í samþykktu deiliskipulagi en eru í bið vegna innviða eða samninga.
- Íbúðir á þróunarsvæðum.

Í kortasjónni er hægt að skoða rúmlega 20.000 íbúðir á þessum mismunandi byggingarstigum og til samanburðar má nefna að íbúðir í Reykjavík eru alls um 58.000 í dag.

Nýja kortasjónin er samvinnuverkefni atvinnu- og borgarþróunarteymis, þjónustu- og nýsköpunarsviðs og Landupplýsingakerfis Reykjavíkur á umhverfis- og skipulagssviði.



JÖFURSBÁS 7

73 íbúðir fyrir almennan markað

JÖFURSBÁS 5

75 íbúðir fyrir almennan markað

Sjávargarðar

Næsti áfangi Spildu í Gufunesi eru Sjávargarðar; uppbygging 260 íbúða á tveimur lóðum á strandlengjunni vestan við núverandi uppbyggingarsvæði. Stærð íbúða verður á bilinu 50-120 m². Ráðgert er að bygging þeirra hefjist um mitt ár 2023.

JÖFURSBÁS 9

65 vistvænar íbúðir

Jöfursbás 5 og 7

Sala hefur farið vel af stað á 73 íbúðum með útsýni til sjávar og fjalla í Jöfursbási 7 í Gufunesi, samkvæmt upplýsingum frá Fasteignapróunarfélaginu Spildu. Alls eru 148 íbúðir í byggingu þar á vegum félagsins á tveimur sjávarlóðum. Fyrstu íbúðirnar í Jöfursbási 7 verða afhentar í ársbyrjun 2023 og í árslok í Jöfursbási 5.

Spilda er að byggja sex fjölbýlishús á lóðunum og eru íbúðirnar tveggja til fjögurra herbergja, á stærðarbilinu 50-120 m². Bílakjallari með geymslum er á báðum lóðum. Við hönnun íbúðanna var kappkostað að hver fermetri nýttist vel og sem best útsýni sé til sjávar og fjalla.

„Engar götur skera íbúðabyggingina frá strandlengjunni og einungis göngu- og hjólastígar sem liggja að hafi,“ segir Anna Sigríður Arnardóttir, framkvæmdastjóri Spildu. Hún áréttar að Gufunesið sé nýtt hverfi í Grafarvogi, fjölmennasta borgarhluta Reykjavíkur. „Þar eru allir innviðir þegar fyrir hendi,“ segir hún.

Hönnuðir húsanna eru Nordic arkitektar, GG Verk er aðalverktaki og verkfræðihönnun er í höndum Ferils verkfræðistofu. Frekari upplýsingar er að finna á nýjum söluvef, gufunesid.is.



JÖFURSBÁS 11

137 íbúðir – lokið 2021-2022



Jöfursbás 9

Búið er að reisa fyrstu 14 íbúðirnar af 65 í Jöfursbási 9 í Gufunesi á vegum félagsins Hverfið Gufunes. Fyrstu íbúðirnar verða tilbúnar til afhendingar vorið 2023 og stefnt er að því að ljúka afhendingu allra íbúða haustið 2024.

Verkefnið er unnið í samvinnu við Reykjavíkurborg og felst í að byggja hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk og aðra sem eru að kaupa sína fyrstu fasteign.

Byggð verða þrjú hús, sem verða hvert um sig þrjár hæðir ásamt rishæð. Húsin eru einingahús úr norskum timbureiningum á steinsteyptum grunni og með steinsteypt stiga- og lyftuhús. Loftskiptakerfi verður í íbúðunum sem eykur loftgæði og vellíðan. Íbúðirnar verða fjölbreyttar að stærð en meirihluti þeirra verður eins, tveggja og þriggja herbergja og verður meðalstærð þeirra um 67 m². Á efstu hæðunum verða íbúðir á tveimur hæðum með

svölum á bæði þriðju hæð og á þaki. Fjölskylduvænt útivistar- og leiksvæði verður á milli húsanna, sem skapar barnvænt og skjólsælt umhverfi. Þá er stutt út í náttúruna og að sjónum í Gufunesi og sterkar tengingar á svæðinu við skapandi greinar, frumkvöðla-starfsemi og menningu.

Þegar er búið er að reisa fyrsta húsið, Jöfursbás 9A. Þar eru 14 íbúðir sem verða tilbúnar til afhendingar vorið 2023. Framkvæmdir eru að hefjast við Jöfursbás 9B, þar sem verða 24 íbúðir. Þær eiga að vera tilbúnar til afhendingar í árslok 2023. Í Jöfursbás 9C verða 27 íbúðir sem verða afhentar haustið 2024.

Framkvæmdir við verkefnið hófust í ársbyrjun 2022. Teiknistofa Arkitekta er hönnuður verkefnisins, Efla sá um verkfræðihönnun og Hoffell annast byggingarframkvæmdir. Sjá nánar á hverfidgufunes.is.

Byggingarhæfar lóðir: Gufunes



Gufunesvegur 36 og Pengilsbás 3

Við Gufunesveg 36 og Pengilsbás 3 í Gufunesi liggur fyrir samþykkt deiliskipulag fyrir byggingu 42 íbúða fyrir almennan markað, annars vegar 29 íbúða fjölbýlishúsi og hins vegar 13 íbúða húsi.

Lóðarhafi á báðum reitum er byggingarfyritækið Gunnar Bjarnason. Að sögn framkvæmdastjórans er frábært útsýni á báðum stöðunum og verður unnið með það við hönnun bygginganna. Einnig á m.a. að skoða möguleika á að blanda saman íbúðum og atvinnurými á jarðhæðum, eins og heimilað er í skipulaginu.

Gufunesvegur 32

Við Gufunesveg 32 undirbýr Þorpið vistfélag byggingu fimm hæða fjölbýlishúss fyrir almennan markað. Gert er ráð fyrir að 72 íbúðir verði í húsinu, eins til fimm herbergja og meðalstærð um 70 m².

Reiknað er með mikilli lofthæð á jarðhæð, þar sem verði atvinnutengd starfsemi, m.a. kaffihús/veitingastaður á suðurhorni. Inngarður á að vera í miðju og sameiginleg útirými á efstu hæð hússins ásamt gróðurhúsi fyrir íbúa. Í kjallara verða geymslur fyrir íbúa ásamt bílastæðum. Íbúar sem eiga ekki bíl munu geta sameinast um deilibíla. Á jarðhæð verða hjólageymslur með rafhleðslu- og viðgerðaraðstöðu.

Yrki arkitektar vinna að endanlegri hönnun en samþykktar teikningar liggja ekki enn fyrir. Vonir standa til að framkvæmdir geti hafist á næsta ári og að þeim geti lokið á fyrsta ársfjórðungi 2025.



Vinnutillaga. Hönnun: Yrki arkitektar

Grafarholt og Úlfarsárdalur



367

Íbúðir í byggingu



80

Íbúðir í byggingarhæfum lóðum



0

Íbúðir með samþykkt deiliskipulag*



300

Íbúðir á svæðum í skipulagsferli

Grafarholt og Úlfarsárdalur í hnotskurn

Fjöldi íbúa: **8.453** íbúar

Fjöldi íbúða: **3.585** íbúðir

Péttbýli byggðs svæðis: **13** íbúar/ha

4 leikskólar

3 grunnskólar



4%
strætó



2%
hjóla



10%
ganga

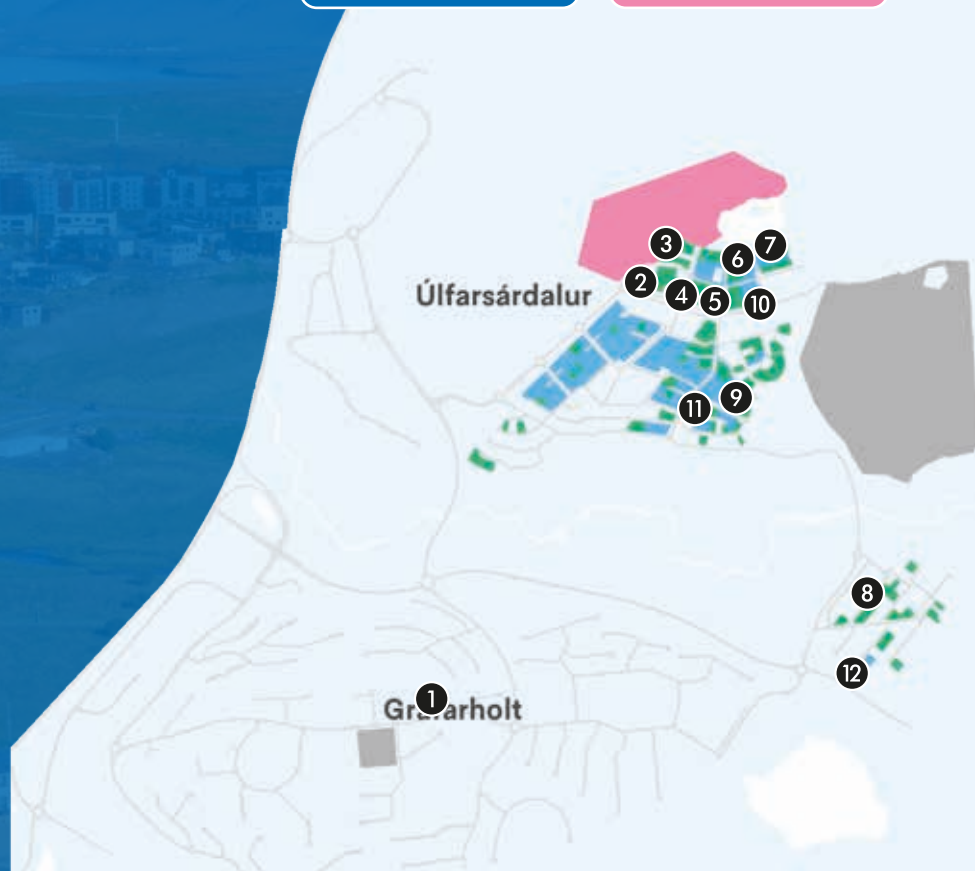
Íbúðir í byggingu

Byggingarhæfar lóðir

*Samþykkt deiliskipulag

Svæði í skipulagsferli

Þróunarsvæði



| | Fjöldi íbúða | Almennur markaður | Húsnæðisfélag |
|----------------------------|--------------|-------------------|---------------|
| Íbúðir í byggingu | | | |
| 1 Kirkjustétt 4 | 19 | 19 | 0 |
| 2 Leirtjörn (Reitur G) | 68 | 68 | 0 |
| 3 Jarpstjörn 13-17 | 3 | 3 | 0 |
| 3 Jarpstjörn 16-20 | 3 | 3 | 0 |
| 3 Jarpstjörn 19-27 | 5 | 5 | 0 |
| 3 Jarpstjörn 5-11 | 4 | 4 | 0 |
| 3 Jarpstjörn 6-14 | 5 | 5 | 0 |
| 4 Rökkvatjörn 1 (Reitur E) | 58 | 58 | 0 |
| 5 Rökkvatjörn 2 | 52 | 52 | 0 |

| | Fjöldi íbúða | Almennur markaður | Húsnæðisfélag |
|------------------------------------|--------------|-------------------|---------------|
| 6 Rökkvatjörn 10-16 | 4 | 4 | 0 |
| 6 Rökkvatjörn 5-11 | 4 | 4 | 0 |
| 6 Rökkvatjörn 6-8 | 18 | 18 | 0 |
| 7 Silfratjörn 11-15 | 3 | 0 | 3 |
| 7 Silfratjörn 14-18 | 3 | 3 | 0 |
| 7 Silfratjörn 20-24 | 3 | 0 | 3 |
| 7 Silfratjörn 6-12 | 4 | 4 | 0 |
| 8 Einbýli í Reynisvatnsási | 15 | | |
| 9 Einb./parh. sunnan Skyggisbr. 76 | | | |
| Samtals: | 367 | | |

| | Fjöldi íbúða | Almennur markaður | Húsnæðisfélag |
|--------------------------------------|--------------|-------------------|---------------|
| Byggingarhæfar lóðir | | | |
| 7 Silfratjörn 5, 7 og 9 | 3 | 3 | 0 |
| 10 Skyggisbraut 21-23 | 36 | 0 | 36 |
| 11 Úlfarsárd. - sunnan Skyggisbr. 27 | 27 | 0 | 0 |
| 12 Haukdælbraut 40 | 1 | 1 | 0 |
| Leirtjörn - samþykkt í skipulagi | 13 | 10 | 3 |
| Samtals: | 80 | | |

JARPSTJÖRN 1-3

9 íbúðir fyrir almennan markað

GÆFUTJÖRN 2-6

28 íbúðir fyrir almennan markað

SKYGGNISBRAUT 1-7

58 íbúðir fyrir almennan markað

Gæfutjörn 2-6, Skyggisbraut 1-7, Jarpstjörn 1-3

Þegar er búið að afhenda 46 íbúðir af 95 sem verða byggðar á svokölluðum G reit við Leirtjörn í Úlfarsárdal og afmarkast af Gæfutjörn, Skyggisbraut og Jarpstjörn. Næstu íbúðaafhendingar verða á ársbyrjun og um sumarið 2023. Vonir standa til að hægt verði að afhenda síðustu íbúðirnar á fyrri hluta ársins 2024.

Alls rísa fimm hús á G reitnum við Leirtjörn, þriggja til fimm hæða há með samtals 95 íbúðum, tveggja til fimm herbergja á stærðarbilinu 50-110 m². Á milli húsanna er niðurgrafið bílahús með bílastæði fyrir allar íbúðir nema eina, alls 94 stæði. Á þaki bílahússins verður innigarður, útivistarsvæði fyrir íbúa húsanna, búinn leiktækjum og fleiru.

„Íbúðunum er skilað fullbúnum en án gólfefna,“ segir Óttar Arnaldsson, framkvæmdastjóri Fjarðarmóta, sem sér um framkvæmdir og er lóðarhafi.

Íbúðirnar sem búið er að afhenda eru 12 talsins í Gæfutjörn 2, í Skyggisbraut 1 eru 19 íbúðir og 15 eru í Skyggisbraut 3. Þá er uppsteypu lokið á Skyggisbraut 5, en þar verða 16 íbúðir, sem og á Skyggisbraut 7, þar sem verða átta íbúðir. Gert er ráð fyrir að Skyggisbraut 5 verði tilbúin til afhendingar í ársbyrjun 2023 og Skyggisbraut 7 um sumarið. Sem fyrr sjá fasteignasölurnar Ás og Hraunhamar um íbúðasölu.

Við Jarpstjörn 1 og Gæfutjörn 4-6 hófst uppsteypa í september sl. Þar verða 25 íbúðir og á afhendingu þeirra að vera lokið á fyrri árhelmingi 2024. Byggingarframkvæmdir við reitin hófust í ársbyrjun 2020. ASK arkitektar hönnuðu húsin.



Hönnun: ASK arkitektar

RÖKKVATJÖRN 1

58 íbúðir fyrir almennan markað

RÖKKVATJÖRN 6

12 íbúðir fyrir almennan markað

RÖKKVATJÖRN 2

52 íbúðir – hagkvæmt húsnæði

Rökkvatjörn 1

Framkvæmdir ganga vel við byggingu 58 íbúða við Leirtjörn á svokölluðum E reit sem afmarkast af Jarpstjörn, Skyggisbraut, Rökkvatjörn og Gæfutjörn. Sala íbúða hefst í byrjun árs 2023 þegar fyrstu íbúðirnar, 21 talsins, verða tilbúnar til afhendingar. Stefnt er að því að byggingarframkvæmdum á reitnum verði lokið á síðari hluta ársins 2023.

Húsin þrjú sem rísa á E reitnum eru fjögurra til fimm hæða, randbyggð í kringum miðju með niðurgröfnu bílastæðahúsi. Á þaki bílastæðahússins verður inngarður, með leiktækjum og ýms konar sameiginlegri útiaðstöðu fyrir íbúa. Jafnframt er gert ráð fyrir matvöruverslun og fleiri verslunum eða þjónustu á jarðhæð húsnanna á horni Skyggisbrautar og Rökkvatjarnar, við Urðartorg.

„Íbúðirnar eru tveggja til fimm herbergja, á stærðarbilinu 60-120 m². Það stýttist í að fyrstu íbúðirnar við Jarpstjörn 2-4 verði tilbúnar til afhendingar,“ segir Ævar Rafn Björnsson, sem er í forsvari fyrir lóðarhafann Úlfarsá og byggingarfyrtækið Öxar, sem annast framkvæmdirnar. Teiknistofan Tröð hannaði byggingarnar.

Framkvæmdir byrjuðu á vordögum 2021 og í júní sama ár hófst uppsteypa hússins við Jarpstjörn. Í lok ársins á uppsteypu hinna húsnanna að ljúka. Það verða 16 íbúðir í Skyggisbraut 13-15 og 21 íbúð í húsinu við Rökkvatjörn 1 og sömuleiðis 21 íbúð í Gæfutjörn 10-14. Ráðgert er að ljúka öllum framkvæmdum á seinni hluta ársins 2023.





52 íbúðir fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur
Stærð 2-4 herbergi, 40-100 m²
Áætluð verklok í lok ársins 2024

Hönnun: Nordic arkitektar



12 íbúðir fyrir almennan markað
Stærð 3 og 5 herbergi, 60 og 110 m²
Verklok um áramót 2023

Hönnun: Tark arkitektar

Rökkvatjörn 2

Framkvæmdir eru hafnar við byggingu 52 íbúða við Rökkvatjörn 2 í Úlfarsárdal. Þær eru hluti af stuðningsverkefni borgarinnar um hagstætt húsnæði og ætlaðar ungu fólki og fyrstu kaupendum. Verklok eru nú ráðgerð síðla árs 2024.

Byggð verða þrjú hús á á helmingi svokallaðs C reitar við Leirtjörn, við göturnar Rökkvatjörn, Skyggisbraut og Gæfutjörn. „Húsin verða staðsteypt og einangruð að utan, bæði vönduð og fjölbreytt, með viðhaldslétrí klæðningu,“ segir Gísli Örn Bjarnhéðinsson, framkvæmdastjóri Urðarsels, sem er lóðarhafi. Íbúðirnar, sem eru á stærðarbilinu 40-100 m², verða flestar tveggja til þriggja herbergja og nokkrar verða fjögurra herbergja. Bílastæði í kjallara fylgja 33 íbúðum.

Framkvæmdir hófust haustið 2022 og verklok eru áætluð síðla árs 2024. Nordic arkitektar sáu um hönnun húsanna, EFLA annaðist verkfræðihönnun og Alverk sér um byggingarframkvæmdir.

Rökkvatjörn 6

Framkvæmdir við tólf íbúða umhverfisvænt timburhús við Rökkvatjörn 6 í Úlfarsárdal ganga vel. Sala íbúða hefst á næstunni og áætluð verklok eru um áramót 2022-2023.

Húsið er þriggja hæða og er byggt úr svansvottuðu krosslímdu timbri. Þar verða annars vegar sex þriggja herbergja íbúðir, um 60 m² að stærð, og hins vegar sex fimm herbergja íbúðir, um 110 m² að stærð.

„Þetta er ákveðin vegferð. Nú er ég að prófa að byggja umhverfisvænt hús á einfaldan hátt, eftir að hafa fyrir nokkrum árum farið í gegnum mjög flott, en flókið umhverfisvænt byggingarverkefni á Nýlendugötu 34 í Vesturbænum. Nú þegar er komin töluverð reynsla og hlakka ég til að halda þessari vegferð áfram, því það er mikilvægt fyrir íslenskan íbúðamarkað að þessi byggingarmáti festi sig í sessi. Svo ekki sé talað um aukin lífsgæði íbúanna, sem koma til með að búa í þessum húsum, en við höfum alltaf haft það að leiðarljósi á þessari vegferð að að hámarka lífsgæði íbúa,“ segir Gabríel Þór Bjarnason, sem stendur fyrir byggingu hússins.

Framkvæmdir hófust í nóvember 2021 og er gert ráð fyrir að þeim ljúki öðru hvoru megin við áramót 2022-2023. Tark arkitektar hönnuðu húsið og Verkís sá um alla verkfræðihönnun. Element útveguðu timbureiningarnar, Starfandi annast byggingarframkvæmdir og félagið R68 er lóðarhafi.

Byggingarhæf lóð: Skyggisbraut 21-23

Blær leigufélag, sem er í eigu VR og systurfélag Bjargs íbúðafélags, er að láta hefja hönnun 36 íbúða við Leirtjörn í Úlfarsárdal. Reiturinn afmarkast af Skyggisbraut, Gæfutjörn og Silfratjörn. Arkitektar eru Gláma-Kím arkitektar. Stefnt er að því að hefja framkvæmdir vorið 2023.

Húsin verða þrjár til fimm hæðir, með 36 tveggja til fimm herbergja íbúðum á stærðarbilinu 52-110 m². Staðsetningin er spennandi, stutt er í almenningsgöngur og ný og glæsileg íþróttamannvirki með sundlaug, skóla og leikskóla, sem og útivistarsvæði við rætur Úlfarsfells og ósnortna náttúru.

Miðað er við að úthlutun íbúða geti hafist um áramót 2023-2024 og verklok geti orðið í árslok 2024.





Einbýlishús og raðhús í dalnum

Alls eru 138 íbúðir í byggingu í smærri byggingarverkefnum í Úlfarsárdal og við Reynisvatnsás, samkvæmt uppfærðu yfirliti Húsnæðisáætlunar Reykjavíkur fyrir þriðja ársfjórðung 2022. Það eru 47 íbúðir í byggingu í minni raðhúsum við Leirtjörn, 76 íbúðir eru í einbýlishúsum og parhúsum í dalnum, sunnan Skyggisbrautar og 15 íbúðir í einbýli við Reynisvatnsás.

Samkvæmt yfirlitinu eru jafnframt 44 íbúðir á byggingarhæfum lóðum í minni verkefnum; einbýlis- og raðhúsum við Leirtjörn, sunnan Skyggisbrautar og við Reynisvatnsás.

Alls var heimilt að byggja um 1.400 íbúðir í Úlfarsárdal eftir endurskoðun og endurskipulagningu deiliskipulagsins þar. Samkvæmt yfirliti húsnæðisáætlunar eru einungis 80 óbyggðar lóðir í dalnum samkvæmt því skipulagi.“

Kirkjustétt 4

Við Kirkjustétt 4 í Grafarholti eru M fasteignir langt komnar með að ljúka byggingu 19 íbúða sem byggðar eru á tveimur hæðum ofan á eldra húsnæði frá árinu 2004. Sala íbúðanna stendur yfir og gengur vel.

Á jarðhæð hússins er rými fyrir atvinnu- og þjónustustarfsemi eins og bakarí, verslun, hárgreiðslustofa, heildsala og fleira. Í nýbyggingunni eru þrjár um 44 m² stúdíóíbúðir, ellefu tveggja herbergja íbúðir, um 70 m² og fimm þriggja herbergja íbúðir sem eru um 80 m².

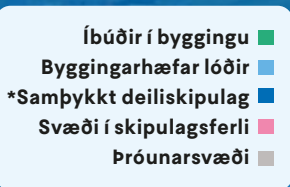
Viðar Marinósson, framkvæmdastjóri M fasteigna, segir að framkvæmdir við stækkunina hafi byrjað í febrúar 2021 og gerir hann ráð fyrir að þeim verði að fullu lokið í nóvember 2022.

Þegar er búið að selja margar íbúðanna og voru þær fyrstu afhentar nýjum eigendum um mánaðamótin október-nóvember að lokinni öryggisúttekt.



19 íbúðir fyrir almennan markað
1-3 herbergi, 44-80 m²
Verklok í nóvember 2022

Kjalarnes



Kjalarnes í hnotskurn

Fjöldi íbúa: **1.021** íbúi

Fjöldi íbúða: **263** íbúðir

Þéttbýli byggðs svæðis: **0** íbúar/ha

1 leikskólar

1 grunnskóli



2%
strætó



0%
hjóla



15%
ganga

| | Fjöldi íbúða | Almennur markaður | Húsnæðisfélag |
|--------------------------|--------------|-------------------|---------------|
| Íbúðir í byggingu | | | |
| 1 Jörfagrund 54-60 | 13 | 13 | 0 |
| 2 Hólaland | 7 | 0 | 7 |
| Samtals: | 20 | | |

| | Fjöldi íbúða | Almennur markaður | Húsnæðisfélag |
|-------------------------------|--------------|-------------------|---------------|
| Samþykkt deiliskipulag | | | |
| 3 Kjalarnes - Grundarhverfi | 23 | 13 | 10 |
| Samtals: | 23 | | |



13 íbúðir fyrir almennan markað
3 herbergi, 65 og 73 m²
Verklok í mars 2023



7 íbúðir fyrir fólk með tvígreiningu
Einstaklingsherbergi, 50 m²
Verklok um áramótin 2022-2023

Jörfagrund 54

Framkvæmdir eru vel á veg komnar við byggingu 13 íbúða fyrir almennan markað á Jörfagrund 54 í Grundarhverfinu á Kjalarnesi. Þegar er búið að selja um helming íbúðanna sem verða tilbúnar til afhendingar í mars 2023.

„Við erum að reisa lítið tveggja hæða fjölbýlishús úr timbureiningum frá Eistlandi og eru þetta fyrstu íbúðirnar sem byggðar eru á Kjalarnesi í fjölmörg ár,“ segir Gunnar Jón Yngvason, framkvæmdastjóri Jörfahúsa, sem er lóðarhafi og annast byggingarframkvæmdir.

Íbúðirnar eru allar þriggja herbergja og 65 m² nema endaíbúðirnar sem eru 73 m². Stutt er í skóla, sundlaug, verslun og þjónustu – og fallett útsýni til Reykjavíkur og víðar.

Jarðvinna hófst sl. vetur, sökklar voru steiptir í júní og vinnu við að reisa húsið er nýlukið. Fram undan er frágangur úti og inni og verklok eru fyrirhuguð vorið 2023. Valhöll fasteignasala annast sölu íbúðanna og er um helmingur þegar seldur.

Hólaland

Framkvæmdir eru á lokametrunum við byggingu sjö íbúða búsetukjarna á Hólalandi á Kjalarnesi. Sjálfseignastofnunin Embla - heimili í sveit er í forsvari fyrir starfseminni og var fyrsti áfanginn tilbúinn um miðjan október sl. Þrjú íbúar fluttu þá inn og tveir í viðbót flýta inn um miðjan nóvember. Verklok framkvæmda verða um áramótin 2022-2023 og er gert ráð fyrir að þá geti síðustu tveir íbúarnir flutt inn.

Íbúðakjarninn er fyrir fólk með tvígreiningu; þroska og fíknivanda. Íbúarnir eru með um 50 m² eigin íbúð með baði og aðgang að sameiginlegum rýmum. Aðstaða er einnig fyrir starfsfólk í kjarnanum. Grænar og vistvænar áherslur eru hafðar í hávegum í rekstrinum, m.a. er ætlunin að halda hænur, endur, kanínur og jafnvel fleiri dýrategundir. Þrjú vinnustaðir; trésmíðaverkstæði, ullar- og textílværkstæði og listasmíðja eru á lóðinni, ásamt líkamsræktaraðstöðu fyrir íbúana.

Framkvæmdir hófust vorið 2021. Ístak er byggingarverktaki, Tendra arkitektar sáu um hönnun og VSB um verkfræðihönnun. Sjálfseignastofnunin Andrastaðir hafði umsjón með byggingarframkvæmdum og sér jafnframt um rekstur húsakosts á staðnum.

Samþykkt deiliskipulag: Grundarhverfi

Samþykkt deiliskipulag er fyrir byggingu 23 íbúða í Grundarhverfi á Kjalarnesi. Þrettán íbúðir eru fyrir almennan markað og 10 íbúðir eru ætlaðar í hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur.

Breytingar eru jafnframt í vinnslu á gildandi deiliskipulagi Grundarhverfis sem felur í sér umtalsverða fjölgun byggingarlóða þar, eða vel á þriðja hundruðið. Verði tillögur Nordic arkitekta að veruleika mun íbúðum í samþykktu deiliskipulagi fjölga um 66 í fyrsta áfanga, þar af væru 36 íbúðir á landi Jörfa. Í öðrum áfanga er gert ráð fyrir að íbúðum geti fjölgað um 135, þar af sex í landi Jörfa. Í þriðja og síðasta áfanganum, sem felur í sér tilfærslu Brautarholtsvegur til norðurs, er gert ráð fyrir að koma megi fyrir 60 íbúðum þar sem vegurinn er nú, þar af yrðu 10 íbúðir á landi Jörfa.



Hvernig byggjum við lífsgæðaborg?

Hvar er verið að byggja nýjar íbúðir og hver eru framtíðarbyggingarsvæðin?

Hvernig eflum við gæði byggðarinnar og hverjar eru áherslur borgarinnar með borgarhönnunarstefnu?

Verið öll velkomin á kynningarfund um uppbyggingu íbúða í Tjarnarsal Ráðhúss Reykjavíkur föstudaginn 4. nóvember kl. 9–11.

Boðið upp á morgunhressingu frá kl. 8:30.

Kynningum verður streymt á vef Reykjavíkurborgar reykjavik.is/ibudir

Dagur B. Eggertsson
borgarstjóri
Uppbygging íbúða í Reykjavík

Ný kortasjá um íbúðir í Reykjavík opnuð formlega

Edda Ívarsdóttir
borgarhönnuður
Gæði byggðar, borgarhönnunarstefna og innleiðing hennar

Margrét Harðardóttir
arkitekt
Eftir sem áður

Hrafnkell Proppé
skipulagsfræðingur
Keldur - vel tengt framtíðarverfi

Rebekka Guðmundsdóttir
borgarhönnuður
Torgin og mannlífið - Hvernig virkar hönnunarstefnan í raun?

Hildur Gunnlaugsdóttir
arkitekt
Ný nálgun á samgöngumannvirki

Jan Vapaavuori
fv. borgarstjóri Helsinki og húsnæðismálaráðherra Finnlands
Reynsla Finna af húsnæðisuppbyggingu

Fundarstjóri er Björg Magnúsdóttir



Reykjavík