



Uppbygging íbúða í borginni

Nóvember
2018





Metár í byggingu nýrra íbúða í Reykjavík

Árið 2018 er metár í byggingu nýrra íbúða í Reykjavík. Gefin hafa verið út byggingarleyfi fyrir 1.344 íbúðir í borginni á fyrstu 10 mánuðum ársins. Þarf að fara allt aftur til ársins 1973 til að finna svipaðan fjölda en þá var fjöldi útgefna byggingarleyfa íbúða í borginni 1.133, samkvæmt yfirliti embættis byggingafulltrúa sem nær aftur til 1972. Áætlað er að alls verði byrjað á smíði 1.400-1.500 nýrra íbúða á þessu ári, sem er umtalsverð aukning frá árunum 2015-2017 þegar var að jafnaði byrjað á rúmlega 920 íbúðum ár hvert.

Þessar tölur sýna ótvírætt að þær aðgerðir sem borgaryfirvöld réðust í eftir hrun eru farnar að skila árangri. Þá stöðvuðust nær allar bygginga-framkvæmdir og var einungis hafin smíði á 10 íbúðum í borginni árið 2010. Tekist hefur að hleypa lífi á ný í íbúðauppbyggingu í borginni með markvissri stefnumótun í húsnæðismálum

sem sett er fram í Húsnæðisáætlun Reykjavíkur. Þar eru sett fram töluleg markmið um þann fjölda íbúða sem þarf að byggja til lengri og skemmri tíma. Skilgreind eru helstu byggingarsvæði í Reykjavík og hvernig uppbyggingu íbúðahúsnæðis sem Reykjavíkurborg beitir sér sérstaklega fyrir verður háttað í samvinnu við verkalyðs-hreyfinguna, húsnæðissamvinnufélög, samtök eldri borgara, námsmannasamtök og einkaaðila, auk eigin leigufélags borgarinnar, Félagsbústaði.

Veruleg fjölgun íbúða á framkvæmdastigi

Samkvæmt uppfærðri Húsnæðisáætlun Reykjavíkur í nóvember 2018 fjölga íbúðum á framkvæmdastigi umtalsvert á milli ára. Þær eru alls 4.809 talsins nú, samanborið við 3.100 á sama tíma í fyrra. Verkefnum í flokknum samþykkt deiliskipulag fækkar hins vegar á milli ára og eru nú 3.335, samanborið við 4.302 í fyrrahaust. Aftur á móti fjölga íbúðum mikið í formlegu skipulags-

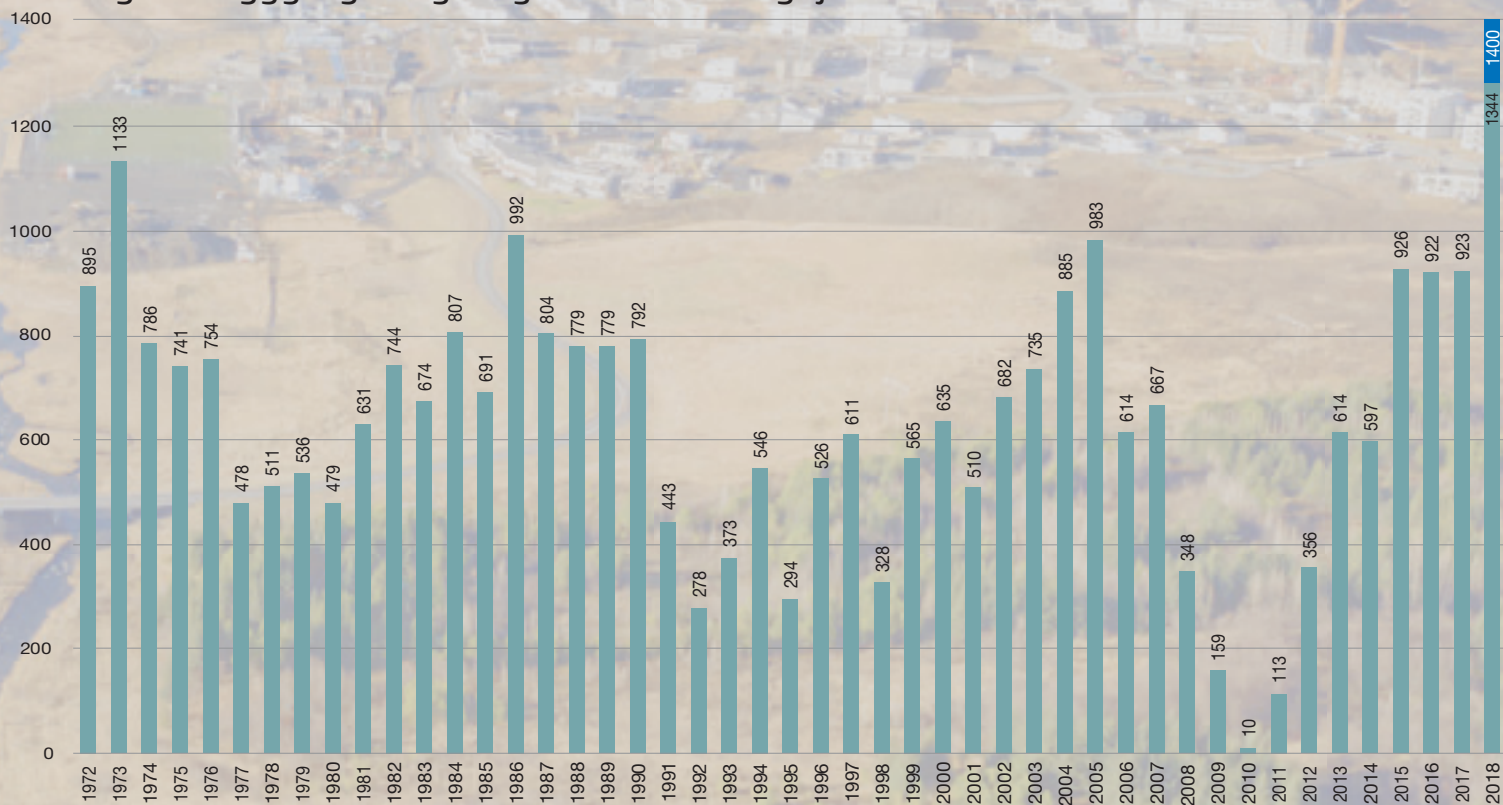
ferli hjá borginni milli ára, sem gefur fyrirheit um enn hraðari uppbyggingu á næstu árum. Þær eru nú 7.575 en voru 3.045 haustið 2017. Á móti fækkar verkefnum milli ára í flokknum íbúðir í undirbúningsferli/skoðun á þróunarsvæðum, úr 8.805 íbúðum í fyrra í 5.065 íbúðir nú.

Ný svæði að koma inn í myndina

Þó uppbygging eigi sér stað víða um borgina hafa framkvæmdir í miðborginni verið mest áberandi undanfarin misseri, ekki síst í Kvosinni við gömlu höfnina þar sem borgarumhverfið er að taka algerum stakkaskiptum. Senn sér fyrir endann á mörgum þessara byggingaverkefna og önnur eru búin og „útskrifuð“ eða við að klárast. Á sama tíma eru ný byggingarsvæði að koma inn í myndina með auknum umsvifum, þar af nokkur mjög stór eins og Hlíðarendi, Kirkjusundur og Vogabyggð.



Útgefin byggingarleyfi nýrra íbúða í Reykjavík 1972-2018



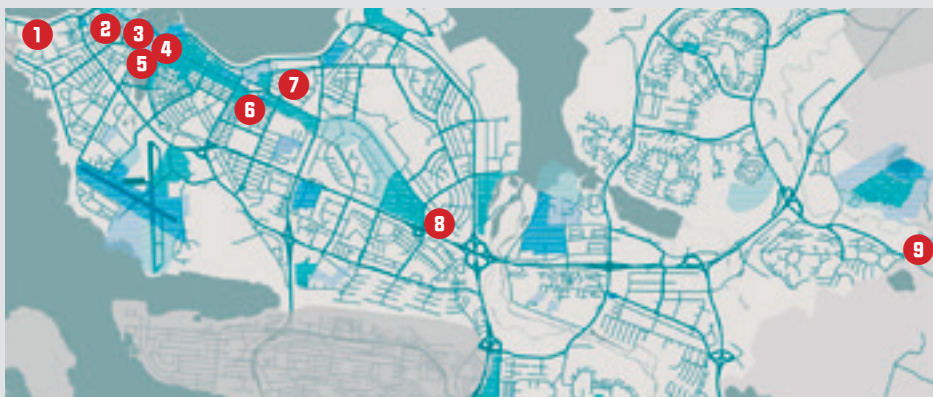
Farið er yfir stöðu helstu framkvæmdaverkefna eftir borgarhlutum í þessu blaði sem kemur nú út öðru sinni í tengslum við árlegan kynningarfund um uppbyggingu íbúða í Reykjavík. Jafnframt er gerð stuttlega grein fyrir byggingaráformum þar

sem samþykkt deiliskipulag liggur fyrir. Hér er einnig að finna upplýsingar um stöðu og áform varðandi sértæk búsetuúrræði, íbúðir fyrir eldri borgara og hjúkrunarrými, búseturéttaríbúðir, byggingu námsmannaíbúða, samstarf við

verkalýðshreyfinguna og áhugaverða samvinnu um hagkvæmt húsnæði fyrir fyrstu kaupendur og ungt fólk í Reykjavík.

Útskrifuð byggingarsvæði 2017-2018

Uppbyggingarsvæði	Fjöldi íbúða
1 Grandavegur	142 íbúðir
2 Nýlendureitur	12 íbúðir
3 Tryggvagata 13	38 íbúðir
4 Hverfisgata 61	12 leiguíbúðir
5 Laugavegur 59	11 leiguíbúðir
6 Smiðjuholt	203 búsetuíbúðir
7 Mánatún/Sóltún	44 íbúðir fyrir 60+
8 Möркиn	74 leiguíbúðir fyrir 60+
9 Reynisvatnsás	18 búsetuíbúðir/raðhús



Húsnæðisstefna
Reykjavíkurborgar

Uppbyggingarsvæði 2015-2020

Stöðumat í nóvember 2018

www.ibudauppbygging.is

www.reykjavik.is/ibudir



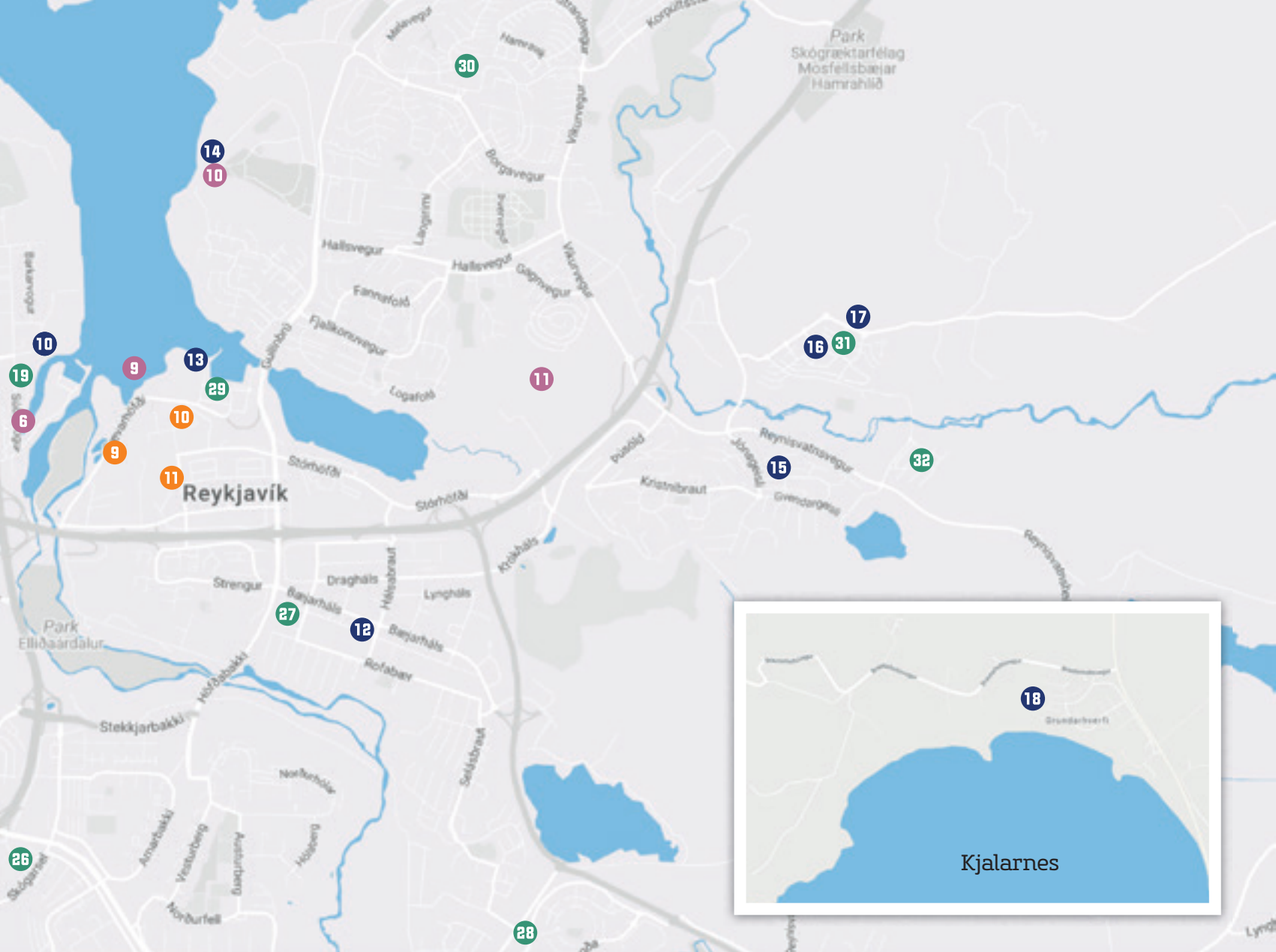
Byggingarsvæði á framkvæmdastigi

	Almennar íbúðir	Húsnæðisfélög
1 Keilugrandi 1		78
2 Nýlendurreitur	7	
3 Vísindagarðar		244
4 Hafnartorg	70	
5 Austurhöfn	71	
6 Hljómalindarreitur	35	
7 Brynjureitur	77	
8 Frakkastígsreitur	67	
9 Hverfisgata 88-92	31	
10 Barónsreitur – Hverfisgata 85-93	70	
11 Skúlagata 26 – Vitastígur 3	31	
12 Hverfisgata 94-96	38	
13 Öskjuhlíð – Nauthólsvegur	65	390
14 Hlíðarendi	780	
15 Höfðatorg I	94	
16 Borgartún 28	21	
17 Blómavalsreitur	108	
18 Kirkjusandur	200	100
19 Vogabyggð II	676	100
20 Efstaleitið – RÚV-lóð	345	15
21 Sléttuvegur – hjúkrunarheimili		99
22 Sléttuvegur – eldri borgarar		141

23 Skógarvegur 16		20
24 Vigdísarlundur/Fossvegur 8	15	
25 Sogavegur 73-77	45	
26 Suður-Mjódd		140
27 Hraunbær 103-105		60
28 Elliðabraut – Norðlingaholt	150	49
29 Bryggjuhverfi II	63	
30 Spöngin – Móavegur		155
31 Úlfarsárdalur – núverandi hverfi	56	91
32 Reynisvatnsás	12	
Alls:	3.127	1.682
Samtals:		4.809

Samþykkt deiliskipulag

	Almennar íbúðir	Húsnæðisfélög**
1 Steindórsreitur – BYKO-lóð	52	18
2 Vesturbugt	102	74
3 Frakkastígur – Skúlagata***	10	10
4 KHÍ-lóð		160
5 Sætúnsreitur	100	
6 Höfðatorg II	86	
7 Borgartúnsreitur	49	16
8 Söltún 2-4		30



9	Borgartún 34-36	86	
10	Vogabyggð I	190	140
11	Skógarvegur 2	72	
12	Hraunbær – Bæjarháls	116	99
13	Bryggjuhverfi III (Ártúnshöfði – svæði 4)*	360	440
14	Gufunes – 1. áfangi*	336	164
15	Grafarholt – Klaustur- og Kapellustígur		52
16	Úlfarsárdalur – núverandi hverfi	100	90
17	Úlfarsárdalur – Leirtjörn*	206	154
18	Kjalarnes – Grundarhverfi*	13	10
Alls:		1.878	1.457
Samtals:		3.335	

Svæði í skipulagsferli

	Almennar íbúðir	Húsnæðisfélag**
1 KR-svæði	75	25
2 Héðinsreitur	206	69
3 HÍ – Gamli Garður		60
4 Skerjabyggð*	781	419
5 Heklureitur	300	100
6 Veðurstofuhæð*	62	88
7 Sjómannaskólareitur*		140
8 Skeifan	562	188

9	Ártúnshöfði – svæði 2***	1.125	375
10	Ártúnshöfði – svæði 3	1.125	375
11	Ártúnshöfði – svæði 1	1.125	375
Alls:		5.361	2.214
Samtals:		7.575	

Þróunarsvæði

	Almennar íbúðir	Húsnæðisfélög**
1 Landhelgisgæslureitur	56	19
2 Hí við Suðurgötu		110
3 Hátún+	300	100
4 SS-reitur	169	56
5 Múlar – Suðurlandsbraut	300	100
6 Vogabyggð III og IV	600	200
7 Kringlan	750	250
8 Borgarspítalareitur	169	56
9 Ártúnshöfði – svæði 5	600	200
10 Gufunes – 2. áfangi	412	138
11 Keldur	360	120
Alls:	3.716	1.349
Samtals:		5.065

* Reitur m.a. fyrir hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk

** Tölur skv. mati Húsnæðisáætlunar Reykjavíkur

*** Grænar þróunarlóðir

Borgarhluti 1: Vesturbær

- » 78 íbúðir í byggingu
- » 40-125 m² íbúðir og grænar áherslur
- » Verklök áætluð árið 2020



Keilugrandi 1-11

Á gamla SÍF reitnum við Keilugranda er Búseti að byggja fjögur 2-5 hæða fjölbýlishús með alls 78 íbúðum. Verklök eru fyrirhuguð um mitt ár 2020.

„Við hönnun verkefnisins var lögð áhersla á fjölbreyttar íbúðir og aðlaðandi yfirbragð, bæði í efni og formi. Þær verða enda af ýmsum stærðum og gerðum, eða allt frá 40 m² stúdíóíbúðum upp í 125 m², 4-5 herbergja íbúðir,“ segir Bjarni Þór Þórólfsson, framkvæmdastjóri Búseta. Enginn

bílakjallari er undir húsunum, sem stuðlar að hagkvæmni við byggingu íbúðanna en verkefnið er hannað með grænar áherslur að leiðarljósi.

„Þar má m.a. nefna aðlaðandi útisvæði með gróðri og sérafnotareitum, fallega hannaðan lýðheilsureit fyrir unga sem aldna í samstarfi við borgina, hleðslustöðvar fyrir rafmagnsbíla ásamt hjólahúsi með fyrirmyndaraðstöðu fyrir hjólréiðafólk.“

Samkomulag um aðkomu Búseta að uppbyggingu SÍF lóðarinnar var gert 2015. Lóðin var afhent í mars 2017 og strax í framhaldinu var hafist handa við að rífa gömlu vörugeymslurnar frá 7. áratug 20. aldar. Byggingafrankvæmdir hófust haustið 2017. Félagsbústaðir eiga kauprétt að nokkrum íbúðum við Keilugranda 1-11.

Nýlendureitur

Á Nýlendugötur 34 hefur eignarhaldsfélagið Reir ehf. fengið úthlutað lóð undir sjö íbúðir og er gert ráð fyrir að meðalstærð þeirra verði um 120 m².

Verkefnið er á undirbúningsstigi og liggja tillögur að útliti og hönnun hússins ekki fyrir.





- » 244 fjórar stúdentaíbúðir í byggingu
- » Meðalstærð íbúða er um 30 m²
- » Verklok eru áætluð um áramótin 2019/2020

Vísindagarðar HÍ

Framkvæmdir við 244 leiguíbúðir Félagsstofnunar stúdenta á horni Eggertsgötu og Sæmundargötu í Vatnsmýrinni, á lóð Vísindagarða Háskóla Íslands, ganga vel og eru verklok áætluð í ársbyrjun 2020.

„Þarna verður sambland af einstaklings- og paraíbúðum og svokölluðum klasaíbúðum, sem eru í raun 8-10 herbergja íbúðir, þar sem nemendur hafa sérherbergi og það en deila eldhúsi og annarri sameiginlegri aðstöðu,“ segir Guðrún Björnsdóttir, framkvæmdastjóri FS. Einstaklings- og paraíbúðirnar verða á stærðar-

bilinu 28-42 m² en klasaherbergin verða að jafnaði um 17-18 m² auk hlutdeildar í sameiginlegri aðstöðu.

Með nýja stúdentagarðinum er verið að mæta mikilli þörf fyrir námsmannaíbúðir, enda ávallt vöntun á hentugu húsnæði fyrir nemendur skólans að sögn Guðrúnar, eins og sjáist best á

því að tæplega 800 manns voru enn á biðlista eftir úthlutun húsnæðis hjá FS í haust.

Nýi stúdentagarðurinn verður 4-5 hæðir og bílastæðakjallari. Jarðvegsframkvæmdir hófust sumarið 2017 og uppsteypa í febrúar 2018 og á henni að ljúka fyrir áramót 2018/2019. Allar íbúðirnar verða tilbúnar til útleigu í janúar 2020.



Samþykkt deiliskipulag:



Vesturbugt

Samþykkt deiliskipulag liggur fyrir vegna uppbyggingar í Vesturbugt við gömlu höfnina. Gert er ráð fyrir 176 íbúðum, ásamt verslunar- og þjónustuhúsnæði. Meðalstærð íbúða verður um 100 m². Reykjavíkurborg kaupir 74 íbúðir á reitnum til að ná fram markmiðum um félagslega blöndun og framselur til félaga sem rekin eru án hagnaðarsjónarmiða.

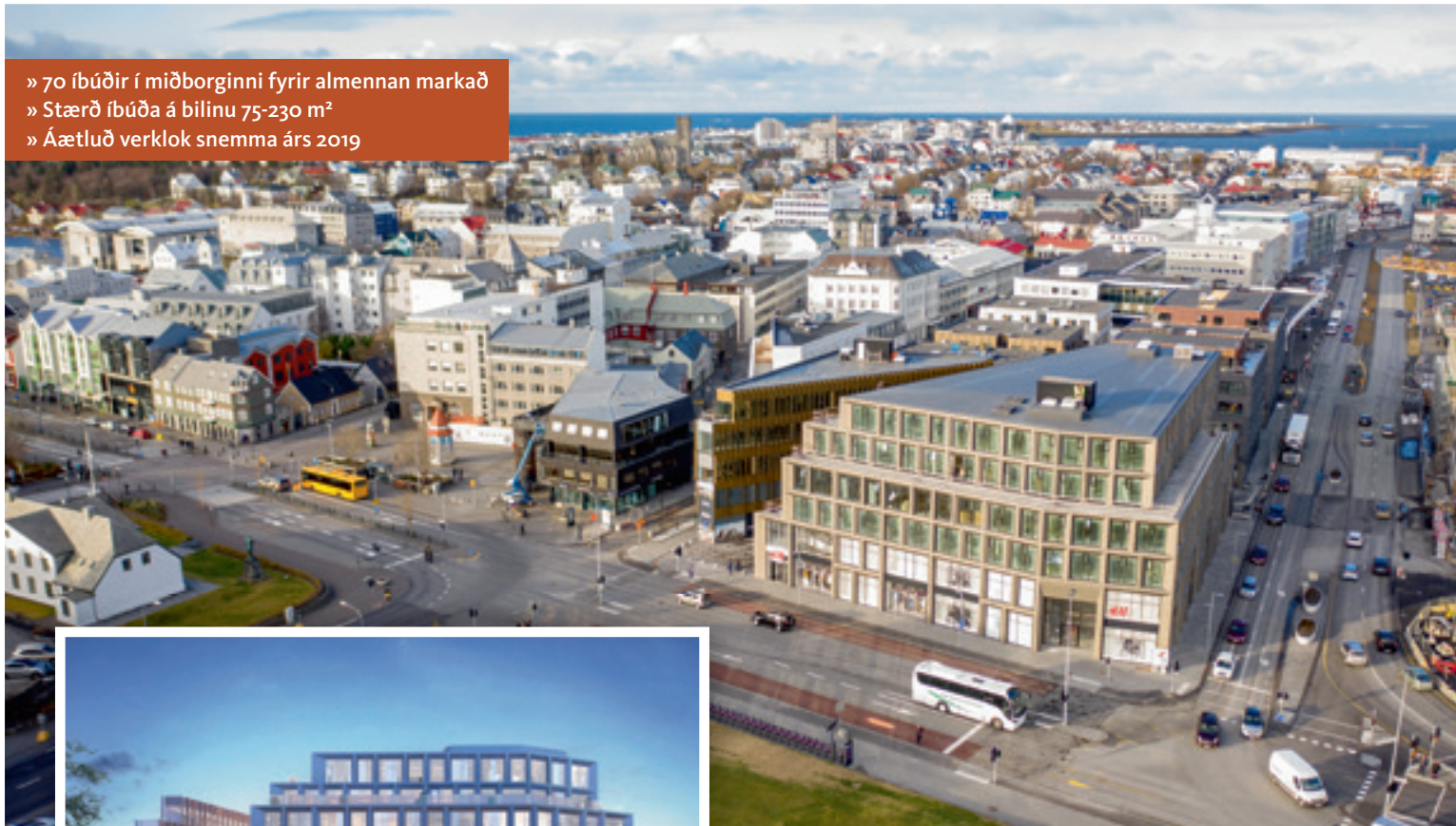


Steindórsreitir/BYKO-lóð

Samþykkt deiliskipulag liggur fyrir vegna byggingar 70 íbúða á svokölluðum Steindórs- eða BYKO-reit, sem afamarkast af Framnesvegi, Hringbraut og Sólvallagötu. Meðalstærð íbúða er áætluð um 43 m². Einnig er gert ráð fyrir hótél-, verslunar- og þjónustustarfsemi á reitnum.

Borgarhluti 2: Miðborg

- » 70 íbúðir í miðborginni fyrir almennan markað
- » Stærð íbúða á bilinu 75-230 m²
- » Áætluð verklok snemma árs 2019



Hafnartorg

Uppbygging Hafnartorgs í Kvosinni er langt komin og er gert ráð fyrir að fyrstu íbúarnir flytji inn í kringum áramótin. Þar eru alls 70 hágæða íbúðir á efri hæðum, allt frá 75 m² tveggja herbergja íbúðum upp í 230 m² þakíbúðir með útsýni yfir miðborgina, ásamt skrifstofuhúsnæði og aðstöðu fyrir verslunar- og veitingahúsarekstur.

„Íbúðirnar eru frábærlega staðsettar í nálægð við menningu, sögu, verslun og þjónustu enda sameinar Hafnartorgið gamla miðbæjarsvæðið og hina nýju uppbyggingu við höfnina. Allt ytra efnisval bygginganna og lóðafrágangur er í hæsta gæðaflokki og undir húsunum er stærsti bílajakallari landsins sem nær

allt til Hörpunnar og fylgir bílastæði hverri íbúð,“ segir Davíð M. Sigurðsson, sölu- og markaðsstjóri hjá ÞG Verk sem annast byggingarframkvæmdirnar.

Verklok eru áætluð snemma árs 2019 en að sögn Davíðs er gert ráð fyrir að fyrstu íbúarnir geti byrjað að flytja inn strax í desember eða byrjun janúar, þegar íbúðarframkvæmdum er lokið. Fyrstu verslanirnar hafa þegar tekið til starfa á Hafnartorgi og búið að afhenda fyrstu skrifstofurýmið í þessum nýju byggingum, sem gerbreytt hafa ásynd miðborgarinnar.

Hljómalindarreitur

Byggingu 24 íbúða á svokölluðum Hljómalindarreit er að ljúka og fara íbúðirnar í almenna sölu í nóvember 2018. Á reitnum er blönduð byggð með íbúðum, hóteli, verslunum og þjónustu. Við uppbygginguna hefur verið lögð áhersla á að halda í gamalt miðbæjarlítil og stemningu.

Íbúðirnar eru bæði í endurgerðu og viðbyggðu húsi við Klapparstíg 28, í nýju húsi við Klapparstíg og í nýjum húsum með upprunalegu útliti við Laugaveg 17 og 19. Stærð íbúðanna er á bilinu 34-138 m². Á miðjum reitnum á milli bygginganna er fjölbreytt og lifandi torg sem er aðgengilegt frá Laugavegi og Smiðjustíg en undir því er bílajakallari sem tilheyrir hóteli og íbúðunum á reitnum.



- » 24 íbúðir fyrir almennan markað
- » Stærð íbúða 34-138 m²
- » Áætluð verklok í nóvember 2018



» 71 íbúð fyrir almennan markað
 » Stærð íbúða á bilinu 45-330 m²
 » Áætluð verklok haustið 2019

Austurhöfn

Framkvæmdir eru á fullu við Austurhöfn, milli Geirsgötu og nýja Marriott Edition hótelsins við tónlistar- og ráðstefnuhúsið Hörpu. Þar rís sex hæða bygging með 71 íbúð á efri hæðum, verslunum og veitingastöðum á jarðhæð og 100 stæða bílakjallara. Áætluð verklok eru haustið 2019.

Íbúðirnar verða frá 45-330 m² að stærð og er mjög til þeirra vandað í alla staði. „Í raun er verið að setja hér ný viðmið hvað fasteignamarkað á Íslandi varðar þegar horft er til efnisvals og

aðkomu og skipulags íbúðanna, tækjabúnaðar og gæða í frágangi, bæði að utan og innan. Staðsetningin er svo algjörlega sér á báti, með útsýni yfir lifandi höfn og nálægð við miðbæ Reykjavíkur, Hörpu og Edition hótelið,“ segir Sveinn Björnsson, framkvæmdastjóri Íslenskra fasteigna, sem eru í forsvari fyrir verkefninu. „Við leggjum einnig mikið upp úr því að tengja hverfið sjónrænt við gömlu byggðina í Kvosinni og sækjum innblástur til eldri húsa þar fyrir útlit Austurhafnar.“

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

Framkvæmdir hófust haustið 2017 og ganga vel. Uppsteypu á þeim hluta hússins sem stendur við hafnarbakkann lýkur í desember 2018, uppsteypu við Reykjastræti lýkur í febrúar 2019 og verklok eru áætluð haustið 2019.

Frakkastígsreitur

Framkvæmdir við byggingu 67 lítilla og meðalstórra íbúða á Frakkastígsreit eru á lokametrunum. Íbúðirnar eru 55-170 m² að stærð. Verklök eru áætluð fyrir áramót 2018/2019 en framkvæmdir hófust haustið 2014.

Íbúðum í húsum við Hverfisgötu og í inngarði Frakkastígsreitsins er að fullu lokið og framkvæmdum er að ljúka við íbúðir sem snúa út að Frakkastíg að sögn Huldu Þorsteinsdóttur hjá Blómapingi, sem annast framkvæmdir. Veitingastaðir og verslanir eru á jarðhæðum húsanna sem snúa út að Laugavegi, Frakkastíg og Hverfisgötu og þar er starfsemi ýmist hafin eða við það að hefjast.



» 67 íbúðir fyrir almennan markað
 » Íbúðir á stærðarbilinu 55-170 m²
 » Verklök fyrir árslok 2018

Borgarhluti 2: Miðborg



» 77 íbúðir fyrir almennan markað
» Stærð íbúða 30-95 m²
» Áætluð verklök mars 2019

Brynjureitur

Byggingu 77 íbúða á svokölluðum Brynjureit, milli Laugavegar og Hverfisgötu, miðar vel. Íbúðirnar rísa á sameinuðum lóðum Hverfisgötu 40-44 og á baklóðum við Laugaveg 27a-27b. Steypuvinnu á byggingareitnum er lokið og eru húsin tilbúin til innréttingar. Alls er um þrjú hús að ræða, eitt við Hverfisgötu og tvö á baklóð við Laugaveg og tengjast þau um sameiginlegan kjallara. Húsið við



Hverfisgötu er kjallari og 5-6 hæðir en húsin í bakgarðinum eru reist ofan á bílajakjallara og eru 3 hæðir auk laufskála á þaki sem tengist þakgarði.

Í húsunum verða íbúðir, verslanir og þjónusta.

Íbúðirnar, sem eru ætlaðar fyrir almennan markað, verða 30-95 m² að stærð og fylgja vinnustofur stærstu íbúðunum. Áætluð verklök eru í mars 2019 en miðað er við að sala á íbúðunum hefjist í byrjun árs 2019.

Hverfisgata 88-92

Á Hverfisgötu 88-92 er annars vegar verið að reisa nýbyggingar með 24 íbúðum sem verða að meðaltali um 100 m² að stærð. Hins vegar er verið að gera upp og endurbyggja gömul hús á Hverfisgötu 88 og 90 þar sem verða fimm 90 m² íbúðir þegar endurgerð húsanna lýkur.

Samtals verða því 29 íbúðir á byggingarreitnum, jafnframt því sem gert er ráð fyrir atvinnustarfsemi að hluta til á jarðhæðum á Hverfisgötu 88, 90 og 92.

„Íbúðirnar eru fyrir yngra og eldra fólk sem sækist eftir að búa í miðborginni,“ segir Sturla Geirsson hjá Rauðsvík ehf., sem stendur að verkefninu. Hann segir framkvæmdir á Hverfisgötu 92 vera vel á veg komnar. Gert er ráð fyrir að íbúðirnar fari í sölu vorið 2019 og verði tilbúnar til afhendingar í nóvember það ár.

Endurbætur gömlu húsanna á Hverfisgötu 88 og 90 eru mislangt komnar að sögn Sturlu. Sumum þeirra er að ljúka en önnur eru á byrjunarstigi, s.s.

flutningur húss frá Laugavegi 73 sem koma á fyrir á þessum reit. Gert er ráð fyrir að framkvæmdum verði lokið um mitt ár/haust 2019.



» 70 íbúðir fyrir almenn markað
 » Stærð íbúða frá 45-120 m²
 » Áætluð verklok vorið 2019

Barónsreitur

Framkvæmdum miðar vel á svokölluðum Barónsreit á Hverfisgötu 85-93 þar sem búið er að steypa upp fimm hæða hús og bílakjallara. Alls verða 70 íbúðir, að meðalstærð um 60 m², í húsinu og eiga þær að vera tilbúnar til afhendingar vorið 2019.

„Íbúðirnar verða á stærðarbilinu 45-120 m² en á allri jarðhæðinni verður að mestu verslunar- og



þjónustustarfsemi,” segir Sturla Geirsson hjá Rauðsvík ehf. sem stendur fyrir framkvæmdunum. Uppsteypu er lokið og framkvæmdir við klæðningu hússins að utan hafnar svo og vinna við innréttingar.

„Íbúðirnar verða afhentar fullkláraðar næsta vor og við ætlum að byrja að selja þær á almennum markaði í byrjun næsta árs,” segir Sturla en markhópurinn er aðallega yngra fólk, bæði einstaklingar og pör sem vilja búa í miðborginni.



» 29 íbúðir í smíðum/ endurbyggingu
 » Meðalstærð 90-100 m²
 » Áætluð verklok um mitt ár/haust 2019



Borgarhluti 2: Miðborg



- » Bygging 38 íbúða á lokametrinum
- » Íbúðir á stærðarbilinu 70-170 m²
- » Sala íbúða hafin og verklok 2018/2019



Hverfisgata 94-96

Framkvæmdir eru á lokametrinum við fimm hæða hús á horni Barónsstígs og Hverfisgötu og eru verklok áætluð um og upp úr áramótum 2918/2019.

Í húsinu eru 38 íbúðir, 2-5 herbergja á stærðarbilinu 59-186 m². Verslunar- og þjónusturými er á jarðhæð hússins og bílakjallari með 45 stæðum er undir öllu húsinu og fylgir stæði hverri íbúð.

„Íbúðirnar eru milli Laugavegar og Hverfisgötu, steinsnar frá Hlemmi og henta öllum sem vilja búa miðsvæðis í borginni,“ segir Jón Þór Jónsson hjá SA Byggingum, sem standa fyrir framkvæmdunum. Aðalverktaki er SA Verk.

Þrír stigagangar eru í húsinu og lyfta í hverjum þeirra. Sorpgeymsla er á jarðhæð hússins en geymslur eru í bílakjallara. Mikið hefur verið lagt í

hönnun hússins, jafnt að utan sem innan, að sögn Jóns Þórs og er sala þegar hafin á íbúðunum á almennum markaði. Standa vonir til að fyrstu íbúarnir geti farið að flytja inn á næstunni, eftir því sem einstakir verkhlutar klárast. Vinnu við verslunar- og þjónusturými á jarðhæð er einnig að ljúka og styttest í að starfsemi hefjist þar.

Skúlagata 26 – Vitastígur 3

Rauðsvík ehf. hefur hafið framkvæmdir á Skúlagötu 26, á reit sem teygir sig upp með Vitastíg að Bjarnaborg. Þar verða saman í einu húsi 31 íbúð og hótél. Íbúðirnar verða um 60 m² að stærð og eiga að vera tilbúnar sumarið 2020.

„Þarna verður annars vegar 195 herbergja Radison Red hótél í framhluta hússins, það fyrsta á Norðurlöndunum en í efri hluta hússins, sem snýr út að Vitastíg og trappast niður í átt að Bjarnaborginni, verða litlar, íbúðir sem aðskildar verða frá hótélstarfseminni,“ segir Sturla Geirsson, framkvæmdastjóri Rauðsvíkur.

Verklok eru áætluð um mitt ár 2020 og verða íbúðirnar seldar fullfrágengnar á almennum markaði.



- » 31 íbúð fyrir almennan markað
- » Meðalstærð íbúða rúmlega 60 m²
- » Áætluð verklok sumarið 2020

- » Bygging hafin á 125 námsmannaíbúðum HR
- » Stærð íbúða 25-90 m²
- » Verðlok fyrsta áfanga haustið 2020



Nauthólsvegur Háskólagarðar

Skóflustunga að háskólagörðum HR, þeim fyrstu sem skólinn byggir, var tekin í september 2018. Strax í framhaldinu hófust framkvæmdir við fyrsta áfanga verksins, byggingu 125 námsmannaíbúða. Alls verða byggðar 390 íbúðir fyrir einstaklinga og fjölskyldufólk, ásamt þjónustukjarna, á þeim fjórum byggingar-reitum sem skólinn er með við Nauthólsveg, gegnt flugturninum við Reykjavíkflugvöll.

„Það er mikið fagnaðarefni að vera komin af stað með framkvæmdir á þessum fyrsta reit lóðarinnar og í framhaldinu hefjast framkvæmdir á hinum reitunum, koll af kolli, þar til verkinu er lokið,“ segir Ari Kristinn Jónsson, rektor HR.

Byggingarnar verða 4-5 hæðir og gangi allt eftir áætlun verða fyrstu íbúðirnar tilbúnar fyrir skólaárið 2020. Þær eru á stærðarbilinu 25-90 m² og eiga að mæta fjölbreyttum þörfum nemenda, jafnt einstaklinga, para og fjölskyldna. Allar íbúðirnar verða með sér baðherbergi og eldunaraðstöðu en þvottahús verða sameiginleg.

Nauthólsvegur – Öskjuhlíð

Samþykktir liggja fyrir um uppbyggingu 65 íbúða fyrir almennan markað á lóð Reykjavíkurborgar við Nauthólsveg, norðan við lóð HR.



Samþykkt deiliskipulag:



Frakkastígur – Skúlagata

Deiliskipulag hefur verið samþykkt fyrir reitinn Frakkastígur – Skúlagata sem felur m.a. í sér heimild til að byggja fjölbýlishús með bílakjallara á Frakkastíg 1. Gert er ráð fyrir 10 íbúðum fyrir almennan markað í húsinu og 10 íbúðum fyrir húsnæðisfélög. Lóðin er hluti af ásynd borgarinnar til norðurs við sjávarsíðuna og ein af grænu þróunarlóðunum sem Reykjavíkurborg býður fram í alþjóðlegri samkeppni um sjálfbæra uppbyggingu á vegum C40 borgarsamtakanna. Sjá bls. 23.

Borgarhluti 3: Hlíðar

- » 780 íbúðir fyrir almennan markað
- » Meðalstærð íbúða 90 m²
- » Uppbyggingu lýkur 2021
- » Fyrstu íbúðirnar hafa þegar verið teknar í notkun



Hlíðarendi

Bygging Hlíðarendahverfisins í Vatnsmýri er komin á fullt skrið en gert er ráð fyrir að þar risi 780 íbúðir á átta skilgreindum byggingareitum. Það eru Valsmenn hf. sem hafa yfirumsjón með verkefninu og að sögn Brynjars Harðarsonar framkvæmdastjóra var fjármögnun þess lokið áður en framkvæmdir hófust. Vegna gríðarlegs umfangs verksins segir hann mikla áhersla lagða á að vinna það hratt en örugglega. Hann áætlað að uppbyggingu svæðisins í heild verði lokið eftir um það bil tvö og hálf ár, eða snemma árs 2021. „Það má búast við að 500-600 manns verði að störfum á svæðinu þegar uppbyggingin verður komin í fullan gang og þá verður þetta einn stærsti vinnustaður landsins,“ segir Brynjar.

Íbúðirnar á Hlíðarendareitnum verða af fjölbreyttum stærðum og gerðum. Flestar verða tveggja til þriggja herbergja í bland við stærri íbúðir á efstu hæðum. Á jarðhæðum við aðalgötur hverfisins verður þjónusta og er miðað

við að íbúar geti sótt alla nauðsynlega daglega þjónustu og verslun innan hverfisins auk fjölbreyttra afþreyingar- og menningarviðburða. Þegar hefur verið samið við fyrsta þjónustufyrirtækið sem flytur inn í húsið á B reit og samningar við fleiri þjónustufyrirtæki eru í burðarliðnum.

Staða framkvæmda á reit A til H

Fyrsta áfanga framkvæmdanna, byggingu 40 íbúða húss á B reit er að ljúka og hafa nær allar 40 íbúðirnar þegar verið seldar og búið að taka flestar þeirra í notkun.

Reitur A er í forhönnun og undirbúningur fyrir jarðvegsvinnu er í gangi. Gert er ráð fyrir að fljótlega verði hægt að hefjast þar handa. Hins vegar er ekki líklegt að byggingaframkvæmdir hefjist fyrr en á næsta ári. Gert er ráð fyrir 67 íbúðum fyrir almennan markað á A reit auk atvinnuhúsnæðis.

Á C reit eru framkvæmdir hafnar við neðri bílakjallara en þar má gera ráð fyrir 162 íbúðum í fullbyggðu húsi.

Á D reit er unnið að uppsteypu en ráðgert er að þar verði 142 íbúðir.

Á E reit er uppsteypa á hluta hússins langt komin eða að ljúka. Er búist við að þessi hluti hússins verði fullkláraður og byrjað að flytja inn í hann á árinu 2019. Um svipað leyti verður byrjað að reisa seinni hluta hússins. Miðað er við að á E reit verði 178 íbúðir.

Á F reit er uppsteypa á efri bílakjallara að hefjast en gert er ráð fyrir að þar verði 191 íbúðir.

Á G reit er vinna við jarðvegsskipti í grunni á lokastigi.

Á H reit hefur verið gengið frá jarðvegspúða.



Samþykkt deiliskipulag:



KHÍ-lóð

Samþykkt deiliskipulag vegna byggingar 160 íbúða liggur fyrir á svokallaðri KHÍ-lóð við Stakkahlíð. Byggingafélag námsmanna hefur fengið úthlutað tveimur lóðum fyrir 100 nemendaíbúðir. Þarna á einnig að byggja 50-60 íbúðir fyrir eldri borgara, samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Meðalstærð íbúða er áætluð um 70 m².

Borgarhluti 4: Laugardalur



» 94 íbúðir fyrir almenna markað
» Stærð íbúða á bilinu 51-228 m²
» Afhending íbúða hefst í febrúar 2019



Höfðatorg við Hlemm

Við Bríetartún 9-11, í næsta nágrenni við Hlemm, er að ljúka byggingu 94 íbúða fjölbýlishúss á sjö og tólf hæðum með tveimur stíga- og lyftu-húsum. Íbúðirnar eru fjölbreyttar að stærð, allt frá 51-228 m² og stæði eru í bílakjallara, sem er samtengdur öðrum byggingum við Höfðatorg. Á jarðhæð verða verslunar- og þjónusturými.

Miðað er við að afhending íbúðanna hefjist í febrúar 2019 og þegar er búið að selja rúmlega 50

íbúðir. Húsið er nánast fullfrágengið að utan og lóðarframkvæmdir eru að hefjast.

„Reynslan segir okkur að þegar styttest í afhendingu fara íbúðir að seljast hraðar en þegar þær eru á byggingarstigi. Það er viðráðanlegra fyrir flesta að byrja að huga að sölu á sinni eign þegar fólk sér að hægt verður að flytja inn í nýja íbúð eftir 4-5 mánuði,“ segir Pétur Guðmundsson, framkvæmdastjóri Eyktar, sem er byggingaraðili

hússins. Hann segir staðsetningu hússins mjög góða í hjarta Reykjavíkur og í aðeins 2ja mínútna göngufjarlægð frá Hlemmi, einum helsta tengipunkti samgangna og mannlífs í borginni.



» 21 íbúð fyrir almennan markað
» Stærð íbúða 85-115 m² – ein 190 m²
» Áætluð verklok sumarið 2019



Borgartún 28

Framkvæmdir standa yfir við byggingu 21 íbúðar við Borgartún 28. Íbúðirnar verða flestar 2-3 herbergja og 85-115 m² að stærð. Á efstu hæðinni verður 190 m² þakíbúð en verslunarymi verður á jarðhæð. Áætluð verklok eru sumarið 2019.

Framkvæmdir hófust sumarið 2017 og verða íbúðirnar seldar á almennum markaði að sögn Guðlaugs Adolffssonar, framkvæmdastjóra Fagtaks sem sér um framkvæmdir.

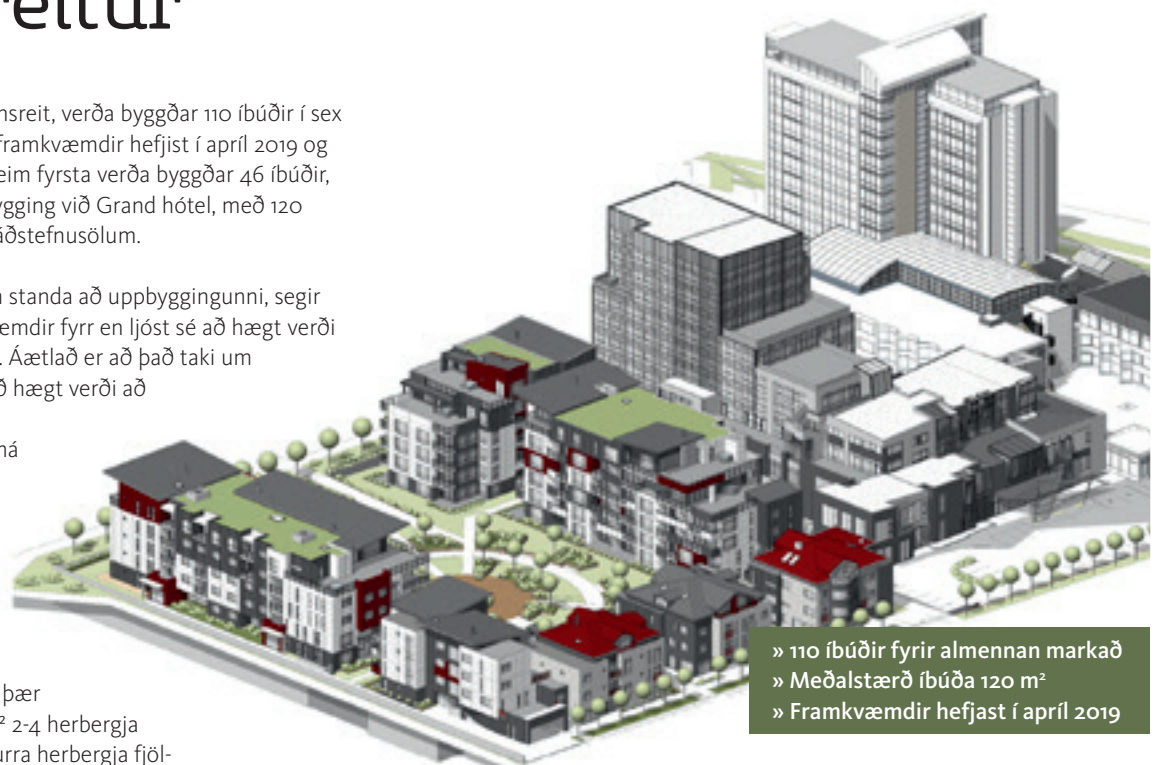
„Sérstaða íbúðanna felst ekki síst í staðsetningunni. Borgartúnið er vinsælt, einkum fyrir þá sem vilja vinna hér og búa. Hér er stutt í alla þjónustu og allt við höndina.“

Blómavalsreitur

Á svokölluðum Blómavalsreit, eða Sigtúnsreit, verða byggðar 110 íbúðir í sex misháum fjölbýlishúsum. Ráðgert er að framkvæmdir hefjist í apríl 2019 og verður verkefninu skipt í þrjá áfanga. Í þeim fyrsta verða byggðar 46 íbúðir, 64 íbúðir í öðrum áfanga og síðast viðbygging við Grand hótél, með 120 nýjum herbergjum og allt að 10 nýjum ráðstefnusölum.

Ólafur Torfason hjá Íslandshótelum, sem standa að uppbyggingunni, segir menn ekki vilja fara af stað með framkvæmdir fyrr en ljóst sé að hægt verði að ljúka verkefninu í einu samfelldu ferli. Áætlað er að það taki um 18 mánuði að ljúka hverjum áfanga og að hægt verði að byrja næsta áfanga 9 mánuðum eftir að framkvæmdir hófust við þann fyrri. Því má ætla að 1. áfanga ljúki haustið 2020, öðrum áfanga ljúki um mitt ár 2021 og hótelframkvæmdunum ljúki um mitt ár 2022.

Nýja byggðin er hönnuð sem ein heild og tekur mið af eldri byggð við Sigtún. Meðalstærð íbúða verður um 120 m² en þær verða fjölbreyttar að stærð, allt frá 50 m² 2-4 herbergja íbúðum að meðalstórum þriggja til fjögurra herbergja fjölskylduíbúðum og upp í 350 m² íburðarmeiri þakíbúðir. Bílakjallari með 230 bílastæðum verður undir íbúðunum og 150 bílastæði undir hótelinu, eða hátt í 400 stæði neðanjarðar, auk 160 bílastæða ofanjarðar.



» 110 íbúðir fyrir almennan markað
» Meðalstærð íbúða 120 m²
» Framkvæmdir hefjast í apríl 2019

„Það verður því meira en nóg af bílastæðum sem má samnýta fyrir íbúðirnar og hótelið,“ segir Ólafur og áréttar að lögð sé áhersla á vandaðan frágang bæði íbúða og umhverfis.

Borgarhluti 4: Laugardalur



Kirkjusandur

Framkvæmdir eru hafnar við nýja byggð á Kirkjusandi og er gert ráð fyrir allt að 300 nýjum íbúðum í fjölbýli á reitnum. Hverfið verður blanda atvinnu- og íbúðabyggðar og í deiliskipulagi er gert ráð fyrir almenningstorgi á svæðinu, nýjum leikskóla ásamt verslun og þjónustu sem nýtist íbúum og öðrum borgarbúum. Bílastæði verða flest neðanjarðar og er áhersla á góðar gönguleiðir og hjólastíga. Ríflega helmingur íbúðanna verður byggður af félaginu 105 Miðborg en Reykjavíkurborg ráðstafar hinum íbúðunum.

105 Miðborg með 169 íbúðir

Félagið 105 Miðborg á fjóra byggingareiti á Kirkjusandi; C reit þar sem reistar verða 52 íbúðir, D reit með 77 íbúðum, F reit þar sem verða um 30 íbúðir og B reit þar sem verður skrifstofuhúsnæði. Framkvæmdir við íbúðirnar eru komnar vel af stað, að sögn Jónasar Pórs Jónassonar hjá 105 Miðborg. Gert er ráð fyrir að afhenda 77 íbúðir á D reit í nóvember 2019 og 52 íbúðir á C reit í febrúar 2020.

Íbúðirnar verða mjög fjölbreyttar að stærð, flestar á bilinu 60-120 m² en einstaka íbúðir verða stærri. Sala íbúða á að hefjast á fyrri hluta næsta árs.





» 169 íbúðir í byggingu á vegum 105 Miðborgar
 » Algengustu stærðir 60-120 m²
 » Fyrstu íbúðir afhentar í nóvember 2019

Við hönnun Kirkjusandsverkefnisins hjá 105 Miðborg hefur verið lögð áhersla á vönduð hús þar sem góð hönnun og arkitektúr verði í öndvegi á þessari síðustu stórbrotu sjávarlóð við miðborgarstrandlengjuna í Reykjavík.

Til að skapa tilfinningu fyrir fjölbreytileika og

gæðum koma fjórar arkitektastofur að hönnun fyrstu þriggja húsanna. Þá er húsið á D reit teiknað í samstarfi við dönsku arkitektastofuna Schmidt Hammer Lassen, sem unnið hefur til fjölmargra alþjóðlegra verðlauna og teiknaði meðal annars 101 Skuggahverfi í miðborg Reykjavíkur. Jónas Þór segir húsinn verða mjög ólík þannig að

yfirbragð bygðarinnar verði fjölbreytt. Hugað verði sérstaklega að vönduðum klæðningum, góðri hljóðvist og birtuskilyrðum í íbúðunum, auk þess sem að í húsinu á D reit verði vélræn loftræsting, í öllu húsinu bæði inn og út, sem mun vera óvenjulegt í byggingum á Íslandi.



» 80 leiguíbúðir á vegum Bjargs
 » Stærð íbúða 45-100 m²
 » Framkvæmdir hefjast fyrri hluta árs 2019

Bjarg með 80 íbúðir

Bjarg íbúðafélag hefur fengið úthlutað lóðum fyrir 80 íbúðir við Hallgerðargötu á Kirkjusandi og er nú unnið að forhönnun þeirra. Gert er ráð fyrir að byggingaframkvæmdir geti hafist fyrri hluta ársins 2019. Félagsbústaðir munu eiga og leigja út 20% íbúða í húsunum.

Bjarg íbúðafélag er í eigu ASÍ og BSRB og er félaginu ætlað að tryggja tekjulágum fjölskyldum á vinnumarkaði aðgengi að öruggu íbúðarhús-

næði í langtímaleigu. Við hönnun íbúðanna eru hagsýni, skynsemi og gæði höfð að leiðarljósi og m.a. horft til fermetrafjölda til að halda leiguverði lágu. Íbúðirnar verða því á stærðarbilinu 45-100 m², 2-5 herbergja.

Staðsetning á Kirkjusandsreit hefur ótvírætt útivistargildi í næsta nágrenni við Laugardal og með góðu aðgengi að göngu- og hjólastígum meðfram strandlengjunni. Stutt er í verslun og þjónustu, þar á meðal Laugardalslaug, Grasa-

garðinn, Fjölskyldu- og húsdýragarðinn og steinsnar frá er safn Sigurjóns Ólafssonar.

Brynja með 37 íbúðir

Hússjóður Öryrkjabandalags Íslands, Brynja Hússjóður, hefur fengið úthlutað lóð fyrir 37 íbúða fjölbýlishús við Hallgerðargötu á Kirkjusandi. Unnið er að undirbúningi framkvæmda og gert ráð fyrir að hönnun húsnæðisins geti hafist um áramótin 2018/2019.

Borgarhluti 4: Laugardalur



Vogabyggð II

Uppbygging er hafin innst við Elliðaárvog í Vogabyggð II, sem liggur sunnan Kleppsmýrarveggar og austan Sæbrautar. Þar mun rísa blönduð byggð með 776 íbúðum og skrifstofu-, verslunar-, og þjónustuhúsnæði á næstu árum. Alls er ráðgerð 1.900 íbúða uppbygging í Vogunum til framtíðar og er svæðinu skipt í fimm uppbyggingarreiti sem eru komnir mislangt í skipulagsferlinu.

Arkarvogur 1

Við Arkarvog eru hafnar framkvæmdir við byggingu 162 íbúða fyrir almennan markað á vegum ÞG Verks.

Íbúðirnar verða 2ja til 5 herbergja, á stærðarbilinu 58-190 m² og er áætlað að þær verði tilbúnar til afhendingar árið 2021-2022. Framkvæmdir við jarðvinnu hófust í september 2018.



- » 162 íbúðir í byggingu
- » Stærð íbúða 60-190 m²
- » Tilbúnar 2021/2022

Kuggavogur/ Drómundarvogur ²

Á lóð við Kuggavog, Drómundarvog og Vörputorg er byggingafyrirtækið Sérverk að hefja uppsteypu á 2-4 hæða fjölbýlishúsi með 47 íbúðum. Þær verða seldar á almennum markaði, að undanskildum 10 leiguíbúðum.

Íbúðirnar verða 2ja til 5 herbergja, á stærðarbilinu 65-130 m² og fylgja stæði í bílakjallara hluta íbúðanna. Jarðvinna hófst í september 2018 og er lokið. Uppsteypu á að ljúka haustið 2019 og áætluð verklok eru í apríl/maí 2020.



- » 47 íbúðir í byggingu
- » Stærð íbúða 65-130 m²
- » Áætluð verklok vorið 2020



- » 73 íbúðir í byggingu
- » Stærð íbúða 50- 200 m²
- » Tilbúnar seinnihluta árs 2020

Skektuvogur ³

Við Skektuvog er ÞG Verk með í byggingu 73 íbúðir, allt frá einstaklingsíbúðum upp í fimm herbergja íbúðir á stærðarbilinu 53-206 m².

Framkvæmdir hófust í byrjun sumars 2018. Jarðvinnu er að mestu lokið og byrjað á uppsteypu sökkla og kjallara. Íbúðirnar fara í sölu á almennum markaði og eiga að vera tilbúnar til afhendingar seinni hluta árs 2020.

Trilluvogur ⁴

Við Trilluvog 1 eru framkvæmdir komnar vel á veg við byggingu fjölbýlishúss með 41 íbúð, ásamt byggingu fimm raðhúsa. Verklok eru áætluð um mitt ár 2019.

Fjölbýlishúsið skiptist í þrjá stigaganga, þriggja, fjögurra og sex hæða. Íbúðirnar er 41 talsins og verða þær á stærðarbilinu 50-160 m², allt frá einstaklings- upp í fimm herbergja íbúðir. Í öllum raðhúsunum fimm verður aukaíbúð, eða vinnustofa á jarðhæð, sem eykur nýtingu og notagildi þeirra til muna.

Það er byggingafyrirtækið Landris, sem byggði Eddufell 8 og endurbyggði Skipholt 70, sem annast framkvæmdir. „Jarðvinna hófst í apríl 2018 og uppsteypa í sumar og gengur vel og stefnum við að því að ljúka uppsteypu fjölbýlishússins fyrir júl,“ segir Ævar Rafn Björnsson framkvæmdastjóri. Í framhaldinu verði hafist handa við uppsteypu raðhúsanna og bílastæðahúss, en stæði í því fylgir flestum íbúðanna.



- » Bygging 46 íbúða hafin
- » Stærð íbúða 50-160 m²
- » Áætluð verklok um mitt ár 2019



Borgarhluti 4: Laugardalur

Samþykkt deiliskipulag:



Höfðatorg II

Samþykkt deiliskipulag liggur fyrir vegna byggingar 86 íbúða á Höfðatorgi II, á horni Katrínartúns og Bríetartúns. Meðalstærð íbúða er áætluð um 97 m².



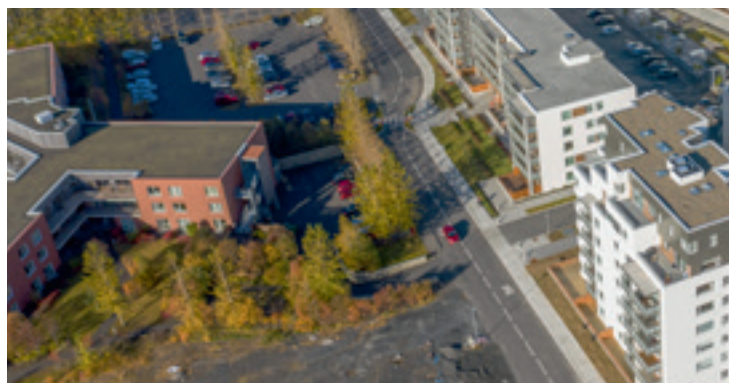
Borgartúnsreitir

Deiliskipulag hefur verið samþykkt fyrir lóðina nr. 24 við Borgartún. Hún felur í sér breytingu á atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði með allt að 65 íbúðum, verslunum og þjónustu á jarðhæð og bílastæðum í bílarkjallara. Gert er ráð fyrir að meðalstærð íbúða verði um 70 m².



Sætúnsreitir

Deiliskipulag hefur verið samþykkt vegna byggingar 100 íbúða, ásamt skrifstofu-, verslunar- og þjónustuhúsnæði við Guðrúnartún á svokölluðum Sætúnsreit. Meðalstærð íbúða er um 100 m².



Sóltún 2-4

Samþykkt deiliskipulag liggur fyrir vegna uppbyggingar nýrra hjúkrunar- rýma við Sóltún 2-4. Áætlaður fjöldi miðað við samþykkt deildiskipulag er 30 íbúðir.



Borgartún 34-36

Deiliskipulag hefur verið samþykkt vegna byggingar 86 íbúða ásamt verslunar- og þjónustuhúsnæði við Borgartún 34-36. Lóðin er sunnan við Hótel Cabin þar sem er nú atvinnusvæði. Áætluð meðalstærð íbúða er 87 m².



Vogabyggð I

Samþykkt deiliskipulag liggur fyrir vegna byggingar 330 íbúða í Vogabyggð I, sem liggur að sjó sunnan Kleppsmýrarvegur og austan Dugguvogar. Meðalstærð íbúða verður um 82 m². Vogabyggð I er einn af fimm samnefndum uppbyggingarreitum við Elliðaárvog, austan Sæbrautar, þar sem ráðgerð er alls um 1.900 íbúða uppbygging til framtíðar.

Sértæk búsetuúrræði

Sértæk húsnæðisúrræði er íbúðarhúsnæði sem gert hefur verið aðgengilegt fyrir tiltekna notkun og skilgreint sérstaklega fyrir tiltekinn hóp fatlaðs fólks.

Áfangaskipt uppbyggingaráætlun sérstakra húsnæðisúrræða fyrir fatlað fólk frá 2018-2030 gerir ráð fyrir 180-210 nýjum íbúðum fram til 2030, þar af 100-110 íbúðum frá 2018-2020.

Hafin eru kaup á 44 íbúðum í sjálfstæðri búsetu með viðeigandi stuðningi. Þá verða sex nýir íbúðakjarnar teknir í gagnid 2018-2020.

Íbúðakjarni	Opnun	Fjöldi íbúða
1 Austurbrún	2018 – búið að opna	6
2 Kambavað	2018 – búið að opna	6
3 Smiðjuholt	2018 – búið að opna	6
4 Móavegur-Spöng	2019	5
5 Árland	2020	6
6 Rökkvatjörn	2020	6



Alþjóðleg samkeppni um grænar þróunarlóðir

Reykjavíkurborg, ásamt 14 öðrum höfuðborgum og stórborgum víða um heim, er þáttakandi í alþjóðlegri samkeppni um sjálfbæra uppbyggingu á vegum borgarsamtakanna C40, sem eru samtök hátt í 100 stærstu borga veraldar og evrópsku samtakanna Climate KIC, sem berjast gegn loftslagsbreytingum.

Reykjavíkurborg býður fram þrjár grænar þróunarlóðir í samkeppninni, við Ártúnshöfða, Frakkastíg og Lág múla. Keppnin snýst um að þverfagleg teymi móti framtíðarsýn fyrir lóðirnar með það að markmiði að þar rísi mannvirki sem geti orðið fyrirmyndir varðandi umhverfisgæði, sjálfbærni og minna kolefnisspor, ásamt því að styðja við góða borgarþróun. Fyrirmynd keppinnar er vel heppnað verkefni, Reinventing Paris, sem komið var á fót árið 2015.

Alls buðu 12 borgir víðs vegar um heim fram 31 lóð til þróunar í samkeppninni og bárust yfir 230 áhugayfirlýsingar í keppnina frá 1.200 fyrirtækjum og samtökum. Sextán teymi sendu inn áhugayfirlýsingu vegna lóðanna í Reykjavík. Átta teymi hafa verið valin í seinni hluta íslensku keppinnar og liggja lokaúrslit væntanlega fyrir í maí 2019. Eitt teymi verður að lokum sigurvegari á hverju svæði og öðlast þá rétt til að gera samning um uppbyggingu á vinningslóðinni en það er þó á valdi viðkomandi borgar hvort af þeim samningi/sölu verði.

Þverfaglegt teymi C40 aðstoðar borgirnar við að velja besta verkefnið fyrir hverja lóð, m.t.t. bestu lausna í umhverfismálum, m.a. orkunýtingu, aðlögunarhæfni, sorphirðu, líffræðilegum fjölbreytileika o.fl. Einnig er horft til þess sem boðið er sem greiðsla fyrir lóðina/byggingarréttinn.

Lóðir Reykjavíkurborgar í keppninni:



Ártúnshöfði

- » Fyrrum iðnaðarlóð, inngangur að nýju uppbyggingarsvæði á Ártúnshöfða
- » Nálægð við fyrirhugaða Borgarlínu
- » Nálægð við Elliðaárdal og útivistarsvæði



Frakkastígur 1

- » Lóðin er hluti af ásýnd borgarinnar til norðurs við sjávarsíðuna
- » Tækifæri til að flétta saman eldri og nýrri framúrstefnulegri byggð



Lág múli 2

- » Einstök staðsetning lóðar á lághitasvæði í borg
- » Nálægð við fyrirhugaða Borgarlínu
- » Blönduð byggð íbúða, verslunar og þjónustu

Borgarhluti 5: Háaleiti – Bústaðir

- » 360 íbúðir í byggingu fyrir almennan markað
- » Stærð íbúða á bilinu 28-160 m²
- » Áætluð heildarverklok sumarið 2020



Efstaleitið

Framkvæmdum miðar vel við byggingu 360 íbúða á Efstaleitissvæðinu umhverfis Útvarpshúsið. Byggingu 70 íbúða við Jaðarleiti meðfram Bústaðavegi er lokið og búið að selja flestar þeirra. Á tveimur reitum norðan Útvarpshússins, á lóðum við Efstaleiti og Lágaleiti, er nú verið að byggja samtals 290 íbúðir og eru verklok áætluð sumarið 2020.

Íbúðirnar eru fjölbreytilegar að stærð, allt frá litlum stúdíóíbúðum upp í fjögurra herbergja íbúðir en flestar íbúðirnar eru 2ja til 3ja herbergja á stærðarbilinu 50-110 m². Lyftur eru í öllum

stigahúsum, bílageymslur eru neðanjarðar og bílastæði fylgja flestum íbúðum. Við Efstaleitið verður einnig reistur verslunar- og þjónustukjarni í tengslum við uppbyggingu svæðisins.

„Við höfum leitast við að hafa íbúðirnar bjartar og nútímalegar og með hagnýtu skipulagi,“ segir Hilmar Ágústsson framkvæmdastjóri Skugga, sem hefur veg og vanda af uppbyggingu Efstaleitisins. „Það hefur verið skemmtilegt verkefni að hanna nýtt og nútímalegt íbúðahverfi inn í rótgróið hverfi, miðsvæðis í borginni. Íbúðirnar henta mismunandi fjölskyldustærðum og mikil áhersla

er lögð á vandaðar byggingar með stölluðum byggingum, grasþökum og notalegum leik- og útivistarsvæðum. Þá viljum við auka möguleika íbúa á að nota vistvæna samgöngumáta og auðvelda þeim flokkun sorps með djúpgámum, svo fátt eitt sé nefnt.“

Uppbygging Efstaleitisins hófst árið 2016. Fyrstu 70 íbúðirnar voru tilbúnar til afhendingar sumarið 2018, 160 íbúðir í öðrum áfanga verða tilbúnar til afhendingar næsta vor og fram á haustið 2019. Þriðji og síðasti áfangi verkefnisins, 130 íbúðir, verða tilbúnar til afhendingar sumarið 2020.

Vígdísarlundur

Nýbraut ehf. áformar að byggja 15 íbúðir/parhús við Fossvogsveg 8. Standa vonir til að framkvæmdir geti hafist fyrir áramót 2018/2019.

Áformað er að reisa 15 parhús á lóðinni, sem verða 2ja hæða og 150 m² að grunnfleti nema endaraðhúsin sem verða 200 m². Áætlað er að það taki 18 mánuði að ljúka verkefninu, eftir að lóðin hefur verið gerð byggingarhæf.



- » Bygging 20 íbúða er langt komin
- » Stærð íbúða 66 og 84 m²
- » Verklök áætluð í árslok 2019



Skógarvegur 16

Framkvæmdir eru komnar vel á veg hjá Búseta við byggingu 20 íbúða fjölbýlishúss við Skógarveg 16 í Fossvogi og eru áætluð verklök í lok árs 2019.

Húsið er þriggja hæða, með opnum svalagangi og bílakjallara sem tengdur er við efri hæðirnar með lyftu. Í húsinu eru 11 tveggja herbergja íbúðir, um 66 m² að stærð og níu þriggja herbergja íbúðir, um 84 m² að stærð.

„Staðsetning hússins á góðum stað í Fossvogsdalnum heillar marga og íbúðirnar henta breiðum hópi fólks. Þær afhendast fullfrágengnar og einnig lóðin,“ segir Bjarni Þór Þórólfsson, framkvæmdastjóri Búseta. Framkvæmdir hófust síðla hausts 2017.



Sogavegur 73-77

Framkvæmdir standa yfir við byggingu 49 íbúða í tveimur fjölbýlishúsum við Sogaveg 73-77. Það er fyrirtækið SV737 ehf. sem stendur fyrir verkefninu og eru verklök áætluð vorið 2019.

Fjölbýlishúsin tvö verða þrjár hæðir og verður hver hæð dregin aðeins inn, miðað við hæðina fyrir neðan. Íbúðirnar verða frá 55-130 m² að stærð og eru fyrir almennan markað.



- » 49 íbúðir fyrir almennan markað
- » Stærð íbúða frá 55-130 m²
- » Verklök fyrirhuguð vorið 2019



Borgarhluti 5: Háaleiti - Bústaðir



Sléttuvegur 25-27 hjúkrunarheimili

Framkvæmdum miðar vel við byggingu 6.435 m² hjúkrunarheimilis fyrir 99 íbúa við Sléttuveg 25-27 í Fossvogi. Húsið er á fimm hæðum og eru verklok fyrirhugð í árslok 2019.

„Fyrsta skóflustungan var tekin í nóvember 2017, jarðvinna hófst í janúar og uppsteypa í maí. Henni á að vera lokið í janúar 2019 en þá tekur við utan-



hússfrágangur og innréttingavinna,“ segir Jón Grétar Magnússon, verkefnastjóri hjá Sjómannadagsráði, sem byggir hjúkrunarheimilið í samstarfi við Reykjavíkurborg. Stefnt er að því að öllum framkvæmdum við hjúkrunarheimilið verið lokið í árslok 2019. Hrafnista, dótturfélag Sjómannadagsráðs, mun annast rekstur þess.

Íbúðir eldri borgara og hjúkrunarrými

Reykjavíkurborg vinnur stöðugt að fjölgun búsetuúrræða fyrir eldri borgara. Áform eru um að reisa um 450 íbúðir á næstu misserum í samstarfi við Hrafnistu, Grund, Samtök aldraðra, Félag eldri borgara og ríkið.



Staðsetning	Fjöldi	Framkvæmdaraðili	Staða verkefnis
1 Sóltn 1-3/Mánatún	44 íbúðir	Hjúkrunarheimilið Sóltn	Lokið
2 Suður Mjódd	68 íbúðir	Félag eldri borgara	Framkvæmdir hafnar
3 Suðurlandsbraut/Mörkin	74 íbúðir	Dvalar- og hjúkrunarheimilið Grund	Lokið
4 Stakkahlíð/KHÍ-lóð	60 íbúðir	Samtök aldraðra	Samþykkt deiliskipulag
5 Sléttuvegur	141 íbúð	Hrafnista	Framkvæmdir hafnar
6 Hraunbær 103	60 íbúðir	Fyrir eldri borgara	Framkvæmdir hafnar
7 Sléttuvegur	99 hjúkrunarrými	Hrafnista	Framkvæmdir hafnar
8 Sjómannaskólareitur	50 íbúðir	Félag eldri borgara	Vilyrði



» 54 leiguíbúðir fyrir eldri borgara í byggingu
» Verklök í mars 2020

Sléttuvegur 25-27 íbúðir eldri borgara

Við Sléttuveg 25-27 í Fossvogi eru hafnar framkvæmdir við byggingu 1.700 m² þjónustumiðstöðvar og 54 leiguíbúða fyrir eldri borgara á vegum Sjómannadagsráðs. Verkinu á að vera lokið í mars 2020.

Leiguíbúðirnar, sem eru á stærðarbilinu 60-115 m², verða í 5 hæða fjölbýlishúsi austan við hjúkrunarheimilið en fjölþætt starfsemi í þjónustumiðstöðinni mun tengja saman íbúðirnar og hjúkrunarheimilið. Jarðvinnu er lokið og uppsteypa að hefjast en stefnt er að því að ljúka framkvæmdunum í



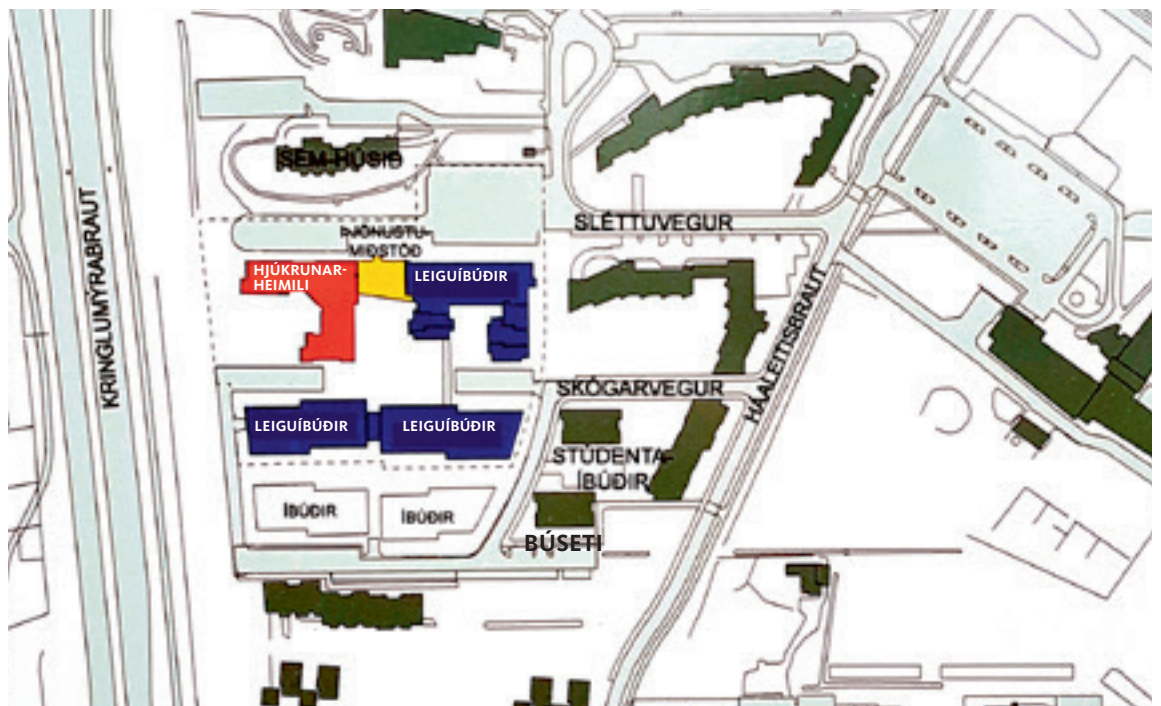
áföngum, frá desember 2019 fram í mars 2020. Naustavör, dótturfélag Sjómannadagsráðs, mun sjá um útleigu íbúðanna.

Jafnframt er unnið að hönnun 87 leiguíbúða fyrir eldri borgara, til viðbótar við þær íbúðir sem eru í byggingu á reitnum. Þær verða einnig tengdar þjónustumiðstöðinni og hjúkrunarheimilinu sem verið er að reisa á byggingareitnum. Standa vonir til að byrjað verði að byggja þessar íbúðir á síðari hluta ársins 2019. Félagsbústaðir munu eiga forkaupsrétt að nokkrum íbúðum.

Samþykkt deiliskipulag:

Skógarvegur 2

Samþykkt deiliskipulag liggur fyrir um byggingu 72 íbúða við Skógarveg, neðan við byggingarreit Sjómannadagsráðs við Sléttuveg og vestan við byggingareit Búseta við Skógarveg. Meðalstærð íbúða er áætluð um 80 m². Lóðinni hefur verið úthlutað til Dverghamra ehf.



Borgarhluti 6: Breiðholt

Suður Mjódd

Við Árskóga 5-7 hefur Búseti fengið úthlutað lóð fyrir 72 íbúðir í tveimur fjögurra hæða fjölbýlishúsum sem nú eru í hönnunarferli. Áformað er að hefja framkvæmdir vorið 2019. Þá miðar framkvæmdum vel við hús Félags eldri borgara í Reykjavík og nágrenni sem er verið að reisa við Árskóga 1-3.



Búseturéttaríbúðir

Reykjavíkurborg gaf vilyrði árið 2016 um að Búseti fengi byggingarrétt fyrir á þriðja hundrað íbúðir á nokkrum stöðum í borginni, til viðbótar við þær 225 íbúðir sem félagið var þegar með í undirbúningi eða smíðum.

Alls er því gert ráð fyrir að ríflega 450 búseturéttaríbúðir verði byggðar af Búseta á næstu árum í Reykjavík. Þær eru/verða á eftirtöldum stöðum:



Staðsetning	Fjöldi	Staða skipulags	Staða verkefnis
1 Keilugrandi	78 íbúðir	Skipulag samþykkt	Framkvæmdir hafnar
2 Smiðjuholt	203 íbúðir	Skipulag samþykkt	Lokið
3 Skógarvegur	20 íbúðir	Skipulag samþykkt	Framkvæmdir hafnar
4 Suður Mjódd	72 íbúðir	Skipulag samþykkt	Framkvæmdir í undirbúningi
5 Reynisvatnsás	18 íbúðir	Skipulag samþykkt	Lokið
6 Bryggjuhverfi III	35 íbúðir	Skipulag í vinnslu	Framkvæmdir í undirbúningi



- » 68 íbúðir FEB langt komnar
- » Stærð íbúða 65-130m²
- » Áætluð verklok sumarið 2019



Árskógar 1-3

Íbúðir Félags eldri borgara við Árskóga 1-3 verða á bilinu 65-130 m² að stærð og er gert ráð fyrir að þær verði tilbúnar til afhendingar snemma næsta sumar, 2019. Þegar er búið að úthluta öllum íbúðunum 68 en um 460 einstaklingar sýndu áhuga á að kaupa þær.

„Þessi mikli áhugi sýnir að þörfin fyrir hentugar íbúðir fyrir þennan aldurshóp er mikil,“ segir Gísli Jafetsson, framkvæmdastjóri Félags eldri borgara. Hann segir að sem fyrr hafi íbúðunum verið úthlutað eftir þeim stigum sem umsækjendur höfðu áunnið sér samkvæmt reglum félagsins.

Gísli segir svæðið í Suður Mjódd kjörið til áframhaldandi uppbyggingar á íbúðum fyrir þennan aldurshóp. Í næsta nágrenni er þjónustumiðstöð og því þurfi ekki að ráðast í uppbyggingu á frekari innviðum þótt íbúðum fyrir þennan hóp fjölgi á svæðinu.

„Við höfum ekki farið leynt með að við viljum mjög gjarnan fá að halda áfram uppbyggingu á þessu svæði og rennum hýru auga til óbyggðra lóða hér í Breiðholti. Félag eldri borgara þarf fleiri lóðir til að geta haldið áfram að byggja hagkvæmar íbúðir fyrir félagsmenn sína.“

Borgarhluti 7: Árbær

- » 60 íbúðir fyrir 60 ára og eldri
- » Stærð íbúða frá 50-140 m²
- » Áætluð verklok í ársbyrjun 2020



Hraunbær 103-105

Framkvæmdir eru hafnar við byggingu 60 nýrra íbúða við Hraunbæ 103-105 sem ætlaðar eru fyrir 60 ára og eldri. Íbúðirnar eru fjölbreyttar að stærð, frá 50-140 m² og er áætlað að þær verði tilbúnar til afhendingar í ársbyrjun 2020.

„Byggingin verður á fimm, sjö og níu hæðum, auk kjallara með bílageymslu og rúmgóðum geymslum,“ segir Karl Raymond Birgisson, framkvæmdastjóri Dverghamra ehf., sem annast framkvæmdina. Þrír stigagangar og fjórar lyftur

verða í húsinu og stutt er í alla þjónustu í næsta nágrenni, auk þess sem félagsmiðstöð fyrir eldri borgara er að finna í næsta húsi.

Samþykkt deiliskipulag:

Bæjarhál – Hraunbær

Samþykkt deiliskipulag liggur fyrir um byggingu allt að 200 íbúða við Bæjarhál – Hraunbæ við Tunguhál í Árbæ, þar sem áður var opið svæði. Meðalstærð íbúða er áætluð um 75 m² og eru þær fyrir bæði almennan markað og húsæðisfélög án hagnaðarsjónarmiða.

Þjarg íbúðafélag hefur þegar fengið úthlutað 99 íbúðum á svæðinu. Bygging þeirra er í undirbúningi en um 20% íbúða verða framseldar Félagsbústöðum.



Ellidabraut í Norðlingaholti

Við Ellidabraut í Norðlingaholti, á lóðum 4, 6, 8, 10 og 12, eru annars vegar hafnar framkvæmdir við 117 íbúðir í sex fjölbýlishúsum á vegum MótX og hins vegar eru að fara af stað framkvæmdir við 82 íbúðir á vegum Þingvangs.



- » 117 íbúðir í 6 fjölbýlishúsum
- » Stærð íbúða 50-150 m²
- » Áætluð verklok haustið 2021



117 íbúðir MótX

Alls verða um 20 íbúðir, 2-5 herbergja og 50-150 m² að stærð, í hverju fjölbýlishúsi sem MótX er byrjað að byggja við Ellidabraut. Jarðvinnu við fyrstu húsin er lokið og uppsteypa hafin. Gert er ráð fyrir að framkvæmdum ljúki á næstu tveimur árum en fyrstu íbúðirnar verða væntanlega afhentar eitthvað fyrr.

Húsin verða fjórar hæðir, auk kjallara, að sögn Svans Karls Grétarssonar framkvæmdastjóra MótX. Þeim verður raðað á byggingareitinn, eins og fingrum út frá Ellidabraitinni og tengjast saman í bílajakjallaranum. Þannig er séð til þess að byggðin sem fyrir er í hverfinu nái útsýni á milli húsanna um leið og gott útsýni fæst úr öllum íbúðum á að minnsta kosti tvo vegu.

„Þetta verða vandaðar íbúðir fyrir almennan markað og öllum íbúðum fylgir staði í bílajakjallara,“ segir Svanur Karl. Hann segir að sérstök áhersla verði lögð á góða hljóðvist enda stutt í Ellidabraitina, eina af samgönguæðum hverfisins.

- » 82 sölu- og leiguíbúðir
- » Stærð 50-140 m²
- » Áætluð verklok 2020



82 íbúðir Þingvangs

Jarðvegs- og undirbúningsframkvæmdir eru vel á veg komnar við 82 íbúðir Þingvangs við Ellidabraut og vinna við uppsteypu að hefjast. Íbúðirnar eru 50-140 m² og verða flestar seldar á almennum markaði en einnig verða þarna leiguíbúðir.

Sala íbúðanna hefst væntanlega á næsta ári en áætlað er að byggingaframkvæmdum ljúki árið 2020.

Borgarhluti 8: Grafarvogur



» Síðustu 63 íbúðirnar í byggingu í Bryggjuhverfi II
» Meðalstærð um 100 m²
» Áætluð verklok vorið 2019

Bryggjuhverfi II



Bygging síðasta fjölbýlishússins í II. áfanga Bryggjuhverfisins í Grafarvogi stendur nú yfir og eru verklok áætluð vorið 2019. Í húsinu eru 63 íbúðir, á stærðarbilinu 45-160 m². Alls eru íbúðirnar 280 talsins í II. áfanga Bryggjuhverfisins í 10 fjölbýlishúsum.

„Það hillir undir verklok í þessum framkvæmdum. Við vorum að afhenda næstsíðasta húsið og ráðgerum að afhenda það síðasta vorið 2019,“ segir Davíð M. Sigurðsson, sölu- og markaðsstjóri ÞG Verks, sem annast byggingaframkvæmdirnar.

Áhersla var lögð á hagkvæmt verð og fjölbreytt

framboð einstaklings- og fjölskylduíbúða. Húsið sem nú er verið að byggja er sérstakt að því leyti að þar eru tvær íbúðir með aukaíbúð – sem er nýjung í fjölbýlishúsum hérlandis að því best er vitað. Að sögn Davíðs getur þetta hentað vel ef t.d. fleiri ættliðir vilja búa saman en vilja líka hafa sitt einkalíf.

Samþykkt deiliskipulag:

Bryggjuhverfi III

Samþykkt deiliskipulag liggur fyrir um byggingu allt að 800 íbúða í Bryggjuhverfi III, einnig nefnt Bryggjuhverfi vestur, eða Ártúnshöfði-svæði 4. Hverfið verður að mestu á landfyllingu og afmarkast af núverandi Bryggjuhverfi til austurs, Ártúnshöfða til suðurs og sjó til norðurs og vesturs. Framkvæmdirnar eiga að styrkja byggðamynstur svæðisins og mæta þörf fyrir uppbyggingu nýrra íbúða og þjónustu. Meðalstærð íbúða er áætluð um 114 m².

Búseti hefur fengið vilyrði fyrir 35 íbúðum í Bryggjuhverfi III og Bjarg íbúðafélag hefur fengið úthlutað 124 íbúðum og er bygging þeirra í undirbúningi. Þá verður hluta lóðanna ráðstafað undir 163 íbúðir í tengslum við verkefni sem á að auka framboð af hagkvæmu húsnæði í borginni, fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur. Sjá bls. 38-39.





- » 155 leigubúðir í byggingu
- » Stærð íbúða á bilinu 50-102 m²
- » Fyrstu íbúðir tilbúnar til útleigu 1. júlí 2019

Spöngin-Móavegur



Við Móaveg 2-12 í Spönginni er íbúðafélagið Bjarg, í eigu ASÍ og BSRB, að byggja sex fjölbýlishús með samtals 155 íbúðum sem ætlaðar eru til útleigu. Af þeim verður 31 íbúð reist fyrir Félagsbústaði en hinar 124 verða í eigu Bjargs. Vinna við uppsteypu húsanna er hafin og er miðað við að íbúðir í fyrsta húsinu verði tilbúnar

til útleigu 1. júlí á næsta ári og íbúðir í sjötta og síðasta húsinu 15. júlí 2020.

Alls mun Bjarg leigja út 97 íbúðir, 2-3 herbergja sem verða 50-78 m² að stærð og 27 íbúðir, 4-5 herbergja sem verða 85-102 m².

Það sem einkennir hverfið er mikil nánd við náttúruna. Má þar meðal annars nefna svæði eins og Gufunesið, Grafarvoginn og ána Korpu. Stutt er einnig í almenningssamgöngur og verslunarkjarnann Spöngina þar sem er að finna fjölbreytta þjónustu og verslanir.

Samþykkt deiliskipulag:

Gufunes – 1.áfangi

Í Gufunesi á að byggja upp áhugavert svæði fyrir kvikmyndaþorp í tengslum við blandaða og þetta borgarbyggð fyrir skapandi iðnað, listir og menningu, afþreyingu, ferðaþjónustu og sjálfbærar samgöngur. Markmið deiliskipulagsins er að mynda sterkan ramma almenningssvæðis utan um sveigjanlega og sjálfbæra byggðarþróun með það að leiðarljósi að skapa forsendur fyrir fjölbreytt og skapandi samfélag þar sem er gott að búa, starfa og njóta lífsins.

Í fyrsta áfanga hefur verið samþykkt deiliskipulag fyrir allt að 500 íbúðir og atvinnustarfsemi í Gufunesi. Meðalstærð íbúða er áætluð um 90 m². Hluta lóðanna, eða fyrir samtals 164 íbúðir, hefur þegar verið ráðstafað í tengslum við verkefni um uppbyggingu á hagkvæmu húsnaði á völdum reitum í borginni. Sjá bls. 38-39.



Borgarhluti 9: Grafarholt – Úlfarsárdalur



Úlfarsárdalur

Hátt í 200 íbúðir eru á framkvæmdastigi í hverfinu í Úlfarsárdal. Stærstu einstöku framkvæmdirnar eru bygging 52 íbúða fjölbýlishúss við Skyggisbraut/ Friggjarbrunn og 83 leiguíbúða við Urðarbrunn á vegum Bjargs íbúðafélags. Þrjú minni fjölbýlishús, með samtals um 30 íbúðum eru einnig í byggingu í dalnum og tvö parhús og 10 raðhús eru ýmist í byggingu eða í undirbúningi. Þá er verið að byggja um 30 íbúðir, bæði parhús og einbýlishús, á Reynisvatnsási.

Urðarbrunnur

Við Urðarbrunn 33 og 130-132 í Úlfarsárdal eru hafnar framkvæmdir við 83 leiguíbúðir á vegum Bjargs íbúðafélags. Fyrsta skóflustunga var tekin í apríl 2018. Stefnt er að því að fyrstu íbúðir verði afhentar í september 2019 og þær síðustu í apríl 2020.

Íbúðirnar eru 2-5 fimm herbergja og 49-100 m² að stærð. Félagsbústaðir munu eiga og leigja út 20% íbúða í húsunum við Urðarbrunn á mótum Bjargi íbúðafélags, sem er í eigu ASÍ og BSRB.

Urðarbrunnur er í göngufæri við náttúruperlur eins og Úlfarsfellið, Reynisvatn og Hólmsheiðina. Í hverfinu eru þrír leikskólar, tveir grunnskólar, frístundaheimili, félagsmiðstöð og íþróttafélagið Fram.



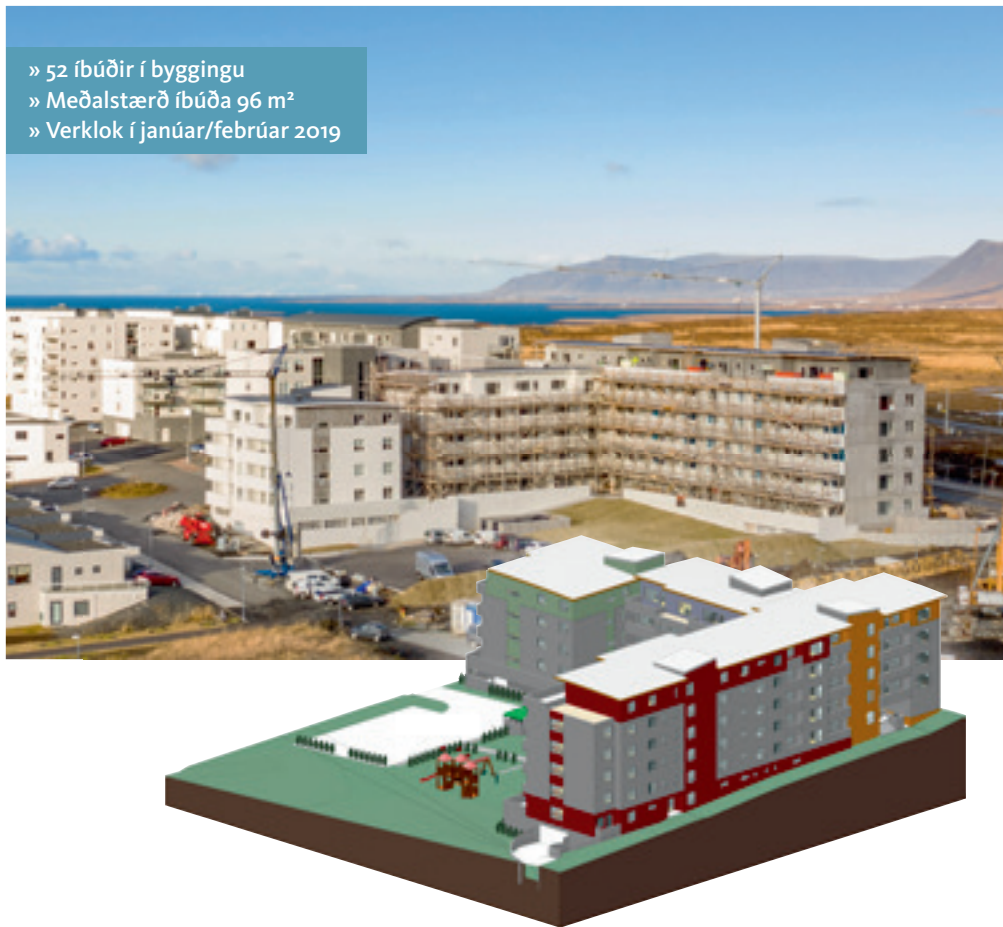
Skyggisbraut/ Friggjarbrunnur

Framkvæmdir eru á lokastigi við 52 íbúða fjölbýlishús við Skyggisbraut 14-16 og Friggjarbrunn 42-44 í Úlfarsárdal. Vinnu er lokið við 21 íbúð við Friggjarbrunn og framkvæmdir langt komnar við 31 íbúð við Skyggisbraut.

Húsið er 4-5 hæðir, með fjórum stigahúsum og sameiginlegum bílakjallara. Íbúðirnar eru á stærðarbilinu 60-120 m². Búið er að selja allar íbúðirnar við Friggjarbrunn, nema eina og íbúðirnar við Skyggisbraut eru komnar í sölu.

Það er fyrirtækið Bygg Ben sem stendur fyrir framkvæmdunum. Þær hófust í apríl 2017 og á að vera lokið í janúar/febrúar 2019.

- » 52 íbúðir í byggingu
- » Meðalstærð íbúða 96 m²
- » Verklök í janúar/febrúar 2019



Aðrar framkvæmdir

Freyjubrunnur 31:	Fjölbýli með sjö 2ja og 4 herbergja íbúðum, frá 67-170 m² og fylgir bílskur stærri íbúðunum. Íbúðirnar verða tilbúnar til afhendingar um áramót 2018/2019.
Gerðarbrunnur 2-10:	Fjölbýli með 12 íbúðum, undirbúningi lokið og beðið eftir byggingarleyfi.
Iðunnarbrunnur 2-4:	Parhús, fókheld og verða tilbúin fyrri hluta á 2019.
Lofnarbrunnur 1-7:	Fjölbýli með 10 íbúðum sem verða um 100 m² að stærð. Hönnunarferli er að ljúka.
Reynisvatnsás:	Um 30 íbúðir, bæði raðhús og einbýlishús, eru í byggingu á Reynisvatnsási og er meðalstærð þeirra um 200 m².
Sifjarbrunnur 2-8:	Fjögur raðhús á bilinu 200-240 m² að stærð. Húsin, sem verða afhent fullbúin að utan en fókheld að innan, eru að verða tilbúin.
Urðarbrunnur 7-11:	Þrjú raðhús um 230 m² að stærð. Framkvæmdir hefjast væntanlega fyrir árslok 2018.
Urðarbrunnur 24-28:	Þrjú raðhús um 220 m² að stærð. Uppsteypa hafin og gert ráð fyrir að framkvæmdum ljúki síðari hluta árs 2019.

Borgarhluti 9: Grafarholt – Úlfarsárdalur



Samþykkt deiliskipulag:

Úlfarsárdalur – Leirtjörn

Samþykkt deiliskipulag liggur fyrir vegna byggingar 360 íbúða við Leirtjörn í Úlfarsárdal, ofan Skyggisbrautar. Þar stendur nú yfir lóðafrágangur og gatnaframkvæmdir. Meðalstærð íbúða er áætluð um 80 m². Vilyrði liggur m.a. fyrir um úthlutun 36 íbúða við Skyggisbraut til VR og 72 íbúða til Bjargs íbúðafélags. Ennfremur er vilyrði fyrir byggingu 40 íbúða fjölbýlishúss í tengslum við uppbyggingu á hagkvæmu húsnæði á völdum reitum í borginni fyrir ungt fólk. Sjá bls. 38-39.



Úlfarsárdalur – núverandi hverfi

Með endurskoðuðu deiliskipulagi fyrir Úlfarsárdal hefur íbúðum verið fjölgað um 190 innan núverandi deiliskipulagssvæðis. Það var gert með því að endurskipuleggja og minnka íbúðir og lóðir í hverfinu sem höfðu ekki selst. Meðalstærð íbúða er áætluð um 100 m². Með fjölgun lóða í núverandi hverfi og tilkomu lóða við Leirtjörn er heimilt að byggja alls 1.400 íbúðir í Úlfarsárdal, í stað 750 íbúða sem eldra deiliskipulag kvað á um.



Grafarholt

Samkvæmt nýsamþykktum deiliskipulagsbreytingum verður námsmannaíbúðum á vegum Byggingafélags námsmanna fjölgað um 52 í Grafarholti. Nú þegar eru 200 námsmannaíbúðir á lóðunum Klausturstíg 1-11 og Kapellustíg 1-13. Bygð verða fjögur ný hús á lóðunum með 52 íbúðum, samkvæmt deiliskipulagi sem Kanon arkitektar unnu fyrir Byggingafélag námsmanna.



Borgarhluti 10: Kjalarnes

Samþykkt deiliskipulag:

Grundarhverfi

Samþykkt hefur verið að breyta deiliskipulagi Grundarhverfis á Kjalarnesi fyrir Jörfagrund 54-60. Íbúðum þar hefur verið fjölgað úr 8 í 13, húsið færð fram á lóðina en bílastæði færð aftar á lóðina og meðfram langhlið hússins.

Kjalarnes er jafnframt einn þeirra reita í borginni þar sem ákveðið hefur verið að heimila uppbyggingu 10 íbúða í tengslum við verkefni um byggingu hagkvæms húsnæðis fyrir fyrstu kaupendur og ungt fólk. Sjá bls. 38-39.



Bygging námsmannaíbúða

Áform liggja fyrir um umfangsmikla uppbyggingu námsmannaíbúða á næstu árum með samstarfi Reykjavíkurborgar við Háskóla Íslands og Félagsstofnun stúdenta, Háskólann í Reykjavík og Byggingafélag námsmanna.

Félagsstofnun stúdenta		Byggingafélag námsmanna		Háskólinn í Reykjavík	
Staðsetning	Fjöldi	Staðsetning	Fjöldi	Staðsetning	Fjöldi
1 Vesturbugt	34	6 Stakkahlíð/KHÍ-lóð	100	10 Öskjuhlíð	390
2 Gamli Garður	60	7 Sjómannaskólareitur	50		
3 Suðurgata	110	8 Grafarholt	52		
4 Vísindagarðar	244	9 Bryggjuhverfi III	50-100		
5 Aðrir þéttingarreitir	220				



Samstarf við verkalýðs-hreyfinguna

Reykjavíkurborg hefur tekið höndum saman við verkalýðshreyfinguna vegna byggingar 1.000 leiguíbúða á næstu árum. Bjarg, leigufélag ASÍ og BSRB, hefur þegar fengið úthlutað lóðum frá borginni og einnig VR. Sjá töflu.

Staðsetning	Fjöldi	Staða framkvæmda	Félag
1 Móavegur	155	Framkvæmdir hafnar	Bjarg
2 Úlfarsárdalur	91	Framkvæmdir hafnar	Bjarg
3 Kirkjusandur	63	Í undirbúningi	Bjarg
4 Vogabyggð I	75	Í undirbúningi	Bjarg
5 Úlfarsárdalur – Leirtjörn	36	Vilyrði	VR
6 Bryggjuhverfi III	124	Í undirbúningi	Bjarg
7 Úlfarsárdalur – Leirtjörn	72	Í undirbúningi	Bjarg
8 Hraunbær-Bæjarháls	99	Í undirbúningi	Bjarg
9 Skerjabyggð	100	Í undirbúningi	Bjarg



Hagkvæmt húsnæði fyrir ungt fólk í Reykjavík

Reykjavíkurborg hefur efnt til sóknaráttaks um uppbyggingu hagkvæms húsnæðis fyrir ungt fólk og fyrstu kaupendur og verða byggðar rúmlega 500 íbúðir á sjö stöðum í borginni.

Framkvæði borgarinnar var vel tekið og bárust 68 tillögur í opinni hugmyndaleit og voru þær kynntar í mars á þessu ári á vel sóttum fundi í ráðhúsi Reykjavíkur. Í framhaldi var auglýst eftir samstarfsaðilum og skiluðu 16 hópar inn gögnum sem metin voru eftir matslíkani sem fylgdi auglýsingu.

Borgarráð samþykkti í byrjun nóvember 2018 að ganga til samninga við níu

aðila. Þeir kynntu hugmyndir sínar á opnum fundi í ráðhúsinu í framhaldi og byggir umfjöllun hér á þeim upplýsingum.

Samningar standa nú yfir við samstarfsaðila og taka þeir m.a. mið af hvar þróunarreitirnir eru staddir í skipulagsferli. Á nokkrum þeirra liggur fyrir tilbúið skipulag með afmörkuðum byggingarreitum fyrir þessa uppbyggingu og því stuttur tími þar til að uppbygging geti hafist. Samþykktir borgarráðs miða við að íbúum verði boðin hagkvæm kjör og verða samningar skilyrtir til að þau markmið náist. Á móti verður byggingaréttur seldur á föstu verði, en hver fermetri ofanjarðar verður seldur á 45 þúsund krónur.



Kjalarnes

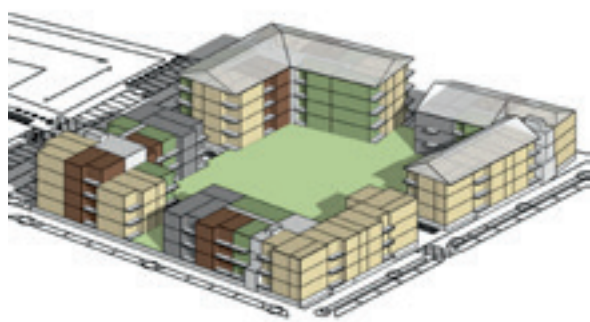
Teymið sem semja á við um byggingu hagkvæms húsnæðis á Kjalarnesi samanstendur af fyrirtækjunum Modulus og Framkvæmdafélaginu Arnarhvoli en gert er ráð fyrir byggingu 10 íbúða samkvæmt núverandi skipulagi, annað hvort raðhúsum eða litlu fjölbýlishúsi í stíl við hverfið.

Miðað er við að íbúðirnar verði 2ja, 3ja og 4-5 herbergja og verða notaðar innfluttar einingar eða módúlar úr tré, sem geta verið allt að 50 m² hver eining. Það er hagkvæmt og umhverfisvænt að byggja úr timbureiningum; framkvæmdatími er áætlaður aðeins um 12 mánuðir, fjármagnskostnaður verður lægri og minna risk verður á byggingarstað.

Úlfarsárdalur

Á reit við Leirtjörn ofan við Skyggnisbraut er gert ráð fyrir byggingu 40 íbúða fjölbýlishúss á vegum teymis sem eru fyrirtækin Urðarsel, Arkþing, Alverk og Stofn ráðgjöf. Um svokallað þrepahúsnæði er að ræða sem samanstendur af litlum einingum til að draga úr kostnaði, bæði í upphafi sem og í rekstri eignarinnar.

Húsnæðið verður rekið í félagi um sameiginlegt eignarhald þar sem íbúi kaupir hluta og fær lánað fyrir hluta, sem hann eignast á 5-10 árum. Auk þess klárar hann einfaldari innviði og tekur þannig þátt í fjármögnuninni, sem tryggð er af banka. Þannig á að myndast eigið fé með viðbótarláninu á meðan íbúi býr í öruggu húsnæði og við örugga óuppsejjanlega leigu.



Bryggjuhverfi III:

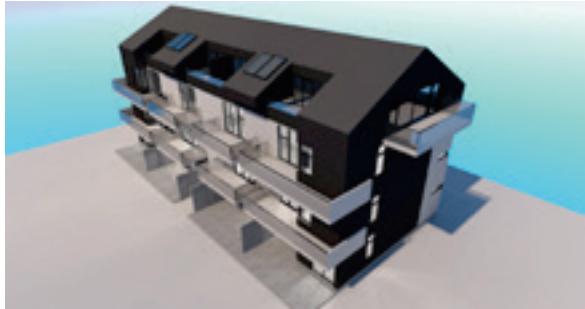
Semja á við hópinn Variat, sem samanstendur af Habilus og Teiknistofu arkitekta, um uppbyggingu 75 söluíbúða á svokölluðum G-reit í Bryggjuhverfi III. Nota á innfluttar einingar frá viðurkenndum framleiðanda í Noregi. Áætlaður verktími er 12 mánuðir, þar af fjórir á verkstað, frá því framleiðsla hefst og þar til húsnæðið er afhent fullbúið með öllum innréttinum og tækjum.

Hagkvæmni næst m.a. með ódýrara húsnæði sem uppfyllir samt reglugerðir, sparnaði í uppsetningu og styttri framkvæmdatíma. Enn fremur er verið að skoða leiðir til að lækka fjármagnskostnað, m.a. með því að selja eignir fyrirfram sem gæti skilað 5-10% lækkun á kaupverði.

Á D-reit í Bryggjuhverfi III á að semja um uppbyggingu 88 söluíbúða við fyrirtækið Abakus, sem er í samstarfi við S. AP arkitekta og VSB verkfræðistofu.

Gert er ráð fyrir að nota innfluttar einingar eða módula sem mynda fjóra íbúðakjarna á reitnum. Hægt er að raða módulunum upp á ýmsa vegu því opnun er bæði milli hæða og milli eininga á ákveðnum stöðum í hverri einingu. Þá er mikið lagt upp úr notagildi húsagarða á reitnum með bæði leik- og setsvæði og gróðurhúsum fyrir íbúa.





Gufunes

Semja á við Þorpið-vistfélag/byggingasamvinnufélag um byggingu 102 íbúða á reit B1.3 í Gufunesi en þar er ætlunin að búa til vistvænt samfélag sem byggir á deililausnum, samvinnu fólks og samstarfi, m.a. þannig að ættliðir geti keypt íbúðir saman og deilt ábyrgð á barna-uppeldi. Markmiðið er að byggja ódýrar litlar íbúðir og stefnt að því að þær ódýrustu kosti undir 20 milljónum króna.

Hagkvæmni verkefnisins byggist ekki síst á fjöldaframleiddum einföldum innfluttum timbureiningum sem raðað er saman í fjölbýlishús. Hverri íbúð fylgir grænmetisgarður og möguleiki verður til hænsnahalds. Yrki arkitektar og LMB Mandat, ásamt hópi sérfræðinga og áhugafólks um umhverfi, skipulag og samfélagsmál myndar teymið að baki Þorpinu-vist-félagi. Auk þess var haft samstarf við Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans og Ístak hf. við þróun verkefnisins.

Á reit B1.4 í Gufunesi áforma byggingarfélagið Hoffell og Urbanhus, sem er stærsti dreifingaradili byggingarefna og byggingarkerfa í Noregi, að byggja 62 hagkvæmar íbúðir og selja til fyrstu kaupenda eða leigufélaga. Í teyminu er einnig Teiknistofa arkitekta og Efla.

Húsin verða 3-4 hæða, að mestu úr timbri að skandinavískri fyrirmynd. Þau uppfylla reglur um burðarþol, hljóðvist, brunaöryggi og loftgæði og líftíminn er sambærilegur við steypt hús. Byggingarefnið kemur forsníðið og merkt í gámum á verkstað sem minnkar flutningskostnað og eykur byggingarhraða. Meðalstærð íbúða verður 60-70 m², sem býður upp á langa búsetu með því að fjölga eða fækka herbergjum eftir þörfum.

Skerjafjörður

Frambúð ehf., Tviðhorf arkitektar, Kvika, BBA legal, Haf Studio, JL&Branding, Lota, Efla og Ístak mynda teymi sem vill þróa og byggja þrepahúsnæði á reit í norðausturhorni Nýja Skerjafjarðar sem er í rammaskipulagi, þar sem gert er ráð fyrir a.m.k 72 íbúðum.

Hugmyndafræði um hönnun og fjármögnun er kölluð HOOS og snýst um að auðvelda fyrstu kaupendum að komast inn á húsnæðismarkaðinn og útvega ungu fólki hentugt húsnæði, óháð fjárhag foreldra. Veitt verða svokölluð brúarlán til að hjálpa kaupendum að komast af stað. Íbúðirnar verða litlar í upphafi en þær geta stækkað í þrepum, í takt við vilja, getu og þarfir íbúa.



Sjómannaskólareitur

Vaxtahús vilja reisa þrepahúsnæði á reitnum við Sjómannaskólann sem taka mið af húsum í nágrenninu. Hugmyndafræðin er ættuð frá Suður-Ameríku og þaðan kemur einnig arkitektinn Rafael Pinto, sem stendur að teyminu ásamt Hreini Loftssyni lögfræðingi og byggingarfyrirtækinu MótX.

Áætlað er að 40-50 íbúðir geti rísið á reitnum sem verði hannaðar þannig að þær geti vaxið með eigendunum, frá stúdíóíbúðum með mikilli lofthæð upp í 4 herberja íbúðir á tveimur hæðum, eftir því sem fjölskyldan stækkar og efnahagur leyfir. Skipulagsvinna er hafin. Byggingafélag námsmanna og Félag eldri borgara eru einnig með vilyrði um lóðir á reitnum.

Veðurstofuhæð

Semja á við Heimavelli um að byggja 100 leiguíbúðir fyrir ungt fólk á þróunarreit fyrir sunnan Veðurstofuna, til að koma til móts við mikla þörf á markaði fyrir litlar og hagkvæmar íbúðir. Reisa á tvo íbúðaklasa með 2ja og 3ja hæða húsum og er stefnt er að því að hagstæður stofnkostnaður og rekstrarkostnaður endurspeglar í leiguverði.

Heimavellir hafa unnið að verkefninu í samvinnu við Ístak, Eflu og Glámu-Kím arkitekta og þar er m.a. komið til móts við nýjar þarfir á borð við heimsendingar á matvælum og böggla-pósti. Þá verður tryggt gott aðgengi að hjólageymslum og leigjendur munu hafa aðgang að deilibílum. Skipulagsvinna er hafin.



