

Uppbygging íbúða í borginni





Nýja Reykjavík

Við erum stödd í stærsta uppbyggingarskeiði í Reykjavík frá upphafi. Mikil þörf er á íbúðabyggingum til að mæta aukinni þörf fyrir húsnæði í höfuðborginni. Í samþykktum deiliskipulagsáætlanum eru heimildir fyrir á fimmta þúsund íbúðir og þar af eru rúmlega 3.000 íbúðir í byggingu. Þessu má sjá stað vítt og breytt um borgina þar sem byggingakranar og umfangsmiklar framkvæmdir setja svip sinn á borgina.

Umskiptin eru mikil frá þeirri mynd sem blasti við borgarbúum fyrstu árin eftir hrun þegar nær allar byggingarframkvæmdir stöðvuðust og margir byggingaiðnaðarmenn fóru úr landi til að afla sér og sínum farborða. Frá hrunárinu 2008 fækkaði íbúðabyggingum hratt í borginni og árið 2010 var einungis hafist handa við byggingu 10 nýrra íbúða í Reykjavík.

Úr vörn í sókn

Borgaryfirvöld sneru vörn í sókn og brugðust við vandanum með því að ráðast í markvissa stefnumótun í húsnæðismálum. Hún endurspeglar ekki hvað síst í nýju Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030, Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar og samningsmarkmiðum borgarinnar á nýjum uppbyggingarsvæðum. Aðalskipulagið markar nýja sýn á uppbyggingu borgarinnar, nýrrar Reykjavíkur með áherslu á þetta byggð og fjölbreyttari samgöngur. Helsta markmið aðalskipulagsins er að 90% allra nýrra íbúða á skipulagstímabilinu rísi innan núverandi þéttbýlismarka.

Uppbyggingin á sér því stað um alla borg. Skilgreindir voru hátt í 60 byggingareitir en lykilsvæðið fylgir þróunarás sem teygir sig frá

miðborginni austur með ströndinni, inn með Suðurlandsbraut og upp á Ártúnshöfða. Frá samþykkt aðalskipulagsins 2014 er búið að breyta fjölda þróunarsvæða þar sem áður voru iðnaðarsvæði eða bílastæðaplön í blómlega byggð. Samhliða byggðapéttingu er gert ráð fyrir að fleiri sjái sér fært að hjóla, ganga eða nýta almennings-samgöngur til að sinna helstu erindum enda er aukin þjónusta innan hverfis rauður þráður í aðalskipulaginu.

Annað meginmarkmið aðalskipulagsins, og grunnstefið í húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar, er að allir borgarbúar hafi öruggt húsnæði á viðráðanlegu verði, hvort sem fólk þarfnast stuðnings við húsnæðismál sín eða ekki. Leitast verður við að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða og búsetukosta fyrir alla og félagslega fjölbreytni



hverfa um leið. Til skemmri tíma er lögð áhersla á að auka framboð smærri íbúða. Þá er stefnt að því að allt að 25% íbúða miðist við þarfir þeirra sem ekki vilja eða geta lagt mikið fé í eigið húsnæði. Slík húsnæðisuppbygging, án hagnaðarsjónarmiða, verður einkum á miðlægum svæðum með góðum almenningssamgöngum en í dag eru um 20% íbúðarhúsnæðis í borginni leiguhúsnæði.

Samstarf um uppbyggingu

Samvinna við traust leigu- og búseturéttarfélög, sem rekin eru án hagnaðarsjónarmiða en hafa fjárhagslega burði til að ráðast í uppbyggingu, er lykilþáttur í húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar. Stefnt var að því að 2.500 til 3.000 leigu- og búseturéttaríbúðir fari í uppbyggingu á árunum 2014-2019. Eftt var til samvinnu við verkalyðs-hreyfinguna, húsnæðissamvinnufélög, félög eldri

borgara, námsmenn og einkaaðila um aðgerðir og liggja nú fyrir yfir 4.100 staðfest áform um aðgerðir þar sem áherslur Reykjavíkurborgar koma skýrt fram:

- » 1.000 íbúðir í samstarfi við verkalyðs-hreyfinguna
- » 1.340 námsmannaíbúðir
- » 450 búseturéttaríbúðir
- » 450 íbúðir eldri borgara
- » 105 hjúkrunarrými
- » Yfir 100 sérstæk búsetuúrræði fyrir fatlað fólk
- » Yfir 700 íbúðir Félagsbústaða

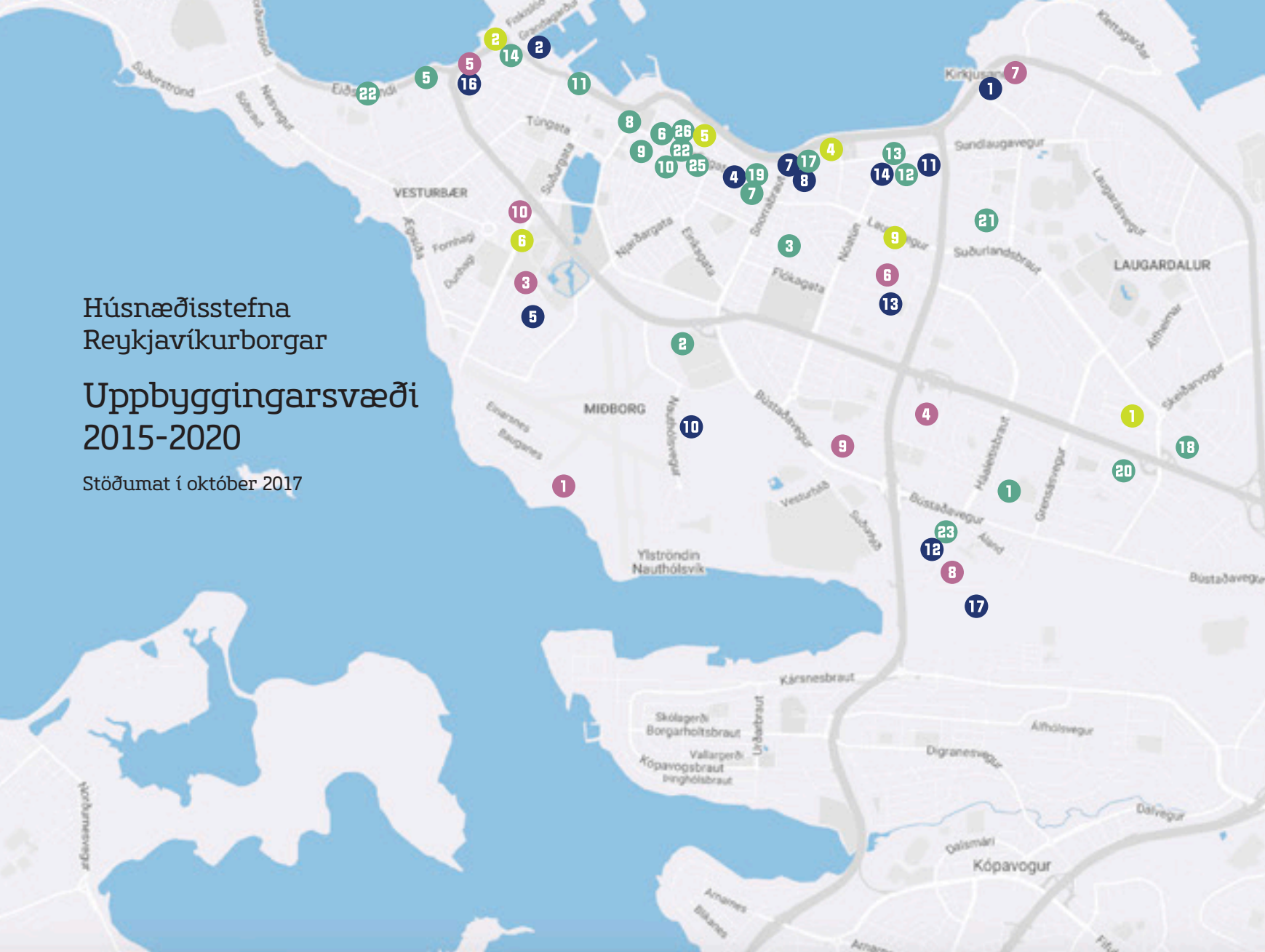
Í uppfærðri áætlun yfir uppbyggingarsvæði í Reykjavík haustið 2017, eru íbúðir á byggingarsvæðum á framkvæmdastigi alls 3.100 talsins. Samþykkt deiliskipulag liggur fyrir vegna 4.302 íbúða og 3.045 íbúðir til viðbótar eru í formlegu skipulagsferli. Enn fremur eru 8.805 íbúðir til viðbótar í undirbúningsferli eða í skoðun á þróunarsvæðum. Alls gerir þetta 19.252 íbúðir, sem er ríflega 2.000 íbúðum meira en reiknuð íbúðabörf aðalskipulagsins til 2030 gerði ráð fyrir.

Útgefandi:
Reykjavíkurborg
– skrifstofa eigna og atvinnuþróunar

Umsjón og útlit: Athygli
Ljósmyndir: SIGÓSIG ljósmyndun,
nema annað sé tekið fram

Prentun: Ísafoldarprentsmiðja
Október 2017





Húsnæðisstefna Reykjavíkurborgar

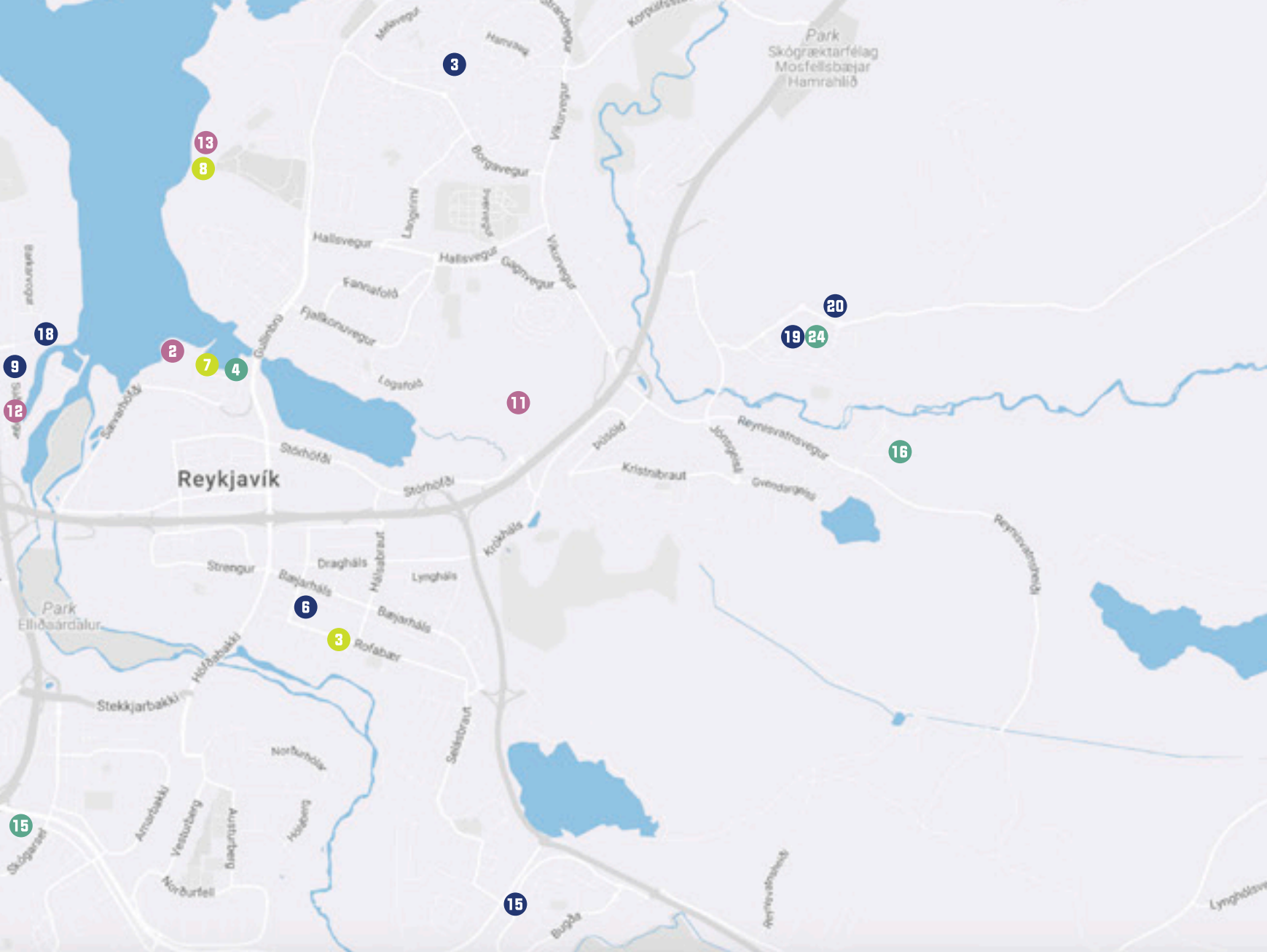
Uppbyggingarsvæði 2015-2020

Stöðumat í október 2017

| Byggingarsvæði á framkvæmdastigi | Fjöldi íbúða |
|-----------------------------------|--------------|
| 1 Efstaleiti | 360 |
| 2 Hlíðarendi | 780 |
| 3 Smiðjuholt | 203 |
| 4 Bryggjuhverfi II | 280 |
| 5 Grandavegur | 142 |
| 6 Hljómalindarreitur | 35 |
| 7 Hverfisgata 92-96+ | 60 |
| 8 Hafnartorg-Austurhöfn | 178 |
| 9 Brynjureitur | 77 |
| 10 Frakkastígsreitur | 68 |
| 11 Tryggvagata 13 | 40 |
| 12 Mánatún | 44 |
| 13 Borgartún 28 | 21 |
| 14 Nýlendurreitur | 20 |
| 15 Suður-Mjódd | 130 |
| 16 Reynisvatnsás | 50 |
| 17 Höfðatorg I | 94 |
| 18 Möркиn | 74 |
| 19 Barónsreitur-Hverfisgata 85-93 | 70 |

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| 20 Sogavegur 73-77 | 45 |
| 21 Sigtúnareitur | 108 |
| 22 Keilugrandi 1 | 78 |
| 23 Skógarvegur | 20 |
| 24 Úlfarsárdalur – núverandi hverfi | 100 |
| 25 Laugavegur 59 | 11 |
| 26 Hverfisgata 61 | 12 |
| Alls: | 3.100 |

| Samþykkt deiliskipulag | Fjöldi íbúða |
|--------------------------|--------------|
| 1 Kirkjusandur | 300 |
| 2 Vesturbugt | 176 |
| 3 Spöngin-Móavegur | 156 |
| 4 Barónsreitur-Skúlagata | 105 |
| 5 Vísindagarðar | 210 |
| 6 Hraunbær 103-105 | 60 |
| 7 Sætúnareitur | 100 |
| 8 Höfðatorg II | 126 |
| 9 Vogabyggð II | 776 |
| 10 Nauthólsvegur | 440 |



| | |
|-------------------------------------|-------|
| 11 Borgartún 34-36 | 86 |
| 12 Sléttuvegur | 307 |
| 13 KHÍ-lóð | 160 |
| 14 Sóltn 2-4 | 30 |
| 15 Elliðabraut | 200 |
| 16 Steindórsreitur | 70 |
| 17 Vigdísarlundur | 20 |
| 18 Vogabyggð I | 330 |
| 19 Úlfarsárdalur – núverandi hverfi | 290 |
| 20 Úlfarsárdalur-Leirtjörn | 360 |
| Alls: | 4.302 |

| Svæði í skipulagsferli | Fjöldi íbúða |
|-----------------------------------|--------------|
| 1 Skeifan | 750 |
| 2 Héðinsreitur | 275 |
| 3 Hraunbær-Bæjarháls | 200 |
| 4 Borgartúnsreitir | 65 |
| 5 Frakkastígur-Skúlagata | 20 |
| 6 HÍ við Suðurgötu – Gamli Garður | 85 |
| 7 Bryggjuhverfi III | 800 |

| | |
|--------------------|-------|
| 9 Gufunes-1.áfangi | 450 |
| 10 Hekklureitur | 400 |
| Alls: | 3.045 |

| Þróunarsvæði | Fjöldi íbúða |
|-------------------------|--------------|
| 1 Skerjabyggð | 1.000 |
| 2 Elliðaárvogur | 4.500 |
| 3 HÍ við Suðurgötu | 180 |
| 4 Kringlan | 500 |
| 5 Landhelgisgæslureitur | 75 |
| 6 Sjómannaskólareitur | 120 |
| 7 SS reitur | 225 |
| 8 Borgarspítalareitur | 225 |
| 9 Veðurstofuhæð | 150 |
| 10 Suðurgata-Hringbraut | |
| 11 Keldur | 480 |
| 12 Vogabyggð III og IV | 800 |
| 13 Gufunes | 550 |
| Alls: | 8.805 |

Borgarhluti 1: Vesturbær



- » 142 íbúðir fyrir almennan markað – 76 búnar
- » Stærð íbúða 25-140 m²
- » Áætluð verklok í maí/júní 2018

Grandavegur

Byggingarframkvæmdir á Lýsisreitnum á Grandavegi 42-44 eru langt komnar. Framkvæmdir standa nú yfir við 66 íbúðir af 142 á byggingareitnum, búið er að afhenda 56 íbúðir og 20 til viðbótar verða afhentar í haust. Framkvæmdir hófust í árslok 2013 og verklok eru

fyrirhuguð í maí/júní 2018. Meðalstærð íbúða er 118 m² en stærðin er misjöfn, frá 75 upp í 140 m².

Íbúðakjarnarnir eru sex talsins, tveggja til níu hæða háir. Öllum íbúðum fylgir staði í bíla-geymslu, margar eru með tvennar svalir og sumar

með mjög stórum svölum. „Við erum mjög ánægð með hvernig til hefur tekist með uppbygginguna á Lýsisreitnum,“ segir Kristján Sveinlaugsson hjá Þingvangi, sem annast framkvæmdirnar.



Gott að vera við sjóinn

Hulda Björk Garðarsdóttir óperusöngkona er nýflutt á Grandaveg 42 og líkar vel að vera komin í nábýli við sjóinn og ströndina.

„Ég vil eiginlega ganga svo langt að tala um líf mitt fyrir og eftir flutninga,“ segir Hulda Björk sem flutti úr Norðlingaholti í haust í 80 m², tveggja herbergja íbúð með sólstofu á Grandavegi til að vera nær miðbænum og hringiðunni, eins og hún orðar það.

„Ég er mjög ánægð með svæðið, það er líf og fjör í kring en hér í miðju húsabyrpingarinnar eru rólegheit,“ segir Hulda Björk en bætir við að svo eigi eftir að koma í ljós hvernig henni líki vetrardvölin á þessum nýja stað.



- » 6 íbúðir fyrir almennan markað í Vesturbæ
- » Stærð íbúðanna er á bilinu 125-206 m²
- » Verklök í októberlok og afhending í nóvember

Nýlendureitur

Byggingu er að ljúka á sex íbúðum á svokölluðum Nýlendureit og verða þær afhentar íbúum í nóvembermánuði. Íbúðirnar eru á stærðarbilinu

125-260 m² og eru í sambyggðum timburhúsum úr forsmíðuðum einingum á steiptum grunni á horni Seljavegar og Mýrargötu.

Gamla myndin: **Lýsisreiturinn**



Ljósmynd: Ljósmyndasafn Reykjavíkur

„Í húsunum er veitingastaður á jarðhæð, tvær þakíbúðir á tveimur hæðum og fjögur „town-house“, segir Jakob Helgi Bjarnason hjá Arwen Holdings ehf. sem stendur að byggingu húsanna. „Það fyrirkomulag er nýjung hérlandis en þau eru á þremur hæðum, um 190 m² og með möguleika á séríbúð á jarðhæðinni. Þetta er líka hugsað til að auðvelt sé að búa á efri tveimur hæðunum og leigja út frá sér neðstu hæðina eða nýta fyrir unglinginn á heimilinu þannig að þetta er mjög fjölbreytilegur hópur sem getur búið hér.“

Borgarhluti 1: Vesturbær

Keilugrandi

Við Keilugranda 1-3, 5-7, 9 og 11 er að hefjast bygging fjögurra fjölbýlishúsa með samtals 78 íbúðum á lóðum þar sem til skamms tíma var atvinnustarfsemi. Það er Búseti sem annast framkvæmdir.

Íbúðirnar verða blandaðar og fjölbreyttar að stærð, allt frá 40 m² stúdíóíbúðum upp í 100 m² 4-5 herbergja íbúðir. Hluti íbúðanna, eða 6-7 íbúðir, verður úthlutað Félagsbústöðum. Við hönnun svæðisins er áhersla lögð á aðlaðandi yfirbragð, bæði í efni og formi, en húsin verða allt frá 2ja hæða upp í 5 hæða. Undirbúningur framkvæmda er hafinn og verklok fyrirhuguð um mitt ár 2020.



Samþykkt deiliskipulag:

Vísindagarðar HÍ

Á lóð Vísindagarða Háskóla Íslands á horni Eggertsgötu og Sæmundargötu stendur fyrir dyrum bygging 230 stúdentaíbúða. Þar verða bæði einstaklings- og paraíbúðir og svokallaðar klasaíbúðir, þar sem nemendur hafa sérherbergi og það en deila annarri aðstöðu. Meðalstærð íbúða verður um 43 m². Jarðvegsframkvæmdir eru hafnar og standa vonir til að verkinu ljúki um áramótin 2019/2020.



Steindórsreitur

Samþykkt deiliskipulag liggur fyrir vegna byggingar 70 íbúða á svokölluðum Steindórsreit, sem afmarkast af Framnesvegi, Hringbraut og Sólvallagötu. Meðalstærð íbúða verður um 43 m² og einnig er gert ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi á reitnum.





Tölvumynd: Basalt/Tripóli/Krads

Vesturbugt

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

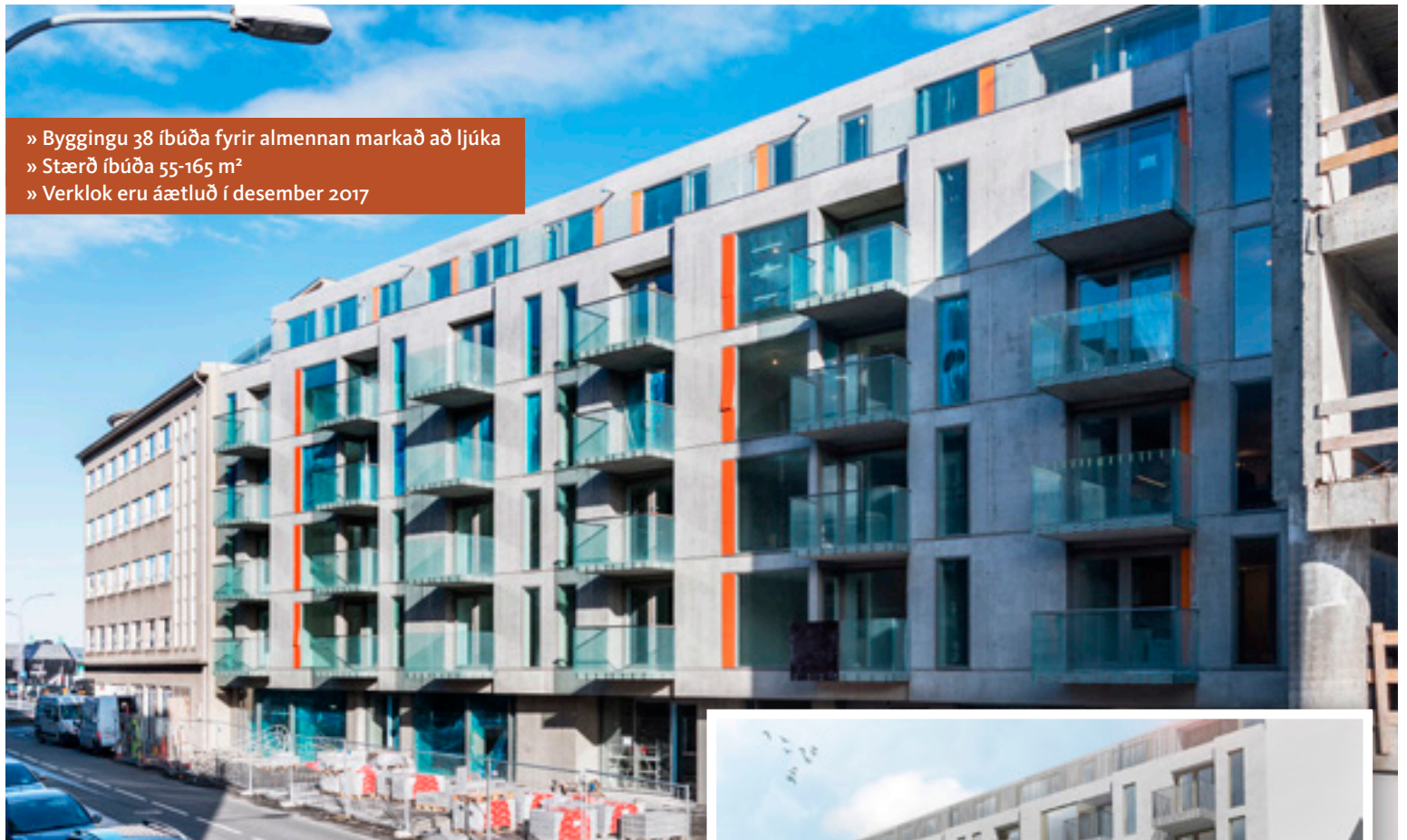


Gamla myndin: Vesturbugt



Ljósmynd: MBL / Ragnar Axelsson

Borgarhluti 2: Miðborg



- » Byggingu 38 íbúða fyrir almennan markað að ljúka
- » Stærð íbúða 55-165 m²
- » Verklök eru áætluð í desember 2017

Tryggvagata 13

Framkvæmdir við byggingu 38 íbúða við Tryggvagötu 13 í miðborginni eru á lokasprettinum. Íbúðirnar eru frá 55 til 165 m² að stærð en byggingin er sex hæðir með verslun og þjónustu á jarðhæð og bílastæði og geymslu í kjallara. Stefnt er að verklökum í desember 2017.



Tölvumynd. Helena Björgvinsdóttir

Gamla myndin: Tryggvagata



Ljósmynd. Úr safni Reykjavíkurborgar

„Íbúðirnar eru seldar á almennum markaði og markhópurinn er fólk sem er að minnka við sig.“ segir Hildigunnur Haraldsdóttir, sem er í forsvari fyrir félagið T-13 ehf. sem stendur að verkefninu.

„Framkvæmdir hafa gengið mjög vel en hægar en efni stóðu til, eins og hjá flestum í dag vegna manneklu og þenslu í þjóðfélaginu.“ Húsið er nánast tilbúið að utan og vinna við málun, flísalagnir og innréttingar er langt komin eða búin.

Mjög er hugað að umhverfisvænum lausnum í íbúðunum við Tryggvagötu 13 og m.a. stefnt að því að vera með deilibíla fyrir íbúa.

- » 76 íbúðir fyrir almennan markað
- » Stærð íbúða á bilinu 75-200 m²
- » Áætluð verklok snemma árs 2019



Hafnartorg

Framkvæmdir eru á fullu við uppbyggingu Hafnartorgs í Kjosinni, þar sem rísa sjö byggingar sem hýsa verslanir og skrifstofur og 76 íbúðir á efri hæðum. Meðalstærð íbúða er um 140 m² og þeim fylgja stæði í bílastæðahúsi neðanjarðar. Áætluð verklok eru snemma árs 2019 en ráðgert er að hluti íbúðanna verði tekinn í notkun nokkru fyrr.

„Íbúðirnar, sem eru allt frá 75 m² stúdíóíbúðum upp í 200 m² þakíbúðir með útsýni yfir hjarta borgarinnar, verða seldar á almennum markaði og mjög til þeirra vandað,“ segir Þorvaldur Gissurarson, framkvæmdastjóri ÞG Verks, sem annast byggingarframkvæmdirnar á Hafnartorgi. „Það er mikið lagt í arkitektúr á þessum húsum og reyndar á reitnum öllum þannig að þær verða mjög áberandi í umhverfi sínu.“

Uppbyggingin á Hafnartorgi gengur hratt. Uppsteypu lýkur um áramót 2017/2018, fyrstu íbúðir verða afhentar haustið 2018 og verklok eru áætluð snemma árs 2019 á þessum umfangsmiklu framkvæmdum sem eru að gerbreyta ásdnd miðborgarinnar.



Tölvumynd. PK Arkitektarr

Gamla myndin: Kjosin



Ljósmynd. Hreinn Magnússon

Borgarhluti 2: Miðborg



Austurhöfn

Byggingarframkvæmdir eru hafnar á reit Austurhafnar í Kvosinni, norðan Geirsgötu og sunnan hótelsins sem rís hjá tónlistar- og ráðstefnuhúsinu Hörpu. Byggingarnar verða fimm hæðir með verslunum á jarðhæðum, 71 íbúð á efri hæðum og bílakjallara. Meðalstærð íbúða er um 140 m² og eru verklok áætluð haustið 2019.

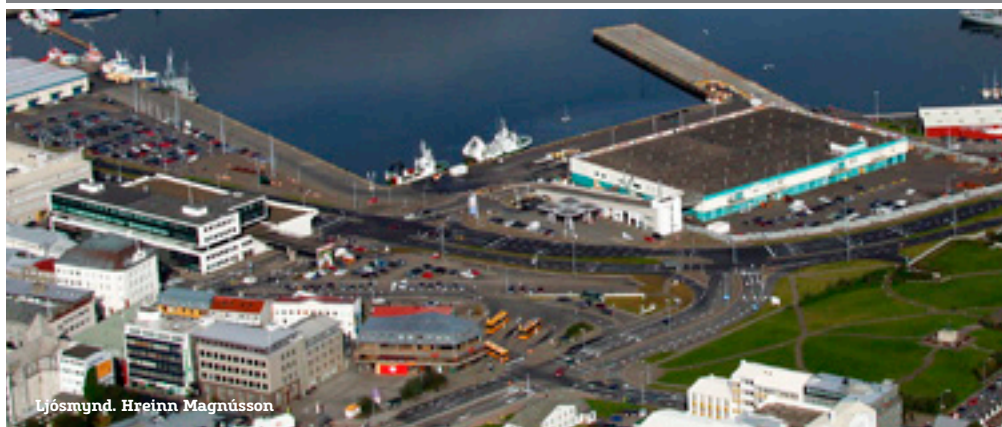
„Íbúðirnar, sem eru í stærri kantinum miðað við það sem gengur og gerist hérlandis, verða seldar á almennum markaði og mjög til þeirra vandað,“ segir Sveinn Björnsson, framkvæmdastjóri Íslenskra fasteigna, fasteignapróunarfélagsins sem er í forsvari fyrir framkvæmdunum á Austurhafnarreitnum.

„Við höfum gert gagngerar breytingar á verkefninu frá því við tókum við því, stækkað íbúðir og komið til móts við kröfur, t.d. Reykjavíkurborgar, um útlit og uppbot. Í þessu verkefni er verið að vanda mjög til verka, varðandi m.a. efnisval, klæðningar, útlit á gluggum og þess háttar.“

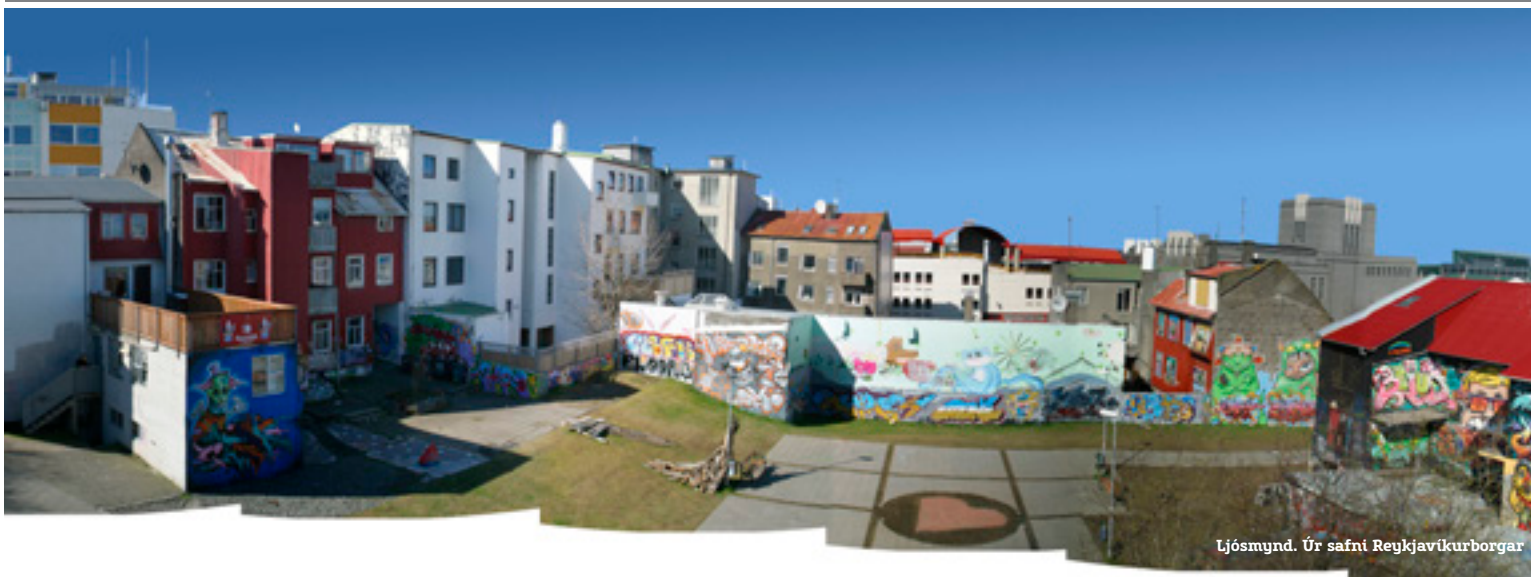
Jarðvinnu er nýlega lokið á Austurhafnarreitnum og uppsteypa hafin. Verklok eru áætluð haustið 2019 en gert ráð fyrir að hægt verði eftir áföngum að flytja fyrr inn í hluta íbúðanna.



Gamla myndin: Við Austurhöfn



Gamla myndin: Hjartagarðurinn



Ljósmynd. Úr safni Reykjavíkurborgar

Hljómalindarreitur

Byggingu er svo lokið á 26 íbúðum á Hljómalindarreitnum svokallaða þar sem er blönduð byggð með íbúðum, hóteli, verslunum og þjónustu. Íbúðirnar snúa annars vegar út að Klapparstíg og hins vegar að Laugavegi og er meðalstærð þeirra um 60 m².

Miklu hefur verið breytt á Hljómalindarreitnum en áhersla var lögð á að halda í gamla miðbæjar-

útltið og stemninguna. Laugavegur 17 og 19 eru í raun ný hús með upprunalegu útlti, íbúðirnar þar eru 10 talsins og um 90 m² að flatarmáli. Klapparstígur 28 er endurgert hús með fimm íbúðum, sem eru 74-130 m², en Klapparstígur 30 er nýtt hús með 11 íbúðum á stærðarbilinu 40-80 m². Undir torginu á reitnum er bílakjallari sem tilheyrir hótelinu og íbúðunum á reitnum.

Kristján Sveinlaugsson, hjá verktakafyrirtækinu Þingvangi sem byggir á Hljómalindarreitnum, segir að samstarfið við borgina hafi verið gott. „Þetta er fyrsta verkefnið sem við unnum eftir hrun og fyrsta stóra verkefnið sem var þá í gangi. Við lærðum gríðarlega mikið af þessu og Reykjavíkurborg lærði líka mjög mikið en þarna erum við að byggja og gera upp gömul hús og halda götumyndinni. Útkoman er bara frábær.“



- » 26 íbúðir fyrir almennan markað
- » Stærð íbúða á bilinu 40-130 m²
- » Verkinu er svo lokið

Borgarhluti 2: Miðborg

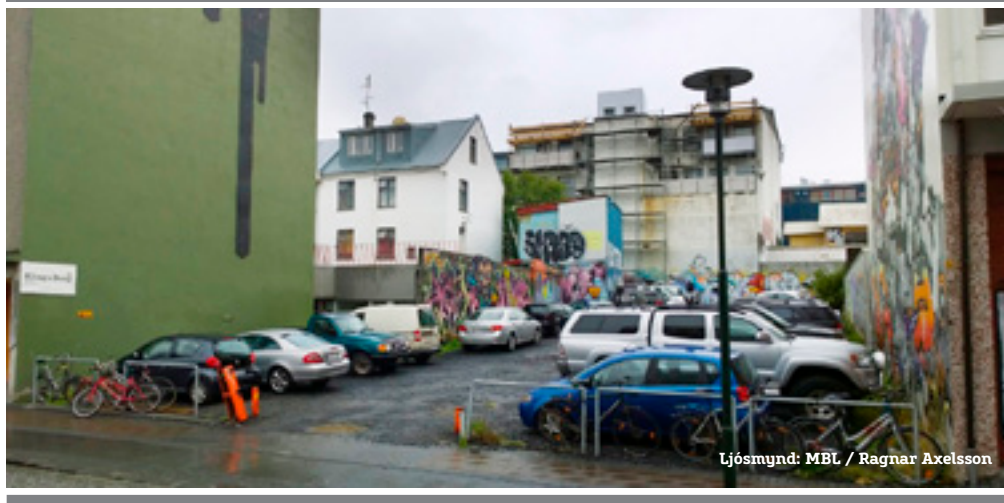
Brynjureitur

Framkvæmdir standa yfir við byggingu 72 íbúða á svokölluðum Brynjureit í miðborginni á sameiginlegri lóð Hverfisgötu 40-44 og baklóðanna Laugavegs 27a-27b, þar sem verður blönduð byggð með íbúðum, verslunum og þjónustu. Meðalstærð íbúðanna er um 65 m². Verklök eru áætluð í ársbyrjun 2019.

Brynjureiturinn samanstendur af þremur húsum sem tengjast með sameiginlegum kjallara. Húsið við Hverfisgötu er fimm til sex hæðir og þar verða 49 íbúðir. Í Laugaveghúsunum, sem reist eru ofan á bílajakjallara byggingarinnar, verða 23 íbúðir. Húsin eru þrjár hæðir auk laufskála á þaki sem tengist þakgarði. Íbúðirnar eru á bilinu 35-80 m² og ættu að henta fyrstu kaupendum, þeim sem vilja minnka við sig húsnæði eða vilja eiga litla íbúð miðsvæðis í borginni.

Kristján Sveinlaugsson, hjá verktakafyrirtækinu Þingvangi sem annast framkvæmdir, segir að þétting byggðar, eins og á sér stað á Brynjureitnum, krefjist mikillar skipulagningar. „Þetta er mjög þröngt og erfitt og við þurfum að spila vel með borginni til þess að þetta gangi upp.“

Gamla myndin: Frá Hverfisgötu



- » 72 íbúðir fyrir almennan markað
- » Stærð íbúða á bilinu 35-80 m²
- » Áætluð verklök um áramótin 2018/2019

- » 67 íbúðir fyrir almennan markað
- » Særð íbúða 55-170 m²
- » 24 íbúðir afhentar fyrir áramót 2017 og 43 vorið 2018



Tölvumynd: Úti - Inni Arkitektar

Frakkastígsreitur

Á Frakkastígsreit eru í byggingu 67 litlar og meðalstórar íbúðir sem munu tengjast skjól-góðum, lokuðum garði en á götuhæðum bygginganna, sem snúa að Laugavegi, Frakkastíg og Hverfisgötu, verða verslanir, veitingahús og þjónusta. Íbúðirnar eru 55-170 m² að stærð og eru heildarverklok áætluð í maí 2018.

Framkvæmdir hófust haustið 2014 og er nú verið að leggja lokahönd á innréttingu 24 íbúða við Hverfisgötu og í inngarði reitsins. Þær verða tilbúnar fyrir áramótin 2017/2018. Uppsteypu við Frakkastíg lýkur í næsta mánuði og verða þær 43 íbúðir sem þar eru tilbúnar til afhendingar vorið 2018.

Hulda Þorsteinsdóttir hjá Blómaþingi ehf., sem er framkvæmdaaðili á Frakkastígsreitnum, segir að svæðið henti vel þeim sem vilji vera í hringiðu miðborgarinnar. „Þetta er mjög vel staðsettur reitur með skemmtilegum og góðum íbúðum fyrir fólk sem vill búa miðsvæðis. Svo er hérna garður sem verður bara til afnota fyrir íbúa, sem eru ákveðin lífsgæði.“

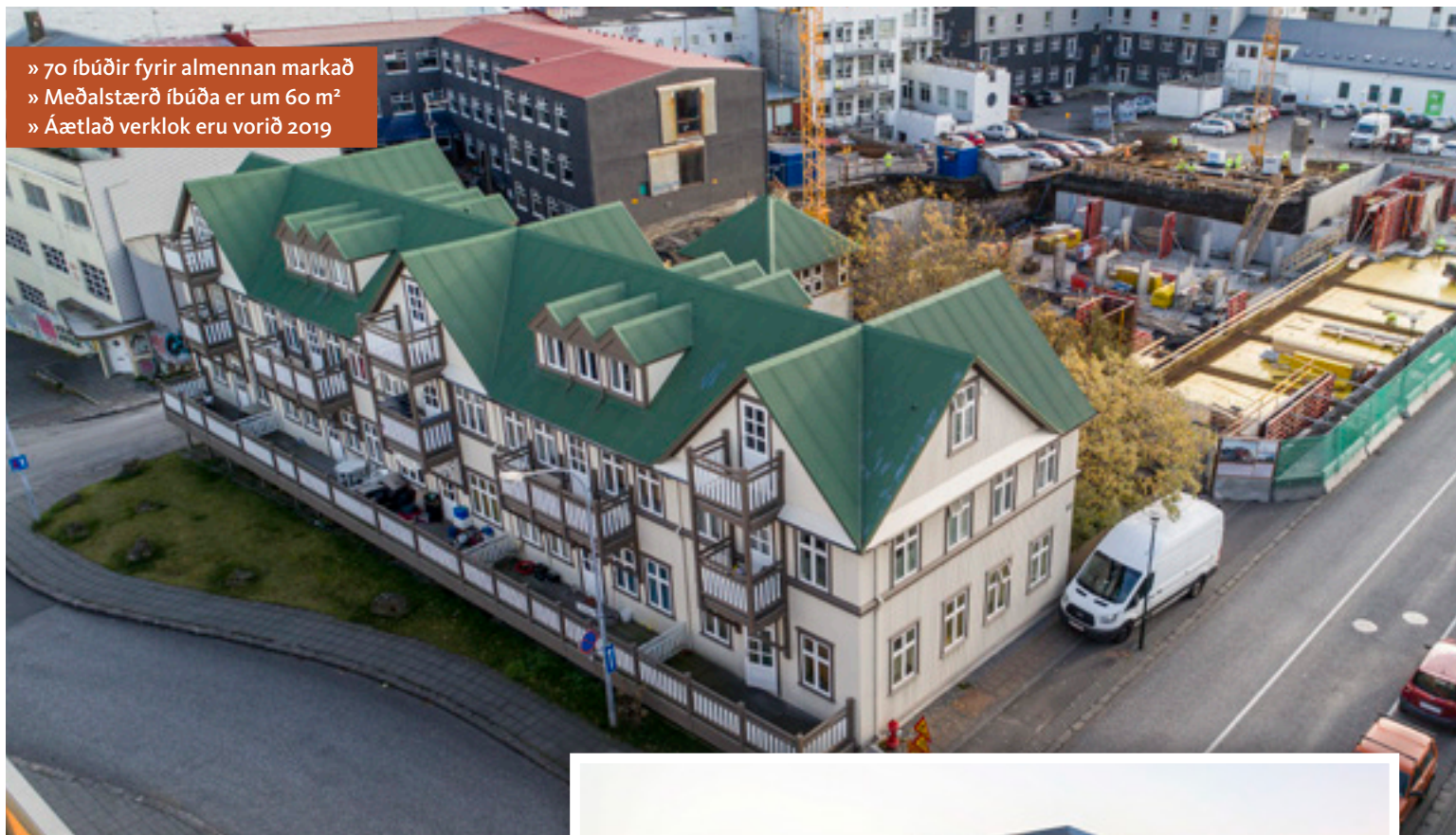
Gamla myndin: Frá Laugavegi



Ljósmynd: MBL / Guðmundur Rúnar Guðmundsson

Borgarhluti 2: Miðborg

- » 70 íbúðir fyrir almennan markað
- » Meðalstærð íbúða er um 60 m²
- » Áætlað verklok eru vorið 2019



Barónsreitur

Framkvæmdir eru hafnar við byggingu 70 íbúða með bílakjallara fyrir almennan markað við Hverfisgötu 85-93 á svokölluðum Barónsreit. Atvinnustarfsemi verður á jarðhæðum og eru allar íbúðirnar frekar í minni kantinum, eða um 60 m².

Sturla Geirsson hjá Rauðsvík ehf., sem stendur fyrir framkvæmdunum, segir að þeim miði vel áfram og eigi að ljúka vorið 2019.

„Við sjáum aðallega fyrir okkur yngra fólk, einstaklinga eða þá sem vilja búa í miðborginni,“ segir Sturla, aðspurður um markhópin fyrir þessar íbúðir.



Gamla myndin: Hverfisgata 85-89



Hverfisgata 61



» 12 íbúðir í byggingu á Hverfisgötu 61
» Meðalstærð íbúða um 100 m²

Framkvæmdir standa yfir við byggingu 12 íbúða á horni Frakkastígs og Hverfisgötu, norðan götunnar. Byggingu hússins er lokið og byrjað að

mála það að utan og vinna við frágang innanhúss. Meðalstærð íbúða hefur verið gefin upp um 100 m² en ekki fengust upplýsingar um áætluð

verklok. Eigandi verkefnisins er Almenna leigufélagið.

Laugavegur 59

Framkvæmdum er að ljúka við 11 leiguíbúðir í Kjörgarði, þekktu verslunar- og skrifstofuhúsi við Laugaveg 59 sem hefur allt verið endurnýjað að undanfögnu. Þriðju og fjórðu hæðinni hefur verið breytt úr skrifstofuhúsnæði í íbúðir og jafnframt var fimmta hæðin byggð ofan á húsið.

„Alls eru 11 íbúðir á þessum þremur hæðum, frá 85-146 m² með 2-4 herbergjum,“ segir Sæmundur H. Sæmundsson, húsasmíðameistari og framkvæmdastjóri Vesturgarðs ehf. sem stendur fyrir framkvæmdunum. Íbúðirnar verða leigðar í langtímaleigu, þær eru fullinnréttaðar og vel búnar. Mikið útsýni er á efri hæðunum og þaksvalir á efstu hæðinni með heitum pottum. Hverri íbúð fylgir eitt stæði í bílastæðahúsi Reykjavíkurborgar í nálægð við húsið.

Framkvæmdir hófust í lok ágúst 2016 og eru verklok áætluð um mánaðamótin nóvember/ desember 2017.



» 11 íbúðir fyrir leigumarkað
» Stærð íbúða 85-146 m²
» Áætluð verklok nóvember/desember 2017

Borgarhluti 2: Miðborg

- » 38 íbúðir fyrir almennan markað
- » Stærð íbúða 70-170 m²
- » Verklök haust 2018



Hverfisgata 94-96

Á horni Barónsstígs og Hverfisgötu er verið að byggja fimm hæða hús með 38 íbúðum og bílakjallara, ásamt plássi fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi á jarðhæð. Verklök eru áætluð haustið 2018.

„Við sjáum fyrir okkur að þessar íbúðir geti hentað fjölbreyttum hópi fólks sem vill búa miðsvæðis í borginni,“ segir Jón Þór Jónsson hjá félaginu SA Byggingum sem stendur fyrir framkvæmdunum. Íbúðirnar, sem eru á stærðarbilinu 70-170 m², verða seldar á almennum markaði og eiga þær að vera tilbúnar haustið 2018. Framkvæmdum miðar vel þrátt fyrir mikla umferð og þrengsli í kringum byggingarsvæðið og er uppsteypa hússins komin vel á veg.



Gamla myndin: Hverfisgata



Hverfisgata 88-92



Við Hverfisgötu er annars vegar verið að reisa nýbyggingu á lóðinni nr. 92 sem mun hýsa 24 íbúðir, sem verða að meðaltali um 100 m² að stærð og hins vegar er verið að gera upp og endurbyggja húsin á Hverfisgötu 88 og 90, þar

sem verða fimm 90 m² íbúðir eða alls 29 íbúðir. Framkvæmdir eru hafnar við Hverfisgötu 92, framkvæmdir á 88 og 90 eru í skipulagsferli, en gert er ráð fyrir að báðum verkefnum verði lokið um mitt ár/haust 2019.

„Íbúðirnar eru fyrst og fremst fyrir fólk sem sækist eftir að búa í miðborginni, bæði yngra og eldra fólk,“ segir Sturla Geirsson hjá Rauðsvík ehf., sem stendur að verkefninu.

Samþykkt deiliskipulag:



Barónsreitur-Skúlagata

Samþykkt deiliskipulag liggur fyrir vegna endurgerðar og byggingar um 105 íbúða á svokölluðum Barónsreit við Skúlagötu. Meðalstærð íbúða er áætluð 111 m² og einnig er gert ráð fyrir hótél-, verslunar- og þjónustustarfsemi.



Nauthólsvegur

Samþykkt deiliskipulag vegna byggingar um 440 íbúða við Nauthólsveg liggur fyrir en þar er m.a. áformað að reisa Háskólagarða HR við rætur Öskjuhlíðar. Gert er ráð fyrir 390 nemendaíbúðum af mismunandi stærðum og um 65 íbúðum á lóð Reykjavíkurborgar norðan við lóð HR. Meðalstærð íbúða er áætluð um 48 m².

Borgarhluti 3: Hlíðar



Hlíðarendi

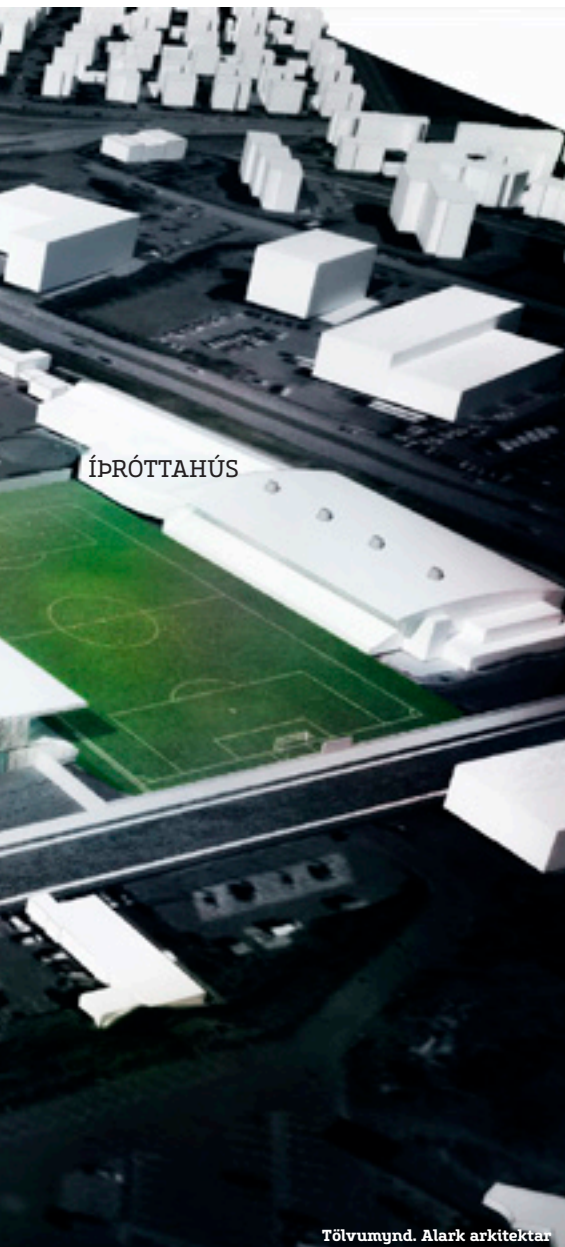
Á Hlíðarenda eru framkvæmdir komnar á fullt og iðnaðarmenn að störfum við að fullgera 40 íbúðir í fyrsta húsinu að Hlíðarenda 4 á svokölluðum B reit. Um er að ræða 22 tveggja herbergja íbúðir, 15 þriggja herbergja og þrjár stærri íbúðir auk atvinnuhúsnæðis á neðstu hæð. Þessar íbúðir verða afhentar í janúar 2018. Á öllu svæðinu munu rísa a.m.k. 780 íbúðir á næstu árum.

„Reitir D, E og F eru tilbúnir undir sökkla og byggingarframkvæmdir eru að hefjast. Þessa dagana er svo verið að endurskipuleggja A reitinn en þar er verið að leggja upp með nýtt skipulag með fleiri íbúðir í stað atvinnuhúsnæðis sem áformað var þar í upphafi. Ef efnahagsástandið verður áfram gott munum við ljúka þessu frábæra

verkefni á næstu 5 árum,“ segir Brynjar Harðarson, framkvæmdastjóri Valsmanna hf. sem hafa drifið verkefnið áfram í samstarfi við borgina.

Hlíðarendi verður svokölluð randbyggð en húsinn standa við göturnar en á milli þeirra verða skjólríkir inngarðar. Flestar íbúðanna verða tveggja og þriggja herbergja í bland við stærri íbúðir á efstu hæðum. Notast verður við umhverfisvænar lausnir á öllum reitnum og vatni, sem fellur á svæðið, skilað til friðlandsins í Vatnsmýri og Tjarnarinnar með grænum ofanvatnslausnum. Þá verður flokkuðu sorpi safnað í svokallaða djúpgáma.





ÍÞRÓTTAÐÚS

Tölvumynd. Alark arkitektar



Tölvumynd. Alark arkitektar



Tölvumynd. Alark arkitektar



Borgarhluti 3: Hlíðar

- » 84 íbúðir í byggingu – búið að afhenda 120 íbúðir
- » Stærð íbúða á bilinu 45-192 m²
- » Áætluð verklok sumarið 2018



Smiðjuholt

Á svokölluðum Smiðjuholtsreit við Einholt og Þverholt í Reykjavík er bygging 203 nýrra búseturéttaríbúða í fullum gangi. Þegar er búið að byggja og úthluta 120 íbúðum, í tveimur áföngum árin 2016 og 2017, en verið er að afhenda síðustu íbúðirnar í þessum mánuði. Jafnframt er þriðji áfanginn, 83 íbúðir, kominn í

byggingu og er uppsteypu lokið. Þær íbúðir eru á bilinu 45-192 m² og verða tilbúnar til afhendingar sumarið 2018.

Búseti hefur veg og vanda af uppbyggingunni og Bjarni Þór Þórólfsson framkvæmdastjóri segir uppbygginguna hafa gengið vel. Íbúðirnar séu

mjög fjölbreyttar, allt frá litlum einingum upp í rúmgóðar „townhouse“ íbúðir á tveimur hæðum. „Hér erum við búnir að byggja hús sem henta fjölbreyttum hópum. Félagsbústaðir eru með 20 af þessum 204 íbúðum og hér er gott dæmi um það prýðissamstarf sem er á milli Búseta og Reykjavíkurborgar.“

Gamla myndin: Einholt



Ljósmynd: MBL / Brynjar Gauti



Samþykkt deiliskipulag:



KHÍ lóð

Samþykkt deiliskipulag vegna byggingar 160 íbúða liggur fyrir á svokallaðri KHÍ lóð við Stakkahlíð. Búið að veita Byggingafélagi námsmanna vilyrði fyrir tveimur lóðum fyrir um 100 nemendaíbúðir og þar á að byggja 50-60 íbúðir fyrir eldri borgara samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Meðalstærð íbúða er áætluð um 70 m².

Góð staðsetning



Edda Ívarsdóttir flutti nýverið inn í nýtt hverfi Búseta við Þverholt ásamt syni sínum: „Ég flutti inn nú í ágúst eða á

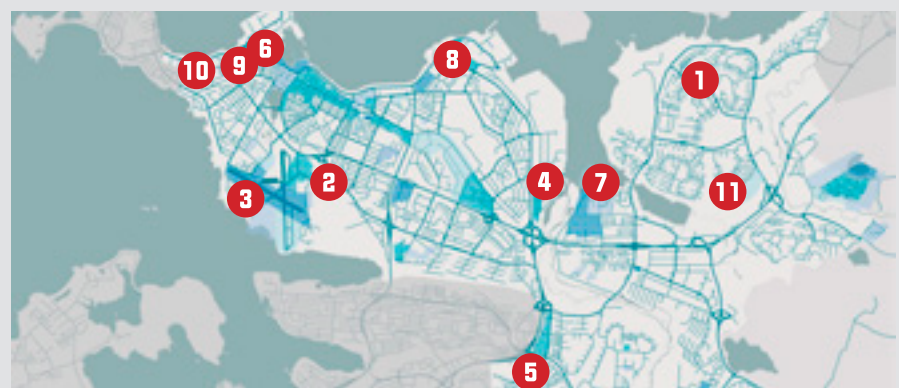
sama degi og nær allir aðrir íbúar. Ég er í þriggja herbergja íbúð sem er mjög vel skipulögð og allt rýmið nýtist vel. Við erum mjög ánægð hér, opið rými er milli eldhúss og stofu og útsýnið héðan af fjórðu hæðinni er alveg frábært.“ Edda er einnig ánægð með garðinn, sem er í miðri húsaþyrpingunni að skandínavískum sið, og segir það hafa komið sér á óvart að garðurinn hafi verið fullfrágenginn þegar íbúarnir fluttu inn. Slíkt sé fremur óvenjulegt.

„Helsti kosturinn þar fyrir utan er hversu miðsvæðis húsnæðið er. Þetta er ekki ódýrasta íbúð í heimi en ég get losað mig við bílinn og gengið allt sem ég þarf að fara. Bónus er hér rétt hjá, það er stutt í bæinn sem og Kringluna og einnig stutt á Hlemm ef maður þarf að taka strætó. Það vill svo til að ég vinn miðsvæðis og það er stutt fyrir strákinn minn í Austurbæjar-skólann. Staðsetningin er því snilld.“

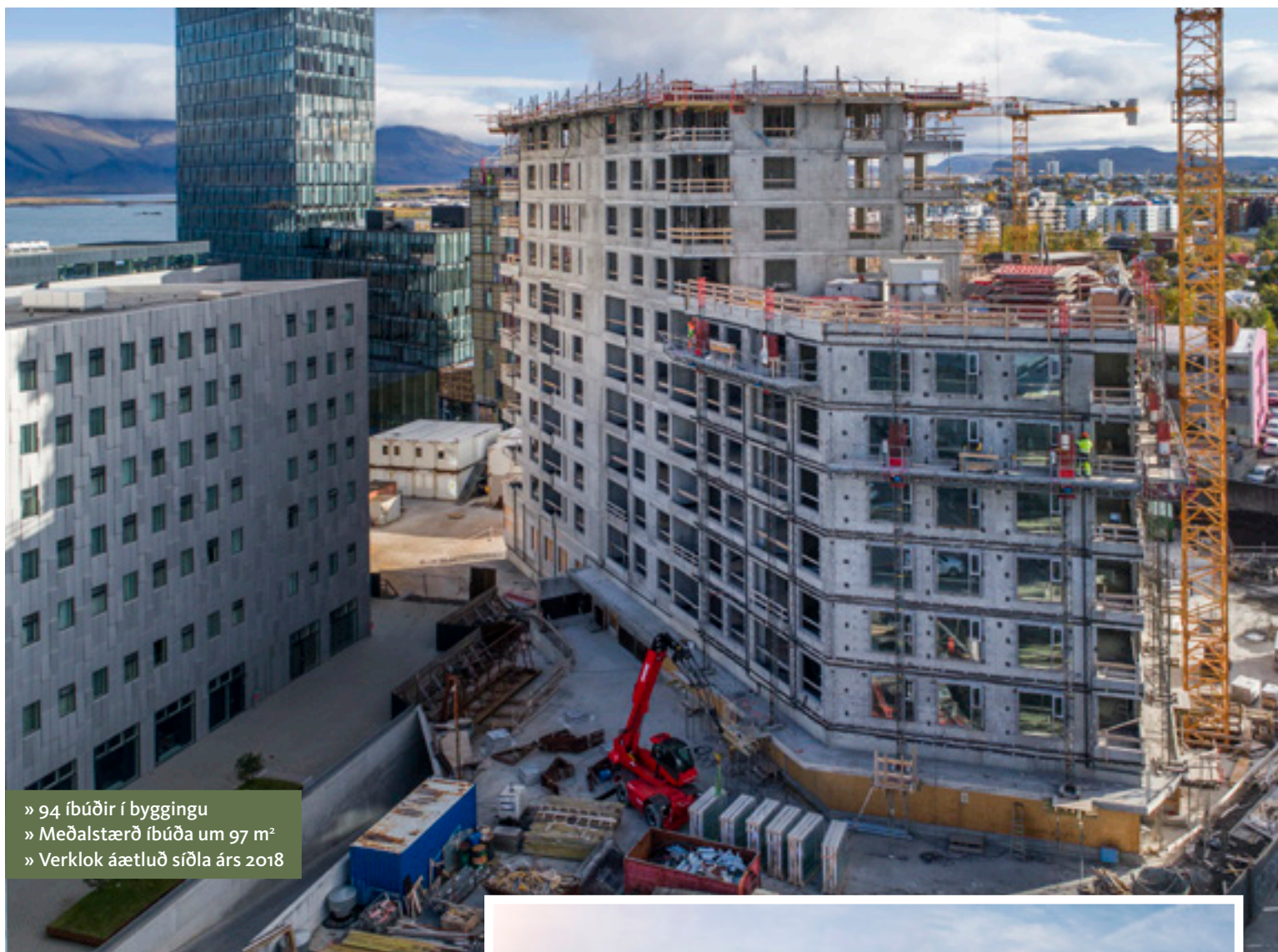
Sértæk búsetuúrræði

Uppbyggingaráætlun í sértækum húsnæðisúrræðum gerir ráð fyrir allt að 126 nýjum rýmum fram til ársins 2030 vítt og breytt um borgina. Sértæk húsnæðisúrræði eru sérhannaðir íbúðakjarnar og félagslegar leiguíbúðir fyrir fatlaða.

| Staður | Rými |
|-------------------------|---------|
| 1 Spöng | 10 rými |
| 2 Nauthólsvegur | 6 |
| 3 Skerjafjörður | 28 |
| 4 Vogabyggð | 28 |
| 5 Suður Mjódd | 6 |
| 6 Vesturbugt | 10 |
| 7 Bryggjuhverfi | 6 |
| 8 Kirkjusandur | 0 |
| 9 Landhelgisgæslureitur | 10 |
| 10 Keilugrandi | 6 |
| 11 Keldur | 6 |



Borgarhluti 4: Laugardalur



» 94 íbúðir í byggingu
» Meðalstærð íbúða um 97 m²
» Verklök áætluð síðla árs 2018

Höfðatorg 1

Um þessar mundir rís 12 hæða íbúðaturn við Höfðatorg ásamt 9 hæða skrifstofu- og þjónustuhúsnæði. Þar starfa nú á annað hundrað iðnaðarmanna en áætluð verklök eru á síðari hluta næsta árs, haustið 2018.

Íbúðaturninn við Bríetartún er 94 íbúða fjölbýlishús á sjö og tólf hæðum en þess má geta að hann verður sá fyrsti á Íslandi sem búinn er vatnsúðakerfi. Í húsinu verða tvö stiga- og lyftuhús með tveimur lyftum í hvoru lyftuhúsi. Stæði eru í bílakjallara svæðisins sem er samtengdur öðrum byggingum við Höfðatorg. Eykt ehf. sér um allar framkvæmdir á Höfðatorgi.



Tölvumynd. PK Arkitektar



» Bygging 44 íbúða fyrir aldraða
» Stærð íbúða á bilinu 70-145 m²
» Sölu íbúða að ljúka og stutt í verklok

Mánatún

Framkvæmdum við 44 nýjar öryggis- og þjónustuíbúðir fyrir aldraða við Sóltún 1-3 er nýlega lokið.

Íbúðirnar eru öryggis- og þjónustuíbúðir fyrir 60 ára og eldri og tengjast starfsemi hjúkrunarheimilisins Sóltúns. Þær eru 2-4 herbergja á stærðarbilinu 70-145 m². Bílastæði eru í kjallara.

Fasteignapróunarfélagið Íslenskar fasteignir hafði umsjón með byggingu íbúðanna. Sveinn Björnsson framkvæmdastjóri segir verkefnið á lokametrunum. Sala íbúðanna sé langt komin og þegar flutt í margar þeirra.



» Bygging 108 íbúðir
» Meðalstærð íbúða 123 m²



Tölvumynd. ATELIER arkitektar



Tölvumynd. Zappalín arkitektar

» 21 íbúð fyrir almennan markað
» 85-115 m² íbúðir, ein 190 m²
» Verklok áætluð seinni hluta árs 2018

Borgartún 28

Í vor hófust byggingarframkvæmdir við Borgartún 28 en þar verða byggðar 21 íbúð, flestar tveggja til þriggja herbergja, 85 og 115 m² að stærð. Að auki verður 190 m² þakíbúð á efstu hæð en verslunar-rými á þeirri fyrstu.

„Við gerum ráð fyrir að verkið taki 18-20 mánuði í framkvæmd og að fyrstu íbúar geti því flutt inn síðla árs 2018,“ segir Guðlaugur Adolfsson, framkvæmdastjóri Fagts ehf. sem sér um framkvæmdina.

Guðlaugur segir framkvæmdina hafa gengið vel til þessa og samstarf verið gott við borgaryfirvöld. „Þessar íbúðir verða allar til sölu fyrir almennan markað. Sérstafa okkar felst ef til vill sérstaklega í staðsetningunni en Borgartúnið er vinsælt, einkum fyrir þá sem vilja vinna hér og búa. Hér er stutt í alla þjónustu, hvort sem þú ert gamall eða ungur, og allt við höndina.“

Sigtúnsreitur

Framkvæmdir eru að hefjast við byggingu 108 íbúða á svokölluðum Sigtúnsreit þar sem verslun og gróðrarstöð Blómavals var lengi vel staðsett.

Gert er ráð fyrir átta byggingum á reitnum, þriggja til sex hæða háum og mismunandi stórum, ásamt skjólgóðum garði á milli þeirra og

torgi. Byggingar við Sigtún verða lágreistar, þannig að þær falli vel að götumyndinni og núverandi byggð handan götunnar en síðan hækka byggingarnar á móti Engjateig til suðurs og að hæsta hluta núverandi bygginga við Sigtún 38. Meðalstærð íbúða verður um 123 m².

Borgarhluti 4: Laugardalur



- » 74 leiguíbúðir fyrir 60 ára og eldri
- » Stærð íbúða er á bilinu 74-109 m²
- » Verklök eru áætluð sumarið 2018

Mörkin – Suðurlandsbraut 68-70

Bygging 74 íbúða fyrir eldri borgara í Mörkinni, Suðurlandsbraut 68-70, gengur vel. Þetta verða leiguíbúðir í tveimur byggingum, á stærðarbilinu 74-109 m² og eru verklök fyrri áfangans vorið 2018 og síðari áfangans sumarið 2018.

Það er dvalar- og hjúkrunarheimilið Grund sem stendur að byggingu íbúðanna sem verða

tengdar við hjúkrunarheimilið vestan við byggingarnar. „Þetta er alls ekki hjúkrunarheimili, heldur íbúðir fyrir þá sem eru 60 ára og eldri, hressir og kátir, eru á eigin vegum en þurfa kannski sumir aðstoð,“ segir Gísli Páll Pálsson hjá Grund. Verkefnið hefur gengið vel eftir að framkvæmdir komust af stað og vonast Gísli til að hægt verði að flytja inn í norðurhúsið í apríl/

maí 2018 og suðurhúsið í júlí/ágúst. „Það er búið að steypa upp norðurhúsið og langt komið með að steypa sökkla fyrir suðurhúsið. Tengibyggingin er komin, þannig að tengingin við hjúkrunarheimilið verður tilbúin í apríl/maí 2018 þegar íbúðirnar verða tilbúnar.“

Samþykkt deiliskipulag:



Höfðatorg II

Samþykkt deiliskipulag liggur fyrir vegna byggingar 126 íbúða á Höfðatorgi II, á horni Skúlagötu og Höfðatorgs. Meðalstærð íbúða er áætluð um 59 m².



Sætúnsreitur

Deiliskipulag hefur verið samþykkt vegna byggingar 100 íbúða og skrifstofu-, verslunar- og þjónustuhúsnæðis við Guðrúnartún á svokölluðum Sætúnsreit. Framkvæmdir eru hafnar á einni lóð. Meðalstærð íbúða er um 100 m².



Tölvumynd. ASK Arkitektar

Kirkjusandur

Samþykkt hefur verið deiliskipulag fyrir allt að 300 íbúðir auk atvinnuhúsnæðis á Kirkjusandsreit, sem spannar lóðir Strætó og Íslandsbanka við Sæbraut. Reykjavíkurborg ráðstafar 150 íbúðum og verður hluti af þeim leiguíbúðir, en stefnt er að fjölbreyttri íbúasamsetningu á svæðinu. Meðalstærð íbúða er um 110 m².



Sóltún 2-4

Samþykkt deiliskipulag liggur fyrir vegna uppbyggingar nýrra hjúkrunar-rýma. Byggja á 30 íbúðir við Sóltún 2-4 á vegum hjúkrunarheimilisins Sóltúns.



Tölvumynd. ATELIER arkitektar

Borgartún 34-36

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



Tölvumynd. Teiknistofan Tröð/Jvanspijker+FELIXX

Vogabyggð I og II

Svæðinu austan Sæbrautar verður breytt í íbúða- og atvinnusvæði og liggur samþykkt deiliskipulag nú fyrir vegna Vogabyggðar I og II, tveggja af fimm þáttum verkefnisins. Svæðið er eingöngu atvinnusvæði í dag en eftir breytingar verður fjórðungur húsnæðis ætlaður atvinnustarfsemi.

Í Vogabyggð I, sem liggur að sjó sunnan Kleppsmýrarvegur og austan Dugguvogar, er fyrirhugað að byggja 330 íbúðir. Meðalstærð þeirra verður um 100 m². Í Vogabyggð II, sem liggur sunnan Kleppsmýrarvegur og sitt hvoru megin við Dugguvog austan Sæbrautar og út að sjó, er ráðgerð blönduð byggð með 776 íbúðum, skrifstofu-, verslunar- og þjónustuhúsnæði o.fl. Meðalstærð íbúða verður 86 m².

Borgarhluti 5: Háaleiti - Bústaðir



- » 360 íbúðir fyrir almennan markað
- » Stærð íbúða er á bilinu 28-160 m²
- » 70 íbúðir afhentar árið 2018 og 160 íbúðir árið 2019
- » Verklök áætluð sumarið 2020

Efstaleiti

Framkvæmdir standa yfir við byggingu 360 íbúða á svokölluðum RÚV reit umhverfis Útvarpshúsið við Efstaleiti auk um 1.000 m² atvinnuhúsnæðis.

Íbúðirnar verða mjög fjölbreytilegar að stærð, eða á bilinu 28-100 m² og ein íbúð verður 160 m². Uppsteypu er að mestu lokið á fyrsta áfanga verksins, 70 íbúðunum við Jaðarleiti á C reit sunnan við Útvarpshúsið og verða þær tilbúnar til afhendingar vorið 2018. Vinna við annan og þriðja áfanga verksins norðan við Útvarpshúsið er einnig hafin. Áætlað er að afhenda 160 íbúðir á A reit síðsumars 2019. Sumarið 2020 verða svo afhentar síðustu 130 íbúðirnar sem rísa á B reit.

Byggingafélagið Skuggi hefur veg og vanda af uppbyggingu Efstaleitisins og segir Hilmar Ágústsson að þeim hafi þótt heillandi að takast á við það krefjandi verkefni að búa til og skipuleggja margar og frekar litlar íbúðir fyrir fólk á öllum aldri, en ekki síst ungt fólk, inni í rótgrónu umhverfi. Um tvö ár tók að deiliskipuleggja svæðið og segir Hilmar að samstarfið við borgina sé bæði mikið og ágætt. „Þetta er eitt af fyrstu stóru þéttingarverkefnum í Reykjavík, sem hefur kallað á margar nýjar ákvarðanir í skipulagi og að hugsa hluti upp á nýtt. Þetta hefur tekið tíma en allir lagst á eitt og gengur nokkuð vel.“



Gamla myndin: Efstaleiti



Sogavegur 73-77



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

Tölvumynd. THG Arkitektar

Framkvæmdir eru hafnar við byggingu 45 íbúða fyrir almennan markað í tveimur fjölbýlishúsum við Sogaveg 73-77. Meðalstærð íbúða verður 94 m² og eru verklok áætluð vorið 2019.

Fjölbýlishúsin tvö verða allt að þrjár hæðir, þar sem hver hæð er dregin aðeins inn miðað við hæðina fyrir neðan og verða íbúðirnar af mismunandi stærðum, 55-130 m². Það er fyrirtækið SV737 ehf. sem stendur fyrir verkefninu.



- » 20 búseturéttaríbúðir
- » Stærð íbúða 66-84 m²
- » Verklök haustið 2018

Tölvumynd. Sigríður Ólafsdóttir arkitekt

Skógarvegur

Á vegum Búseta eru að hefjast framkvæmdir við byggingu 20 íbúða fjölbýlishúss við Skógarveg. Um er að ræða þriggja hæða hús með opnum svalagangi og hálfniðurgrafinni bílageymslu. Lyfta tengir bílakjallara við efri hæðir hússins. Í húsinu verða 11 tveggja herbergja íbúðir, um 66 m² og 9 þriggja herbergja sem eru um 84 m². Undirbúningur verkefnisins hefur staðið yfir í nokkurn tíma og fellur það undir vilyrði borgarinnar frá 2016 um að Búseti fengi byggingarétt á fleiri lóðum í borginni. Verklök eru áætluð í nóvember 2018.

Samþykkt deiliskipulag:



Vigdísarlundur

Samþykkt deiliskipulag liggur fyrir vegna byggingar 20 íbúða á svokölluðum Vigdísarreit í vestanverðum Fossvogi, sem afmarkast af Fossvogsvegi, Árlandi og göngustígum. Með gerð deiliskipulagsins er fylgt eftir áformum Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 um mótun byggðar í vestanverðum Fossvogi og stuðlað að hæfilegri uppbyggingu á svæðinu.



Sléttuvegur

Við Sléttuveg hefur verið samþykkt deiliskipulag fyrir 307 íbúðir. Þar verða m.a. 126 leigubúðir fyrir eldri borgara, 100 hjúkrunnarrými og íbúðir sem Félagsbústaðir munu eignast.

Suður Mjódd-Árskógar 1-3



- » 68 íbúðir í byggingu fyrir eldri borgara
- » Stærð íbúða á bilinu 65-130 m²
- » Áætluð verklok um mitt ár 2019



Tölvumynd. Arkis

Framkvæmdir standa yfir við byggingu tveggja fjölbýlishúsa við Árskóga 1-3 í Suður Mjódd með 68 íbúðum fyrir 60 ára og eldri. Íbúðirnar eru fyrir Félag eldri borgara í Reykjavík og nágrenni, á bilinu 65-130 m² og verklok áætluð um mitt ár 2019.

„Hluti af okkar verkefnum er að tryggja að félagsmenn geti keypt hagkvæmt eigið húsnæði,“ segir Gísli Jafetsson, framkvæmdastjóri FEB. Stutt er í alla þjónustu og félagsstarf í Árskógum. Byggingarfélagið MótX annast framkvæmdir.

Íbúðir eldri borgara og hjúkrunarrými

Reykjavíkurborg vinnur stöðugt að fjölgun búsetuúrræða fyrir eldri borgara og eru áform 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 Söltún 1-3 | 44 íbúðir | Hjúkrunarheimilið Söltún | Framkvæmdum að ljúka |
| 2 Suður Mjódd | 68 íbúðir | Félag eldri borgara | Jarðvinna hafin – skipulag í endurskoðun |
| 3 Suðurlandsbraut 68-70 | 74 íbúðir | Dvalar- og hjúkrunarheimilið Grund | Framkvæmdir hafnar |
| 4 Stakkahlíð | 60 íbúðir | Samtök aldraðra | Skipulag samþykkt |
| 5 Skógarvegur | 126 íbúðir | Hrafnista | Skipulag samþykkt |
| 6 Hraunbær 103 | 60 íbúðir | Félag eldri borgara | Skipulag samþykkt |
| 7 Seljahlíð | 20 íbúðir | | Í skoðun |
| 8 Sléttuvegur | 105 hjúkrunarrými | Hrafnista | Samþykkt deiliskipulag |
| 9 Söltún 2-4 | 30 íbúðir/rými | Hjúkrunarheimilið Söltún | Samþykkt deiliskipulag |



Hjúkrunarrými

Viljayfirlýsingar liggja fyrir við Hrafnistu og Söltún um uppbyggingu 135 hjúkrunarrýma/íbúða.

Borgarhluti 7: Árbær

Samþykkt deiliskipulag:



Hraunbær 103-105

Samþykkt deiliskipulag liggur fyrir vegna nýrrar lóðar sem er í beinu framhaldi af núverandi lóð við Hraunbæ 103-105 þar sem áformað er að byggja 60 íbúðir fyrir eldri borgara. Uppbyggingin er í samræmi við áherslur um þéttingarsvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-20130. Meðalstærð íbúða áætluð 85 m².

Norðlingaholt-Elliðabraut

Breytingar á deiliskipulagi Norðlingaholts vegna lóða nr. 4-6, 8-10 og 12 við Elliðabraut hafa hlotið samþykki. Áður var gert ráð fyrir atvinnuhúsnæði en þar er nú gert ráð fyrir byggingu 200 íbúða. Meðalstærð þeirra er áætluð 83 m².

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 3-5 árum í Reykjavík sem skiptast þannig eftir hverfum:

| Staðsetning | Fjöldi | Staða skipulags | Staða verkefnis |
|---------------------|------------|--------------------|-----------------|
| 1 Keilugrandi | 60 íbúðir | Skipulag samþykkt | Að hefjast |
| 2 Smiðjuholt | 203 íbúðir | Skipulag samþykkt | Í gangi |
| 3 Skógarvegur | 20 íbúðir | Skipulag samþykkt | |
| 4 Suður Mjódd | 57 íbúðir | Skipulag í vinnslu | |
| 5 Reynisvatnsás | 18 íbúðir | Skipulag samþykkt | Í gangi |
| 6 Úlfarsárdalur | 50 íbúðir | Skipulag í vinnslu | Viljayfirlýsing |
| 7 Bryggjuhverfi III | 50 íbúðir | Skipulag í vinnslu | Viljayfirlýsing |



Borgarhluti 8: Grafarvogur



» 280 íbúðir í byggingu
» Meðalstærð íbúða um 100 m²
» Heildarverklok áætluð 2019

Bryggjuhverfi II

Byggingu 280 íbúða í II. áfanga Bryggjuhverfis miðar vel. 185 íbúðir verða tilbúnar um áramót 2017/2018 og heildarverklok áætluð snemma árs 2019. Meðalstærð íbúða er um 100 m².

„Áhersla var lögð á fjölbreytt framboð góðra íbúða í þessum áfanga, bæði einstaklings-, tveggja, þriggja, fjögurra og fimm herbergja íbúða og á hagkvæmu verði í öllum samanburði,“ segir Þorvaldur Gissurason, framkvæmastjóri ÞG

Verks, sem annast byggingarframkvæmdirnar. Alls eru þetta 10 fjölbýlishús og lýkur fyrri hluta verksins um áramót en síðari hluta þess á að vera lokið snemma árs 2019.

Samþykkt deiliskipulag:



Mynd: Yrki arkitektar

Spöngin-Móavegur

Samþykkt deiliskipulag liggur fyrir vegna byggingar 156 íbúða fjölbýliskjarna við Móaveg í Grafarvogi á vegum Bjargs, fasteignapróunarfyrirtækis á vegum ASÍ og BSRB. Meðalstærð íbúða er 74 m². Ráðgert er að framkvæmdir hefjist snemma á árinu 2018, fyrstu íbúðirnar verði tilbúnar um mitt ár 2019 og framkvæmdalok eru áætluð í desember 2019. Félagsbústaðir verða með 20% íbúða.

Bygging námsmannaíbúða

Áform liggja fyrir um byggingu 1.360 námsmannaíbúða á næstu árum vegna samstarfs Reykjavíkurborgar við Háskóla Íslands og Félagsstofnun stúdenta, Háskólinn í Reykjavík og Byggingafélag námsmanna.

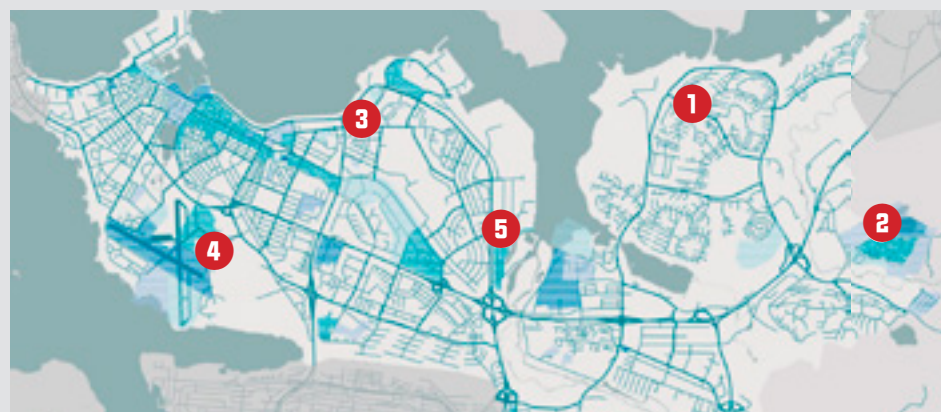
| Félagsstofnun stúdenta | | Byggingafélag námsmanna | | Háskólinn í Reykjavík | |
|-------------------------|--------|-------------------------|--------|-----------------------|--------|
| Staðsetning | Fjöldi | Staðsetning | Fjöldi | Staðsetning | Fjöldi |
| 1 Vesturbugt | 34 | 6 Stakkahlíð | 100 | 10 Öskjuhlíð | 390 |
| 2 Hringbraut | 85 | 7 Lóð Sjómannaskólans | 50 | | |
| 3 Suðurgata | 110 | 8 Grafarholt | 50 | | |
| 4 Vísindagarðar | 230 | 9 Bryggjuhverfi III | 100 | | |
| 5 Aðrir þéttingarreitir | 211 | | | | |



Samstarf við verkalýðshreyfinguna

Reykjavíkurborg hefur tekið höndum saman við Alþýðusamband Íslands og BSRB vegna byggingar 1.000 leiguíbúða á næstu árum og hefur Bjarg, leigufélag ASÍ og BSRB, þegar fengið úthlutað 397 lóðum frá borginni sem skiptast þannig eftir hverfum:

| Staðsetning | Fjöldi | Upphaf | Afhending | Verklök |
|-----------------|--------|--------------|----------------|----------------|
| 1 Móavegur | 156 | Janúar 2018 | Maí 2019 | Desember 2019 |
| 2 Úlfarsárdalur | 61 | Febrúar 2018 | Júní 2019 | September 2019 |
| 3 Kirkjusandur | 68 | Febrúar 2018 | Júní 2019 | Febrúar 2020 |
| 4 Nauthólsvegur | 52 | Mars 2018 | September 2019 | Janúar 2020 |
| 5 Vogabyggð I | 60 | Mars 2018 | September 2019 | Janúar 2020 |

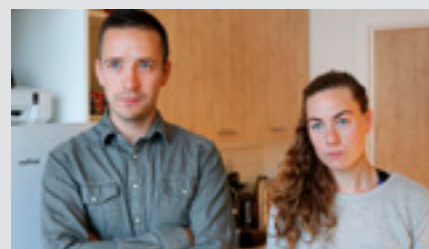


Vel heppnað

Byggingu 102 íbúða Félagsstofnunar stúdenta við Brautarholt 7, á svokölluðum Ásholtsreit ofan við Hlemm, lauk í ársbyrjun 2017.

Þar eru 70 einstaklingsíbúðir og 32 paríbúðir og er staðsetning á margan hátt hentug fyrir stúdenta við Háskóla Íslands, skammt frá HÍ við Stakkahlíð og í þægilegri göngu- og hjólafljarlægð frá háskólasvæðinu í Vatnsmýrinni. Jafnframt er stutt í almenningssamgöngur og alla þjónustu í miðbænum.

„Íbúðirnar eru litlar og hagkvæmar einingar með mikilli sameiginlegri aðstöðu til að efla félagslíf stúdenta. Þetta er ákaflega vel heppnað verkefni,“ segir Guðrún Björnsdóttir hjá Félagsstofnun stúdenta.



Góð staðsetning

Oddvar H. Árnason og Aldís Garðarsdóttir fluttu í 35 m² paraíbúð í Brautarholtinu í haust eftir að hafa verið á biðlista sl. vetur.

„Staðsetningin er góð, gott að vera á efstu hæð og góðar svalir,“ segja þau. Stutt sé í miðbæinn, á Hlemm og Laugavegin og svo sé það stór kostur að lágvöruverðsverslun er staðsett rétt hjá. Þau nota sameiginlega þvotta- og hjólaaðstöðu en finnst að nýta hefði mátt rýmið í íbúðinni betur og að þar vanti meira veggpláss.

Borgarhluti 9: Grafarholt – Úlfarsárdalur



» 52 íbúðir í byggingu
» Meðalstærð íbúða er 96 m²
» Verklök síðla árs 2018

Tölvumynd: mansard

Skyggnisbraut – Friggjarbrunnur

Bygging 52 íbúða fjölbýlishúss við Skyggnisbraut 14-18 og Friggjarbrunn 42-44 er stærsta byggingarverkefnið í Úlfarsárdal. Íbúðirnar verða á stærðarbilinu 60-120 m² og verklök eru áætluð síðla árs 2018.

Framkvæmdir við húsið, sem verður 4-5 hæðir

með fjórum stigahúsum og sameiginlegum bílakjallara, hófust í apríl 2017. Búið er að steypa upp kjallara/bílageymslur og uppsteypa fyrstu hæðarinnar er langt komin.

„Við erum bæði með stórar íbúðir, sem flestar fara í leigu, en einnig minni íbúðir, allt niður

í 60 m², sem flestar fara í sölu,“ segir Benedikt Gabríel Jóseppsson, framkvæmdastjóri og eigandi Bygg Ben, sem stendur fyrir framkvæmdum. Hann segir mikið lagt upp úr vönduðum frágangi, góðri hljóðvist og að fylgja nýjustu tækni og þróun við frágang íbúðanna sem eiga að vera tilbúnar til innflutnings næsta haust.

Úlfarsárdalur – aðrar framkvæmdir

Samkvæmt gildandi deiliskipulagi fyrir Úlfarsárdal er heimilt að byggja um 750 íbúðir í hverfinu. Þegar hafa um 500 íbúðir verið byggðar þar, auk þess sem hátt í 100 íbúðir eru í byggingu á svæðinu, að meðtöldum íbúðunum 52 við Skyggnisbraut/ Friggjarbrunn. Meðal annarra verkefna má nefna:

| | |
|-----------------------------|---|
| Sjafnarbrunnur 2: | Níu íbúðir í byggingu. Dalshús ehf. |
| Lofnarbrunnur: | Byggingu nýlega lokið á fjórum íbúðum. |
| Freyjubrunnur 31-33: | Tvö sjö íbúða hús í byggingu. Mánaðind ehf./Fagmót ehf. |
| Úlfarsbraut 82: | Fjórar íbúðir í byggingu. Byggingarfélagið Seres. |
| Úlfarsbraut 114: | Níu íbúðir í byggingu. Kjalarland ehf. |
| Sifjarbrunnur 2-8: | Fjögur raðhús í byggingu. Kjalarland ehf. |





- » 50 íbúðir í byggingu við Reynisvatnsás
- » Meðalstærð íbúða um 200 m²
- » Búseti er stærsti einstaki byggingaraðilinn með 18 raðhúsaíbúðir

Reynisvatnsás

Á Reynisvatnsási er verið að byggja 50 íbúðir í bæði raðhúsum og einbýlis-húsum og er meðalstærð þeirra um 200 m².

Búseti stendur fyrir byggingu 18 raðhúsaíbúða sem eru í fjórum raðhúsálínum á tveimur hæðum. Tíu húsanna eru á bilinu 145-148 m² að stærð en hin átta, sem eru með bílskúr, eru 176 m². Vinnu miðar vel og er búið að afhenda helming húsanna en framkvæmdir standa yfir við hinn hlutann. Afhending þeirra er ráðgerð í tveimur áföngum á næsta ári, í lok febrúar og í nóvember.



„Hluti íbúa sem eru fluttir inn bjuggu áður í Grafarholti en vildu stækka við sig og fá betri tengingu við skóla og íþróttastarf. Markhópurinn okkar er fjölskyldu- og barnafólk,“ segir Hlynur Örn Björgvinsson, tækni- og gæða-stjóri hjá Búseta. Hann segir staðsetninguna frábæra; stutt í skóla, á íþróttasvæði Fram og á Úlfarsfell, auk þess sem á næstu árum muni rísa bæði sundlaug, bókasafn og menningarmiðstöð á svæðinu.

Samþykkt deiliskipulag:



Úlfarsárdalur og Leirtjörn

Samkvæmt endurskoðuðu deiliskipulagi fyrir Úlfarsárdal verður íbúðum innan núverandi deiliskipulags fjölgað um allt að 290 íbúðir með því að endurskipuleggja og minnka bæði íbúðir og lóðir í hverfinu sem ekki hafa selst.

Jafnframt liggur fyrir samþykkt deiliskipulag vegna byggingar 360 íbúða við Leirtjörn í Úlfarsárdal, ofan Skyggisbrautar, þannig að alls verður heimilt að byggja 1.400 íbúðir í Úlfarsárdal, í stað þeirra 750 íbúða sem fyrra deiliskipulag dalsins heimilaði. Hluti lóðanna er væntanlegur í sölu fyrir áramót og afgangurinn væntanlega fljótlega á næsta ári.

Svæði í skipulagsferli og þróunarsvæði

Framtíðarbyggingarsvæði höfuðborgarinnar

Til viðbótar þeim 3.100 íbúðum sem eru í byggingu í Reykjavík haustið 2017 og þeim 4.302 íbúðum sem búið er að samþykkja deiliskipulag fyrir, eru hátt í 12.000 íbúðir til viðbótar, ýmist í þróun eða formlegu skipulagsferli hjá borgaryfirvöldum, samkvæmt nýendurskoðaðri Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar.

Þessi framtíðarbyggingarsvæði höfuðborgarinnar teygja sig yfir allt borgaralandið og til að gefa smá innsýn í fjölbreytileika þeirra og hugmyndaauðgi er stiklað hér á stóru um nokkur áhugaverð þróunarsvæði og svæði sem eru komin í formlegt skipulagsferli.

Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar

Á grundvelli nýs Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 hafa orðið til fjölmörg uppbyggingarsvæði fyrir nýjar íbúðir í Reykjavík. Svæðin er mörg hver í blönduðu eignarhaldi, bæði borgar og einkaaðila og til að framfylgja markmiðum aðalskipulags og húsnæðisstefnu borgarinnar við uppbyggingu þessara svæða voru samningsmarkmið Reykjavíkur skilgreind. Helstu áherslurnar eru:

- » Vandað borgarskipulag
 - » Fjölbreytileiki í stærð og gerð íbúða
 - » Gott umhverfi
 - » Varðveisla staðaranda
 - » Góð nýting á landi og innviðum borgarinnar
- » Stofnkostnaður innviða borinn af uppbyggingunni
 - » 1% af stofnkostnaði í listsköpun
 - » Innleiðing húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar
 - » 25% húsnæðis verði hagkvæmt
 - » Félagsbústaðir hafi kauprétt á 5% íbúða



Hugmynd að framtíðarskipulagi á Héðinsreit.
Mynd: Jvanspijker+FELIXX

Héðinsreitur

Skipulagsvinna stendur yfir vegna fyrirhugaðra byggingaráforma á svokölluðum Héðinsreit við Ánanaust. Þar er fyrirhugað að byggja 275 íbúðir, að meðalstærð 75 m², ásamt hótél-, verslunar- og þjónusturými.





Vinningstillaga um framtíðarskipulag Hekluhreits.
Mynd: Yrki arkitektar

Hekluhreitur

Á svokölluðum Hekluhreit, milli Laugavegs og Skipholts, stendur yfir skipulagsvinna vegna uppbyggingar blandaðrar byggðar með 400 íbúðum, hóteli og verslunar- og þjónusturýmum. Viljayfirlýsing um uppbygginguna var undirrituð í maí 2017, niðurstöður hugmyndasamkeppni um framtíðarskipulag svæðisins lágu fyrir síðsumars og er skipulagsvinnan unnin í takt við niðurstöður hennar.



Hugmyndir um þéttingu byggðar í Skeifunni.
Mynd: Kanon arkitektar

Skeifan

Mikil tækifæri eru til þróunar og þéttingar byggðar í Skeifunni. Nú er unnið að tillögu að nýju deiliskipulagi fyrir svæðið fyrir þetta og blandaða byggð með 750 íbúðum og skrifstofum á efri hæðum og verslunar- og þjónusturýmum á jarðhæðum í samræmi við markmið Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030.

Stefnt er að því að útfæra byggingar, götur og opin svæði á heildrænan hátt. Áhersla er á að þetta byggðina með hækkun húsa í 4-6 hæðir og að nýta betur núverandi bílastæði undir byggð. Skeifan verður áfram þróttmikið verslunar- og þjónustusvæði.



Svæði í skipulagsferli og þróunarsvæði

Skerjabbyggð

Nú er þróunarvinna hafin vegna áforma um uppbyggingu í Skerjafirði þar sem ætlunin er að reisa blandaða byggð með 1000 íbúðum á u.þ.b. 17 hekturum lands. Þar verða íbúðir fyrir almennan markað auk stúdentaíbúða, félagslegra íbúða og atvinnusvæðis. Skerjabbyggð mun verða skipulögð í anda verðlaunatilögu um Vatnsmýrarsvæðið þar sem nálægð við sjóinn og gömlu miðborgina mun hafa sterk áhrif.



Hugmynd að framtíðarskipulagi Gufuness.

Mynd: Jvanspijker+FELIXX



Gufunes

Skipulags- og þróunarvinna stendur yfir vegna 1.000 íbúða framtíðaruppbyggingar í Gufunesi. Fyrri áfangi verkefnisins, skipulagning 350 íbúða blandaðrar byggðar á norðurhluta svæðisins, er kominn í skipulagsferli á meðan seinni hlutinn, þar sem gert er ráð fyrir 650 íbúða blandaðri byggð, er enn á þróunarstigi.

Skipulagsvinnan tekur mið af niðurstöðum nýlegrar hugmyndasamkeppni um framtíðarskipulag svæðisins þar sem m.a. var gert ráð fyrir blandaðri byggð og smærri atvinnurekstri, ásamt sjálfbærum samgöngum, þ.á m. ferjusiglingum til og frá miðborginni.





Hugmynd að framtíðarskipulagi Skerjafjarðar.

Mynd: ASK arkitektar



Tölvumynd: Jvanspijker+FELIXX

Ellidaárvogur

Á grundvelli rammaskipulags fyrir Elliðaárvog og Ártúnshöfða, sem unnið var í framhaldi af hugmynda-samkeppni um framtíðarskipulag svæðisins og markmiðum Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030, er nú unnið að þróun 4.500 íbúða blandaðrar byggðar á svæðinu. Svæðið er langstærsta þróunar- og bygg-ingarsvæði borgarinnar og liggja frumhugmyndir að svæðaskiptingu fyrir. Þá er skipulagsvinna komin á skrið vegna blandaðrar byggðar á Höfðasvæði og stækkunar Bryggjuhverfisins til vesturs, á athafnasvæði Björgunar.



Tölvumynd: ARKÍ arkitektar

