ÁF HÚS
Byggingaverktaki

TVÍHORF
arkitektar

KYNNINGARSKJAL - YFIRLIT

Vesturvör 26-28 - Kársnesi

19.11.2018

Þrívíddarmyndir í þessum bæklingi eru úr hönnunarferlinu
og eru birtar meðeð fyrirvara um breytingar.

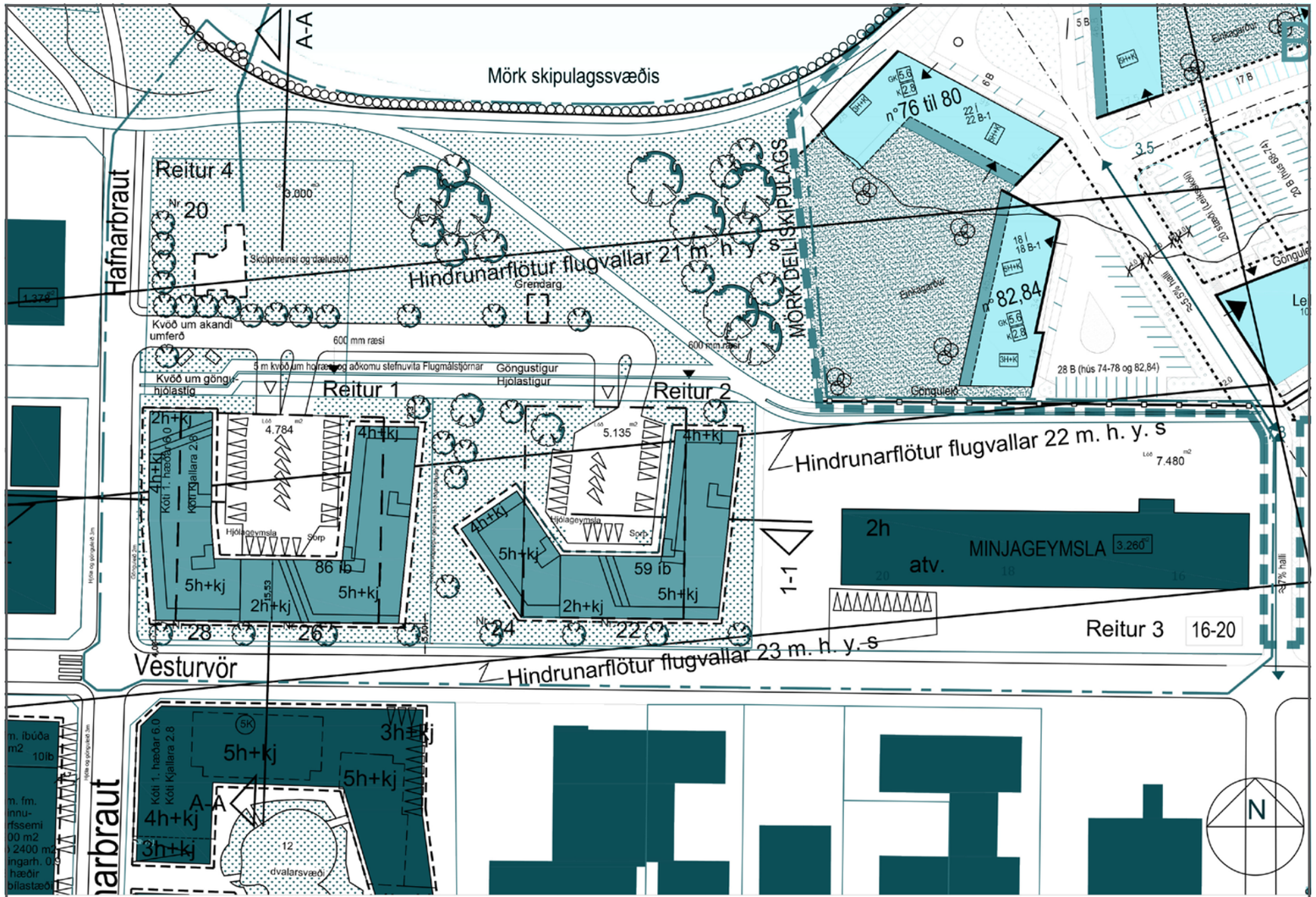
KÁRNSESIÐ

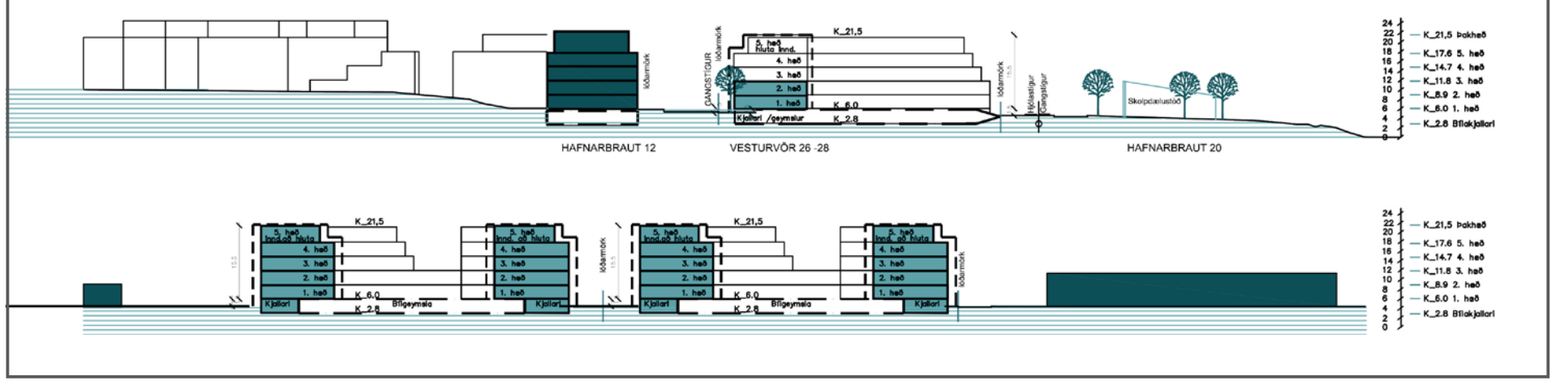
Kópavogur er bær í stöðugum blóma með lifandi menningu og sögu, umlukinn náttúru og fjölda grænna svæða.

Kársnes er spennandi hverfi með skemmtilega sögu staðsett á frábærum stað með sjávarsýn og náttúrutengingar. Um leið er hverfið vel staðsett með tilliti til verslunar og þjónustu.

Skipulagsyfirvöld hafa sett sér metnaðarfull markmið við mótun þessa nýja íbúðasvæðis og leggja ríka áherslu á vandaða hönnun, útlit og útfærslur einstakra bygginga og lóða. Er þetta án efa forsenda fyrir vandaðri og velheppnaðri byggð.

Sjá nánar á heimasíðu hverfisins, www.karsnes.is.



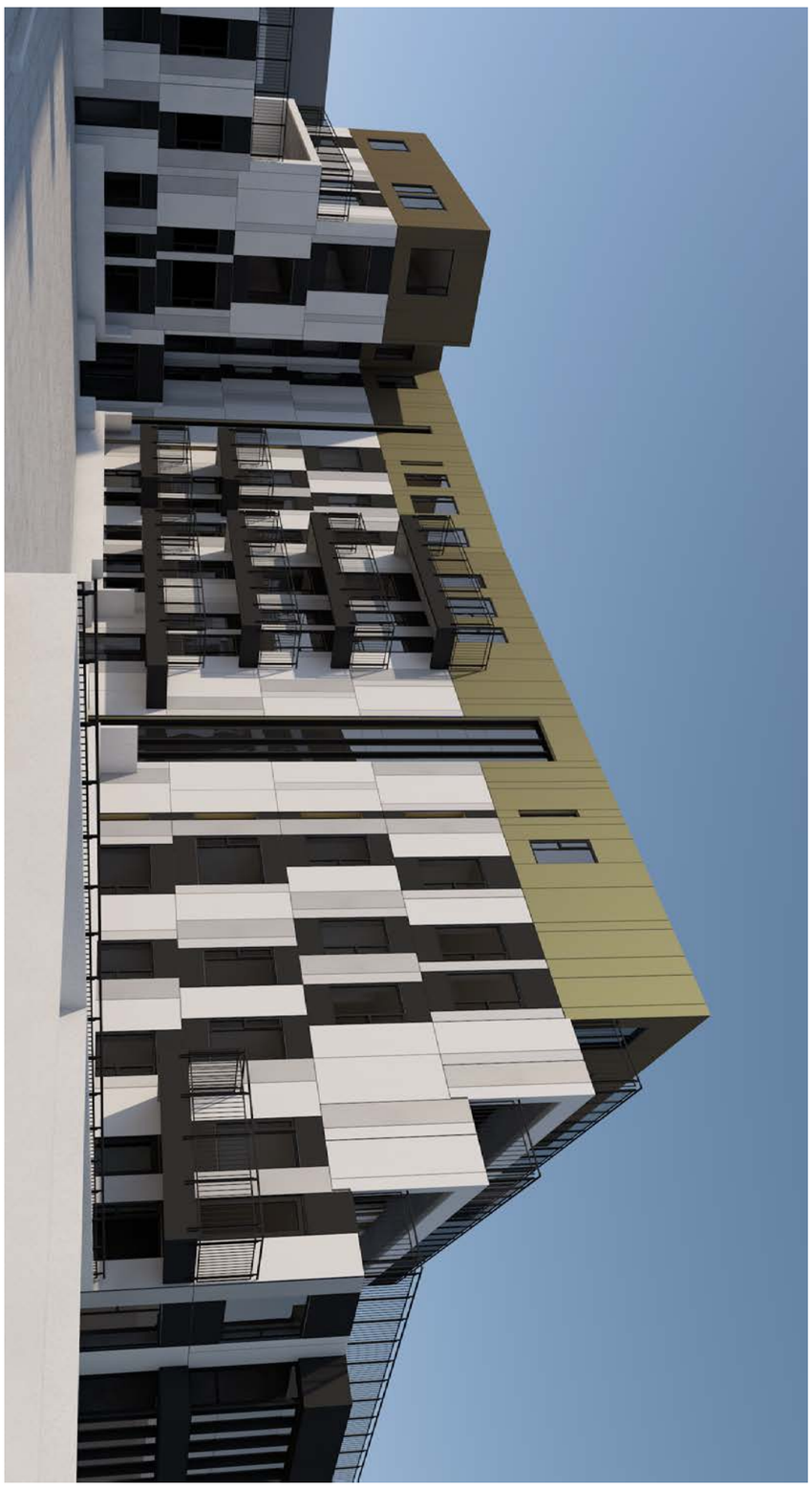


Vesturvör 26-28

Lóð	4.784 m²
Íbúðir	8.700 m²
Kjallari: Bílgeymsla, hjóla- og vagnageymslur, sérgeymslur	3.650 m²
Heildarfermetrar	**12.350 m²**

Kennitölur

Nýtingarhlutfall	1,81
Heildarnýtingarhlutfall	2,58
Fjöldi íbúða	86
Fjöldi bílastæða	112
Bílastæði per íbúð	1,3



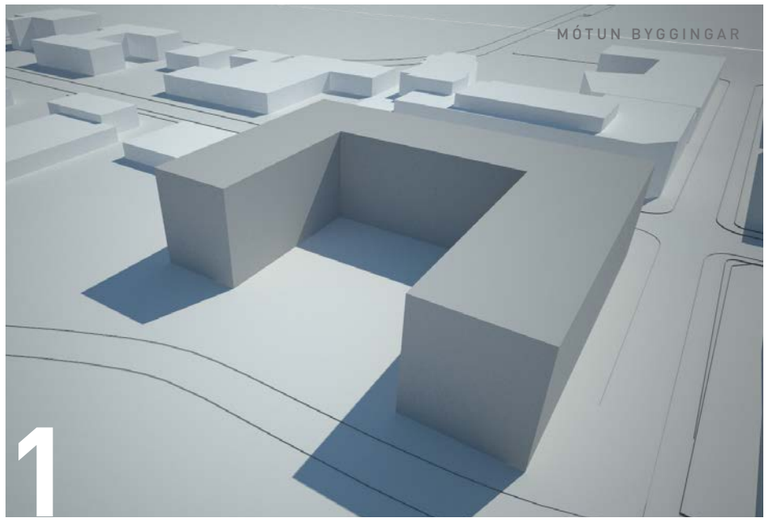
Stærðargráða deiliskipulags
Vesturvör 26-28 - Kársnesi

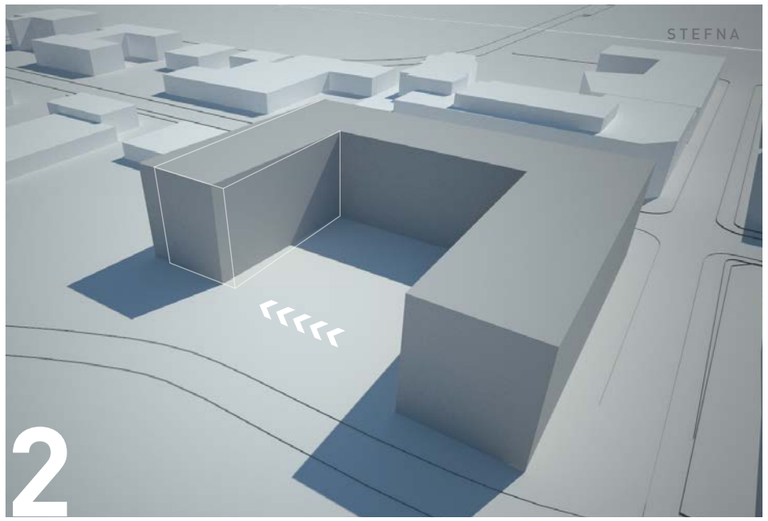
MÓTUN BYGGINGAR

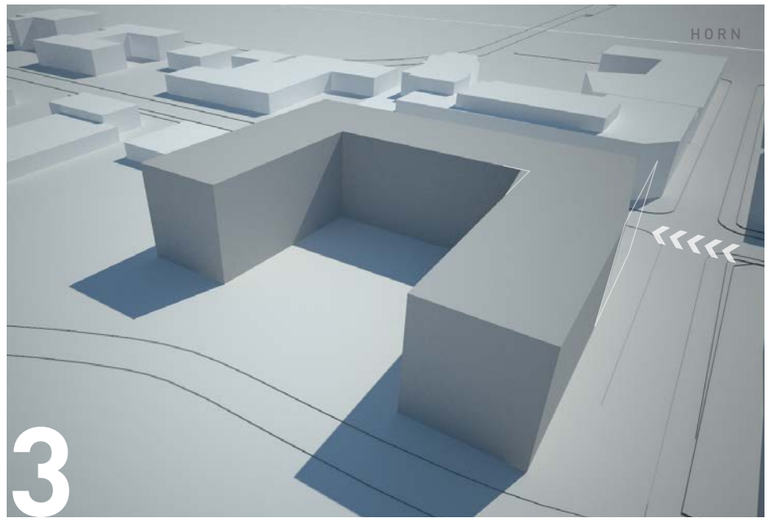
Til að byggingin nýti sem allra best gæðin í kring eru nokkur skref tekin við að móta form hennar. Einnig er það gert til að gera útlit hennar sem fjölbreytilegast. Útsýni er mikið á þessari lóð og hefur verið leitast við að allar íbúðir njóti þess.

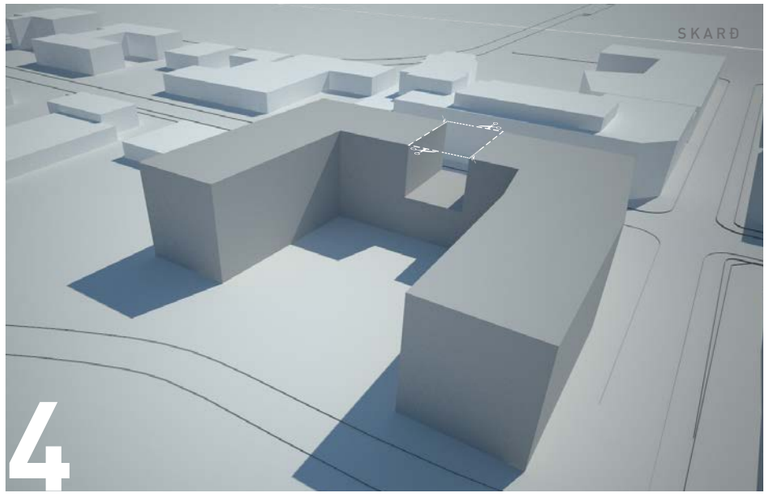
Í skrefi 1 sést að byggingin er samsett úr skeifulaga formi og er byggingunni svo gefin stefna til að opna hana móti sjónum (skref 2). Í skrefi 3 er hornið mýkt mót aðiliggjandi byggð. Skarð er rist í miðjuhluta skeifunnar til að lágmarka skuggavarp og þar af leiðandi hámarka birtu inn í miðjuna (skref 4) og halli búinn til í skarðinu til að mýkja skarðið enn frekar og til að auka birtu í torginu (skref 5). Efsta hæðin er svo inndregin í skrefi 6 til að gefa íbúðum efstu hæðarinnar yfirbragð einskonar sérbýlis og um leið myndast þá einnig mikið útisvæði á þaksvölunum.

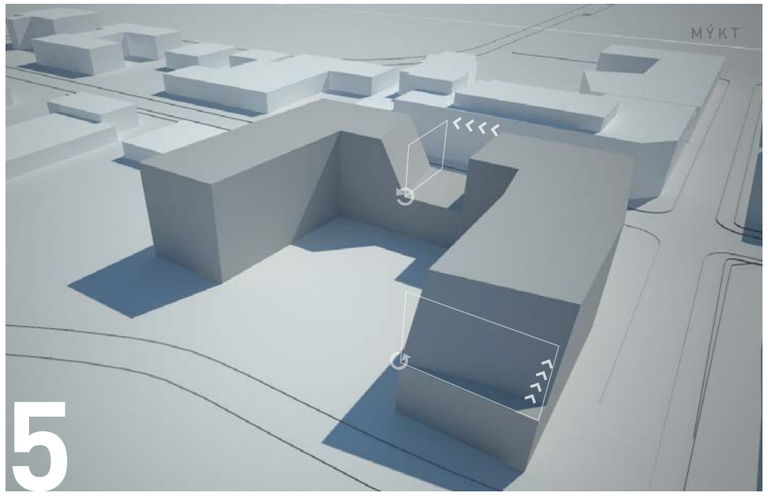
Allar þessar breytingar sem gerðar eru til að hámarka útsýni og birtu gera bygginguna fjölbreytta að sjá - sem minnir á verðurbarið grjót í flæðarmálinu.


MÓTUN BYGGINGAR
1


STEFNA
2


HORN
3


SKARÐ
4


MÝKT
5

INNDRÖGUN
6

7

HÖNNUNARFORSENDUR

Við erum ólík. Við höfum mismunandi þarfir og væntingar til búsetugerðar sem breytast gjarnan eftir því hvar við erum stödd á æviskeiðinu hverju sinni. Flest eigum við þó sameiginlegt að finna þörfina fyrir að skapa okkur heimili - staðinn sem við setjum mark okkar á og finnum fyrir öryggi. Mörg okkar gera í ríkari mæli kröfur um fjölbreytileika í íbúðagerð, að rými séu sem mest sveigjanleg en umfram allt að þau beri með sér gæði í hönnun.

Fjölbreytileiki í íbúðagerð

Hugmyndin um að færa sem mest gæði sérbýlis inn í fjölbýlið og um leið að bjóða upp á fjölbreyttar íbúðagerðir hvað varðar stærð og form. Þannig skapast grundvöllur fyrir spennandi samfélag íbúa, bæði fjölskyldna og einstaklinga á öllum aldri, sem statt er á mismunandi stigum í búsetuferlinu.

Sameiginleg rými

Að því sögðu er þó mikilvægt að skapa einnig spennandi og notendavæn sameinleg rými, allt frá aðkomu byggingarinnar að inngöngum sérhverrar íbúðar. Stigahús og svalagangar eru rammar utan um samneyti íbúanna, staðirnir þar sem fólk býður hvert öðru góðan daginn. Það er mikilvægt að þetta séu björt og falleg rými sem ýta undir öryggi og vellíðan.

Sveigjanleiki

Í okkar nútímalega samfélagi er fjölskyldan sem stofnun orðin býsna teygjanlegt hugtak. Einstaklingar eru einfaldlega ólíkir og þarfir þeirra breytast á æviskeiðinu. Höfundar hafa leitast við að skapa ramma sem eru sveigjanlegir - t.d. er í sumum íbúðum hægt að fækka eða fjölga herbergjum eftir því hvernig fjölskyldan tekur breytingum í gegnum æviskeið íbúa.

Gæði rýma

Lögð er áhersla á gæði einstakra rýma innan íbúða með góðum tengingum milli mismunandi íbúðahluta, s.s. milli dagsstofu og eldhúss. Leitast er við að staðsetja glugga þannig að þeir færi sem mesta birtu inn í rýmin um leið og þeir ramma inn útsýni yfir fallegt nærumhverfið.
Reynt er að halda dýrum fermetrum, s.s. göngum og aðkomurýmum, í lágmarki. Þá er hugað sérstaklega að góðum geymslulausnum innan íbúða í formi skápa og innréttinga.

Heimilislegt yfirbragð

Byggingarnar bera með sér heimilislegt yfirbragð þannig að íbúar þeirra upplifi sterka tilfinningu um að þeir séu komnir heim, þegar þeir standa fyrir utan húsið sitt. Til þess að framkalla slíka tillfinningu þarf gott samspil að nást milli ytri umgjarðar og þess sem fyrir innan er, þ.e. heimilanna sjálfra. Þessu má ná fram með markvissu vali á efnivið í klæðningum, sem gjarnan hefur ólíkar áferðir, auk þess sem samspil dagsbirtu og skugga, úthugsuð rafræn lýsing að kvöldlagi og frágangur lóðar setur tóninn.

Uppbrot

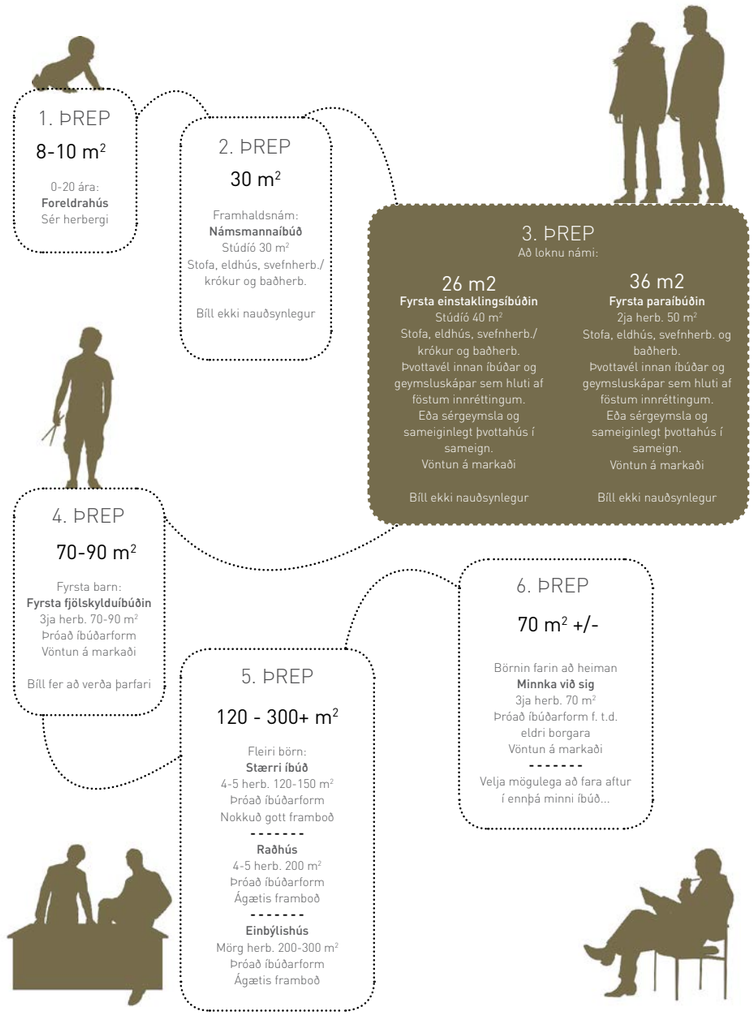
Við hönnun á útlitum hefur verið leitast við bjóða upp á fjölbreytt yfirbragð byggingarinnar. Formið er undirstrikað með fjölbreyttu en markvissu efnisvali.

Garður og útirými

Leitast er við að koma byggingum fyrir á þann hátt að allar íbúðir njóti bæði sem mestrar sólar og skjóls fyrir veðri og vindum. Aðkoma og garðrými munu skapa hlýlegt yfirbragð sem býður þig velkomin heim. Við hönnun lóðarinnar verður haft í huga að skapa viðhaldslétt svæði og gróðurval mun skapa árstíðabundna stemningu, hlýleika og skjól. Hugað verður að góðum tengingum við aðliggjandi göngu– og hjólaleiðir.

Aðgengi

Við hönnun íbúða hefur það verið áhersluatriði að íbúðir séu góðar fyrir alla íbúa og gesti, með tilliti til aðgengismála. Þá er lítið mál að gera smávægilega breytingar til að þær henti enn betur íbúum.



	1. hæð	2. hæð	3. hæð	4. hæð	5. hæð	Alls
Stúdíó	4	3	2	1	0	10
2. herbergja	5	6	4	3	0	18
3. herbergja	8	7	9	10	6	40
4.-5. herbergja	3	4	3	3	3	16
2ja hæða íbúðir	2	0	0	0	0	2
Alls	**22**	**20**	**18**	**17**	**9**	**86**

GRUNNMYNDIR ALLRA HÆÐA

* Með fyrirvara um breytingar

SKIPULAG

Bílgeymsla er í kjallara, ásamt reiðhjóla- og vagnageymslum.
Þá eru einnig nokkrar sérgeymslur á þessari hæð.

Sérgeymslur

Reiðhjóla- og vagnageymslur

Inngangur

Grunnmynd - Kjallari og bílgeymsla

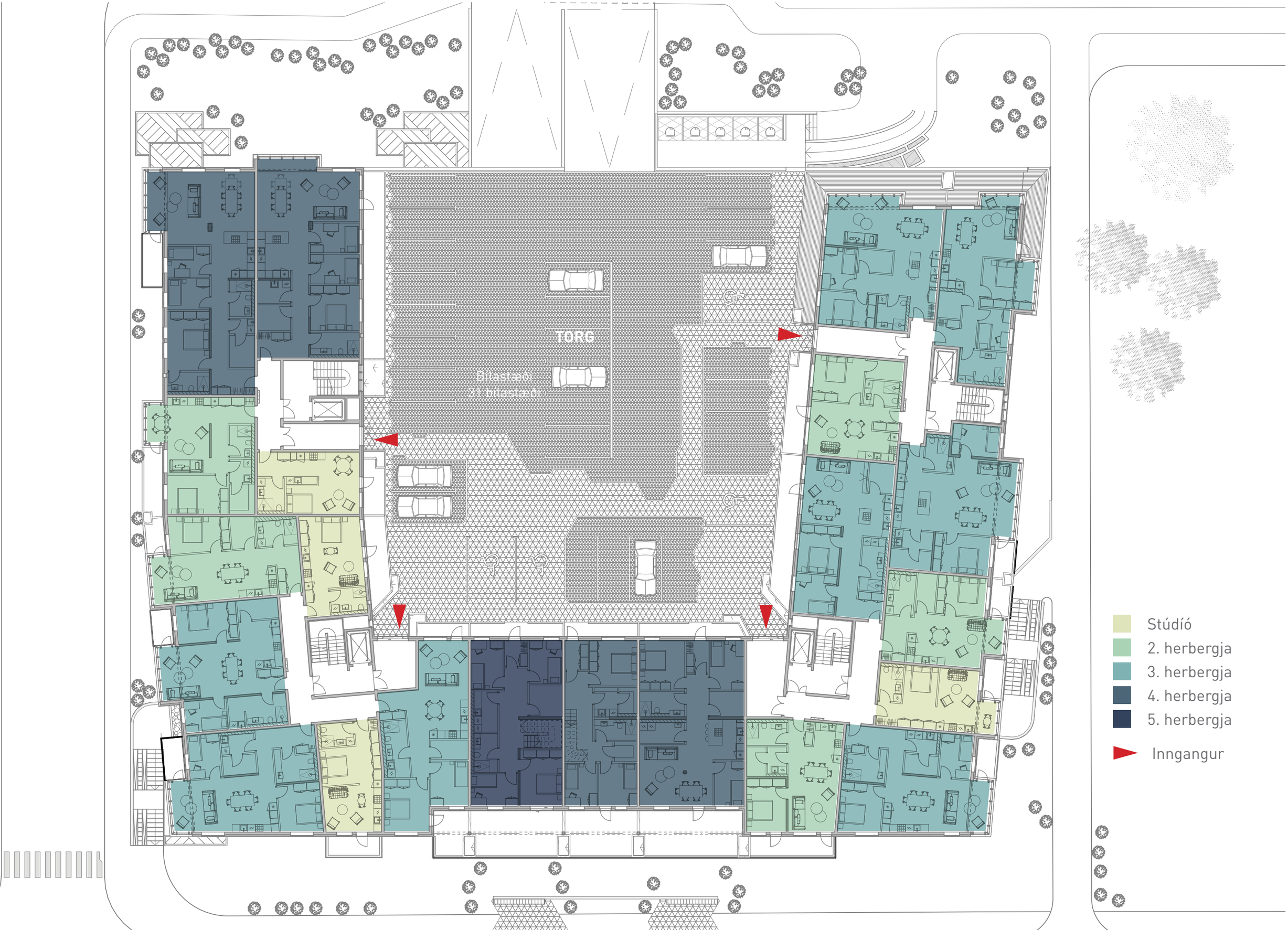
Vesturvör 26-28 - Kársnesi

	1. hæð
Stúdíó	4
2. herbergja	5
3. herbergja	8
4.-5. herbergja	3
4.-5. herbergja 2ja hæða íbúðir	2
Alls	**22**

SKIPULAG

Á fyrstu hæð er fjölbreytt blanda af íbúðum. Allt frá nettum og vel skipulögðum stúdíóíbúðum, og upp í 4-5 herbergja íbúðir á einni eða tveimur hæðum.

Inngangar eru á fjórum stöðum af frá aðkomutorginu þar sem bílastæði eru staðsett. Einnig eru inngangar beint frá bílageymslu inn í stigahús.



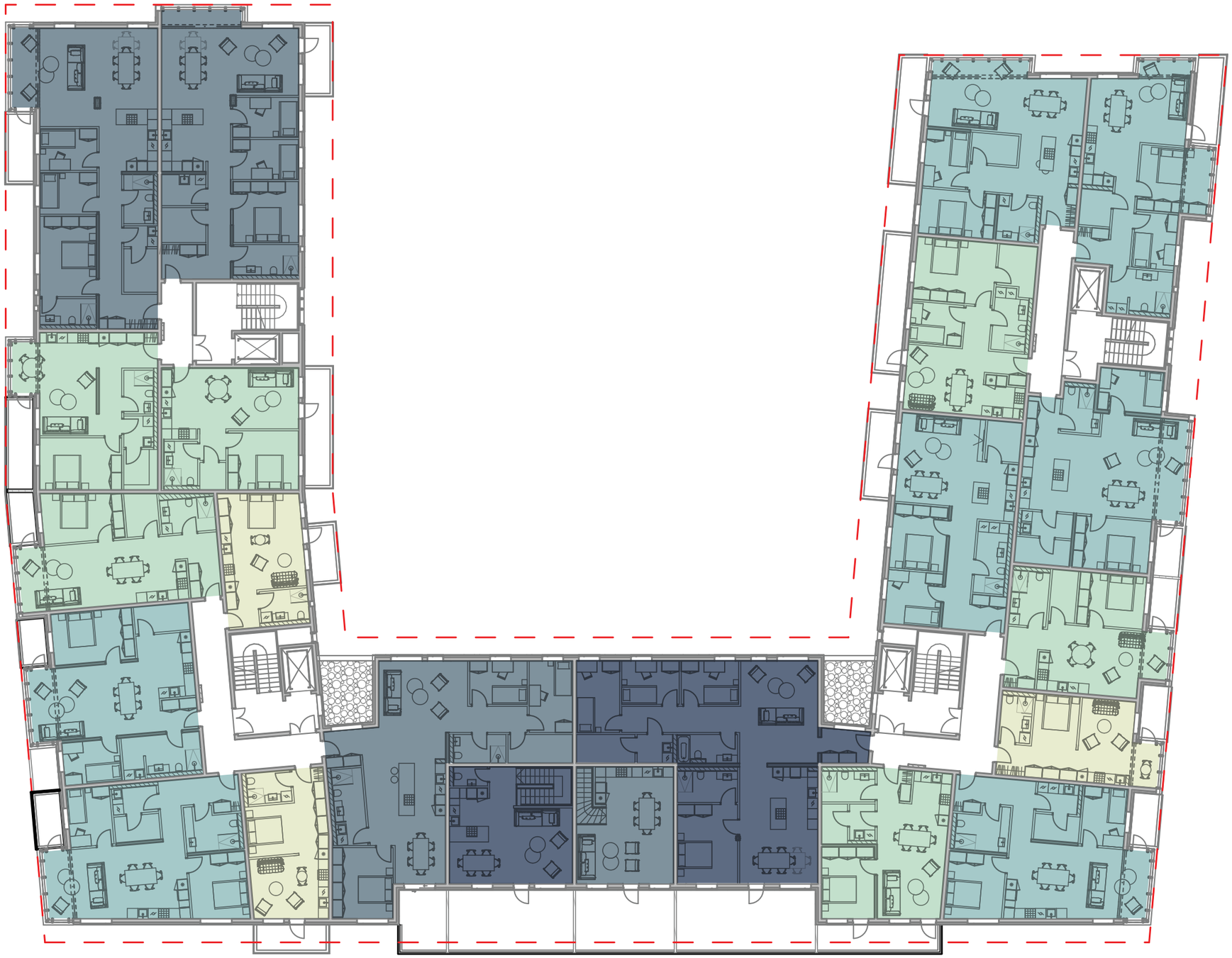
Grunnmynd - 1. hæð
Vesturvör 26-28 - Kársnesi

	2. hæð
Stúdíó	3
2. herbergja	6
3. herbergja	7
4.-5. herbergja	4
4.-5. herbergja 2ja hæða íbúðir	0
Alls	**20**

SKIPULAG

Á annarri hæð gildir sama fjölbreytta blandan af íbúðum. Allt frá nettum og vel skipulögðum stúdíóíbúðum, og upp í 4-5 herbergja íbúðir á einni eða tveimur hæðum.

Gott aðgengi að íbúðunum er í gegnum fjóra stigakjarna þar sem fjarlægðum aðgangs-/flóttaleiða er haldið í lágmarki.



Stúdíó
2. herbergja
3. herbergja
4. herbergja
5. herbergja

Grunnmmynd - 2. hæð
Vesturvör 26-28 - Kársnesi

	3. hæð
Stúdíó	2
2. herbergja	4
3. herbergja	9
4.-5. herbergja	3
2ja hæða íbúðir	0
Alls	**18**

SKIPULAG

Á þriðju hæð gildir sama fjölbreytta blandan af íbúðum. Allt frá nettum og vel skipulögðum stúdíóíbúðum, og upp í fjögurra herbergja íbúðir á einni hæð.

Fjögurra herbergja íbúðirnar hafa rúmgóðar þaksvalir með miklu útsýni.

Gott aðgengi að íbúðunum er í gegnum fjóra stigakjarna þar sem fjarlægðum aðgangs-/flóttaleiða er haldið í lágmarki.

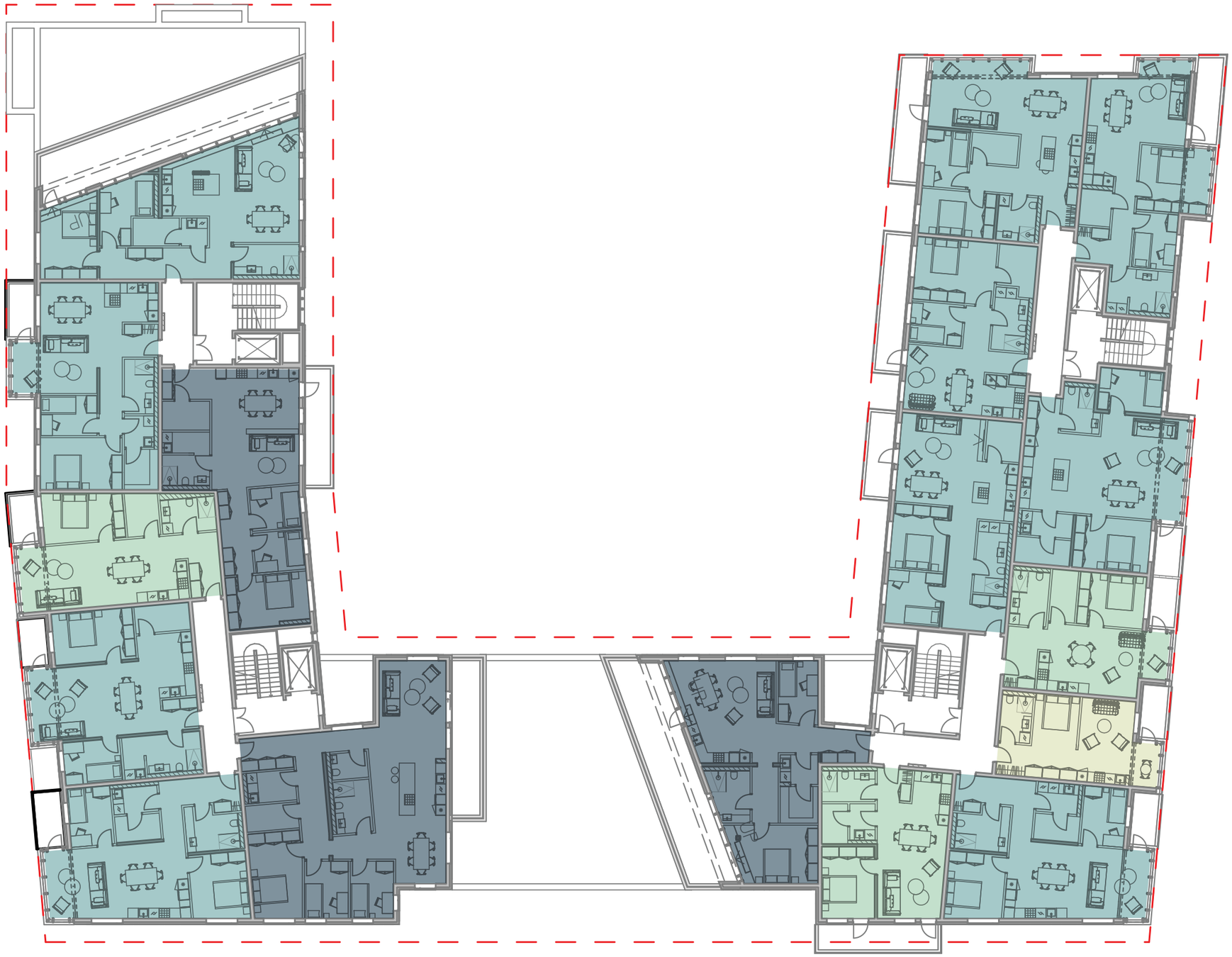
Stúdíó
2. herbergja
3. herbergja
4. herbergja

	4. hæð
Stúdíó	1
2. herbergja	3
3. herbergja	10
4.-5. herbergja	3
2ja hæða íbúðir	0
Alls	**17**

SKIPULAG

Á fjórðu hæð gildir sama fjölbreytta blandan af íbúðum.
Allt frá nettum og vel skipulögðum stúdíóíbúðum,
og upp í 4 herbergja íbúðir á einni hæð.

Gott aðgengi að íbúðunum er í gegnum fjóra stigakjarna þar
sem fjarlægðum aðgangs-/flóttaleiða er haldið í lágmarki.



Stúdíó
2. herbergja
3. herbergja
4. herbergja

	5. hæð
Stúdíó	0
2. herbergja	0
3. herbergja	6
4.-5. herbergja	3
2ja hæða íbúðir	0
Alls	**9**

SKIPULAG

Á fimmtu hæð eru 3ja og 4ra herbergja íbúðir
með góðum þaksvölum í útsýnisáttir.

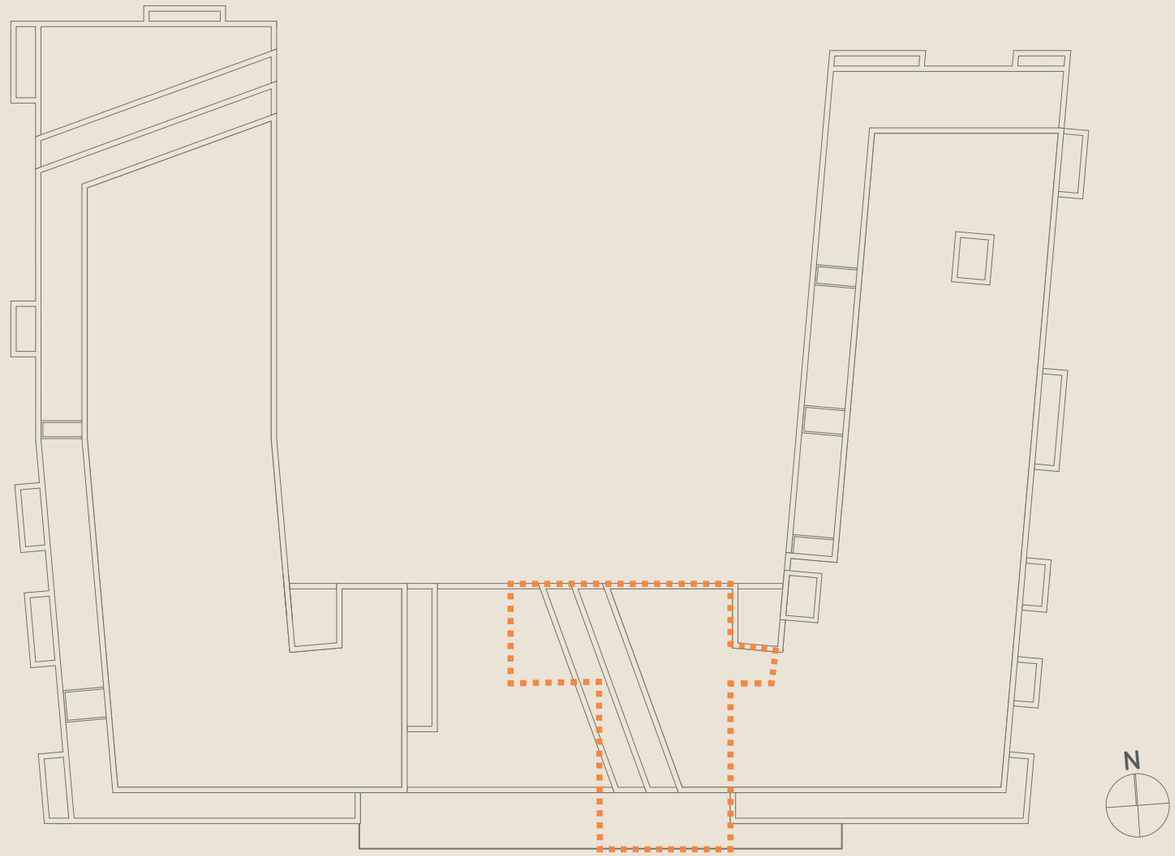
Gott aðgengi að íbúðunum er í gegnum fjóra stigakjarna þar
sem fjarlægðum aðgangs-/flóttaleiða er haldið í lágmarki.

3. herbergja
4. herbergja

Grunnmynd 5. hæð
Vesturvör 26-28 - Kársnesi

NOKKUR DÆMI UM ÍBÚÐIR

* Með fyrirvara um breytingar



ÍBÚÐAGERÐIR

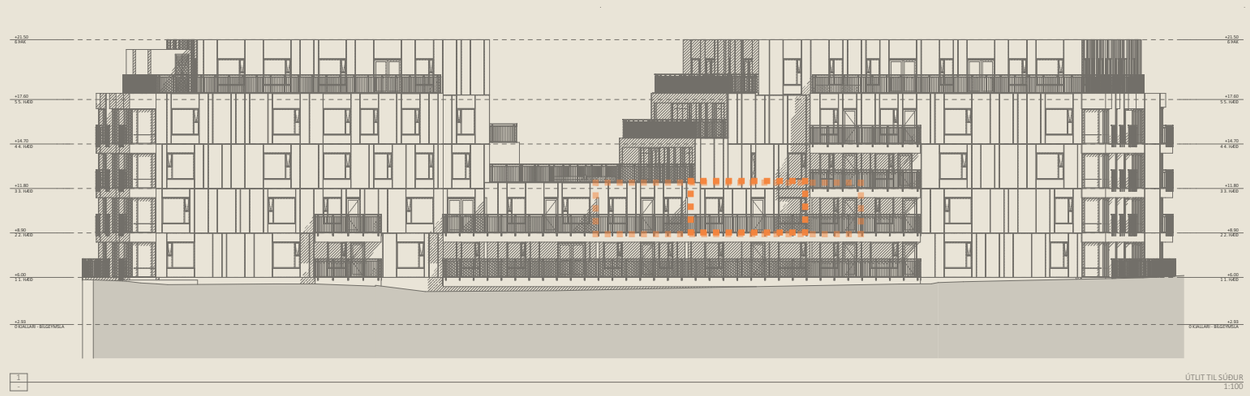
Hér er sýnt dæmi um 5 herbergja íbúð á einni hæð, nr 0210.

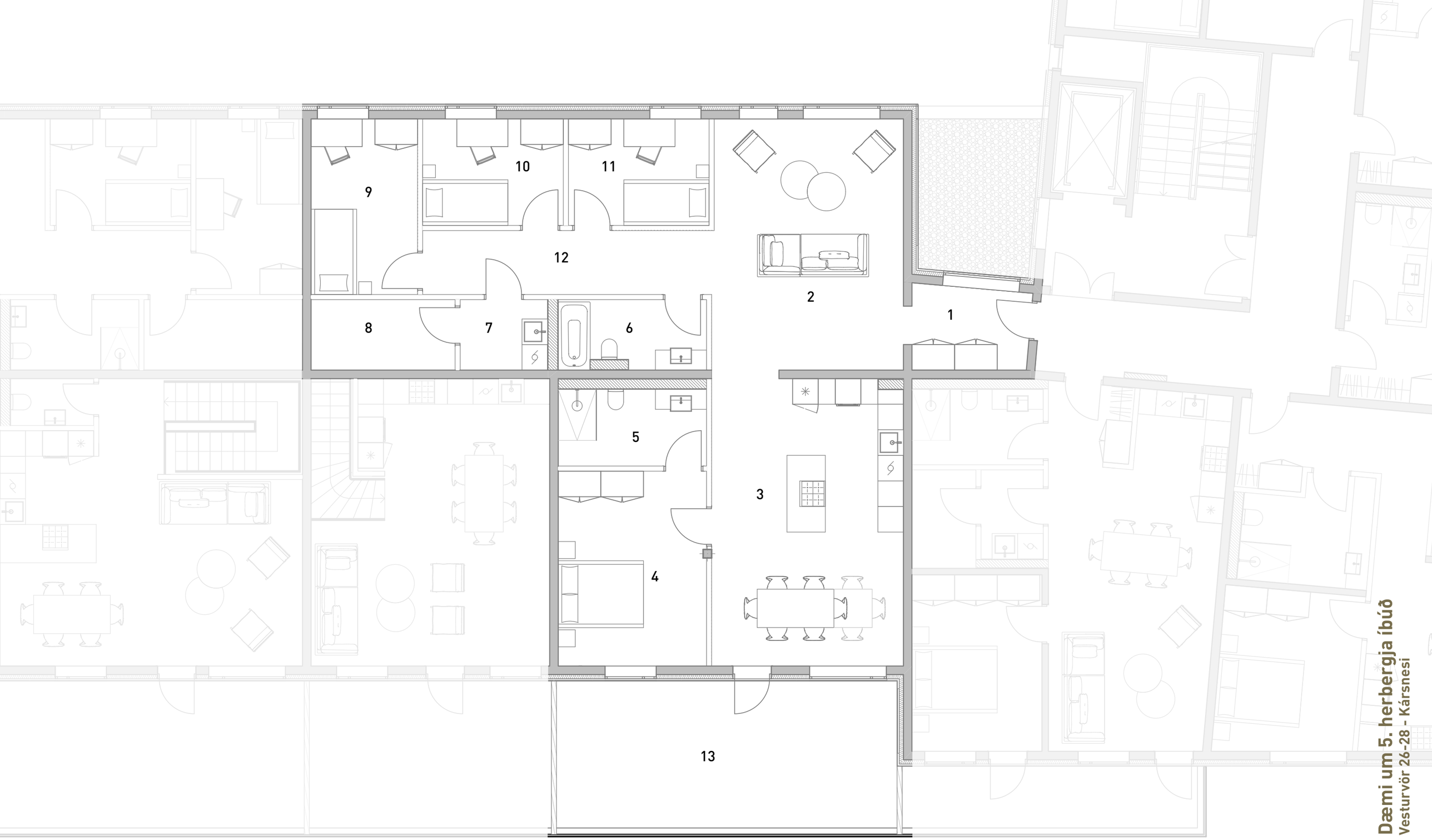
Komið er inn í forstofu sem virkar sem þröskuldur yfir í séreignina og er stór gluggi sem horfir eftir hlið byggingarinnar og út í Fossvoginn yfir torgið.

Samverurýmin eru í tvískiptu alrými sem vísa í tvær áttir - þ.e. eldhús og stofa og aðgengi út á suðurvísandi svalir.

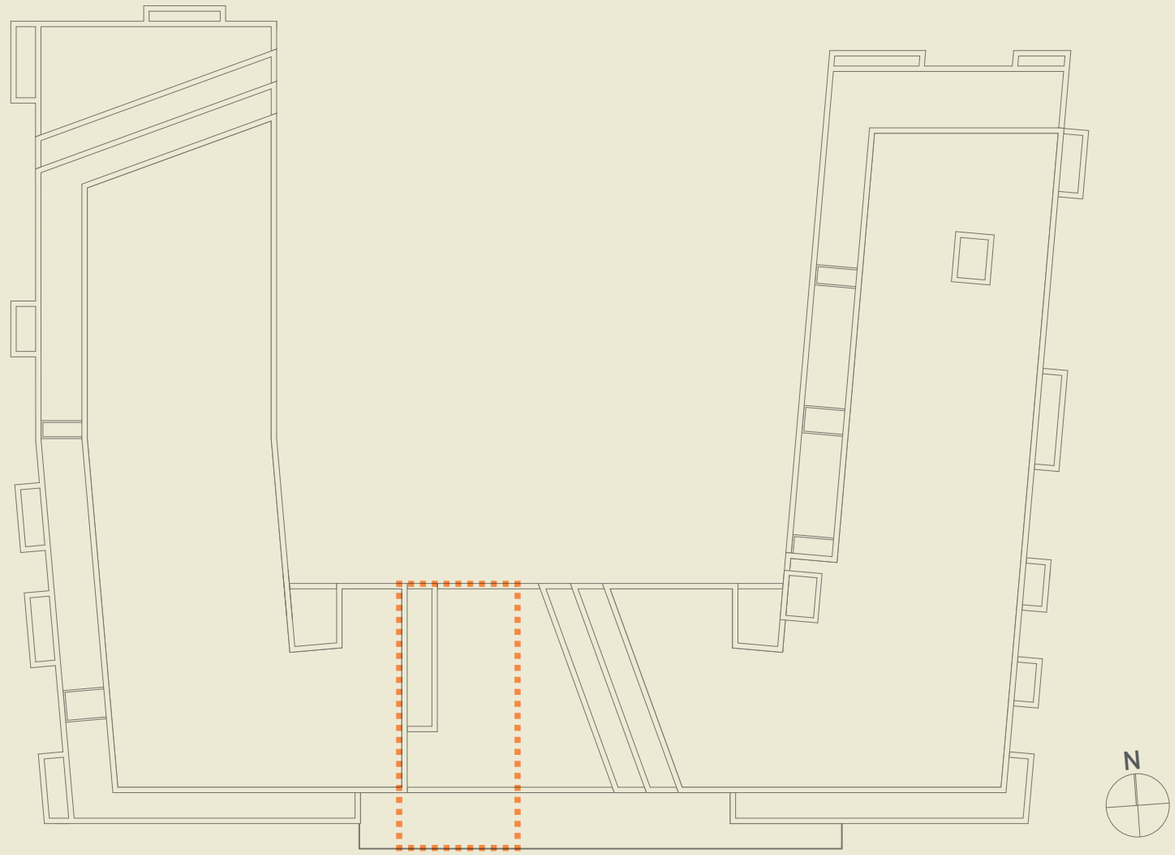
Hjónasvítan hefur aðskilinn inngang og hefur sérbaðherbergi.

Önnur svefnherbergi eru í sér álmu ásamt baðherbergi og þvottaherbergi sem og rúmgóðri sérgeymslu inn af þvottaherberginu. Einnig er hægt að taka niður vegg til að stækka stofuna.





1	Forstofa	6	Baðherbergi	11	Herbergi
2	Stofa	7	Þvottahús	12	Gangur
3	Eldhús og borðstofa	8	Sérgeymsla innan íbúðar	13	Svalir
4	Hjónasvíta	9	Herbergi		
5	Sérbaðherbergi fyrir hjónasvítu	10	Herbergi		



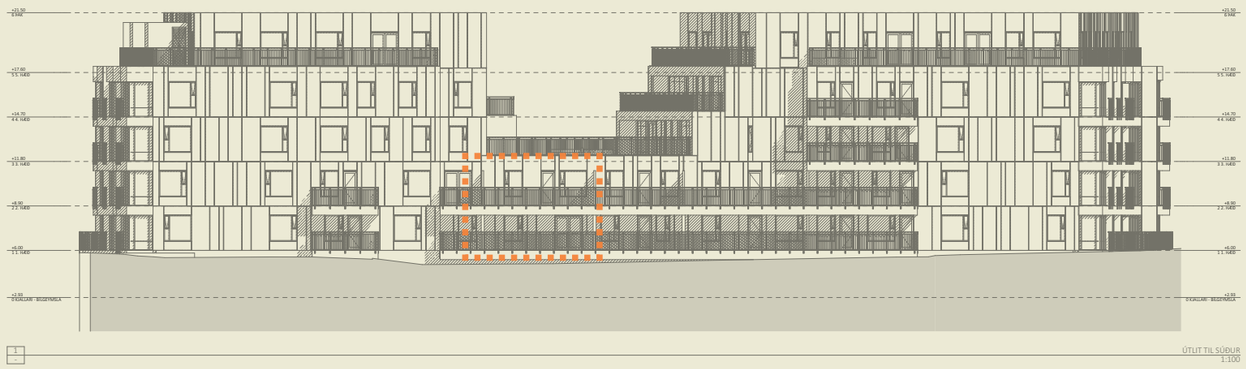
ÍBÚÐAGERÐIR

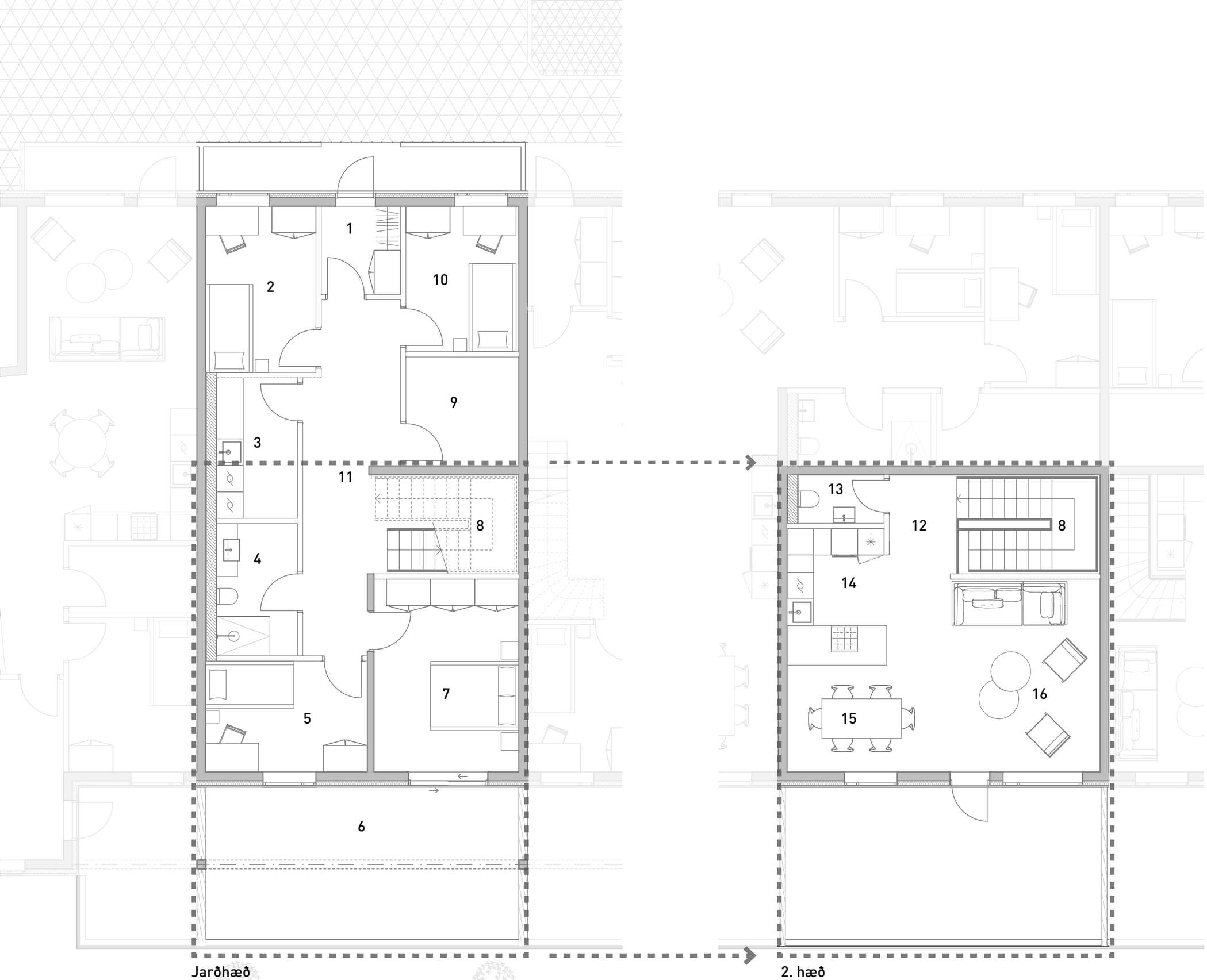
Hér er sýnt dæmi um 5 herbergja íbúð á tveimur hæðum, nr 0113.

Íbúðin hefur sérinngang af torginu og hefur yfirbragð og mörg af gæðum sérbýlis.

Komið er inn um sérinngang og inn í forstofu, og þaðan inn á hæðina þar sem svefnherbergin eru, ásamt rúmgóðu og vel skipulögðu þvottahúsi og rúmgóðu baðherberginu.

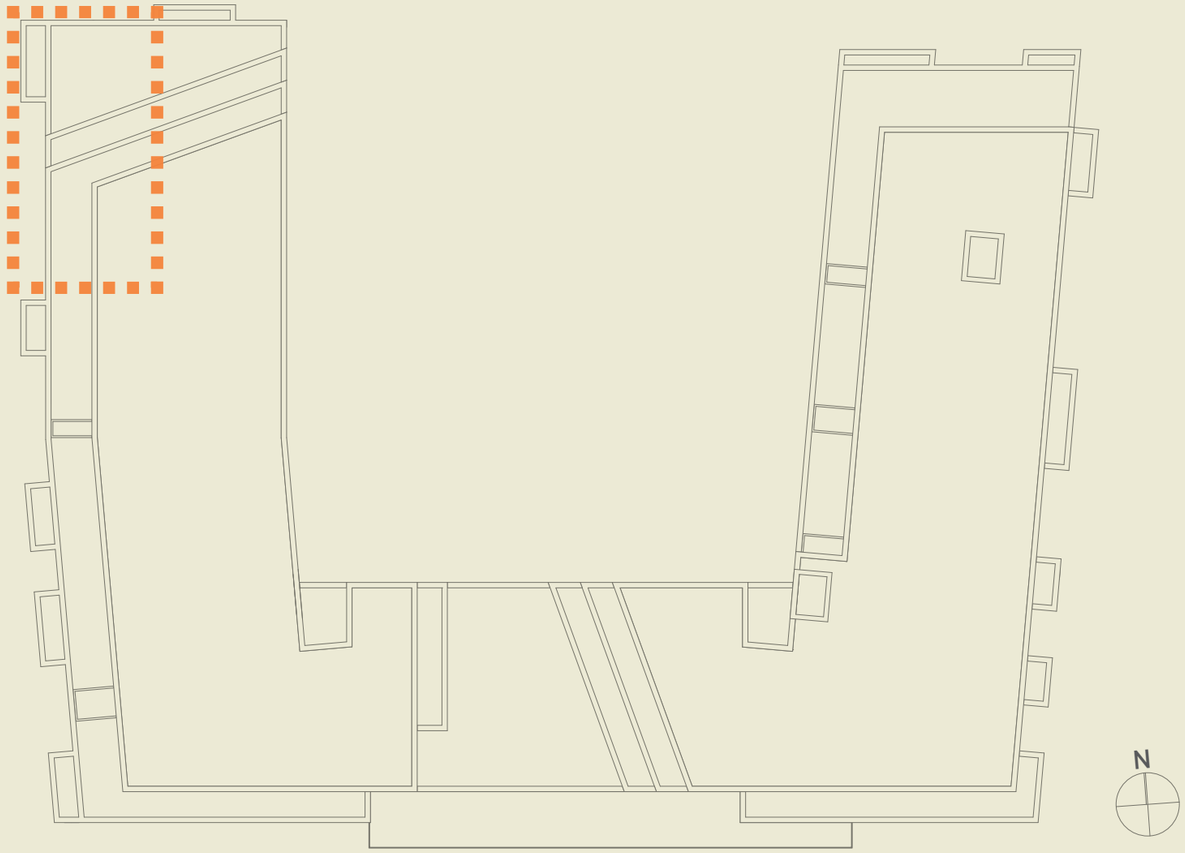
Stigi leiðir upp á efri hæðina þar sem samverurýmin eru, ásamt lítilli snyrtinu. Eldhúsið og stofan eru í alrými með góðu aðgengi út á rúmgóðar suðurvísandi svalir.





1 Forstofa
2 Herbergi
3 Þvottahús
4 Baðherbergi
5 Herbergi
6 Svalir
7 Herbergi / hjónasvíta
8 Stigi milli hæða innan íbúðar
9 Sérgeymsla innan íbúðar
10 Herbergi
11 Gangur

12 Gangur
13 Snyrting
14 Alrými - eldhús
15 Alrými - borðstofa
16 Alrými - stofa



ÍBÚÐAGERÐIR

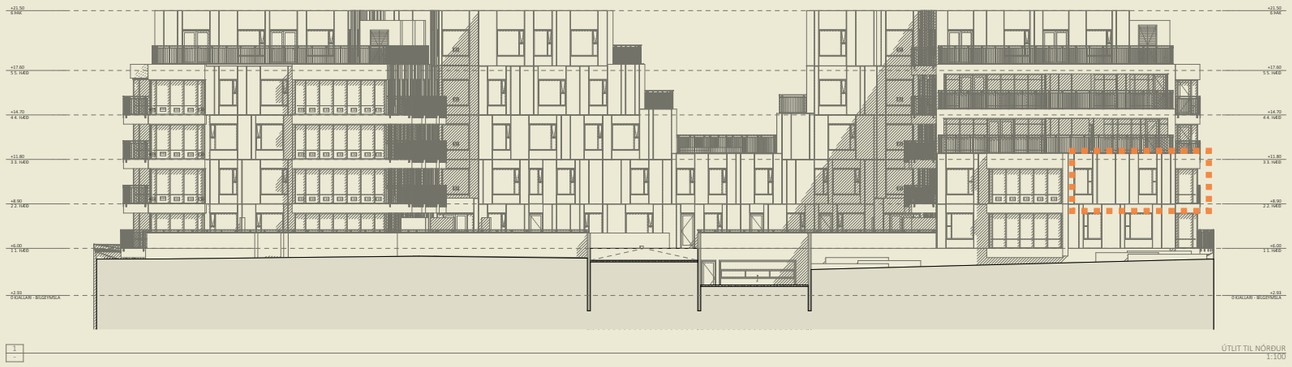
Hér er sýnt dæmi um 4ra herbergja íbúð, nr 0219.

Anddyri hefur gott skápapláss.

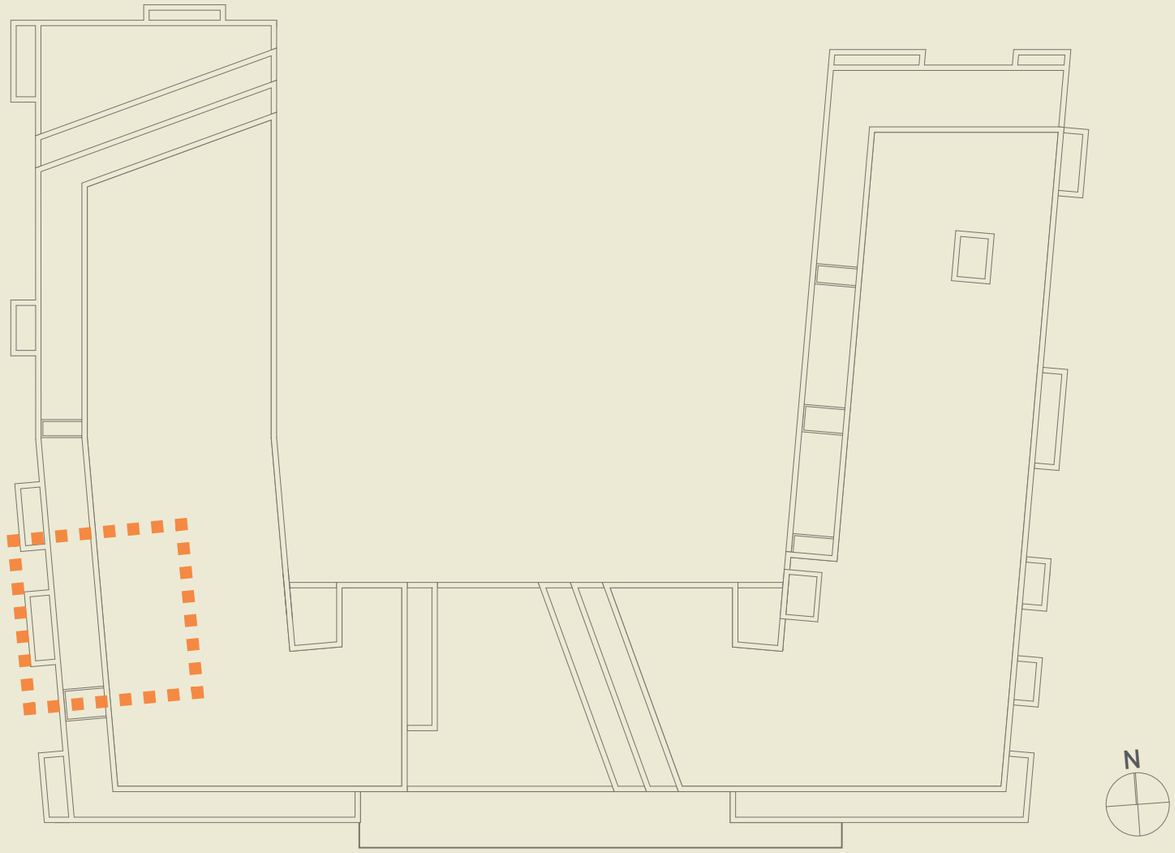
Hjónasvítan hefur einnig mikið skápapláss og innangengt er inn á sérbaðherbergi með sturtu. Þá eru góð herbegi - og hægt er að fjarlægja vegg til að opna upp stofuna enn frekar.

Stofa og eldhús er í opnu skipulagi og með útsýni til tveggja átta og aðgengi út á svalir til vesturs. Útskotsgluggi er í útsýnisátt með gólfsíðum gluggum í útsýnisáttir.

Baðherbergi er vel staðsett í miðju íbúðar og við hlið þess er þvottahús og sérgeymsla innan íbúðar.



1 Forstofa
2 Gangur
3 Hjónasvíta
4 Sérbaðherbergi fyrir hjónasvítu
5 Herbergi
6 Herbergi
7 Alrými - stofa
8 Alrými - borðstofa
9 Alrými - eldhús
10 Svalir út frá stofu
11 Baðherbergi
12 Þvottahús
13 Sérgeymsla innan íbúðar



ÍBÚÐAGERÐIR

Hér er sýnt dæmi um þriggja herbergja íbúð, nr 0116. Íbúðin er haganlega skipulögð og fara engir fermetrar til spillis.

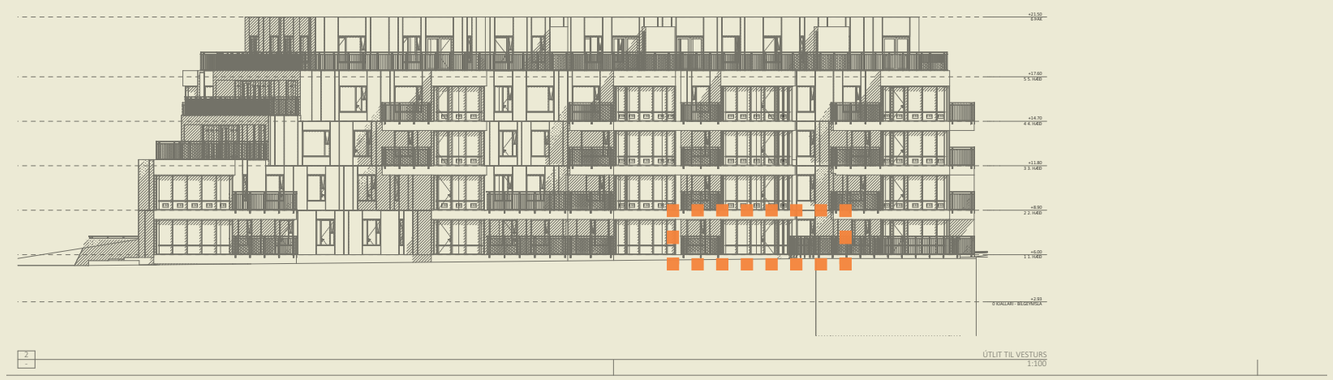
Komið er inn í forstofu með góðu skápaplássi - og um leið og komið er inn er þægileg yfirsýn yfir borðstofu og stofu.

Á vinstri hönd er rúmgott baðherbergi með afstúkuðu þvottarými. Mögulegt er að skipta sturtu út fyrir baðkar. Þá er einnig möguleiki að koma fyrir skápum.

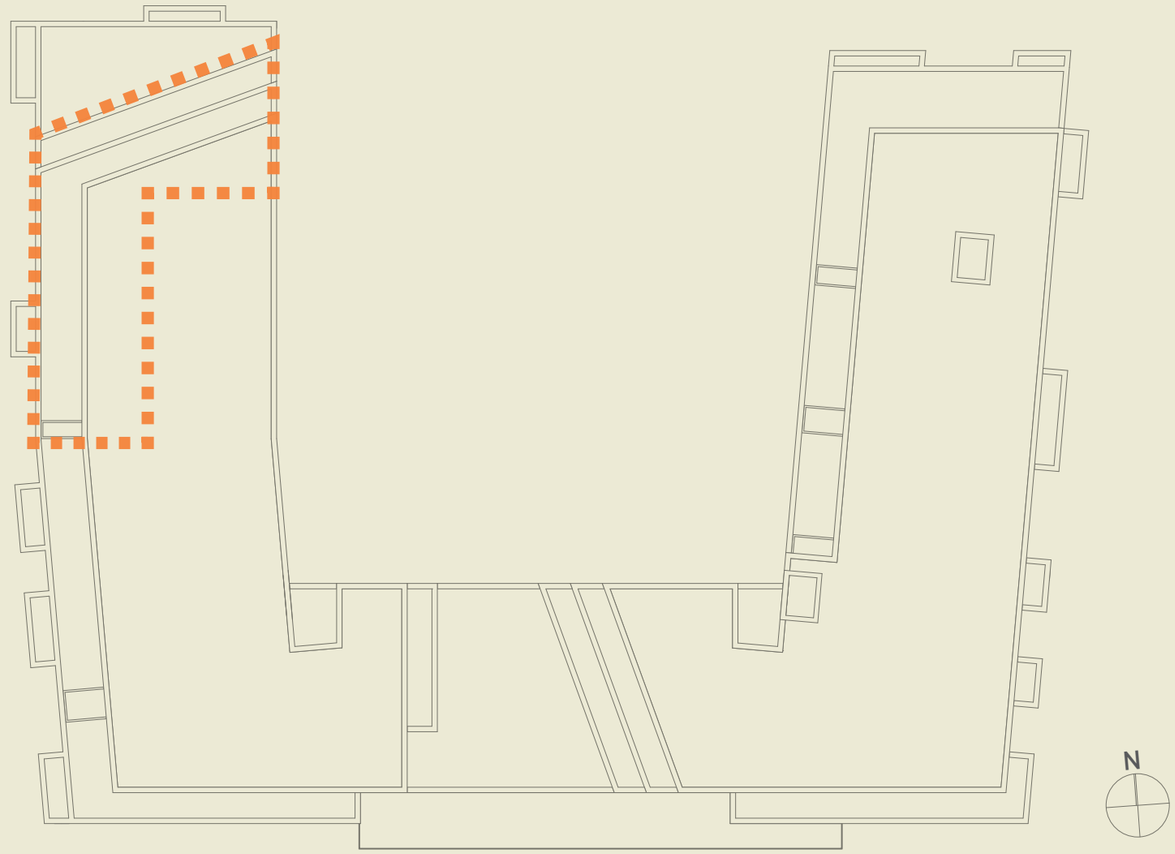
Í áframhaldi af bað- og þvottaherbergi er minna herbergið. Beint á móti því er svo stærra herbergið sem hefur gott skápapláss.

Eldhús, borstofa og stofa er í alrými. Útskotsgluggi með gólfsíðum gluggum er í stofunni sem býður upp á fallegt útsýni og tekur inn mikla birtu. Sérgeymsla íbúðarinnar er inn af eldhúsinu.

Svalir í vesturátt eru út frá útskotsglugganum.



1 Forstofa
2 Alrými - eldhús
3 Alrými - borðstofa
4 Alrými - stofa
5 Svalir
6 Hjónaherbergi
7 Sérgeymsla innan íbúðar
8 Baðherbergi
9 Þvottahús inn af baðherbergi
10 Herbergi



ÍBÚÐAGERÐIR

Hér er sýnt dæmi um þriggja til fjögurra herbergja íbúð, nr 0509.

Íbúðin er á 5. hæð og vísar í þrjár áttir - og býður upp á mikið útstýni. Rúmgóðar þaksvalir tryggja góð útirými. Einnig hefur þessi íbúð mikla möguleika á mismunandi skipulagi svo auðvelt er að aðlaga það að íbúum.

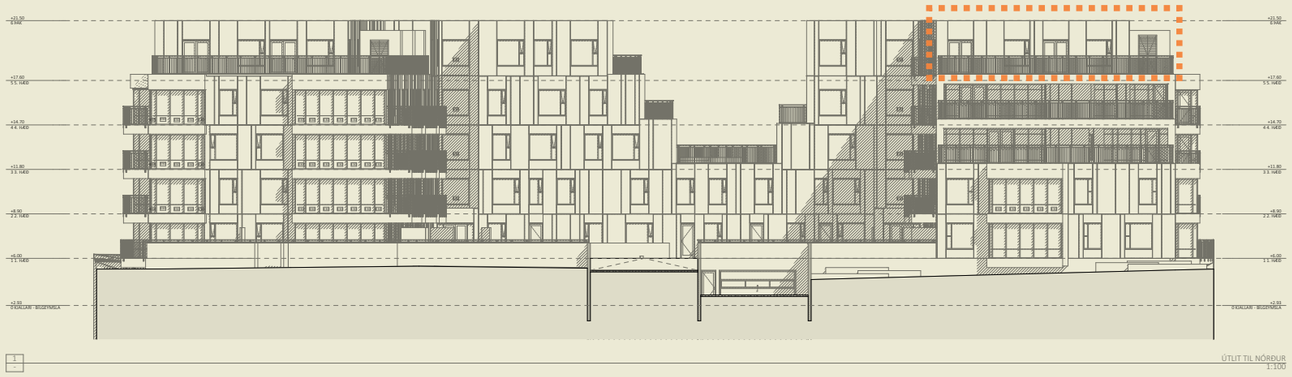
Komið er inn í gegnum forstofuna og útsýni beint út á torgið og út á sjó.

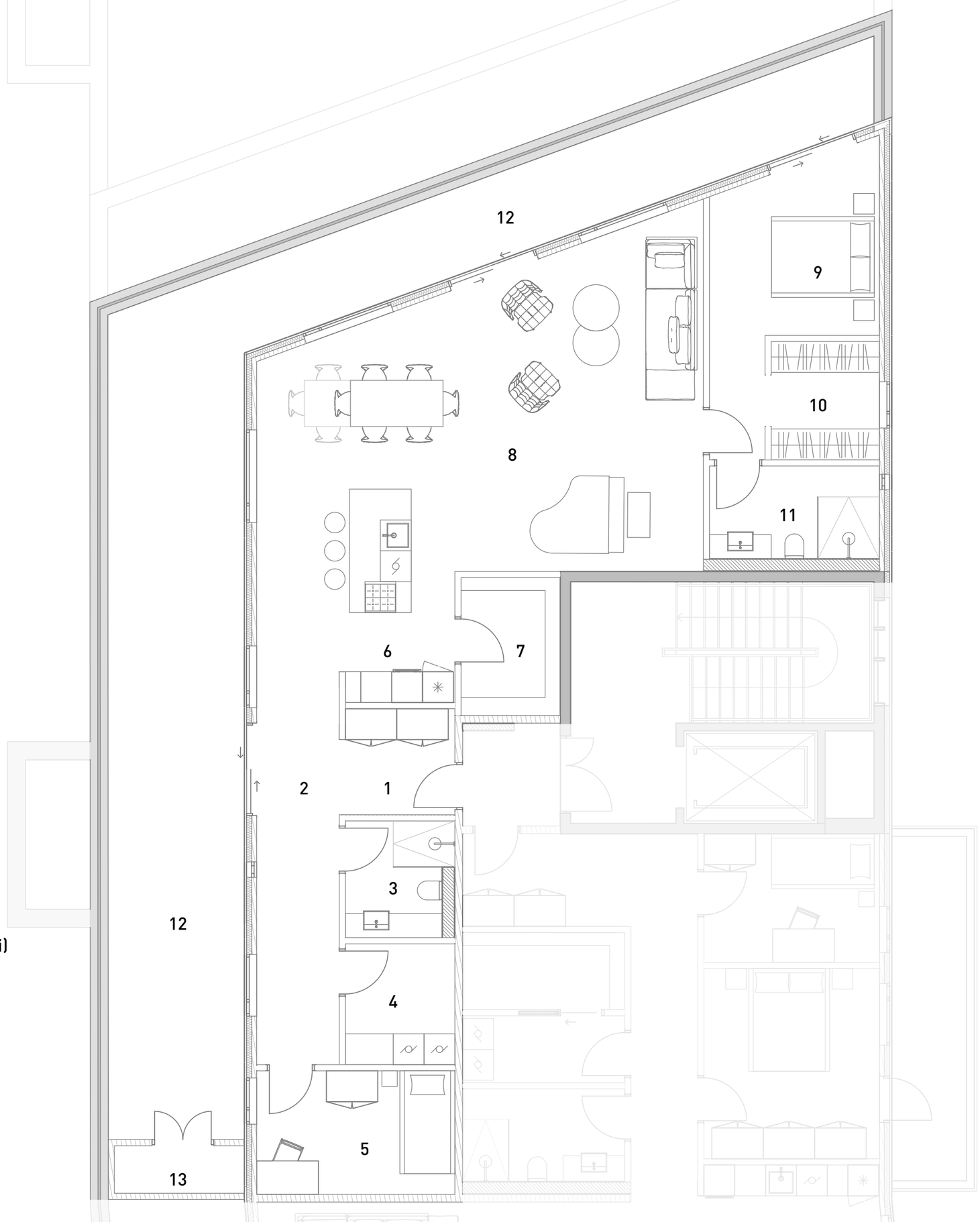
Á vinstri hlið þegar gegngið er einn er svefnherbergisálma með baðherbergi og þvottahúsi.

Á hægri hlið er gengið inn í rúmgott alrými með eldhúsi, borðstofu og stofu.

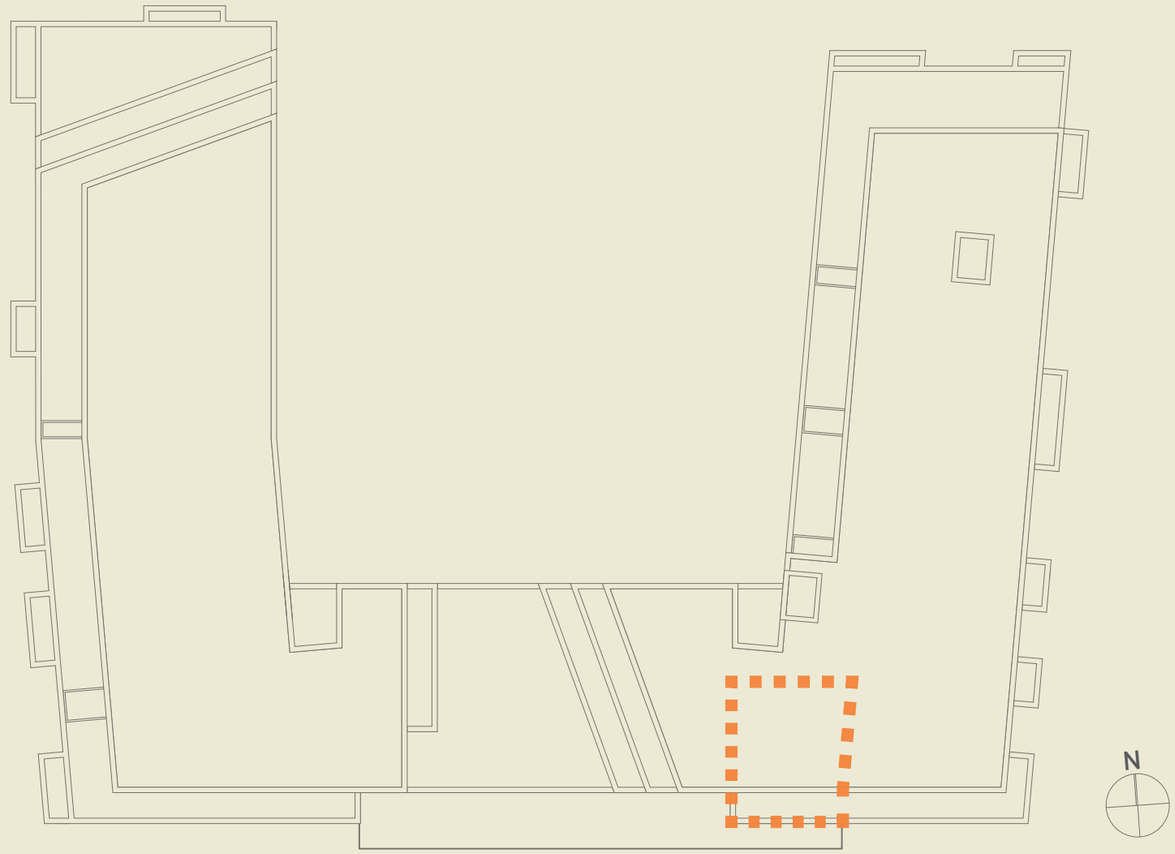
Í enda íbúðarinnar er svo hjónasvíta með fataherbergi og sérbaðherbergi - og aðgengi út á svalir.

Á svölunum er köld geymsla.





1 Forstofa
2 Gangur
3 Baðherbergi
4 Þvottahús (hægt að færa til að stækka herbergi)
5 Herbergi /skrifstofa
6 Alrými - eldhús
7 Sérgeymsla (hægt að breyta í þvottahús)
8 Alrými - stofa og borðstofa
9 Hjónasvíta - svefnherbergi
10 Hjónasvíta - fataherbergi
11 Hjónasvíta - sér baðherbergi
12 Svalir
13 Köld geymsla úti á svölum



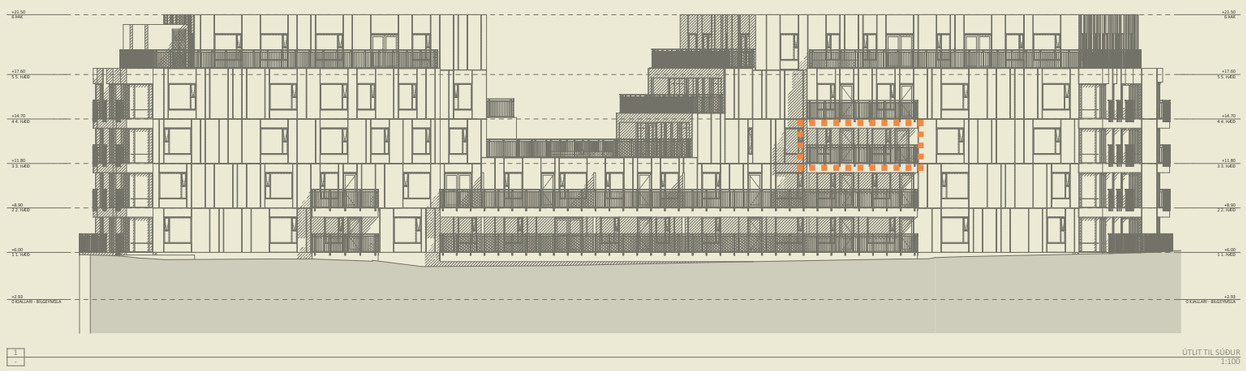
ÍBÚÐAGERÐIR

Hér er sýnt dæmi um 2ja herbergja íbúð, nr. 0309.

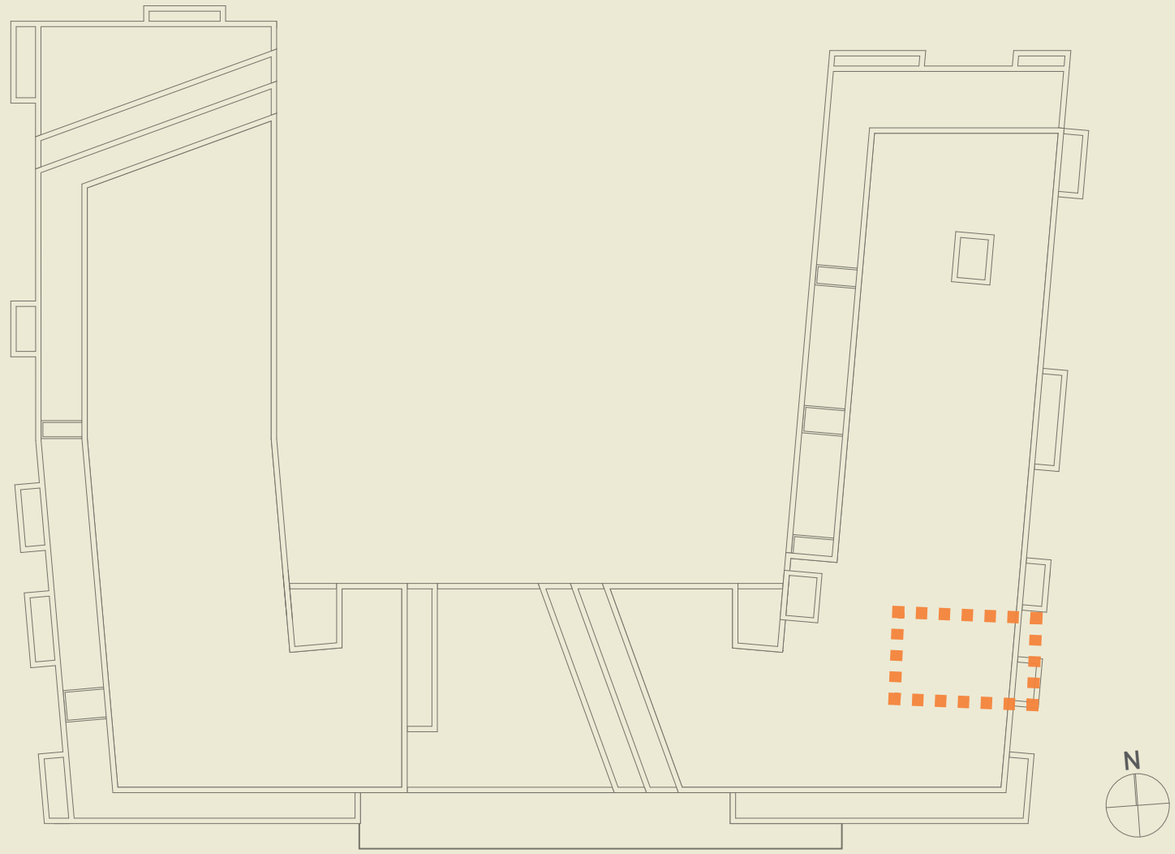
Rúmgott baðherbergi er inn af forstofunni. Þá er þvottahús og sérgeymsla inn af þvottahúsinu.

Úr forstofu er gengið inn í alrými sem inniheldur eldhús, borðstofu og stofu. Aðgengi er þaðan út á stórar suðurvísandi svalir.

Svefnherbergið er rúmgott og með aðgengi út á svalirnar. Gott skápapláss er í svefnherberginu.



1 Forstofa
2 Baðherbergi
3 Þvottahús
4 Sérgeymsla innan íbúðar
5 Herbergi
6 Alrými - stofa
7 Alrými - borstofa
8 Alrými - eldhús
9 Svalir



ÍBÚÐAGERÐIR

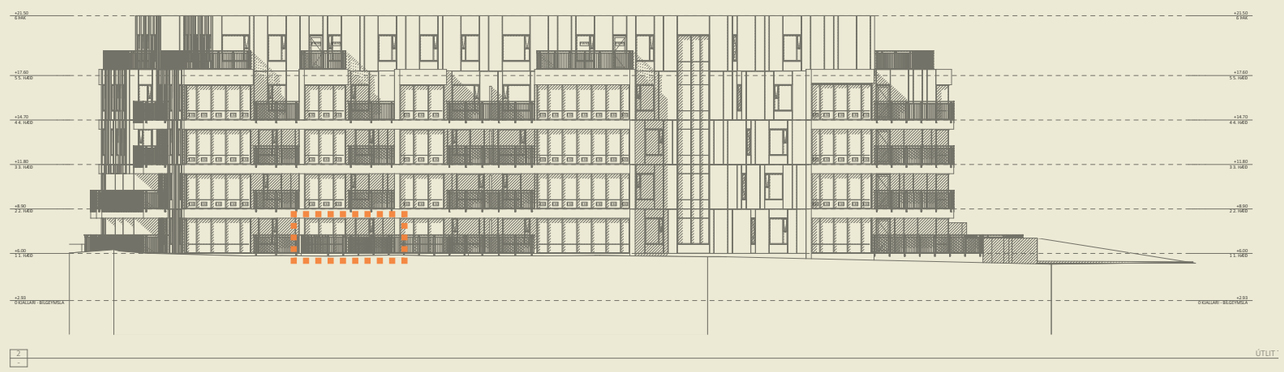
Hér er sýnt dæmi um stúdíóíbúð, nr. 0107.

Rúmgott baðherbergi er inn af forstofunni með plássi fyrir þvottavél.

Einn veggur íbúðarinnar - á hægri hönd þegar komið er inn - þjónar sem allt í senn: forstofufatahengis-, fataskápa-, og eldhúsveggur. Það einfaldar allt annað skipulag íbúðarinnar.

Svefnkrókur er stúkaður af og auðvelt að setja inn hengi eða skilvegg eða annað til að stúka herbergið enn frekar af. Á hinn bóginn er einnig hægt að fjarlægja vegginn og breyta rýminu í eitt stórt rými ef það hentar íbúunum betur.

Pláss fyrir eldhúsborð er í útskagandi krók í framhaldi eldhússins með aðgengi út á svalir - sem gefur skemmtilegt útsýni inn voginn og í nærliggjandi hverfi.



1 Forstofa
2 Gangur
3 Baðherbergi
4 Svefnkrókur (hægt að stækka stofu)
5 Alrými - stofa
6 Alrými - eldhús
7 Alrými - borðstofukrókur
8 Svalir

EFNISKENND

Útveggir og berandi innveggir eru staðsteyptir
með járnbentri steinsteypu. Burðarvirki efstu hæðar
er létt timburbygging.

Húsið er einangrað að utan og klætt með endingargóðu
og viðhaldsléttu álklæðningarkerfi.

Álklæðningar eru í mismunandi litatónum ásamt
litum sem minna á eðalmálma og gefa þannig húsinu
fjölbreytilegt en jafnframt glæsilegt yfirbragð.

Stórir gluggar í útsýnisáttir eru einkennandi fyrir
bygginguna og skapa björt og falleg rými innandyra.

Útlit og efniskennd
Vesturvör 26-28 - Kársnesi

ÁF HÚS

Fyrirtækið var stofnað 1991 og er alhliða byggingafyrirtæki með mikla reynslu á ólíkum sviðum. Fyrirtækið hefur byggt yfir 700 íbúðir, skóla, sundlaugar, fjölda atvinnuhúsnæða og ýmis umferðamannvirki.

Nýjasta verkefni ÁF Húsa Álalind 14, 10 hæða fjölbýlishús með 40 íbúðum. Húsið sker sig mjög frá umhverfi sínu vegna skemmtilegrar og öðruvísi efnisnotkunar sem og vegna uppbrots í svölum. Íbúðir eru annars vegar nettar 2ja herbergja íbúðir og hins vegar rúmmeiri suðurvísandi 3-4 herbergja íbúðir. Arkitektar: Tvíhorf arkitektar.

Af eldri verkefnum má nefna þrjú fjölbýlishús í Þorrasölum, samtals 105 íbúðir. Útsýni er mikið á þessum stað og útivistarsvæði eru í næsta nágrenni og er golfvöllur Kópavogs og Garðabæjar við hliðina. Arkitekt: Kristinn Ragnarsson hjá KRark.

ÁF hús ehf
534 1600
Bæjarlind 4
201 Kópavogi
www.afhus.is

Álalind 14 fjölbýlishús - Glaðheimar Kópavogi
Arkitektar: Tvíhorf arkitetkar
Staða: Í byggingu

TVÍHORF
arkitektar

TVÍHORF ARKITEKTAR

Í starfi sínu tekst arkitektinn á við ótal áskoranir er varða búsetu, rými og hreyfingu, sem ber að nálgast af næmni og virðingu. Hið manngerða umhverfi mótar allt líf sem því tengist og því skal framkvæma af nærgætni, fagmennsku og ábyrgð.

Teymið samanstendur af fjölbreyttum hópi arkitekta með marga og ólíka styrkleika, en með eitt og sama markmið; að skapa arkitektúr þar sem hugmyndaauðgi, metnaður, gæði, virðing fyrir náttúru og nýsköpun mynda órjúfanlega heild.

Það er trú okkar hjá Tvíhorf arkitektum að virkt samtal og samspil þeirra aðila sem koma að verkefninu styðji og styrki endanlega útkomu. Í stærri verkefnum koma margir ólíkir verkþættir saman sem krefjast samvinnu og sérfræðiþekkingar. Í gegnum fjölmörg verkefni hafa myndast dýrmæt sambönd við fólk sem við treystum og leitum sjálf til í daglegum störfum. Þar reynir á þverfaglegt samstarf sem byggir á gagnkvæmum skilningi og faglegu trausti sem skilar sér í góðu verkflæði og hágæðalausnum.

Tvíhorf arkitektar bjóða hverskonar hönnunar- og ráðgjafaþjónustu fyrir einstaklinga, fyrirtæki og félög.

Af þeim tegundum verkefna sem teiknistofan hefur reynslu af má nefna:

- Hönnun fjölbýlishúsa, sérbýlishúsa, sumarhúsa og viðbygginga
- Ráðgjafaþjónustu
- Innréttinga- og húsgagnahönnun
- Mannvirkjahönnun
- Umhverfis- og rýmishönnun
- Greiningar- og skipulagsverkefni

Tvíhorf sf
415-0880
Brúarvogi 1-4
104 Reykjavík
www.tvihorf.is

Sölkugata sérbýli - einkaaðili
Staða: Í hönnun

Álalind 14 fjölbýlishús - Glaðheimar Kópavogi
Unnið í samstarfi við ÁF Hús
Staða: Í byggingu, áætluð verklok 2019

Dýjagata 15 sérbýli - einkaaðili
Staða: Í hönnun

CPhI Worldwide - Alvogen
Sýningarbás, árlegur viðburður, aðlagaður á hverju ári

Dýjagata 14 Serbýli - einkaaðili
Staða: Í hönnun

Lynggata 2-4 Urriðaholti Garðabæ
Fjölbýlishús, unnið með Gerð verktökum
Staða: Framkvæmdum lokið, áætluð verklok 2018

Orka til framtíðar - Ljósafoss - Landsvirkjun
Sýning Landsvirkjunar á Ljósafossi, unnið með Gagarin
Staða: Framkvæmdum lokið, sýning opnaði 2016

Ennisbraut heilsárshús - Kjós
Staða: Í hönnun

Melahvarf - einkaaðili
Einbýlishús og fullkomið Dolby upptökustúdíó
Staða: Í byggingu