



Borgarráð

Lífsgæðakjarnar – Reitir – Loftleiðasvæðið.

Óskað er eftir að borgarráð samþykki hjálagða viljayfirlýsingu við Reiti fasteignafélag hf., kt. 711208-0700, (félagið) vegna mögulegrar þróunar og uppbyggingar lífsgæðakjarna á tilteknum lóðum á Borgarhöfða á Loftleiðasvæðinu.

Greinargerð:

Með auglýsingu í apríl 2023 auglýsti Reykjavíkurborg eftir samstarfsaðilum um uppbyggingu og rekstur á lífsgæðakjörnum. Félagið sendi umsókn og tillögu til Reykjavíkurborgar um uppbyggingu lífsgæðakjarna.

Á fundi borgarráðs þann 28. september 2023 var umhverfis- og skipulagssviði falið að hefja skipulagsvinnu og skrifstofu borgarstjóra og borgarritara að hefja viðræður við félagið um þróun lífsgæðakjarna með því markmiði að skýrar línur um uppbyggingu á lóðum félagsins lægi fyrir hið fyrsta. Jafnframt var lagt fram til kynningar fyrir borgarráð drög að erindisbréfi fyrir starfshóp sem ætlað er það hlutverk að hafa yfirsýn yfir skipulagsvinnu og samninga vegna lífsgæðakjarna á vegum Reykjavíkurborgar.

Viljayfirlýsingin er gerð með vísan til ákvörðunar borgarráðs um að skýrar línur um uppbyggingu liggi fyrir hið fyrsta lýsa. Með henni lýsa aðila því í stuttu máli yfir að þeir séu tilbúnir að hefja skipulagsvinnu og viðræður varðandi þróun lífsgæðakjarna með það að markmiði að meta fýsileika þess að byggja upp lífsgæðakjarna á lóðunum (fasi I). Að því gefnu að starfshópurinn telji fýsilegt að byggja upp lífsgæðakjarna á lóðunum lýsa aðilar því jafnframt yfir með viljayfirlýsingunni að þeir séu tilbúnir að halda áfram skipulagsvinnu og viðræðum um uppbyggingu og þróun lífsgæðakjarna á lóðum félagsins með það að markmiði að ljúka skipulagsvinnu og samningagerð vegna uppbyggingarinnar (fasi II). Hvorum aðila er hvenær sem er heimilt að fella viljayfirlýsinguna úr gildi. Um efni yfirlýsingarinnar að öðru leyti vísast til þess sem fram kemur í hjálagðri viljayfirlýsingu.

Þorsteinn Gunnarsson
borgarritari

Hjálagt:

Drög að viljayfirlýsingu vegna fyrirhugaðrar þróunar og uppbyggingar lífsgæðakjarna ásamt fylgiskjöllum. Svör Reita fasteignafélags hf. varðandi lífsgæðakjarna í Reykjavík.

Viljayfirlýsing um samstarf vegna fyrirhugaðrar þróunar og uppbyggingar lífsgæðakjarna

Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna Reykjavíkurborgar - eignarsjóðs, kt. 570480-0149, (Reykjavíkurborg) og Reitir fasteignafélag hf., kt. 711208-0700, (félagið) (hér sameiginlega nefndir aðilar) gera með sér eftirfarandi viljayfirlýsingu vegna mögulegrar þróunar og uppbyggingar lífsgæðakjarna á tilteknum lóðum á Loftleiðasvæðinu (lóðirnar).

Með auglýsingu í apríl 2023 auglýsti Reykjavíkurborg eftir samstarfsaðilum um uppbyggingu og rekstur á lífsgæðakjörnum. Félagið sendi umsókn og tillögu til Reykjavíkurborgar um uppbyggingu lífsgæðakjarna, sbr. **fylgiskjal 1**.

Uppbygging og þróun lífsgæðakjarna skulu vera í samræmi við samningsmarkmið Reykjavíkurborgar sem samþykkt voru á fundi borgarráðs þann 28. september 2023.

Á fundi borgarráðs þann 28. september 2023 var umhverfis- og skipulagssviði falið að hefja skipulagsvinnu og skrifstofu borgarstjóra og borgarritara að hefja viðræður við félagið um þróun lífsgæðakjarna með því markmiði að skýrar línur um uppbyggingu lægi fyrir hið fyrsta. Jafnframt var lagt fram til kynningar fyrir borgarráð drög að erindisbréfi fyrir starfshóp sem ætlað er það hlutverk að hafa yfirsýn yfir skipulagsvinnu og samninga vegna lífsgæðakjarna á vegum Reykjavíkurborgar.

Með vísan til ákvörðunar borgarráðs um að skýrar línur um uppbyggingu liggi fyrir hið fyrsta lýsa aðilar því yfir að þeir séu tilbúnir að hefja skipulagsvinnu og viðræður varðandi þróun lífsgæðakjarna með það að markmiði að meta fýsileika þess að byggja upp lífsgæðakjarna á lóðunum (fasi I). Nánar tiltekið:

1. Félagið lýsir því yfir að því sé ljóst að það er forsenda Reykjavíkurborgar að möguleg uppbygging og þróun á lóðunum verði í samræmi við sýn starfshópsins og samningsmarkmiðin.
2. Lýsa aðilar því yfir að þeir séu tilbúnir að hefja sameiginlega skipulagsvinnu við undirbúning að gerð nýs deiliskipulags fyrir lóðirnar. Aðilar eru sammála um að undirbúningurinn skuli taka mið af fyrirliggjandi tillögum félagsins, sýn starfshópsins og samningsmarkmiðunum.
3. Lýsa aðilar því yfir að þeir séu tilbúnir að funda reglulega í þeim tilgangi að samræma hugmyndir og áherslur hvors aðila.
4. Aðilar eru sammála um að stefna að því að niðurstaða samkvæmt fasa I liggi fyrir innan sex mánaða frá undirritun viljayfirlýsingarinnar og að hún skuli lögð fyrir starfshópin til samþykktar.

Að því gefnu að starfshópurinn telji fýsilegt að byggja upp lífsgæðakjarna á lóðunum lýsa aðilar því jafnframt yfir með viljayfirlýsingunni að þeir séu tilbúnir að halda áfram skipulagsvinnu og viðræðum um uppbyggingu og þróun lífsgæðakjarna á lóðum félagsins með það að markmiði að ljúka skipulagsvinnu og samningagerð vegna uppbyggingarinnar (fasi II). Nánar tiltekið:

1. Lýsa aðilar því yfir að þeir séu tilbúnir að hefja formlegt skipulagsferli lóðanna í samræmi við fasa I. Aðilar eru sammála um að setja upp tíma- og verkaskiptingaráætlun í tengslum við formlegt skipulagsferli.
2. Lýsa aðilar því yfir að þeir séu tilbúnir að hefja undirbúning að gerð sérstaks samkomulags þar sem fram kemur m.a. lýsing á helstu forsendum og skilyrðum sem gilda um þróun og uppbyggingu á lóðunum, lýsing á helstu þáttum deiliskipulags, lýsing og greiðslum og greiðsluskilmálum, tímaáætlanir og annað sem við á. Félagið lýsir því yfir að því er ljóst að það er forsenda þess að deiliskipulagsáætlanir á lóðunum verði teknar til afgreiðslu í ráðum borgarinnar að það hafi undirritað samkomulagið. Samkomulagið er háð samþykki borgarráðs Reykjavíkur.
3. Félagið lýsir því yfir að því sé ljóst að það er forsenda Reykjavíkurborgar að deiliskipulag og samkomulag verði í samræmi við samningsmarkmiðin og þau samningsmarkmið sem starfshópur um yfirsýn yfir skipulagsvinnu og samninga lífsgæðakjarna, sbr. erindisbréf sem samþykkt var á fundi borgarráðs þann 28. september 2023, kann að hafa sett um lóðirnar.
4. Aðilar eru sammála um að stefna að því haga vinnu vegna fasa II með þeim hætti að unnt sé að ljúka skipulagsferli og samningagerð með tímanlegum hætti svo félagið gefi hafið framkvæmdir á lóðunum sem fyrst.

Viljayfirlýsingin var samþykkt á fundi borgarráðs þann dd.mm. 2024. Hvorum aðila er hvenær sem er heimilt að fella viljayfirlýsinguna úr gildi. Viljayfirlýsingin er rafrænt undirrituð.

Fylgiskjöl:

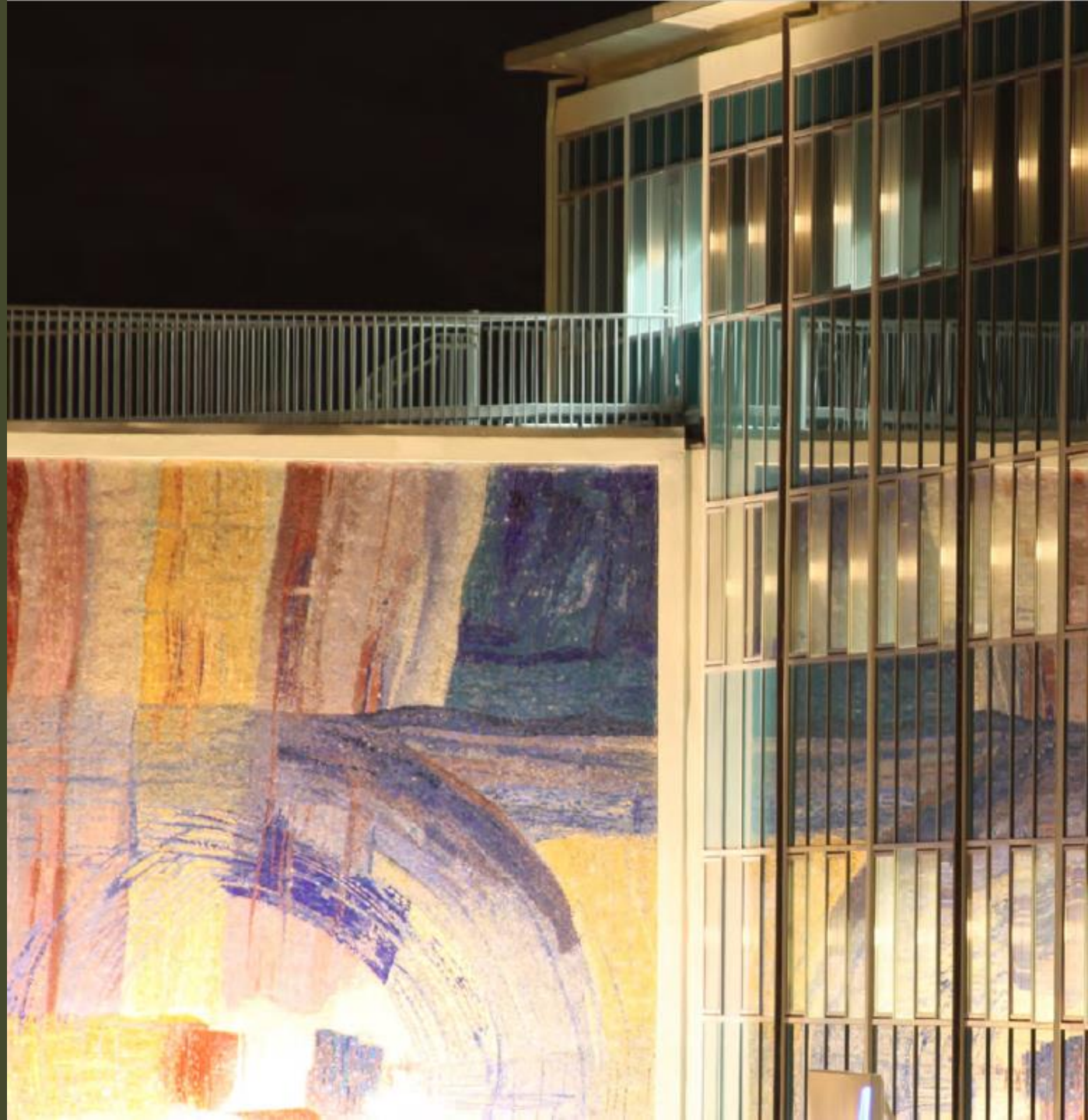
1. Umsókn

Lífsgæðakjarni við Nauthólsveg

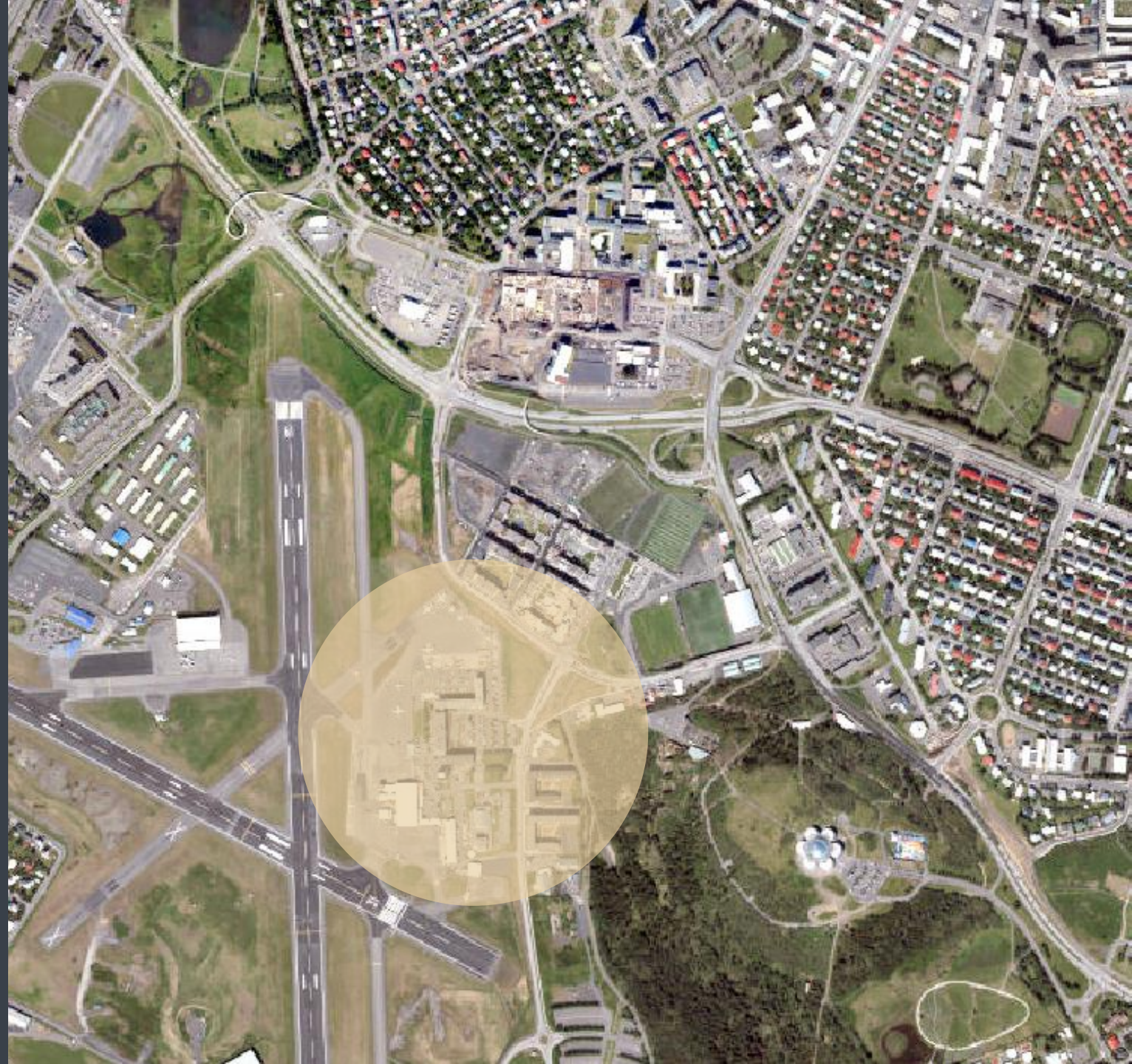
Kynning fyrir Reykjavíkurborg
Júní 2023



**REITIR
FASTEIGNAFÉLAG**



Reitir leggja til að þróa lífsgæðakjarna á Loftleiða-
svæðinu þar sem búseta,
samvera, heilsuefning og
mannlíf eru lykilstef





Heilsurækt



Sund & Spa



Hjúkrunarheimili



Veitingar



Verzlun & þjónusta



Íbúðir & verslun/þjónusta



Íbúðir

Lífsgæðakjarninn á Loftleiðum

- A. Hjúkrunarheimili í endurbyggðu skrifstofuhúsnæði
- B. Almennar sölu- og/eða leiguíbúðir í nýbyggingu
- C. Þjónustuíbúðir eða hjúkrunaríbúðir í nýbyggingu
- D. Matvöruverslun og heilsugæsla / heilbrigðisþjónusta í nýbyggingu
- E. Heilsurækt í hluta húsnæðis Hótel Natura
- F. Samstarf við Hótel Natura um ráðstefnusali, sundlaug, veitingar, ræstingar o.fl.



Hugmyndafræðin

Uppbygging með blöndu af íbúðum, heilbrigðisþjónustu, verslun og heilsurækta er lykilþáttur í að skapa mannlíf og styðja við samveru. Samnýta mætti þjónustuframboð hótelfarfseminnar sem býður upp á sundlaug, samkomusali, veitingar og þjónustu sem myndu opnast gagnvart íbúum kjarnans og hverfinu öllu.

Komið yrði á samstarfi við stúdentasamfélagið um aðkomu að Lífsgæðakjarnanum, t.d. í formi þátttöku í félagsstarfi, með það fyrir augum að brúa kynslóðarbilið og ýta undir fjölbreyttari samveru.

Staðsetning Lífsgæðakjarnans, í nálægð við útivistarsvæði í Öskjuhlíð og Nauthólsvík, er framúrskarandi fyrir búsetu og styrkist til muna með tilkomu brúar yfir Fossvog og tengingu við Borgarlínu ásamt auknu þjónustuframboði.

Hugmyndafræðin

Almenningsrými fyrir samveru og samskipti

Samkomustaðir, félagsstarf og samvinna (coworking): Huga þarf að rýmum og mótun vinnuaðstöðu sem veitir fólki tækifæri til að kynnast hvoru öðru.

Dýralíf og gróðurækt skapar samræðugrundvöll: Tjörn sem laðar að fugla dregur að sér fólk, vel staðsettir bekkir auka samskipti á slíkum stað. Sólskáli með ræktun getur jafnframt verið uppspretta samtala. Nálægð við göngustíga í Öskjuhlíð og Nauthólsvík.

Dvalarsvæði úti: Bekkir við leikvelli og í kringum matvöruverslun draga að sér fólk og ýta undir samræður og kynni.

Fyrir einstaklinga jafnt og hópa: Hugað verði að einstaklingum jafnt sem hópum í allri hönnun, t.d. séu þægileg sæti við barborð á veitingastöðum.





Hugmyndafræðin

Heilsuefling með hreyfingu og útiveru

Hönnun fyrir útiveru allt árið: Vönduð snjóbræðsla á gönguleiðum, sérvalið yfirborðsefni gönguleiða, handrið og hvíldarsvæði með reglulegu millibili, sum í skjóli fyrir rigningu og snjó.

Úti æfingatæki tengd gönguleiðum: Þrektæki tengd gönguleiðum ætluð öllum íbúum og gestum hverfisins.

Sund og spa: Sundlaug og spa er þegar til staðar á Hótel Natura og reiknað er með að heitir pottar verði einnig á líkamsræktarstöðinni

Ný líkamsræktarstöð: Möguleiki á uppbyggingu líkamsræktarstöðvar í núverandi húsnæði ætlaðri almenningi og jafnt sem hótelgestum

Heilsugæsla: Fyrir ofan matvöruverslun er rými hugsað fyrir heilsugæslu, tannlækna eða aðra heilsutengda þjónustu.

Hugmyndafræðin

Þjónusta og þægindi í fjölbreyttu samfélagi

Fjölbreytt búseta: Þjónustu- og hjúkrunaríbúðir í bland við hjúkrunarheimili og almennar íbúðir. Hluti uppbyggingar og reksturs verður óhagnaðardrifinn og leitað yrði samstarfs við sérhæfða aðila um útvegun heilbrigðisþjónustu.

Greiðfært með almenningsamgöngum: Ný brú yfir Fossvog kemur til með að bæta verulega aðgengi að hverfinu með almenningsamgöngum.

Ný þjónusta: Reiknað er með nýrri matvöruverslun í hverfinu, verslun, þjónustu og veitingakostum.

Þjónusta hótelsins: Samnýting á aðstöðu hótels, þ.e.a.s. samkomusölum og ýmissi þjónustu gefur svæðinu sérstöðu og getur aukið rekstrarhagkvæmni.



Skipulagssamhengi

Samkvæmt aðalskipulag er lóðin á svæði *M5f. Loftleiðir*. Um það segir: „Á svæðinu er einkum gert ráð fyrir verslun, þjónustu og skrifstofum og íbúðir eru heimilar á efri hæðum. Gististaðir í flokki I-IV og veitingastaðir í flokki I-III eru heimilir.“

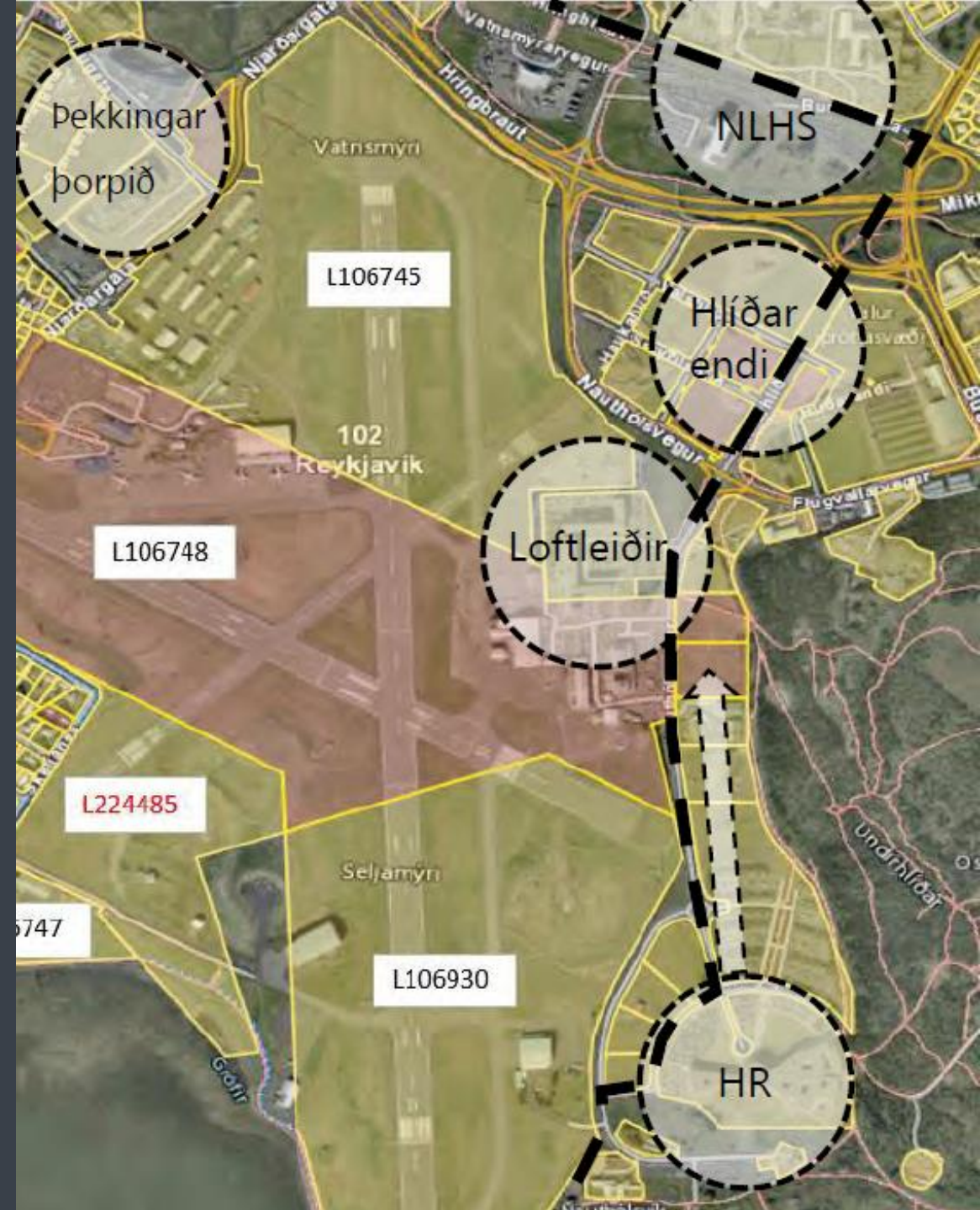
Einstakt svæði innan Höfuðborgarinnar

Borgarlína og Fossvogsbrú koma til með að bæta aðgengi að svæðinu og styrkja staðsetninguna verulega

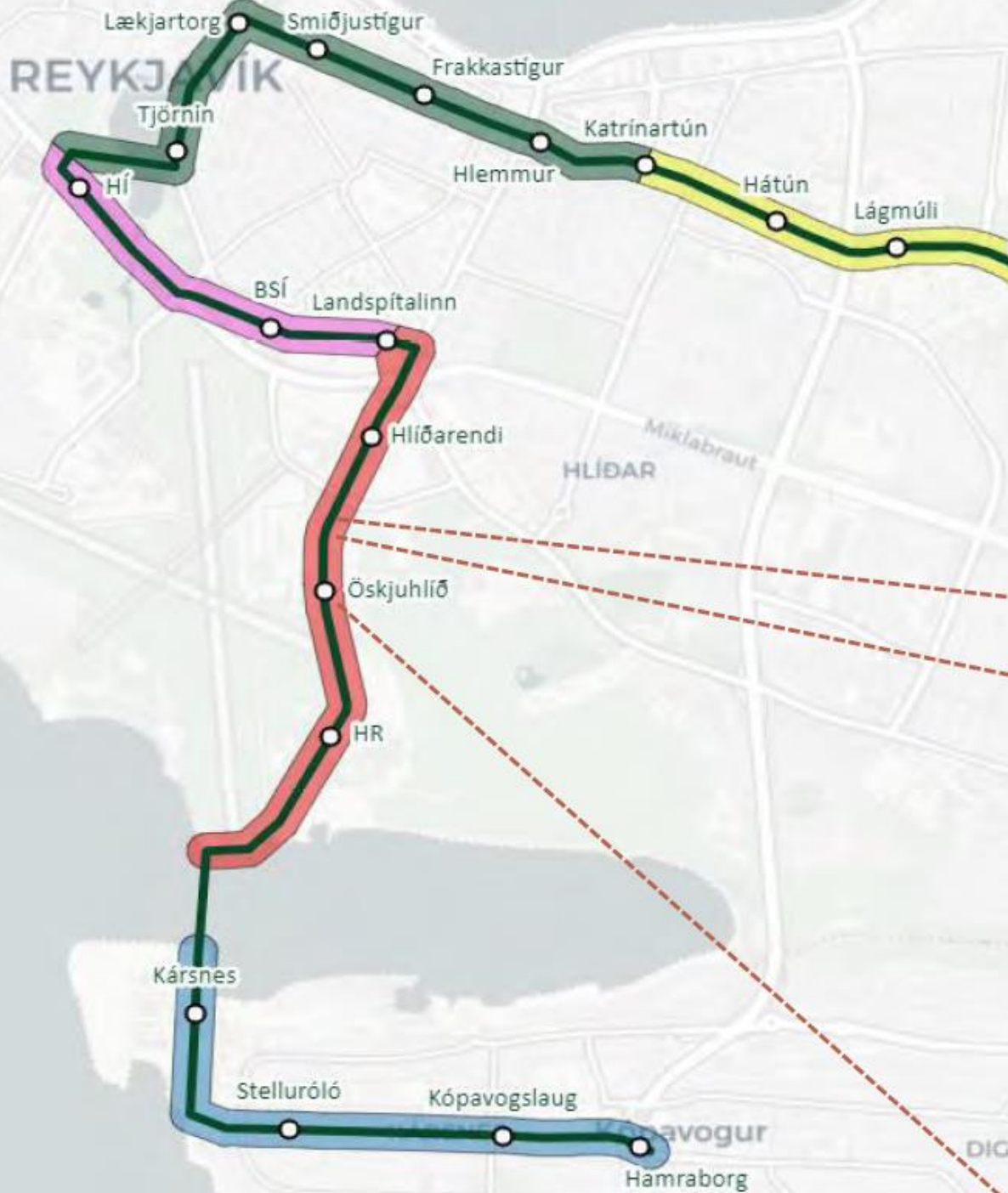
Hlíðarendi og íbúar þar skapa grundvöll fyrir rekstur matvöruverslunar og líkamsræktarstöðvar.

Spítalinn og Háskólinn í Reykjavík eru stórir vinnustaðir.

Flugvöllurinn gefur svæðinu ákveðna sérstöðu og skapar líf og virkni sem fróðlegt er að fylgjast með fyrir forvitna.



Stórbættar samgöngu- tengingar í vændum með Borgarlínu og brú yfir Fossvog





Lóð hótél Natura (Reitir)



Nýbyggingarsvæði
lífsgæðakjarna



Uppbygging Lífsgæðakjarnans

Reitir óska eftir samstarfi við Reykjavíkurborg um að þróa Lífsgæðakjarna í samræmi við tillögur sem hér eru lagðar fram.

Fyrir liggur að breyta þarf gatnakerfi svæðisins með tilkomu Borgarlínu á Nauthólsvegi og tekur skipulagstillagan tillit til þess. Byggingareitir C og D eru að mestu innan lóðar Reita en reitur B er í óráðstöfuðu borgarlandi sem óskast úthlutað til lóðarhafa í þágu uppbyggingarinnar.

Reitir hafa þegar lagt fram hugmyndir til FSRE um umbreytingu á núverandi skrifstofum Icelandair þannig að þar rúmist nútímalegt hjúkrunarheimili og hefur verið tekið jákvætt í þær hugmyndir.







Húsnæði lífsgæðakjarnans

Reitur A: Hjúkrunarheimili við Hotel Natura

Reitir telja núverandi skrifstofubyggingu Icelandair henta vel fyrir starfsemi hjúkrunarheimilis.

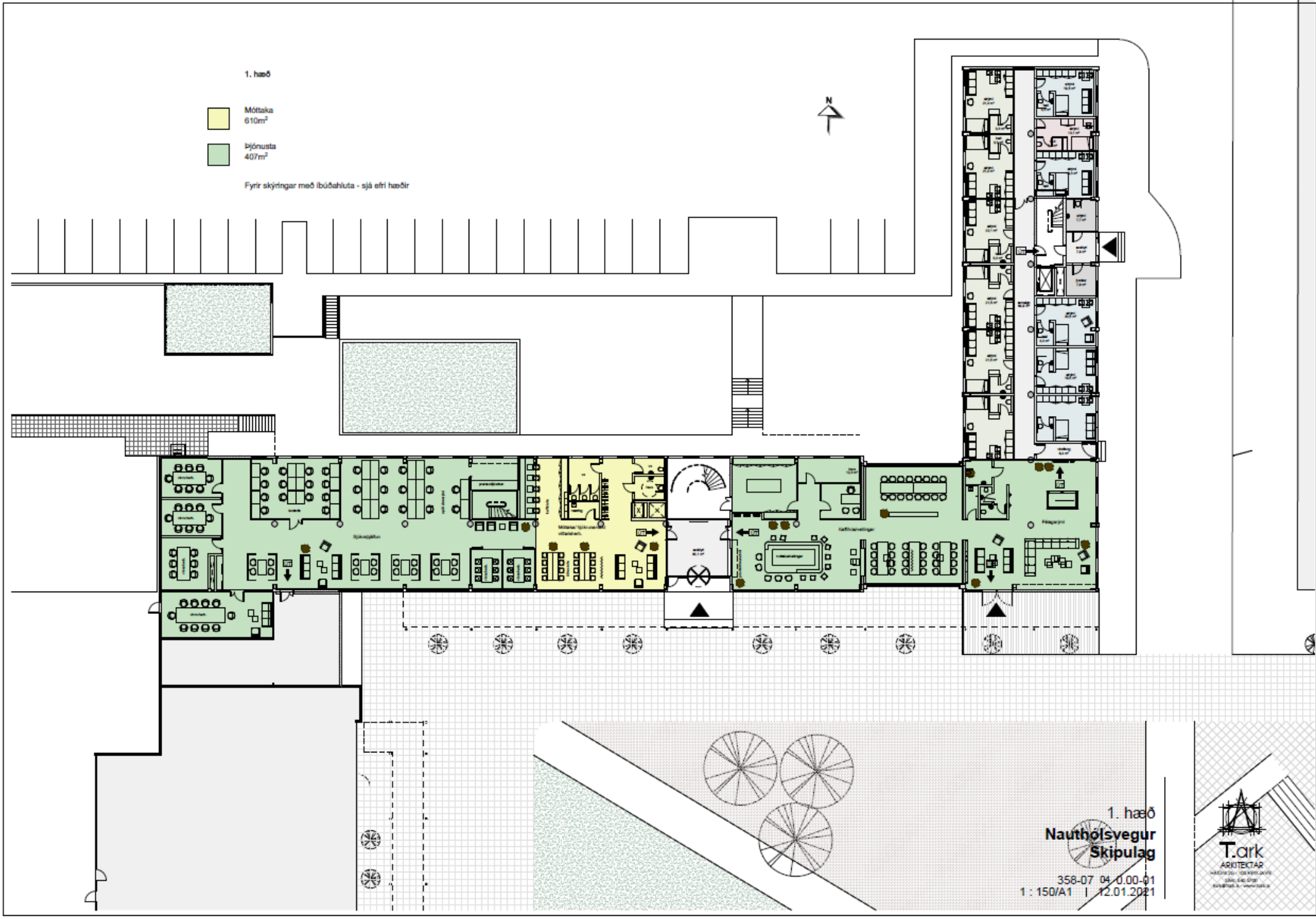
Tillögur hafa verið kynntar fyrir FSRE í tengslum við útboð/hugmyndaleit fyrir álitlega staðsetningu fyrir hjúkrunarheimili.

Húsið er um 6.500 m² og frumhönnun gerir ráð fyrir allt að 136 íbúðarýmum ásamt sjúkrabjálfun, félagsrymum og veitingum á jarðhæð.



Hjúkrunarheimili við Hotel Natura

Frumhugmynd, 1. hæð

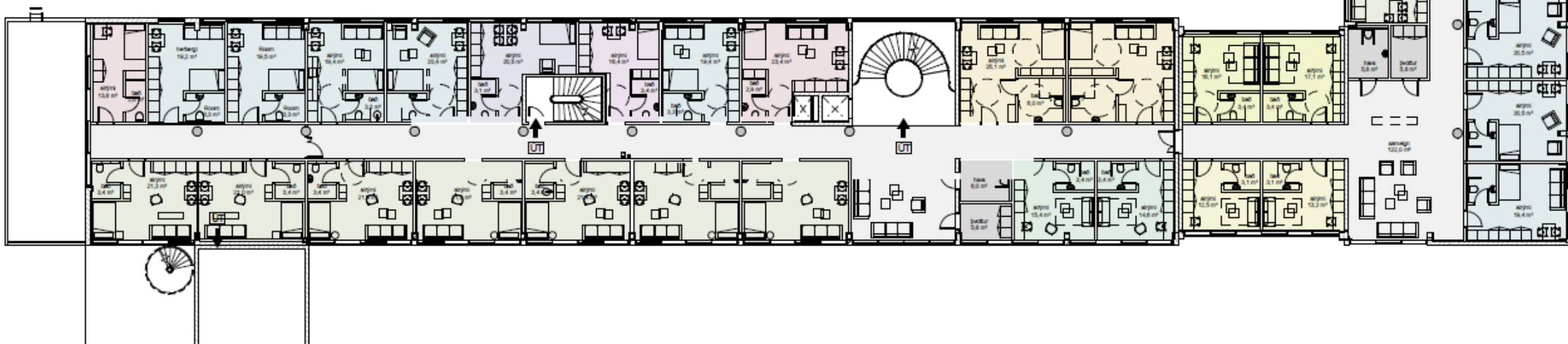


Hjúkrunarheimili við Hotel Natura

Frumhugmynd, 2 - 4 hæð

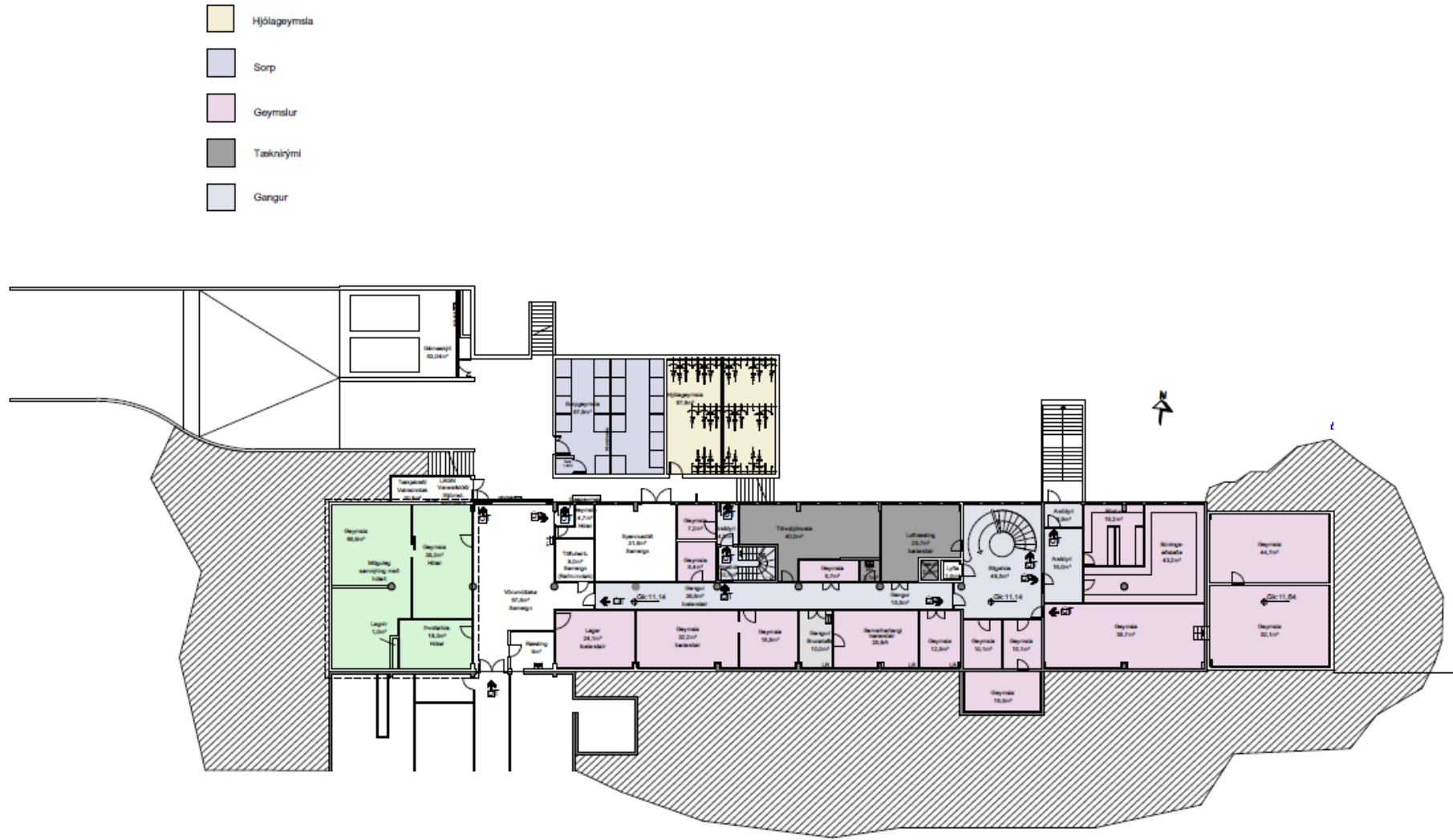
2. - 4. hæð

	Stúdíóbúð 25m ² Fjöldi 11	1. h - 3 stk / 2. h - 9 stk / 3. h - 9 stk / 4. h - 9 stk	Alls 31 stk.
	Stúdíóbúð 28m ² Fjöldi 14	1. h - 4 stk / 2. h - 9 stk / 3. h - 9 stk / 4. h - 9 stk	Alls 35 stk.
	Stúdíóbúð 35m ² - hjólastólaaostaða Fjöldi 2	1. h - 0 stk / 2. h - 2 stk / 3. h - 2 stk / 4. h - 2 stk	Alls 6 stk.
	Stúdíóbúð 21m ² Fjöldi 2	1. h - 0 stk / 2. h - 2 stk / 3. h - 2 stk / 4. h - 2 stk	Alls 6 stk.
	Stúdíóbúð 23m ² Fjöldi 2,	1. h - 0 stk / 2. h - 2 stk / 3. h - 2 stk / 4. h - 2 stk	Alls 6 stk.
	Stúdíóbúð 19m ² Fjöldi 2	1. h - 0 stk / 2. h - 2 stk / 3. h - 2 stk / 4. h - 2 stk	Alls 6 stk.
	Stúdíóbúðir 27m ² , 23m ² 30m ² og 16m ² Fjöldi 5	1. h - 0 stk / 2. h - 3 stk / 3. h - 3 stk / 4. h - 3 stk	Alls 11 stk.
		Stúdíóbúðir og herbergi:	136 stk.



Hjúkrunarheimili við Hotel Natura

Frumhugmynd, kjallari



Kjallari
Nauthólsvegur
Skipulag

358-07 04 0.00-04
1 : 150/A1 | 05/31/23



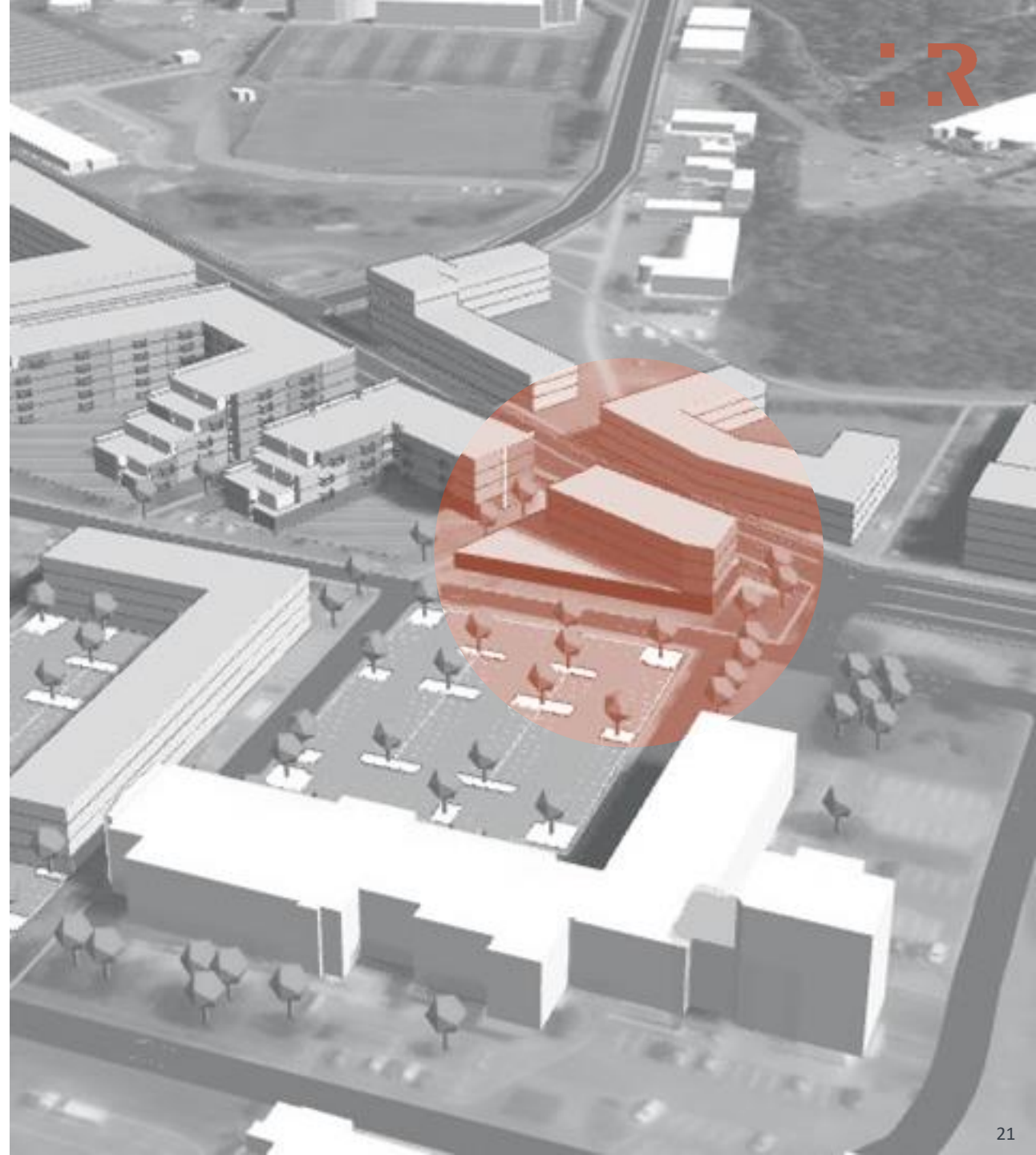
Húsnæði lífsgæðakjarnans

Reitur D: Verslunar- og þjónustubygging

Með matvöruverslun á jarðhæð og heilbrigðisþjónustu á efri hæðum má samnýta bílastæði hótels og skrifstofubyggingar og mynda öflugan þjónustukjarna sem styður við Lífsgæðakjarnann og eykur þjónustuframboð í hverfinu öllu.

Byggingin á myndinni er rétt tæplega 3.000 m².

- | | |
|-------------|-----------------------------|
| 1. hæð | 1.225 m ² |
| 2. – 4. hæð | 585 m ² hver hæð |



Húsnæði lífsgæðakjarnans

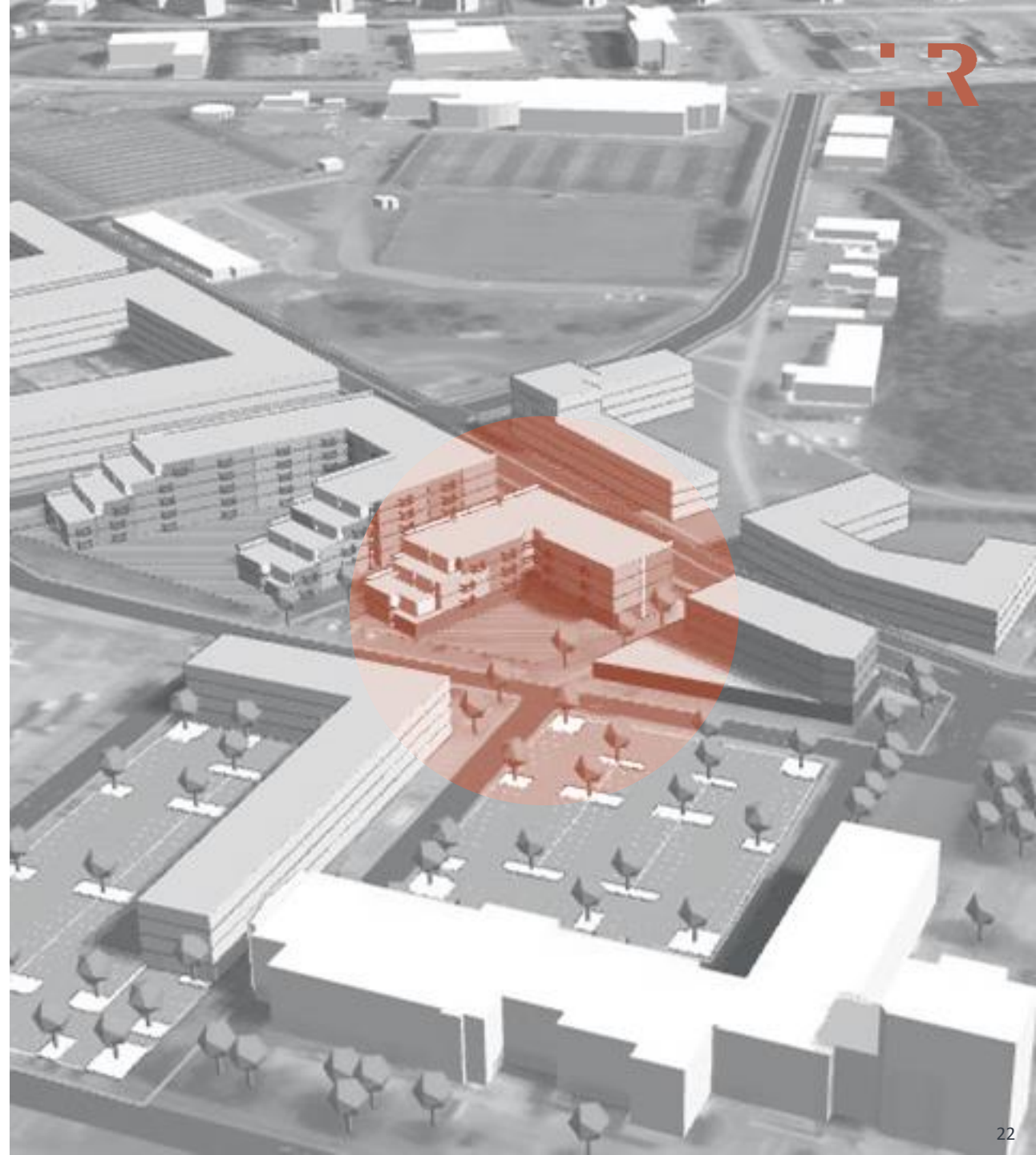
Reitur C: Þjónustuíbúðir

Fyrstu hugmyndir gera ráð fyrir þjónustu- og/eða hjúkrunaríbúðum, þ.e.a.s. millistigi milli þjónustuíbúðar og hjúkrunarheimilis, ásamt verslun og þjónustu á jarðhæð. Hér gæti verið um óhagnaðardrifið húsnæði að ræða. Leitað væri eftir samstarfi við þar til bæra stofnun um rekstur heilbrigðisþjónustu.

Byggingin á myndinni er um 4.200 m²

Íbúðarrými er um 3.610 m² og gæti rúmað 42 íbúðir

Atvinnurými er 510 m² á jarðhæð.



Húsnæði lífsgæðakjarnans

Reitur B: Almennar sölu- eða leiguíbúðir

Á hornlóðinni gerir tillagan ráð fyrir íbúðum sem gætu ýmist verið eignar- eða leiguíbúðir.

Fyrstu hugmyndir um hönnun gera ráð fyrir skjól- og sólríkum opnum inngarði.

Húsið á myndinni er um 12.770 m² auk bílakjallara.

Íbúðarrými er 10.315 m² sem skiptist í 87 íbúðir á 1. til 5. hæð. Meðalstærð um 87 m².



Húsnæði lífsgæðakjarnans

Reitur E: Heilsurækt

Reitir hafa til skoðunar að umbreyta hluta af ráðstefnusölum Hótel Natura í heilsurækt.

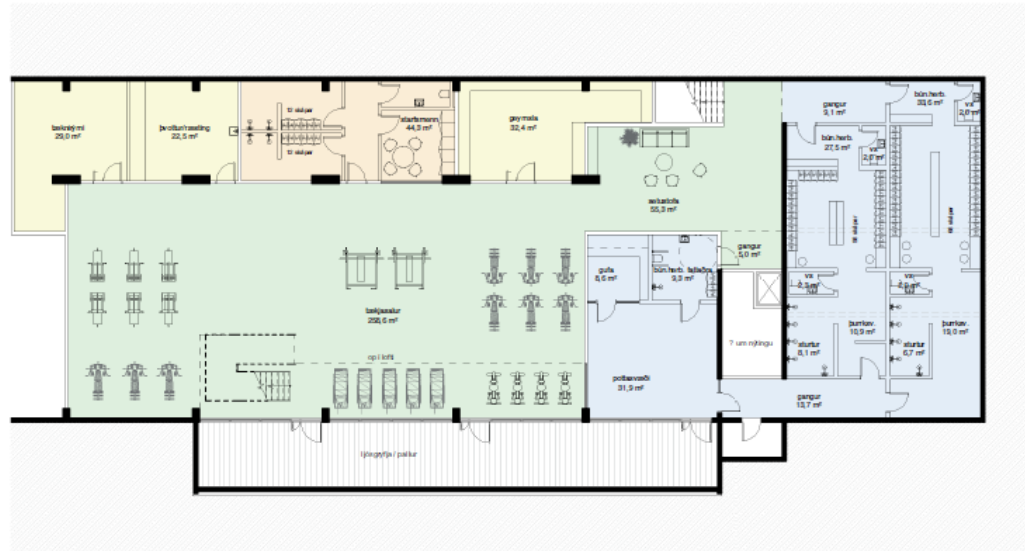
Nýrri heilsurækt er ætlað að þjóna almenning jafn sem hótelgestum og myndi styðja við starfsemi Lífsgæðakjarnans.

Heilsuræktin yrði um 1.400 m² á tveimur hæðum, þ.e. jarðhæð og kjallara. Reiknað er með tveimur sölum, barnagæslu og pottasvæði ásamt hefðbundnum æfingarsvæðum.



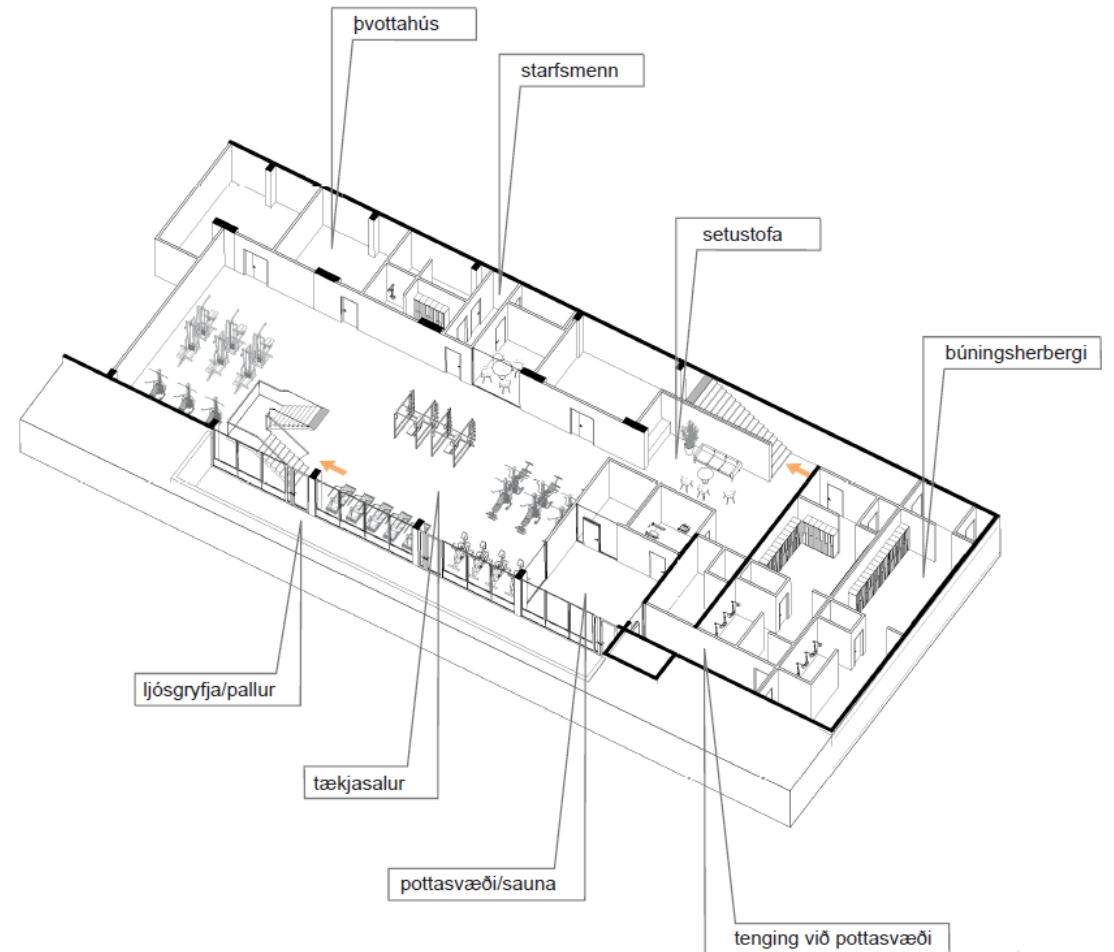
Húsnæði lífsgæðakjarnans

Heilsurækt 2. hæð



Líkamsræktarstöð kjallari: 685 m²

- Salir og samverusvæði
- Stoðsvæði
- Starfsmannasvæði
- Búningsherbergi/pottasvæði





Saga loftleiðasvæðisins

Saga Loftleiðasvæðisins

Í upphafi sjötta áratugs síðustu aldar tók starfsemi Loftleiða að vaxa og þörf var á stærra húsnæði fyrir skrifstofur, flugskóla, flughermi og flugstöð svo nokkur dæmi séu tekin. Árið 1962 ákváðu Loftleiðir að reisa byggingu fyrir aðalskrifstofur félagsins og fengu til þess lóð við Reykjavíkflugvöll. Jafnframt var ákveðið að reisa þar flugstöð.

Flutt var inn í skrifstofurnar fyrri hluta sumars 1964. Þá var búið að steypa undirstöður og kjallara fyrir nýju flugstöðina. Í millitíðinni varð sú breyting að flytja þurfti allan flugrekstur til Keflavíkur þar sem Rolls Royce flugvélar félagsins gátu ekki lent á Reykjavíkflugvelli.

Fyrsta RR 400 vélin, Leifur Eiríksson, kom til landsins 29. maí 1964. Fyrri hugmyndir um flugstöð þurfti því að endurskoða.

Í bók sinni „Gísli Halldórsson Minningar, menn og málefni“, segir Gísli:

„Áningarfarþegum hafði stórlega fjölgað en það voru þeir sem þáðu að dvelja hér í þrjá daga, búa ódýrt á hótelum og kynnst landi og þjóð. Margir urðu fegnir þessari hvíld á fluginu því það tók langan tíma að aðeins örstuttu lendingarhléi hér. Nú kölluðu Loftleiðamenn á mig og sögðu að þá vantaði hótél fyrir áningarfarþegana. Spurningin var þessi: „Getum við byggt hótél ofan á flugstöðvarkjallarann?“



Verk eftir Nínu Tryggvadóttur var afhjúpuð þann 1.11.1968. Verkið var síðasta mynd Nínu.

Saga Loftleiðasvæðisins

Loks var tekin ákvörðun um að byggja fjórlyft hótél á grunninum og heimild fyrir því var fengin hjá flugyfirvöldum. Hótelið skyldi vera tilbúið 1. maí 1966 eða eftir fimmtán mánuði. Stjórn Loftleiða fól Gísla Halldórssyni, arkitekt, að teikna hótél er samsvaraði kröfum tímans.

Teiknistofan Ármúla 6 teiknaði allar innréttingar gistihæðanna og flest húsgögn þeirra, stigahúsið, sundlaugardeild og innréttingar í kjallara, nema eldhús en þar kom danskur arkitekt, Bent Severin að verki. Severin skipulagði einnig veitingasali, vínstúkur, anddyri og veitingabúð (sjálfsafgreiðslu) allt í samráði við Gísla Halldórsson og Þorvald Guðmundsson, veitingamann á Hótél Holti, sem ráðinn var 1. apríl 1965.

Fyrstu gestir Hótel Loftleiða komu í apríllök 1966. Hrifning landsmanna með hótelið var mikil. Ný álma Hótél Loftleiða opnaði 1971, þá bættust við 110 ný herbergi og salir.

Fjölmargt þekkt fólk hefur gist á hótelinu. Þegar heimsmeistaraeinvígið í skák milli Rússans Spasskýs og Bandaríkjamannsins Bobby Fischer fór fram árið 1972 bjó Fischer allan tímann á svítu á Hótél Loftleiðum og þótti nokkuð sérviskulegur í háttum. Hann vakti jafnan fram undir morgun og fór þá í langar gönguferðir um nágrennið en svaf svo fram eftir degi sem varð til þess að hann mætti oftast of seint til leiks í einvígínu og hafði þá stundum ekki fengið sér neitt að borða.

Úr Morgunblaðinu þann 24.3.1966.

ÚR ÖLLUM ÁTTUM

ÖÐUM miðar að því að fulltekið verði við hið nýja og glæsilega hótél Loftleiða á Reykjavíkurlflugvelli. Þar vinna um 100 fagmenn að því þessa dagana að leggja síðustu ljúnd á þetta mikla hótél, en keppt er að því, að

lögð, en húsgögn í þau eru frá Hljóðgagnaverkstæðinu Valbjörk á Akureyri. Eins og greint var frá í frétium, voru þau öll flutt suður til Reykjavíkur með flugvél frá Loftleiðum nú fyrir skömmu, og hefur þeim þegar verið komið fyrir í fæinum herbergjum. Sigurður Magnússon fulltrúi hjá Loftleiðum tjáði Mbl að nú þegar hefðu verið pantaðar á sjötta þúsund gistinguur á hótelinu á sunri komandi.

Í nýja hótelinu verða tveir veitingasalir þar sem gestirnir geta dansað og fylgst með skemmtiatriðum. Ennfremur verða á hótelinu tvær barstofur, og kaffistofa, þar sem gestirnir geta einnig fengið þrjár máltíðir á dag eða eftir geðþótta.

Þá verður allvegleg innisundlaug í hótelinu, og finnsak sauna með nuddstofu, svo og hviðarherbergi, snyrtistofa

HIÐ NÝJA HÓTEL LOFTLEIÐIR

það geti tekið á móti fyrstu gestunum 1. maí n.k.

Hótelið er fjórar hæðir, en herbergin eru 112 að tölum öll með sér baðherbergi. Mun Loftleiðahótelið vera stærsta hótél hérlendis að herbergjatölu. Það á að geta tekið á móti 216 manns.

Herbergin eru öll teppa-

og rakarastofa. Má af þessari upptalningu sjá að hótelið er hið fullkomnasta. Reiknað er með að um 100 manns muni vinna við hótelið, er það tekur til starfa „en í fyrstu mun Þorvaldur Guðmundsson, veitingamaður, hafa yfirumsjón með hótélrekstrinum fyrir Loftleiðir.

Saga Loftleiðasvæðisins



Nýtt hótél vígt

Loftleidir, með allt og eitt,
oft nær lengra en flestir trúá.
Þetta hús er hátt og breitt,
hérna verður gott að búa

Loftleidir, til vegs, og valds
vinsæl búi allan heiminn,
njóti trúár, trausts og halds
til að brúa himingeiminn.

(Kjartan Ólafsson,
Morgunblaðið 4.5.1966)



REITIR
FASTEIGNAFÉLAG



Frá: Athafnaborgin
Sent: þriðjudagur, 30. apríl 2024 10:07
Til: Jóhanna Krístrún Birgisdóttir
Efni: FS: Lífsgæðakjarnar - Ósk um nánari upplýsingar

Frá: Friðjón Sigurðarson <fridjon@reitir.is>
Sent: mánudagur, 10. júlí 2023 10:28
Til: Athafnaborgin <athafnaborgin@reykjavik.is>
Efni: RE: Lífsgæðakjarnar - Ósk um nánari upplýsingar

Sæll/sæl.

Sjá umbeðnar upplýsingar í skemanu hér að neðan.

Kveðja,

Friðjón Sigurðarson
Framkvæmdastjóri þróunarsviðs
615 1140 | 575 9006



Reitir fasteignafélag hf.
Kringlunni 4-12, 103 Reykjavík
575 9000 | www.reitir.is | reitir@reitir.is

Fyrirvari vegna tölvupósts

From: Athafnaborgin <Athafnaborgin@reykjavik.is>
Sent: þriðjudagur, 20. júní 2023 13:33
Subject: Lífsgæðakjarnar - Ósk um nánari upplýsingar

Góðan dag,

Fyrir hönd Reykjavíkurborgar vil ég þakka ykkur kærlega fyrir að hafa brugðist við auglýsingu borgarinnar eftir samstarfsaðilum um þróun á Lífsgæðakjörnum.

Verkefnið er í nokkrum þáttum sem eru unnir sjálfstætt og þessi póstur er einungis sendur á þá aðila sem eiga byggingarrétt í borginni og sendu inn hugmyndir að þróun á lífsgæðakjörnum á eigin svæðum.

Til þess að geta lagt betur mat á viðkomandi svæði er óskað eftir nánari upplýsingum um viðkomandi reiti og er hér fyrir neðan spurningalisti til útfyllingar.

Óskað er eftir því að svör berist fyrir lok júní.

Vinsamlegast staðfestið móttöku.



Beiðni um nánari upplýsingar vegna tillögu um samstarf við Reykjavíkurborg um þróun lífsgæðakjarna

1 Hversu stór er þróunarreiturinn í fermetrum?

Um 11.500 m² nýbyggingasvæði auk hlutdeildar í lóðinni Nauthólsvegur 50-52 (25.600 m²)

2 Hversu margar íbúðir teljið þið líklegt að geti byggst upp á reitnum?

Um 160 íbúðir auk 130 íbúðarrýma á hjúkrunarheimili.

3 Eru aðrir eigendur að lóðinni eða á deiliskipulagsreitnum?

Nei, Reitir eru einir umráðendur lóðarinnar (25.610 m²), en um 8.300 m² er á óráðstöfuðu Borgarlandi.

4 Þarfnast uppbyggingin breytinga á aðalskipulagi?

Nei uppbyggingin kallar ekki á aðalskipulagsbreytingu. Svæðið er skilgreint sem miðsvæði í ASK 2040. Á svæðinu er einkum gert ráð fyrir verslun, þjónustu og skrifstofum og íbúðir eru heimilar á efri hæðum. Gististaðir í flokki I-IV og veitingastaðir í flokki I-III eru heimilir.

Uppbyggingin kallar hins vegar á deiliskipulagsbreytingu m.a. vegna breytinga á gatnakerfi svæðisins og aðkomum.

5 Hvaða innviðauppbyggingu af hálfu Reykjavíkurborgar kallar verkefnið á? (færsla lagna o.s.frv.)

Uppbyggingin kallar á gatnagerð og færslu veitulagna (hitaveita, vatn og rafmagn) sem liggja á nýbyggingasvæði. Hafa ber í huga að fyrirhugaðar breytingar á umferðarskipulagi og framkvæmdir vegna Borgarlínu á Nauthólsvegi kalla einnig á endurskoðun veituskipulags og framkvæmdir á svæðinu.

6 Hversu langt er í næstu þjónustu?:

Metrar:

Heilsugæsla	<100 m (reiknað með á reit)
Matvöruverslun	<100m (reiknað með á reit)
Apótek	<100 km (reiknað með á reit)
Grænt svæði	<200 m (Öskjuhlíð)
Strætóstöð með hárrí þjónustutíðni*	<100 m (Borgarlínustöð fyrirhuguð við reitinn)

7 Krefst verkefnið lóðarúthlutunar af hálfu Reykjavíkurborgar?

Já, gert er ráð fyrir úthlutun lóðar úr borgarlandi eða stækkun lóðar N50-52 skv. samkomulagi.

8 Krefst verkefnið beinna fjárframlaga frá Reykjavíkurborg?

Nei, ekki er gert ráð fyrir beinni aðkomu að uppbyggingu.

9 Hvert er eigið fé þróunaraðila verkefnisins við árslok 2022?

56.104 m.kr.

- 10 Kallar verkefnið á annað framlag frá Reykjavíkurborg en að veita því skipulagslegan framgang? Lýsið nánar í hverju slíkt framlag myndi felast.

Verkefnið kallar á úthlutun lóðar og breytingar á lóðarmörkum.

Lagt er til að skoðað verði að koma fyrir þjónustumiðstöð á vegum Reykjavíkuborgar á reitnum sem myndi þjónusta Loftleiðareit, Hlíðarenda og stúdentabyggðina.

Uppbygging þjónustu- eða öryggisíbúða myndi kalla á heimaþjónustu af hálfu Reykjavíkuborgar eða samstarf við rekstraraðila hjúkrunarheimilis. Umfang óskilgreint.

- 11 Kallar uppbyggingarhugmyndin að beinni aðkomu ríkisins, s.s. vegna uppbyggingar og reksturs hjúkrunarheimilis/rýma

Reitir gera ráð fyrri svokallaðri leiguleið varðandi uppbyggingu (endurbyggingu) hjúkrunarheimilis. Aðkoma ríkis yrði því óbein hvað varðar uppbyggingu en bein vegna reksturs hjúkrunarheimilis. Reitir hafa kynnt hugmyndina fyrir FSRE og velferðarráðuneytinu sem eru jákvæð fyrir staðsetningunni.

- 12 Gerir uppbyggingin ráð fyrir aðkomu óhagnaðardrífna húsnæðisfélaga eða sjálfseignastofnana og í hversu háu hlutfalli?

Já, gert er ráð fyrir að um 25% íbúða (þjónustu/hjúkrunaíbúðir) verði reknar af óhagnaðardrífnu húsnæðisfélagi eða sjálfseignarstofnun, mögulega sámið aðili og mun annast rekstur hjúkrunarheimilis.

* Strætóferðir á 15 mínútna fresti á háannatíma og 30 mínútna fresti þar fyrir utan

Bestu kveðjur,

Óli Örn Eiríksson
Reykjavíkurborg

Reglur um trúnað í tölvupóstsamskiptum: <http://www.reykjavik.is/trunadur>

Leiddu hugann að umhverfinu áður en þú prentar út þennan tölvupóst. Prentaðu á báðar hliðar í svarthvítu ef nauðsyn krefur.