



Borgarráð

**Lífsgæðakjarnar – Köllunarklettsvegur – Köllunarklettsvegur og Héðinsgata.**

Óskað er eftir að borgarráð samþykki hjálagða viljayfirlýsingu við Köllunarklett ehf., kt. 511119-1890, (félagið) vegna mögulegrar þróunar og uppbyggingar lífsgæðakjarna á tilteknum lóðum á Köllunarklettsvegi og Héðinsgötu (lóðirnar).

**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 fylgiskjölum. Svör 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 Köllunarklettur ehf., kt. 511119-1890, (félagið) (hér sameiginlega nefndir aðilar) gera með sér eftirfarandi viljayfirlýsingu vegna mögulegrar þróunar og uppbyggingar lífsgæðakjarna á tilteknum lóðum á Köllunarklettsvegi og Héðinsgötu (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 og 2**.

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 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.

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. Lýsir Reykjavíkurborg því yfir að hún sé tilbúin að hefja viðræður við Faxaflóahafnir sf. um möguleg kaup og sölu lóða Faxaflóahafna sf. á lóðunum til Reykjavíkurborgar, en félagið leigir lóðirnar af Faxaflóahöfnum sf. Félaginu er ljóst að slík kaup og sala er frumforsenda mögulegrar þátttöku Reykjavíkurborgar varðandi uppbyggingu lífsgæðakjarna á lóðunum.
2. 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.
3. 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.
4. Lýsa aðilar því yfir að þeir séu tilbúnir að funda reglulega í þeim tilgangi að samræma hugmyndir og áherslur hvors aðila.
5. 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.
2. Kynning Þingvangur.

Ráðhús Reykjavíkur  
Tjarnargötu 11  
101 Reykjavík

Reykjavík, 30. maí 2023

Efni: Lífsgæðakjarnar - samstarfsaðilar

Félagið Köllunarklettur ehf. er eigandi lóðanna við Köllunarklettsveg 3 og Héðinsgötu 1 og 2 í Reykjavík, sem sameiginlega mynda þróunarreit á Laugarnesi sem hefur verið nefndur Köllunarklettur. Samanlögð stærð lóðanna er 56.469 fermetrar sem býður upp á mikla möguleika, en nánari upplýsingar um legu og staðsetningu má finna í hjálagðri kynningu um verkefnið.

Lóðareigandi hefur mikinn áhuga á þróa lífsgæðakjarna framtíðarinnar til samræmis við auglýsingu Reykjavíkurborgar á Köllunarkletti fyrir fólk á þriðja æviskeiðinu. Verkefnið er að skapa aðlaðandi umhverfi sem byggir á líflegri blöndu af eignaríbúðum, leiguíbúðum sem og óhagnaðardrifnu húsnæði (+/- 20%) fyrir 60 ára og eldri í bland við öldrunartengda þjónustu og vakt, ásamt verslunum, þjónustu, deilihúsnæði, hótél/hótelíbúðum (löglegar airbnb), veitingastöðum, mathöll, skrifstofum, gallerí o.fl.. Lífsgæðakjarninn verður sniðinn að áherslum Reykjavíkurborgar.

Hugmyndin byggir á því að skipuleggja vandaðan lífsgæðakjarna fyrir fólk á þriðja æviskeiðinu, frábærlega staðsettan í borginni með útsýni yfir sjóinn, nálægð við Laugardalinn og miðbæinn. Með réttu skipulagi er unnt að þróa líflega byggð með þjónustu fyrir íbúa, sem gerir þeim kleift að lifa bíllausum lífsstíl án vandkvæða.

Leiði skipulagsvinna á reitnum í ljós að æskilegt væri að tryggja fjölbreyttari byggð á svæðinu heldur en ofangreind hugmynd gerir ráð fyrir, væri jafnframt mögulegt að blanda byggðina með íbúðum fyrir ungt fólk, t.d. deiliíbúðum, stúdentaíbúðum eða leiguíbúðum. Með það í huga, hafa aðstandendur félagsins m.a. farið til Svíþjóðar að kynna sér fyrirkomulag Svenska Bostäder í bænum Räcksta, þar sem byggðar voru 247 smáíbúðir fyrir ungt fólk. Íbúðirnar eru hannaðar af sænska verðlauna-arkitektinum Andreas Martin-Löf fyrir sænska fyrirtækið Junior Living og eru bæði hagkvæmar í byggingu og vandaðar. Svenska Bostäder er eigandi íbúðanna og leigir þær undir konseptinu Snabba hus, eða Quick houses, til ungs fólk á aldrinum 18-25 ára með að hámarki fjögurra ára leigutíma. Leigufyrirkomulag af þessum toga yrði nýjung á Íslandi.

Eigendur leggja ríka áherslu á að skipulagsvinna fari náið fram í samstarfi við Reykjavíkurborg til að tryggja að endanleg útfærsla og uppbygging svæðisins sé að öllu leyti í samræmi við þarfir markaðarins og Reykjavíkurborgar.

### **Hagsmunir Reykjavíkurborgar**

Tillagan gerir ekki kröfu um uppbyggingu innviða af hálfu Reykjavíkurborgar. Ekki verður þörf á grunn- eða leikskóla og lítil þörf verður á að breyta götulögnum. Skipulagið kallar þar af leiðandi ekki á dýra

fjárfestingu af hálfu Reykjavíkurborgar. Núverandi innviðir s.s. skólar og leikskólar nýtast betur þegar fólk á þriðja æviskeiðinu getur fært sig úr grónum hverfum borgarinnar yfir í nýjan lífsgæðakjarna. Með þessu móti ætti fjárfestingarþörf Reykjavíkurborgar í innviðum að minnka.

Köllunarklettur er afar hagkvæmt svæði fyrir hraða uppbyggingu þar sem fáar víkjandi byggingar eru á svæðinu. Aðgengi að svæðinu er gott og framkvæmd af þessum toga mun ganga fljótt fyrir sig. Fyrirsjáanlega verður því afar takmarkað rask á byggingartíma fyrir nærliggjandi svæði.

Lóðareigandi hefur mikla reynslu af byggingaframkvæmdum, þróun byggingareita og getur hafið framkvæmdir án tafar.

Viðræður hafa farið fram við Félag eldri borgara í Reykjavík og Landssamband eldri borgara ásamt aðilum sem sérhæfðir eru í rekstri hjúkrunarheimila, heilbrigðisþjónustu, þjónustu við aldraða, veitinga-, hótél- og verslunarrekstri.

Með erindi þessu lýsa forsvarsmenn Köllunarkletts ehf. sig reiðubúna til samstarfs við Reykjavíkurborg um uppbyggingu og rekstur á lífsgæðakjarna framtíðarinnar.

Með von um jákvæðar undirtektir.

Virðingarfyllst,

F.h. Köllunarkletts ehf.



Pálmar Harðarson

# Lífsgæðakjarni framtíðarinnar

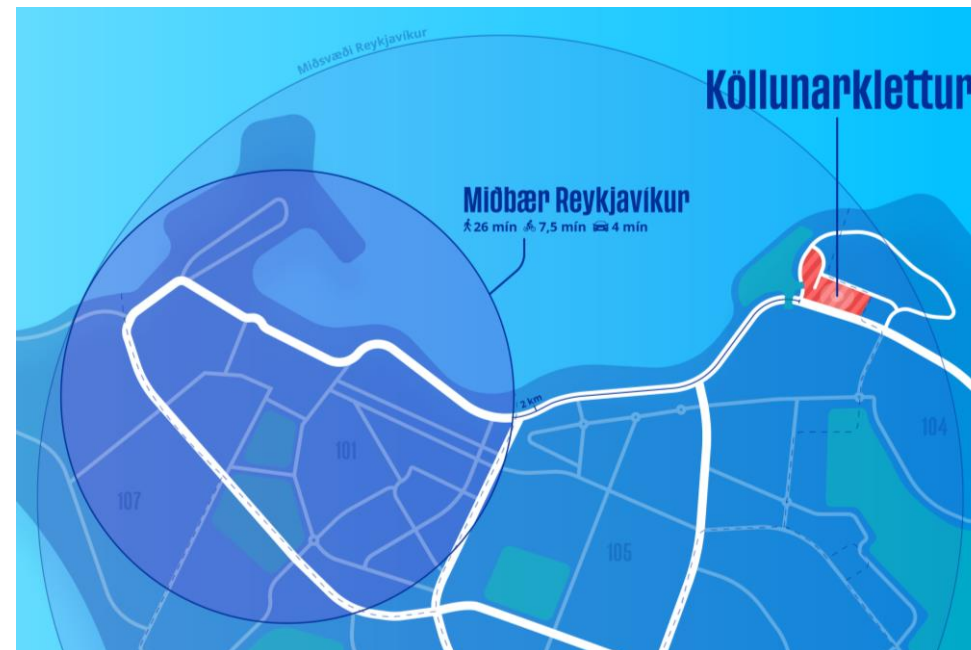
Köllunarklettur  
Maí 2023

# Köllunarklettur

Köllunarklettur er þróunarreitur á Laugarnesi. Samanlögð stærð lóðanna sem tilheyrja Köllunarkletti er 56.469 m<sup>2</sup>. Lóðin er hluti af hafnar- og iðnaðarsvæði borgarinnar, en sameining lóðarinnar við nærliggjandi íbúðarbyggð Laugarneshverfisins styrkir nærliggjandi byggð og tengingu hennar við útivistarsvæðið á Laugarnesi. Tengingin verði með vistlokum yfir Sæbraut og Klettagarða.

Í dag eru á lóðinni eldri byggingar sem munu víkja fyrir nýju skipulagi. Með þróun borgarinnar hefur svæðið færst nær miðbæ Reykjavíkur. Í aðalskipulagi Reykjavíkurborgar eru lóðirnar skilgreindar sem miðsvæði (M18). Reiturinn við Köllunarklett liggur í beinum tengslum við skilgreinda þróunarreiti í borginni og hefur góða möguleika á að bjóða upp á uppbyggingu í takt við stefnu Reykjavíkurborgar.

Nálægð lóðarinnar við miðbæinn, sundin, græn svæði og strandlengjuna bjóða upp á mikla möguleika til þess að skapa aðlaðandi hverfi. Í hönnunar- og skipulagsferlinu verður leitast við að tengja lóðina við nánasta umhverfi sitt ásamt því að taka mið af umferð og þeirri starfsemi sem starfrækt er í nágrenninu. Hönnun hverfisins mun miðast við að gera það vistlegt með tilliti til hafnarsvæðisins með ríkum umhverfisgæðum s.s. dagsbirtu, hljóðvist, gróðri og sólríkum og skjólgóðum opnum svæðum.



# Lífsgæðakjarni

Markmiðið er að skapa aðlaðandi umhverfi til að koma til móts við ólíkar þarfir, samveru og öryggi sem byggir á líflegri blöndu af íbúðum fyrir 60 ára og eldri ásamt hótélum og atvinnustarfsemi. Áhersla verður lögð á billausan lífsstíl, deilibíla og deilihúsnæði, s.s. stúdentaíbúðir.

Svæðið er sól- og skjólríkt og hönnun gerir ráð fyrir opnum svæðum á milli bygginga sem mun trekkja að mannlíf og góða stemningu.

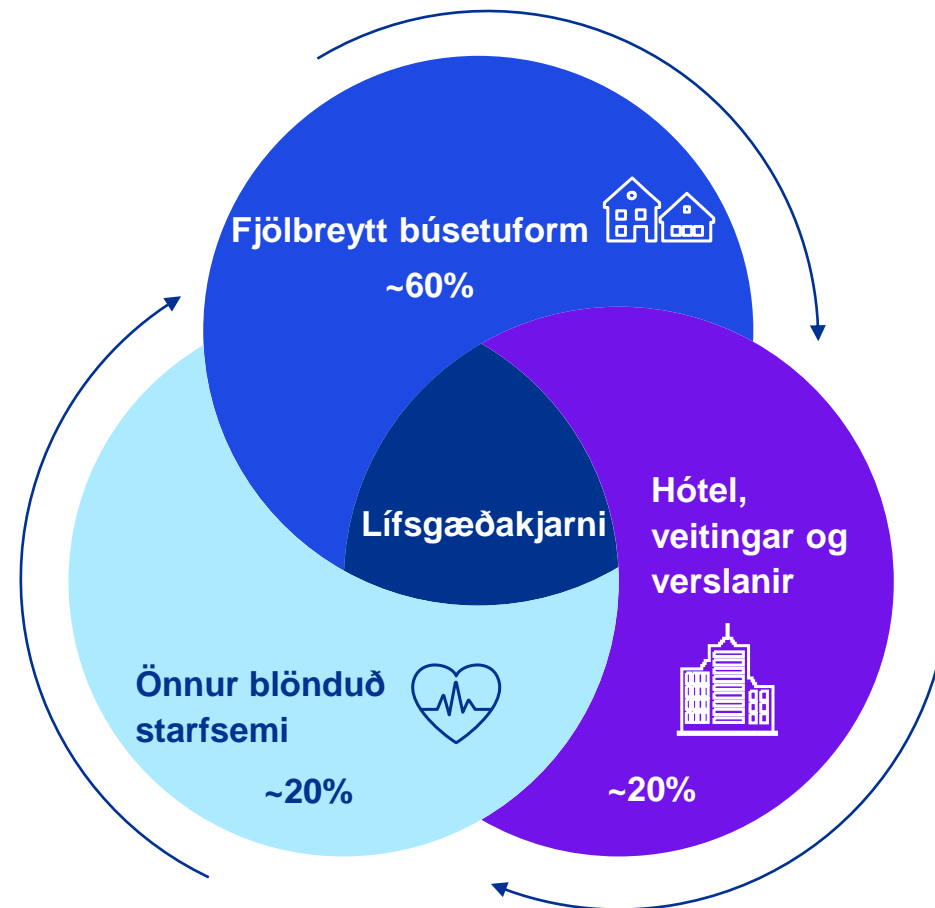
Í samræmi við stefnu Reykjavíkurborgar verður hluti íbúða óhagnaðardrífinn. Fólk á þriðja æviskeiðinu fær valkost um eignaríbúðir eða leiguíbúðir með þjónustu.

Lifandi hverfi með stórfenglegu útsýni yfir flóann sem jafnframt býður upp á öldrunartengda heilbrigðisþjónustu, fjölbreytta afþreyingu og þjónustu sem stuðlar að bættum lífsgæðum.

Hugmyndafræðin byggir á fjölnota hönnun, sjálfbærri og fjölbreyttri starfsemi, t.a.m. lifandi mathöll, verslunum og gallerí sem bæði höfðar til Íslendinga og ferðamanna.

Viðræður hafa farið fram við Félag eldri borgara í Reykjavík og Landssamband eldri borgara ásamt aðilum sem sérhæfðir eru í:

- Rekstri hjúkrunarheimila
- Heilbrigðisþjónustu
- Þjónustu við aldraða
- Veitingarekstri
- Hótelrekstri
- Verslunarrekstri





# Lífsgæðakjarni

Húsnæði á besta stað í Reykjavík fyrir fólk á þriðja æviskeiðinu þar sem lögð er áhersla á nálægð, samskipti, öryggi, fjölbreytta þjónustu, skemmtun og afþreyingu.

- **Gleði** – þar sem fólk nýtur sýn og hefur gaman saman
- **Gæði** – Byggingar í hæðsta gæðaflokki með nútíma þægindum
- **Góðvilji** – Þjónusta og sameiginlegir hagsmunir fyrir alla íbúa á þeirra forsendum
- **Glæsileiki** – falleg hönnun í samræmi við notagildi og náttúru
- **Grænt** – vistvæn hugsun og möguleiki á eigin ræktun
- **Gildandi** – Atvinnuskapandi aðstaða fyrir íbúa
- **Gagnvirki** – umfram allt nútímaleg nálgun á því hvernig fólk vill búa á efri árum

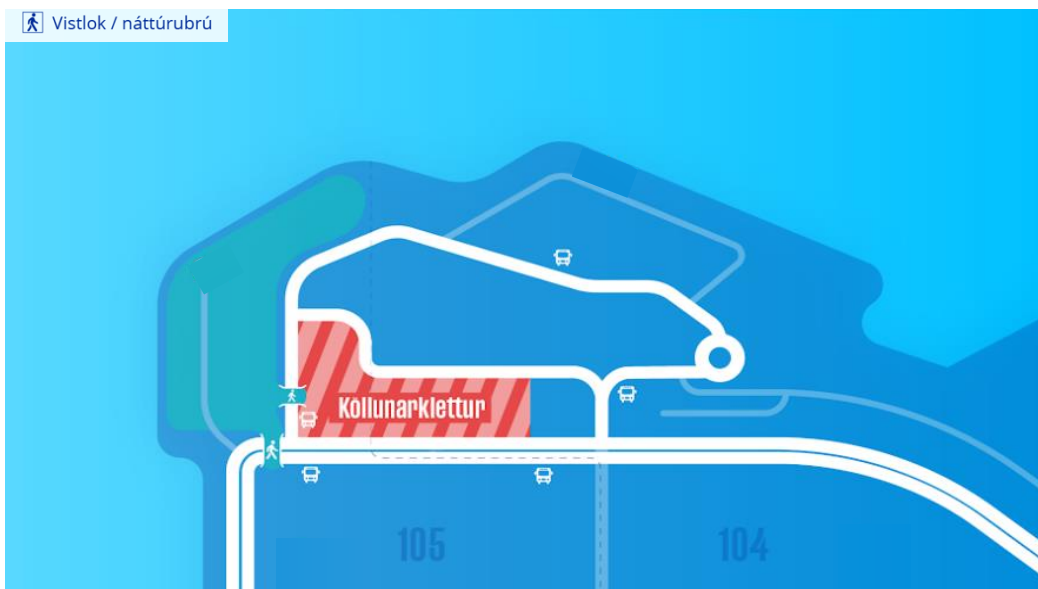


# Tenging við Laugarnestanga & Laugardal

## Aðgengi tryggt með vistlokum

Félagið er tilbúið til að byggja vistlok sem tengja reitinn við skipulag næsta nágrennis, þ.e. Laugarnestanga, Laugardalinn og miðbæinn saman með vistvænum hætti. Vistlokin auka lífsgæði íbúa og gera íbúum svæðisins kleift að njóta óhindraðs aðgangs að útivistar- og menningarsvæði Laugarnestanga og strandlengjunnar. Að sama skapi er íbúum reitsins gert kleift að njóta Laugardalsins fótgangandi eða með öðrum vistvænum ferðamáta.

## Tenging við Laugarnestanga & Laugardalshverfi



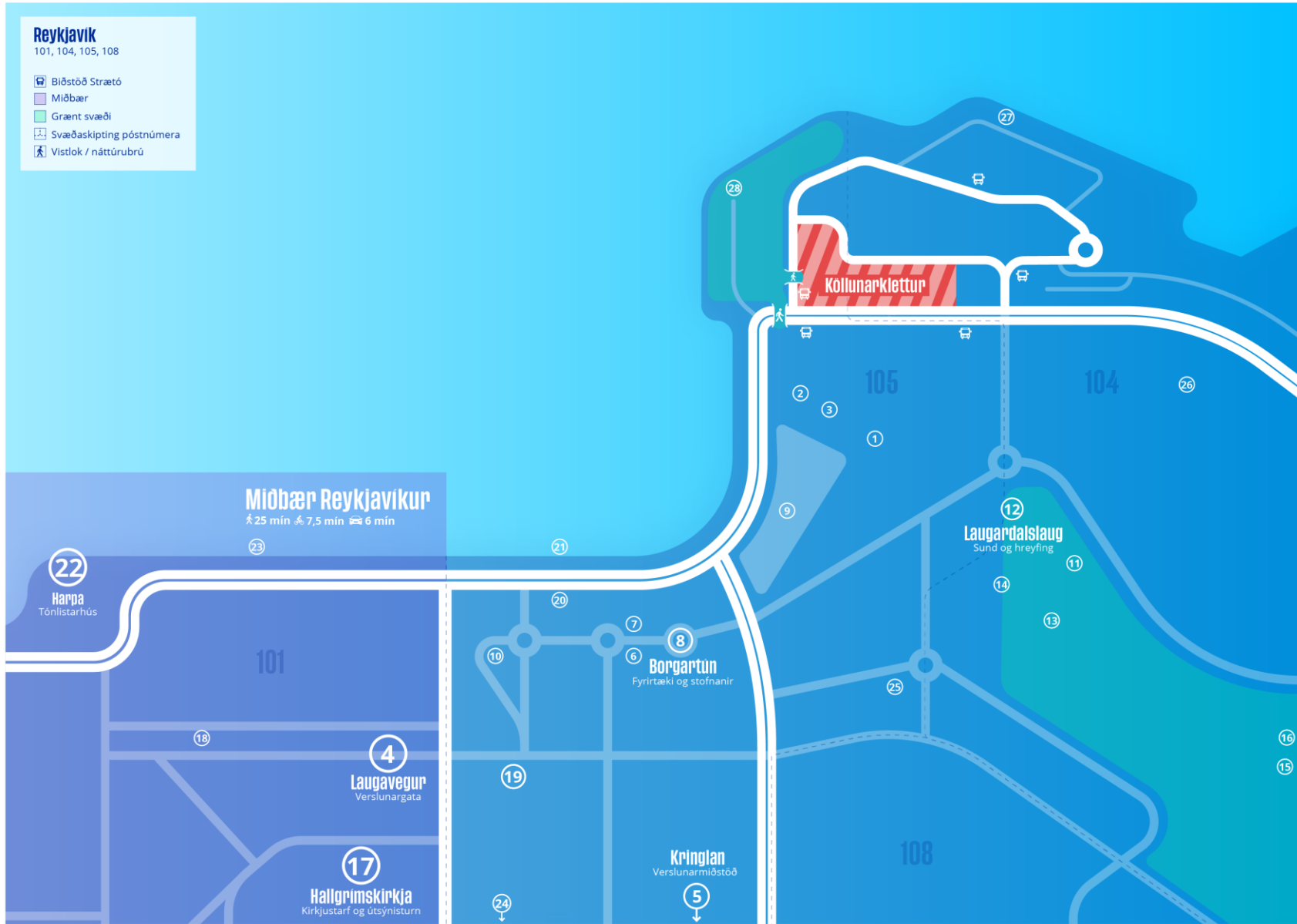
## Dæmi um útfærslu á vistlokum



## Reykjavík

101, 104, 105, 108

- Biðstöð Straetó
- Miðbær
- Grænt svæði
- Svæðaskipting póstrúmera
- Vistlok / náttúrubrú



# Kollunarklettur

## Verslun og veitingar

- 1 **Krambúðin** kjörbúð  
Á 7 mín Á 3 mín 2 mín
- 2 **Majó bakarí**  
Á 5 mín Á 3 mín 2 mín
- 3 **Kaffi Lækur** kaffihús  
Á 7 mín Á 4 mín 2 mín
- 4 **Laugavegur** verslunargata  
Á 21 mín Á 8 mín 3 mín
- 5 **Kringlan** verslunarmiðstöð  
Á 39 mín Á 16 mín 7 mín
- 6 **Krónan** matvöruverslun  
Á 16 mín Á 7 mín 3 mín
- 7 **B29** mathöll  
Á 16 mín Á 7 mín 3 mín

## Fyrirtæki og stofnanir

- 8 **Borgartún**  
Á 15 mín Á 7 mín 3 mín
- 9 **Kirkjusandur**  
Á 7 mín Á 3 mín 3 mín
- 10 **Katrínartún**  
Á 22 mín Á 9 mín 3 mín

## Tómstundir og afþreying

- 11 **Laugardalur** tjaldsvæði / göngu- og hjólaeðir  
Á 7 mín Á 3 mín 2 mín
- 12 **Laugardalslaug** sund og hreyfing  
Á 10 mín Á 5 mín 2 mín
- 13 **Laugardalsvöllur** íþróttavöllur  
Á 12 mín Á 5 mín 3 mín
- 14 **World Class** líkamsrækt  
Á 13 mín Á 6 mín 3 mín
- 15 **Fjölskyldu- og húsdýragarðurinn**  
Á 19 mín Á 8 mín 6 mín
- 16 **Grasagarðurinn**  
Á 19 mín Á 9 mín 6 mín
- 17 **Hallgrímskirkja** kirkjustarf og útsýnisturn  
Á 37 mín Á 17 mín 6 mín
- 18 **Þjóðleikhúsið**  
Á 36 mín Á 15 mín 7 mín
- 19 **Hlemmur** biðstöð Straetó / mathöll  
Á 30 mín Á 11 mín 7 mín
- 20 **Höfði**  
Á 20 mín Á 9 mín 4 mín
- 21 **Viti við Höfða**  
Á 18 mín Á 9 mín 3 mín
- 22 **Harpa** tónlistarhús  
Á 34 mín Á 17 mín 6 mín
- 23 **Sólfarið** útilistaverk  
Á 29 mín Á 14 mín 5 mín
- 24 **Perlan** náttúrusýningar / útsýnispallur  
Á 48 mín Á 25 mín 9 mín
- 25 **Listasafn Reykjavíkur**  
Á 17 mín Á 9 mín 5 mín
- 26 **Laugarásbío**  
Á 6 mín Á 4 mín 4 mín
- 27 **Skarfabakki** Viðeyjarferjan  
Á 14 mín Á 8 mín 4 mín
- 28 **Listasafn Sigurjóns Ólafssonar**  
Á 7 mín Á 4 mín 3 mín

# Sjálfbærni að leiðarljósi

Rík áhersla verður lögð á að hámarka lífsgæði og notast við nútíma umhverfisvænar lausnir:

- Hönnunin mun gera ráð fyrir **LEED/BREEAM vistvottun** á byggingar og svæði reitsins.
- Útfærðar verða **blágrænar ofanvatnslausnir** og þar með stuðlað að náttúrulegri nýtingu ofanvatns og úrkomu.
- Notast verður við **nútíma sorpflokkunarkerfi**.
- **Rafhleðslustöðvar** fyrir bíla og rafhjól verða settar upp á reitnum og aðgengi hjóla verður lykilþáttur í hönnunarferli reitsins.
- Áhersla verður lögð á **útsýni** í hönnunarferlinu til að íbúar og gestir njóti útsýnis yfir flóann.
- Deilihagkerfi s.s deilíbúðir, deilibílar og sameiginlegar hraðhleðslustöðvar.
- **Fjölnota hönnun** bygginga með tilliti til samveru og öryggis.



# Fellur vel að hagsmunum Reykjavíkurborgar

Reiturinn gerir ekki kröfu um uppbyggingu annarra innviða af hálfu borgarinnar. Ekki verður þörf á skóla eða leikskóla og lítil þörf á að breyta götulögnum. Þar af leiðandi kallar fyrirhuguð uppbygging á takmarkaða fjárfestingu af hálfu Reykjavíkurborgar.

Svæðið er hagkvæmt fyrir uppbyggingu og fyrirsjáanlega verður lítið rask á byggingartíma fyrir nærliggjandi svæði.

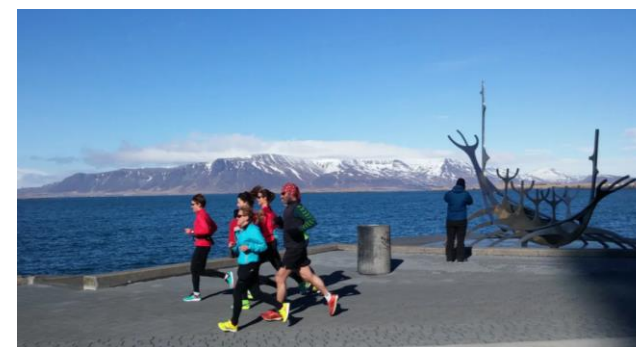
Vegna samsetningar lífsgæðakjarnans á reitnum og tilkomu vistloksins er hægt að reikna með að lítil áhrif verði á umferðarþunga á álagstíma Sæbrautarinnar.

Skipulagið verður í anda grænna áherslna Reykjavíkurborgar og verður byggt með nútíma umhverfisvænum lausnum (LEED/BREEAM).

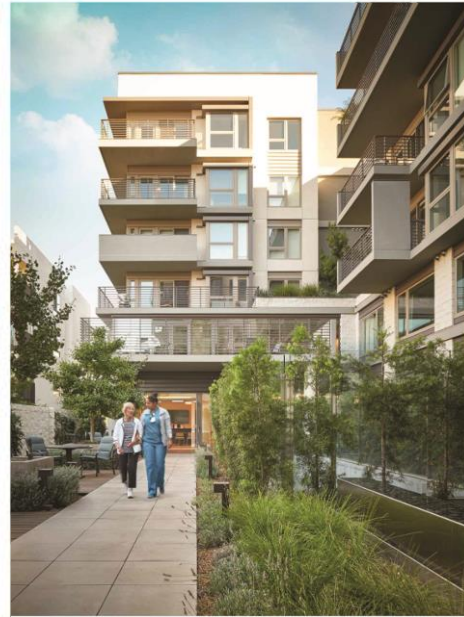
Svæðið er sól- og skjólríkt og hönnun gerir ráð fyrir opnum grænum svæðum á milli bygginga.

Svæðið er tengt við jafnslétta göngustíga meðfram sjó og að miðbænum.

Núverandi innviðir s.s. skólar og leikskólar nýtast betur þegar fólk á þriðja æviskeiðinu getur fært sig úr grónum hverfum borgarinnar yfir í nýjan lífsgæðakjarna. Með þessu móti ætti fjárfestingarþörf Reykjavíkurborgar í innviðum að minnka.



# Lífsgæðakjarni 60+



**Viðauki 1**

**Myndir**

# Dæmi um umfang og form bygginga (norður)

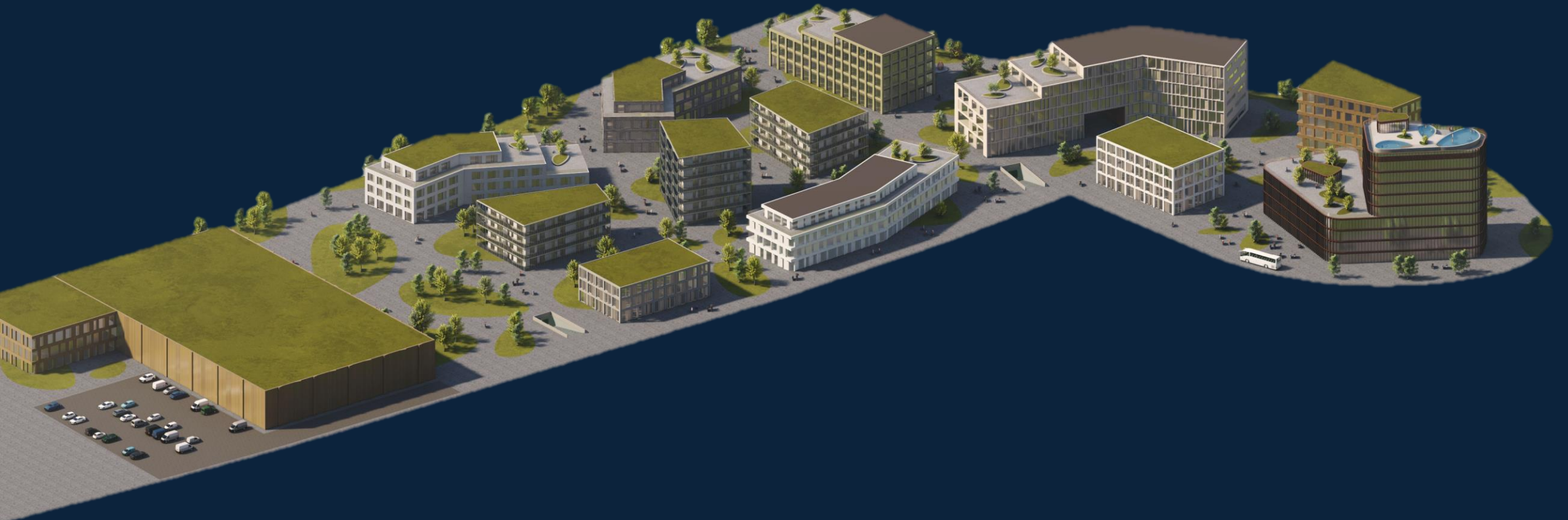




# Dæmi um umfang og form bygginga (suður)



# Annað dæmi um form og umfang



Dæmi um hvernig útsýnið fengi að njóta sín







# Viõauki 2

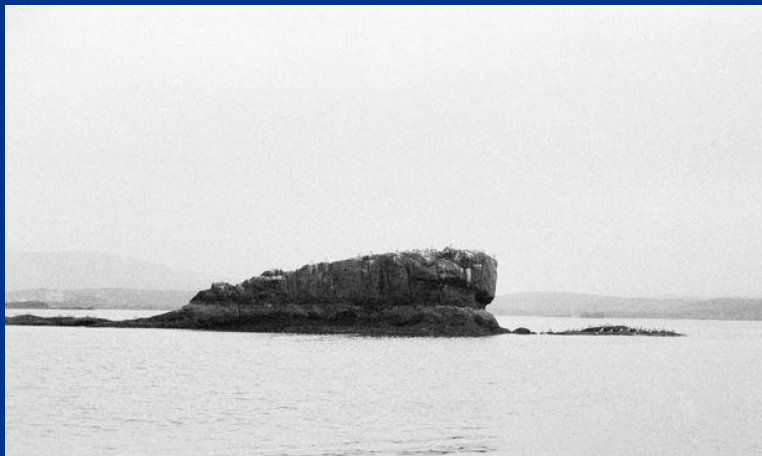
## Sagan

# Sögulegt gildi svæðisins

## Köllunarklettur

**Köllunarklettur** er hluti af **Laugarnesi** og stóð við Viðeyjarsund í **Reykjavík**.

**Nafnið Köllunarklettur** er dregið af því þegar þar var kallað á ferju til Viðeyjar til fyrir flutning yfir sundið.



### 10. Öld

Hallgerður langbrók, ein af aðalpersónum Brennu-Njáls sögu og jafnframt ein af þekktustu konum Íslandssögunnar er talin hafa sest að á Laugarnesi eftir ferðalög sín um landið. Þar eyddi hún sínum eldri árum og naut útsýnisins á fjöllum við strandlengjuna.

Sunnan við Laugarnesbæ var kirkjugarður og austan við hann var hæð sem bar nafnið Hallgerðarleiði, en þar er talið að Hallgerður sé grafín.

# Aðsetur biskups og höfuðstöðvar hersins

## 1885

Reykjavík, höfuðborg Íslands öðlaðist **bæjar- réttindi árið 1786**. Í upphafi var verslunarsvæðið aðeins um 0,2 ferkílómetrar. Bærinn, sem var í hraðri uppbyggingu þurfti meira landsvæði og öðlaðist það með **kaupum á Laugarnesinu árið 1885** og bætti þar með samgöngur til Þvottalauga með uppbyggingu á Laugaveg.



## 1825

### Aðsetur biskups

Laugarnesstofa var reist árið 1825 sem **aðsetur biskups**. Þrátt fyrir að Laugarnesstofa var aðsetur biskups bjuggu um 20 manns þar.

## 1898

### Laugarnesspítali

Laugarnesspítali, spítali fyrir holdsveika var vígður árið 1898. Spítalinn var þá stærsta hús sem hafði verið reist á Íslandi og hann er stærsta timburhús sem nokkru sinni hefur verið reist hér á landi.

## 1940- 1980



**Breski herinn** hertók Reykjavík þann 10. maí 1940. Við það byrjar víðamikil uppbygging á **bröggum** í Reykjavík. Um 80 braggahverfi voru reist í Reykjavík og eitt af þeim var í **Laugarneskamp**. Árið 1941 hertóku Bandaríkjaher Laugarneskamp. Ör fólksfjölgun í Reykjavík leiddi til þess að fólk fór að setjast að í bröggunum og þegar mest var bjuggu þar um 300 manns. Braggarnir voru seinna meir rífnir niður og sá síðasti fór árið 1980.



# Fallegt útsýni og óraskaðar strendur

**Einstök náttúruleg umgjörð og fallegt útsýni tilheyrir fornri sögu Laugarness.**

Frá Laugarnesi má sjá Snæfellsjökul og fjöllin frá austri. Akrafjall, Skarðsheiði, Esjan svo koll af kalli.

Frá ósnertri strandlengju Laugarness má sjá eyjur Faxaflóa og af þeim stendur Viðey sérstaklega út með sögulegum byggingum þar sem áður stóð þorp við upphaf 20. aldar.



## 1950

Útgerðar- og iðnaðarsvæðið hóf uppbyggingu sína árið 1950 og varð höfuðstöðvar fjölda leiðandi íslenskra fyrirtækja til næstu áratuga.



## 1984

**Heimili listamanns**

Vinsæli íslenski myndhöggvarinn Sigurjón Ólafsson var með vinnustofu og heimili í bragga með konu sinni og fjórum börnum. Eftir fráfall hans var Listasafn Sigurjóns Ólafssonar sett á laggirnar af Birgittu Spur, ekkju hans, þar sem vinnustofa hans stóð á Laugarnesi.



## 1968

**Flutningahöfn Reykjavíkur**

Uppbyggingin á Sundahöfn hófst árið 1960 og fyrsti hluti þess var tekinn í notkun 1968. Sundahöfn teygist frá Laugarnesi til neðri hluta Elliðaavogar. Sundahöfn er fjölþætt farmhöfn þar sem svæði flutningafyrirtækjana eru staðsett og jafnframt er höfn fyrir skemmtiferðaskip.



**Endir**

---

**Frá:** Athafnaborgin  
**Sent:** þriðjudagur, 30. apríl 2024 10:06  
**Til:** Jóhanna Krístrún Birgisdóttir  
**Efni:** FS: Lífsgæðakjarnar - Ósk um nánari upplýsingar

Pingvangur

---

**Frá:** Pálmar Harðarson <palmar@thingvangur.is>  
**Sent:** fimmtudagur, 29. júní 2023 09:07  
**Til:** Athafnaborgin <Athafnaborgin@reykjavik.is>  
**Afrit:** Arnar Guðmundsson <arnar.gudmundsson@thingvangur.is>  
**Efni:** RE: Lífsgæðakjarnar - Ósk um nánari upplýsingar

Sæll Óli Örn,

Meðfylgjandi eru svör okkar við þínum spurningum.

Endilega hafðu samband ef þú þarft ferkari upplýsingar eða útskýringar.

Kveðja,

Pálmar Harðarson  
8961116

---

**From:** Athafnaborgin <[Athafnaborgin@reykjavik.is](mailto:Athafnaborgin@reykjavik.is)>  
**Sent:** Tuesday, June 20, 2023 1:33 PM  
**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.



Reykjavík

Lífsgæðakjarnar

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

1 Hversu stór er þróunarreiturn í fermetrum?

56.469 m<sup>2</sup>

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

Íbúðir á reitnum geta verið mjög margar allt frá nokkur hundruð upp í þúsund. Til dæmis með blönduðu skipulagi (fjölbreytt búsetuform, hótél, veitingar, verslun, heilsutengd starfsemi o.fl.) gætu íbúðir verið allt að 1.000 en ef eingöngu íbúðabyggð þá gætu íbúðir verið um 1.500

3 Eru aðrir eigendur að lóðinni eða á deiliskipulagsreitnum?

Nei

4 Þarfnast uppbyggingin breytinga á aðalskipulagi?

Já, til þess að byggja fleiri en 50 íbúðir því aðalsskipulagið heimilar í dag að byggðar verði 50 íbúðir eða færri (M18)

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

Litla sem engu. Miðað við gögn þá er lítið um lagnir, strengi eða annað á lóðunum sem kalla á færslu og þar með kostnað fyrir borgina.

6 Hversu langt er í næstu þjónustu?:

Metrar:

Heilsugæsla	550 m – Heilsugæslan Kirkjusandi Hallgerðargötu 13
Matvöruverslun	450 m – Laugalækur 4
Apótek	550 m – Hallgerðargötu 13
Grænt svæði	30 m - Lauganestangi
	30 m – Leið 12 á 15 mín fresti
Strætóstöð með hárrí þjónustutíðni*	50 m – Leið 16 á 30 mín fresti

7 Krefst verkefnið lóðarúthlutunar af hálfu Reykjavíkurborgar?

Nei

8 Krefst verkefnið beinna fjárframlaga frá Reykjavíkurborg?

Nei

9 Hvert er eigið fé þróunaraðila verkefnisins við árslok 2022?

Eigið fé samstæðu þróunaraðila í lok árs 2022 var 2.322 milljónir króna.

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

Nei

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

Nei

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

Já, gert er ráð fyrir því að allt að 25% fari í óhagnaðardriffin úrræði

\* 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.