



Borgarráð

**Lífsgæðakjarnar – Klasi – Ártúnshöfði – Álfheimar – Norður Mjódd**

Óskað er eftir að borgarráð samþykki hjálagða viljayfirlýsingu við Klasa ehf., kt. 540809-1190, (félagið) vegna mögulegrar þróunar og uppbyggingar lífsgæðakjarna á tilteknum lóðum á Borgarhöfða á Ártúnshöfða, Álfheima og/eða í Norður-Mjódd (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 frá Klasa ehf. 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 Klasi ehf., kt. 540809-1190, (félagið) (hér sameiginlega nefndir aðilar) gera með sér eftirfarandi viljayfirlýsingu vegna mögulegrar þróunar og uppbyggingar lífsgæðakjarna á tilteknum lóðum á Borgarhöfða á Ártúnshöfða, Álfheima og/eða í Norður-Mjódd (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 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, einni eða fleiri (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 starfshópinn 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.

# LÍFSGÆÐAKJARNAR FRAMTÍÐAR

- *HUGMYNDALEIT – ÞRÓUNARSVÆÐI*
- *SAMSSTARFSÆÐILI*

**Klasi ehf**

Suðurlandsbraut 4  
108 Reykjavík

578 7000  
[ingvi@klasi.is](mailto:ingvi@klasi.is)

**KLASI**

# Lífsgæðakjarni – samstarf við Klasa

## Klasi fasteignapróunarfélag

Klasi fasteignapróunarfélag er þekkingarfélag í þróun fasteigna sem hefur verið starfandi frá árinu 2004. Frá upphafi hefur félagið verið leiðandi á sviði fasteignareksturs og fasteignapróunar á Íslandi. Félagið stýrir þróun, hönnun og uppbyggingu fasteignaverkefna ásamt því að vinna að þróun nýrra byggða á skipulags- og framkvæmdastigi. Markmið félagsins er að þróa vistvænar, hagkvæmar lausnir fyrir borg og byggð.

Sérstaða Klasa byggist meðal annars á þverfaglegri reynslu og þekkingu á greiningum, þróun og skipulagi, hönnun og framkvæmdum. Stefna félagsins er að vera leiðandi og fyrsti kostur aðila þegar leitað er eftir samstarfi.

Í öllum verkefnum Klasa eru markmið um að:

- Gæta að hagkvæmni bæði í rekstri og uppbyggingu verkefna.
- Gæta að hag viðskiptavina og útfæra lausnir sem stuðla að velgengni þeirra.
- Stuðla að jákvæðri þróun borgarumhverfis og bættum lífsgæðum íbúa.
- Hafa opin og uppbyggileg samskipti við alla hagsmunaaðila.

Á þeim 19 árum sem Klasi hefur verið starfandi hefur félagið verði leiðandi á sviði fasteignareksturs og fasteignapróunar og unnið að fjölmörgum verkefnum, hvort sem um er að ræða eigin verkefni eða verkefni fyrir ótengda aðila.

## REYNSLA KLASA VIÐ ÞRÓUN OG UPPBYGGINGU LÍFSGÆÐAKJARNA

Sem dæmi um þróunarverkefni þá vann Klasi samkeppni árið 2005 um þróun íbúða- og þjónustukjarna við Nesvelli í Reykjanesbæ. Gert var ráð fyrir þjónustumiðstöð, hjúkrunarrýmum og íbúðum, bæði með þjónustu og án þjónustu. Eftir þróunar og undirbúningsvinnu þá lauk Klasi við byggingu á glæsilegri þjónustumiðstöð á árinu 2008. Þjónustumiðstöðin er hjarta svæðisins en þar hafa nú einnig risið hjúkrunarheimili, öryggisíbúðir og almennar íbúðir fyrir 65 ára og eldri. Aðstaða á Nesvöllum er fyrsta flokks og aðgengileg öllum. Allir eldri íbúar Reykjanesbæjar geta sótt þangað þjónustu, samveru og skemmtun. Hluti af félagsþjónustu Reykjanesbæjar er til húsa í þjónustumiðstöðinni og stór hluti þess tómstundastarfs aldraðra sem er á vegum bæjarfélagsins fer fram í glæsilegum húsakynnum Nesvalla. Þar er einnig dagdvöl aldraðra við góðan kost. Mikið var lagt upp úr hönnun og útfærslu þjónustu. Lagt var upp með að einkaaðili væri með þá þjónustu sem aðrir gestir utan Nesvalla gætu nýtt sér.

Stór og bjartur og veitingastaður er á fyrstu hæðinni, þar sem íbúum svæðisins og gestum er boðið upp á heimilismat. Þar er einnig listasmiðja ásamt aðstöðu fyrir ýmsar uppákomur, veisluhald og skemmtanir. Útgengt er á verönd og þaðan á skjólgott og fallett útvistarsvæði Nesvalla.

Ýmis heilsutengd þjónusta er í boði á Nesvöllum. Má þar nefna t.d. sjúkráþjálfun og líkamsrækt. Í þjónustumiðstöðinni er snyrtistofa og hárgreiðslustofa og ýmis önnur þjónusta. Í hönnunarforsendum var gert ráð fyrir lyfjaafgreiðslu og læknaþjónustu.

## SAMSTARF VIÐ KLASA

Ísland stendur frammi fyrir áskorunum í mannfjöldaspám. Árið 2020 var hlutfall fólks yfir 65 ára 14%, árið 2038 er áætlað að það hlutfall verði yfir 20% mannfjöldans og árið 2064 yfir 25%. Kynslóðirnar eru að lifa lengur, verða fjölmennari og kröfur um þjónustu, lífsgæði og lýðheilsu verða meiri. Það er áskorun ríkis, sveitarfélaga og samfélagsins í heild að vera tilbúin að bregðast við þessum miklu breytingum sem eru að verða á samfélaginu.

Klasi hefur áhuga á að vera í samstarf um uppbyggingu lífsgæðakjarna í Reykjavík. Áhugi er annars vegar á að vinna með uppbyggingu lífsgæðakjarna á lóðum Klasa á Borgarhöfða og mögulega öðrum lóðum Klasa sem eru í þróun, og hins vegar sem þátttakandi í uppbyggingu lífsgæðakjarna í Reykjavík. Frá upphafi hefur það verið hluti verkefna Klasa að kanna kosti með að búa til samfélag þriðju kynslóðarinnar og mæta nýjum og breyttum kröfum til búsetu, þjónustu og annarra umhverfisgæða.

## LÍFSGÆÐAKJARNI Á BORGARHÖFÐA

Upp úr miðri síðustu öld hófst uppbygging iðnaðarsvæðisins á Ártúnshöfða. Áður var þar blómlegur búskapur og fyrstu heimildir um rósarækt eru þaðan. Endurskipulagning nýs borgarhluta á Ártúnshöfða hefur verið í undirbúningi um langt skeið. Samstarf Klasa við Reykjavíkurborg vegna Ártúnshöfða hefur staðið yfir í um 18 ár. Borgarhöfði verður hjarta nýs borgarhluta og mun uppbyggingin hefjast með krafti snemma árs 2024. Ártúnshöfðinn er skilgreindur sem Miðsvæði í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040.

Borgarhöfði á Ártúnshöfða tilheyrir svæði 1 í rammaskipulagi Ártúnshöfða sem er stærsta þróunar- og uppbyggingarsvæði Reykjavíkur. Tilgangur deiliskipulagsins er að styrkja íbúða- og atvinnustarfsemi í austurhluta Reykjavíkur og móta nýjan borgarkjarna í tengslum við eina af meginbiðstöðvum Borgarlínu. Áætlað er að á uppbyggingarsvæðinu öllu rísi um 8.000 íbúðir og þar muni búa um 20.000 borgarbúar. Á svæði 1 sem Borgarhöfði tilheyrir er gert ráð fyrir 1.570 íbúðum og um 3.000 íbúum. Á svæðinu verður fjölbreytt verslun og þjónusta, menningarhús, biðstöð Borgarlínu við Krossamýrartorg og almenningsgarður.

Það er mat Klasa að uppbyggingarsvæði Borgarhöfða hafi þær kjöraðstæður sem þarf til að skapa lífsgæðakjarna fyrir ört stækkandi aldurshóp eldra fólks sem gerir því mögulegt að búa lengur í sjálfstæðri búsetu með aðgengi að fjölbreyttri þjónustu í nærumhverfinu. Miðlæg staðsetning hverfis innan Borgarinnar, nálægð við útivistarsvæði Elliðaárdals og góðar samgöngur skipta þar einnig miklu máli við að geta sótt þjónustu til annarra hverfa.

Skipulag hverfisins tryggir áhugavert og aðlaðandi umhverfi þar sem íbúar á öllum aldri geta myndað félagsleg tengsl og mun hverfið mæta ólíkum þörfum íbúa. Umhverfi Borgarhöfða mun bjóða upp á aðstæður fyrir eldra fólk til að efla lýðheilsu; fjölbreyttar gönguleiðir, útivistarsvæði, fjölbreyttur gróður, dvalarsvæði og samverusvæði sem styrkja andlega og



líkamlega heilsu íbúa. Aðgengi að grunnþjónustu, verslunum, menningarstarfsemi, útivist og almenningsrymum verður í næsta nágrenni við heimili íbúa. Gert er ráð fyrir að matvöruverslun og nútímalegu menningarhúsi við þar sem fjölbreytt afþreying verður til staðar fyrir alla aldurshópa samfélagsins s.s. bókasafn, tónlistarskóli, listsýningar, tónleikar, fundir og samverustundir.

Reitirnir sem Klasi leggur til að verði skoðaðir fyrir lífsgæðakjarna falla undir svæði sem er hjarta hverfisins með blandaðri byggð. Blanda af íbúðum af fjölbreyttum gerðum, atvinnu, þjónustu og menningu. Hugsanlegt er að hjúkrunarheimili og starfsemi tengd þjónustu við eldri borgara verði á þessu svæði sbr. deiliskipulag.

Þjónusta innan lífsgæðakjarnans getur verið margþætt og fjölbreytt; notendavæn, skilvirk og aðgengileg þeim sem þurfa á þjónustunni að halda.

Við hönnun bygginga á svæðinu verður horft til innbyggðs sveigjanleika og svigrúm fyrir mismunandi notkun á líftíma þeirra sem gefur íbúum kost á að búa lengur á heimili sínu þótt hagur breytist. Við hönnun íbúða ber að hafa í huga að heimilið myndar umgjörð um fjölbreyttar, daglegar athafnir, t.a.m. samveru, hvíld, leik og heimavinnu. Deiliskipulagið setur fram áherslur og viðmið um stærðir og gerðir íbúða.

Helstu upplýsingar um skilmála á reitum 8 og 9 á Borgarhöfða skv. gildandi deiliskipulagi.

#### Reitur 8

Gert er ráð fyrir blandaðri starfsemi, íbúða og atvinnu. Gert er ráð fyrir möguleika á hjúkrunarheimili, þjónustuíbúðum og almennri þjónustu við aldraða.

- Lóð: 5.463 m<sup>2</sup>
- Íbúðir: 11.000 m<sup>2</sup>
- Starfsemi: 5.000 m<sup>2</sup>
- Valkvætt: 7.800 m<sup>2</sup>
- Samtals A og B rými: 25.200 m<sup>2</sup>
- Íbúðir: 160
- Bílastæði: 340
- Hjólastæði: 360

#### Reitur 9B

Gert er ráð fyrir þéttri borgarbyggð með lifandi starfsemi að Krossamýrartorgi. Blönduð starfsemi, verslun, þjónusta og skrifstofur. Íbúðir á efri hæðum. Heimilt er að starfrækja matvöruverslun.

- Lóð: 5254
- Íbúðir: 12.500 m<sup>2</sup>
- Starfsemi: 7000 m<sup>2</sup>
- Valkvætt: 3.300 m<sup>2</sup>
- Samtals A og B rými: 23.900 m<sup>2</sup>
- Íbúðir: 150
- Bílastæði: 250
- Hjólastæði: 547

### Reitur 9C

Gert er ráð fyrir þéttri borgarbyggð með lifandi starfsemi að Krossamýrartorgi. Blönduð starfsemi, verslun, þjónusta og skrifstofur. Íbúðir á efri hæðum. Heimilt er að starfrækja matvöruverslun.

- Lóð: 4.513
- Íbúðir: 11.000 m<sup>2</sup>
- Starfsemi: 6.000 m<sup>2</sup>
- Valkvætt: 2.800 m<sup>2</sup>
- Samtals A og B rými: 20.700 m<sup>2</sup>
- Íbúðir: 140
- Bílastæði: 250
- Hjólastæði: 396

Borgarhöfði hefur upp á að bjóða áhugavert og aðlaðandi umhverfi, samveru og öryggi.

### Tímaáætlun:

- Deiliskipulag liggur fyrir og er staðfest.
- Gengið til samninga við borgina.
- Hönnun og kostnaðarmat.
- Uppbygging getur hafist um leið og hönnun húsnæðis liggur fyrir.
- Uppbygging getur tekið 2-3 ár.

Á Borgarhöfða er í gildi innviðasamningur þar sem fram kemur skipting húsnæðis varðandi félagslega blöndun.

## LÍFSGÆÐAKJARNI Á ÖÐRUM LÓÐUM KLASA

Sem hluti af þróunarvinnu þeirri sem stendur yfir á ýmsum verkefnum í eigu Klasa þá verður það skoðað hvort það henti út frá staðsetningu og öðrum ytri þáttum að lífsgæðakjarnar verðir þróaðir að hluta til á tilteknum lóðum. Sem dæmi þá gætu það verið lóðir Klasa við Álfheima og í Norður-Mjódd.

Í þessum verkefnum er í gildi innviðasamningar þar sem fram kemur skipting húsnæðis varðandi félagslega blöndun.

## ÞÁTTTAKA Í UPPBYGGINGU LÍFSGÆÐAKJARNA Í REYKJAVÍK

Auk þess að bjóða lóðir Klasa á Borgarhöfða sem möguleika til uppbyggingu lífsgæðakjarna í Reykjavík hefur Klasi áhuga á að taka þátt í uppbyggingu lífsgæðakjarna í samvinnu við Reykjavíkurborg á öðrum svæðum í eigu borgarinnar.

Þar getur reynsla og þekking Klasa nýst vel sem og stefna félagsins að vera leiðandi á sviði fasteignapróunar á Íslandi og fyrsti kostur aðila þegar leitað er eftir samstarfi.

Við áframhaldandi skoðun á samstarfi er m.a. hægt að horfa til erlendra verkefna þar sem eldra fólk er virkt til að efla gæði síns eigin lífs með m.a. aukinni tækniþjónustu. Danmörk hefur m.a. verið leiðandi í lausnum í öldrunarþjónustu með áherslu á að taka þátt og styrkja alla borgara með hliðsjón af þörfum þeirra og óskum. Þar er markmiðið að eldri borgarar

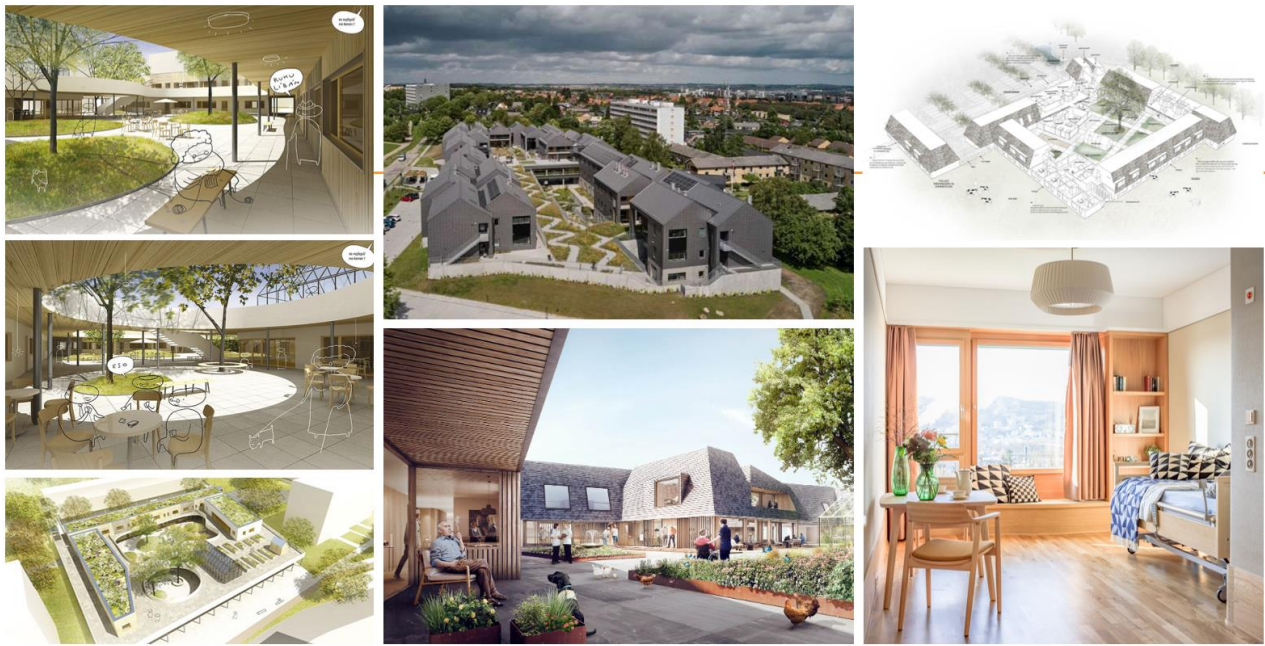


haldi sjálfstæði sínu, stjórn eigin lífi og haldi heilsu á eigin heimili eins lengi og mögulegt er (Heimild: <https://www.healthcaredenmark.dk/healthcare-in-denmark/assisted-living/elderly-care/>).

Uppbygging lífsgæðakjarna á að hafa það að markmiði að skapa umhverfi fyrir fjölbreyttan hóp íbúa með mismunandi þarfir þar sem því líður vel og nær að upplifa þá þörf að það sé heima hjá sér. Að aðstaða sé til staðar sem er sérsniðin þeim fjölbreytta samfélagshóp sem býr á lífsgæðakjarnanum. Að íbúar geti tengst nágrönnum sínum, nýtt sér nærþjónustu og nærumhverfi.

Þjónusta sem þarf að huga að í lífsgæðakjörnum er aðstaða og þjónusta sem er sérsniðin þörfum og óskum íbúa s.s. matsalur, líkamsræktaraðstaða sem og fjölbreyttar íbúðir í stærð og gerð. Samfélagið *81 Oaks* er verkefni sem m.a. er hægt að horfa til í útfærslu og aðferðarfræði <https://81oaks.com/lifestyle/>

## MÖGULEG HUGMYNDAFRÆÐI OG NÁLGUN



KLASI



## Lífsgæðakjarnar – ósk um nánari upplýsingar Klasi ehf.

### Borgarhöfði, reitur 8

1 Hversu stór er þróunarreiturnir í fermetrum?

Lóð: 5.463 m<sup>2</sup>

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

160 íbúðir

3 Eru aðrir eigendur að lóðinni eða á deiliskipulagsreitnum?

Nei ekki aðrir eigendur

4 Þarfnast uppbyggingin breytinga á aðalskipulagi?

Nei. Nýtt deiliskipulag liggur fyrir.

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

Líklega ekkert umfram það sem eðlilegt er og þegar er gert ráð fyrir í skipulagsáætlunum borgarinnar.

6 Hversu langt er í næstu þjónustu?:

Metrar:

Heilsugæsla	400 m
Matvöruverslun	Um 200 m
Apótek	Um 100-700 m
Grænt svæði	Um 100 m
Strætóstöð með hárrí þjónustutíðni*	Um 100

7 Krefst verkefnið lóðarúthlutunar af hálfu Reykjavíkurborgar?

Ekkert umfram það sem lög og reglugerðir gera ráð fyrir.

8 Krefst verkefnið beinna fjárframlaga frá Reykjavíkurborg?

Nei.

--	--

9 Hvert er eigið fé þróunaraðila verkefnisins við árslok 2022?

12.136 m.kr. þann 31.12.2022.	

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

Fer eftir sammingsforsendum milli aðila.	

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

M.v. fyrirleggjandi forsendur um uppbyggingu og rekstur hjúkrunarheimila þá þarf samkomulag við ríkið.	

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

Það er möguleiki ef áhugi er að skilgreina kjarnann sem hjúkrunarheimili.	
---	--

### Borgarhöfði, reitur 9B

1 Hversu stór er þróunarreitirinn í fermetrum?

Lóð: 5.254 m <sup>2</sup>
---------------------------

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

150
-----

3 Eru aðrir eigendur að lóðinni eða á deiliskipulagsreitnum?

Nei ekki aðrir eigendur	



4 Þarfnast uppbyggingin breytinga á aðalskipulagi?

Nei. Nýtt deiliskipulag liggur fyrir.	

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

Líklega ekkert umfram það sem eðlilegt er og þegar er gert ráð fyrir í skipulagsáætlunum borgarinnar.	

6 Hversu langt er í næstu þjónustu?: Metrar:

Heilsugæsla	400 m
Matvöruverslun	Mögulega í sama húsi
Apótek	Um 100-700 m
Grænt svæði	Um 100 m
Strætóstöð með hárrí þjónustutíðni*	Um 100

7 Krefst verkefnið lóðarúthlutunar af hálfu Reykjavíkurborgar?

Ekkert umfram það sem lög og reglugerðir gera ráð fyrir.	

8 Krefst verkefnið beinna fjárframlaga frá Reykjavíkurborg?

Nei.	

9 Hvert er eigið fé þróunaraðila verkefnisins við árslok 2022?

12.136 m.kr. þann 31.12.2022.	

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

Fer eftir samningsforsendum milli aðila.	

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

M.v. fyrirbyggjandi forsendur um uppbyggingu og rekstur hjúkrunarheimila þá þarf samkomulag við ríkið.

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

Það er möguleiki ef áhugi er að skilgreina kjarnann sem hjúkrunarheimili.

### Borgarhöfði, reitur 9C

- 1 Hversu stór er þróunarreiturnir í fermetrum?

Lóð: 4.513 m<sup>2</sup>

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

140

- 3 Eru aðrir eigendur að lóðinni eða á deiliskipulagsreitnum?

Nei ekki aðrir eigendur

- 4 Þarfnast uppbyggingin breytinga á aðalskipulagi?

Nei. Nýtt deiliskipulag liggur fyrir.

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

Líklega ekkert umfram það sem eðlilegt er og þegar er gert ráð fyrir í skipulagsáætlunum borgarinnar.

- 6 Hversu langt er í næstu þjónustu?: Metrar:

Heilsugæsla 400 m

Matvöruverslun Mögulega í sama húsi



Apótek	Um 100-700 m
Grænt svæði	Um 100 m
Strætóstöð með hárrí þjónustutíðni*	Um 150 m

7 Krefst verkefnið lóðarúthlutunar af hálfu Reykjavíkurborgar?

Ekkert umfram það sem lög og reglugerðir gera ráð fyrir.	

8 Krefst verkefnið beinna fjárframlaga frá Reykjavíkurborg?

Nei.	

9 Hvert er eigið fé prounaraðila verkefnisins við árslok 2022?

12.136 m.kr. þann 31.12.2022.	

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

Fer eftir samningsforsendum milli aðila.	

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

M.v. fyrirbyggjandi forsendur um uppbyggingu og rekstur hjúkrunarheimila þá þarf samkomulag við ríkið.	

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

Það er möguleiki ef áhugi er að skilgreina kjarnann sem hjúkrunarheimili.	
---	--

## Álfheimar 49

1 Hversu stór er þróunarreiturinn í fermetrum?

Lóð: 5.540 m<sup>2</sup>

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

Um 100 íbúðir

3 Eru aðrir eigendur að lóðinni eða á deiliskipulagsreitnum?

Nei ekki aðrir eigendur.

4 Þarfnast uppbyggingin breytinga á aðalskipulagi?

Nei ekki breytingar á aðalskipulagi en deiliskipulagsbreyting er í vinnslu.

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

Líklega ekkert umfram það sem eðlilegt er og þegar er gert ráð fyrir í skipulagsáætlunum borgarinnar.

6 Hversu langt er í næstu þjónustu?:

Metrar:

Heilsugæsla	Um 200 m
Matvöruverslun	Um 100 m
Apótek	Um 150 m
Grænt svæði	Um 300 m
Strætóstöð með hárrí þjónustutíðni*	Um 200 m

7 Krefst verkefnið lóðarúthlutunar af hálfu Reykjavíkurborgar?

Ekkert umfram það sem lög og reglugerðir gera ráð fyrir.

8 Krefst verkefnið beinna fjárframlaga frá Reykjavíkurborg?

Nei.

9 Hvert er eigið fé þróunaraðila verkefnisins við árslok 2022?

12.136 m.kr. þann 31.12.2022.

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

Fer eftir samningsforsendum milli aðila.

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

M.v. fyrirbyggjandi forsendur um uppbyggingu og rekstur hjúkrunarheimila þá þarf samkomulag við ríkið.

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

Það er möguleiki ef áhugi er að skilgreina kjarna sem hjúkrunarheimili.

### Norður Mjódd

- 1 Hversu stór er þróunarreiturnir í fermetrum?

Um 20.234 m<sup>2</sup>

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

Um 450-550 íbúðir

- 3 Eru aðrir eigendur að lóðinni eða á deiliskipulagsreitnum?

Nei ekki aðrir eigendur

- 4 Þarfnast uppbyggingin breytinga á aðalskipulagi?

Nei ekki breytingu á aðalskipulagu en deiliskipulagsbreyting er í vinnslu.

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

Líklega ekkert umfram það sem eðlilegt er og þegar er gert ráð fyrir í skipulagsáætlunum borgarinnar.	

- 6 Hversu langt er í næstu þjónustu?: Metrar:

Heilsugæsla	Um 300 m
Matvöruverslun	Innan dsk.svæðis
Apótek	Um 300 m
Grænt svæði	Um 300 m
Strætóstöð með hárrí þjónustutíðni*	Við reit.

- 7 Krefst verkefnið lóðarúthlutunar af hálfu Reykjavíkurborgar?

Ekkert umfram það sem lög og reglugerðir gera ráð fyrir.	

- 8 Krefst verkefnið beinna fjárframlaga frá Reykjavíkurborg?

Nei.	

- 9 Hvert er eigið fé þróunaraðila verkefnisins við árslok 2022?

12.136 m.kr. þann 31.12.2022.	

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

Fer eftir samningsforsendum milli aðila.	

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

M.v. fyrirbyggjandi forsendur um uppbyggingu og rekstur hjúkrunarheimila þá þarf samkomulag við ríkið.

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

Það er möguleiki ef áhugi er að skilgreina kjarnann sem hjúkrunarheimili.