

# Lífsgæðakjarni við Nauthólsveg

Kynning fyrir Öldungaráð Reykjavíkur  
20. nóvember 2024



REITIR  
FASTEIGNAFÉLAG



Reitir hafa lagt til við  
Reykjavíkurborg að þróa  
lífsgæðakjarna á Loftleiða-  
svæðinu þar sem búseta,  
samvera, heilsuefning og  
mannlíf eru lykilstef



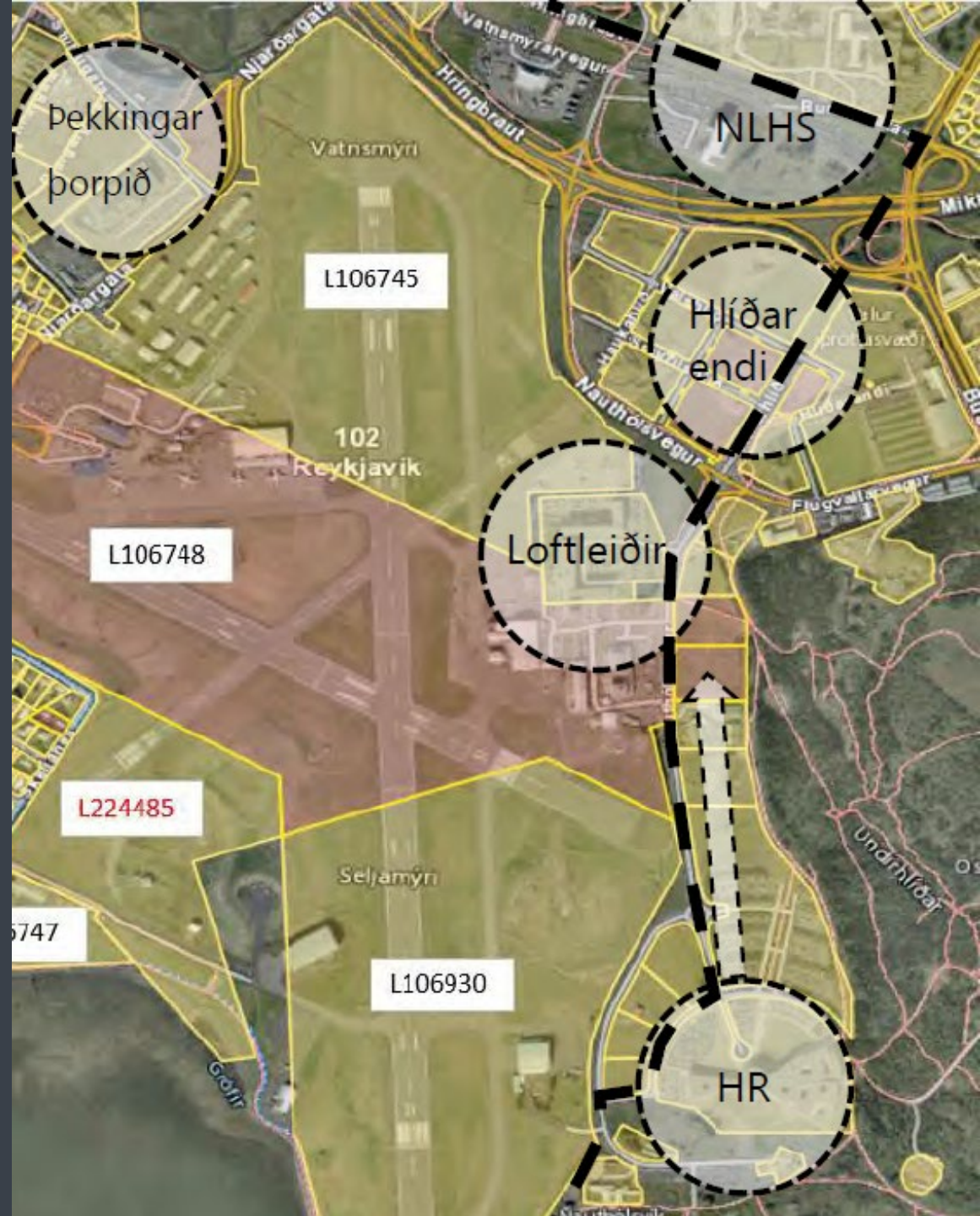
# Einstakt svæði innan Höfuðborgarinnar

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

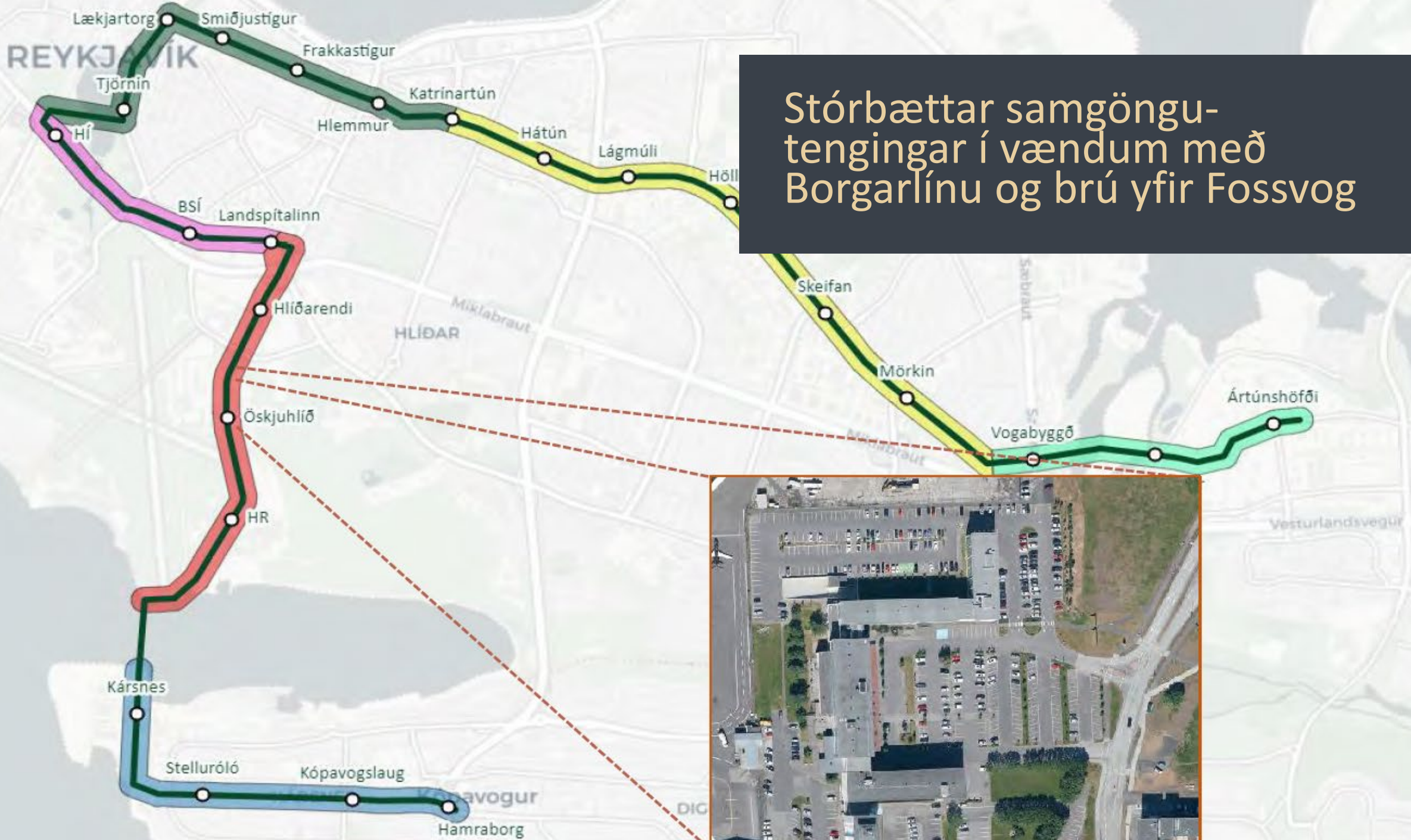
**Hlíðarendi** og íbúar þar skapa grundvöll fyrir rekstur matvöruverslunar og líkamsræktarstöðvar.

**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





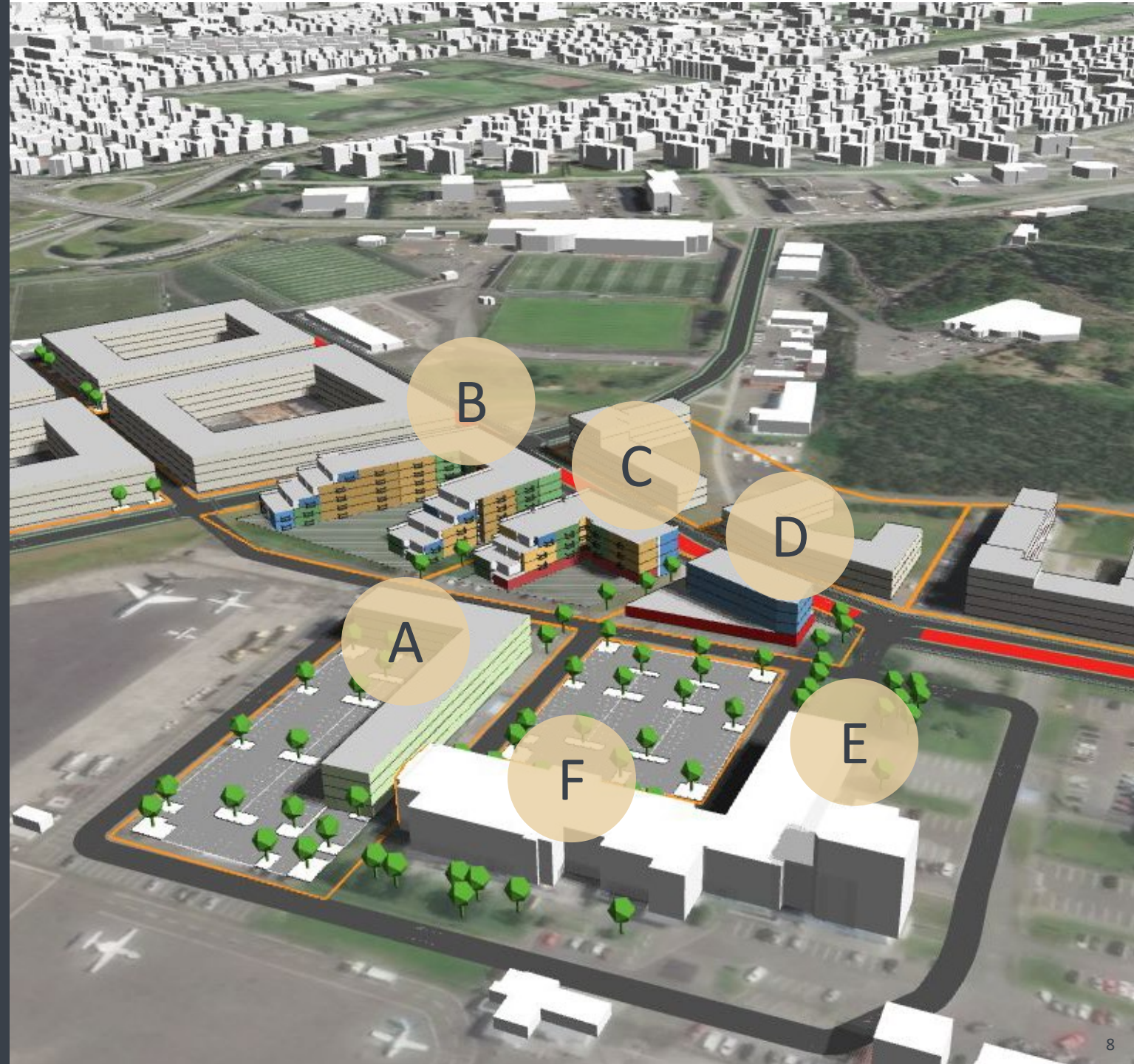
## Hugmyndafræðin

Uppbygging með blöndu af íbúðum, heilbrigðisþjónustu, verslun og heilsurækta er lykilþáttur í að skapa mannlíf og styðja við 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.

# Lífsgæðakjarninn á Loftleiðum

- A. Hjúkrunarheimili í endurbyggðu skrifstofuhúsnæði
- B. Almennar sölu- og/eða leiguíbúðir í nýbyggingu fyrir 60+ einstaklinga
- 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 o.fl.





Húsnæði lífsgæðakjarnans

# Reitur A: Hjúkrunarheimili

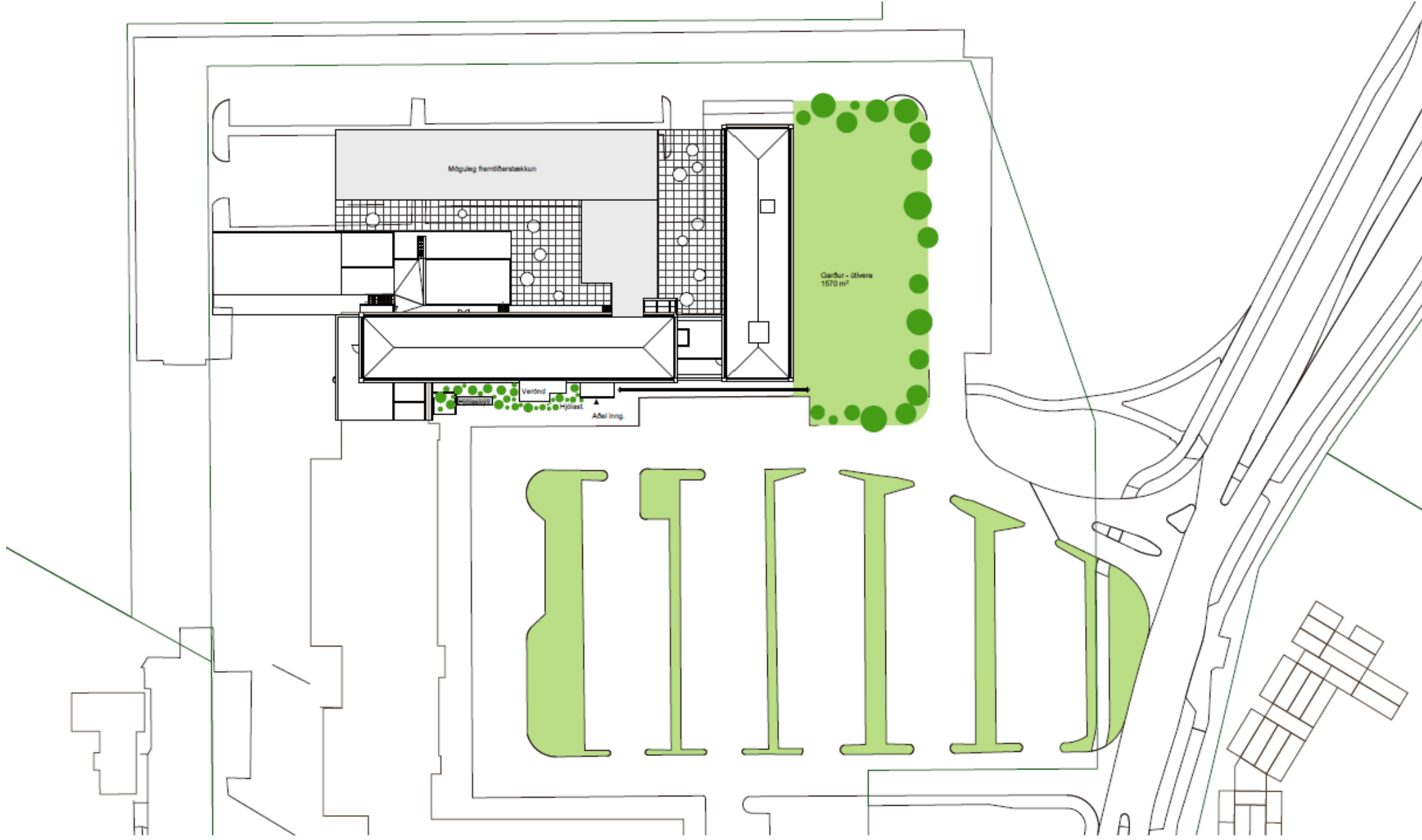
Húsnæðið hentar hjúkrunarheimili vel þar sem auðvelt er að mæta nógildandi kröfum m.t.t húsnæðis og tækniþerfa.

Húsið er um 6.500 m<sup>2</sup> og frumhönnun gerir ráð fyrir allt að 87 einstaklingsíbúðum ásamt sjúkraþjálfun og samverurýmum fyrir íbúa, eins og seturstofur, matstofur og eldhús. Einnig verða starfsmanna og þjónusturýmum.



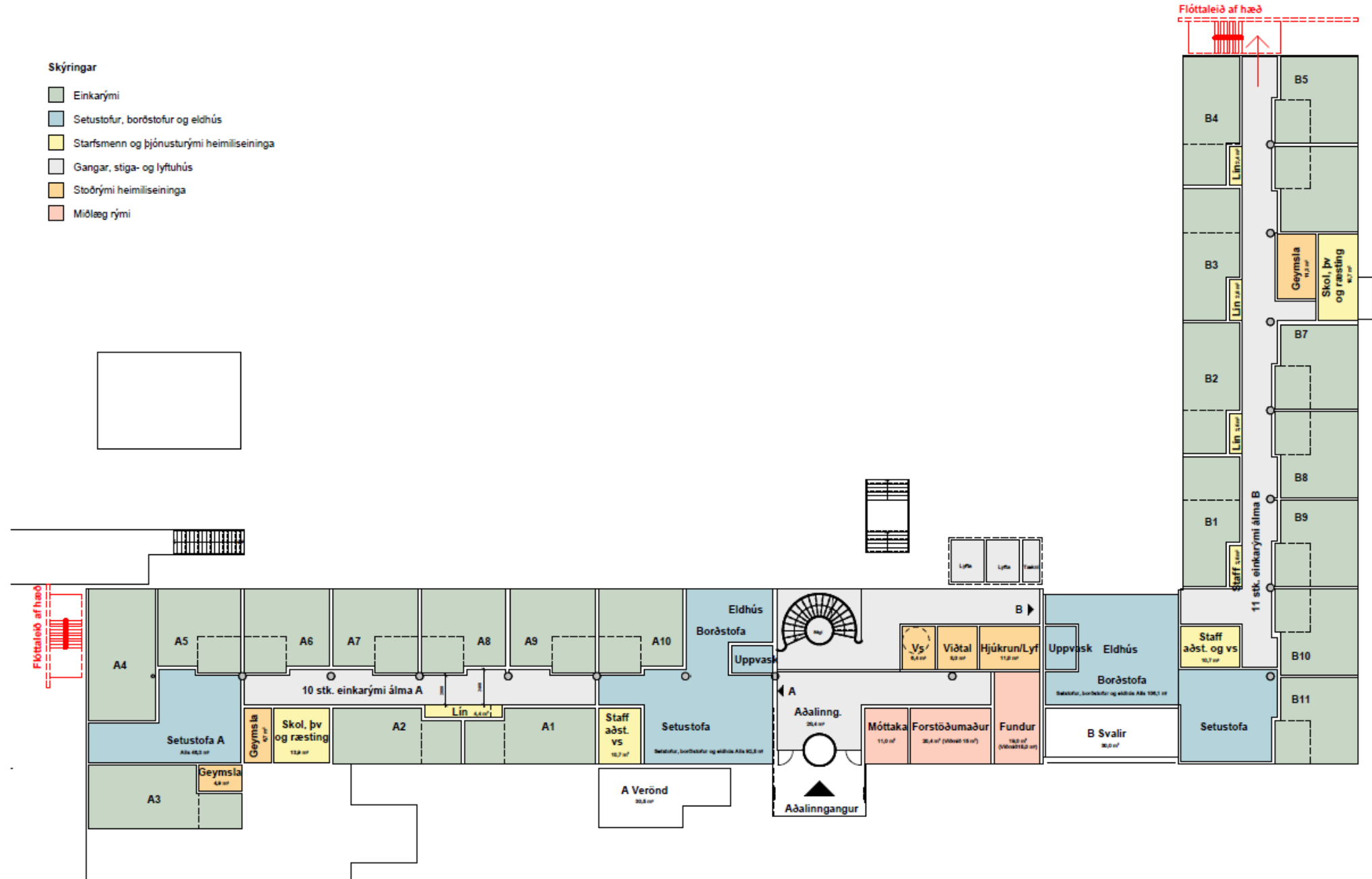
# Hjúkrunarheimili

Frumhugmynd, afstöðumynd



# Hjúkrunarheimili

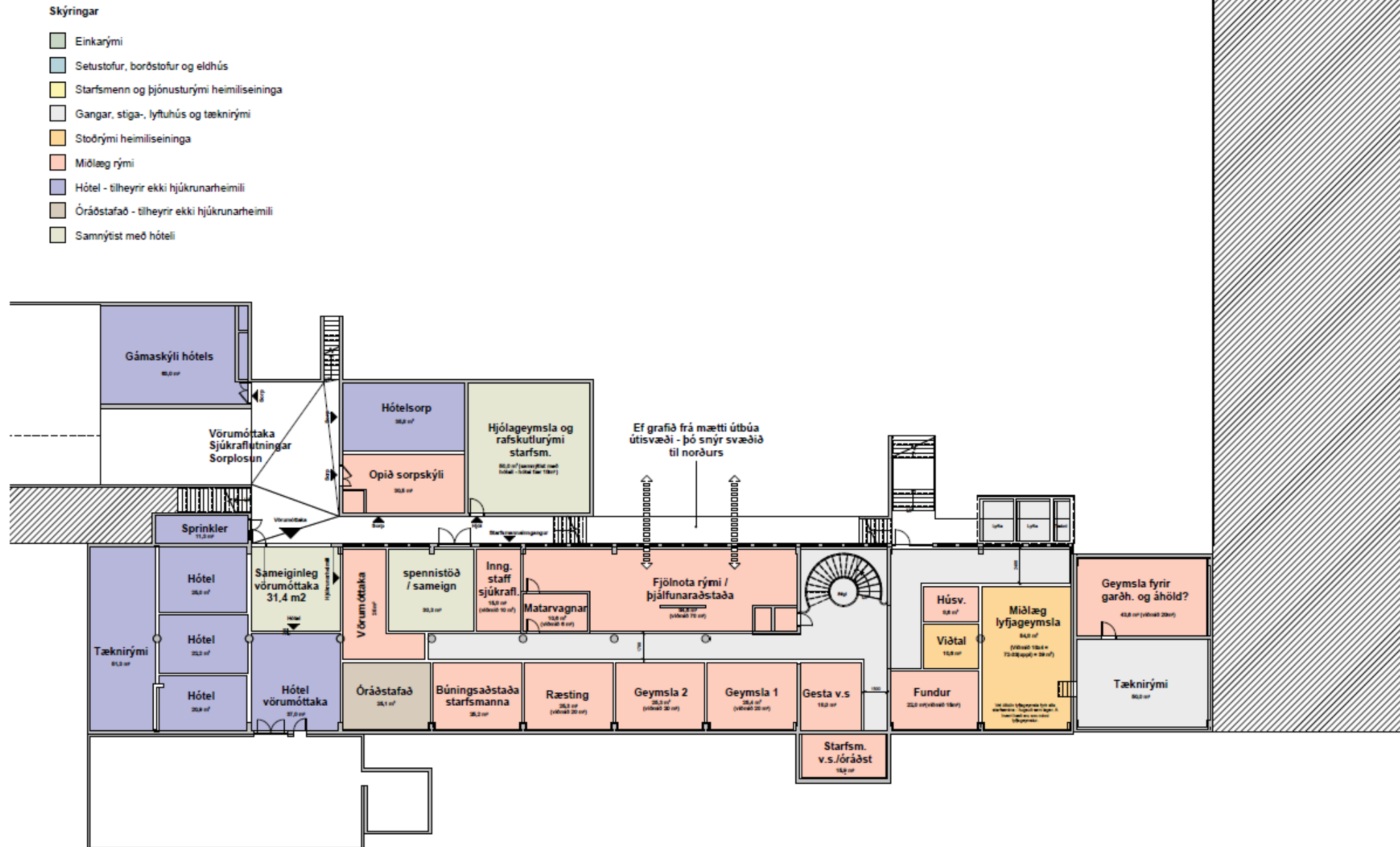
## Frumhugmynd, 1. hæð





# Hjúkrunarheimili

## Frumhugmynd, kjallari



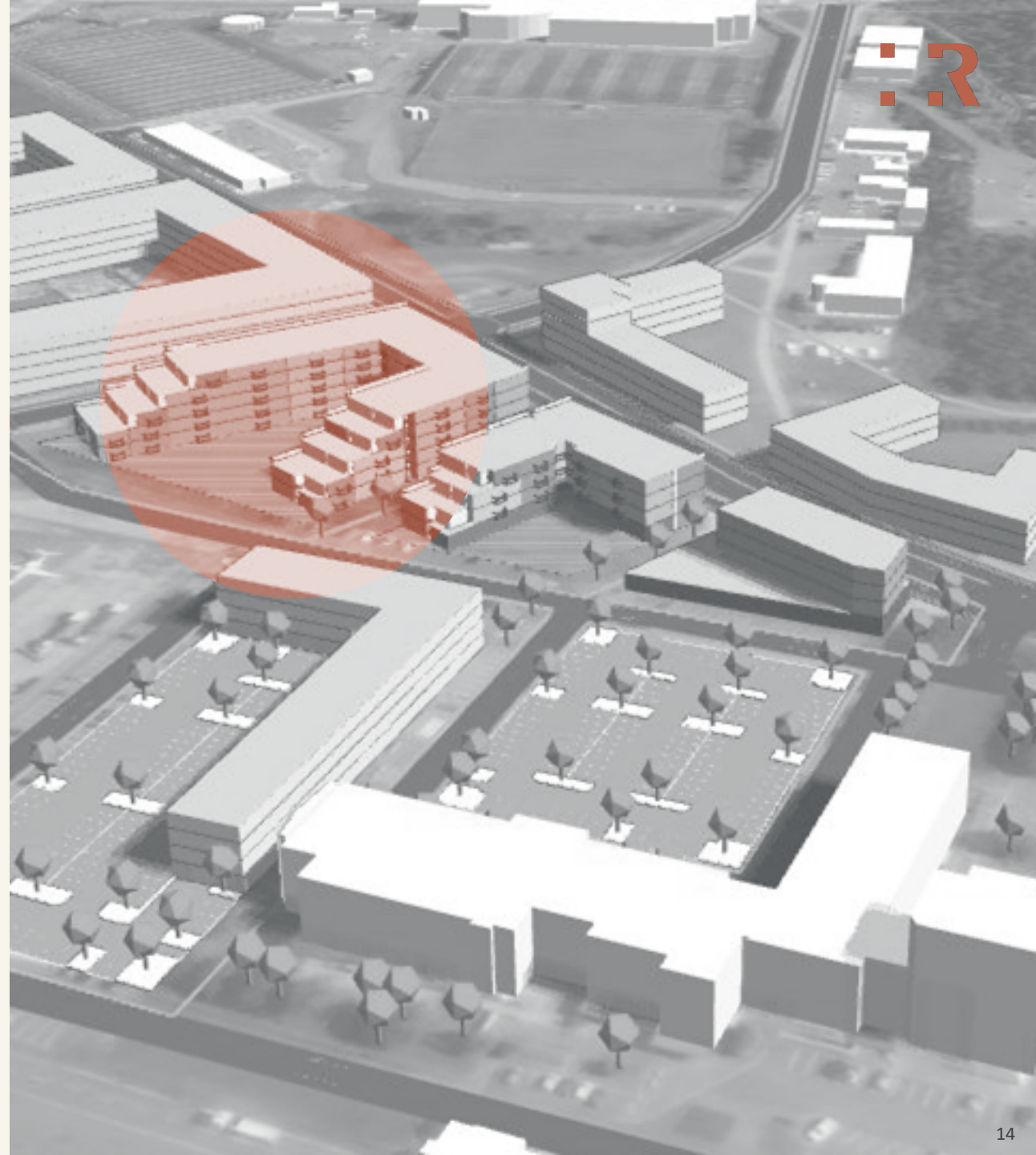
Húsnæði lífsgæðakjarnans

## Reitur B: Almennar sölu- eða leiguíbúðir

Á hornlóðinni gerir tillagan ráð fyrir íbúðum sem gætu ýmist verið eignar- eða leiguíbúðir fyrir 60+ einstaklinga.

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

Húsið á myndinni er um 12.770 m<sup>2</sup> auk bílakjallara. Íbúðarrými er 10.315 m<sup>2</sup> sem skiptist í 87 íbúðir á 1. til 5. hæð. Meðalstærð um 87 m<sup>2</sup>.



Húsnæði lífsgæðakjarnans

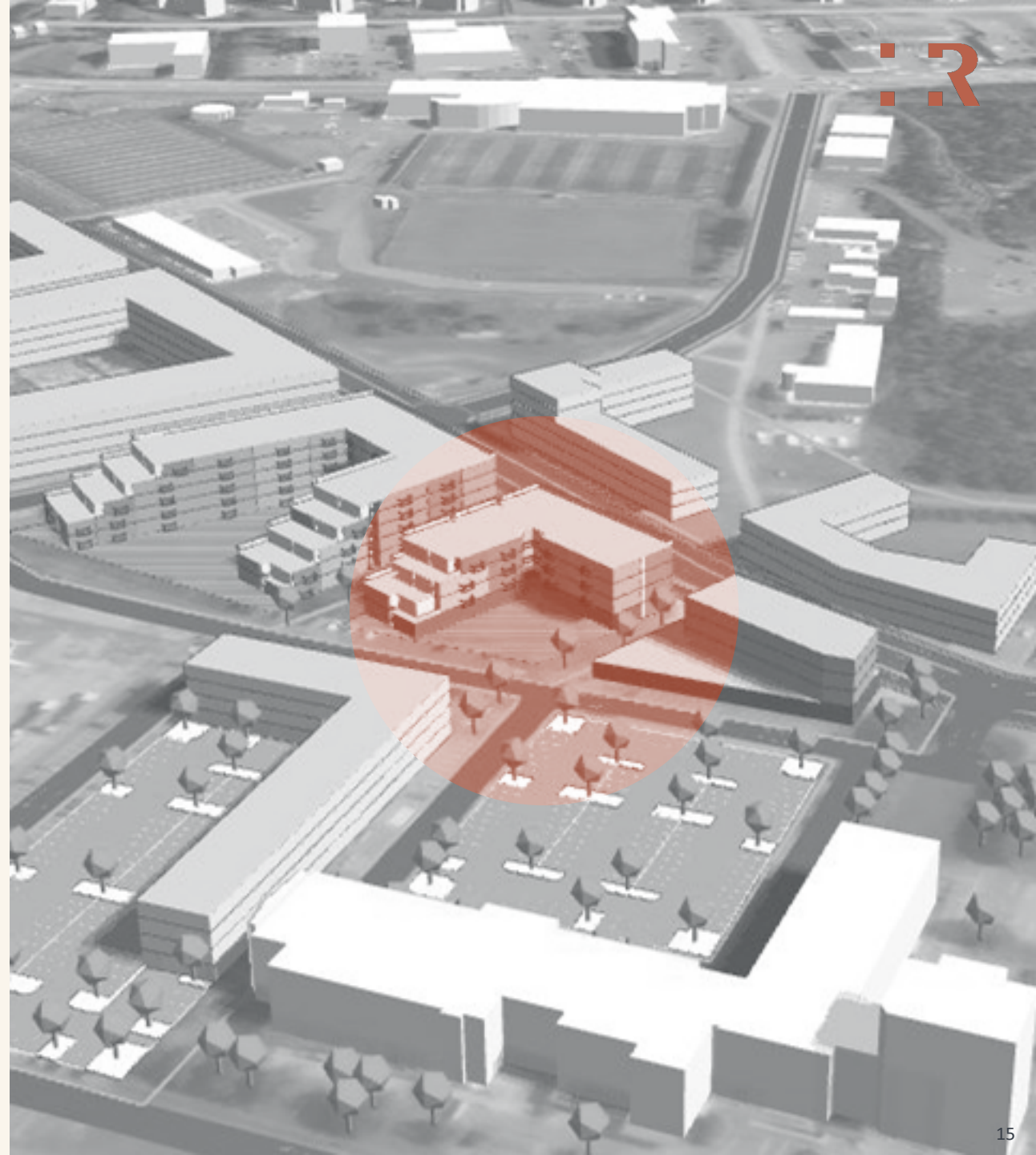
## Reitur C: Þjónustuíbúðir

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 m<sup>2</sup>

Íbúðarrými er um 3.610 m<sup>2</sup> og gæti rúmað 42 íbúðir

Atvinnurými er 510 m<sup>2</sup> á jarðhæð.



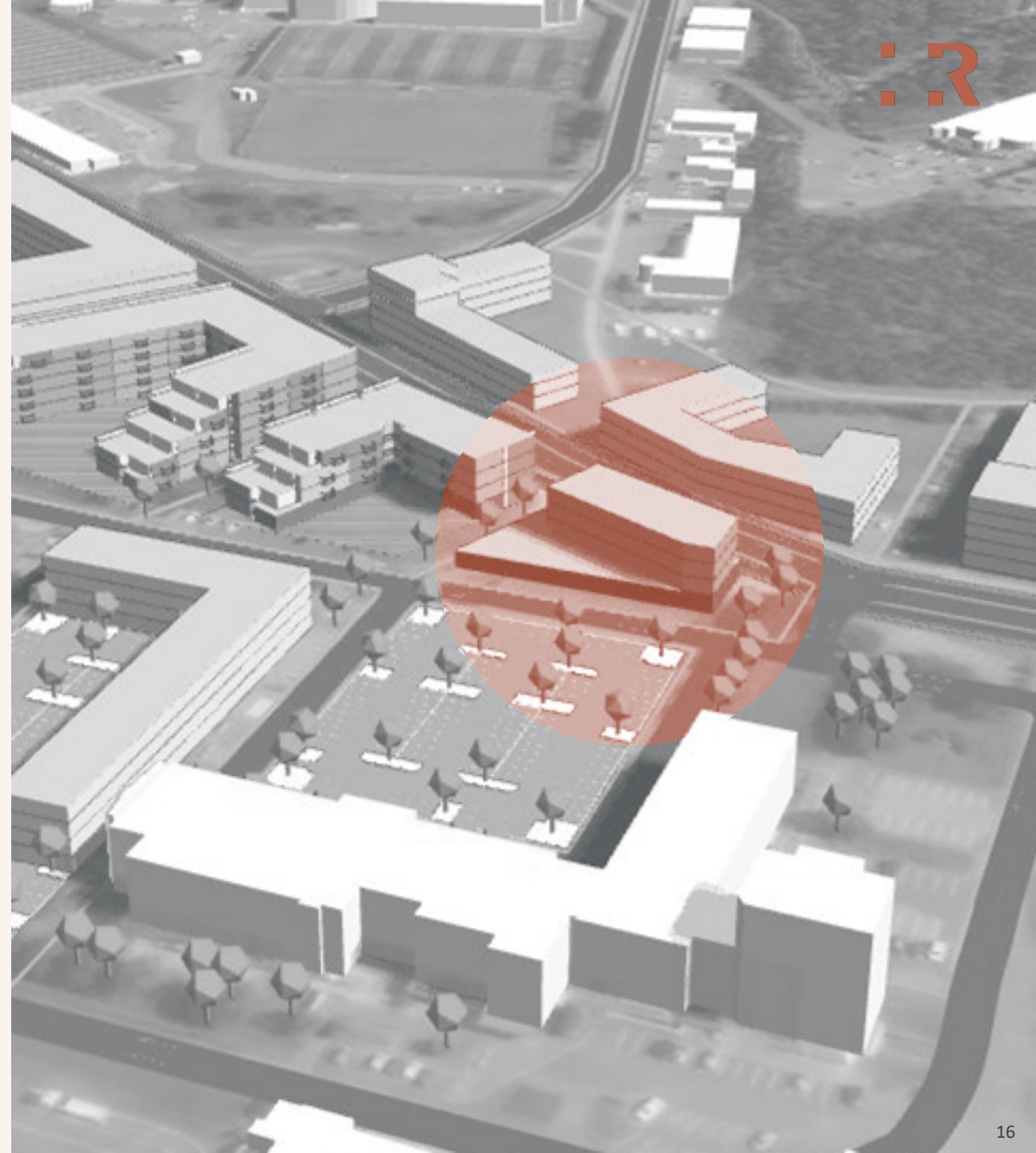
## Húsnæði lífsgæðakjarnans

# 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 m<sup>2</sup>.

- |             |                             |
|-------------|-----------------------------|
| 1. hæð      | 1.225 m <sup>2</sup>        |
| 2. – 4. hæð | 585 m <sup>2</sup> hver hæð |





## Hugmyndafræðin

# Almenningsrými fyrir samveru og samskipti

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



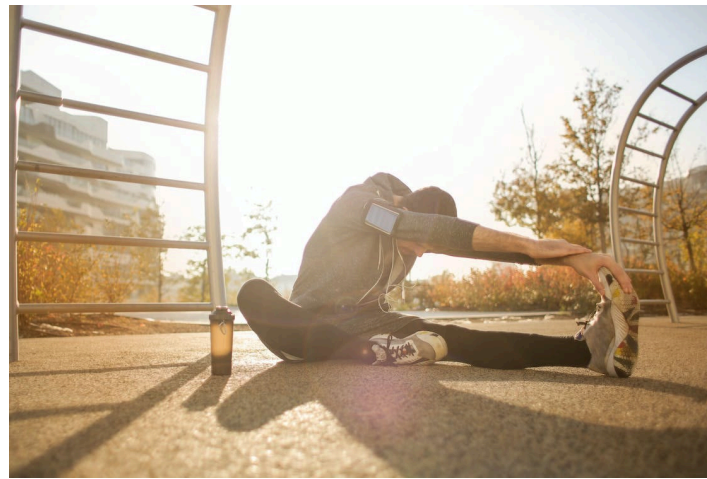


## Hugmyndafræðin

# Heilsuefling með hreyfingu og útiveru

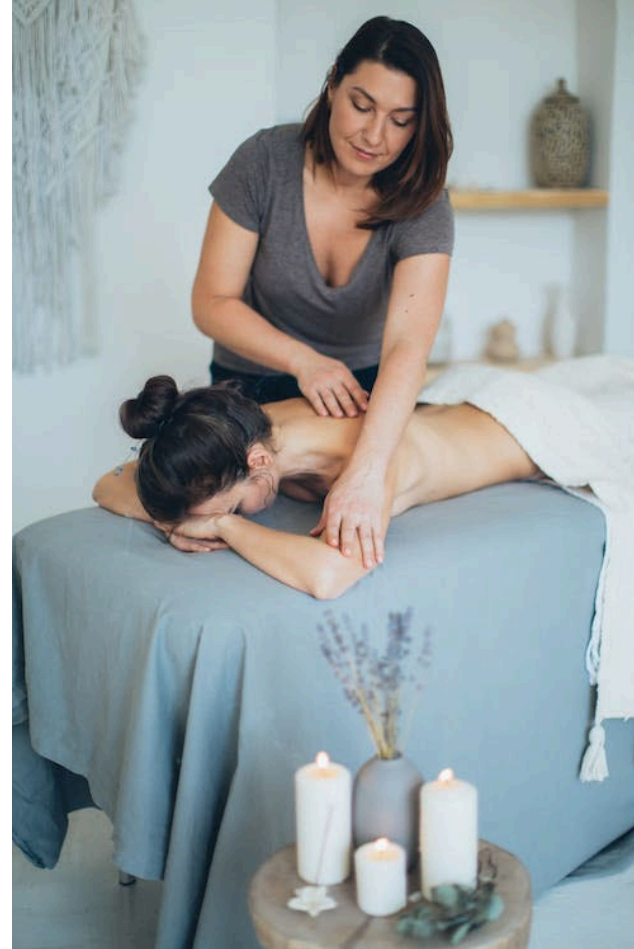
Hönnun fyrir útiveru allt árið: Vönduð snjóbræðsla á gönguleiðum, sérvalið yfirborðsefni gönguleiða, handrið og hvíldarsvæði með reglulegu millibili, sum í skjóli fyrir rigningu og snjó.

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



Hugmyndafræðin

# Þjónusta og þægindi í fjölbreyttu samfélagi





Takk fyrir!



Spurningar og umræður?

REITIR  
FASTEIGNAFÉLAG

