



USK26040244

Lífsgæðakjarni Loftleiðareitur - Skipulagslýsing

Lögð fram tillaga umhverfis- og skipulagssviðs, dags. í apríl 2026, að nýju deiliskipulagi fyrir Loftleiðareit. Skipulagssvæðið afmarkast af Hlíðarfæti í norðri, Nauthólsvegi í austri og lóðamörkum aðliggjandi lóða í vestri (Reykjavíkurflugvöllur) og suðri (Isavia). Fyrirhugað er að þróa reitinn sem lífsgæðakjarna með blandaðri notkun íbúðarbyggðar, leik- og grunnskóla, hjúkrunarheimilis, hótélstarfsemi, verslunar og þjónustu.



Reykjavík



Loftleiðareitur

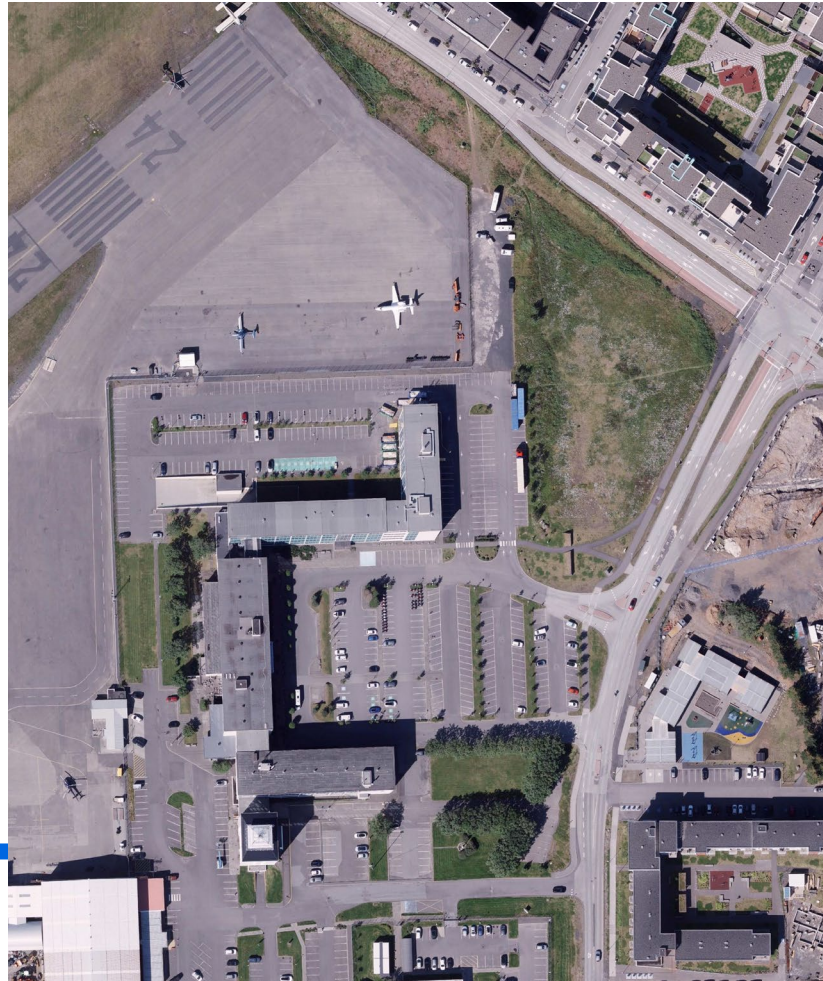
Apríl 2026

Skipulagslýsing



Reykjavík





Aðdragandi og tilgangur deiliskipulagsgerðar

Undanfarin ár hefur Reykjavíkurborg haft frumkvæðið að undirbúningi svokallaðra lífsgæðakjarna í samstarfi við uppbyggingaraðila. Á fundi borgarráðs 27. apríl 2023 var samþykkt að auglýsa eftir samstarfsaðilum um uppbyggingu þeirra og voru þau samþykkt í borgarráði 28. september 2023.

Lífsgæðakjarni er þyrping fjölbreyttra og sveigjanlegra búsetukosta ætluðum eldri hópum samfélagsins (60+) þar sem hönnun sameiginlegra rýma er lykilatriði. Fyrirhugað er að sá fyrsti rísi á horni Nauthólsvegjar og Flugvallarvegjar, á því sem hér eftir verður nefnt Loftleiðareitur.

Viljayfirlýsing var undirrituð við Lóðarhafa 17. maí 2024 og uppbyggingarsamkomulag 15. desember 2025, með viðauka í maí 2026. Umhverfis- og skipulagssvið telur að æskilegast sé að umrætt borgarland verði skipulagt með aðliggjandi lóð í eigu Lóðarhafa með tilliti til uppbyggingar á lífsgæðakjarna.

Afmörkun og viðfangsefni deiliskipulags

Skipulagssvæðið afmarkast af Hlíðarfæti í norðri, Nauthólsvegi í austri og lóðamörkum aðliggjandi lóða í vestri (Reykjavíkurlflugvöllur) og suðri (Isavia). Fyrirhugað er að þróa reitinn sem lífsgæðakjarna með blandaðri notkun íbúðarbyggðar, leik- og grunnskóla, hjúkunarheimilis, hóteltarfstæði, verslunar og þjónustu.

Umhverfi og staðhættir

Skipulagssvæðið samanstendur af tveimur lóðum sem hér verða nefndar suðurlóð og norðurlóð. Saman verða þessar tvær lóðir nefndar einu nafni „Loftleiðareitur“.

Suðurlóð er 25.610 m² að stærð. Á henni er að finna sambyggða hótél- og skrifstofubyggingu með tvo staðföng, Nauthólsveg 50 og 52. Fasteignin við Nauthólsveg 50 hýsti áður höfuðstöðvar Ícelandair. Með samþykkt deiliskipulags í máli nr. USK24110.089 hefur verið heimilubreyting á notkun húsnæðisins við Nauthólsveg 50 í hjúkunarheimili. Unnið er að endurbótum í samræmi við þá heimild. Fasteignin við Nauthólsveg 52 hýsti áður hið sögufregra Hótel Loftleiðir.

Norðurlóð samanstendur af 7.526 m² af byggðu borgarlandi á horni Nauthólsvegjar og Flugvallarvegjar sem uppbyggingaraðili mun hljóta byggingarrétt á.

Byggingin á suðurlóð, sem þekkt er undir nafninu Hótel Loftleiðir, er í anda alþjóðlegs modernisma og var reist á árunum 1962-1975 eftir teikningum Gísla Halldórssonar arkitekts. Fyrir liggur húsakönnun þar sem fjallað er um byggingu Hótel Loftleiða. Þar er ekki gerð tillaga að sérstökum verndunarákvæðum en lögð er áhersla á menningarsögulegt gildi

byggingarinnar með tilliti til sögu Loftleiða og Reykjavíkurlflugvallar. Ennfremur er fjallað um mikilvægi hennar sem kennileiti á svæðinu.

Byggingunni má skipta í þrennt: suðurbyggingu, miðbyggingu og norðurbyggingu. Þessar byggingar ráðast umhverfis bilastæði í módernískri útgáfu af því sem er stundum er nefnt cour d'honneur, sem er eins konar forgarður eða inngarður. Á lóð Loftleiðahótelis opnast malbikaður inngarður á mótí Nauthólsvegi og Öskjuhlíð sem rammur inn meginádkomu hótélbyggingarinnar. Þetta skipulag myndar skjól fyrir höfuðáttum og áhrifum af Reykjavíkurlflugvelli, sem er staðsettur handan við hótélbygginguna. Þar að auki nýtur inngarðurinn góðs af skjóli sem trjágróður Öskjuhlíðar veitir í austri.

Í inngarðinum má finna útlitstaverk eftir tvo af mikilvægustu íslensku myndlistarmönnum 20. aldarinnar. Annars vegar má finna 80 m² mósaikmynd eftir Ninu Tryggvadóttur sem var afhjúpuð 1. nóvember 1968. Myndin, sem er án titils, var sú síðasta sem hún vann áður en hún lést. Hins vegar má finna stækkun á mynd Ásmundar Sveinssonar, „Gegnum hljóðmúrinn“, sem var sett upp fyrir utan Hótel Loftleiðir 29. nóvember 1966. Þar er einnig að finna fjölbreyttan trjágróður og fjölæringa.

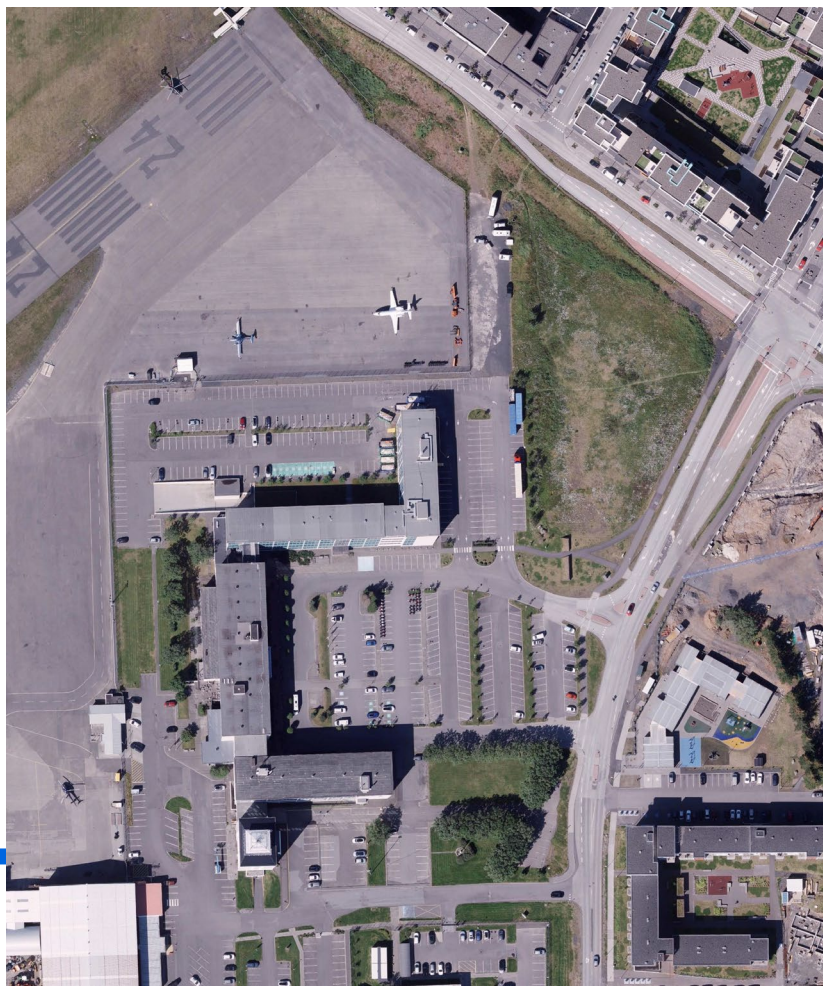
Norðurlóð er óbyggð og að mestu grasi vaxin í dag. Um hana liggur göngustígur sem er helsta aðkomuleið gangandi vegfarenda að skipulagssvæðinu. Ólíkt suðurlóð er norðurlóð síður varin fyrir áhrifum ytra umhverfis, hvort sem átt er við veðuráhrif, áhrif frá Reykjavíkurlflugvelli, eða áhrif frá umferð í kring um reitinn. Á norðurlóð stóð áður erfðafestubýlið Haukaland en þegar breski herinn kom sér fyrir við Reykjavíkurlflugvöll 1939 fór stór hluti af þess undir suður – norður flugbraut.

Formleifar

Unnin hefur verið fornleifaskráning fyrir svæðið Nauthólsvík og Nauthólsvíkurveg og sem m.a. er greint frá fornleifum innan skipulagssvæðis Loftleiðareits. Flestar eru hornar af yfirborði í dag en þar má helst nefna erfðafestubýlið Haukaland og vatnstank frá hernámstíma. Rétt norðan við meginádkomu svæðisins er hins vegar vel greinanlegur álfasteinn sem hefur skráninguna yngri minjar. Á upplýsingaskilti við álfasteininn kemur fram að þegar reynt var að hrófla við steininum á byggingartíma Hótel Loftleiða hafi verið snarlega hætt við það vegna vandræða sem fylgdu í kjölfarið.

Skipulagsleg staða

Í gildi er Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 (AR2040), samþykkt í borgarstjórn Reykjavíkur þann 19. október 2021 og birt í B-deild stjórnartíðinda þann 18. janúar 2022. Samkvæmt aðalskipulaginu tilheyra lóðirnar og byggingarnar sem um ræðir miðsvæði



(M), nánar tiltekið borgarhluta M5f, Miðsvæði í Vatnsmýri. Lóðirnar eru hluti af borgarhluta 2, Miðborg. Lóðirnar eru skilgreindar í AR2040 sem uppbyggingarreitur fyrir nýja íbúabyggð (Svæði 14, stærð 6,0, hæðir húsa <5). Á svæðinu er einkum gert ráð fyrir verslun, þjónustu og skrifstofum og íbúðir eru heimilár á efri hæðum. Gististaðir í flokki I-IV og veitingastaðir í flokki I-III eru heimilár.

Fyrir suðurlóð er í gildi Deiliskipulag Reykjavíkurflugvallar, samþykkt í borgarráði 5. september 1986 ásamt síðari breytingum. Ekkert deiliskipulag er í gildi fyrir norðurlóð. Að svæðinu liggur Deiliskipulag Borgarlína 1. lota – Nauthólsvegur (samþykkt 10. júlí 2025). Nú er unnið að nýju deiliskipulagi fyrir svæðið sem skilgreint er sem Loftleiðareitur og mun eldra falla deiliskipulag úr gildi með staðfestingu þess.

Að auki munu eftirfarandi áætlanir og stefnur liggja til grundvallar deiliskipulagsgerð:

- Skipulagsforsendur fyrir þróun og uppbyggingu Lífsgeðakjarna Reykjavíkurborgar
- Samningsmarkmið Reykjavíkurborgar vegna lífsgeðakjarna framtíðarinnar
- Aðild Reykjavíkurborgar að aldursvænum borgum
- Lýðheilsustefna Reykjavíkur (2030)
- Mannréttindastefna Reykjavíkurborgar
- Aðgengisstefna Reykjavíkurborgar (2020–2030)
- Húsnæðisáætlun Reykjavíkur
- Borgarhönnunarstefna Reykjavíkur
- Loftslagsáætlun Reykjavíkurborgar
- Vegvísir um vistvæna mannvirkjagerð
- Bíla- og hjólastæðastefna Reykjavíkur
- Umferðaröryggisáætlun Reykjavíkur
- Leiksvæðastefna Reykjavíkur
- Hönnunarviðmið um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík
- Samþykkt um meðhöndlun úrgangs í Reykjavíkurborg
- Stefna Reykjavíkurborgar um líffræðilega fjölbreytni
- Stefna Reykjavíkurborgar í trjáræktarmálum

Áherslur og meginmarkmið

Samráð

Uppbyggingaraðil skal hefja markvisst samráðsferli á fyrstu stigum hönnunar lífsgeðakjarnans. Í því felst meðal annars að greina væntingar verðandi íbúa með könnunum og vinnustofum, skapa farveg fyrir skráningu áhugasamra og miðla reglulega upplýsingum um framvindu verkefnisins. Tryggja skal samráð við hagsmunaaðila frá upphafi. Að lágmarki 30% íbúða skulu vera hagkvæmar og

vistvænar, en sérstök áhersla skal lögð á samstarf með óhagnaðardrifnum uppbyggingarfélagum. Samráð skal haft við Félagshústaði vegna félagslegs húsnæðis sem skal vera 5% af íbúðum kjarnans. Samráð skal haft við rekstraraðila væntanlegs hjúkunarheimilis jafnt sem við rekstraraðila einkaskóla á bilastæðalóð hótels. Í öllu samráði skal huga að fjölbreytileika íbúahópa og tryggja að ólíkar raddir fái hljómgrunn.

Félagsleg blöndun

Lífsgeðakjarninn skal hvetja til húsnæðisuppbyggingar fyrir eldri aldurshópa samfélagsins (miðað er við 60+) þar sem áhersla er lögð á félagslega blöndun, öryggi og sterk tengsl við nærumhverfi. Lífsgeðakjarninn skal samanstanda af íbúðum fyrir blandaðan hóp fólks í samræmi við markmið AR2040 um félagslega sjálfbær hverfi. Leitast skal við að bjóða fjölbreyttar íbúðagerðir og stærðir til að stuðla að félagslegri sjálfbærni og fjölbreyttri búsetu. Við skipulag skal horfa til aldursamsetningar nærliggjandi hverfa, Hlíðarendahverfis til norðurs og stúdentagarða Háskólans í Reykjavík til austurs og suðurs og tryggja að uppbyggingin falli vel inn í samhengi staðarins.

Sjálfspróttíð samfélag

Lífsgeðakjarninn skal skapa umgjörð fyrir sjálfspróttíð samfélag þar sem íbúar móta sjálfir líf og starfsemi innan kjarnans með áherslu á sameiginleg rými. Lífsgeðakjarninn byggir ekki á rekstri borgarinnar heldur virkri þátttöku íbúa, m.a. í gegnum húsfélög og nefndir. Mikilvægt er að íbúar séu upplýstir frá upphafi um þjónustustig, hlutverk sameiginlegra rýma og möguleika á að móta sitt eigið samfélag.

Sameiginleg rými

Lífsgeðakjarninn skal styrkja félagsleg tengsl, virkni og samfélag íbúa með áherslu á vel hönnuð sameiginleg rými sem mynda hjarta kjarnans. Íbúar búa í sjálfstæðum íbúðum en hafa aðgang að fjölbreyttum inni- og útirýmum fyrir samveru, máltíðir og afþreyingu. Sameiginleg rými skulu vera staðsett á áberandi stöðum, helst á jarðhæðum, og tengd skjólgóðum og sólríkum dvalarsvæðum utan dyra til að efla líf og mannlíf innan kjarnans og í hverfinu.

Ásýnd byggðar

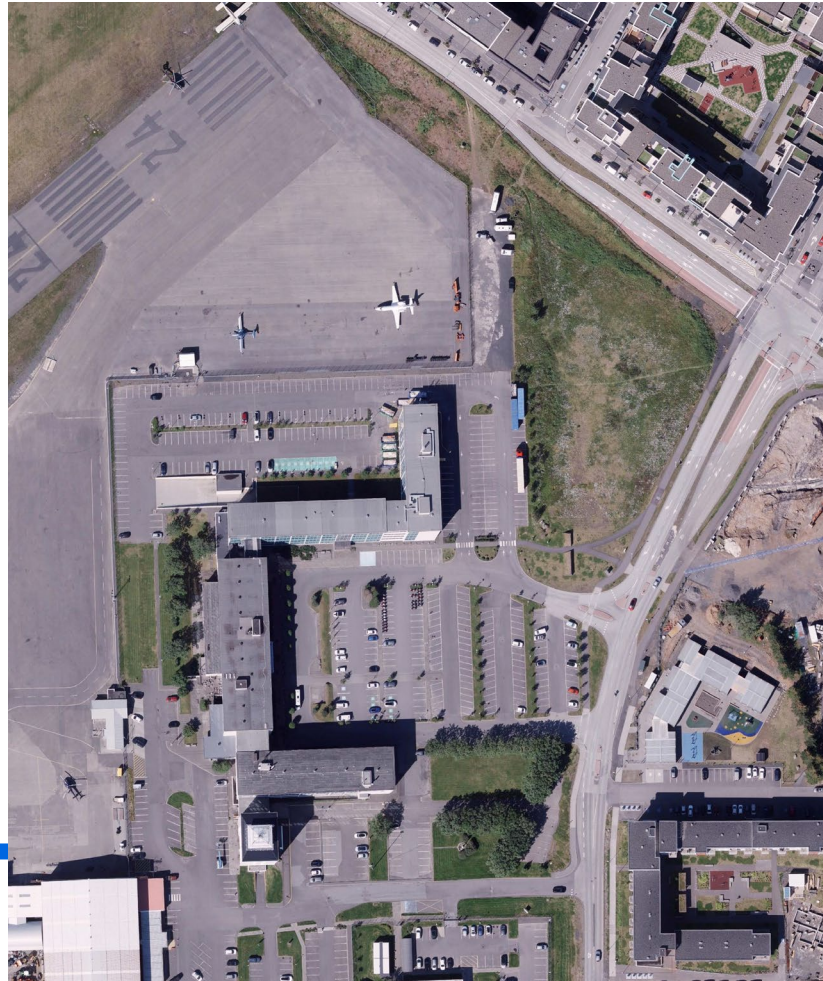
Yfirbragð byggðar skal taka mið af byggðamynstri Hlíðarenda og byggðar við Nauthólsvæg, en ekki síst byggingarlistarlegri perlu Hótel Loftleiða og þeim listaverkum og umhverfsgæðum sem af nánd við hana hlýst. Uppbygging skal taka mið af staðaranda, bæði hótelsins og Óskjuhlíðar, mannlægum skala og gæðum byggðar. Huga skal að list í almenningsrými til að efla gæði og sérkenni umhverfisins. Fyrir áreit Loftleiðahótels eru merk listaverk eftir mikilvægustu



Samráð

Uppbyggingaraðil skal hefja markvisst samráðsferli á fyrstu stigum hönnunar lífsgæðakjarnans. Í því felst meðal annars að greina væntingar verðandi íbúa með könnunum og vinnustofum, skapa farveg fyrir skráningu áhugasamra og miðla reglulega upplýsingum um framvindu verkefnisins. **Tryggja skal samráð við hagsmunaaðila frá upphafi. Að lágmarki 30% íbúða skulu vera hagkvæmar og vistvænar, en sérstök áhersla skal lögð á samstarf með óhagnaðardrifnum uppbyggingarfélagum.** Samráð skal haft við Félagsbústaði vegna félagslegs húsnæðis sem skal vera 5% af íbúðum kjarnans. Samráð skal haft við rekstraraðila væntanlegs hjúkrunarheimilis jafnt sem við rekstraraðila einkaskóla á bílastæðalóð hótels. Í öllu samráði skal huga að fjölbreytileika íbúahópa og tryggja að ólíkar raddir fái hljómgrunn.





Íslensku listamenn 20. aldarinnar og skal gæði myndlistar í almenningssýminu taka mið af því.

Heilsusamlegt umhverfi

Lífsgæðakjarninn skal tryggja sterk tengsl við nærumhverfi og gott aðgengi að daglegri þjónustu og almenningssamgöngum. Borgarlína, sem mun nema staðar á austurhlíð Lífsgæðakjarna, vegur þungt við mótun skipulagsins. Unnið verður samgöngumat fyrir reitinn samhliða deiliskipulagsvinnu. Góð aðstaða fyrir gangandi, hjólandi og hreyfihamlaða er lykiltríði. Hönnun skal miða að aðgengi fyrir alla og stuðla að öruggum og vistvænum tengingum við göngustígakerfi Öskjuhlíðar, strandlengju Reykjavíkur, og ylströndina í Nauthólsvík. Gott aðgengi skal vera að ílátum undir úrgang sem tekur mið af fyrirhugaðri samsetningu íbúa.

Vistvænt skipulag

Náttúrulegur farvegur vatns: Allt ofanvatn sem fellur innan lóðar verður meðhöndlað innan hennar. Blágrænar lausnir stýjða við náttúrulega hringrás vatnsins, samhliða því að fegra borgarumhverfið. Ofanvatnsáætlun skal fylgja með deiliskipulagi og viðeigandi rannsóknir sem tryggja rétta virkni þeirra og nákvæmar leiðbeiningar um gerð ofanvatnslausna, umfang þeirra og frágang.

Líffræðilegur fjölbreytileiki: Fylgt er viðmiðum Borgarhönnunarstéfnu Reykjavíkur um gróður og byggt umhverfi en þar er t.a.m. lögð áhersla á 3-30-300 regluna. Samkvæmt reglunni ættu allir íbúar borgarinnar að geta séð þrjú stór tré frá heimili sínu, vinnustað, skóla eða dvalarstað. Það ætti að vera að minnsta kosti 30% laufþekja í hverju hverfi og ekki lengra en 300 metrar í næsta græna almenningssými. Gerð verður úttekt á núverandi gróðri með það að markmiði að meta gæði og varðveislugildi. Viðmiðum AR2040 um lágmarkshlutfall gróður- og dvalarsvæða er fylgt og næg jarðvegsþykkt yfir bílakjöllurum gerir fjölbreytta gróðursetningu mögulega.

Efnis- og rýmisnýting: Áhersla er lögð á áframhaldandi notkun núverandi bygginga, meðvitað efnisval og hagkvæmt skipulag sem dregur úr rýmisþörf og kolefnisfótspori skipulags, með LCA-greiningu til viðmiðunar. Burðarvirki nýbygginga er þannig komið fyrir að hæglega má laga innra skipulag að ólíkum þörfum hverju sinni.

Mótun byggðar

Grunneiningar skipulags

Norðurlóð: Hinn eiginlegi lífsgæðakjarni verður á lóð sem nú er borgarland á norðausturhorni svæðisins. Á lóðinni er gert ráð fyrir byggingu íbúða með verslunar- og þjónusturýmum á neðstu hæðunum. Byggingar lífsgæðakjarnans raðast í grunnnum lengjum eftir vestur, norðaustur og suðaustur hlíðum þríhyrningsins. Byggingar standa hæst í norðri

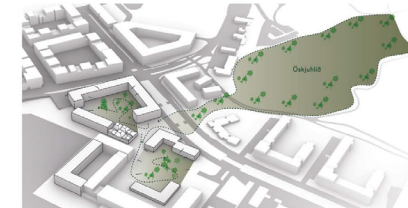
Lofleiðareitur - Skipulagslýsing

og stallast niður til suðurs, að hverfiskjarna þar sem gert er ráð fyrir atvinnu- og þjónusturýmum, svo sem veitingasölu. Þannig myndast skjólríkur inngarður í kjarnanum sem er opinn til suðurs. Í inngarðinum er gert ráð fyrir svokölluðum „vetrargarði,“ eins konar glerþröskuldur á milli einkarýmis kjarnans og opins rýmis inngarðsins. Á jarðhæð á norðausturhluta er gert ráð fyrir matvöruverslun. Á þaki matvöruverslunar verður dvalarsvæði með blágrænum ofanvatnslausnum.

Suðurlóð: Gert er ráð fyrir að hótelið starfi áfram í suður- og miðbyggingu Loftleiðahótel. Í norðurbyggingu, þar sem áður voru skrifstofur, er gert ráð fyrir hjúkrunarheimili með um 90 hjúkrunarrýmum. Lágrest leik- og grunnskólabygging á austurhluta lóðarinnar hlykkjar sig utan svæði þar sem nú eru bílastæði hótelsins og afmarkar þannig skólalóð sem verður aflokuð að hluta. Með tilkomu skólans breytist bílastæðið í grænt rými sem dregur dóm af randbyggð Hlíðarenda og inngarði lífsgæðakjarna í norðri.

Borgarhönnun

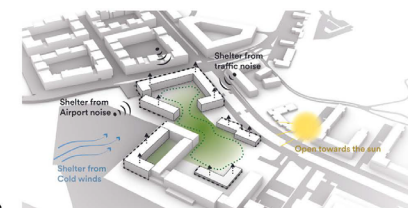
Meginhugmynd landslagsmótunar er að láta Öskjuhlíð „flæða“ inn í lífsgæðakjarnann og ýta þannig undir aðgengi bæði íbúa í kjarnanum,



Mynd 1: Gróðurbelti frá Öskjuhlíð flæðir inn á Loftleiðareit.

hótelgеста og skólabarna að stígakerfi Öskjuhlíðar og strandlengjunnar.

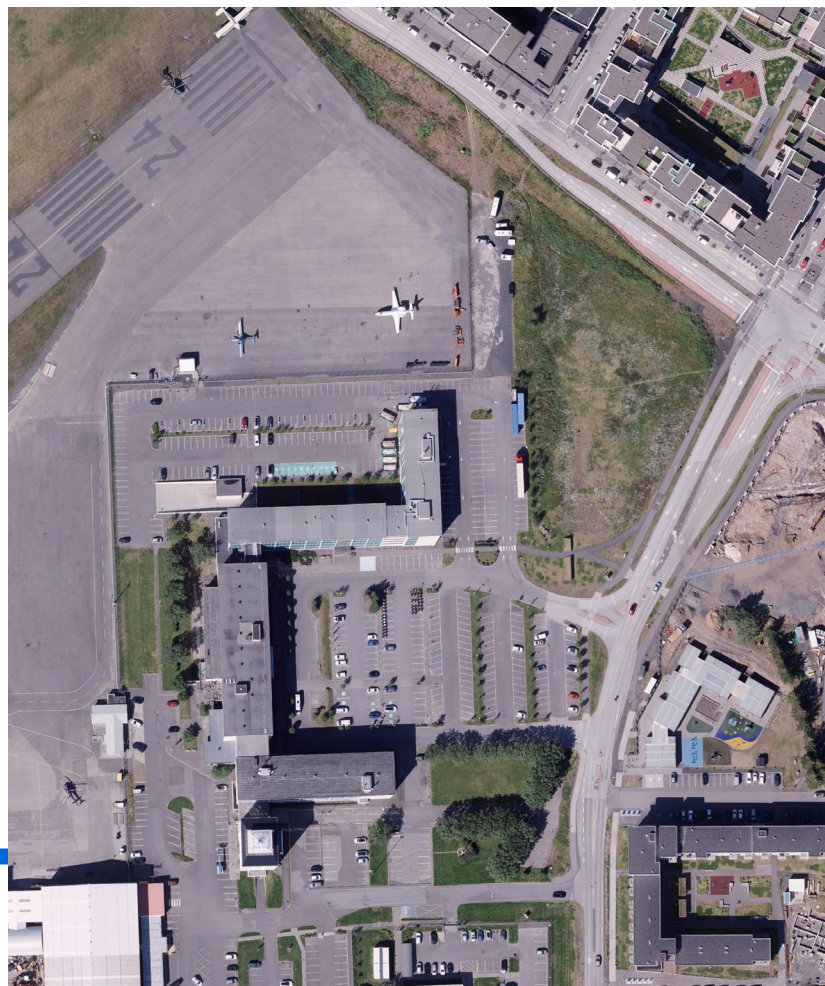
Gróður- og stígabelti frá Öskjuhlíð þverar Nauthólsveg og yfir inngarðana. Saman mynda inngarðarnir tveir einn samflæðandi reit með gangandi umferð í forgangi, bein tengsl við



Mynd 2: Byggðamynstur myndar skjól og opnast móti sólu.

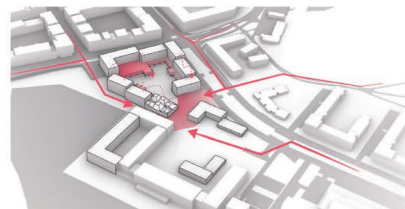


Reykjavík



borgarlinu og bílastæði í bílakjallara. Í inngörðunum verður sólríkt, lifandi samkomurými í skjóli fyrir vindi, umferð og flugvallarhávaða.

Meginaðkoma almennings inn á Loftleiðareit verður frá væntanlegri borgarlinustöð í austri.



Mynd 3: Stöllun á mótí inngarði, torg og helstu gönguleiðir.

Þar verður miðlægt samkomutorg þar sem allar helstu gönguleiðir um reitinn mætast. Við torgið ris hverfiskjarni með þjónustu fyrir reitinn og nærumhverfi hans.

Gert er ráð fyrir að byggðin stalist niður frá norðri til suðurs til að skapa tilfinningu fyrir mannlegum mæliskvarða í inngörðum og við samkomutorg. Vetrargarður þar sem íbúar kjarnans njóta inniveru og sólarljóss verður í beinum tengslum við nyrðri inngarðinn og glæðir jarðhæð hans lífi inn á við.

Umsagnaraðilar

Við vinnu að deiliskipulagi skal hafa samráð við Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar.

Ennfremur er skilyrt að samráð verði haft við lóðarhafa aðliggjandi lóða og íbúa innan svæðisins. Fyrir auglýsingu tillögunnar verður haldinn opin kynningarfundur.

Auk ofangreindra samráðs- og umsagnaraðila eru Skipulagsstofnun, Minjastofnun Íslands, Borgarsögusafn, Strætó bs, Veitur og Vegagerðin

Samráð skal haft við eftirtaldir deildir, skrifstofur og svið Reykjavíkurborgar:

- Skrifstofa framkvæmda og viðhalds
- Skrifstofa umhverfisgæða
- Skrifstofa samgöngustjóra Reykjavíkur
- Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur
- Skóla- og frístundasvið

...ásamt öðrum lögbundnum umsagnaraðilum deiliskipulagsgerðar.

Umhverfismat

Í tillögu að deiliskipulagi verður grein fyrir umhverfisáhrifum deiliskipulagsbreytingarinnar í samræmi við lög og reglugerðir. Helstu matsatriði eru meðal annars:

- Áhrif á íbúapróun
- Áhrif á þjónustuframboð, efnahag og samfélag
- Áhrif á atvinnulíf og dreifingu starfa
- Áhrif á samgöngur og ferðavenjur
- Áhrif á loftslag
- Áhrif á lýðheilsu
- Áhrif á menningarminjar
- Áhrif á auðlindir

Skipulagsferlið	Tímasetning helstu verkátanga og kynninga fyrir almenning:
2026	Ferli skipulagslýsingar
mars - apríl 2026	Gerð skipulagslýsingar
apríl - maí 2026	Umhverfis- og skipulagsráð samþykkir að auglýsa skipulagslýsingu Skipulagslýsing auglýst með lögformlegum hætti
júní - ágúst 2026	Umsögn skipulagsfulltrúa vegna athugasemda sem kunna að berast í auglýsingu Umhverfis- og skipulagsráð og borgarráð samþykkir skipulagslýsingu
2026 - 2027	Ferli deiliskipulagsgerðar
apríl - september 2026	Vinnsla tillögu að nýju deiliskipulagi
september 2026	Tillaga að nýju á deiliskipulagi kynnt í umhverfis- og skipulagsráði. Deiliskipulagstillaga auglýst með lögformlegum hætti. Kynningarfundur fyrir almenning, notendur og íbúa.
október-nóvember 2026	Svör skipulagsfulltrúa við athugasemdum sem kunna að berast og mögulegar breytingar á tillögu.
des. 2026 - janúar 2027	Tillaga að nýju á deiliskipulagi samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði og síðar borgarráði.
febrúar 2027	Deiliskipulag staðfest með birtingu auglýsingar í B-deild Stjórnartíðinda





Erindi

Óskað er eftir því að skipulagslýsing Loftleiðareits sé samþykkt til auglýsingar

Á kynningartímanum gefst hagsmunaaðilum tækifæri til að koma á framfæri ábendingum og athugasemdum um efni lýsingarinnar.

Ábendingar sem kunna að berast verða hafðar til hliðsjónar við mótun deiliskipulags.