

Skipulagssvið Reykjanesbæjar

Guðlaugur H. Sigurjónsson

Gunnar Kristinn Ottósson

31. janúar 2025

Greinagerð

### Inngangur

Funaberg fasteignafélag leggur til að þróa **lífsgæðakjarna** í samvinnu með Reykjanesbæ í Tjarnahverfi/Víkingaheima svæðinu, þar sem áhersla verður lögð á búsetu, samveru, heilsuefingu og mannlíf. Lífsgæðakjarnar eru verkefni sem miða að því að skapa húsnæði fyrir eldri borgara, með áherslu á þá sem eru í kringum 60 ára eða eldri, fremur en formlega eftirlaunaaldur. Markmiðið er að bæta lífsgæði fólks sem fer inn í seinna æviskeiðið, þar sem breytingar á fjölskyldumynstri kalla á nýjar húsnæðisparfir. Þetta verkefni hefur einnig það að markmiði að styrkja félagsleg tengsl og bjóða upp á húsnæði í nánu samfélagi þar sem einstaklingar geta aukið öryggistilfinningu og nýtt sér nærumhverfið betur.

### Hugmyndafræðin

Uppbygging sem sameinar íbúðir, heilbrigðisþjónustu og heilsurækt er lykilatriði í að skapa líflegt mannlíf og stuðla að samveru. Staðsetning Lífsgæðakjarnans á Fitjum/Víkurheimum passar vel við núverandi deiluskipulag, þar sem áherslan er á að efla lýðheilsu í tengslum við náttúruna. Svæðið er nú þegar vinsælt útivistarsvæði og er ríkt af fuglalífi. Tillaga okkar tekur þetta með í reikninginn, en á svæði D, sem er 15.600 m<sup>2</sup>, er mikil fjölbreytni fuglalífs og það svæði verður óhreyft. Á svæði E, sem er 10.300 m<sup>2</sup>, er áformað að skapa grænt svæði, þar sem t.a.m. útivistar- og líkamsræktartæki gætu verið sett upp.

### Skipulagssamhengi

Fjölbreytt búseta: Þjónustu- og hjúkrunaríbúðir verða í bland við hjúkrunarheimili og almennar íbúðir.

Hönnun mannvirkjanna ætti að stuðla að því að íbúar geti auðveldlega tengst öðrum íbúum hússins og hverfisins. Mikilvægt er að hver kjarni hafi möguleika á að móta

sameiginleg rými sín. Markmið lífsgæðakjarnans er að tryggja að íbúar hafi tækifæri til félagslegrar samveru.

### **Einstakt svæði innan Reykjanesbæjar**

#### **Málið**

Með ofangreinda hugmyndafræði að leiðarljósi horfir Funaberg fasteignafélag til náins samstarfs við Reykjanesbæ við skipulag og þróun þessa svæðis svo sem best nýting náist.

Á meðfylgjandi tillögu má sjá þrjár húsagerðir A, B og C. Húsatýpa A er áætlað hjúkrunarheimili um 8.000m<sup>2</sup>. Það er sú stærð sem 100 herbergja hjúkrunarheimili þarf að vera svo þjónustan nýtist sem best. Húsatýpa B er áætlað fjölbýlishús með íbúðum fyrir 60 ára + um 8.400m<sup>2</sup> á allt að fjórum hæðum með efstu hæðina inndregna. Húsatýpa C eru fimm átta íbúða fjölbýli á tveim hæðum. Þær eru áætlaðar fyrir almennan markað, jafnvel 55 ára + eða að hluta til nýttar fyrir starfsemi lífsgæðakjarnans í heild.

Hugmynd Funaberg fasteignafélags er sú að nýta að hluta lóð er tilheyrir nú Víkurheimum og að hluta til landsvæði Reykjanesbæjar. Það landsvæði sem ekki yrði nýtt undir byggingar/þróun á lífsgæðakjarnanum yrði haldi sem opið svæði / grænt svæði. Núverandi hús Víkingaheima yrði til framtíðar nýtt til þess að styðja við rekstur á lífsgæðakjarnanum. Hvort heldur sem er veitingahús eða einhverskonar samkomustaður.

Funaberg fasteignafélag óskar eftir viðbrögðum og samningaviðræðum við sveitafélagið sem fela í sér að félagið afsali sér lóðinni til Reykjanesbæjar gegn því að fá byggingarheimildir í samræmi við meðfylgjandi tillögur. Mikilvægt er að tryggja bæði nægilega þjónustu við lífsgæðakjarnann, stoðþjónustu og vinna á uppsafnaðri íbúðapörf í sveitafélaginu sem og landinu öllu. Reykjanesbær myndi halda eignarhlut á sinni lóð/landsvæði að fullu sem og eignast land Víkingaheima.

**Með von um áframhaldandi gott samstarf í þágu Reykjanesbæjar,**

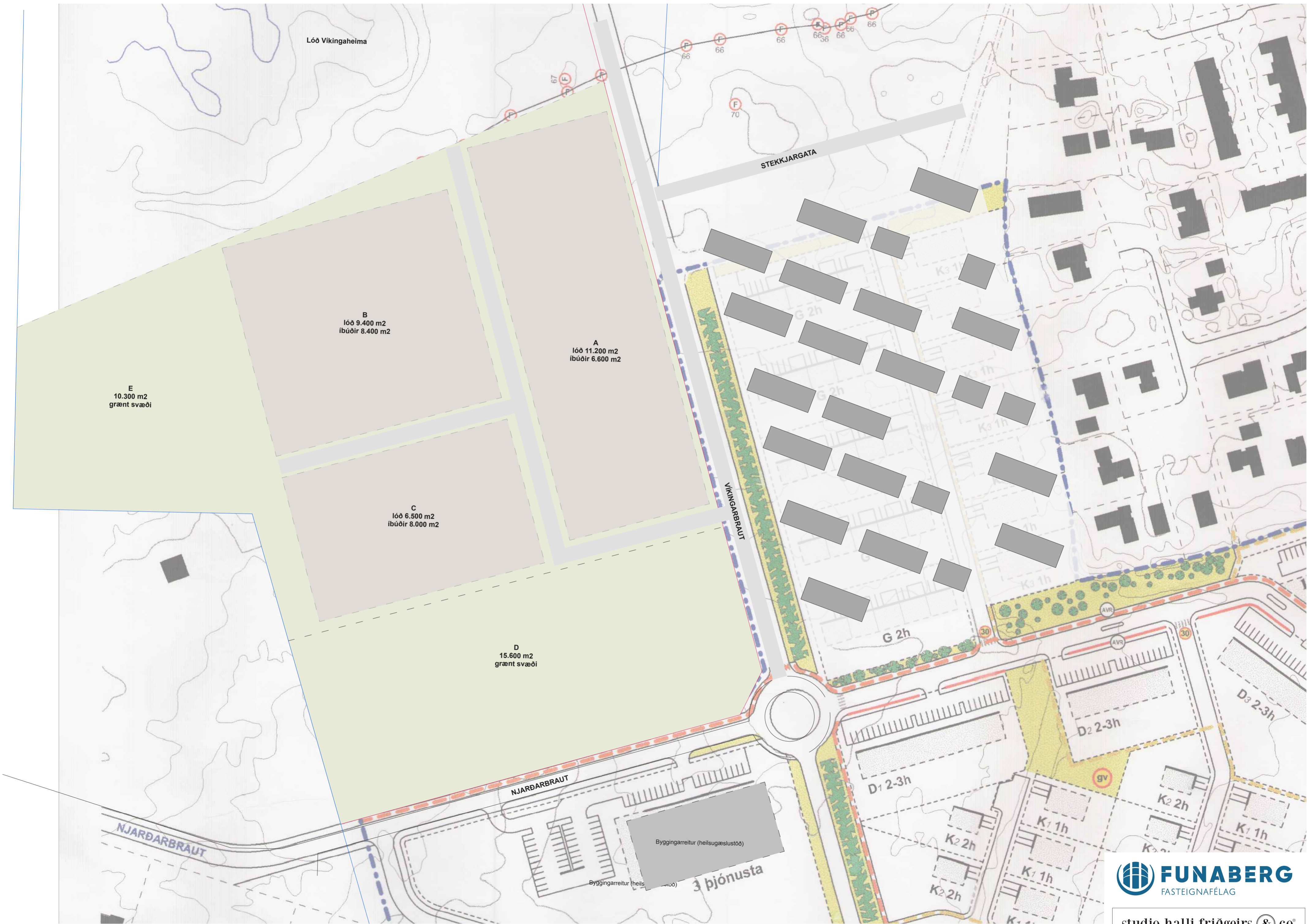
Ólafur Páll Snorrason

Framkvæmdastjóri og eigandi Funaberg fasteignafélag ehf.

# Tjarnahverfi / Víkingsaheimar

Tillag að skipulagi  
30.01.2025





Lóð Vikingaheima

B  
lóð 9.400 m<sup>2</sup>  
íbúðir 8.400 m<sup>2</sup>

A  
lóð 11.200 m<sup>2</sup>  
íbúðir 6.600 m<sup>2</sup>

E  
10.300 m<sup>2</sup>  
grænt svæði

C  
lóð 6.500 m<sup>2</sup>  
íbúðir 8.000 m<sup>2</sup>

D  
15.600 m<sup>2</sup>  
grænt svæði

STEKKJARGATA

VIKINGARBRAUT

NJARDARBRAUT

NJARDARBRAUT

Byggingarreitur (heilsugæslustöð)

Byggingarreitur (heilsugæslustöð)

þjónusta

D1 2-3h

D2 2-3h

D3 2-3h

K2 2h

K1 1h

K1 1h

K2 2h

K2 2h

K1 1h



**FUNABERG**  
FASTEIGNAFÉLAG

studio halli friðgeirs & co



Lóð Vikingaheima

grænt svæði

B  
3-4 hæðir  
8400 m<sup>2</sup>

A  
3-4 hæðir  
8000 m<sup>2</sup>

C  
2 hæðir  
1350 m<sup>2</sup>

C  
2 hæðir  
1350 m<sup>2</sup>

C  
2 hæðir  
1350 m<sup>2</sup>

C  
2 hæðir  
1350 m<sup>2</sup>

C  
2 hæðir  
1350 m<sup>2</sup>

STEKKJARGATA

VIKINGARBRAUT

NJARDARBRAUT

NJARDARBRAUT

Byggingarreitur (heilsugæslustöð)

3 þjónusta

G 2h

D1 2-3h

D2 2-3h

D3 2-3h

K2 2h

K1 1h

K2 2h

K1 1h

K2 2h

K1 1h



studio halli friðgeirs & co







