



Öldungaráð  
14. janúar 2025

## **Skipulagsforsendur fyrir þróun og uppbyggingu Lífsgæðakjarna Reykjavíkurborgar**

---

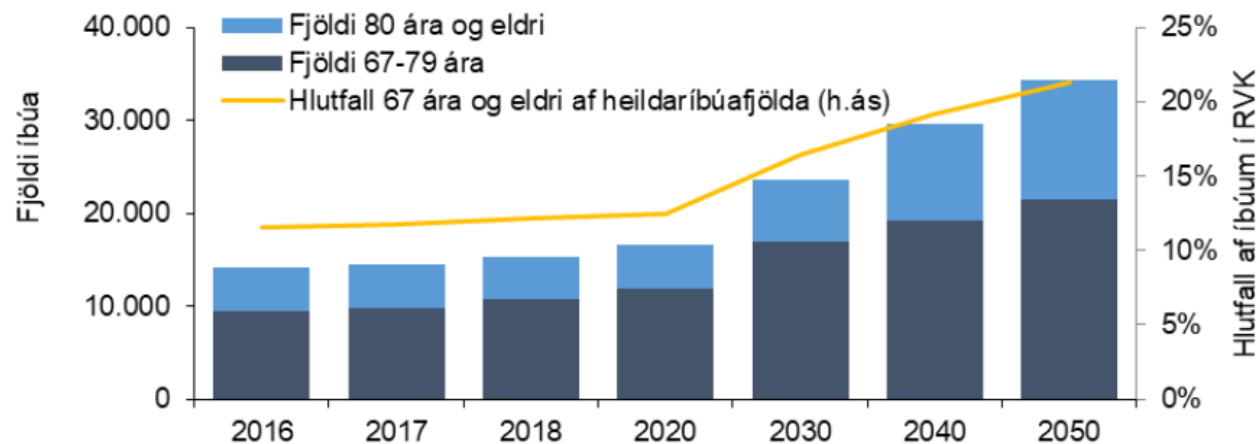


Lífsgæðakjarni er heiti yfir þyrpingu húsnæðis sem einkum er ætlað fyrir eldri hópa samfélagsins, þ.e. íbúðir fyrir 60+ í blönduðum kjarna. Markmið kjarnanna er að fjölga búsetumöguleikum fyrir umræddan aldurshóp og hefur það sem undirmarkið að vinna gegn félagslegri einangrun og einmanaleika. Sameiginleg rými og dvalarsvæði eru því lykilatriði við hönnun og útfærslu almenningsrýma og bygginga. Lögð er áhersla á fjölbreytta og sveigjanlega búsetukosti, þar sem blönduðum eignarformum er raðað saman í aðlaðandi umhverfi með gott aðgengi að fjölbreyttri þjónustu. Vonin er að í lífsgæðakjörnum verði til sjálfsprottin samfélög þar sem íbúar deila tíma saman og veita hver öðrum stuðning og öryggi á eldri árum.

## Af hverju lífsgæðakjarnar?

- Mannfjöldaspár sýna fram á að hlutfalli einstaklinga 67+ muni hækka úr 12% árið 2020 upp í 21% árið 2050, eða um 15.000 manns.
- Markmið með lífsgæðakjörnum er því m.a. að mæta núverandi þörf, sem og framtíðarþörf á húsnæði í Reykjavík fyrir eldri hópa samfélagsins.
- Með lífsgæðakjörnum vill borgin yta undir frekari hvata til að fá fleiri og fjölbreyttari uppbyggingaraðila til að horfa til þeirra markaðsmöguleika sem felast í því að byggja húsnæði fyrir eldra fólk.

Þróun íbúa eldri en 67 ára í Reykjavík



## Sjálfsprottið samfélag, mín íbúð - okkar hús

- Hvatt er til samráðsferlis á fyrri stigum verkefnisins með verðandi íbúum og öðrum samstarfsaðilum, til að styrkja heildarímynd og væntingar til lífsgæðakjarnans.
- Lífsgæðakjarnar snúast ekki um þjónustu af hálfu borgarinnar heldur tækifæri íbúanna til að hafa áhrif á nærumhverfi sitt í gegnum sameiginleg rými, sem að íbúarnir sjálfir ákveða hvernig þeir nýta.
- Mikilvægt er að verðandi íbúar séu vel upplýstir um áhersluna á sameiginlegu rýmin og þjónustustig kjarnans áður en þau kaupa/leigja íbúðir.
- Æskilegt er að uppbyggingaraðilar lífsgæðakjarna stofni húsfélag með íbúum svo að íbúar geti tekið við lífsgæðakjarnanum og sameiginlegu rýmum.



Reykjavíkurborg getur komið inn sem ráðgjafi í upphafi til að hjálpa íbúum að móta sinn lífsgæðakjarna, eftir óskum íbúa og/eða uppbyggingaraðila. Hægt er að leita til miðstöðva borgarinnar og íþróttafélaga hverfisins.



# Hugmynd að samráði uppbyggingaraðila við íbúa og samstarfsaðila

*We create the framework - the residents create the content*



## Before moving in.....

## Moving in



Livsstílsbólgur 50+



## Aldurssamsetning íbúa og önnur markmið um félagslega blöndun

- Í lífsgæðakjörnum er aldursviðmiðið sett lægra en formlegur eftirlaunaaldur (67+) og miðað við 60+.
- Lífsgæðakjarnar er heiti yfir nýja nálgun á húsnæði fyrir eldri aldurshópa með því að kjarninn samanstandi af íbúðum fyrir blandaðan hóp fólks.
- Hægt er að útfæra húsnæði fyrir eldra fólk á marga vegu. Mikilvægt er að uppbyggingaraðilar horfi á skipulagslega stöðu og gæði hvernar lóðar t.d. með því að gera aldursgreiningu á hverfinu í kring til að sjá fyrirbyggjandi samsetningu íbúa og hvernig lífsgæðakjarnar falla inn í þá aldurssamsetningu.

Að hlutfall hagkvæmra, vistvænna og félagslegra íbúða nemi að lágmarki 35% af íbúðum á viðkomandi lóð/svæði.

- Að lágmarki 30% íbúða verði hagkvæmar og vistvænar, en sérstök áhersla skal lögð á samstarf með óhagnaðardrífnum uppbyggingarfélagum.
- Félagsbústaðir hf. skulu eiga kauprétt á a.m.k. 5% íbúða fyrir félagslegt leiguhúsnæði og/eða íbúðakjarna á föstu verði bundið byggingarvísitölu.

Í þeim tilvikum sem um er að ræða leiguíbúðir skal eignarhald á íbúðunum vera með þeim hætti að íbúðirnar séu í eigu félags/félaga sem hafa að meginmarkmiði að leigja út íbúðir til langtíma. Kvöðum verður þinglýst á viðkomandi lóð um það hvaða íbúðir á lóð falli undir kvaðir samkvæmt þessu ákvæði.

# Sameiginleg rými fyrir félagsleg tengsl – hjarta kjarnans

- Lykilatriði til að virkja samfélagið og styrkja félagsleg tengsl íbúa.
- Íbúar hvers og eins kjarna móta sín sameiginlegu rými. Afþreying og félagsstarf er drifið áfram af íbúum. Stefna og umfang þessara rýma er metin út frá stærð og íbúðarfjölda í húsinu.
- Mikilvægt er að dvalarsvæði á lóðinni séu hönnuð með þarfir mismunandi hópa í huga og að svæðin séu fjölbreytt. Mikilvægt er að dvalarsvæði á borð við innigarða séu skjólgóð og sólrík og að hljóðvistin sé góð.

Eftirfarandi sameiginleg rými verða að vera í lífsgæðakjörnum:

- Rými fyrir félagslega samveru, bæði úti og innirými
- Rými fyrir sameiginlegar máltíðir.
- Rými fyrir möguleg áhugamál og afþreyingu.
- Rými fyrir húsvörð ef við á.



Dæmi um sameiginleg innirými eru félagsaðstaða, aukaíbúð, þvotta-hús, eldhúsaðstaða, vinnurými, gróðurhús og sundlaug.

# Tengsl lífsgæðakjarna við nærumhverfi og gæðaviðmið í hönnun

- Lífsgæðakjarnar þurfa að vera vel tengdir samfélagslegum innviðum og þjónustu. Matvörubúð, sundlaug, heilsugæsla, veitingastaðir, almenningsgarðar, almenningsgöngur o.fl. skulu vera innan **10 mínútna göngufjarlægðar við heimili fólks**. Meta þarf þörf á þjónustu á jarðhæðum á hverri lóð fyrir sig.
- Eins og hugtakið gefur til kynna, þá bjóða lífsgæðakjarnar upp á sérstök gæði fyrir íbúa byggðarinnar. Hönnun íbúðanna er lykilatriði til að stuðla að því. Góð hönnun getur stuðlað að betri lífsgæðum, aukinni líkamlegri og andlegri vellíðan auk þess sem hún getur haft áhrif á sjálfbærni.
- Mikilvægt er að aðgengismál séu til fyrirmyndar, bæði hvað varðar aðgengi innan byggingar, að byggingum og borgarrýmum. Nauðsynlegt er að hönnun íbúðarinnar taki tillit til algildrar hönnunar og hugmyndafræðinnar um sjálfstætt líf.
- Í viðauka eru hönnunarviðmið sem verða útfærð nánar í deiliskipulagi.



## Hjúkrunarrými eru valkvæð

- Það hefur verið vilji fyrir því að blanda saman almennum íbúðum fyrir eldri borgara við hjúkrunarheimili.
- Í lífsgæðakjörnum eru hjúkrunarrými ekki kvöð en möguleiki á reitum sem eru af þeirri stærð að þeir beri þá innviði sem fylgja hjúkrunarheimilum.
- Byggja þarf ákveðinn lágmarksfjölda rýma til að uppbygging hjúkrunarrýma sé hagkvæm og þarf því útfærsla hjúkrunarheimilis að vera unnin í góðu samráði þróunaraðila, borgarinnar og ríkisins.
- Viðræður og samningar við ríkisvaldið eru forsenda uppbyggingar hjúkrunarrýma og ráðast af stefnu heilbrigðisyfirvalda, fjárlögum og framkvæmdaáætlunum.







## **Þverfaglegt samráðsferli**

### **Þvert á deildir og skrifstofur Reykjavíkurborgar:**

- Öldungaráð Reykjavíkurborgar
- Framkvæmdarstjórar miðstöðva Reykjavíkurborgar
- Þórhildur Guðrún Egilsdóttir, deildarstjóri öldrunarmála hjá VEL
- Rannveig Einarsdóttir, sviðsstjóri VEL
- Eiríkur Björn Björgvinsson, sviðsstjóri MÍR
- Anna Sigrún Baldursdóttir, skrifstofustjóri öldrunarmála
- Þorsteinn Gunnarsson, vegna starfshóps um uppbyggingu hjúkrunarheimila

### **Drög að skipulagsforsendum fengu rýni í vor frá:**

- Þórhildur Guðrún Egilsdóttir, deildarstjóra öldrunarmála hjá VEL
- Bragi Bergsson, aðgengisfulltrúi USK
- Edda Ívarsdóttir, fyrrum deildarstjóri borgarhönnunar
- Hrönn Valdimarsdóttir, skrifstofa skipulagsfulltrúa
- Harpa Þorsteinsdóttir, verkefnastjóri Lýðheilsamála hjá SBB
- Sigríður Finnbogadóttir, mannréttindaskrifstofa
- Jóhanna Krístrún Birgisdóttir, lögfræðingur hjá USK

### **Viðræður við uppbyggingaraðila:**

- Köllunarklettur vegna Köllunarkletts
- Reitir vegna Loftleiðareits
- Klasi vegna lóða á Ártúnshöfða 1 (Borgarhöfði 8, 9B og 9C, norður Mjódd og bensínstöðvarlóð við Álfheima)
- Þorpið Vistfélag vegna Ártúnshöfða 2



# Viðræður í forgangi og ferli



## Lífsgæðakjarnar

● Staðsetningar hugmynda um Lífsgæðakjarna



Reykjavík



## Næstu skref

---

- Áframhaldandi umræða við uppbyggingaraðila um það hvernig þeir telja sig geta komið til móts við þessi atriði sem nefnd eru í greinargerðinni.
- Sé það mat starfshópsins að uppbyggingaraðilar geti komið til móts við þau atriði sem koma fram í greinargerðinni verður hafin vinna við gerð samnings um uppbygginguna og hver reitur útfærður fyrir sig.
- Í kjölfarið hefst deiliskipulagsvinna formlega