



Borgarráð

Reykjavík, 26. nóvember 2024

USK24050285

Starfshópur um lífsgæðakjarna - skipulagsvinna og samningar

Hjálögð greinargerð starfshóps um skipulagsvinnu og samninga vegna lífsgæðakjarna, dags. 25. nóvember 2024, er lögð fram til kynningar. Lagt er til að borgarráð samþykki að vísa málinu til umhverfis- og skipulagssviðs til frekari meðferðar.

Einar Þorsteinsson
borgarstjóri

Hjálagt:

Erindi formanns starfshóps um skipulagsvinnu og samninga vegna lífsgæðakjarna, dags. 25. nóvember 2024.

Greinargerð starfshóps um skipulagsvinnu og samninga vegna lífsgæðakjarna, dags. 25. nóvember 2024, Skipulagsforsendur fyrir þróun og uppbyggingu Lífsgæðakjarna Reykjavíkurborgar.



Reykjavík



Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnagötu 11
101 Reykjavík

Reykjavík, 25. nóvember 2024
USK24050285

Lífsgæðakjarnar, greinargerð starfshóps um skipulagsvinnu og samninga

24. apríl 2023 samþykkti borgarráð að fela skrifstofu borgarstjóra og borgarritara að auglýsa eftir samstarfsaðilum og hugmyndum vegna þróunar lífsgæðakjarna fyrir eldri borgara í Reykjavík. Borgarstjóri skipaði í framhaldinu starfshóp um skipulagsvinnu og samninga vegna lífsgæðakjarna með erindisbréfi dags. 30. apríl sl. Starfshópurinn hefur unnið greinargerð dags. 25. nóvember 2024, um skipulagsvinnu og samninga vegna lífsgæðakjarna (skipulagssýn). Í greinargerðinni koma fram skipulagsforsendur og helstu áherslur fyrir þróun og uppbyggingu Lífsgæðakjarna Reykjavíkurborgar skv. erindisbréfinu. (MMS22040200)

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 undirmarkmið 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.

Starfshópurinn óskar eftir að greinargerðin verði kynnt á fundi borgarráðs.

Björn Axelsson
Skipulagsfulltrúi. og formaður starfshópsins
Umhverfis- og skipulagssvið

Fylgiskjöl: Greinargerð starfshóps, dags. 25. nóvember 2024.



Skipulagsforsendur fyrir þróun og uppbyggingu Lífsgæðakjarna Reykjavíkurborgar

Efnisyfirlit

1.	Forsendugreining fyrir skipulag lífsgæðakjarna	2
1.1.	Af hverju lífsgæðakjarnar?	2
2.	Megin forsendur og gildandi áætlanir	2
2.1.	Aðild Reykjavíkurborgar að aldursvænum borgum	2
2.2.	Lýðheilsustefna Reykjavíkur (2030)	3
2.3.	Mannréttindastefna Reykjavíkurborgar	3
2.4.	Aðgengisstefna Reykjavíkurborgar (2022-2030)	3
2.5.	Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar (2024-2033)	3
2.6.	Aðalskipulag Reykjavíkur (2040)	3
2.7.	Hverfisskipulag	3
2.8.	Aðrar stefnur	4
3.	Samráð uppbyggingaraðila við íbúa og samstarfsaðila	4
4.	Aldurssamsetning íbúa og önnur markmið um félagslega blöndun	4
5.	Sjálfsprottið samfélag, mín íbúð - okkar hús	5
6.	Áhersla á sameiginleg rými fyrir félagsleg tengsl – hjarta kjarnans	6
7.	Staðsetning lífsgæðakjarna og byggðamynstur	7
8.	Tengsl lífsgæðakjarna við nærumhverfi og þjónustu	7
9.	Hönnun íbúða í lífsgæðakjörnum	8
9.1.	Hjúkrunarrými	8
10.	Lóð og umhverfislausnir	9
	Viðauki 1: Hönnunarviðmið útfærð nánar í deiliskipulagi	10
	Viðauki 2: Dæmi um forkaupsferli og hugmyndir að samráðsferli	11
	Viðauki 3: Minnisblað um kynja- og jafnréttissjónarmið	11
	Viðauki 4: Helstu áherslur og viðmið við gerð skipulags	14
	Viðauki 5: Verklagsreglur vegna samninga Reykjavíkurborgar og lóðahafa um list í almannarými	16
	Viðauki 6: Aðrar ábendingar og áhugaverð verkefni	18
	Ritaskrá	19



1. Forsendugreining fyrir skipulag lífsgæðakjarna

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 undirmarkmið 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.

Forsendugreining þessi setur fram skipulagsviðmið fyrir þróun og uppbyggingu lífsgæðakjarna og er liður í því að meta fýsileika þess að byggja upp lífsgæðakjarna á tilteknum lóðum. Unnið er út frá heildrænni nálgun á gæði byggðar og skipulags sem stuðla á að því að gera daglegt líf íbúa eins þægilegt og öruggt og mögulegt er. Í framhaldinu verður unnið að gerð deiliskipulags fyrir hverja og eina lóð.

Í viðauka 1 er að finna hönnunarviðmið sem er leiðbeinandi skjal fyrir hönnuði og aðra sem taka þátt í hönnunarferlinu. Viðmiðin veita mikilvægar upplýsingar um hvernig megi tryggja gæði byggðar og að útkoman sé í samræmi við markmið lífsgæðakjarna. Hönnunarviðmiðin taka mið af aðstæðum hverju sinni og útfærslum á lóðum.

1.1. 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.¹ Svipuð þróun á sér stað víða á norðurhveli jarðar og borgir víða um heim þurfa að mæta þessari lýðfræðilegu áskorun með því að hlúa sérstaklega að þessum samfélagshópi.² Markmiðið með lífsgæðakjörnum er því m.a. að mæta núverandi þörf, sem og framtíðarþörf á húsnæði í Reykjavík, fyrir eldri hópa samfélagsins.

Fjölmörg uppbyggingarverkefni eru nú þegar í gangi víða um borg þar sem verið er að reisa íbúðir fyrir eldra fólk. Frjáls félagasamtök og Reykjavíkurborg hafa rutt veginn síðustu áratugi og unnið mikilvæga vinnu við að tryggja eldra fólk fjölbreytt húsnæði með þjónustu. Með lífsgæðakjörnum vill borgin ýta 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. Með þessum skipulagsforsendum fyrir lífsgæðakjarna skerpir borgin á þeim atriðum sem hún vill leggja áherslu á við húsnæðisuppbyggingu fyrir eldra fólk. Þær áherslur eru t.a.m fjölbreyttir og sveigjanlegir búsetukostir, sameiginleg rými og dvalarsvæði sem hvetja til félagslegra samskipta, gæði byggðar, tengsl við þjónustu í nærumhverfi og borgarumhverfið í heild sinni.

2. Megin forsendur og gildandi áætlanir

Í þessum kafla verður farið yfir þær megin forsendur sem Reykjavíkurborg leggur áherslu á við uppbyggingu lífsgæðakjarna, í samhengi við gildandi áætlanir. Listi þessi er ekki tæmandi, mikilvægt er að fjölbreyttar stefnur og áætlanir Reykjavíkurborgar liggja til grundvallar við mótun lífsgæðakjarna.

2.1. Aðild Reykjavíkurborgar að aldursvænum borgum

Reykjavíkurborg hefur verið þátttakandi í verkefni Alþjóðaheilbrigðisstofnunar (WHO) um aldursvænar borgir frá árinu 2015.³ Verkefnið fæst við að leggja fram stefnu og aðgerðaráætlun út frá átta málefna sviðum borga, sem eru útisvæði og byggingar, samgöngur, húsnæði, félagsleg þátttaka, virðing og félagsleg inngilding, upplýsingamiðlun, virk samfélagsþátttaka og atvinnumöguleikar, samfélags- og heilbrigðisþjónusta. Ný stefna og aðgerðaráætlun er nú í mótun og stendur til að komi út árið 2025.⁴ Markmið með þátttöku Reykjavíkurborgar í heimsneti aldursvænna borga er að gera borgina aðgengilega, aðlaðandi og hentuga fyrir eldri íbúa og í leiðinni

¹ Velferðarráð Reykjavíkurborgar (2021). Minnisblað: Yfirlit um húsnæðismál eldra fólks í Reykjavík.

² WHO (2007). Global Age-friendly Cities: A Guide.

³ Reykjavíkurborg (2016). Reykjavík, aldursvæn borg: Niðurstöður úrvinnslu tillagna frá rásfundi verkefnisins.

⁴ Reykjavíkurborg (2024). Umfangsmikið samráð í stefnumótun um málefni eldra fólks.



betri borg til að búa í fyrir alla íbúa og aldurshópa.

2.2. Lýðheilsustefna Reykjavíkur (2030)

Stefna Reykjavíkurborgar á sviði lýðheilsu er að fjölga æviárum þar sem íbúar búa við góða heilsu og vellíðan. Hún hefur það markmið að skapa umhverfi og aðstæður sem auka jöfnuð, heilsu og hamingju þannig að allir borgarþátttakendur hafi tækifæri á að njóta lífsins í borg þar sem þeim finnst gott að búa í sátt og samlyndi. Lýðheilsustefna Reykjavíkur er ein af meginstefnum borgarinnar og samofin öðrum stefnum hennar þar sem nær öll starfsemi borgarinnar hefur með beinum eða óbeinum hætti áhrif á heilsu og líðan borgarþátttakenda.

2.3. Mannréttindastefna Reykjavíkurborgar

Mannréttindastefna Reykjavíkurborgar byggir á mannréttindum og jafnræðisreglunni, sem kveður á um að allar manneskjur fái notið mannréttinda án tillits til uppruna, þjóðernis, stéttar, tungumáls, litarháttar, trúarbragða, lífs-, stjórnmalaskoðana, trúleysis, kyns, kynhneigðar, kynvitundar, kyntjáningar, kyneinkenna, aldurs, fötlunar, holdafars, líkamsgæðis, heilsufars, atgervis eða annarrar stöðu. Stefnan leggur áherslu á heildstæða sýn í þágu borgarþátttakenda þar sem margir tilheyra fleiri en einum þeirra hópa sem stefnan nær til. Jöfn staða og jafn réttur kynjanna eru rauður þráður stefnunnar og skal hún vera sýnileg og samþætt allri starfsemi og stefnumótun borgarinnar. Nánari upplýsingar um kynja- og jafnréttissjónarmið við gerð lífsgæðakjarna má sjá í viðauka 3.

2.4. Aðgengisstefna Reykjavíkurborgar (2022-2030)

Aðgengisstefna Reykjavíkurborgar er heildstæð stefna um aðgengismál í víðum skilningi. Hún byggir á hugmyndafræði um algilda hönnun, bæði hvað varðar aðgengi að byggingum og borgarrýmum auk aðgengis að upplýsingum, þjónustu og stuðningi. Með gerð og framkvæmd aðgengisstefnu setur borgin sér það markmið að vera aðgengileg borg fyrir alla íbúa og aðra sem hana sækja og búa við fjölbreyttar aðgengisþarfir.

2.5. Húsnæðisáætlun Reykjavíkur (2024-2033)

Húsnæðisáætlun Reykjavíkur er uppfærð árlega en í henni setur borgarstjórn fram markmið sín um hvernig mæta skuli áskorunum á húsnæðismarkaði. Í áætluninni er lagt upp með það að auka heildarframboð íbúða, auka fjölbreytni í íbúðagerðum og búsetuformum og hlutdeild húsnæðisfélaga, sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni. Meginmarkmið gildandi húsnæðisáætlunar (2024-2033) er að anna aukinni íbúafjölgun og íbúðarþörf með því að byggja um 16.000 íbúðir næstu 10 ár og að 35% þeirra verði hægkvæmar, vistvænar og byggðar á félagslegum forsendum. Áætlunin byggir á samkomulagi Reykjavíkurborgar, innviðaráðuneytisins og Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar frá 5. janúar 2023, sem aftur byggir á rammamarkmiðum ríkisins og Sambands íslenskra sveitarfélaga frá 12. júlí 2022. Húsnæðisáætlunin hvílir á grunni laga um húsnæðismál og reglugerð um húsnæðisáætlunir sveitarfélaga og er í henni tekið mið af annarri stefnumörkun Reykjavíkurborgar er tengist húsnæðismálum, s.s. aðalskipulags.

2.6. Aðalskipulag Reykjavíkur (2040)

Borg fyrir fólk er eitt af leiðarljósum Aðalskipulags Reykjavíkur (2040) (einnig nefnt AR2040) sem felur í sér stefnumörkun um lífsgæði borgarþátttakenda. Þar er manneskjan sett í öndvegi í mótun borgarumhverfisins og forgangsröðun í hennar þágu. Aðgengi fyrir öll skal vera forsenda við umhverfismótun og hönnun við uppbyggingu byggðar og innviða. Lýðheilsa borgarþátttakenda er ávallt höfð að leiðarljósi, með félagslegri blöndun og fjölbreytni við skipulagningu hverfa, sem og gæðum íbúðabygginga og nærumhverfis.

2.7. Hverfisskipulag

Eitt af aðalmarkmiðum hverfisskipulags er að gera hverfi borgarinnar sjálfbærari, vistvænni og meira heilsueflandi. Stefnt er að því að á komandi árum verði unnið hverfisskipulag fyrir öll hverfi borgarinnar. Við gerð hverfisskipulags er stuðst við gátlista um mat á visthæfi byggðar sem þróaður var í upphafi verkefnisins sem leiðarljós fyrir stefnumótun, uppbyggingu og vistvæna þróun hvers og eins borgarhluta. Gátlistanum er skipt upp í sjö flokka eða lykiláherslur sem markvisst er fjallað um í greinargerð og skipulagsskilmálum hverfisskipulagsins, sem sjá má í viðauka 4.



2.8. Aðrar stefnur

Til annarra stefna má nefna bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar, þar sem reglur og kröfur eru að finna um fjölda bíla- og hjólastæða á uppbyggingarreitum í Reykjavík. Hönnunarviðmið um úrgangslausnir liggja einnig til grundvallar fyrir úrgangslausnir í skipulagsáætlunum. Borgarhönnunarstefna sem nú er í mótun mun að auki marka helstu áherslur fyrir mótun manngerðs umhverfis, að standa vörð um gæði í gönguvænni borg.

3. Samráð uppbyggingaraðila við íbúa og samstarfsaðila

Við hönnun lífsgæðakjarna vill borgin hvetja uppbyggingaraðila til að hefja samráðsferli við verðandi íbúa og aðra samstarfsaðila á fyrri stigum verkefnisins. Þannig mætti leggja fram markaðskonun í upphafi verkefnisins með spurningum um hverjar væntingar aldurshópsins sem um ræðir séu til lífsgæðakjarna. Fólk sem hefur áhuga á að búa í lífsgæðakjarna gæti skráð sig á lista og fengið upplýsingar um framvindu verkefnisins. Vinnustofur með íbúum í hverfinu, markhópnum⁵, leigufélögum og húsnæðisfélögum sem rekin er án hagnaðarsjónarmiða geta einnig verið partur af þróunarferlinu. Mögulega má ganga lengra en dæmi eru frá Norðurlöndunum um að íbúar komi inn í ferlið frá upphafi, áður en byrjað er að byggja húsið. Verðandi íbúar geta gert forkaupssamning við uppbyggingaraðila og fá þannig að taka þátt í að móta bæði sínar eigin íbúðir og sameiginlegu rýmin, en í viðauka 2 má sjá dæmi um slíka forkaupssamninga. Svipað samráð væri æskilegt í samvinnu við óhagnaðardrifin húsnæðisfélög, leigufélög og aðra samstarfsaðila sem koma inn í verkefnið. Við samráðsferli er mikilvægt að huga að fjölbreytileika íbúa og tryggja að skoðanir ólíkra hópa fái hljómgrunn, sbr. minnisblað í viðauka 3. Með þessum ferlum er hægt að stuðla betur að því að hugmyndir og væntingar borgarinnar, uppbyggingaraðila og verðandi íbúa til lífsgæðakjarna raungerist þegar íbúar flytja inn og mynda sitt eigið samfélag.

Gátlisti:

- Hefur verið gerð könnun og/eða greining á væntingum verðandi íbúa til lífsgæðakjarnans?
- Hafa verið skoðaðir möguleikar á samráði við verðandi íbúa?
- Hafa uppbyggingaraðilar kannað möguleika á að fá íbúa inn í ferlið áður en íbúðirnar eru tilbúnar?
- Hafa samstarfsaðilar, s.s. óhagnaðardrifin félög og leigufélög fengið aðkomu að þróunarferlinu?
- Er hugað að því í samráðsferli að íbúar lífsgæðakjarna séu fjölbreyttur hópur og að raddir sem flestra fái hljómgrunn?

4. Aldurssamsetning íbúa og önnur markmið um félagslega blöndun

Lífsgæðakjarnar er verkefni sem hvetur til húsnæðisuppbyggingar fyrir eldri aldurshópa samfélagsins. Í lífsgæðakjörnum er aldursviðmiðið sett lægra en formlegur eftirlaunaaldur (67+) og frekar er miðað við 60+. Með þessu bjóða lífsgæðakjarnar upp á húsnæði fyrir fleira fólk sem er að fara inn í seinna æviskeiðið en því tímabili fylgja oft breytingar á fjölskyldumynstri sem kalla á breyttar húsnæðisþarfir. Mörg finna fyrir aukinni þörf til að efla félagsleg tengslanet og vilja búa í nánara samfélagi, fá meira út úr sínu nærumhverfi og auka öryggistilfinningu.

Eins og nefnt var í upphafi eru lífsgæðakjarnar heiti yfir nýja nálgun á húsnæði fyrir eldri aldurshópa samfélagsins. Sú nýja nálgun sem lífsgæðakjarnar bjóða upp á, er að kjarninn samanstandi af íbúðum fyrir blandaðan hóp fólks. Þessi nálgun samræmist markmiðum AR2040, en í kafla 3.1. um húsnæði fyrir alla er talað um mikilvægi félagslegrar blöndunar og fjölbreytni við skipulagningu nýrra hverfa.

„Að sama skapi er það lykilmarkmið í aðalskipulaginu að tryggja að í hverju hverfi séu búsetukostir fyrir alla félagshópa. Það er grundvallaratriði til að skapa félagslega sjálfbær hverfi, auka möguleika á að flytja innan sama hverfis þegar hagir viðkomandi breytast, tryggja breidd í mannflórinni og fyrirbyggja að hverfin verði félagslega einsleit.“

⁵ Tavy, van Bochove, Dikken o.fl. (2022). The Participation of Older People in the Development of Group Housing in the Netherlands.



Hægt er að útfæra húsnæði fyrir eldra fólk á marga vegu. Það húsnæði sem hingað til hefur verið byggt fyrir eldra fólk á Íslandi hafa verið íbúðakjarnar með litla blöndun þvert á aldurshópa. Uppbyggingarverkefni frá nágrannalöndum s.s. Danmörku, Svíþjóð og Hollandi, hafa sýnt fram á jákvæð áhrif þess að blanda saman íbúðum eldra fólks með ungu fólki⁶ og fjölskyldum⁷. Mikilvægt er að uppbyggingaraðilar horfi á skipulagslega stöðu og gæði hverrar 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.

Í samræmi við önnur áform Reykjavíkurborgar um félagslega blöndun og uppbyggingu leigumarkaðar sem og markmið samkomulags Reykjavíkurborgar við Innviðaráðuneytið og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun f.h. íslenska ríkisins frá 5. janúar 2023⁸ eru lagðar fram eftirfarandi forsendur við uppbyggingu lífsgæðakjarna:

Að hlutfall hagkvæmra, vistvænna og félagslegra íbúða nemi að lágmarki 35% af íbúðum á viðkomandi lóð/svæði.⁹

- Að lágmarki 30% íbúða verði hagkvæmar og vistvænar, en sérstök áhersla skal lögð á samstarf með óhagnaðardrifnum uppbyggingarfélögum.
- Félagbústaðir hf. skulu eiga kauprétt á a.m.k. 5% íbúða fyrir félagslegt leiguhúsnæði og/eða íbúðakjarna á föstu verði bundið byggingarvísitölu.¹⁰

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.

Gátlisti:

- Hefur verið gerð aldursgreining á íbúum í hverfinu?
- Falla lífsgæðakjarnar vel inn í aldurssamsetningu hverfisins?
- Eru íbúðirnar hannaðar fyrir fólk á fjölbreyttum aldri?
- Eru íbúðirnar hannaðar fyrir ólíka tekjuhópa?
- Samræmist hönnun íbúða þörfum þeirra hópa samfélagshópa sem forsendurnar leggja upp með?
- Hefur átt sér stað samtal við samstarfsaðila t.a.m. leigufélög (fyrir eldra fólk og almennt), búseturéttarfélag og Félagbústaði hf. um samvinnu og útfærslur á hönnun íbúða fyrir þeirra hagsmunahópa?

5. Sjálfsprottið samfélag: Mín íbúð - okkar hús

Lífsgæðakjarnar snúast ekki um þjónustu af hálfu borgarinnar heldur tækifæri íbúanna til að hafa áhrif á nærumhverfi sitt í gegnum sameiginleg rými, sem íbúarnir sjálfir ákveða hvernig þeir nýta. Stefna lífsgæðakjarna er því ekki að byggja innangengt samfélagshús út frá íbúðahúsnæði, sem rekið er af Reykjavíkurborg á virkum dögum með hádegismat og félagsstarfi, eins og áður hefur verið gert. Áherslan í lífsgæðakjörnum er að sameiginlegu rýmin verði uppspretta samfélags og mótuð af íbúum (sjá nánar í kafla 6). Því er æskilegt að uppbyggingaraðilar lífsgæðakjarna stofni húsfélag með íbúum svo að íbúar geti tekið við lífsgæðakjarnanum og sameiginlegu rýmum. Mikilvægt er að íbúar séu vel upplýstir um áhersluna á sameiginlegu rýmin og þjónustustig kjarnans áður en þeir kaupa/leigja íbúðir í lífsgæðakjarna. Samráðsferli á fyrri stigum geta styrkt

⁶ Humanitas Deventer (á.á.)

⁷ UnderSammaTak (á.á.)

⁸ Samkomulag 5. janúar 2023 um aukið framboð íbúðarhúsnæðis 2023-2032 og fjármögnun uppbyggingar hagkvæmra íbúða og félagslegs húsnæðis milli Reykjavíkurborgar annars vegar og Innviðaráðuneytisins og Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar f.h. íslenska ríkisins hins vegar.

⁹ Hagkvæmar, vistvænar og félagslegar skulu uppfylla skilgreiningu vistvænna skv. skilgreiningu 5. gr. samkomulags Reykjavíkurborgar, Innviðaráðuneytisins og Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar um aukið framboð búðarhúsnæðis í Reykjavík á tímabilinu 2023-2032 og fjármögnun uppbyggingar hagkvæmra íbúða og félagslegs húsnæðis.

¹⁰ Þegar um er að ræða íbúðir sem Félagbústaðir hf. eiga kauprétt á skal samráð haft við Félagbústaði hf. um staðsetningu íbúða.



heilðarímynd og væntingar til lífsgæðakjarnans.

Afþreyingin í lífsgæðakjarna kemur til með að endurspeglar áhuga íbúa hverju sinni þar sem hún er sjálfsprottin. Hér má nefna gönguhópa, líkamsrækt, gróðurhús, heitan pott, kór, bókaklúbb, vöfflukaffi eða jafnvel auka herbergi/íbúð fyrir gesti. Íbúar geta einnig deilt saman eignarrétti á hlutum, s.s. bíl, verkfærum eða tækjabúnaði. Íbúar geta stofnað hópa og nefndir sem standa saman að því að virkja og efla samfélagið, s.s. með skipulögðu hópefli, viðhaldi á byggingunni og tækifærum til umbóta á lífsgæðakjarnanum.

Reykjavíkurborg getur komið inn sem ráðgjafi í upphafi til að hjálpa íbúum að móta sinn lífsgæðakjarna, eftir óskum íbúa og/eða uppbyggingaraðila. Einnig geta íbúar og/eða uppbyggingaraðilar óskað eftir ráðgjöf frá miðstöðvum Reykjavíkurborgar¹¹ og íþróttafélögum hverfisins, í formi leiðsagnar og hjálpar við að setja sér markmið.

Gátlisti:

- Eru lífsgæðakjarnar útfærðir með það að markmiði að íbúar geti sjálfir mótað og virkjað sitt samfélag innan lífsgæðakjarna?
- Er byggingin hönnuð með sameiginleg rými sem íbúar geta mótað að sínu samfélagi?
- Er búið að eiga samtalið við Reykjavíkurborg um hvernig aðkoma borgarinnar verði að lífsgæðakjarna?
- Er hvatt til þess að íbúar stofni húsfélag/aðrar nefndir í lífsgæðakjarna?
- Eru íbúar upplýstir um sameiginlegu rýmin og möguleikana á að móta samfélag með nágrönnum í lífsgæðakjarna?

6. Áhersla á sameiginleg rými fyrir félagsleg tengsl – hjarta kjarnans

Í lífsgæðakjörnum er lögð áhersla á félagsleg tengsl, virkni og sameiginlega ákvarðanatöku þeirra sem þar búa. Sameiginleg rými eru lykilatriði til að virkja samfélagið og því ein af grunnforsendum lífsgæðakjarna. Íbúarnir búa í sínum eigin íbúðum en hafa möguleika á að tilheyra samfélaginu í kjarnanum. Með því að bjóða upp á svæði þar sem nágrannar geta hist og átt samskipti, eins og setustofur, samfélagsherbergi og útisvæði, geta byggingar styrkt félagslega tengsl íbúa.

Hönnun mannvirkjanna skal stuðla að því að íbúar geti með góðu móti hitt aðra íbúa hússins og íbúa hverfisins. Mikilvægt er að hver kjarni geti mótað sín sameiginlegu rými. Sameiginleg rými geta verið bæði inni og úti og best er að hafa þau samtengd. Heildarhugmyndin með lífsgæðakjarna er að tryggja að það séu möguleikar á félagslegri samveru. Þess vegna þurfa að vera eftirtalin rými 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.

Stefna og umfang þessara rýma getur verið mismunandi og er metin út frá stærð og íbúðafjölda í kjarnanum. Við lokahönnun lífsgæðakjarna verða uppbyggingaraðilar að gera grein fyrir hlutfalli sameiginlegra innirýma af heildarflatarmáli bygginga/r. Rétt er að benda á að nærþjónusta í hverfinu fellur ekki undir sameiginleg rými lífsgæðakjarnans. Sameiginleg innirými geta verið félagsaðstaða, aukaíbúð, þvottahús, eldhúsaðstaða, vinnurými, gróðurhús og sundlaug. Gangar, klósett og geymslur eru ekki skilgreind sem sameiginleg innirými. Við hönnun rýmanna er mikilvægt að taka tillit til birtu, lofthæðar, staðsetningar og að umhverfisvæn efni verði notuð í sameiginlegum svæðum til að auka enn frekar jákvæð áhrif þeirra. Þessir þættir skapa heilbrigðara umhverfi og auka almennt þægindi íbúa.

Sameiginlegu rýmin eiga að vera hjartað í húsinu. Markmiðið er að fá íbúana út úr sinni íbúð og inn í

¹¹ Reykjavíkurborg (á.á.). Miðstöðvar



almenningsrýmið, til að skapa þar líf sem blandast íbúum kjarnans og hverfisins. Almenningsrýmið getur verið inn í sama húsi og íbúðirnar og/eða í sér húsi.

Við hönnun dvalarsvæða íbúa skal huga að fjölbreytileika svæðanna og að þau séu hönnuð með þarfir mismunandi hópa í huga. Mikilvægt er að dvalarsvæði og önnur aðstaða hafi félagslegan tilgang en hér mætti nefna hálfyfirbyggð rými, garðskála, gróðurhús, ræktunarreiði, leiksvæði, púttvöll, boccia völl og líkamsræktartæki. Mikilvægt er að dvalarsvæði á borð við innigarða séu skjólgóð og sólrík og að hljóðvistin sé góð. Bílastæði, götur, hávaðasöm og mjög vindasöm rými teljast ekki til dvalarsvæða (sjá viðmið um hönnun dvalarsvæða í viðauka 1).

Gátlisti:

- eru rými fyrir sameiginlegar máltíðir, áhugamál og afþreyingu?
- eru sameiginleg inni- og útirými nógu stór miðað við fjölda íbúa?
- Tekur mótun mannvirkja, bæði hvað varðar byggingarmagn, gæði innirýma og dvalarsvæða utandyra, mið af því að skapa vistvæna og heilsusamlega byggð?
- eru sameiginlegu innirýmin staðsett í hjarta hússins og eru þau vel tengd við dvalarsvæðið/in?

7. Staðsetning lífsgæðakjarna og byggðamynstur

Lífsgæðakjarnarnir sem nú eru til umfjöllunar eru sumir hverjir á reitum sem skera sig nokkuð úr samhengi við nærliggjandi byggð. Það er því að mörgu að hyggja þegar slíkar lóðir/reitir eru teknar undir aðra notkun en hingað til hefur verið skilgreind á þeim. Gæta þarf samhengis við það byggðamynstur sem fyrir er á svæðinu samhliða því að horfa til umhverfisþátta eins og t.d. hljóðvistar, skuggavarps, ljós- og loftgæða sem geta verið krefjandi úrlausnarefni og uppbyggingaaðilar þurfa að gera grein fyrir. Skoða þarf vel tengingar og samhengi við nærliggjandi byggð, þjónustu og opin svæði. Við uppbyggingu þarf að hafa í huga að byggingar séu í mannlegum skala þar sem gæði og vishæfi byggðar eru undirstöðuatriði. Góðar almenningsamgöngur og aðgengi að hjólastígum er grundvallaratriði. Það er þekkt vandamál að þegar eldra fólk hættir akstri eigin bifreiðar þá einangrast það frekar við heimilið sitt. Þess vegna er aðgengi að góðum stígum, almenningsamgöngum og þjónustu meginforsenda þess að fólki sé fært að búa lengur á heimili sínu.

Gátlisti:

- Samræmist lífsgæðakjarni landnotkun á svæðinu út frá AR2040?
- Er lífsgæðakjarni æskilega staðsettur í hverfinu/út frá nærliggjandi byggð?
- Tekur lífsgæðakjarni mið af byggðamynstri og staðaranda í hverfinu/nærliggjandi byggðar?
- Styrkir eða veikir lífsgæðakjarni hverfið/nærliggjandi byggð?
- Hafa nýbyggingar lífsgæðakjarna jákvæð eða neikvæð áhrif á hverfið/nærliggjandi byggð?
- Sýnir skuggavarp (2D og 3D) fram á að lífsgæðakjarni varpi skugga á nærliggjandi lóðir og byggð?
- Sýna greiningar að lífsgæðakjarni hafi neikvæð eða jákvæð áhrif á hljóðvist og mengun fyrir nærliggjandi byggð?
- Sýna greiningar að lífsgæðakjarni hafi neikvæð eða jákvæð áhrif á vindafar fyrir nærliggjandi byggð?

8. Tengsl lífsgæðakjarna við nærumhverfi og þjónustu

Lífsgæðakjarnar þurfa að vera vel tengdir samfélagslegum innviðum og þjónustu. Aðalskipulag Reykjavíkur 2040 segir til um að aðgengi að helstu þjónustu, s.s. matvörubúð, heilsugæslu, veitingastöðum, almenningsgarði, almenningsamgöngum o.fl. skuli vera innan 10 mínútna göngufjarlægðar við heimili fólks. Miðað er við 15 mínútna göngufjarlægð að líkamsrækt og sundlaugum skv. AR2040 en vegna mikilvægis þeirrar þjónustu fyrir eldri aldurshópa er æskilegt að miða við 10 mínútna göngufjarlægð frá lífsgæðakjörnum. Meta þarf þörf á þjónustu á jarðhæðum á hverri lóð fyrir sig með tilliti til AR2040 og Hverfisskipulags og verður það útfært nánar á deiliskipulagsstigi. Þá er vert að nefna að mikilvægt er að þjónusta í nærumhverfi sé aðgengileg öllum en ekki aðeins fyrir tiltekna hópa samfélagsins. Hugað sé að því að fjárhagsleg staða fólks hafi sem minnst áhrif á aðgengi að þjónustu.



Í lífsgæðakjörnum er tekið mið af því að hópar samfélagsins hafa ólíka hreyfigetu og er því sérstök áhersla lögð á aðgengi fyrir öll, með bættum aðbúnaði fyrir gangandi vegfarendur og hreyfihamlaða. Til að veita íbúum breiðara aðgengi að borginni skiptir miklu máli að lífsgæðakjarnar séu staðsettir í góðri tengingu við almenningssamgöngur. Það á við um alla húsnæðisuppbyggingu fyrir alla hópa samfélagsins en það er einkar mikilvægt fyrir íbúa lífsgæðakjarna, þar sem stór hluti fólks hættir að keyra bíl með hækkandi aldri. Öflugur lífsgæðakjarni stuðlar þannig bæði að góðu aðgengi og öryggi íbúa í nærumhverfi sínu og veitir þeim ferðafrelsi og sjálfstæði með góðri tengingu við almenningssamgöngur. Með því hafa íbúar aðgengi að allri borginni.

Gátlisti:

- Er gert ráð fyrir verslun og þjónustu í 10 mín göngufæri frá lífsgæðakjarna?
- Er aðgengi að fjölbreyttri þjónustu og verslun við lífsgæðakjarna?
- Er hugað að aðgengi fyrir öll að verslun og þjónustu?
- Er gott aðgengi að almenningssamgöngum?
- Krefst uppbygging lífsgæðakjarna að farið sé í framkvæmdir í tengslum við:
 - samgönguleiðir (t.d. götur, brýr, göngu- og hjólastíga?)
 - lagnir og spennustöðvar?

9. Hönnun íbúða í lífsgæðakjörnum

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. Áhersla er lögð á góð dagsbirtuskilyrði við útfærslu íbúðanna m.a. með lofthæð, stærð glugga og staðsetningu svala. Opnar og sveigjanlegar íbúðir gefa möguleika til að mæta breytilegum þörfum og mismunandi lífsstíl íbúanna. Hanna skal íbúðirnar með því markmiði að vera sjálfbærar, nýta endurnýjanlega orkugjafa, draga úr sóun og bæta daglegt líf íbúa. Einnig er hvatt til þess að íbúar geti myndað sitt eigið deiliahagkerfi í lífsgæðakjörnum.

Til að tryggja samfélagslega sjálfbærni hverfa er mikilvægt að íbúðir séu sem fjölbreyttastar að stærð og gerð. Mælt er með því að í lífsgæðakjörnum sé boðið upp á fjölbreyttar og sveigjanlegar íbúðir fyrir ólíkar þarfir fólks. Má hér nefna dæmi um mismunandi 3 herbergja íbúðir sem gætu verið, 60 m², 80 m² og 100 m² svo ólíkir hópar eigi möguleika á að komast að. Hvatt er til þess að vinna með hugmyndafræði kjarnasamfélaga (e. co-housing) við heildarhönnun íbúða og samhengi þeirra við sameiginlegu rými lífsgæðakjarnans. Nánari viðmið um hönnun íbúða er að finna í viðauka 1.

Mikilvægt er að aðgengismál séu til fyrirmyndar, bæði hvað varðar aðgengi innan byggingar, að byggingum og borgarrýmum. Íbúðir ættu að vera hannaðar með aðgengi fyrir fólk með mismunandi þarfir í huga þar með talið fatlað fólk, eldra fólk og börn. Þetta getur t.d. falið í sér breiðari hurðarop og ganga, lyftu og fleiri hluti. Nauðsynlegt er að hönnun íbúðarinnar taki tillit til algildrar hönnunar og hugmyndafræðinnar um sjálfstætt líf.

Gátlisti:

- Eru góð dagsbirtuskilyrði í öllum íbúðum?
- Eru íbúðirnar hannaðar með sveigjanleika í huga?
- Eru íbúðirnar fjölbreyttar hvað varðar stærð og gerð?
- Eru íbúðirnar aðgengilegar öllum?

9.1. Hjúkrunarrými

Í húsnæðisuppbyggingu fyrir eldra fólk á síðustu árum hefur verið vilji fyrir því að blanda saman almennum íbúðum fyrir eldra fólk við hjúkrunarheimili. Í lífsgæðakjörnum eru hjúkrunarrými ekki kvöð en möguleiki er að byggja hjúkrunarheimili á reitum sem eru af þeirri stærð að þeir beri þá innviði sem fylgja hjúkrunarheimilum. Þá er mikilvægt að hafa nokkra þætti til hliðsjónar. Uppbygging hjúkrunarrýma ræðst af stefnu heilbrigðisyfirvalda, framkvæmdaráætlunum og fjárlögum og eru því viðræður og samningar við ríkið forsenda þess að uppbygging raungerist. Hjúkrunarheimilum fylgja innviðir og þjónusta sem þarf að mæta fjölbreyttum



þörfum íbúa heimilisins.¹² Til þess að uppbygging hjúkrunarrýma sé hagkvæm þarf að byggja ákveðinn lágmarksfjölda rýma og þarf því útfærsla hjúkrunarheimilis að vera unnin í góðu samráði milli borgarinnar og ríkis.

10. Lóð og umhverfislausnir

Vanda skal vel hönnun lóðar og taka þarf sérstaklega tillit til skjóls, birtu, skuggavarps, tenginga við nærliggjandi umhverfi og útsýnis. Tryggja skal að lóðir séu frágengnar þegar íbúar flytja í byggingarnar. Íbúar lífsgæðakjarna koma til með að hafa ólíka hreyfigetu og því er lögð sérstök áhersla á aðgengi fyrir öll, með bættum aðbúnaði fyrir gangandi vegfarendur og hreyfihamlaða. Mikilvægt er að hjólageymslur séu sýnilegar og að aðgengi að þeim sé gott. Algild hönnun skal vera í fyrirrúmi innan jafnt sem utan bygginga¹³ og því hugað að því að koma í veg fyrir tröppur eða aðrar ójöfnur í landslagi sem mynda hindranir og geta einnig verið erfiðar í rekstri vegna hálfu og snjóá.

Gróðurþekja skal vera mikil og eins fjölbreytt og kostur er. Við val á gróðurtegundum skal taka mið af stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika, leitast eftir að nýta staðbundnar tegundir og eftir aðstæðum jarðveginn sem fyrir er á svæðinu. Góð og fjölbreytt hönnun lóðar stuðlar að auknum útivistarmöguleikum fyrir alla íbúa og að bættum lífsgæðum. Taka skal útgangspunkt í viðmiðum bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar við ákvörðun um fjölda bíla og hjólastæða á lóðinni. Loks, í samræmi við stefnu Reykjavíkurborgar um gæði og gott umhverfi í borginni er í samningsmarkmiðum Reykjavíkurborgar vegna lífsgæðakjarna framtíðarinnar gert ráð fyrir að ákveðinni fjárhæð verði varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu.¹⁴ Nánari viðmið um hönnun lóða og dvalarsvæða er að finna í viðauka 1.

Gátlisti:

- Er gengið vel frá hönnun lóða og tryggt að lóðir séu frágengnar þegar íbúar flytja í kjarnann?
- Er hugað að líffræðilegum fjölbreytileika við val á gróðri?
- Er tekið mið af blágrænum ofanvatnslausnum?
- Er fylgt eftir viðmiðum bíla- og hjólastæðastefnu Reykjavíkurborgar og passað sérstaklega að bílastæði fyrir hreyfihamlaða séu vel staðsett á lóðinni?
- Er hugað að list í almenningsrýmum?

¹² Heilbrigðisráðuneytið (2021). Staða framkvæmdaáætlunar um byggingu hjúkrunarrýma og framhald til ársins 2025.

¹³ Reykjavíkurborg & Vegagerðin (2019). Hönnun fyrir alla: Algild hönnun utandyra leiðbeiningar

¹⁴ Á fundi borgarráðs þann 1. febrúar 2024 voru samþykktar verklagsreglur um list í almannarými. Verklagsreglurnar fylgja með sem viðauki 5.



Viðauki 1: Hönnunarviðmið - útfærð nánar í deiliskipulagi

Hönnun íbúða

- Miða skal við að íbúðir hafi glugga til a.m.k. tveggja átta.
- Viðmið um dýpt húss í randbyggð eru um það bil 13 metrar. Möguleiki er að hafa það breiðara ef um punkthús er að ræða.
- Mælt er með því að íbúðarhúsnæði hafi aðalinngang frá götu og allar að íbúðir hafi aðgang að garðrými í gegnum stigahús ef það á við.
- Mælt er með því að skoða möguleikann á bílastæðahúsi fyrir svæðið en ef um bílakjallara er að ræða þarf hann að vera að mestu leyti neðanjarðar.
- Fjölbreyttar íbúðargerðir og stærðir skal setja í skilmála deiliskipulags. Engin ein íbúðargerð eða stærð megi vera umfram 35% af heildar íbúðafjölda. Hlutfall stúdíó og tveggja herbergja fari ekki yfir 50%. Meðalstærð íbúða (viðmið) skal koma fram í deiliskipulagstillögu og gefin upp sem brúttóstærð.
- Mælt er með því að íbúðir séu hannaðar án þröskulda, settir séu hurðaopnarar þar sem við á og að hurðarop séu 1 m svo hjálpartæki og göngugrindur komist í gegn.
- Mælt er með því að tryggja í hönnun að öll herbergi séu nægilega stór svo hægt sé hindrunarlaust að ferðast um í rýminu með hjálpartæki.¹
- Minna má á að sturtur eru betri valkostur þegar kemur að aðgengi en baðkór.
- Mælt er með því að geymslur séu innan íbúðar sem einfaldar aðgengi íbúa. Eins má nefna að sorptunnur séu nálægt inngöngum húsanna og að gott aðgengi sé að þeim.
- Vinna skal sérstaklega með vel merkta og aðlaðandi innganga inn í kjarnann.
- Mikilvægt er að aukin lofthæð sé á fyrstu hæð húsanna og að jarðhæðir og kantsvæði séu lifandi.

Hönnun dvalarsvæða

- Miða skal við að samanlögð stærð dvalarsvæða á lóðinni samsvari a.m.k. 20% af birtu flatarmáli íbúða. Vakin er athygli á að allt svæði á lóð getur ekki talist til dvalar- og leiksvæða, t.a.m. vindasöm rými og við akstursleiðir eða svæði þar sem hámarkshljóðstig fyrir dvalarsvæði (skv. Reglugerð um hávaða nr. 724/2008) er ekki uppfyllt.
- Skv. AR2040 skal enn fremur gera ráð fyrir því að a.m.k. 50% af skilgreindu dvalar- og leiksvæði á lóð geti notið sólar í a.m.k. 5 klukkustundir á tímabilinu kl. 9.00-17.00 þann 1. maí. Sýna skal fram á að ákvæði þetta sé uppfyllt.
- Bílastæði fyrir hreyfihamlaða eru staðsett samkvæmt byggingarreglugerð.
- Hjólastæði eru staðsett við innganga og í hjólgeymslum á jarðhæð.
- Tryggja skal að nægilegt rými sé fyrir gangstéttir.
- Mikilvægt er að vatn haldist sem mest í sinni náttúrulegu hringrás og því er æskilegt að gegndræpi yfirborðs á lóð sé sem mest.
- Hönnun lóðar skal taka mið af blágrænum ofanvatnslausnum.
- Ef dvalarsvæði íbúa er t.d. staðsett ofan á bílakjallara er mikilvægt að gera ráð fyrir nægilegri jarðvegsþykkt svo fjölbreyttur gróður geti þrífist. Gera skal ráð fyrir góðri jarðvegsþykkt fyrir tré, runna og jarðlægan gróður.²
- Huga þarf sérstaklega að því hvernig hús mætir götunni og umhverfinu. Íbúðum á jarðhæð skal fylgja séráfnotaréttur sem hluti af lóð í sama gólfleti og viðkomandi íbúð.

¹ Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (á.á.). Leiðbeiningar 6.7.3. Íbúðir hannaðar á grundvelli algildrar hönnunar.

² Skipulagsstofnun og Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu (SSH) (2023). Mannlíf, byggð og bæjarrými: Leiðbeiningar um sjálfbært skipulag og vistvænar samgöngur í þéttbýli.



Viðauki 2: Dæmi um forkaupsferli og hugmyndir að samráðsferli

Forkaupsferli

Kaupferli íbúða í lífsgæðakjörnum hefst oft þegar á skipulagsstigi, þ.e.a.s. þegar bygging þeirra er ekki hafin. Hægt er að skrá sig á stafrænan lista hjá uppbyggingaraðila og fá upplýsingar um það þegar íbúðirnar fara á sölu. Áhugasamir geta skráð sig á lista fyrir íbúð í kjarnanum sem kostar ekki neitt. Skráningardagurinn ákvarðar stöðu viðkomandi í röðinni.

Forkaupssamningur: Þegar kaupandi hefur valið íbúð, gerir viðkomandi forkaupssamning og greiðir forkaupsgjald sem er 1% af kaupverði. Í framhaldinu er haldinn samráðsfundur með verðandi íbúum.

Heimsókn á byggingarsvæðið: Íbúar fá tækifæri til að taka þátt í einni eða fleiri heimsóknum á byggingarsvæðið meðan á byggingu stendur. Uppbyggingaraðilar sýna íbúum um byggingarsvæðið og sína íbúð.

Val á innréttingum: Tillögur að innréttingum eru hannaðar af teymi sem tryggir að gæði íbúða samræmist markmiðum lífsgæðakjarna. Hönnuðirnir bera ábyrgð frá fyrstu teikningu til lokaafurðar en þannig má tryggja að innréttingarnar uppfylli þau gæði sem uppbyggingaraðilar vilja bjóða viðskiptavinum sínum. Íbúar fá val um nokkrar útfærslur á innréttingum en með því er hægt að tryggja betur væntingar íbúa til íbúðanna.

Afhendingarsamningur: Um það bil 6–9 mánuðum fyrir flutning er forkaupssamningnum skipt út fyrir afhendingarsamning. Hér greiðir viðkomandi 10% af kaupverðinu.

Lokaskoðun: Um það bil 4 vikum fyrir flutning fer fram lokaskoðun. Í tengslum við það bjóða uppbyggingaraðilar íbúum skoðunarferð, þar sem íbúar fá að koma inn í íbúðirnar fyrir afhendingu. Á því stigi ætti lítið að koma á óvart en íbúar geta enn komið með ábendingar.

Lokagreiðsla og afhending: Þremur bankadögum fyrir flutning skal lokagreiðsla kaupverðsins fara fram. Lyklar eru afhentir ásamt öðrum gagnlegum upplýsingum um íbúðina. Íbúar fá fyrirfram ákveðinn tíma til að flytja inn.

Könnun á heildarupplifun: Uppbyggingaraðilar biðja íbúa um að fylla út nafnlausu könnun um upplifunina á ferlinu, hvað þeim finnst um samskiptin og nýju íbúðina.

Dæmi um samráðsferli frá Per Schulze, Virke hjá PensionDanmark (vefslóð í ritaskrá)

Residentsprocess/involvement (example)

We create the framework - the residents create the content

Before moving in.....				Moving in	
12 months	9 months	6 months	3 months	1-2 weeks	6 months
Info-meeting	I. Resident-day	II. resident-day	III. Virtual resident-day	IV. Resident-day	V. Evaluative meeting
Meet the team /PensionDanmark	Introduction to digital platform and group formation	Status on construction process	Visiting testhouse Status on moving in Meet the lawyer Meet the Virketaker Meet the administration	Communal workday: - Assemble furniture - Make kitchen ready - Planting - Prepare dinner - Reception group	How are we? What is good, what do we have to change? Eating together
Introduction to the project Rental starts	Talk on: - Arranging of interior - Arranging of outdoor rooms - Communal eating	Groups are presented - Activity groups are established - Reception group	Groups are presented	Eating together	
Visit construction site		Eating together	Eating together		

18 11



Viðauki 3: Minnisblað um kynja- og jafnréttissjónarmið

Reykjavík, 01.07.2024

MINNISBLAÐ

Lífsgæðakjarnar: Kynja- og jafnréttissjónarmið

Lífsgæðakjarnar, þar sem íbúar eiga sína íbúð en stjórna sameiginlega sameiginlegum rýmum kjarnans geta haft margvísleg kynja- og jafnréttisáhrif. Áhrifin geta verið ólík eftir hverjum íbúðakjarna og geta byggt á samfélagslegum viðmiðum og staðalmyndum og félagslegri stöðu fólks. Lífsgæðakjarnar geta haft jákvæð áhrif á líkamlega og andlega heilsu íbúa t.d. með því að draga úr einangrun meðal eldra fólks og stuðla að því að fólk upplifi sig sem hluta af samfélagi³. Ef ekki er haft sérstaklega í huga að höfða til fjölbreytts hóps fólks gæti farið svo að íbúðaformið laði að sér ákveðinn hóp fólks, en rannsóknir erlendis frá hafa t.d. sýnt hvítt, menntað millistéttarfolk í meirihluta⁴.

Huga þarf að ýmsum þáttum til að mangert umhverfi mæti fjölbreyttum þörfum fólks og stuðli að inngildingu, m.a. ólíkri heimilis og umönnunarbyrði fólks, vinna gegn staðalmyndum og fordómum, öryggi íbúa, heilnæmt umhverfi, hljóðvist og aðgengi. Með því að taka mið af kynja- og jafnréttissjónarmiðum við hönnun og útfærslu lífsgæðakjarnanna má stuðla að því að lífsgæðakjarnar séu inngildandi, styðjandi og auðgandi umhverfi fyrir fjölbreytta íbúa, í takt við mannréttindastefnu borgarinnar.

Nokkur atriði til að hafa í huga:

Samráð við íbúa: Gæta þarf þess að í upphafi sé haft samráð við fjölbreyttan hóp fyrirhugaðra notenda til að draga fram fjölbreyttar þarfir og væntingar t.d. hvað varðar hönnun og aðbúnað kjarnanna.

Ólaunuð vinna: Áhersla á sameiginleg rými og sjálfsprottna afþreyingu felur í sér ákveðið skipulag, utanumhald, framkvæmd og eftirfylgni. Slíkt fellur undir ólaunaða vinnu⁵, sem gjarnan er ósýnileg og ekki metin að verðleikum, ásamt því að vera tengd hefðbundnum kynhlutverkum. Skipting þessarar ólaunuðu vinnu gæti því verið ójöfn, þar sem konur tækju að sér stærri hluta heimilis- og tilfinningavinnu innan samfélagsins innan kjarnanna. Ójöfn skipting gæti valdið álagi og streitu meðal þeirra sem taka mestu byrðina af samfélagsstarfi, og því mikilvægt að huga að því hvernig þessu er háttað.

Sameiginleg rými: Þurfa að vera fjölbreytt og taka mið af fjölbreyttum þörfum og áhugasviðum, án þess þó að ýta undir staðalmyndir, þar sem öll fá tækifæri til að iðka afþreyingu í takt við sínar langanir. Ef sameiginleg salerni eru til staðar þá ættu þau að vera ókyngreind einstaklingssalerni með handlaug, til að koma til móts við þarfir kynsegin fólks. Borgin gæti hvatt kjarnana til að fylgja mannréttindastefnu borgarinnar og að setja sér einhvers konar stefnu eða reglur er varða inngildingu og jafnrétti. Einnig væri hægt að bjóða uppá fræðslu um slík málefni t.d. ómeðvitaða hlutdrægni og öraráreitni til að stuðla að því að íbúar séu í stakk búin til að umgangast og styðja við hvort annað á inngildandi hátt.

Þjónusta: Þar sem gert er ráð fyrir að hluti íbúa séu eldra fólk þarf að huga að aðgengi að heilbrigðisþjónustu og félags- og velferðarþjónustu. Konur lifa að meðaltali lengur en karlar og eru því fjölmennari í efstu aldurshópunum, en á sama tíma þá eiga konur færri ár við góða heilsu og eru líklegri en karlar til að lifa við heilsubrest í daglegu lífi.

Fjárhagur: Til að stuðla að félagslegri blöndun og aðgengi fólks óháð efnahag þarf að tryggja að a.m.k. hluti íbúða sé á viðráðanlegu verði. Kynbundinn launamunur á atvinnumarkaði leiðir af sér að konur hafa almennt lægri tekjur

³ <https://link.springer.com/article/10.1186/s40985-020-00138-1>

⁴ <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/14036096.2021.1998217>

⁵ <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/14036096.2023.2247414>



en karlar, þær taka almennt lengri tíma frá vinnu vegna fæðingarorlofs og ólaunaðrar umönnunar, og hætta að meðaltali fyrr á vinnumarkaði vegna heilsufars, og eru á hverjum tíma um 60% örorkulífeyrisþega. Slíkt leiðir af sér að konur eiga almennt minni lífeyrissparnað á eldri árum og reiða sig í meira mæli en karlar á lífeyri almannatrygginga. Í forsendugreiningu er gert ráð fyrir að blanda saman eignaríbúðum og leiguíbúðum, ásamt því að félagsíbúðir hafi kauprétt á 5% íbúða, en slíkt er til þess fallið að stuðla að félagslegri blöndun.

Öryggi: Sameiginleg rými geta útsett fólk fyrir öráreitni, fordómum og ofbeldi, t.d. konur, fatlað fólk, fólk af erlendum uppruna og hinsegin fólk. Gæta þarf að öryggi og stuðla að jákvæðu og inngildandi samfélagi þar sem öll finna sig tilheyra. Þá er einnig mikilvægt að gæta að því að umhverfið sé öruggt og heilnæmt, t.d. hvað varðar loftgæði, hljóðvist, aðgengi, lýsingu o.s.frv.

Aðgengismál: Gera þarf ráð fyrir fjölbreyttum aðgengisþörfum íbúa og gesta, og tryggja þarf að aðgengi mæti þörfum m.a. hreyfihamlaðs fólks, heyrnarskerts fólks og blindra. Í þarfagreiningu þarf að meta sérstaklega fjölbreyttar þarfir fólks í tengslum við t.d. lýsingu, birtu, hljóðvist, efnis- og litaval yfirborðsefna (gólf, veggir, loft). Mælt er með því að nýta aðferðafræði jafnréttismats og ráðleggingar aðgengisfulltrúa Reykjavíkurborgar ásamt því að fylgja leiðbeiningum HMS um algilda hönnun og aðgengi.

Virðingarfyllt,

Sigríður Finnbogadóttir

Verkefnastýra kynjaðrar fjárhags- og starfsáætlunar Mannréttinda- og lýðræðisskrifstofa



Viðauki 4: Helstu áherslur og viðmið við gerð skipulags

Samfélag

- Hvaða landnotkun er á svæðinu út frá AR2040?
- Hvaða landnotkun/starfsemi er æskileg út frá hverfinu í kring?
- Hvers konar uppbygging styrkir hverfið/byggðina?
- Hverskonar íbúðir vantar í hverfið, t.d. út frá greiningum hverfiskipulags?
- Hvaða þjónustu/atvinnustarfsemi og/eða innviði er æskilegt að byggja á svæðinu?
- Hefur verið hugað að lýðheilsu í deiliskipulagsvinnunni?

Mannvirki

- Eru hæðir mannvirkja/hæðafjöldi í takt við hverfið/byggðina í kring?
- Hvernig taka mannvirkin mið af byggðamynstri og staðaranda í hverfinu/nágrenninu?
- Tekur formun mannvirkja bæði hvað varðar byggingarmagn, gæði innirýma og dvalasvæða utandyra mið af því að skapa vistvæna og heilsusamlega byggð?
- Tekur form, efnisval og litaval mannvirkja mið af því að skapa mikil byggingargæði?
- Er verið að lágmarka kolefnisspor með því að endurnýta mannvirki sem eru fyrir á svæðinu/lóðinni?

Gæði byggða

- Hvernig er samræmi á milli nýrra mannvirkja og þeirra mannvirkja sem eru í næsta nágrenni/næstu lóð eða hinu megin við götu, torg eða opið svæði?
- Hefur verið hugað að samspili mannvirkja við aðliggjandi almenningsrými/götur/torg?
- Hefur verið hugað að gæðum dvalasvæða þannig að þau myndi bæði skjól fyrir veðri og vindum, séu sólrík og skermi fyrir umferðarhávaða og mengun frá bílaumferð?
- Njóta dvalarsvæði utandyra nægjanlegrar dagsbirtu?
- Styrkir form, efnisval, val á götugögnum og gróðri dvalarsvæðin og ýtir undir nýtingu þeirra og félagsleg samskipti íbúa og annarra sem eiga leið um svæðið?
- Er umfang og val á gróðri fjölbreyttur og í samræmi við stefnu Reykjavíkurborgar um líffræðilegan fjölbreytileika?
- Hefur verið hugað að borgarbúskap á svæðinu/lóðinni?
- Hvetur uppbyggingin á svæðinu/lóðinni til vistvænna samgöngumáta?

Orka og auðlindir

- Er fyrirkomulag og skipulag úrgangslausna vel leyst og rýrir ekki gæði mannvirkja og/eða útisvæða?
- Er nægjanlegur hluti bílastæða ætlaður fyrir rafhleðslu?
- Hefur verið tekið mið af lagnaleiðum orku- og fjarskiptafyrirtækja?

Vistkerfi og minjar

- Er gegndræpi lóðar/svæðis nægjanlegt? Hvaða blágrænu ofanvatnslausnum er gert ráð fyrir?
- Er blágrænum ofanvatnslausnum haganlega samtvinnað við hönnun mannvirkja og útisvæða?
- Liggur fyrir byggða- og/eða húsakönnun eða skráning á fornleifum?
- Hafa náttúrusérkenni á svæðinu verið skráð/metin, s.s. bergtegundir og aðrar jarðmyndanir, gróður, plöntutegundir, vatnaleiðir eða önnur náttúrufríbærni?

Samgöngur

- Hefur verið hugað að tengingum svæðis/lóðar við almenningsgöngur?
- Liggur fyrir samgöngustefna eða mat á samgöngumálum á svæðinu/í hverfinu?
- Hvernig tengist svæðið/lóðin samgöngumannvirkjum, t.d. göngu- og hjólastígum og götum fyrir bílaumferð?
- Eru gangandi vegfarendur í forgangi við hönnun og skipulag svæðis/lóðar?
- Er fjöldi bíla- og hjólastæða í samræmi við bíla- og hjólastæðastefnu borgarinnar?
- Er hugsað fyrir innviðum fyrir reiðhjól, s.s. hjólageymslum og skammtímastæðum við atvinnu- og þjónustuhúsnæði?



Náttúrvá

- Hefur verið lagt mat á hættu vegna náttúruvá, s.s. vegna veðráttu, úrkomuákefðar, vinds eða annarra atriða?
- Tekur hönnun mannvirkja og útisvæða mið af því að fyrirbyggja og lágmarka áhrif vegna náttúruvá?

Reykjavíkurborg

Vistvæn byggð - 7 lykiláherslur

Helsta skipulagstæki hverfisskipulags

Hverfisskipulag Reykjavíkur



Samfélag
Heildstæð hverfi með jafnri alursdreifingu og allskonar fólki sem getur starfað og sótt þjónustu í sínu nærumhverfi.



Orka og auðlindir
Sjálfbærari nýting orku og auðlinda, kolefnisbinding og flokkun og endurvinnsla.



Gæði byggðar
Hverfi sem myndi fallega og lífandi umgjörð um daglegt líf og ýta undir góð samskipti milli íbúa.



Mannvirki
Stuðla að vistvænum og sjálfbærum lausnum bæði við nýbyggingar og við endurbætur á eldri byggingum.



Samgöngur
Verslun og þjónusta sé í göngufjarlægð þar sem gangandi og hjólandi umferð og almenningssamgöngur eru í forgangi.



Náttúruvá
Taka mið af náttúruvá vegna eldgosa, jarðskjálfta, flóða og loftslagsbreytinga.



Vistkerfi og minjar
Varðveita náttúrulegan fjölbreytileika lands, lífríkis og menningarminja.

Hinar sjö lykiláherslur eru að finna í öllum þáttum hverfisskipulagsins:

- Greiningu á styrkleikum og veikleikum
- Tillögum sem kynntar eru í samráðsferlinu
- Stefnu og helstu áherslna
- Skipulagsskilmálum fyrir hverfi





Viðauki 5. Verklagsreglur vegna samninga Reykjavíkurborgar og lóðarhafa um list í almannarými

MSS24010229

Í samræmi við stefnu Reykjavíkurborgar um gæði og gott umhverfi í borginni er í samningsmarkmiðum Reykjavíkurborgar á uppbyggingarsvæðum, sem samþykkt voru á fundi borgarstjórnar þann 1. febrúar 2022, sett fram markmið Reykjavíkurborgar um að ákveðinni fjárhæð verði varið í listsköpun í almenningsrýmum á skipulagssvæðinu. Í þessu felst m.a. að áhugaverð listaverk séu hluti af almannarými og einkenni ný skipulagssvæði í borginni. Skal við það miðað að listaverkin séu þáttur í þeirri heildarmynd sem umhverfi og byggingum er ætlað að skapa, auðgi mannlíf og skapi áhugavert umhverfi. Listaverk geta verið hluti mannvirkis eða sjálfstæð verk í eða við mannvirki. Listaverk skulu unnin af öðrum en hönnuði mannvirkis.

Í sérstöku uppbyggingarsamkomulagi sem Reykjavíkurborg gerir við lóðarhafa er fjallað um þá tilteknu fjárhæð sem lóðarhafi skuldbindur sig til þess að leggja fram í þessum tilgangi. Fram kemur skuldbinding um að Reykjavíkurborg leggi til jafnháa fjárhæð. Teymi á vegum Reykjavíkurborgar, sem samanstendur af fulltrúum Listasafns Reykjavíkur og skipulagsfulltrúans í Reykjavík, vinnur að útfærslu verkefna á grundvelli listsköpunarákvæða uppbyggingarsamkomulaga, að höfðu samráði við önnur svið Reykjavíkurborgar eins og við á. Skrifstofa borgarstjóra og borgarritara annast gerð uppbyggingarsamkomulaga og skal upplýsa teymið um gerð þeirra eftir undirritun. Áréttu skal að framlag Reykjavíkurborgar vegna listsköpunar takmarkast að hámarki við þá fjárhæð sem tilgreind er sem framlag lóðarhafa í uppbyggingarsamningnum og skal því allur kostnaður sem varðar framkvæmd og eftirfylgni ákvæðisins (uppsetning, val á listaverki o.s.frv.) vera innifalinn í fjárframlagi lóðarhafa og borgarinnar.

Um meðferð kostnaðar gildir eftirfarandi:

- Ef listaverk verður í eigu lóðarhafa skal bóka greiðslu lóðarhafa og framlag Reykjavíkurborgar á kostnaðarstað 4200, verk 30013 og stofna verkbeiðni sem inniheldur heiti lóðar. Tekið skal fram í samningi hvenær greiðsla á kostnaði við listaverk er greidd til lóðarhafa.
- Ef listaverk verður í eigu Reykjavíkurborgar skal færa greiðslur frá lóðarhafa á kostnaðarstað 3111, verk 30011 og stofna verkbeiðni sem inniheldur heiti lóðar. Listaverkið skal síðan eignfært hjá Reykjavíkurborg að frádregnu framlagi lóðarhafa.


Í þeim tilvikum sem gera þarf sérstaka samninga við lóðarhafa um framkvæmd og eftirfylgni ákvæðisins um listsköpun, annast teymið samskipti við lóðarhafa vegna þessara samninga. Til að gæta samræmis í þeim samningum gildir eftirfarandi um samningana:

1. Val á listaverki og staðsetning

- a) Þegar heildarfjárhæð til listsköpunar samkvæmt uppbyggingarsamkomulagi er 3 m.kr. eða lægri¹ skal koma fram í samningi að lóðarhafi skuli hafa samráð við teymið um val á listsköpun og upplýsa teymið um staðsetningu.
- b) Þegar heildarfjárhæð til listsköpunar samkvæmt uppbyggingarsamkomulagi er á bilinu 3 m.kr. til 15 m.kr. skal koma fram í samningi að lóðarhafi skuli semja við teymið um fyrirkomulag² við val á listaverki og hvar verk skuli staðsett.

¹ Hér er átt við samninga þar sem fjárhæð lóðarhafa er 1.500.000 kr. eða lægri og Reykjavíkurborg hefur skuldbundið sig til þess að leggja til jafnháa fjárhæð til móts við lóðarhafa.

² T.d. hvort að leitað verði til tiltekinna listamanna eða haldin samkeppni um val á verki.

- 
- c) Þegar heildarfjárhæð til listsköpunar samkvæmt uppbyggingarsamkomulagi er 15 m.kr. eða hærri skal koma fram í samningi að lóðarhafi skuli semja við teymið um fyrirkomulag við val á listaverki og að lóðarhafa sé ljóst að þegar um slíka fjárhæð er að ræða sé meginreglan sú að haldin skuli samkeppni um val á listaverki.³ Í samningi skulu jafnframt settar fram hugmyndir lóðarhafa og teymisins um staðsetningu verks.

2. Önnur ákvæði

- a) Í samningi skal koma fram að framlag Reykjavíkurborgar vegna listsköpunar takmarkast að hámarki við þá fjárhæð sem tilgreind er sem framlag lóðarhafa í uppbyggingarsamningnum og að allur kostnaður sem varðar framkvæmd og eftirfylgni ákvæðisins (t.d. uppsetning, val á listaverki o.s.frv.) sé innifalinn í fjárframlagi borgarinnar. Frekari greiðslur af hálfu borgarinnar komi því ekki til.
- b) Í samningi skal kveðið á um með skýrum hætti hvernig eignarhaldi verks skuli háttað og hvernig greiðslutilhögun á grundvelli samningsins skuli háttað.
- c) Í samningi skal kveðið á um það með skýrum hætti að lóðarhafi annist og beri ábyrgð á viðhaldi verks á.t.t. staðsetningar þess.
- d) Í samningi skal koma fram að óheimilt sé að flytja eða breyta staðsetningu á listaverkum nema með samþykki Listasafns Reykjavíkur og umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkur.
- e) Í samningi skal koma fram að óheimilt sé að selja listaverk sem fjármögnuð eru samkvæmt uppbyggingarsamkomulagi nema með samþykki Reykjavíkurborgar.
- f) Í samningi skal koma fram að Listasafn Reykjavíkur annist gerð merkinga listaverka sem fjármögnuð eru samkvæmt uppbyggingarsamkomulagi.⁴
- g) Í samningi skal koma fram að Reykjavíkurborg sé heimilt að þinglýsa samningi sem gerður er á grundvelli þessara verklagsreglna við lóðarhafa á umrædda lóð hans.
- h) Önnur ákvæði eins og við á.

Verklagsreglur þessar voru samþykktar á fundi borgarráðs þann 1. febrúar 2024.

³ Sé niðurstaðan sú að samið er um að halda samkeppni um val á verki skal gerður sérstakur samningur framkvæmd samkeppninnar, skipun dómnefndar og önnur ákvæði eins og við á.

⁴ Listaverk skal merkt greinilega án þess þó að merkingin skaði á nokkurn hátt listaverkið. Á merkingu skal eftirfarandi koma fram: 1. Heiti listaverks og ártal. 2. Nafn listamanns. 3. Heiti lóðarhafa og Reykjavíkurborgar.

Viðauki 6: Aðrar ábendingar og áhugaverð verkefni

Carpe Diem

Margverðlaunað þorp hannað með það að markmiði að fólk með heilabilun geti lifað góðu lífi í sambandi við nærumhverfið með þeirri umönnun sem það þarf á að halda. Þorpið samanstendur af 136 íbúðum og 22 hjúkrunarrýmum fyrir fólk með heilabilun, auk sameiginlegra rýma s.s. veitingastaðar, gönguleiðar og sameiginlegum rýmum sem aðstandendur, leikskólar og íbúar í hverfinu geta nýtt með íbúum.

- ❖ <https://nordicarch.com/project/carpe-diem-dementia-village>



Care Home Guide for Creating Inclusive Residential Care for LGBTQ+ Elders

Leiðarvísir frá Háskólanum í Kent um hinsegin væna þjónustu fyrir eldra fólk.

- ❖ https://research.kent.ac.uk/circleguide/?fbclid=IwZXh0bgNhZW0CMTEAAR0fj6hrAqEqyeOEvyiL2759codiMp_vTkqrhjFvO5cGtgKjCcxgdNkxXzk8_aem_ncfEJ3oWAUBuxwQcnu8nIA

Deilihúsnæði í Árhúsum í Danmörku fyrir íbúa 50+

- ❖ Heimasíðan: <https://virke.dk/>
- ❖ Kynning á verkefninu á fundi hjá Reykjavíkurborg um lífsgæðakjarna framtíðarinnar: <https://reykjavik.is/sites/default/files/2023-09/per-schulze-virke-presentation-iceland.pdf>



Vefsíður með gagnlegar upplýsingar um málefni eldra fólks:

Félag eldri borgara í Reykjavík og nágrenni: <https://feb.is/>

Landssamband eldri borgara: <https://www.leb.is/>

Lifðu núna, fréttavefur fyrir málefni og réttindamál eldra fólks: <https://lifdununa.is/>

Reykjavíkurborg, upplýsingar um þjónustu og félagsstarf á vegum borgarinnar: <https://reykjavik.is/eldra-folk>

U3A Reykjavík: Háskóli þriðja æviskeiðsins: <https://u3a.is/>

Öryrkjabandalag Íslands: <https://www.obi.is/malefnin-og-markmidin/husnaedismal/>

Ritaskrá

- Heilbrigðisráðuneytið (2021). Staða framkvæmdaáætlunar um byggingu hjúkrunarrýma og framhald til ársins 2025. Greinargerð HRN: <https://www.stjornarradid.is/library/02-Rit--skyrslur-og-skrar/Greinarger%c3%b0%20-%20sta%c3%b0a%20framkv%c3%a6mda%c3%a1%c3%a6tlunar%20og%20framhald%20til%20%c3%a1rsins%202025%20.pdf>
- Humanitas Deventer (á.á.). : <https://www.humanitasdeventer.nl/english>
- Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (á.á.). Leiðbeiningar 6.7.3. Íbúðir hannaðar á grundvelli algildrar hönnunar: <https://www.byggingarreglugerd.is/leidbeiningar/ibudir-hannadar-a-grundvelli-algildrar-honnunar>
- Per Schulze frá Virke hjá PensionDanmark (september, 2023). Kynning á lífsgæðakjörnum framtíðarinnar: <https://reykjavik.is/sites/default/files/2023-09/per-schulze-virke-presentation-iceland.pdf>
- Reglugerð um hávaða nr. 724. (2008). https://reykjavik.is/sites/default/files/b_nr_724_2008.pdf
- Reykjavíkurborg (á.á.). Miðstöðvar. <https://reykjavik.is/midstodvar>
- Reykjavíkurborg (2016). Reykjavík, aldursvæn borg: Niðurstöður úrvinnslu tillagna frá rásfundi verkefnisins. https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/aldursvaen_borg.pdf
- Reykjavíkurborg & Vegagerðin (2019). Hönnun fyrir alla: Algild hönnun utandyra leiðbeiningar. [https://www.vegagerdin.is/vefur2.nsf/Files/honnun_f_alla_algid_honnun/\\$file/H%C3%B6nnun_fyrir_all_a_Algild_h%C3%B6nnun_utandyra_Handb%C3%B3k%20\(ID%20103788\).pdf](https://www.vegagerdin.is/vefur2.nsf/Files/honnun_f_alla_algid_honnun/$file/H%C3%B6nnun_fyrir_all_a_Algild_h%C3%B6nnun_utandyra_Handb%C3%B3k%20(ID%20103788).pdf)
- Reykjavíkurborg (2024). Umfangsmikið samráð í stefnumótun um málefni eldra fólks <https://reykjavik.is/frettir/umfangsmikid-samrad-i-stefnumotun-um-malefni-eldra-folks>
- Skipulagsstofnun og Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu (SSH). (2023). Mannlíf, byggð og bæjarrými: Leiðbeiningar um sjálfbært skipulag og vistvænar samgöngur í þéttbýli https://www.skipulag.is/media/pdf-skjol/MannlifByggdogBaejarrymi_juni_2023_LQ-1-.pdf
- Tavy, van Bochove, Dikken o.fl. (2022). The Participation of Older People in the Development of Group Housing in the Netherlands: A Study on the Involvement of Residents from Organizational and End-User Perspectives: <https://www.mdpi.com/2075-5309/12/3/367>
- UnderSammaTak (á.á.): <https://www.undersammatak.org/>
- Velferðarráð Reykjavíkurborgar (2021). Minnisblað: Yfirlit um húsnæðismál eldra fólks í Reykjavík. https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/minnisblad_vel2021100013_asamt_fylgiskj.pdf
- WHO (2007). Global Age-friendly Cities: A Guide https://iris.who.int/bitstream/handle/10665/43755/9789241547307_eng.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Stefnur Reykjavíkurborgar

- Allar stefnur: <https://reykjavik.is/stjornsysla-stjornkerfi/stefnur>
- Aðalskipulag Reykjavíkur (2040): https://reykjavik.is/sites/default/files/2022-05/AR2040_utgafa_screen_0.pdf
- Aðgengisstefna Reykjavíkurborgar (2022-2030): <https://reykjavik.is/sites/default/files/2023-05/Adgengisstefna%20Reykjavikurborgar.pdf>
- Bíla- og hjólastæðastefna Reykjavíkurborgar: https://reykjavik.is/sites/default/files/2024-03/reglur-um-fjolda-bila-og-hjolastaeda_2024.pdf
- Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar (2024-2033): https://reykjavik.is/sites/default/files/2024-05/husnaedisaaetlun_reykjavikur_2024-2033_samthykkt_21_desember_2023_endurbaett_framsetning_og_utlit-1.pdf
- Hverfisskipulag: <https://reykjavik.is/hverfisskipulag>
- Hönnunarviðmið um úrgangslausnir við íbúðarhúsnæði í Reykjavík: <https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/honnunarvidmid.pdf>



Lýðheilsustefna (2030):

https://reykjavik.is/sites/default/files/ymis_skjol/skjol_utgefid_efni/heilsuborginreykjavik_lydheilsustefna_lokaskjal_11-10-2021.pdf

Mannréttindastefna Reykjavíkurborgar:

https://reykjavik.is/sites/default/files/mannrettindastefna_rvk_efnisyfirlit.pdf