



Skipulagsforsendur fyrir þróun og uppbyggingu Lífsgæðakjarna

Lífsgæðakjarnar er heiti yfir nýja nálgun á húsnæði fyrir eldri aldurshópa samfélagsins, með því að bjóða upp á íbúðir fyrir 60+ í blönduðum kjarna, þar sem 15% íbúða er fyrir almennan húsnæðismarkað óháð aldri og 15% fyrir hlutdeildarlán. Markmið kjarnanna er að fjölga búsetumöguleikum fyrir umræddan aldurshóp og 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. Með stuðningi Reykjavíkurborgar er vonin að í lífsgæðakjörnum verði til sjálfsprottin samfélög þar sem íbúar deila tíma saman og veita hver öðrum stuðning og öryggi á eldri árum.

ERINDISBRÉF

Starfshópur um skipulagsvinnu og samninga vegna lífsgæðakjarna

Ábyrgðaraðili:

Borgarstjóri

Inngangur:

Þann 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.

Með lífsgæðakjarna er átt við húsnæðisuppbýggingu fyrir aldraða sem er með fjölbreytt framboð af þjónustu í nærumhverfinu. Niðurstöður auglýsingarinnar verða nýttar við að móta umgjörð um auglýsingu á lóðum borgarinnar undir slík verkefni.

Eftirfarandi svæði á hendi einkaaðila verði í forgangi, sbr. samþykkt borgarráðs frá 28. september:

- Reitir – vegna Loftleiðareits,
- Köllunarklettur – vegna Köllunarkletts,
- Þorpið – vegna Ártúnshöfða 2,
- Klasi hf. – vegna Ártúnshöfða 1, norður Mjódd og Álþeima

Jafnframt hefur borgarráð samþykkt að fela skrifstofu borgarstjóra og borgarritara að undirbúa auglýsingar á eftirfarandi reitum í eigu borgarinnar og kalla eftir samstarfsaðilum:

- Leirtjörn við Úlfarsárdal, þar sem fyrir liggja viljayfirlýsingar við Samtök aldraðra og Leigufélag aldraðra
- Fossvogsspítali
- Rangársel
- Suðurhólar
- Ártúnsholt
- Landsímareitur í Grafarvogi

Hlutverk:

Hópurinn hefur það hlutverk að hafa yfirsýn yfir skipulagsvinnu og samninga vegna lífsgæðakjarna á vegum Reykjavíkurborgar. Samráð verði haft við viðræðuhóp borgarinnar um hjúkrunarheimili og heilbrigðisráðuneytið varðandi hugsanlega staðsetningu hjúkrunarheimila á viðkomandi reitum.

Helstu verkefni:

Leggja fram skipulagssýn byggð á greiningu á nærliggjandi hverfum í aðdraganda samninga um viðkomandi svæði. Í því felst meðal annars að setja fram sýn um stærð og umfang, fjölda íbúða, félagslega blöndun og hugsanlega blöndun ólíkra aldurshópa og uppbyggingaraðila, þmt óhagnaðardrífing byggingsfélög.

Tímasetja væntanlega uppbyggingu með hliðsjón af skipulagi og uppbyggingu nauðsynlegra innviða, svo sem Borgarlínu.

Móta sýn og frekari samningsmarkmið um einstaka reiti á grundvelli ofangreindrar greiningar.

Kalla eftir áhugasömu eldra fólki í viðkomandi hverfum í samvinnu við framtíðar samstarfsaðila um uppbygginguna.

Starfshópurinn skipa:

Björn Axelsson, umhverfis- og skipulagssviði, formaður
Valný Aðalsteinsdóttir, umhverfis- og skipulagssviði
Ívar Örn Ívarsson, lögfræðiteymi skrifstofu borgarstjóra og borgarritara
Hilmar H. Magnússon, borgarþróunarteymi skrifstofu borgarstjóra og borgarritara

Starfsmaður starfshópsins:

Kemur frá umhverfis- og skipulagssviði

Til ráðgjafar og samstarfs:

Umhverfis- og skipulagsráð er til ráðgjafar og samstarfs. Einnig leitar starfshópurinn ráðgjafar innan sem utan borgarkerfis hjá aðilum með sérþekkingu á viðfangsefninu eftir því sem við á.

Starfstími:

Starfshópurinn starfar þar til ofangreindir reitir hafa verið þróaðir og undirbúnir til skipulags og úthlutunar.

Reykjavík, 30. apríl 2024

Einar Þorsteinsson

Erindisbréf

dags: 30. apríl 2024

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. Sú þróun á sér stað víða á norðurhveli heimsins og borgir víða um heim þurfa að mæta þessum lýðfræðilegu breytingum með því að hlúa sérstaklega að þessum samfélagshópi. Markmið lífsgæðakjarna er að mæta núverandi þörf, sem og aukinni framtíðarþörf á húsnæði í Reykjavík fyrir eldri aldurshópa samfélagsins.



Mörg uppbyggingarverkefni eru í gangi víða um borg þar sem verið er að byggja íbúðir fyrir eldri borgara. Frjáls félagasamtök og Reykjavíkurborg hafa rutt veginn síðustu áratugi og unnið mikilvæga vinnu við að tryggja eldri borgurum fjölbreytt húsnæði með þjónustu. Með lífsgæðakjörnum vill borgin mynda 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 eldri borgara. 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.



Megin forsendur og gildandi áætlanir

Reykjavíkurborg hefur verið þátttakandi í verkefni Alþjóðaheilbrigðisstofnunar (WHO) um Aldursvænar Borgir frá árinu 2015. Verkefnið fæst við að leggja fram stefnu og aðgerðarætlun út frá 8 málefnasviðum borga þ.e.

- Útisvæði og byggingar
- Samgöngur
- Húsnæði
- Félagsleg þátttaka
- Virðing og félagsleg viðurkenning
- Virk samfélagsþátttaka og atvinnumöguleikar
- Upplýsingamiðlun
- Samfélags- og heilbrigðisþjónusta

Ný stefna er nú í mótun og mun liggja fyrir haustið 2024. Markmið með þátttöku Reykjavíkurborgar í heimsneti aldursvænna borga er að gera borgina aðgengilega, aðlaðandi og hentuga fyrir eldri íbúa og í leiðinni betri borg til að búa í fyrir alla íbúa og aldurshópa.

Við styðjumst við gildandi áætlanir Reykjavíkurborgar:

- Lýðheilsustefna Reykjavíkur (2030)
- Mannréttindastefna Reykjavíkurborgar
- Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar (2024-2033)
- Aðalskipulag Reykjavíkur (2040)
- HverfisSKIPulag
- Aðgengisstefna Reykjavíkurborgar 2022-2030
- Bíla- og hjólastæðastefna Reykjavíkurborgar
- Hönnunarviðmið um úrgangslausnir

* Listi þessi er ekki tæmandi, mikilvægt er að fjölbreyttar stefnur og áætlanir Reykjavíkurborgar liggi til grundvallar við mótun lífsgæðakjarna.

Staðsetning lífsgæðakjarna og byggðamynstur

Lífsgæðakjarnarnir eru 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.

- Gæta þarf samhengis við það byggðamynstur sem fyrir er á svæðinu
- Horfa til umhverfispáttá eins og t.d. hljóðvistar, skuggavarps, ljós- og loftgæða
- Skoða vel tengingar og samhengi við nærliggjandi byggð, þjónustu og opin svæði
- Hafa í huga að byggingar séu í mannlegum skala
- Gæði og visthæfi byggðar eru undirstöðuatriði
- Góðar almenningssamgöngur og aðgengi að hjólastígum er grundvallaratriði



Samráð uppbyggingaraðila við íbúa

Við hönnun lífsgæðakjarna vill borgin hvetja uppbyggingaraðila til að hefja samráðsferli við komandi íbúa á fyrri stigum verkefnisins. Dæmi eru frá Norðurlöndunum um að íbúar komi inn í ferlið frá upphafi, áður en byrjað er að byggja húsið. Íbúar gera þá forkaupssamning við uppbyggingaraðila og fá þannig að taka þátt í að móta bæði sínar eigin íbúðir og sameiginlegu rýmin. Vinnustofur eða íbúáþing með komandi íbúum geta þannig verið partur af þróunarferlinu. Einnig má leggja fram markaðskönnun með spurningum um hverjar væntingar aldurshópsins sem um ræðir séu til lífsgæðakjarna.

Við samráðsferli er mikilvægt að huga að fjölbreytileika íbúa og tryggja að skoðanir ólíkra hópa fái hljómgrunn. Með þessum ferlum er hægt að stuðla betur að því að hugmyndir og væntingar borgarinnar og uppbyggingaraðila til lífsgæðakjarna raungerist þegar íbúar flytja inn og mynda sitt eigið samfélag.



Sjálfspróttið 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 að 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 félagsstarf, eins og áður hefur verið gert. Reykjavíkurborg gæti komið inn sem ráðgjafi í upphafi til að hjálpa íbúum að móta sinn lífsgæðakjarna. Íbúar geta óskað eftir ráðgjöf frá miðstöðvunum Reykjavíkurborgar og íþróttafélögum hverfisins, í formi leiðsagnar og hjálpar við að setja sér markmið.

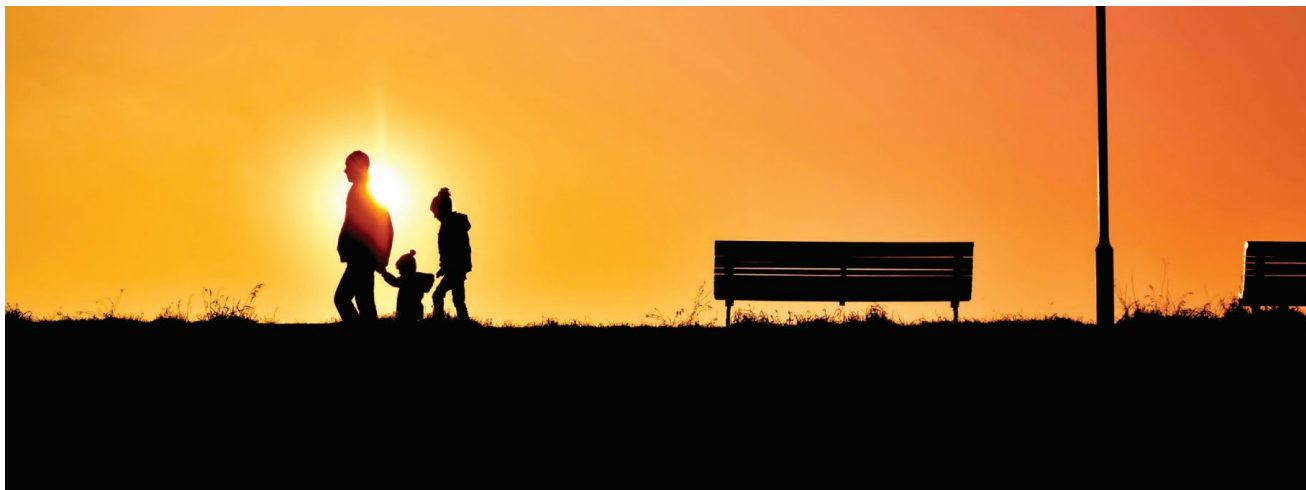


Afþreyingin í lífsgæðakjarna kemur til með að endurspeglar áhuga íbúa hverju sinni þar sem hún er sjálfspróttinn, má þá nefna dæmi: gönguhópa, líkamsrækt, gróðurhús, heitur pottur, kór, bókaklúbb, vöflukaffi eða jafnvel auka herbergi/íbúð fyrir gesti. Íbúar geta einnig deilt saman eignarrétti á hlutum 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 umbótartækifærum á lífsgæðakjarnanum.

Aldurssamsetning íbúa

Lífsgæðakjarnar eru í grunninn verkefni til að hvetja til húsnæðisuppbyggingar fyrir eldri aldurshópa samfélagsins. Lífsgæðakjarnar setja aldursviðmiðið lægra en formlegan eftirlaunaaldur (67+) og miða frekar við 60+. Með því vilja lífsgæðakjarnar bjóða upp á húsnæði fyrir breiðari hóp fólks sem er að fara inn í seinna æviskeiðið. 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. 70% af heildar íbúðarfjölda er fyrir 60+, 15% verður fyrir almennan íbúðamarkað og önnur 15% fyrir hlutdeildarlán. Hlutdeildarlán er leið til að komast inn á fasteignamarkaðinn fyrir fólk sem á ekki, eða á erfitt með að safna fyrir útborgun en getur greitt mánaðarlegar afborganir. Þessi nálgun samræmist markmiðum AR 2040 um mikilvægi félagslegrar blöndunar og fjölbreytni við skipulagningu nýrra hverfa.





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. Áhersla skal lögð á góð dagsbirtuskilyrði í íbúðum og miða skal því við að íbúðir hafi glugga til a.m.k. tveggja átta. Undantekningar væri helst hægt að gera fyrir hluta minnstu íbúðanna svo framarlega sem þær snúa að sólríkri hlið og eru grunnar. Huga skal að góðum dagsbirtuskilyrðum við útfærslu íbúðanna, m.a. með lofthæð, stærð glugga og staðsetningu svala. Hámarks dýpt húskroppa er 12 metrar.

Lífsgæðakjarnar bjóða upp á fjölbreyttar og sveigjanlegar íbúðir fyrir ólíkar þarfir fólks, eftir stærð og útfærslu. Hvatt er til að þess að íbúar geti myndað sitt eigið deilihagkerfi í lífsgæðakjörnum. Til að tryggja fjölbreyttar íbúðargerðir og stærðir skal setja í skilmála að engin ein íbúðargerð megi vera umfram 35% af heildar íbúðafjölda. Meðalstærð íbúða (viðmið) skal koma fram í deiliskipulagstillögu og gefin upp sem brúttóstærð.

Hjúkrunarrými

Í húsnæðisuppbyggingu fyrir eldri borgara á síðustu árum, hefur verið vilji fyrir því að blanda saman almennum íbúðum fyrir eldri borgara 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.

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 mannvirkja 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. Hvað innirými varðar, þá gæti stærð sameiginlegra innirýma verið reiknað sem hlutfall hvers íbúðar. Sameiginleg innirými geta verið félagsaðstaða, þvottahús, eldhúsaðstaða, vinnurými, gróðurhús og sundlaug.

Mikilvægt er að hanna kjarnana á mannlegum skala. Almenningsrýmiin eiga að vera hjartað í húsinu. Markmiðið er að draga íbúana út úr sinni íbúð og inn í 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.



Tengsl lífsgæðakjarna við nærumhverfi og þjónustu

Lífsgæðakjarnar þurfa að vera vel tengdir samfélagslegum innviðum og þjónustu. Matvörubúð, sundlaug, heilsugæsla, veitingastaðir, almenningsgarðar, almenningsamgöngur o.fl. skulu vera innan 10 mínútna göngufjarlægðar við heimili fólks.

Lífsgæðakjarnar taka mið af því að hópar samfélagsins hafa ólíka hreyfigetu og leggja því sérstaka áherslu á aðgengi fyrir alla, með bættum aðbúnaði fyrir gangandi vegfarendur og hreyfihamlaða. Til að veita íbúum víðara aðgengi að borginni skiptir miklu máli að lífsgæðakjarnar séu staðsettir í góðri tengingu við almenningsamgöngur. Það á við um alla húsnæðisuppbyggingu og fyrir alla hópa samfélagsins, en það er einkar mikilvægt fyrir íbúa lífsgæðakjarna, þar sem með hækkandi aldri hættir stór hluti fólks að keyra af margvíslegum ástæðum. Öflugur lífsgæðakjarni stuðlar þannig bæði að góðu aðgengi og öryggi íbúa í nærumhverfi sínu og veitir þeim sömuleiðis ferðafrelsi og sjálfstæði með góðri tengingu við almenningsamgöngur, sem leiðir til aðgengi íbúa að allri borginni.





Takk fyrir okkur!
