

# arkitektúr, vellíðan fólks og félagsleg sjálfbærni – almennar íbúðir

- Félagsleg sjálfbærni í arkitektúr og skipulagi: > félagsleg blöndun í nýjum og þegar byggðum hverfum
- Almennar íbúðir. Endurnýjun í DK.
- Lög um almennar íbúðir samþykkt 2016. Uppbygging hafin í Reykjavík. „Danska leiðin“





- Stuðningur ríkis og /eða sveitarfélags.
- Oftast tekjuviðmið, oft langir biðlistar
- Oft pólitískar „heitar kartöflur“



saga



- Þjóðfélagsbreytingar á fyrrihl. 20.aldar
- Húsnæðiskreppa vegna mikillar fólksfjölgunar í borgum
- Stórhuga áform. Nútímalausnir í framkvæmd og arkitektúr







- Oft í jaðri borga, nægt landrými, græn svæði
- Lýðheilsa, heilnæmar íbúðir. útsýni, ljós og birta
- Öryggi



- Nútímaíbúðir með nútímapægindum
- USA: „A poor mans penthouse“
- Danmörk: „Til den brede befolkning...“ og „..skulle være tidssvarende frem for skrabet“



metnaður í arkitektúr







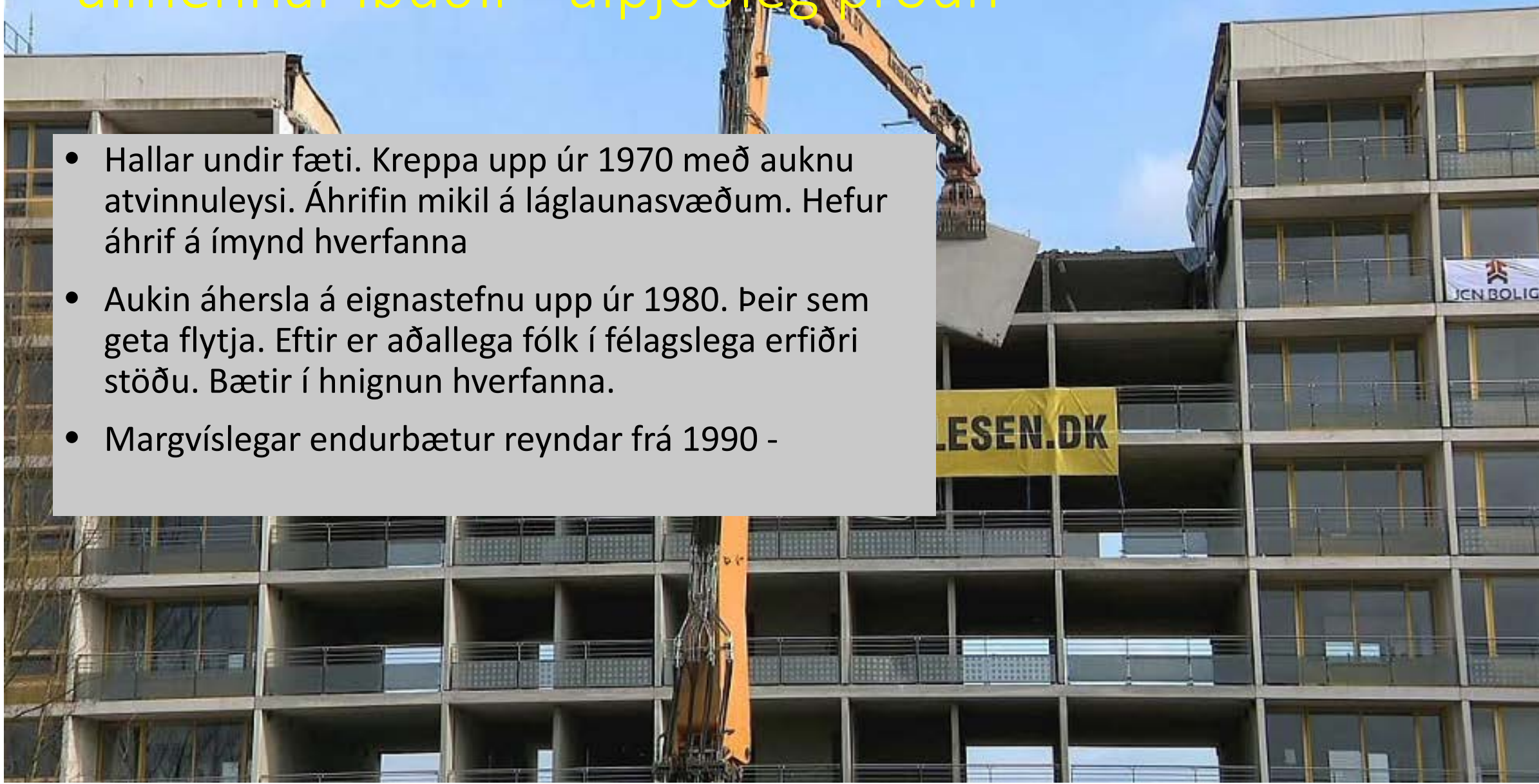
- Verkamannabústaðir settu standard fyrir íbúðabyggingar.
- „Venjulegar“ íbúðir byggðar í samræmi við gildandi deiliskipulag.



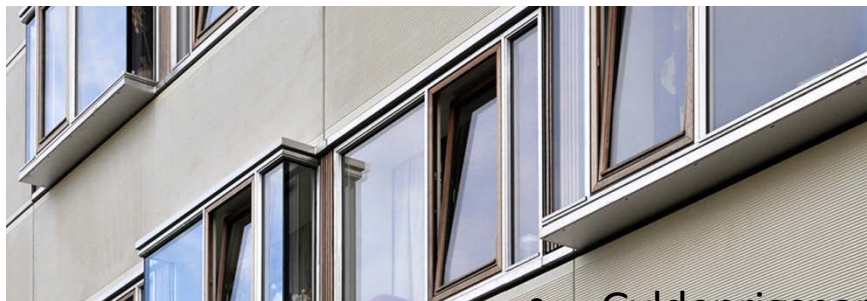
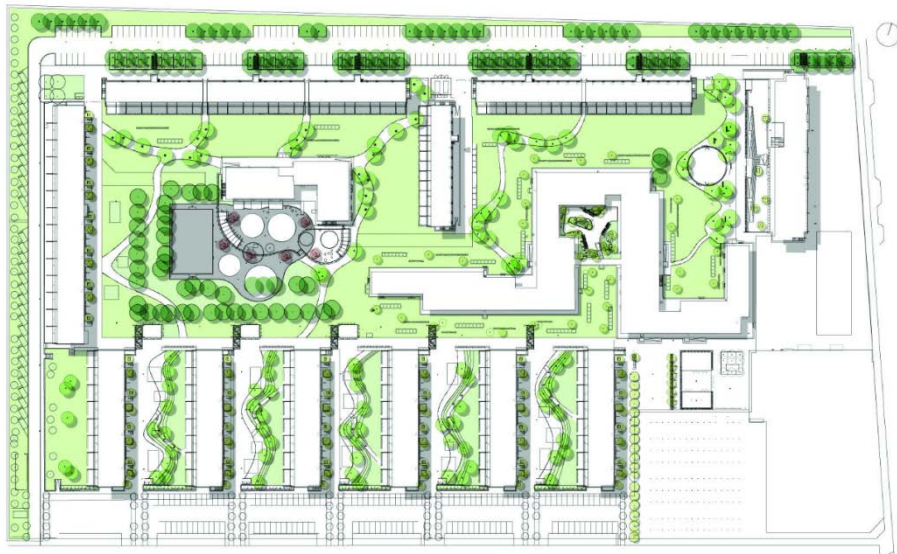


# almennar íbúðir - alþjóðleg þróun

- Hallar undir fæti. Kreppa upp úr 1970 með auknu atvinnuleysi. Áhrifin mikil á láglaunasvæðum. Hefur áhrif á ímynd hverfanna
- Aukin áhersla á eignastefnu upp úr 1980. Þeir sem geta flytja. Eftir er aðallega fólk í félagslega erfiðri stöðu. Bætir í hnignun hverfanna.
- Margvíslegar endurbætur reyndar frá 1990 -







- íbúðir stækkaðar – höfða til fjölskyldufólks
- endurbætur á gluggagerðum, svölum og garði.



- Gyldenrigsparken, Kaupmannahöfn. Vandkunsten arkitekter





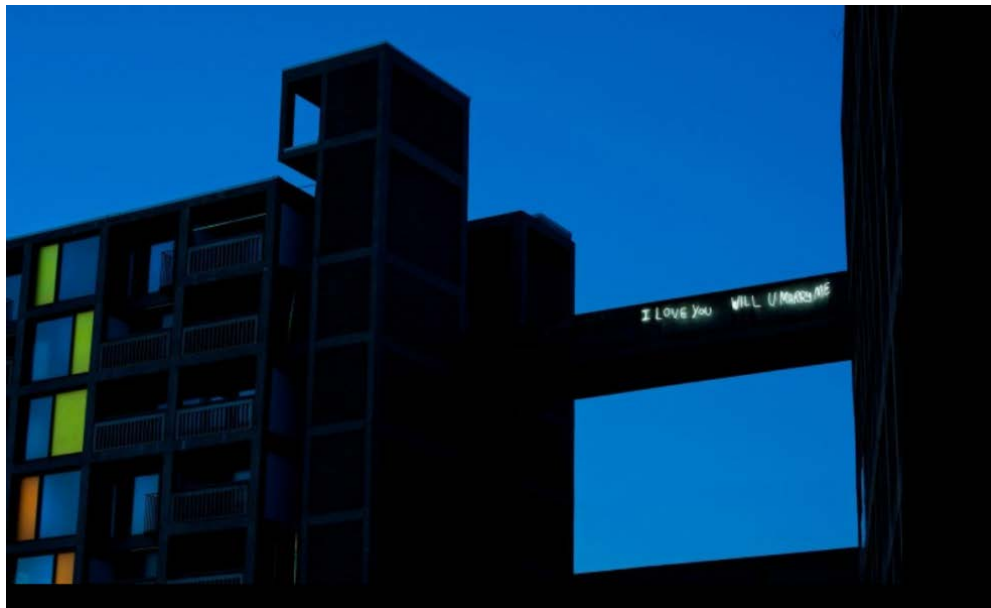
- Endureinangrað og klætt, klifurplöntur
- endurbætur á gluggagerðum, svölum og garði.



- Hjortegården. Herlev. Vandkunsten arkitekter



- Branding og blöndun íbúðagerða, hluti eignaríbúðir



- Park Hill housing. Sheffield. Urban Splash architects



# nýjar almennar íbúðir í Kaupmannahöfn

- Hámarksbyggingarkostnaður skilgreindur
- Stofnframlag 14%
- Leiga 1100 dkr./m<sup>2</sup> á ári (135.000 iskr. fyrir 80m<sup>2</sup>)
- Meðalstærð íbúða 95m<sup>2</sup>







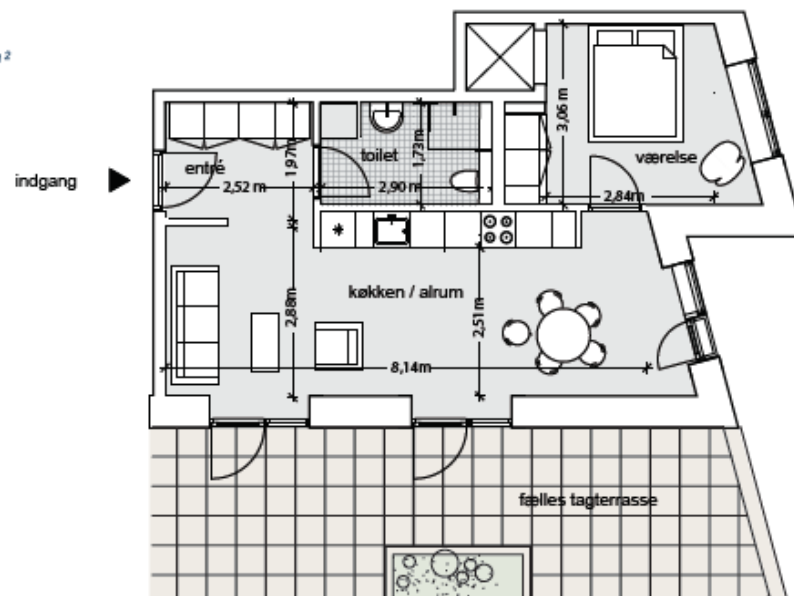
- 53 íbúðir, leikskóli og elliheimili,
- 5 stigagangar, svalagangar að hluta
- bjartar, gegnumlýstar og rúmgóðar íbúðir

• Ny Ellebjerg, Vandkunsten arkitekter



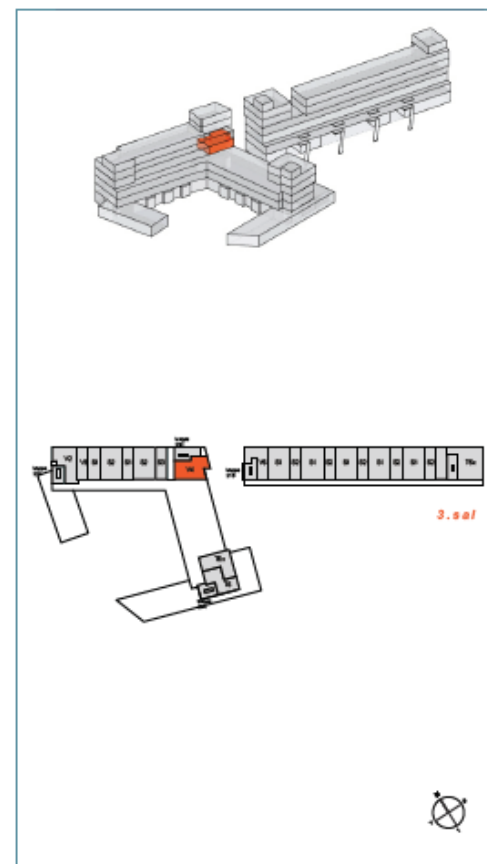
## 2-V BLOK A

Boligtype 2V-V4  
2-værelses: 79 m<sup>2</sup>  
Antal: 1 stk.



3. sal, mål 1:100

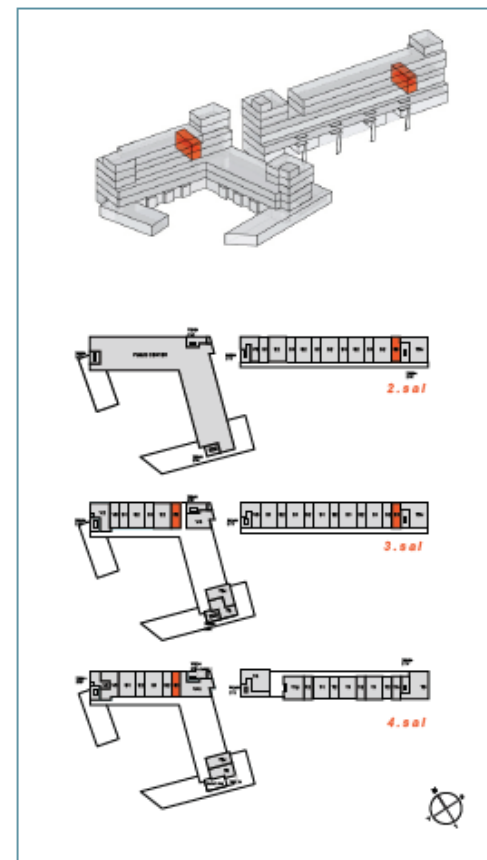
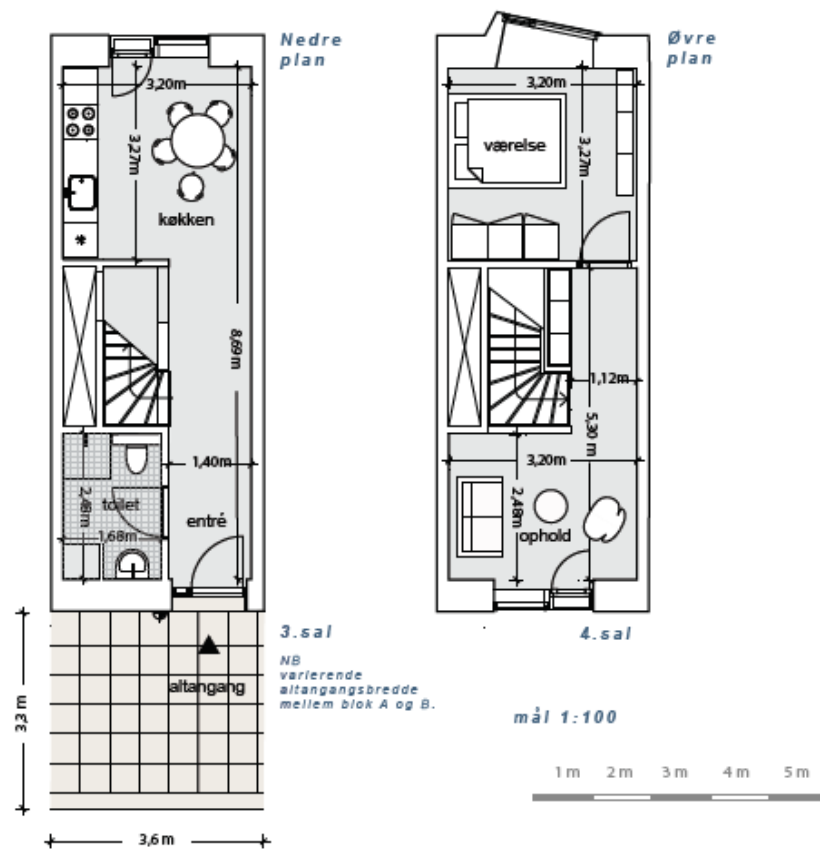
1 m 2 m 3 m 4 m 5 m



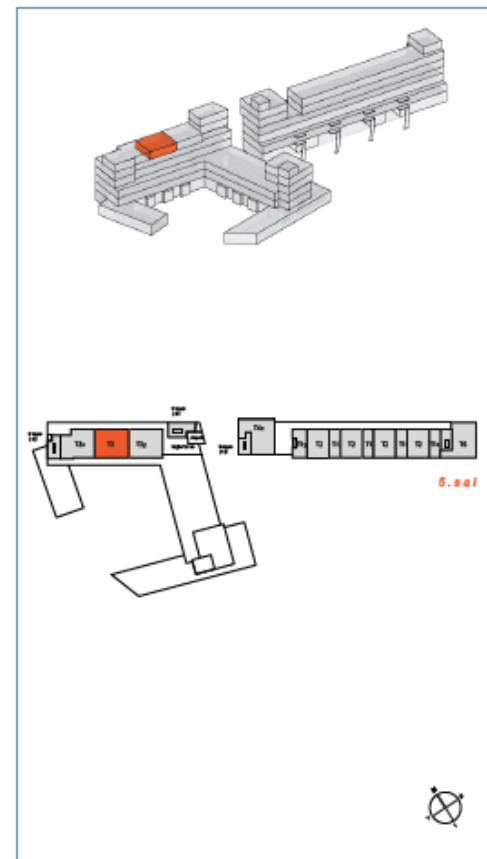
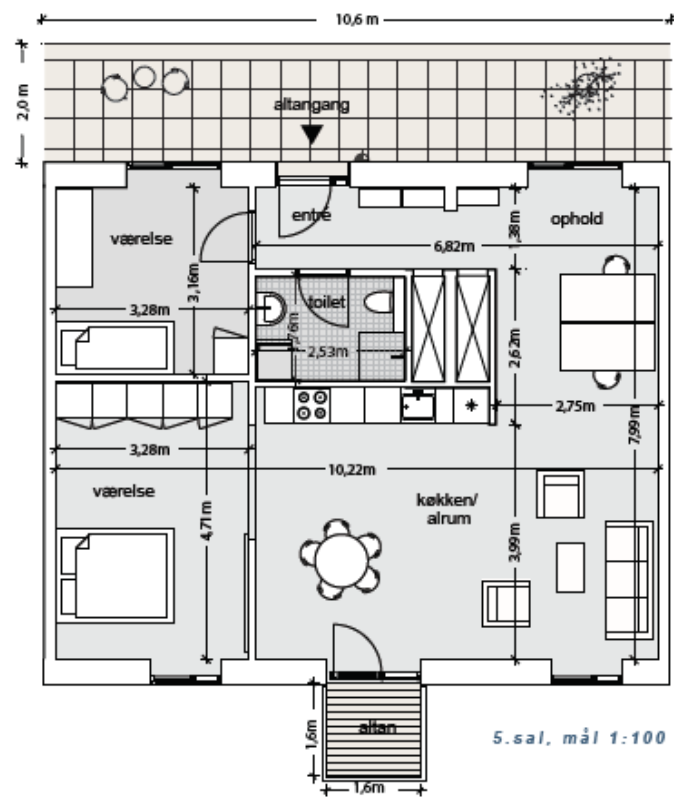


## 2-V BLOK A/B

Boligtype 2V-S3  
2-værelses:  
Blok A: 82 m<sup>2</sup>  
Blok B: 81 m<sup>2</sup>  
Antal: 2 stk.



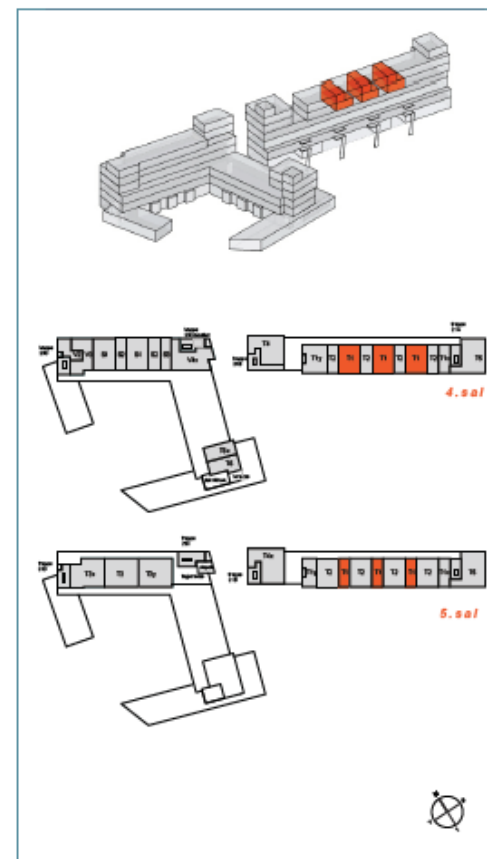
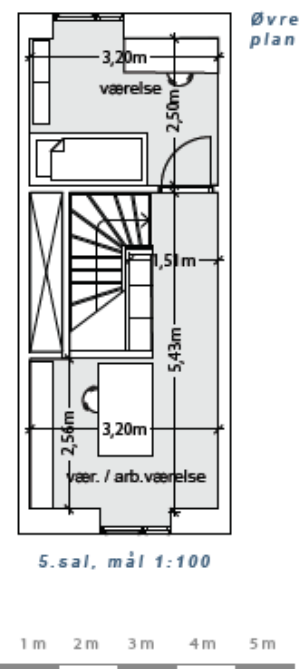
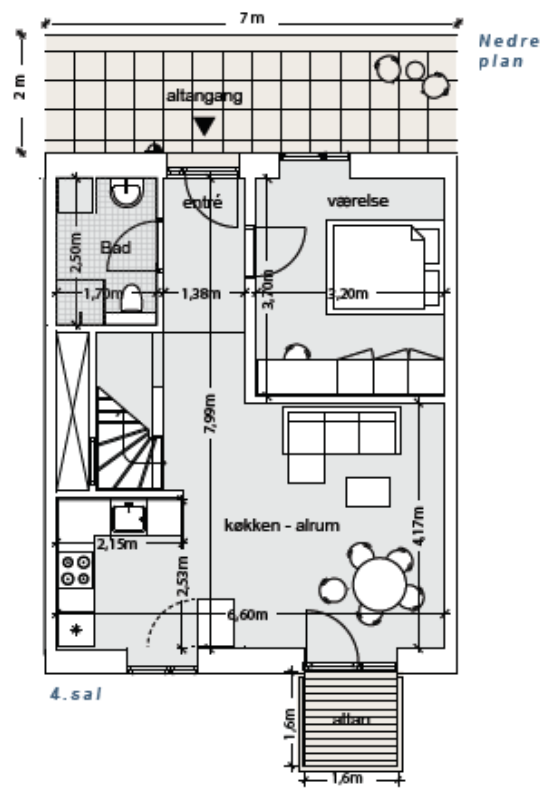
**3-V**  
**BLOK A**  
 Boligtype 3V-T3  
 3-værelses: 107 m<sup>2</sup>  
 Antal: 1 stk.





## 4-v BLOK B

Boligtype V4-T1  
4-værelses: 103 m<sup>2</sup>  
Antal: 3 stk.





• Dortheavej, BIG arkitekter









- 66 íbúðir, 7 stigagangar
- bjartar, gegnumlýstar og rúmgóðar íbúðir

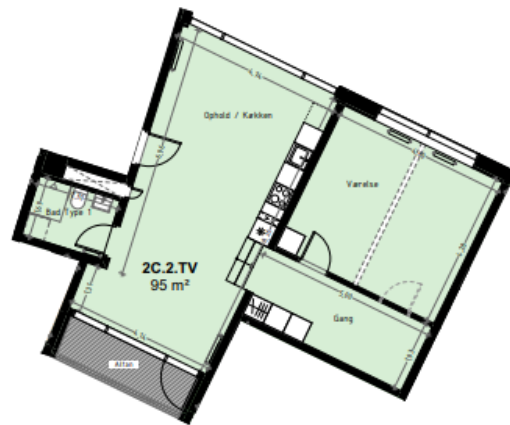




## Bolig 2C 2. tv.



Øversigtsplan  
2. Etage

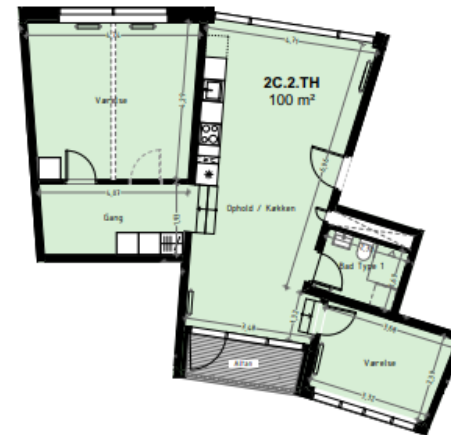


2. etage  
95 m<sup>2</sup>  
3-værelses

## Bolig 2C 2. th.



Øversigtsplan  
2. Etage



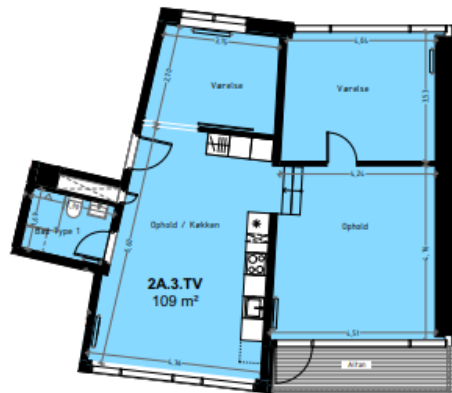
2. etage  
100 m<sup>2</sup>  
3-værelses



## Bolig 2A 3. tv.



Oversigtsplan  
3. Etage



3. etage  
109 m<sup>2</sup>  
4-værelses

## Bolig 2A 3. th.



Oversigtsplan  
3. Etage



3. etage  
75 m<sup>2</sup>  
2-værelses

## Bolig 2H st. (ungdomsbolig)



Oversigtsplan  
Stueetage



Stueetage  
36 m<sup>2</sup>  
Ungdomsbolig

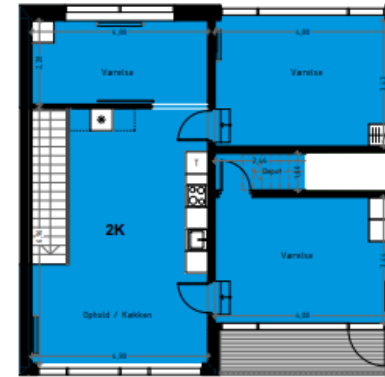
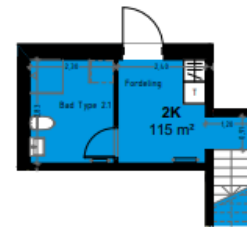
## Bolig 2K st.



Oversigtsplan  
Stueetage



Oversigtsplan  
1. Etage



Stueetage + 1. etage  
115 m<sup>2</sup>  
4-værelses



# lög um almennar íbúðir nr. 52/2016

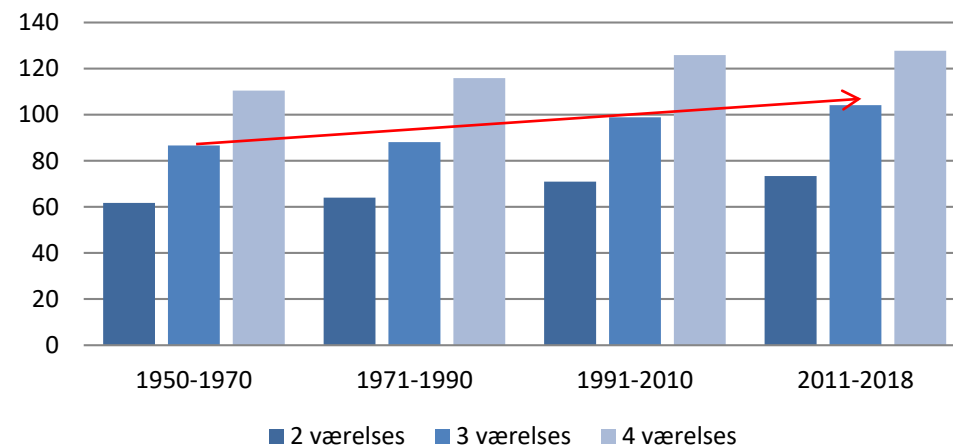
- Hámarksbyggingarkostnaður skilgreindur (gæði skilgr.)
- Stofnframlag 30%
- Skilyrði um tekjur og eignir: lág - millitekjur.
- **Viðmið um að húsaleiga sé ekki meira en 25% af tekjum.**
- >ÍLS úthlutar stofnframlögum og skilgreinir viðmið um stærðir íbúða til að uppfylla hagkvæmnissjónarmið:

2h	45 m <sup>2</sup>
3h	70 m <sup>2</sup>
4h	85 m <sup>2</sup>
5h	100 m <sup>2</sup>

- Meðalstærð íbúða um 70 m<sup>2</sup>
- Könnun ÍLS. Flestir vilja 3h íbúð, flestir vilja 80-120 m<sup>2</sup>



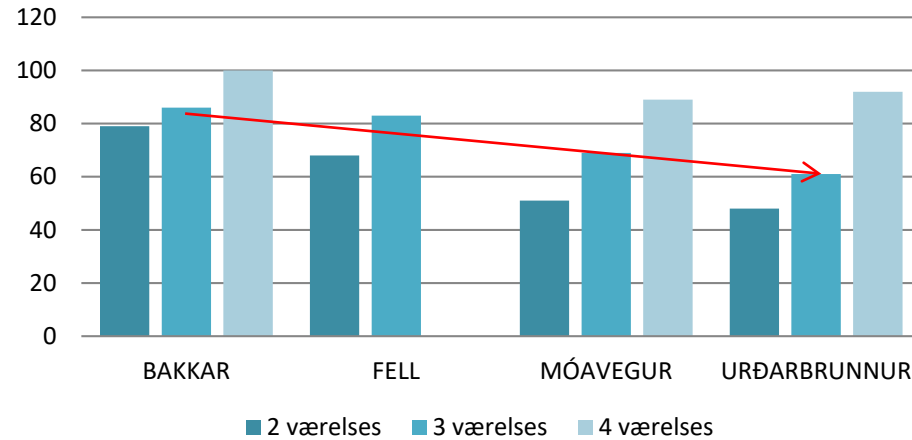
### stærðir íbúða í Reykjavík



- Þriggja herbergja íbúð hefur stækkað um 20% eða 17m<sup>2</sup> frá 1950.



### stærðir almennra íbúða í Reykjavík



- Þriggja herbergja íbúð hefur minnkað um 29% eða mínus 25 m<sup>2</sup> úr 86 m<sup>2</sup> i Bökkum í 61 m<sup>2</sup> í Urðarbrunni.
- Sparnaðurinn tekinn út í íverurýmum (stofa, eldhús og borðstofa) -34% í 3.h.
- (17.gr.) ”... Almennar íbúðir skulu útbúnar og innréttaðar í samræmi við kröfur tímans og tekið skal mið af nýtingarþörfum til framtíðar litið eftir því sem við á.”



- Deiliskipulag þróað af Reykjavíkurborg 2016
- 120 íbúðir, 8 stigagangar, svalagangar með skilyrðum



- Móavegur, Yrki arkitektar





- Deiliskipulagsbreyting 2017 fyrir viðmið um stofnframlag
- 155 íbúðir, sama byggingamagn 6 stigagangar, svalagangar með skilyrðum
- sparnaður m.a. í bílakjallara og gluggahæðum stofu



- Móavegur, Yrki arkitektar



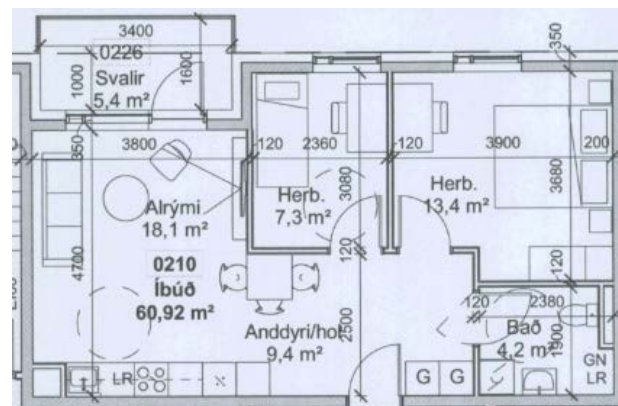




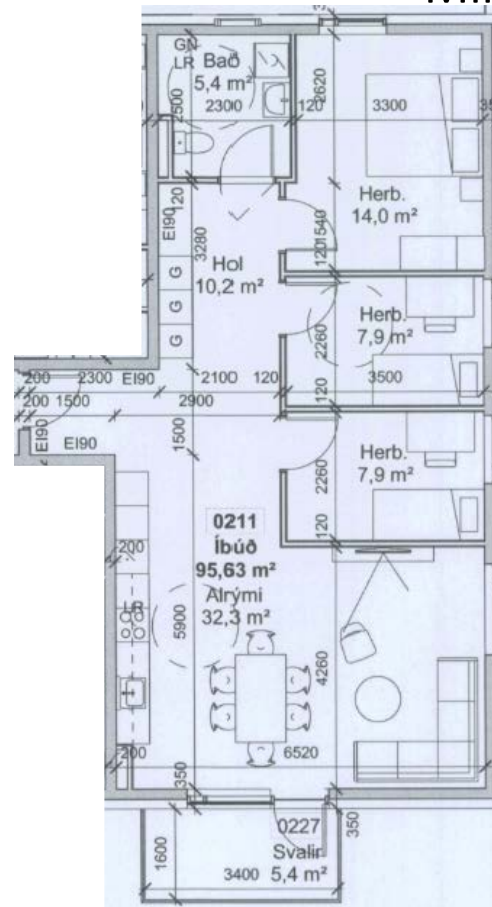
- Deiliskipulagsbreyting: fjölgað úr 30 í 44 íbúðir, sama byggingamagn
- 2 stigagangar, langir innri gangar
- Minni íbúðir með eina gluggahlíð.



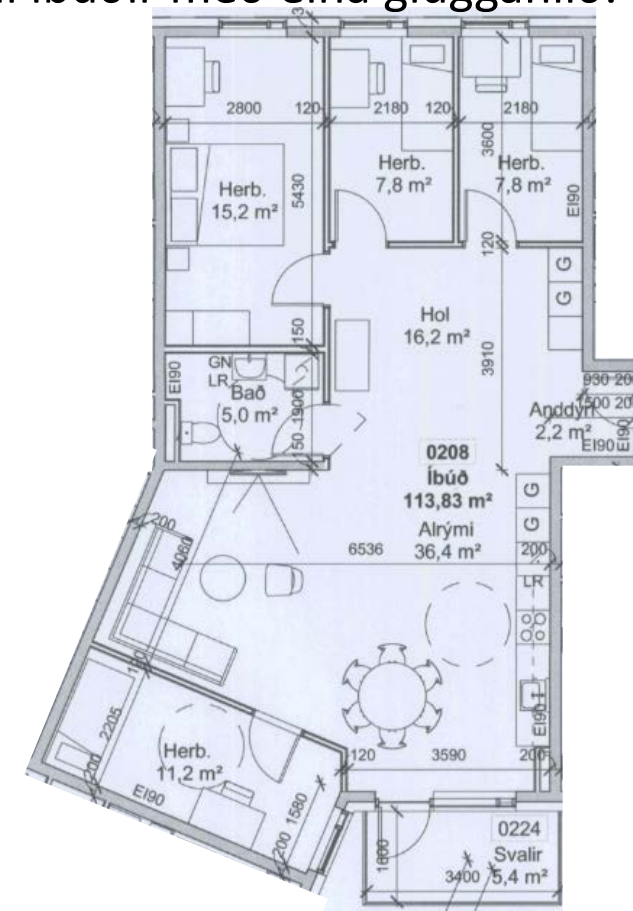
2h íbúð 51 m<sup>2</sup>  
alrými 26 m<sup>2</sup>



3h íbúð 69 m<sup>2</sup>  
alrými 18 m<sup>2</sup>



4h íbúð 89 m<sup>2</sup>  
alrými 32 m<sup>2</sup>



5h íbúð 97 m<sup>2</sup>  
alrými 36 m<sup>2</sup>

- Urðarbrunnur, Thg arkitektar



# almennar íbúðir – hver er stefnan?

- Endurreisn verkamannabústaðakerfisins. Blöndun tryggð eða flytja þeir sem geta? Neikvæðar afleiðingar í löndunum í kring.
- Gæðaviðmið í reglugerð: *Íbúðir útbúnar og innréttaðar í samræmi við kröfur tímans...?* Fjárfesting ríkis og sveitarfélags.
- Greiðslugeta láglaunafólks stýrir fýsískri uppbyggingu (húsaleiga 25% af launum reglan). Eru aðrar leiðir betri, auknar húsaleigubætur, hærri stofnframlög, vextir...?
- Átakshópur um aukið framboð á íbúðum. Margar tillögur fjalla um sóknarfæri í skipulagsmálum:

Sem dæmi má nefna einföldun ferla í skipulagsgerð til að auka skilvirkni og að málsmeðferðartími verði stytur og sveigjanleiki aukinn. Skipulagsskilmálar séu ekki óþarflega íþyngjandi, og þar með kostnaðarvaldandi, og að dregið sé úr kröfum og skilgreiningum í deiliskipulagi þannig að sveigjanleiki við þróun og byggingu húsnæðis aukist. Kveðið verði á um mismunandi málshraða hjá úrskurðarnefnd umhverfis- og auðlindamála þannig að einfaldari mál fái skjóta úrlausn. Gjaldskrár sveitarfélaga verði einfaldaðar og þær gerðar aðgengilegri og gagnsærri.

- Sláandi munur á forsendum uppbyggingar almennra íbúða í Kaupmannahöfn og Reykjavík og þar af leiðandi útkomu.  
>Hvað varð um „Dönsku leiðina“?