

Húsnæðis- og búsetuóskir:

Rannsóknir á viðhorfum fólks til fjölbýlishúsa

Fjölbýli til framtíðar

Málþing á Grand hótél

18. Janúar 2007

Dr. Bjarni Reynarsson

Skipulagsfræðingur

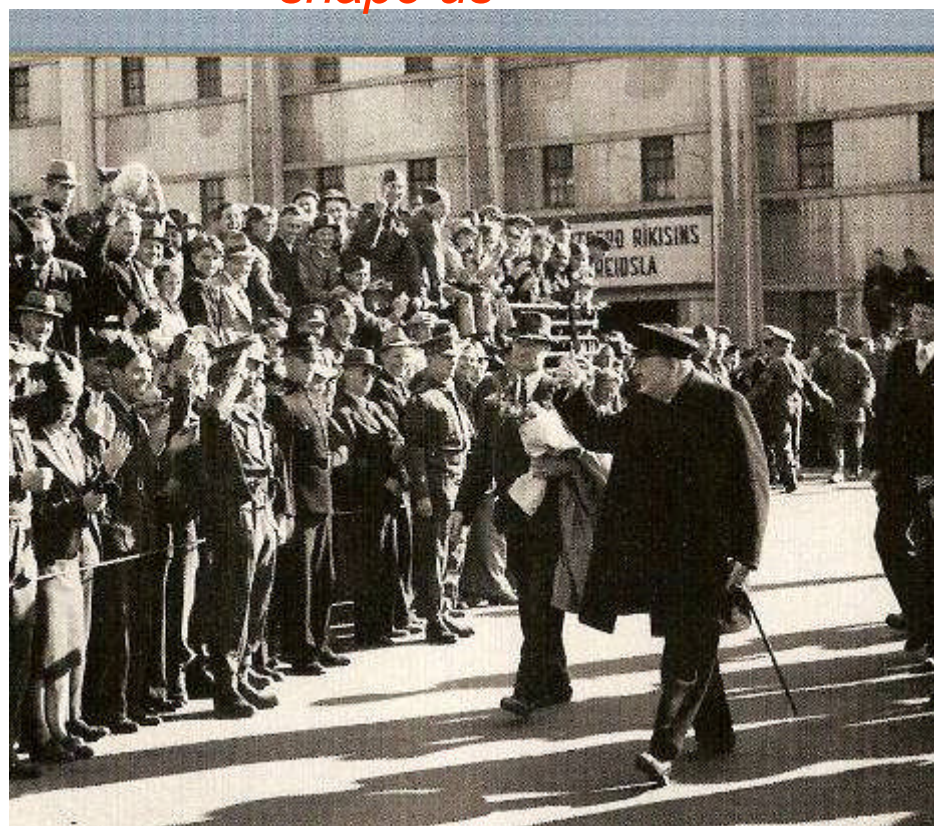
**Land-
ráð sf**

Efnistöð:

1. Almennt um húsagerðir og þróun borga
2. Samfélagslegar borgarrannsóknir
3. Húsnæðis- og búsetuóskir Reykvíkinga
4. Samantekt

1. Almennt um húsagerðir og þróun borga

Winston Churchill:
*„We shape our buildings
and afterwards our buildings
shape us”*



Winston Churchill í Reykjavík í ágúst 1941

Sett hafa verið sérstök lög fyrir fjölbýlishús þar sem kveðið er á um skyldur og æskilega hegðan



Helstu skyldur eigenda fjöleignarhúss

LÖG OG RÉTTUR



Gestur Óskar Magnússon

Helstu skyldur eigenda fjöleignarhúss

12

Þorláksmessa er á morgun, dagur skötunnar, en Hálfán Ármann Björnsson Illégarði mælist til þess að skötusuda verði bönnuð í fjölbýli:

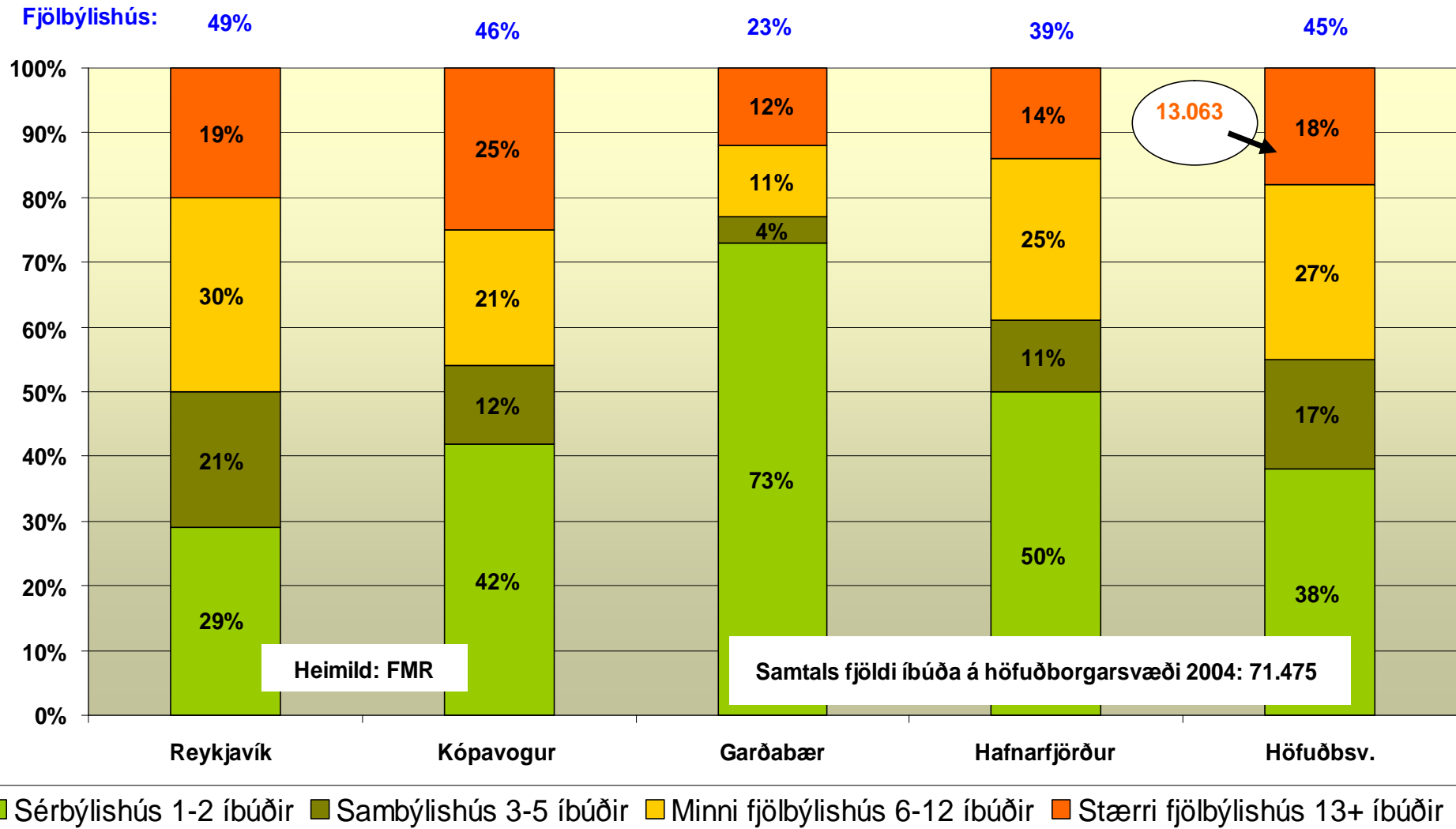
Ekki mest fyrir andfýli eða gáfur ringar, fara illa í fjölbýli flestir Vestfirðingar.



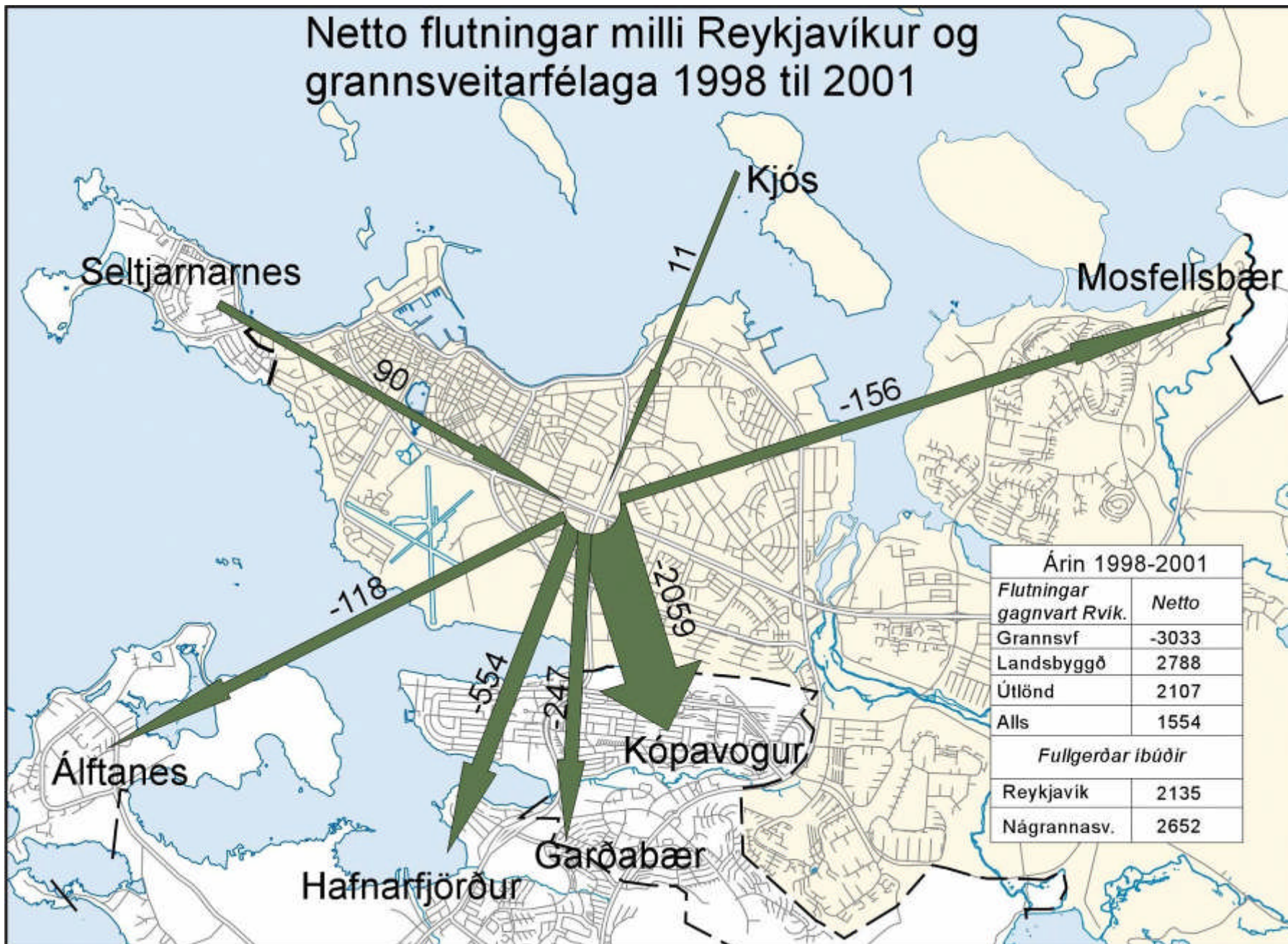
Sigurður Helgi Guðjónsson hrl., formaður Húseigendafélagsins
SVARAR SPURNINGUM UM HÚSEIGENDAMÁL

Húsagi og Húsreglur. Má úthýsa skötu?

Hlutfall íbúða eftir húsagerðum á höfuðborgarsvæði 2004



Netto flutningar milli Reykjavíkur og grannsveitarfélaga 1998 til 2001



Árin 1998-2001	
Flutningar gagnvart Rvík.	Netto
Grannsvf	-3033
Landsbyggð	2788
Útlönd	2107
Alls	1554
Fullgerðar íbúðir	
Reykjavík	2135
Nágrannasv.	2652

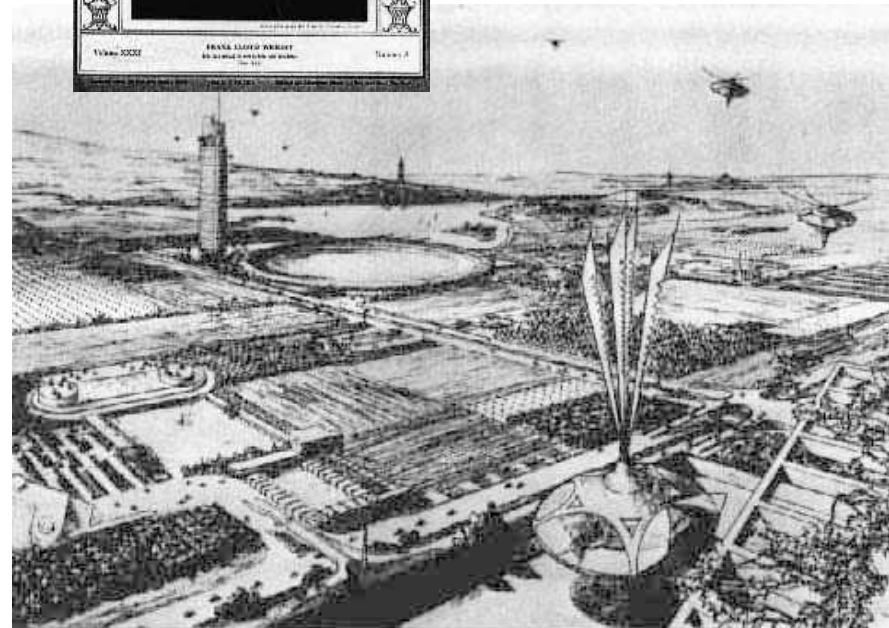
Turnarnir tveir – gildi hugmyndafræði



Le Corbusier
og
“endureisn” Parísar”



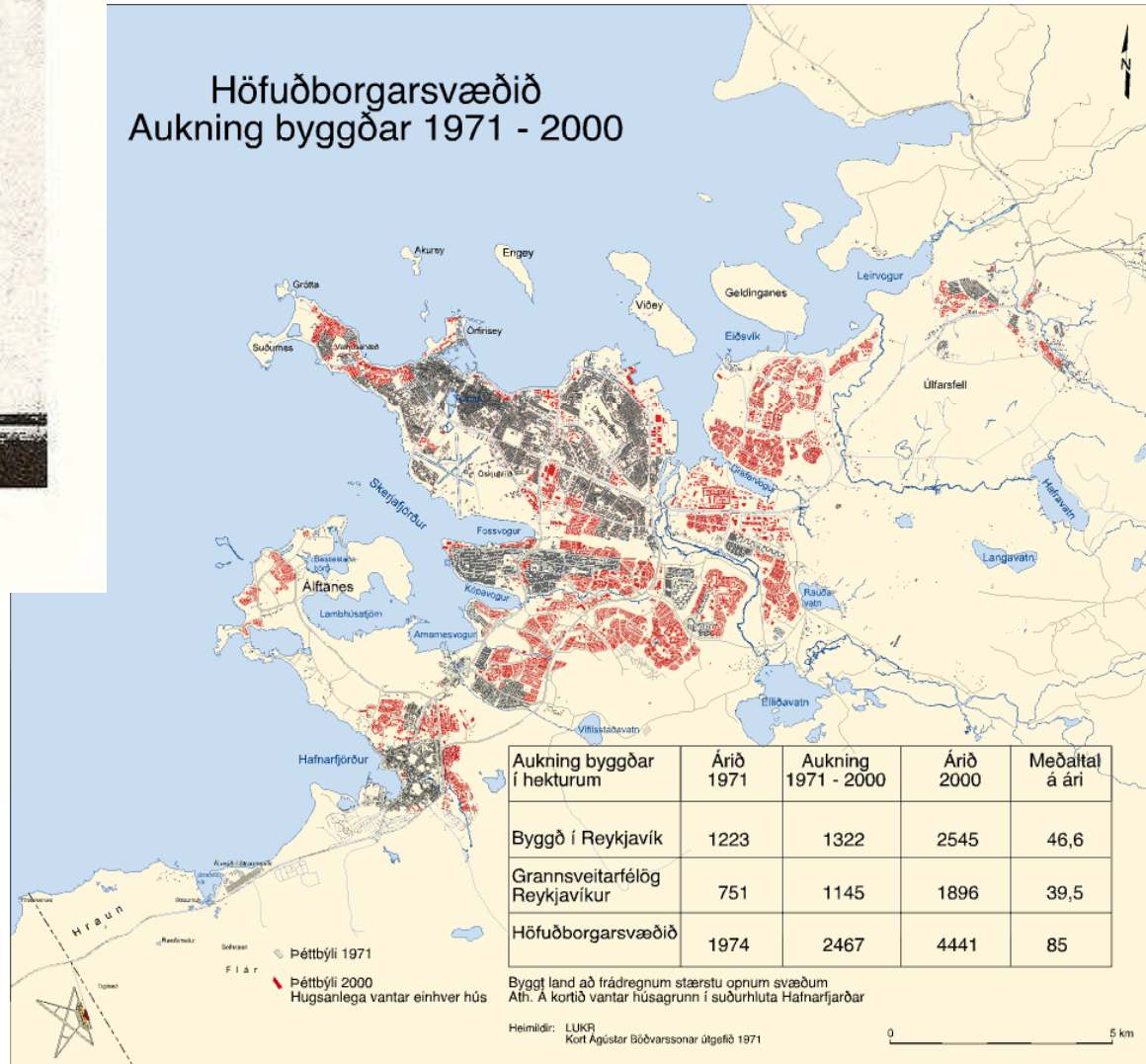
Frank L. Wright
og
Breiðvangur





6. Punkthús við Sólheima, 1959

Höfuðborgarsvæðið Aukning byggðar 1971 - 2000



Norræn borgarhefð 1870 - 1920

Fimm til sex hæða fjölbýlishús
randbyggðir götureitir

Rúðunets gatnakerfi

Nýklassiskar götumyndir

Í þessu dæmi er hæð húsa 20m og
götubreidd 18m

Götur enduðu í torgum eða görðum

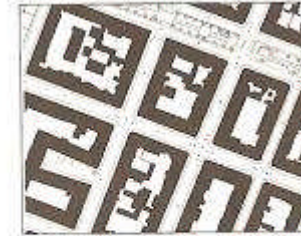
Það umhverfi sem fyrstu íslensku
arkitektarnir mótuðust af

En þeir mæltu með 2-3 hæða
randbyggð
fyrir Reykjavík - skipulagið 1927

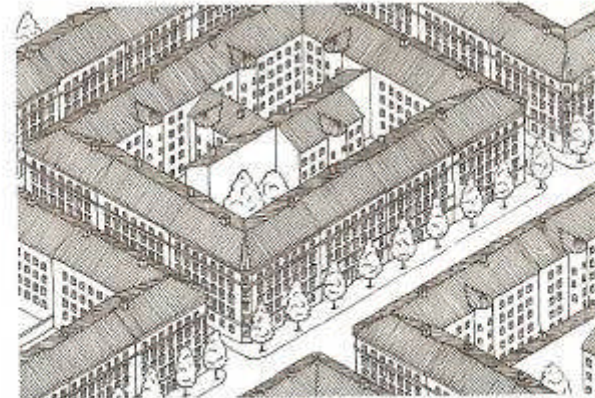
Stenstad

RUTNÁTSKVARTER, fram till 1910

Rätvinkliga slutna kvarter. Stark kontrast
mellan ordnade gaturum och en
oreglerad gårdsbebyggelse.



Slutna kvarter med fast formade gaturum - 20 meter höga hus och 18
meter breda gator. I fondon offentliga byggnader, park eller vatten.



Gaturummens karaktär präglas av byggnadernas fasader, gatornas
beläggning och alléträd.

Hönnun fjölbýlishúsa



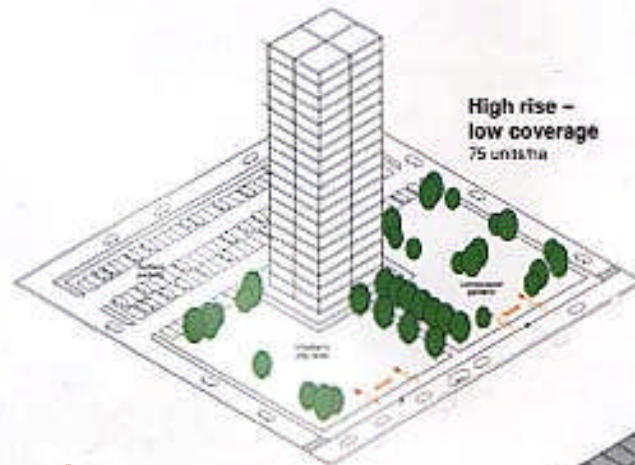
Hafa orðið skýrar framfarir?



Upphaf 21 aldar

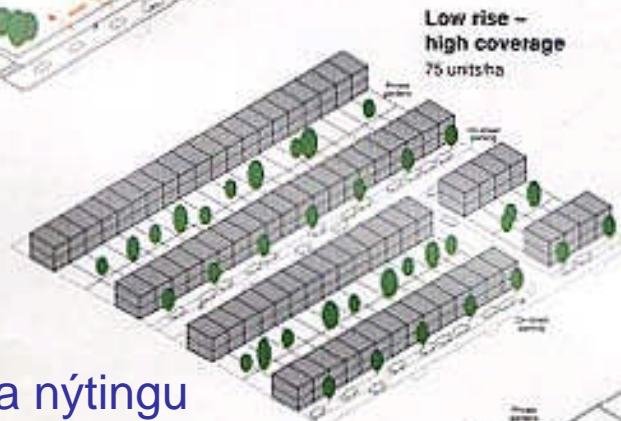


Þrjú dæmi um hvernig hægt er að koma fyrir 75 íbúðum á ha lands

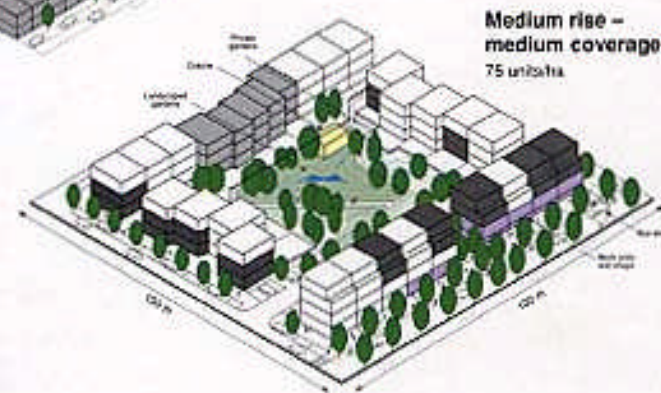


Verðmæti lands miðsvæðis í borgum vex eftir því sem þær stækka

Nýtingartala ein og sér segir ekki allt um gæði byggðar



Hvernig fer saman krafan um aukna nýtingu lands og óskir fólks um húsnæði og umhverfi?



- Key**
Target a mix of activities
Include a variety of house types
- Community facilities
 - Shops and workspaces
 - Maisonettes
 - Houses
 - Apartments

Tvær áhrifamiklar bækur um breytta borgarstefnu í lok síðustu aldar

Towards an Urban Renaissance

Ný borgarstefna fyrir 21. öldina: þéttari og blandaðri byggð

MISSION STATEMENT

The Urban Task Force will identify causes of urban decline in England and recommend practical solutions to bring people back into our cities, towns and urban neighbourhoods. It will establish a new vision for urban regeneration founded on the principles of design excellence, social well-being and environmental responsibility within a viable economic and legislative framework.

The Urban Task Force 1999

The Next American Metropolis

Ecology, Community,
and the American Dream

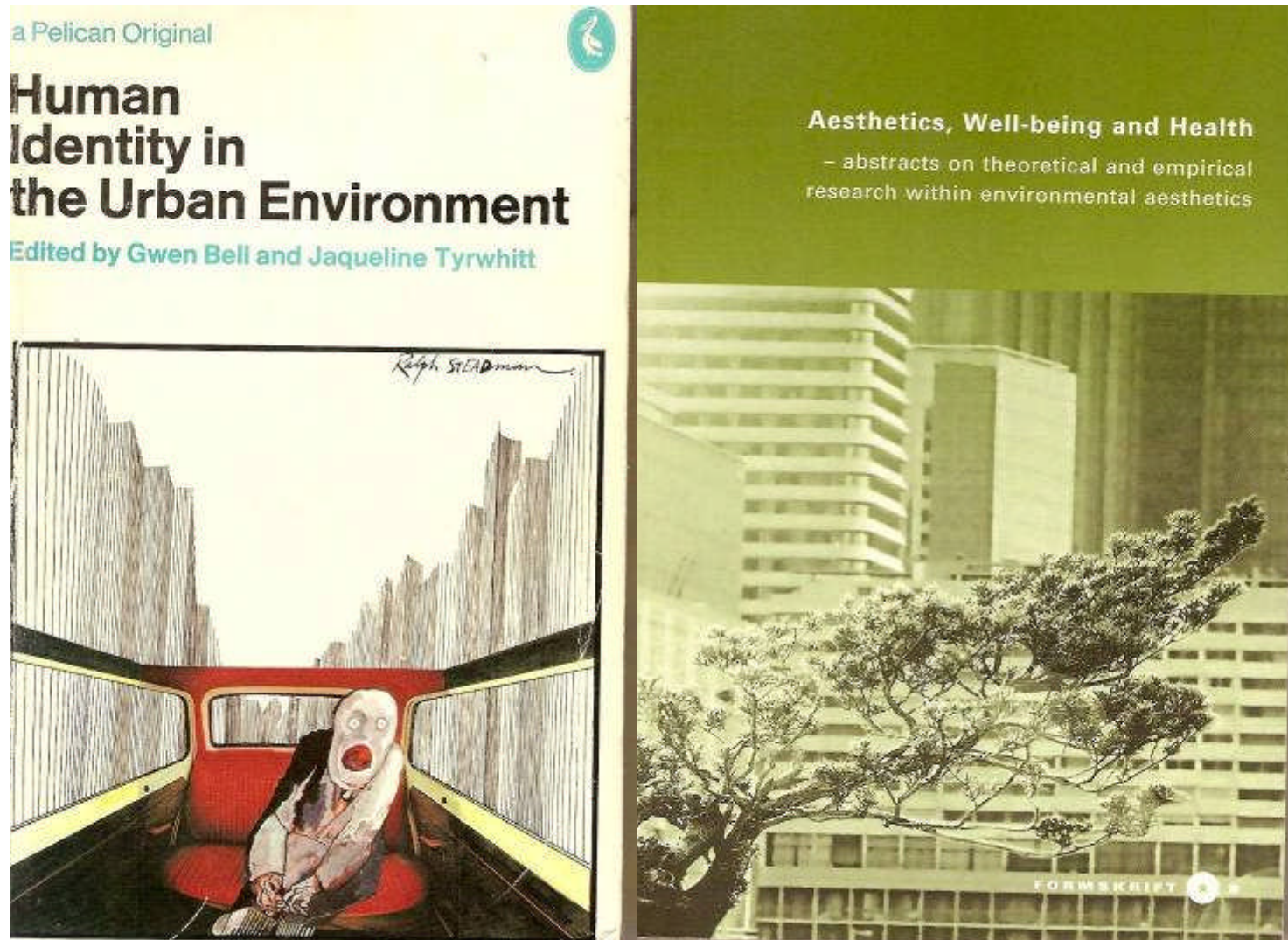


PETER CALTHORPE

Princeton Architectural Press

1993

2 Samfélagslegar borgarrannsóknir



Punktar um borgarrannsóknir

Georg Simmel Chicagóháskóla

Einn af frumkvöðlunum borgarrannsókna um 1920 var Georg Simmel hann taldi að borgarumhverfið með sínum hraða, hávaða, ljósagangi og ópersónulegum samskiptum vegna mannmergðar og þéttleika byggðar hefði neikvæð áhrif á andlegt heilbrigði íbúanna borið saman við lífið í dreifbýlinu. Síðan hafa fræðimenn í borgarfræðum verið að rannsaka vellíðan fólks í borgum.

Rannsóknir á fjölbýlishúsum á sjöunda og áttunda áratugnum

Rannsóknir á fjölbýlishúsum sem bústukosts fyrir innflytjendur og minnihlutahópa hófust á sjöunda áratugnum.

Á áttunda áratug síðustu aldar var víða farið að draga úr byggingu háhýsa til vegna gagnrýni á að þetta húsform skapaði ýmiskonar félagsleg vandamál.

Rannsóknir sýndu að börn sem bjuggu á efri hæðum háhýsa léku sér síður úti en önnur börn, og erfitt var fyrir foreldra að fylgjast með þeim úr íbúðunum. Þá var gagnrýnt að hinar stóru opnu svæði umhverfis háhýsin væru berangursleg og lítið notuð til útivistar

Above the sixth floor it can be accepted that old forms of contact with the ground are no longer valid

Ofar 6. hæðar tapast tengsl við yfirborð jarðar

Below the sixth floor, contact with the ground can be more appropriately created in other arrangements of dwellings, therefore these floors are perhaps best used for something else

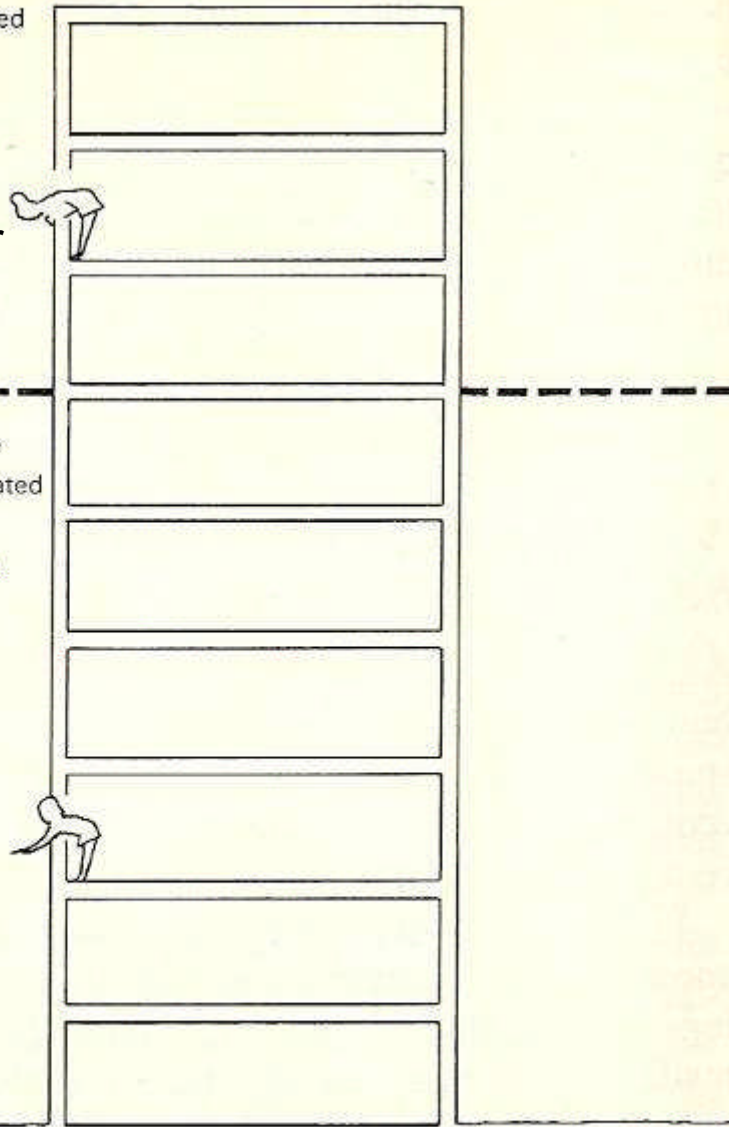


Figure 1. Man living in contact with the horizon.

Pruitt – Igoe

St Louis

Verðlauna fjölbýlishúsaklasi
Architectural forum 1951

Byggt 1955
33 fjölbýlishús 11 hæða
2.800 íbúðir

mikið sparað í öllum
frágangi

Um 1970
voru 40% íbúða auðar

sprengt með dynamíti 1972



Rannsóknir á húsagerðum og vellíðan

Í júlíhefti 2003 í tímaritinu, **Journal of Social Issues**,

er grein eftir G.E. Evans ofl sem ber heitið:

„Housing and mental health”

Þar er gerð grein fyrir hestu niðurstöðum í um 60 rannsóknum á þessu sviði síðustu fjóra áratugi og er farið nákvæmlega yfir aðferðafræði, takmarkanir ofl þetta er flókið viðfangsefni - Öruggustu rannsóknirnar eru samanburðarrannsóknir þar sem fólk á svipuðu félags- og efnahagslegu stigi býr í tvennskönar húsagerðum

Helstu niðurstöður Evans og féлага um heilsufar og vellíðan eftir húsagerðum

- 1. Fjölbýlishús og aðrar húsagerðir:** Í 17 af 18 rannsóknum kom fram verri niðurstaða fyrir fjölbýli, sérstaklega andleg heilsa – félagsleg einangrun og óöryggi
- 2. Hæð í fjölbýlishúsum:** Í 6 af 8 rannsóknum kemur fram að andleg heilsa er verri hjá þeim sem búa á 6. hæð eða ofar, en þeirra sem búa neðar.
- 3. Börn og húsagerðir:** Í nær öllum 10 rannsóknum komu fram meiri hegðunarvandamál í fjölbýlishúsum, einnig mældist hægara þroskaferli yngri barna.
- 4. Gæði húsnæðis og nærumhverfis:** Í nær öllum af 24 rannsóknum kom fram jákvæð fylgni milli gæða húsnæðis og umhverfis og andlegs og líkamlegs heilbrigðis og vellíðunar.

Rannsókn Fannings 1967

Ein mest tilvitnaða rannsókn um tengsl heilbrigðis og vellíðunar og húsagerðar

Könnun gerð á heilsufari fjölskyldna 560 óbreyttra breskra hermanna í herstöð í Þýskalandi.

Fólkið bjó í tvennskona húsnaði 4 hæða fjölbýlishúsum og minni sambýlishúsum. Þetta var fólk af svipuðum félags- og efnahagslegum toga og sótti sömu heilsugæslu.

Niðurstaðan var sú veikindatíðni var 57% hærrí hjá þeim sem bjuggu í fjölbýlishúsunum, sérstaklega andlegir kvillar.

Fanning kenndi um samjöppun fólks, meiri félagslegri einangrun og að garður væri ekki hluti af daglegu lífsrými

enn...

Margar tillögur um háhýsabyggð liggja fyrir á höfuðborgarsvæðinu



- Gæði íslenskra fjölbýlishúsa yfirleitt mikil
- Háhýsi hafa verið vinsæl meðal ákveðinna hópa t.d. eldra fólks
- Frjálst val – lítið um barnafólk í háhýsum
- Þessa þætti þarf að kanna nánar

2010?

KASSAGERÐAREITUR Byggja á fjórar sautján hæða íbúðablokkir sem standa hægra megin á myndinni og sex háhýsi fyrir atvinnu-
starfsemi sem sjást til vinstri. Á milli nýju blokkanna sést í núverandi fjölbýlishús við Kleppsvæg. MYND/CP-ARKITEKTAR

Háhýsi í Laugarnesi

3 Húsnæðis- og búsetuóskir

Húsnæðis- og búsetuóskir Reykvíkinga

Gæði íbúðahverfa.

Samantekt á niðurstöðum rannsóknar

Landrad.is



Land-
ráð sf

Markmið könnunar

Að afla staðgóðra upplýsinga um húsnæðis- og búsetuóskir borgarbúa fyrir stefnumótun borgaryfirvalda í húsnæðis- skipulags- og hönnunarmálum

Grundvallar spurningar

1. Erum við að skipuleggja fjölbreytt hágæða hverfi?
2. Eru nýju hverfin betri eða verri til búsetu en eldri hverfi?
3. Hverjar eru helstu þarfir og óskir borgarbúa um húsnæði

Framkvæmd

Viðhorfskönnun unnin vorið 2003 fyrir Reykjavíkurborg

Í samvinnu við Gallup

Úrtak: 1.673 manns, 885 svör (53%)

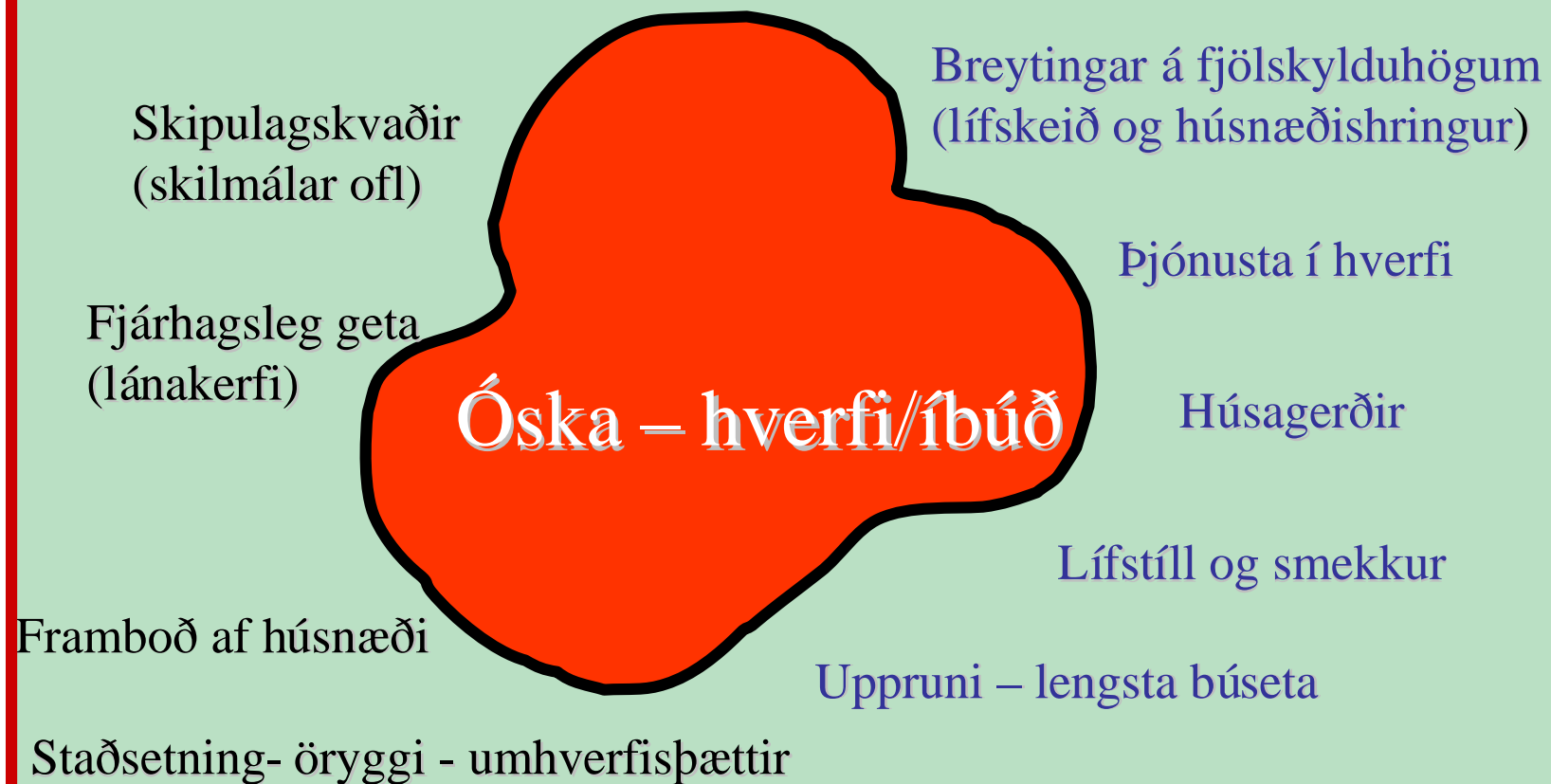
75% notuðu netið og 25% svöruðu með pósti/síma

Þríþætt rannsóknarsnið

1. 45 viðhorfsspurningar *Spurt um* fyrrverandi og núverandi búsetu, búsetu-og húsnæðisóskir og viðhorf til þjónustu og skipulagsmála
2. Mat á 32 myndum út frá búsetuskilyrðum; 20 frá núverandi byggð, 6 nýbyggingasvæði og 6 erlendar myndir. Þær flokkaðar í 6 flokka eftir húsagerðum til að auðvelda greiningu
3. Þrír rýnihópar sem samtals 18 manns tóku þátt. Skipt í hópanna eftir aldri: Spurt um “draumahverfið”, húsagerðir og viðhorf til skipulagsmála

Fræðilegir þættir:

Val á húsnæði og umhverfi



Húsnæðishringur á áttunda áratugnum

- 1. Leiga í fjölbýli eða heima hjá foreldrum**
- 2. Lítil blokkaríbúð**
- 3. Stærri blokkaríbúð**
- 4. Sérbýlishús**
- 5. Minni íbúð í sambýlishúsi**

Dæmi um mynd á neti og spurningu

Almennt séð hversu vel eða illa list þér á þetta umhverfi til búsetu?

- Mjög vel
- Frekar vel
- Hvorki vel né illa
- Frekar illa
- Mjög illa

- Neita að svara
- Veit ekki

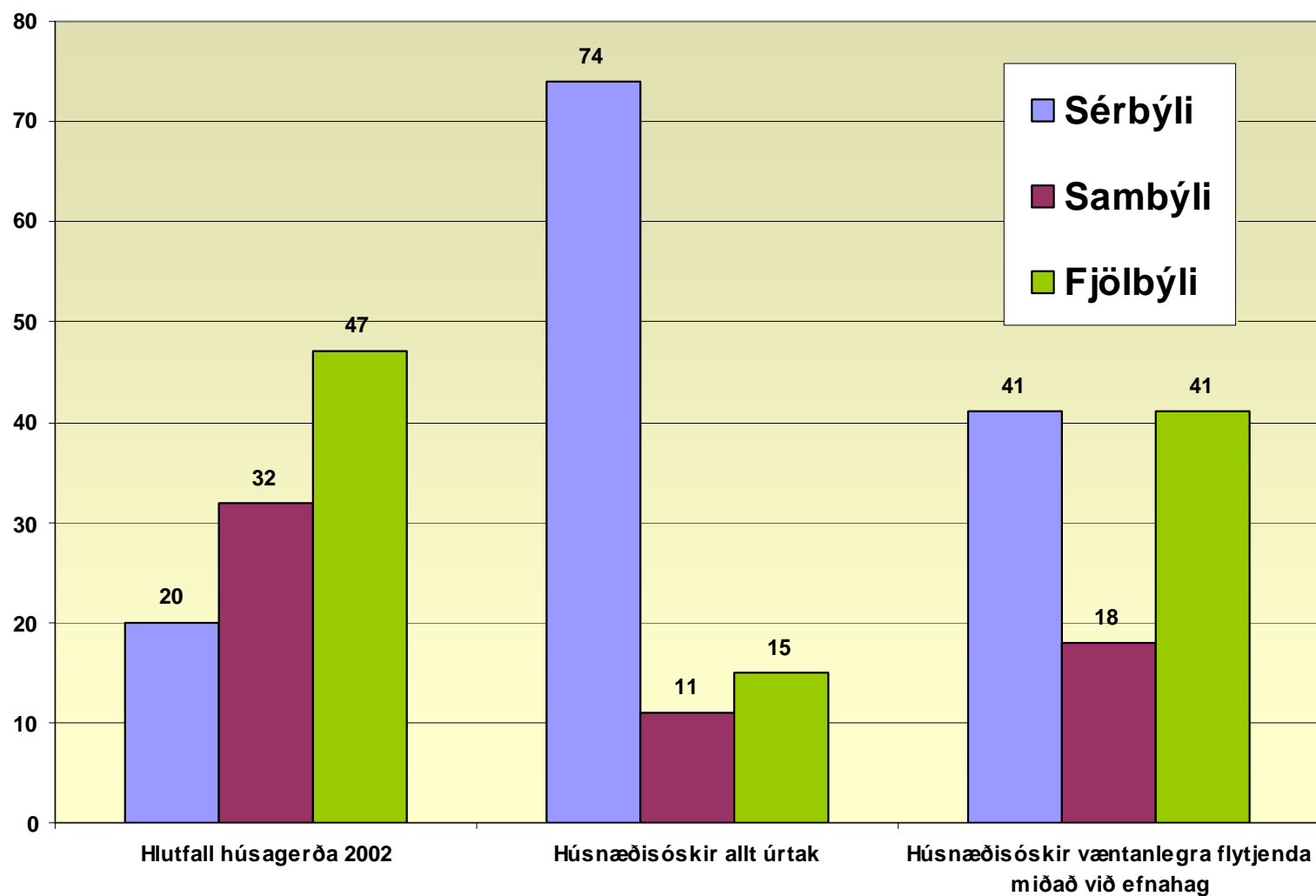


Helstu niðurstöður - búseta

- Fyrri búseta ræður miklu um val á húsnæði og hverfum.
- Gróin hverfi heldur vinsælli en úthverfi, Vesturbær vinsælastur
- Vatnsmýri og miðborg vinsælust af nýbyggingasvæðum
- Úthverfi höfða sterkt til barnafjölskyldna.
- Miðborg höfðar til ungs ógifts fólks og þeirra sem leggja upp úr nálægð við lista- og menningarlíf.

- Mikilvægustu þættir fyrir vali á hverfi: 1) fjölskylduvænt og friðsælt umhverfi 40%, 2) stutt í verslun og þjónustu 13%, 3) gæði grunnskóla 11%, 4) ekki truflun frá umferð 10%, 5) nálægð við miðborg 8%

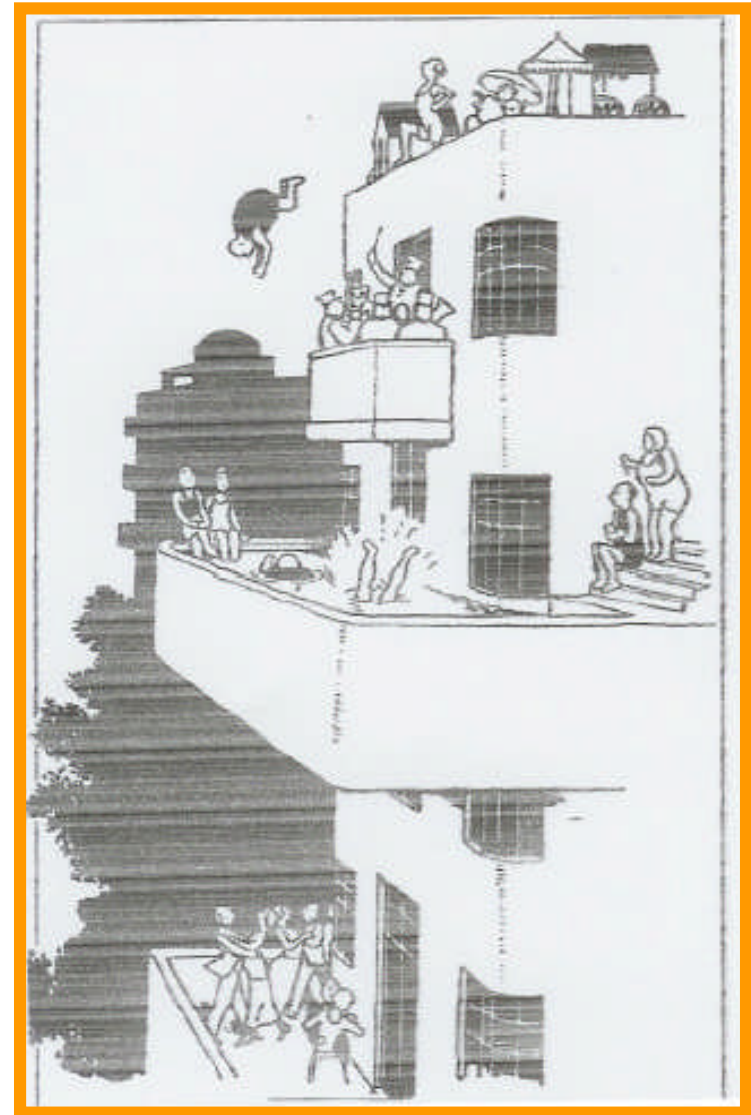
Húsnæðisóskir borgarbúa 2003: Húsagerðir Hlutfallstölur



Fjölbýlishús sem vænlegur kostur

Helstu skilyrði:

- Sérinngangur 28%
- Vel hljóðeinangrað 19%
- Sér þvottahús í íbúð 15%
- Garður, helst sér 12%
- Góðar svalir, í suður 12%
- Rúmgóð 12%



Helstu niðurstöður - húsnæði

- Lang flestir borgarbúar vilja helst búa í sérbýlishúsum, um 75%
- Ef miðað er við efnahag lækkar talan um sérbýlishús í um 40% og íbúð í lágu fjölbýlishúsi er valin af 25% svarenda.
- Í myndapætti kemur fram að nokkuð þétt lág byggð sér- og sambýlishúsa er vinsæl
- Fólk er hlynnt blöndun húsagerða í hverfum en ekki sama hvar stór fjölbýlishús eru staðsett.
- Val á húsagerð fer eftir lífskeiði (aldri) en einnig lífstil og efnahag
- Eftirtaldir þættir skiptu mestu máli við val á íbúð: hönnun 30%, góður garður eða svalir 18%, sér inngangur 16%, gott útsýni 13%, gæði innréttinga 12% og næg bílastæði 10%

Dæmi um myndir og umsagnir



**Nýtt sambýlishús,
bílastæði nærri inngangi**

1. Sæti 72% líkaði vel



**Sérbýlihús í klasa, byggð
umhverfis inngarð**

3. Sæti 67% líkaði vel



Vandað fjölbýli 14.sæti 41%



Vandað fjölbýli 11. sæti 52%



Þétt lágbyggð – þyrping 4. – 5. sæti 66%



Tillaga að blandaðri byggð 7. - 9. s. 54%

Skúlagata



Kannski þegar maður er orðin 70 ára. Þá hefur maður ekkert annað að gera en að taka gólfsettið niður í lyftunni.

Þetta er Skúlagatan, alltof mikil selta.

Erfitt þegar kemur að viðhaldi og þrifnaði.

Ef það er bílastæðahús, þá er þetta kannski í lagi.

Mér finnst þetta ekki nógu mannlegt.

Það er alveg ákveðið fólk sem velur svona húsnæði.

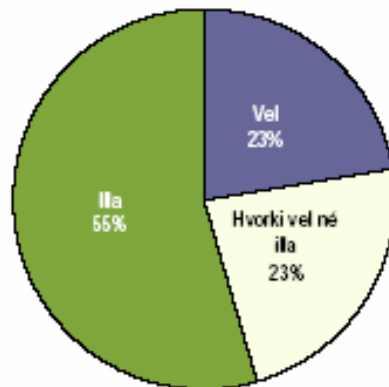
Mér finnst þetta allt í lagi þarna við sjávarsíðuna en alveg skelfilegt við Lund í Kópavogi.

Mér finnst þetta fínt, ég vildi búa þarna.

Er ekki alltaf rok þarna?

27.-28. sæti

23% líkaði vel



Bakkar

Umsagnir í rýnihópum



Þetta er alveg frábært fyrir börn.

Þú þarft að labba langt frá bílastæðinu.

Of mikið af fólki þarna á of litlu plássi.

Ég myndi vilja ráða aðeins meira um umhverfi mitt.

Það er alltaf rok í helvítis undirgöngunum.

Samfélagið í húsinu skiptir miklu máli.

Ég myndi ekki kjósa að búa þarna sjálf, ég vil vera í einbýli, ég færi ekki í blokk.

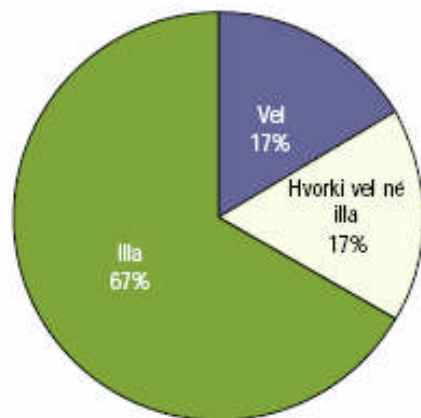
Þetta er Breiðholtið.

Ef ég ætti ekkert annað val, þá myndi ég sætta mig við þetta.

Maður byrjar oft í blokk og fer svo í einbýli og svo í lyftublokk.

32. sæti

17% líkaði vel



Rn : 0,7-0,8

Dæmi um MST - Blikastaðaland



Vorið 2004 vann Land- ráð sf mat á tillögu að rammaskipulagi fyrir Blikastaðaland fyrir IAV

Unnið var með 4 rýnihópa, 40 manns, 3 skipaða almenningi og einn með fagfólki

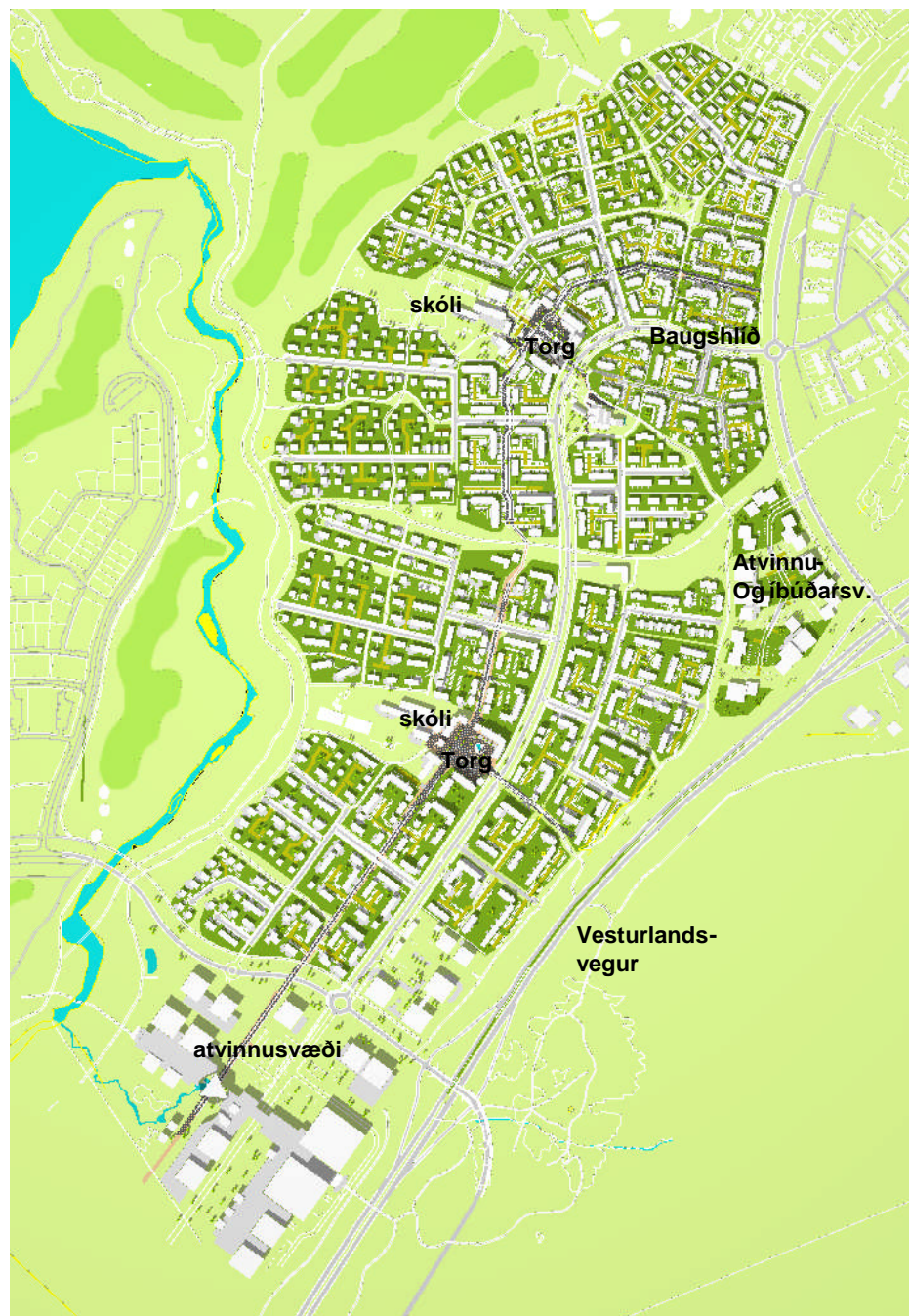
Með 40 spurningum og umræðu í rýnihópum var leitað álags fólks á skipulagstillögunni, kostum og göllum – hvað mætti betur fara - galla nýlegra úthverfa og hvað einnkennir góð íbúðahverfi

Rammaskipulag Blikastaðalands

2000 íbúða byggð á 85ha

Fram komu fjölmargar
ábendingar um skipulagið

- Gatna- og umferðarkerfi
- Um aðgengi að skólum og þjónustukjörnum
- Að auka hlut minni sérbýlishúsa
- Niðurstöður m.a. nýttar við forsögn f. deiliskipulag



4. lokaorð

- Tryggja þarf fjölbreytni í húsagerðum og auka hlut, sér- og sambýlishúsa – skapa þétta og lága byggð
- Marka stefnu um fjölda og staðsetningu háhýsa
- Fylgja eftir könnun um húsnæðis- og búsetuóskir frá 2003 með nýrri könnun
- Kanna sérstaklega ánægju þeirra sem búa í fjölbýlishúsum í borginni – hverjir búa þar - nýbúar?
- „Ritrýna skipulagstillögur“ nýta þrívíddartækni – viðhorfskannir og rýnihópa MST til að bera saman skipulagskosti á vinnslustigi
- Nýta sérfræðipekkingu á fleiri fagsviðum en nú er gert

Borg er fólk - það er óskir þeirra og þarfir sem skipta máli!

