

AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR

2010-2030

2010-2030

Framfylgd aðalskipulags 2016

Miðlun og vistun aðalskipulags

Mælikvarðar. Hvernig miðar að framfylgja markmiðum

Helstu skipulagsverkefni

Húsnæðismarkaður og íbúaforsendur

Aðalskipulagsbreytingar 2016-2017



Reykjavíkurborg
Umhverfis og skipulagssvið

Desember 2016 – 2. árgangur

Ekki endanleg uppsetning skýrslu

1	Inngangur.	3
2	Miðlun aðalskipulags og eftirlit	4
3	Hvernig miðar að framfylgja markmiðum?	5
3.1	Stöðumat og öflugri gagnagrunnar	5
3.2	Mælikvarðar	6
3.2.1	Borgin við Sundin – niðurstöður mælinga 2016.....	10
3.2.2	Skapandi borg – niðurstöður mælinga 2016	13
3.2.3	Græna borgin – niðurstöður mælinga 2016.....	14
3.2.4	Borg fyrir fólk – niðurstöður mælinga 2016.....	21
4	Helstu verkefni vegna framfylgdar aðalskipulagsins	24
5	Húsnæðismarkaður og uppbygging á næstu árum	30
5.1	Uppbygging í Reykjavík til næstu ára. Staða og horfur.	30
5.2	Íbúaspá og þörf fyrir nýtt húsnæði. Endurmat.....	33
6	Aðalskipulagsbreytingar 2016-2017	40
6.1	Aðalskipulagsbreytingar frá gildistöku í febrúar 2014	40
6.2	Þörf á frekari breytingum árið 2017	41

1 Inngangur.

Árleg skýrsla um framfylgd Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 lítur nú dagsins ljós í annað skipti. Tilgangur skýrslunnar er að skapa grundvöll að reglubundnu endurmati á stefnu aðalskipulagsins, tryggja yfirsýn og upplýsingagjöf til kjörinna fulltrúa og leggja mat á það hvernig okkur miðar að ná þeim markmiðum sem sett eru fram í skipulaginu. Yfirlit sem þetta getur verið leiðbeinandi um hvaða verkefni og aðgerðir þarf að setja í forgang og herða á.

Uppbygging skýrslunnar er með svipuðu sniði og fyrir ári. Lögð er megin áhersla á að gera grein fyrir niðurstöðum mælikvarðavinnu, þ.e. hvernig miðar að framfylgja einstökum markmiðum aðalskipulagsins. Í þessari útgáfu eru teknir fyrir heldur færri mælikvarðar en í fyrstu útgáfu skýrslunnar, en stefnt er að því að skapa þá hefð að birta árlega niðurstöður fyrir lykilmælikvarða en annað eða þriðja hvert ár fyrir aðra mælikvarða (kafla 3).

Sem fyrr er gerð grein fyrir vinnu við miðlun aðalskipulagsins og vistun þess og hvaða endurbætur standa fyrir dyrum (kafla 2). Í kafla 4 er gefið stutt yfirlit yfir lykilverkefni sem eru í gangi og varða framfylgd aðalskipulagsins. Í kafla 5 er sérstaklega fjallað um húsnæðismarkaðinn og forsendur og horfur um íbúðapróun, en innleiðing húsnæðisstefnu aðalskipulagsins er sennilega veigamesta verkefnið í framfylgd skipulagsins. Á tímum mikillar uppbyggingar er oft kallað eftir breytingum á stefnu aðalskipulagsins, í smærri og stærri atriðum. Í 6. kafla skýrslunnar er gefið yfirlit yfir áorðnar breytingar á aðalskipulaginu, breytingar sem eru í vinnslu og mögulegar breytingar sem verða viðfangsefni á árinu 2017.

Útgáfa á árlegri skýrslu um framfylgd aðalskipulagsins er mikilvægur liður í að tryggja viðvarandi umræðu um langtímastefnumörkun borgarinnar og að gera aðalskipulagið að öflugra stjórnþæki.

2 Miðlun aðalskipulags og eftirlit

Árangursrík framfylgd aðalskipulagsins felst í því að kynna stöðugt megin markmið þess og gera stefnuákvæði þess aðgengileg fyrir stjórnmalamenn, embættismenn, framkvæmdaaðila og allan almenning.

Áframhaldandi kynning og miðlun aðalskipulagsins er margþætt og mun á næsta ári felast í frekari endurbótum á vefsvæði aðalskipulagsins (adalskipulag.is), skipulagssjá, almennum kynningum fyrir þá hópa sem þess óska og leiðbeiningum og gátlistum fyrir mismunandi skrifstofur borgarinnar.

Í ljósi þess að stöðugt er verið að gera breytingar á aðalskipulaginu í einstökum atriðum, er mikilvægt að miðla þeim breytingum meðan þær eru í vinnslu og gera staðfestar breytingar aðgengilegar (sjá adalskipulag.is). Uppfæra þarf gögn aðalskipulagsins eins og kostur er, við hverja breytingu og er forgangsatriði að skipulagssjá endurspegli ávallt aðalskipulagið m.s.br.

Skipulagssjá hefur nú verið færð í nýtt og betra umhverfi. Samhliða þeirri vinnu voru skoðaðir möguleikar þess að víkka aðalskipulagssjónna út og gera fleiri skipulagsákvæði aðgengileg þar. Einkum hefur verið horft til þess að endurbæta framsetningu í sjánni varðandi stefnu um miðborgina, aðalgötur og kjarna innan íbúðarbyggðar. Einnig hefur verið kannað að gera stöðu ýmissa leyfisveitinga aðgengilega í sjánni, þannig að hægt sé að sjá t.d. starfsleyfisskylda gististaði eða matvöruverslanir eftir landnotkunarsvæðum. Þróun í þessa átt verður viðfangsefni á árinu 2017.

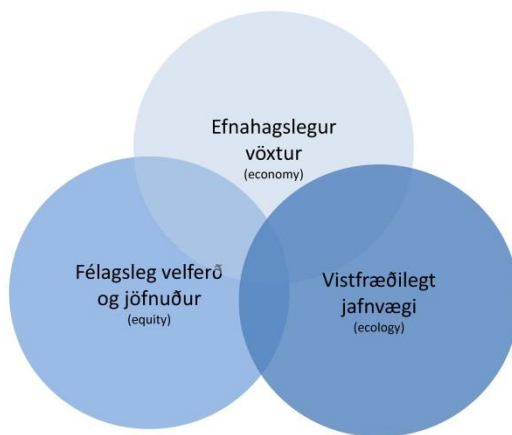
Útgáfa árlegrar skýrslu um framfylgd aðalskipulagsins, sem birtist í fyrsta skipti árið 2015, er einnig mikilvægur vettvangur til að halda stefnumörkun aðalskipulagsins á lofti, ekki síst fyrir stjórnmalamenn og embættismenn innan borgarinnar. Megin þáttur í skýrslugerðinni er mat á því hvernig miðar að ná markmiðum aðalskipulagsins. Regluleg stöðutaka á þróun borgarinnar er mikilvæg til að meta hvort ástæða er til að ráðast í breytingar á stefnunni, þ.e. hvort forsendur stefnunnar hafa tekið verulegum breytingum.

3 Hvernig miðar að framfylgja markmiðum?

3.1 Stöðumat og öflugri gagnagrunnar

Mikilvægt er að skilgreina ákveðna mælikvarða til að meta hvernig miðar að ná einstökum markmiðum aðalskipulagsins. Regluleg stöðutaka á þróun borgarinnar er enn fremur mikilvæg til að meta hvort ástæða er til að ráðast í breytingar á stefnunni, þ.e. hvort forsendur stefnunnar hafa tekið verulegum breytingum.

Auk mælikvarða og stöðumats sem birtist í árlegum skýrslum aðalskipulagsins er nauðsynlegt að þróa gagnagrunna sem eru lifandi árið um kring, vegna einstakra ákvæða aðalskipulagsins. Fjöldmörg ákvæði í nýju aðalskipulagi og öðrum skipulagsáætlunum kalla á ítarlegri og aðgengilegri gögn við mat á skipulagsáformum og við ákvarðanatöku. Þetta varðar m.a. ákvæði Miðborgarstefnu, Húsnæðisstefnu, Samgöngustefnu og Kaupmanninn á horninu í nýju aðalskipulagi. Auka þarf greiningarmöguleika í landupplýsingakerfum borgarinnar og gera upplýsingarnar almennt aðgengilegri. Það getur kallað á mögulega samvinnu við viðkomandi ríkisstofnanir Markmiðið er gera sem mest að upplýsingum aðgengilegar, uppfærðar til dagsins í dag, þannig að ekki þurfi að ráðast í átaksvinnu hverju sinni. Stefnt er að því að leiða sem flestar upplýsingar í gegnum landupplýsingakerfi borgarinnar. Þetta á t.d. við um upplýsingar um starfsemi við götuhliðar í miðborginni, staðsetningu matvöruverslana, flokkun og staðsetningu vínveitingahúsa, umfang og staðsetningu gistirýma. Hér er um langtímaverkefni að ræða sem þarf að vera í stöðugri þróun.



3.2 Mælikvarðar

Mikilvægt er að meta þróun borgarinnar ár hvert með tilliti til markmiða aðalskipulagsins. Við skilgreiningu og val mælikvarða er horft til þess að þeir nái utan um lykil markmið í helstu málaflokkum aðalskipulagsins. Stefna aðalskipulagsins er sett fram í fjórum megin köflum, sem spila með ákveðnum hætti með þremur meginstoðum sjálfbærrar þróunar, sbr. leiðbeinandi markmið fyrir hverfisSKIPULAG borgarinnar. Algengt er að móta mælikvarða um borgarþróun útfrá meginstoðum sjálfbærrar þróunar. Þó aðalskipulag sé yfirgripsmikil stefna og sé sennilega eitt mikilvægasta verkfæri borgarinnar í framfylgd stefnu um sjálfbæra þróun, þá nær það ekki utan um alla þá þætti sem sjálfbærni hugtakið fjallar um. Mælikvarðar aðalskipulagsins, umhverfis- og auðlindastefnunnar og hverfisSKIPULAGS geta hinsvegar verið grundvöllur að frekari þróun heildrænna mælikvarða fyrir borgina og er mikilvægt að huga að því m.a. við þróun Ábókar Reykjavíkur og mælikvarða um grænan hagvöxt.

Í skýrslu um framfylgd aðalskipulagsins árið 2015 voru settir fram í fyrsta skipti tillögur um mælikvarða fyrir hina fjóra megin kafla aðalskipulagsins. Ákveðið var að setja fram fleiri mælikvarða en færri og tilnefna ákveðna lykilmælikvarða. Í þessari skýrslu hefur yfirlit mælikvarða verið endurskoðaða lítillega. Einstaka mælikvarðar hafa verið endur skilgreindir, öðrum bætt við og einhverjir felldir út. Eins og getið er um í inngangi eru birtar niðurstöður fyrir heldur færri mælikvarða en í fyrstu útgáfu. Niðurstöður lykilmælikvarða verða birtar árlega en fyrir aðra, eftir atvikum annað eða þriðja hvert ár. Þetta verður þó metið eftir því í hvaða málaflokkum er brýnast að fylgjast náið með gangi mála hverju sinni. Hin mikla uppbygging ferðaþjónustunnar undanfarin misseri gefa t.a.m. til að mynda tilefni til að skoða sérstaklega mælikvarða tengda henni.

Val mælikvarða miðast almennt við að þeir dekki megin markmið aðalskipulagsins en valið takmarkast einnig að nokkru leyti við þær upplýsingar sem hægt er að ná úr landupplýsingakerfi borgarinnar og öðrum gagnagrunnum. Mælikvarðarnir eru einnig mótaðir með hliðsjón af áður skilgreindum umhverfisvísnum vegna Umhverfis- og auðlindastefnu

borgarinnar. Enn fremur hafa verið skilgreindir ýmsir tölfræðiþættir sem almennt lýsa þróun og uppbyggingu borgarinnar.

Gerð er grein fyrir þeim mælikvörðum sem hafa verið skilgreindir hér að neðan (Töflur 1-4). Mikilvægt er skapa sem fyrst festu í mælikvarðavinnunni og samstöðu um lykil mælikvarða. Mögulegir lykil mælikvarðar og aðrir þeir sem gerð er grein fyrir í þessari útgáfu, eru feitletraðir.

Borgin við Sundin: Þróun byggðar og húsnæðisstefna
Fjöldi íbúa Hlutfall íbúa á aldrinum 0-14 ára Hlutfall íbúa á aldrinum 20-34 ára Hlutfall íbúa 80 ára og eldri
Hlutfall íbúa Reykjavíkur af heildaríbúafjölda landsins
Búferlaflutningar til og frá Reykjavík og milli borgarhluta
Fjöldi íbúða (fullgerðar, hafin smíði á)
Meðalstærð nýrra íbúða (samþykktar / fullgerðar)
Hlutföll nýrra íbúða eftir herbergjafjölda
Hlutfall fjölbýlis
Hlutfall nýbygginga íbúða á þéttingarreitum
Fjöldi íbúa á ha innan vaxtarmarka Reykjavíkur (sbr. mynd 10, bls. 41)

Tafla 1. Mælikvarðar fyrir þróun byggðar og húsnæðismál.

Skapandi borg: Atvinnuþróun og uppbygging atvinnuhúsnæðis
Magn atvinnuhúsnæðis eftir gerð
Hlutfall atvinnugreina (Vinnumarkaðskönnun Hagstofunnar)
Atvinnustig. Hlutfall atvinnulausra í Reykjavík
Fjöldi háskólanema
Fjöldi gistinguferðamanna
Hóteluppbygging – hlutfall af samþykktum áformum um atvinnuhúsnæði (nýbyggingar)
Fjöldi safna, listgallería, kvikmyndahúsa

Tafla 2. Mælikvarðar fyrir atvinnuþróun og atvinnuhúsnæði.

Vinnu við þróun og skilgreiningu mælikvarða verður haldið áfram á árinu 2017 ásamt vinnu að því að efla gagnagrunna aðalskipulagsins. Hér að neðan er gerð grein fyrir þeim niðurstöðum sem liggja fyrir á árinu 2016.

Til að taka réttar ákvarðanir er mikilvægt að allir hlutaðeigandi séu meðvitaðir um hvernig miðar að ná settum markmiðum aðalskipulagsins og um raunþróun borgarinnar frá staðfestingu þess.

Almennt er miðað við að skoða þróun frá grunnári aðalskipulagsins, frá árinu 2010, en í sumum tilvikum er horft lengra til baka.

Græna borgin: Samgöngur, opin svæði og umhverfismál
Jafnvægi í dreifingu íbúa og starfa
Magn bílumferðar (samanlagðar sniðtalingar)
Umferð á íbúa
Fjöldi fólksbíla á hverja 1000 íbúa
Fjöldi gjaldskyldra bílastæða
Ferðavenjur (modal split)
Fjöldi ferða með strætisvögnum á íbúa (á höfuðborgarsvæðinu)
Fjöldi íbúa innan 400 m/200 m frá biðstöð strætisvagna (geisli)
Lengd forgangsreina
Fjöldi biðstöðva með skýli
Lengd útivistarstíga (sameiginlegir göngu- og hjólastígar)
Lengd hjólreiðastíga (sjá Umhverfis- og auðlindastefnu)
Hlutfall íbúa í innan við 300 m göngufjarlægð frá útivistarsvæði (>2000 m ²)
Hlutfall þéttingar á röskuðum svæðum (brownfield) (sjá Umhverfis- og auðlindastefnu)
Losun gróðurhúsalofttegunda í CO₂ ígildum (tonn) (sjá Umhverfis- og auðlindastefnu)
Fjöldi plantaðra trjáa í borgarlandinu
Stærð (og fjöldi) grenndar matjurtagarða

Tafla 3. Mælikvarðar fyrir samgöngur, opin svæði og umhverfismál.

Borg fyrir fólk: Gæði byggðar
Fjöldi skipulags- og hönnunarsamkeppna
Fjöldi friðlýstra húsa
Stærð hverfisverndarsvæða vegna byggðaverndar
Endurhönnun gatnaumhverfis (lengd)
Göngugötur (lengd)
Fjöldi bekkja
Fjöldi íbúa innan við 400 m frá matvöruverslun (300 radíus)
Félagsleg staða hverfa/borgarhluta (hlutfall innflytjenda/hlutfall leiguhúsnaðis..)
Hlutfall íbúða á vegum húsnaðisfélaga (mælikvarði á „viðráðanleika“)
Hlutfall verslana af skilgreindum götuhliðum í miðborginni
Hlutfall veitingahúsa af skilgreindum götuhliðum í miðborginni
Fjöldi íbúa innan Hringbrautar (þróun miðborgar-ferðamannaborgin vs. hverfisborgin)

Tafla 4. Mælikvarðar á gæði byggðar.

Framfylgd AR2010-2030. Mælikvarðar 2016	
Fjöldi íbúa	+/-
Fjöldi íbúða (fullgerðar, íhafin smíði á)	+
Hlutfall nýbygginga íbúða á þéttingarreitum	+
Fjöldi íbúa á ha innan vaxtarmarka Reykjavíkur	+/-
Umferð á íbúa	-/+
Ferðavenjur (modal split) – mæling 2014	+
Fjöldi íbúa innan 400 m/200 m frá biðstöð strætisvagna (geisli)	+
Lengd hjólréiðastíga	+
Losun gróðurhúsalofttegunda í þúsundum CO ₂ ígilda	-/+
Fjöldi íbúa innan við 400 m frá matvöruverslun (geisli)	+
Hlutfall íbúða á vegum húsnæðisfélaga –íbúðir á viðráðanlegu verði	+
Fjöldi íbúa innan Hringbrautar (þróun miðborgar-ferðamannaborgin vs. hverfisborgin)	-
+ þróun í samræmi við markmið +/- þróun í samræmi við markmið en hægar en gert var ráð fyrir -/+ herða þarf á framfylgd viðkomandi markmiðs - þróun ekki í samræmi við markmið	

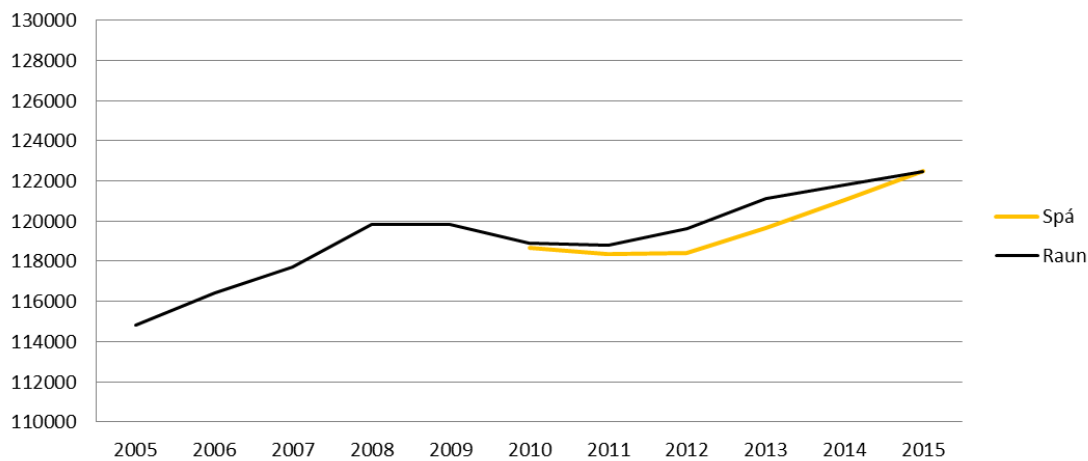
Lykilmælikvarðar 2016. Niðurstöður fyrir helstu mælikvarða sem voru teknir til skoðunar árið 2016. Niðurstöðurnar eru áminning um hvar grípa þarf strax til aðgerða (rautt) og hvar þarf fylgjast náið með þróun mála og huga að aðgerðum (gult).

3.2.1 Borgin við Sundin – niðurstöður mælinga 2016

3.2.1.1 Íbúapróun og aldursskipting

Íbúapróun í Reykjavík 2010-2015 Spá aðalskipulag og þróun í raun

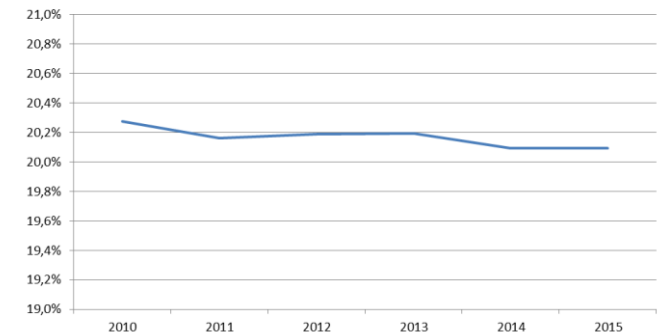
Heimild: Hagstofa Íslands og AR2010-2030



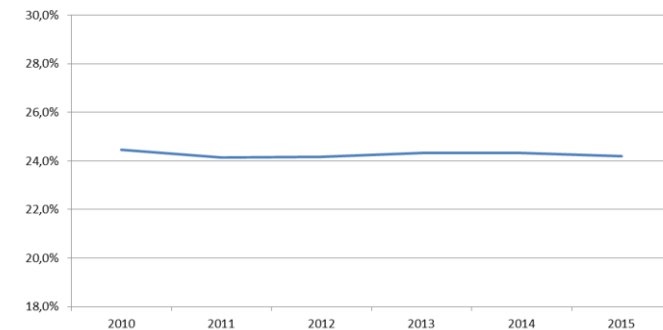
Við mótun stefnu til framtíðar er nauðsynlegt að gera sér grein fyrir því hver vöxtur borgarinnar verður. Til að gera áætlanir um þörf fyrir nýtt land undir þéttbýli, um fjölgun íbúða og um stækkun atvinnuhúsnæðis þurfa að liggja fyrir spár um fjölgun íbúa og starfa. Reykjavík er hluti af húsnæðis- og atvinnumarkaði höfuðborgarsvæðisins og raunar alls Suðvesturlands. Stefna borgarinnar í atvinnu- og húsnæðismálum, svo sem um framboð byggingarlands og um gæði umhverfis og þjónustu, er því mikilvæg forsenda íbúaspár. Íbúaspá aðalskipulags er að grunni til vísindaleg spá byggð á hlutlægum forsendum en ekki síður sóknaráætlun um fjölgun íbúa og starfa.

Breytingar á íbúafjölda er grundvallar mælikvarði á þróun borga og samfélags þeirra. Fjölgun íbúa þarf ekki að vera markmið í sjálfu sér en það er mikilvægt fyrir samfélagið að viðhalda ákveðnu jafnvægi í aldurssamsetningu. Í AR2010-2030 eru sett fram ákveðin viðmið um íbúapróun sem stefnumörkunin grundvallast á. Það er því mikilvægt að fylgjast með hvort íbúapróun í raun vikur verulega frá þeim viðmiðum sem sett eru, bæði varðandi heildar íbúafjölda og viðmið um þróun í aldurssamsetningu.

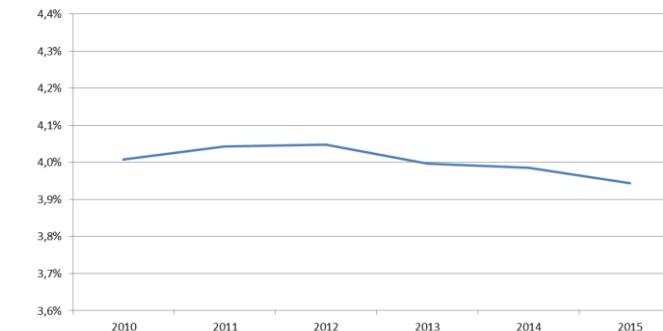
Hlutfall barna í Reykjavík af heildar íbúafjölda (0-15 ára)



Hlutfall ungs fólks í Reykjavík af heildar íbúafjölda (20-34 ára)



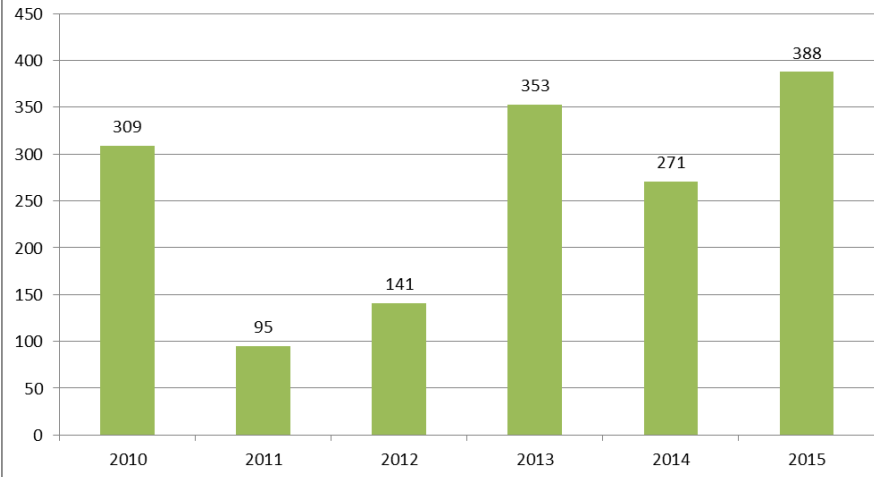
Hlutfall eldra fólks í Reykjavík af heildar íbúafjölda (80 ára og eldri)



3.2.1.2 Íbúðarhúsnæði og þróun í uppbyggingu

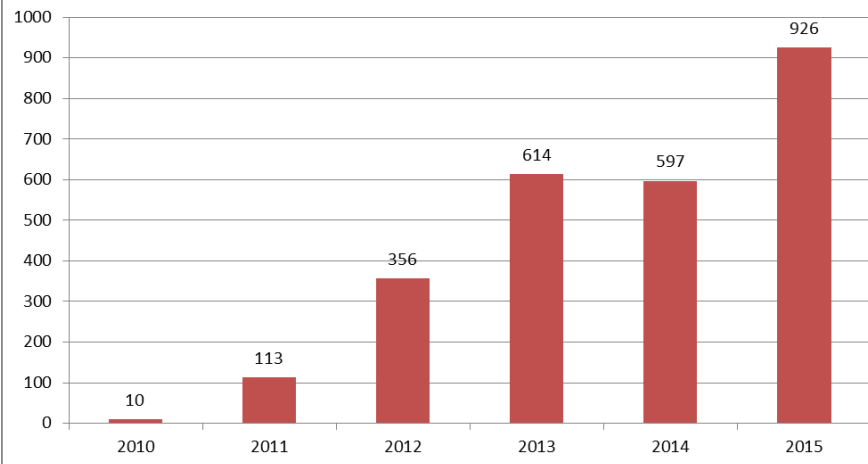
Fjöldi fullgerðra íbúða í Reykjavík 2010 til 2015.

Heimild: Byggingarfulltrúi 2016



Fjöldi íbúða sem hafin er bygging á 2010-2015.

Heimild: Byggingarfulltrúi 2016

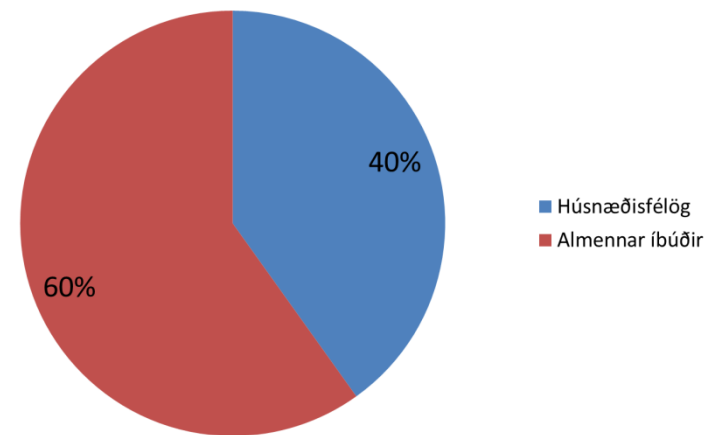


Leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsnæðis og búsetukosta fyrir alla félagshópa.

Innan hvers hverfis verði fjölbreytt framboð húsnæðis, minni og stærri íbúða í fjölbýli og sérþýli, til að tryggja félagslega fjölbreytni hverfanna. Til skemmri tíma verði lögð sérstök áhersla á að auka framboð smærri íbúða.

Úthlutun íbúða í Reykjavík 2014-2022

*Leigubúðir á vegum húsnæðisfélaga (þ.m.t. Félagsbústaðir), búseturéttaríbúðir, eldri borgarar, hjúkrunaríbúðir, nemendabúðir, auk leigubúða á almennum markaði.



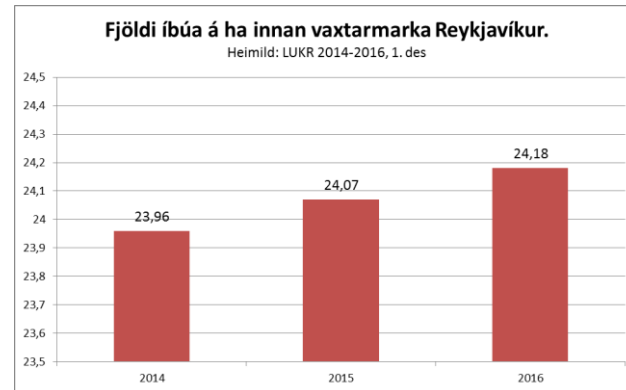
Stefnt verði að því að allt að 25% íbúða verði miðaðar við þarfir þeirra sem ekki vilja leggja eða ekki geta lagt mikið fé í eigið húsnæði. Uppbygging slíks húsnæðis verði einkum á miðlægum svæðum sem auðvelt er þjóna með góðum almenningssamgöngum.

3.2.1.3 Þróun byggðar. Hlutfall uppbyggingar á þéttingarsvæðum



24,2

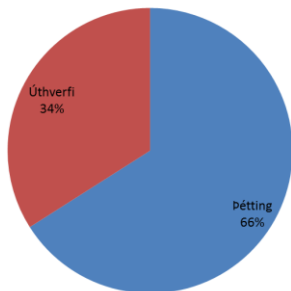
íbúar á ha innan vaxtarmarka AR2010-2030
árið 2016



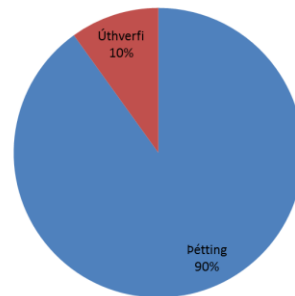
Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 – 2030 er gert ráð fyrir því að að minnsta kosti 90% allra nýrra íbúða á skipulagstímabilinu rísi innan núverandi þéttbýlismarka.

Markmiðið er að skapa heildstæðari og þéttari borgarbyggð og nýta þar með betur land og fjárfestingar í gatna- og veitukerfum og þjónustustofnunum. Með þéttari byggð dregur almennt úr vegalengdum, samgöngukostnaði og umhverfisáhrifum samgangna. Til að framfylgja þessu markmiði er uppbygging á miðlægum svæðum í algjörum forgangi.

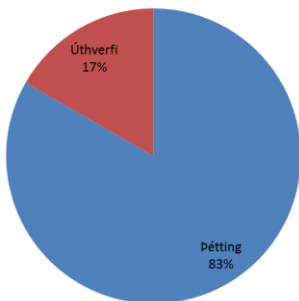
Hlutfall íbúða sem byrjað er að byggja árið 2014



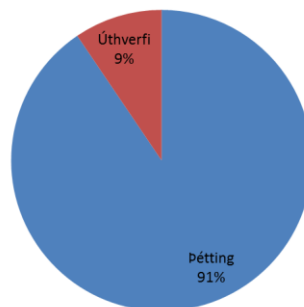
Hlutfall íbúða sem byrjað er að byggja árið 2015



Hlutfall íbúða sem byrjað er að byggja árið 2016



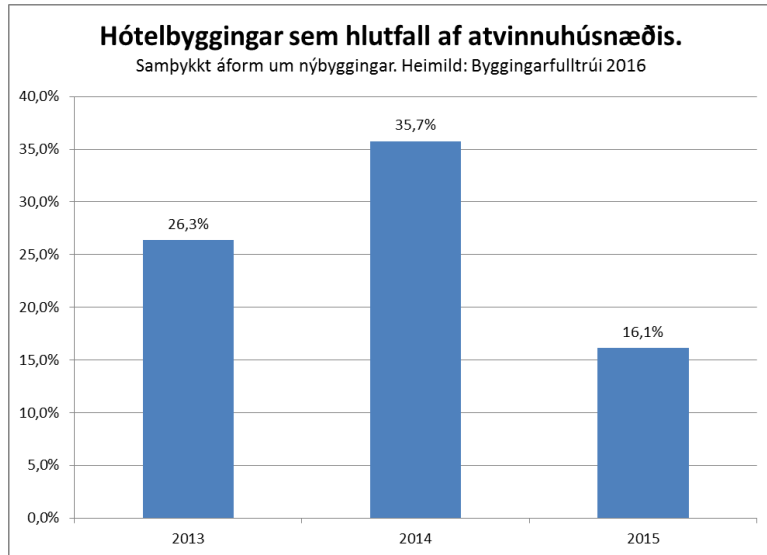
Hlutfall íbúða sem byrjað er að byggja árið 2017



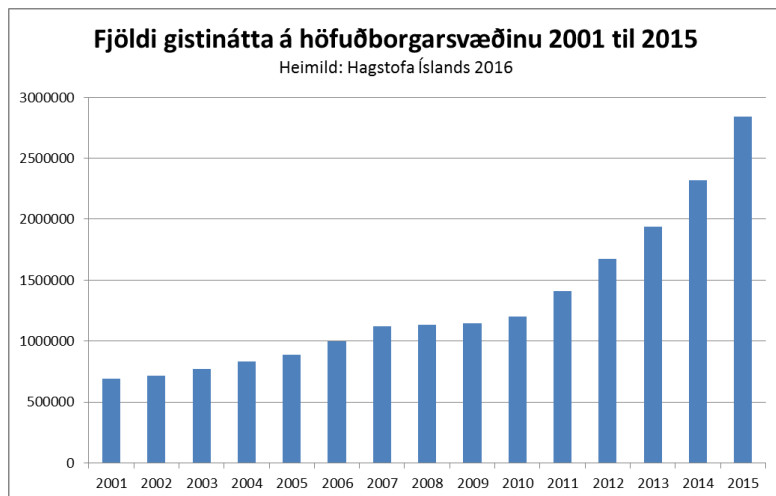
Ljóst er að nánast 100% uppbyggingar verður innan skilgreindra vaxtarmarka á allra næstu árum. Uppbyggingarsvæði innan vaxtarmarka eru hinsvegar mis miðlæg og því rétt að átta sig á hlutföllum milli svæða sem eru í útjaðri og svæða sem eru innan gróinna hverfa. Á myndritunum hér til hliðar er svæðunum skipt í tvennt, annars vegar þétting og hinsvegar úthverfi. Þau byggingarsvæði sem eru skilgreind sem úthverfi eru Úlfarsárdalur (hverfi I), Reynisvatnsás og Norðlingaholt. Þau eru öll innan skilgreindra vaxtarmarka AR2010-2030.

3.2.2 Skapandi borg – niðurstöður mælinga 2016

3.2.2.1 Atvinnuþróun – uppbygging ferðaþjónustu



Í Reykjavík eru helstu atvinnusvæði á höfuðborgarsvæðinu og landinu öllu, hvort sem litið er til starfsemi á sviði hátækni og þekkingar, háskóla, fjármála, verslunar og þjónustu, opinberrar stjórnsýslu, menningar og lista, ferðaþjónustu, matvælaframleiðslu, flutninga eða iðnaðar. Styrkur atvinnulífsins í Reykjavík er fjölbreytni þess. Skynsamlegt er að viðhalda þessari fjölbreytni og skapa samtímis vaxtarskilyrði fyrir nýjar atvinnugreinar, einkum á sviði hátækni, grænnar orkunýtingar og menningar. Reykjavík styrkir þannig hlutverk sitt sem höfuðborg landsins og forystuafli í vaxandi alþjóðlegri samkeppni um fyrirtæki, vinnuafli og ferðamenn..



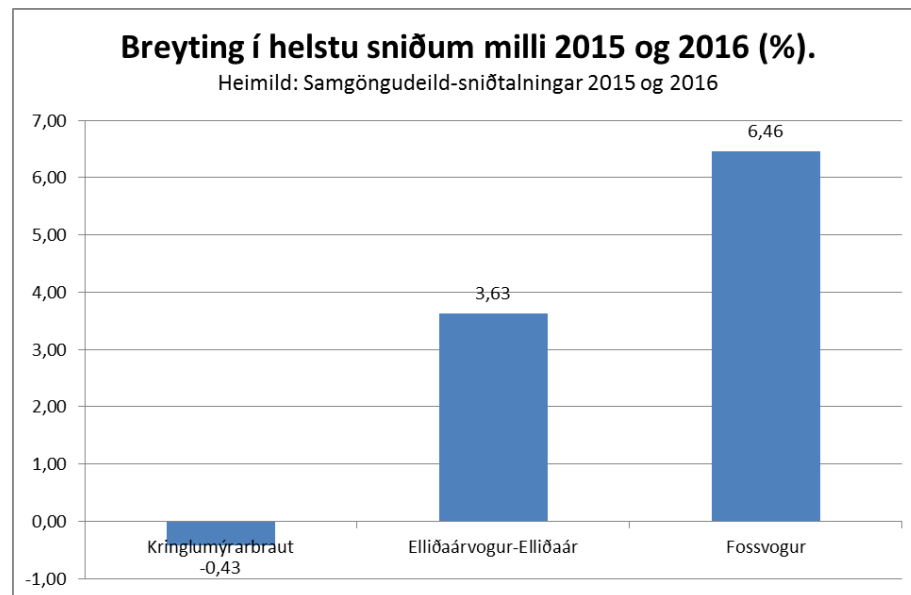
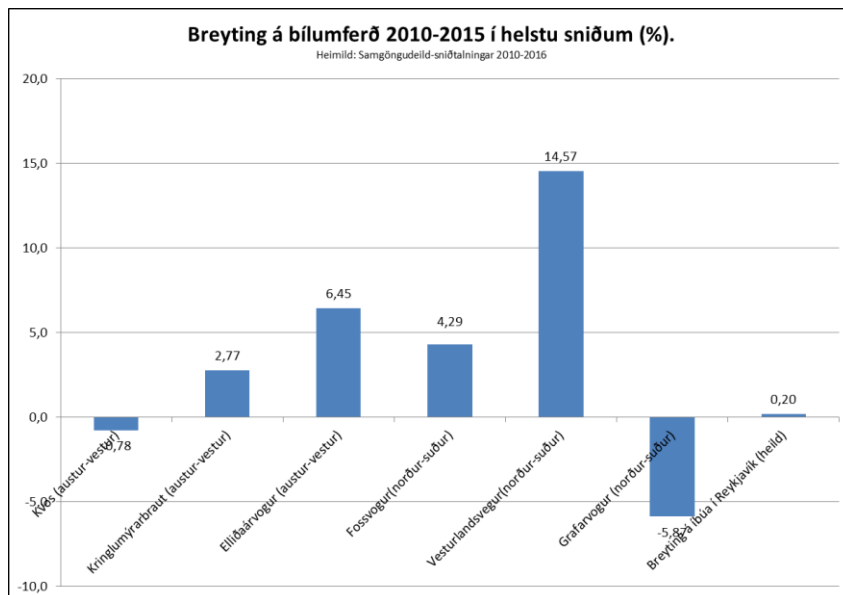
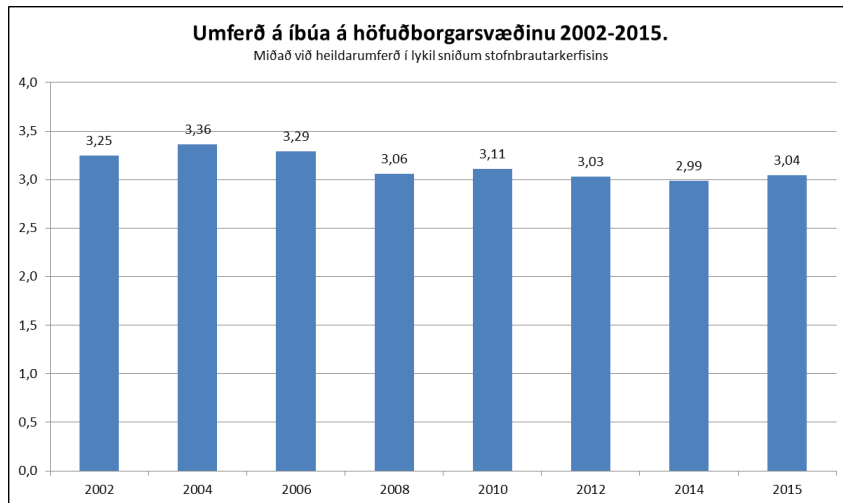
Vöxtur ferðaþjónustunnar hefur verið gríðarlegur frá því að aðalskipulagið var samþykkt fyrir 3 árum. Forsendur hafa því breyst verulega og eru nú í vinnslu tvær breytingar á aðalskipulaginu sem miða að því að setja frekari ákvæði um gistinguáttá í borginni.

Síðan aðalskipulagi tók gildi í byrjun árs hefur gistinguáttum fjölgað yfir 50% og þær hafa nærri þrefaldast frá árinu 2010, er lagður var grunnur að megin forsendum skipulagsins.

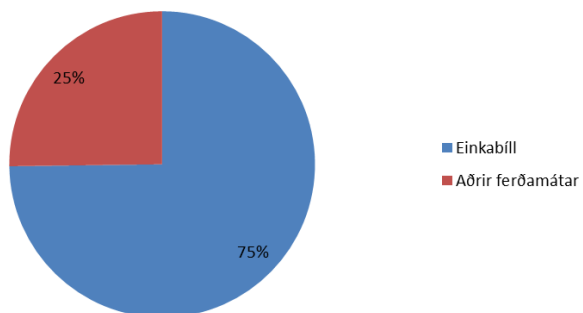
3.2.3 Græna borgin – niðurstöður mælinga 2016

3.2.3.1 Þróun bílumferðar

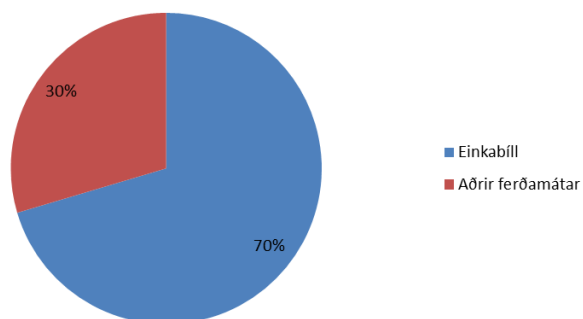
Megin viðmiðið er að með breyttum ferðavenjum verði vegið á móti þeirri umferðarukningu sem þétting byggðar leiðir af sér. Þannig verði aukning bílumferðar í gatnakerfinu aðeins óveruleg á skipulagstímabilinu þrátt fyrir fjölgun íbúa og starfa.



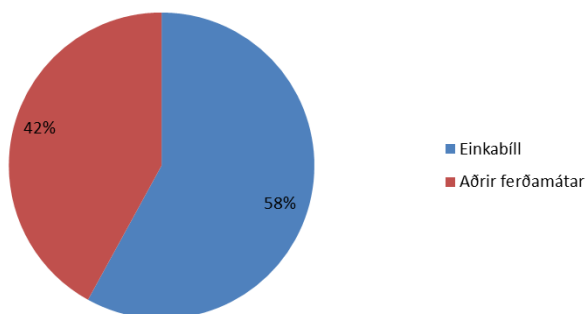
Hlutfall ferða með einkabílum árið 2011



Hlutfall ferða með einkabílum árið 2014



Hlutfall ferða með einkabílum árið 2030



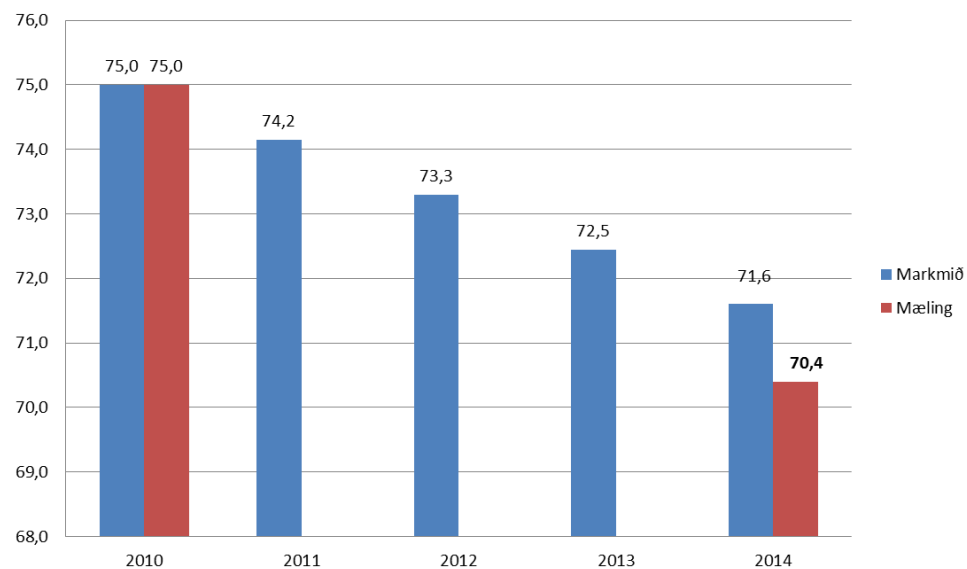
3.2.3.2 Ferðavenjur (modal split)

Í aðalskipulaginu eru boðaðar róttækar breytingar frá fyrri stefnu um uppbyggingu og þróun samgöngukerfa. Höfuðáhersla er lögð á að efla aðra ferðamáta en einkabílinn og draga þar með úr aukningu bílumferðar. Markmiðið er að notkun einkabílsins dragist saman, þannig að hlutfeld bílferða af öllum ferðum lækki úr 75% árið 2011 í 58% árið 2030.

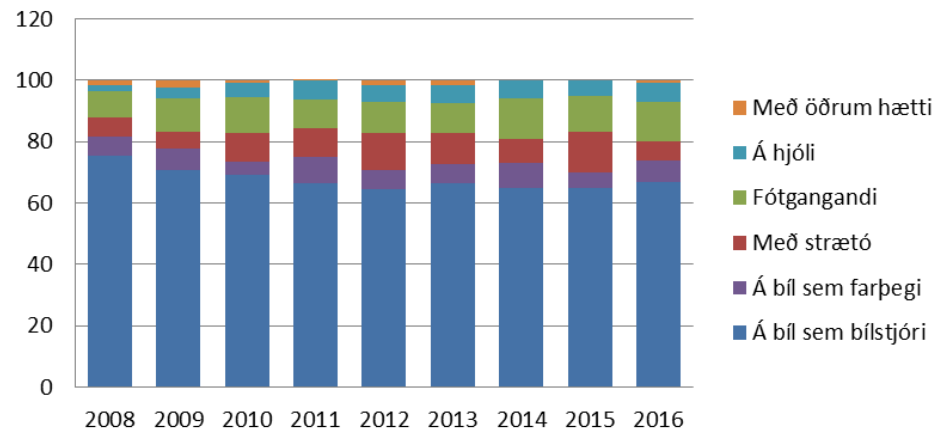
.

Hlutfeld einkabílsins í ferðavenjum (%).

Markmið aðalskipulagsins og mælingar. Heimild: Capacent 2011, 2014



Með hvaða hætti ferðast þú að jafnaði til vinnu eða skóla á morgnana?

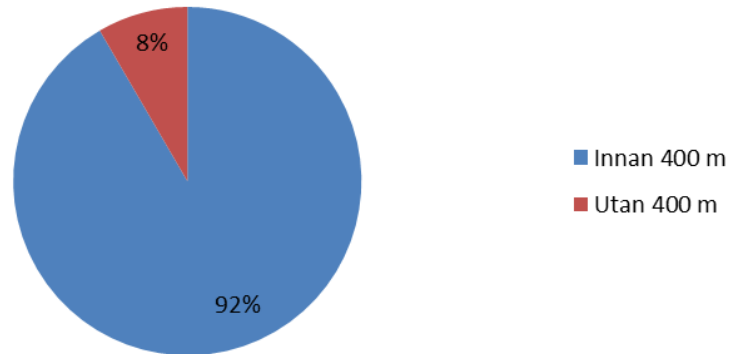


Umhverfis- og auðlindastefna - Samgöngur.

Mælikvarði: Ferðamáti, hlutfall borgarbúa sem ganga, hjóla eða nýta almenningssamgöngur til vinnu skv. spurningakönnun. Undanfarin ár hafa verið gerðar viðhorfsskannanir á ferðamáta Reykvíkinga en ferðamáti gefur vísbendingu um umhverfisáhrif samgangna. Könnunin hefur verið gerð með sambærilegum hætti síðan 2006..

3.2.3.3 Almenningsamgöngur – þéttleiki við biðstöðvar

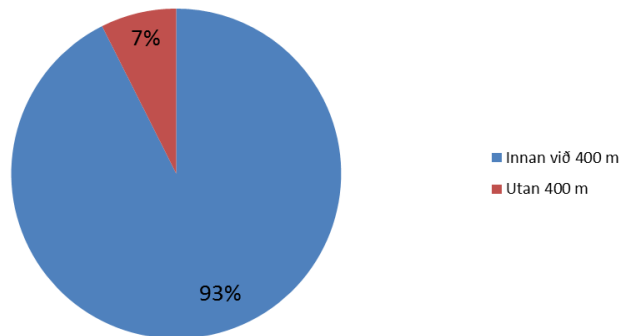
Hlutfall íbúa 2014 innan við 400 m (geisla)
frá biðstöð strætisvagna. Heimild: LUKR 2014



Strætisvagnþjónusta verði raunhæfur valkostur í öllum hverfum borgarinnar, jafnt í atvinnuhverfum sem íbúðarhverfum. Stuðlað verði að betri almenningssamgöngum innan hverfa og betri tengingum við helstu stofnanir og élagsmiðstöðvar.

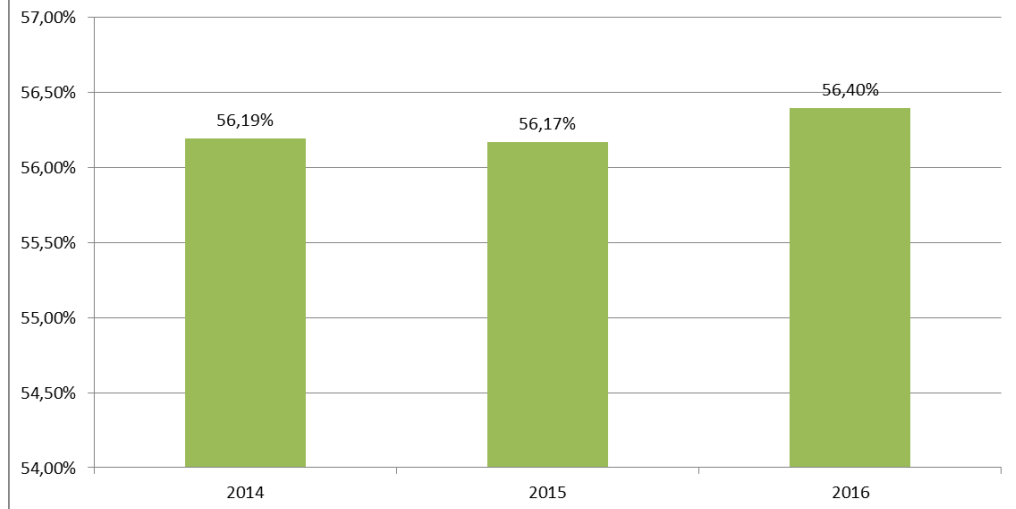
Þéttleiki byggðar og fjölbreytni landnotkunar verði mest í nágrenni biðstöðva strætisvagna og meðfram helstu leiðum þeirra.

Hlutfall íbúa 2016 innan við 400 m (geisla) frá
biðstöð strætisvagna. Heimild: LUKR 2016

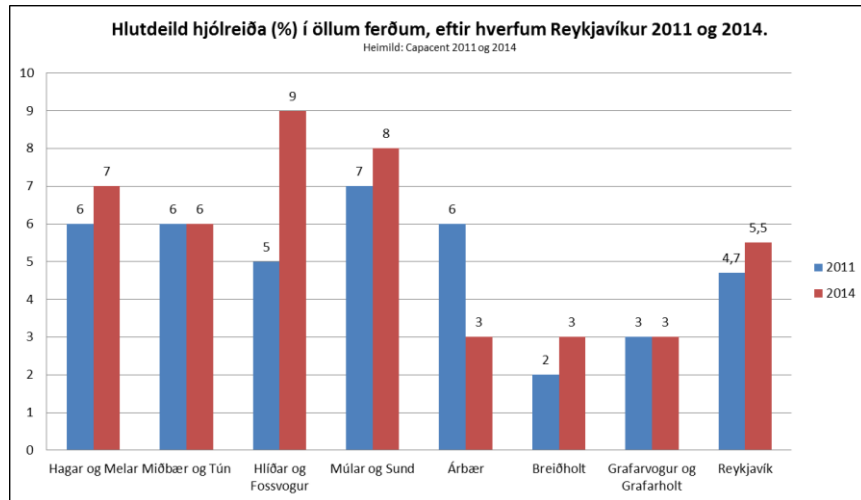


Hlutfall íbúa í innan við 200 m frá biðstöð strætisvagna (%).

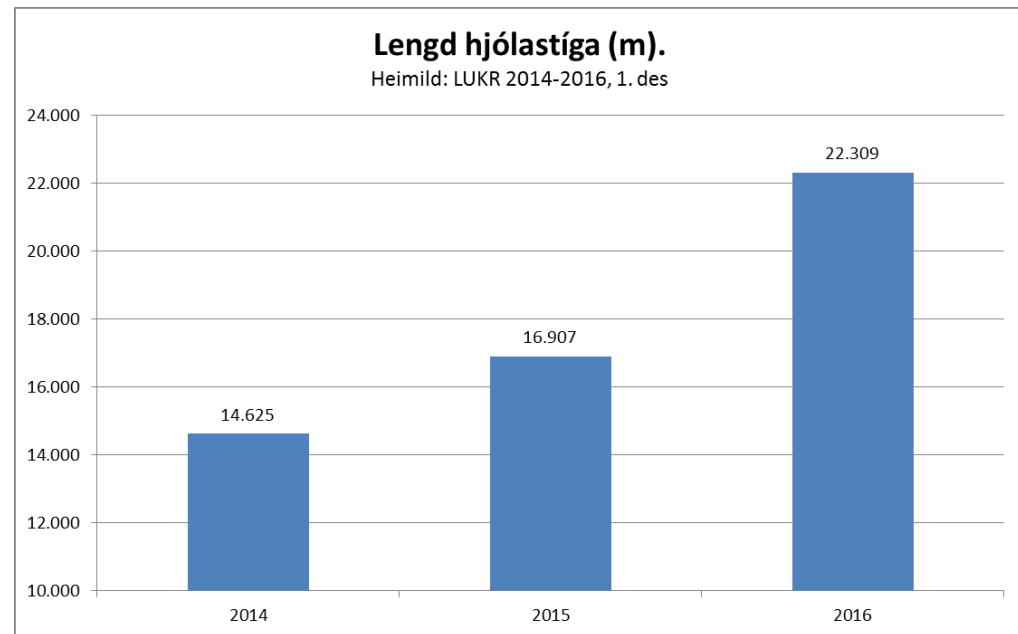
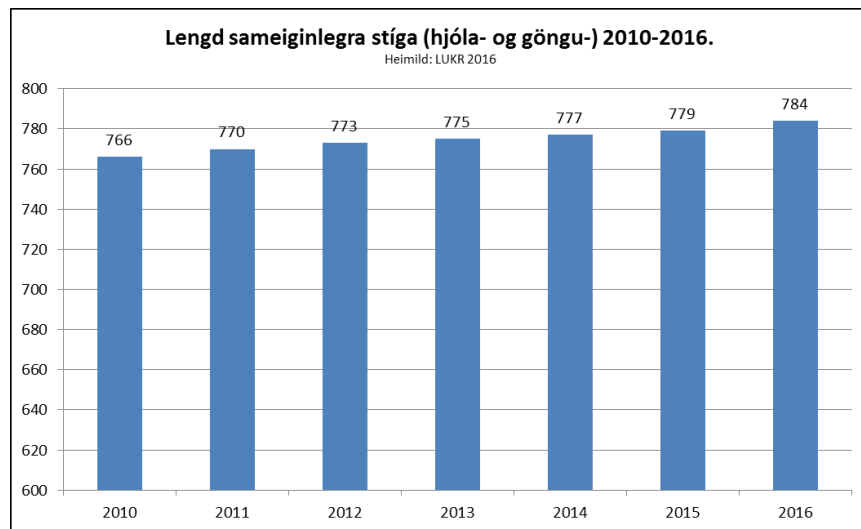
Heimild: LUKR 2014-2016, 1. des ; 150 m geisli



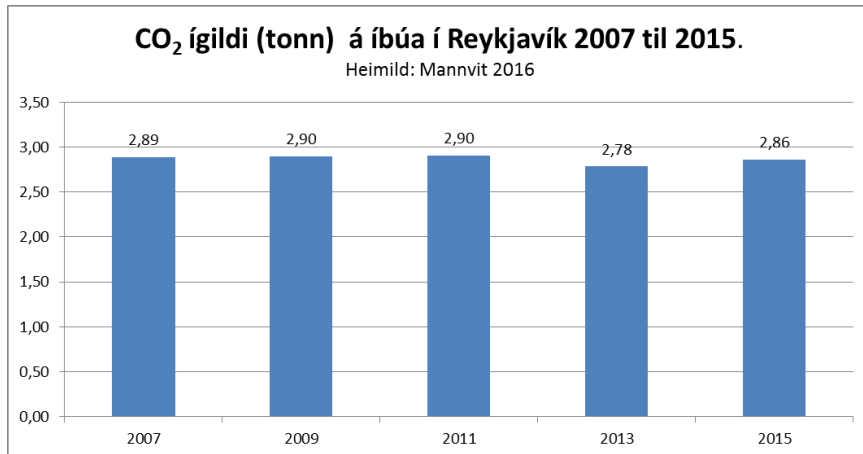
3.2.3.4 Hjólreiðar – lengd sérstakra hjólastíga



Auka hlutdeild hjólandi í samgöngum borgarinnar með markvissum og fjölþættum aðgerðum. Hlutdeild hjólreiða í öllum ferðum verði a.m.k. 8% árið 2030.



3.2.3.5 Losun gróðurhúsalofttegunda í CO₂ ígilda (tonn)



Reykjavíkurborg setti sér stefnu árið 2009 fyrst sveitarfélaga á Íslandi. Stefnan var sú að draga úr nettólosun gróðurhúsalofttegunda um 35% til ársins 2020 og 73% til ársins 2050 miðað við losunina 2007 og að unnin yrði stefnumörkun til aðlögunar að loftslagsbreytingum. Árið 2016 var sett fram ný stefna í loftslagsmálum, bæði vegna mótvægisáðgerða og aðlögunar. Ný stefna kveður á um að borgin verði kolefnishlutalaus árið 2040. Stefnunni fylgir ítarleg áðgerðaáætlun fram til ársins 2020 en gert er ráð fyrir að hún verði endurskoðuð á 5 ára fresti.

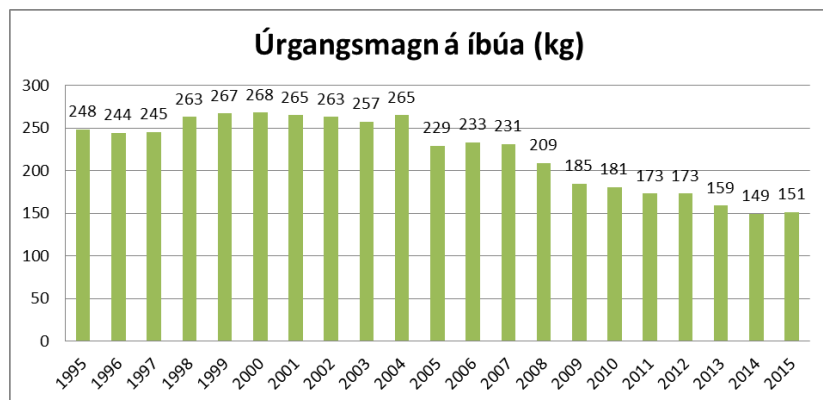
	2007	2009	2011	2013	2015
Bílaumferð	235.600	196.000	189.000	193.000	201.000
Atvinnustarfsemi	94.150	132.000	144.000	130.000	133.000
Flug, fiskveiðar og siglingar	10.240	15.000	12.000	14.000	16.000
	339.990	343.000	345.000	337.000	350.000

3.2.3.6 Umhverfis- og auðlindastefna – aðrir mælikvarðar

Gæði umhverfis. Markmið borgarinnar er að umhverfsgæði í borginni verði til fyrirmyndar á heimsvísu. Gæði drykkjarvatns er mælt með neysluvatnssýnum sem hafa verið tekin árlega síðan 1991. Ástand drykkjarvatns er almennt mjög gott. Hlutfall gallaðra sýna var 0-2% árið 2012-2014. Þar sem sýni reyndust gölluð var sýnataka endurtekin og þá stóðust þau gæðakröfur. Er því um óveruleg frávik að ræða.

Vatnsgæði strandsjávar er vöktuð á 11 sýnatökustöðum við strandlengju Reykjavíkurborgar. Helstu uppsprettur mengunar í strandsjó í Reykjavík eru ofanvatn/ yfirföll dælustöðva, rangar tengingar skólplagna, náttúrulegur uppruni – fuglar og dýr og losun skólps frá skipum og smábátum.

Svifryk er mælt með mælistöðvum en fimm eru staðsettar í borginni. Tvær eru færanlegar mæli stöðvar sem Reykjavíkurborg rekur og eru fluttar á milli áhugaverðra staða til mælinga á loftgæðum. Loftgæði í Reykjavík eru almennt góð en svifryk (PM10) er það efni sem líklegast er til að fara yfir heilsuverndarmörk. Í Reykjavík er starfandi viðbragðsteymi samkvæmt viðbragðsáætlun fyrir loftgæði sem meðal annars senda út tilkynningar ef loftgæði eru líkleg til að fara yfir heilsuverndarmörk. Síðustu ár hefur svifryk farið 8-9 sinnum yfir heilsuverndarmörk.



Neysla og úrgangur. Almennt hefur dregið úr urðun almenns úrgangs síðast liðin ár. Á árinu 2012 var gert að skyldu að flokka pappír frá öðru rusli og skila til endurvinnslu. Mælikvarði: magn blandaðs heimilisúrgangs, úrgangur á íbúa (kg/íbúa).

	2012	2013	2014	2015
Gæði ómeðhöndlaðs neysluvatns (hlutfall gallaðra sýna)	2%	0	2%	0%
Vatnsgæði strandsjávar: (Fjöldi sýna yfir umhverfismörk fyrir örverumengun í yfirborðsvatni)	2,60%	10%	21,50%	5,20%
Svifryk (PM10) yfir heilsuverndarmörkum (dagar)	8	8	8	

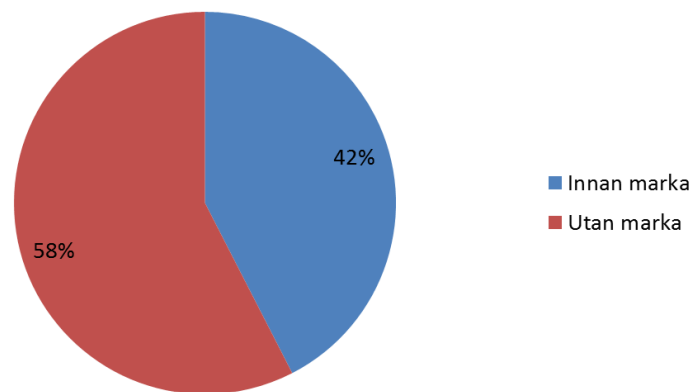
Mælikvarðar: Gæði ómeðhöndlaðs neysluvatns. Vatnsgæði strandsjávar. Loftgæði.

3.2.4 Borg fyrir fólk – niðurstöður mælinga 2016

3.2.4.1 Fjöldi innan við 400 m frá matvöruverslun

Fjöldi í innan við 400 m gönguvegalegd frá matvöruverslun í Reykjavík árið 2014.*

Heimild: LUKR 2014. *Eingöngu starfsleyfis skyldar verslanir

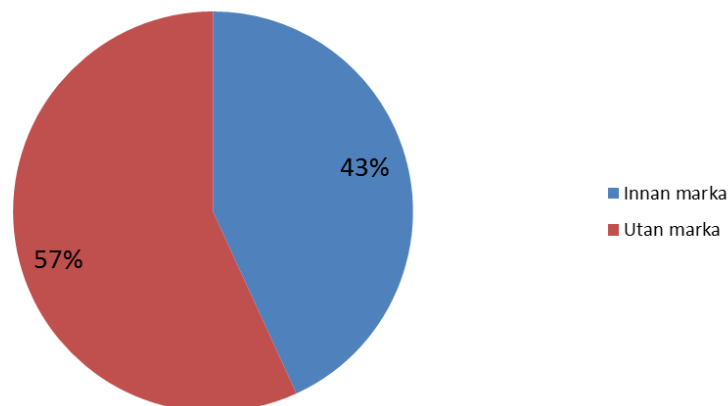


Í hverjum borgarhluta og hverju hverfi skal vera hverfiskjarni og nærþjónustukjarni, þannig að dagleg verslun og þjónusta sé í sem mestri nálægð við íbúana og sem flestum gert kleift að versla, fótgangandi eða hjólandi, innan síns hverfis.

Ekki verði heimilt að breyta verslunarhúsnæði á jarðhæð í skilgreindum kjörnum í íbúðarhúsnæði.

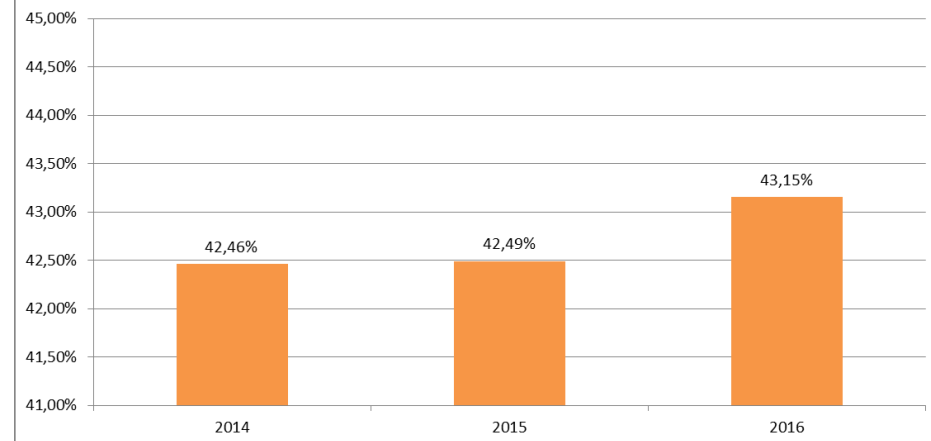
Fjöldi í innan við 400 m gönguvegalegd frá matvöruverslun í Reykjavík árið 2016.*

Heimild: LUKR 2016. *Eingöngu starfsleyfis skyldar verslanir

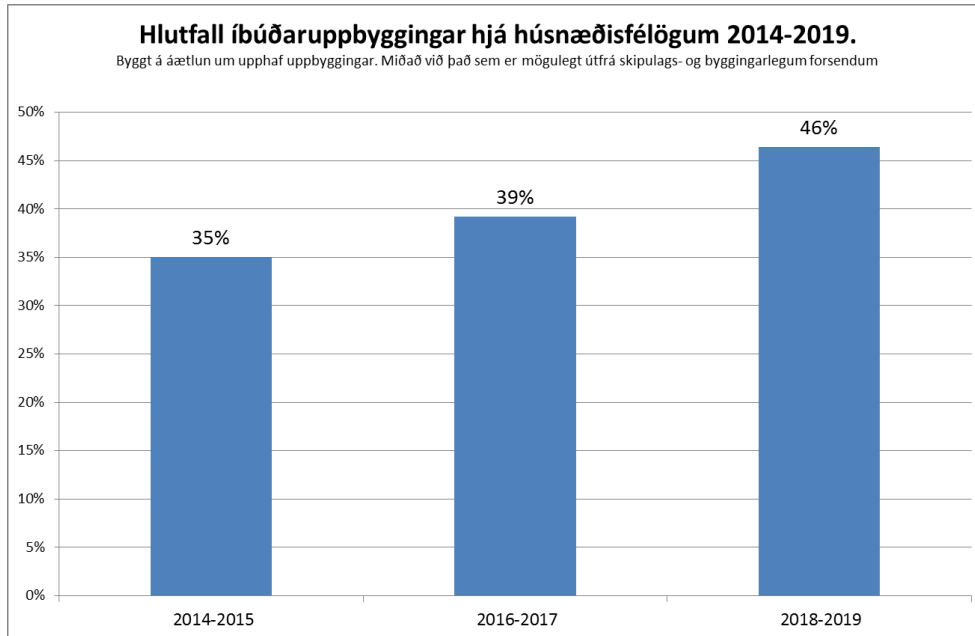


Hlutfall íbúa í innan við 400 m frá matvöruverslun (%).

Heimild: LUKR 2014-2016, 1. des; 300 m geisli

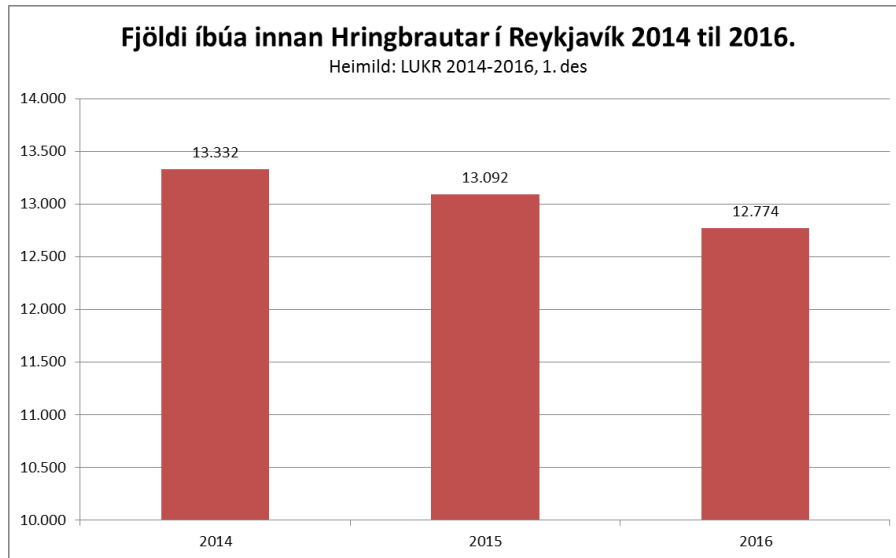


3.2.4.2 Hlutfall íbúða á viðráðanlegu verði



Stefnt verði að því að allt að 25% íbúða verði miðaðar við þarfir þeirra sem ekki vilja leggja eða ekki geta lagt mikið fé í eigið húsnæði. Uppbygging slíks húsnæðis verði einkum á miðlægum svæðum sem auðvelt er þjóna með góðum almenningssamgöngum.

3.2.4.3 Vægi ferðamannaborgarinnar



Miðborgir víða um heim horfa nú upp á það að íbúarnir eru horfnir á braut og ferðamenn hafa tekið yfir. Það hefur veruleg áhrif á ásýnd og anda miðborgarinnar þegar íbúðir breytast frá því að vera heilsárshúsnæði íbúa í að vera tímabundið athvarf fyrir ferðamenn. Slík þróun dregur verulega úr gæðum miðborgarinnar.

Mikilvægt er að stuðla að því að miðborgin haldi áfram að vera ákjósanlegur vettvangur fyrir sem fjölbreyttasta þjónustu fyrir íbúa og gesti miðborgarinnar. Til að viðhalda fjölbreytileikanum er mikilvægt að stuðla að blandaðri starfsemi

4 Helstu verkefni vegna framfylgdar aðalskipulagsins

Hér að neðan er gefið yfirlit um lykilverkefni í framfylgd stefnu aðalskipulagsins, sem hafa verið í vinnslu undanfarin misseri og verða í gangi á næstu árum.

Innleiðing húsnæðisstefnu aðalskipulagsins.

Borgaryfirvöld hafa sett í forgang að fylgja vel eftir húsnæðisstefnu aðalskipulagsins. Húsnæðisstefnan er sett í forgang vegna núverandi ástands á húsnæðismarkaði í Reykjavík og höfuðborgarsvæðinu. Leigumarkaður íbúða er óstöðugur og leiguverð hátt og almennt er takmarkað framboð á húsnæði á viðráðanlegu verði. Þess vegna er sérstaklega mikilvægt að tryggja að félagslegum markmiðum húsnæðisstefnunnar verði náð. Til skemmri tíma er jafnvel nauðsynlegt að setja markið enn hærra en 25% langtíma við aðalskipulagsins segir til um. Til að tryggja framfylgd þess markmiðs voru samþykkt samningsmarkmið í Borgarráði, til að fylgja eftir í samningagerð á byggingarsvæðum sem eru í höndum einkaaðila.

Síðustu ár hefur verið unnið markvisst að því að stuðla að framgangi húsnæðisstefnunnar, með samningsgerð við einstaka framkvæmdaaðila og sérhæfð húsnæðisfélög, mótun deiliskipulags á lykilsvæðum og eftir atvikum með breytingum á stefnu AR2010-20230 um fjölda íbúða á einstökum svæðum og forgangsröðun þeirra. Það liggur fyrir að forsendur íbúðauppbyggingar eru að breytast, annars vegar vegna mikils hagvaxtar og hærri íbúaspáa Hagstofunnar (sjá kafla 5) og hinsvegar beinna áhrif íbúðargistingar á húsnæðismarkaðinn.

Í lok árs 2016 eru heimildir um rúmlega 5.000 íbúðir í samþykktu deiliskipulagi, þar af um 1.200-1.500 í byggingu. Tæplega 4.000 íbúðir eru á svæðum sem eru í skipulagsferli og hátt í 7.000 íbúðir á svæðum sem eru á undirbúningsstigi skipulagsgerðar.

Sjá má ítarlegar upplýsingar um húsnæðisáætlun á vef borgarinnar (<http://reykjavik.is/husnaedisaaetlun>).

Miðborgin og áhrif ferðapjónustu.

Eðlilega hefur miðborgin mikla sérstöðu í skipulagi borgarinnar og svo hefur ávallt verið. Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 endurspeglast þetta með þeim hætti, að um miðborgina er sett mun ítarlegri markmið og stefnuákvæði en um önnur svæði í borginni. Vegna þessa þarf stefna aðalskipulagsins um miðborgina að vera í stöðugri vöktun og endurmat á stefnunni er sérstaklega mikilvægt vegna hinnar öru þróun í ferðapjónustu í höfuðborginni og landinu öllu.

Í AR2010-2030 var gert ráð fyrir að vinna sérstaka úttekt á þróun og uppbyggingu ferðapjónustu innan Hringbrautar í Reykjavík. Á grundvelli hennar yrði mörkuð nánari stefna um uppbyggingu hótél- og gistiheimila á miðborgarsvæðinu. Miðað var við að slík heildarúttekt lægi fyrir áður en hafin væri vinna við hverfisskipulag á svæðinu. Vegna hinnar öru uppbyggingar hótél- og gistiheimila í miðborginni og enn aukinnar ásóknar í að breyta atvinnu- og íbúðarhúsnæði í hótél eða gistiheimili, einkum í miðborgarkjarnanum, var ákveðið að ráðast strax í aðgerðir í áföngum og vinna sérstakar úttektir á völdum svæðum. Slík athugun hefur farið fram í Kvosinni og í framhaldi hennar hefur verið samþykkt skilmálabreyting á deiliskipulagi Kvosarinnar, sem kveður á um hámarkshlutfall hótela- og gistiheimila af heildar flatarmáli húsnæðis á viðkomandi svæðum.

Í febrúar 2016 var samþykkt verklýsing aðalskipulagsbreytinga sem felur í sér athugun á völdum þáttum í stefnu um miðborgina. Meðal þeirra er að endurskoða almennt markmið og ákvæði er varðar hótél- og gististaði í miðborginni. Ákveðið var að setja í forgang að vinna sambærilega úttekt fyrir Laugavegssvæðið (M1a, vestan Lækjargötu) og gerð var fyrir Kvosina. Niðurstöður þeirrar úttektar liggja nú fyrir og sett hafa verið fram drög að tillögum um setningu ákvæða er kveða á um hámarkshlutfalla gistipjónustu á svæðinu. Einnig er til skoðunar endurskoðun almennra ákvæða um veitinga- og gististaði, m.a. vegna setningu nýrra lagaákvæða um heimagistingu og áhrif þeirra laga á nógildandi stefnu.

Stefnu um fjölbreytni landnotkunar á jarðhæðum við helstu götu miðborgarinnar hefur enn fremur verið til endurskoðunar og nú þegar hafa verið samþykktar afmarkaðar breytingar á stefnunni fyrir hluta

Hverfisgötu og Laugavegar. Nánar má lesa um viðvangsefni endurskoðunar miðborgarstefnu á adalskipulag.is.

HverfisSKIPULAG fyrir borgarhluta.

Gerð hverfisSKIPULAGS fyrir alla borgarhluta er lykil verkfæri í að innleiða stefnu og hugsun aðalskipulagsins niður á deiliskipulags- og framkvæmdastigið (sjá hverfisSKIPULAG.is). Stefnt er að því að ljúka vinnu við gerð hverfisSKIPULAGS fyrir alla 10 borgarhlutana fyrir lok árs 2020. Á árinu 2016 hefur verið unnið við hverfisSKIPULAG í Breiðholti, Árbæ, Hlíðum og Háaleiti-Bústöðum. Formlegar kynningar fyrstu tillagna úr þeirri vinnu hefjast á árinu 2017. Jafnframt verður væntanlega hafin vinna við hverfisSKIPULAG í Grafarvogi og á Kjalarnesi á árinu 2017.

Hjólaborgin Reykjavík.

Efling hjólreiða er ein skilvirkasta leiðin til að breyta ferðavenjum í borgum, að minnsta kosti þegar til skemmri tíma er litið. Mikilvægt er að fylgja eftir þeim árangri sem náðst hefur á undanförunum árum í Reykjavík. Endurskoðuð hjólreiðaáætlun, *Hjólreiðaáætlun Reykjavíkur 2015-2020*, var samþykkt á 2015. Megin markmið og framtíðarsýn um eflingu hjólreiða í Reykjavík er sett fram í AR2010-2030 og er markmið hinnar nýju hjólreiðaáætlunar í samhljómi við þá sýn.

Gatan sem borgarými.

Framtíðarsýn um götuna og almenningsrýmið sem sett er fram í kaflanum *Gatan sem borgarými* í AR2010–2030, eru viðbrögð við hefðbundnum aðferðum 20. aldarinnar við borgarskipulag, sem kjarnast í því að flokka götur eftir afkastagetu einni saman. Sett er fram ákveðin stefna um götuna sem borgarými og krefst hún þess að gatan og aðliggjandi byggð séu ávallt skipulögð í samhengi. Framfylgd slíkrar stefnu kallar á þverfagleg vinnubrögð og virka samvinnu þeirra fagstétta sem koma að skipulags-, umferðar- og umhverfismálum. Stefnan *Gatan sem borgarýmis* er klárlega ein af lykil málaflokkum aðalskipulagsins. Stefnan sem þar er sett fram endurspeglar mjög vel þær aðgerðir og það áttak sem gert hefur í að bæta torgin og göturýmið í borginni á síðustu árum og misserum. Framfylgd stefnunnar byggist því á að halda áfram með verkefni eins og Torg í biðstöðu, takmörkun bílumferðar á völdum

miðborgargötum, skilgreiningu vistgatna og heildar endurhönnun lykil gatna í borginni sem borgargötur. Megin markmiðum stefnunnar er einnig fylgt eftir með gerð hverfisSKIPULAGS í grónum hverfum borgarinnar, þar sem meðal annars er lögð áhersla á bætt samspil bygginga og almenningsarýma.

Vogabyggð.

Aðalskipulagsbreyting 1300 íbúða í Vogabyggð hefur verið samþykkt í borgarstjórn ásamt deiliskipulagi fyrsta áfanga uppbyggingarinnar (svæði 2). Um verður að ræða nýtt sjálfstætt skólahverfi og verður Vogabyggð stærsta uppbyggingarverkefnið í Reykjavík næstu árin. Skipulagið byggir á niðurstöðu verðlaunasamkeppni og rammaskipulags. Grunnstefið er að hverfið sé heildstæð og sjálfbær eining sem einkennist af blöndu íbúðar- og atvinnuhúsnæðis með verslun og þjónustu. Skipulagið gerir ráð fyrir fjölbreyttum húsakosti íbúðar- og atvinnuhúsnæðis í 3-5 hæða randbyggð, sem myndar heildstæðar götummyndir í borgarmiðuðu gatnakerfi þar sem aðalgatan þræðir sig gegn um hverfið og markar skil á milli miðsvæðis og íbúðarbyggðar. Fyrirhugað er að vinna deiliskipulag fyrir næstu áfanga á árinu 2017 og hefja undirbúning framkvæmda á svæði 2.

Elliðaárvogur-Höfðar.

Uppbygging handan Elliðaárósa kemur í eðlilegu framhaldi af hinu nýja hverfi í Vogabyggð. Reykjavíkurborg stóð fyrir samkeppni um heildarskipulag svæðisins árið 2015. Í framhaldi hennar hefur rammaskipulag svæðisins verið í undirbúningi og er reiknað með að drög þess liggi fyrir í árslok 2016. Fyrir liggur að svæðið mun bera mun meiri byggð en aðalskipulagið gerði ráð fyrir. Á grundvelli rammaskipulagsins verða gerðar breytingar á aðalskipulaginu, einkum varðandi fjölda íbúða og byggingarmagn og aðrar breytingar eftir því sem þurfa þykir. Einn mikilvægasti þátturinn í rammskipulaginu er þróun vistvæns samgönguáðs, sem þéttasta byggðin hverfist um, og tengja mun hverfið til miðborgarinnar, m.a. um Vogabyggð og Suðurlandsbraut. Í tengslum við rammaskipulagið hefur verið til sérstakrar skoðunar lega samgönguáðsins eða Borgarlínunnar, frá Stórhöfða, um Elliðaárósa, Vogabyggð og að

Grensásvegi, og samspil hans við mögulega biðstöðvar og legu annarra Borgarlína.

Skerjabyggð.

Með ákvörðun Hæstaréttar sumarið 2016, um lokun suðvestur-norðaustur flugbrautar í Vatnsmýri, skapast forsendur til að taka til skipulagningar svæði fyrir íbúðarbyggð og blandaða byggð í Skerjafirði. Samkvæmt aðalskipulaginu er reiknað með 800 íbúðum á svæðinu og að undirbúningur uppbyggingar hefjist á tímabilinu 2016 til 2020. Um flókið og margþætt skipulagsverkefni er að ræða sem vanda þarf til. Meðal annars þarf að skoða vel samgöngutengingar og tengsl uppbyggingar við fyrirhugaða brú yfir Fossvoginn fyrir vistvæna ferðamáta.

Framtíðarstaðsetning innanlandsflugvallar.

Sumarið 2015 skilaði stýrihópur ríkis, Reykjavíkurborgar og Icelandair Group. af sér skýrslu um athugunar á staðarvalskostum á höfuðborgarsvæðinu fyrir nýjan innanlandsflugvöll. Megin niðurstaða hópsins var að fullkanna Hvassahraun sem flugvallarkost. Reykjavíkurborg hefur sent erindi til innanríkisráðherra um stofnun undirbúningsfélags um Hvassahraun. Icelandair Group hefur hafið frekari athuganir á flugskilyrðum á svæðinu. Mikilvægt er að þessu máli verði fylgt eftir á næstu misserum.

Borgarlínur. Efling almenningssamgangna á höfuðborgarsvæðinu.

Nýtt svæðisskipulag fyrir höfuðborgarsvæðið var staðfest sumarið 2015. Lykilþáttur í stefnu þess er að samþætta þéttingu byggðar og uppbyggingu almenningssamgöngukerfis. Skilgreindir eru megin samgönguásar, svokallaðar Borgarlínur, þar sem stefnan er að byggja upp hágæða kerfi almenningssamgangna til lengri framtíðar. Borgarlínan tengir saman helstu kjarna og þéttingarsvæði á höfuðborgarsvæðinu. Mikilvægasta verkefni í framfylgd svæðisskipulagsins er að skilgreina nánar umrædda almenningssamgönguása og hönnunarforsendur þeirra, í samvinnu allra sveitarfélaganna, Vegagerðarinnar og Strætó bs. Stefna aðalskipulagsins er lögð til grundvallar í aðkomu Reykjavíkurborgar að þessu verkefni, ásamt stefnu borgarinnar um almenningssamgöngur, *Samferða í*

Reykjavík. Athuganir Reykjavíkurborgar hafa einkum beinst að Borgarlínu sem liggur frá vestri til austurs, sbr. þróunarás aðalskipulagsins. Sérstök athugun hefur farið fram á legu Borgarlínu eða samgönguáss, frá Gullinbrú (Stórhöfða) að Grensásvegi. Sú athugun er gerð sérstaklega vegna rammaskipulags Elliðaársvogs, skipulags í Vogabyggð og fyrirhugaðs deiliskipulags í Skeifunni. Stefnt er að því að ljúka vinnu við skilgreiningu Borgarlína á höfuðborgarsvæðinu á árinu 2017 og binda legu þeirra í svæðisskipulagi og aðalskipulagi sveitarfélaganna. Samhliða því verður áfram unnið að undirbúningi framkvæmda, í samstarfi sveitarfélaganna og ríkisins.

Loftslagsstefna.

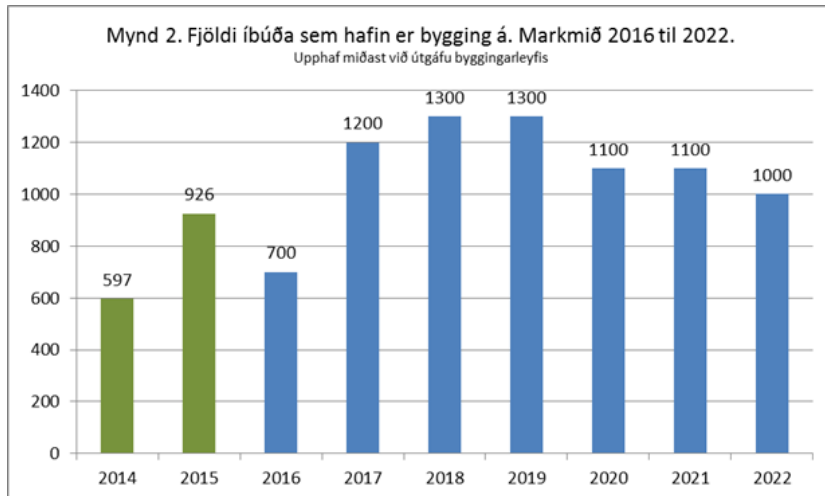
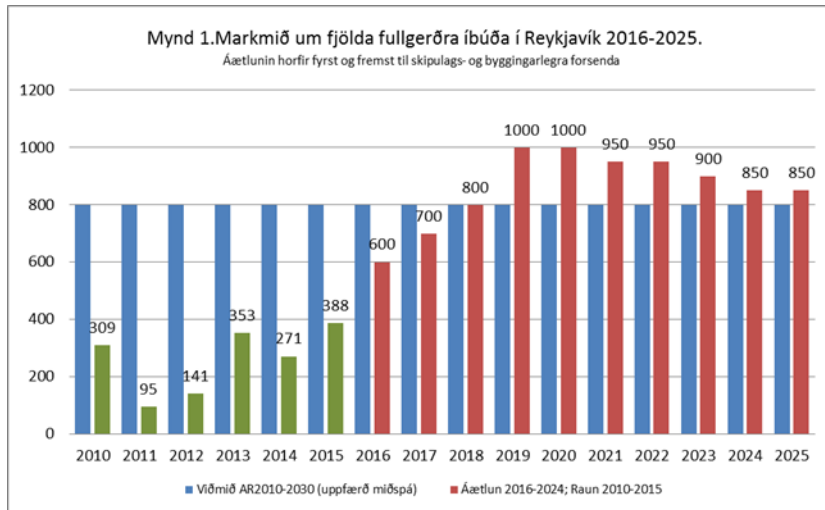
Sumarið 2016 var samþykkt loftslagsstefna fyrir borgina, *Loftslagsstefna Reykjavíkurborgar. Markmið um kolefnishlutleysi og aðlögun að loftslagsbreytingum ásamt aðgerðaráætlun til ársins 2020.* Stefnan felur í sér markmið og aðgerðir sem þarf að ráðast í til lengri og skemmri tíma. Með loftslagsstefnunni verður fylgt enn frekar eftir megin markmiðum aðalskipulagsins, en einstök markmið hennar og aðgerðir eru í samhljómi við stefnu aðalskipulagsins.

5 Húsnæðismarkaður og uppbygging á næstu árum

5.1 Uppbygging í Reykjavík til næstu ára. Staða og horfur.

Sterkar vísbendingar eru um að byggingarmarkaður íbúðarhúsnæðis sé loks að taka við sér. Á síðusta ári voru gefin út byggingarleyfi fyrir 926 íbúðir (sjá mynd 2) og þarf að fara aftur til ársins 2005 til að finna hærri tölu um útgefin byggingarleyfi til íbúðarbygginga. Það er ljóst að mikil uppbygging íbúðarhúsnæðis er í pípunum og má gera ráð fyrir að á árinu 2016 verði umfang uppbyggingar íbúðarhúsnæðis orðið nálægt meðaltali undanfarinna áratuga. Reikna má með að uppsveifla í byggingu íbúðarhúsnæðis nái ákveðnu hámarki á árunum 2019 til 2020, þegar horft er til fullgerðra íbúða¹ (sjá mynd 1). Fyrir liggur að eftirspurn eftir íbúðum hefur verið að safnast upp á undanförunum árum og stórir árgangar nýrra húsnæðis kaupenda og leigjenda koma að líkindum inn á markaðinn á næstu árum.

Uppgangur í ferðabjónustu, nýjar hagspár og íbúaspár Hagstofunnar gefa einnig tilefni til að endurmeta íbúaforsendur aðalskipulagssins til ársins 2030. Endurskoðun á íbúaspá aðalskipulagsins og mati á íbúðarþörf bendir til þess að meðalþörf nýrra íbúða á tímabilinu 2010 til 2030, sé nær 800 íbúðum en 700 íbúðum á ári.² Aukin íbúðarþörf skýrist ekki eingöngu af hærri mannfjöldaspám Hagstofu Íslands heldur einnig af vaxandi áhrifum ferðabjónustunnar á húsnæðismarkaðinn, þ.e. æ fleiri íbúðir eru teknar af hinum almenna húsnæðismarkaði og leigðar til ferðamanna.³ Útleiga íbúða til ferðamanna hefur sennilega einkum áhrif á leigumarkaðinn á miðlægum svæðum. Breytt lög um veitinga- og gististaði sem taka gildi um næstu áramót gætu dregið úr þrýstingi á húsnæðismarkaðinn vegna ferðamanna.



¹ Hitt myndritið sýnir fjölda íbúða sem hafin er bygging á eða fjölda útgefinna byggingarleyfa. Gera má ráð fyrir að hver íbúð sé að meðaltali 2-3 ár í byggingu, frá því að byggingarleyfi hefur verið gefið út.

² Sama megin forsenda er lögð til grundvallar, þ.e. að hlutdeild Reykjavíkur í mannfjölda landsins árið 2030 verði 38,9%. Uppfærð lágsþá (hlutdeild Reykjavíkur 37,5% árið 2030) gefur svipaða niðurstöðu og miðspáin í gildandi aðalskipulagi.

³ Sjá m.a. Capacent (2016): *Greining á fasteignamarkaði*. Könnun unnin fyrir Reykjavíkurborg í september 2016.

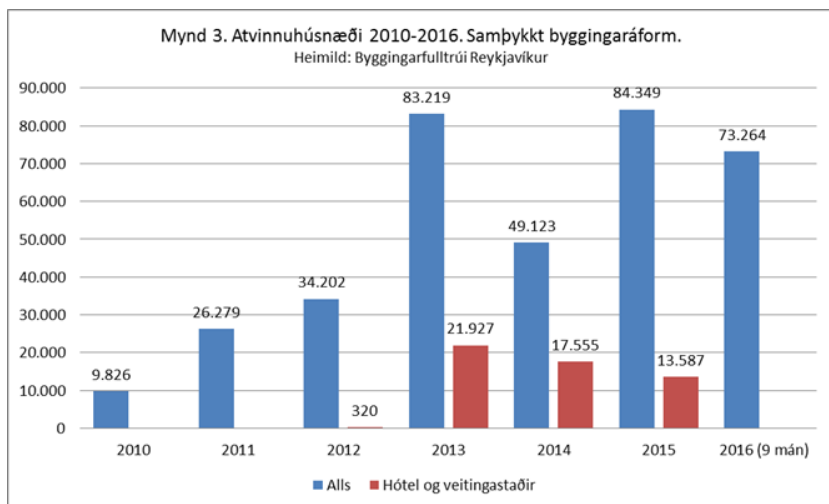
Áhugi lánastofnana, fjárfesta, húsnæðisfélaga og verktaka á íbúðarhúsnæðismarkaðnum fer vaxandi, sérstaklega varðandi byggingu minni íbúða sem hafa miðlæga legu. Að því leyttinu getur Reykjavík haft ákveðið forskot á húsnæðismarkaði höfuðborgarsvæðisins. Vísbendingar eru þegar um að hlutur Reykjavíkur í uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu geti aukist á næstu árum. Breytt landslag á húsnæðismarkaði skýrir að stærstum hluta aukinn áhuga á að fjárfesta í minni íbúðum á miðlægum svæðum, en fjölgun ferðamanna og aukning í útleigu íbúða til þeirra hefur klárlega einnig haft veruleg áhrif á vilja til fjárfestinga á miðlægum svæðum.⁴ Breytt lagaumhverfi húsnæðismála, þar sem búið er að eyða ákveðinni óvissu um stuðning opinberra aðila við húsnæðismarkaðinn, gæti ýtt ennfrekar undir uppsveiflu á húsnæðismarkaði á næstu árum.

Á undanförnum misserum hefur verið settur mikill krafur í að vinna deiliskipulag fyrir helstu byggingarsvæði aðalskipulagsins, til að framfylgja húsnæðisstefnu borgarinnar. Í dag liggur fyrir í samþykktum deiliskipulagsáætlunum heimildir fyrir yfir 5.000 íbúðum, þar af eru 1200-1500 í byggingu eða á byrjunarstigi uppbyggingar. Auk þess er í vinnslu skipulag á öðrum byggingareitum sem gætu rúmað um 4.000 íbúðir og þá er ekki meðtalin stóru þróunarsvæðin í Ártúnshöfðanum eða uppbyggingarsvæðið í Skerjafirði. Til að standa undir væntingum á húsnæðismarkaði þurfa að vera til á lager allmikill fjöldi íbúða í samþykktu deiliskipulagi og eðlilegt er að áætlanir um mögulega uppbyggingu, útfrá skipulags- og byggingarlegum forsendum, séu dálítið yfir því viðmiði sem aðalskipulagið setur, því ávallt er óvissa um framvindu einstakra verkefna. Megin markmiðið er að tryggja að hafin verði uppbygging á um 7.000 íbúðum fram að árslokum 2020, þar af er gert ráð fyrir vel yfir 3.000 íbúðum á vegum leigu- og húsnæðisfélaga.⁵

Erfiðar er að gera áætlanir um atvinnuhúsnæði, sem er að jafnaði háðari framvindu efnahagsmála auk þess sem það byggist að mestu upp á þegar

⁴ Sjá Capacent (2016): *Greining á fasteignamarkaði*. Ennfremur könnun Capacent 2014, *Greining á fasteignamarkaði í Reykjavík 2013/2014*, sem náði til alls landsins og könnun Bjarna Reynarssonar frá 2013, *Könnun á húsnæðis- og búsetuóskum borgarbúa*, sem náði eingöngu til íbúa Reykjavíkur.

⁵ Af sérstökum húsnæðisfélögum má nefna Félagsstofnun stúdenta, Búseta, Byggingarfélag námsmanna, félög á vegum eldri borgara, hjúkrunarheimili, auk Félagsbústaða.



deiliskipulögðum atvinnusvæðum þar sem byggingarrétti var ef til vill ráðstafað fyrir löngu síðan. Umfram framboð atvinnuhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu var mun meira en var um íbúðarhúsnæðið á árunum í kjölfar efnahagshrunsins og sá markaður hefur farið enn hægar af stað. Sk ortur á heildstæðu yfirliti á atvinnuhúsnæðismarkaði höfuðborgarsvæðisins háir einnig áætlanagerð á þessum vettvangi.

Bygging atvinnuhúsnæðis í Reykjavík hefur verið að rétta úr kútnum á síðustu misserum og gefur magn í samþykktum byggingaráformum skýra vísbendingu um það (sjá mynd 3). Árlegt magn atvinnuhúsnæðis á næstu árum verður því um og yfir meðalviðmiðum aðalskipulagsins.⁶ Megin þungi uppbyggingar á síðustu misserum hefur verið opinbert húsnæði og hótél, en uppbygging verslunar- og skrifstofuhúsnæðis er nú einnig að taka við sér. Vaxtarbroddur í gistipjónustu mun væntanlega skila töluverðri uppbyggingu nýs húsnæðis, en vaxandi þörf fyrir gistirými verður áfram mætt að stórum hluta með umbreytingu á húsnæði sem þegar er til staðar. Stærstu verkefni á sviði atvinnuhúsnæðis á næstu árum er uppbygging á svæði Vísindagarða (Alvotech, CCP), bygging hótels við Hörpu og verslunar- og skrifstofuhúsnæðis við Austurbakka og Hafnartorg, skrifstofuháhhýsi við Höfðatorg bygging hótela á Laugavegsreitum, í Kvosinni og við Suðurlandsbraut. Almenn bygging atvinnuhúsnæðis verður í samræmi við úthlutun lóða í Örfirisey, Sundahöfn, á Hlíðarenda, Gylfaflöt, við Lambhagaveg og í Hádegismóum. Þá má gera ráð fyrir all verulegri uppbyggingu á reit Landspítala á við Hringbraut á næstu árum. Þegar er hafin bygging sjúkrahótels en reikna má með að bygging meðferðarkjarna hefjist fyrir 2020. Líklegt er að uppbygging atvinnuhúsnæðis á næstu 10 árum verði yfir viðmiði aðalskipulagsins og meðaltali undanfarinna ára.

⁶ Nettóaukning atvinnuhúsnæðis á ári var áætluð rúmlega 50 þúsund fermetrar en með uppfærðri íbúaspá gæti talan nálgast 60 þúsund fermetra á ári.

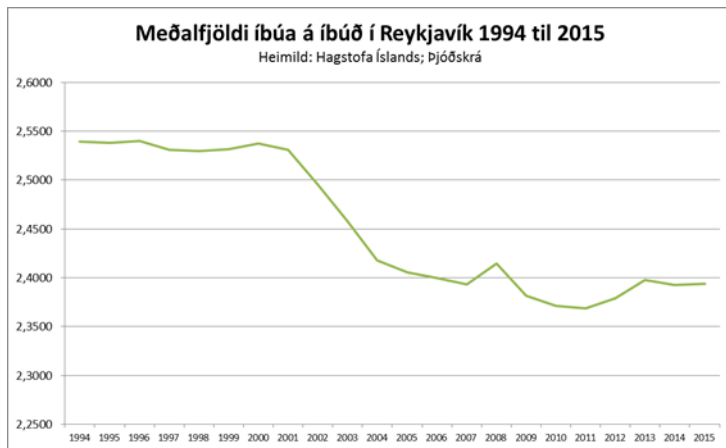
5.2 Íbúaspá og þörf fyrir nýtt húsnæði. Endurmat

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er að finna megin forsendur um þróun borgarinnar, áætlanir um fjölgun íbúa og þörf fyrir nýtt íbúðarhúsnæði. Þar er einnig sett fram húsnæðisstefna borgarinnar.

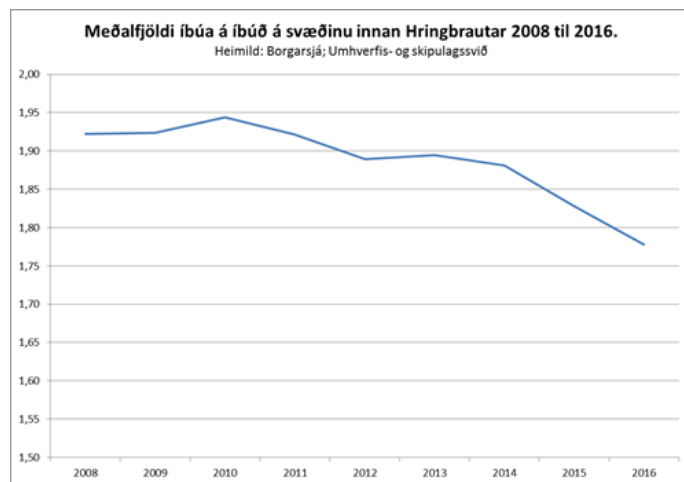
Þó aðeins séu tvö ár liðin frá staðfestingu aðalskipulagsins, þá er lengra um liðið síðan forsendur íbúarspár þess voru mótaðar. Það er því tímabært rýna þær með tilliti til nýrri mannfjöldaspáa Hagstofu Íslands. Fyrir liggur að síðustu mannfjöldaspár Hagstofunnar eru nokkru hærri en þær spár sem unnar voru á árunum 2008 til 2010. Íbúaspár gildandi aðalskipulags hvíla á þeim forsendum sem lágu til grundvallar í spám Hagstofunnar á árunum 2008 til 2010. Það er því vert að skoða og uppfæra lauslega íbúaspá aðalskipulagsins með tilliti til nýrri spáa Hagstofunnar. Það eru fyrst og fremst breyttar efnahagsforsendur sem gera það að verkum að spátölur Hagstofunnar um mannfjölda í framtíðinni hafa hækkað. Íbúafjölgun næstu áratuga er knúin áfram í auknum mæli af aðflutningi fólks erlendis frá. Það mun gera það að verkum að hægja mun lítillega á öldrun samfélagsins, þ.e. yngra fólk skipar fyrst og fremst þá félagshópa sem flytja til landsins. Aðrar grunnforsendur hafa ekki breyst mikið og áfram eru að verki þær djúplægu lýðfræðilegu breytur sem einkenna íbúapróun á Vesturlöndum, ekki síst borgarsamfélögin, um öldrun mannfjöldans, fækkun barna og minnkandi fjölskyldustærðir. Breytingar á aldursamsetningu íbúafjöldans og breyttar fjölskyldustærðir, eru lykilþættir sem þarf að rýna þegar þörf fyrir íbúðarhúsnæði er metin. Hér að neðan er fjallað um þessa lykilþætti sem geta haft áhrif á húsnæðisþarfir til framtíðar.

Breytt aldursamsetning

Samkvæmt uppfærðri íbúaspá gæti íbúum í Reykjavík eldri en 40 ára fjölgað um 33% til ársins 2030 meðan íbúum yngri en 40 ára fjölgaði um 13%.⁷ Væntanlegar breytingar á aldursskiptingu Reykvíkinga og Íslendinga



⁷ Aldursskipt íbúaspá fyrir Reykjavík er grundvölluð á spá Hagstofunnar til ársins 2065). Beitt er einfaldri aðferð þar sem gert er ráð fyrir að frávik í aldursskiptingu Reykvíkinga frá landsmeðaltali verði svipuð árið 2030 og árið 2015. Setja þarf ákveðinn fyrirvara við þetta þar sem húsnæðisstefna aðalskipulagsins getur haft áhrif á aldursbreytingar með því að höfða til ákveðinna aldurshópa og félagshópa.



eru í takt við alþjóðlega þróun á Vesturlöndum. Þær eru þó aðeins seinna á ferðinni hér á landi en í nágrannalöndunum.⁸

Segja má að ákveðnir aldurshópar sé virkir á húsnæðismarkaði, þ.e. halda eigið heimili, hvort sem það er í leiguhúsnæði, eignaríbúð eða búseturéttaríbúð. Miða má við að fólk á aldrinum 20 til 84 ára sé virkt á húsnæðismarkaði. Samkvæmt spá Hagstofunnar (miðspá, 2016) fjölga fólki á aldrinum 20 til 84 ára á Íslandi um 39.900 þúsund til ársins 2030 eða um tæplega 17%. Á sama tíma er áætlað Íslendingum fjölgi alls um 15%. Þetta merkir að fólki á húsnæðisaldri er að fjölga hlutfallslega, sem þýðir að byggja þarf fleiri íbúðir en áður á hverja 1000 íbúa. Fjöldabreytingar á einstökum lífsskeiðum benda síðan til þess að eftirspurn eftir smærri íbúðum aukist á kostnað spurnar eftir stærri fjölskylduíbúðum.

Húsnæðisþarfir breytast mjög eftir aldri og lífsskeiðum. Það er hins vegar ekki einfalt að skilgreina ákveðna húsnæðishópa eftir slíkum breytum einum. Þarfir breytast í sífellu, og einnig lífssstíll og smekkur. Eftirspurn eftir ákveðinni gerð húsnæðis ræðst síðan í grundvallaratriðum af efnahagsástandi og kjörum á húsnæðismarkaði hverju sinni.

Fækkun í heimili og breytt fjölskyldumynstur.

Meðalfjöldi íbúa á íbúð (heimili) í Reykjavík hefur farið stöðugt lækkandi undanfarna áratugi. Meðalfjöldi íbúa á íbúð lækkaði mjög snarpt á eftirstríðsárunum. Mikil uppbygging á því tímabili var svar við uppsafnaðri eftirspurn og húsnæðisþrengslum í kreppunni og á stríðsárunum. Frá því á áttunda áratugnum hefur hægt mjög á þessari þróun. Langtímaþróunin hefur þó áfram verið sú að íbúum á íbúð fækkar, sem skýrist að mestu af smærri fjölskyldum, fjölgun einstaklingsheimila og bættum efnahag. Þessar breytingar eru í samræmi við þróun í nágrannalöndunum, en eru nokkuð seinni á ferðinni hér á landi. Til framtíðar litið er líklegt að

⁸ Breytt aldurssamsetning jarðarbúa er sá þáttur sem oftast er nefndur þegar helstu djúpkraftar („megatrend“) næstu áratuga eru skilgreindir. Þetta er sennilega einn þeirra þátta sem auðveldast er að spá fyrir um en spár um aldursbreytingar eru líka háðar óvissu, ekki síst þegar horft er til lítilla samfélaga eins Íslands.

grundvallarbreytingar á aldurssamsetningu hafi mun meiri áhrif á þessa þróun en áður. Vegna aukins aðflutnings erlendis frá, einkum yngra fólks, mun þó mögulega hægja á áhrifum breyttrar aldursskiptingar á stærð heimila.

Í aðalskipulaginu var gert er ráð fyrir að meðalfjöldi íbúa á íbúð í Reykjavík haldi áfram að lækka. Í áætlunum var miðað við að hlutfallið lækkaði úr 2,4 árið 2009 í 2,24 árið 2030 og í 2,10 árið 2050. Þessi viðmiðun voru í takt við forsendur þágildandi svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins. Þetta hlutfall endurspeglar meðal annars breytt fjölskyldmynstur, aukna velmegun, breyttan lífsstíl, vöxt í tvöfaldri búsetu, þróun aldurssamsetningar í borgarsamfélaginu og nú á síðustu árum hlutfalla íbúða sem leigðar eru til ferðamanna. Þetta hlutfall þarf líka að skoða í samhengi við meðalstærð íbúða. Á undanförunum áratugum hefur meðalstærð íbúða almennt verið aukist á sama tíma og íbúum fækkar á íbúð. Með öðrum orðum hefur fermetrum íbúðarhúsnæðis fjölgað jafnt og þétt sem hver einstaklingur hefur til umráða.

Breytingar á meðalfjölda íbúa á íbúð hafa eðlilega mikil áhrif á þann fjölda íbúðareininga sem þarf að byggja á hverjum tíma. Eftir því sem þetta meðaltal lækkar hraðar, þeim meiri verður þörfin fyrir fleiri íbúðareiningu. Þessi breyta ætti hinsvegar ekki að hafa mikil áhrif á heildar þörf íbúðarhúsnæðis í fermetrum talið, en þýðir væntanlega að byggja þarf fleiri smærri íbúðir.

Það er rökrétt að gera ráð fyrir því að verulega hægi á þessari þróun á samdráttarskeiðum, en fækkun í heimili aukist á ný þegar efnahagsástand batnar. Það birtist einkum í því að yngra fólk treystir sér fyrr að flytja að heiman, úr foreldrahúsum, og verða virk á húsnæðismarkaði. Þetta er þó ekki einhlítt og ræðst af þeim kjörum sem eru til staðar á húsnæðismarkaði og kaupgetu yngra fólks. Ástand á húsnæðismarkaði hér á landi undanfarin ár undirstrikar að þetta er ekki einfalt orsakasamband.

Það er vert að staldra við þessa forsendu aðalskipulagsins, að meðalfjöldi íbúa á íbúð muni lækka í 2,24 árið 2030. Ýmislegt bendir til þess að þróunin verði hægari og meira jafnvægi hafi verið náð. Hinsvegar gæti áframhaldandi nýting íbúðarhúsnæðis til útleigu til ferðamanna haft

veruleg áhrif og eins kaup efnameiri einstaklinga á íbúðum í borginni til orlofsdvalar. Áhrif aukinnar ferðamennsku er til dæmis farið að gæta á svæðinu innan Hringbrautar, sérstaklega á síðustu tveimur árum (sjá mynd) og ekki ólíklegt að svipaða þróun megí merkja í fleiri hverfum borgarinnar. Gildistaka breyttra laga um gististaði um næstu áramót gætu þó stemmt stigu við þessari þróun.

Breytt landslag á húsnæðismarkaði. Leigumarkaður eða séreignarstefna?

Rætt var um að efnahagskreppan sem skall á 2008 gæti haft varanleg áhrif á viðhorf fólks til húsnæðis sem fjárfestingarkosts, ekki síst í löndum eins og Íslandi þar sem offjárfesting á húsnæðismarkaði var hvað mest. Sumpart var þó kreppan að ýti undir þróun sem þegar var hafin. Vegna alþjóðavæðingarinnar, aukins hreyfanleika vinnuafis og breytts lífsstíls ungs fólks á undanförnum áratugum hefur sá hópur stækkað sem kys að fjárfesta ekki í íbúðarhúsnæði, fyrr en þá seint á ævinni, en sækist eftir leiguhúsnæði í grennd við vinnustað og fjölbreytta þjónustu. Þessi þróun kallar almennt á aukið framboð minni íbúða í fjölbýlishúsum sem liggja miðlægt í borginni. Húsnæðis- og búsetukannanir sem hafa verið gerðar eftir 2008 styðja við þessa skoðun, þ.e. aukin vilja fólks til að leigja í stað þess að kaupa húsnæði. Hvort um varanleg breytingu sé að ræða veltur á lagaumgjörð húsnæðismálanna, stefnu stjórnvalda og húsnæðisstefnu sveitarfélaga.

Íbúaspá og almenn þörf fyrir húsnæði - endurmat

Í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir tiltölulega hógværum vexti í Reykjavík til ársins 2030, þó þannig að íbúafjölgun í Reykjavík og höfuðborgarsvæðinu yrði yfir landsmeðaltalinu. Reiknað var með 0,9% árlegri fjölgun og heildarfjölgun á tímabilinu yrði um 25 þúsund manns í Reykjavík eða 143.400 íbúar árið 2030. Þessi spá var grundvölluð á spá Hagstofunnar fyrir landið í heild og miðað við að hlutdeild höfuðborgarsvæðisins og Reykjavíkur í heildarfjölda landsmanna myndi vaxa lítillega.

Á grundvelli íbúaspárinnar og forsenda um fækkun íbúa á íbúð, var reiknuð þörf fyrir nýjar íbúðir.⁹ Samkvæmt þeim útreikningum þyrft að byggja um 14.500 íbúðir á tímabilinu 2010-2015 eða um 700 íbúðir að meðaltali á ári. Í forsendum aðalskipulagsins var miðað við að húsnæðismarkaðurinn tæki að rétta við sér um 2013 og þá færi uppbygging að nálgast meðaltal aðalskipulagsins. Vegna uppsafnaðrar eftirspurnar þyrfti því að byggja vel yfir langtímameðaltalinu, einkum á tímabilinu 2014 til 2020.

Uppbygging íbúðarhúsnæðis hefur í reynd farið mun hægar af stað en aðalskipulagið gerði ráð fyrir og það verður ekki fyrir en í ár og á næsta ári sem tala fullgerðra íbúða nálgast meðaltal aðalskipulagsins. Meðalfjöldi fullgerðra íbúða í Reykjavík á tímabilinu 2010 til 2015 er aðeins 260 íbúðir á ári. Uppsöfnuð spurn eftir íbúðarhúsnæði er því enn meir en áður var áætlað.

Hér til hliðar er sett fram áætlun um þörf eftir íbúðum 2016 til 2030, annars vegar miðað við óbreyttar forsendur aðalskipulagsins og uppfærða mannfjöldaspá Hagstofunnar.¹⁰

Það er því ljóst að setja þarf aukinn kraft í uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á næstu árum, ef ná á markmiðum aðalskipulagsins um íbúafjölgun til ársins 2030.

Þetta er stóra samhengið sem þarf að horfa til. Til að meta nánar þörfina fyrir íbúðarhúsnæði er nauðsynlegt að horfa til aldurskiptrar íbúaspár, stöðunar á markaðnum (m.a. niðurstaðna kannana) og markmiða húsnæðisstefnunnar um framboð húsnæðis fyrir alla félagshópa.

	Íbúafjöldi 2030	Fjöldun íbúa	Fjöldun íbúða*	Á ári 2010-2030**	Á ári 2016-2030**
Íbúaspá AR210-2030	143.400	24.700	14.500	700	860
Uppfærð spá (2016)	149.000	30.300	16.900	800	1.000
*Miðað við lækun íbúa/íbúð úr 2,4 í 2,24 árið 2030					
**Miðað við að á tímabilinu 2010-2015 voru fullgerðar 1557 íbúðir					

⁹ Ekki þótti ástæða til að meta sérstaklega áhrif úreltingar eldri íbúða eða umbreytingu þeirra í aðra notkun. Hlutur þessa væri innan skekkjumarka í þessum framreikningum.

¹⁰ Sama megin forsenda er lögð til grundvallar, þ.e. að hlutdeild Reykjavíkur í mannfjölda landsins árið 2030 verði 38,9%. Uppfærð lágspá (hlutdeild Reykjavíkur 37,5% árið 2030) gefur svipaða niðurstöðu og miðspáin í gildandi aðalskipulagi.

Fólk á húsnæðisaldri í Reykjavík 2015 til 2030. Heimild: USK; Hagstofa Íslands				
	Fjöldi 2010	Fjöldi 2030	Fjölgun	Aukning (%)
20-29 ára ("skólaaldur")	19.965	20.130	165	0,8
30-39 ára ("fjölskyldualdur I")	18.582	22.752	4.170	22,4
40-59 ára ("fjölskyldualdur II")	30.620	34.815	4.195	13,7
60-84 ára ("minnkandi húsnæði")	20.614	31.475	10.861	52,7
85 ára og eldri ("hjúkrunarrými")	2.584	3.586	1.002	38,8

Aldursskipt íbúaspá og þarfir mismunandi félagshópa

Í fyrsta lagi er mikilvægt að horfa breytingar á þeim fjölda sem er á húsnæðisaldri (virkir á húsnæðismarkaði; 20-84 ára). Fólki á húsnæðisaldri í Reykjavík mun fjölga um rúmlega 20 þúsund á tímabilinu, miðað við uppfærða íbúaspá aðalskipulagsins. Það er um 23% fjölgun meðan íbúum í heild fjölgar um 21%. Þetta þýðir í raun að byggja þarf fleiri íbúðir á hverju 1000 íbúa en áður.

Ef horft er á fjölgun íbúa í einstökum aldurshópum sem er á húsnæðisaldri, þá verður langmest fjölgun í hópnum 60-84 ára eða um 53%, meðan sáralítill fjölgun verður í aldurshópnum 20-29 ára. Á landsvísu verður raunar fækkun aldurshópnum 20-29 ára. Í töflunni hér til hliðar er gerð grein fyrir mögulegum breytingum á einstaka aldurshópum, miðað við uppfærða íbúaspá. Undirstrikað er að hér er um einfalda nálgun að ræða, þar sem gert er ráð fyrir að frávik í aldursskiptingu Reykjavíkur frá landsmeðaltalinu verði þau sömu árið 2030 og þau voru árið 2015.

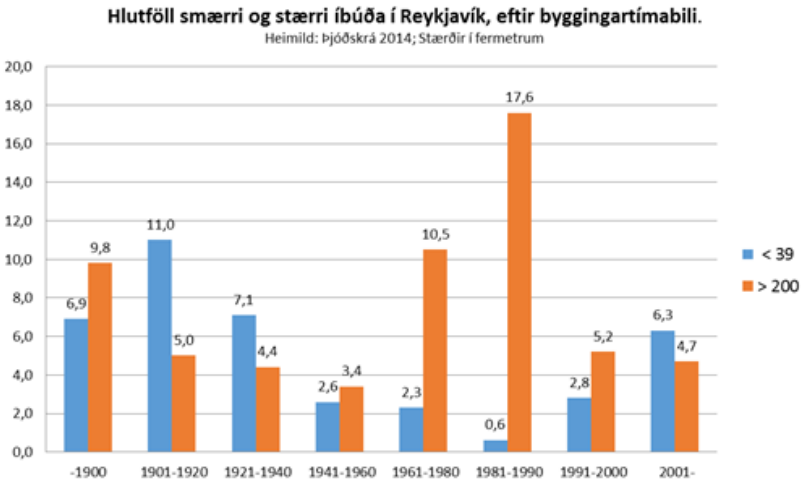
Núverandi húsnæðisstofn í Reykjavík og mat á húsnæðisþörfinni.

Þegar metin er þörf fyrir húsnæði til framtíðar fyrir mismunandi aldurs- og félagshópa, er mikilvægt að gera sér grein fyrir samsetningu núverandi húsnæðisstofns. Hverskonar íbúðir eru nú þegar á markaðnum og hvernig mæta þær núverandi þörf og væntanlegri þörf til skemmri og lengri tíma.

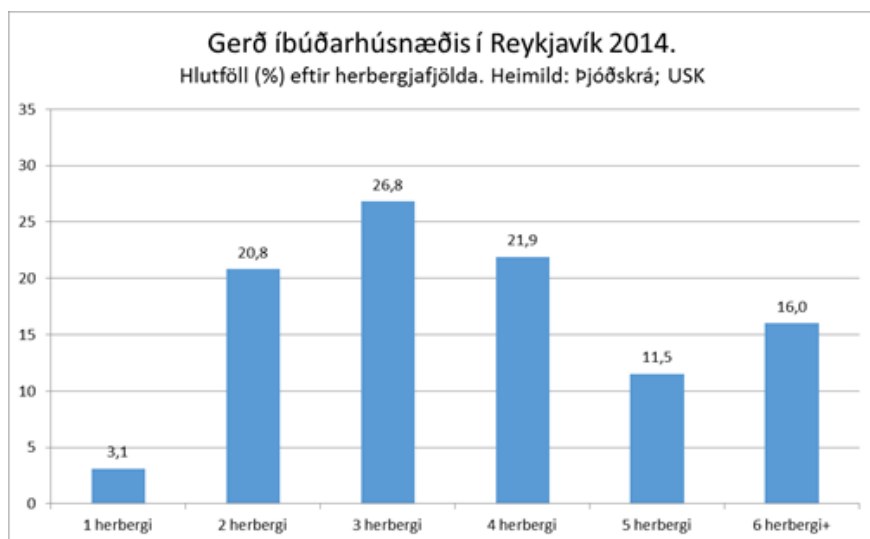
Meðaltölur um stærð íbúðanna eða fermetra á íbúa geta auðvitað sagt ýmislegt í hinu stóra samhengi, en það sem skiptir meira máli er dreifing í stærð og gerð íbúðanna. Hvað eigum við til dæmis mikið til af íbúðum sem eru undir 40 m² og hversu margar yfir 200 m²? Slíkar upplýsingar eru fánlegur með einfaldri greiningu á fasteignaskrá (sérkeyrslu), sem eðlilegt væri að gera ávallt aðgengilegar í landupplýsingakerfum borgarinnar.

Í Reykjavík í dag eru um 51 þúsund íbúðir og íbúðareiningar¹¹. Meðalstærð þeirra (nettó) eru 110 m² og fjöldi fermetra á hvern íbúa er

¹¹ Í fasteignaskrá eru einnig talin íbúðarherbergi, stúdíóíbúðir og mörgum tilvikum ósamþykktar íbúðir.



Stærðardreifing íbúða í Reykjavík árið 2014. Heimild: Þjóðskrá, USK		
	Fjöldi	Hlutfall (%)
39 m ² og undir	1.700	3,3
40-79 m ²	15.000	29,3
80-119 m ²	19.300	37,7
120-159 m ²	7.000	13,7
160-199 m ²	4.000	7,8
200 m ² og yfir	4.200	8,2



um 45 m². Stærðardreifing þeirra fyrir árið 2014 má sjá í töflu hér til hliðar.

Reikna má með að það þurfi að byggja 13 til 15 þúsund íbúðir á tímabilinu 2016-2030, miðað við íbúaforsendur aðalskipulagsins og uppfærða íbúaspá. Það nemur 25-29% af núverandi húsnæðisstofni í Reykjavík. Áætlanir um uppbyggingu húsnæðis til ársins 2030 geta því haft veruleg áhrif til breytinga á húsnæðisstofninum og hvernig hann mætir þörfum mismunandi aldurs- og félagshópa. Við getum spurt okkur hvort ákveðnar gerðir eða stærðir íbúða séu nægilega margar í dag, að við þurfum ekki huga byggingu fleiri slíkra íbúða. 200 m² íbúðir og stærri eru yfir 8% af heildinni í dag. Þurfum við að byggja fleiri slíkar íbúðir á næstum árum eða eru þær jafnvel of margar miðað við framtíðarþarfir íbúanna?

Lykil markmið í aðalskipulaginu er að tryggja lágmarksfjölda íbúða sem eru á viðráðanlegum kjörum, hvort sem um leigu, kaupréttar- eða eignaríbúð er að ræða. Lágmarkið er 25% en mikilvægt er að stefna hærra til skemmri tíma litið. Af 14 þúsund íbúðum til ársins 2030, þurfum við þannig að lágmarki 3.500 slíkar íbúðir til mæta þessum markmiðum. Eins þarf að spyrja sig hvað þarf að byggja margar íbúðir fyrir þá sem Félagsbústaðir og Velferðarsvið þjóna sérstaklega. Miðað 5% hlut þeirra í dag, þarf að tryggja byggingu að minnsta kosti 700 slíkra íbúða til ársins 2030. Og hvað þarf að byggja margar námsmannaíbúðir til að mæta markmiðum háskólanna, hversu margar hjúkrunaríbúðir þarf að byggja miðað væntanlega fjölgun fólks 85 ára og eldra osfrv.

Upplýsingar um núverandi húsnæðisstofn í sveitarfélaginu, ásamt aldursskiptri íbúaspá til lengri tíma, er faglegur grunnur við gerð húsnæðisáætlunar. Það er hinsvegar rétt að undirstrika það að sveitarfélög hafa í hendi sér að stýra hvaða aldurs- og félagshópum þau ætla að sinna einkum með stefnu sinni í skipulags- og húsnæðismálum. Í því sambandi er ekki hægt að einblína á núverandi húsnæðisstofn eða væntanlega langtímaþróun. Til skemmri tíma verður einnig að meta ástandið á húsnæðismarkaði útfrá því hvar er brýnast að grípa til úrræða á næstu misserum, þ.e. húsnæðisþörf hvaða félagshópa þarf einkum að sinna.

6 Aðalskipulagsbreytingar 2016-2017

Breytingar og endurskoðun á einstökum stefnuákvæðum AR2010-2030 verður áfram megin viðfangsefni á árinu 2017, líkt og verið hefur undanfarin tvö ár. Borgaryfirvöld þurfa ávallt að vera viðbúin því að gera nauðsynlegar breytingar á aðalskipulaginu í ljósi breyttra forsenda. Það er ekki einvörðunga að forsendur breytast og þróun verður önnur en ráð var fyrir gert, heldur getur nánari athugun á deiliskipulagsstiginu leitt betur í ljós möguleika til uppbyggingar á einstökum svæðum og hvernig best er að nýta byggingarlandið. Reikna má með að um 8-10 breytingar verði í vinnslu á næsta ári í samanburði við 11 breytingar sem hafa verið í vinnsluferli árið 2016. Stærstu aðalskipulagsbreytingarnar munu væntanlega varða Ártúnshöfðann, á grundvelli rammaskipulags sem nú er í vinnslu, mögulegar breytingar vegna skipulagsvinnu í Skerjafirði og breytingar sem Borgarlínuverkefnið kallar á. Einnig mun endurskoðun á stefnu um miðborgina, halda áfram á árinu 2017.

6.1 Aðalskipulagsbreytingar frá gildistöku í febrúar 2014

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2024 var staðfest í febrúar 2014 og síðan þá hafa verið staðfestar 7 breytingar á aðalskipulaginu. Fjöldi breytinga á aðalskipulaginu er heldur minni, en var á fyrstu tveimur árum eftir staðfestingu aðalskipulagsins 2001-2024. Það er eðlilegt að aðalskipulag borgarinnar sé í stöðugri endurskoðun og fjölmargar breytingar séu gerðar á því.

Auk hinna 7 breytinga sem þegar eru staðfestar, eru nú í vinnsluferli 9 breytingar til viðbótar (sjá aðalskipulag.is), þar af ein, Vogabyggð, sem þegar hefur hlotið samþykki borgaryfirvalda en bíður nú staðfestingar hjá Skipulagsstofnun. Allnokkrar breytingar eru til skoðunar eða á undirbúningsstigi (sjá kafla 6.2.)

Eftirfarandi breytingar hafa verið staðfestar í lok árs 2016:

1. *Túlkun sérákvæða um landnotkun.* Óveruleg breyting og því ekki auglýst með athugasemdafresti.
2. *Þéttbýlisuppdráttur. Leiðréttingar.* Óveruleg breyting og því ekki auglýst með athugasemdafresti.

3. *Barónsreitur-Skúlagata. Fjölgun íbúða, hæðir húsa.* Auglýst samhliða breytingu deiliskipulags.
4. *Kirkjusandur. Fjölgun íbúða. Magn atvinuhúsnæðis.* Auglýst samhliða breytingu deiliskipulags.
5. *Kirkjugarður. Ný staðsetning í Úlfarsfelli.* Auglýst samhliða breytingu deiliskipulags.
6. *RÚV-reitur. Fjölgun íbúða og breytt landnotkun.* Auglýst samhliða breytingu deiliskipulags.
7. *Götuhliðar í miðborg. Sveigjanlegri kvóti við Hverfigötu 4-62, Laugaveg við Hlemm.*

6.2 Þörf á frekari breytingum árið 2017

Margvíslegar breytingar eru í undirbúningi og verða væntanlega settar í formlegt afgreiðsluferli á árinu 2017. Auk þeirra tillagna sem nú þegar eru í vinnslu (sjá adalskipulag.is) gætu eftirfarandi breytingar verið teknar til skoðunar á næsta ári:

1. *Ellíðaárvogur- Ártúnshöfði* (reitir 38-40). Breyting mun einkum snúa að endurskilgreiningu byggingarmagns og fjölgun íbúða á svæðinu.
2. *Borgarlínur festar í aðalskipulagi.* Í samræmi við niðurstöður SSH um legu og skilgreiningu Borgarlína á höfuðborgarsvæðinu, verður legu þeirra fest niður í aðalskipulagi sveitarfélaganna.
3. *Vatnsverndarsvæði uppfærð.* Breytingar á aðalskipulagi vegna staðfestingar svæðisskipulags fyrir höfuðborgarsvæðið. Mörk vatnsverndarsvæða og skilgreining þeirra og mögulega fleiri atriði.
4. *Úlfarsárdalur.* Vegna endurskoðunar gildandi deiliskipulag núverandi íbúðarhverfis og aðliggjandi svæði, gæti þurft að endurskoða heimildir um fjölda íbúða og afmörkun byggingarsvæða.
5. *Kópavogsgöng. Niðurfelling.* Í samræmi við niðurstöður í svæðisskipulaginu 2040 og í samráði við Kópavogsgöng, verði umrædd göng felld út.

6. *Elliðaaárdalur. Endurskilgreining stíga.* Til skoðunar er að skilgreina nýjan hjólastíg og fella út reiðstíg.
7. *Heimildir um fjölda íbúða.* Áfram verður til skoðunar að endurskoða ákvæði um fjölda á einstökum svæðu, til viðbótar við það sem þegar er til umfjöllunar í yfirstandandi breytingartillögum (sjá aðalskipulag.is).

Fleiri breytingar verða settar af stað eftir þörfum, enda örar breytingar í samfélaginu á miklum uppgangstímum.

Allar þær breytingar sem gerðar hafa verið á aðalskipulaginu og eru í farvatninu snerta ekki megin markmið aðalskipulagsins. Þau standa áfram óhöggð og flestar hinna stöku breytinga eru í góðu samræmi við megin markmiðin og stuðla enn frekar að því að viðkomandi markmiðum verði náð.

Borgaryfirvöld þurfa hinsvegar ávallt að vera viðbúin að gera breytingar á aðalskipulaginu, jafnvel þær sem varða grundvallaratriði. Lykil forsendur breytast, þróun verður með öðrum hætti en reiknað var með og viðhorf til skipulagsmála breytast. Með reglubundinni vöktun og stöðumati er hægt að tryggja að nauðsynlegar breytingar verði gerðar í tíma. Það er hinsvegar mikilvægt að vanda til allra breytinga og meta þær ávallt með tilliti til megin markmiða aðalskipulagsins.



Reykjavíkurborg
Umhverfis og skipulagssvið
Skrifstofa sviðsstjóra