

Reykjavíkurborg / Umhverfis- og skipulagsvið

AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR/ 2010-2030



Framfylgd

- Miðlun aðalskipulags og eftirlit
 - Hvernig miðar að framfylgja markmiðum (mælikvarðar-stöðumat)
 - Forgangsverkefni 2015-2019
 - Húsnæðismarkaður og uppbygging næstu ára
- Aðalskipulagsbreytingar 2014-2015
 - Viðauki: Flokkun markmiða eftir ábyrgð

6

1 KAFLI
Inngangur

12

3 KAFLI
Hvernig miðar að framfylgja markmiðum?

10

3.1 Stöðumat og öflugri gagnagrunnar

11

3.2 Mælikvarðar

14

3.2.1 Borgin við Sundin – niðurstöður mælinga 2014

17

3.2.2 Skapandi borg – niðurstöður mælinga 2014

19

3.2.3 Græna borgin – niðurstöður mælinga 2014

27

3.2.4 Borg fyrir fólk – niðurstöður mælinga 2014

10

2 KAFLI
Miðlun aðalskipulags og eftirlit

8

2.1 Miðlun og vistun

9

2.2 Eftirlit – innleiðing innan sviðs

38

4 KAFLI
Forgangsverkefni 2015-2019

34

4.1.1 Innleiðing húsnæðisstefnu aðalskipulagsins

35

4.1.2 HverfisSKIPULAG fyrir borgarhluta

35

4.1.3 Hjólaborgin Reykjavík

36

4.1.4 Torg í biðstöðu, sumargötur, borgarvæðing lykilgatna

36

4.1.5 Vogabyggð

37

4.1.6 Elliðaárvogur-Höfðar

38

4.1.7 Framtíðarstaðsetning innanlandsflugvallar

39

4.1.8 Hótel og gististaðir á miðborgarsvæðinu

39

4.1.9 Svæðisskipulag og almenningssamgöngur

39

4.1.10 Umhverfis- og auðlindastefna-
framfylgd

45

5 KAFLI
Húsnæðismarkaður og uppbygging á næstu árum

40

5.1 Staða og horfur á húsnæðismarkaði

41

5.2 Áætluð uppbygging íbúðarhúsnæðis í Reykjavík 2015-2022

42

5.3 Áætluð uppbygging atvinnuhúsnæðis í Reykjavík 2015-24

43

49

6 KAFLI
Aðalskipulagsbreytingar 2014-2015

43

6.1 Aðalskipulagsbreytingar 2014

43

6.2 Þörf á frekari breytingum árið 2015

45

6.3 Verklagsreglur um breytingar

FORMÁLI

Borgin er umgjörð daglegra athafna þeirra sem þar búa, starfa eða koma í heimsókn. Hvernig hún þróast hefur áhrif á fjárhag, heilsu og almenn lífsgæði. Í aðalskipulagi er sett fram sýn og mótuð stefna til lengri framtíðar og því er mikilvægt að aðalskipulagið sé í raun sá áttaviti sem því ber að vera.

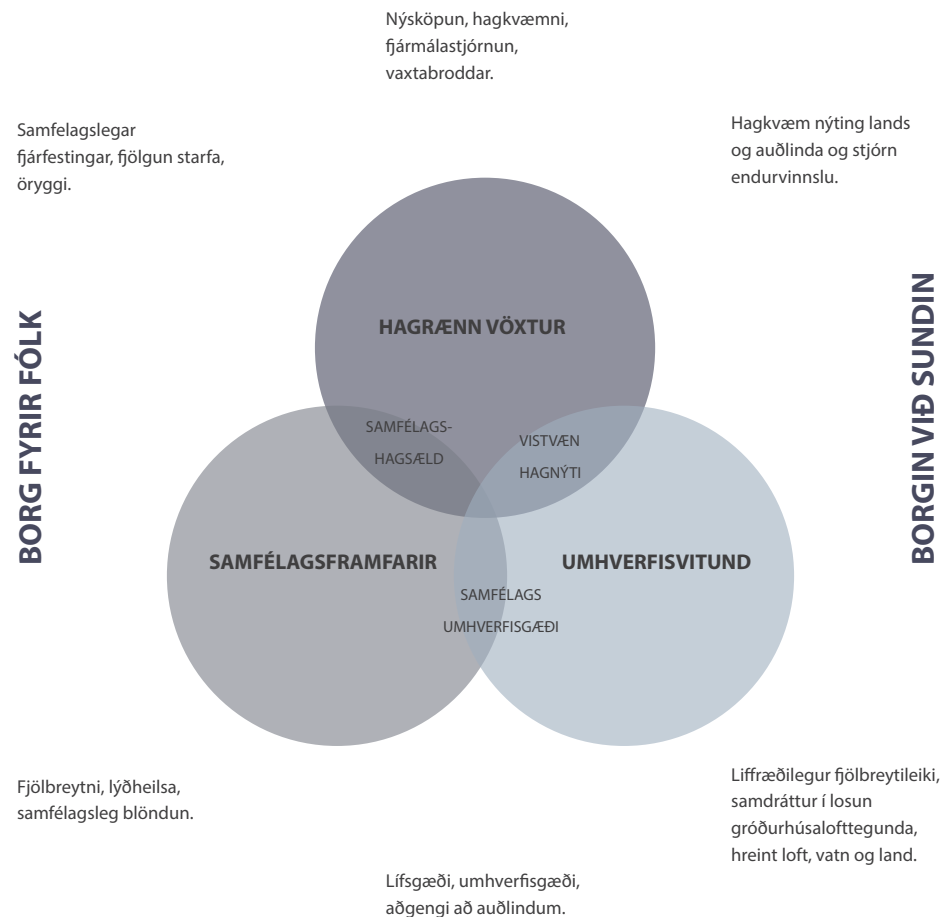
Stundum er sagt að virðing fyrir langtíma stefnumörkun sé takmörkuð hér á landi og að það þyki sjálfsagt að víkja frá samþykktri stefnu og gera hentugleika breytingar hvenær sem er til að koma til móts við ný áform framkvæmdaaðila. Aðalskipulag er oft nefnt sérstaklega í þessu samhengi. Það er vissulega mikið til í þessu, sérstaklega ef við horfum nokkur ár til baka en þetta er hluti af fortíðinni að minnstu kosti þegar horft er til þróunar mála hjá Reykjavíkurborg.

Helsta leiðin til þess að vinna markvisst að innleiðingu aðalskipulags og festa það í sessi sem öflugt stjórnþæki sveitarfélags, er að stuðla að stöðugri umræðu um það og þá langtímasýn sem í því felst. Það verður best tryggt með því að vakta markvisst þróun borgarinnar og spyrja okkur hvort við séum á réttri leið miðað við markmið aðalskipulagsins. Með slíkri vöktun köllum við fram reglulega umræðu og endurmat á einstökum markmiðum stefnunnar. Við þurfum vissulega að vera stefnuföst varðandi megin markmiðin en jafnframt að vera opin fyrir því að endurskoða einstök ákvæði aðalskipulagsins, í takti við breyttar forsendur og tíðaranda. Reglubundin vöktun á þróun borgarsamfélagsins í samhengi við megin markmið aðalskipulagsins, tryggir að aðalskipulagið úreldist ekki heldur verði það verkfæri sem nauðsynlegt er að hafa þegar byggja á borg.

Útgáfa á árlegri skýrslu um framfylgd aðalskipulagsins sem birtist hér í fyrsta skipti er mikilvægur liður í að tryggja viðvarandi umræðu um langtímastefnumörkun borgarinnar og að gera aðalskipulagið að öflugra stjórnþæki. Í þessari fyrstu útgáfu er lögð áhersla á að skilgreina mælikvarða á þróun borgarinnar, jafnframt því að gera stuttlega grein fyrir helstu skipulagsverkefnum sem varða framfylgd aðalskipulagsins.

Ólöf Örvarsdóttir

SKAPANDI BORG



GRÆNA BORGIN

1 / INNGANGUR

Aðalskipulag er yfirgripsmikil áætlun sem er stefnumarkandi í fjölmörgum málaflokkum til langrar framtíðar. Stefnan er bindandi fyrir skipulagsákvæðanir sem settar eru fram í hverfis- og deiliskipulagi og við hana miðast m.a. útgáfa framkvæmda- og starfsleyfa og úthlutun lóða. Stefna aðalskipulagsins er enn fremur almennur leiðarvísir við mótun og þróun byggðar, allt frá útfærslu í deiliskipulagi til hönnunar einstakra mannvirkja.

Vönduð og vel rökstudd stefnumörkun til framtíðar hefur lítinn tilgang ef henni er ekki fylgt eftir með markvissum aðgerðum og vöktun á því hvernig gengur að ná settum markmiðum. Til að fylgja aðalskipulaginu eftir er því mikilvægt að setja fram áætlanir til skemmri tíma um leiðir að markmiðunum, nánari tímasetningu einstakra framkvæmda og tryggja reglulegt mat á því hvernig miðar að fylgja eftir markmiðum og hvort breytinga er þörf. Í inngangi aðalskipulagsins segir (bls. 25):

„Gert er ráð fyrir að unnin verði aðgerðaáætlun í kjölfar staðfestingar aðalskipulagsins. Í aðgerðaáætluninni verður lögð áhersla á framkvæmdir og aðgerðir sem mikilvægt er að ráðast í á næstu árum til að tryggja að lykilmarkmið aðalskipulagsins nái fram að ganga... Jafnframt verður



**Vönduð og vel rökstudd
stefnumörkun til framtíðar hefur
lítinn tilgang ef henni er ekki fylgt
eftir með markvissum aðgerðum
og vöktun á því hvernig miðar að
ná settum markmiðum.**

í áætluninni stöðumat á framfylgd aðalskipulagsins. Aðgerðaáætlunina þarf að endurskoða reglulega, samhliða gerð árlegra fjárhags- og starfsáætlana, þar sem hún verður höfð til hliðsjónar.“

Þessi skýrsla er fyrsta útgáfa um framfylgd Aðalskipulagsins 2010-2030. Að fylgja eftir stefnu aðalskipulagsins er margslungið og víðtækt verkefni og verður ekki

leyst með því einu að setja fram aðgerðaáætlun til skemmri tíma, sem unnin er samhliða annarri áætlanagerð sveitarfélagsins. Vegna þess er heitið "Aðgerðaáætlun" ekki nægilega lýsandi fyrir efni skýrslunnar. Í stað þess er notað orðið "Framfylgd" sem vísar almennt til allra þeirra verkefna sem þarf að ráðast í til að fylgja stefnunni eftir.

Skynsamlegar ákvarðanir um lykilverkefni og áætlanir á sviði skipulags-, umhverfis- og húsnæðismála er auðvitað veigamesti þátturinn í framfylgd aðalskipulagsins, svo að tilætluðum árangri verði náð. En til að réttar ákvarðanir verði teknar er mikilvægt að allir hlutaðeigandi - stjórnámamenn, embættismenn, framkvæmdaaðilar, íbúar og aðrir hagsmunaaðilar - séu meðvitaðir um megin markmið aðalskipulagsins, hvernig miðar að ná settum markmiðum þess og um raunþróun borgarinnar frá staðfestingu skipulagsins.

Árangursrík framfylgd aðalskipulags felst í því að halda áfram kynningu markmiða þess eftir staðfestingu, fræða stjórnámamenn, embættismenn, framkvæmdaaðila og almenning um stefnuna, vakta þróun borgarsamfélagsins, meta

árangurinn og vera ávallt viðbúin því að gera nauðsynlegar breytingar á einstökum atriðum aðalskipulagsins. Með þeim hætti verður tryggt að stefnumörkun aðalskipulagsins verði ekki að dauðum bókstaf klisjunnar, sem aðeins er gripið til á tyllidögum. Hverja breytingu þarf þó að meta vel útfrá megin markmiðum aðalskipulagsins um sjálfbæra þróun borgarinnar til langs tíma.

Tilgangur skýrslunnar er að skapa yfirsýn yfir lykil markmið og stefnuákvæði aðalskipulagsins, hvernig okkur miðar að ná þeim markmiðum sem sett eru, til hvaða aðgerða þarf að grípa og hvaða verkefni rétt er að setja í forgang í starfs- og fjárhagsætlunum borginnar á næstu árum. Með árlegum skýrslum um aðalskipulagið er minnt á langtímastefnumörkun borgarinnar í skipulagsmálum og tryggt að umræða um hana verði virkari og reglulegri.¹

Í þessari fyrstu útgáfu er lögð áhersla á verkefni sem mikilvægt er að ráðast í til að tryggja nauðsynlegt utanumhald um framfylgd aðalskipulagsins. Gerð er grein fyrir þeim verkefnum sem unnið er að varðandi miðlun og viðhald aðalskipulagsins, aðgerðum til að tryggja markvisst eftirlit á öllum

¹ Árlega skýrsla um framfylgd aðalskipulagsins og efnistöð hennar taka m.a. mið af þeim ábendingum sem komu fram í skýrslu úttektarnefndar um stjórnsýslu Reykjavíkurborgar frá árin 2013.

stigum og skilgreiningu mælikvarða sem ætlað er að meta árangurinn við framfylgd aðalskipulagsins hverju sinni (3. kafli). Birtar eru fyrstu niðurstöður úr mælikvarðavinnu fyrir helstu málaflokka aðalskipulagsins og eftir megni er reynt að bera saman við stöðuna næstu ár á undan. Mælikvarðarnir miðast almennt við stöðuna í lok undangengins árs. Stefnt er að því niðurstöður mælikvarðavinnu liggi fyrir á fyrri hluta hvers árs og verði hluti af árlegri skýrslu um framfylgd aðalskipulagsins.

Mikilvægasti efnispáttur skýrslu um framfylgd aðalskipulags hlýtur ávallt að vera áætlanir um aðgerðir og verkefni sem ráðist verður í á næstu árum til að tryggja innleiðingu stefnunnar. Í þessari útgáfu er ekki lögð fram ítarleg aðgerðaáætlun en gerð grein fyrir þeim lykil verkefnum sem ákveðið hefur verið að vinna á næstu árum. Sum þessara verkefna eru þegar hafin eða eru á döfinni (4. kafli).

Áætlanir um uppbyggingu í borginni, einkum íbúðarhúsnæðis, til næstu 5 og 10 ára, eru unnar árlega samhliða gerð fjárhagsáætlunar. Sú vinna fer fram að hausti. Í tengslum við þá vinnu er lagt mat á stöðu og horfur á húsnæðismarkaði. Með nýju svæðisskipulagi til ársins 2040 verður einnig fastbundið að vinna áætlanir til næstu 4 ára, um uppbyggingu íbúða og atvinnuhúsæði á höfuðborgarsvæðinu öllu. Eðlilegt

er að gera grein fyrir slíkum áætlunum í skýrslu um framfylgd aðalskipulagsins (5.kafli), þar sem mögulegt er að leggja frekara mat á stöðu og horfur, m.a. útfra niðurstöðum í mælikvarðavinnu.

Borgaryfirvöld þurfa ávallt að vera viðbúin að gera breytingar á aðalskipulaginu. 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 með tilliti til megin markmiða aðalskipulagsins. Í skýrslunni er gefið yfirlit yfir þær breytingar sem gerðar voru á árinu 2014 og eru í undirbúningi á fyrri hluta árs 2015. Enn fremur er vikið að því hvaða mögulegu breytingar og lagfæringar eru framundan. Einnig eru settar fram hugmyndir um verklagsreglur vegna breytinga á aðalskipulaginu, sem stefnt er að því að móta í samráði við Skipulagsstofnun (6. kafla)

Í viðauka við skýrsluna er gefið yfirlit yfir þau fjölmörgu markmið sem aðalskipulagið felur í sér, flokkuð eftir ábyrgðarsviði hverrar skrifstofu og deildar innan umhverfis- og skipulagssviðs og eftir atvikum á önnur svið og skrifstofur borgarinnar.

Markmiðið er að skýrsla sem þessi verði gefin út árlega. Hún verði unnin og mótuð samhliða annarri áætlanagerð að hausti en gefin út í endanlegri mynd þegar fyrir liggja niðurstöður um lykil mælikvarða aðalskipulagsins á fyrri hluta hvers árs.

Borgaryfirvöld þurfa ávallt að vera viðbúin að gera breytingar á aðalskipulaginu. 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.

2 / MIÐLUN AÐALSKIPULAGS OG EFTIRLIT

2.1 MIÐLUN OG VISTUN

Á árinu 2014 var lokið við að gefa út prentaða útgáfu aðalskipulagsins á bók og endurútgefa aðalskipulagsbæklinga á íslensku og ensku. Enn fremur var lokið við að setja nýtt aðalskipulag upp í Skipulagssjá á vefsvæði borgarinnar. Einnig var unnið að því að gera stutt kynningarmynband um megin markmið aðalskipulagsins. Stefnt er að því að klára vinnslu þess á þessu ári.

Á árinu 2015 verður einkum unnið að eftirfarandi verkefnum varðandi miðlun aðalskipulagsins:

Vefútgáfa/vefumhverfi aðalskipulags (stafræn útgáfa bókar):

Unnið verður að því að gera aðalskipulagið aðgengilegra á vef borgarinnar, þannig að auðveldar verði að leita að einstökum efnisatriðum þess. Einnig þarf að endurbæta almennt umhverfi aðalskipulagsins á vef borgarinnar, m.a. vegna framsetningar og vistunar á væntanlegum breytingum á aðalskipulaginu.



Upplýsinga- og leiðbeiningarit í völdum málaflokkum:

Stefnt er að útgáfu bæklinga sem lýsa og skýra einstök markmið og ákvæði aðalskipulags, fyrir hagsmunaaðila, íbúa og fjárfesta. Bæklingar sem skýra stefnu aðalskipulags um gististaði og starfsemi við götuhliðar miðborgar, er t.d. brýnt verkefni. Mikilvægt er þó að fá ákveðna reynsla af ákvæðum aðalskipulags um gististaði áður en ráðist verður í gerð upplýsingarits. Auk þess er unnið að frekari stefnumörkun um gististaði í miðborginni á deiliskipulagssstiginu og lög um veitingastaði og gististaði eru nú til endurskoðunar í atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytinu.

Skipulagsjá og landupplýsingar:

Endurbætur á vistun og framsetningu aðalskipulags á grunni landupplýsingakerfa. Skilgreiningar landnotkunar og einstök ákvæði verði tengd eftir atvikum við einstakar lóðir/svæði og upplýsingar gerðar

aðgengilegar með heimilisfangaleit. Endurbæta þarf tengingar við megin gagnagrunna um húsnæðismál (fasteignagrunn) og íbúa (þjóðskrá), þannig að auðveldar verði að bera saman markmið aðalskipulags við raunþróun.

2.2 EFTIRLIT – INNLEIÐING INNAN SVIÐS

Í samstarfi við skrifstofur og deildir sviðsins verður áfram unnið að því að þróa verklag (gátlistar, gæðahandbækur, verklagsreglur, leiðbeiningarit) sem tryggir að markmiðum og ákvæðum aðalskipulags verði fylgt í hvívetna, við eftirlit, forsagnargerð vegna skipulags og hönnunar og undirbúning framkvæmda. Endurbætur á Skipulagssjá, þ.e. öflugri leitarskilyrði eftir lóðum/heimilisfangi (sjá hér að ofan) er einnig liður í þessu verkefni. Til að auðvelda yfirsýn um þau fjölmörgu markmið sem aðalskipulagið felur í sér, þá hafa þau verið flokkuð eftir ábyrgðarsviði hvernar skrifstofu og deildar innan umhverfis- og skipulagssviðs og eftir atvikum á önnur svið og skrifstofur borgarinnar (sjá viðauka).

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030



Sérstök ákvæði um starfsemi, takmarkanir og frávík frá almennt skilgreiningu landnotkunar
Vinveitingastaðir, gististaðir og spilasalir

Sérítt úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030
Sjá nánar um aðalskipulag á reykjavik.is

23. júní 2014



Á síðasta ári var unnið sérstakt rit um ákvæði aðalskipulagsins er varða veitingastaði og gististaði. Ritið er einkum hugsað til leiðbeiningar fyrir þá embættismenn sem vinna með leyfisveitingar í þessum málaflokkum.

3 / HVERNIG GENGUR 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. Fjölmörg 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. Miðað er við að

leiða allar 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, en eðlilegt að gera átak í því á fyrstu misserum eftir gildistöku nýs aðalskipulags.

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 sbr.

Miðað er við að leiða sem mest af upplýsingum í gegnum landupplýsingakerfi borgarinnar. Þetta á t.d. við um upplýsingar um starfsemi við götuhliðar í miðborginni, flokkun og staðsetningu matvöruverslana, vínveitingahúsa og gististaða.

leiðbeinandi markmið fyrir hverfissskipulag borgarinnar. Algengt er að móta mælikvarða um borgarþróun útfrá meginstoðum sjálfbærrar þróunar.² 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 hverfissskipulags 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.³ Val mælikvarða miðast 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 sviðsins. Mælikvarðarnir eru einnig mótaðir með hliðsjón af áður skilgreindum umhverfisvísnum vegna umhverfis- og auðlindastefnu borgarinnar. Enn fremur hafa verið skilgreindir ýmsir tölfræðipættir sem almennt lýsa þróun og uppbyggingu borgarinnar.

Markmiðið er að niðurstöður mælikvarða verði settar fram árlega

og birtar í skýrslum um framfylgd aðalskipulagsins. Flestir mælikvarðar uppfærast árlega en aðrir með nokkurra ára fresti. Almennt er miðað við að taka stöðuna 1. desember ár hvert eða í lok ársins. Flestar niðurstöður ættu að geta legið fyrir á fyrstu þremur mánuðum næsta árs á eftir. Gerð er grein fyrir þeim mælikvörðum sem þegar hafa verið skilgreindir hér að neðan (Töflur 1-4). Hér er um fyrstu útgáfu mælikvarða að ræða. Reynslan mun skera úr um hvort þeim verður fjölgað eða hvort einhverjir þeirra verði felldir út eða endur skilgreindir. Mikilvægt er skapa sem fyrst festu í mælikvarðavinnunni og samstöðu um lykil mælikvarða. Mögulegir lykil mælikvarðar eru feitletraðir.

Vinnu við þróun og skilgreiningu mælikvarða verður haldið áfram á árinu 2015 ásamt vinnu að því að efla gagnagrunna aðalskipulagsins. Hér að neðan er gerð grein fyrir þeim niðurstöðum sem þegar liggja fyrir árið 2014 og eftir atvikum samanburðarár. Almennt er miðað við að skoða þróun frá grunnári aðalskipulagsins, frá árinu 2010, en í sumum tilvikum er horft lengra til baka.

² Sjá t.d. grein „Urban Sustainability Reporting“ eftir Virginia MacLaren frá 1996, sem birtist í JAPA. Einnig Catalina Turcu (2012): „Re-thinking sustainability indicators: Local perspectives on urban sustainability“ í Journal of Environmental Planning and Management.

³ Við mótun frekari mælikvarða, einkum þeir sem varða staðbundna og hverfisbundna þætti, er einnig mikilvægt að fá innlegg úr íbúa- og hagsmunaaðilasaráði.

BORGIN VIÐ SUNDIN / þróun byggðar og húsnaðisstefna
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, í byggingu, hafin smíði á)
Fjöldi íbúða sem hafin er smíði á
Meðalstærð nýrra íbúða (samþykktar / fullgerðar)
Hlutföll nýrra íbúða eftir herbergjafjölda
Hlutfall fjölbýlis
Hlutfall nýbyggðra íbúða á þéttingarreitum
Fjöldi íbúa á ha innan vaxtarmarka Reykjavíkur (sbr. mynd 10, bls. 41)
TAFLA 1/ Mælikvarðar fyrir þróun byggðar og húsnaðismál

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 radius)
Félagsleg staða hverfa/borgarhluta (hlutfall innflytjenda/hlutfall leiguhúsnaðis..)
Hlutfall íbúða á vegum húsnaðisfélaga (mælikvarði á „affordability“)
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

GRÆNA BORG / samgöngur, opin svæði og umhverfismál Jafnvægi í dreifingu íbúa og starfa
Magn bílumferðar (samanlagðar sniðtalningar)
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 hjóleiðastíga (sjá Umhverfis- og auðlindastefnu)
Hlutfall íbúa í innan við 300 m göngufjarlægð frá útivistarsvæði (>2000 m2)
Hlutfall þéttingar á röskuðum svæðum (brownfield) (sjá Umhverfis- og auðlindastefnu)
Losun gróðurhúsalofttegunda í þúsundum CO2 ígilda (sjá Umhverfis- og auðlindastefnu)
Fjöldi plantaðra trjáa í borgarlandinu
Stærð (og fjöldi) grenndar matjurtagarða
TAFLA 3 / Mælikvarðar fyrir samgöngur, opin svæði og umhverfismál

SKAPANDI BORG / atvinnuþróun og uppbygging atvinnuhúsnaðis
Magn atvinnuhúsnaðis eftir gerð
Hlutfall atvinnugreina (Vinnumarkaðskönnun Hagstofunnar)
Atvinnustig. Hlutfall atvinnulausra í Reykjavík
Fjöldi háskólanema
Fjöldi gistinátta ferðamanna
Fjöldi safna, listgallería, kvikmyndahúsa
TAFLA 2 / Mælikvarðar fyrir atvinnuþróun og atvinnuhúsnaði

3.2.1 BORGIN VIÐ SUNDIN - NIÐURSTÖÐUR MÆLINGA

3.2.1.1. ÍBÚAÞRÓUN OG ALDURSSKIPTING

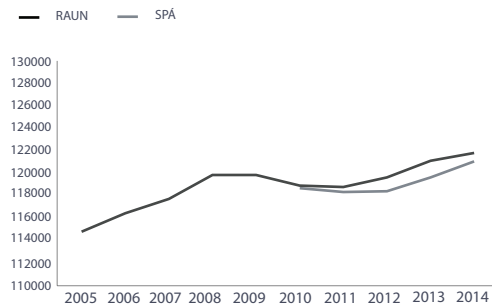
Við mótun stefnu til framtíðar er nauðsynlegt að gera sér grein fyrir því hver vöxtur borgarinnar verður. Til að gera áætlanir um þörf fyrir nýtt land undir þéttbýli, um fjölgun íbúða og um stækkun atvinnuhúsnæðis þurfa að liggja fyrir spár um fjölgun íbúa og starfa.

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.

ÍBÚAÞRÓUN Í REYKJAVÍK 2010-2014

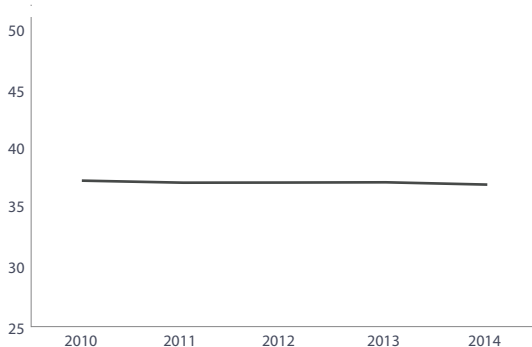
Spá aðalskipulags og þróun í raun

HEIMILD: Hagstofa Íslands og AR2010-2030



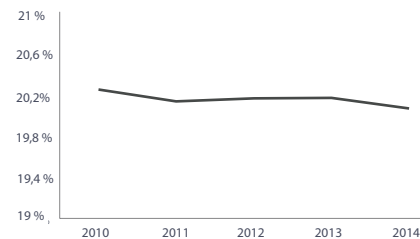
HLUTFALL REYKJAVÍKUR AF HEILDAR ÍBÚAFJÖLDA ÍSLANDS 2010-2014

HEIMILD: Hagstofa Íslands

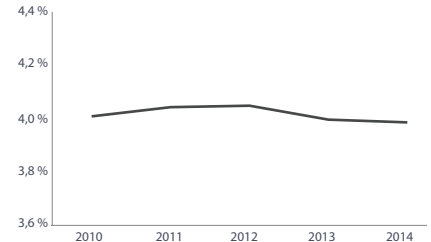


Breytingar á íbúafjölda er grundvallar mælikvarði á þróun borga og samfélags þeirra. Fjölgun íbúa þarf ekki að vera markmið í sjálfu sér en það er mikilvægt fyrir samfélagið að viðhalda ákveðnu jafnvægi í aldurssamsetningu. Í AR2010-2030 eru sett fram ákveðin viðmið um íbúapróun sem stefnumörkunin grundvallast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

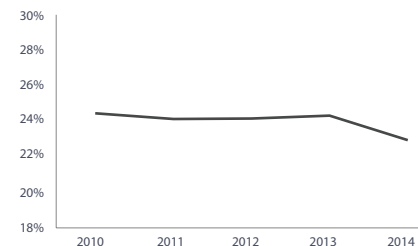
HLUTFALL BARNNA Í REYKJAVÍK AF HEILDAR ÍBÚAFJÖLDA (0-15ÁRA)



HLUTFALL ELÐRA FÓLKS Í REYKJAVÍK AF HEILDAR ÍBÚAFJÖLDA (80-OG ELDRI)



HLUTFALL UNGS FÓLKS Í REYKJAVÍK AF HEILDAR ÍBÚAFJÖLDA (21-34 ÁRA)



3.2.1.2 ÍBÚÐARHÚSNÆÐI OG ÞRÓUN Í UPPBYGGINGU

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

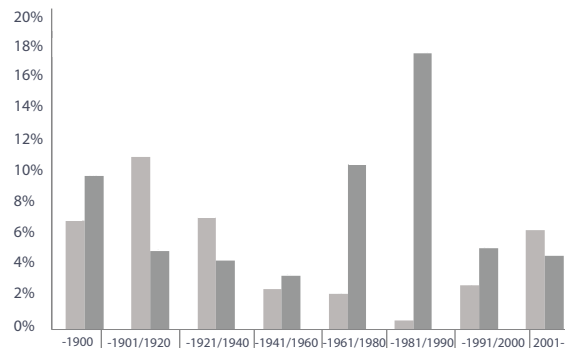
Innan hvers hverfis verði fjölbreytt framboð húsagerða, minni og stærri íbúða í fjölbýli og sérþýli, til að tryggja félagslega fjölbreytni hverfanna. Til skemmri tíma verði lögð sérstök áhersla á að auka framboð smærri íbúða.

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.

HLUTFÖLL SMÆRRI OG STÆRRI ÍBÚÐA Í REYKJAVÍK, EFTIR BYGGINGATÍMABILI

HEIMILD: Þjóðskrá 2014; stærðir í fermetrum

■ < 39 m² ■ > 200 m²

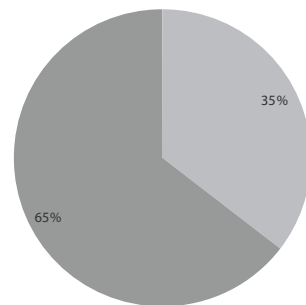


Þróun í uppbyggingu íbúðarhúsnæðis, sjá Ársskýrslu Byggingarfulltrúa 2014.

FULLGERÐAR ÍBÚÐIR Í REYKJAVÍK 2014-2020 (DRÖG AF ÁÆTLUN)

*Leiguíbúðir á vegum húsnæðisfélaga (þ.m.t. Félagsbústaðir), búseturéttaríbúðir, eldri borgar, hjúkrunaríbúðir, nemendaíbúðir

■ HÚSNÆÐISFÉLÖG ■ ALMENNAR ÍBÚÐIR



3.2.1.3 ÞRÓUN BYGGÐAR. HLUTFALL UPPBYGGINGAR Á ÞÉTTINGARSVÆÐUM

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

Ljóst er að nánast 100% uppbyggingar verður innan skilgreindra vaxtarmarkna á allra næstu árum. Uppbyggingarsvæði innan vaxtarmarkna 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 vaxtarmarkna AR2010-2030.

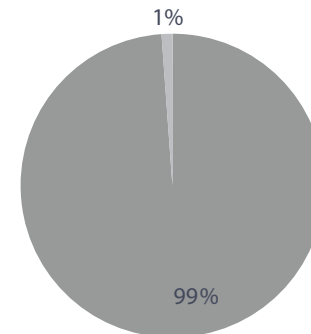
24 íbúar á ha innan vaxtarmarkna AR2010-2030 árið 2014



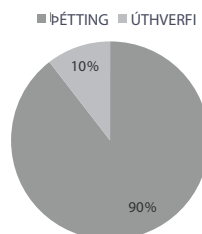
ÍBÚAR REYKJAVÍKUR 2014 EFTIR STAÐSETNINGU

HEIMILD: LUKR og Hagstofa Íslands

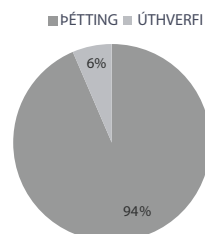
■ INNAN VAXTARMARKA AR 2010-2030 ■ UTAN VAXTARMARKA



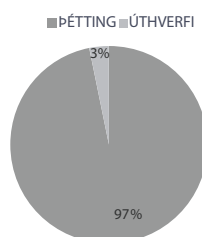
HLUTFALL ÍBÚÐA SEM BYRJAÐ ER AÐ BYGGJA ÁRIÐ 2015



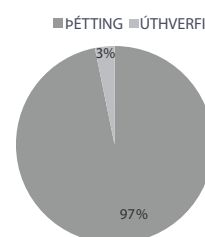
HLUTFALL ÍBÚÐA SEM BYRJAÐ ER AÐ BYGGJA ÁRIÐ 2016



HLUTFALL ÍBÚÐA SEM BYRJAÐ ER AÐ BYGGJA ÁRIÐ 2017



HLUTFALL ÍBÚÐA SEM BYRJAÐ ER AÐ BYGGJA ÁRIÐ 2018



3.2.2 SKAPANDI BORG - NIÐURSTÖÐUR MÆLINGA 2014

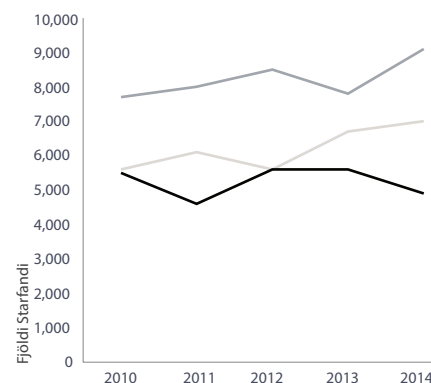
3.2.2.1. UPPBYGGING ATVINNUHÚSNÆÐIS, ÞRÓUN ATVINNUGREINA OG ATVINNUSTIG

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.

ATVINNUGREINAR SEM TAKA MESTUM BREYTINGUM 2010-2014

HEIMILD: Hagstofa Íslands 2015 (ISAT2008)

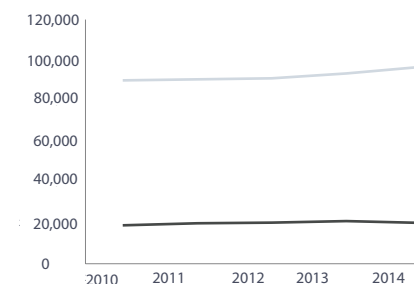
Opinber þjónusta — Samgöngur og flutningar —
Hótel og veitingahús —



ÞRÓUN MEGIN ATVINNUGREINA Á HÖFUÐBORGARSVÆÐINU 2010-2014

HEIMILD: Hagstofa Íslands 2015

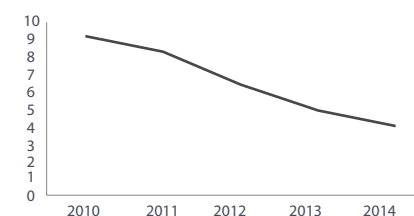
Iðnaður-frumvinnsla — Þjónusta —



Þróun í uppbyggingu atvinnuhúsnæðis, sjá Ársskýrslu Byggingarfulltrúa 2014

ATVINNULEYSI Í REYKJAVÍK 2010-2014 (%)

HEIMILD: Vinnuáætlun 2015

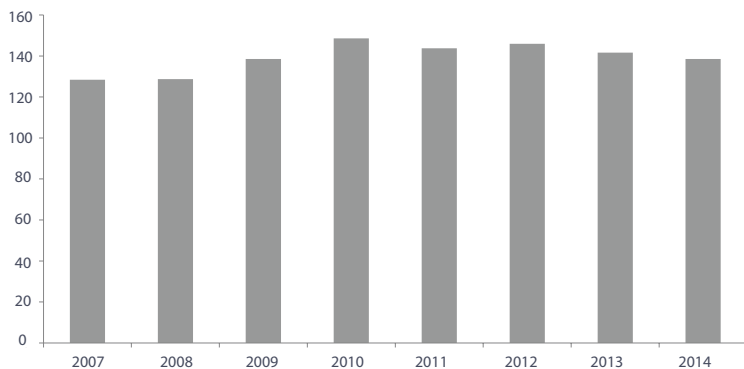


3.2.2.2. ÞRÓUN EINSTAKRA ATVINNUGREINA - FERÐAÞJÓNUSTA, HÁSKÓLAR OG MENNIG

Ör fjölgun erlendra ferðamanna undanfarin ár hefur skapað grundvöll fyrir fjölbreyttri verslunar-, þjónustu- og veitingastarfsemi í miðborginni. Flestir ferðamenn versla og fara á veitingahús í miðborginni og stór hluti þeirra fer á söfn og kikir á næturlífið. Ferðamenn skapa einnig mikið líf í miðborginni því þeir dveljast að meðaltali átta tíma í almenningssýminu daglega en íbúar aðeins um hálf tíma. Áhrif ferðamannamiðborgarinnar á miðborgina í heild eru í senn efnahags-, félags- og menningarleg.

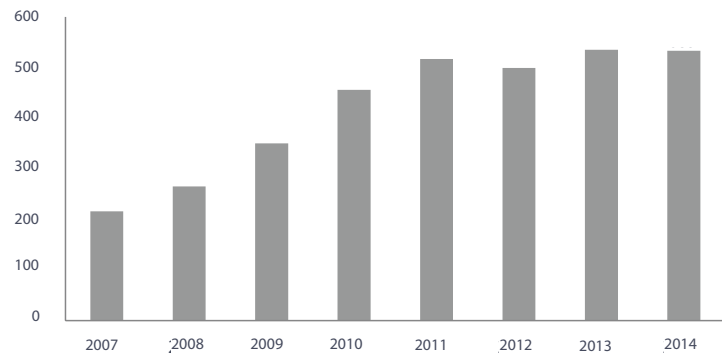
FJÖLDI HÁSKÓLANEMA Á HVERJA 1000 ÍBÚA Í REYKJAVÍK 2007-2014

HEIMILD: HR, HÍ og LHÍ



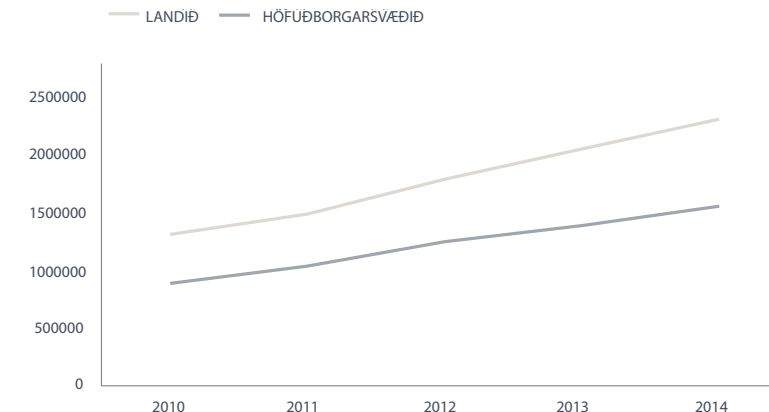
FJÖLDI NEMENDA Á DOKTORSSTIGI Í REYKJAVÍK 2007-2014

HEIMILD: HR og HÍ



FJÖLDI GISTINÁTTA 2010-2014

(heilsárshótel) Heimild: Hagstofa Íslands 2015



Að mynda klasa menntunar, rannsókna, vísinda og heilbrigðisþjónustu á Vatnsmýrarsvæðinu er grundvallarþáttur við atvinnuþróun borgarinnar.

3.2.3 GRÆNA BORGIN - NIÐURSTÖÐUR MÆLINGA 2014

3.2.3.1 JAFNVÆGI Í DREIFINGU ÍBÚA OG STARFA

Áhersla verði á fjölgun starfa í hverfum þar sem nú er lítið framboð starfa og áhersla á fjölgun íbúa þar sem mikið framboð er af störfum. Með því verði reynt að stuðla að meira jafnvægi í dreifingu starfa um borgina, draga úr vegalengdum og skapa jafnara umferðarflæði á stofnbrautum.

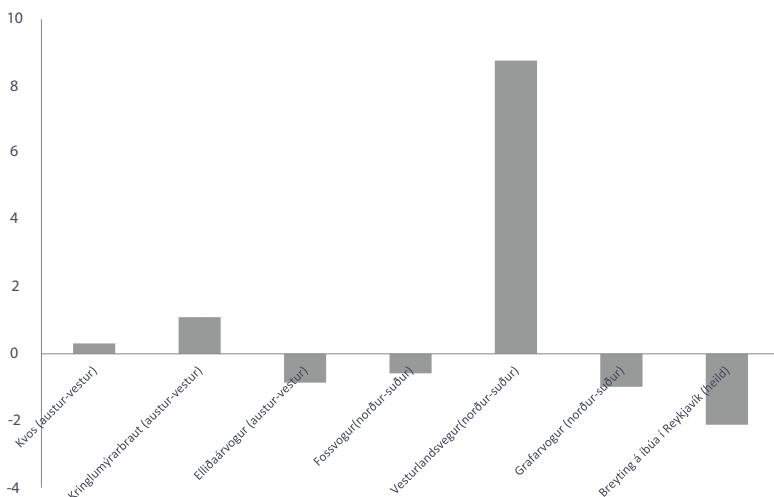
Niðurstöður fyrir mælikvarði væntanlega birtar 2016
Ekki er til opinber tölfræði um staðsetningu starfa og fjölda þeirra. Þeirri nálgun hefur verið beitt að áætla fjölda starfa eftir fermetrum atvinnuhúsnæðis. Sú nálgun er ónákvæm og er mikilvægt að tryggja formlega skráningu starfa í gegnum t.d. skattframtal.

3.2.3.2 ÞRÓUN BÍLAUMFERÐAR

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

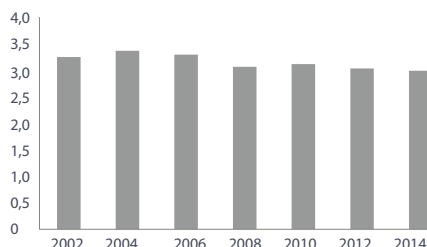
BREYTING Á BÍLUMFERÐ 2010-2014 Í HELSTU SNIÐUM (%)

HEIMILD: Samgöngudeild-sniðtölningar 2010-2014



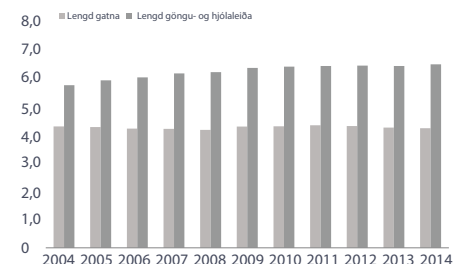
UMFERÐ Á ÍBÚA Á HÖFUÐBORGARSVÆÐINU 2002-2014

Miðað við heildarumferð í lykil sniðum stofnbrautarkerfisins



UMFANG SAMGÖNGUKERFA 2000-2014

Lengd gatna - og stígakerfis á íbúa (m)



3.2.3.3 BÍLASTÆÐI OG BÍLAEIGN

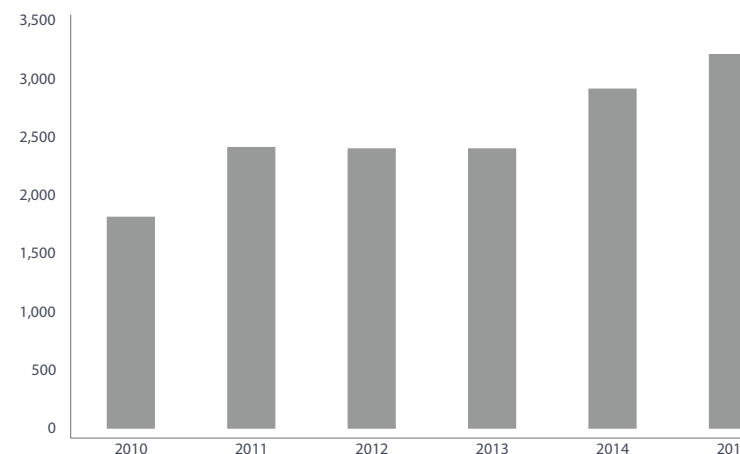
Land er takmörkuð auðlind. Eftir því sem borgarsamfélagið stækkar og eflist á höfuðborgarsvæðinu, þeim mun verðmætari verður ...er landeining sem er til ráðstöfunar,

einkum þær sem eru miðsvæðis. Athuganir sýna að hlutfall lands sem fer undir samgöngur í Reykjavík er nálægt 50% af þéttbýlu borgarlandi (stærstu útivistarsvæðin undanskilin).

Bílastæði taka drjúgan hluta lands sem fer undir samgöngur í borgum. Markviss bílastæðastefna og breyttar kröfur um fjölda bílastæða geta því leitt til verulegra breytinga á yfirbragði byggðar og ferðavenjum í borginni.

FJOLDI GJALDSKYLDRA BÍLASTÆÐA Í REYKJAVÍK 2010-2015

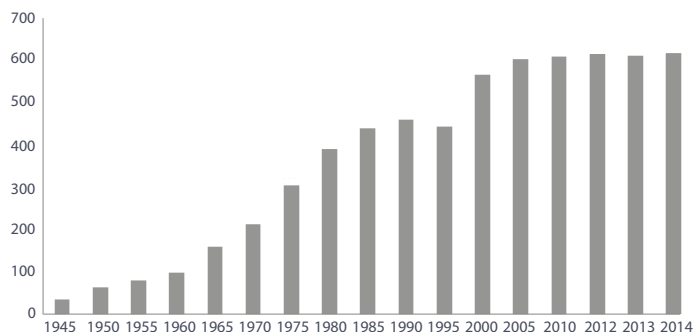
HEIMILD: Bílastæðasjóður (janúar 2015; öll gjaldsvæði)



FÓLKSBÍLAEIGN Í REYKJAVÍK 1945-2014

Fjöldi bíla á hverja 1000 íbúa

HEIMILD: Umferðastofa, Hjalti J. Guðmundsson (2005), Alta (2008), Árbók Reykjavíkur

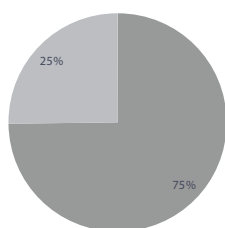


3.2.3.4 FERÐAVENJUR

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 hlutdeild bílferða af öllum ferðum lækki úr 75% árið 2011 í 58% árið 2030.

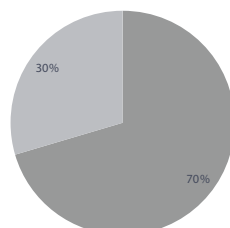
HLUTFALL FERÐA MEÐ EINKABÍLUM ÁRIÐ 2011

■ Einkabíll ■ Aðrir ferðamátar



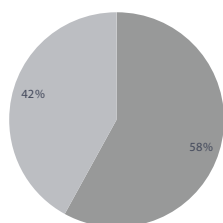
HLUTFALL FERÐA MEÐ EINKABÍLUM ÁRIÐ 2014

■ Einkabíll ■ Aðrir ferðamátar



HLUTFALL FERÐA MEÐ EINKABÍLUM ÁRIÐ 2030

■ Einkabíll ■ Aðrir ferðamátar



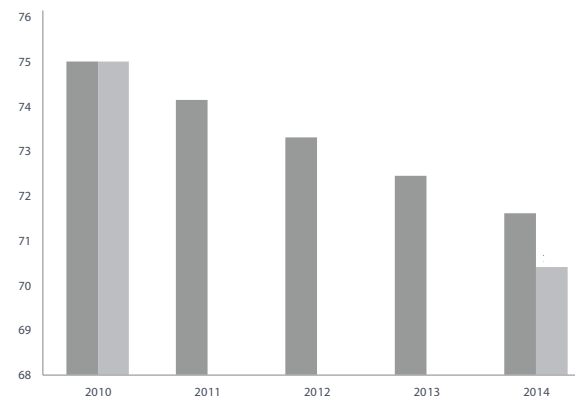
**Lengd forgangsreina
Fjöldi biðstöðva m/skýli
Væntanlegir mælikvarðar
2016**

HLUTDEILD EINKABÍLSINS Í FERÐAVENJUM (%)

Markmið aðalskipulagsins og mælingar

HEIMILD: Capacent 2011 og 2014

■ Markmið ■ Mæling



3.2.3.5 ALMENNINGSSAMGÖNGUR

Auka hlutdeild almenningssamgangna í samgöngum borgarinnar með markvissum og fjölbættum aðgerðum. Hlutdeild strætisvagna í öllum ferðum verði a.m.k. 12% árið 2030.

ALMENNINGSSAMGÖNGUR Á HÖFUÐBORGARSVÆÐINU 2002-2014

Meðalfjöldi ferða íbúa á ári

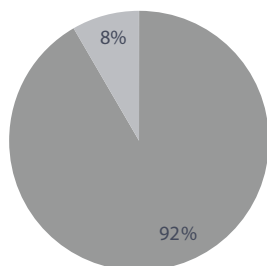
HEIMILD: Strætó Bs, SVR / AV



HLUTFALL ÍBÚA 2014 INNAN VIÐ 400 M (GEISLA) FRÁ BIÐSTÖÐ STRÆTISVAGNA

HEIMILD: Lukr 2014

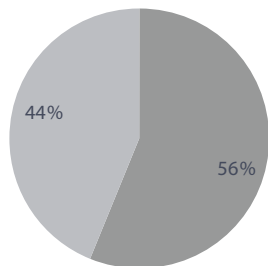
■ Innan 400 m ■ Utan 400 m



HLUTFALL ÍBÚA 2014 INNAN VIÐ 200 M (GEISLA) FRÁ BIÐSTÖÐ STRÆTISVAGNA

HEIMILD: Lukr 2014

■ Innan 200 m ■ Utan 200 m



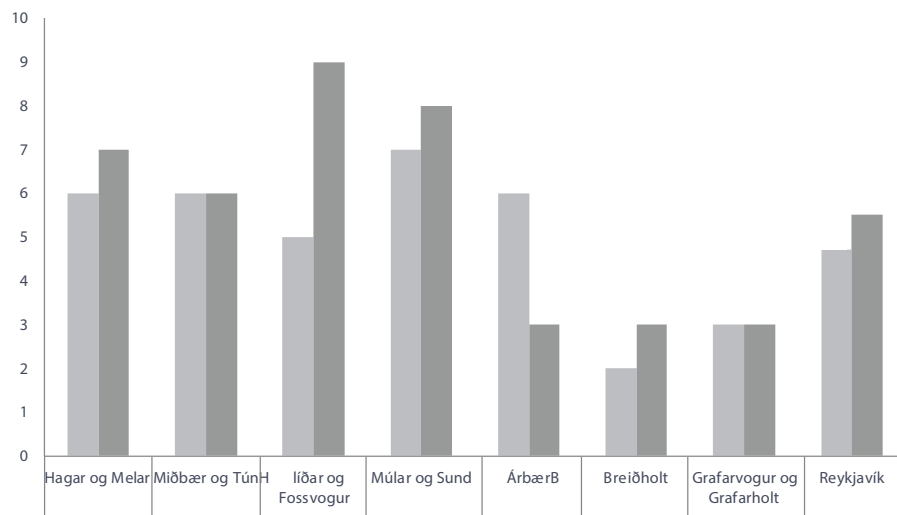
3.2.3.6 HJÓLREIÐAR

Auka hlutdeild almenningssamgangna í samgöngum borgarinnar með markvissum og fjölpættum aðgerðum. Hlutdeild strætisvagna í öllum ferðum verði a.m.k. 12% árið 2030.

HLUTDEILD HJÓLREIÐA (%) Í ÖLLUM FERÐUM, EFTIR HVERFUM REYKJAVÍKUR 2011 OG 2014

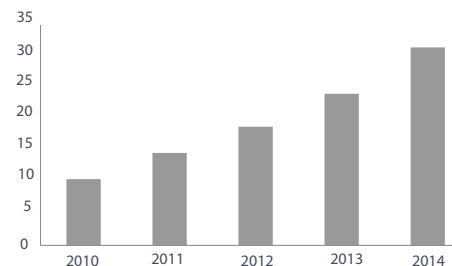
HEIMILD: Capacent 2011 og 2014

■ 2014 ■ 2011



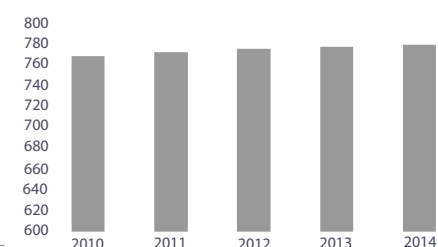
LENGD HJÓLREIÐA (STÍGAR, REINAR, VÍSAR) 2010-2014

HEIMILD: Lukr 2014



LENGD SAMEIGINLEGRA STÍGA (HJÓLA OG GÖNGU) 2010-2014

HEIMILD: Lukr 2014



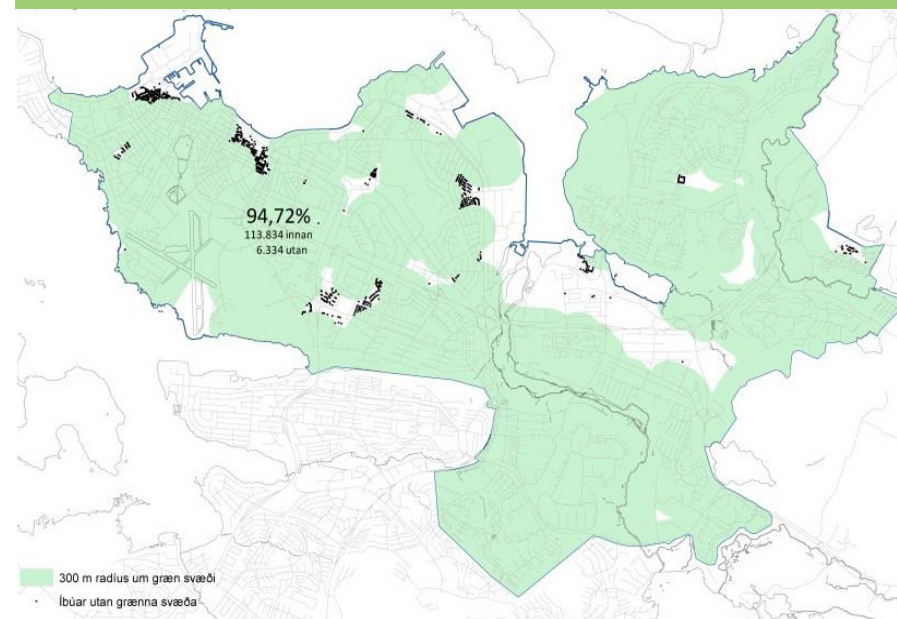
3.2.3.7 HLUTFALL ÍBÚA INNAN VIÐ 300 M FRÁ ÚTIVISTARSVÆÐI

Styrkja samfelldan vef opinna svæða um allt borgarlandið sem tengir saman hverfi, heimili og atvinnusvæði.

Að tryggja öruggar aðkomuleiðir fyrir alla borgarbúa að fjölbreyttum

ÍBÚAR Í 300 M RADÍUS FRÁ GRÆNUM SVÆÐUM

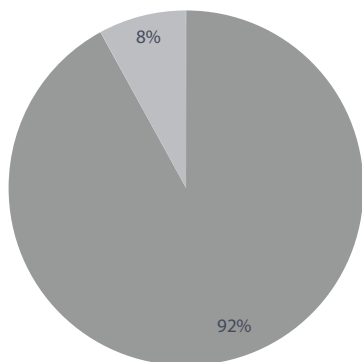
2000 m2 og stærri innan vaxtarmarka Reykjavíkur



HLUTFALL ÍBÚA Í REYKJAVÍK 2010 Í INNAN VIÐ 300 M FRÁ ÚTIVISTARSVÆÐI

(Stærri en 2000 m²)
HEIMILD: Lukr 2014

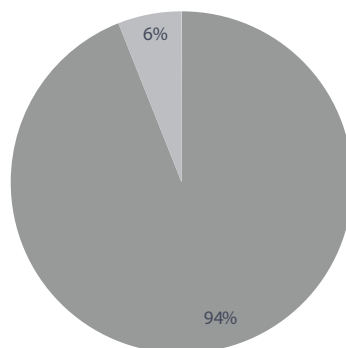
■ Innan 300 m marka ■ Utan marka



HLUTFALL ÍBÚA Í REYKJAVÍK 2014 Í INNAN VIÐ 300 M FRÁ ÚTIVISTARSVÆÐI

(Stærri en 2000 m²)
HEIMILD: Lukr 2014

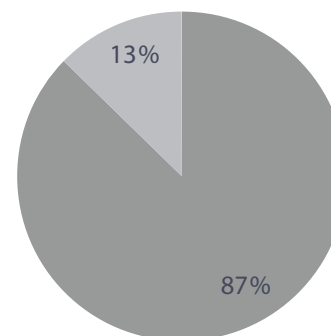
■ Innan 300 m marka ■ Utan marka



HLUTFALL RASKAÐRA SVÆÐA (BROWNFIELD) AF ÖLLUM BYGGINGARSVÆÐUM Í REYKJAVÍK 2013

(m.v. fjölda íbúða)

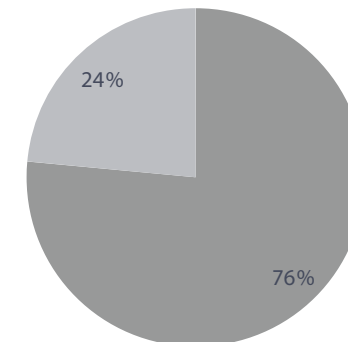
■ Röskuð (brownfield) ■ Grænt



HLUTFALL RASKAÐRA SVÆÐA (BROWNFIELD) AF ÖLLUM BYGGINGARSVÆÐUM Í REYKJAVÍK 2014

(m.v. fjölda íbúða)

■ Röskuð (brownfield) ■ Grænt



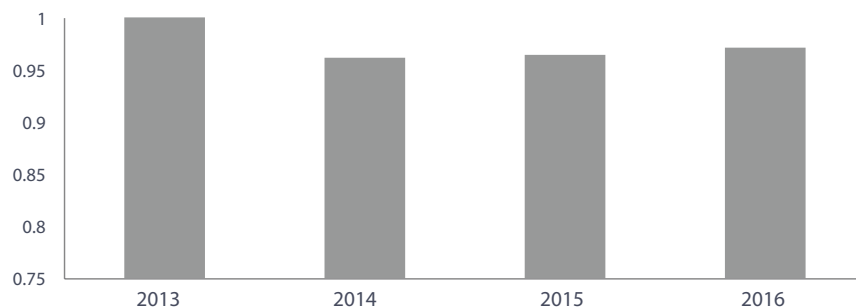
3.2.3.8 HLUTFALL ÞÉTTINGAR Á RÖSKUÐUM SVÆÐUM (BROWNFIELD)

Ekki verði gengið á græn svæði sem hafa útivistargildi. Gegndræpi yfirborðs minnki ekki.

Þétting og endurnýjun byggðar eigi sér einkum stað á vannýttum iðnaðar- og athafnasvæðum.

HLUTFALL UPPBYGGINGAR Á RÖSKUÐUM SVÆÐUM (BROWNFIELD) AF ÖLLUM ÞÉTTINGARSVÆÐUM Í REYKJAVÍK 2013-2016

(m.v. fjölda íbúða)



3.2.3.9 LOSUN GRÓÐURHÚSALOFTTEGUNDA CO₂ ÍGILDA

Sjá mælikvarða Umhverfis-
og auðlindastefnu

3.2.3.10 FJÖLDI PLANTAÐRA TRJÁA Í BORGARLANDINU

3.2.3.11 STÆRÐ OG FJÖLDI MATJURTAGARÐA

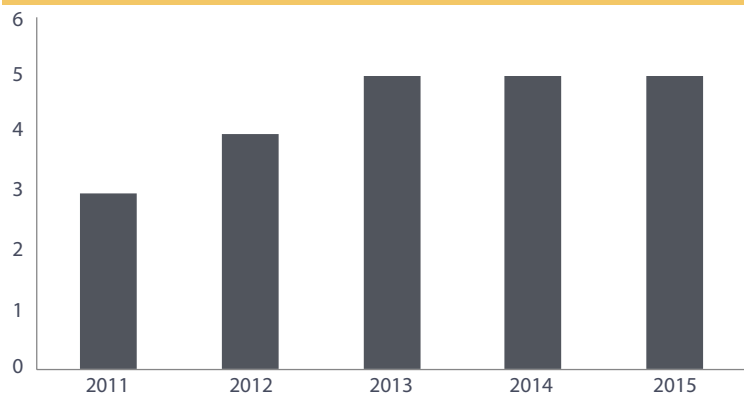
3.2.4 BORG FYRIR FÓLK - NIÐURSTÖÐUR MÆLINGA 2014

3.2.4.1 GÆÐI HINS MANNGERÐA UMHVERFIS. ALMENNIR MÆLIKVARÐAR

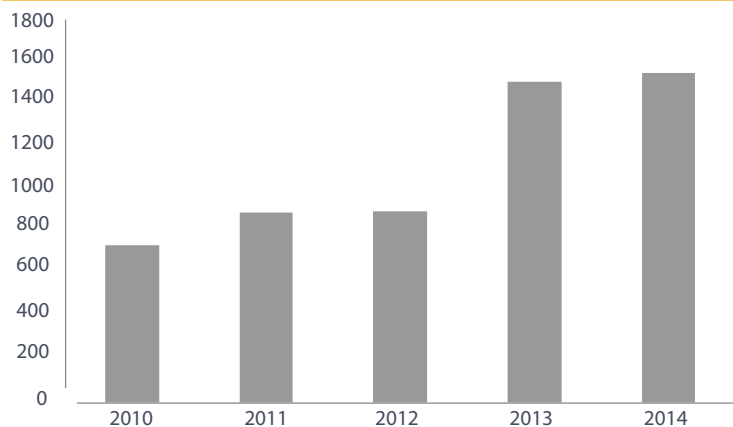
Haldið verði áfram með opnar samkeppnir um byggingar, skipulag og umhverfismótun, um götugögn, svo sem bekkir, sorptunnur og götulampa – og um opin rými, gleymd rými, afgangsrými, vannýtt rými.

Milli bygginga er það sem nefna mætti rými borgarinnar. Það rými er ekki síður mikilvægt en húsin sjálf. Tilhögun gatna, torga, húsagarða og opinna svæða hefur áhrif á líf okkar, öryggi og líðan. Af henni ræðst borgarbragurinn og möguleikar okkar til að skapa lifandi borg.

FJÖLDI HÖNNUNAR- OG SKIPULAGSSAMKEPPNA OG HUGMYNDALEITA 2011-2014



FJÖLDI BEKKJA Í OPNUM RÝMUM Í BORGARLANDINU 2010



3.2.4.2 BORGARVERND / FJÖLDI FRÍÐLÝSTRA HÚSA OG VERNDARSVÆÐI

Svæði sem lúta borgarvernd í aðalskipulaginu eru skilgreind sem hverfisverndarsvæði, sbr. 6.3.i. gr. í skipulagsreglugerð. Ákvæði hverfisverndar í Aðalskipulaginu 2010–2030 eru almenns eðlis og ná til stærri heilda og því er nauðsynlegt að stefna um borgarvernd sé nánar útfærð og skýrð í hverfisskipulagi. Þegar fyrir liggja ákvarðanir um verndun og ítarlegri stefnuákvæði um borgarvernd í einstökum hverfum, sem mótuð hafa verið við gerð hverfisskipulags, skal festa þær ákvarðanir og þau stefnuákvæði í sessi með sérstakri breytingu á aðalskipulaginu og gera þau að hluta af heildrænni borgarverndarstefnu aðalskipulagsins.

Í miðborg Reykjavíkur og eldri hverfum borgarinnar eru fólgin mikil menningarverðmæti sem byggja skal á til framtíðar. Verndun menningararfsins og virðing fyrir sögunni og hinu staðbundna er grundvöllur þess að auka gæði byggðarinnar og aðdráttarafl borgarinnar og tryggja sérstöðu hennar meðal borga. Verndun og efling menningar er einn af grunnþáttunum við að tryggja hagsæld borgarinnar til framtíðar.

211 ha
hverfisverndar byggðasvæða
í Reykjavík 2014

254 hús
í Reykjavík friðlýst
samkvæmt lögum árið 2014

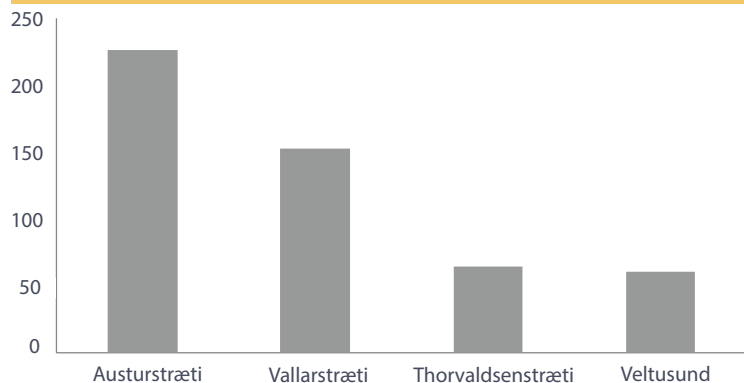
584 hús
í Reykjavík eldra en 100 ára

1176 hús
í Reykjavík byggð fyrir 1925

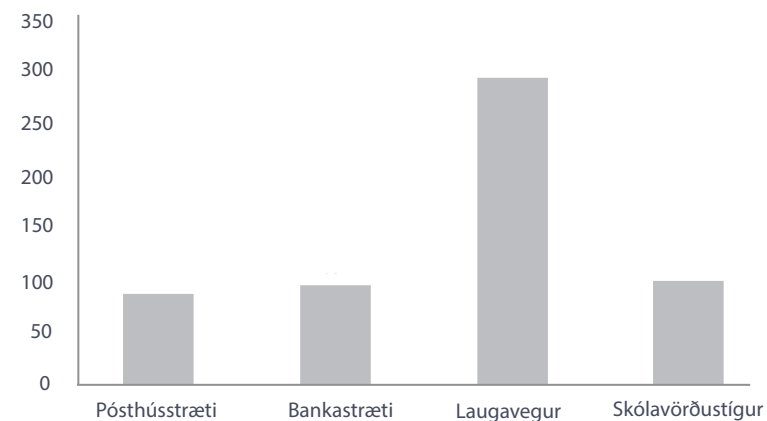
3.2.4.3 LENGÐ GÖNGUGATNA OG ENDURHANNAÐAR BORGARGÖTUR

Við endurhönnun gatna verði horft til fjölpættis hlutverks götunnar sem mikilvægs og fjölbreytilegs almenningsrýmis í borgarlandslaginu. Við endurhönnun gatna verði ávallt horft til samhengis götunnar og aðliggjandi byggðar. Tryggt verði að við hönnun og skipulagningu gatnaumhverfisins verði byggt á þverfaglegri nálgun og virkri samvinnu fagstétta sem koma að skipulags-, umferðar- og umhverfismálum. Stærð almenningstorga Væntanlegur mælikvarði 2016

GÖNGUGÖTUR Í REYKJAVÍK ÁRIÐ 2015 (M)



SUMARGÖTUR Í REYKJAVÍK ÁRIÐ 2015 (M)



502 m
göngugatna í Reykjavík 2015

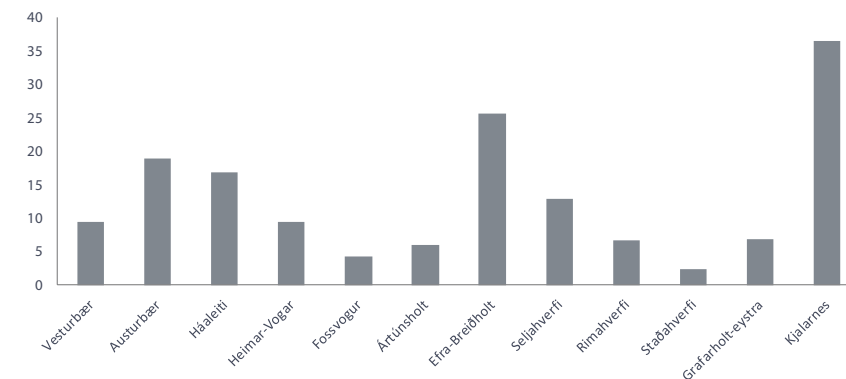
577 m
sumargatna í Reykjavík 2015

3.2.4.4 FÉLAGSLEG FJÖLBREYTNÍ HVERFA

Innan hvers hverfis verði fjölbreytt framboð húsagerða, minni og stærri íbúða í fjölbýli og sérþýli, til að tryggja félagslega fjölbreytni hverfanna. Við mat á uppbyggingu íbúðarhúsnæðis verði ávallt tekið mið af félagslegri stöðu viðkomandi hverfis og markmiðum húsnæðisstefnu fyrir borgina í heild.

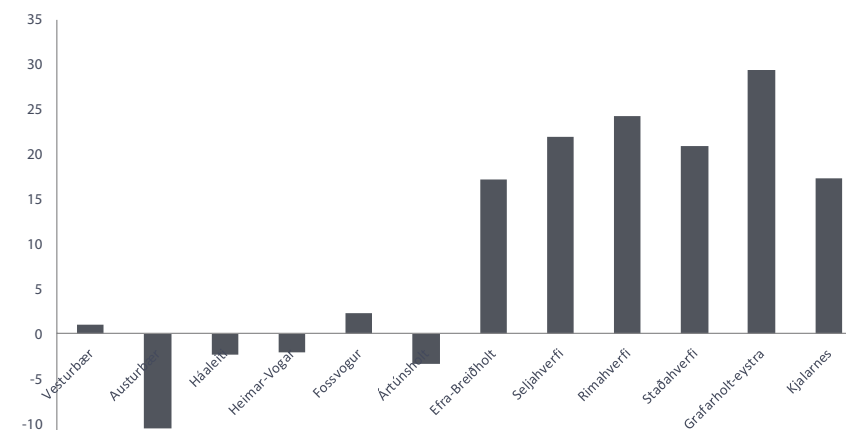
HLUTFALL INNFLYJTJENDA EFTIR VÖLDUM HVERFUM ÁRIÐ 2014 (%)

HEIMILD: Hagstofa Íslands 2015



BREYTING Á HLUTFALLI INNFLYJTJENDA EFTIR HVERFUM 2010-2014 (%)

HEIMILD: Hagstofa Íslands 2015

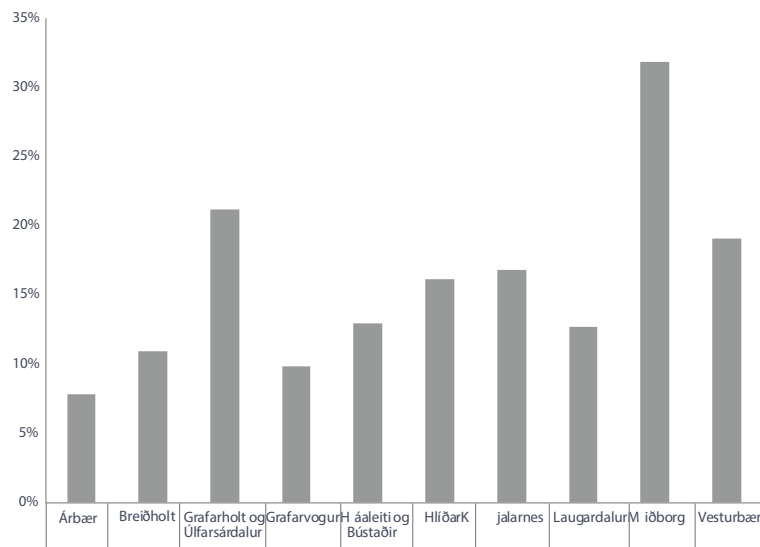


400 %
munur milli hverfis með hæst hlutfall leiguhúsnæðis og lægst hlutfalls árið 2013

1500 %
munur milli hverfis með hæst hlutfall innflytjenda og lægst hlutfall árið 2014

HLUTFALL ÍBÚA Í LEIGUHÚSNÆÐI EFTIR BORGARHLUTUM ÁRIÐ 2013

HEIMILD: Bjarni Reynarsson og miðlun 2013

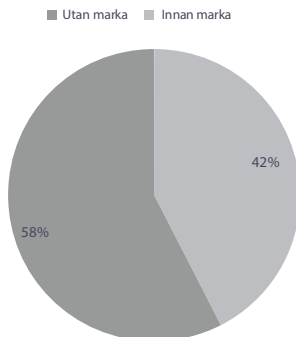


3.2.4.5 FJÖLDI ÍBÚA INNAN VIÐ 400 M FRÁ MATVÖRUVERSLUNUM

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

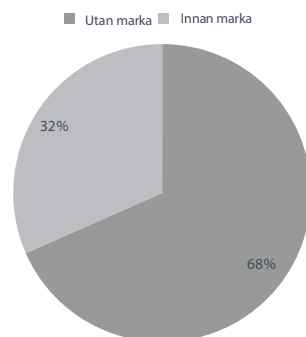
FJÖLDI INNAN VIÐ 400 M GÖNGUVEGALENGD FRÁ MATVÖRUVERSLUN Í REYKJAVÍK ÁRIÐ 2014

HEIMILD: Lukr 2014 * eingöngu starfsleyfisskyldar verslanir



FJÖLDI INNAN VIÐ 400 M GÖNGUVEGALENGD FRÁ MATVÖRUVERSLUN Í REYKJAVÍK ÁRIÐ 2014

HEIMILD: Lukr 2014 * kjarnar skilgreindir í AR2010-2030



3.2.4.6 HLUTFALL STARFSEMI VIÐ GÖTUHLIÐAR Í MIÐBORGinni

Markmiðið með ákvæðum um götuhliðar er að:

- Stuðla að heildarmynd göturýmisins með því að samræma útlit og umhverfi.
- Efla mannlíf í göturýmum.
- Tryggja samfellu í verslunargötuhliðum.
- Stuðla að fjölbreyttri starfsemi.
- Vernda og efla smávöruverslun.
- Styrkja samþjöppun smásöluverslunar.

Hlutfall starfsemi við götuhliðar í miðborg Reykjavíkur. Vætanlegir

3.2.4.7 VÆGI FERÐAMANNABORGARINNAR

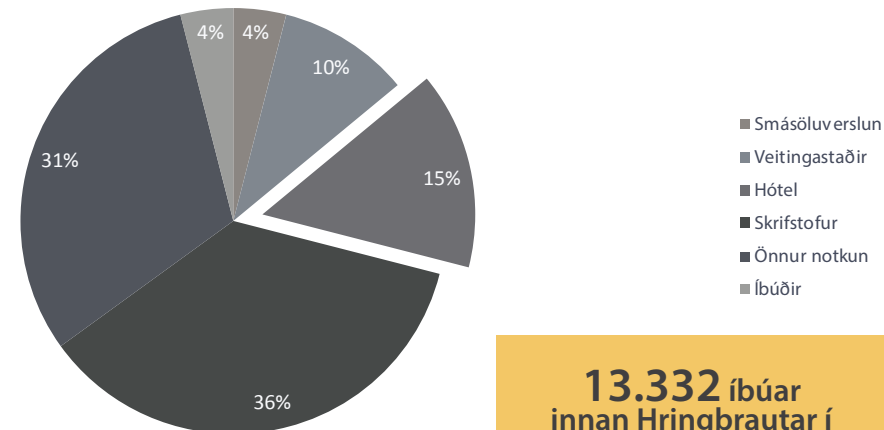
Miðborgir víða um heim horfa nú upp á það að íbúarnir eru horfnir á braut og ferðamenn hafa tekið yfir. Það hefur veruleg áhrif á ásýnd og anda miðborgarinnar þegar íbúðir breytast frá því að vera heilsárshúsnæði íbúa í að vera tímabundið athvarf fyrir ferðamenn. Slík þróun dregur verulega úr gæðum miðborgarinnar.

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.

Hlutfall starfsemi við götuhliðar í miðborg Reykjavíkur. Vætanlegir mælikvarðar 2016

NOTKUN HÚSNÆÐIS Í KVOSINNI 2014. HLUTFALL Í %

HEIMILD: Anna María Bogadóttir 2014



**13.332 íbúar
innan Hringbrautar í
Reykjavík 2014**

4 / FORGANGS VERKEFNI

2015-2019

Hér að neðan eru nefnd þau verkefni sem lögð verður áherslu á næstu árum og styðja við markmið aðalskipulagsins. Í sumum tilvikum er hér um verkefni sem hafinn var undirbúninginn að áður en aðalskipulagið hlaut staðfestingu og hafa jafnvel staðið yfir í nokkur ár. Aðalskipulagsvinnan stóð lengi yfir og því hafði vinnan við mótun stefnunnar strax áhrif á ákvarðanatöku og forgangsroðun einstakra verkefna. Langt vinnuferli gerði það líka að verkum að markmið aðalskipulagsins endurspeglar vel þau verkefni sem þá voru hafin og miða að því að gera borgina sjálfbærari og mannvænni. Gerð er grein fyrir lykilverkefnum næstu ára hér að neðan.

4.1.1 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. Eftirfarandi ákvæði húsnæðisstefnunnar er lykilatriði í þessu samhengi (bls. 164 í AR2010-2030):

„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.“

Til skemmri tíma er jafnvel nauðsynlegt að setja markið enn hærra en 25% lang tíma við aðalskipulagsins segir til um. Það getur hinsvegar verið örðugt að tryggja framfylgd þessa markmiðs á uppbyggingarsvæðum sem er í höndum einkaaðila og þar sem þegar liggur fyrir samþykkt deiliskipulag. Því er mikilvægt

að tryggja aukið framboð byggingarsvæða þar sem borgaryfirvöld geta hlutast til með beinum hætti um gerð íbúða á svæðinu, að hluta eða öllu leyti. Jafnframt því þarf almennt að greiða fyrir skipulagsgerð til að tryggja að nægjanlegt framboð íbúða á hverjum tíma, en það er ljóst að myndast hefur töluverð uppsöfnuð eftirspurn eftir húsnæði eftir mörg mögur ár á undan. Einkum þarf að tryggja framboð minni íbúða á miðlægum svæðum.

Unnið er markvisst að því að stuðla að framgangi húsnæðisstefnunnar, með samningsgerð við einstaka framkvæmdaaðila, viðræðum við sérhæfð húsnæðisfélög, mótun deiliskipulags á lykilsvæðum og eftir atvikum með breytingum á stefnu AR2010-20230 um fjölda íbúða á einstökum svæðum og forgangsroðun þeirra. Samhliða því hefur farið fram mikil vinna að þróa nýtt húsnæðisform, Reykjavíkurborg, þar sem Reykjavíkurborg og Félagsbústaðir koma með ákveðnari hætti að uppbyggingu á einstökum svæðum.

4.1.2 HVERFISSKIPULAG FYRIR BORGARHLUTA

Gerð hverfisskipulags fyrir alla borgarhluta er lykilverkfæri 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 2015 verður framhaldið vinna við hverfisskipulag. Þegar hafa verið samþykktar verklýsingar vegna hverfisskipulags í Breiðholti og Árbæ og á seinni hluta ársins fer gerð hverfisskipulags í Hlíðum, Háaleiti-Bústöðum og Laugardal væntanlega einnig af stað.

⁴ Eins og vikið er að í inngangi er það ekki tilgangurinn með skýrslunni að setja fram heildstæða áætlun um þær aðgerðir og framkvæmdir sem þarf að ráðast í, til að tryggja framfylgd aðalskipulagsins. Það er heldur ekki ætlunin að lýsa ítarlega þeim verkefnum sem verða forgangsverkefni næstu ára.

⁵ Borgarráð samþykkt nýverið samningsmarkmið sem ganga skal útfrá í samningum við einstaka lóðarhafa. Skilgreining samningsmarkmiða leiðir til markvissari samningsgerðar og eykur líkur á að niðurstaða náist og að af uppbyggingu verði. Í samningsmarkmiðum vegna nýrra uppbyggingarsvæða í Reykjavík eru dregnar fram áherslur aðalskipulags 2010 - 2030, sem eru eftirfarandi: Áhersla á fjölbreytileika í stærð og gerð íbúða. Áhersla á gæðasvæði og gott umhverfi; Áhersla á að varðveita staðaranda og yfirbragð byggðar. Einnig er lögð áhersla á að land og innviðir borgarinnar verði nýtt sem best, sem og að

stofnkostnaður innviða fyrir uppbyggingarsvæði verði greiddur með fjármunum sem fást af uppbyggingunni. Þá er gert ráð fyrir að ákveðinni fjárhæð verði varið í listsköpun í almenningssýrum á svæðinu og verði sú fjárhæð hluti af heildarstofnkostnaði innviða á viðkomandi svæði. Í allri skipulagsvinnu verður lögð áhersla á vistvænar samgöngur og að nægt rými sé fyrir gangandi og hjólandi eins og aðalskipulagið leggur áherslu á. Gert er ráð fyrir að byggt verði upp í samræmi við Húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar 2020 og stuðlað að uppbyggingu leigumarkaðar og félagslegri blöndun íbúa. Stefnt verði að því að 20 - 25% íbúða í hverfum verði leiguíbúðir, stúdentabúðir, búseturéttaríbúðir og/eða Nýju Reykjavíkurbúðir. Einnig verði stefnt að því að Félagsbústaði hf. hafi kauprétt fyrir allt að 5% íbúða fyrir félagslegt leiguhúsnæði.

4.1.3 HJÓLABORGIN REYKJAVÍK

Efling hjólræiða er skilvirkasta leiðin til að breyta ferðavenjum í borgum, að minnsta kosti þegar til skemmri tíma er litið. Mikilvægt er að fylgja eftir þeim góða árangri sem náðst hefur á undanförunum árum í Reykjavík. Ákveðið var fyrir nokkru að endurskoða nógildandi hjólræiðaætlun borgarinnar, Hjólaborgin, sem samþykkt var upphaflega í febrúar 2010. Stýrihópur var skipaður og var Hjálmar Sveinsson formaður hópsins og Þorsteinn R. Hermannsson var hópnun innan handar ásamt embættismönnum borgarinnar. Ný hjólræiðaáætlun, Hjólræiðaáætlun Reykjavíkur 2015–2020, leit dagsins ljós á haustdögum og var hún samþykkt í borgarstjórn þann 6. október 2015. Megin markmið og framtíðarsýn um eflingu hjólræiða í Reykjavík er sett fram í AR2010–2030 og er markmið hinnar nýju hjólræiðaáætlunar í samhljómi við þá sýn.

4.1.4 TORG Í BIÐSTÖÐU, SUMARGÖTUR, BORGARVÆÐING LYKILGATNA

Ný sýn á götuna og almenningssýmið sem sett er fram í kaflanum Gatan sem borgarrými 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 borgarrými og krefst hún þess að gatan og aðliggjandi byggð séu skipulögð í samhengi. Í stefnunni er fjallað um umhverfi gatna og samgangna og annarra almenningssýma borgarinnar, frá sjónarhóli borgarhönnunar fremur en eingöngu á forsendum umferðarverkfræðinnar, um umferðarmagn, umferðarrým og umferðaröryggi. Framfylgd slíkrar stefnu kallar á þverfagleg vinnubrögð og virka samvinnu þeirra fagstétta sem koma að skipulags-, umferðar- og umhverfismálum.

Stefnan Gatan sem borgarrými er klárlega ein af lykil málaflokkum aðalskipulagsins. Stefnan sem þar er sett fram endurspeglar mjög vel þær aðgerðir og það átak sem gert hefur í að bæta torgin og göturýmið í borginni á síðustu árum og misserum. Framfylgd stefnunnar

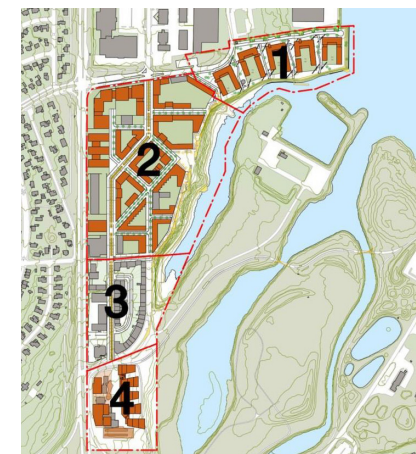
Hverfisskipulag er tegund deiliskipulags fyrir þegar byggð hverfi þar sem vikið er frá kröfum sem gerðar eru um framsetningu deiliskipulags fyrir nýja byggð. Í hverfisskipulagi skal setja almennar reglur eða skilmála um yfirbragð, þróun og varðveislu byggðarinnar. Hverfisskipulaginu er ætlað að brúa bilið milli aðalskipulags og hins hefðbundna deiliskipulags

byggist því á að halda áfram með verkefni eins og Torg í biðstöðu, takmörkun bílumferðar í völdum miðborgargötum (Sumargötur) og heildar endurhönnun lykil gatna í borginni sem borgargötur.

4.1.5 VOGABYGGÐ

Vogabyggð er að líkindum næsta stóra uppbyggingarverkefnið í Reykjavík. Þar mun rísa blönduð byggð íbúða og atvinnuhúsnæðis. Um og yfir 1000 íbúðir gætu risið á svæðinu og yrði hverfið sjálfstætt skólahverfi með nýjum grunnskóla. Tillaga að rammaskipulag fyrir Vogabyggð var samþykkt í umhverfis- og skipulagsráði Reykjavíkur í apríl 2014. Rammaskipulagið byggir á vinningstillögum úr hugmyndasamkeppni um Vogabyggð sem var haldin síðastliðið haust og verðlaunafhending fór fram 23. janúar 2014. Svæðið afmarkast af Sæbraut, Kleppsmýrarvegi og Elliðaárósum og var áður í útjaðri byggðar, en er nú nærri þungamiðju búsetu í Reykjavík. Á svæðinu hafa verið iðnaðarfyrtæki, verkstæði og geymslur í gegnum tíðina og er slík starfsemi enn víða á svæðinu.

Grunnstæfið í rammaskipulagshugmynd Vogabyggðar er að hverfið sé heildstæð og sjálfbær eining sem einkennist af blöndu íbúðar- og atvinnuhúsnæðis með verslun og þjónustu. Skipulagstillagan gerir



ráð fyrir fjölbreyttum húsakosti íbúðar- og atvinnuhúsnæðis í 3–5 hæða randbyggð, sem myndar heildstæðar götumyndir í borgarmiðunni gatnakerfi þar sem aðalgatan þræðir sig gegn um hverfið og markar skil á milli miðsvæðis og íbúðarbyggðar. Að jafnaði er miðað við fimm hæða byggð vestan aðalgötu en þrjár hæðir austan aðalgötu. Vinna við deiliskipulag á svæðinu hefur staðið yfir síðustu mánuði og er svæðinu skipt upp í 4 deiliskipulagsáfanga. Unnið hefur verið við deiliskipulag á þremur þessara svæði. Samhliða deiliskipulagsvinnu hefur verið í vinnslu breyting á AR2010–2030, en hugmyndir um uppbyggingu kalla á fjölgun þeirra íbúða sem gert var ráð fyrir í aðalskipulaginu, auk þess sem hugað er að skilgreiningu nýs svæðis fyrir skólastofnanir í aðalskipulagsbreytingunni. Fyrirhugað er að auglýsa breytingu á aðalskipulagi og tillögu að

deiliskipulagi fyrir fyrstu áfanga uppbyggingar, þegar fyrir liggja drög að samningum um framkvæmdir og fjárfestingar við helstu hagsmunaaðila á svæðinu. Stefnt er að tillögurnar verði auglýstar fyrir árslok og gert er ráð fyrir að undirbúningur uppbyggingar geti hafist á næsta ári.

4.1.6 ELLIÐAÁRVOGUR - HÖFÐAR

Uppbygging handan Elliðaárósa kemur í eðlilegu framhaldi af hinu nýja hverfi í Vogabyggð. Reykjavíkurborg stóð fyrir samkeppni um heildarskipulag svæðisins á fyrri hluta ársins og voru niðurstöður samkeppninnar kynntar nýverið. Samkeppnin var haldin í samstarfi við Arkitektafélag Íslands. Hugmyndasamkeppnin gekk út á að útfæra hugmyndir og tillögur um skipulag svæðisins í samræmi við markmið í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010–2030 en svæðið hefur þjónað hlutverki sínu í núverandi mynd um áratuga skeið og er nú kominn tími til að gefa því endurnýjað hlutverk í takt við stefnu borgaryfirvalda um góða nýtingu lands og þéttingu byggðar. Fram komnar tillögur í samkeppninni gera ráð fyrir fleiri íbúðum á svæðinu en aðalskipulagið ráðgerði og þar með betri nýtingu svæðisins. Unnið verður úr niðurstöðum samkeppninnar á síðari hluta ársins og undirbúningur hafinn að breytingu á aðalskiplagi og gerð deiliskipulags fyrir fyrstu áfanga uppbyggingar á svæðinu.

4.1.7 FRAMTÍÐAR-STAÐSETNING INNANLANDSFLUGVALLAR

Fyrsta skrefið í framfylgd á stefnu aðalskipulagsins varðandi framtíð innanlandsflugvallar og þróun uppbyggingar í Vatnsmýri fólst í stofnun stýrihóps ríkis, Reykjavíkurborgar og Ícelandar Group. Megin viðfangsefni hópsins voru frekari athuganir á kostum á höfuðborgarsvæðinu fyrir nýjan innanlandsflugvöll.

Stýrihópurinn var settur á laggirnar með samkomulagi þann 25. október 2013. Ábyrgðarmenn verkefnisins voru innanríkisráðherra, borgarstjóri og forstjóri Ícelandair Group. Hver aðili um sig tilnefndi einn aðila í stýrihóp verkefnisins undir formennsku Rögnu Árnadóttur, sem var sameiginlegur fulltrúi samningsaðila. Auk Rögnu skipuðu eftirtaldir aðilar hópinn: Dagur B. Eggertsson, fulltrúi Reykjavíkurborgar, Matthías Sveinbjörnsson, fulltrúi Ícelandair og Þorgerður Katrín Gunnarsdóttir, fulltrúi ríkisins. Jafnframt var settur á stofn samráðshópur sem í áttu sæti valdir hagsmunaaðilar.

Stýrihópurinn hóf verkefnið á yfirferð á niðurstöðum fyrri athugana á flugvallarkostum á höfuðborgarsvæðinu. Á grundvelli fyrri athugana, upplýsinga sem fram komu á stýrihópsfundum og óformlegrar könnunar í samráðshópi ákvað stýrihópurinn að ráðast í mat

á fimm flugvallarstæðum. Matið fólst í öflun og uppfærslu gagna til að geta metið kostina fimm með samanburðarhæfum gögnum. Markmiðið með þeirri gagnaöflun var að aðilar verkefnisins gætu ákveðið hverja þessara kosta á að fullkanna og hvaða greiningarvinnu þarf að vinna í næstu skrefum. Kostirnir fimm sem voru til skoðunar voru: Bessastaðanes, Hólmsheiði, Hvassahraun, Löngusker og breyttar útfærslur flugvallar í Vatnsmýri.

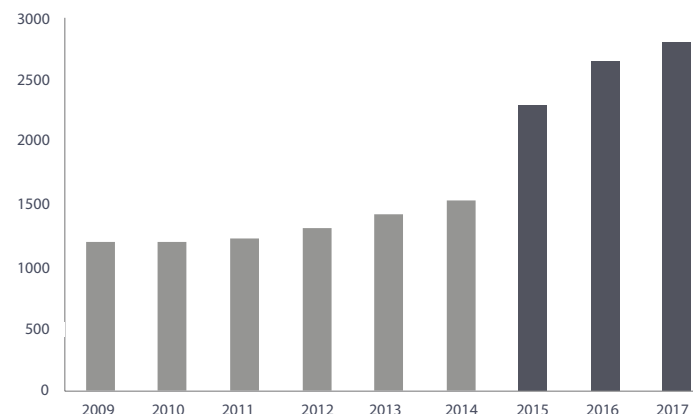
Heildstæðu mati á flugvallarkostunum eru gerð skil í skýrslu stýrihópsins sem skilað var til aðila samkomulagsins í lok júní 2015. Megin niðurstaða hópsins er að fullkanna Hvassahraun sem flugvallarkost og hefur borgarstjóri sent erindi til innanríkisráðherra um stofnun undirbúningsfélags um Hvassahraun.

4.1.8 HÓTEL OG GISTISTAÐIR Á MIÐBORGARSVÆÐINU

Í AR2010-2030 er gert ráð fyrir að vinna frekari úttekt á þróun og uppbyggingu ferðaþjónustu innan Hringbrautar í Reykjavík. Á grundvelli hennar verði mörkuð nánari stefna um uppbyggingu hótél- og gistiheimila á miðborgarsvæðinu. Miðað hefur verið við að slík heildarúttekt liggja fyrir áður en hafin er 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 sérstaka úttekt á stöðu mála í Kvosinni. Í framhaldi hennar hefur verið samþykkt skilmálabreyting á deiliskipulagi Kvosarinnar, sem kveður á um

UPPBYGGINGA HÓTELA Í MIÐBORG REYKJAVÍKUR 2009-2017. FJÖLDI HÓTELHERBERGJA

HEIMILD: Greiningardeild Arion, SEA og USK 2015



5 / HÚSNÆÐISMARKAÐUR OG UPPBYGGING Á NÆSTU ÁRUM

5.1 STAÐA OG HORFUR Á HÚSNÆÐISMARKAÐI

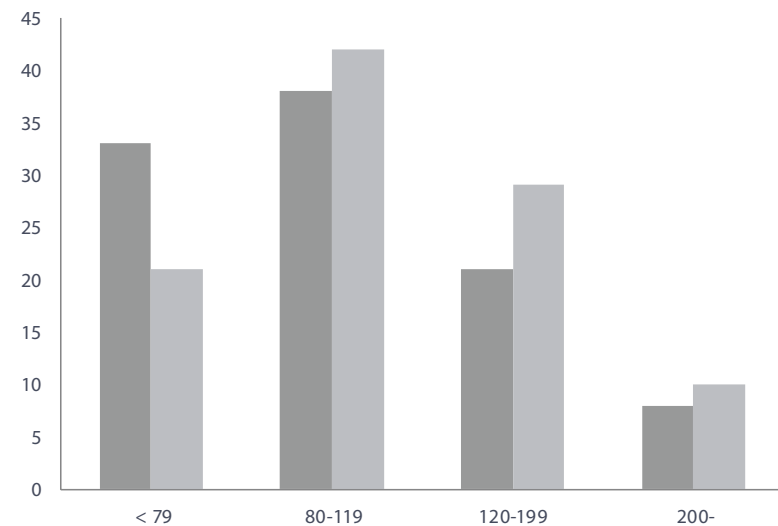
Byggingarmarkaðurinn á höfuðborgarsvæðinu og í Reykjavík er að taka við sér og líklegt að á árinu 2016 verði umfang uppbyggingar orðið nálægt meðaltali undanfarinna áratuga. Reikna má með töluverðri uppsveiflu í byggingu íbúðarhúsnæðis á

næstu árum sem gæti náð ákveðnu hámarki á árunum 2017 til 2020. 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. Þá er ljóst að það umfram framboð á íbúðarhúsnæði sem var staðar haustið 2008 er uppuríð.

GERÐ ÍBÚÐARHÚSNÆÐIS Í REYKJAVÍK 2014 OG VÆNTINGAR UM GERÐ NÆSTU ÍBÚÐAR. HLUTFÖLL (%) EFTIR STÆRÐARFLOKKUM Í FERMETRUM.

HEIMILD: Þjóðskrá 2014; Bjarni Reynarsson 2013

■ Staða 2014 ■ Væntingar Reykvíkinga 2014



⁷ Hér þarf að taka mið af stefnu svæðisskipulagsins og þróunaráætlunum þess til 4 ára í senn.

⁸ Sjá 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.

⁹ Ætla má að ferðamenn séu 10-15% íbúa í Reykjavík á hverjum tíma (sjá Arion, september 2014: Flytjum okkur hægt en gerum það í snatri/Ekkert lát á komu ferðamanna) og vaxandi hlutfall þeirra býr í íbúðarhúsnæði þó enn sé það ekki ýkja hátt.

hámarkshlutfall hótela- og gistiheimila af heildar flatarmáli húsnæðis á viðkomandi svæðum. Mikilvægt er að gera sambærilegar úttektir á nærliggjandi svæðum við Kvosina og flýta heildstæðri úttekt á öllu miðborgarsvæðinu. Í framhaldi þess þarf að marka stefnu um hverskonar stýringu rétt er að beita, með nýjum ákvæðum í AR2010-2030 eða skilmálabreytingum á deiliskipulagi. Nauðsynlegt er að skapa ákveðna yfirsýn í þessum málaflokk og ljóst að skoða þarf hverja breytingu á deiliskipulagi, varðandi hámarkshlutfall hótela- og gistiheimila, í stærra samhengi hverju sinni.

4.1.9 SVÆÐISSKIPULAG OG SAMGÖNGUR

Nýtt svæðisskipulag fyrir höfuðborgarsvæðið var staðfest þann 29. júní 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, Vegagerðarinnar⁶ og Strætó bs. Stefna aðalskipulagsins er lögð til grundvallar í aðkomu Reykjavíkurborgar að þessu verkefni, ásamt ný samþykktri stefnu borgarinnar um almenningssamgöngur, Samferða í Reykjavík.

4.1.10 UMHVERFIS-OG AUÐLINDASTEFNA-FRAMFYLGÐ

Sjá sérřit (2015) um stefnuna og framfylgd hennar.

⁶ Samanber samstarfssamning Vegagerðarinnar og SSH frá síðastliðnu vori.

Þróun næstu ára er auðvitað áfram háð óvissu um efnahagsþróun, lagaumhverfi húsnæðismarkaðar, fólksflutninga og almennt getu fólks að kaupa eða leigja húsnæði. Áhugi lánastofnana, fjárfesta og verktaða á íbúðarhúsnæðismarkaðnum fer hinsvegar klárlega vaxandi, sérstaklega varðandi byggingu minni íbúða sem hafa miðlæga legu. Að því leyttinu hefur Reykjavík ákveðið forskot á húsnæðismarkaði höfuðborgarsvæðisins. Hluttur Reykjavíkur í uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu gæti þannig vaxið verulega á næstu árum.⁷ Breytt á miðlægum svæðum,⁸ en eflaust hefur fjölgun ferðamanna og aukning í útleigu íbúða til þeirra einnig áhrif á vilja til fjárfestinga á miðlægum svæðum. Ljóst er að útleiga íbúða til ferðamanna hefur áhrif á húsnæðismarkaðinn og einkum leigumarkaðinn á miðlægum svæðum. Sú þróun eykur enn á undirliggjandi eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði í Reykjavík.⁹

5.2 ÁÆTLUN UPPBYGGING ÍBÚÐARHÚSNÆÐIS Í REYKJAVÍK 2015-2016¹⁰

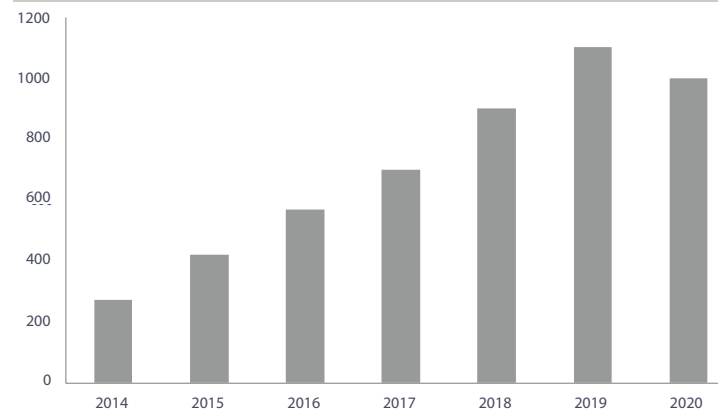
Miðað við ofangreindar forsendur og fyrirbyggjandi stöðu einstakra verkefna má reikna með verulegri uppsveiflu á húsnæðismarkaði eftir 2016, þannig að fjöldi fullgerðra íbúða í Reykjavík verður yfir langtíma meðaltali. Uppbygging á árunum 2015 og 2016 verður hinsvegar að líkindum undir meðallagi, líkt og árin á undan. Bygging nýrra íbúða fer því nokkuð hægar af stað en áætlanir nýs aðalskipulags hafa gert ráð fyrir. Gera þó má ráð fyrir því að heildar fjölgun fullgerðra íbúða á tímabilinu 2013- 2022 verði nálægt langtíma viðmið aðalskipulagsins eða rúmlega 7.000 íbúðir eða um 700 íbúðir að meðaltali á ári.¹¹ Ef horft er á fjölda íbúða sem hægt er að byrja að byggja á hverju ári, horfir myndin

svóltið öðruvísi við enda er gert ráð fyrir að hver íbúð sé að meðaltali 2 ár í byggingu hið minnsta. Áætlanir um gerð húsnæðis á einstökum byggingarsvæðum og

mögulegar úthlutanir til sérstakra húsnæðisfélaga eru í vinnslu. Miðað við frumdrög þeirra áætla gæti hátt í 35% uppbyggingar verið í höndum sérstakra húsnæðisfélaga á tímabilinu til 2014 til 2020.¹²

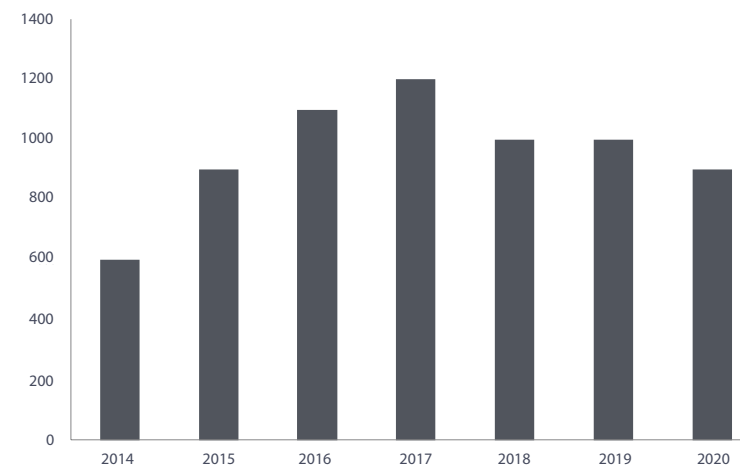
ÁÆTLUN UM FJÖLDI FULLGERÐRA ÍBÚÐA Í REYKJAVÍK 2015-2020

Miðað við skipulags- og byggingarlegar forsendur



FJÖLDI ÍBÚÐA SEM HAFIN ER BYGGING Á. ÁÆTLUN 2014-2020

Miðað við það sem er mögulegt útfra skipulags- og byggingarlegum forsendum



¹² Af sérstökum húsnæðisfélögum má nefna Félagsstofnun stúdenta, Búseta, Byggingarfélag námsmanna, félag á vegum eldri borgara, hjúkrunarheimili, auk Félagsbústaða

¹⁰ Unnið hefur verið að mati á húsnæðismarkaðnum og uppbyggingarmöguleikum í borginni að undanförmu. Það er gert í tengslum við áætlanir um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis til skemmri tíma, m.a. vegna langtíma fjárhagsáætlunar borgarinnar og þróunaráætlunar svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins (sjá Þróunaráætlun höfuðborgarsvæðisins 2015-2018, samþykkt í svæðisskipulagsnefnd 17. apríl sl).

¹¹ Áætlanir miðast við eftirfarandi forsendur: 1. Íbúaspá nýs aðalskipulags til 2030 og mat þess á húsnæðisþörf til lengri tíma er lögð til grundvallar við gerð áætlana um uppbyggingu á tímabilinu 2014-2024; 2. Til skemmri tíma litið er horft til stöðu einstakra verkefna, áforma framkvæmdaáðila, stöðu skipulags og eignarhalds og byggingarstigs á helstu uppbyggingarsvæðum. Áætlunin er byggð á lauslegu mati á stöðu uppbyggingar á nýbyggingarsvæðunum í úthverfunum; 3. Horfur á húsnæðismarkaði eru hafðar til hlíðsjónar og þar er m.a. byggt á fundum með framkvæmdaáðilum og fjárfestum; 4. Tekið er mið af stefnu nýs aðalskipulags um forgangsörðun svæða, þ.e. að lögð verði áhersla á að byggja fyrst á svæðum næst miðborginni, svæðum með miðlæga lega og þeim sem auðvelt er að þjóna með almenningssamgöngum; 5. Í áætlun um íbúðarhúsnæði er uppbygging sem þegar er heimil samkvæmt aðalskipulagi og samþykktu deiliskipulagi sett á fyrri hluta tímabilsins; 6. Tekið er mið af stefnu nýs aðalskipulags um að 25% alls nýs íbúðarhúsnæðis henti þeim sem ekki geta eða hafa vilja til að fjárfesta í eigin húsnæði; 7. Almennt er reiknað með að 2 ár liði hið minnsta frá veitingu byggingarleyfis þar til húsnæði er fullgert (greiðsla fasteignagjalda hefst) og 3 ár þar til húsnæði er komið í notkun (íbúar fluttir inn og farnir að greiða útsvar).

5.3 ÁÆTLUÐ UPPBYGGING ATVINNUHÚSNÆÐIS Í REYKJAVÍK 2015-2019- 2024¹³

Varðandi byggingu atvinnuhúsnæðis þá eru áætlanir um það háðar meiri óvissu um almennar efnahagsforsendur. Að öllum líkindum er umfram framboð þess á höfuðborgarsvæðinu mun verulegra en verið hefur með íbúðarhúsnæðið og hægar gengur að fullklára og nýta þegar byggt húsnæði. Skortur á heildstæðu yfirliti á atvinnuhúsnæðismarkaði höfuðborgarsvæðisins háir einnig áætlanagerð á þessum vettvangi. Gera má ráð fyrir að áfram verði hægagangur í uppbyggingu almenns atvinnuhúsnæðis á allra næstu árum. Megin þungi uppbyggingar á næstu árum verður opinbert húsnæði og hótél. Vaxtarbroddur í ferðapjónustu mun væntanlega skila töluverðri uppbyggingu nýs húsnæðis, en vaxandi þörf fyrir gistirými er einnig mætt að stórum hluta með umbreytingu á húsnæði sem þegar er til staðar. Stærstu verkefni á sviði atvinnuhúsnæðis á tímabilinu 2015 til 2020 er bygging Alvogen í Vatnsmýri, bygging hótels við Höfðatorg, fyrirhugað hótél og

uppbygging skrifstofuhúsnæðis við Hörpu og TRH-reit, bygging hótela á Laugavegsreitum, við Hverfisgötu og í Kvosinni. Einnig er fyrirhugð bygging CCP í Vatnsmýri. Þá má gera ráð fyrir all verulegri uppbyggingu á reit Landspítala á við Hringbraut á næstu árum.

Líklegt er að uppbygging á næstu 5 árum verði undir meðallagi en taki nokkuð við sér á tímabilinu 2020-2024.

6 / AÐALSKIPULAGS- BREYTINGAR 2014-2015

6.1 AÐALSKIPULAGS - BREYTINGAR 2014

Eftirfarandi breyting var gerð á aðalskipulaginu á árinu 2014:

Túlkun sérstakra ákvæða um starfsemi, takmarkanir og frávik frá almennri skilgreiningu landnotkunar. Borgarráð Reykjavíkur samþykkti þann 18. september 2014, tillögu að óverulegri breytingu á Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030. Breytingin varðar túlkun á sérstökum ákvæðum um spilaskali, veitingahús, gististaði og matvöruverslanir, sbr. töflur 1-4 í kaflanum Landnotkun, bls. 206-209. Með breytingunni er skert á orðalagi og undirstrikað að viðkomandi ákvæði eru almennt ekki afturvirk. Eftirfarandi setningu er bætt meðanmáli í viðkomandi töflu: „Ofangreind ákvæði eru ekki afturvirk. Mögulegt er að endurnýja leyfi um starfsemi sem var til staðar fyrir staðfestingu aðalskipulagsins, enda sé um óbreytta starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður. Þetta á þó ekki við á svæðum þar sem tekið er skýrt fram í almennri skilgreiningu landnotkunar að viðkomandi starfsemi skuli vera víkjandi.“ Breytingin hefur ekki í för með sér breytingu á almennri stefnumörkun um viðkomandi starfsemi. Sjá nánar um tillögu á vef Reykjavíkurborgar, reykjavik.is.

Auk þess var samþykkt verklýsing aðalskipulagsbreytingar vegna Vogabyggðar, sumarið 2014. Sú breytingartillaga er enn í vinnuferli.

6.2 ÞÖRF Á FREKARI BREYTINGUM ÁRIÐ 2015

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. Í skipulagsreglugerð eru settar ákveðnar kröfur um framsetningu á stefnu aðalskipulags, varðandi byggingarmagn og yfirbragð byggðar á nýbyggingarsvæðum og forgangsröðun þeirra. Stefna aðalskipulags getur þannig náð til einstakra lóða, þ.e. hvað megi byggja margar íbúðir á viðkomandi svæði, magn atvinnuhúsnæðis, hæðir bygginga og hvenær er áætlað að svæðið byggist upp. Aðalskipulag sem felur í sér svo nákvæma stefnu er líklegra til að taka breytingum en ella.

¹³ Áætlanir um magn atvinnuhúsnæðis eru nú í uppfærslu í tengslum við fjárhagsáætlun.

Breytingar á byggingarmagni einstakra svæða hafa einvörðungu staðbundin áhrif og raska ekki megin markmiðum aðalskipulagsins (breyting í flokki C, sjá kafla 6.3.)

Þær breytingar sem eru í undirbúningi á árinu 2015 snúa einkum að byggingarmagni einstakra byggingarsvæða og forgangsroðun þeirra. Framfylgd húsnæðisstefnunnar verður forgangsmál borgaryfirvalda á næstu árum. Unnið er að deiliskipulagi á fjölmörgum þéttingarreitum aðalskipulagsins og efnt er til samkeppni um skipulag á stærri svæðum. Sú vinna leiðir oft á tíðum í ljós að mögulegt er að byggja fleiri íbúðir á viðkomandi reit en aðalskipulagið segir til. Einnig hefur verið gert sérstakt átak á undanförunum misserum í að skilgreina fleiri byggingarsvæði en sett eru fram í aðalskipulaginu. Áherslan hefur verið á svæði þar sem byggingarréttur er að öllu leyti eða að hluta í höndum borgarinnar, til að tryggja betur framfylgd ákvæðis um hlutfall íbúða á viðráðanlegu verði og styrkja leigumarkaðinn (sjá kafla 4.1.1.). Hér er ýmist um minni reiti sem rúmast innan ramma aðalskipulagsins (færri en 50 íbúðir) eða reiti með uppbyggingarmöguleikum sem kalla á breytingu á aðalskipulaginu.

Til að tryggja framgang húsnæðisstefnu aðalskipulagsins verður byggingarmagn væntanlega endurskilgreint á eftirfarandi svæðum á árinu 2015:¹⁴

1. Vogabyggð (reitur 37). Lýsing breytingar lögð fram síðla árs 2014.
2. Kirkjusandur (reitur 27). Lýsing breytingar lögð fram í janúar 2015.
3. Norðlingaholt-Elliðabrut. Fjölgun íbúða með breytingu á athafnasvæði í íbúðarbyggð. Lýsing samþykkt í júní 2015.
4. RÚV-lóð. (Þróunarsvæði nr. 58). Mótun breytingar hefst að lokinni samkeppni.
5. HR-svæði (svæði norðan reits 15). Lítill reitur í eigu borgarinnar norðan núverandi deiliskipulagssvæðis.
6. Elliðaárvogur (reitir 38-40). Þörf fyrir aðalskipulagsbreytingu metin að lokinni samkeppni um rammaskipulag svæðisins.
7. Barónsreitur-Skúlagata (reitur nr. 11). Fjölgun íbúða.
8. Miðborg. Fjöldi íbúða á reit nr. 9 og mögulega fleiri reitum. Meta þarf viðmið um íbúðafjölda í ljósi heimilda í þegar samþykktu deiliskipulagi og þess sem er í vinnslu.

Aðrar breytingar sem ráðast þarf í á árinu eða meta þörf á, eru eftirfarandi:

1. Skilgreining framtíðar kirkjugarðs. Endurmeta þarf stefnuna um mögulega staðsetningu kirkjugarðs í Geldinganesi. Valkostur til samanburðar verður áður ráðgerður kirkjugarður í Hamrahlíðarlöndum, norðan Úlfarsfellshverfissins. Lýsing breytingar samþykkt snemma árs 2015.
2. Óveruleg breyting vegna prentvillna á þéttbýlisupprætti og og annars mögulegs misræmis í skipulagsgögnum
3. Breytingar á aðalskipulagi vegna staðfestingar nýs svæðisskipulags fyrir höfuðborgarsvæðið. Mörk vatnsverndarsvæða og skilgreining þeirra og mögulega fleiri atriði.
4. Mögulegar breytingar á stefnuákvæðum um gististaði í ljósu niðurstaðna væntanlegra úttekta á miðborgarsvæðinu og/eða breytinga á lagaumhverfi veitinga- og gististaða.
5. Endurmat á skilgreiningum fyrir Köllunarklett.

6.3 VERKLAGSREGLUR UM BREYTINGAR:

Stefnt er að því að móta ákveðnar verklagsreglur um breytingar á aðalskipulaginu. Samráð verður haft við Skipulagsstofnun um setningu reglnanna. Reglurnar yrðu samþykktar í umhverfis- og skipulagsráði.

Flokka má aðalskipulagsbreytingar með eftirfarandi hætti:

- A.** Veruleg breyting sem hefur viðtæk áhrif landfræðilega og möguleg áhrif á stóra hópa hagsmunaaðila utan borgar og kallar mögulega á breytingu á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins. Breyting á megin markmiðum aðalskipulagsins.
- B.** Veruleg breyting sem getur haft viðtæk áhrif landfræðilega og möguleg áhrif á stóra hópa hagsmunaaðila innan borgar. Kallar mögulega á breytingu á megin markmiðum aðalskipulagsins.
- C.** Breyting sem er staðbundin og hefur líklega ekki viðtæk áhrif. Umhverfismat einkum unnið á deiliskipulagstiginu. Hefur ekki áhrif á megin markmið aðalskipulagsins/styður enn frekar við megin markmið.
- D.** Óveruleg breyting á aðalskipulagi (sbr. 36. gr. 2.mgr.). Breytingar á stefnuákvæðum varða einkum tæknilega útfærslu og hafa ekki í för með sér verulegar breytingar á landnotkun eða heildar byggingarmagni og hafa þannig takmörkuð staðbundin áhrif. Leiðréttingar á framsetningu og viðbótar skýringar til að auðvelda túlkun einstakra ákvæða.

Væntanlegar verklagsreglur munu væntanlega taka mið af þessari stigskiptingu breytinga. Umfang breytingar, greiningar og söfnun forsenda, umhverfismat og kynningar- og samráðsferli miðast við á hvort stig breytingin er A, B, C eða D.

¹⁴ Breytingar taka mögulega til fleiri þátta en byggingarmagns og geta haft áhrif á forgangsroðun annarra reita



adalskipulag.is



Umhverfis- og skipulagssvið
Reykjavíkurborgar