



Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins og þróunaráætlun

Almenn kynning

Lagalegur grundvöllur

Skipulagslög nr. 123/2010

Svæðisskipulag: Skipulagsáætlun tveggja eða fleiri sveitarfélaga þar sem sett er fram sameiginleg stefna um byggðapróun og þá þætti landnotkunar sem talin er þörf á að samræma vegna sameiginlegra hagsmuna hlutaðeigandi sveitarfélaga.

22. gr. Ábyrgð á gerð og afgreiðslu svæðisskipulags.

2. mgr. Svæðisskipulag skal vera í gildi fyrir sveitarfélög höfuðborgarsvæðisins. Til höfuðborgarsvæðis teljast Hafnarfjarðarkaupstaður, Sveitarfélagið Álftanes, Garðabær, Kópavogsbær, Reykjavíkurborg, Seltjarnarneskaupstaður, Mosfellsbær og Kjósarhreppur. Þessi sveitarfélög geta gert samkomulag við önnur nærliggjandi sveitarfélög um aðild þeirra að svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

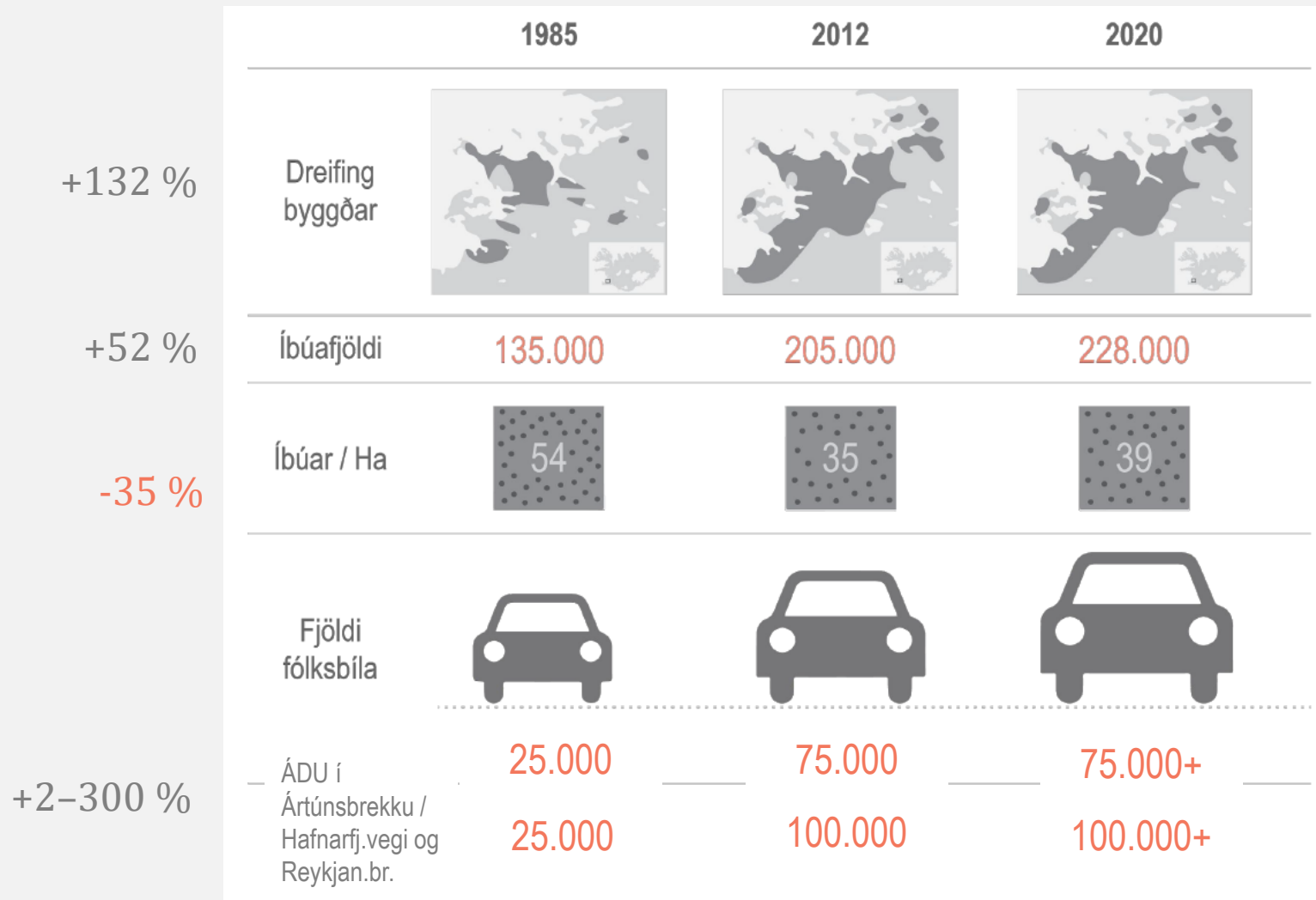
28. gr. Aðalskipulag.

Við gerð aðalskipulags skal byggt á markmiðum laga þessara, landsskipulagsstefnu, svæðisskipulagi, liggi það fyrir, og áætlunum um þróun og þarfir sveitarfélagsins. Þá skal jafnframt gætt að samræmi við skipulagsáætlanir aðliggjandi sveitarfélaga.

Viðfangsefnið er vöxtur

	1985	2012
+132 %	Dreifing byggðar 	
+52 %	Íbúafjöldi 135.000	205.000
-35 %	Íbúar / Ha 54	35
	Fjöldi fólksbíla 	
+2-300 %	ÁDU í Ártúnsbrekku / Hafnarfj.vegi og Reykjan.br. 25.000	75.000 100.000

Viðfangsefnið er vöxtur



Undirritun svæðisskipulags



Höfuðborgarsvæðið 2040



Höfuðborgarsvæðið býður upp á fjölbreytt atvinnulíf sem byggt er á hugviti og hagnýtingu þess. Styrkar stoðir verðmætasköpunar standa undir launum og lífskjörum sem eru á borð við þau bestu í heiminum. Rannsóknastofnanir á svæðinu eru í fremstu röð og leggja grunn að frjórri nýsköpun á fjölmörgum sviðum. Höfuðborgarsvæðið er nútímalegt borgarsamfélag sem í senn er alþjóðlegt og með skýr sérkenni. Höfuðborgarsvæðið laðar að sér fólk hvaðanæva að sem vill starfa þar um lengri eða skemmri tíma eða njóta þess sem gestir.

1 Sýn

6 Leiðarljós

17 markmið

142 aðgerðir

1. Hagkvæmur vöxtur
2. Skilvirkar samgöngur
3. Sókn og samkeppnishæfni
4. Heilnæmt umhverfi
5. Gott nærumhverfi
6. Árangursríkt samstarf

LEIÐARLJÓÐ 1	LEIÐARLJÓÐ 2	LEIÐARLJÓÐ 3
Hagkvæmur vöxtur	Skilvirkar samgöngur	Sókn og samkeppnishæfni
Skýr mörk eru dregin milli þéttbýlis og dreifbýlis. Vaxtarmörk beina vexti í auknum mæli að kjörnum og þróunarsvæðum með háu þjónustustigi almenningssamgangna. Með samgöngumiðaðri, blandaðri uppbyggingu mun íbúum og störfum fjölga án þess að álag á stofnvegakerfi höfuðborgarsvæðisins aukist í sama hlutfalli. Með uppbyggingu innan núverandi þéttbýlis er stutt við betri nýtingu á núverandi grunnkerfum samgangna, veitna og almannaþjónustu og dregið úr þrýstingi um uppbyggingu á óbyggðum svæðum. Gott ræktarland er verðmæti sem haldið er við með vaxtarmörkum. Staðbundin matvælaframleiðsla færir í vöxt og mikilvægt er fyrir borgarsvæðið að öflugur landbúnaður sé innan 50 km frá markaði.	Skipulag samgöngukerfis höfuðborgarsvæðisins tryggir skilvirkar samgöngur fyrir íbúa, atvinnulíf og sífellt fleiri gesti. Áhersla er lögð á eflingu hagkvæmra, vistvænna samgöngumáta sem auka ekki álag á stofnvegakerfið. Skilvirkni samgangna á mælikvarða hagkvæmni og umhverfis er aukin. Þétt og aðlaðandi uppbygging íbúða og atvinnu í göngufæri frá almenningssamgöngumásum gefur einstaklingum og fjölskyldum fjölbreytta valkosti í vali á ferðamáta, sem styður við minni umhverfisáhrif, bættu lýðheilsu og sparnaði í samgöngukostnaði heimilanna. Stofnleiðir vega, almenningssamgangna, göngu og hjóleiða mynda heildstæð kerfi sem tengja sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu og stærri hverfiseiningar þeirra vel saman. Þessi stofnkerfi eru samþætt þannig að vegfarendur eigi auðvelt með að nota fleiri en einn ferðamáta í hverri ferð kjósi þeir það.	Höfuðborgarsvæðið er alþjóðlegt borgarsvæði. Það verður að standa jafnfætis sambærilegum borgarsvæðum í samkeppni um mannauð, fjármagn og fjárfestingar. Efnahagskerfi svæðisins byggist á margþættum grunni sem svarar atvinnuþörfum einstaklinga með ólíka menntun og starfsmannþörfum fyrirtekja. Grunnur að aukinni samkeppnishæfni höfuðborgarsvæðisins fæst með því að beina fjárfestingum í innviði sem auka við fjölbreytta uppbyggingu atvinnulífsins. Sérstök áhersla er lögð á nýsköpun og þekkingaruppbyggingu og sköpun verðmætra og vel launaðra starfa.
LEIÐARLJÓÐ 4	LEIÐARLJÓÐ 5	LEIÐARLJÓÐ 6 – Sjá 4. kafla
Heilnæmt umhverfi	Gott nærumhverfi	Árangursríkt samvinna
Hreint loft, ómeðhöndlað drykkjarvatn, nálægð við fjölbreytt útivistarsvæði og náttúrulegt umhverfi eru undirstaða að lífsgæðum á höfuðborgarsvæðinu og marka sérstöðu svæðisins umfram önnur borgarsvæði. Íbúar höfuðborgarsvæðisins eiga greiðan aðgang að sameiginlegu útivistarsvæði umhverfis borgina. Þetta gefur þeim færi á að viðhalda góðri heilsu, slaka á og endurnærast, hvort sem um ræðir ströndina, Græna trefilinn, heiðar eða fjöll. Aukin samvinna er um nýtingu neysluvatns og viðhald vatnsverndar sem tryggir íbúum aðgang að hreinu og ódýru neysluvatni.	Höfuðborgarsvæðið samanstendur af ólíkum hverfum sem bjóða upp á mismunandi umhverfi fyrir einstaklinga, fjölskyldur og atvinnulíf. Íbúar höfuðborgarsvæðisins hafa aðgang að viðeigandi húsnæðiskosti á viðráðanlegu verði á öllum stigum lífsins. Íbúðarbyggð þarf að mynda sólrík og skjólgóð nærsvæði, sem stuðla að samveru fólks nærri heimilum. Íbúar búa að góðu og vel hönnuðu borgarumhverfi, sem er í sátt við veðurfar, sólfar, fyrirbyggjandi umhverfi og sérstöðu hvers sveitarfélags. Sjálfbærar hverfiseiningar byggjast á fjölbreyttum húsakosti og blandaðri landnotkun með nærþjónustu í göngufæri og aðgengi að öflugum almenningssamgöngukerfi.	Sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu eiga með sér náð, viðvarandi samstarf og vinna sameiginlega að byggðaþróun með sérstaka áherslu á samþættingu skipulags byggðar, samgangna og þjónustuframboðs. Samstarfsvettvangur er á grunni SSH og verkefni unnin eftir stefnumótun svæðisskipulagsnefndar. Ein lykilaflurð samstarfsins er virkt svæðisskipulag sem nálgast skipulag höfuðborgarsvæðisins heildstætt og leiðbeinir þróun þess í átt að hagkvæmni og sjálfbærni með hagsmuni heildarinnar að leiðarljósi. Gerð fjögurra ára þróunaráætlana og viðhald lykiltalna sem snerta viðfangsefni svæðisskipulagsins er grunnurinn að góðri eftirfylgni. Leitast er við að vikka samstarfið þannig að viðhald lykiltalna nái yfir allt suðvesturhorn landsins.

1 Sýn

6 Leiðarljós

17 markmið

142 aðgerðir

1. Hagkvæmur vöxtur
2. Skilvirkar samgöngur
3. Sókn og samkeppnishæfni
4. Heilnæmt umhverfi
5. Gott nærumhverfi
6. Árangursríkt samstarf

Framfylgd á stefnu Höfuðborgarsvæðisins 2040 er í höndum svæðisskipulagsnefndar, skrifstofu SSH og sveitarfélaganna. Til að fylgja stefnunni eftir verða lagðar fram fjögurra ára þróunaráætlanir, þar sem koma fram samræmdar áætlanir sveitarfélaganna í uppbyggingu og aðgerðir til að ná fram settum markmiðum.

Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins

er skipuð 2 fulltrúum frá hverju aðildarsveitarfélagi. Sveitastjórnir tilnefna sína fulltrúa til fjögurra ára í senn að afloknum sveitarstjórnarkosningum.

Nefndin er þannig skipuð:

Reykjavík:

Sigurborg Ósk Haraldsdóttir

Marta Guðjónsdóttir

Kópavogur:

Helga Hauksdóttir

Bergljót Kristinsdóttir

Hafnarfjörður:

Ólafur Ingi Tómasson

Daði Lárusson

Garðabær:

Sigurður Guðmundsson

Harpa Þorsteinsdóttir

Mosfellsbær:

Ásgeir Sveinsson

Sveinn Óskar Sigurðsson

Seltjarnarnesbær:

Ragnhildur Jónsdóttir

Stefán Bergmann

Höfuðborgar- svæðið

Reykjavík	56.3 %
Kópavogur	16.2%
Hafnarfjörður	12.5%
Garðabær	7.5%
Mosfellsbær	5.3%
Seltjarnarnes	2%
Kjós	0,1%
Mannfjöldi 01.01.2022	240.882

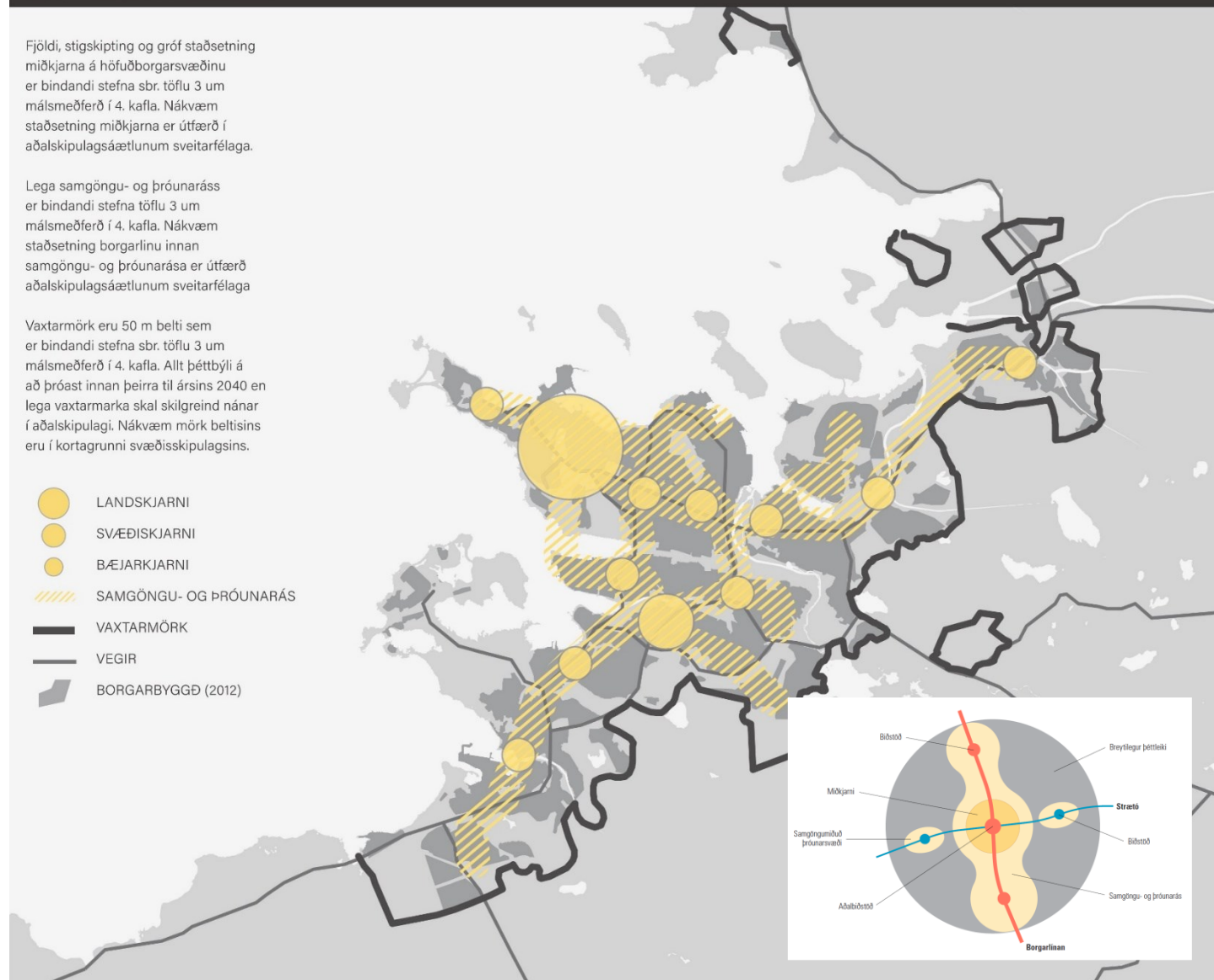
KORT 2 – KJARNAR OG VAXTARMÖRK

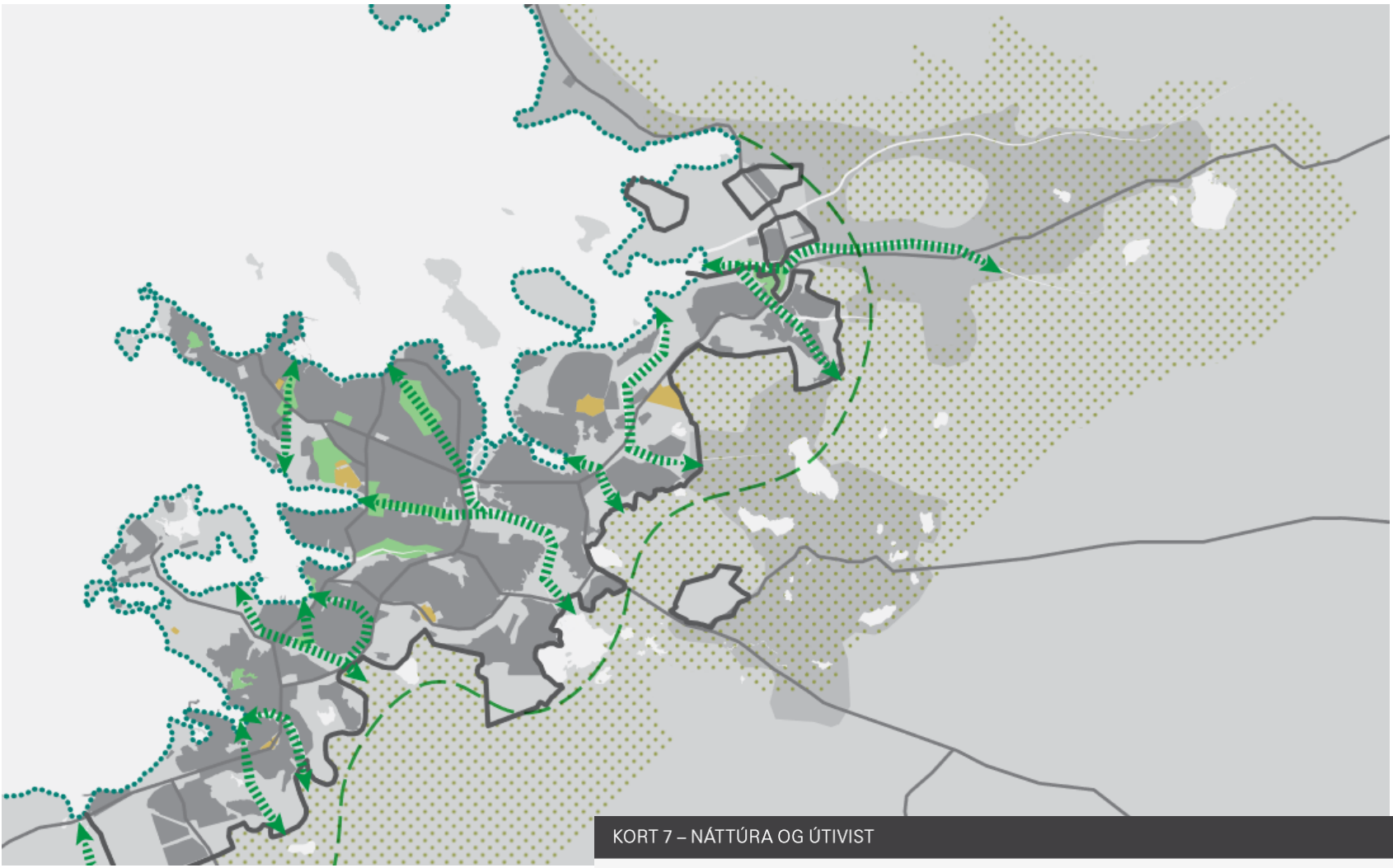
Fjöldi, stígskipting og gróf staðsetning miðkjarna á höfuðborgarsvæðinu er bindandi stefna sbr. töflu 3 um málsmæðferð í 4. kafla. Nákvæm staðsetning miðkjarna er útfærð í aðalskipulagsáætlunum sveitarfélaga.

Lega samgöngu- og þróunaráss er bindandi stefna töflu 3 um málsmæðferð í 4. kafla. Nákvæm staðsetning borgarlinu innan samgöngu- og þróunarása er útfærð aðalskipulagsáætlunum sveitarfélaga.

Vaxtarmörk eru 50 m belti sem er bindandi stefna sbr. töflu 3 um málsmæðferð í 4. kafla. Allt þéttbýli á að þróast innan þeirra til ársins 2040 en lega vaxtarmarka skal skilgreind nánar í aðalskipulagi. Nákvæm mörk beltisins eru í kortagrunni svæðisskipulagsins.

- LANDSKJARNI
- SVÆÐISKJARNI
- BÆJARKJARNI
- SAMGÖNGU- OG ÞRÓUNARÁS
- VAXTARMÖRK
- VEGIR
- BORGARBYGGÐ (2012)





Dæmi um framsetningu korta í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Áhersla lögð á stefnur og breiðar línur, sem eru útfærðar nánar í aðalskipulagi sveitarfélaga.

KORT 7 – NÁTTÚRA OG ÚTIVIST

Náttúru- og útivistarsvæði sem hafa þýðingu fyrir allt höfuðborgarsvæðið. Nánari afmörkun náttúru- og útivistarsvæða er útfærð í aðalskipulagi sveitarfélaga.

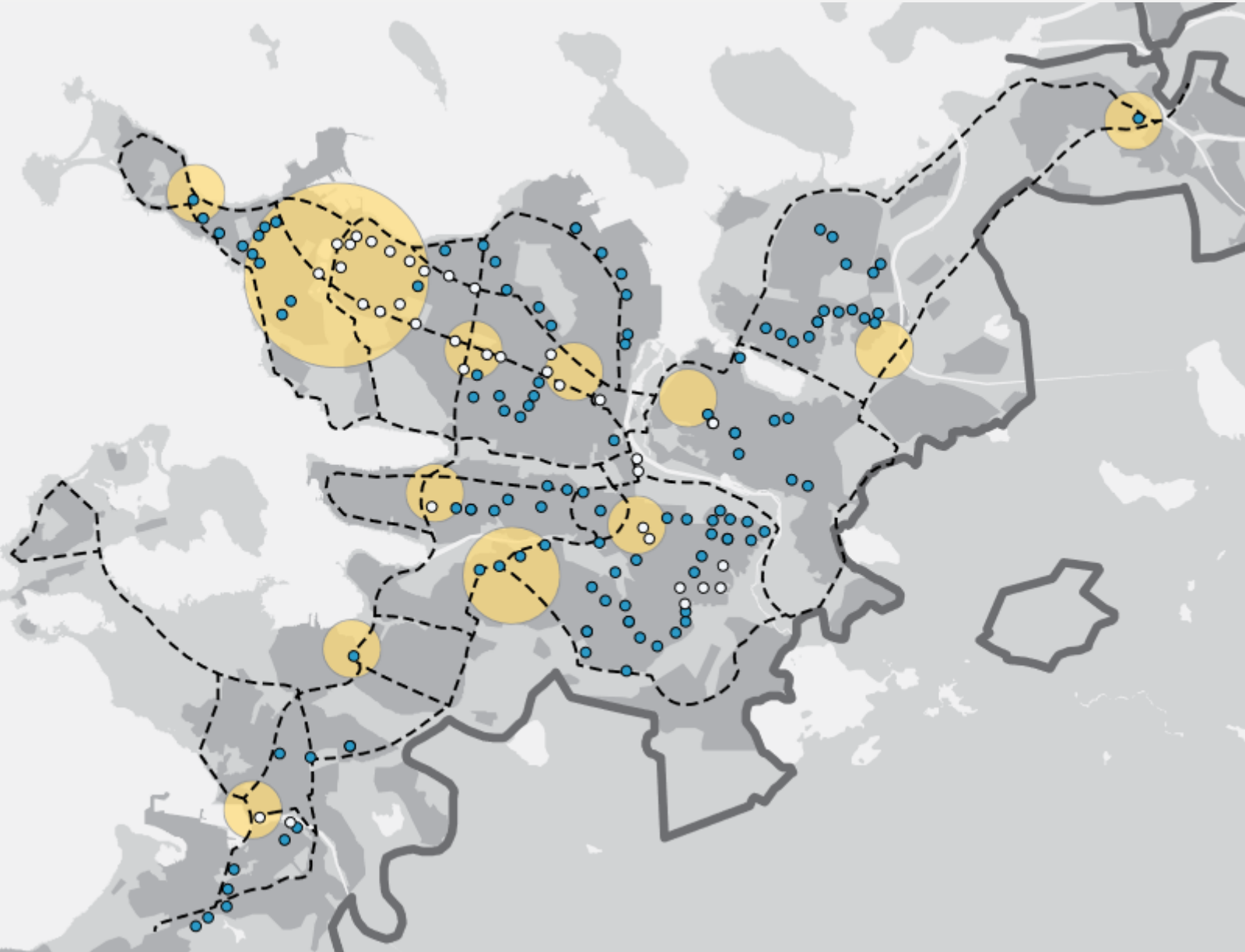
Strandlengjan verður gerð eins aðgengileg og kostur er með samfelldum hjóla- og göngustígum. Skilgreina þarf skýrar

hjáleiðir um þar sem landnotkun og eignarhald takmarkar aðgengi.

Við útfærslur strandstígs, Græna trefilsins, Græna stígsins, grænna geira, borgargarða og kirkjugarða í aðalskipulögum sveitarfélaga skal taka mið af töflu 3 um málsmeðferð í 4. kafla.

- GRÆNIR GEIRAR
- BORGARGARÐAR
- KIRKJUGARÐAR
- GRÆNI TREFILLINN
- GRÆNI STÍGURINN

- STRÖND
- BORGARBYGGÐ (2012)
- DREIFBÝLI
- VAXTARMÖRK
- VEGIR



KORT 3 – HJÓLREIÐASTÍGAR OG TÍÐNI STRÆTISVAGNA

Kortið sýnir helstu göngu- og hjólaleiðir sem hafa svæðisbundið vægi og eru virkar árið 2014. Svæðisskipulagstillagan gerir ráð fyrir því að stofnleiðum muni fjölga á skipulagstímanum eftir því sem byggðin þróast. Til helstu göngu- og hjólaleiða flokkast einnig stígur yfir Fossvog sem er í aðalskipulagsáætlunum Reykjavíkur og Kópavogs. Nýjar stofnleiðir með svæðisbundið vægi verða skilgreindar í tengslum við gerð fjögurra ára þróunaráætlana. Við útfærslu helstu göngu- og hjólaleiða í aðalskipulagsáætlunum sveitarfélaga skal taka mið af töflu 3 um málsmeðferð í 4. kafla.

- HELSTU GÖNGU- OG HJÓLALEIÐIR (2014)
- STOPPISTÖÐVAR MEÐ HÁTT ÞJÓNUSTUSTIG (2014) FLEIRI EN 10 FERÐIR Á KLUKKUSTUND.
- STOPPISTÖÐVAR MEÐ MIÐLUNGS ÞJÓNUSTUSTIG (2014) 4-10 FERÐIR Á KLUKKUSTUND.

LEIÐARLJÓŚ 1

Hagkvæmur vöxtur



LEIÐARLJÓŚ 2

Skilvirkar samgöngur



LEIÐARLJÓŚ 3

Sókn og samkeppnishæfni



LEIÐARLJÓŚ 4

Heilnæmt umhverfi



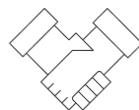
LEIÐARLJÓŚ 5

Gott nærumhverfi



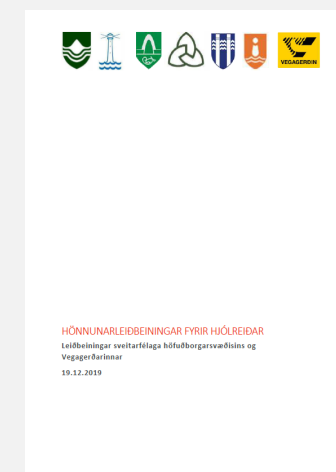
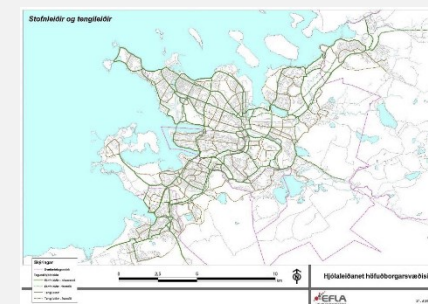
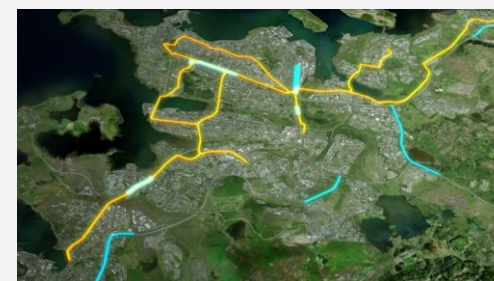
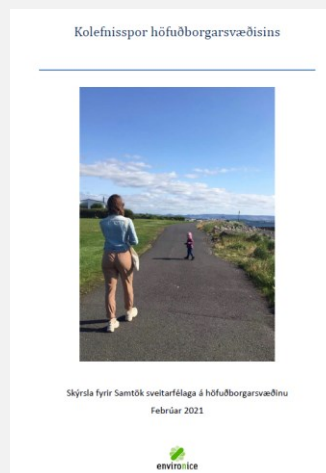
LEIÐARLJÓŚ 6 – Sjá 4. kafla

Árangursrík samvinna



Dæmi um verkefni með skírskotun úr svæðisskipulagi

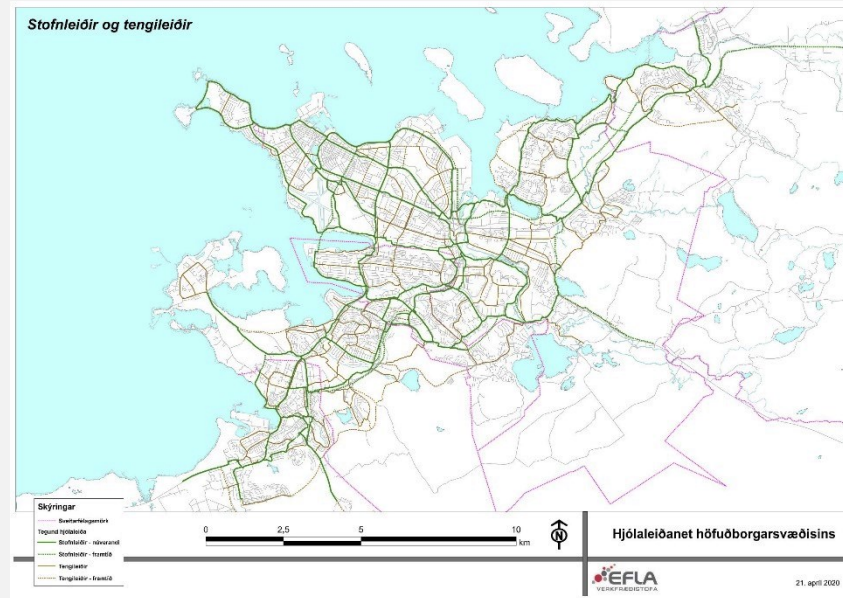
- Framkvæmd ferðavenjukönnunar
- Samgöngusáttmáli ríkis og sveitarfélaga
- Leiðbeiningar um hönnun hjólastíga
- Mótun stofnleiða hjóltreida
- Sóknaráætlun höfuðborgarsvæðisins 20-24
 - Mæling Kolefnisfótspors
 - Samræming úrgangsflokkunar



Leiðbeiningar og stofnleiðir fyrir hjólreiðar



HÖNNUNARLEIÐBEININGAR FYRIR HJÓLREIÐAR
Leiðbeiningar sveitarfélaga höfuðborgarsvæðisins og
Vegagerðarinnar
19.12.2019

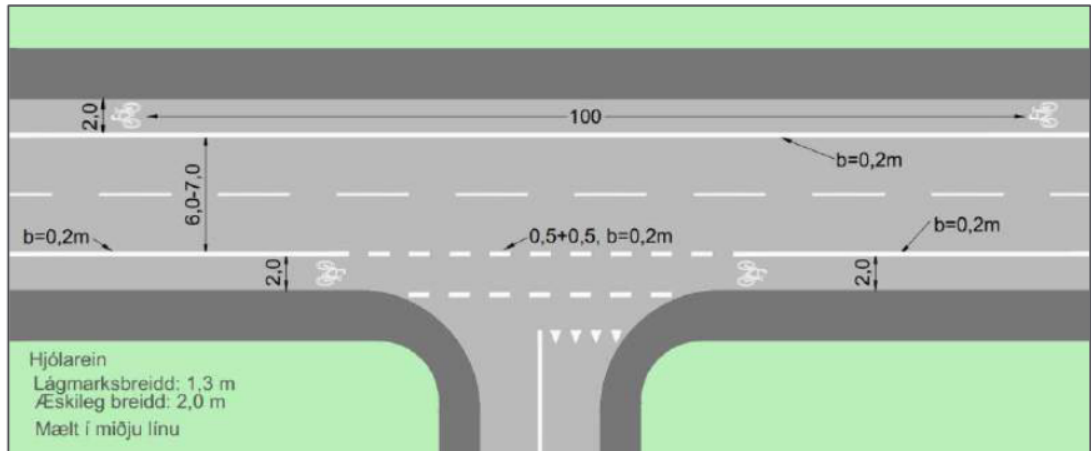


2.5 Hjólastígakerfið

Hjólastígar eru flokkaðir í stofnstíga, tengistíga og aðra stíga. Líkt og stofnbrautir vegakerfisins, tengja stofnstígar saman sveitarfélög, innviði þeirra og atvinnusvæði. Stofnstígar hjólréiða eru hjólareinar eða hjólastígar. Í undantekningatilfellum getur hluti stofnleiðar hjólréiða verið í bland við umferð akandi. Stofnstíganetið er tiltölulega gróft með möskvastærð 500-750 m en getur verið þéttara á miðsvæðum. Leitast ætti við að halda þverunum í lágmarki. Stofnstígakerfi hjólréiða á að vera aðlaðandi, auðratað, auðskilið, greiðfært og öruggt. Almennt ætti að miða við að hjólaleið í stofnstígakerfinu sé ekki meira en 25 % lengri en loftlína eða að minnsta kosti jafn bein og leið bíls. Vegvísar og leiðamerkingar eru notaðar á stofnstíga.

Aðrir stígar eru almenna stígakerfið sem liggur innan hverfa og tengir saman heimili, skóla, verslanir, biðstöðvar almenningsvagna, atvinnuhúsnæði o.s.frv. Þeir stígar geta verið hjólastígar eða hjólareinar en oft er um blandaða göngu- og hjólastíga að ræða. Í íbúðargötum þar sem umferð er lítil og ekki hröð má reikna með að hjólað sé á götu í bland við aðra umferð.

Tengistígar tengja stofnstíga saman og við almenna stígakerfið. Þeir eru sambærilegir stofnstígum en blöndun ferðamáta, akandi og hjólandi sem og gangandi og hjólandi er ásættanlegri, nema umferð hjólandi sé þeim mun meiri svo sem við skóla eða stóra vinnustaði (tafla 1).



MYND 6 Skýringarmynd af yfirborðsmerkingum hjólareina.

TAFLA 3 Fjarlægðir við ákvörðun á rýmisþörf. Gefin eru upp tvö gildi í hverju tilfelli, æskileg fjarlægð og lágmarksfjarlægð.

		Hjólastígur			
		Einstefna		Tvístefna	
		Æskilegt [m]	Lágmark [m]	Æskilegt [m]	Lágmark [m]
v	frá enda slitlags	0,10	0,00	0,10	0,00
	frá kantsteini, rífflum eða sambærilegu	0,25	0,10	0,25	0,10
h*	frá stakri hindrun hærri en 0,2m (staurar, tré)	1,00	0,50	1,00	0,50
	frá langsum hindrun hærri en 0,2m (grindverk, handrið, veggur)	0,65	0,50	0,65	0,50
a	milli tveggja hjólréiðamanna			0,75	0,30
	milli hjólastígs og göngustígs	0,50	0,10	0,50	0,10
	milli hjólastígs og akbrautar (≤50 km/klst)	0,50	0,10	1,50	0,70

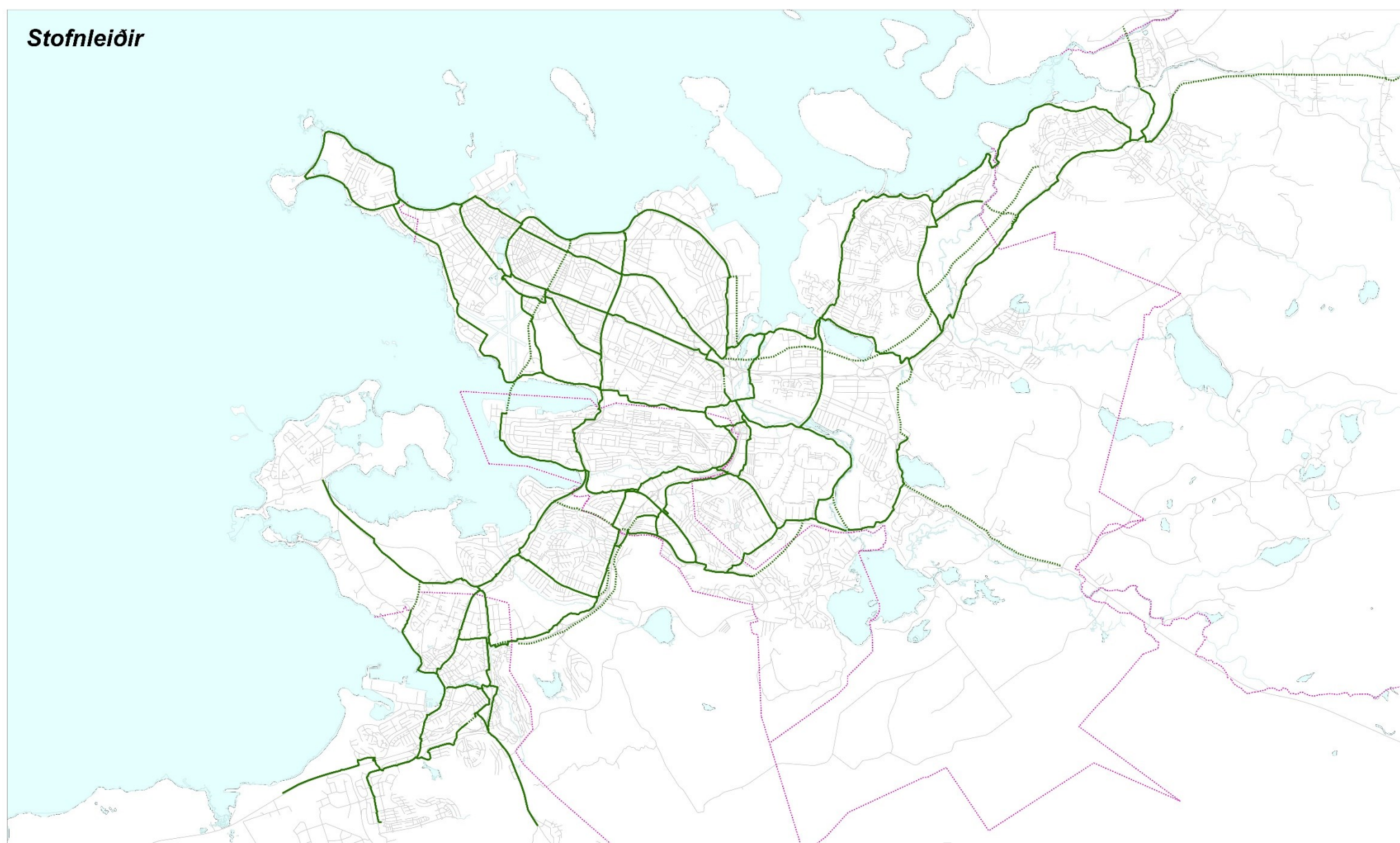
*hugsanlega stærra með fram samfelldri hindrun til að hafa rúm fyrir snjóruðning. Samkvæmt hönnunarleiðbeiningum Vegagerðarinnar á að vera 1 m frá kanti reiðhjólstígs að umferðarskilti eða ljósastólpa

TAFLA 6 Viðmiðunarbreyddir mismunandi hluta stígs.

		Æskileg breidd [m]	Lágmarks breidd [m]
Hjólastígur	Tvístefnustígur	≥2,5	2,5
	Einstefnustígur	≥2,2	1,8*
Göngu- stígar**	Göngustígur	≥2,0	2,0
	Sameiginlegur stígur	≥3,0	3,0

* Algjört lágmark, 1,3 m. Eins stuttan kafla og hægt er. Skoða sérstaklega áhrif á rekstur og viðhald.

** Sé göngustígur þétt upp við samfellda hindrun svo sem girðingu eða húsvegg er æskilegt að hann sé a.m.k. 0,5 m breiðari en hér kemur fram.



Skýringar

- Sveitarfélagsmörk
- Tegund hjólaleiða
- Stofnleiðir - núverandi
- Stofnleiðir - framtíð

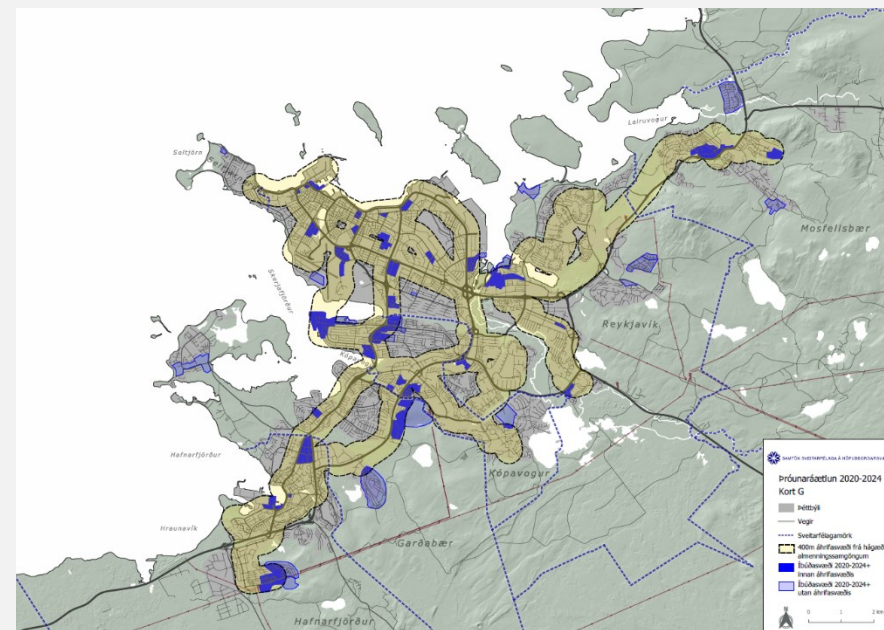


Hjólaleiðanet höfuðborgarsvæðisins

Þróunaráætlun höfuðborgarsvæðisins 2020 – 2024

Talning á fjölda íbúða í skipulagi
sveitarfélaganna

Stöðutaka mars 2022



Tilgangur og markmið

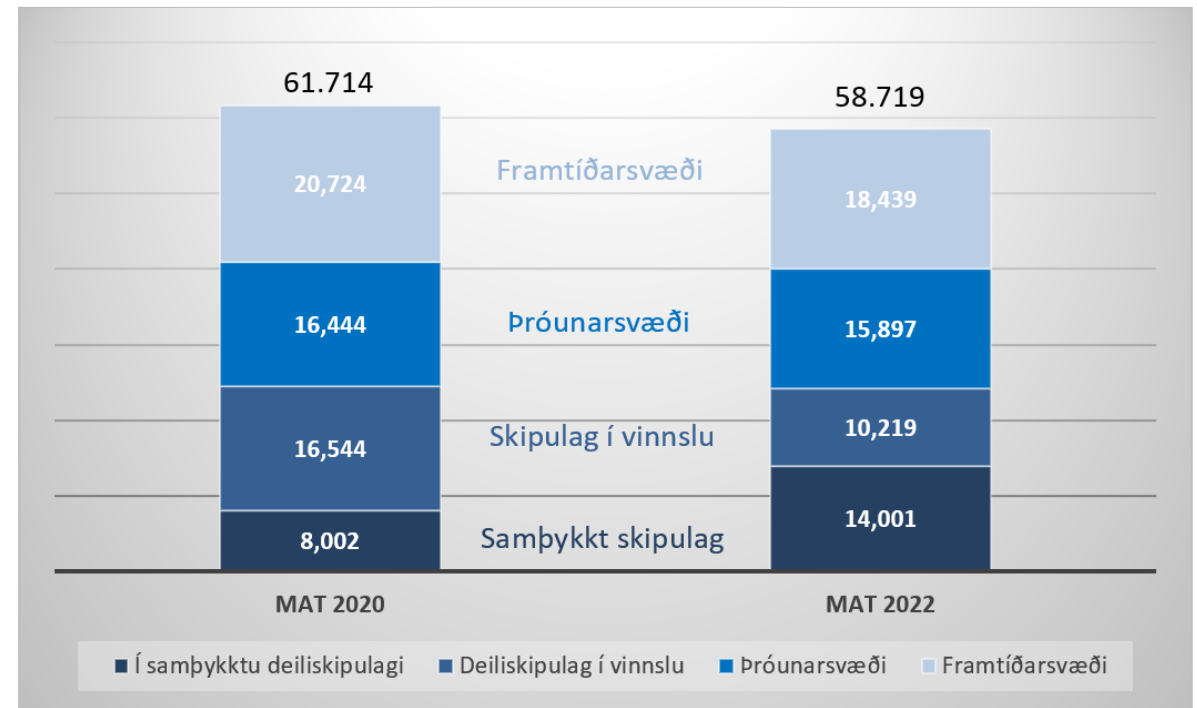
- Fjögurra ára stöðutaka – brúa vegferðina til 2040
- Skýrsla með samantekt og upplýsingum um:
 - Uppbyggingaráform sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu
 - Íbúafjölgun
- Samræma áform sveitarfélaga – gerist þess þörf
- Mæta fólksfjölgun með ábyrgð og skynsemi
- Vinna að markmiðum svæðisskipulags:
 - Meginpunga vaxtar verði beint á kjarna og samgöngumiðuð þróunarsvæði. Hlutfallið fari úr 30% í 66%
 - Fólksfjölgun verði mætt án þess að álag á stofnvegakerfið aukist í sama hlutfalli.



Helstu niðurstöður mars '22

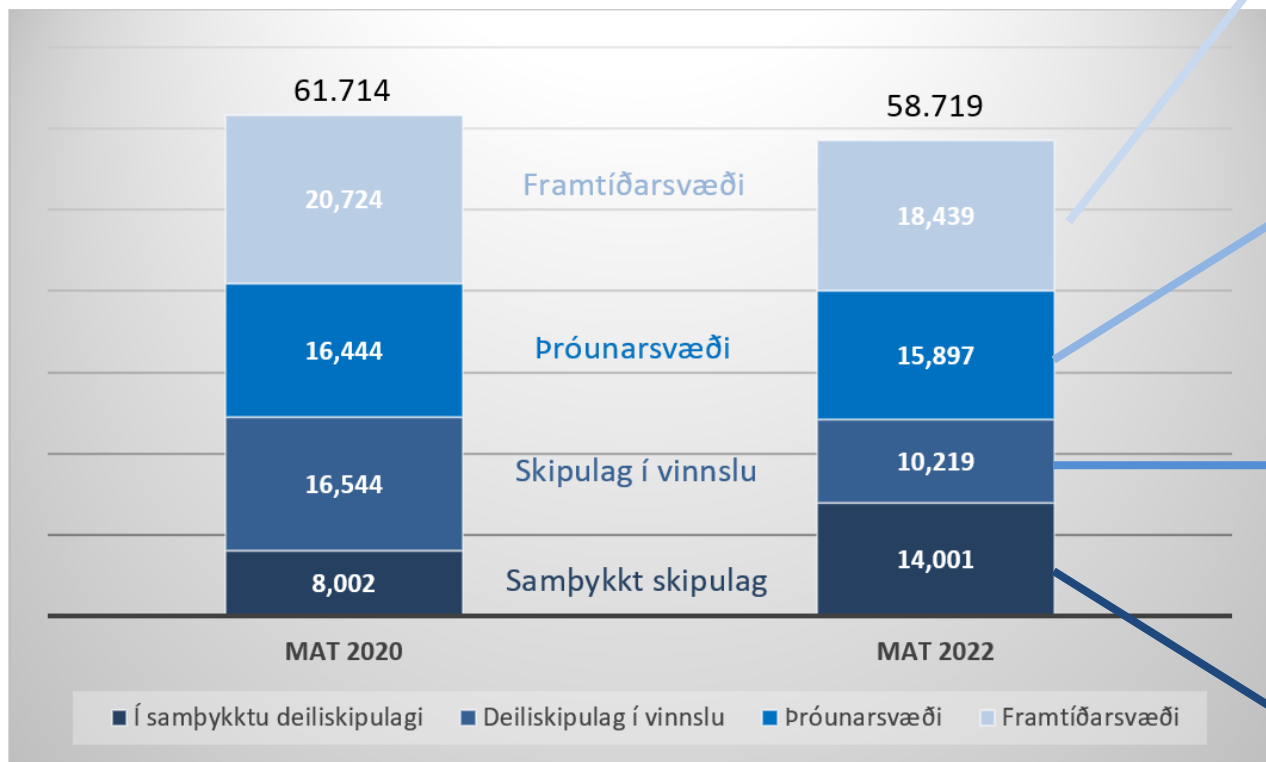
1. Sveitarfélögin hafa samþykkt fjöldann allan af íbúðum (lóðum) í skipulagi – sem ætti að uppfylla íbúðapörf á svæðinu vegna fólksfjölgunar og óuppfyllta íbúðapörf.
2. Samþykktar íbúðir (lóðir) í skipulagi sveitarfélaganna eru 14.001, aukning frá síðustu talningu (2020) um 75%. Heildarfjöldi íbúða þar sem skipulag er í vinnslu, þróunarsvæði og önnur framtíðarsvæði eru 44.555.
3. Alls eru því í skipulagi sveitarfélaganna áætlaðar yfir 58.000 íbúðir innan vaxtamarka höfuðborgarsvæðisins. Sé miðað við langtímameðaltalið 2,53 íbúa á íbúð er um að ræða heimili fyrir 148 þúsund nýja íbúa sem gæti bæst við höfuðborgarsvæðið skv. gildandi aðalskipulagsáætlunum sveitarfélaganna til framtíðar.

Íbúðir (lóðir) í skipulagi - mat 2020 og 2022

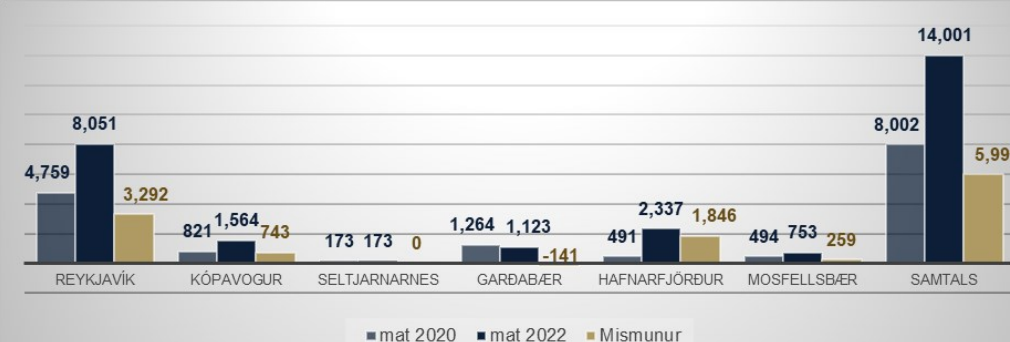
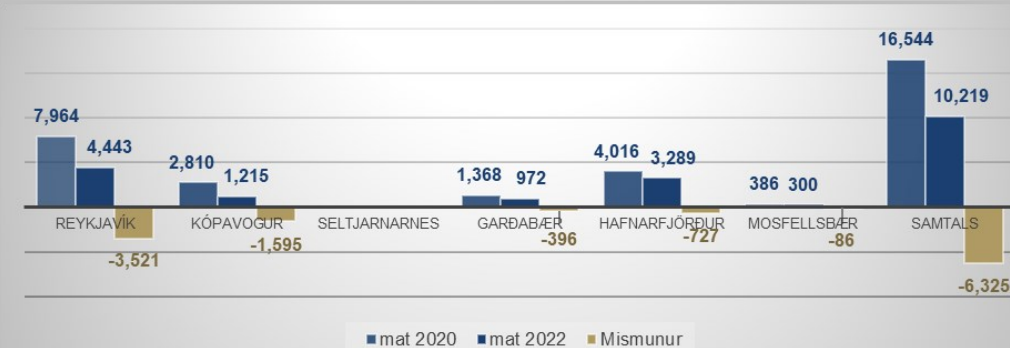
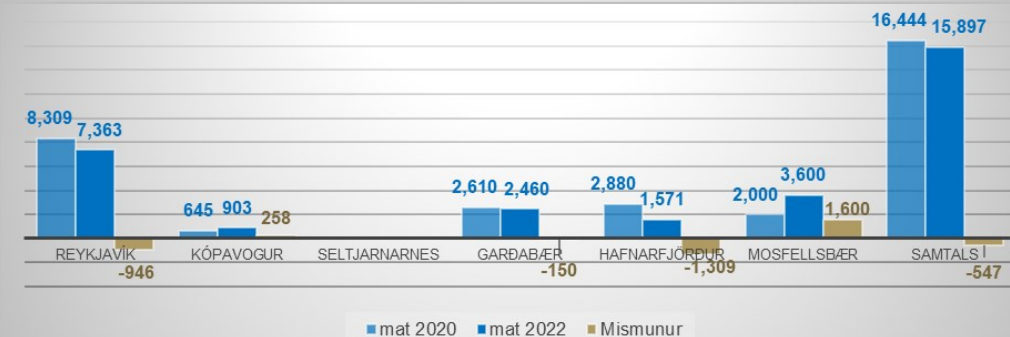
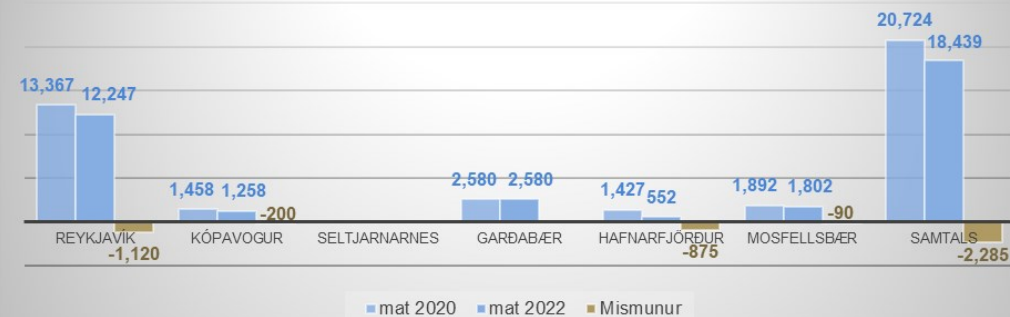


Mynd úr minnisblaði VSÓ og SSH

Íbúðir (lóðir) í skipulagi - mat 2020 og 2022



Mynd úr minnisblaði VSÓ og SSH



Skapalón íbúðaruppbyggingar

ATVINNU- OG SÉRHÆFT HÚSNÆÐI					
Yfirlit yfir ófullgert húsnæði og heimildir	Staða	Borgarhluti	m²	2020	Breyting (%)
Þegar fullgert (á matsstigi 5-7)		Allir	164,388	74,563	
Á framkvæmdastigi (á matsstigi 1-4)	1	Allir	88,600	152,816	-42%
Heimildir í samþykktu deiliskipulagi (DSK), alls		Allir	982,083	929,187	6%
DSK svæði: gatnagerð lokið/í vinnslu og framkv. hafnar	1	Allir	283,694	315,128	-10%
DSK svæði: gatnagerð ekki hafin	2	Allir	698,389	614,059	14%
Deiliskipulag í vinnslu	3	Allir	320,990	361,100	-11%
Þróunar- og framtíðarsvæði		Allir	1,611,646	1,753,796	-8%
Þróunarsvæði, áætlaðar heimildir		Allir	926,646	1,029,796	-10%
Framtíðarsvæði/lauslegar hugmyndir, áætlaðar heimildir		Allir	685,000	724,000	-5%
Áætlað framtíðarhúsnæði í skipulagi, bæði gildandi heimildir og áætlað			2,914,719	3,044,083	-4%
Fullgert húsnæði 2020-2024, á ári og samtals. Áætlað					
2020 Q3-4			m²	2020	Breyting (%)
2021					
2022		Allir	33,500	38,000	-12%
2023		Allir	39,817	71,017	-44%
2024		Allir	103,717	99,380	4%
Áætlað að komi inn á markaðinn sem fullgert húsnæði (Mstig 5-7)			177,034	208,397	-15%
Áætlað ársmeðaltal 2020-2024			39,341	69,466	-43%

Sjálfvirk samantekt

Skipulags- og byggarleg staða								
Nr.	Verkefni	Staða	Borgarhluti		Alls m2	Mstig 5-7	Mstig 1-4	Heimildir
	Vesturbugt	2	Vesturbær	Vesturbæjarskóli	1,700	0	0	1,700
	Héðinsreitir S11	1	Vesturbær	Vesturbæjarskóli	8,000	8,000	0	0
	Héðinsreitir V64	1	Vesturbær	Vesturbæjarskóli	0	0	0	0
	Héðinsgata 7 (Vesturgata 677)	2	Vesturbær	Vesturbæjarskóli	0	0	0	0
	Kellugrandi 1	1	Vesturbær		0	0	0	
	Landheilgisgæslureitur	4	Vesturbær	Vesturbæjarskóli	0	0	0	
	Steindórsreitir	1	Vesturbær	Vesturbæjarskóli	1,400	0	0	1,400
	KR-svæði	3	Vesturbær	Grandaskóli	300	0	0	0
	Ægisíða 102 (B)	4	Vesturbær	Hagaskóli				
	Grandi-Fiskislóð	1	Vesturbær	Hagaskóli	8,000	0	0	8,000
	Grandagarður Alliance hús, hótél	2	Vesturbær	Hagaskóli	4,500	0	0	4,500

Innsláttur

UPPBYGGING TIL 2024 ÁSAMT SKÝRINGUM

Skýringar á reitum til útfyllingar

Hér þarf að lista upp skipulags-/þróunarsvæði í sveitarfélaginu. Mörg smá uppbyggingarverkefni / þéttingarverkefni má gjarnan sameina í eitt verkefni.

Hér þurfa fulltrúar skipulags- og byggingarembætta að slá inn sitt mat á fjölda íbúða eða magn fermetra. Að auki mat á tímategðum þáttum fyrir uppþ. næstu ára.

Hér þurfa fulltrúar skipulags- og byggingarembætta að slá inn sitt mat á stöðu uppbyggingar og/eða skipulags fyrir viðkomandi svæði, frá 1-5.

Verkefni sem eru við það að hverfa út af listanum þar sem uppbyggingu er við að ljúka/lokið má gjarnan merkja sérstaklega

Ánari skýringar á reitum til ákvörðunar á magni og tímasetningu íbúða á tímabilinu 2020 (Q3-4) fram til 2024

Δ T (ár)

Δ T (mån)

Δ UH (t)

Hönnun (t)

T á markað

Áætlaður fjöldi ára (mælt í hálfum og heilum árum) frá fyrstu fullgerðu íbúðum/fermetrum í síðustu fullgerðu íbúðir/fermetra á viðkomandi svæði *

Áætlaður fjöldi mánaða frá fyrstu fullgerðu m² í síðustu fullgerðu m², þetta gildi reiknast sjálfkrafa.

Áætlaður fjöldi mánaða frá miðju ári 2020 (júlí) þar til fyrsta lóðum verður tilkomið og verkhönnun (aðalteikningar og verkeikningar) hefst. **

Áætlaður fjöldi mánaða í hönnun, byggingarferli og framkvæmdum, þetta gildi reiknast sjálfkrafa. Er háð aðrir tímabáttum. ***

Áætlaður fjöldi mánaða frá miðju ári 2020 (júlí) að fyrsta fullgerðu íb. Þetta gildi reiknast sjálfkrafa.

Skýringar á stöðu uppbyggingar og/eða skipulags

Staða

Skýring

1

Skipulagð svæði á frkv.stigi / gatnagerð lokið

2

Samþykkt deiliskipulag, gatnagerð ekki hafin

3

Svæði í skipulagsferli

4

Þróunarsvæði

5

Framtíðarsvæði

* Eimungis skal meta þetta fyrir þær íbúðir eða þá fermetra sem ekki eru þegar fullgerðir.

** getur verið mismunandi. Mismunala er þá mat á því hve langt er síðan iðhúttun / upphaf verkhönnunar hófst, mælt í mánuðum, fyrir þau verkefni/heimildir sem ekki eru fullgerð. Þ.e. einnig fyrir það sem er í vinnslu. Míða skal út frá miðju ári 2020

*** Ef framkvæmdir eru þegar hafnar skal hafa þetta gildi 0. Ef áttalir er að hönnun ljúki eftir t.d. þrjá mánuði, mælt frá miðju 2020 skal setja 3.

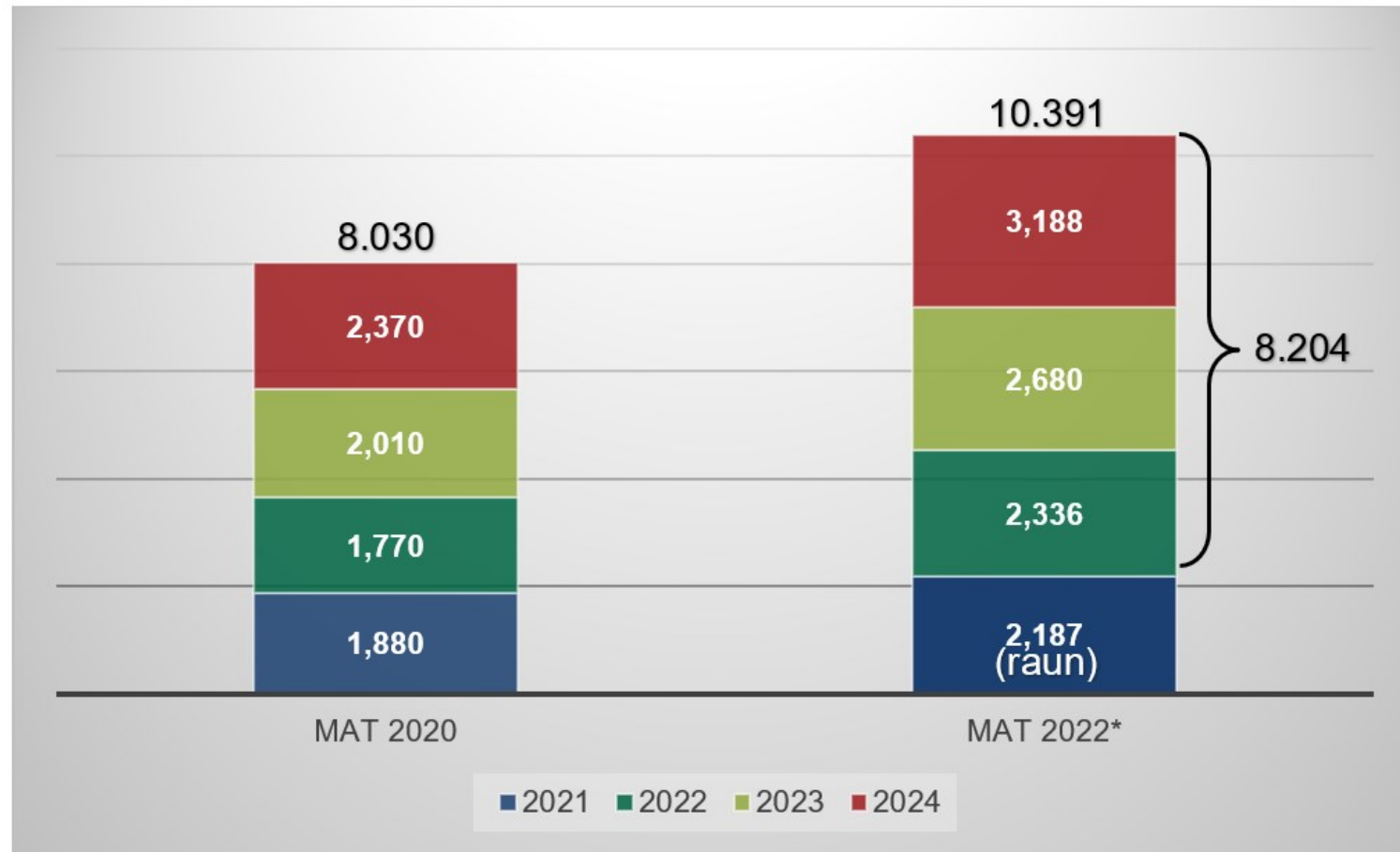
Skýringar og leiðbeiningar

Uppbyggingarfasi / húsnæði fullgert og á markað															
Δ T (ár)	Δ T (m)	Δ UH (t)	Hönnun (t)	T á markað	% 2020	% 2021	% 2022	% 2023	% 2024	m² 2020	m² 2021	m² 2022	m² 2023	m² 2024	
beinn innsláttur fermetra á ári á markað - sjá dálka V til Z											0	0	0	0	0
2.5	30	-6	0	12	0%	20%	60%	100%	100%	0	0	0	0	0	
4	48	5.4	16	39.4	0%	0%	0%	5%	30%	0	0	0	0	0	
0.5	6	0	6	24	0%	0%	100%	100%	100%	0	0	0	0	0	
1	12	0	14	32	0%	0%	0%	83%	100%	0	0	0	1167	233	
3	36	48	16	82	0%	0%	0%	0%	0%	0	0	0	0	0	
beinn innsláttur fermetra á ári á markað - sjá dálka V til Z											0	2,016	0	0	1,984
1	12	48	16	82	0%	0%	0%	0%	0%	0	0	0	0	0	

Sjálfvirkur útreikningur á uppbyggingu

Áætluð uppbygging fullbyggðra íbúða '21 - '24

Hvað gæti markaðurinn verið að skila mörgum íbúðum m.v. fyrirliggjandi samþ. heimildir?



* Talan fyrir árið 2021 í uppfærðu mati er raunuppbygging nýrra íbúða samkvæmt fasteignaskrá.

Staðan júlí 2022:

Höfuðborgarsvæðið

- 879 íbúðir fullbúnar
- 3.376 í byggingu

Landsbyggðir

- 1.397 íbúðir fullbúnar
- 6.080 íbúðir í byggingu

Heimild: fasteignaskrá

Hugleiðingar um hvað gæti tafið uppbyggingu íbúðarhúsnæðis eftir samþykkis deiliskipulags?

- Yfirferð Skipulagsstofnunar?
- Er nauðsynlegt að tilgreina lokunarflokka húsnæðis (A, B og C) flokka á deiliskipulagsstigi
- Ætti að heimila meiri frávik frá byggingarreglugerð og frekar notast við leiðbeiningar?
- Mættu aðalskipulagsuppdrættir og heimildir innan skilgreindra landnotkunar svæða vera sveigjanlegri?
- Eru tryggingarkröfur til iðnmeistara og verktaka íþyngjandi fyrir smærri byggingaraðila og einyrkja?
- Eru reglugerðir með innbyrðis ósamræmi við hver aðra?
- Byggingar- og skipulagsheimildir eru ólíkar. Á sumum er auðvelt að byrja að byggja en ekki eins auðvelt á öðrum – á sumum skortir alla grunninnviðir) en á öðrum er slíkt til staðar frá fyrsta degi þegar íbúar flytja inn.
- Er fjármögnun verktaka og lánaðgjöf að hafa óeðlileg áhrif á byggingarkostnað og tíma?
- Er ávöxtunarkrafa lánveitenda að hafa áhrif á framkvæmdir og tíma?
- Eru aðilar á íbúðamarkaði að liggja á íbúðum sem ekki er búið í?
- Þarf að skoða lög þannig að byggingarheimildir íbúðarhúsnæðis hætti að vera ótímabundnar íbúðarheimildir eftir samþykki?
- Mætti breytingar á löggjöf sem miðar af því að leysa úr ágreining v. flókins eignarhalds lóða.
- Mætti breyta skipulagslöggjöf til að leysa íbúðir úr læðingi hið fyrsta í samþykktu skipulagi? Hvort sem er með hvötum eða álögum?

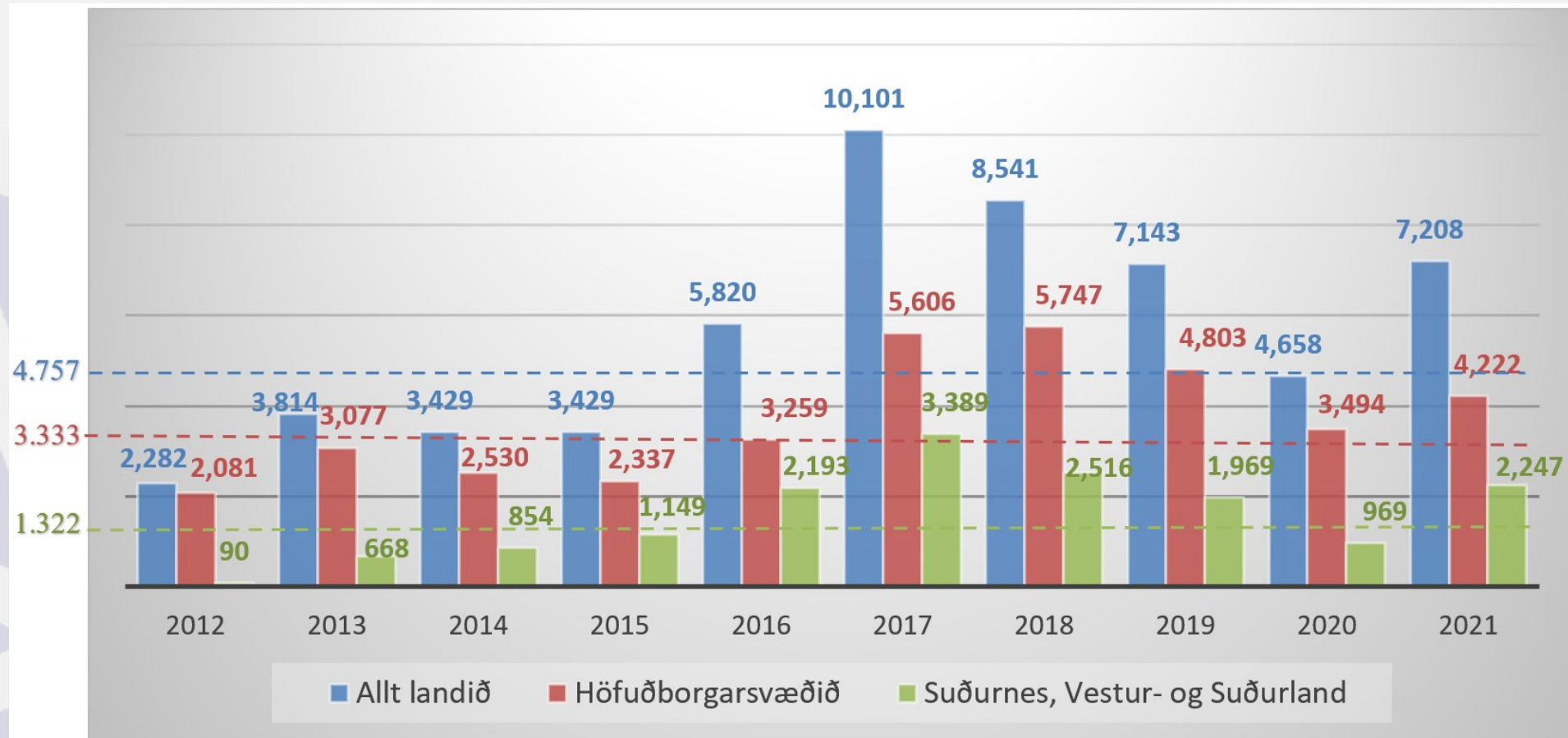


Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins

Jón Kjartan Ágústsson, svæðisskipulagsstjóri
Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu (SSH)

3. júní 2021

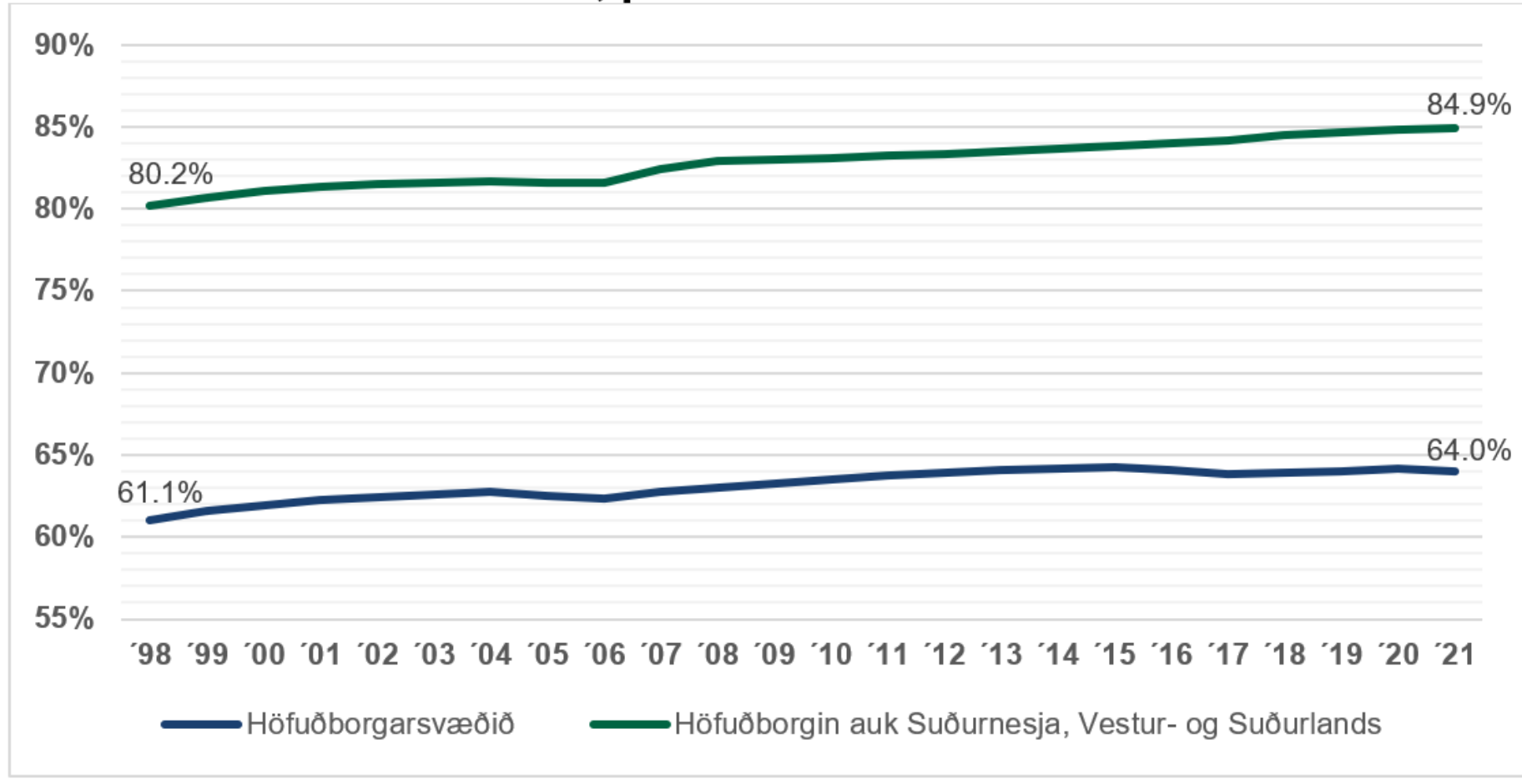
Fólksfjölgun 2012 - 2021



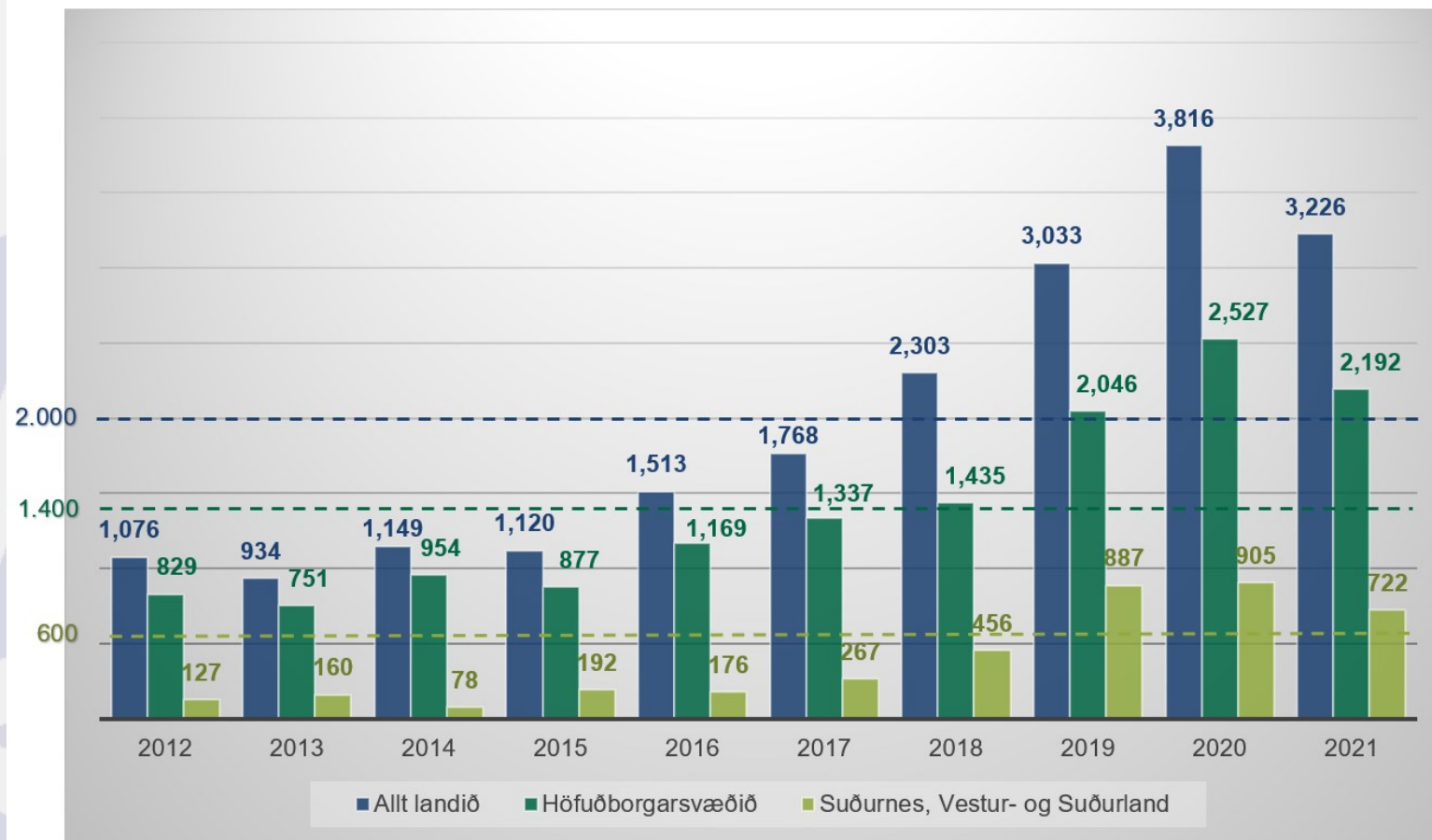
Mynd úr minnisblaði VSÓ. Strikalínurnar sýna langtíma meðalfólksfjölgun. Bláa súluritið sýnir landið allt, rauða höfuðborgarsvæðið og ljósgræna nærliggjandi landshluta.

Fólk sækir í höfuðborgarsvæðið

Hlutfall íbúa af landinu öllu, þróun frá aldamótum

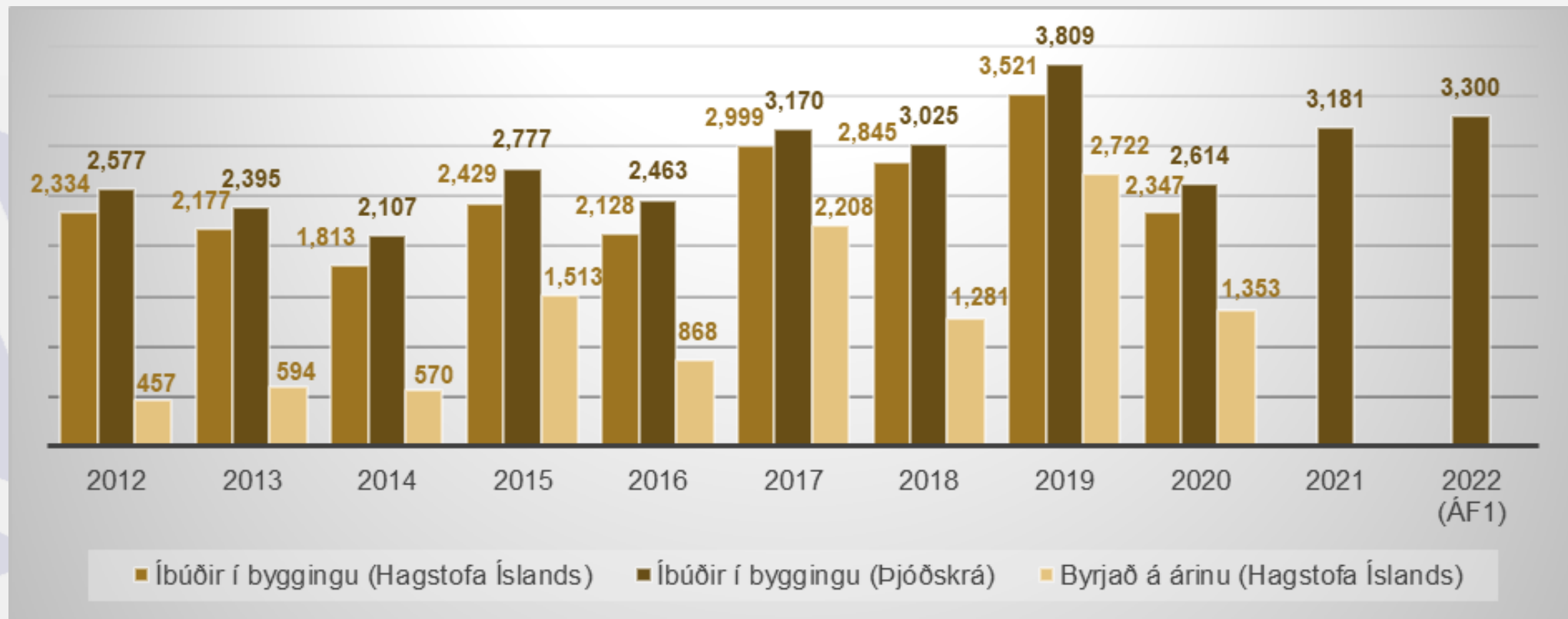


Fjöldi fullgerðra íbúða 2012 – 2021



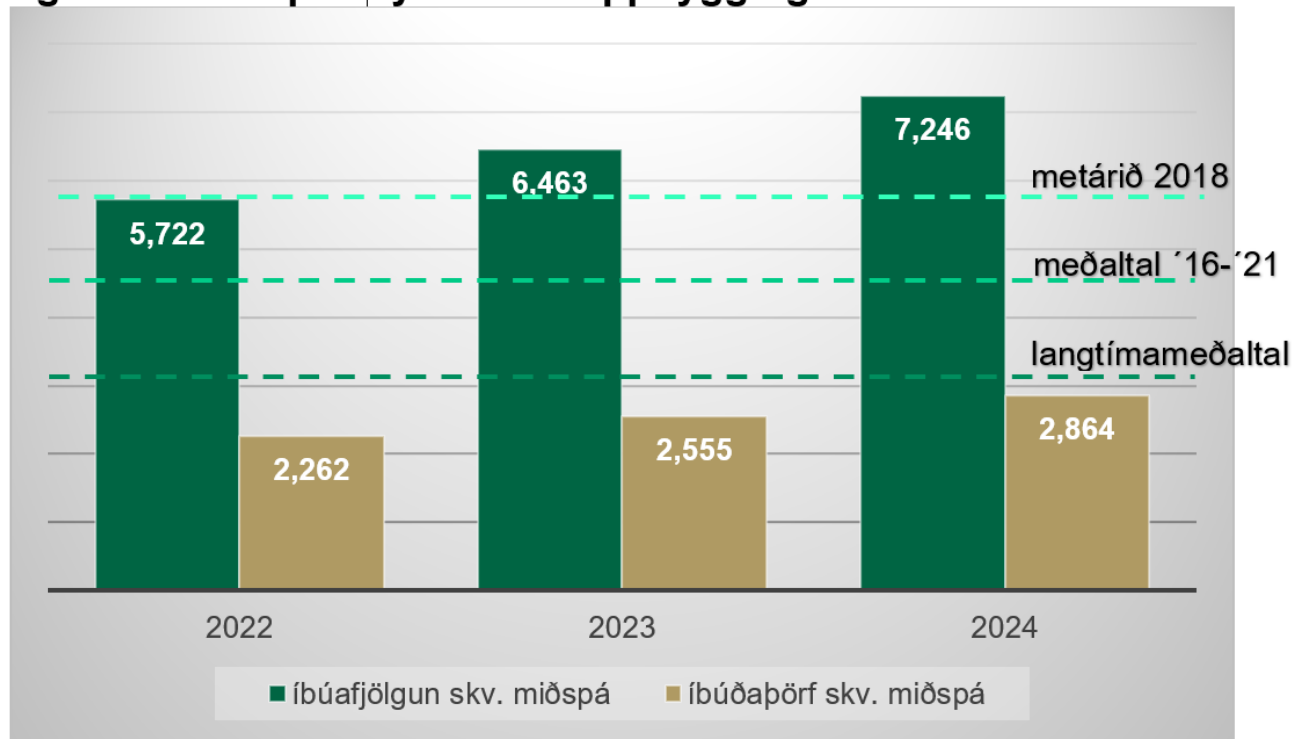
Strikalínurnar eru árleg meðalfjöldun íbúða (langtíma) fyrir landið allt (blá), höfuðborgarsvæðið (dökkgræn) og nærliggjandi landshluta (ljósgræn). Ath. að reiknað meðaltal fyrir Suðurnes, Vestur- og Suðurland nær einungöngu aftur til ársins 2006 en í hinum tilfellunum aftur til 1998.

Íbúðir í byggingu (við lok árs)



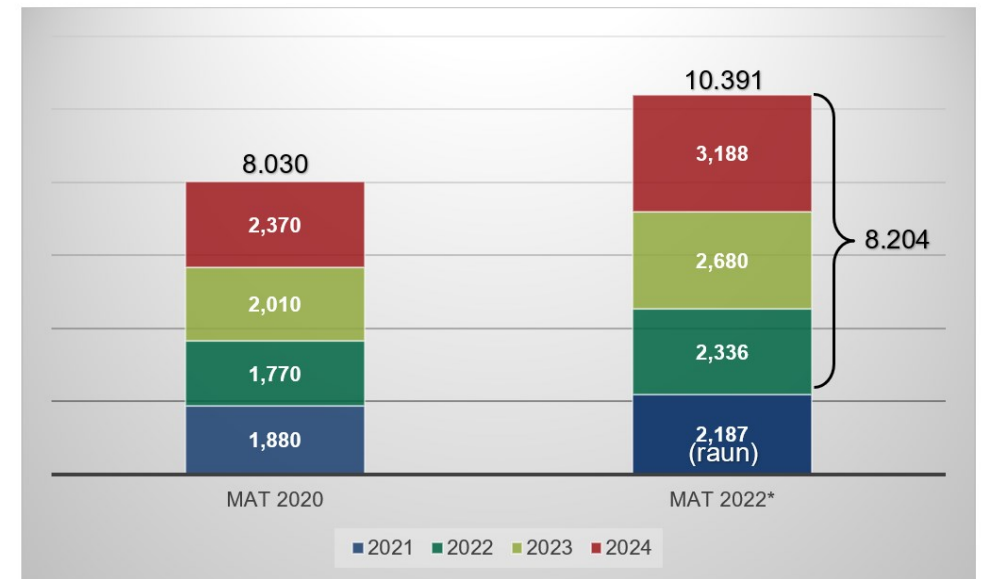
Er byggð nóg?

Áætluð fólksfjölgun 2022-2024 samkvæmt miðspá Hagstofunnar og tilsvareandi þörf fyrir íbúðauppbýggingu á ári



Strikalínurnar sýna fólksfjölgun á höfuðborgarsvæðinu: langtímameðaltal frá aldamótum (3.200 íbúar á ári), meðaltal áranna 2016-21 (4.522 íbúar á ári) og metárið 2018 (5.747 íbúar á ári).

Áætluð uppbygging fullbyggðra íbúa



* Talan fyrir árið 2021 í uppfærðu mati er raunuppbygging nýrra íbúða samkvæmt fasteignaskrá.