



Byggðarþróun Fylgirit með Höfuðborgarsvæðinu 2040.

Júní 2015

Efnisyfirlit

1	Inngangur.....	3
2	Helstu forsendur	4
3	Faghópur um byggðarþróun	5
3.1	Vaxtarmörk byggðar	8
3.2	Sjálfbært hverfi.....	10
4	Atvinnuhúsnæði.....	13
5	Hvar og hvernig vill fólk búa	14
6	Staða á fasteigna- og leigumarkaði	17
6.1	Framtíðarstaða á fasteigna- og leigumarkaði	21
7	Framtíðarhorfur	24
7.1	Þróun skipulags og byggðar.	25
	Viðauki 1, heimsóknir til sveitarfélaga vegna vinnu við byggðarþróun og samgöngur	26

Myndir

Forsíðumynd, Sverrir Ásgeirsson, Hús og skipulag ehf

Mynd 1. Skólavörðustígur, Sigmundur M Andrésson

Mynd 2. Við lönó. Þórir Gunnarsson

Mynd 3. Samgöngumiðuð umferðarþróun, SÁ og HH, H og s

Mynd 4. Afmörkun svæða, Selma Björk Reynisdóttir og HH, H og s

Mynd 5. Breytt vaxtarmörk eftir auglýsingu, Hrafnhildur Brynjólfsdóttir, Alta ehf

Mynd 6. Óbyggð svæði innan vaxtarmarka, Hrafnhildur Brynjólfsdóttir, Alta ehf

Mynd 7. Vægi kjarna, HH og SBR

Mynd 8. Menningarnótt 2014. SMA

Mynd 9. Samgöngumiðuð þróun, HH og SBR

Mynd 10. Breytileg byggð, Richard Rogers

Mynd 11. Miðborg, SMA

Mynd 12. Blönduð byggð, HH

Mynd 13. Umferðarsækin atvinnusvæði, Google earth.

Mynd 14. Fjöldi leigusamninga eftir svæðum, HB, Alta ehf

Mynd 15. Samgöngumiðuð þróunarsvæði í Malmö

Mynd 16. Vinnukort, 20 mínútna gögnufjarlægð

1 Inngangur

Vegna heildarendurskoðunar svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins var skipaður faghópur um byggðarþróun. Faghópurinn lagði grunn að stefnumótun um byggðarþróun og vaxtarmörk og í samvinnu við samgönguhóp voru mótaðar tillögur um tengingu almenningsgangna og byggðarþróunar sem skilaði sér í Höfuðborgarsvæðið 2040. Hér á eftir fer fylgirit varðandi byggðarþróun, þar sem settar eru fram ýmsar forsendur byggðarþróunar og vaxtarmarka sem fjallað var um í hópi um byggðarþróun, en ekki er talin ástæða til að gera grein fyrir í staðfestu svæðisskipulagi.

Getið er um helstu forsendur, skipun og vinnu faghóps um byggðarþróun. Leitast er við að útskýra hugtökin vaxtarmörk og sjálfbært hverfi og kynntar eru niðurstöður könnunar um hvar og hvernig fólk vill búa. Dregin er fram staða húsnæðismarkaðar varðandi kaup- og leiguhúsnæði og að varpa ljósi á framtíðarsýn byggðarþróunar og markaðar.



Mynd 1, Skólavörðustígur.

2 Helstu forsendur

Lagalegar forsendur. Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins til 2040 er hið fyrsta sem unnið er eftir gildistöku nýrra skipulagslaga nr. 123/2010¹. Þar er kveðið á um að á höfuðborgarsvæðinu skuli alltaf vera í gildi svæðisskipulag og þar verður því alltaf starfandi svæðisskipulagsnefnd. Þetta er ein af mikilvægustu breytingum frá eldri skipulagslögum og ýtir undir faglegt samhengi, árangursríkt samstarf og eftirfylgni svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins. Skýr ákvæði eru um að svæðisskipulag verði réttihærra en aðalskipulag. Í svæðisskipulagi skal setja fram stefnu varðandi byggðarþróun og þá þætti landnotkunar sem talin er þörf á að samræma vegna sameiginlegra hagsmuna sveitarfélaganna.

Í skipulagsreglugerð² er kveðið á um að í svæðisskipulagi skuli móta stefnu um **byggðarþróun og verlsunarmiðstöðvar**, samgöngur og vegakerfi, veitur, útivistarsvæði, náttúruverndarsvæði, vatnsverndarsvæði og annað sem sveitarfélögin telja ástæðu til að afmarka sameiginlega stefnu um eða samnýta, svo sem sorpvinnslustöðvar, sorpurðunarsvæði, efnistöku- og efnislosunarsvæði, hafnir og samfélagsþjónustu.



Mynd 2. Hefta lög og reglugerðir skapandi hugsun?

Í samkomulagi um svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins og lýsingu³ eru gefin skýr skilaboð um að unnið verði að sameiginlegri sýn fyrir íbúðarþróun og þjónustuframboð fyrir allt höfuðborgarsvæðið. Þá skal skilgreina og ákvarða landnotkun og samgöngur á höfuðborgarsvæðinu, með áherslu á almennings-samgöngur og með hagsmuni hjólandi og gangandi að leiðarljósi. Vinna skal sameiginlega að þróun byggðar á höfuðborgarsvæðinu og meta tengsl við nágranna-byggðir á suðvesturhorni landsins. Mótuð eru skýr markmið um að sjálfbær þróun verði ráðandi í skipulagsmálum höfuðborgarsvæðisins með blandaðri landnotkun, þéttingu byggðar og vistvænu skipulagi samgangna. Markmiðin eru í takt við markmið í 1. gr. skipulagslaga.

Metnar voru þrjár sviðsmyndir um byggðarþróun á haustmánuðum 2013, sjá umhverfismat sviðsmynda⁴. Svæðisskipulagsnefnd nýtti niðurstöður sviðsmynda-matsins við að útfæra stefnu svæðisskipulagsins. Öll þéttbýlisuppbygging verði innan vaxtarmarka höfuðborgarsvæðisins eins og þau eru skilgreind í svæðisskipulagi og mikill hluti uppbyggingar verði á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum. Gert er ráð fyrir að 66% byggðar verði á miðsvæðum og samgöngumiðuðum þróunarsvæðum.

¹ Skipulagslög nr. 123/2010 <http://www.althingi.is/lagas/138b/2010123.html>

² Skipulagsreglugerð <http://www.reqluqerd.is/interpro/dkm/WebGuard.nsf/key2/090-2013>

³ Samkomulag um svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins <http://ssh.is/svaedisskipulag/2040>

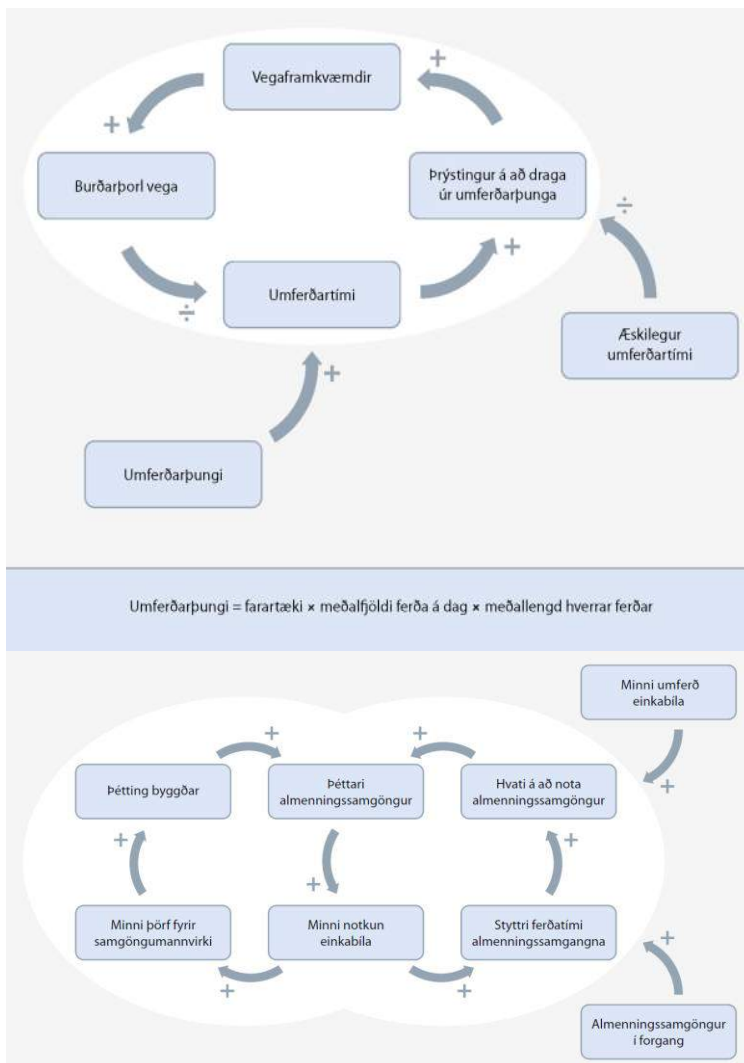
⁴ Fylgirit I-B Mat á sviðsmyndum um þróun nýrrar byggðar <http://ssh.is/svaedisskipulag/2040>

3 Faghópur um byggðarþróun

Vegna vinnu við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins var skipaður faghópur um byggðarþróun, þar sem eru fagaðilar allra þéttbýlissveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu og Skipulagsstofnunar:

Reykjavík	Haraldur Sigurðsson, verkefnisstjóri aðal- og svæðisskipulags
Kópavogur	Þóra Kjarval, arkitekt
Hafnarfjörður	Þormóður Sveinsson, arkitekt
Garðabær	Einar Ingimarsson arkitekt og skipulagsráðgjafi
Mosfellsbær	Finnur Birgisson skipulagsfulltrúi
Seltjarnarnes	Þórður Búason, skipulags- og byggingarfulltrúi
Skipulagsstofnun	Ásdís Hlökk Theodórsdóttir/Hafdís Hafliðadóttir

Á fyrsta fundi faghópsins á haustmánuðum 2013 var farið yfir helstu forsendur í samkomulagi um svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins, skipulagslögum og skipulagsreglugerð. Fjallað var um helstu áherslur þarðandi byggðarþróun og nýtingarhlutfall á höfuðborgarsvæðinu, sem er lágt miðað við borgir af sambærilegri stærð á Norðurlöndum. Rætt var um samgöngumiðaða þróun og mikilvægi þess að þetta byggð á völdum svæðum nærri biðstöðvum fyrirhugaðra hággæða almenningsgangna. Einnig var farið yfir mikilvægi þess að móta vaxtarmörk byggðar, eða línu milli þéttbýlis annars vegar og dreifbýlis og óbyggðra svæða hins vegar.



Kynntar voru lykjur sem draga upp mynd af samgöngumiðaðri þróun. Sú fyrri sýnir núverandi ástand, þar sem einkabíllinn hefur forgang miðað við aðra ferðamáta. Vaxandi umferð lengir ferðatíma og kallar á vegframtækni, umferðartími styttest tímabundið og fleiri bílar leita út í umferðina og aftur vex þörf fyrir framtækni. Þetta hringferli hefur átt sér stað víðast í vestrænni byggðarþróun á liðnum áratugum, sérstaklega eftir 1960.

Sú síðari sýnir hvernig breytingar eiga sér stað þegar almenningsgangur fá forgang í sér umferðarrými, ferðatími með almenningsgangum styttest og það hvetur til notkunar almenningsvagna. Smám saman dregur úr notkun einkabíla og þörf fyrir ný umferðarmannvirki minnkar. Þéttar byggðar nærri stoppstöðvum almenningsgangna ýtir undir aukna notkun almenningsvagna og unnt verður að auka tíðni ferða. Þörf fyrir bílastæði minnkar, byggð fær vægi umfram bílinn og hringferlið snýst við.

Mikilvægt er að almenningsgangur verði bættar í upphafi breytingaferlis og virki hvetjandi til að fólk velji þær fram yfir einkabílinn. Áhugi eykst á því að búa nærri biðstöð almenningsgangna og forsendur skapast fyrir samgöngumiðaða þróun byggðar.

Mynd 3. Samgöngumiðað þróun⁵

Kynntir voru þeir þrjú kostir, sem voru metnir út frá umhverfisáhrifum á haustmánuðum 2013.

- Óbreytt ástand, þannig að megin þunga nýbygginga verði beint út á við.
- Megin uppbyggingu beint inn á við og litlum hluta uppbyggingar út á við.
- Öllum vexti beint inn á við.

⁵ http://issuu.com/betri_borgarbragur/docs/vegager_arsk_rslur-net

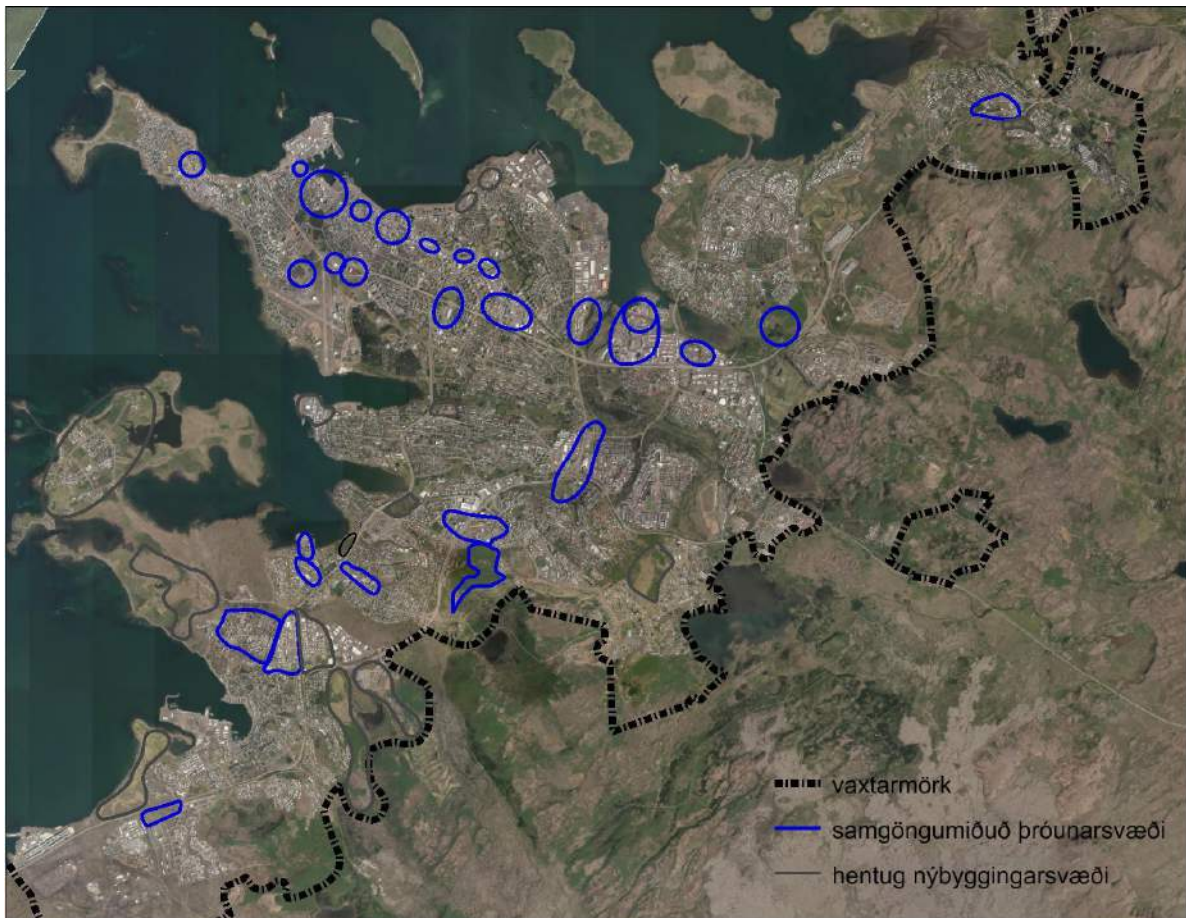
Eins og áður getur studdist svæðisskipulagsnefnd við niðurstöður sviðsmyndagreininga varðandi nánari útfærslu skipulagstillögunnar. Þannig er megin hluta uppbyggingar beint inn á við, fyrst og fremst á samgöngumiðuð þróunarsvæði. Einnig var ákveðið að móta skýr vaxtarmörk þéttbýlis sem væru bindandi.

Við áframhaldandi vinnu voru samgönguhópur og byggðarþróunarþróun boðaðir til samvinnufunda. Leitast var við að skilgreina svæði sem gætu hentað fyrir samgöngumiðuða þróun í tengslum við hágæða almenningssamgöngur. Þá var farið í heimsókn í öll þéttbýlissveitarfélögin og metin hugsanleg þróunarsvæði og hugmyndir heimamanna. Kynnt var að fólgin væri skuldbinding í að óska eftir tengingu við borgarlínuna og að við biðstöðvar þyrfti að gera ráð fyrir ákveðnum þéttleika byggðar. Gera þyrfti ráð fyrir blöndun byggðar íbúða og atvinnuhúsnæðis í kjörnum. Einnig voru vaxtarmörkin dregin upp í megin atriðum.⁶

Uppin voru kort með þróunarsvæðum eftir fundi með sveitarfélögum og haldinn sameiginlegur fundur faghópa um byggðarþróun og þróun samgangna. Að þessu sinni var farið yfir hugsanlega legu og tengipunkta Borgarlínunnar, en þó með þeim formerkjum að lega verði ekki sýnd á svæðisskipulagsstigi. Lega verður skilgreind síðar og útfærð á lægri skipulagsstigum.

Niðurstöður fundu faghópanna og heimsókna til þéttbýlissveitarfélaganna hjálpuðu til við að móta grunn að tillögum um byggðarþróun. Kortið á mynd 4 sýnir þau svæði sem voru merkt inn á fundum með sveitarfélögum. Á nyrðri hluta höfuðborgarsvæðisins eru sýnd svæði sem henta sem þéttbýlissvæði til samgöngumiðuðrar þróunar miðað við núverandi aðstæður. Á syðri hluta svæðisins eru bæði sýnd svæði sem styðja samgöngumiðuða þróun og einnig hentug nýbyggingarsvæði (grá lína afmarkar þau). Bláu línurnar afmarka samgöngumiðuð þróunarsvæði sem voru afmörkuð á fundum, en þau eru ekki sýnd með þessum hætti í svæðisskipulagstillögunni. Einnig voru dregin upp vaxtarmörk.

Útlína byggðar er í samræmi við vaxtarmörk í staðfestu svæðisskipulagi. Línan þróaðist og breyttist lítillega við vinnslu skipulagstillögunnar og eftir auglýsingu, t.d. vegna endurskoðunar vatnsverndar og vegna athugasemda á auglýsingartíma.



Mynd 4. Afmörkun svæða samkvæmt afmörkun vinnuhópa um byggðarþróun og samgöngur. Vaxtarmörk samkvæmt svæðisskipulagi til staðfestingar.

⁶ Sjá fundargerðir frá heimsóknum í sveitarfélögin í viðauka 1.

Á fundi með faghópi um byggðarþróun var farið yfir helstu áskoranir og rætt um hugsanlegar lausnir:

Helstu áskoranir varðandi byggðarþróun	Hugsanlegar lausnir
Fjölgun um 70 þús. íbúa á skipulagstímabilinu.	Valið var að beina megin hluta byggðarþróunar á samgöngumiðuð þéttingarsvæði.
Fjölgun starfa um 40 þús. á skipulagstímabilinu (frekar hátt hlutfall, gert er ráð fyrir að hluti af íbúum á Hvítá/Hvítá svæðinu sækji vinnu á höfuðborgarsvæðinu).	Staðsetning starfa, skilgreina atvinnu- og þjónustusvæði og blönduð þéttingarsvæði. Sjá fylgirit III Þróun og framreikningur íbúa á höfuðborgarsvæðinu. Gert er ráð fyrir að fjölga þurfi störfum vegna íbúa um 25-37 þúsund á skipulagstímabilinu. ⁷
Fjölgun ferðamanna.	Urræði vegna fjölgunar. Fleiri hótél á höfuðborgarsvæðinu? Offjölgun gistirýmis í miðborg? Samgöngulegt að hafa hótél víðar.
Breytt aldurssamsetning, hlutfallsleg fjölgun eldri borgara.	Kallar á fjölgun íbúða fyrir aldraða. Þjóa þarf meiri sveigjanleika í húsnæði. Fjölbreytni fyrir aldraða sem njóta góðrar heilsu.
Fullnægja þörf fyrir hagkvæmt leiguhúsnæði.	Meta mismunandi leiðir, búsetuíbúðir, leigufélög.
Fjölbreytilegar fjölskyldur, helgarforeldrar.	Sveigjanlegt íbúðarhúsnæði. Færanleg herbergi, tengist íbúðum til skiptis.
Minnkandi fjölskyldustærð.	Hlutfallsleg fjölgun lítilla íbúða.
Lítill eða engin náttúruleg fjölgun íbúa eftir miðja öldina.	Nota tækifærið meðan okkur fjölgar til að móta gott borgarumhverfi sem er samkeppnisfært á alþjóðlegan mælikvarða.
Um 9% íbúa á höfuðborgarsvæðinu eru innflytjendur.	Innflytjendur gætu komið í veg fyrir stöðnun íbúafjölda. Stuðla að blöndun búsetu.
Samgöngur og flutningar fyrir aukinn fjölda. Breytingar á ferðamynstri.	Í samkomulagi er gert ráð fyrir áherslu á almenningsamgöngur og umferð hjólandi og gangandi umfram það sem verið hefur. Borgarlínan þróuð.
Móta gæða byggð miðað við vistvæna þróun.	Samgöngumiðuð þróun, staðsetning nýrra íbúða og atvinnusvæða við Borgarlínuna.
Blönduð byggð styðji við nýsköpun í atvinnulífi.	Skapa gott og fallegt umhverfi þar sem flestir njóti góðrar þjónustu innan göngufjarlægðar.
Umhverfi og útivist.	Stuðla að samveru og bættri lýðheilsu.
Vernda byggingararfinn.	Fella byggð að byggingararfi þrátt fyrir þéttingu.
Stuðla að jafnvægi í þróun byggðar.	Draga úr sveiflum, minnka líkur á atvinnuleysi.
Móta tæki sem tryggja eftirfylgni svæðisskipulags og/eða upplýsingar um breytta þróun.	Meta hvort frávík eru til góðs eða ekki.

Tillaga svæðisskipulags var kynnt faghópum þann 3. apríl 2014 og var almenn ánægja með heildarstefnu í svæðisskipulagstillögunni. Megin þunga uppbyggingar er beint að samgöngumiðuðum þróunarsvæðum og miðsvæðum, þar sem verði hátt þjónustustig almenningsamgangna og öll uppbygging verði innan vaxtarmarka. Lögð verði áhersla á hágæða almenningsamgöngur, borgarlínu, sem þjóni helstu mið- og þróunarsvæðum. Með samgöngumiðaðri blandaðri uppbyggingu, verður sveitarfélögum gert kleift að veita nýjum íbúum og störfum viðtöku án þess að álag á stofnvegakerfi höfuðborgarsvæðisins aukist að ráði. Bóðið verði upp á blöndun byggðar og fjölbreytta íbúðarkosti nærri atvinnutækifærum og þjónustu og í tengslum við hágæða almenningsamgöngur. Með því gæti myndast skemmtilegur borgarbragur með iðandi mannlífi og skjólgóðri byggð íbúða og atvinnuhúsnæðis, þar sem fólk er í forgrunni og vægi einkabílsins minnkar.

Tillaga að fylgiriti var kynnt fyrir faghópi um byggðarþróun á fundi 20. júní 2014. Eftir fundinn voru gerðar óverulegar breytingar á fylgiritinu vegna gagnlegra athugasemda. Orðalagi var breytt á nokkrum stöðum og leitast var við að skýra ýmis hugtök, stærðir og þéttleika betur. Einnig var farið yfir áherslur varðandi framtíðarhorfur og áherslum breytt.

⁷ Fylgirit 3 Þróun og framreikningur íbúa á höfuðborgarsvæðinu bls. 34 <http://ssh.is/svaedisskipulag/2040>

3.1 Vaxtarmörk byggðar

Vaxtarmörk eru bindandi og verði öll uppbygging í þéttbýli innan þeirra.

Þegar forsendur voru metnar varðandi væntanlega fólksfjölgun og óbyggt land á höfuðborgarsvæðinu, varð ljóst að hvorki er unnt eða æskilegt að halda áfram að dreifa byggð með sama hætti og gert hefur verið síðustu áratugin. Lítið land er eftir án takmarkana, þar er t.d. um vatnsvernd, náttúruvernd, friðun og græna trefillinn að ræða og þynningarsvæði við álver. Hæð lands er einnig takmarkandi, en það er markmið að byggð verði að sem mestu leyti undir 100 m hæð yfir sjávarmáli og ekki of nærri sjávarmáli. Öll sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu voru sammála um að skilgreina vaxtarmörk og stuðla að aukinni sjálfbærni í byggðarþróun á höfuðborgarsvæðinu.

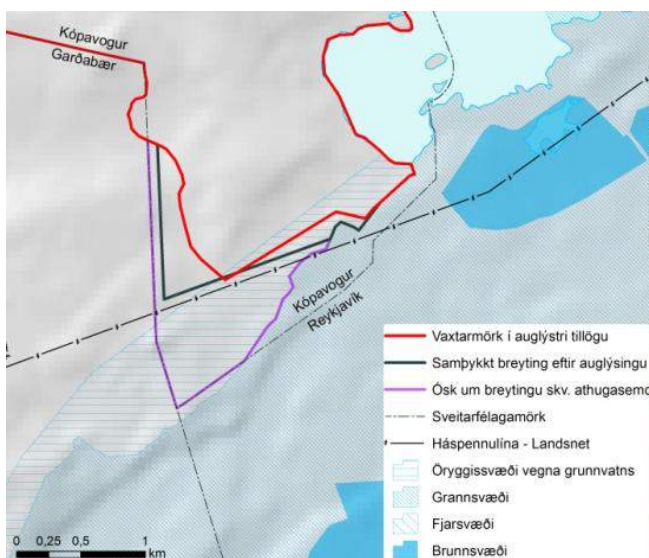
Vaxtarmörk eru útlínur byggðar í þéttbýli. Innan línunnar verði borgarbyggð, íbúðir, verslun og þjónusta, iðnaður og annað sem tilheyrir borgarumhverfi auk útivistarsvæða. Utan markanna verði t.d. vatnsverndarsvæði og önnur verndarsvæði, stærri útivistarsvæði, landbúnaður, frístundabyggð, óbyggð svæði og annað sem tilheyrir strjálbýli. Vaxtarmörkum er ætlað að draga skýr skil milli þéttbýlis og dreifbýlis og stuðla að sjálfbærri byggð innan marka og varðveislu náttúrusvæða og landbúnaðarlands utan marka. Almennt eru vaxtarmörkin 50 m breitt belti þar sem þéttbýli og dreifbýli mætast. Þetta á þó ekki við ef þau skil miðast við takmarkandi landnotkun s.s. vatnsvernd eða aðra friðun. Í slíkum tilvikum ráða skil takmarkandi landnotkunar.

Ef koma fram óskir um breytingu á vaxtarmörkum þarf að fara fram breyting á svæðisskipulagi. Mikilvægt er að öll sveitarfélögin hefjist strax handa við að beina megin þunga uppbyggingar inn á þéttingarsvæði á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum og miðsvæðum. Það getur dregið úr þrýstingi á jaðarsvæði byggðar, stuðlað að sjálfbærri þróun og hjálpað til við að móta borgarumhverfi með hágæða almenningssamgöngum. Þessi þróun þarf að eiga sér stað áður en okkur hættir að fjölga, en gert er ráð fyrir að verulega dragi úr fólksfjölgun og að upp úr miðri öldinni gæti fólksfjöldi staðnað.

Út frá niðurstöðum umhverfismats á sviðsmyndum um samgöngur sérstaklega og niðurstöðum íbúafundar um framtíð höfuðborgarsvæðisins, samþykkti svæðisskipulagsnefnd samhljóða á fundi sínum þann 17. janúar 2014 að ljúka 2. verkefnisáfangi, sviðsmyndagreiningu með þessum hætti:

„Niðurstaða umhverfismats, kostnaðar- og ábatagreiningar og íbúafundar hvetja sveitarfélögin til að beina vexti í auknum mæli inná við. Svæðisskipulagsnefnd telur þó að víkja geti þurft frá viðmiðum sviðsmynda B um vöxt út fyrir núverandi byggðarmörk þannig að tekið sé tillit til fyrirliggjandi áætlana sveitarfélaga. Við mótun nýrrar svæðisskipulagstillögu verða dregin skýr ytri vaxtarmörk höfuðborgarsvæðisins. Í þeirri vinnu er mikilvægt að styrkja sveitarfélögin til að fóstora sín sérkenni á sama tíma og unnið er að heildstæðri tengingu þeirra með samgöngu- og þróunarási.“

Þessi bókun lagði grunn að mótun stefnu um einstaka málaflokka svæðisskipulagsins í öðrum áfangi vinnunnar um vaxtarmörk, samgöngu- og þróunarása og stofnvegakerfið. Í svæðisskipulagstillögunni eru vaxtarmörk byggðarinnar því dregin utan um þegar skipulögð hverfi í aðalskipulagsáætlunum sveitarfélaganna. Farið var yfir gildandi aðalskipulag sveitarfélaganna, en Reykjavík hafði þá þegar mótað stefnu í nýju aðalskipulagi um að megin hluti allrar uppbyggingar yrði inn á við. Í umsógn umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkur var gerð



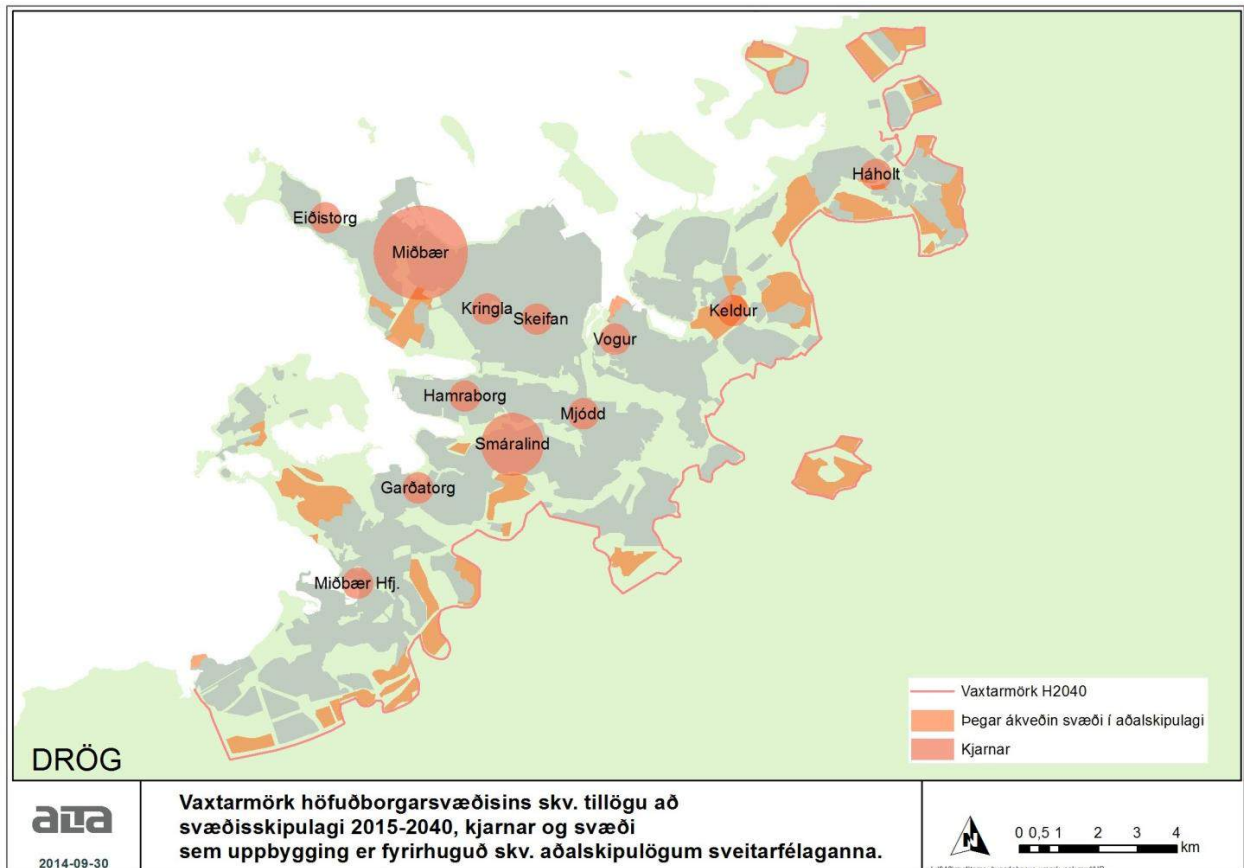
Mynd 5.

athugasemd á meðan tillaga var kynnt á vinnslustigi og óskað eftir að vaxtarmörk norðan við hverfið í Úlfarsárdal yrðu utar en skilgreind byggðarsvæði í nýstaðfestu aðalskipulagi Reykjavíkur. Önnur sveitarfélög vildu almennt stefna að þrengri vaxtarmörkum en gert var ráð fyrir í eldri skipulagsáætlunum og tók t.d. Hafnarfjörður slík sjónarmið inn við endurskoðun aðalskipulags Hafnarfjarðar. Áður en tillagan var sett í formlega auglýsingu voru vaxtarmörkin rýnd í öllum sveitarfélögum. Sú rýni leiddi til lítilsháttar tilfærsla til samræmingar við aðalskipulag og aðrar áherslur aðildarsveitarfélaganna. Í þeirri rýni var einnig gengið frá legu vaxtarmarka í Vatnsendahlíð í Kópavogi með hliðsjón að tillögu um breytingar á vatnsverndarmörkum.

Á auglýsingartíma svæðisskipulagstillögunnar barst athugasemd frá ábúanda Vatnsendahlíðar.

Í athugasemdinni var lagt til að vaxtarmörkin við Vatnsendahlíð lægju á sveitarfélagsmörkum Kópavogs, Garðabæjar og Reykjavíkur og meðfram grannsvæði vatnsverndar. Þessi athugasemd var afgreidd þannig að vaxtarmörk við Vatnsendahlíð eru miðuð við mörk öryggissvæðis vatnsverndar og helgunarsvæði háspennulínu sem liggur um svæðið. Einnig var ákveðið að vaxtarmörk væru ekki nær sveitarfélagsmörkum en svo, að rými verði fyrir grunnkerfi útivistar, svo sem göngustíga, hjólastíga og reiðleiðir, sjá mynd 5.

Vaxtarmörk eru mikilvæg, en innan þeirra er svigrúm fyrir all nokkra uppbyggingu á ósnortnu landi. Í umhverfisskýrslu er bent á að uppbygging á slíkum svæðum hefur neikvæð áhrif á umhverfisþætti, en uppbygging sem stuðlar að þéttingu innan núverandi byggðar hefur jákvæðari áhrif. Mjög mikilvægt er að öll sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu skuldbindi sig til að beina megin hluta allrar uppbyggingar inn á við, að minnsta kosti þar til náð verður markmiðum um þéttingarsvæði sem geti staðið undir hágæða almenningssamgöngum. Sjá mynd 6.



Mynd 6. Gulbrúnu svæðin eru óbyggð svæði innan vaxtarmarka sem eru þegar afmörkuð í staðfestum aðalskipulögum sveitarfélaga.

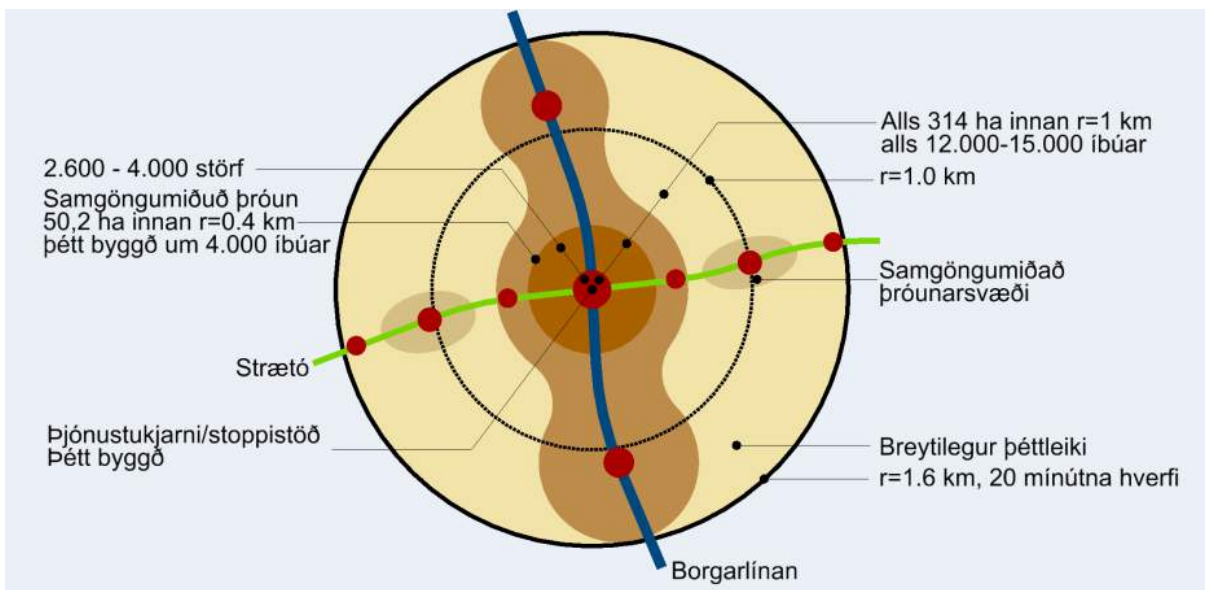
- Svæðiskjarni dafni í tengslum við stoppistöðvar Borgarlínunnar og strætó. Slíkir kjarnar þurfa að jafnaði um 9.000 til 40.000 íbúa bakland. Þar verði blönduð byggð með fjölnota húsnæði og stuðlað að fjölbreytilegu mannlífi. Auk áður nefndrar þjónustu bætist við framhaldsskóli, kirkja, fundaradstaða, fjölbreytilegur verslunarkjarni, frístunda- og listamiðstöð og stór skrudgarður eða útivistarsvæði.
- Í miðborginni er framboð af öllu því helsta sem Ísland býður upp á í þéttbýli, iðandi mannlíf og allir geta tengst hágæða almenningsamgöngum. Auk áður nefndrar þjónustu eru þar æðri menntastofnanir, sýningarsvæði, Landsspítali, almannaþjónusta, söfn, stjórnsýsla, dómkirkja, tónleikahús, Þjóðleikhús o.fl.



Mynd 8. Fjölmenni í miðborginni á menningarnótt 2014.

Almennt er gert ráð fyrir að í sjálfbæru hverfi þurfi fólk að geta fengið nauðsynlega þjónustu innan göngufjarlægðar. Í Bandaríkjunum og Englandi er oft talað um 20 mínútna hverfið (ca 1.600 m radíus) og að í slíku hverfi sé all fjölbreytileg þjónusta.

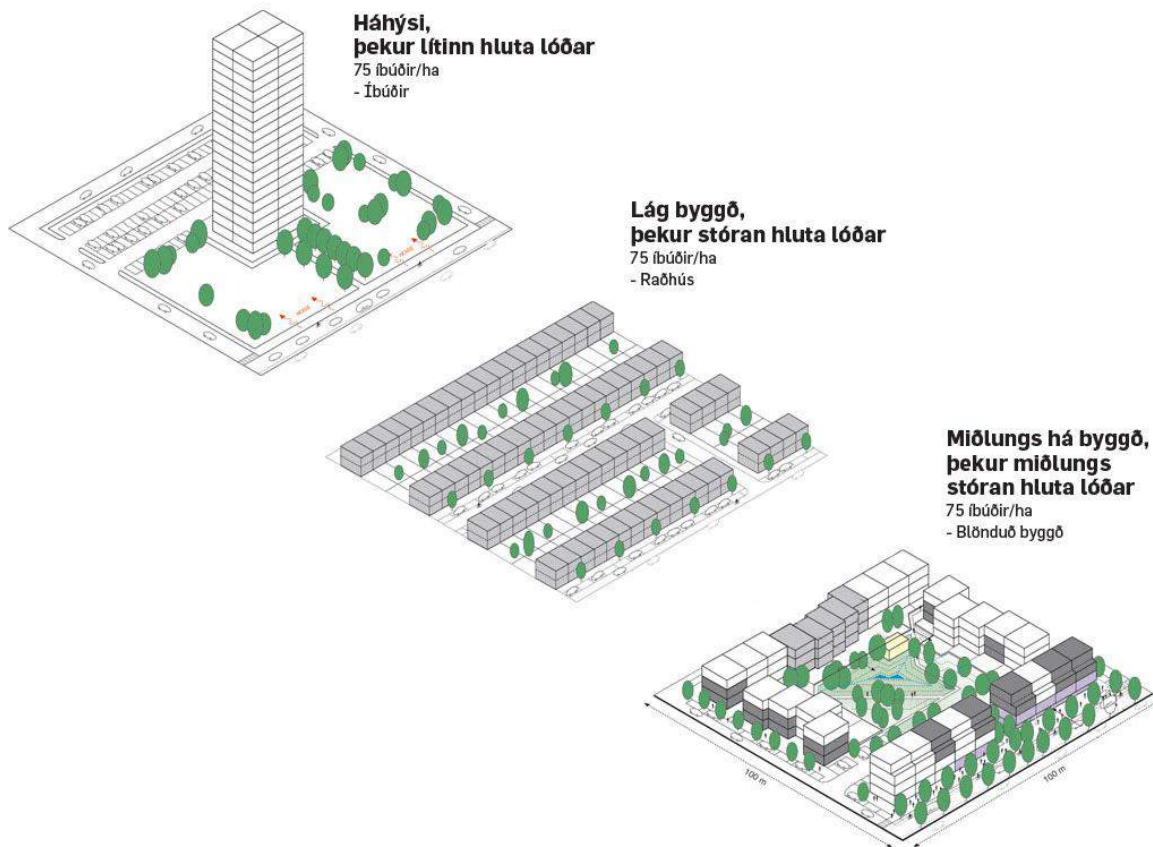
Á Norðurlöndum er oft miðað við að á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum sé mikill þéttleiki innan 5 mínútna göngufjarlægðar (ca 400 m radíus) frá þjónustukjarna og stoppistöð. Á því svæði er mikið um atvinnutækifæri og þetta íbúðarbyggð. Samgöngumiðaður þróunarsvæði myndast meðfram Borgarlínunni og þar er þétt byggð, sérstaklega við stoppistöðvar. Samgöngumiðuð þróunarsvæði verða til þegar valið er að hafa stoppistöð á svæðum sem búa yfir möguleikum á þróun. Utan þeirra svæða er gert ráð fyrir að byggð geti verið dreifðari og þar er fyrst og fremst íbúðarbyggð og sú nærþjónusta sem er nauðsynleg fyrir íbúa innan hverfis. Næst kjarna má búast við fjölbreytilegri þjónustu innan 5 mínútna göngufjarlægðar og því fjær kjarna sem fólk býr, því lengri gönguleið verður í fjölbreytilega þjónustu.



Mynd 9. Skýringamynd, samgöngumiðuð þróun.

Þéttleiki byggðar verði breytilegur á mismunandi svæðum á höfuðborgarsvæðinu. Í miðborginni er eðlilegt að gera ráð fyrir um eða yfir 75 íbúðum/ha og fjölmenni á tyllidögum, í kjörnum um 50-75 íbúðum/ha og á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum um 40-60 íbúðum/ha. Þarna er átt við heildar nýtingu og íbúðum fækkar sem svarar til þess atvinnuhúsnæðis sem er á viðkomandi svæði. Gert er ráð fyrir minni þéttleika á svæðum sem merkt eru með breytilegum þéttleika. Ef miðað er við að meðalstærð íbúða verði 100 m², samsvara 75 íbúðir/ha nýtingarhlutfalli 0.75 á viðkomandi reit.

Í Höfuðborgarsvæðinu 2040 er gert ráð fyrir að á þéttum svæðum verði fjölbreytileg blönduð byggð og að yfirbragð byggðar verði skjólmyndandi og fjölbreytilegt.



Mynd 10, Richard Rogers hefur sýnt mismunandi byggð á myndrænan hátt, en í öllum dæmum á myndinni er sama nýting lands, nýtingarhlutfall er 0,75.¹⁰

Á mynd 10 er háhýsi efst, sem þekur lítinn hluta landsins, en umhverfis háhýsi myndast miklir vindhvirflar. Auk þess verða slagskuggar langir. Háhýsabyggð hentar því illa í okkar vindasama veðurfari, þar sem sól er lágt á lofti.

Þá er lág einsleit byggð sem þekur mikinn hluta landsins og hús hafa sér garða. Þetta byggðarmynstur hentar fyrir raðhús og tveggja hæða fjölbýlishús. Skuggar eru stuttir og sólmegin húsa getur verið allt annað veðurfar en norðan þeirra í norðlægum áttum. Viss hættu er á vindstreng milli húsa, en hægt er að dempa vindinn með gróðri.

Neðst er nokkuð lág og fjölbreytileg blönduð byggð, sem myndar skjólgott sameignilegt útivistarsvæði. Þetta dæmi er í samræmi við þá stefnu sem er mótuð í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðissins varðandi þétt svæði. Byggðin er blönduð, þar er atvinnuhúsnæði t.d. fyrir verslanir og skrifstofur, opinber þjónusta og fjölbreytilegar gerðir borgaribúða.

¹⁰ Richard Rogers <http://www.richardrogers.co.uk/render.aspx?siteID=1&navIDs=1,4,25,55&showImages=detail&imageID=3362&showParent=true>

4 Atvinnuhúsnæði

Á fyrsta fundi faghóps um byggðarþróun var kynnt kortlagning núverandi stöðu varðandi miðborg Reykjavíkur, miðbæi sveitarfélaga, verslunarmiðstöðvar, þjónustukjarna og bílmiðuð verslunarsvæði („big box“). Æskilegt er að atvinnuhúsnæði verði flokkað í þrjá flokka varðandi stærðir og gerð, út frá mismunandi legu þess, þó slíkt sé ekki staðfest í svæðisskipulaginu. Svæðin verði mis þétt, en nýtingarhlutfall á lóð er heildargólfloötur deilt með lóðarstærð.

Miðsækin atvinnustarfssemi.

Einkenni:

- Þétt byggð á miðlægum svæðum, t.d. Skólavörðustígur.
- Góð tengsl við hágæða almenningssamgöngur.
- Í göngu- og hjólaflarlægð frá mörgum íbúum.

Stefnumörkun:

- Nýtingarhlutfall um og yfir 0.75.
- Fingert, skjólmyndandi byggðarmynstur.
- Lítið framboð bílastæða.
- Mikið framboð hjólastæða.
- Góð aðkoma gangandi.



Fjölbreytileg atvinnustarfssemi.

Einkenni:

- Miðlungs þétt byggð á blönduðum svæðum, t.d. Skipholt.
- Góð tengsl við almenningssamgöngur.
- Vel staðsett út frá borgarmynstri og aðgengi.

Stefnumörkun:

- Nýtingarhlutfall almennt um 0.5-0.75.
- Getur hentað fyrir litla verslunarkjarna og frekar fingert atvinnuhúsnæði.
- Miðlungs framboð bílastæða.
- Mikið framboð hjólastæða og góð aðkoma gangandi.



Plássfrek bílmiðuð atvinnustarfssemi.

Einkenni:

- Atvinnustarfssemi sem kallar á mikla vöruflytninga, t.d. Kaupþún.
- Tengsl við almenningssamgöngur.
- Staðsett á jaðarsvæðum við aðal umferðaræðar og flutningsleiðir.

Stefnumörkun:

- Breytilegt nýtingarhlutfall, almennt lágt, eða um 0.2.
- Mikið framboð bílastæða.
- Fáir íbúar í hjóla- og göngufæri.

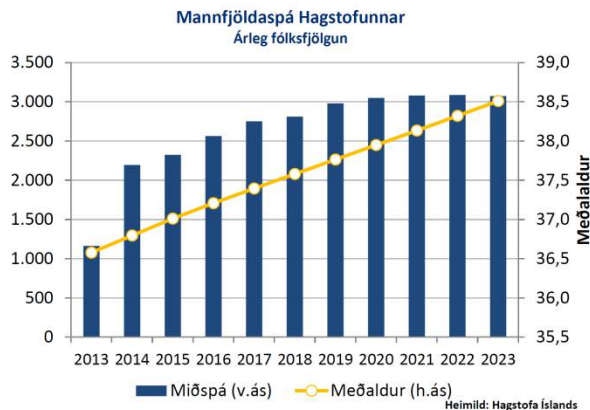


Myndir 11, 12 og 13.

5 Hvar og hvernig vill fólk búa

Mikilvægt er að sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu tryggja að framboð lóða fyrir fjölbreytilegar íbúðagerðir og atvinnuhúsnæði standi til boða á uppbyggingar- og þróunarsvæðum. Til að stefnumörkun verði markviss er mikilvægt að greina óskir og þarfir á markaðnum. Leitast er við að gefa yfirsýn yfir stöðuna með samantekt úr slíkum könnunum.

Samkvæmt tölum frá Hagstofu Íslands¹¹ bjuggu um 64% íbúa landsins á höfuðborgarsvæðinu á fyrsta ársfjórðungi árið 2013. Í könnun sem Capacent gerði á því ári var spurt: „Hvert myndir þú helst vilja flytja næst þegar þú skiptir um húsnæði, óháð því hvort þú kaupir húsnæðið eða leigir?“ Af þeim sem tóku afstöðu vildu 74% helst búa á höfuðborgarsvæðinu. Straumurinn er því enn frá landsbyggðinni til höfuðborgarsvæðisins. Í Reykjavík bjuggu árið 2013 um 120 þúsund manns, en m.v. könnun Capacent vilja um 138 þúsund manns búa þar. Um 10 þúsund fleiri vilja búa í Kópavogi en búa þar í dag. Þá vilja 40% fleiri búa í Mosfellsbæ en gera það í dag. Ef lítið er til þess hvert fólk vill flytja sem hyggst flytja á næstu þremur árum kemur í ljós að ríflega 60% hyggur á flutninga til Reykjavíkur, ríflega 15% í Kópavog og um 10% í Hafnarfjörð.¹²



Gert er ráð fyrir að Íslendingum muni fjölga næstu árin. Auknar lífslíkur hafa einnig áhrif á að fólk sem komið er yfir miðjan aldur muni fjölga. Gert er ráð fyrir að meðalaldur hækki um 3 ár á næstu 10 árum og verði á árinu 2023 um 38,5 ár.

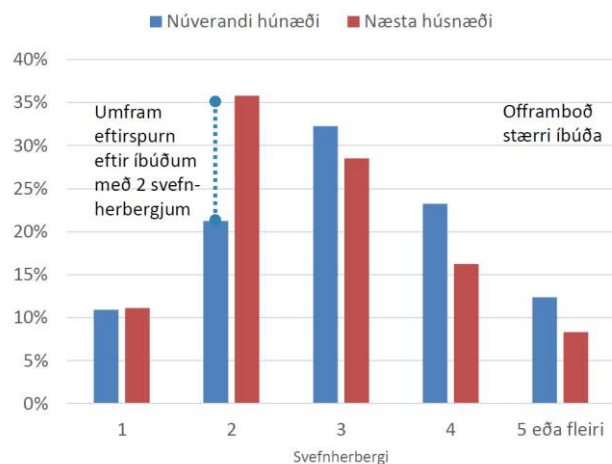
Hagstofan gerir ráð fyrir að í aldurshópnum 20-40 ára verði minni fjölgun á sama tímabili en í hópi aldraðra.

Eldra fólk hefur aðrar þarfir og almennt meiri kaupgetu en yngra fólk. Þegar börnin eru flutt að heiman er komin forsenda fyrir því að minnka við sig húsnæði og framboð af sérþýli eykst.

Með minnkandi fjölskyldustærð og færri íbúum í hverri íbúð, þarf fleiri og minni nýjar íbúðir til að anna eftirspurn. Árið 1998 voru 2,65 íbúar á hverja íbúð en 2,5 árið 2013. Nú er eftirspurn eftir íbúðum sem eru með einu eða tveimur svefnherbergjum og minni en 120 m² að stærð meiri en framboð. Eftirspurn eftir íbúðum sem eru 150 m² og stærri er hins vegar minni en framboð.

Landráð sf gerði könnun á húsnæðis- og búsetuóskum borgarbúa 2013 fyrir Reykjavíkurborg og rannsóknarhópin Betri borgarbrag¹³.

Sambærileg könnun var gerð árin 2007 og 2003. Í könnuninni 2013 kemur fram að hlutfallslega flestir svarendur vildu helst búa í vesturhluta borgarinnar, miðbæ og nærliggjandi hverfum, borið saman við núverandi búsetu. Úthverfi eins og Breiðholt og Grafarvogur virðast ekki mjög vinsæl. Um helmingur svarenda bjóst við að flytja og skipta um húsnæði innan fimm ára. Um 87% reiknuðu með að flytja innan borgarinnar þar af um helmingur innan sama hverfis.



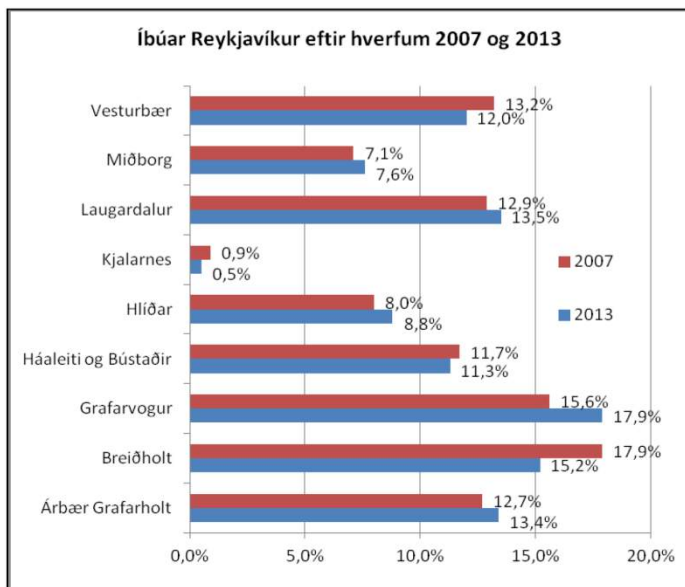
Eins og í fyrri könnunum voru svarendur spurðir hvert af fyrirhuguðum nýbyggingasvæðum borgarinnar hugnaðist þeim best til búsetu. Vinsælustu nýbyggingasvæðin 2013 voru miðborgin og Vatnsmýrin og hafa vinsældir miðborgarinnar vaxið umtalsvert frá könnun 2007, en Vatnsmýrin stendur í stað. Aðrir sambærilegir kostir hafa dalað nokkuð frá könnuninni 2007.

Í könnun Landráðs sf frá árinu 2007 var spurt um líkindi þess að svarendur flyttu innan 5 ára. Þá töldu 49% svarenda að þeir myndu flytja innan 5 ára, þannig að áætlanir borgarbúa um að flytja og skipta um húsnæði virðast svipaðar 2013 og 2007.

¹¹ Hagstofa Íslands, mannfjöldi <http://hagstofan.is/Hagtolar/Mannfjoldi>

¹² Reykjavíkurborg Greining á fasteignamarkaði í Reykjavík 2013/2014, Capacent http://reykjavik.is/sites/default/files/skyrsla_capacent_um_fasteignamarkadinn_unnin_fyrir_reykjavikurborg.pdf

¹³ Könnun á húsnæðis- og búsetuóskum borgarbúa 2013 unnin fyrir Betri borgarbrag og Reykjavíkurborg Landráð 3013 <http://bbb.is/>



Hlutfallslega flestir kjósa að búa áfram í sama hverfi t.d. 84% Vesturbæinga (hæsta hlutfall) og 53% Breiðhyltinga (lægsta hlutfall). Samkvæmt gögnum Hagstofu er ekki óalgennt að 15% - 20% fólks flytji árlega.

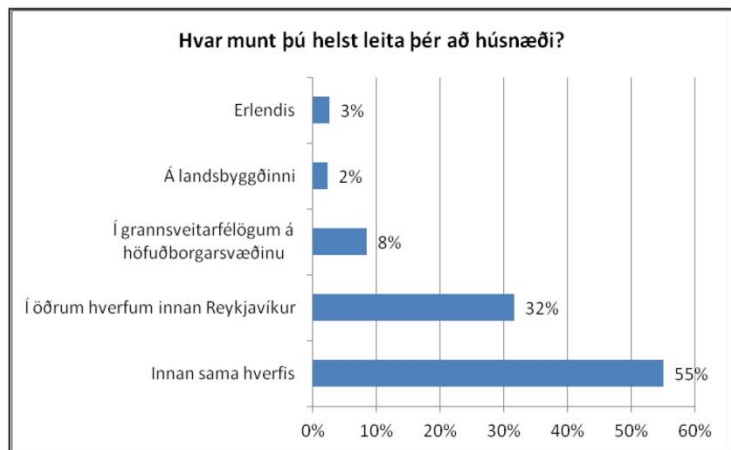
Um 55% svarenda reikna með að leita sér að nýju húsnæði innan sama hverfis og 32% í öðrum hverfum í Reykjavík. Um 87% svarenda segist því leita að nýju húsnæði innan borgarmarka. Þá segjast 8% munu helst leita að nýju húsnæði í grannsvæitarfélögum Reykjavíkur á höfuðborgarsvæðinu, 2% á landsbyggðinni og 3% erlendis. Ástæður búsetuskipta eru hefðbundnar ýmist að stækka eða minnka við sig húsnæði eða að stofna heimili. Um 20% völdu annað.

Niðurstöður könnunarinnar 2013 um búsetuóskir eftir hverfum er almennt í samræmi við þá þróun sem kemur fram í fyrri

könnunum árin 2003 og 2007. Í þeim er hlutfall þeirra sem kjósa helst að búa í eldri hverfum borgarinnar vaxandi borið saman við úthverfin sem standa í stað nema Grafarvogshverfið sem nýtur vaxandi vinsælda á þessum tíma. Hlutfallslega fleiri búa í úthverfum en kjósa að búa þar.

Frá þessari almennu þróun eru umtalsverð frávik. Þannig eru vinsældir Vesturbæjarinnar og Háleitis- og Bústaðahverfis að minnka. Hlutfall þeirra sem kjósa að búa í Vesturbæ hefur lækkað frá 18% árið 2003 í 12% árið 2013, þó hlutfallslega fleiri kjósi að búa þar en eiga þar heimili árið 2013. Mjög hátt fasteignaverð í Vesturbænum getur líklega skýrt þessa þróun að hluta.

Búsetuóskir eru mismunandi eftir félagshópum. Þannig kys um fjórðungur svarenda á aldrinum 18 – 29 ára að búa í miðborginni og Laugardalurinn höfðar mest til fólks á miðjum aldri. Grafarvogur höfðar jafnt til allra aldurshópa. Vinsældir eldri hverfa vaxa með auknum tekjum.

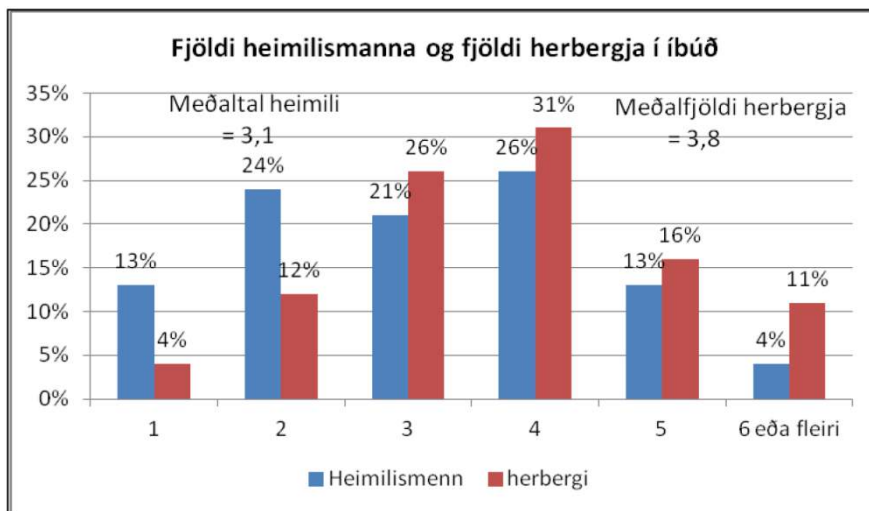


Val á hverfi segir mikið til um það hvernig fólk vill búa. Að sjálfsögðu koma margir þættir til álitna þegar fólk velur sér borgarhverfi til búsetu. Úr áður nefndri könnun Landráðs sf mátti merkja við allt að 5 kosti fyrir álitlegt hverfi í könnuninni. Samkvæmt svörum velja lang flestir fríðsælt hverfi og að stutt sé í verslun og þjónustu eða nær 60% svarenda. Næst koma atriði eins og góðir skólar, gott stígakkerfi, öryggi barna og annarra vegfarenda, löggæsla og nálægð við útivistarsvæði og miðborgina.

Um þriðjungur svarenda kaus hverfi með blönduðum húsaágerðum svipað og Fossvogshverfi. Næst komu þrjár kostir sem um 14% völdu þ.e. hverfi svipað og Þingholtin, Smáibúðahverfi og Grafarholt vegna nálægðar við stór útivistarsvæði. Þar næst komu Melahverfi (sambýlishús) og Stekkir (einbýlishús og raðhús). Óskir fólks eru fjölbreyttar og mótast af staðsetningu, húsaágerðum og viðhorfi til hverfa. Tiltölulega fáir velja þéttingasvæði í miðborginni, enda óvíst í huga svarenda hvernig slík byggð myndi líta út.

Svarendur leita eftir heldur minna húsnæði en þeir búa nú í. Um fjórðungur reiknar með að leita eftir einhverju formi af leiguhúsnæði og þrjár fjórðu hlutar að kaupa íbúð. Flesta dreymir um einbýlishús, en ef tekið er tillit til efnahags reiknar rúmlega helmingur svarenda með að þau muni flytja í íbúð í fjölbýlishúsi. Helst töldu menn að vantaði lægri fjölbýlishús í borginni.

Fjöldi heimilismanna á heimilum svarenda er 3,1 heimilismenn að meðaltali. Um 13% búa einir og á fjórðungi heimila eru tveir heimilismenn. Algengasta heimilisstærð er um 4 íbúar og á 4% heimila búa 6 manns eða fleiri. Meðalfjöldi herbergja í núverandi íbúð allra svarenda er 3,8 herbergi. Fjögurra herbergja íbúðir eru algengastar. Aðeins 4% svarenda búa í einu herbergi og 11% í 6 herbergja eða stærra húsnæði. Það mætti því ætla að þröngbýli hái ekki marga borgarbúa, enda er framboð stærra húsnæðis nú umfram eftirspurn eins og áður hefur komið fram. Miðað við stærð núverandi húsnæðis svarenda virðast margir vilja minnka við sig húsnæði. Þannig vilja hlutfallslega margir flytja í 2ja til 3ja herbergja íbúðir og fáir flytja í stórt húsnæði með fleiri en 6 herbergjum. Vinsælasta stærðin er eftir sem áður 3ja til 4ra herbergja íbúðir. Óskir um stærð næstu íbúðar er í samræmi við óskir um herbergjafjölda næstu íbúðar. Meðalstærð er um 120 m². Um 64% svarenda óska eftir íbúðum á stærðarbilinu 80 til 150 m². Um 21% vildu minni íbúð en 80 m² og 17% stærri en 150 m².



Flestir eða um þriðjungur svarenda vilja helst búa í minna fjölbýlishúsi og er það hærra hlutfall en í könnun 2007. Næst koma hæðir í sambýlishúsum og stærri fjölbýlishús um 18% hvor. Um helmingur svarenda telur því að helst vanti fjölbýlishús í borginni. Aðeins 23% svarenda nefna sérbýlishús (einbýlis-, rað- og parhús), en árið 2007 vildu 36% svarenda helst búa í sérbýli. Þessi niðurstaða 2013 er almennt nokkuð nærri núverandi húsakosti svarenda. Um 6% völdu annað og töldu að meiri fjölbreytni og nýsköpun þyrfti að vera í húsakosti borgarinnar.

Þegar spurt er um hvernig fólk geti hugsað sér sitt nærumhverfi kemur í ljós að 54% svarenda vilja að næsta íbúð sem þeir flytja í hafi annað hvort góðar svalir eða aðgang að garði. Næstu þættir með yfir 30% svörum eru, að íbúð sé fjarri umferðargötu, með sér inngang, að góð dagsbirta sé í íbúðinni og að bílastæði séu nærri íbúð. Önnur atriði eru nokkuð hefðbundin eins og t.d. gott útsýni, fallett hús og umhverfi og góð tengsl við nágretta. Í raun eru allir þessir 10 þættir mikilvægir. Svarendur voru ekki mjög hlyntir þéttingu byggðar og vildu frekar sjá þéttingu íbúðabyggðar á eldri atvinnusvæðum en í núverandi íbúðarbyggð.

Þegar kemur að spurningu um verslun og þjónustu segjast 58% svarenda sækja meirihluta daglegrar verslunar innan hverfis. Mikilvægasta þjónusta innan hverfis er lágvöruverðs matvöruverslun. Þeir þrjú þættir sem flestir velja eru: aukin verslun og þjónusta innan hverfis, aukin löggæsla eða grenndarvarsla og bætt almenningsvagnþjónusta. Aðrir mikilvægir þættir eru: meira framboð kaffihúsa og menningartilboða, bætt leik- og útivistaraðstaða og bætt öryggi barna og annarra gangandi eða hjólandi vegfarenda. Það er því á margvíslegan hátt hægt að bæta lífsgæði í hverfum borgarinnar. Svarendur töldu mikilvægast að hafa góða lágvöruverðslun með matvæli innan göngufjarlægðar frá heimili eða 65%. Yfir 50% völdu grunn- og leikskóla sem og sundlaug. Margir eða 30% til 40% velja íþróttamiðstöð/líkamsræktaraðstöðu, ýmsar sérverslanir, heilsugæslu, grendargám og almenna matvöruverslun. Fæstir merkja við kirkju og kvikmyndahús.

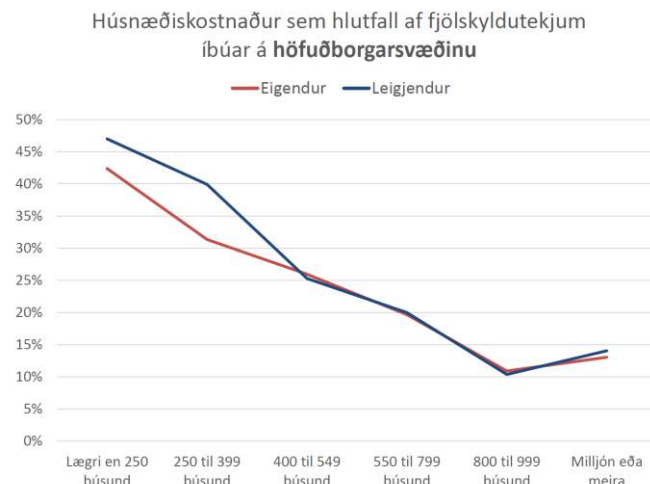
Rétt er að taka fram að spurt er í hvernig húsnæði svarendur vildu helst búa þ.e. ekki tímasett sem næsta íbúð sem þeir flytja væntanlega næst í, né hvort þeir hafi efni á slíku húsnæði. Óskir aldurshópa um það húsnæði sem þeir vildu helst búa í eru mismunandi. Athygli vekur að 68% yngsta aldurshópsins vildi helst búa í sérbýlishúsi og aðeins 9% í fjölbýlishúsi. Óskir um sérbýlishús er mest hjá svarendum á aldrinum 30 til 49 ára en er mun minni hjá elsta aldurshópnum. Tæpur fjórðungur svarenda í elsta aldurshópnum vildu gjarnan búa í fjölbýlishúsum og munu margir þeirra vilja minnka við sig húsnæði. Flestir þeirra sem nefndu annað vildu búa í „penthouse“-íbúðum. Þó er rétt að geta þess að meirihluti þeirra sem búa í sérbýli vilja helst búa í sérbýli. Yfir helmingur svarenda telur líklegast að þeir muni að teknu tilliti til núverandi efnahags flytja í íbúð í fjölbýlishúsi, heldur fleiri en 2007 og aðeins 11% nefna einbýlishús (var 16% árið 2007). Hæð í sambýlishúsi er valin af 22% svarenda og rað- eða parhús af 12% svarenda. Töluverður munur er eftir aldurshópum. Um 61% yngsta aldurshópsins nefna fjölbýli þegar tekið er mið af efnahag, en aðeins 9% þegar þeir svöruðu óbundið af efnahag.

6 Staða á fasteigna- og leigumarkaði

Í áður nefndri könnun sem Landráð sf gerði á húsnæðis- og búsetuóskum 2013 kemur fram að nokkrar breytingar á eignarhaldi á húsnæði eru frá könnun 2007. Hlutfall svarenda sem býr í eigin húsnæði hefur lækkað um 4%, frá 80% árið 2007 í 76% árið 2013. Hlutfall þeirra sem búa í leiguhúsnæði hefur hækkað um rúm 2% í rúmlega 14% og er það mjög lágt hlutfall. Samkvæmt tölum Hagstofu Íslands búa um 23% landsmanna í leiguhúsnæði.

Mikill munur er á búsetuformi eftir aldri. Hlutfall þeirra sem búa í eigin húsnæði vex hratt með aldri, hækkar frá 43% hjá þeim sem eru yngri en 29 ára í 92% hjá þeim sem eru 50 ára og eldri. Að sama skapi lækkar hlutfall leigjenda með aldri, frá 27% hjá yngsta aldurshópnum í 6% hjá elsta aldurshópnum. Rúm 3% svarenda búa við annað búsetuform, hjúkrunarheimili, sambýli o.fl. Hlutfall leigjenda er misjafnt á ólíkum svæðum, hlutfallslega flestir í miðborginni, eða 32%. Næst koma Grafarholt og Úlfarsárdalur 21% og Vesturbær 17%. Fæstir leigjendur eru í úthverfunum Árbæ, Grafarvogi og Breiðholti. Líklega hefur bankahrunið haft áhrif varðandi hátt hlutfall leigjenda í Grafarholti og Úlfarsárdal, þar sem fyrstu eigendur hafa misst húsnæðið vegna hækkana á lánum.

Þegar spurt er um óskir um búsetuform kemur í ljós að mikill meirihluti svarenda eða 74% valdi eigið húsnæði fyrir næstu íbúð og 13% almennt leiguhúsnæði. Færri svarendur höfðu hug á öðrum möguleikum, en 5% völdu kaupréttaríbúð. Hlutfall þeirra sem velja aðra kosti en að eiga sjálfir næsta húsnæði hefur hækkað nokkuð frá fyrri könnunum.



Landsmenn verja nálægt 25% ráðstöfunartekna sinna í húsnæði, sem er sambærilegt hlutfall og hjá nágrannalöndum okkar. Tekjulægri verja allt að 45% fjölskyldutekna til húsnæðis. Tekjulægri mynda jafnframt þann hóp sem helst sækir í smærri íbúðir.

Leigumarkaður er að myndast á höfuðborgarsvæðinu. Samkvæmt upplýsingum Hagstofu Íslands búa um 23% landsmanna í leiguhúsnæði samanborið við um 34% í 15 Evrópulöndum.

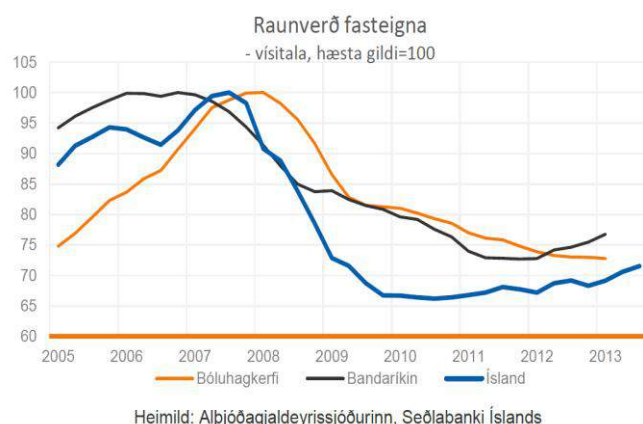
Húsnæðiskostnaður í hlutfalli af ráðstöfunartekjum byggir á samræmdri lífskjararannsókn Evrópusambandsins¹⁴.

Á heimasíðu Hagstofunnar segir um rannsóknina:

“Til húsnæðiskostnaðar teljast húsaleiga, vaxtakostnaður og verðbætur vegna lána, viðhald, viðgerðir, bruna- og fasteignatrygging, rafmagn, hiti og fasteignagjöld. Húsaleigubætur og vaxtabætur eru dregnar frá húsnæðiskostnaði áður en hlutfall hans af ráðstöfunartekjum er reiknað. Ráðstöfunartekjur eru samanlagðar heildartekjur allra heimilismanna að meðtöldum öllum félagslegum greiðslum öðrum en húsaleigu- og vaxtabótum.”

Í samantekt Arionbanka kemur fram að á árunum 2004-2008 voru byggðar fleiri íbúðir en þörf var á vegna hækkunar fasteignaverðs. Framboð jókst, en eftir að kreppan skall á, lækkaði fasteignaverð og í kjölfarið var minna byggt. Þróun fasteignaverðs er á svipuðu róli hjá okkur og öðrum ríkjum sem hafa verið að glíma við bóluhagkerfi eða fasteignaverðbólgu í aðdraganda alþjóðlegu fjármálakreppunnar.¹⁵

Á höfuðborgarsvæðinu er vorið 2014 nær alltaf hagstæðara að kaupa minni eignir en leigja þær. Ekki er alltaf hagstæðara að kaupa stærri eignir en leigja þær. Í Breiðholti er alltaf hagstæðara að kaupa íbúð en leigja, óháð stærð húsnæðis. Í öðrum hverfum á það einnig við ef til stendur að eiga húsnæðið til lengri tíma.

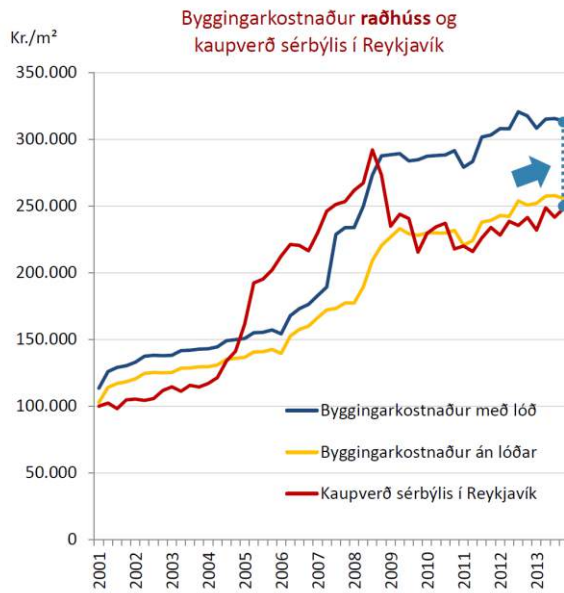
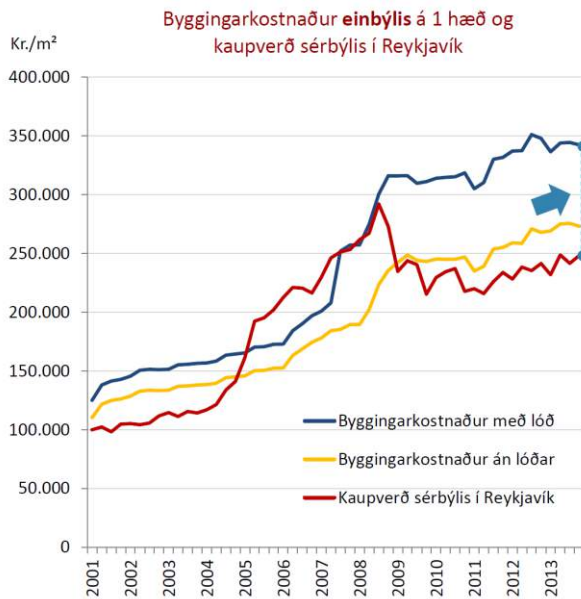


Bóluhagkerfi: Hagkerfi sem glímu við hækkun fasteignaverðs umfram 10% í aðdraganda alþjóðlegu fjármálakreppunnar og hrun þess í kjölfarið. Búlgaría, Króatía, Kýpur, Tékkland, Danmörk, Eistland, Finnland, Frakkland, Grikkland, Ísland, Írland, Ítalía, Lettland, Litháen, Malta, Holland, Nýja-Sjáland, Pólland, Rússland, Slóvakía, Suður-Afrika, Spánn, Tyrkland, Úkraína, Bretland, Bandaríkin.

¹⁴ Samræmd lífskjararannsókn Hagstofunnar <http://www.hagstofan.is/Default.aspx?q=samr%C3%A6md+l%C3%ADfsskjararanns%C3%B3k&pageid=2072>

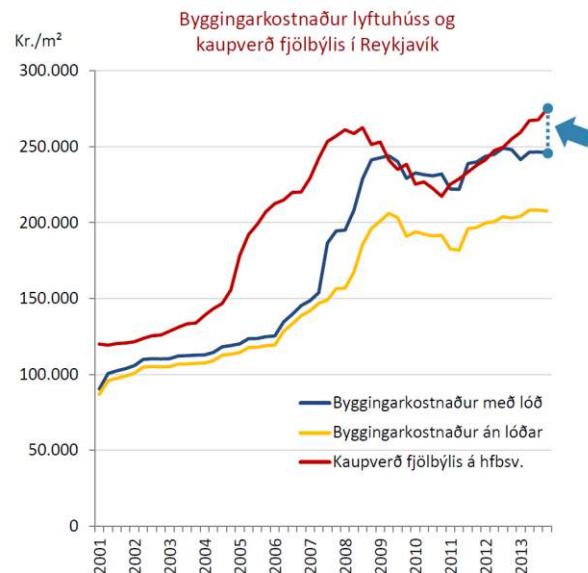
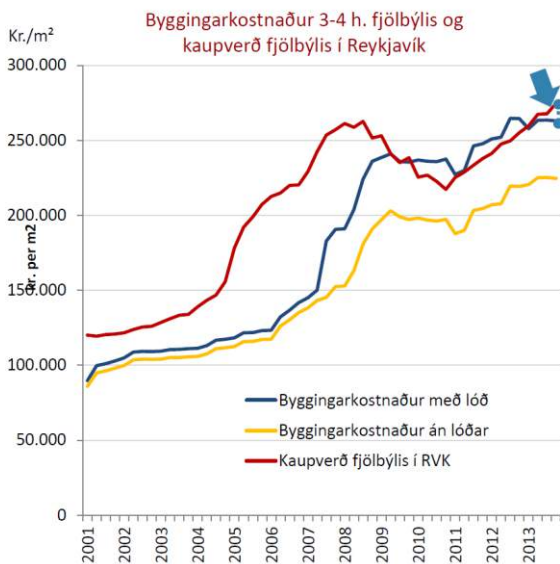
¹⁵ Greiningardeild Arionbanka, Vorleysingar eftir frostavetur: Fasteignamarkaðurinn þiðnar <https://www.arionbanki.is/library/Skrar/Greiningar/onnur-efnahagsmal/Vorleysingar%20eftir%20frostavetur-skyrsla.pdf>

Eftir hrun er gætt meiri varúðar við lánveitingar og býr nú tæpur fjórðungur þjóðarinnar í leiguhúsnæði. Kvaðir um eigið fé við íbúðakaup hafa aukist og aðgengi að lánsveðum er lakara en áður og greiðslumat varfærnara. Þetta bitnar aðallega á nýjum kaupendum og heimilum með lítið eigið fé. Í viðleitni sinni við að stofna heimili hafa einstaklingar og fjölskyldur því sótt í auknum mæli út á leigumarkaðinn. Eins og áður var nefnt, var byggt umfram þarfir í nokkur ár fyrir hrun, m.a. vegna yfirverðs á húsnæði. Samdráttur varð í nýbyggingum eftir hrun, enda var byggingarkostnaður hærri en kaupverð íbúða. Það átti enn við um sérbýli árið 2013 og má því gera ráð fyrir að áfram verði lítið byggt af íbúðum í sérbýli.



Heimildir: Byggingarkostnaður er fenginn úr byggingarlykli Hannars en kaupverð er sótt í verðsjá fasteigna hjá Þjóðskrá Íslands, www.skra.is

Miðað við samantekt Capacent¹⁶ sem kynnt var á framkvæmdaþingi Húsasmiðjunnar vorið 2014, virðist ekki vera grundvöllur fyrir verulegri uppbyggingu á sérbýli, en forsendur fyrir uppbyggingu fjölbýlis hafa styrkst með því að kaupverð er nú hærra en byggingarkostnaður í fyrsta sinn frá árinu 2009. Því er nú grundvöllur til þess að byggja fjölbýlishús.

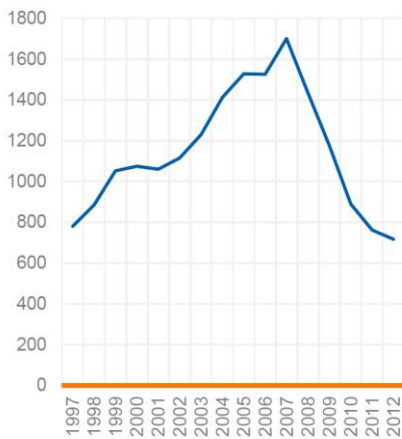


Heimildir: Byggingarkostnaður er fenginn úr byggingarlykli Hannars en kaupverð er sótt í verðsjá fasteigna hjá Þjóðskrá Íslands, www.skra.is

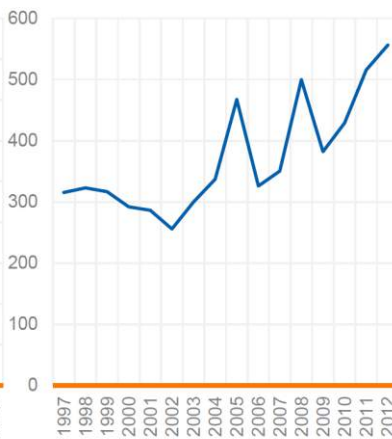
Fyrir hrun gat ungt fólk með lítinn uppsafnaðan sparnað tekið veð í húsi ættingja sinna sem höfðu umfram veðrymi, en dregið hefur úr lánveitingum út á veð í fasteign þriðja aðila eftir hrun.

¹⁶ Þróstur Sigurðsson, fjármála- og hagfræðiráðgjöf Capacent <http://www.docdroid.net/8wqr/kynning-harpa-rstur-vef.pdf.html>

Skuldir fólks 24 ára og yngri
- þús. kr. á mann á verðlagi 2012



Eigið fé fólks 24 ára og yngri
- þús. kr. á mann á verðlagi 2012



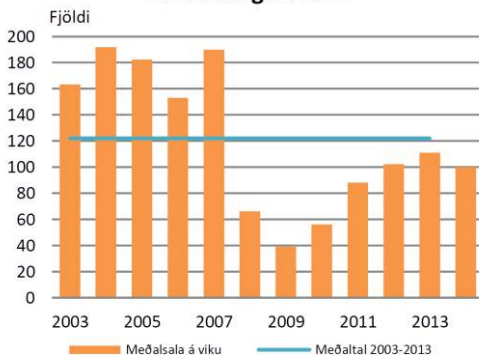
Heimild: Hagstofa Íslands

Skattskýrslur benda til þess að kaupgeta fólks 24 ára og yngri hafi sjaldan verið meiri en nú, en aðstæður á lánamarkaði benda til þess að ungt fólk þurfi meiri uppsafnaðan sparnað en áður til að festa kaup á sinni fyrstu fasteign.

Gögn úr skattskýrslum benda til þess að fólk 24 ára og yngri hafi ekki verið í jafn góðri stöðu fjárhagslega frá árinu 1997. Skuldir hópsins hafa aldrei verið jafn litlar á tímabilinu og eigið fé hópsins aldrei meira. Það nemur nú um 22,5 milljörðum, en það svarar til kaupgetu á fasteignamarkaði upp á tæplega 113 milljarða m.v. 80% lánsflutfall.

Vegna misdreifingar fjár er sennilegt að meiri hluti fólks 24 ára og yngri eigi erfitt með að festa kaup á fasteign og leitar því á leigumarkaðinn eða seinkar því að flytja að heiman. Sjaldgæfara er að ungt fólk skuldsetji sig á fasteignamarkaðnum en var fyrir nokkrum árum og það leitar á leigumarkaðinn í meiri mæli en áður.

Fjöldi seldra fasteigna á
höfuðborgarsvæði



Heimild: Þjóðskrár Íslands, Hagfræðideild

Sérfræðingahópur á vegum ríkisstjórnarinnar kynnti í lok nóvember 2013 aðgerðir til þess að lækka skuldir heimila. Þær felast annars vegar í beinum niðurfellingum um 80 ma.kr., sem dreifast yfir fjögurra ára tímabil, og hins vegar í heimild til ráðstöfunar mánaðarlegs séreignasparnaðar inn á húsnæðisskuldir.

Fasteignaverð þarf að hækka til að skapa hvata til nýbyggingar, ef ekki á að verða skortur á fasteignum. Ekki er ljóst hversu hátt fasteignaverð þarf að vera, til að fjárhagslegur hvati til nýbygginga mæti eftirspurn eftir húsnæði. Enn er nokkuð til af ókláruðum íbúðum síðan fyrir hrun og einnig nokkuð af íbúðum hjá íbúðalánasjóði og bönkum, sem þeir hafa leyst til sín. Talið er að um 200 auðar íbúðir í þeirra eigu verði ekki dragbítur á verðþróunina og til samanburðar hafa um 2000 íbúðir verið seldar hjá þessum aðilum frá hruni.

Fjöldi seldra eigna á höfuðborgarsvæðinu hefur sveiflast mikið síðustu árin fyrir og eftir hrun. Árið 2013 var sala komin nálægt meðaltali árána 2003-2013.

Í samantekt Landsbankans snemma árs 2014¹⁷ kemur fram að verð fjölbýlis hefur hækkað um nálægt 7,4% á síðustu 12 mánuðum sem felur í sér 5,8% raunverðshækkun á þeim tíma. Verð á sérþýli hefur hækkað mun minna en verð á fjölbýli á síðustu misserum. Sérþýli hefur hækkað um rúm 17% frá ársbyrjun 2011 á meðan verð á fjölbýli hefur hækkað um 26%. Raunverð á fjölbýli hefur hækkað um 4% á síðustu tveimur árum.

Sé lítið til síðustu tveggja ára er óverulegur munur á hækkun húsaleigu og kaupverðs fjölbýlis. Hvort tveggja hefur hækkað um u.þ.b. 16%. Það er því ekki hægt að sjá að leiguverð hafi að jafnaði hækkað meira en kaupverð húsnæðis undanfarin misseri samkvæmt Hagfræðideild Þjóðskrár Íslands. Hafa ber í huga að ekki er öllum leigusamningum þinglýst og hafa leigumiðlarar aðra tilfinningu fyrir stöðu leigumarkaðar, sjá umfjöllun um framtíðarhorfur á bls. 25.

Umræða hefur verið um uppkaup fasteignafélaga og sjóða á íbúðum sem ætlaðar eru til útleigu. Svo virðist sem sífellt fleiri hafi hug á að stunda útleigu húsnæðis sem atvinnustarfsemi. Á árinu 2013 voru 6% viðskipta með íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu með þeim hætti að einstaklingur seldi til fyrirtækis. Sé lítið til Reykjavíkur vestan Krínglumýrarbrautar voru 12% viðskipta með þessum hætti. Þetta er í samræmi við umræðu um að sjóðir og leigufélög leiti helst eftir húsnæði miðsvæðis.

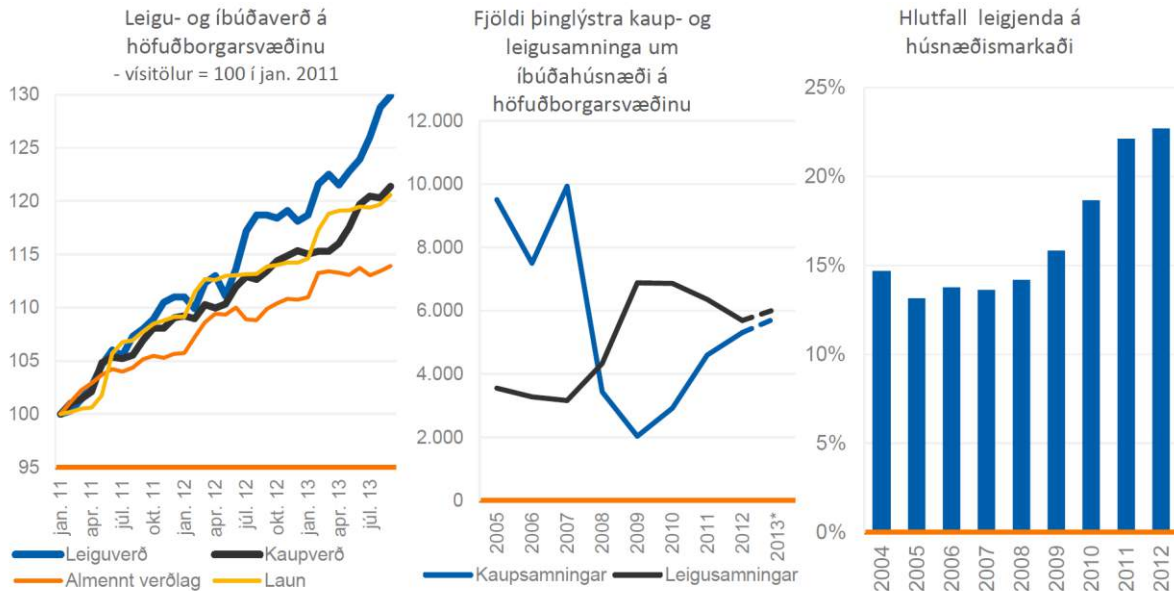
Samkvæmt skráningu Þjóðskrár Íslands¹⁸ fjölgaði leigusamningum mikið eftir hrun. Fjöldinn náði hámarki árið 2009 en hefur fækkað litillga síðan. Á sama tíma og þinglýstum leigusamningum um íbúðahúsnæði hefur farið fækkandi hefur leiguverð hækkað. Samkeppni um leiguhúsnæði hefur harðnað, fólk situr sem fastast fái það

¹⁷ Hagsjá Landsbankans [Hagsjá: Fasteignamarkaður - árið byrjar rólega](#)

¹⁸ Þjóðskrár Íslands Fjöldi þinglýstra leigusamninga <http://www.skra.is/um-okkur/frettir/fretti/?newsid=99389947-068e-40b4-a34a-a40a3a735128>

viðunandi húsnæði og veltan dregst saman vegna minna framboðs. Hart er því barist um laust húsnæði en slík eftirspurn þrýstir verði upp á við.

Vísitala leiguverðs byggir á þinglýstum leigusamningum, en ekki er skylt samkvæmt lögum að þinglýsa leigusamningum. Hætt er við að dýrustu íbúðirnar rati ekki inn í vísitöluna, þar sem lítil hvati er fyrir tekjuháa einstaklinga til að þinglýsa leigusamningnum, því þeir njóta ekki húsaleigubóta. Eflaust gilda sömu rök fyrir ódýrustu íbúðirnar en ekki eru greiddar húsaleigubætur fyrir einstaklingsherbergi.



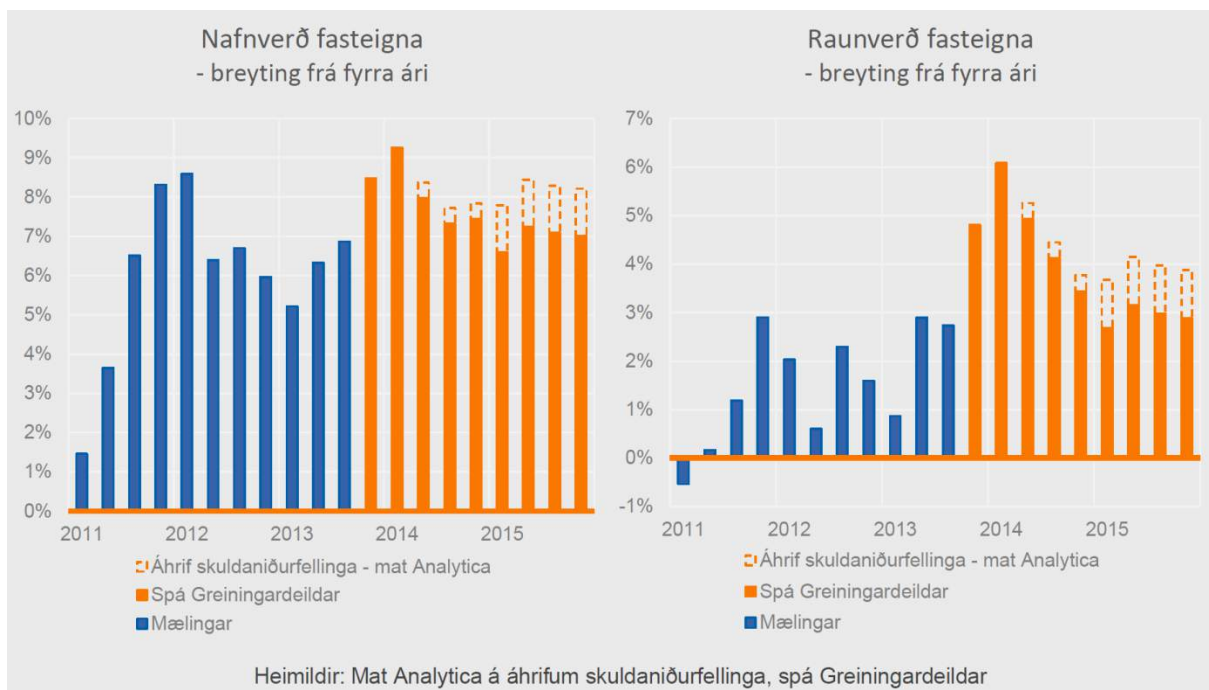
Heimildir: Eurostat, Hagstofa Íslands, Þjóðskrár Íslands, útreikningar Greiningardeildar

Greiningardeild Arionbanka¹⁹

¹⁹ Greiningardeild Arionbanka, Vorleysingar eftir frostavetur: Fasteignamarkaðurinn þiðnar
<https://www.arionbanki.is/library/Skrar/Greiningar/onnur-efnahagsmal/Vorleysingar%20eftir%20frostavetur-skyrsla.pdf>

6.1 Framtíðarstaða á fasteigna- og leigumarkaði

Sumarið 2013 var samþykkt þingsályktunartillaga í 10 liðum vegna skuldavanda heimilanna. Samkvæmt 4. lið skipaði Velferðarráðuneyti verkefnisstjórn um framtíðarskipan húsnæðismála. Tillögur verkefnisstjórnar varðandi íbúðalán voru birtar í mars 2014, en íbúðalán eru einkum veitt af þremur aðilum, íbúðalánasjóði, fjármálafyrirtækjum og lífeyrissjóðum. Heildarútlán þessara aðila til íbúðakaupa námu um 1.300 milljörðum kr. í árslok 2012 samkvæmt gögnum Seðlabanka Íslands. Skýrsla verkefnisstjórnar um framtíðarskipan húsnæðismála kom út í maí 2014. Fjallað er um leiðir sem gætu stuðlað að hagkvæmri fjármögnun leiguhúsnæðis, uppbyggingu á virkum leigumarkaði og skilvirk félagsleg úrræði fyrir þá sem slíkt þurfa. Í því sambandi var kannað með hvaða hætti stjórnvöld geti sinnt afmörkuðu hlutverki sem felst í veitingu þjónustu í almannabágu á húsnæðislánmarkaði.²⁰



Að mati Analytica, sem vann úttekt á þjóðhagsáhrifum aðgerða ríkisstjórnarinnar sem birtust haustið 2013, má búast við um 0,4% meiri fasteignaverðhækkunum á næsta ári og 1,2% á árinu 2015 vegna aðgerðanna en ella. Erfitt er að leggja tölulegt mat á áhrifin, einfaldlega vegna þess að aðgerðirnar eiga sér ekki skýra samsvörun í neinum íslenskum haggögnum sem hægt væri að greina.

Samráðshópur um húsnæðisstefnu var skipaður haust 2010 og í skýrslu hópsins kemur fram að meginmarkmið húsnæðisstefnu er að tryggja húsnæðisöryggi heimila á Íslandi. Samhliða þarf stefnan að stuðla að félagslegri samveldni og vinna með efnahagslegum markmiðum stjórnvalda og peningastefnu Seðlabanka Íslands til að stuðla að efnahagslegum stöðugleika. Mikilvægt er að góð greining á húsnæðismarkaði liggi fyrir á hverjum tíma.

Auka þarf jafnræði milli ólíkra búsetuforma og fjölga valkostum á húsnæðismarkaði. Stærsta skrefið til að jafna stuðning við ólík búsetuform er að sameina kerfi vaxtabóta og húsaleigubóta í eitt sameiginlegt kerfi húsnæðisbóta. Nú eru almennar húsaleigubætur mun lægri en vaxtabætur og uppbygging kerfanna ólík.

Til að treysta rekstrargrundvöll almennra leigufélaga og húsnæðissamvinnufélaga þarf að endurskoða löggjöf um rekstrarumhverfi húsnæðisfélaga (skattar og afskriftir) og lánsfjármögnun þeirra hjá íbúðalánasjóði sem og lög um húsnæðissamvinnufélög og húsaleigulög. Þá þarf að skapa trúverðugleika um langtímamarkmið leigufélaga með aðkomu sveitarfélaga og ríkisins. Lagt er til að ríkisstjórn hverju sinni innleiði húsnæðisstefnu sína með gerð húsnæðisáætlunar, sem verði hluti af landsskipulagsstefnu.

Húsnæðismál varða velferð fjölskyldna í landinu, en þau hafa jafnframt mikil áhrif á þróun efnahagsmála. Mikilvægt er að stíga varlega til jarðar þegar breytingar eru gerðar á fjármögnun húsnæðis, bótakerfum húsnæðiskerfisins og húsnæðisstefnu, enda kunna breytingar að hafa víðtæk áhrif á framboð og verð á húsnæði, kaupmátt heimilanna og almenna efnahagsþróun.

²⁰ Velferðarráðuneyti-framtíðarskipan húsnæðismála maí 2014

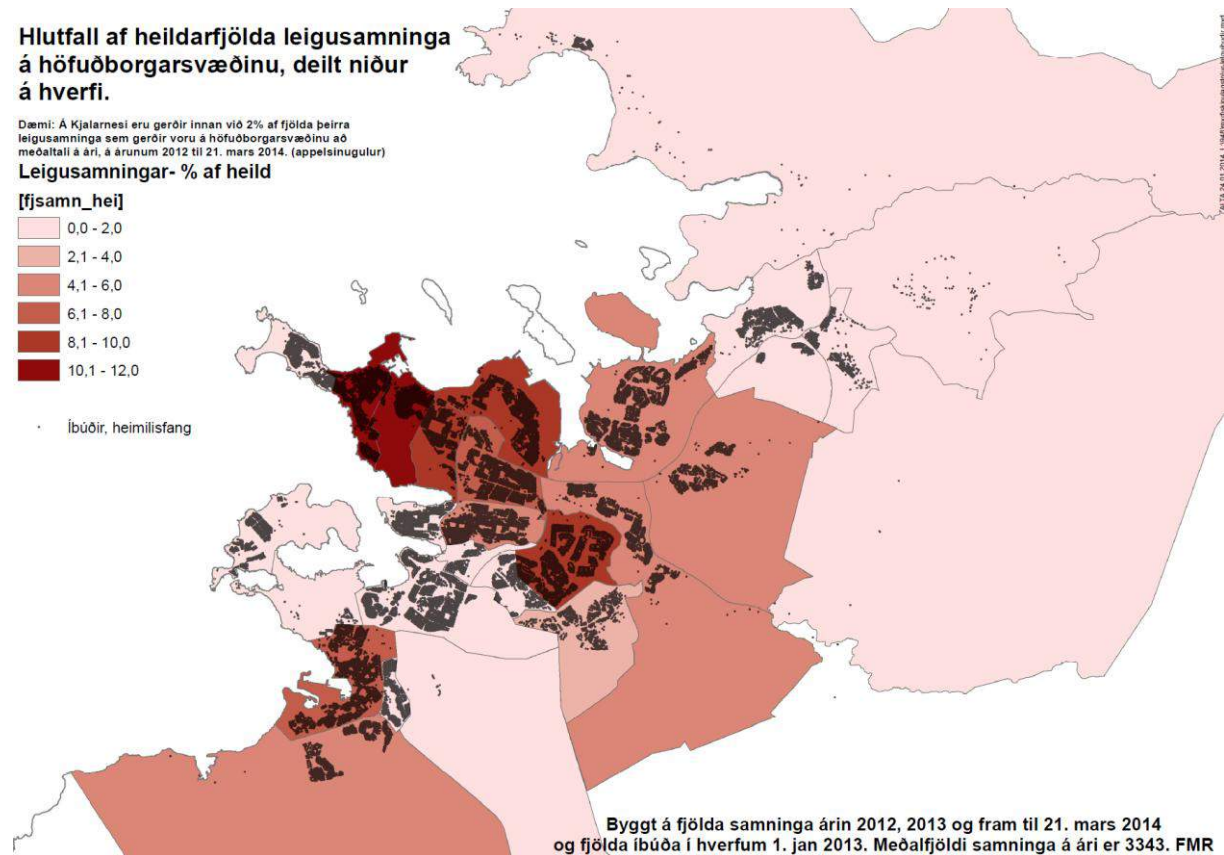
http://www.velferðarraduneyti.is/media/rit-og-skырslur-2014/Skyrsla-verkefnisstjornar-um-framtidarskipan-husnaedismala_06052014.pdf

Tillögur vegna íbúðarlána ganga m.a. út á að draga úr framboði verðtryggðra lána og sumir vilja ýta þeim alveg út af borðinu. Ýmsir benda þó á að slík ráðstöfun útiloki all stóran hóp frá því að kaupa eigið húsnæði, því greiðslubyrði af verðtryggðum lánnum er mun léttari fyrstu árin en af sambærilegum óverðtryggðum lánnum.

Leiguhúsnæði skiptist í megin dráttum í þrjá flokka: leiguhúsnæði á almennum leigumarkaði, félagslegt leiguhúsnæði í eigu sveitarfélaganna og annað leiguhúsnæði, s.s. leiguhúsnæði á vegum félagsamtaka, þjónustuíbúðir, stúdentagarðar og sambýli. Væg lóðargjöld til aðila sem eru tilbúnir til að skuldbinda sig til að leigja húsnæði á viðráðanlegu verði til langs tíma gæti stuðlað að jafnvægi á leigumarkaði. Aukin spurn eftir leiguhúsnæði í kjölfar efnahagshrunsins hefur snert allar hliðar leigumarkaðarins, þá ekki síst félagslegt leiguhúsnæði í eigu sveitarfélaganna. Eftirspurn eftir slíku húsnæði hefur farið vaxandi á meðan framboð fylgir illa á eftir.

Almennur leigumarkaður hefur einkennst af miklum sveiflum eftir hrun. Leiguverð hefur hækkað mikið frá miðju ári 2013 og er nú svo hátt, að í flestum tilvikum er dýrara að leigja en kaupa húsnæði. Þeir sem ekki uppfylla fjárhagsleg skilyrði til að kaupa eignir sitja eftir um fáar og dýrar leiguíbúðir. Mikilvægt er að sveitarfélögin setji sér það markmið að móta skýra stefnu um að stuðla að jafnvægi í framboði og eftirspurn leiguhúsnæðis á viðráðanlegu verði.

Samkvæmt upplýsingum frá einni af stærri leigumiðlunum á höfuðborgarsvæðinu var mikið framboð íbúða fyrst eftir hrun, að jafnaði um 1100 - 1200 íbúðir á skrá. Margir þeirra sem voru að missa eignir, reyndu að halda þeim með því að leigja þær fyrir hækkandi afborgunum. Þá tók við tímabil þar sem eftirspurn eftir leiguhúsnæði var mun meiri en framboð, almennt voru um eða undir 100 íbúðir á skrá. Undir mitt ár 2013 var lágpunktur í framboði, mjög fáar íbúðir voru á skrá. Snemma árs 2014 hefur framboð leiguhúsnæðis aukist aðeins og eru að jafnaði yfir 200 íbúðir á skrá, nánast allar á höfuðborgarsvæðinu. Mun fleiri leigutakar eru á skrá, en vegna mikillar hækkunar leiguverðs síðasta árið staldra eignir nú lengur við. Leigutakar hafa ekki ráð á þeim íbúðum sem bjóðast. Leiga er nú almennt hærri en afborganir og kostnaður af sambærilegri eign sem er að fullu skuldsett, sérstaklega þegar um litlar íbúðir er að ræða. Talið er líklegt að leiguverð muni lækka hægt þar til jafnvægi verður náð. Framboð leiguhúsnæðis er nokkuð svæðaskipt, sjá mynd 14.



Mynd 14.

Fjölgun stúdentaíbúða myndi léttja á markaði. Eftir sem áður vantar ódýrar úrlausnir fyrir lakar setta. Svanur Guðmundsson formaður Félags leigumiðlara telur að framboð á leiguíbúðum hafi verið í lágmarki frá miðju ári 2013. Tugir leigutaka óska eftir hverri íbúð og algengt er að leigutakar hafi ekki efni á því húsnæði sem býðst. Hann telur að hluti vandans sé vegna þess hve mikið af íbúðarhúsnæði í miðlægum hverfum sé nú notað fyrir

ferðapjónustu. Sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu hafa bent á hve erfitt er að fá yfirsýn yfir leigumarkaðinn. Bent er á að húsaleiga á frjálsum markaði hafi hækkað verulega, sérstaklega eftir að rætt var um að hækka húsaleigubætur umfram vaxtabætur.

Fjöldi þinglýstra höfuðborgarsvæðinu	leigusamninga		um		íbúðarhúsnæði á				
Ár	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Fjöldi	3548	3277	3161	4332	6884	6265	6352	5690	6181

Ekki er auðvelt að nálgast upplýsingar sem gefa skýra mynd af leiguhúsnæði og leigumarkaði. Fasteignaskrá Íslands gefur upp fjölda þinglýstra leigusamninga. Á árunum 2005-2007 var þinglýst um 3.100 til 3.500 samningum á ári á höfuðborgarsvæðinu. Skráðum samningum fjölgaði í rúmlega 4.300 árið 2008 og tæplega 6.900 árið 2009. Árið 2010 – 2011 var þinglýst um 6.300 samningum, árið 2012 voru þeir tæplega 5.700 og árið 2013 var þinglýst tæplega 6.200 samningum. Hvorki koma fram upplýsingar um fjölda leigusamninga sem eru í gildi á hverjum tíma, né hve lengi þeir gilda. Fjöldi skráðra samninga gefur vísbendingu um að mest hafi verið um leiguhúsnæði árið 2009, en nokkuð hefur dregið úr skráningu eftir það. Það vekur athygli að þinglýstum samningum fækkar á árinu 2013 miðað við árið 2012, en á sama tíma hefur leiga á frjálsum markaði og framboð húsnæðis á viðráðanlegu verði verið lítið.

Hagstofan gefur upp að um 23% heimila á landinu búi í leiguhúsnæði, en formaður félags leigumiðlara telur að nú sé hlutfall leigjenda jafnvel um 30% á höfuðborgarsvæðinu. Hann bendir á að skráning varðandi leiguhúsnæði er ekki aðgengileg og bendir á þann möguleika að leigumiðlanir fái það hlutverk að ganga frá leigusamningum og tilkynna um alla samninga til Fasteignaskrár Íslands án tillits til hvort fólk þinglýsir samningi.

Á frjálsum markaði er vitað að all nokkuð er um óskráð og jafnvel ólöglegt húsnæði sem er leigt til íbúðar. Samkvæmt upplýsingum Slökkviliðs höfuðborgarsvæðisins eru 145 íbúðir í atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Í Reykjavík eru 57 íbúðir í atvinnuhúsnæði, 34 íbúðir í Kópavogi, 30 í Hafnarfirði, 9 íbúðir í Garðabæ, 14 í Mosfellsbæ og 1 íbúð á Seltjarnarnesi. Slökkviliðið leitast við að hafa yfirsýn yfir þessar íbúðir af öryggisástæðum. Mikilvægt er að sveitarfélög nái að leysa úr þessu ástandi. Íbúðir sem uppfylla lágmarks kröfur verði löglegar en þær sem ekki standast kröfur verði nýttar sem atvinnuhúsnæði eða endurbættar.

Biðlistar eftir félagslegu leiguhúsnæði hafa lengst á undanförunum árum og vorið 2014 eru 810 manns á biðlista í Reykjavík, 234 í Kópavogi og 241 í Hafnarfirði. Þó biðlistar hafi lengst hefur framboð húsnæðis ekki aukist að sama skapi.

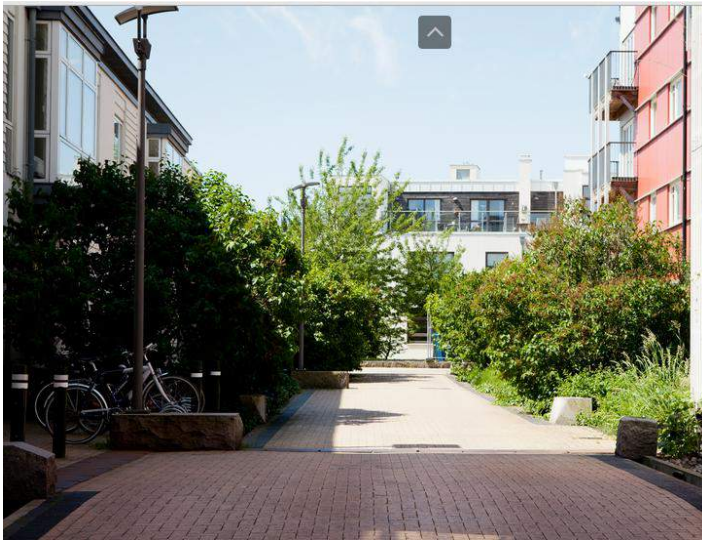
Samanlagt áttu sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu um 2.930 íbúðir í nóvember 2013 og ef ætti að tæma biðlista þyrfti að fjölga þessum íbúðum verulega. Þann 11. mars 2014 var í Morgunblaðinu fjallað um félagsþjónustu í sveitarfélögum og stöðu á leigumarkaði. Um 5.000 félagslegar leiguíbúðir eru á landinu, þar af um 2.212 í Reykjavík, 718 í Kraganum og 316 á Suðurnesjum. Algengast er að þeir sem eru á biðlistum, bíði eftir tveggja eða þriggja herbergja íbúðum. Flestir sem leigja þessar íbúðir eru einstæðar mæður eða einhleypir karlar. Varasjóður húsnæðismála gerði könnun árið 2012 og þar kemur fram að félagslegum íbúðum hefur fjölgað milli ára í stærstu sveitarfélögum landsins. Flestar íbúðirnar eru þar sem flestir búa þ.e.a.s. í Reykjavík og öðrum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu. Dregið hefur úr rekstrarvanda félagslegra leiguíbúða. Meðalleiga félagslegra íbúða árið 2012 á hvern fermetra var hæst í nokkrum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu, það er Mosfellsbæ, Garðabæ, Hafnarfirði og á Seltjarnarnesi.

Vaxandi fjöldi fólks fær húsaleigubætur frá sveitarfélögum. Um 40% sveitarfélaga landsins greiða út sérstakar húsaleigubætur sem eru umfram almennar lögboðnar húsaleigubætur. Árið 2007 fengu 667 manns slíkar bætur en rúmlega 4.500 manns árið 2013. Flestir sem fá þessar bætur eru einhleypir og yngri en 35 ára. Konur eru þar í miklum meirihluta og öryrkjar eru um þriðjungur af þessum hópi.

7 Framtíðarhorfur

Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins gildir til 2040. Gert er ráð fyrir all miklum breytingum í aldurssamsetningu og fjölskyldumynstri á skipulagstímabilinu, sem eru líklegar til að hafa markverð áhrif á þarfir húsnæðismarkaðarins. Mikil fjölgun er fyrirsjáanleg í aldurshópnum 67 ára og eldri. Gert er ráð fyrir verulegri fækkun heimila með börn og fjölgun þeirra sem velja að búa einir. Því má gera ráð fyrir að hlutfallslega minni eftirspurn muni verða eftir íbúðum fyrir barnafólk, á sama tíma og þarfir fyrir heimili einstaklinga og barnlausra fjölskyldna aukist. Leggja þarf áherslu á framboð góðra lítilla íbúða.

Húsnæðismarkaður á höfuðborgarsvæðinu hefur verið erfiður síðustu ár. Skortur er á viðráðanlegu húsnæði og heilbrigðum leigumarkaði þannig að íbúar hafi raunverulegt húsnæðisval, annað en að fjárfesta í eigin húsnæði. Margir hafa misst traust á kerfinu og vilja ekki kaupa húsnæði og aðra vantar það stofnfé sem er nauðsynlegt til að kaupa fyrstu íbúð. Ungt fólk hefur frestað því að stofna heimili og býr lengur í foreldrahúsum og margir eldri borgarar vilja gjarna minnka við sig húsnæði. Hlutfall þeirra sem búa í leiguhúsnæði hefur hækkað, en samkvæmt tölum Hagstofu Íslands búa nú um 23% landsmanna í leiguhúsnæði. Vaxandi hópur lítur á leigu sem æskilegan kost og margir verja allt of háu hlutfalli ráðstöfunartekna sinna í húsnæði. Því er mjög brýnt að hugmyndum um öruggt húsnæði fyrir alla verði fylgt eftir með hagkvæmari lánnum en nú bjóðast, lægri lóðargjöldum og föstum samningum við eigendur um langtímaleigu, á verði sem ekki verði hækkað umfram almennt verðlag.



Mynd 15. Samgöngumiðað þéttingarsvæði í Malmö.

Kannanir sem gerðar hafa verið, sýna fram á aukna ásókn í smærri íbúðir í litlum fjölbýlishúsum með góðum svölum eða garðtengslum, miðsvæðis. Lögð er áhersla á að gott aðgengi verði að margvíslegri grunnþjónustu, s.s. grunn- og leikskóla, matvöruverslun, löggæslu og góðum almenningssamgöngum. All margir vilja sér inngang og nálægð við bílastæði og útivistarsvæði. Þessi þróun er líkleg til að verða viðvarandi og styður markmið í svæðisskipulaginu um samgöngumiðuð þróunarsvæði. Þar þarf að gera ráð fyrir fjölbreytilegum íbúðum, húsnæði sem er auðvelt að breyta úr atvinnuhúsnæði í íbúðir og öfugt, góðum útivistarsvæðum og tengslum við öflugar almenningssamgöngur.

Að sama skapi hefur verið erfiður markaður fyrir stór einbýlishús í jaðri höfuðborgarsvæðisins eftir hrun og hvorki markaðsaðstæður né fyrirsjáanlegar breytingar í fjölskyldumynstri gefa tilefni til verulegrar uppbyggingar sérbýlis á jaðarsvæðum.

7.1 Þróun skipulags og byggðar.

Í kjölfar svæðisskipulags er mikilvægt að sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu stuðli að framgöngu samgöngumiðaðra þróunarsvæða. Nauðsynlegt er að móta vettvang vegna framtíðarþróunar, t.d. með íbúafundum, hverfaráðum, hugmyndapottum og hugarflugsfundum. Síðan mætti móta vinnuhópa eða halda opna samkeppni um gott skipulag á samgöngumiðuðum þróunarsvæðum, þar sem fjölbreytni og gæði byggðar verði höfð að leiðarljósi. Mikilvægt er að stuðla að félagslegri blöndun og líflegu mannlífi. Víða erlendis hefur verið gripið til leiða sem var ætlað að stuðla að blöndun. Þrátt fyrir það, er niðurstaðan oft sú, að á góðum þróunarsvæðum safnast saman vel menntað hálaunafólk, með fá og vel upp alin börn sem leiðir til þess að samfélagið verður einsleitt.

Skipulag verði mótað með áherslu á skjólmyndandi byggð með innihaldsríkum útisvæðum sem stuðla að félagslegri samveru. Allir hafi aðgang að vistvænum samgöngum og möguleikum til eigin ræktunar, t.d. á útveggjum bygginga, í görðum, á þökum, svölum og víðar. Mikilvægt er að tryggja blöndun íbúða og atvinnuhúsnæðis, til að stuðla að þjónustu nærri heimili.

Íbúðargerðir taki mið af fyrirsjáanlegum breytingum í aldurssamsetningu og þeirri þróun að fleira ungt fólk velur að búa eitt. Áhersla verði lögð á góðar, hagkvæmar íbúðir sem njóti suðlægra útíngsla. Vegna helgarbarna er mikilvægt að þróa sveigjanleg rými eða herbergi sem geta tengst mismunandi íbúðum á mismunandi dögum. Tryggt verði ákveðið hlutfall lítilla íbúða og mótaðar fyrirmyndir og viðmið varðandi stærðir þeirra.

Erlendis eru dæmi um samkeppnir þar sem gengið er langt í átt að sjálfbærum hverfiseiningum. Þar koma t.d. fram hugmyndir um sameiginlegt hús með gestaaðstöðu vegna smæðar íbúða, tækja- og verkfæraleigu til að draga úr þörf fyrir geymslur, matsal/veislusal og hjólaleigu. Mikilvægt er við mótun slíkra eininga að arkitektar, landslagsarkitektar og aðrir sem vinna að deiliskipulagi starfi saman frá upphafi til að tryggja gæði þeirra.

Einn mesti mengunarvaldur á höfuðborgarsvæðinu er frá bílaumferð. Með samgöngumiðuðum þróunarsvæðum má draga úr þörf fyrir fjölgun bíla. Þróaðar hafa verið hugmyndir um deilibíla, þar sem fólk getur skráð sig á bíla ákveðna daga og greiðir fyrir notkun. Slíkt fyrirkomulag dregur úr þörf fyrir bílastæði og stuðlar að hagkvæmari lífsstíl. Mjög algengt er að ungt fólk vilji hafa aðgang að bíl þegar þörf er á, án þess að vilja nota mikið af neyslufé í bílarekstur og í slíkum tilvikum henta deilibílar sérstaklega vel. Ávallt þarf þó að gæta þess að við líðum í átt að vistvænum lífsstíl út frá eigin vali og að ekki verði gengið svo langt að fólki finnst það þvingandi.

Í samkeppni um sjálfbærni á Bröset svæðinu í Þrándheimi hafa komið fram hugmyndir um frístundabyggð á jaðri borgarinnar. Fólk getur fengið leigt hús og hjólað þangað. Þetta dregur bæði úr þörf fyrir fjölda frístundahúsa og bílaumferð að bústöðum fjarri borgum. Slíkt væri víða mögulegt í nágrenni höfuðborgarsvæðisins og getur slíkt fyrirkomulag dregið úr löngum bílferðum í frístundum.

Viðauki 1, heimsóknir til sveitarfélaga vegna vinnu við byggðarþróun og samgöngur

Fjallað um samgöngumiðaða þéttingu.

Mosfellsbær, 20. janúar 2014, kl. 13:00, bæjarskrifstofu Mosfellsbæjar.

Mættir:

Bryndís Haraldsdóttir
Finnur Birgisson
Hildigunnur Haraldsdóttir
Jóhanna Björg Hansen
Jón Kjartan Ágústson
Lilja Guðríður Karlsdóttir
Ólafur Gunnarsson

Örstutt kynning á helstu atriðum: Hryggjarstykki verði samgöngu- og þróunarás. Skilgreina þróunarsvæði og ytri vaxtarmörk byggðar. Ef miðað er við 400 m radíus er um 5 mínútna gangur á biðstöð.

Rætt var um framtíðar uppbyggingu. Mosfellingar bentu á að mikið er af lausum lóðum í hverfum þar sem búið er að leggja götur og lagnir: Helgafellsland (hluti af því skipulagt sem fjölbýli) og Leirvogstunga (allt skipulagt í sérþýli). Skipulagsráðgjafi Mosfellsbæjar gerir ráð fyrir að þessi svæði nægi að mestu næstu 10 árin.

Gert er ráð fyrir að Blikastaðalandið verði byggt. Arion banki á landið og þeir vilja doka við. Það einkennir uppbyggingu og áform um þau, að Mosfellsbær á lítið land, megin hluti byggingarlands er í einkaeign.

Rætt var um nauðsynlega þéttingu við stoppistöðvar almenningsamgangna. Strætóleið 15 er vel nýtt, fá stopp á leiðinni og gengur því rösklega. Allir voru á því að miðbær Mosfellsbæjar væri rétti staðurinn fyrir stoppistöð (endastöð) hágæða almenningsamgangna. Í miðbænum er gert ráð fyrir verulegri uppbyggingu, t.d. að fjölga íbúðum verulega, eða um ca. 200 íbúðir.

Mikið var rætt um þéttleika. Ráðgjafar gerðu grein fyrir að þó endastöð kalli ekki á sama þéttleika og miðlægari stöðvar, verði að gera ráð fyrir nokkuð þéttri byggð innan 400 m radíus. Á slíku svæði þarf byggð að vera meira en tvöfalt þéttari en þéttustu svæði í Mosfellsbæ eru núna. Til skýringar var bent á miðbæ Hafnarfjarðar.

Rætt var um hvort ás almenningsamgangna ætti að liggja við Vesturlandsveg eða við nettari tengibraut neðar í landi. Bent var á að með síðari kostinum þjónar línann mun umfangsmeira svæði og gæti tengst hugsanlegu þróunarsvæði í Blikastaðalandi.

Talið barst að flóttaleiðum. Mosfellingar telja mikilvægt að Vegagerðin haldi tengingum milli Vesturlandsvegur og Suðurlandsvegur, nefndu t.d. Hafravatnsveg sem dæmi um slíka tengingu, en dæmi eru um að Vegagerðin sleppi taki af slíkum vegum.

Rætt var um útmörk byggðar og hvort ætti að hafa fáein svæði sem staka reiti utan aðal línunnar. Finnur benti á að skilgreina mætti ystu mörk og önnur mörk sem afmarka svæði sem verði þétt. Bent var á að líklega væri réttara að beina slíku í aðalskipulag viðkomandi sveitarfélags.

Seltjarnarnes, 21. janúar, 10:30, bæjarskrifstofu Seltjarnarness.

Mættir:

Bjarni Torfi, Seltjarnarnes
Hildigunnur Haraldsdóttir, ráðgjafi
Jón K. Ágústsson, SSH
Ólafur Egilsson, Seltjarnarnes
Ragnhildur Ingólfssdóttir, Seltjarnarnes
Stefán E. Stefánsson, Seltjarnarnes
Þorsteinn R. Hermannsson, ráðgjafi
Þórður Búason, Seltjarnarnes

Örstutt kynning á helstu atriðum: Hryggjarstykki verði samgöngu- og þróunarás. Skilgreina þróunarsvæði og ytri vaxtarmörk byggðar. Ef miðað er við 400 m radíus er um 5 mínútna gangur á biðstöð.

- Rætt um að fámennari hverfi verði e.t.v. ekki með hágæðakerfi, heldur vagna frá endapunkti hágæðakerfisins.

- Stefnit var að allt að 5.000 íbúum á Seltjarnarnesi. Þörf á umræðu um hvort ástæða er til að breyta því sjónarmiði. Gert er ráð fyrir að farið verði í endurskoðun aðalskipulags eftir kosningar.
- Ytri mörk byggðar verði óbreytt nema til komi landfylling.
- Þétting byggðar ógnar öllum veitukerfum. Ef farið verði í þéttingu þarf að endurskoða öll kerfin. Aukin byggð í vesturbæ Reykjavíkur dró úr vatnsþrýstingi á Nesinu.
- Fjallað var um íbúapróun og hlutfallslega fjölgun aldraðra. Þörf fyrir annars konar íbúðir. Hætt við stöðnun fólksfjölda undir miðja öldina.
- Rætt var um greiða leið frá Seltjarnarnesi að sunnan. Nefndar hugmyndir um að breikka Faxaskjól/Sörlaskjól/Ægissíðu. Þar væri strandvegur sem gæti tekið almenningsvagna og einkabíla. Bent var á að slík leið tengir Nesið ekki í átt að miðborginni.
- Ef aðal almenningssamgönguleið teygir sig út á Seltjarnarnes, verði stefnt að þróun miðbæjar sem þéttingarsvæði við stoppistöð. Oft hefur verið nefnt að gera fyllingu norðan miðbæjar, en ekki eru áform um það í bili. Ekki var afgerandi niðurstaða um að samgöngu- og þróunarsvæði eigi að teygja sig út á Seltjarnarnes. Í svæðisskipulagi væri eðlilegt að gera ráð fyrir punktalínu (possible extension) frá endastöð ássins í Reykjavík og út á Austurströnd. Slík lína er líklegust meðfram sjó að norðanverðu.
- Þétting og þróun á Eiðistorgi og við Austurströnd vel möguleg. Austurströnd (bensinstöð) gæti þjónað sem endastöð borgarlínu. Fyllingarmöguleikar þar fyrir utan og við norðurströnd Nessins ef áhugi er fyrir því síðar.
- Gert er ráð fyrir 250 nýjum íbúðum við Bygggarða en þangað nær línan seint.

Garðabær, 22. janúar, kl. 15:15, bæjarskrifstofu Garðabæjar.

Mættir:

Arinbjörn Vilhjálmsson, skipulagsfulltrúi Garðabæjar
 Einar Ingimarsson, skipulagsráðgjafi Garðabæjar
 Eysteinn Haraldsson, bæjarverkfræðingur Garðabæjar
 Jón K. Ágústsson, SSH
 Hildigunnur Haraldsdóttir, ráðgjafi
 Þorsteinn R. Hermannsson, ráðgjafi

Örstutt kynning á helstu atriðum: Hryggjarstykki verði samgöngu- og þróunarsvæði. Skilgreina þróunarsvæði og ytri vaxtarmörk byggðar. Ef miðað er við 400 m radíus er um 5 mínútna gangur á biðstöð.

Farið var yfir helstu þróunarsvæði, sjá kort. Stefnit er að mikilli viðbót í atvinnuuppbyggingu.

- Molduhraun - stóra athafnasvæðið, Kaupún.
- Þegar eru um 60 íbúðir/ha í Bryggjuhverfi Garðabæjar. Gert er ráð fyrir þéttingarsvæði frá því og að Hafnarfjarðarvegi um núverandi iðnaðarsvæði.
- Þéttingarsvæði verði ekki eingöngu fyrir íbúðir, lögð áhersla á blöndun.
- Urriðaholt þegar farið af stað, nauðsynlegt að klára það sem fyrsta áfanga.
- Garðaholt nýtt svæði. Rætt um mikinn þéttleika ef gera á ráð fyrir öflugum almenningssamgöngum þangað (viðmið minnst 40 íbúðir/ha). Umræða verður tekin vegna gerðar aðalskipulags um dreifða byggð (um 20-30 íbúðir/ha) eða þetta byggð. Nefnt var að gera þarf ráð fyrir að hlutfall heimila með börn lækki verulega og að megin fjölgun verði í hópi eldri borgara.
- Reykjanesbraut þjónar bílaumferð og þungaflutningum vel. Því er auðveldara að ná almenningssamgangnaási á Hafnarfjarðarvegi.
- Miðbær Garðabæjar: einkabílar í stökk, almenningssamgöngur ofan á. Viss þétting í miðbænum, en varfærnisleg.
- Ath. gatnamót við Vífilsstaðaveg og Álftanesveg, hættuleg, þarf að gera úrbætur.
- Garðabær hefur unnið út frá rólegri stækkun og bæjaryfirvöld munu væntanlega halda áfram þeirri stefnu. Nýting skóla og allrar þjónustu góð með því móti.
- Þéttbýlismörk að austan eru almennt við útlínur fyrirhugaðra svæða samkvæmt aðalskipulagi. Vestast er Álftanes, en það myndar svæði sem fellur ekki að byggð Garðabæjar.

Kópavogur, 22. janúar kl. 13:00, tæknideild Kópavogs.

Mættir:

Birgir Sigurðsson, skipulagsstjóri Kópavogs
 Hildigunnur Haraldsdóttir, ráðgjafi
 Jón K. Ágústsson, SSH
 Kristinn Dagur Gissurarsson, Kópavogi
 Margrét Júlía Rafnsdóttir, Kópavogi
 Þorsteinn R. Hermannsson, ráðgjafi
 Þóra Kjarval, Kópavogi

Örstutt kynning á helstu atriðum: Hryggjarstykki verði samgöngu- og þróunarás. Skilgreina þróunarsvæði og ytri vaxtarmörk byggðar. Ef miðað er við 400 m radíus er um 5 mínútna gangur á biðstöð.

Farið var yfir helstu þróunarsvæði, sjá kort. Tekið fram að ekki er gert ráð fyrir iðnaðarsvæðum í Kópavogi, ekki höfn og engin víðáttusvæði. Nefnt að það eigi illa við að nota svæði um miðbik höfuðborgarsvæðisins sem geymslusvæði fyrir timburstafla og gróðrastöðvar.

Þróunarsvæðum hefur verið raðað í tímaröð:

1. Smáralindar- og Gláðheimasvæði er í fyrsta áfanga. Þar mun mikilvægur svæðiskjarni fyrir höfuðborgarsvæðið dafna samkvæmt áformum Kópavogs.
2. Kársnesið var nefnt sem mikilvægt svæði og rætt um samgöngutengingu yfir í Skerjafjörð og til Garðabæjar (varpað áfram til Garðabæjar).
3. Auðbrekka, þar er gert ráð fyrir mikilli endurnýjun, blandaðri byggð og þéttingu.
4. Dalvegur/Skemmuvegssvæði – þróun svæðisins að hluta gæti orðið fljótlega. Tengist áformum Reykjavíkur varðandi Mjódd?

Mikið var rætt um legu aðaláss almenningsgangna. Kópavogur telur æskilegt að ef norður/suður ásinn verður að mestu um Kringlumýrarbraut/Hafnarfjarðarveg, þá verði sveigja að Smáranum. Nokkuð rætt um stærð hlykksins.

Útmörk voru dregin upp og rætt um hvort væri æskilegt að gera eina tillögu fyrir sérfræðinga og aðra fyrir pólitíkusa.

Reykjavík, 23. janúar, kl. 16:00, skipulags- og byggingarsviði Reykjavíkur.

Mættir:

Hildigunnur Haraldsdóttir, ráðgjafi
Þorsteinn R. Hermannsson, ráðgjafi
Jón K. Ágústsson, SSH
Ólöf Örvarsdóttir, skipulagsstjóri Reykjavíkur
Júlíus Vífill Ingvarsson, Reykjavík
Haraldur Sigurðsson, Reykjavík
Ólafur Bjarnason, Reykjavík

Örstutt kynning á helstu atriðum: Hryggjarstykki verði samgöngu- og þróunarás. Skilgreina þróunarsvæði og ytri vaxtarmörk byggðar. Ef miðað er við 400 m radíus er um 5 mínútna gangur á biðstöð.

Farið var yfir helstu niðurstöður aðlægra sveitarfélaga, sjá kort.

- Nefnt var að Kópavogur metur Smiðjuveg út frá áhuga Reykjavíkur á Mjódd. Litlar undirtektir. Fókus meira á þéttingarsvæði við ÁSINN sem hefur þegar verið skilgreindur í aðalskipulagi. Sjá perlur á festinni á korti.
- Leggja áherslu á blöndun á þéttingarsvæðum.
- Sýnd voru dæmi um Borgarlínur (lestar/teina/vagna í sér rými) og stoppistöð.
- Hverfisgata gæti rúmað Borgarlínu og gangandi.
- Dýrt kerfi kallar á þá skyldu að beina byggð að stoppistöðvum.
- Skipulagsyfirlöng Rvk. hafa áhyggjur af að önnur sveitarfélög séu ekki reiðubúin að draga úr vexti út á við.
- Fjallað um léttlestarkerfið í Óðinsvéum og hvað það hefur kallað á mikla uppbyggingu.
- Rætt var um kunnáttuleysi okkar varðandi lestar, en kunnum allt í sambandi við Strætó.
- Stofnkostnaður um 65 milljarðar við 15 km léttlest og um 35 milljarðar fyrir 20 km strætó í sér rými. Rekstrarkostnaður til lengdar er minni á léttlest.
- Kostur við strætó í sér rými að venjulegir vagnar geta bæst inn í kerfið á álagstímum.

Hafnarfjörður, 24. janúar kl. 09:00, skipulags- og byggingarsviði Hafnarfjarðar.

Mættir:

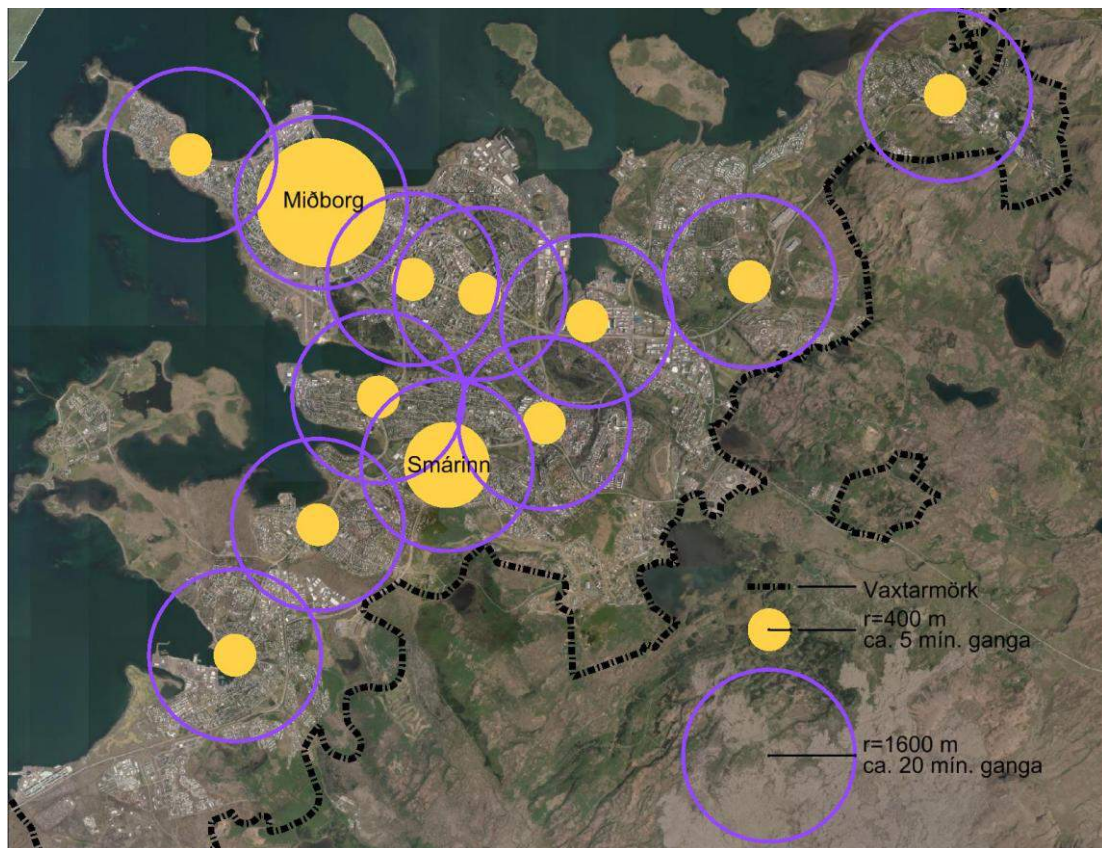
Hildigunnur Haraldsdóttir, ráðgjafi
Helga Stefánsdóttir, Hafnarfirði
Jón K. Ágústsson, SSH
Lilja G. Karlsdóttir, ráðgjafi
Rósa Guðbjartsdóttir, Hafnarfirði
Sigríður Björk Jónsdóttir, Hafnarfirði
Þormóður Sveinsson, Hafnarfirði

Örstutt kynning á helstu atriðum: Hryggjarstykki verði samgöngu- og þróunarás. Skilgreina þróunarsvæði og ytri vaxtarmörk byggðar. Ef miðað er við 400 m radíus er um 5 mínútna gangur á biðstöð.

Rætt var um útmörk og þróunarsvæði. Mismunandi svæði sjá merkingar á korti.

- Óbyggðar lóðir í Skarðshlíð og nokkrar lóðir á Völlum. Þau svæði verði byggð fyrst.
- Iðnaðarsvæði, þungaflutningur, halda iðnaðarsvæði á Völlum á þynningarsvæði frá Álverinu.
- Þrjú svæði merkt **A** nærri miðbæ og svæði **C** endurskipulögð með vissa þéttingu í huga. Ekki mögulegt að þétta mikið, jafnvel ekki fjölga íbúðum.
- Svæði **B**, miklir þéttingarmöguleikar. Rammaskipulag kynnt, veruleg uppbygging og blöndun. Svæði sem hentar vel fyrir bakland við biðstöð.
- Svæði **D**, á að gera gistiheimili og íbúðir á því svæði lögleg?
- Gera ráð fyrir aðalstoppistöð við Fjörð strax í fyrsta áfanga og stoppistöð við svæði B.
- Mögulegt að halda í Reykjanesbraut sem forgang fyrir einkabíla, þungaflutninga og Vegagerðina. Rætt um möguleika að loka Hafnarfjarðarvegi syðst fyrir einkabílum og halda götunni fyrir almenningssamgöngur. Einnig nefndur sá möguleiki að skapa einstefnu hringakstur í bæinn um Hafnarfjarðarveg og norður aftur um Hraunbrún eða Norðurbæinn.
- Hafnarfjarðarvegur sem borgargata og fyrir almenningssamgöngur.
- Samgönguás, strax heildregin lína í miðbæ, brotin lína út á Velli.
- Rætt um hverfisvagna til viðbótar við aðalleiðina.
- Teinar laða meira að sér af farþegum en vagnar.

Vinnukort á mynd nr. 16 var unnið eftir fundi með sveitarfélögum, út frá tillögu svæðisskipulags og vaxtarmörkum breytt út frá breytingu eftir auglýsingu. Landskjarni (miðborg Reykjavíkur) og svæðiskjarni (Smárasvæðið) eru sýndir sem stærri hringir, en bæjarkjarnar með 400 m radíus (5 mínútna ganga). Teiknaðir eru fjórlubláir hringir með 1.600 m radíus (20 mínútna ganga) frá miðju í viðkomandi kjarna. Þá sést að megin hluti byggðar á höfuðborgarsvæðinu er innan 20 mínútna göngufjarlægðar frá kjarna. Almennt er í skipulagsfræðum gert ráð fyrir að þjónustukjarni sem verði nógu fjölbreytilegur til að stuðla að sjálfbærni kalli á um 20-25 þúsund íbúa bakland. Ef íbúar verða um 270 þúsund við lok skipulagstímabilsins gæti sá íbúafjöldi staðið sem bakland fyrir 12-13 slíka kjarna, en í svæðisskipulagstillögunni er gert ráð fyrir alls 12 kjörnum. Meta þarf styrkingu á hverfiskjörnum á þeim svæðum sem eru utan 20 mínútna frá bæjarkjarna.



Mynd 16.