

Reykjavík 29.03.2021

Borgarráð Reykjavíkur
Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók skipulags- og samgönguráðs frá 24. mars 2021 varðandi eftirfarandi mál.

Þróunaráætlun höfuðborgarsvæðisins 2020-2024

Lögð fram Þróunaráætlun höfuðborgarsvæðisins 2020-2024, dags. 15. janúar 2021 sem unnin var af VSÓ Ráðgjöf fyrir skrifstofu Samtaka sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu og svæðisskipulagsnefnd ásamt minnisblaði SSH, dags. 11. janúar 2021 og bréfi SSH til Reykjavíkurborgar, dags. 22. janúar 2021. Einnig er lögð fram umsögn umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 1. mars 2021.

*Samþykkt með fjórum greiddum atkvæðum fulltrúa Samfylkingarinnar, Viðreisnar og Pírata. Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins sitja hjá.
Vísað til borgarráðs.*

*Fulltrúar Samfylkingarinnar, Viðreisnar og Pírata leggja fram svohljóðandi bókun:
Þróunaráætlunin byggir á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins til 2040. Hún felur í sér sameiginlega sýn sveitarfélaganna á byggingaráform næstu fjögurra ára. Reiknað er með að um 66% nýrra íbúða verði á áhrifasvæði Borgarlínu og um 64% nýs atvinnuhúsnæðis. Óvirkjaðar heimildir í deiliskipulagi eru fyrir 8 þúsund íbúðir og um 15 þúsund íbúðir eru í deiliskipulagsferli. Reiknað er með íbúðapörfin verði 1000-1600 íbúðir á næstu árum en áætlanir sveitarfélaga gera ráð fyrir um 2 þúsund íbúðum á ári. Útlit er því fyrir framboð á húsnæðismarkaði muni ná jafnvægi á næstu árum. Umfram allt þá fögnum við sameiginlegri sýn sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu sem og þeirri áherslu á að einbeita sér að uppbygginu í tengslum við Borgarlínuna.*

*Fulltrúar Sjálfstæðisflokksins leggja fram svohljóðandi bókun:
Hér er lögð fram þróunaráætlun höfuðborgarsvæðisins 2020-2024 þar sem byggt er á úreltum dagsetningum varðandi samgönguframkvæmdir. Í skjalinu er gert ráð fyrir því að nýjum gatnamótum við Arnarnesveg og Bústaðaveg við Breiðholtsbraut verði lokið á árinu 2021, en ljóst er að svo verður ekki. Að óbreyttu verða gatnamót við Bústaðaveg ekki frágengin fyrr en eftir að skipulagstíma þróunaráætlunarinnar lýkur. Þá er gert ráð fyrir því að borgarlína verði komin í rekstur árið 2023, en samkvæmt framkvæmdaáætlun sem kynnt var af Betri samgöngum ohf. verður hún ekki komin í rekstur á skipulagstímanum. Þá skortir framboð á hagstæðu byggingarlandi í Reykjavík á skipulagstímanum til að mæta eftirspurn.*

Áheyrnarfulltrúi Miðflokksins leggur fram svohljóðandi bókun:

Bent er á að Sveinn Óskar Sigurðsson bæjarfulltrúi Miðflokksins í Mosfellsbæ samþykki ekki fundargerðina á fundinum og lagði fram svohljóðandi bókun: "Á 98 fundi svæðisskipulagsnefndar höfuðborgarsvæðisins undir 3. dagskrárlið er afgreidd þróunaráætlun fyrir höfuðborgarsvæðið án aðkomu fulltrúa Reykjavíkurborgar í nefndinni sbr. fundargerðina sjálfa. Sé vísað í 4. ml., 1. greinar starfsreglna fyrir svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins segir: „Varamenn eru ekki tilnefndir, en við samþykkt tillagna og afgreiðslu mála sem koma til umfjöllunar nefndarinnar skal þess gætt að a.m.k. einn fulltrúi hvers sveitarfélags hafi tækifæri til að greiða atkvæði." Ekki er séð að þessu hafi verið gætt við afgreiðslu við ofangreint mál á síðasta fundi. Þess vegna telur fulltrúi Miðflokksins í Mosfellsbæ brýnt að málið sé tekið upp á ný innan nefndarinnar. Að því sögðu getur fulltrúi Miðflokksins í Mosfellsbæ ekki samþykkt fundargerðina." Því ber að vísa málinu á ný til svæðisskipulagsnefndarinnar til afgreiðslu.

Áheyrnarfulltrúi Flokks fólksins leggur fram svohljóðandi bókun:

Þróunaráætlun sýnir að þetta á byggð gríðarlega og er gengið allt of mikið á græn svæði og fjörur. Erfitt er að spá fyrir um mannfjölda svo rennt er blint í sjóinn með margt. Segir í skýrslunni að lögð skuli áhersla á að bæta sameiginlega stafræna umgjörð fyrir húsnæðisuppbýggingu sveitarfélaga. Er það aðalmálið? Nauðsynlegt er að útskýra svona hugtök fyrir útsvarsgreiðendum áður en milljörðum er streymt í alls konar stafræn verkefni. Það er mat fulltrúa Flokks fólksins að borgin eigi að þróast þannig að hún geti mætt þörfum og væntingum allra. Nóg þarf að vera af hagkvæmu húsnæði, bæði litlu og stóru. Minnstu íbúðirnar eru hins vegar hlutfallslega dýrari. Minna húsnæði ætti að vera ódýrara en stærra húsnæði öllu jafna. Skortur er á húsnæði með rými í kring. Fjölskyldur eru misstórar og sumir vilja nýta rými utan húss til ýmissa hluta, ræktunar eða vinnutengt. Ef horft er til gatnamannvirkja þá eru mestu áhyggjurnar af fyrirhuguðum þriðja áfanga Arnarnesvegar. Ákveðið hefur verið að byggja framkvæmdina á 18 ára gömlu umhverfismati þrátt fyrir að forsendur hafa breyst verulega frá því mati, ásamt breytingum á landnotkun á áhrifasvæði, og breytinga á löggjöf um umhverfismál og á alþjóðlegum skuldbindingum.

Jón Kjartan Ágústsson svæðisskipulagsstjóri og Haraldur Sigurðsson deildarstjóri aðalskipulags taka sæti á fundinum undir þessum lið með fjarfundarbúnaði.

Kl. 10:10 vikur Sanna Magdalena Mörtudóttir af fundi.

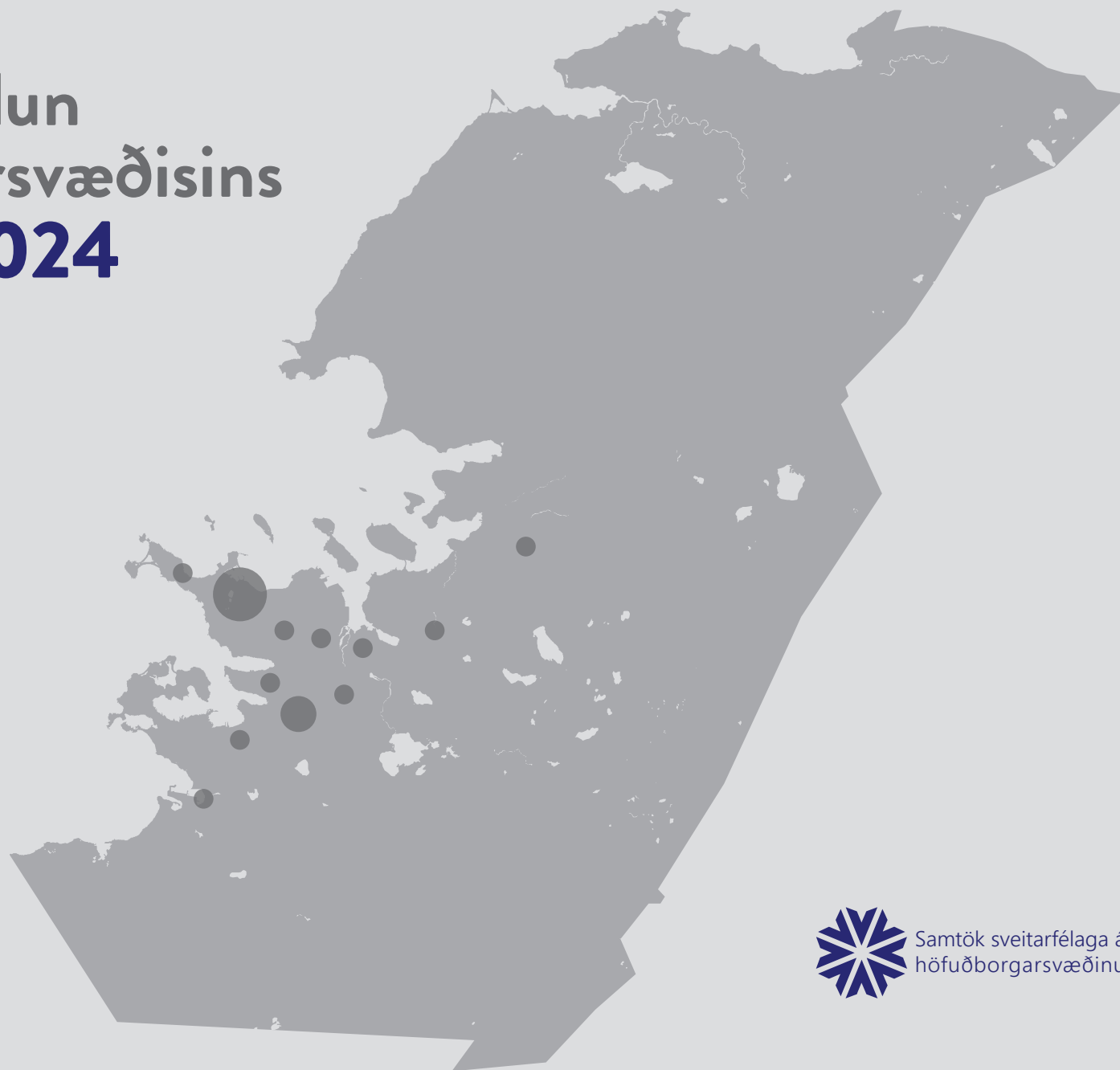
Kl. 10:11 tekur Ásta Þórdís Skjalddal Guðjónsdóttir sæti á fundinum.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir

Fylgiskjöl: Þróunaráætlun höfuðborgarsvæðisins 2020-2024, dags. 15. janúar 2021, minnisblaði SSH, dags. 11. janúar 2021 og bréfi SSH til Reykjavíkurborgar, dags. 22. janúar 2021 og umsögn umhverfis- og skipulagssviðs, dags. 1. mars 2021.

Þróunaráætlun höfuðborgarsvæðisins **2020-2024**



Samtök sveitarfélaga á
höfuðborgarsvæðinu

20302

[https://vsoradgjof.sharepoint.com/sites/workpoint/Project740/Documents/Þróunaráætlun 2020-24 lokaútgáfa 15.01.2021.docx](https://vsoradgjof.sharepoint.com/sites/workpoint/Project740/Documents/Þróunaráætlun%2020-24%20lokaútgáfa%2015.01.2021.docx)

Nr. útg.	Dagsetning	Unnið	Yfirfarið	Samþykkt
1	15.01.2021	STP (VSÓ)	JKÁ (SSH)	SGT (VSÓ)

Unnið af:

VSÓ Ráðgjöf
Borgartúni 20, 105 Reykjavík

www.vso.is

Unnið fyrir:



Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu



Efnisyfirlit

1	Inngangur	2
2	Samantekt	3
3	Próunaráætlun 2015-2018	4
4	Markmið	5
5	Uppbyggingaráform 2020-2024	6
5.1	Íbúðarhúsnæði	6
5.2	Atvinnuhúsnæði	11
5.3	Innviðir	16
6	Uppbyggingarþörf 2020-2024	20
6.1	Mannfjöldaspá	21
6.2	Lýðfræðilegar breytingar	23
6.3	Uppsöfnuð / óuppfyllt íbúðarþörf	23
6.4	Mat á íbúðarþörf til 2024	23
6.5	Fjölgun starfa	24
7	Markmið svæðisskipulags	26
7.1	Uppbygging innan áhrifasvæðis Borgarlínu	26
8	Niðurstöður og ályktanir	32
9	Yfirlit yfir viðauka	34
10	Helstu heimildir og stuðningsskjöl	35

1 Inngangur

Próunaráætlun höfuðborgarsvæðisins 2020-2024 byggir á Svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins: Höfuðborgarsvæðið 2040. Hún er vettvangur til að samræma áætlanir sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu í húsnæðis- og samgöngumálum með hliðsjón af markmiðum svæðisskipulagsins. Verkkaupi er Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu (SSH).

Próunaráætlun höfuðborgarsvæðisins 2015-18 (fyrri hluti) lagði áherslu á draga fram uppfærða mannfjöldaspá fyrir höfuðborgarsvæðið, stöðu íbúðamarkaðarins, áformaða uppbyggingu og dreifingu íbúðahúsnæðis og hvaða svæði verði samgöngumiðuð til lengri framtíðar með tilkomu Borgarlínu. Hún var sú fyrsta sem gerð var fyrir nýtt svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins sem tók gildi árið 2015.

Í próunaráætlun höfuðborgarsvæðisins 2020-2024 er lögð áhersla á bæta sameiginlega stafræna umgjörð fyrir áætlaða húsnæðisuppbyggingu sveitarfélaganna fyrir íbúðar- og atvinnuhúsnæði. Markmiðið var að gera þeim betur kleift að áætla tímasetningar á nýju framboði húsnæðis út frá fyrirbyggjandi skipulagi og öðrum upplýsingum. Markmiðið var einnig að ganga þannig úr garði að tengja mætti upplýsingarnar við landupplýsingagögn og tengja við fitjur í vefsíðu SSH. Þannig verði upplýsingarnar aðgengilegri og auðveldara að vinna upplýsingar á borð við nánd við t.d. Borgarlínustöðvar, magn nýrra íbúða innan viðkomandi skólahverfis o.s.frv.

Áætlanir sveitarfélaganna um húsnæðisuppbyggingu eru bornar saman við mannfjöldaspá og spá um fjölgun starfa. Einnig er metið hversu hátt hlutfall



Mynd 1. Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins: Höfuðborgarsvæðið 2040.

nýrrar byggðar, bæði íbúða og atvinnuhúsnæðis verði á áhrifasvæði hágæða almenningssamgöngukerfis fyrir höfuðborgarsvæðið.

Uppbygging innviða til ársins 2024 er kortlögð og sett fram sem landupplýsingagögn fyrir vefsíðu SSH. Hér undir er uppbygging vega og stærri gatna ásamt stofnstígum gangandi og hjólandi, veitukerfi ásamt höfnum og flugvöllum. Einnig eru grænir innviðir s.s. útivistar- og verndarsvæði kortlagðir. Með þessu er unnt að tengja uppbyggingu innviða við húsnæðisuppbyggingu og meta hvort ástæða sé til að breyta fyrirbyggjandi áætlunum.

Greinargerð þessi er byggð upp eftirfarandi. Á eftir inngangi er í öðrum kafla samantekt á helstu niðurstöðum. Í þriðja kafla er fjallað um próunaráætlunina 2015-18. Í fjórða kafla er farið yfir þau meginmarkmið svæðisskipulagsins sem sem próunaráætluninni er ætlað að varpa ljósi á. Í fimmta kafla er fjallað um uppbyggingaráform. Þar er um að ræða mat á heimildum í deiliskipulagi, fyrir íbúðir og atvinnuhúsnæði og áætlanir um heimildir þar sem deiliskipulag er í vinnslu og á svæðum sem lengra er í (próunar- og framtíðarsvæði). Einnig er þar birt yfirlit yfir áætlaða uppbyggingu til næstu fjögurra ára, skipt niður á ár og eftir sveitarfélögum, og yfirlit yfir uppbyggingu innviða. Í sjötta kafla er fjallað um mannfjöldaspá fyrir höfuðborgarsvæðið 2020-24 og mat á uppbyggingarþörf. Í sjöunda kafla er farið yfir greiningu á hlutfalli íbúða- og atvinnubýggðar innan áhrifasvæðis hágæða-almenningssamgangna á tímabilinu 2020-2024. Í áttunda kafla eru niðurstöður og ályktanir.

2 Samantekt

Meginniðurstaða er að byggingaráform til næstu fjögurra ára séu líkleg til að uppfylla þörf fyrir íbúðarhúsnæði vegna bæði fólksfjölgunar og uppsafnaðrar íbúðaparfar. Ef hægir verulega á fólksfjölgun á höfuðborgarsvæðinu vegna Covid-19, líkt og venjan er þegar efnahagssamdráttur verður, gæti það leitt til offramboðs á íbúðum nema fjárfestar og verktakar hægi á plönun sínum. Byggingaráform fyrir atvinnuhúsnæði eru hóflegar og bera þess merki að sá markaður hafi verið kaldur í lengri tíma, en nægar heimildir eru til staðar í skipulagi fyrir mikla og hraða uppbyggingu.

Aðrar niðurstöður eru þessar:

- Gríðarleg óvissa ríkir um þessar mundir vegna Covid-19. Taka þarf öllum niðurstöðum með fyrirvara um áhrif kórónukreppunnar.
- Um 66% nýrra íbúða á tímabilinu verður innan áhrifasvæðis hágæða-almenningsamgangna sem er jákvætt, en þyrfti að vera enn hærra til að markmið um að 66% allrar íbúðabyggingar teljist vera innan áhrifasvæðisins árið 2040. Sjá kafla 7.
- Um 64% af nýju atvinnuhúsnæði á tímabilinu verður innan áhrifasvæðis hágæða-almenningsamgangna. Sjá kafla 7.
- Talið er að það hafi verið viðvarandi íbúðaskortur á höfuðborgarsvæðinu í lengri tíma. Hann er metinn hér sem 2.200 íbúðir við ársbyrjun 2020. Sjá kafla 6.
- Vegna Covid-19 hefur verið sett fram ný mannfjöldaspá sem gerir ráð fyrir íbúðafjölgun upp á rúmlega 10.200 manns frá ársbyrjun 2020 til ársloka 2024. Skekkjumörk eru um 3.500 íbúar. Sjá kafla 6.
- Standist sú mannfjöldaspá er þörf fyrir 4.150-6.300 íbúðir frá ársbyrjun 2021 til ársloka 2024, eða á bilinu 1.000 til 1.600 íbúðir á ári. Sjá kafla 6.
- Áætlanir sveitarfélaganna gera ráð fyrir næstum 2.000 íbúðum á ári á þessu sama tímabili. Það er um 27% yfir því sem verið hefur síðustu 4 ár og 53% yfir langtímauppbyggingu íbúða á ári (1999-2019). Sjá kafla 5.

- Óvirkjaðar heimildir fyrir íbúðir í gildandi deiliskipulagsáætlunum eru alls rúmar 8.000 íbúðir en í deiliskipulagsferli eru um 15.000 íbúðir. Sjá kafla 5.
- Heimildum fyrir íbúðarhúsnæði fækkar eilítið síðan síðasta úttekt var gerð (-5%) en áætluðum heimildum þar sem unnið er að gerð deiliskipulags fjölga (+10%). Sjá kafla 5.
- Sveitarfélögin gera ráð fyrir að geta byggt samtals 60 þúsund íbúðir innan vaxtamarka höfuðborgarsvæðisins. Það er 67% af núverandi íbúðum á höfuðborgarsvæðinu. Þær gætu rúmar 130-150 þúsund manns. Sjá kafla 5.
- Gert er ráð fyrir að byggðir verðir um 400 þús. fermetrar af atvinnuhúsnæði til ársloka 2024 og líklegt að nettófjölgun verði minni vegna niðurrifs og úreldingar eldra húsnæðis. Meðferðarkjarni Landspítalans, um 56 þús. fermetrar, er inni í þessari tölu.
- Árleg uppbygging atvinnuhúsnæðis verður töluvert undir langtíma-meðaltali. Þetta gefur vísbendingar um að horfur í efnahagslífinu séu ekki góðar og markaðurinn hafi verið mettaður í einhvern tíma.
- Unnið er að skipulagi og hönnun samgöngumannvirkja sem eru í takti við áherslur svæðisskipulagsins. Gert er ráð fyrir að nokkur lykil-mannvirki verði tekin í notkun fyrir árslok 2024, þar á meðal fyrsti áfangi Borgarlínu.
- Vegna óvissu og skorts á upplýsingum er ekki metin þróun starfa á tímabilinu.

3 Próunaráætlun 2015-2018

Fyrsta próunaráætlunin á grunni svæðisskipulagsins var samþykkt í apríl 2015. Í henni var lögð áhersla á að draga fram uppfærða mannfjöldaspá fyrir höfuðborgarsvæðið, setja fram yfirlit yfir stöðu íbúðamarkaðsins, áformaða uppbyggingu og dreifingu og hvaða svæði verði samgöngumiðuð til lengri framtíðar.

Gert var ráð fyrir árlegri fjölgun upp á 3.000 íbúa að jafnaði sem er í takti við meðalfjölgun íbúa síðustu tvo áratugina. Niðurstaðan við árslok 2018 var því meiri eða 3.433 íbúar á ári. Ástæðuna má líklega rekja til efnahagsstöðunnar á tímabilinu og mikils uppgangs í ferðaþjónustu. Gert var ráð fyrir að til 2022 fjölgaði íbúum um 25.000 og íbúafjöldinn yrði um 235.000.

Áætlað var að í árslok 2014 vantaði um 1.200 íbúðir á markaðinn og að m.v. mannfjöldaspá þyrfi að byggja 1.500-1.700 nýjar íbúðir á ári.

Hugmyndir sveitarfélaganna gerðu ráð fyrir að tæplega 7.500 íbúðir myndu bætast við til ársloka 2018. Í áætluninni var þessi fjöldi tónaður niður í 7.000 íbúðir. Raunin var einungis um 5.000 íbúðir á þessu tímabili. Þó skal þess getið að á árunum í kjölfarið voru metár í nýjum fullgerðum íbúðum og vera má að próunaráætlunin hafi reynst vera sannspá um að jafnvægi yrði náð um mitt ár 2020.

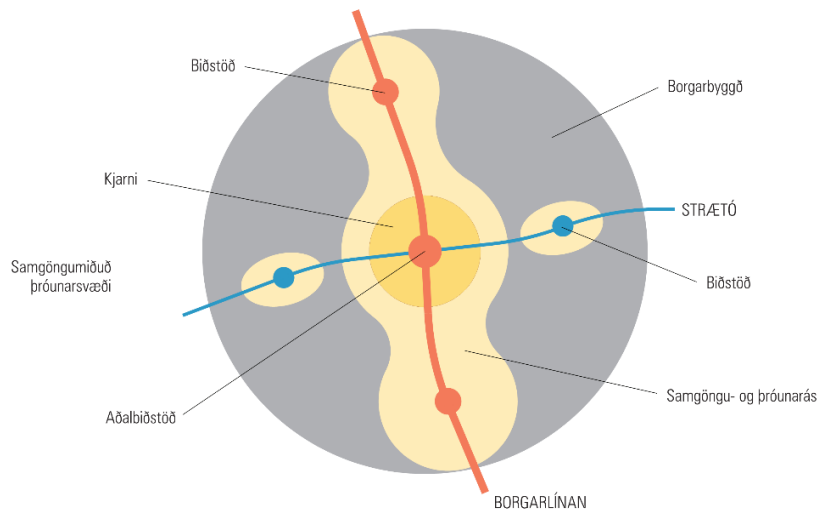
Gert var ráð fyrir að 56% af öllum fullgerðum íbúðum á tímabilinu yrðu í miðkjörnum og á samgöngumiðuðum svæðum. Áberandi mest í Reykjavík, eða 77%.

Ath. að ekki er beitt alveg sömu aðgerðarfræði í próunaráætlun 2020-2024 og var í fyrri próunaráætlun. Birtist munurinn helst í því að í eldri próunaráætlun er íbúðaðörfin metin út frá mati á útreiknuðu hlutfalli íbúa á íbúð fyrir hvert ár á matstímanum, óháð efnahagsástandi og öðrum hagrænum þáttum. Í próunaráætluninni 2020-2024 er horft til þess að meta raunástand hvers árs og notað líklegt jafnvægishlutfall íbúa á íbúð til að meta þörfina við lok matstímabilsins. Sjá kafla 6.

4 Markmið

Þróunaráætlun er lykilverkfæri til að vinna að framfylgd markmiða svæðis-skipulags höfuðborgarsvæðisins. Einkum eru það markmið um dreifingu byggðar og eðli hennar sem um ræðir. Þau markmið eru þó nátengd öðrum, m.a. þeim sem snerta samgöngur.

Megináhersla svæðisskipulagsins er að sveitarfélögin beini uppbyggingu í miðkjarna og önnur miðlæg svæði sem teljast vera samgöngumiðuð. Á samgöngumiðuðum svæðum er hátt þjónustustig almenningssamgangna, 10 ferðir eða fleiri á klst (hágæða-almenningssamgöngur). Unnið er að sva-kallaðri Borgarlínu sem verður hryggjarstykkið í kerfi hágæða-almennings-samgangna þegar fram í sækir. Hún er hugsuð sem léttlest á gúmmihjólum sem eður í sérými að mestu leyti og býður upp mörg önnur gæði sem hefð-bundnir strætisvagnar geta ekki boðið upp á. Meðfram henni verði verði þétt uppbygging, svokölluð samgöngumiðuð uppbygging (e. transit oriented development). Í próunaráætluninni 2020-2024 er metið hversu hátt hlutfall af nýrri byggð íbúða og atvinnuhúsnæðis lendir innan áhrifsvæðis hágæða-almenningssamgangna, eða 400 m frá miðlínu hennar (sjá 7. kafla)



Mynd 2. Hugmyndafræðin að baki kerfi hágæða-almenningssamgangna (Borgarlína, með rauðu) sem stutt er við með hefðbundnum strætóleiðum og uppbyggingu næst kjörnum og biðstöðvum.

Fyrir próunaráætlun 2020-2024 voru einnig skilgreind eftirfarandi markmið:

- Þróun skráningarkerfis (skapalóna) fyrir skipulagsfulltrúaembættin til að halda utan um uppbyggingaráform íbúða- og atvinnuhúsnæðis og áætla uppbyggingarhraða og aðrar tímasetningar.
- Samantekt og úrvinnsla á útfylltum skapalónum frá embættum skipulagsfulltrúa og aðstoð við skipulagsfulltrúaembættin eftir þörfum.
- Mat á íbúafjölgun til 2024 og það sett í samhengi við uppbyggingaráform sveitarfélaganna. Sett er fram háspá, miðspá og lágsþá um þróun mannfjöldans og hversu vel uppbyggingaráform fyrir íbúðahúsnæði passi við þær.
- Mat á fjölgun starfa til 2024 og það sett í samhengi við uppbyggingaráform sveitarfélaganna. Sett fram háspá, miðspá og lágsþá um þróun starfa og hversu vel uppbyggingaráform fyrir atvinnuhúsnæði passi við þær.
- Heildstætt yfirlit yfir uppbyggingu innviða fram til 2024 og það sett í samhengi við uppbyggingu húsnæðis.
- Skráning verndarsvæða, sett upp í vefsíða SSH.
- Fjalla heildrænt um niðurstöður og álykta um viðbrögð

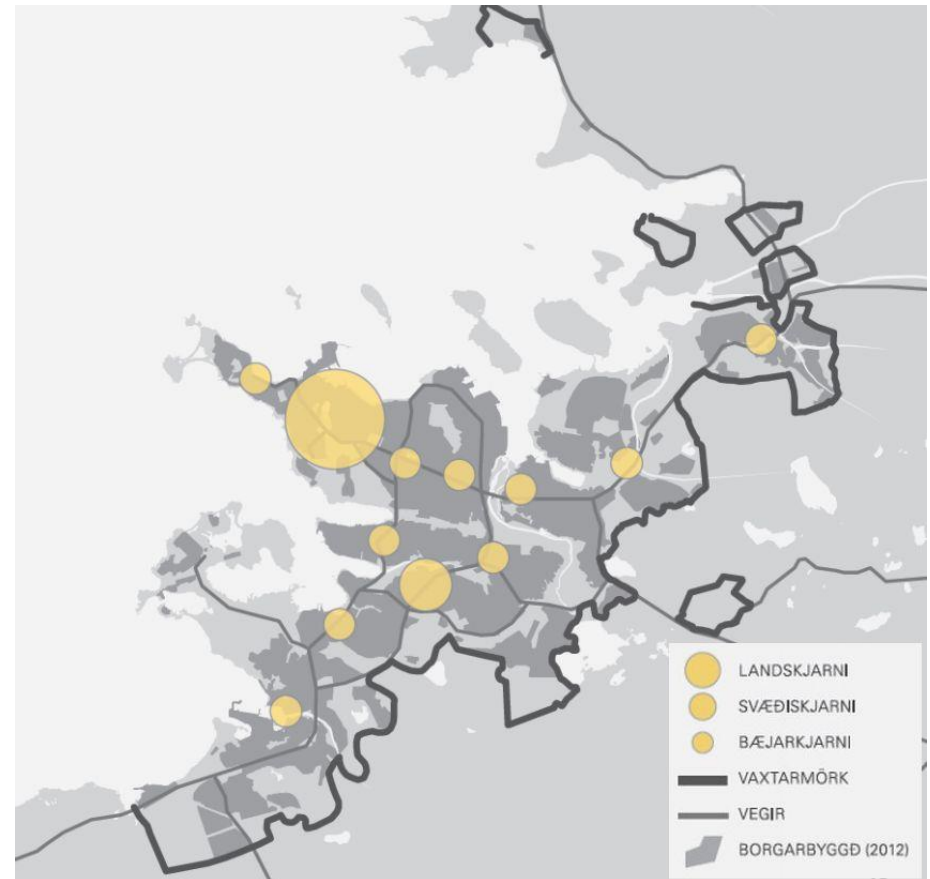
5 Uppbyggingaráform 2020-2024

Útbúin voru stöðluð skráningarskjöl fyrir embætti skipulagsfulltrúa til að fylla út í. Með útfylltum skráningarskjölum sveitarfélaganna reyndist unnt að meta áætlaða rýmd fyrir nýtt húsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Jafnt heimildir sem gefnar hafa verið út af sveitarfélögunum í gildandi deiliskipulagsáætlunum auk áætlaðra heimilda fyrir nýtt húsnæði þar sem unnið er að deiliskipulagi og á þróunarsvæðum til lengri framtíðar. Upplýsingar um áætlaðar heimildir til lengri framtíðar byggja á aðalskipulagsáætlunum sveitarfélaganna. Öll áform hafa þó það sammerkt að vera innan vaxtarmarka svæðisskipulagsins (sjá mynd 3).

Úr útfylltum skráningarskjölum sveitarfélaganna fæst einnig mat á áætlaða uppbyggingu húsnæðis til ársins 2024, skipt upp í einstök uppbyggingar- eða skipulagssvæði. Einnig fæst mat á hve mikið húsnæði verði byggt á árunum 2020 til 2024, þ.e. fjöldi íbúða og magn atvinnuhúsnæðis. Eingöngu er skoðað húsnæði sem telst fullbyggt (á matsstigi 5-7) og tekið í notkun fram til ársloka 2024. Upplýsingar liggja þó misaðgengilegar og mögulegar skekkjur vegna margra óvissupátta. Þess vegna er nauðsynlegt að taka þessu mati með fyrirvörum um ófyrirséðar og oft snöggar breytingar í áætlunum uppbyggingaraðila og skipulagsyfirvalda. En það er hægt að draga ályktun með góðri vissu um það hvar sveitarfélögin beina uppbyggingu sinni og hvort hún styðji við markmið svæðisskipulagsins um uppbyggingu húsnæðis á áhrifasvæði hágæða-almenningsgangna. Í kjölfarið er hægt að leggja mat á það hvort sveitarfélögunum sé óhætt að halda áformum sínum óbreyttum eða hvort ástæða sé til að breyta áherslum í uppbyggingu til að styðja við þetta mikilvæga markmið svæðisskipulagsins.

Með því að bera uppbyggingaráform saman við þróun í mannfjölda og fjölgun starfa á næstu árum má draga ályktanir um það hvort ástæða sé fyrir sveitarfélögin að draga úr skipulagsáformum sínum eða bæta í, eftir atvikum. Í kafla 5.1 er lagt mat á þróun mannfjöldans til ársloka 2024, uppsafnaða íbúðapörf og tillögu að magni húsnæðis sem byggja þarf upp á tímabilinu. Með samanburði við byggingaráform skv. skráningarskjölum sveitarfélaganna má draga ályktun um ofangreind atriði.

Ath. að skráningarskjöl (skapalón) fylgja með pdf-útgáfu greinargerðar.



Mynd 3. Höfuðborgarsvæðið 2040. Vaxtarmörk byggðar, kjarnar o.fl.

5.1 Íbúðarhúsnæði

Hér fyrir neðan er samantekt um áætlaða rýmd fyrir nýtt húsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Um er að ræða heimildir sem gefnar hafa verið út af sveitarfélögunum í gildandi deiliskipulagsáætlunum og áætlaðar heimildir fyrir nýtt húsnæði þar sem unnið er að deiliskipulagi og á þróunarsvæðum til lengri framtíðar. Upplýsingarnar koma úr útfylltum skráningarskjölum sveitarfélaganna. Sjá excel-skjöl sem fylgja með pdf-útgáfu greinargerðar.

5.1.1 Heimildir og framtíðaráform

Tafla 5.1 skýrir þróunarflokka húsnæðis eftir stöðu þeirra. Sjá einnig töflu 5.5.

Tafla 5.1: Skýringar	
Flokkar	
A	Heimildir í samþykktu deiliskipulagi
A1	á svæðum þar sem framkvæmdir eru hafnar
A2	á svæðum þar sem framkvæmdir eru ekki hafnar
B	Deiliskipulag í vinnslu
C	Þróunarsvæði
C1	þróunarsvæði
C2	framtíðarsvæði / lauslegar hugmyndir

Tafla 5.2 gefur yfirlit yfir áætlaðar heimildir úr skráningarskjöllum, rúnnaðar af upp í tug. Til samanburðar er núverandi fjöldi íbúða í hverju sveitarfélagi

Tafla 5.2: Íbúðir. Heimildir í gildandi skipulagi sem ekki er búið að virkja, ásamt áætluðum heimildum í þróun og til framtíðar										
Sveitarfélag	Núv. íbúðir	A	A1	A2	B	C	C1	C2	Alls	% af núv.
Reykjavík	53.700	4.760	2.550	2.210	7.960	21.680	8.310	13.370	34.440	64%
Kópavogur	14.063	820	780	40	2.810	2.100	650	1.460	5.730	41%
Seltjarnarnes	1.727	170	0	170	0	0	0	0	170	10%
Garðabær	6.149	1.270	1.130	140	1.370	5.190	2.610	2.580	7.820	127%
Hafnarfjörður	10.255	490	170	320	2.410	4.310	2.880	1.430	7.210	70%
Mosfellsbær	4.035	490	290	200	390	3.890	2.000	1.890	4.770	118%
Kjósarhreppur	104	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Samtals	90.033	7.990	4.920	3.080	14.940	37.170	16.450	20.730	60.100	67%

Ath. að ekki bárust tölur frá Kjósarhreppi.

Af töflu 5.2 má ráða að það er töluvert magn af heimildum fyrir íbúðir í gildandi deiliskipulagsáætlunum sveitarfélaganna (flokkur A). Miðað við árlega meðalfjölgun íbúða undanfarna áratugi má með töluverðri einföldun segja að þær myndu sjá höfuðborgarsvæðinu fyrir íbúðaheimildum í rúm sex ár. En eðli þessara heimilda er mjög ólíkt innbyrðis eftir því um hvaða svæði er að ræða. Þau geta verið komið mislangt í undirbúningi og eins getur hraði uppbyggingar á þeim verði mjög ólíkur. Þá þarf að taka ríkt tillit til þess að mörg þessara svæða eru þéttingarsvæði innan núverandi byggðar. Aðstæður til uppbyggingar á þéttingarreitum geta verið krefjandi og í sumum tilfella þarf að losa svæðið undan annarri starfsemi og fjarlægja annað húsnæði áður en uppbygging getur hafist.

Mjög mikið af heimildum er innan svæða sem eru komin í uppbyggingu. Það þýðir að ekki þarf að ráðast í gatnagerð áður en hægt verður að úthluta eða virkja þessar heimildir, en mögulega þarf að ráðast í aðra uppbyggingu innviða s.s skóla til að unnt sé að ljúka við nýtt húsnæði. Eins er unnið að undirbúningi deiliskipulags fyrir hátt í 15 þúsund íbúðir (flokkur B), en skipulagsvinna getur verði mjög mislangt á veg komin. Þá er unnið að þróun svæða sem gætu rúmar um 16.500 íbúðir (flokkur C1) og lausmótaðar hugmyndir um byggð fyrir um 20.700 íbúðir (flokkur C2). Tekið saman (flokkur C) er það rétt yfir 60 þúsund íbúðir sem eru „í pípunni“ ef svo má segja, en það samsvarar um tveimur þriðju af öllu íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu í dag. Þessar íbúðir gætu rúmað um 130-150 þúsund manns.

Í töflu 5.3 má sjá samanburð frá því síðasta úttekt var gerð. Í flestum tilfellum var hún gerð haustið 2018 en í Reykjavík haustið 2019. Samanburðurinn er þó ekki að fullu sambærilegur þar sem í fyrri skráningu ber á því að blandað sé saman húsnæði í byggingu og óvirkjuðum heimildum fyrir nýtt húsnæði innan sama svæðis. Þegar horft er á höfuðborgarsvæðið í heild sinni sést að heimildum fækkar lítið eitt frá síðustu skráningu, um 5%. Svo virðist sem unnið sé að deiliskipulagi fyrir um 9% fleiri íbúðir en síðast og hugað er að þróun 33% fleiri íbúða á svæðum sem eru töluvert langt undan. Ath. að en misræmi í skráningu getur skýrt þann mun frá síðustu úttekt að einhverju leyti.

Tafla 5.3 Hlutfallsbreyting frá síðustu úttekt (2018/19)				
Sveitarfélag	A	B	C	A+B+C
Reykjavík	4%	-7%	12%	-6%
Kópavogur	-60%	128%	*	74%
Seltjarnarnes	20%	0%	0%	20%
Garðabær	31%	24%	8%	14%
Hafnarfjörður	46%	-6%	235%	73%
Mosfellsbær	31%	758%	55%	63%
Höfuðborgarsvæðið	-5%	10%	33%	20%

*Í fyrri áætlun fyrir Kópavog var engin tala í þessum flokki.

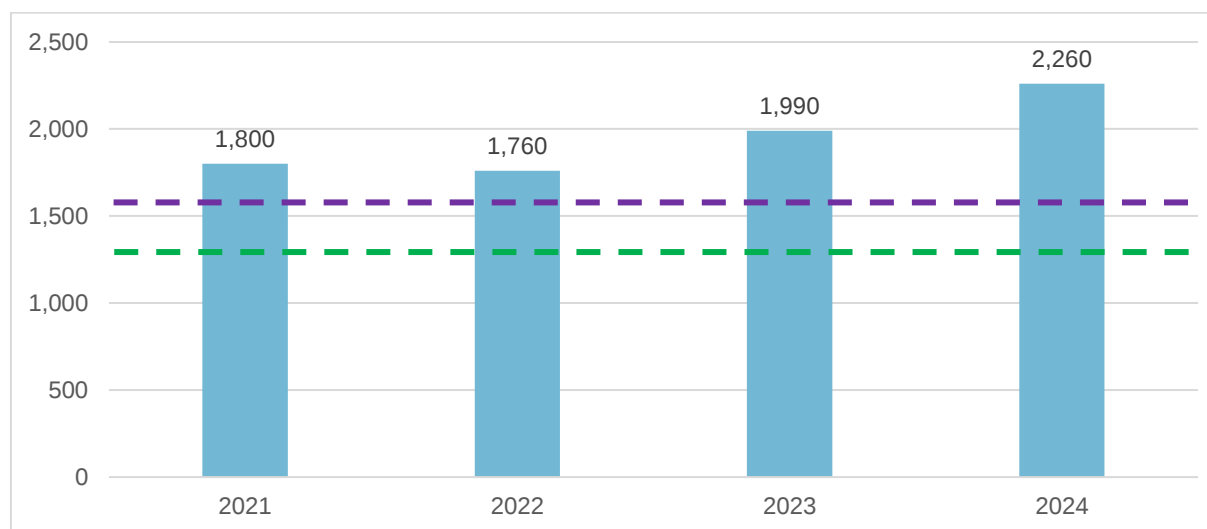
5.1.1 Áætluð uppbygging til ársloka 2024

Tafla 5.4 birtir samantekt úr skapalónum fyrir áætlaða uppbyggingu íbúðarhúsnæðis sveitarfélaganna frá og með þriðja ársfjórðungi 2020 til ársloka 2024. Tekið skal fram að um er að ræða áætlað fullgert húsnæði og hefur hlotið lokaúttekt, ekki húsnæði í byggingu. Einnig er í töflunni samanburður á uppbyggingu að meðaltali á ári á tímabilinu 2020-2024 við langtímameðaltal og meðaltal síðustu 4 ára. Langtímameðaltal er meðaltal uppbyggingar á ári frá 1999 til 2019 og síðustu 4 ár eru árin 2015-2019.

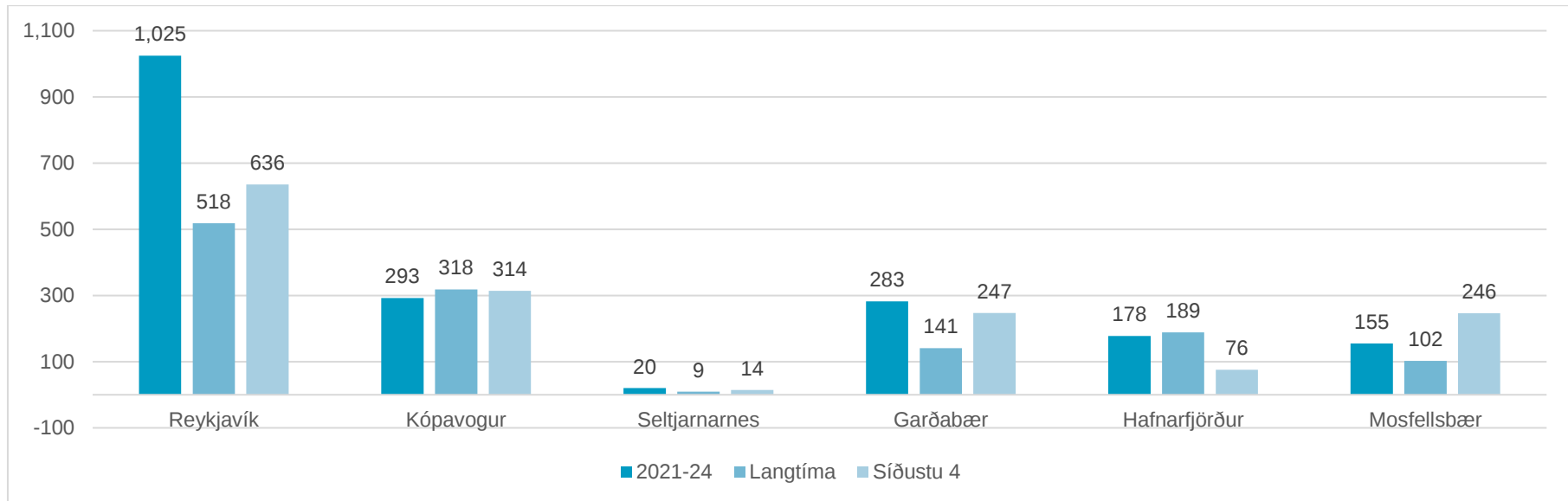
Taka þarf þessari samantekt með ákveðnum fyrirvara þar sem hún byggir á ófullkomnum upplýsingum um ýmsa þætti sem geta ráðið uppbyggingarhraða verkefna og ólíku eðli svæða. Ráðgjafar þessa verkefnis í samráði við skipulagsfulltrúaembættin hafa þurft að giska í ákveðnar eyður eftir bestu getu og stundum tilfinningu ef aðrar upplýsingar liggja ekki fyrir. Eins þarf að hafa í huga að uppgjafar tímasetningar frá uppbyggingaraðilum geta verið ónákvæmar og ákveðin hætta á að þær séu á bjartsýnni nótunum en hitt.

Tafla 5.4: Áætluð árleg fjölgun íbúða úr skapalónum sveitarfélaganna og samanburður við langtímameðaltöl

Sveitarfélag	Áætlaður fjöldi fullbúinna íbúða inn á markað						Meðaltöl				
	2020 (Q3-Q4)	2021	2022	2023	2024	2021-2024 alls	2021-2024 (4 ár)	Langtíma ('99-'19)	%	Síðustu 4 ár	%
Reykjavík	610	1.010	920	1.040	1.130	4.100	1.025	518	198%	636	161%
Kópavogur	210	270	250	280	370	1.170	293	318	92%	314	93%
Seltjarnarnes	0	0	0	30	50	80	20	9	211%	14	140%
Garðabær	110	220	260	310	340	1.130	283	141	201%	247	114%
Hafnarfjörður	30	150	160	190	210	710	178	189	94%	76	234%
Mosfellsbær	50	150	170	140	160	620	155	102	151%	246	63%
Samtals	1.010	1.800	1.760	1.990	2.260	7.810	1.953	1.279	153%	1.535	127%



Mynd 4. Áætlanir um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu á árunum 2021-2024 skv. skráningarskjöllum sveitarfélaganna, ásamt meðaltölum tímabilanna 1999-2019 (græn lína) og áranna 2016-2019 (fjólublá lína).



Mynd 5. Áætlað árlegt meðaltal uppbyggingar íbúðarhúsnæðis á árunum 2021-2024 tekið saman fyrir hvert sveitarfélag á höfuðborgarsvæðinu að Kjósarhreppi undanskildum. Upplýsingar úr skráningarskjölum sveitarfélaganna sex. Til samanburðar eru meðaltöl íbúðauppbbyggingar á tímabilunum 1999-2019 og árána 2016-2019.

Niðurstöðurnar benda til að áfram sé mikill metnaður til uppbyggingar í sveitarfélögunum á höfuðborgarsvæðinu. Áætlanirnar í Kópavogi og Hafnarfirði tóna vel við langtíma meðaluppbyggingu íbúðarhúsnæði þar á meðan Reykjavík og Garðabær stefna að uppbyggingu sem er umfram langtíma-meðaltal. Í Garðabæ stefnir í að áfram verði mikil uppbygging í takti við uppbyggingu síðustu ára á meðan í Reykjavík setur markið enn hærra.

Á kortum A,B og C í viðauka A er yfirlit yfir helstu uppbyggingarsvæðin þar sem gert er ráð fyrir til verði fullbúnar íbúðir á tímabilinu 2020-2024, mælt frá miðju ári 2020 (Q2) ásamt tölum um hversu mörgum fullbyggðum íbúðum er gert ráð fyrir á hverju og einu svæði á þessu sama tímabili. Einnig kemur fram hversu margar óbyggðar íbúðir eru á hverju og einu svæði, mælt frá miðju ári 2020. Að auki eru sýnd svæði (skástrikuð) sem eru líkleg til að koma til uppbyggingar á næstu árum, en munu að öllum líkindum ekki búa til íbúðir á markaðinn fyrr en eftir 2024, en slík plön geta auðvitað breyst í meðförum skipulagsembættanna og áherslum þeirra sem hyggjast byggja þau svæði.

Í Garðabæ mun áframhaldandi uppbygging í Urriðaholti og ný uppbygging á Álftanesi, í Vetrarmýri, Hraunsholti og þéttingarreit Lyngási viðhalda mikilli uppbyggingu næstu árin. Hið sama má segja um Kópavog, en þar mun þétting byggðar í Kársnesi og miðbæjarreitum ásamt 201 Smára, Nónhæð og vestari hluta Glaðheimasvæðis setja mikið magn íbúða á markaðinn út 2024. Í Mosfellsbæ verður byggt í nýjum áföngum í Helgafellshverfi ásamt þéttingarreitum miðsvæðis en uppbyggingin gæti orðið eitthvað hóflegri en síðustu árin. Í Hafnarfirði verður byggt á nýbyggingarsvæðum í síðasta áfanga Vallahverfis og nýju Hamraneshverfi auk þéttingarreita í Hraunum og við Flensborgarhöfn. Í Reykjavík er stefnt að mikilli þéttingu byggðar sem dreifist nokkuð vel um nýverandi byggð, ásamt því sem úthverfi í Úlfarsárdal, við Leirtjörn og Norðlingaholti verða fullbyggð. Ef litið er á Vogabyggð og Ártúnshöfða sem eitt þéttingarsvæði verður ekki hjá því komist að nefna það sérstaklega, en vegna stærðar mun hafa sérstöðu meðal margra annarra metnaðarfullra þéttingarverkefna í Reykjavík. Í Skerjafirði og Gufunes verður mikil uppbygging þar sem spunnið er við eldri en dálítið jaðarsetta byggð.

5.1.2 Húsnæðisáætlanir og hagkvæmt húsnæði

Öll sveitarfélögin hafa samþykkt húsnæðisáætlanir, en markmið þeirra er að stuðla að auknu húsnæðisöryggi íbúa í hverju sveitarfélagi. Þær byggja á lögum um húsnæðismál nr. 44/1998 m. breytingu nr. 65/2018 og meta m.a. þörf á íbúðarhúsnæði fjögur og átta ár fram í tímann. Húsnæðisáætlanirnar hafa áhrif á m.a. skipulagsvinnu sveitarfélaganna og eru því að miklu leyti undirstaðan í þeim uppbyggingaráætlunum sem birtast hér að ofan. Þær eiga það sammerkt að byggja á mannfjöldaspá Hagstofunnar og HMS frá 2019 og eldri, en eins og vikið verður að síðar eru blikur á lofti um hún sé nothæf vegna skyndilegrar þróunar í efnahagsmálum (sjá kafla 5.1).

Í húsnæðisáætlunum sveitarfélaganna er sett fram stefna um uppbyggingu fyrir ólíka þjóðfélagshópa og ekki er að merkja mjög mikinn áherslumun milli sveitarfélaganna. Almennt er stefnt að því að tryggja fjölbreyttar húsagerðir í gegnum skipulag og að fjárfest verði í félagslega húsnæðiskerfinu og/eða stutt við óhagnaðardríf húsnæðisfélög í gegnum stofnframlög og opinberar lóðaúthlutanir á kostnaðarverði. Almennt er lögð meiri áhersla á íbúðir sem falla undir fjöleignaformið í þessum tilgangi og tónar það ágætlega við þá stefnu sem finna má í velflestum deiliskipulagsáætlunum sveitarfélaganna, ekki síst þeim sem teljast til þéttingarverkefna.

Ekki er kafað dýpra í áætlanir sveitarfélaganna um aukinn hlut íbúða sem ætlaður er ólíkum þjóðfélagshópum eða telst vera hagkvæmt húsnæði, en einfaldlega dregin sú ályktun að það fjölbreytta framboð deiliskipulagðra svæða, og svæða þar sem deiliskipulag er í vinnslu, henti í flestum tilfellum mjög vel til að vinna að framgangi húsnæðisáætlana. Mjög mörg svæðanna teljast til þéttingarverkefna sem eru nærri góðum almenningssamgöngum og ýmis nærþjónustu. Það sé svo undir sveitarfélögunum komið að meta reglulega raunverulega þörf og aðlaga aðgerðir, s.s. skilmála í skipulagsgerð eða samningsmarkmið, þannig að þær endurspegli þörfina hverju sinni.

5.2 Atvinnuhúsnæði

Hér fyrir neðan er samantekt um áætlaða rýmd fyrir nýtt húsnæði sem hér hefur verið flokkað sem atvinnuhúsnæði. Undir það fellur allt húsnæði í gjaldflokki 6,7,8 og 9 í skráningarkerfi fasteigna, en það er verslunar- og skrifstofuhúsnæði, iðnaðarhúsnæði og vörugeymslur og sérhæft húsnæði, en þetta er það húsnæði sem talið er að geti dekkjað lungann af allri atvinnutengdri starfsemi, bæði í einkageiranum og opinbera geiranum.

Líkt og fyrir íbúðarhúsnæði eru tilgreindar áætlaðar heimildir sem gefnar hafa verið út af sveitarfélögunum í gildandi deiliskipulagsáætlunum. Einnig önnur áform um heimildir fyrir nýtt húsnæði þar sem unnið er að deiliskipulagi og á þróunarsvæðum til lengri framtíðar. Upplýsingarnar koma úr útfylltum skráningarskjölum sveitarfélaganna. Hafa ber í huga að upplýsingar um heimilað og/eða áætlað atvinnuhúsnæði er oft ekki skilgreint jafn ítarlega og íbúðarheimildir, hvorki í deiliskipulagi eða aðalskipulagi. Því eru upplýsingarnar hér síður góðar en í tilfelli íbúðarhúsnæðis. Í sumum tilfellum hefur reynst nauðsynlegt að meta áætlaðar heimildir sérstaklega í tengslum við þessa upplýsingasöfnun, og byggja á reynslutölum annars staðar frá í þeim tilgangi.

5.2.1 Heimildir til framtíðar

Tafla 5.5 skýrir þróunarflokka húsnæðis eftir stöðu þeirra. Sjá einnig töflu 5.1.

Tafla 5.5: Skýringar

Flokkar

A	Heimildir í samþykktu deiliskipulagi
A1	á svæðum þar sem framkvæmdir eru hafnar
A2	á svæðum þar sem framkvæmdir eru ekki hafnar
B	Deiliskipulag í vinnslu
C	Þróunarsvæði
C1	þróunarsvæði
C2	framtíðarsvæði / lauslegar hugmyndir

Tafla 5.6. gefur yfirlit yfir áætlaðar heimildir úr skapalónum.

Tafla 5.6: Atvinnuhúsnæði. Heimildir (fm) í gildandi skipulagi sem ekki er búið að virkja, ásamt áætl. heimildum til framtíðar										
Sveitarfélag	Núv. fm	A	A1	A2	B	C	C1	C2	Alls	% af núv.
Reykjavík	4.871.900	929.000	315.000	614.000	361.000	1.754.000	1.030.000	724.000	3.044.000	62%
Kópavogur	893.000	69.000	23.000	46.000	112.000	92.000	69.000	23.000	273.000	31%
Seltjarnarnes	41.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Garðabær	330.800	35.000	25.000	10.000	105.000	192.000	107.000	85.000	332.000	100%
Hafnarfjörður	996.800	682.000	658.000	24.000	0	3.000	3.000	0	685.000	69%
Mosfellsbær	249.400	80.000	80.000	0	90.000	74.000	0	74.000	244.000	98%
Kjósarhreppur	6.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0%
Samtals	7.388.900	1.796.000	1.101.000	695.000	668.000	2.115.000	1.209.000	906.000	4.579.000	62%

Af töflu 5.6 má ráða að það er töluvert magn af heimildum fyrir atvinnuhúsnæði í gildandi deiliskipulagsáætlunum sveitarfélaganna (flokkur A). Miðað við árlega meðalfjölgun atvinnuhúsnæðis undanfarna áratugi má með töluverðri einföldun segja að þær myndu sjá höfuðborgarsvæðinu fyrir heimildum fyrir atvinnuhúsnæði í rúm 14 ár. En eins og er með íbúðarhúsnæði er eðli þessara heimilda mjög ólíkt innbyrðis. Þær geta verið á svæðum með verulega ólíka landnotkun (einkum: athafnasvæði, iðnaðarsvæði, miðsvæði, verslun og þjónusta, samfélagsþjónusta og hafnir). Þær geta einnig verið komið mislangt í undirbúningi og eins getur hraði uppbyggingar á þeim orðið mjög ólíkur. Eins geta skilmálar svæða þrengt verulega að því hvaða starfsemi er heimiluð innan þeirra. Það er því eðlilegt að þegar búið er að taka saman heimildir innan margra ólíkra svæða, þá séu þær nokkuð víðar.

Mikill meirihluti þeirra heimilda, eða áætlaðra heimilda, er fyrir húsnæði á hreinum athafnasvæðum sem mörg hver eru á jaðri höfuðborgarsvæðisins. Að mestu ætlað undir iðnaðarhús og vörugemymslur, en eins og raunin hefur verið síðustu áratuginu byggist upp á slíkum svæðum einnig skrifstofu-

húsnæði og jafnvel verslunarhúsnæði. Hvort sem er í bland við iðnaðarhúsnæði og vörugemymslur eða einar og sér. Undir þetta fellur bróðurpartur af atvinnufermetrum sem skipulagðir eru í Mosfellsbæ og Hafnarfirði, en í Reykjavík telja athafnasvæðin tæpan helming. Í Reykjavík er tæpur helmingur á miðsvæðum, svæðum undir verslun og þjónustu og svæðum samfélagsþjónustu. Þar virðist einkum horft til verslunar- og skrifstofuhúsnæðis, auk opinberra bygginga á borð við skóla og spítalastarfsemi.

Mikilvægt er að hafa í huga að tölurnar í töflu 5.6 taka ekki alltaf tillit til þess húsnæðis sem gera má ráð fyrir að þurfi að víkja vegna þéttingar byggðar og annars konar úreldingar á húsnæði. Einnig þekkist að atvinnuhúsnæði sé breytt í önnur not, t.d. íbúðarhúsnæði án þess að húsnæði sé rífið og í þéttingarverkefnum má víða gera ráð fyrir að það verði raunin.

Ekki er unnt að gera samanburð við fyrri áform þar sem þetta er fyrsta heildarúttektin á atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu í tengslum við gerð próunaráætlunar.

5.2.2 Uppbygging 2020-2024

Tafla 5.7 birtir samantekt úr skapalónum fyrir áætlaða uppbyggingu íbúðarhúsnæðis sveitarfélaganna frá og með þriðja ársfjórðungi 2020 til ársloka 2024. Tekið skal fram að um er að ræða áætlað fullgert húsnæði og hefur hlotið lokaúttekt, ekki húsnæði í byggingu. Einnig er í töflunni samanburður á uppbyggingu að meðaltali á ári á tímabilinu 2020-2024 við langtímameðaltal og meðaltal síðustu 4 ára. Langtímameðaltal er meðaltal uppbyggingar á ári frá 1999 til 2019 og síðustu 4 ár eru árin 2015-2019.

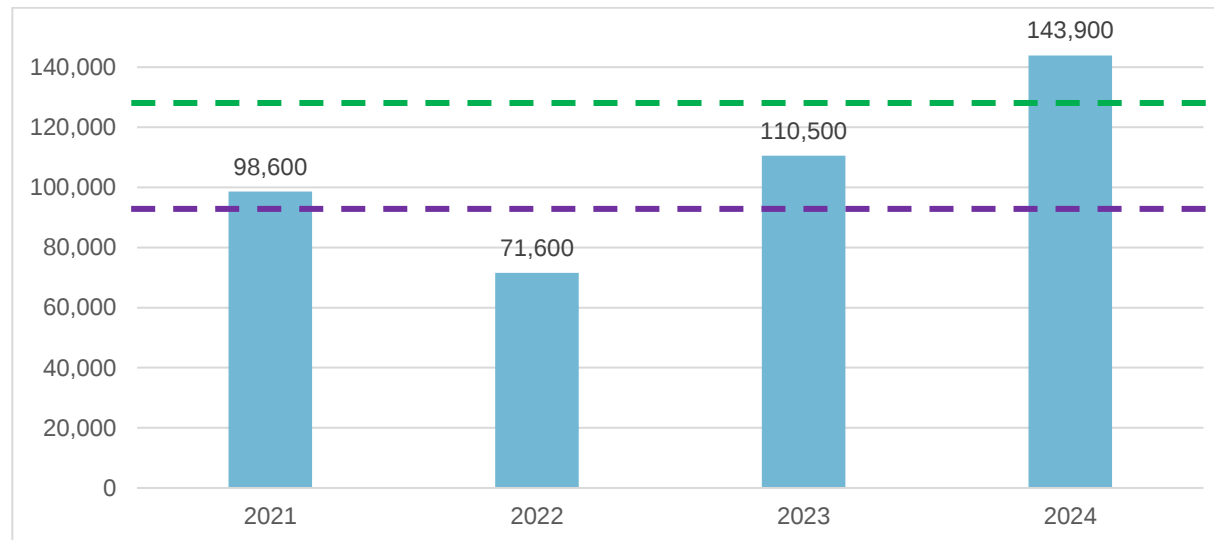
Gera þarf sömu fyrirvara og fyrir íbúðarhúsnæði, þ.e. að hún byggir á ófullkomnum upplýsingum um ýmsa þætti sem geta ráðið uppbyggingarhraða verkefna og ólíku eðli svæða. Tekið skal fram að um er að ræða áætlað fullgert húsnæði og er áætlað að hafi hlotið lokaúttekt, ekki húsnæði í byggingu. Einnig er áætluð uppbygging að meðaltali á ári á tímabilinu 2020 - 2024 borin saman við langtímameðaltal og meðaltal síðustu 4 ára.

Tafla 5.7: Áætluð árleg fjölgun fm atvinnuhúsnæðis úr skapalónum sveitarfélaganna og samanburður við langtímameðaltöl (brúttó)

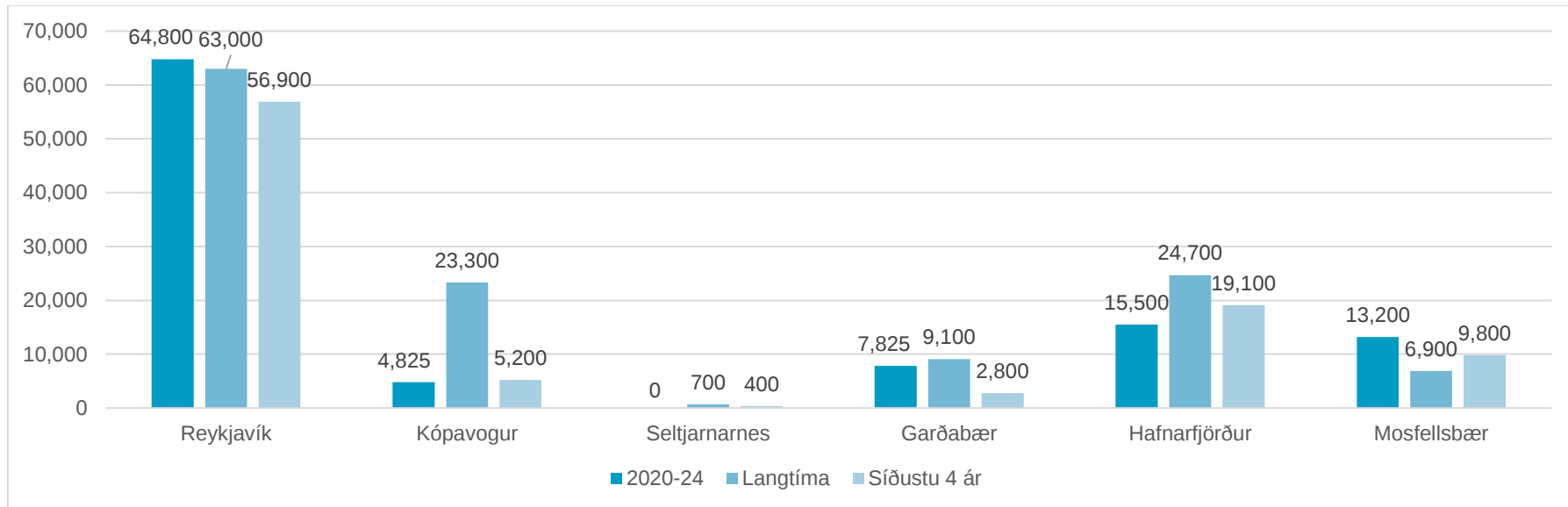
Sveitarfélag	Áætlað magn af nýju atvinnuhúsnæði (gjaldfl. 6,7,8,9) inn á markað						Meðaltöl				
	2020 (Q3-Q4)	2021	2022	2023	2024	2021-2024 alls	2021-2024 (4 ár)	Langtíma ('99-'19)	%	Síðustu 4 ár	%
Reykjavík	25.400	50.800	38.000	71.000	99.400	259.200	64.800	63.000	103%	56.900	114%
Kópavogur	3.000	7.000	2.500	4.900	4.900	19.300	4.825	23.300	21%	5.200	93%
Seltjarnarnes	0	0	0	0	0	0	0	700	0%	400	0%
Garðabær	0	18.200	3.500	5.100	4.500	31.300	7.825	9.100	86%	2.800	279%
Hafnarfjörður	4.000	9.500	15.500	18.500	18.500	62.000	15.500	24.700	63%	19.100	81%
Mosfellsbær	1.300	13.100	12.100	11.000	16.600	52.800	13.200	6.900	191%	9.800	135%
Kjósarhreppur		0	0	0	0	0	0	20	0%	200	0%
Samtals	33.700	98.100	65.200	88.200	135.000	386.500	96.625	127.500	76%	94.100	103%

Þessi samantekt tekur ekki tillit til atvinnuhúsnæðis sem víkur eða úreldist með einum eða öðrum hætti. Því er um mat á brúttóaukningu að ræða. Úttekt Kópavogsbæjar á atvinnuhúsnæði sem víkur vegna þéttingarverkefna bendir t.d. til að þar verði engin nettóaukning á atvinnuhúsnæði á tímabilinu 2020-2024. Ástæða er til að halda betur utan um magn sem víkur og önnur sveitarfélög hvött til að gera það. Af þessu leiðir að mjög líklegt er að raunaukning atvinnuhúsnæðis til 2024 verði mun minni en tölurnar í töflu 5.7 benda til.

Einstakar byggingar hafa töluverð áhrif á heildartölu sumra sveitarfélaga. T.d. er áætlað að meðferðarkjarni Landspítalans verði skráður á matsstig 5-7 á árinu 2024, en hann telur um 56 þúsund fermetra. Í Garðabæ er verið að byggja stórt knathús upp á 18 þúsund fermetra.



Mynd 6. Áætlanir um uppbyggingu atvinnuhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu (gjaldfl. 6,7,8,9) á árunum 2021-2024 skv. skráningarskjöllum sveitarfélaganna, ásamt meðaltölum tímabilanna 1999-2019 (græn lína) og árunum 2016-2019 (fjólublá lína).



Mynd 7. Áætlað árlegt meðaltal uppbyggingar atvinnuhúsnæðis (brúttó) á árunum 2021-2024 tekið saman fyrir hvert sveitarfélag á höfuðborgarsvæðinu að Kjósarhreppi undanskildum. Upplýsingar úr skráningarskjöllum sveitarfélaganna sex. Til samanburðar eru meðaltöl uppbyggingar atvinnuhúsnæðis á tímabilunum 1999-2019 og áranna 2016-2019. Magn af nýju atvinnuhúsnæði í sveitarfélögunum (nettó) liggur ekki fyrir þar sem skráningin tekur ekki tillit til húsnæðis sem mun þurfa að víkja vegna t.d. þéttingar byggðar.

Niðurstöðurnar benda til að uppbygging atvinnuhúsnæðis 2020-2024 verði í meðallagi á næstu árum. Þegar tekið er tillit til stórfamkvæmda eins og meðferðarkjarna Landspítalans, sem gert er ráð fyrir á árinu 2024 verður meðaluppbyggingin undir bæði langtímameðaltali og meðaltali síðustu fjögurra ára. Ekki er hægt að segja of mikið um ástæðurnar sem liggja þar að baki en leiða má líkur að því að efnahagssamdráttur og fækkun starfa, sem farið var að gera vart við sig á síðasta ári, hafi mikið að segja (sjá kafla 6.5). Tilfinnanlegur skortur er á reglubundinni og miðlægri samantekt og mati á markaði með atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu.

Í kafla 6 er fjallað um líklega þróun efnahagsmála, þróun mannfjöldans á næstu árum og þróun starfa. Þar verður fjallað nánar um það hversu vel þessi áætlun tóni við þá þætti, og hvort ástæða sé fyrir áherslubreytingar í áætlunum um skipulagningu svæða undir atvinnuhúsnæði.

Á kortum D,E og F í viðauka A er yfirlit yfir helstu uppbyggingarsvæðin þar sem gert er ráð fyrir til verði nýtt fullbúið atvinnuhúsnæði á tímabilinu 2020-2024, mælt frá miðju ári 2020 (Q2). Á kortinu kemur einnig fram áætlaðir fermetrar af húsnæði fyrir árslok 2024 og heildarmagn af óbyggðu húsnæði á umræddum svæði. Að auki eru sýnd svæði (skástrikuð) sem eru líkleg til að koma til uppbyggingar á næstu árum, en er ekki gert ráð fyrir að verði með fullbúið nýtt húsnæði á markaðnum fyrr en eftir 2024. Slík plön geta auðvitað breyst í meðförum skipulagsembættanna og áherslum þeirra sem hyggjast byggja þau svæði.

5.3 Innviðir

Innviðir á höfuðborgarsvæðinu eru hér skilgreindir sem samgöngumannvirki og veitumannvirki. Opinber starfsemi s.s. skólar eða spítalastarfsemi fellur undir sérhæft húsnæði og er því hluti af atvinnusvæðum, sjá kafla 5.2.

5.3.1 Samgöngumannvirki

Íslenska ríkið og sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu að Kjósarhrepp undan-skildum undirrituðu samkomulag 2019 um uppbyggingu á samgöngu-innviðum fjárfestingum í almenningssamgöngum á höfuðborgarsvæðinu til 15 ára. Samgöngusáttmálinn var staðfestur af Alþingi sumarið 2020 sem hluta af samgönguáætlun 2020-2034. Markmið samkomulagsins er fjórþætt:

- **Greiðari samgöngur og fjölbreyttir ferðamátar:** Greiðar, hagkvæmar og skilvirkar samgöngur á höfuðborgarsvæðinu með jafnri uppbyggingu innviða allra samgöngumáta.
- **Kolefnislaust samfélag:** Stuðla að því að ná loftslagsmarkmiðum ríkis og sveitarfélaga um sjálfbært, kolefnishlutlaust borgarsamfélag með eflingu almenningssamgangna og deilihagkerfis í samgöngum, bættum innviðum fyrir vistvæna samgöngumáta og hvetja til breyttra ferðavenja og orkuskipta.
- **Aukið umferðaröryggi:** Stuðla að auknu umferðaröryggi með það að markmiði að draga stórlega úr umferðarslysum.
- **Samvinna og skilvirkar framkvæmdir:** Tryggja skilvirka framkvæmd og trausta umgjörð verkefnisins, m.a. með því að skilgreina samstarfsform, kostnaðarskiptingu, ábyrgð á tilteknum aðgerðum og fjármögnunarleiðir.

Uppbygging samgönguinnviða á grundvelli þessa samkomulags er í höndum opinbers hlutafélags, Betri samgöngur ohf., sem sett var á laggirnar 2020. Félagið starfar á grundvelli laga frá Alþingi um stofnun opinbers hlutafélags um uppbyggingu samgönguinnviða á höfuðborgarsvæðinu. Íslenska ríkið á 75% í félaginu en sveitarfélögin sex 25%. Félagið fékk land ríkisins á Keldum til að þróa í þeim tilgangi að fjármagna hluta samgönguframkvæmdanna. Mun félagið sinna uppbyggingu samgöngumannvirkja á forræði ríkisins, vega og stofnstíga hjólreiða, ásamt Borgarlínu.

Gatnamannvirki

Í samgöngusáttmálanum eru eftirfarandi samgöngumannvirki tilgreind með áætluðum tímasetningum framkvæmda. Mannvirki sem ráðgerð eru fyrir árslok 2024 eru feitletruð.

Tafla 5.8: Helstu gatnamannvirki svk. samgöngusáttmála			
	Samgönguframkvæmd	Upphaf	Lok
1	Vesturlandsvegur: Skarhólabraut - Hafravatnsvegur	2019	2020
2	Reykjanesbraut: Kaldárselsvegur – Krísuvíkurvegur	2019	2020
3	Suðurlandsvegur: Bæjarháls – Vesturlandsvegur	2021	2021
4	Reykjanesbraut: Gatnamót við Bústaðaveg	2021	2021
5	Arnarnesvegur: Rjúpnavegur – Breiðholtsbraut	2021	2021
6	Sæbraut / stokkur: Vesturlandsvegur – Holtavegur	2021	2022
7	Miklabraut / stokkur: Snorrabraut – Rauðarárstígur	2022	2023
8	Miklabraut / stokkur: Rauðarárstígur – Kringlumýrarbr.	2024	2026
9	Reykjanesbraut: Álfanesvegur – Lækjargata	2024	2028
10	Suðurlandsvegur: Norðlingavað – Bæjarháls	2027	2027
11	Hafnarfjarðarvegur: stokkur í Garðabæ	2028	2030

Sumar af þessum framkvæmdum eiga það sameiginlegt að vera undanfari Borgarlínu á yfirborði, eins og t.d. stokkur í Miklubraut, Sæbraut og Hafnar-fjarðarvegur í Garðarbæ.

Borgarlína og hágæða almenningssamgöngur

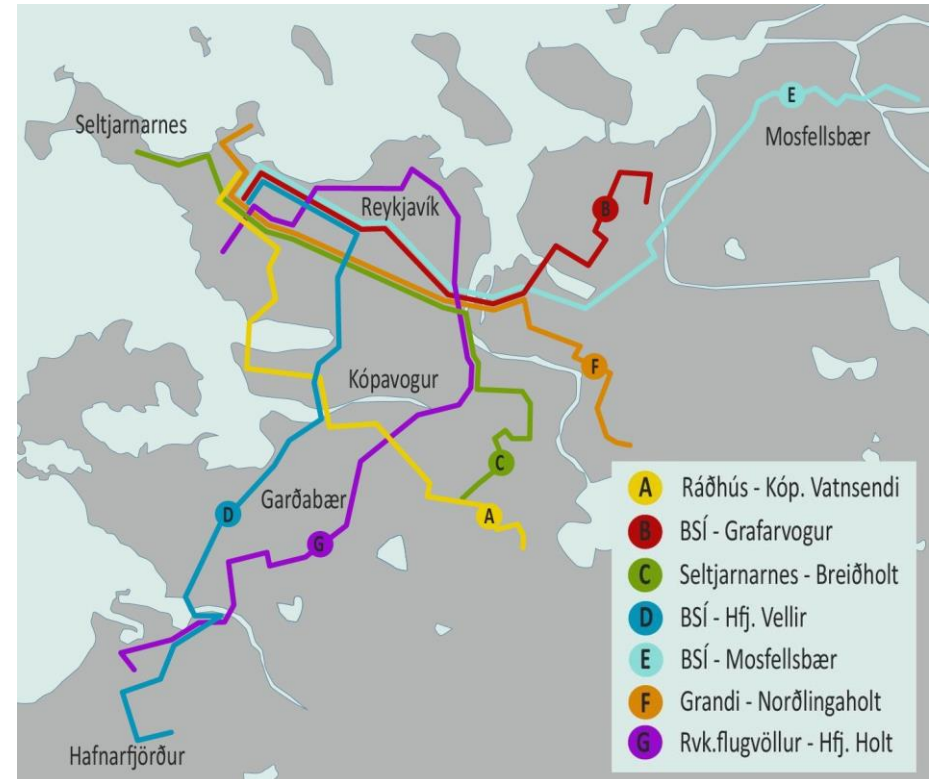
Í samgöngusáttmálanum eru eftirfarandi leggir Borgarlínu tilgreindir með áætlðum tímasetningum framkvæmda. Leggir sem ráðgerð eru að verði tilbúnir fyrir árslok 2024 eru feitletraðir.

Tafla 5:9: Áfanga Borgarlínu skv. samgöngusáttmála

Borgarlína	Upphaf	Lok
1 Ártún – Hlemmur	2021	2023
2 Hamraborg – Hlemmur	2021	2023
3 Hamraborg – Lindir	2023	2024
4 Mjódd – BSÍ	2024	2026
5 Kringlan – Fjörður	2027	2028
6 Ártún – Spöng	2029	2031
7 Ártún - Mosfellsbær	2031	2033

Drög að matsáætlun fyrir fyrstu tvo leggina hafa verið kynnt og áætlað að tillaga að matsáætlun liggi fyrir upp úr miðju ári 2020. Tímaáætlun matsvinnu gerir ráð fyrir að umhverfismat liggi fyrir um mitt ár 2021. Lokið var við félags-hagfræðilega greiningu fyrir fyrsta áfanga Borgarlínu sem tekur til leggja 1,2 og 4 í töflu 5.9 í október 2020. Niðurstaða greiningarinnar er að ábatinn sé verulega jákvæður.

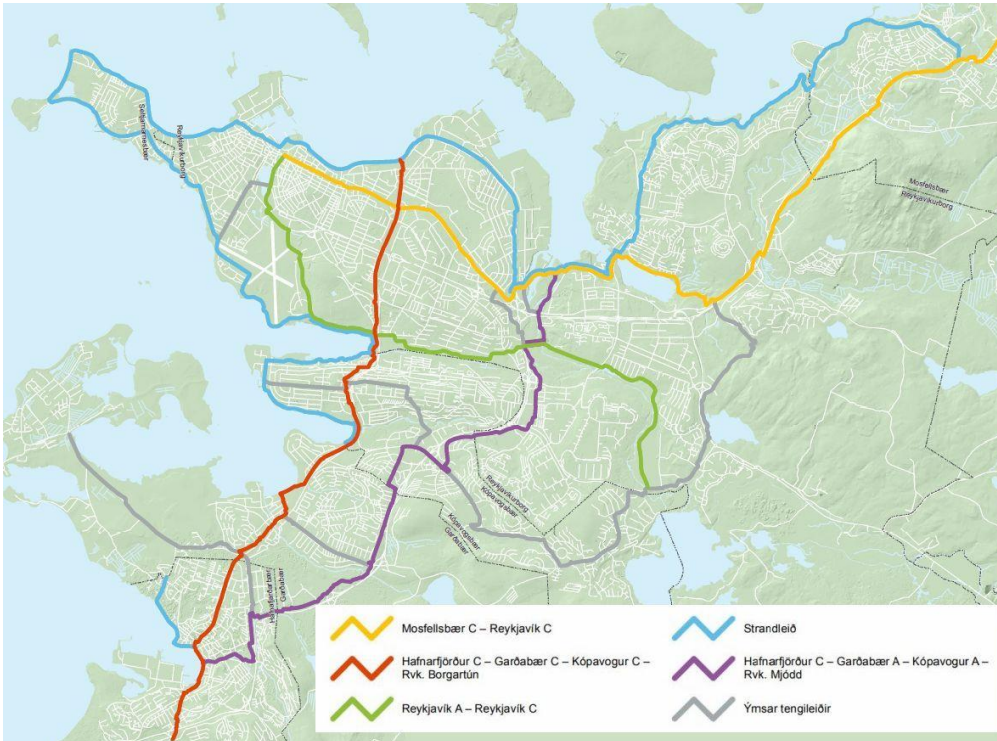
Strætó bs., sem rekur strætisvagna á höfuðborgarsvæðinu, vinnur að undirbúningi nýs leiðarkerfis á grunni áætlana um Borgarlínu. Í desember 2019 kom út áfangaskýrsla með fyrstu hugmyndum. Sem stendur er horft til að skipta leiðarnetinu í tvo flokka: stofnleiðir og almennar leiðir og munu stofnleiðir aka á 7-10 mínútna fresti á annatímum árdegis og síðdegis en 15-20 mínútna fresti utan annatíma. Gert er ráð fyrir að stofnleiðir Strætó nýti sérrými Borgarlínunnar í byrjun en með tíð og tíma verði það léttlestir á hjólum – Borgarlínuvagnar – sem aki stofnleiðir þegar sérrýmið hefur verið byggt nægilega mikið upp.



Mynd 8. Drög að nýju stofnleiðakerfi Strætó bs. sem ráðgert er að farið verði að aka eftir þegar uppbyggingu fyrsta áfanga Borgarlínu er lokið. Í Þróunaráætluninni er litið á þetta sem kerfi hágæða-almenningsgangna þegar metið er hve mikil uppbygging á sér stað innan áhrifasvæðis þess. Kerfið hefur tekið nokkrum breytingum frá því þetta var sett fram og þegar metin er uppbygging innan áhrifasvæðisins er miðað við nýjustu hugmyndir þar að lútandi. Sjá kafla 7.

Stofnstígar hjóleiða

Vegagerðin og sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu hafa skilgreint lykilleiðir hjóleiða á höfuðborgarsvæðinu og komið sér saman um samræmdar merkningar og leiðbeiningar um hönnun hjólastíga og umhverfis þeirra. Á mynd 8 eru þessar lykilleiðir sýndar.



Mynd 9. Lykilleiðir hjólréiða á höfuðborgarsvæðinu samkvæmt samkomulagi Vegagerðarinnar og sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu.

Í samgöngusáttmálanum er veitt fé í uppbyggingu stofnstíga hjólréiða og gangandi á höfuðborgarsvæðinu en ekki er tilgreint nánar í hvaða röð framkvæmt verður. Samkvæmt sáttmálanum má gera ráð fyrir umtalsverðum fjárveitingum í uppbyggingu lykilleiða hjólréiða á árunum 2020-2024. Að auki á að veita töluverðu fjármagni í uppbyggingu göngubríða og undirganga með það að miði að bæta aðgengi og öryggi gangandi og hjólandi.

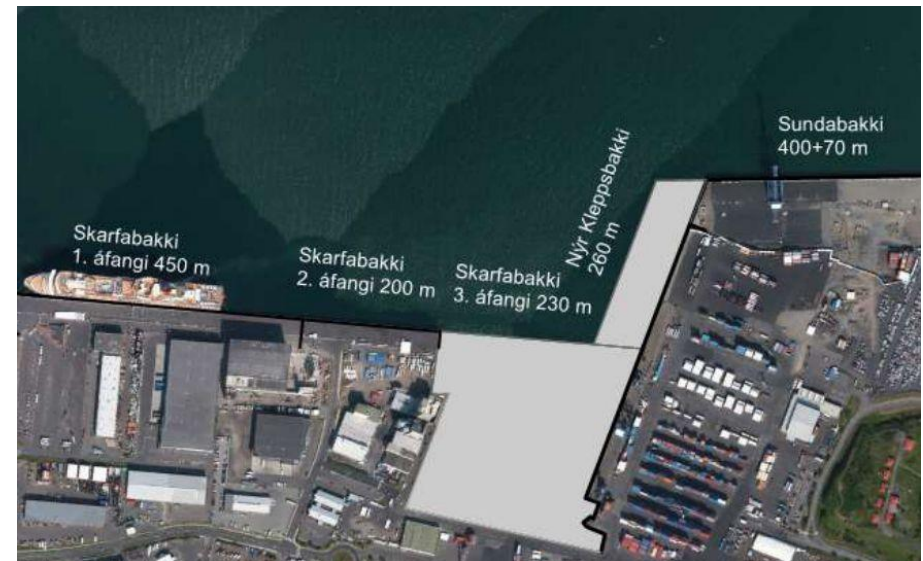
Viðlegukantar og hafnaraðstaða

Stærstu hafnirnar á höfuðborgarsvæðinu eru í eigu Faxaflóahafna og Hafnarfjarðarhafnar, en að auki er lítil höfn á Kársnesi í Kópavogi.

Í Hafnarfjarðarhöfn eru viðlegukantar og aðstaða fyrir jafnt fiski- og flutningaskip. Hafrannsóknarstofnun flutti nýlega höfuðstöðvar sínar í Hafnarfjarðar-

höfn og byggður var viðlegukantur fyrir skip stofnunarinnar. Í undirbúningi er stækkun á flotbryggjum í Flensborgarhöfn og öðrum breytingum í tengslum við þéttingu byggðar á jaðri hafnarsvæðisins. Hafnarfjarðarhöfn rekur einnig höfnina í Straumsvík, en þar eru ekki fyrirhugaðar neinar framkvæmdir.

Faxaflóahafnir reka Gömlu höfnina í Reykjavík og Sundahöfn auk annarra hafna utan höfuðborgarsvæðisins. Gamla höfnin er að lunganum til fiskihöfn með aðstöðu fyrir smábáta, ferðapjónustu og smærri skemmtiferðaskip auk Landhelgisgæslunnar, en Sundahöfn er mesta flutningahöfn landsins. Þar var nýlega lokið við 470 m viðlegukant og fyrirhugað er að framlengja svokallaðan Skarfabakka til austurs og stækka athafnasvæði hafnarinnar með landfyllingum samhliða og dýpkun sundsins. Ráðgert er að ráðast í þessu stækkun fyrir 2024 þótt hún verði ekki tekin notkun fyrr en eftir 2024. Síðasti áfangi í uppbyggingu Sundahafnar verður samtenging viðlegukantanna Sundabakka og Vogabakka (aðstöðu Samskipa í Sundahöfn).



Mynd 10. Fyrirhuguð landfylling og lenging Skarfabakka í Sundahöfn. Athafnasvæði stækkar sem nemur landfyllingunni en heildarlengd viðlegukanta minnkar lítillega (Efla 2020).

Skv. drögum að nýju aðalskipulagi Kópavogs er gert ráð fyrir að höfnin í Kársnesi verði fyrst og fremst lystihöfn sem þjóni íbúðabyggð í næsta nágrenni hafnarinnar.

5.3.2 Veitukerfi

Veitur eiga og reka bróðurpart veitukerfa á höfuðborgarsvæðinu. Félagið á og rekur öll veitukerfi innan borgarmarka Reykjavíkur, rafmagnsveitu, hitaveitu, kaldavatns- og hitaveitu auk fráveitu. Að auki eiga Veitur og reka veitukerfi í nágrennasveitarfélögum samkvæmt yfirlitstöflunni hér fyrir neðan, einkum rafmagnsveitu og hitaveitu. HS Veitur eiga og reka dreifikerfi rafmagns í hluta Hafnarfjarðar og Garðabæjar (austur að Víðisstaðalæk) og Rarik rekur rafmagnsveitu í Kjósarhreppi.

Tafla 5.10: Rekstur dreifikerfa á höfuðborgarsvæðinu				
	Rafmagn	Hitaveita	Kaldavatn	Fráveita
Reykjavík	Veitur	Veitur	Veitur	Veitur
Kópavogur	Veitur	Veitur	Vatnsv. K.	Fráveita K.
Seltjarnarnes	Veitur	Hitaveita S.	Vatnsv. S.	Fráveita S.
Garðabær	Veitur/HS Veitur	Veitur	Vatnsv. G.	Fráveita G.
Hafnarfjörður	HS Veitur	Veitur	Vatnsv. H.	Fráveita H.
Mosfellsbær	Veitur	Hitaveita M.	Vatnsv. M.	Fráveita M.
Kjósarhreppur	Rarik	Kjósarveitur	staðb.	staðb.

Víða eru samningar um tengingar eða heildsölu milli félaganna sem eiga og reka veitukerfi á höfuðborgarsvæðinu. T.d. kaupir vatnsveita Seltjarnarness kalt vatn af Orkuveitunni og Mosfellsbær er með samning um tengingu fráveitu frá sveitarfélaginu í stofnlagnir Veitna við sveitarfélagamörk Mosfellsbæjar og Reykjavíkur.

Samkvæmt upplýsingum frá Veitum er ekki hægt að segja með fullri vissu hvaða stóru innviðaframkvæmdir verði ráðist í til ársins 2024 þar sem ekki liggur fyrir samþykki stjórnar í þeim efnum. Það megi þó gera ráð fyrir því að þær tengist uppbyggingu húsnæðis á höfuðborgarsvæðinu, bæði nýjum svæðum og þéttingarverkefnum. Einkum er hér um að ræða uppbyggingu á Ártúnshöfða, Vogabyggð og Skerjafirði. Einnig má gera ráð fyrir að ráðist

verði í fyrirferðarmiklar veituframkvæmdir í tengslum við gerð stokka í Miklubraut og Sæbraut, en þar liggja víða stofnlagnir þvert á stefnu stokkanna. Nýjar stofngötur muni bjóða upp á nýjar stofnveitutengingar, s.s. Arnarnesvegur milli Rjúpnavegar og Breiðholtsbrautar.

Uppbygging Borgarlínu mun einnig kalla á breytingar og uppbyggingu á veitukerfum vegna samlegðaráhrifa og sambýlis veitukerfa og Borgarlínu almennt. Mögulega verði Borgarlínuvagnar knúnir rafmagni með straumtengingu í stað rafhlaðna og það gæti kallað á verulega uppbyggingu rafveitu fyrir vagnana í fyrirhuguðu sérrými Borgarlínunnar.

Ekki fundust upplýsingar um hvort fyrirhugað væri að sameina veitustofnanir á höfuðborgarsvæðinu umfram það sem orðið er. Áhugavert væri að gera úttekt á ávinningi þess að sameina yfirstjórn allra veitukerfa í Reykjavík undir einum hatti Veitna og hvort ástæða sé til að horfa á frekari sameiningu veitukerfa á höfuðborgarsvæðinu undir einum hatti.

6 Uppbyggingarþörf 2020-2024

Í kafla 4 er fjallað um uppbyggingaráætlanir sveitarfélaganna fyrir íbúðarhúsnæði og allt það húsnæði sem tekið er undir hatt atvinnuhúsnæðis (verslunar- og skrifstofuhúsnæði, iðnaðarhúsnæði og vörugeymslur og sérhæft húsnæði). Þörfin fyrir húsnæði ræðst af síbreytilegri eftirspurn sem getur leitt til þess að uppbyggingin verði hægari eða hraðari en áætlanir gerðu ráð fyrir. Fjölmargir þættir hafa áhrif á þessa eftirspurn sem margir hverjir eru hagrænir. Samkvæmt úttekt Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS) á húsnæðismarkaðnum mun eftirspurn á næstu misserum ráðast af ráðstöfunartekjum heimilanna, vöxtum á markaði og lýðfræðilegum þáttum. Sjá úttekt HMS¹.

Heimurinn gengur í gegnum nýja heimskreppu vegna Covid-19 faraldursins og hefur Ísland ekki farið varhluta af henni. Aðstæður í efnahagslífinu hafa breyst mjög hratt til verri vegar frá upphafi ársins 2020 og í þann mund er vinna við þessa þróunaráætlun hófst. Samkvæmt nýjustu þjóðhagsspám Seðlabanka Íslands og Hagstofunnar er gert ráð fyrir að landsframleiðsla dragist saman um 7,1-7,6% á árinu 2020 og í nóvember var staðfest að nýtt met var sett í atvinnuleysi hér á landi eða 9,8% í október 2020. Atvinnuleysi á höfuðborgarsvæðinu mældist svipað, eða 10,1%. Atvinnulausum fjölgaði í öllum atvinnugreinum mælt milli ára en mest í ferðatengdri starfsemi, gisti- og veitingahúsaþjónustu og farþegaflutningum. Hlutfall erlendra ríkisborgara er mjög hátt af atvinnulausum, eða rúm 41%. Hafa ber í huga að hluti fólks sem misst hefur vinnuna á þessu ári skráir sig í nám og því er raunfækkun starfa meiri en atvinnuleysistölurnar segja til um. Sjá nánar kafla 6.5.

Þjóðhagsspár Seðlabankans og Hagstofunnar spáir að atvinnuleysi minnki strax á næsta ári samhliða efnahagsbata þegar léttu má á ferða- og samkomutakmörkunum vegna Covid-19. Óvissa í hagspám er þó óvenju mikil og mun viðsnúningurinn ráðast mikið af því hversu hratt og vel gengur að þróa bóluufni fyrir kórónuveirunni sem veldur Covid-19 og bólusetja heimsbyggðina. Viðsnúningur í efnahagslífinu teljist mjög háður því hversu fljótt almenningur í útlöndum fær aftur þörf fyrir að ferðast og heimsækja lönd eins

og Ísland. Eins hversu hratt og vel flugfélögum gengur að fóta sig á nýjan leik og bjóða upp á sambærilegt framboð af flugi til Íslands og var áður en heimsfaraldurinn skall á. Sjá nánar þjóðhagsspár Seðlabankans og Hagstofunnar haustið 2020.

Í úttekt HMS segir að um mitt ár 2020 hafa verið slegin met í hreinum nýjum útlánum á húsnæðismarkaðnum og þar virðist eftirsókn í óverðtryggt lán á sögulega lágum vöxtum haft mikið að segja. En mikil óvissa er um það hve lengi vextir muni haldast jafn lágir og þeir hafa verið á árinu 2020. Samkvæmt könnun Seðlabanka Íslands haustið 2020 eru væntingar markaðsaðila þær að verðbólga verði lítillega yfir verðbólgu markmiðum Seðlabankans veturinn 2020-21, en til lengri tíma litið muni verðbólga vera undir þeim. Sjá nánar markaðskönnun Seðlabankans haustið 2020. Ef þessar væntingar raungerast má búast við að vextir hækki lítillega á næstunni en hugsanlega ekki nóg til að draga úr fjárhagslegri eftirspurnarhlíð eftir nýju húsnæði.

Lög um hlutdeildarlán tóku gildi í nóvember 2020 og er ætlað að liðka til fyrir tekju- og eignalága að eignast fyrstu fasteign, byggða með hagkvæmum hætti. Skv. úttekt HMS gætu þau haft áhrif til að örva eftirspurn á næstu misserum.

Að ofansögðu er ljóst að það er vandasamt að reyna að slá á þörfina fyrir nýtt húsnæði á tímabilinu 2020-2024, hvort sem um er að ræða íbúðar- eða atvinnuhúsnæði. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hefur metið það sem svo að árlega þurfi að byggja 1.800 íbúðir á ári á landsvísi til að uppfylla þörf til 2040. Sé tekið mið af hlutfalli íbúafjöldans á höfuðborgarsvæðinu án tillits til annarra þátta gerir það um 1.150 íbúðir á ári. Hins vegar hefur íbúum fjölgað hraðar á höfuðborgarsvæðinu en í flestum landshlutum og því er þessi tala líklega hærri. Undanfarna tvo áratugi hafa verið byggðar árlega um 1.300 íbúðir á ári og ekki óvarlegt að draga þá ályktun að það sé langtímaþörf fyrir íbúðir á ári á höfuðborgarsvæðinu, án tillits til lýðfræðilegrar þróunar, s.s. hlutfalli íbúa pr. íbúð. Undanfarin tvö ár hafa þó skorið sig úr og á árinu 2019

¹ Staða og þróun á húsnæðismarkaði – sérstök útgáfa. Húsnæðis og mannvirkjastofnun. Nóvember 2020.

fjölgaði íbúum um næstum 2.100 íbúðir. Einungis einu sinni áður, árið 2007, hafa verið fullbyggðar fleiri íbúðir á höfuðborgarsvæðinu.

Með því að festa ákveðnar breytur sem geta haft áhrif á eftirspurn, líkt og vaxtaumhverfi og lýðfræðilega þætti, sem eru ekki líklegar til að breytast mjög mikið á svo stuttum tíma, er hér stuðst við þá tilgátu að áætlun um þróun mannfjöldans geti gefið þokkalega vísbendingu um húsnæðisþörf til skamms tíma. Hér á eftir verður stillt upp spá um þróun mannfjölda til næstu ára sem tekur mið af þeim efnahagsaðstæðum sem nú hafa skapast í samfélaginu. Er henni ætlað að brúa bilið þar til Hagstofan og HMS hafa sett fram nýja spá um þróun mannfjöldans og væntanleg er á næstu mánuðum. Á grundvelli hennar verður sett fram spá um þörf fyrir fullbyggt íbúðarhúsnæði til ársloka 2024.

6.1 Mannfjöldaspá

Í þeirri mannfjöldaspá, sem hér er sett fram, er tekið mið af árlegri fjölgun íbúa á höfuðborgarsvæðinu að meðaltali á ári síðustu tuttugu ár. Íbúum hefur fjölgað um 1,6% að meðaltali á ári á þessu tímabili, en þetta tímabil spannar nokkrar efnahagslæðir og uppgangstíma í þjóðfélaginu, efnahagslæðina sem varð upp úr 2000 og fjármálakreppuna 2009-10, en einnig uppgangstímann í aðdraganda fjármálakreppunnar og góðærið vegna innstreymis erlendra ferðamanna seinni hluta annars áratugar 21. aldar. Árleg íbúafjölgun hefur sveiflast úr því að vera 0,6% (2012) í 3,1% (2008) en yfir lengri tímabil er árlegur vöxtur um 1,6%. Einungis einu sinni hefur orðið neikvæður vöxtur milli ára, en það var milli árána 2009 og 2010, en þá fækkaði íbúum um 0,2%.

Mannfjöldaspáin sem hér er sett setur fram þá tilgátu um að íbúafjölgun á árunum 2021-23 verði minni en hún hefur verið síðustu ár og sé meira í líkingu við fyrri kreppur 21. aldar, kreppuna 2002-2003 og fjármálakreppuna 2009-10. Sett er fram miðspá með spágildum þess efnis, en reiknilíkanið stillir vöxtinn af þannig að íbúafjöldinn við lok árs 2024 jafngildi árlegum vexti frá árinu 2000 upp á 1,6%. Þá hafi höfuðborgarsvæðið gengið í gegnum þrjú góðæristímabil (ef lítið er á árin 2000-2001 sem góðærisár) og þrjár kreppur,

ef svo má segja. Íbúafjölgunin verði mjög hófleg milli árána 2021,2022 og 2023, en í kjölfarið verði vöxturinn heilbrigðari. Einnig eru settar fram háspá og lágsþá, sem endurspeglar væntingar um skammvinna kreppu vegna Covid-19 eða langvinnrar kreppu. Ekki er reiknað með íbúafækkun líkt og gerðist milli árána 2009 og 2010, enda er sú efnahagslæð sem nú dynur yfir heimskreppa sem snertir meira og minna öll nágrannalönd mjög mikið og ekki endilega mörg störf að sækja til annarra landa. T.d. er óvíst hvort íbúar af erlendum uppruna leiti jafn mikið aftur til heimalandsins líkt og gerðist eftir fjármálakreppuna 2009 og kjósi fremur að bíða af sér efnahagslæðina á atvinnuleysisbótum hér á landi, þar til aftur birtir til. Eins er hreyfanleiki fólks mjög lítill um þessar mundir vegna ferðatakmarkana og annarra sóttvarna-ráðstafana, þótt það ástand sé ekki líklegt til að vara nema til skamms tíma. Einnig þarf að horfa í þann möguleika að fólk kjósi í auknum mæli að búa annars staðar en á höfuðborgarsvæðinu, enda hefur notkun fjarfundarbúnaðar dregið úr þörf fólks til að búa nærri sinni vinnu. Allt eru þetta vangaveltur sem ekki byggja á víðtækri ritrýndri greiningu og mikilvægt að setja alla nauðsynlega fyrirvara á það sem á eftir kemur.

Allar sviðsmyndir, jafnt há-, mið- og lágsþá gera ráð fyrir að árleg íbúafjölgun að meðaltali yfir tímabilið 2020-2024 verði undir langtímameðaltali fyrir höfuðborgarsvæðið, eða á bilinu 0,5-1,4%. Sjá meðfylgjandi töflu.

Tafla 6.1: Áætlaður árlegur vöxtur til 2024

Áætlaður árlegur vöxtur*	2020	2021	2022	2023	2024	Meðaltal
Háspá (+50%)	1,7%	0,5%	1,0%	1,5%	2,4%	1,4%
Miðspá	1,1%	0,3%	0,6%	0,9%	1,4%	0,9%
Lágsþá (-30%)	0,8%	0,2%	0,4%	0,5%	0,7%	0,5%

*mælt við árslok

Háspá er reiknuð út frá miðspá með því að leggja 50% ofan á spágildi miðspár, og lágsþá með því að taka 30% af spágildi miðspár, m.v. grunnár².

Í töflunni fyrir neðan er útreiknaður mannfjöldi á höfuðborgarsvæðinu við lok hvers árs út frá spágildunum sem birtast í töflu 6.1.

² Hagstofan miðar við hærri vikmörk fyrir háspá en lágsþá í nýrri bráðabirgða-mannfjöldaspá.

Tafla 6.2: Áætlaður mannfjöldi 2020-2024 út frá mannfjöldaspá

Samkvæmt	2020	2021	2022	2023	2024	Fjölgun frá 2019**
Háspá	236.879	237.981	240.265	243.833	249.636	16.602
Miðspá	235.597	236.304	237.722	239.861	243.220	10.186
Lágspá	234.828	235.286	236.133	237.302	238.963	5.929
ÞÁ 2015-18					251.014	17.980

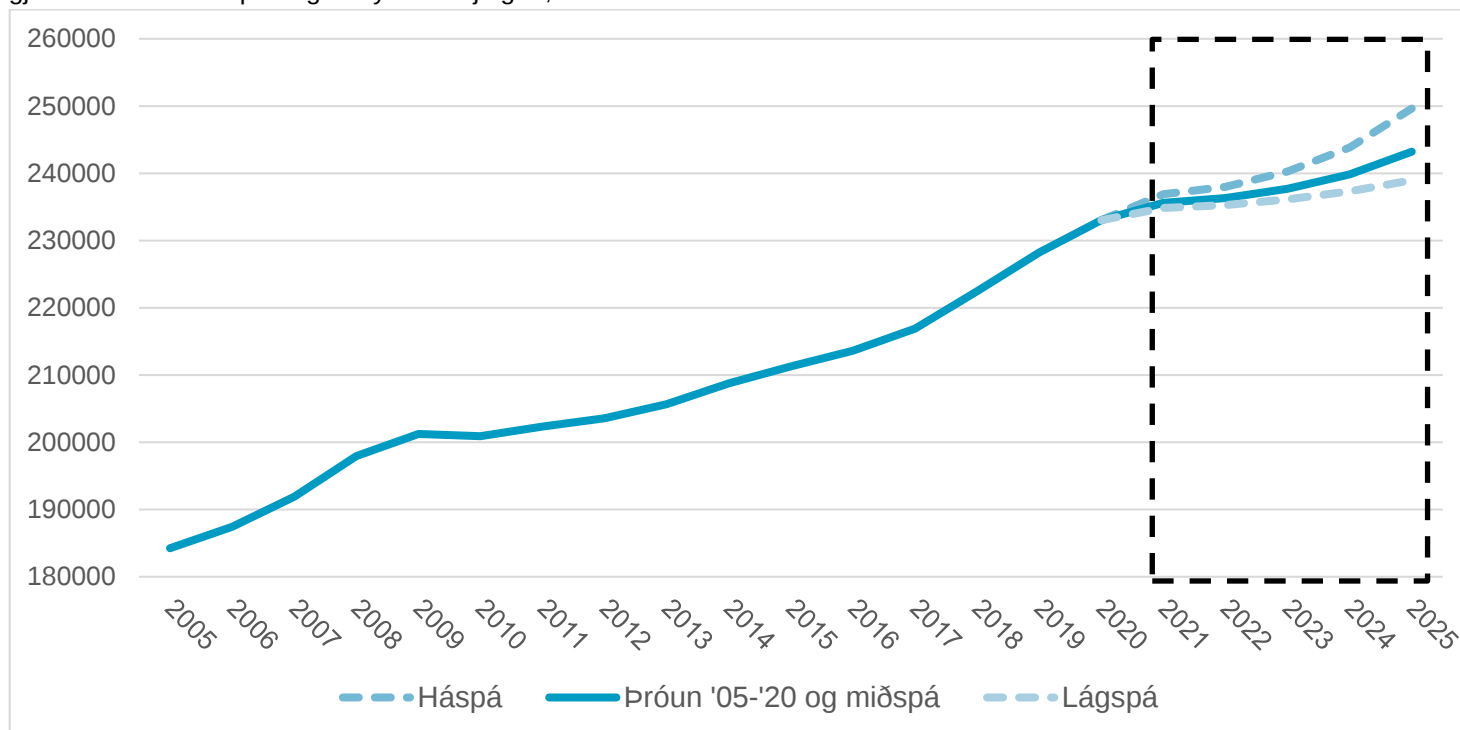
*mælt við árslok.

**frá 233.034

Í grafinu á mynd 6.2 er íbúafjölgunin sett fram í samhengi við íbúafjölgunina frá árinu 2005. Segja má sem svo að þetta graf sýni íbúafjölgun, bæði raun-

fjölgun og spá um íbúafjölgun, yfir tímabil sem spanni tvö góðæri og tvær kreppur á tímabilinu 2005-2025.

Mannfjöldaspáin sem hér er sett fram var yfirfarin af viðeigandi sérfræðingum Hagstofunnar og fékk þá umsögn að vera „á trúverðugu róli“ (e. plausible ballpark). Sjá nánar samskipti við sérfræðinga Hagstofunnar³.



³ Hagstofan. Tölvupóstsamskipti við aðferðafræðinga Hagstofunnar. Nóvember 2020.

Mynd 11. Íbúafjöldi á höfuðborgarsvæðinu mælt við upphaf hvers árs. Spátímabilið 2021-2025 afmarkað sérstaklega.

6.2 Lýðfræðilegar breytingar

Ekki er farið í ítarlegri greiningu á samsetningu íbúa til 2024 líkt og gert var í fyrri próunaráætlun, en þar sem hún er ekki nema nokkurra ára gömul má færa rök fyrir því að sömu ályktanir gildi nú og þá. Hlutfallslega mun fjölga mest í aldurhópnum 67 ára og eldri. Hlutfall íbúa á aldrinum 0-39 lækkar. Þetta er líklegt til að hafa áhrif á meðalfjölda íbúa í heimili til lengri tíma lítið. En til skamms tíma, eins og hér er til skoðunar, eru áhrifin metin lítil og óvissa um þróun mannfjöldans sbr. umfjöllun í kafla 5.1. gerir að verkum að þetta er ekki skoðað nánar í þessari úttekt.

6.3 Uppsöfnuð / óuppfyllt íbúðapörf

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun tók saman 2019 hver væri líkleg óuppfyllt íbúðapörf á landinu og höfuðborgarsvæðinu. Óuppfyllt íbúðapörf, sem einnig má nefna uppsafnaða íbúðapörf, er sá fjöldi íbúða sem fjölga þyrfti á markaði til að jafnvægi ríki milli heimilissamsetningar og fjölda íbúða á markaði. Hér er t.d. átt við það að skortur á íbúðahúsnæði leiði til þess að ungt fólk kjósi að búa lengur í foreldrahúsum en annars væri. Einnig þykir það ákveðið merki um ójafnvægi ef margir búa í óskræðu íbúðarhúsnæði, s.s. atvinnu-húsnæði.

Í mati HMS frá 2019 kemur fram að líkleg óuppfyllt þörf í ársbyrjun 2020 sé um 2.200 íbúðir. Það mat byggir á samantekt húsnæðisáætlana sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu. Það sem veldur er að þótt íbúðauppbýgging síðustu ára hafi verið mikil hafi það ekki dugað til að halda í við þörf vegna uppgangs efnahagslífsins og aðflutnings fólks á höfuðborgarsvæðið vegna þess. Frá því þetta mat var gefið út má draga þá ályktun að nokkuð hafi gengið á þessa uppsöfnuðu þörf sem afleiðing af skörpum samdrætti í efnahagslífinu vegna Covid-19 og þar sem uppbygging íbúða á fyrri hluta árs 2020 virðist hafa verið mjög góð.

Í mati HMS segir að líklega hafi ríkt jafnvægi á markaði á árinu 2016, en þá var hlutfall íbúa á íbúð 2,55, en það hefur farið lægst í 2,51 á árinu 2010. Þá ríkti mikið kreppuástand og margar íbúðir líklega staðið tómar á sölu eftir að

fólk flutti erlendis í leit að störfum. Ef notað er sama hlutfall og var 2016 til áætla uppsafnaða íbúðapörf gefur það um 1.350 íbúðir, ef miðað er við ársbyrjun 2020. Mögulega er jafnvægishlutfallið í dag enn lægra en það var 2016, enda hefur kaupmáttur aukist töluvert síðan þá. Hér er því valið að miða við þá tölu sem HMS gefur upp, eða 2.200 íbúðir.

6.4 Mat á íbúðapörf til 2024

Í töflu 6.3 er tekin saman mat á þörf fyrir nýjar fullbyggðar íbúðir (á matsstigi 5-7) inn á íbúðamarkaðinn á höfuðborgarsvæðinu á fjögurra ára tímabilinu 2021-2024, mælt frá ársbyrjun 2021 til ársloka 2024. Þörfin er reiknuð út fyrir íbúðafjölgun samkvæmt há-, mið- og lágspá eins og hún er sett fram í kafla 6.1 að viðbættri uppsafnaðri / óuppfylltri íbúðapörf eins og hún er metin í kafla 6.3.

Tafla 6.3: Mat á árlegri uppbyggingu íbúða 2020-2024 (2021 út 2024)

Íbúðapörf árin 2020-2024*	Vegna íbúðafjölgunar**	Uppsöfnuð þörf	Fjölgun frá 2020	Að meðaltali á ári
Háspá	5.000	2.200	7.200	1.800
Miðspá	3.000	2.200	5.200	1.300
Lágspá	1.800	2.200	4.000	1.000

*frá árslokum 2020 til ársloka 2024

**m.v. 2,55 íbúa pr. íbúð

Taka þarf matinu í töflu 6.3 með fyrirvara þar sem margar aðrar breytur geta haft áhrif á þörfina á næstu árum. En það sýnir að jafnvel þótt búast megi við hóflegri íbúðafjölgun næstu árin er ástæða til að stefna að uppbyggingu minnst 1.300 íbúða á ári, sem er í takti við langtíma meðaltal uppbyggingar á íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu. Gangi áætlanirnar eftir verður unnið hratt á uppsafnaðri íbúðapörf á tímabilinu og henni mögulega útrýmt. Ef þróun efnahagslífsins leiðir hins vegar til þess að hátt hlutfall þess fólks sem hingað hefur flutt frá útlöndum í leit að vinnu snýr til baka vegna atvinnuleysis

getur það hæglega leitt til þess að íbúðamarkaðurinn verði kaupenda-
markaður á seinni hluta tímabilsins.

Eins og fram kemur í kafla 5 gera skráningarskjöl sveitarfélaganna ráð fyrir
meiri íbúðauppbýggingu en í matinu. Árleg uppbýgging nemur um 1.950
íbúðum á ári þegar áætlanir sveitarfélaganna eru teknar saman. Það er
umfram jafnvel háspána, sem líta má á sem bjartsýnispá um þróun mála í
kjölfar Covid-kreppunnar. Til upplýsingar er í töflu 6.4 tekið saman hvað
eðlilegt gæti verið að tóna uppbýggingaráform sveitarfélaganna niður um
mikið ef þær eiga að endurspegla metna þörf.

Tafla 6.4: Aðlögun uppbýggingaráforma	
Íbúafjölgun samkvæmt	Eðlilegt að tóna áform niður um:
Háspá	8%
Miðspá	33%
Lágspá	49%

Í töflu 6.5. hafa uppbýggingaráformin, mæld í fullbyggðum íbúðum á ári, verið
tónuð niður til samræmis við útreiknað mat á fullbyggðum íbúðum samkvæmt
háspá, miðspá og lágspá og er þá horft til þess að hlutföll uppbýggingar milli
sveitarfélaganna breytist ekki.

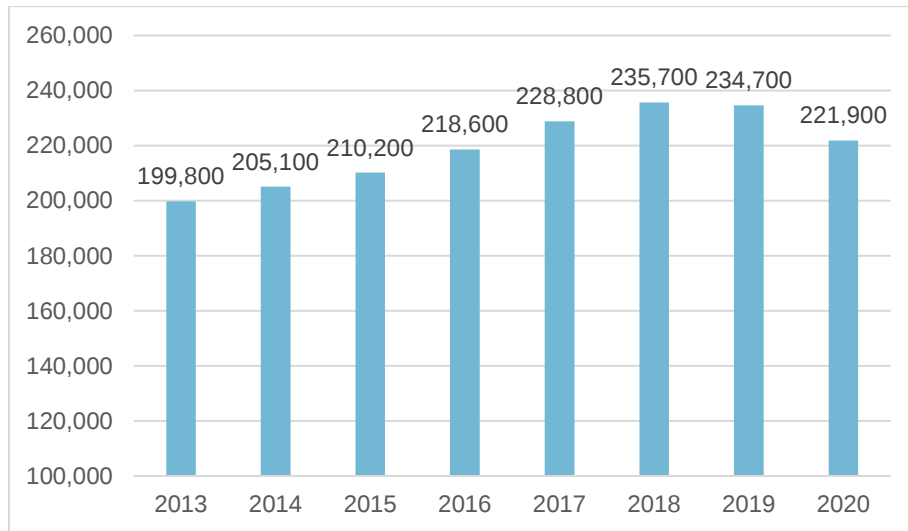
Tafla 6.5: Uppbýggingaráform aðlöguð að mannfjöldaspá				
Sveitarfélag	Áætlanir	Háspá	Miðspá	Lágspá
Reykjavík	1.025	945	680	525
Kópavogur	293	270	195	150
Seltjarnarnes	20	20	15	10
Garðabær	283	260	190	145
Hafnarfjörður	178	165	120	90
Mosfellsbær	155	140	100	80
Samtals	1.953	1.800	1.300	1.000

Af þessu má draga þá ályktun að áform sveitarfélaganna um uppbýggingu
litist líklega af þeim mikla vexti sem verið hefur síðustu misserin. Uppsöfnuð
íbúðaþörf hefur einnig mögulega kynnt undir metnaðarfull áform. Einnig er
almennt búist við að fjöldi íbúa í heimili fari fækkandi á næstu árum, vegna
breyttrar þjóðfélagsgerðar, sem aftur kallar á fleiri íbúðir en fólksfjöldinn einn
segir til um. Vera má að það hafi áhrif.

En ef kórónukreppan hefur sömu afleiðingar og fyrri kreppur og temprar
fjölgun íbúa á höfuðborgarsvæðinu eins og hér er spáð gæti verið ástæða til
að forgangsraða uppbýggingaráformunum eitthvað, til að sveitarfélögin séu
ekki að ráðast í dýra innviðauppbýggingu samtímis, svo eitthvað sé nefnt.
Endanlegur uppbýggingarhraði mun hins líklega ákvarðast á endanum af
markaðsaðstæðum, aðgengi að fjármagni, vöxtum og trú uppbýggingaraðila
á eftirspurn eftir húsnæði.

6.5 Fjölgun starfa

Samkvæmt upplýsingum frá Hagstofunni hefur störfum fækkað síðustu
misserin. Mikil og skörp fækkun starfa mælist milli 2019 og 2020 (Q2) og er
líkast til bein afleiðing af hruni ferðaþjónustunnar og tengdra greina vegna
kórónukreppunnar. Bein afleiðing af fækkun starfa er stórauikið atvinnuleysi
sem mælist um og yfir 10% á höfuðborgarsvæðinu í nóvember 2020 sem er
álíka mikið og landsmeðaltalið.



Mynd 12. Þróun starfa á landinu frá árinu 2013 miðað við annan ársfjórðung (Q2) hvers árs. Störfum hefur farið fækkandi frá 2018 og tóku skarpa dýfu milli 2019 og 2020.

Mikil óvissa ríkir um hversu lengi þetta ástand varir og hversu hratt hagkerfið mun skapa ný störf í stað þeirra sem hafa glatast. Það eru þó allar líkur á að það taki nokkur ár að fjölga störfum í þann fjölda sem var fyrir samdráttarskeiðið sem nú er hafið. Þetta mun án nokkurs vafa hafa letjandi áhrif á fjárfestingu í atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu þótt aðrir þættir, líkt og hagstæðir vextir og hagstæð verð í hjá verktökum geti hvatt aðila til að t.d. flytja í nýrra húsnæði eða stækka við sig. En vegna óvissunnar og ónæggra upplýsinga verður ekki reynt að meta áhrif á mögulega þróun starfa á uppbyggingu atvinnuhúsnæðis að svo stöddu.

7 Markmið svæðisskipulags

7.1 Uppbygging innan áhrifasvæðis Borgarlínu

Megináhersla svæðisskipulagsins er að beina uppbyggingu inn á miðkjarna og svæði sem teljast samgöngumiðuð, en það eru svæði sem eru þjónuð af almenningssamgöngum með 10 ferðum eða meira á klst.

Eins og fjallað er um í kafla 5.3.1 vinnur Strætó bs. að undirbúningi nýs leiðarkerfis á grunni áætlana um Borgarlínu. Samkvæmt nýjustu hugmyndum (mitt ár 2020) munu nýjar stofnleiðir aka á 7-10 mínútna fresti á annatímum árdegis og síðdegis en 15-20 mínútna fresti utan annatíma. Að auki er gert ráð fyrir að ein almenn leið aki með þessari sömu tíðni. Er þetta skilgreint hér sem hágæða-almenningssamgöngur. Aðrar almennar leiðir aka með minni tíðni og eru til þess fallnar að þetta netið og sjá dreifðari hlutum höfuðborgarsvæðisins fyrir lágmarks þjónustu.

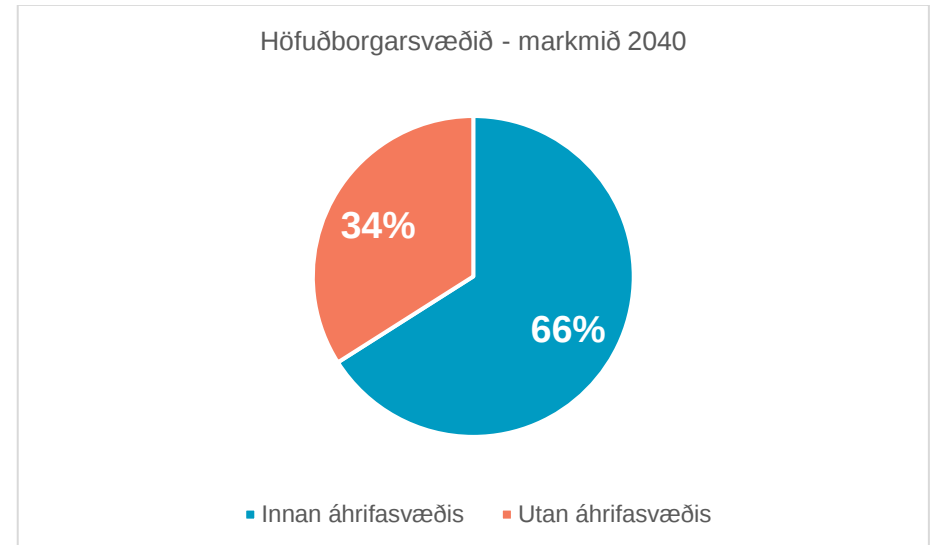
Með drögum að nýju leiðarkerfi er hægt að segja með nokkurri vissu að hve miklu marki uppbyggingunni er beint á samgöngumiðuð svæði. Í próunar-áætlun 2015-18 var metið hve mikið af uppbyggingunni taldist vera innan miðkjarna og samgöngumiðaðra svæða, en sú greining byggði á frumniðurstöðu á mögulegri legu Borgarlínu. Í þessari greiningu var mælt út hve mikið af fyrirhugaðri uppbyggingu er innan þess sem skilgreint er sem 400 m áhrifasvæði hágæða-almenningssamgangna. Allir miðkjarnar sem skilgreindir eru í svæðisskipulaginu eru á áhrifasvæði hágæðaalmennings-samgangna og því er ekki þörf fyrir að meta hana sérstaklega.

Eftirfarandi gröf gefa til kynna hve hátt hlutfall uppbyggingar á bæði íbúða- og atvinnuhúsnæði á tímabilinu 2020-20204 verður innan áhrifsvæðis hágæða-almenningssamgangna

7.1.1 Samgöngumiðuð íbúðarbyggð

Markmið

Markmið svæðisskipulagsins er að árið 2040 verði tveir þriðju hlutar byggðar á höfuðborgarsvæðinu innan áhrifasvæðis hágæða-almenningssamgangna, annað hvort í miðkjörnum eða öðrum samgöngumiðuðum svæðum.



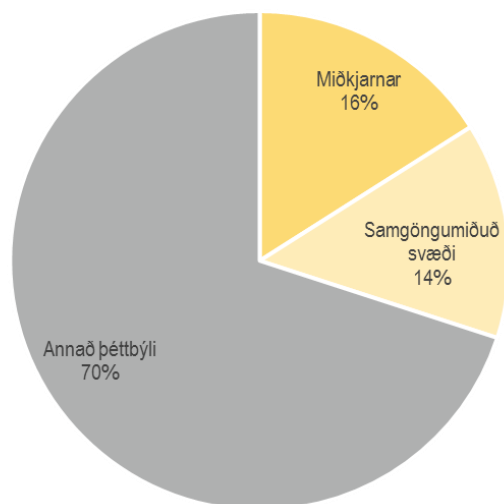
Mynd 13. Markmið svæðisskipulagsins um fjölda íbúða innan áhrifasvæðis hágæða-almenningssamgangna (miðkjarnar og samgöngumiðuð svæði).

Við gildistöku svæðisskipulagsins var hlutfallið hér um bil öfugt eða 70/30 fyrir íbúðabyggð sem ekki taldist vera í miðkjörnum eða samgöngumiðuð. Það er því ljóst að beina þarf vexti mjög eindregið inn á áhrifasvæði hágæða-almenningssamgangna á tímabilinu, eigi markmiðið að nást.

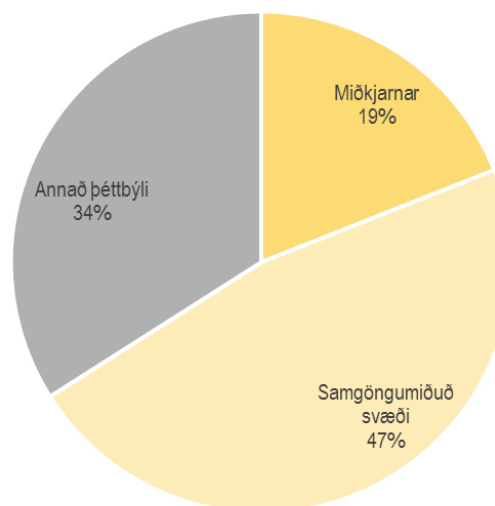
Til upprifjunar – próunaráætlun 2015-2018

Til upprifjunar eru hér settar fram niðurstöðurnar úr próunaráætluninni 2015-2018 svo hægt sé að gera samanburð á niðurstöðunni þá og nú.

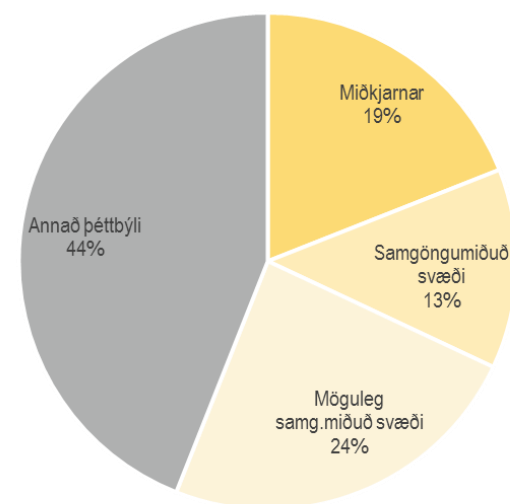
Höfuðborgarsvæðið - skipting svæða nú



Höfuðborgarsvæðið - markmið 2040



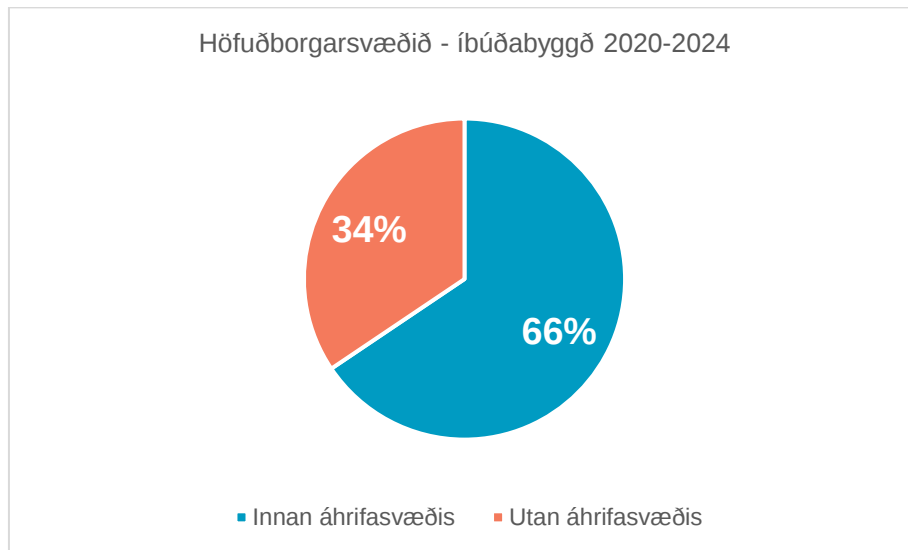
Höfuðborgarsvæðið - uppbygging 2015-18



Mynd 14. Samsett mynd úr fyrri próunaráætlun (2015-2018). Hlutfall byggðar innan miðkjarna og samgöngumiðaðra svæða. Staðan 2015, markmið 2040 og uppbyggingin 2015-2018.

Íbúðarbyggð – höfuðborgarsvæðið í heild sinni

Mynd 15 sýnir hversu hátt hlutfall íbúarhúsnæðis, sem byggt er á tímabilinu 2020-2024 verður innan áhrifasvæðis hágæða-almenningsamgangna. Niðurstaðan er að uppbyggingin fellur mjög vel að markmiðum svæðisskipulagsins. Niðurstaðan er betri en í fyrri þróunaráætlun, en einungis 34% nýrrar íbúðarbyggðar fellur fyrir utan áhrifasvæði hágæða-almenningsamgangna í stað 44-68% í þeirri fyrri.

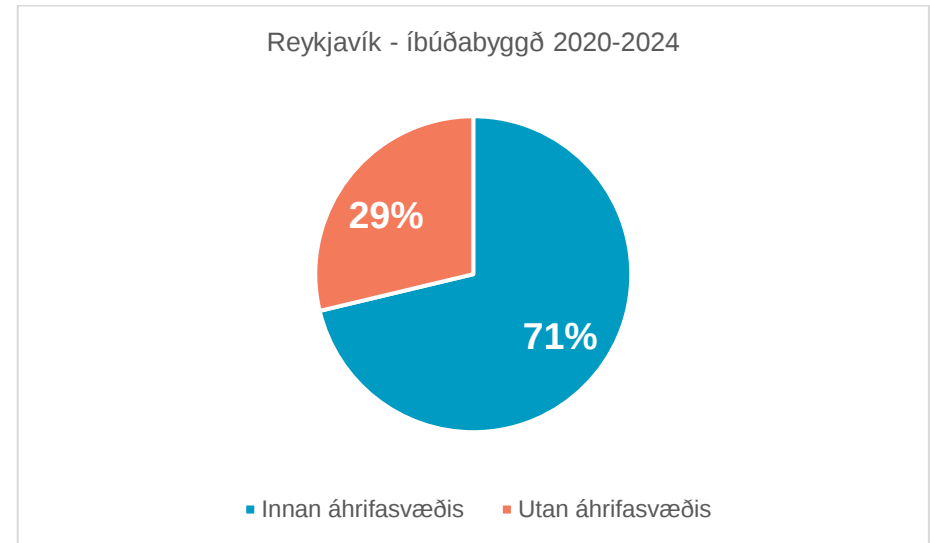


Mynd 15. Hlutfall íbúðarbyggðar 2020-2024 innan áhrifasvæðis hágæða-almenningsamgangna.

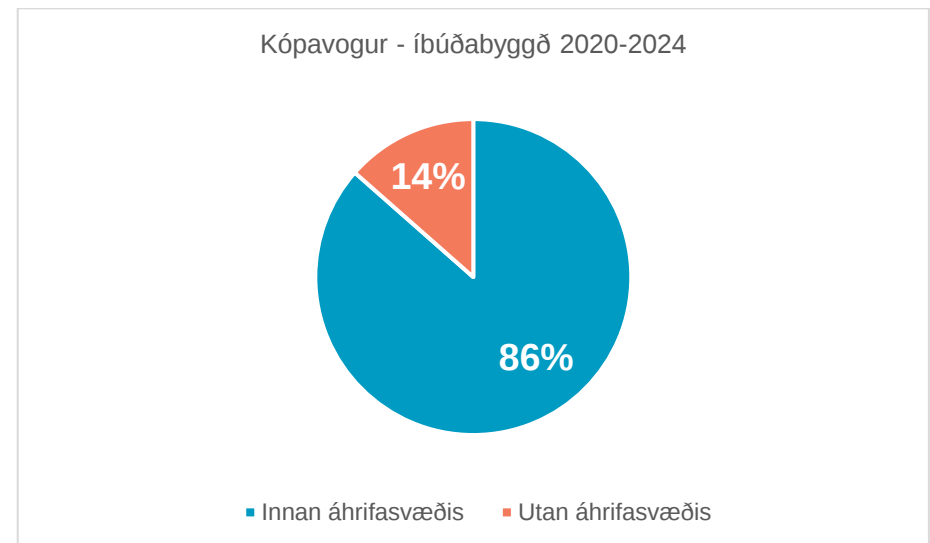
Á korti G í viðauka sést myndrænt hvaða svæði, þar sem búast má við nýju íbúðarhúsnæði á markað út 2024, falla undir áhrifasvæðið og hversu stór hluti þeirra, ef við á.

Íbúðarbyggð – sveitarfélögin

Líkt og sjá mátti í fyrri þróunaráætlun er nokkur munur á því eftir sveitarfélögum hversu vel uppbyggingin styður við þetta meginmarkmið svæðisskipulagsins. Sjá myndir 16 til 21. Til frekari samanburðar við fyrri þróunaráætlun er vísað í þróunaráætlun höfuðborgarsvæðisins 2015-2018.

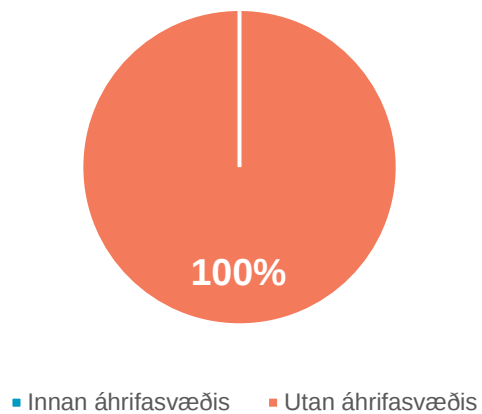


Mynd 16. Hlutfallið í Reykjavík.



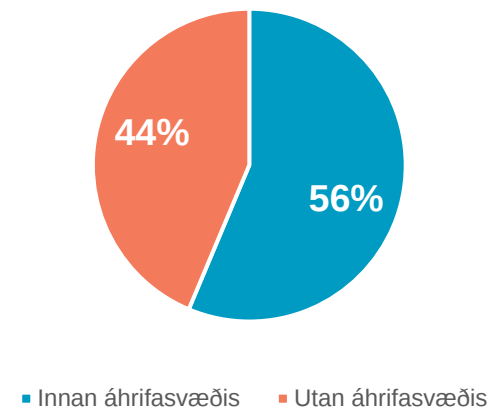
Mynd 17. Hlutfallið í Kópavogi.

Seltjarnarnes - íbúðabyggð 2020-2024



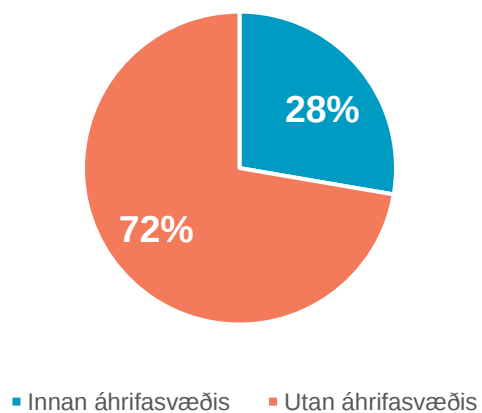
Mynd 18. Hlutfallið á Seltjarnarnesi.

Hafnarfjörður - íbúðabyggð 2020-2024



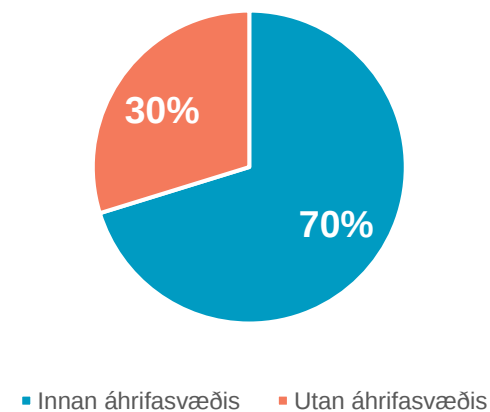
Mynd 20. Hlutfallið í Hafnarfirði.

Garðabær - íbúðabyggð 2020-2024



Mynd 19. Hlutfallið í Garðabæ.

Mosfellsbær - íbúðabyggð 2020-2024



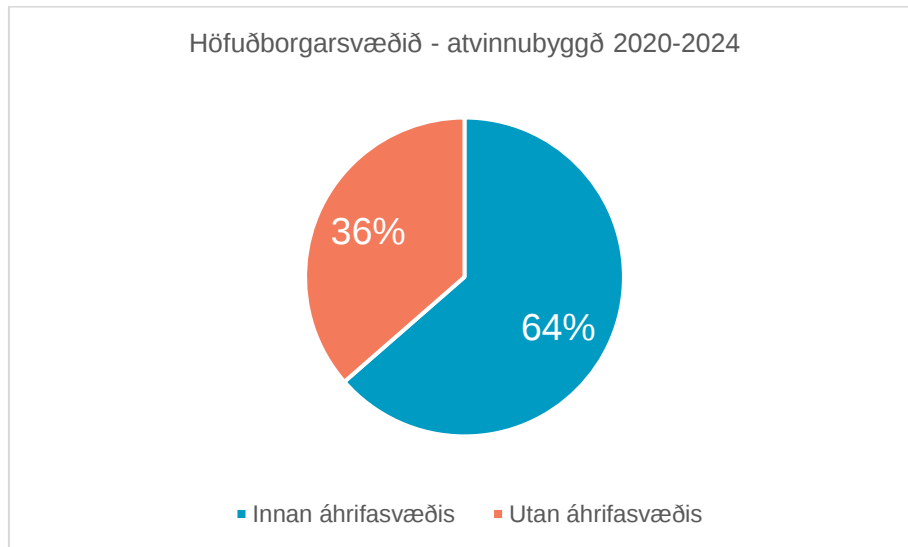
Mynd 21. Hlutfallið í Mosfellsbær.

7.1.2 Samgöngumiðuð atvinnubyggð

Í svæðisskipulaginu er lögð megináhersla á uppbyggingu íbúða innan miðkjarna og annarra samgöngumiðaðra svæða, en ekki eru sett fram önnur markmið fyrir atvinnubyggð en að hún skuli rísa innan skilgreindra vaxtarmarka byggðar. Það markmið verður uppfyllt skv. áætlunum sveitarfélaganna. Til samanburðar og upplýsingar er þó sýnt hversu hátt hlutfall af uppbyggingu atvinnuhúsnæðis 2020-2024 lendir innan áhrifasvæðis hágæða-almenningsamgangna.

Atvinnubyggð – höfuðborgarsvæðið í heild sinni

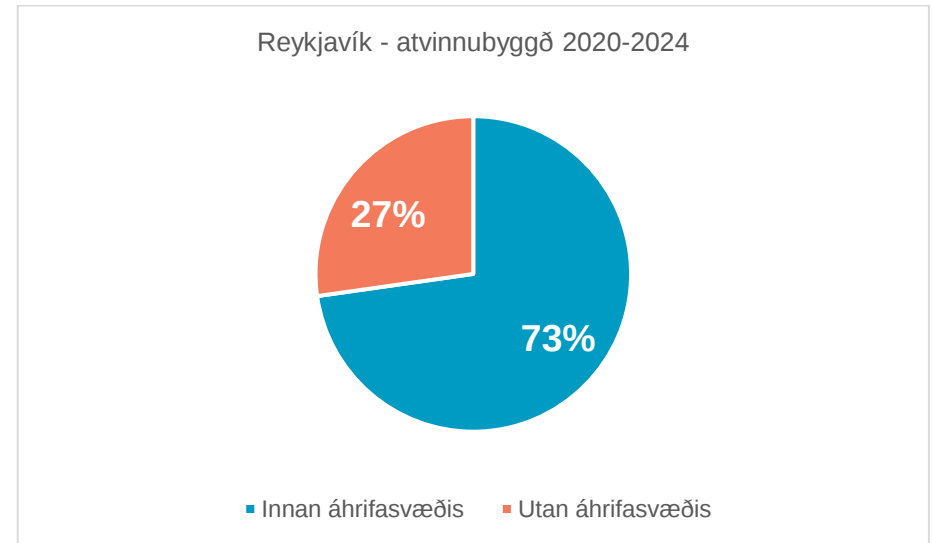
Mynd 22 sýnir hversu hátt hlutfall atvinnuhúsnæðis, sem byggt er á tímabilinu 2020-2024 verður innan áhrifasvæðis hágæða-almenningsamgangna.



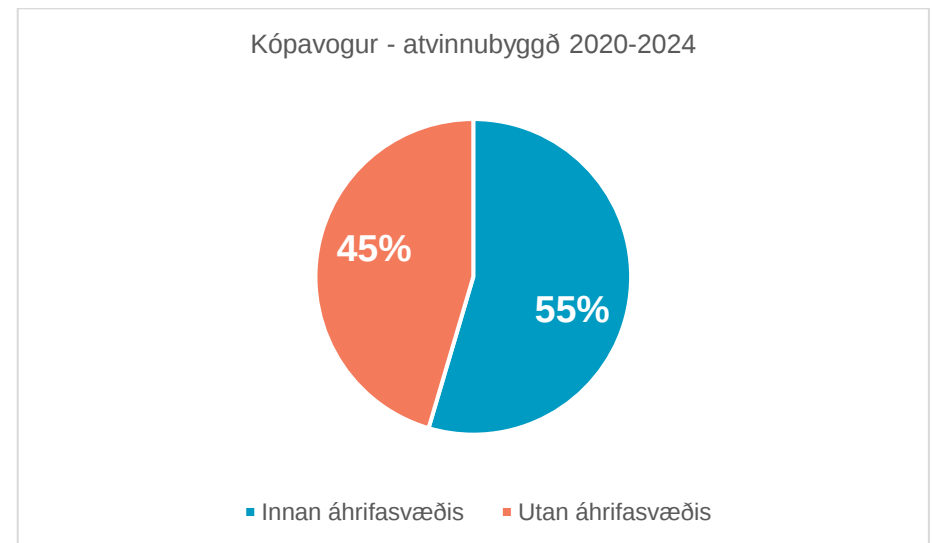
Mynd 22. Hlutfall atvinnubyggðar 2020-2024 innan áhrifasvæðis hágæða-almenningsamgangna.

Niðurstaðan er að uppbyggingin fellur ágætlega að markmiðum svæðisskipulagsins, þó ekki jafn vel og fyrir íbúðir. Á korti H í viðauka sést myndrænt hvaða svæði, þar sem búast má við nýju atvinnuhúsnæði á markað út 2024, falla undir áhrifasvæðið og hversu stór hluti þeirra, ef við á.

Íbúðarbyggð – sveitarfélögin

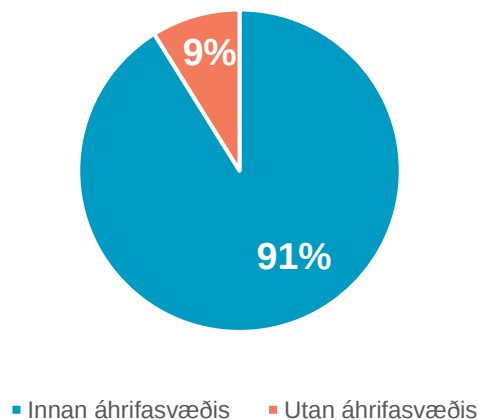


Mynd 23. Hlutfallið í Reykjavík



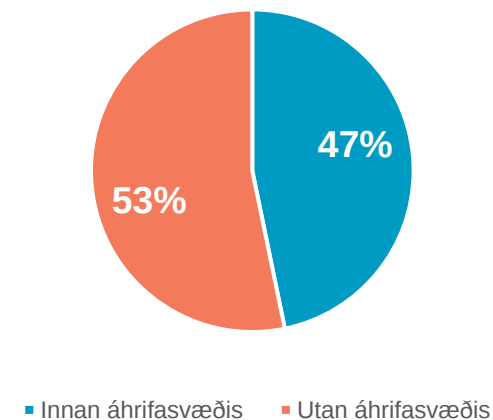
Mynd 24. Hlutfallið í Kópavogi.

Garðabær - atvinnubyggð 2020-2024



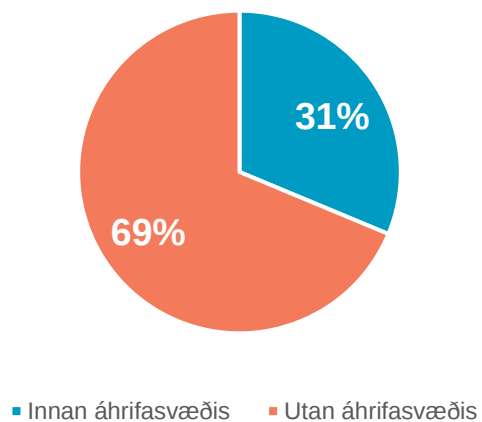
Mynd 25. Hlutfallið í Garðabæ.

Mosfellsbær - atvinnubyggð 2020-2024



Mynd 27. Hlutfallið í Mosfellbæ.

Hafnarfjörður - atvinnubyggð 2020-2024



Mynd 26. Hlutfallið í Hafnarfirði.

Ath. að ekki er graf fyrir Seltjarnarnes þar sem ekki er gert ráð fyrir uppbyggingu á neinu atvinnuhúsnæði þar á tímabilinu 2020-2024.

8 Niðurstöður og ályktanir

Próunaráætlun þessi er gerð á miklum óvissutímum vegna kreppunnar sem heimsfaraldur Covid-19 hefur haft á þróun mála, ekki síst efnahagsmála. Horfa þarf í niðurstöður og ályktanir með það í huga.

Þróun byggðar á höfuðborgarsvæðinu hefur í gegnum söguna ætíð endurspeglad uppsveiflur og lægðir í efnahagslífinu og allar líkur á að svo verði í þetta skiptið. Sett var fram mannfjöldaspá fyrir höfuðborgarsvæðið sem tekur mið af nýjum veruleika kórónukreppunnar þar til Hagstofan og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun gefa út nýja spá þess efnis. Hún setur fram tilgátu um mun hóflegri fjölgun íbúa en verið hefur og að áhrif kreppunnar muni vara í nokkur ár, jafnvel út allt það tímabil sem þróunaráætlunin nær til. Það muni lita þróunina á höfuðborgarsvæðinu næstu misserin og árin jafnvel.

Við greiningu á þróun húsnæðis undanfarin ár hefur verið stuðst við gögn frá Þjóðskrá, en líkt og verið hefur til lengri tíma ber á misræmi í upplýsingum um magn húsnæðis þaðan og niðurstöðum úr ársskýrslum byggingarfulltrúa. Fyrir vikið verður að setja fyrirvara á þær upplýsingar sem hér hafa birst og ályktanir sem dregnar eru. Mjög æskilegt er að vinna að betri samþættingu og samræmingu þarna á milli.

Heimildir fyrir íbúðarhúsnæði í gildandi deiliskipulagsáætlunum, bæði svæðum þar sem uppbygging er hafin og ekki hafin, hefur fækkað lítillega frá síðustu úttekt (2018-19), eða um 5%. Á móti fjölga um 10% væntanlegum heimildum þar sem deiliskipulag er í vinnslu. Þetta ber keim af mikilli uppbyggingu undanfarinna ára og eins því að skipulagssvið sveitarfélaganna séu stíllt inn á að það ástand haldi áfram. Einnig benda niðurstöðurnar til að sveitarfélögin hafi lagst í töluverðar rannsóknir á hvar og hvernig megi fjölga heimildum til framtíðar innan vaxtarmarka höfuðborgarsvæðisins. Niðurstaðan er mjög jákvæð m.t.t. þess markmiðs svæðisskipulagsins að halda uppbyggingu byggðar innan þeirra marka til langrar framtíðar.

Mikið magn heimilda fyrir íbúðarhúsnæði í gildandi deiliskipulagsáætlunum og áætlanir um nýjar heimildir í vinnslu eða þróun benda til að enginn hörugull verði á þeim til langrar framtíðar. Unnt verður að byggja um 60 þúsund íbúðir innan núverandi vaxtarmarka byggðar á höfuðborgarsvæðinu, byggð sem rúmað getur 130-150 þúsund manns. Hins vegar er mikilvægt að hafa í huga

að heimildir eru mis-aðgengilegar og mis-hagkvæmar fyrir fjárfesta og verk-taka. Sums staðar þarf að rífa mannvirki sem fyrir eru eða ráðast í aðrar stórar fjárfestingar til að unnt sé að byggja upp. Að því leyttinu er jákvætt að áætlanir sveitarfélaganna séu í hærri kantinum þar sem sum uppbyggingar-plön geta mögulega dregist á langinn út af slíkum atriðum.

Áformuð uppbygging íbúðarhúsnæði á tímabilinu 2020-2024 virðist lituð af þeim mikla vexti sem verið hefur, og að sveitarfélögin vilji ekki láta sitt eftir liggja til að vöxtur megi halda áfram. Þegar tekið er mið af langtíma þróun er metnaðurinn mestur í Reykjavík og Garðabæ á meðan áform annars staðar virðast vera aðeins hófstílltari, og í meira samræmi við langtímaþróun. Ef íbúafjölgunin verður í takti við mannfjöldaspána sem hér hefur verið sett fram er þó ekki ástæða til að bæta í, heldur frekar draga aðeins úr og samræma. Einnig gæti verið gagnlegt að stefna uppbyggingu eins og kostur er á áhrifa-svæði hágæða-almenningsgangna.

Fyrir utan Kjósarhrepp hafa öll sveitarfélögin samþykkt húsnæðisáætlanir og í Kópavogi er slík áætlun á lokametrinum. Almenn er stefnt að því að tryggja fjölbreyttar húsagerðir í gegnum skipulag og að fjárfest verði í félagslega húsnæðiskerfinu og/eða stutt við óhagnaðardrífín húsnæðisfélög. Áherslur á skipulagi tóna mjög vel við þá stefnu sem húsnæðisáætlanirnar setja fram og búa yfir miklum sveigjanleika til að bregðast við símati á þörf hvers tíma. Huga mætti þó að meira samræmi þvert á sveitarfélagamörk og að heildarþörf, og aðgerðir, á höfuðborgarsvæðinu séu metnar heilt yfir, eins og kostur er.

Miklar heimildir eru til staðar í skipulagi fyrir það sem hér hefur verið flokkað sem allt atvinnu- eða atvinnutengt húsnæði: verslunar- og skrifstofuhúsnæði, iðnaðarhúsnæði og vörugeymslur og sérhæft húsnæði (gjaldflokkar 6,7,8 og 9 í skráningarkerfi fasteigna). Langmest í Reykjavík og Hafnarfirði. Töluvert magn af nýjum heimildum eru í deiliskipulagsferli. Uppbyggingaráform til næstu fjögurra ára er þó nokkuð varfærin og jafnvel undir langtímaþróun. Mögulega má rekja það til þess að undanfarin ár hafi markaðurinn verið mettaður og horfur í efnahagsmálum neikvæðar um nokkuð skeið.

Unnið er að uppbyggingu innviða eftir skýrum ramma milli ríkis og sveitarfélaga og eru þær áætlanir í fullu samræmi við svæðisskipulagið.

Hlutfall nýrra íbúða til 2024 innan áhrifasvæðis hágæða-almennings-
amgangna er 66% en þyrfti í raun að vera hærra til markmið um að 66%
allrar byggðar verði innan áhrifasvæðis árið 2040. Hlutfallið fyrir atvinnuhús-
næði er næstum jafn gott eða 64%, en mætti sömuleiðis vera enn hærra.

9 Yfirlit yfir viðauka

- A. Yfirlitskort sem fylgja pdf-útgáfu greinargerðar. Helstu uppbyggingarsvæðin á höfuðborgarsvæðinu með áætluðum tölum um uppbyggingu íbúða og atvinnuhúsnæðis 2020-2024. Yfirlit yfir uppbyggingu innan áhrifasvæðis hágæða-almenningsgangna.
- Þróunaráætlun 2020-2024. Kort A. Íbúðarsvæði á miðsvæði.
 - Þróunaráætlun 2020-2024. Kort B. Íbúðarsvæði á austursvæði.
 - Þróunaráætlun 2020-2024. Kort C. Íbúðarsvæði á suðursvæði.
 - Þróunaráætlun 2020-2024. Kort D. Atvinnusvæði á miðsvæði.
 - Þróunaráætlun 2020-2024. Kort E. Atvinnusvæði á austursvæði.
 - Þróunaráætlun 2020-2024. Kort F. Atvinnusvæði á suðursvæði.
 - Þróunaráætlun 2020-2024. Kort G. Íbúðarsvæði og áhrifasvæði hágæða-almenningsgangna.
 - Þróunaráætlun 2020-2024. Kort H. Atvinnusvæði og áhrifasvæði hágæða-almenningsgangna.
 - Þróunaráætlun 2020-2024. Kort I. Uppbygging innviða.
 - Þróunaráætlun 2020-2024. Kort I. Áætlað kerfi hágæða-almenningsgangna á höfuðborgarsvæðinu.
- B. Excelskjöl sem fylgja pdf-útgáfu greinargerðar. Þróunaráætlanir sveitarfélaganna (skráningarskjöl / skapalón):
- Þróunaráætlun Garðabæjar 2020-2024
 - Þróunaráætlun Hafnarfjarðar 2020-2024
 - Þróunaráætlun Kópavogs 2020-2024
 - Þróunaráætlun Mosfellsbæjar 2020-2024
 - Þróunaráætlun Seltjarnarness 2020-2024
- C. Excelskjöl sem fylgja pdf-útgáfu greinargerðar. Greiningarskjöl sem notuð voru við útreikninga:
- Atvinnuhúsnæði
 - Íbúðarhúsnæði
 - Önnur greining

10 Helstu heimildir og stuðningsskjöl

1. Borgarlínan. Socioeconomic analysis. Mannvit & COWI. 2020.
2. Hagstofan. Tölvupóstsamskipti við Violetu Calian og Ómar Harðarson aðferðafræðinga Hagstofunnar. Nóvember 2020.
3. Húsnæðisáætlanir:
 - a. Garðabær. Húsnæðisáætlun 2018-2025. VSÓ Ráðgjöf. Febrúar 2019.
 - b. Hafnarfjarðarbær. Húsnæðisáætlun 2018-2026. KPMG. Nóvember 2018
 - c. Húsnæðisáætlun Mosfellsbæjar 2019-2022.
 - d. Húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar. Maí 2017 með síðari uppfærslum.
 - e. Kópavogsbær. Húsnæðisáætlun 2020-2027. KPMG. Drög, júní 2020
 - f. Seltjarnarnesbær. Húsnæðisáætlun. Efla. Júní 2018.
4. Nýtt leiðanet Strætó. Fyrstu hugmyndir - áfangaskýrsla. Efla. Desember 2019.
5. Samgöngusáttmálinn: Framkvæmdaáætlun
6. Samkomulag um samgöngur á höfuðborgarsvæðinu. September 2019.
7. Staða og þróun húsnæðismála. Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (Íbúðalánasjóður) og Félagsmálaráðuneytið. 2019.
8. Svæðisskipulagið Höfuðborgarsvæðið 2040. Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu. 2015.
9. Svæðisskipulagið Höfuðborgarsvæðið 2040. Tillaga að breytingu vegna Borgarlínu. Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu. 2018.
10. Þjóðhagsspá að vetri 2020. Hagstofa Íslands. Október 2020
11. Próunaráætlun höfuðborgarsvæðisins 2015-2018. Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu. 2015.
12. Þróun Sundahafnar. Drög að tillögu að matsáætlun. Efla. Október 2020.



Til: Svæðisskipulagsnefndar höfuðborgarsvæðisins
Frá: Jóni Kjartani Ágústssyni
Afrit: Stjórn SSH
Erindi: 1812002
Varðar: Þróunaráætlun höfuðborgarsvæðis 2020 - 2024
Dagsetning : 11. janúar 2021

Um þróunaráætlun svæðisskipulags

Lykilatriðið í framfylgd svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2015 – 2024 er gerð fjögurra ára þróunaráætlana. Með þróunaráætlun er lögð áhersla á að samræma áætlanir sveitarfélaganna um uppbyggingu íbúða- og atvinnuhúsnæðis, samgönguframkvæmdir, auk annarra aðgerða til að ná fram þeim markmiðum svæðisskipulags um þróun höfuðborgarsvæðisins til ársins 2040. Þróunaráætlunin hefur einnig það gildi að miðla upplýsingum um uppbyggingaráform út í samfélagið. Skrifstofa SSH er vettvangur samstarfs um þróun höfuðborgarsvæðisins og þar hefur verið haldið utan um gerð þróunaráætlunar líkt og kveðið er á um í svæðisskipulagi.

Vinna við þróunaráætlun

Vinna hófst eftir að svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins samþykkt verk- og fjárhagsáætlun fyrir árið 2020 á fundi sínum 24. janúar 2020, þar sem kveðið var á um gerð þróunaráætlunar. Skrifstofa SSH gerði samning við verkfræðistofuna VSÓ í maí 2020 um gerð áætlunarinnar. Vinnslutillaga var kynnt fyrir svæðisskipulagsnefnd á 96. fundi nefndarinnar 23. október 2020. Vinna við þróunaráætlun var unnin í nánú samstarfi við skipulagsfulltrúa hvers sveitarfélags til að draga fram áætlanir um uppbyggingu yfir tímabilið.

Afurðir

Helstu nýmæli í þróunaráætlun 2020 – 2024 er svokallað „skapalón“ húsnæðisuppbyggingar sem VSÓ þróaði fyrir SSH. Um er að töflureiknir (excel) sem bætir stafræna umgjörð fyrir áætlaða húsnæðisuppbyggingu sveitarfélaganna fyrir íbúða- og atvinnuhúsnæði. Markmiðið er að gera sveitarfélögum betur kleift að áætla tímasetningar á nýju framboði húsnæðis út frá fyrirbyggjandi skipulagi og öðrum upplýsingum, þ.e. áætla hvenær nýtt byggingarmagn skilar sér á markað, per ár. Markmiðið var einnig að ganga þannig úr garði að tengja mætti upplýsingarnar við landupplýsingagögn og tengja við fitjur í vefsíða SSH. Þannig verði upplýsingarnar aðgengilegri og auðveldara að vinna upplýsingar á borð við nánd við t.d. Borgarlínustöðvar, magn nýrra íbúða innan viðkomandi skólahverfis o.s.frv.

Þróunaráætlun höfuðborgarsvæðis 2020 – 2024: helstu niðurstöður

Ítarleg samantekt þróunaráætlunar er að finna í kafla 2, bls. 5.

Í stuttu máli eru helstu niðurstöður eftirfarandi:

1. Gert er ráð fyrir að hægja muni á íbúafjölgun vegna Covid – 19 og að árleg fjölgun yfir tímabilið verði undir langtíma meðaltali, sjá töflur f. neðan. Í þessu samhengi má benda á að skv. nýjustu íbúatölum Hagstofunnar fyrir tímabilið 1. des. 2020 til 1. janúar 2021 var íbúafjöldi á höfuðborgarsvæðinu orðinn 236,522 sem jafngildir fjölgun upp á 3,495 íbúa frá árinu á undan, en til samanburðar má benda á að yfir tímabilið 1. des. 2018 til 1. des. 2019 fjölgaði um 5,065 íbúa, sem jafngildir um 30% samdrátt milli ára.

Tafla 6.1: Áætlaður árlegur vöxtur til 2024

Áætlaður árlegur vöxtur*	2020	2021	2022	2023	2024	Meðaltal
Háspá (+20%)	1,3%	0,4%	0,8%	1,2%	2,0%	1,1%
Miðspá	1,1%	0,3%	0,6%	0,9%	1,4%	0,9%
Lágspá (-20%)	0,9%	0,2%	0,4%	0,6%	0,8%	0,6%

Tafla 6.2: Áætlaður íbúafjöldi 2020-2024 út frá mannfjöldaspá

Íbúafjöldi skv. mannfjöldaspá*	2020	2021	2022	2023	2024	Fjöldun frá 2019*
Háspá	236.100	237.000	238.850	241.750	246.480	13.450
Miðspá	235.600	236.300	237.720	239.860	243.220	10.200
Lágspá	235.100	235.600	236.600	238.000	240.000	7.000

2. Sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu eru með um 8.000 óbyggðar íbúðir til staðar í samþykktum deiliskipulagsáætlunum við lok árs 2020.
3. Sveitarfélögin eru með um 15.000 íbúðir í deiliskipulagsferli í lok árs 2020.

4. Til lengri framtíðar m.v. gildandi heimildir í aðalskipulagi sveitarfélaganna, er gert ráð fyrir uppbyggingu um 60,000 íbúða innan núverandi vaxtamarka höfuðborgarsvæðisins. Þar gætu rúmast um 130 – 150 þús. íbúar.
5. Gert er ráð fyrir uppbyggingu um 400 þús. fermetrar atvinnuhúsnæði til ársloka 2024. Líklegt er að nettófjölgun verði minni vegna niðurrifs og úreldingar eldra húsnæðis. Meðferðarkjarni Landspítalans, um 56 þús. fermetrar, er inni í þessari tölu. Árleg uppbygging atvinnuhúsnæðis verður töluvert undir langtímameðaltali. Ónýttar byggingarheimildir fyrir atvinnuhúsnæði eru nú þegar um 1,800,000 fm.
6. Um 66% nýrra íbúða og 64% nýs atvinnuhúsnæðis sem rís á tímabilinu verður innan áhrifasvæðis hágæða almenningssamgangna, sem er jákvætt, en þyrfti að vera enn hærra til að markmið um að 66% allrar byggðar teljist vera innan áhrifasvæðis hágæða almenningssamgangna árið 2040.
7. M.v. mannfjöldaspá er íbúðarþörf yfir tímabilið um 4,150 – 6,300 íbúðir eða 1,000 – 1,600 íbúðir á ári. Í þessum tölum er tekið mið af áætluðum íbúðarskort sem var metinn um 2.200 íbúðir við ársbyrjun 2020.
8. Sé tekið mið af gildandi uppbyggingaráformum sveitarfélaganna gera áætlanir þeirra ráð fyrir uppbyggingu um 1,930 íbúða að meðaltali á ári yfir tímabilið. Af þessu má draga þá ályktun að áform sveitarfélaga um uppbyggingu taka mið af þeim mikla vexti sem hefur átt sér stað síðustu ár.
9. Ekki talin ástæða til að óttast offramboð af íbúðum sem stendur, þrátt fyrir að áætlanir sveitarfélaganna yfir tímabilið virðast bjartsýnni en áætlanir um íbúafjölgun gera ráð fyrir. Hér þarf að hafa í huga að ekki er beint orsakasamband milli byggingarheimilda í samþykktu skipulagi annars vegar og uppbyggingar hins vegar (sbr. að nú þegar eru 8,000 íbúðir tilbúnar í samþykktu skipulagi á höfuðborgarsvæðinu). Aðrir markaðsráðandi þættir hafa einnig áhrif á framboð, til dæmis lækkun vaxta húsnæðislána, aðgengi að fjármagni hjá bönkum til að tryggja fjármögnun verkefna, atvinnuástand á byggingarmarkaði o.s.frv.
10. Vegna óvissu er mikilvægt að vakta vel íbúafjölgun næstu fjögur ár. Ef stefnir í offramboð af íbúðarhúsnæði hafa sveitarfélögin ýmiss stýritæki til að bregðast við, t.d. með því að stýra lóðarframboði, forgangsraða uppbyggingaráformum og innviðauppbbyggingu o.fl.
11. Unnið er að skipulagi og hönnun samgöngumannvirkja sem eru í takti við áherslur svæðisskipulagsins. Gert er ráð fyrir að nokkur lykilmannvirki verði tekin í notkun fyrir árslok 2024, þar á meðal fyrsti áfangi Borgarlínu.

Næstu skref

Í kjölfar afgreiðslu svæðisskipulagsnefndar á tillögu að þróunaráætlun er mikilvægt að áætlunin fái kynningu og verði tekin til afgreiðslu hjá sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu, sem í kjölfarið taki mið af þróunaráætluninni í sínum aðgerðum í skipulags- og byggingarmálum.

Í fjárhagsáætlun svæðisskipulagsnefndar fyrir árið 2021 er gert ráð fyrir fjármagni til að gera þróunaráætlun aðgengilega á heimasíðu SSH og að áætlunin verði sýnileg á vefsíðu SSH. Einnig er gert ráð fyrir að í lok árs 2021 sé til fjármagn til að uppfæra „skapalón“ þróunaráætlunar.

Fyrir hönd SSH



Jón Kjartan Ágústsson
svæðisskipulagsstjóri höfuðborgarsvæðisins



Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu

Reykjavíkurborg

Borgartúni 12-14
105 Reykjavík

Kópavogur, 22. janúar 2021
1812002 SB

Efni: Þróunaráætlun höfuðborgarsvæðisins 2020-2024, afgreiðsla

Á 98. fundi svæðisskipulagsnefndar höfuðborgarsvæðisins, þann 15. janúar s.l. var fjallað um eftirfarandi málefni:

Þróunaráætlun höfuðborgarsvæðisins 2020 – 2024:

Lögð fram tillaga að Þróunaráætlun höfuðborgarsvæðisins 2020-2024, dags. 15. janúar 2021 ásamt fylgigögnum: kortagrunnur og skapalón fyrir sveitarfélögin Garðabær, Hafnarfjörður, Kópavogur, Mosfellsbær, Reykjavík og Seltjarnarnes, sem hefur verið unnin af verkfræðistofunni VSÓ fyrir skrifstofu SSH og svæðisskipulagsnefnd. Einnig lagt fram minnisblað svæðisskipulagsstjóra dags. 11. janúar 2021.

Í tillögunni kemur fram að vegna covid-19 sé mikil óvissa sem hefur áhrif á áætlanagerð sveitarfélaganna og mannfjöldaspá. Við lok árs 2020 eiga sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu yfir 8.000 óbyggðar íbúðir tilbúnar í samþykktum deiliskipulagsáætlunum auk þess sem sveitarfélögin eru með yfir 15.000 íbúðir í virku deiliskipulagsferli. Miðað við mannfjöldaspá þróunaráætlunar fyrir næstu fjögur ár verður þörf fyrir um 4.150 – 6.300 íbúðir eða um 1.000-1.600 íbúðir á ári. Í þessum tölum er tekið mið af áætluðum íbúðarskort sem var metinn um 2.200 íbúðir við ársbyrjun 2020 og hóflegri fólksfjölgun vegna covid – 19. Sé tekið mið af fyrirbyggjandi uppbyggingaráformum sveitarfélaganna gera áætlanir þeirra ráð fyrir uppbyggingu um 1.930 íbúða að meðaltali á ári yfir tímabilið, eða um 9.000 íbúðir. Greining þróunaráætlunar dregur fram að ekki sé talin ástæða til að óttast offramboð af íbúðum yfir tímabilið, þar sem ýmsir markaðsráðandi þættir hafa einnig áhrif á framboð húsnæði, til dæmis lækkun húsnæðislánvaxta, aðgengi að fjármagni, atvinnuástand á byggingarmarkaði o.fl. sem geta haft áhrif á uppbyggingu og framboð húsnæðis. Einnig eru sveitarfélögin í þeirri stöðu að geta forgangsraðað uppbyggingu og/eða seinkað innviðaframkvæmdum ef þörf krefur. Greining þróunaráætlunar dregur einnig fram að við lok tímabilsins séu góðar líkur að húsnæðismarkaðurinn á höfuðborgarsvæðinu verði í jafnvægi – sér í lagi ef uppbyggingaraðilar hafa aðgang að fjármagni.

Niðurstaða:

Svæðisskipulagsnefnd telur að fyrirbyggjandi áform um íbúaupbyggingu séu í góðu samræmi við fyrirsjáanlega markaðsþörf og fagnar því að meginþorri uppbyggingar til næstu fjögurra ára sé innan áhrifasvæðis hágæða almenningssamgangna. Nefndin leggur til við sveitarfélögin að þau taki mið af þróunaráætluninni í sínum aðgerðum í skipulags- og byggingarmálum.



Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu

Svæðisskipulagsnefnd áréttar mikilvægi þess að skrifstofa SSH, svæðisskipulagsnefnd, sveitarfélög og aðrir opinberir aðilar fylgist vel með framvindu húsnæðismarkaðarins, þannig að hægt sé að bregðast við í tíma verði íbúabróun önnur en áætlanir sýna, sér í lagi vegna covid-19. Einnig að framboð atvinnuhúsnæðis sé vakt að reglulega og farið í greiningu á eiginlegri þörf til framtíðar.

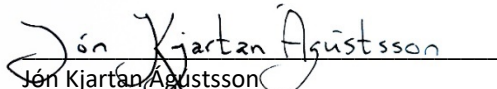
Vísað til kynningar og afgreiðslu sveitarfélaganna.

Óskað er eftir að tillaga að þróunaráætlun höfuðborgarsvæðisins 2020-2024, dags. 15. janúar 2021 ásamt fylgigögnum og minnisblað svæðisskipulagsstjóra dags. 11. janúar 2021 verði tekin til kynningar og afgreiðslu.

Framlögð gögn eru aðgengileg á vefsíðu ssh.is, á slóðinni <http://ssh.is/throunaraaetlun-2020-2024>

Undirritaður veitir frekari upplýsingar um málið sé þess þörf.

Virðingarfyllst,


Jón Kjartan Agústsson
Svæðisskipulagsstjóri höfuðborgarsvæðisins



Jón Kjartan Ágústsson
svæðisskipulagsstjóri SSH
Hamraborg 9
200 Kópavogi

Reykjavík, 1. mars 2021

Mál: Þróunaráætlun höfuðborgarsvæðisins 2020-2024, afgreiðsla.

Vísað er til erindis Jóns Kjartans Ágústssonar, f.h. svæðisskipulagsnefndar, þar sem óskað er eftir kynningu og afgreiðslu á Þróunaráætlun höfuðborgarsvæðisins 2020-2024, dags. 15. janúar 2021, ásamt fylgigögnum og minnisblaði svæðisskipulagsstjóra dags. 11. janúar 2021. Þróunaráætlunin, sem unnin er af VSÓ-ráðgjöf, er lögð fram sbr. viðkomandi ákvæði gildandi svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins. Gerð slíkra þróunaráætlana er lykilatriði til að tryggja markvissa framfylgd svæðisskipulagsins.

Með hinni nýju Þróunaráætlun 2020-2024, ásamt tilheyrandi gagnagrunnum og “skapalóni”, er komið gott verkfæri fyrir SSH og sveitarfélögin til að vinna með við gerð slíkra áætlana í framtíðinni og ætti einnig að nýtast sveitarfélögunum við gerð sinna húsnæðisáætlana, svo og við framfylgd á markmiðum aðalskipulags. Tekið er undir það mat sem kemur fram, að íbúðaruppbygging á höfuðborgarsvæðinu er almennt í góðu samræmi við markmið svæðisskipulags og fagnað er því að stærsti hluti uppbyggingar húsnæðis er innan áhrifasvæðis hágæða almenningssamgangna. Einnig er tekið undir það álit að ekki þurfi að óttast offramboð íbúða yfir tímabilið, jafnvel þó áætlanir sveitarfélaganna um fjölgun íbúða séu ívíð hærri en áætluð þörf skv. háspá þróunaráætlunar. Íbúaspáin er varfærin og hafa verður í huga að stór hluti uppbyggingar húsnæðis nú, er á svæðum sem ekki kalla á nýja innviði eins og skólahúsnæði, gatna- og veitukerfi, ólíkt því sem var á árunum 2007 og 2008. Í tillögu að Aðalskipulagi Reykjavíkur til ársins 2040, er sett fram það langtímaviðmið að byggja 1000-1100 íbúðir á ári til ársins 2040. Það ræðst af efnahagsástandi hvort meðaltals fjölgun íbúða á ári í Reykjavík, til skemmri tíma litið, verði nálægt þessu viðmiði aðalskipulagsins eða eilítið lægri. Samkvæmt háspá Þróunaráætlunar gæti árleg fjölgun íbúða í Reykjavík orðið um 945, sem er ekki fjarri langtíma markmiðum aðalskipulagsins. Lagt er til að Þróunaráætlunin verði samþykkt.

Haraldur Sigurðsson