



Reykjavíkurborg
Byggingarfulltrúi

Ársskýrsla 2016

Yfirlit yfir samþykktar byggingarleyfisumsóknir, byggingarmagn,
útgefin byggingarleyfi, úttektir og fasteignaskráningu

Samantekt

Á árinu 2016 voru samþykkt byggingaráform í Reykjavík fyrir um 188 þúsund fermetra og 720 þúsund rúmmetra fyrir allt húsnæði. Byggingaráform íbúðarhúsnæðis var um helmingur alls byggingarmagns eða fyrir um 94 þúsund fermetra og 308 þúsund rúmmetra. Til samanburðar var samþykkt byggingarmagn árið 2015 fyrir um 235 þúsund fermetra og 912 þúsund rúmmetra fyrir allt húsnæði. Samþykkt byggingarmagn var um 25% minna á milli ára og um 50-90% af því sem það var að jafnaði yfir árin 2000 til 2008. Yfir tífold aukning er ef miðað er við árið 2010 þegar einungis um 18 þúsund fermetrar og 68 þúsund rúmmetrar voru samþykktir.

Fjöldi nýrra íbúða í samþykktum byggingaráformum í Reykjavík árið 2016 var fyrir 737 nýjar íbúðir. Flestar íbúðir voru í fjölbýlishúsum eða 709, í raðhúsum voru 15, 2 í tvíbýlishúsum og 11 í einbýlishúsum. Til samanburðar voru 969 nýjar íbúðir samþykktar árið 2015, 562 árið 2014, 441 árið 2013, 444 árið 2012, 114 árið 2011, 27 árið 2010, 125 árið 2009, 490 árið 2008, 427 árið 2007 og 573 íbúðir skráðar 2006. Um fjórðungs fækkun var á fjölda nýrra íbúða í samþykktum byggingaráformum á milli ára en töluverð aukning er í fjölda nýrra íbúða frá sl. árum.

Á árinu 2016 var hafin smíði á 922 nýjum íbúðum og er það sambærilegur fjöldi og á sl. ári þegar smíði hófst á 926 íbúðum. Að jafnaði frá árinu 1972 hefur verið hafin smíði á 616 íbúðum á ári. Flestar voru þær árið 1973 með 1133 íbúðir, 992 árið 1986 og 983 árið 2005. Fæstar voru þær yfir árin 2009 til 2011 þar sem hafin var smíði á 159 íbúðum árið 2009, einungis 10 íbúðum árið 2010 og 113 árið 2011. Fjöldi nýrra íbúða á sl. ári var sá fimmti mesti frá 1972 og sá fjórði mesti árið 2015. Töluverð aukning er því í byggingu nýrra íbúða frá sl. árum.

Í Fasteignaskrá voru 399 nýjar íbúðir skráðar fullgerðar eða teknar í notkun á árinu 2016 og 461 íbúðir á skráðar á fokheldu byggingarstigi eða tilbúnar til innréttinga. Er það mesti fjöldi frá árinu 2007 þegar 573 fullgerðar íbúðir voru og 338 fokheldar. Byggingarmagn alls húsnæðis sem var fullgert og tekið í notkun á árinu 2016 var um 265 þúsund fermetrar og 1.184 þúsund rúmmetrar og er það nærri þrefalt meira en árið á undan þegar 91 þúsund fermetrar og 451 þúsund rúmmetrar var skráð fullgert og tekið í notkun.

Yfirlit yfir málafjölda á afgreiðslufundum byggingarfulltrúa

Á árinu 2016 fjallaði embætti byggingarfulltrúa um 3.164 dagskrárliði á afgreiðslufundum sínum. Af dagskrárliðum voru 171 skriflegar fyrirspurnar til umfjöllunar auk ótaldra rafrænna fyrirspurna á netfang byggingarfulltrúa. Að jafnaði voru 65 dagskrárliðir til umfjöllunar á vikulegum afgreiðslufundum byggingarfulltrúa en fæstir voru þeir 41 og flestir 119.

Afdrif byggingarmála á 49 afgreiðslufundum byggingarfulltrúa árið 2016 voru:

Samþykktar byggingarleyfisumsóknir	988 (31%)
Ýmis mál	160 (5%)
Frestaðar umsóknir á milli funda	1.789 (57%)
Synjaðar umsóknir	56 (2%)
Fyrirspurnir:	171 (5%)
Samtals dagskrárliðir	3.164

Yfirlit yfir fjölda úttekta, umsagna, eignaskiptayfirlýsinga, fasteignaskráningu, skjala og uppdrátta

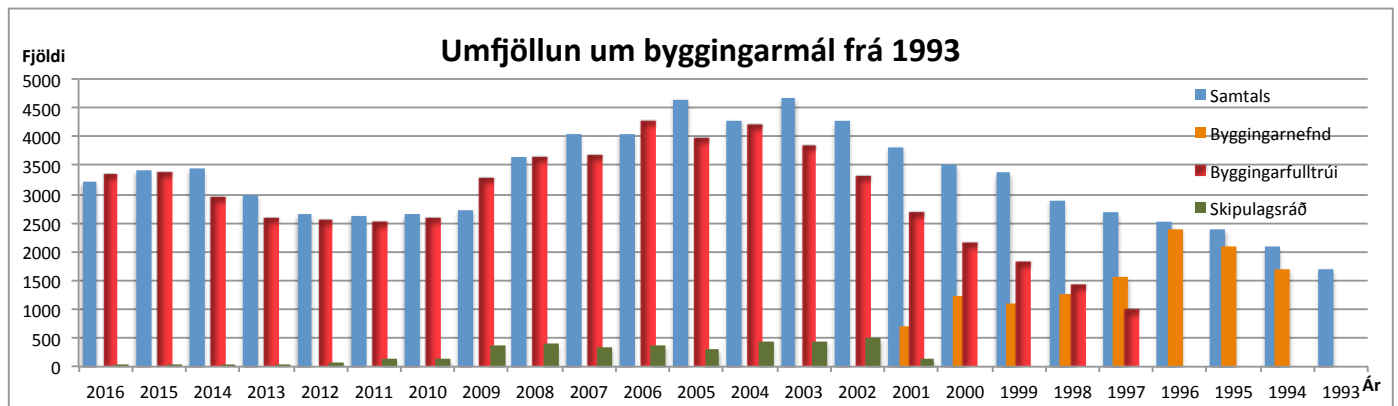
Á árinu 2016 var eftirfarandi fjöldi skráninga á verkefnum gerður í dagbókarfærslur byggingarfulltrúa:

- 3.043 áfangaúttektir, þar af voru 207 vegna eftirlits hönnuða og gæðakerfi verktaka, 60 vegna byggingarstjóraskipta og 54 fokheldisúttektir. Heimild til eigin úttekta byggingarstjóra og utanaðkomandi eftirlitsaðila var í 32 byggingarleyfum.
- 511 afgreiddar lokaúttektir og 347 lokaúttektir með fresti til úrbóta.
- 225 afgreiddar öryggisúttektir og stöðuúttektir.
- 12 íbúðarskoðanir vegna áður gerðra íbúða.
- 558 umsagnir vegna erinda um veitinga- og gistileyfi frá leyfedeild sýslumanns á höfuðborgarsvæðinu.
- 6 umsagnir vegna erinda um starfsleyfi frá Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur.
- 272 móttekin og yfirfarin drög vegna eignaskiptayfirlýsinga fyrir 405 matshluta og 2084 eignarhluta
- 179 samþykktar eignaskiptayfirlýsingar fyrir 261 matshluta og 1468 eignarhluta
- 884 móttekin og afgreidd innkomin bréf til afgreiðslu
- Um 1.600 yfirfarnar skráningartöflur vegna nýrra og breyttra fasteigna og innfærðar til skráninga
- 1.203 breytingar vegna byggingarstiga/matsstiga fasteigna
- 16.706 móttekin og afgreidd skjöl og 3.851 bréf, s.s. gátlistar/umsagnir byggingarleyfisumsókna sendir til umsækjenda og hönnuða, rafrænar skráningartöflur, skjöl með umsóknum og samþykk meðeigenda, skjöl vegna byggingarleyfa, ábyrgðar- og ráðningaryfirlýsingar iðnmeistara hjá byggingarstjórum, bréf vegna kvartana og stöðvun framkvæmda, birtinga og svarbréf, tilkynningar vegna hönnuða til mannvirkjastofnunar, leyfisbréf, tilvísanir til skipulagsfulltrúa, rafræn drög eignaskiptayfirlýsinga, gögn vegna umsagna, vottorð, umboð, skjöl rafskoðunar, þjónustusamningar og önnur skjöl.
- Alls voru 28.246 uppdrættir og fylgiskjöl móttekin og yfirfarin og í tvíriti að auki.
 - 11.650 aðaluppdrætti auk fylgiskjala. Þar af 3.442 áritaðir uppdrættir.
 - 202 ljósritaða uppdrætti og 103 skjöl vegna bókaðra fyrirspurnaerinda.
 - 3.871 séruppdrætti aðalhönnuða.
 - 4.175 lagnauppdrætti. Þar af voru 236 vegna vatnsúðakerfis.
 - 5.321 burðarvirkisuppdrætti. Þar af voru 61 þjöppupróf og greinagerðir.
 - 2.752 raflagnauppdrættir og 171 raflagnaverkefni gjaldfærð fyrir skoðunarstofu.
 - 172 mæliblöð.

Yfirlit yfir fjölda byggingarmála til afgreiðslu frá 1993

	Byggingarnefnd	Byggingarfulltrúi	Skipulagsráð	Samtals
2016		3.164	49	3.213
2015		3.352	51	3.403
2014		3.392	42	3.434
2013		2.950	36	2.986
2012		2.593	54	2.647
2011		2.548	80	2.628
2010		2.514	145	2.659
2009		2.589	141	2.730
2008		3.282	355	3.637
2007		3.657	394	4.051
2006		3.695	348	4.043
2005		4.281	374	4.655
2004		3.981	306	4.287
2003		4.213	450	4.663
2002		3.831	440	4.271
2001		3.322	501	3.823
2000	698	2.681	132	3.511
1999	1.226	2.141		3.367
1998	1.087	1.812		2.899
1997	1.267	1.423		2.690
1996	1.570	994		2.524
1995	2.388			2.388
1994	2.076			2.076
1993	1.709			1.709

- Málafjöldi hjá byggingarnefnd var fyrst nákvæmlega skráður árið 1993. Málafjöldi til afgreiðslu jókst á milli ára til ársins 2005 þegar mest var en fækkun var síðan til 2012 með fæst mál árin 2010 og 2011.
- Um 5% færri mál voru árið 2016 miðað við árið á undan en um 25% aukning frá 2011.
- Hlutfall mála til afgreiðslu hjá byggingarfulltrúa var um 99 % árið 2016.
- Fundargerðir byggingarfulltrúa sem framlagðar voru á fundum umhverfis- og skipulagsráðs eru ekki í málafjölda byggingarmála.



Yfirlit yfir samþykkt byggingarmagn

Á árinu 2016 voru samþykkt byggingaráform fyrir samtals 187.755 fermetra og 719.694 rúmmetra:

Samþykktar nýbyggingar og stækkanir	185.533 m ²	712.099 m ³
Endurnýjun byggingarleyfa	1.350 m ²	4.610 m ³
Færanlegar og tímabundnar byggingar	872 m ²	2.985 m ³
Samtals byggingarmagn	187.755 m ²	719.694 m ³

- Samþykkt niðurrif voru á 54 mannvirkjum fyrir samtals 8.333 m² og 29.934 m³ og flutningur á 5 mannvirkjum fyrir 437 m² og 1.395 m³
- Staðfest niðurrif tilkynnt til Fasteignaskrár voru á 22 mannvirkjum fyrir 3.163 m² og 8.288 m³

Yfirlit yfir samþykkt byggingarmagn eftir notkun húsnæðis

Á árinu 2016 voru samþykkt byggingaráform fyrir um 188 þúsund fermetra og 720 þúsund rúmmetra fyrir allt húsnæði. Byggingaráform tengdu íbúðarhúsnæði voru um helmingur alls byggingarmagns eða fyrir um 94 þúsund fermetra og 308 þúsund rúmmetra.

Til samanburðar var samþykkt byggingarmagn árið 2015 fyrir um 235 þúsund fermetrar og 912 þúsund rúmmetrar. Samdráttur var því um 25% á milli ára en aukning um 35% miðað við árið 2014.

Flokkun	Heiti	2016		2015		2014		2013	
		m ²	m ³	m ²	m ³	m ²	m ³	m ²	m ³
NS3457	Notkun								
10-18	Íbúðir og tengt húsnæði	94.060	307.832	150.715	487.137	86.807	285.168	91.572	294.508
20-21	Iðnaður	16.035	93.921	22.051	189.355	7.894	66.831	27.433	130.100
22	Veitur og vélahús	242	1.015	174	576	159	595	102	317
23	Vörugeymslur	25	234	0	0	1.863	9.656	5.028	19.425
24-25	Landbúnaður	5.042	24.405	2.906	12.199	7.483	43.407	6.689	48.003
30-33	Verslun og skrifstofur	19.438	85.987	24.146	99.795	3.327	11.121	5.255	23.630
40	Samgönguhús, bílageymsluhús	3.974	15.404	1.582	6.110	378	1.257	3.004	8.639
50-53	Hótel og veitingahús	30.435	108.460	13.587	44.469	17.555	58.410	21.927	78.965
60-62	Skólar og framhaldsskólar	11.127	52.659	9.520	35.833	5.581	22.189	7.777	33.907
63-64	Rannsóknarstofur, söfn og leikhús	381	1.650	2.161	5.509	225	2.570	537	1.977
65-69	Kirkjur, íþróttir og félagshúsnæði	3.612	13.909	2.094	9.480	3.861	27.129	1.865	9.991
70-80	Almannav, heilsugæsla og sjúkrah.	3.384	14.218	6.119	21.286	797	2.328	3.602	14.534
	Samtals	187.755	719.694	235.055	911.749	135.930	530.661	174.791	663.996

Yfirlit yfir samþykkt byggingarmagn eftir aðal byggingarefni á burðarvirki húsnæðis

Á árinu 2016 var steinsteypt burðarvirki í um 90% tilfella af samþykktu byggingarmagni:

Steypa	171.140 m ² (91%)	644.957 m ³ (90%)
Stál	11.614 m ² (6%)	59.198 m ³ (8%)
Timbur	5.001 m ² (3%)	15.539 m ³ (2%)
Samtals	187.755 m ²	719.694 m ³

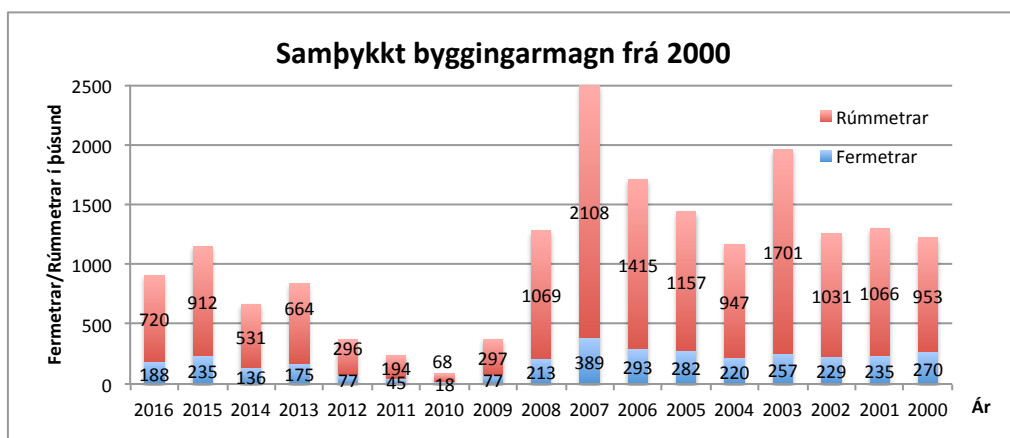
Yfirlit yfir samþykkt byggingarmagn eftir notkun húsnæðis og ársfjórðungum

Árið 2016 voru samþykkt byggingaráform fyrir 737 nýjar íbúðir (709 í fjölbýlishúsum, 15 í raðhúsum, 2 í tvíbýlishúsum og 11 í einbýlishúsum). Til samanburðar voru 969 nýjar íbúðir samþykktar árið 2015, 562 árið 2014, 441 árið 2013, 444 árið 2012, 114 árið 2011, 27 árið 2010, 125 árið 2009, 490 árið 2008, 427 árið 2007 og 573 nýjar íbúðir skráðar árið 2006.

2016	Fjöldi íbúða 737	Fermetrar Rúmmetrar		FERMETRAR				RÚMMETRAR			
		ALLS	ALLS	íbúðir	verslun	iðnaður	annað	íbúðir	verslun	iðnaður	annað
		187.755	719.694	99.017	19.438	16.035	53.265	307.832	85.987	93.921	231.954
1. Ársfjórðungur 1.1.2016-1.4.2016	112			53%	10%	9%	28%	43%	12%	13%	32%
2. Ársfjórðungur 1.4.2016-1.7.2016	107										
3. Ársfjórðungur 1.7.2016-1.10.2016	211										
4. Ársfjórðungur 1.10.2016-1.1.2017	307										

Yfirlit yfir samþykkt byggingarmagn á milli ára

Ár	Fermetrar (samtals í þúsund)	Rúmmetrar (samtals í þúsund)
2016	188	720
2015	235	912
2014	136	531
2013	175	664
2012	77	296
2011	45	194
2010	18	68
2009	77	297
2008	213	1.069
2007	389	2.108
2006	293	1.415
2005	282	1.157
2004	220	947
2003	257	1.701
2002	229	1.031
2001	235	1.066
2000	270	953



Útgáfa skriflegra byggingarleyfa

Á miðju ári 2004 var byrjað að gefa út skrifleg byggingarleyfi vegna samþykktra byggingarleyfisumsókna. Á árinu 2016 voru útgefin:

- 321 byggingarleyfi. Þar af 24 vegna niðurrifs
- 49 takmörkuð byggingarleyfi, sem oftast voru veitt vegna jarðvinnu
- 54 byggingarleyfi vegna nýrra íbúða fyrir 922 íbúðir. Samtals byggingarmagn vegna íbúðarhúsnæðis var fyrir um 112 þúsund fermetra og 385 þúsund rúmmetra. Af nýjum íbúðum voru 10 íbúðir í einbýlishúsum, 8 í tvíbýlishúsum og 8 í raðhúsum og 896 íbúðir í fjölbýlishúsum eða um 97% íbúða. Af íbúðum í fjölbýlishúsum voru 11 vegna fjölgunar eignarhluta í áður byggðum húsum.

	Útg. byggingarl. samtals	Takmörkuð byggingarl.	Byggingarleyfi nýrra íbúða	Fjöldi nýrra íbúða	Ferm. íbúðarhúsa	Rúmm. íbúðarhúsa
2016	321	49	54	922	136.347	467.135
2015	328	45	44	926	121.641	379.554
2014	336	48	38	597	95.620	300.969
2013	332	41	38	614	92.245	292.945
2012	240	28	12	356	35.944	109.601
2011	231	36	14	113	13.332	43.188
2010	226	21		10		
2009	250	41		159		
2008	302	146		348		
2007	368	155		667		
2006	305	80		614		
2005	347	97		983		
Frá júní 2004	94	18		306		

Yfirlit úr Fasteignskrá yfir húsnæði sem skráð er í byggingu, fokhelt, fullgert eða tekið í notkun

Byggingarfulltrúi nýskráir allar lóðir og húsnæði í Fasteignaskrá og tilkynnir um byggingarstig eigna og breytinga á matsstigum. Samkvæmt samtölum úr Fasteignaskrá og breytingu á milli ára, þ.e. frá 01.01 2016 til 31.12 2016 á fjölda og heildarbyggingarmagni húsnæðis þá var eftirfarandi skráning fyrir húsnæði í Reykjavík:

- 399 nýjar íbúðir fullgerðar eða teknar í notkun á árinu
- 461 íbúðir á fokheldu byggingarstigi eða tilbúnar til innréttinga
- Byggingarmagn sem tekið var í notkun og fullgert á árinu var 264.774 fermetrar og 1.183.848 rúmmetrar. Þar af var byggingarmagn íbúðarhúsnæðis 51.200 fermetrar og 163.898 rúmmetrar.

Yfirlit yfir samtölur úr Fasteignaskrá fyrir skráð byggingarmagn alls húsnæðis í Reykjavík

Staða byggingarmagns	Flatarmál	Rúmmál
31.12 2016	11.855.715	44.062.401
31.12 2015	11.751.338	43.613.143
31.12 2014	11.575.443	42.761.527
31.12 2013	11.547.067	42.670.114
31.12 2012	11.536.960	42.701.065

Yfirlit yfir samtölur úr Fasteignaskrá fyrir skráningu fasteigna í Reykjavík samkvæmt matsstigum

Húsagerð /Matsstig	2016				2015			
	Íbúðir	Fasteignir	Flatarmál	Rúmmál	Íbúðir	Fasteignir	Flatarmál	Rúmmál
Íbúðir	0	0	89.963	292.162	0	4	9.460	29.523
1	0	273	6.072	19.572	0	239	109.174	347.758
2	0	45	240	776	0	20	3.777	12.467
3	0	1	767	3.014	0	3	767	3.014
1-3	0	319	97.042	315.524	0	266	123.178	392.762
4	455	336	61.322	194.602	190	169	28.890	94.645
5	6	6	947	3.032	18	18	2.800	9.655
6	0	0	0	0	5	5	677	1.882
4-6	461	342	62.269	197.634	213	192	32.367	106.182
7	49.767	48.948	6.392.247	19.372.195	49.173	48.539	6.312.146	19.113.447
8	980	969	172.822	584.491	1.175	1.026	201.723	679.341
7-8	50.747	49.917	6.565.069	19.956.686	50.348	49.565	6.513.869	19.792.788
9	20	20	3.388	10.645	15	13	2.827	8.682
N	0	14	1.156	6.090	0	19	1.718	7.679
U	0	3	607	2.151	0	2	607	2.151
Samtals íbúðir	51.228	50.615	6.728.762	20.485.715	50.576	50.058	6.674.567	20.310.241
Önnur mannvirki	0	5	143	260	0	10	365	830
1	0	55	96.950	512.597	0	74	224.176	1.010.015
2	0	7	3.777	17.541	0	8	3.944	18.021
3	0	0	50	173	0	12	2.073	16.374
1-3	0	67	100.920	530.571	0	104	230.558	1.045.240
4	0	17	60.071	244.887	0	36	77.790	411.595
5	0	0	124	443	0	25	9.720	37.385
6	0	0	0	0	0	2	1.261	5.593
4-6	0	17	60.195	245.330	0	63	88.771	454.573
7	554	5.506	4.357.806	20.032.996	504	5.234	4.208.684	19.081.511
8	9	508	578.348	2.642.596	75	657	513.896	2.574.131
7-8	563	6.014	4.936.154	22.675.592	579	5.891	4.722.580	21.655.642
9	2	14	24.465	90.859	3	23	27.887	106.445
N	0	24	5.219	34.335	0	30	6.976	41.003
U	0	0	0	0	0	0	0	0
Samtals önnur mannv.	565	6.136	5.126.953	23.576.686	582	6.111	5.076.771	23.302.902
Samtals	51.793	56.751	11.855.715	44.062.401	51.158	56.169	11.751.338	43.613.143

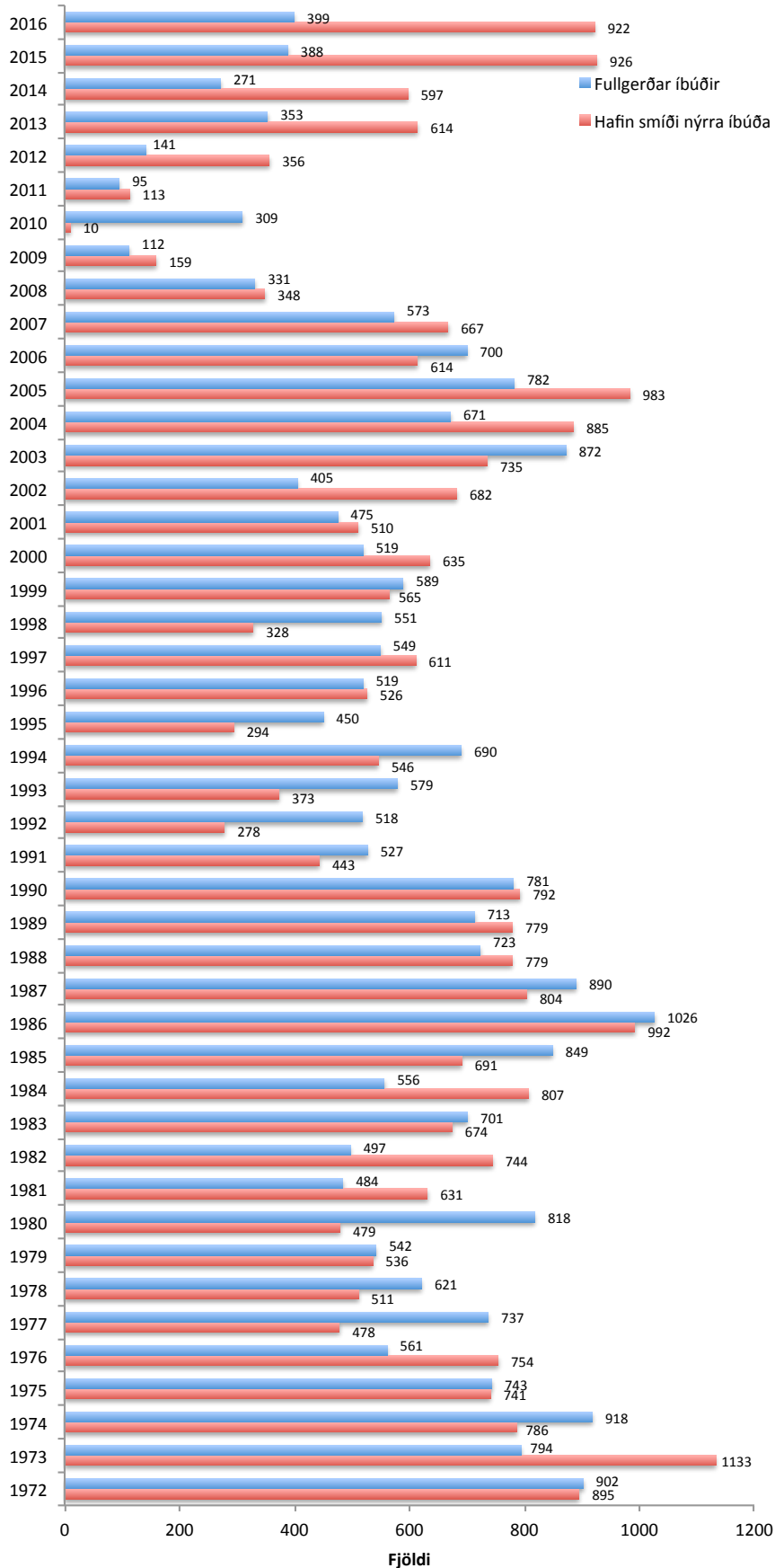
Yfirlit yfir byggingarefni útveggja samkvæmt Fasteignaskrá eftir rúmmáli á öllu húsnæði í notkun

Byggingarefni útveggja	Íbúðir	Önnur mannvirki	Samtals
Forsteypt	1,2%	2,4%	1,8%
Holsteinn	0,6%	0,5%	0,6%
Múrsteinn	0,1%	0,0%	0,0%
Steypa	91,3%	68,6%	79,2%
Steypt+hlaðið	0,1%	0,2%	0,1%
Steypt+málmur	1,1%	4,0%	2,6%
Steypt+timbur	1,6%	2,1%	1,9%
Stál	0,0%	15,6%	8,3%
Timbur	4,0%	3,4%	3,7%
Annað	0,0%	3,2%	1,7%
Samtals	100,0%	100,0%	100,0%

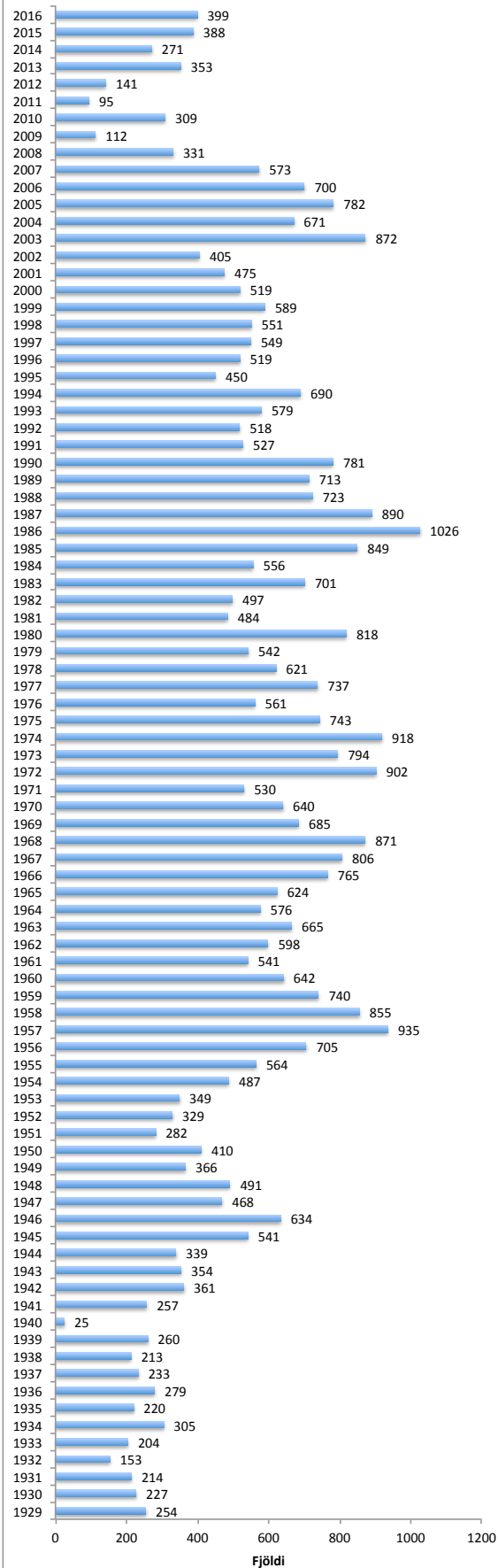
Yfirlit yfir byggingu nýrra íbúða frá árinu 1972

Ár	Skráðar fullgerðar íbúðir	Íbúðir í byggingu	
		Skráðar fokheldar	Hafin bygging á íbúðum
2016	399	461	922
2015	388	213	926
2014	271	340	597
2013	353	225	614
2012	141	322	356
2011	95	423	113
2010	309	382	10
2009	112	492	159
2008	331	341	348
2007	573	338	667
2006	700	346	614
2005	782	268	983
2004	671	577	885
2003	872	341	735
2002	405	373	682
2001	475	268	510
2000	519	179	635
1999	589	205	565
1998	551	191	328
1997	549	299	611
1996	519	311	526
1995	450	256	294
1994	690	413	546
1993	579	436	373
1992	518	498	278
1991	527	577	443
1990	781	497	792
1989	713	478	779
1988	723	549	779
1987	890	539	804
1986	1026	738	992
1985	849	581	691
1984	556	775	807
1983	701	477	674
1982	497	473	744
1981	484	346	631
1980	818	402	479
1979	542	592	536
1978	621	451	511
1977	737	652	478
1976	561	810	754
1975	743	539	741
1974	918	606	786
1973	794	859	1133
1972	902	423	895
Meðaltal	583	441	616

Bygging nýrra íbúða frá 1972



Fullgerðar íbúðir frá 1929



Umhverfis- og skipulagsráð og umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar:

- Skipulagsráð Reykjavíkur stofnað 2005

Umhverfis- og skipulagsráð 2014:

Aðalmenn

Hjálmar Sveinsson, formaður

Magnea Guðmundsdóttir

Sverrir Bollason

Gísli Garðarsson

Halldór Halldórsson

Hildur Sverrisdóttir

Guðfinna Jóhanna Guðmundsdóttir

Varamenn

Stefán Benediktsson

Páll Hjaltason

Eva Indriðadóttir

Torfi Hjartarson

Herdís Anna Þorvaldsdóttir

Marta Guðjónsdóttir

Sigurður Ingi Jónsson

- Umhverfis- og skipulagssvið stofnað 2012: Sviðsstjóri, Ólöf Örvarsdóttir

- Embætti byggingarfulltrúa stofnað 1904: Byggingarfulltrúi, Nikulás Úlfar Másson