



Borgarráð Reykjavíkur

Tjarnargötu 11
101 Reykjavík

Hér með sendist útskrift úr gerðabók umhverfis- og skipulagsráðs frá 26. október 2016 varðandi eftirfarandi mál.

Aðalskipulagsbreyting, stefna um íbúðarbyggð

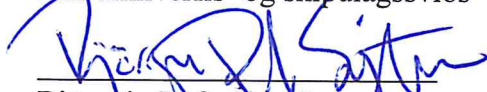
Lögð fram verklýsing umhverfis- og skipulagssviðs, dags. október 2016 vegna breytingar á aðalskipulagi Reykjavíkur, varðandi stefnu um íbúðarbyggð og heimildir um fjölda íbúða sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Lýsing á skipulagsgerð samþykkt til kynningar og umsagna, sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Verklýsing send til skilgreindra umsagnaraðila.

Vísað til borgarráðs.

F.h. umhverfis- og skipulagssviðs


Björgvin Rafn Sigurðarson

Fylgiskjal: verklýsing umhverfis- og skipulagssviðs, dags. október 2016

AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR 2010-2030

Íbúðarbyggð og blönduð byggð 2010-2030 Mynd 13, í kaflanum Borgin við Sundin

Breyttar heimildir um fjölda íbúða
Afmörkun reita á mynd 13
Framsetning og túlkun myndar 13, í kaflanum Borgin við Sundin

Verklýsing vegna breytinga á aðalskipulagi (drög)
Lögð fram sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010



Reykjavíkurborg
Umhverfis og skipulagsvið

Breyting nr. 12
Október 2016

1. Inngangur.....	3
2. Forsendur breytinga	4
3. Markmið breytinga	4
4. Stefna og skipulagsákvæði til endurskoðunar	5
5. Umhverfisáhrif og samræmi við markmið aðalskipulags	6
6. Samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins.....	6
7. Samráð og kynningar.....	6
8. Umsagnaraðilar	7
9. Viðaukar.....	7

1. Inngangur

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er megin stefna um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis sett fram á mynd 13, í kaflanum Borgin við Sundin (sjá Viðauki 1, mynd 13 m.s.br.).¹ Þar eru tilgreind í töflu og á korti helstu byggingarsvæði borgarinnar, sem áætlað er að komi til uppbyggingar á skipulagstímabilinu til ársins 2030. Tekið er fram í neðanmálgrein að stefnan nái til byggingarreita „með fleiri en 50 íbúðum (m.v. almennar íbúðir 120 m² að meðaltæði)“. Í stefnuákvæðum sem sett eru fram á mynd 13, er þó einnig fjallað um áform um byggingu smáíbúða, þ.e. nemendaíbúða og sérhæfðra íbúða fyrir aldraða, þar sem slík áform lágu fyrir við staðfestingu aðalskipulagsins.²

Stefna í aðalskipulagi sem fjallar um alla byggingarreiti sem gera ráð fyrir 50 íbúðum eða fleiri, hlýtur að teljast óvenju nákvæm í ljósi anda skipulagslaga um stigskipta áætlanagerð sveitarfélaganna og í samanburði við hvernig stefna um uppbyggingu atvinnuhúsnæðis er almennt sett fram í aðalskipulagsáætlunum. Reykjavíkurborg hefur beitt þessari nálgun síðan í aðalskipulaginu 2001-2024 eða síðan markvisst var farið að setja fram áætlanir um þéttingu byggðar í borginni. Markmiðið með svo nákvæmri framsetningu er að stuðla að betri upplýsingagjöf til íbúa og hagsmunaaðila og almennt að skapa betri yfirsýn og stjórntæki fyrir borgaryfirvöld.

Ljóst er að uppbygging almennra íbúða getur haft veruleg áhrif á aðra áætlanagerð borgarinnar, varðandi leik- og grunnskóla, bílastæðakröfur, ýmsa aðra þjónustupætti og kröfur til nærumhverfisins. Uppbygging almennra íbúða, innan gróinna hverfa, hefur ennfremur áhrif á umferð og samgöngur. Það er því mikilvægt að hafa góða yfirsýn yfir uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á hverjum tíma. Þetta gildir síður um smáíbúðir, þ.e. nemendaíbúðir og hjúkrunaríbúðir og aðrar sérhæfðar íbúðir fyrir eldra fólk, sem stundum rísa á svæðum sem ekki eru hluti hins hefðbundna íbúðarhverfis. Engu að síður er einnig mikilvægt að setja skýra stefnuum smáíbúðir í aðalskipulaginu, þó e.t.v. þurfi hún ekki að vera eins ítarleg eða nákvæm eins og stefna um almennar íbúðir.

Síðan aðalskipulagið var staðfest í febrúar 2014 hafa verið gerðar allnokkrar breytingar á aðalskipulaginu og fjölmargar eru í vinnsluferli. Flestar breytinganna varða heimildir um fjölda íbúða og eru þær að jafnaði kynntar samhliða nýju deiliskipulagi fyrir viðkomandi svæði. Nánari athugun á deiliskipulagsstiginu leiðir oft betur í ljós möguleika til uppbyggingar á einstökum svæðum og hvernig best er að nýta byggingarlandið. Ástand á húsnæðismarkaði hefur einnig ýtt undir að auka vægi íbúðarhúsnæðis á kostnað atvinnuhúsnæðis á einstökum byggingarsvæðum og aukin þörf fyrir smærri íbúðir hefur breytt forsendum um fjölda íbúðareininga á einstaka reitum. Margvísleg áhrif hins mikla uppgangs ferðaþjónustunnar á húsnæðismarkaðinn, leiðir einnig til þess að forsendur hafa breyst verulega síðan aðalskipulagið var staðfest. Nýjustu íbúaspár Hagstofunnar gefa einnig tilefni til að endurmeta þær forsendur sem eru að baki íbúaspá aðalskipulagsins og greiningu á íbúðarþörfinni.

Í ljósi breyttra forsenda og þeirra fjölmörgu breytinga sem þegar er búið að gera á aðalskipulagi eða eru í vinnslu, er tímabært að skoða með heildrænni hætti forsendur um íbúðarþörf og

¹ Stuðst er við og vísað í skipulagsgögn úr undirritaðri staðfestri útgáfu aðalskipulagsins (sjá reykjavik.is), í umfjöllun og lýsingu breytinga. Í sumum tilvikum er einnig vísað til blaðsíðutals í prentaðri útgáfu aðalskipulagsins.

² Samkvæmt þessu setur aðalskipulagið ekki fram bindandi stefnu um uppbyggingu á reitum með 49 íbúðum eða færri, þ.e. á öðrum reitum sem ekki eru tilgreindir sérstaklega á mynd 13. Í kaflanum „Landnotkun“ (bls. 204-204) er þetta áréttað en þar segir að ekki er sett „fram bindandi stefna um uppbyggingu sem nemur færri en 50 almennum íbúðum (120 m² að meðaltali) eða uppbyggingu með sambærilegu byggingarmagni (6000 m²) smáíbúða (nemendaíbúða) eða atvinnuhúsnæðis.“

skipulagsákvæði um fjölda íbúða á einstökum svæðum. Einnig þarf að endurbæta almennt framsetningu stefnunnar, m.a. varðandi stefnu um smáíbúðir og lagfæra ákveðinn atriði.

Þó lagt verði upp með heildræna skoðun á helstu íbúðaforsendum aðalskipulagsins, þá munu fyrirhugaðar breytingartillögur einkum beinast að uppfærslu á íbúðarheimildum á reitum sem þegar eru skilgreindir í stefnunni (sjá drög að yfirliti í kafla 4). Mögulega verða þó skilgreindir nýir byggingarreitir³ og aðrir endur afmarkaðir og lagt mat á uppbyggingartímabil einstakra reita. Breytingar mun einkum endurspeglar breyttar áherslur í uppbyggingu einstakra svæða, aukið vægi íbúðarhúsnæðis á kostnað atvinnuhúsnæðis, fjölgun smærri íbúða og leiða þannig ekki til aukningar á heildarbyggingarmagni, nema í undantekningartilvikum. Breyttar forsendur á stærri þróunarsvæðum, s.s. í Ártúnshöfða, Skeifu og Skerjafirði, verða væntanlega settar fram sem sérstakar breytingar og auglýstar samhliða viðkomandi deiliskipulagi. Breytingartillögur mun ekki hafa áhrif á megin markmið aðalskipulagsins og þau skipulagsviðmið sem lögð eru til grundvallar við uppbyggingu þróunarsvæðanna.

Megin markmið breytingartillagna er skapa betri yfirsýn og endurmeta forsendur, mæta breyttum þörfum á húsnæðismarkaði og tryggja framfylgd húsnæðisáætlunar borgarinnar.

2. Forsendur breytinga

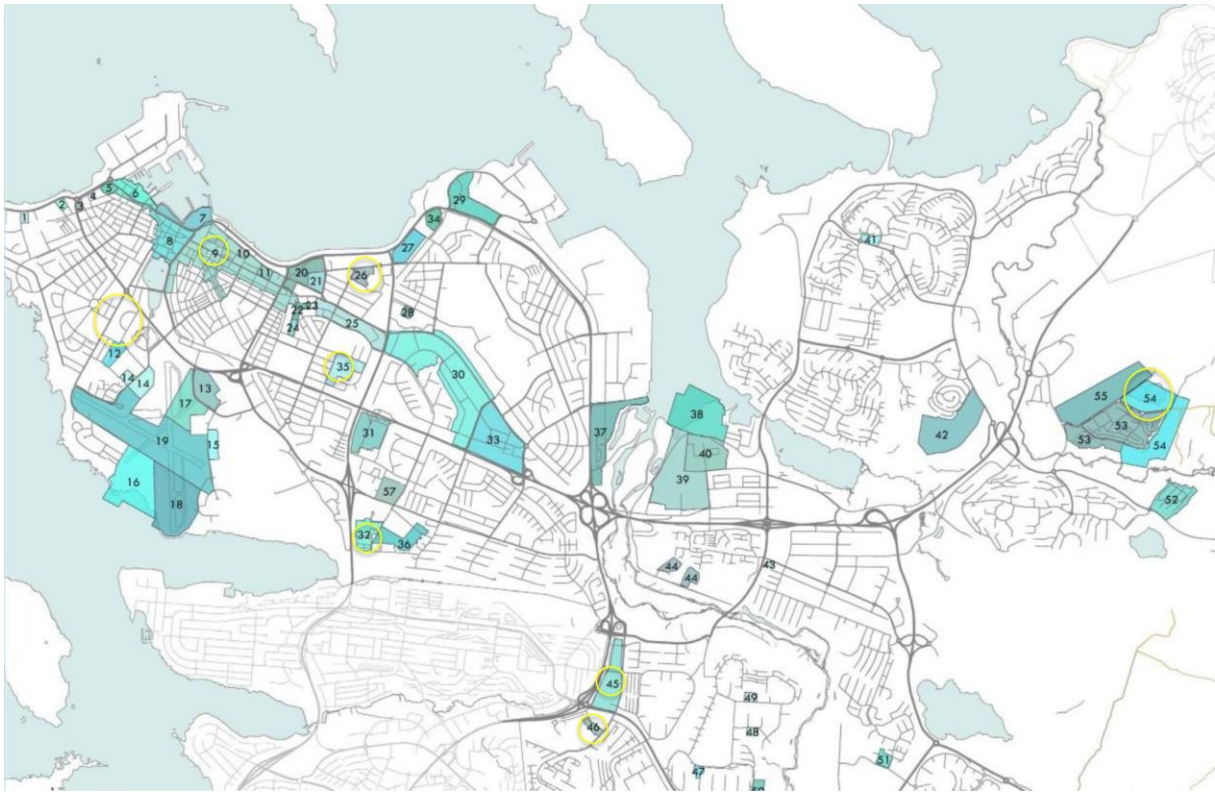
Mat á þróun uppbyggingar frá staðfestingu aðalskipulagsins og endurmat á helstu forsendum á húsnæðismarkaði verða lagðar til grundvallar við mótun breytingartillagna. Ennfremur liggja fyrir betri upplýsingar um uppbyggingarmöguleika á fjölmörgum reitum, sem hafa verið í rýni vegna húsnæðisáætlunar borgarinnar, verið í skoðun í hverfisskipulagi og deiliskipulagi. Einnig verður horft til fjölmargra greininga sem unnar hafa verið á síðustu misserum varðandi húsnæðismarkaðinn og áhrif ferðaþjónustunnar á hann. Við endurmat á íbúðaforsendum og íbúðapörf verður horft til þróunaráætlunar svæðisskipulagsins og meginmarkmiða þess. Í Viðauka 2 má finna drög að endurmati á íbúðaspá og íbúðapörf í Reykjavík til ársins 2030. Í Viðauka 3 er að finna yfirlit um framfylgd uppbyggingar á einstökum reitum.

3. Markmið breytinga

Megin markmið og tilgangur breytingartillagna eru eftirfarandi:

- Að mæta breyttum þörfum á húsnæðismarkaði
- Tryggja framfylgd Húsnæðisstefnu Reykjavíkurborgar og húsnæðisáætlana borgarinnar til skemmri tíma
- Skapa aukið svigrúm til uppbyggingar íbúða á völdum reitum, m.a. til að ýta undir byggingu smærri íbúða
- Endurbæta framsetningu stefnu um íbúðarhúsnæði og skapa betri yfirsýn um húsnæðismarkaðinn.

³ Einkum á svæðum sem nú þegar gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði eða smáíbúðum í landnotkunarskilgreiningu



Mynd 1. Helstu byggingarreitir fyrir íbúðarhúsnæði (hluti myndar 13, sjá Viðauka 1). Á myndinni er dreginn hringur um reiti sem mögulega taka breytingum.

4. Stefna og skipulagsákvæði til endurskoðunar

Væntanlegar breytingar mun einkum taka til myndar 13 í kaflanum Borgin við Sundin, þ.e. áætlana og ákvæða er varða uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í borginni. Breytingar gætu tekið til eftirfarandi svæða og atriða:

1. Laugavegur+ (reitur 9). Auka þarf við heimildir um fjölda íbúða, m.a. til mótvægis við þær íbúðir sem hafa horfið af húsnæðismarkaði vegna gistipjónustu við ferðamenn, í samræmi við markmið um „hverfismiðborgina“. Almennt er gert ráð fyrir að fjölgun íbúða verði vegna breyttra viðmiða um stærð íbúða og/eða á kostnað áformaðs atvinnuhúsnæðis.
2. Borgartún-Bílanautsreitur (reitur 26). Endurskilgreina þarf fjölda íbúða á svæðinu í ljósi yfirstandandi deiliskipulagsvinnu og afmarka Borgartún, austan Höfðatúns sem einn reit.
3. Suður-Mjódd (reitur 46). Breyttar heimildir til að skapa svigrúm til að byggja smærri íbúðir, þ.e. fjölga íbúðum án þess að auka byggingarmagn.
4. Sléttuvegur (reitur 32). Einkum vegna fjölgunar öryggisíbúða fyrir aldraða/hjúkrunarrýma.
5. Mjódd (reitur 45). Vegna athugunar á uppbyggingarmöguleikum í Norður-Mjódd.
6. Úlfarsárdalur (reitir 54 og 55). Endurskilgreining byggingarheimilda, afmörkun svæða og uppbyggingartímabil, vegna fyrirhugaðrar stækkunar hverfisins.
7. KHÍ-reitur (reitur 35). Breytt afmörkun reits.
8. Nemendabúðir. Settar skýrari heimildir um uppbyggingu nemendaíbúða, einkum á svæðum Háskóla Íslands, á svæðum sem skilgreind eru sem samfélagsþjónusta.
9. Endurbætt framsetning stefnu, skýrari ákvæði um smáíbúðir og lagfæringar.

Eftir atvikum munu breytingartillögur ná til þátta í öðrum köflum, þar sem fjallað er um stefnu um íbúðarhúsnæði. Í vinnsluferli gætu einnig bæst við fleiri atriði/reitir þar sem gerðar eru óverulegar breytingar.

5. Umhverfisáhrif og samræmi við markmið aðalskipulags

Breytingartillögur munu ekki varða megin markmið aðalskipulagsins, heldur byggingarheimildir á einstaka reitum. Einkum er um að ræða óverulega aukningu á byggingarheimildum íbúðarhúsnæðis og flestum tilvikum leiðir breytingin ekki til aukningar á heildar byggingarmagni. Áhrif breytinga á fjölda íbúða verða einkum skoðuð útfrá eftirfarandi þáttum fyrir hvern reit:

1. Áhrif á samfélagsstofnanir, einkum grunnskóla og leikskóla.
2. Áhrif á umferð. Breyttar byggingarheimildir verða einkum skoðaðar útfrá umferðarsköpun samkvæmt umferðarlíkani.

Auknar heimildir íbúðarhúsnæðis, á kostnað atvinnuhúsnæðis, eru taldar verða það óverulegar að ekki er ástæða til að meta sérstaklega áhrif á stefnu um atvinnuhúsnæði eða jafnvægi í dreifingu starfa og íbúa. Önnur umhverfisáhrif s.s. flæði umferðar í gatnakerfinu í nágrenninu, bílastæðapörf og næráhrif bygginga, verða til umfjöllunar í deiliskipulagi.

6. Samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins

Breytta heimildir um fjölda íbúða á einstökum reitum verða líklega það óverulegar að þær varða vart stefnumörkun svæðisskipulagsins, hvort sem horft er til einstakra breytingar eða þeirra í heild. Breytingar munu einkum ná til reita sem tilheyra kjarna eða samgöngumiðuðu þróunarsvæði samkvæmt svæðisskipulaginu. Hver breyting og þær til samans verða metnar með tilliti til markmiða svæðisskipulags og áætlana sem koma fram í þróunaráætlun til næstu ára.

7. Samráð og kynningar

Hér að neðan er aðeins gerð grein fyrir helstu skrefum í mótun breytingartillagna, en áfangaskipting vinnunnar miðast við opinberar kynningar samkvæmt skipulagslögum:

- Áherslur og fyrirkomulag endurskoðunar kynnt með verklýsingu (sbr. 1. mgr. 30. gr. skipulagslag). Verklýsing verður auglýst í fjölmiðlum, send til skilgreindra hagsmunaaðila og gerð aðgengileg á vef borginnar. Gefinn verður ákveðinn frestur á að koma með ábendingar og athugasemdir. Október–nóvember 2016.
- Drög að breytingartillögum kynnt opinberlega (sbr. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010). Haldinn verður opin fundur/opið hús sem auglýstur verður í fjölmiðlum. Drögin verða send áður til skilgreindra hagsmunaaðila. Drögin verða gerð aðgengileg á vefnum áður en kemur til opinberrar kynningar. Nóvember 2016
- Aðalskipulagsbreyting auglýst og óskað formlega eftir athugasemdum. Breytingartillögur kynntar í 6 vikur og óskað eftir skriflegum athugasemdum (sbr. 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010). Nóvember–desember 2016.

8. Umsagnaraðilar

Umsagnar- og samráðsaðilar verða a.m.k. eftirtaldir.:

Hverfisráð

Svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins

Nágrannasveitarfélög

Skóla- og frísundaráð/svið

9. Viðaukar

1. Íbúðarbyggð og blönduð byggð 2010. Mynd 13, bls. 32-33 í kaflanum Borgin við Sundin. Uppfærð með áorðnum breytingum (staðfestum)
2. Íbúaspá og þörf fyrir nýtt húsnæði (frumdrög, september 2016)
3. Bygging íbúðarhúsnæðis 2010-2020. Endurmat forsendna um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis, framfylgd uppbyggingar og samræmi við áætlanir AR2010-2030 (ágúst 2016)

Mynd 13. Íbúðarbyggð og blönduð byggð 2010-2030. Markmið aðalskipulagsins er að byggðar verði að meðaltali 700 íbúðir ári á tímabilinu (sjá töflur 2 og 7), sbr. viðmið svæðisskipulags¹ (bindandi stefna).

Íbúðarsvæði og blönduð byggð 2010-2030.*						
Helstu byggingarsvæði vestan Elliðaáa						
Nr.	Heiti	Fjöldi íbúða	Stærð ha	Þéttleiki (íbúðir/ha)	Hæðir húsa**	Tímabil***
1	Keilugrandi	65	0,67	100	4-6	2012-2016
2	Lýsisreitur	150	0,80	200	3-9	2012-2016
3	Byko-reitur	70	0,44	150	5-7	2012-2016
4	Landhelgisreitur	50	0,25	200	3-5	2012-2016
5	Héðinsreitur	275	0,97	285	5-7	2012-2016
6	Slíppasvæði-Nýlendureitur	330	5,00	100	1-5	2012-2016
7	Miðbakkí-Harpa	150	7,30	100	1-5	2016-2024
8	Kvosin	100			3-5	2012-2030
9	Laugavegur+	250	5,00		2-5	2012-2030
10	Skuggahverfi	100	0,60	175	6-16	2012-2016
11	Barónsreitur-Skúlagata	80-200	1,20	170	4-6/6-16	2012-2020
12	Visindagarðar	300s	7,00	(200)	3-5	2012-2016
13	Hlíðarendi	500s	11,00	60	3-5	2012-2020
14	Fluggarðar	300s	5,00	60	3-5	2012-2020
15	Öskjuhlíð-HR	300s	3,00	(100)	3-4	2012-2020
16	Skerjafjörður	800	23,00	60	3-5	2012-2020
17	Vatnsmýri – norður/suður I	950	12,00	60	3-5	2022-2030
18	Vatnsmýri – norður/suður II	700	27,00	60	3-5	2022-2030
19	Vatnsmýri – austur/vestur	3.300	58,00	60	3-5	2024+
20	Sætún-Lögreglustöðvarreitur	100	5,70	100	4-6	2012-2016
21	Höfðatorg	250	2,60	175	7-16	2012-2016
22	Hampiðjureitur	150	0,65	230	2-7	2012-2016
23	Ásholtsreitur	100s	0,30	(300)	3-5	2012-2016
24	Einholt-Þverholt	250	1,00	250	4-6	2012-2016
25	Laugavegur-Skipholt	100	11,70		3-5	2012-2030
26	Bilanaustsreitur	200	1,10	200	5-10	2012-2016
27	Kirkjusandur-SVR-löð	300	6,00	150	2-5/5-8	2016-2020
28	Blómavalsreitur	100	1,00	100	3-5	2016-2020
29	Köllunarklettur	200	10,00	100	3-5	2016-2020
30	Suðurlandsbraut-Laugardalur	450	4,20	4,20	3-8	2016-2030
31	Kringlan	150	12,50	100	6-12	2020-2024
32	Sléttuvegur	250	4,50	50	2-4	2012-2016
33	Skeifan	500	18,50	60	4-6	2016-2030
34	SS-reitur	150	2,60	100	3-5	2016-2020
35	KHÍ-reitur	50s	1,20	75	6-8	2012-2020
36	Borgarspítalareitur	150	3,30	25	2-3	2012-2030
37	Vogabyggð	400	13,50	60	3-5	2012-2016
38	RÚV-reitur	350	4,5	100	3-5	2016-2020

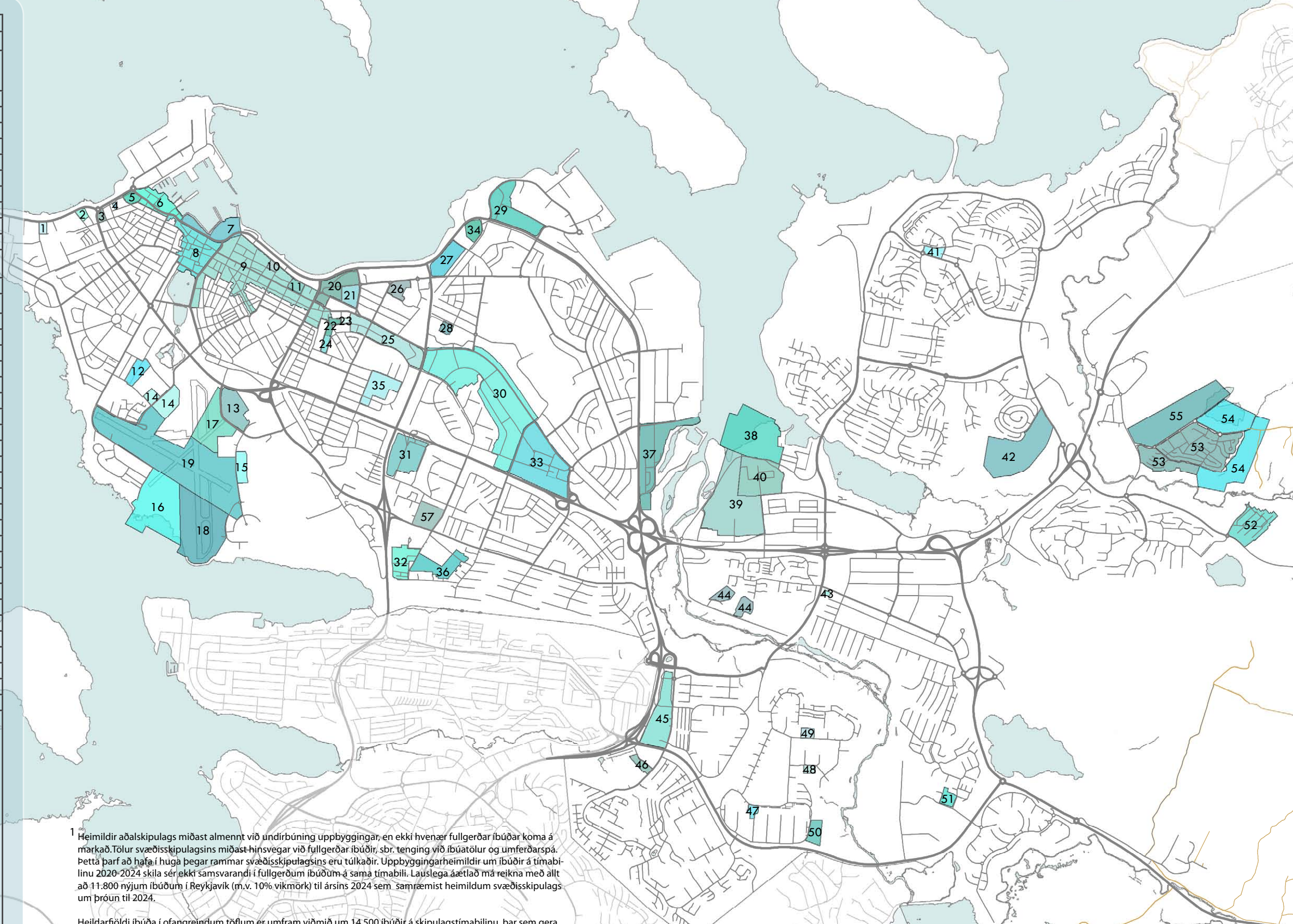
* Byggingarreitur með fleiri en 50 íbúðum (m.v. almennar íbúðir 120 m² að meðalstærð). Um er að ræða fjölgun íbúða á viðkomandi svæði. Þéttling allt að 49 íbúðum er möguleg á öðrum reitum en hér eru tilgreindir, án þess að breyting sé gerð á aðalskipulaginu.

** Möguleg frávik frá viðmiðum í deiliskipulagi -1/+2 hæðir (einkum innregið), verði rökstudd sérstaklega. Frávik í miðborginni innan gömlu Hringbrautar, sbr. mynd 9 í Borg fyrir fólk, eru -1/+1 og þá aðeins ef um innregna hæð er að ræða. Við mat á hæð nýbygginga skal almennt miða við að jarðhæð sé um 4 m en meðalhæð annarra hæða um 3 m. Sjá nánar stefnu um hæðir húsa.

***Tímasetning á undirbúningi uppbyggingar. Til viðmiðunar. Sjá meginmarkmið um forgangsroðun svæða á mynd 14.

s Smáíbúðir, nemendaíbúðir eða íbúðir fyrir eldri borgara, að hluta eða öllu leyti.

Vikmörk á fjölda íbúða geta verið -10%/+20%. Vikmörk -10%/+20% miðast við einstök svæði. Vikmörk fyrir einstök svæði eru ekki sjálfgefin og þau hafa samþykki umhverfis- og skipulagsráðs á hverjum tíma. Miða skal við að vikmörk verði ekki meiri en 10% þegar á heildina er litið. Vöktun og eftirlit með þróun uppbyggingar verði tryggt með árlegum aðgerðaráætlunum og uppbyggingaráætlunum, þar sem m.a. verði hugað að þróun uppbyggingar á einstökum byggðasvæðum, sbr. ákvæði svæðisskipulags.



¹ Heimildir aðalskipulags miðast almennt við undirbúning uppbyggingar, en ekki hvenær fullgerðar íbúðar koma á markað. Tölur svæðisskipulagsins miðast hins vegar við fullgerðar íbúðir, sbr. tenging við íbúðatölur og umferðarspá. Þetta þarf að hafa í huga þegar rættar um svæðisskipulagsins eru túlkaðir. Uppbyggingarheimildir um íbúðir á tímabilinu 2020-2024 skila sér ekki samsvarandi í fullgerðum íbúðum á sama tímabili. Lauslega áætlað má reikna með allt að 11.800 nýjum íbúðum í Reykjavík (m.v. 10% vikmörk) til ársins 2024 sem samræmist heimildum svæðisskipulags um þróun til 2024.

Heildarfjöldi íbúða í ofangreindum tölum er umfram viðmið um 14.500 íbúðir á skipulagstímabilinu, þar sem gera má ráð fyrir að svæði sem koma til uppbyggingar seint á skipulagstímabilinu (eftir 2024) verða ekki fullbyggð fyrr en að tímabili loknu, sbr. einnig markmið um þróun einstakra svæða.

Íbúðarsvæði og blönduð byggð 2010-2030.*						
Helstu byggingarsvæði austan Elliðaáa						
Nr.	Heiti	Fjöldi íbúða	Stærð ha	Þéttleiki (íbúðir/ha)	Hæðir húsa**	Tímabil***
38	Elliðaárvogur-Bryggjuhverfi II	900	12,00	60	3-5	2014-2024
39	Elliðaárvogur-Vogur	1.200	34,00	60	3-5	2014-2030
40	Elliðaárvogur-Höfðar	700	9,50	60	3-5	2014-2024
41	Spöngin-Móavegur	100	1,40	40	4-6	2012-2016
42	Keldur	400	40,00	40	2-5	2024-2030
43	Hraunbær 103-105	50s	0,30	75	6-10	2016-2020
44	Ártúnsholt-Rafstöðvarvegur	50	6,00	12	1-3	2020-2024
45	Mjódd	150	8,00	100	6-10	2020-2024
46	Suður-Mjódd	100s	6,00	100	5-7	2016-2020
47	Fellagarðar	50	0,50	100	3-4	2012-2020
48	Gerðuberg	100s	0,75	60	2-4	2012-2016
49	Suðrhólar	50	0,50	100	3-4	2012-2016
50	Suðurfell	50	4,00	13	1-2	2016-2020
51	Vindás-Brekknáas	20	1,00	20	2-3	2012-2020
52	Reynisvatnsás	100	10,00	12	1-2	2012-2016
53	Úlfarsárdalur – hverfi I	500	22,50	25	2-4	2012-2016
54	Úlfarsárdalur – Leirtjörn	300	29,00	30	2-6	2016-2020
55	Úlfarsárdalur – blönduð byggð	300	24,00	25	2-4	2024-2030
56	Grundarhverfi-Kjalarnes	200	10,00	5-10	1-2	2012-2030

* Byggingarreitur með fleiri en 50 íbúðum (m.v. almennar íbúðir 120 m² að meðalstærð). Um er að ræða fjölgun íbúða á viðkomandi svæði. Þéttling allt að 49 íbúðum er möguleg á öðrum reitum en hér eru tilgreindir, án þess að breyting sé gerð á aðalskipulaginu.

** Möguleg frávik frá viðmiðum í deiliskipulagi -1/+2 hæðir (einkum innregið), verði rökstudd sérstaklega. Frávik í miðborginni innan gömlu Hringbrautar, sbr. mynd 9 í Borg fyrir fólk, eru -1/+1 og þá aðeins ef um innregna hæð er að ræða. Við mat á hæð nýbygginga skal almennt miða við að jarðhæð sé um 4 m en meðalhæð annarra hæða um 3 m. Sjá nánar stefnu um hæðir húsa.

***Tímasetning á undirbúningi uppbyggingar. Til viðmiðunar. Sjá meginmarkmið um forgangsroðun svæða á mynd 14.

s Smáíbúðir, nemendaíbúðir eða íbúðir fyrir eldri borgara, að hluta eða öllu leyti.

Vikmörk á fjölda íbúða geta verið -10%/+20%. Vikmörk -10%/+20% miðast við einstök svæði. Vikmörk fyrir einstök svæði eru ekki sjálfgefin og þau hafa samþykki umhverfis- og skipulagsráðs á hverjum tíma. Miða skal við að vikmörk verði ekki meiri en 10% þegar á heildina er litið. Vöktun og eftirlit með þróun uppbyggingar verði tryggt með árlegum aðgerðaráætlunum og uppbyggingaráætlunum, þar sem m.a. verði hugað að þróun uppbyggingar á einstökum byggðasvæðum, sbr. ákvæði svæðisskipulags.

Íbúaspá og þörf fyrir nýtt húsnæði

Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030 er að finna megin forsendur um þróun borgarinnar, áætlanir um fjölgun íbúa og þörf fyrir nýtt íbúðarhúsnæði. Þar er einnig sett fram húsnæðisstefna borgarinnar.

Þó aðeins séu tvö ár liðin frá staðfestingu aðalskipulagsins, þá er lengra um liðið síðan forsendur íbúarspár þess voru mótaðar. Það er því tímabært rýna þær með tilliti til nýrri mannfjöldaspáa Hagstofu Íslands. Fyrir liggur að síðustu mannfjöldaspár Hagstofunnar eru nokkru hærri en þær spár sem unnar voru á árunum 2008 til 2010. Íbúaspár gildandi aðalskipulags hvíla á þeim forsendum sem lágu til grundvallar í spám Hagstofunnar á árunum 2008 til 2010. Það er því vert að skoða og uppfæra lauslega íbúaspá aðalskipulagsins með tilliti til nýrri spáa Hagstofunnar. Það eru fyrst og fremst breyttar efnahagsforsendur sem gera það að verkum að spátölur Hagstofunnar um mannfjölda í framtíðinni hafa hækkað. Íbúafjölgun næstu áratuga er knúin áfram í auknum mæli af aðflutningi fólks erlendis frá. Það mun gera það að verkum að hægja mun lítillega á öldrun samfélagsins, þ.e. yngra fólk skipar fyrst og fremst þá félagshópa sem flytja til landsins. Aðrar grunnforsendur hafa ekki breyst mikið og áfram eru að verki þær djúplægu lýðfræðilegu breytur sem einkenna íbúáþróun á Vesturlöndum, ekki síst borgarsamfélögin, um öldrun mannfjöldans, fækkun barna og minnkandi fjölskyldustærðir.

Breytingar á aldursamsetningu íbúafjöldans og breyttar fjölskyldustærðir, eru lykilþættir sem þarf að rýna þegar þörf fyrir íbúðarhúsnæði er metin. Hér að neðan er fjallað um þessa lykilþætti sem geta haft áhrif á húsnæðisþarfir til framtíðar.

Djúplægir kraftar og grundvallarbreytingar á húsnæðismarkaði?

Breytt aldursamsetning

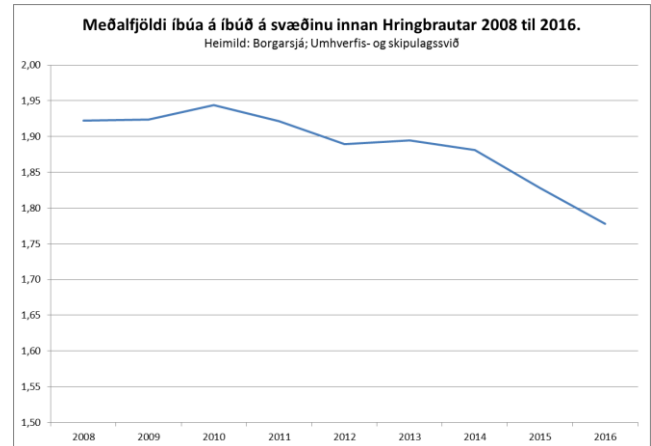
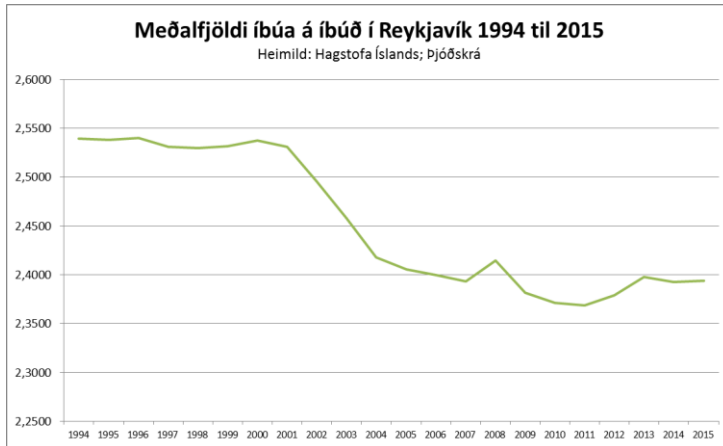
Samkvæmt uppfærðri íbúaspá gæti íbúum í Reykjavík eldri en 40 ára fjölgað um 33% til ársins 2030 meðan íbúum yngri en 40 ára fjölgaði um 13%.¹ Væntanlegar breytingar á aldursskiptingu Reykvíkinga og Íslendinga eru í takt við alþjóðlega þróun á Vesturlöndum. Þær eru þó aðeins seinna á ferðinni hér á landi en í nágrennalöndunum.²

Segja má að ákveðnir aldurshópar sé virkir á húsnæðismarkaði, þ.e. halda eigið heimili, hvort sem það er í leiguhúsnæði, eignaríbúð eða búseturéttaríbúð. Miða má við að fólk á aldrinum 20 til 84 ára sé virkt á húsnæðismarkaði. Samkvæmt spá Hagstofunnar (miðspá,2016) fjölga fólki á aldrinum 20 til 84 ára á Íslandi um 39.900 þúsund til ársins 2030 eða um tæplega 17%. Á sama tíma er áætlað Íslendingum fjölgi alls um 15%. Þetta merkir að fólki á húsnæðisaldri er að fjölga hlutfallslega, sem þýðir að byggja þarf fleiri íbúðir en áður á hverja 1000 íbúa. Fjöldabreytingar á einstökum lífsskeiðum benda síðan til þess að eftirspurn eftir smærri íbúðum aukist á kostnað spurnar eftir stærri fjölskylduíbúðum.

¹ Aldursskipt íbúaspá fyrir Reykjavík er grundvölluð á spá Hagstofunnar til ársins 2065). Beitt er einfaldri aðferð þar sem gert er ráð fyrir að frávik í aldursskiptingu Reykvíkinga frá landsmeðaltali verði svipuð árið 2030 og árið 2015. Setja þarf ákveðinn fyrirvara við þetta þar sem húsnæðisstefna aðalskipulagsins getur haft áhrif á aldursbreytingar með því að höfða til ákveðinna aldurshópa og félagshópa.

² Breytt aldursamsetning jarðarbúa er sá þáttur sem oftast er nefndur þegar helstu djúpkraftar („megatrend“) næstu áratuga eru skilgreindir. Þetta er sennilega einn þeirra þátta sem auðveldast er að spá fyrir um en spár um aldursbreytingar eru líka háðar óvissu, ekki síst þegar horft er til lítilla samfélaga eins Íslands.

Húsnæðisþarfir breytast mjög eftir aldri og lífsskeiðum. Það er hins vegar ekki einfalt að skilgreina ákveðna húsnæðishópa eftir slíkum breytum einum. Þarfir breytast í sífellu, og einnig lífsstíll og smekkur. Eftirspurn eftir ákveðinni gerð húsnæðis ræðst síðan í grundvallaratriðum af efnahagsástandi og kjörum á húsnæðismarkaði hverju sinni.



Fækkun í heimili og breytt fjölskyldumynstur.

Meðalfjöldi íbúa á íbúð (heimili) í Reykjavík hefur farið stöðugt lækkandi undanfarna áratugi. Meðalfjöldi íbúa á íbúð lækkaði mjög snarpt á eftirstriðsárunum. Mikil uppbygging á því tímabili var svar við uppsafnaðri eftirspurn og húsnæðisþrengslum í kreppunni og á striðsárunum. Frá því á áttunda áratugnum hefur hægt mjög á þessari þróun. Langtímaþróunin hefur þó áfram verið sú að íbúum á íbúð fækkar, sem skýrist að mestu af smærri fjölskyldum, fjölgun einstaklingsheimila og bættum efnahag. Þessar breytingar eru í samræmi við þróun í nágrannalöndunum, en eru nokkuð seinni á ferðinni hér á landi. Til framtíðar litið er líklegt að grundvallarbreytingar á aldurssamsetningu hafi mun meiri áhrif á þessa þróun en áður. Vegna aukins aðflutnings erlendis frá, einkum yngra fólks, mun þó mögulega hægja á áhrifum breyttrar aldursskiptingar á stærð heimila.

Í aðalskipulaginu var gert er ráð fyrir að meðalfjöldi íbúa á íbúð í Reykjavík haldi áfram að lækka. Í áætlunum var miðað við að hlutfallið lækkaði úr 2,4 árið 2009 í 2,24 árið 2030 og í 2,10 árið 2050. Þessi viðmiðun voru í takt við forsendur þágildandi svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins.

Þetta hlutfall endurspeglar meðal annars breytt fjölskyldumynstur, aukna velmegun, breyttan lífsstíll, vöxt í tvöfaldri búsetu, þróun aldurssamsetningar í borgarsamfélaginu og nú á síðustu árum hlutfalla íbúða sem leigðar eru til ferðamanna. Þetta hlutfall þarf líka að skoða í samhengi við meðalstærð íbúða. Á undanförunum áratugum hefur meðalstærð íbúða almennt verið aukist á sama tíma og íbúum fækkar á íbúð. Með öðrum orðum hefur fermetrum íbúðarhúsnæðis fjölgað jafnt og þétt sem hver einstaklingur hefur til umráða.

Breytingar á meðalfjölda íbúa á íbúð hafa eðlilega mikil áhrif á þann fjölda íbúðareininga sem þarf að byggja á hverjum tíma. Eftir því sem þetta meðaltal lækkar hraðar, þeim meiri verður þörfin fyrir fleiri íbúðareiningu. Þessi breyta ætti hinsvegar ekki að hafa mikil áhrif á heildar þörf íbúðarhúsnæðis í fermetrum talið, en þýðir væntanlega að byggja þarf fleiri smærri íbúðir

Það er rökrétt að gera ráð fyrir því að verulega hægi á þessari þróun á samdráttarskeiðum, en fækkun í heimili aukist á ný þegar efnahagsástand batnar. Það birtist einkum í því að yngra fólk treystir sér fyrir að flytja að heiman, úr foreldrahúsum, og verða virk á húsnæðismarkaði. Þetta er þó ekki einhlítt

og ræðst af þeim kjörum sem eru til staðar á húsnæðismarkaði og kaupgetu yngra fólks. Ástand á húsnæðismarkaði hér á landi undanfarin ár undirstrikar að þetta er ekki einfalt orsakasamband.

Það er vert að staldra við þessa forsendu aðalskipulagsins, að meðalfjöldi íbúa á íbúð muni lækka í 2,24 árið 2030. Ýmislegt bendir til þess að þróunin verði hægari og meira jafnvægi hafi verið náð. Hinsvegar gæti áframhaldandi nýting íbúðarhúsnæðis til útleigu til ferðamanna haft veruleg áhrif og eins kaup efnameiri einstaklinga á íbúðum í borginni til orlofsdvalar. Áhrif aukinnar ferðamennsku er til dæmis farið að gæta á svæðinu innan Hringbrautar, sérstaklega á síðustu tveimur árum (sjá mynd) og ekki ólíklegt að svipaða þróun megi merkja í fleiri hverfum borgarinnar. Gildistaka breyttra laga um gististaði um næstu áramót gætu þó stemmt stigu við þessari þróun.

Breytt landslag á húsnæðismarkaði. Leigumarkaður eða séreignarstefna?

Rætt var um að efnahagskreppan sem skall á 2008 gæti haft varanleg áhrif á viðhorf fólks til húsnæðis sem fjárfestingarkosts, ekki síst í löndum eins og Íslandi þar sem offjárfesting á húsnæðismarkaði var hvað mest. Sumpart var þó kreppan að ýti undir þróun sem þegar var hafin. Vegna alþjóðavæðingarinnar, aukins hreyfanleika vinnuafls og breytts lífsstíls ungs fólks á undanförunum áratugum hefur sá hópur stækkað sem kys að fjárfesta ekki í íbúðarhúsnæði, fyrr en þá seint á ævinni, en sækist eftir leiguhúsnæði í grennd við vinnustað og fjölbreytta þjónustu. Þessi þróun kallar almennt á aukið framboð minni íbúða í fjölbýlishúsum sem liggja miðlægt í borginni.

Húsnæðis- og búsetukannanir sem hafa verið gerðar eftir 2008 styðja við þessa skoðun, þ.e. aukin vilja fólks til að leigja í stað þess að kaupa húsnæði. Hvort um varanleg breytingu sé að ræða veltur á lagaumgjörð húsnæðismálanna, stefnu stjórnvalda og húsnæðisstefnu sveitarfélaga.

Íbúaspá og almenn þörf fyrir húsnæði - endurmat

Í gildandi aðalskipulagi er gert ráð fyrir tiltölulega hógværum vexti í Reykjavík til ársins 2030, þó þannig að íbúafjölgun í Reykjavík og höfuðborgarsvæðinu yrði yfir landsmeðaltalinu. Reiknað var með 0,9% árlegri fjölgun og heildarfjölgun á tímabilinu yrði um 25 þúsund manns í Reykjavík eða 143.400 íbúar árið 2030. Þessi spá var grundvölluð á spá Hagstofunnar fyrir landið í heild og miðað við að hlutdeild höfuðborgarsvæðisins og Reykjavíkur í heildarfjölda landsmanna myndi vaxa lítillga.

Á grundvelli íbúaspárinnar og forsenda um fækkun íbúa á íbúð, var reiknuð þörf fyrir nýjar íbúðir.³ Samkvæmt þeim útreikningum þyrfti að byggja um 14.500 íbúðir á tímabilinu 2010-2015 eða um 700 íbúðir að meðaltali á ári. Í forsendum aðalskipulagsins var miðað við að húsnæðismarkaðurinn tæki að rétta við sér um 2013 og þá færi uppbygging að nálgast meðaltal aðalskipulagsins. Vegna uppsafnaðrar eftirspurnar þyrfti því að byggja vel yfir langtímameðaltalinu, einkum á tímabilinu 2014 til 2020.

Uppbygging íbúðarhúsnæðis hefur í reynd farið mun hægar af stað en aðalskipulagið gerði ráð fyrir og það verður ekki fyrr en í ár og á næsta ári sem tala fullgerðra íbúða nálgast meðaltal aðalskipulagsins. Meðalfjöldi fullgerðra íbúða í Reykjavík á tímabilinu 2010 til 2015 er aðeins 260 íbúðir á ári. Uppsöfnuð spurn eftir íbúðarhúsnæði er því enn meir en áður var áætlað.

³ Ekki þótti ástæða til að meta sérstaklega áhrif úreldingar eldri íbúða eða umbreytingu þeirra í aðra notkun. Hlutur þessa væri innan skekkjumarka í þessum framreikningum.

Hér að neðan er sett fram áætlun um þörf eftir íbúðum 2016 til 2030, annars vegar miðað við óbreyttar forsendur aðalskipulagsins og uppfærða mannfjöldaspá Hagstofunnar.⁴

	Íbúafjöldi 2030	Fjölgun íbúa	Fjölgun íbúða*	Á ári 2010-2030**	Á ári 2016-2030**
Íbúaspá AR210-2030	143.400	24.700	14.500	700	860
Uppfærð spá (2016)	149.000	30.300	16.900	800	1.000
*Miðað við lækkun íbúa/íbúð úr 2,4 í 2,24 árið 2030					
** Miðað við að á tímabilinu 2010-2015 voru fullgerðar 1557 íbúðir					

Það er því ljóst að setja þarf aukinn kraft í uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á næstu árum, ef ná á markmiðum aðalskipulagsins um íbúafjölgun til ársins 2030.⁵

Þetta er stóra samhengið sem þarf að horfa til. Til að meta nánar þörfina fyrir íbúðarhúsnæði er nauðsynlegt að horfa til aldurskiptrar íbúaspár, stöðunar á markaðnum (m.a. niðurstaðna kannana) og markmiða húsnæðisstefnunnar um framboð húsnæðis fyrir alla félagshópa.

Aldursskipt íbúaspá og þarfir mismunandi félagshópa

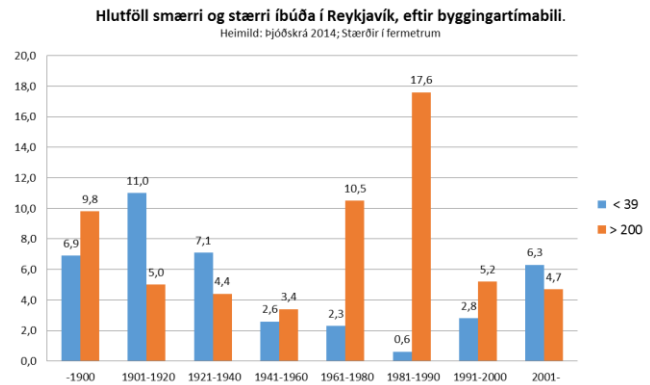
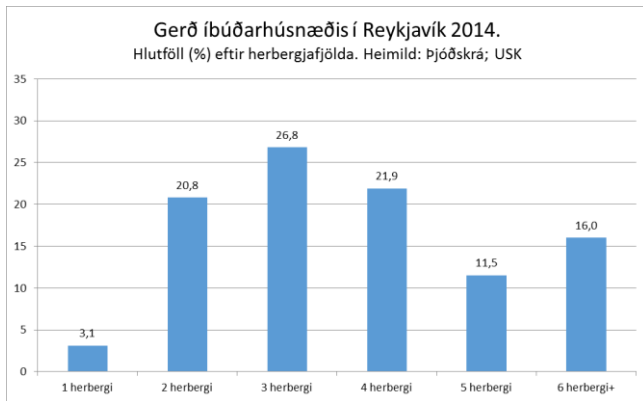
Í fyrsta lagi er mikilvægt að horfa breytingar á þeim fjölda sem er á húsnæðisaldri (virkir á húsnæðismarkaði; 20-84 ára). Fólki á húsnæðisaldri í Reykjavík mun fjölga um rúmlega 20 þúsund á tímabilinu, miðað við uppfærða íbúaspá aðalskipulagsins. Það er um 23% fjölgun meðan íbúum í heild fjölgar um 21%. Þetta þýðir í raun að byggja þarf fleiri íbúðir á hverju 1000 íbúa en áður.

Ef horft er á fjölgun íbúa í einstökum aldurshópum sem er á húsnæðisaldri, þá verður langmest fjölgun í hópnum 60-84 ára eða um 53%, meðan sáralítill fjölgun verður í aldurshópnum 20-29 ára. Á landsvísu verður raunar fækkun aldurshópnum 20-29 ára. Í töflunni hér að neðan er gerð grein fyrir mögulegum breytingum á einstaka aldurshópum, miðað við uppfærða íbúaspá. Undirstrikað er að hér er um einfalda nálgun að ræða, þar sem gert er ráð fyrir að frávik í aldursskiptingu Reykjavíkur frá landsmeðaltalinu verði þau sömu árið 2030 og þau voru árið 2015.

Fólk á húsnæðisaldri í Reykjavík 2015 til 2030. Heimild: USK; Hagstofa Íslands				
	Fjöldi 2010	Fjöldi 2030	Fjölgun	Aukning (%)
20-29 ára ("skólaaldur")	19.965	20.130	165	0,8
30-39 ára ("fjölskyldualdur I")	18.582	22.752	4.170	22,4
40-59 ára ("fjölskyldualdur II")	30.620	34.815	4.195	13,7
60-84 ára ("minnkandi húsnæði")	20.614	31.475	10.861	52,7
85 ára og eldri ("hjúkrunarrými")	2.584	3.586	1.002	38,8

⁴ Sama megin forsenda er lögð til grundvallar, þ.e. að hlutdeild Reykjavíkur í mannfjölda landsins árið 2030 verði 38,9%. Uppfærð lágspá (hlutdeild Reykjavíkur 37,5% árið 2030) gefur svipaða niðurstöðu og miðspáin í gildandi aðalskipulagi.

⁵ Þó með þeim formerkjum að fylgja eftir markmiðum um svæðisskipulags og þróunarátlana þess, þ.e. fjöldið byggðra íbúða á ári þurfa að vera innan marka áætlana svæðisskipulagsins.



Núverandi húsnæðisstofn í Reykjavík og mat á húsnæðisþörfinni.

Þegar metin er þörf fyrir húsnæði til framtíðar fyrir mismunandi aldurs- og félagshópa, er mikilvægt að gera sér grein fyrir samsetningu núverandi húsnæðisstofns. Hverskonar íbúðir eru nú þegar á markaðnum og hvernig mæta þær núverandi þörf og væntanlegri þörf til skemmri og lengri tíma.

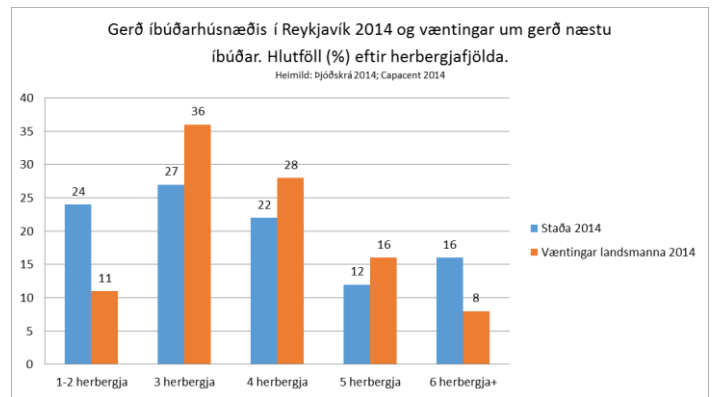
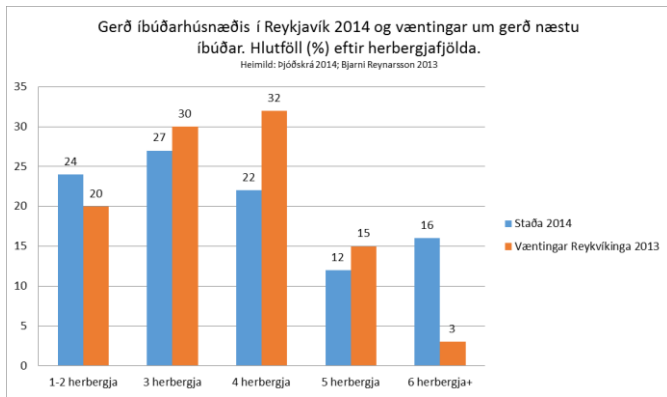
Meðaltölur um stærð íbúðanna eða fermetra á íbúa geta auðvitað sagt ýmislegt í hinu stóra samhengi, en það sem skiptir meira máli er dreifing í stærð og gerð íbúðanna. Hvað eigum við til dæmis mikið til af íbúðum sem eru undir 40 m² og hversu margar yfir 200 m²? Slíkar upplýsingar eru fáanlegur með einfaldri greiningu á fasteignaskrá (sérkeyrslu), sem eðlilegt væri að gera ávallt aðgengilegar í landupplýsingakerfum borgarinnar.

Í Reykjavík í dag eru um 51 þúsund íbúðir og íbúðareiningar⁶. Meðalstærð þeirra (nettó) eru 110 m² og fjöldi fermetra á hvern íbúa er um 45 m². Stærðardreifing þeirra er með eftirfarandi hætti árið 2014:

	Fjöldi	Hlutfall (%)
39 m ² og undir	1.700	3,3
40-79 m ²	15.000	29,3
80-119 m ²	19.300	37,7
120-159 m ²	7.000	13,7
160-199 m ²	4.000	7,8
200 m ² og yfir	4.200	8,2

Reikna má með að það þurfi að byggja 13 til 15 þúsund íbúðir á tímabilinu 2016-2030, miðað við íbúaforsendur aðalskipulagsins og uppfærða íbúaspá. Það nemur 25-29% af núverandi húsnæðisstofni í Reykjavík. Áætlanir um uppbyggingu húsnæðis til ársins 2030 geta því haft veruleg áhrif til breytinga á húsnæðisstofninum og hvernig hann mætir þörfum mismunandi aldurs- og félagshópa. Við getum spurt okkur hvort ákveðnar gerðir eða stærðir íbúða séu nægilega margar í dag, að við þurfum ekki huga byggingu fleiri slíkra íbúða. 200 m² íbúðir og stærri eru yfir 8% af heildinni í dag. Þurfum við að byggja fleiri slíkar íbúðir á næstum árum eða eru þær jafnvel of margar miðað við framtíðarþarfir íbúanna?

⁶ Í fasteignaskrá eru einnig talin íbúðarherbergi, stúdíóíbúðir og mörgum tilvikum ósamþykktar íbúðir.



Lykil markmið í aðalskipulaginu er að tryggja lágmarksfjölda íbúða sem eru á viðráðanlegum kjörum, hvort sem um leigu, kaupréttar- eða eignaríbúð er að ræða. Lágmarkið er 25% en mikilvægt er að stefna hærra til skemmri tíma litið. Af 14 þúsund íbúðum til ársins 2030, þurfum við þannig að lágmarki 3.500 slíkar íbúðir til mæta þessum markmiðum. Eins þarf að spyrja sig hvað þarf að byggja margar íbúðir fyrir þá sem Félagsbústaðir og Velferðarsvið þjóna sérstaklega. Miðað 5% hlut þeirra í dag, þarf að tryggja byggingu að minnsta kosti 700 slíkra íbúða til ársins 2030. Og hvað þarf að byggja margar námsmannaíbúðir til að mæta markmiðum háskólanna, hversu margar hjúkrunaríbúðir þarf að byggja miðað væntanlega fjölgun fólks 85 ára og eldra osfrv.

Heimildir Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030. Staðfest febrúar 2014				Uppbygging, áorðnar breytingar, mat á seinkun					
Íbúðarbyggð og blönduð byggð 2010-2030				2024	2024-2030	Eftir 2030	Uppbygging (hafin/samþykkt)	Breytingar (tillaga/raun)	Uppbygging 2012-2016 -seinkun
Reitur	Fjöldi íbúða	Tímabil							
Vesturbær	1 Keilugrandi	65 2012-2016	65						65
	2 Lýsisreitur	150 2012-2016	150				141	-9	
	3 Þyko-reitur	70 2012-2016	70						70
	4 Landhelgisreitur	50 2012-2016	50						50
	5 Héðinsreitur	275 2012-2016	275						275
	6 Slippasvæði-Nylendureitu	330 2012-2016	330				250	-80	
	12 Vísindagarðar	300 2012-2016	300						
	14 Fluggarðar	300 2012-2020	300						150
	16 Skerjafjörður	800 2012-2020	600	200					300
	Miðborg	7 Miðbakkí-TRH	150 2016-2024	150				178	28
8 Kvosin		100 2012-2030	65	35					
9 Laugavegur+		250 2012-2030	175	75			230	-20	
10 Skuggahverfi		100 2012-2016	100						
11 Barónsreitur		100 2012-2020	100				140	40	
Vatnsmýri	17 Vatnsmýri-norður	950 2024-		950					
	18 Vatnsmýri-suður	700 2024-		700					
	19 Vatnsmýri-austur/vestur	3300 2024-			3300				
Hlíðar	13 Hlíðarendi	500 2012-2020	500				600	100	300
	15 Öskjuhlíð-HR	300 2012-2020	300				340	40	170
	22 Hampiðjureitur	150 2012-2016	150				140	-10	
	23 Ásholt-sreitur	100 2012-2016	100						
	24 Einholt-Þverholt	250 2012-2016	250				223	-27	
	25 Laugavegur-Skipholt	100 2012-2030	65	35					
	35 KHÍ-reitur	50 2012-2020	50						
Laugardalur	20 Sætún-Lögreglustöðvar	100 2012-2016	100						
	21 Höfðatorg	250 2012-2016	250						150
	26 Bílanaust	200 2012-2016	200				177	-23	
	27 Kirkjusandur-SVR	150 2016-2020	150				300	150	
	28 Blómavals	100 2016-2020	100				120	20	
	34 SS-reitur	150 2016-2020	150						
	29 Köllunarklettur	200 2016-2020	200						
	að hluta 30 Suðurlandsbraut-norður	150 2016-2030	75	75					
	33 Skeifan	500 2016-2030	250	250					
	37 Vogabyggð	400 2012-2016	400						
Háaleiti að hluta	30 Suðurlandsbraut-suður	300 2016-2030	150	150					
	31 Kringlan	150 2020-2024		150					
	32 Sléttuvegur	250 2012-2016	250						100
	36 Borgarspítalareitur	150 2012-2030	75	75					
	58 Rúv (í kynningu)	350 2016-2020						300	
Þétting vestan Elliðaáa			6495	2695				509	1630
Breiðholt	45 Mjódd	150 2020-2024	150						
	46 Suður-Mjódd	100 2016-2020	100						
	47 Fellagarðar	50 2012-2020	50						
	48 Gerðuberg	100 2012-2016	100						
	49 Suðurrhólar	50 2012-2016	50						
	50 Suðurfell	50 2016-2020	50						
Árbær	43 Hraunbær 103-105	50 2016-2020	50						
	44 Ártúnshöfði-Rafstöðvar	50 2020-2024	50						
	51 Vindás	20 2012-2020	20						
Grafarvogur	38 Elliðaárvogur-Bryggju II	900 2014-2024	900						
	39 Elliðarárvogur-Vogur	1200 2014-2030	900	300					
	40 Elliðaárvogur-Höfðar	700 2014-2024	700						
	41 Spöngin-Móavegur	100 2012-2016	100						
	42 Keldur	400 2024-2030			400				
Grafarholt-Úlfarsárdalur	53 Úlfarsárdalur-hverfi I	500 2012-2016	500						
	54 Úlfarsárdalur-Leirtjörn	300 2016-2020	300						
	55 Úlfarsárdalur-blönduð	300 2024-2030		300					
	52 Reynisvatnsás	100 2012-2016	100						
Þétting austan Elliðaáa			3220	600					
Kjalarnes	56 Grundarhverfi	200	130	70					
Þétting-heild (N-S braut til 2020/2024)			9715	3295					
Hlutfall			0,904						
Úthverfi			1030	370					
Hlutfall			0,096						
Alls:			10745	3665	3700				
Íbúðir á ári (athuga miðað við mögulegar heimildir en ekki raunhæf áætlun um hraða uppbyggingar)			895		14410				
Íbúðir á ári - þétting vestan Elliðaáa			541		10710				

