

AÐALSKIPULAG REYKJAVÍKUR

2010-2030

Framfylgd aðalskipulags 2017

Mælikvarðar 2017.

Hvernig miðar að framfylgja markmiðum

Aðalskipulag í stöðugri endurskoðun



Reykjavíkurborg
Umhverfis og skipulagssvið

Maí 2018
3. árgangur
Uppfært í desember 2018

1	Inngangur.	3
2	Hvernig miðar að framfylgja markmiðum?	4
2.1	Stöðumat og öflugri gagnagrunnar	4
2.2	Mælikvarðar	5
2.2.1	Borgin við Sundin – niðurstöður mælinga 2017	8
2.2.2	Skapandi borg – niðurstöður mælinga 2017	11
2.2.3	Græna borgin – niðurstöður mælinga 2017	12
2.2.4	Borg fyrir fólk – niðurstöður mælinga 2017	19
2.2.5	Lykilniðurstöður mælinga 2017	22
3	Húsnæðismarkaður og uppbygging á næstu árum	23
3.1	Húsnæðisáætlun og staða á markaði	23
3.2	Íbúaspá og þörf fyrir nýtt húsnæði. Þörf á endurmati?	25
3.3	Uppbygging atvinnuhúsnæðis	26
4	Aðalskipulag í stöðugri endurskoðun	27
4.1	Aðalskipulagsbreytingar frá gildistöku í febrúar 2014	29
4.2	Aðalskipulagsbreytingar í vinnslu og undirbúningi	30

1 Inngangur.

Árleg skýrsla um framfylgd Aðalskipulags Reykjavíkur 2010-2030 lítur nú dagsins ljós í þriðja skiptið. Tilgangur slíkrar útgáfu er að skapa grundvöll að reglubundnu endurmati á stefnu aðalskipulagsins og tryggja ákveðna yfirsýn í skipulagsmálum borgarinnar, horft til hins stóra samhengis. Með reglubundinni skýrslugerð er stuðlað að upplýsingagjöf til kjörinna fulltrúa, þar sem metið er með markvissum hætti hvernig gengur að ná settum markmiðum aðalskipulagsins. Slíkt stöðumat er leiðbeinandi um hvaða verkefni og aðgerðir þarf að setja í forgang, hvar þarf að herða á framfýlgdinni og hverju þarf að breyta.

Sem fyrr er megin efni skýrslunnar niðurstöður fyrir einstaka mælikvarða (2. kafli). Lögð er áhersla á nokkra lykilmælikvarði og er útkoma fyrir þá dregin fram í sérstakri töflu. Einnig eru gefnar niðurstöður fyrir marga aðra þætti sem lýsa þróun borgarinnar. Skilgreindir mælikvarðar um framfylgd aðalskipulagsins eru þó mun fleiri (sjá töflur 1-4) en ekki eru forsendur til að mæla fyrir alla þætti árlega. Eðlilegt er að bæta við nýjum mælikvörðum í takti við breyttar forsendur og þarfir í samfélaginu, en það er einnig mikilvægt að skapa ákveðna festu um hvaða þættir teljist til lykilmælikvarða.

Í skýrslunni er gefið yfirlit yfir þær breytingar sem gerðar hafa verið á aðalskipulaginu undanfarin misseri, hvaða breytingar eru nú í vinnslu og hvaða fleiri þættir aðalskipulagsins koma mögulega til endurskoðunar á næstunni (4. kafli). Á tímum mikillar uppbyggingar og efnahagsuppgangs er mikið um breytingar á einstökum atriðum stefnunnar og sýnt að það verði áfram. Ennfremur er gefið yfirlit yfir stöðu uppbyggingar í borginni og horfur á húsnæðismarkaði (3. kafli).

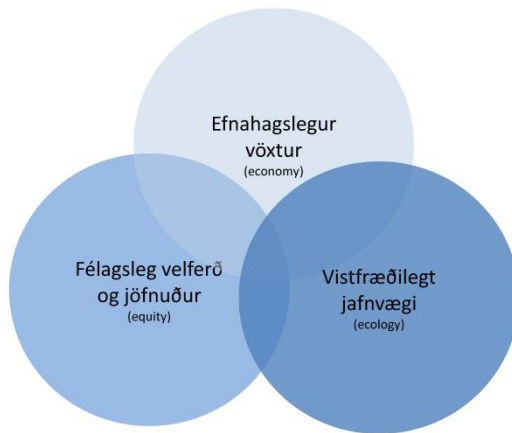
Útgáfa árlegrar skýrslu um framfylgd aðalskipulagsins er mikilvægur liður í að tryggja viðvarandi umræðu um langtímastefnumörkun borgarinnar og að gera aðalskipulagið að öflugra stjórntæki.

2 Hvernig miðar að framfylgja markmiðum?

2.1 Stöðumat og öflugri gagnagrunnar

Mikilvægt er að skilgreina ákveðna mælikvarða til að meta hvernig miðar að ná einstökum markmiðum aðalskipulagsins. Regluleg stöðutaka á þróun borgarinnar er enn fremur mikilvæg til að meta hvort ástæða er til að ráðast í breytingar á stefnunni, þ.e. hvort forsendur stefnunnar hafa tekið verulegum breytingum.

Auk mælikvarða og stöðumats sem birtist í árlegri skýrslu, er mikilvægt að þróa gagnagrunna sem eru lifandi árið um kring, vegna einstakra ákvæða aðalskipulagsins. Fjölmörg ákvæði í aðalskipulaginu og öðrum skipulagsáætlunum kalla á ítarlegri og aðgengilegri gögn við mat á skipulagsáformum og við ákvarðanatöku. Þetta varðar m.a. ákvæði Miðborgarstefnu, Húsnæðisstefnu, stefnu um gististaði, Samgöngustefnu og Kaupmanninn á horninu. Auka þarf greiningarmöguleika í landupplýsingakerfum borgarinnar og gera upplýsingarnar almennt aðgengilegri. Það getur kallað á mögulega samvinnu við viðkomandi ríkisstofnanir. Markmiðið er gera sem mest að upplýsingum aðgengilegar, uppfærðar til dagsins í dag, þannig að ekki þurfi að ráðast í átaksvinnu hverju sinni. Stefnt er að því að leiða sem flestar upplýsingar í gegnum landupplýsingakerfi borgarinnar. Þetta á t.d. við um upplýsingar um starfsemi við götuhliðar í miðborginni, staðsetningu matvöruverslana, flokkun og staðsetningu vínveitingahúsa, umfang og staðsetningu gistirýma. Hér er um langtímaverkefni að ræða sem þarf að vera í stöðugri þróun.



2.2 Mælikvarðar

Mikilvægt er að meta þróun borgarinnar ár hvert með tilliti til markmiða aðalskipulagsins. Við skilgreiningu og val mælikvarða er horft til þess að þeir nái utan um lykil markmið í helstu málaflokkum aðalskipulagsins. Stefna aðalskipulagsins er sett fram í fjórum megin köflum, sem spila með ákveðnum hætti með þremur meginstoðum sjálfbærrar þróunar. Algengt er að móta mælikvarða um borgarþróun útfrá meginstoðum sjálfbærrar þróunar. Þó aðalskipulag sé yfirgripsmikil stefna og sé sennilega eitt mikilvægasta verkfæri borgarinnar í framfylgd stefnu um sjálfbæra þróun, þá nær það ekki utan um alla þá þætti sem sjálfbærni hugtakið fjallar um. Mælikvarðar aðalskipulagsins, umhverfis- og auðlindastefnunnar og hverfisskipulags geta hinsvegar verið grundvöllur að frekari þróun heildrænna mælikvarða fyrir borgina og er mikilvægt að huga að því m.a. við þróun Ábókar Reykjavíkur og mælikvarða um grænan hagvöxt.

Í fyrstu skýrslunni um framfylgd aðalskipulagsins frá 2015 voru settir fram í fyrsta skipti tillögur um mælikvarða fyrir hina fjóra megin kafla aðalskipulagsins. Ákveðið var að setja fram fleiri mælikvarða en færri og tilnefna ákveðna lykilmælikvarða. Eins og getið er um í inngangi eru ekki birt útkoma fyrir alla skilgreinda mælikvarða í skýrslunni. Niðurstöður lykilmælivarða eru birtar árlega en fyrir aðra, eftir atvikum 2-4ja hvert ár. Þetta er þó metið eftir því hvaða málaflokkum er brýnast að fylgjast náið með hverju sinni.

Val mælikvarða miðast almennt við að þeir dekki megin markmið aðalskipulagsins en valið takmarkast einnig að nokkru leyti við þær upplýsingar sem hægt er að ná úr landupplýsingakerfi borgarinnar og öðrum gagnagrunnum. Mælikvarðarnir eru einnig mótaðir með hliðsjón af áður skilgreindum umhverfisvísum vegna Umhverfis- og auðlindastefnu borgarinnar. Enn fremur hafa verið skilgreindir ýmsir tölfræðipættir sem almennt lýsa þróun og uppbyggingu borgarinnar.

Gerð er grein fyrir þeim mælikvörðum sem hafa verið skilgreindir hér að neðan (Tölur 1-4). Mikilvægt er skapa sem fyrst festu í

Til að taka réttar ákvarðanir er mikilvægt að allir hlutaðeigandi séu meðvitaðir um hvernig miðar að ná settum markmiðum aðalskipulagsins og um raunþróun borgarinnar frá staðfestingu þess.

Borgin við Sundin: Þróun byggðar og húsnæðisstefna
Fjöldi íbúa Hlutfall íbúa á aldrinum 0-14 ára Hlutfall íbúa á aldrinum 20-34 ára Hlutfall íbúa 80 ára og eldri
Hlutfall íbúa Reykjavíkur af heildaríbúafjölda landsins
Búferlaflutningar til og frá Reykjavík og milli borgarhluta
Fjöldi íbúða (fullgerðar, hafin smíði á)
Meðalstærð nýrra íbúða (samþykktar / fullgerðar)
Hlutföll nýrra íbúða eftir herbergjafjölda
Hlutfall fjölbýlis
Hlutfall nýbygginga íbúða á þéttingarreitum
Fjöldi íbúa á ha innan vaxtarmarka Reykjavíkur (sbr. mynd 10, bls. 41)

Tafla 1. Mælikvarðar fyrir þróun byggðar og húsnæðismál.

Skapandi borg: Atvinnuþróun og uppbygging atvinnuhúsnæðis
Magn atvinnuhúsnæðis eftir gerð
Hlutfall atvinnugreina (Vinnumarkaðskönnun Hagstofunnar)
Atvinnustig. Hlutfall atvinnulausra í Reykjavík
Fjöldi háskólanema
Fjöldi gistinátta ferðamanna
Hóteluppbygging – hlutfall af samþykktum áformum um atvinnuhúsnæði (nýbyggingar)
Fjöldi safna, listgallería, kvikmyndahúsa

Tafla 2. Mælikvarðar fyrir atvinnuþróun og atvinnuhúsnæði.

mælikvarðavinnunni og samstöðu um lykil mælikvarða. Lykil mælikvarðar og aðrir þeir sem gerð er grein fyrir í þessari útgáfu, eru feitletraðir.

Vinnu við þróun og skilgreiningu mælikvarða verður haldið áfram á næstu árum, ásamt vinnu að því að efla gagnagrunna aðalskipulagsins. Hér að neðan er gerð grein fyrir þeim niðurstöðum sem liggja fyrir í lok árs 2017 / byrjun árs 2018. Almennt er miðað við að skoða þróun frá grunnári aðalskipulagsins, frá árinu 2010, en í sumum tilvikum er horft lengra til baka.

Græna borgin: Samgöngur, opin svæði og umhverfismál
Jafnvægi í dreifingu íbúa og starfa
Magn bílumferðar (samanlagðar sniðtalningar)
Umferð á íbúa
Fjöldi fólksbíla á hverja 1000 íbúa
Fjöldi gjaldskyldra bílastæða
Ferðavenjur (modal split)
Fjöldi ferða með strætisvögnum á íbúa (á höfuðborgarsvæðinu)
Fjöldi íbúa innan 400 m/200 m frá biðstöð strætisvagna (geisli)
Lengd forgangsreina
Fjöldi biðstöðva með skýli
Lengd útivistarstíga (sameiginlegir göngu- og hjólastígar)
Lengd hjólréiðastíga (sjá Umhverfis- og auðlindastefnu)
Hlutfall íbúa í innan við 300 m göngufjarlægð frá útivistarsvæði (>2000 m ²)
Hlutfall þéttingar á röskuðum svæðum (brownfield) (sjá Umhverfis- og auðlindastefnu)
Losun gróðurhúsalofttegunda í CO₂ ígildum (tonn) (sjá Umhverfis- og auðlindastefnu)
<i>Grænt yfirborð – gegndræpi. Nýr mælikvarði í þróun</i>
Fjöldi plantaðra trjáa í borgarlandinu
Stærð (og fjöldi) grenndar matjurtagarða

Tafla 3. Mælikvarðar fyrir samgöngur, opin svæði og umhverfismál.

Borg fyrir fólk: Gæði byggðar
Fjöldi skipulags- og hönnunarsamkeppna
Fjöldi friðlýstra húsa
<i>Byggðamynstur. Fjöldi bygginga og lóða innan Hringbrautar. Nýr mælikvarði í þróun</i>
Stærð hverfisverndarsvæða vegna byggðaverndar
Endurhönnun gatnaumhverfis (lengd)
Göngugötur (lengd)
Fjöldi bekkja
Fjöldi íbúa innan við 400 m frá matvöruverslun (300 radíus)
Félagsleg staða hverfa/borgarhluta (hlutfall innflytjenda/hlutfall leiguhúsnaðis..)
Hlutfall íbúða á vegum húsnæðisfélaga (mælikvarði á „viðráðanleika“)
Hlutfall verslana af skilgreindum götuhliðum í miðborginni
Hlutfall veitingahúsa af skilgreindum götuhliðum í miðborginni
Fjöldi íbúa innan Hringbrautar (þróun miðborgar-ferðamannaborgin vs. hverfisborgin)

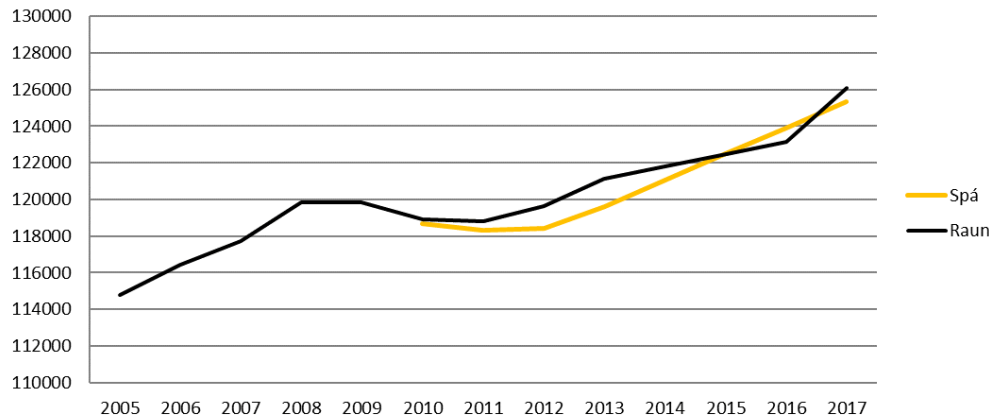
Tafla 4. Mælikvarðar á gæði byggðar.

2.2.1 Borgin við Sundin – niðurstöður mælinga 2017

2.2.1.1 Íbúapróun og aldursskipting

Íbúapróun í Reykjavík 2010-2017 Spá aðalskipulag og þróun í raun

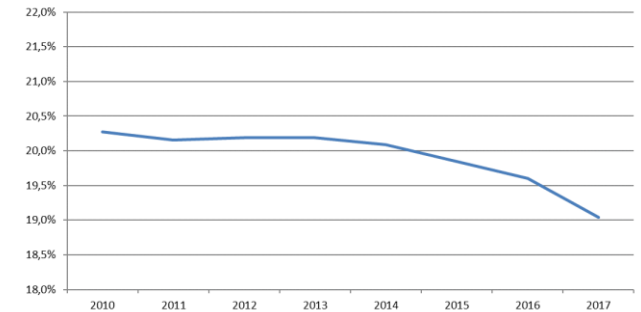
Heimild: Hagstofa Íslands og AR2010-2030



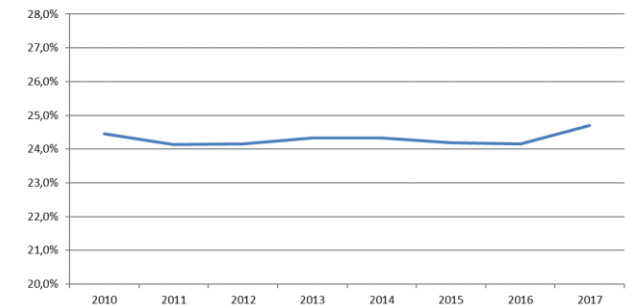
Við mótnun stefnu til framtíðar er nauðsynlegt að gera sér grein fyrir því hver vöxtur borgarinnar verður. Til að gera áætlanir um þörf fyrir nýtt land undir þéttbýli, um fjölgun íbúða og um stækkun atvinnuhúsnæðis þurfa að liggja fyrir spár um fjölgun íbúa og starfa. Reykjavík er hluti af húsnæðis- og atvinnumarkaði höfuðborgarsvæðisins og raunar alls Suðvesturlands. Stefna borgarinnar í atvinnu- og húsnæðismálum, svo sem um framboð byggingarlands og um gæði umhverfis og þjónustu, er því mikilvæg forsenda íbúaspár. Íbúaspá aðalskipulags er að grunni til vísindaleg spá byggð á hlutlægum forsendum en ekki síður sóknaráætlun um fjölgun íbúa og starfa.

Breytingar á íbúafjölda er grundvallar mælikvarði á þróun borga og samfélags þeirra. Fjölgun íbúa þarf ekki að vera markmið í sjálfu sér en það er mikilvægt fyrir samfélagið að viðhalda ákveðnu jafnvægi í aldurssamsetningu. Í AR2010-2030 eru sett fram ákveðin viðmið um íbúapróun sem stefnumörkunin grundvallast á. Það er því mikilvægt að fylgjast með hvort íbúapróun í raun vikur verulega frá þeim viðmiðum sem sett eru, bæði varðandi heildar íbúafjölda og viðmið um þróun í aldurssamsetningu.

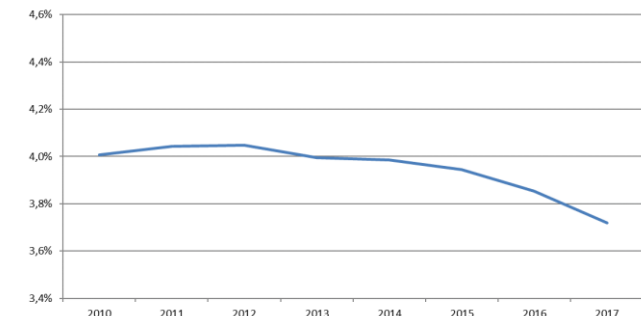
Hlutfall barna í Reykjavík af heildar íbúafjölda (0-15 ára)



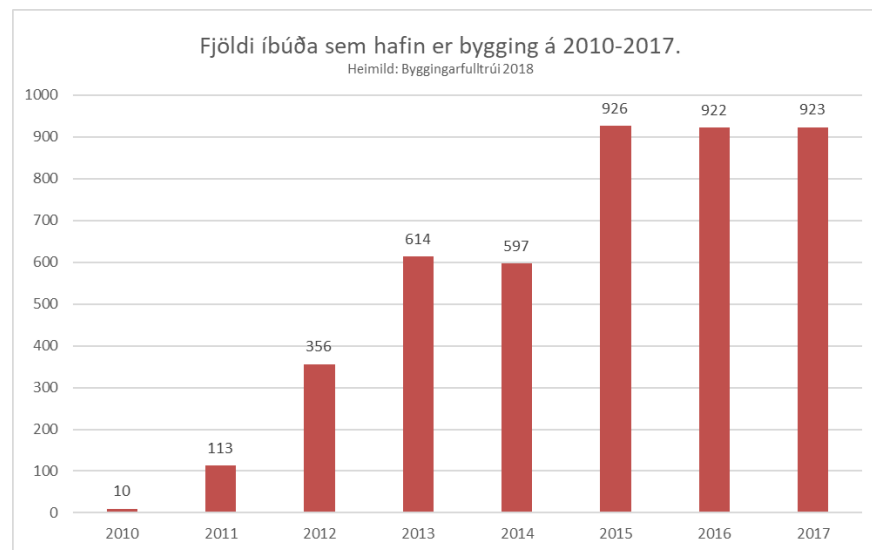
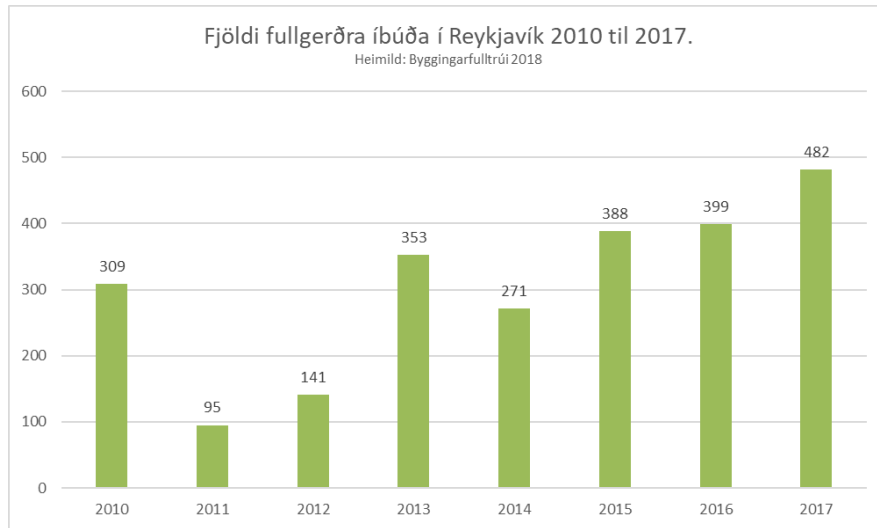
Hlutfall ungs fólks í Reykjavík af heildar íbúafjölda (20-34 ára)



Hlutfall eldra fólks í Reykjavík af heildar íbúafjölda (80 ára og eldri)



2.2.1.2 Íbúðarhúsnæði og þróun í uppbyggingu



Leitast verði við að tryggja fjölbreytt framboð húsa-gerða og búsetukosta fyrir alla félagshópa.

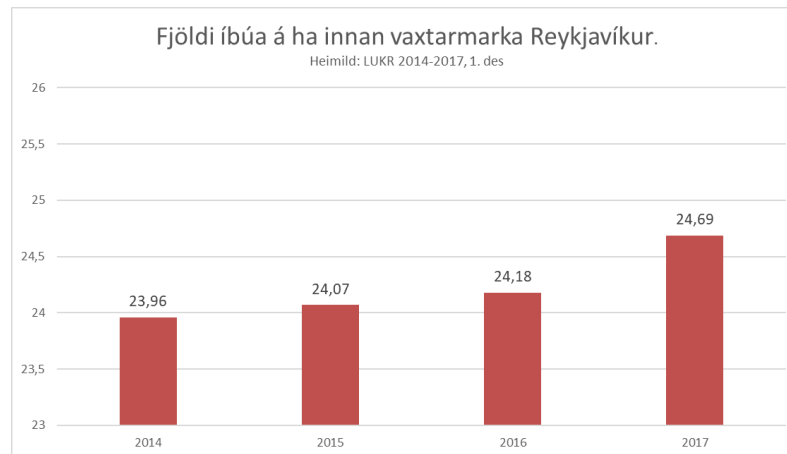
Innan hvers hverfis verði fjölbreytt framboð húsa-gerða, minni og stærri íbúða í fjölbýli og sérþýli, til að tryggja félagslega fjölbreytni hverfanna. Til skemmri tíma verði lögð sérstök áhersla á að auka framboð smærri íbúða.

2.2.1.3 Þróun byggðar. Hlutfall uppbyggingar á þéttingarsvæðum



24,7

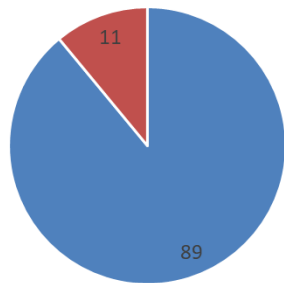
íbúar á ha innan vaxtarmarka AR2010-2030
árið 2017



Í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010 – 2030 er gert ráð fyrir því að að minnsta kosti 90% allra nýrra íbúða á skipulagstímabilinu rísi innan núverandi þéttbýlismarka.

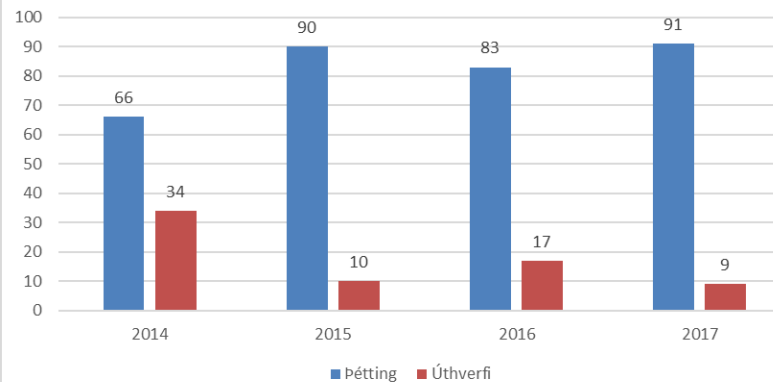
Markmiðið er að skapa heildstæðari og þéttari borgarbyggð og nýta þar með betur land og fjárfestingar í gatna- og veitukerfum og þjónustustofnunum. Með þéttari byggð dregur almennt úr vegalengdum, samgöngukostnaði og umhverfisáhrifum samgangna. Til að framylgja þessu markmiði er uppbygging á miðlægum svæðum í algjörum forgangi.

Hlutfall (%) íbúðaruppbyggingar á þéttingarsvæðum og úthverfum 2018-2022



■ Þétting ■ Úthverfi

Hlutfall (%) íbúðaruppbyggingar á þéttingarsvæðum og úthverfum 2014-2017

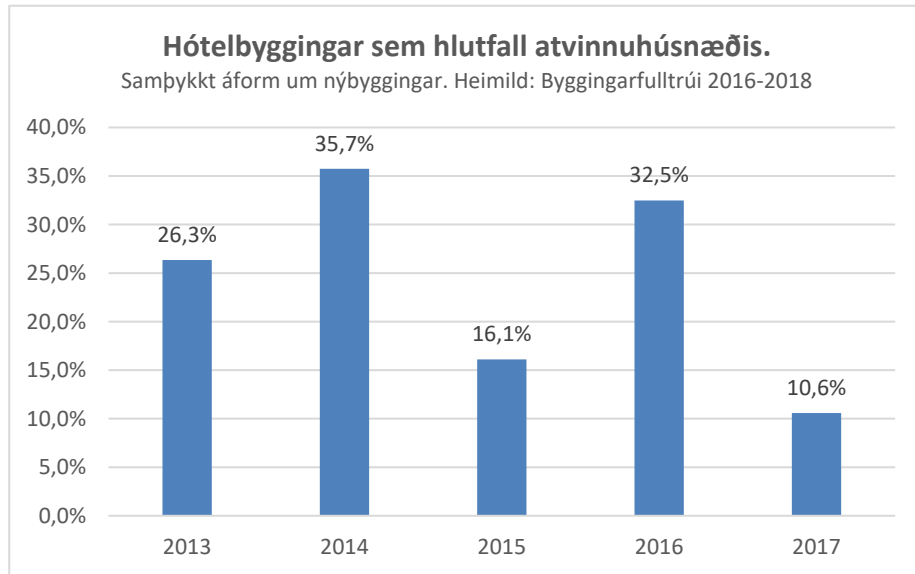


■ Þétting ■ Úthverfi

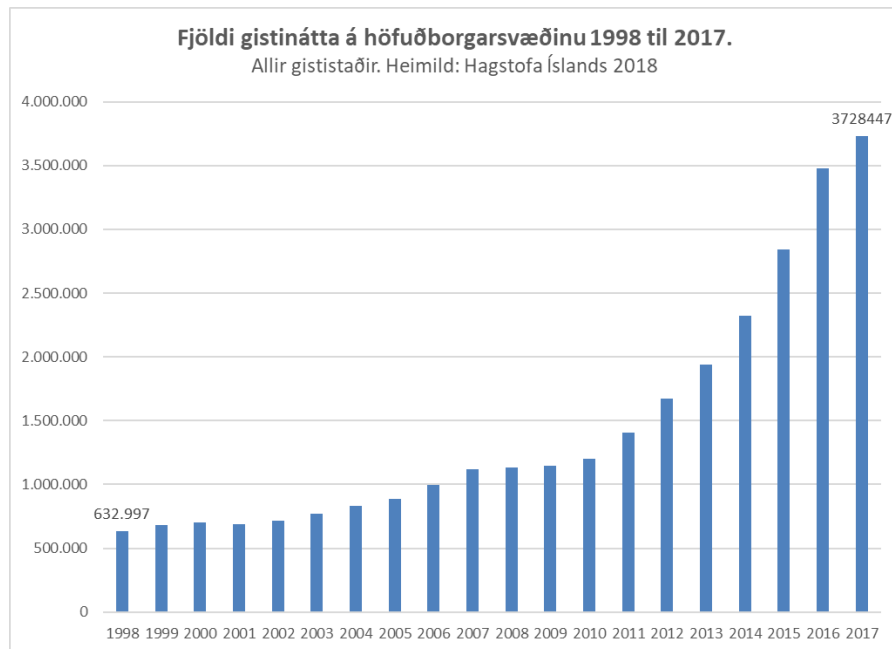
Ljóst er að nánast 100% uppbyggingar verður innan skilgreindra vaxtarmarka á allra næstu árum. Uppbyggingarsvæði innan vaxtarmarka eru hinsvegar mis miðlæg og því rétt að átta sig á hlutföllum milli svæða sem eru í útjaðri og svæða sem eru innan gróinna hverfa. Á myndritunum hér til hliðar er svæðunum skipt í tvennt, annars vegar þétting og hinsvegar úthverfi. Þau byggingarsvæði sem eru skilgreind sem úthverfi eru Úlfarsárdalur (hverfi I), Reynisvatnsás og Norðlingaholt. Þau eru öll innan skilgreindra vaxtarmarka AR2010-2030. Hlutföll eru áætluð.

2.2.2 Skapandi borg – niðurstöður mælinga 2017

2.2.2.1 Atvinnuþróun – uppbygging ferðaþjónustu



Í Reykjavík eru helstu atvinnusvæði á höfuðborgarsvæðinu og landinu öllu, hvort sem litið er til starfsemi á sviði hátækni og þekkingar, háskóla, fjármála, verslunar og þjónustu, opinberrar stjórnsýslu, menningar og lista, ferðaþjónustu, matvælaframleiðslu, flutninga eða iðnaðar. Styrkur atvinnulífsins í Reykjavík er fjölbreytni þess. Skynsamlegt er að viðhalda þessari fjölbreytni og skapa samtímis vaxtarskilyrði fyrir nýjar atvinnugreinar, einkum á sviði hátækni, grænnar orkunýtingar og menningar. Reykjavík styrkir þannig hlutverk sitt sem höfuðborg landsins og forystuafli í vaxandi alþjóðlegri samkeppni um fyrirtæki, vinnuafli og ferðamenn..

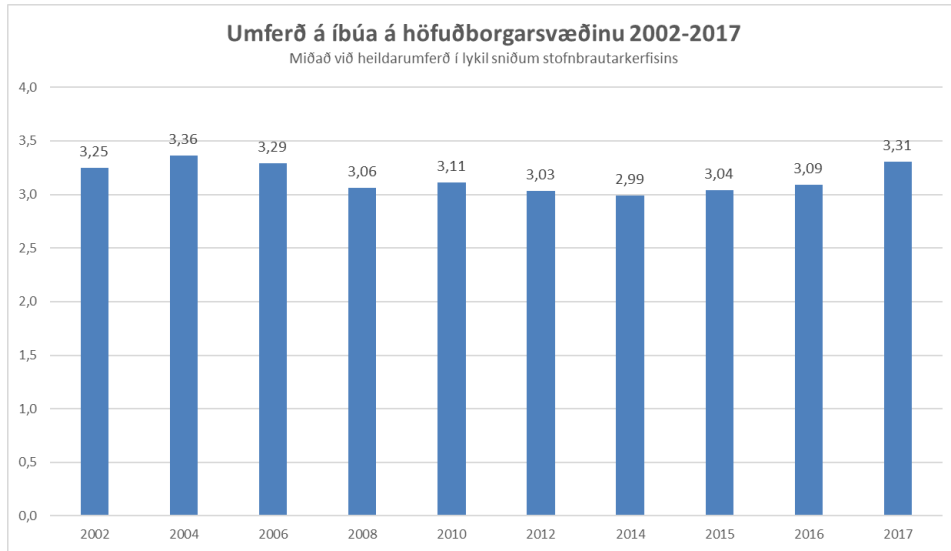


Vöxtur ferðaþjónustunnar hefur verið gríðarlegur frá því að aðalskipulagið var samþykkt rúmum 4 árum. Forsendur hafa því breyst verulega og eru nú í vinnslu tvær breytingar á aðalskipulaginu sem miða að því að setja frekari ákvæði um gististaði í borginni.

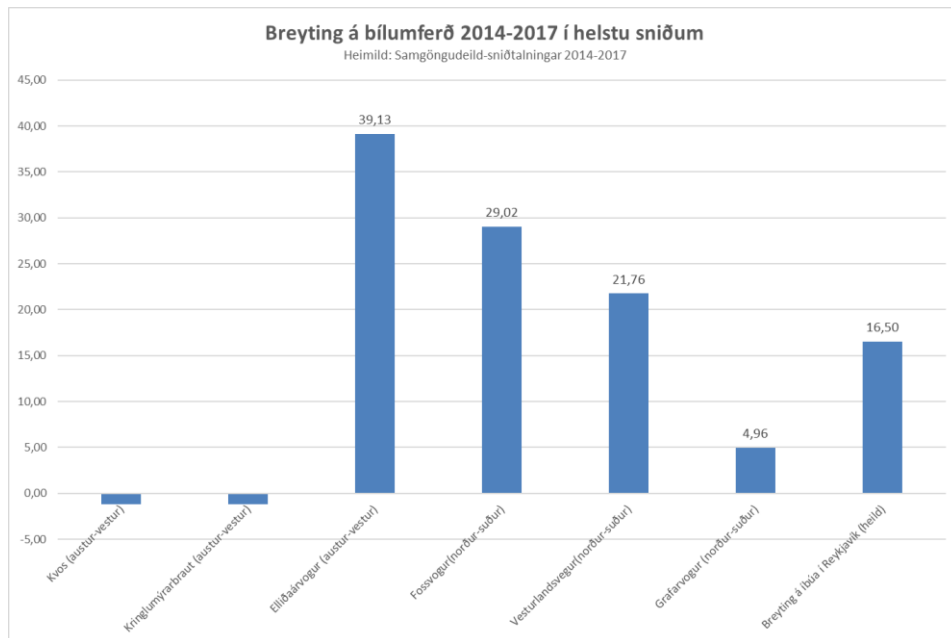
Síðan aðalskipulagi tók gildi í byrjun árs 2014 hefur gistinóttum fjölgað vel yfir 50% og þær hafa þrefaldast frá árinu 2010, er lagður var grunnur að megin forsendum skipulagsins.

2.2.3 Græna borgin – niðurstöður mælinga 2017

2.2.3.1 Þróun bílumferðar



Megin viðmiðið er að með breyttum ferðavenjum verði vegið á móti þeirri umferðaraukningu sem þétting byggðar leiðir af sér. Þannig verði aukning bílumferðar í gatnakerfinu aðeins óveruleg á skipulagstímabilinu þrátt fyrir fjölgun íbúa og starfa.



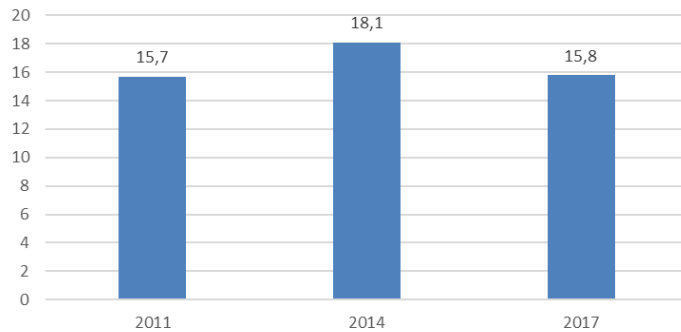
Bílumferð hefur aukist um 20% síðan 2011 meðan ferðum með strætisvögnum hefur fjölgað um tæp 30%

2.2.3.2 Ferðavenjur (modal split)

Í aðalskipulaginu eru boðaðar róttækar breytingar frá fyrri stefnu um uppbyggingu og þróun samgöngukerfa. Höfuðáhersla er lögð á að efla aðra ferðamáta en einkabílinn og draga þar með úr aukningu bílumferðar. Markmiðið er að notkun einkabílsins dragist saman, þannig að hlutdeild bílferða af öllum ferðum lækki úr 75% árið 2011 í 58% árið 2030.

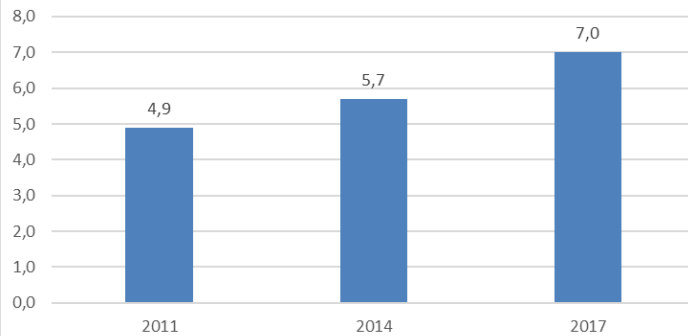
Hlutdeild (%) gangandi umferðar 2011 til 2017

Heimild: Gallup 2018



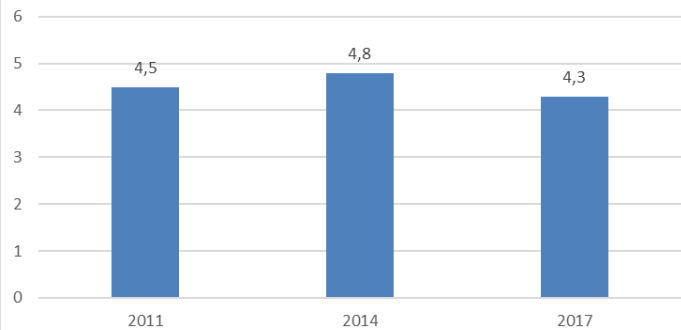
Hlutdeild (%) hjólandi umferðar 2011 til 2017

Heimild: Gallup 2018



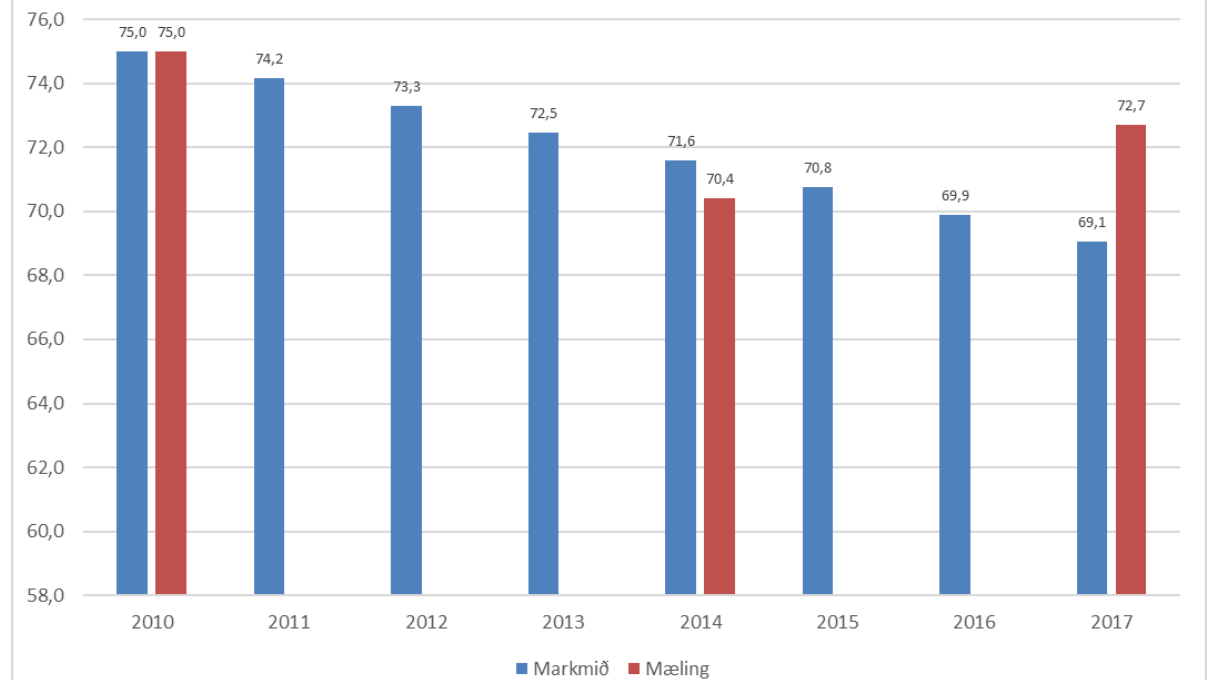
Hlutdeild (%) strætisvagna 2011 til 2017

Heimild: Gallup 2018

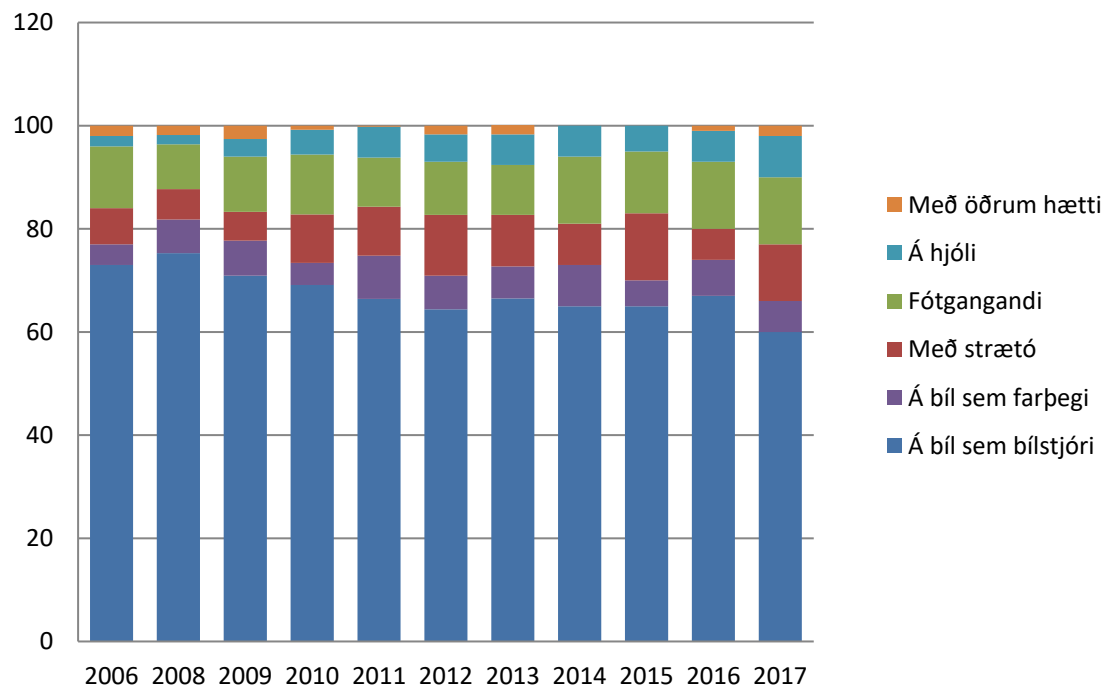


Hlutdeild einkabílsins í ferðavenjum (%)

Markmið aðalskipulagsins og mælingar



Með hvaða hætti ferðast þú að jafnaði til vinnu eða skóla á morgnana?



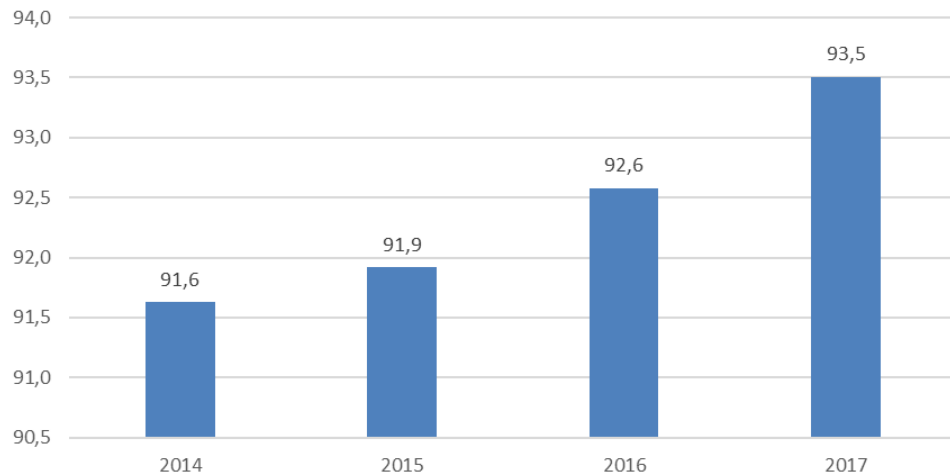
Umhverfis- og auðlindastefna - Samgöngur.

Mælikvarði: Ferðamáti, hlutfall borgarbúa sem ganga, hjóla eða nýta almenningssamgöngur til vinnu skv. spurningakönnun. Undanfarin ár hafa verið gerðar viðhorfsskannanir á ferðamáta Reykvíkinga en ferðamáti gefur vísbendingu um umhverfisáhrif samgangna. Könnunin hefur verið gerð með sambærilegum hætti síðan 2006.

2.2.3.3 Almenningsamgöngur – þéttleiki við biðstöðvar

Hlutfall íbúa innan við 400 m (geisla) frá biðstöð strætisvagna 2014-2017

Heimild: LUKR 2017

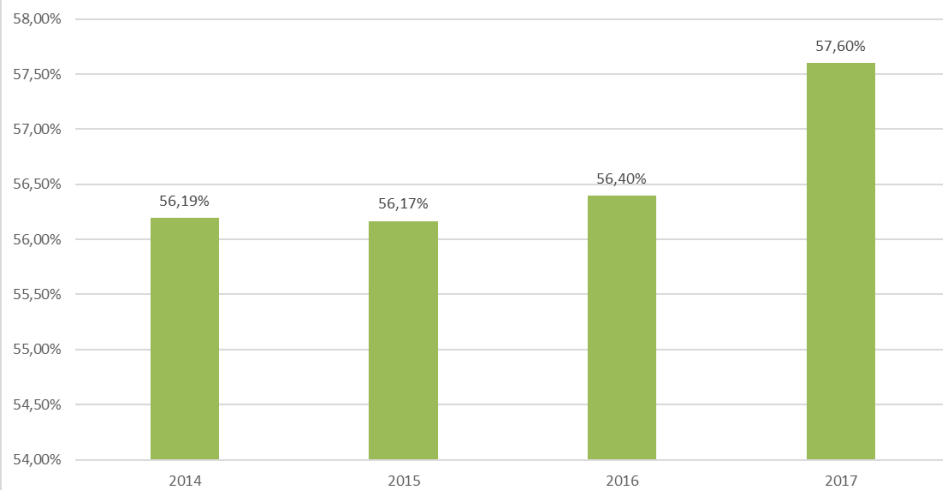


Strætisvagnþjónusta verði raunhæfur valkostur í öllum hverfum borgarinnar, jafnt í atvinnuhverfum sem íbúðarhverfum. Stuðlað verði að betri almenningssamgöngum innan hverfa og betri tengingum við helstu stofnanir og félagsmiðstöðvar.

Þéttleiki byggðar og fjölbreytni landnotkunar verði mest í nágrenni biðstöðva strætisvagna og meðfram helstu leiðum þeirra.

Hlutfall íbúa í innan við 200 m frá biðstöð strætisvagna (%).

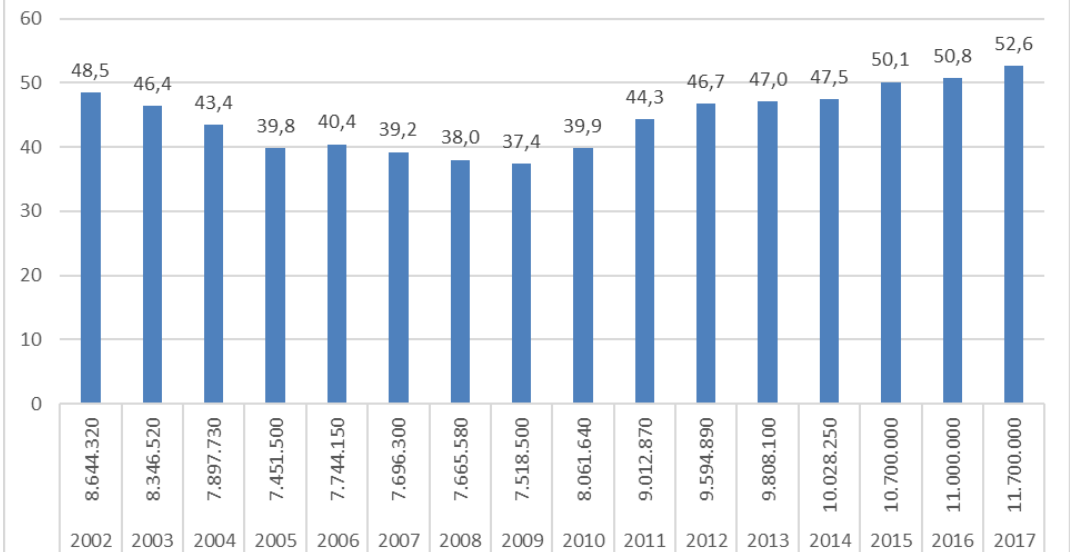
Heimild: LUKR 2014-2017, 1. des ; 150 m geisli



Almenningssamgöngur á höfuðborgarsvæðinu 2002-2017

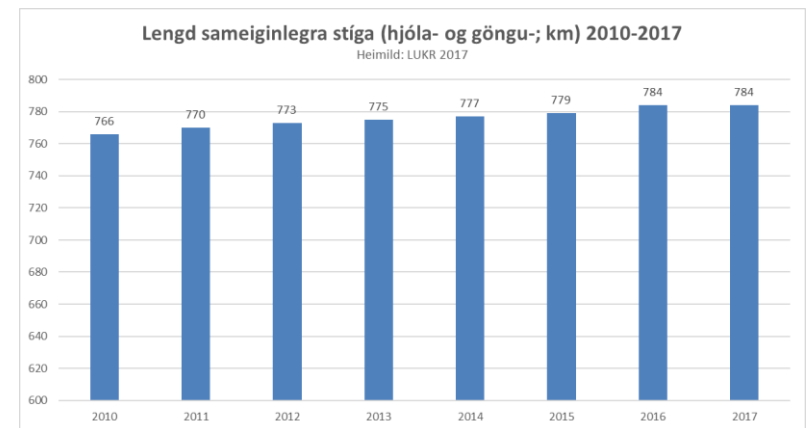
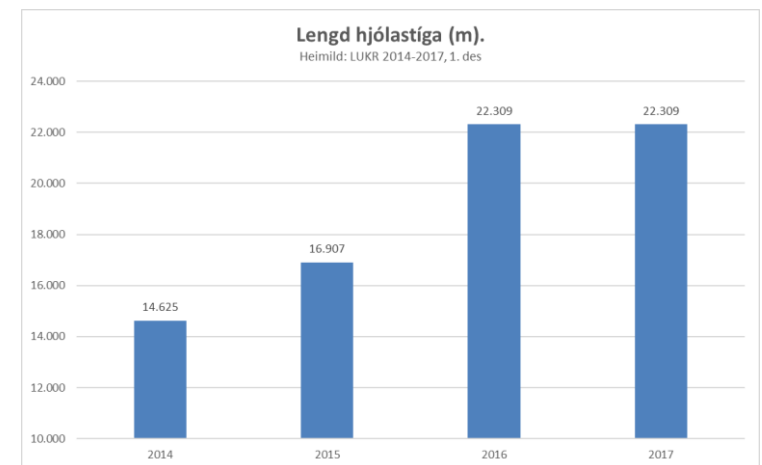
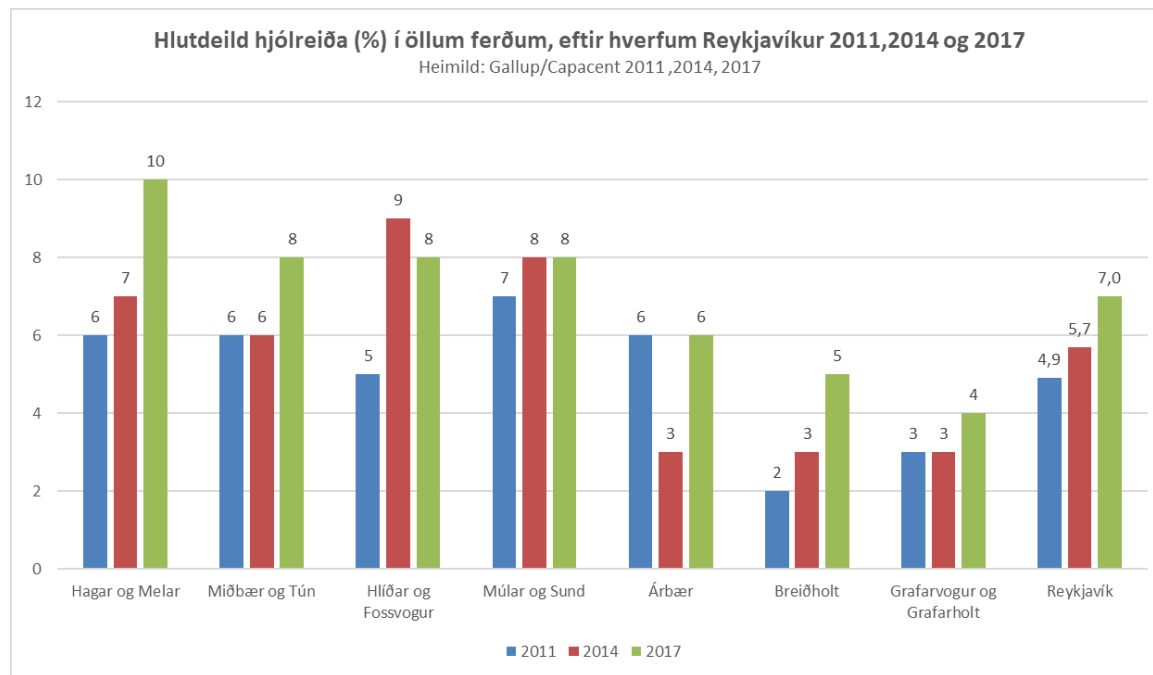
Meðalfjöldi ferða á íbúa á ári

Heimild: Strætó bs, SVR/AV

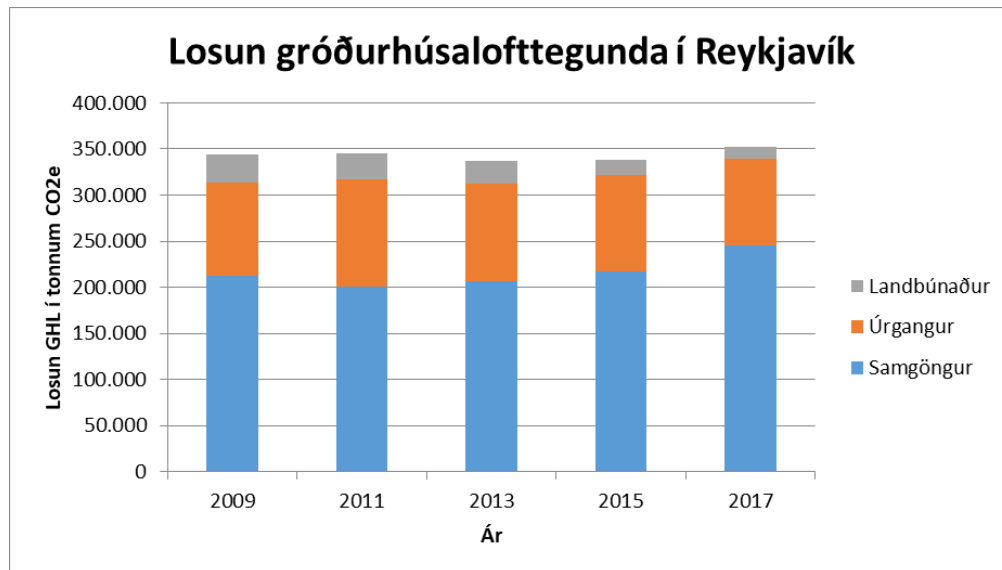


2.2.3.4 Hjólreiðar – lengd sérstakra hjólastíga

Auka hlutdeild hjólandi í samgöngum borgarinnar með markvissum og fjölþættum aðgerðum. Hlutdeild hjólreiða í öllum ferðum verði a.m.k. 8% árið 2030.



2.2.3.5 Losun gróðurhúsalofttegunda í CO₂ ígilda (tonn)



Losun gróðurhúsalofttegunda í Reykjavík
Reykjavíkurborg hefur sett þá stefnu að verða kolefnishlutlaus árið 2040. Stærsti hluti losunar gróðurhúsalofttegunda eða rúmlega 1/3 af losuninni er vegna samgangna, vega-, flug- og skipasamgangna.
Heildarlosun gróðurhúsalofttegunda í Reykjavík stendur nokkurn veginn í stað í gegnum árin. Þegar eingöngu er horft til losunar frá vegaumferð sést að hún hefur aukist lítilega undanfarin ár en losun per íbúa nánast staðið í stað.

Heimild: Mannvit, 2018

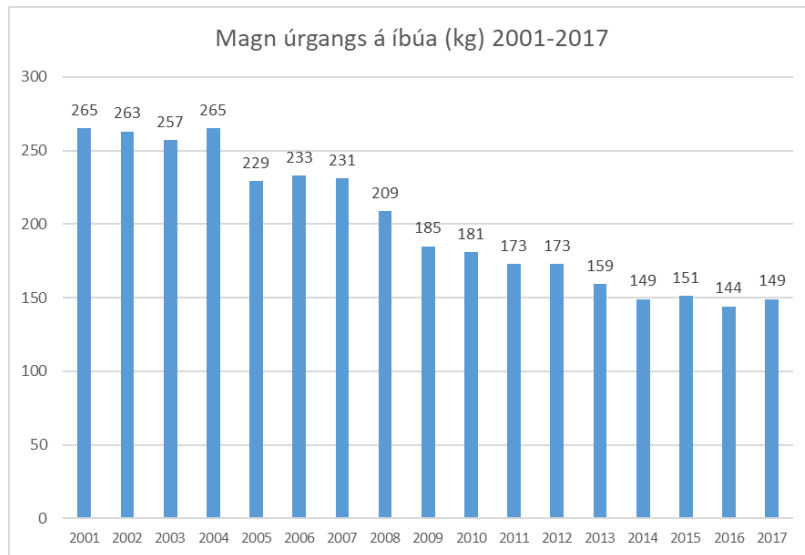
	2009	2011	2013	2015	2017
Samgöngur	212.000	201.000	207.000	217.000	245.000
Úrgangur	101.000	116.000	105.000	105.000	94.000
Landbúnaður	31.000	28.000	25.000	16.000	13.000
	344.000	345.000	337.000	338.000	352.000
Mannfjöldi					
(m.v. desember það ár)	118.427	118.785	121.116	122.452	126.165
Pr mann	2,90	2,90	2,78	2,76	2,79

2.2.3.6 Umhverfis- og auðlindastefna – aðrir mælikvarðar

Gæði umhverfis. Markmið borgarinnar er að umhverfsgæði í borginni verði til fyrirmyndar á heimsvísu. Gæði drykkjarvatns er mælt með neysluvatnssýnum sem hafa verið tekin árlega síðan 1991. Ástand drykkjarvatns er almennt mjög gott. Hlutfall gallaðra sýna var 0-2% árið 2012-2014. Þar sem sýni reyndust gölluð var sýnataka endurtekin og þá stóðust þau gæðakröfur. Er því um óveruleg frávik að ræða.

Vatnsgæði strandsjávar er vöktuð á 11 sýnatökustöðum við strandlengju Reykjavíkurborgar. Helstu uppsprettur mengunar í strandsjó í Reykjavík eru ofanvatn/ yfirföll dælustöðva, rangar tengingar skólplagna, náttúrulegur uppruni – fuglar og dýr og losun skólps frá skipum og smábátum.

Svifryk er mælt með mælistöðvum en fimm eru staðsettar í borginni. Tvær eru færanlegar mæli stöðvar sem Reykjavíkurborg rekur og eru fluttar á milli áhugaverðra staða til mælinga á loftgæðum. Loftgæði í Reykjavík eru almennt góð en svifryk (PM10) er það efni sem líklegast er til að fara yfir heilsuverndarmörk. Í Reykjavík er starfandi viðbragðsteymi samkvæmt viðbragðsáætlun fyrir loftgæði sem meðal annars senda út tilkynningar ef loftgæði eru líkleg til að fara yfir heilsuverndarmörk. Síðustu ár hefur svifryk farið 8-9 sinnum yfir heilsuverndarmörk.



Neysla og úrgangur. Almennt hefur dregið úr urðun almenns úrgangs síðast liðin ár. Á árinu 2012 var gert að skyldu að flokka pappír frá öðru rusli og skila til endurvinnslu.

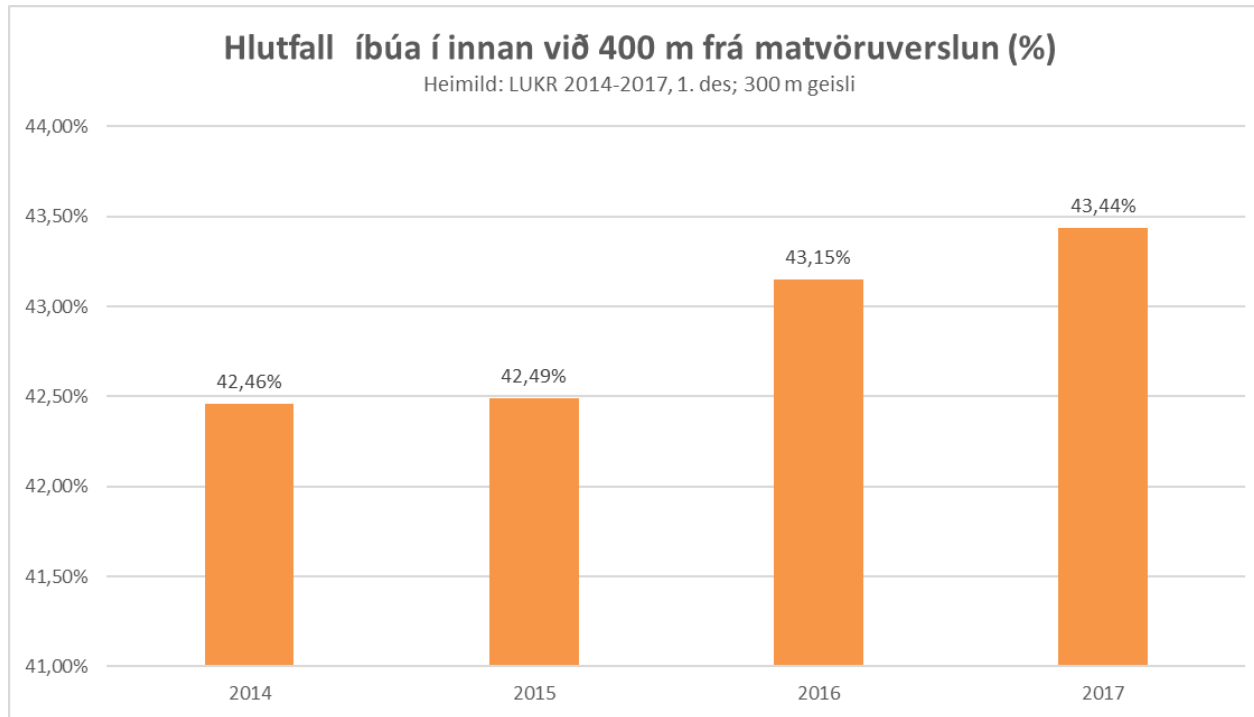
Mælikvarði: magn blandaðs heimilisúrgangs, úrgangur á íbúa (kg/íbúa).

	2014	2015	2016	2017
Gæði ómeðhöndlaðs neysluvatns (hlutfall gallaðra sýna)	2%	0%	0%	0%
Vatnsgæði strandsjávar: (Fjöldi sýna yfir umhverfismörk fyrir örverumengun í yfirborðsvatni)	21,5%	5,2%	15,5%	13,0%
Svifryk (PM10) yfir heilsuverndarmörkum (dagar)	8	9	9	12

Mælikvarðar: Gæði ómeðhöndlaðs neysluvatns. Vatnsgæði strandsjávar. Loftgæði.

2.2.4 Borg fyrir fólk – niðurstöður mælinga 2017

2.2.4.1 Fjöldi innan við 400 m frá matvöruverslun

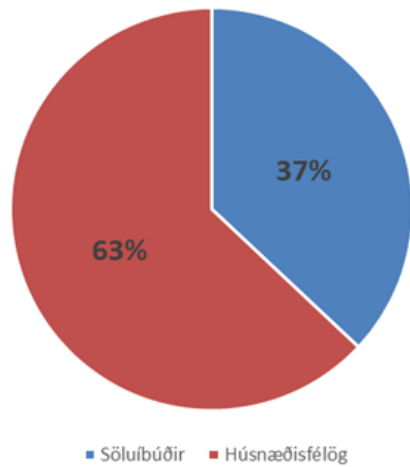


Í hverjum borgarhluta og hverju hverfi skal vera hverfiskjarni og nærþjónustukjarni, þannig að dagleg verslun og þjónusta sé í sem mestri nálægð við íbúana og sem flestum gert kleift að versla, fótgangandi eða hjólandi, innan síns hverfis.

Ekki verði heimilt að breyta verslunarhúsnæði á jarðhæð í skilgreindum kjörnum í íbúðarhúsnæði.

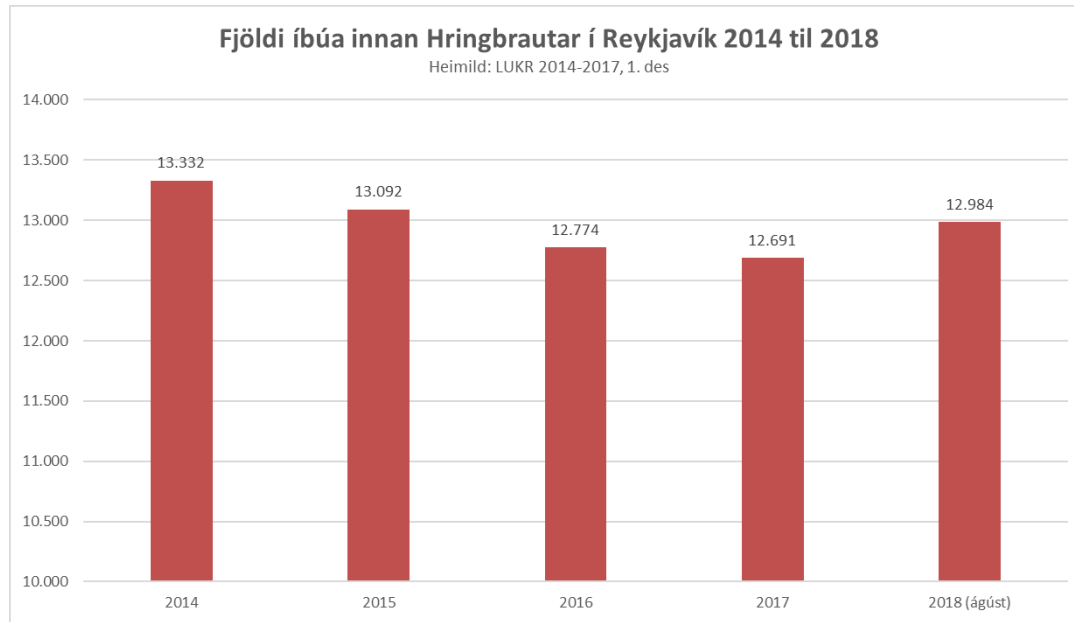
2.2.4.2 Hlutfall íbúða á viðráðanlegu verði

Áætlað hlutfall húsnæðisfélaga í uppbyggingu íbúðarhúsnæðis
2018-2022



Stefnt verði að því að allt að 25% íbúða verði miðaðar við þarfir þeirra sem ekki vilja leggja eða ekki geta lagt mikið fé í eigið húsnæði. Uppbygging slíks húsnæðis verði einkum á miðlægum svæðum sem auðvelt er þjóna með góðum almenningssamgöngum.

2.2.4.3 Vægi ferðamannaborgarinnar



Miðborgir víða um heim horfa nú upp á það að íbúarnir eru horfnir á braut og ferðamenn hafa tekið yfir. Það hefur veruleg áhrif á ásýnd og anda miðborgarinnar þegar íbúðir breytast frá því að vera heilsárshúsnæði íbúa í að vera tímabundið athvarf fyrir ferðamenn. Slík þróun dregur verulega úr gæðum miðborgarinnar.

Mikilvægt er að stuðla að því að miðborgin haldi áfram að vera ákjósanlegur vettvangur fyrir sem fjölbreyttasta þjónustu fyrir íbúa og gesti miðborgarinnar. Til að viðhalda fjölbreytileikanum er mikilvægt að stuðla að blandaðri starfsemi

2.2.5 Lykilniðurstöður mælinga 2017

Framfylgd AR2010-2030. Mælikvarðar 2017		Breytingar á horfum frá fyrra ári:
Fjöldi íbúa	+	+
Fjöldi íbúða (fullgerðar, íhafin smíði á)	+	0
Hlutfall nýbygginga íbúða á þéttingarreitum	+	0
Fjöldi íbúa á ha innan vaxtarmarka Reykjavíkur	+	+
Umferð á íbúa	-/+	0
Ferðavenjur (modal split) – mæling 2017	-/+	-
Fjöldi íbúa innan 400 m/200 m frá biðstöð strætisvagna (geisli)	+	0
Lengd hjólreiðastíga	+	0
Losun gróðurhúsalofttegunda í þúsundum CO ₂ ígilda	-/+	0
Fjöldi íbúa innan við 400 m frá matvöruverslun (geisli)	+	0
Hlutfall íbúða á vegum húsnaðisfélaga –íbúðir á viðráðanlegu verði	+	0
Fjöldi íbúa innan Hringbrautar (þróun miðborgar-ferðamannaborgin vs. hverfisborgin)	-/+	+
+ þróun í samræmi við markmið		
+/- þróun í samræmi við markmið en hægar en gert var ráð fyrir		
-/+ herða þarf á framfylgd viðkomandi markmiðs		
- þróun ekki í samræmi við markmið		

3 Húsnæðismarkaður og uppbygging á næstu árum

3.1 Húsnæðisáætlun og staða á markaði

Síðustu ár hefur Reykjavíkurborg unnið markvisst að því að auka uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í borginni. Unnið hefur verið á grundvelli húsnæðisáætlunar¹ og markmiða aðalskipulags Reykjavíkur (AR2010-2030). Í áætluninni hefur verið lagt upp með það að auka heildarframboð íbúða, auka fjölbreytni í íbúðagerðum og búsetuformum og sérstök áhersla hefur verið á að auka framboð smærri íbúða. Í áætluninni er síðan lagt til grundvallar það lykil markmið að auka hlutdeild húsnæðisfélaga, sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni. Megin tilgangurinn með þessu átaki og gerð húsnæðisáætlunar var að mæta því erfiða ástandi sem skapaðist á byggingarmarkaði á árunum eftir hrun og skapa heilbrigðari húsnæðismarkað þegar til lengri tíma er litið.

Leiðarljós í þessari vinnu hefur verið að slá ekki af þeim kröfum sem settar eru fram í AR2010-2030, varðandi gæði í hinu byggða umhverfi og umhverfisáhrif uppbyggingar. Vanda þarf til verka þegar fjárfest er í nýrri íbúðarbyggð og mikilvægt að íbúðarhúsnæði fyrir alla félagshópa rísi í sjálfbærum hverfum, umhverfislega sem og félagslega. Vegna húsnæðisáætlunarinnar hafa hinsvegar verið gerðar fjölda margar breytingar á AR2010-2030, sem miða m.a. að því að bæta í framboð smærri íbúða, fjölga byggingarsvæðum og stuðla almennt að kröftugri og fjölbreyttri uppbyggingu íbúðarhúsnæðis víðs vegar um borgina.

Aðstæður á byggingarmarkaði hér á landi og sérstaklega á höfuðborgarsvæðinu hafa í mörgu verið sérstakar síðustu ár og verður ekki fjölyrt um það hér. Það hefur gert það að verkum að fjárfesting í íbúðarhúsnæði og kröftug uppbygging hófst síðar en ráð var fyrir gert. Almennt má segja að ákveðnari tregðulögmál gildi á byggingarmarkaði hér á landi, en víða annars staðar og birtist það í dýpri sveiflum í framboði húsnæðis. Gerð húsnæðisáætlana og aukin hlutdeild öflugra fasteignafélaga á markaðnum, ekki síst þeirra sem ekki eru rekin í

¹ Húsnæðisáætlun Reykjavíkur: <https://reykjavik.is/husnaedisaaetlun-reykjavikurborgar-0>

Fjöldi íbúða eftir borgarhlutum	Svæði sem uppbygging er hafin á /tilbúið til				Svæði í skipulagsferli			Hlutfall	Alls:
(sbr. húsnæðisáætlun - mars-júní-2018)	A. Komin á framkvæmdastig. Byggingarsvæði þar sem uppbygging er hafin				C. Svæði í skipulagsferli			borgarhluta	
	B. Samþykkt í deiliskipulagi og tilbúin til úthlutunar/úthlutun hafin				D. Próunarsvæði			(íbúðir á svæðum	
	A	B	Alls:	Húsnæðisfélög	C	D	Húsnæðisfélög	í flokki A, B og C)	
Miðborg	490	20	510	10	0	0	25%	3%	510
Vesturbær	329	246	575	414	1.635	185	25%	14%	2.395
Hlíðar, Holt, Norðurmýri	1.235	160	1.395	550	690	0	25%	13%	2.085
Laugardalur	1.299	697	1.996	386	750	1.425	25%	17%	4.171
Háaleiti, Bústaðir	680	72	752	275	0	1.625	25%	5%	2.377
Árbær	259	215	474	208	0	0	25%	3%	474
Breiðholt	140	0	140	140	0	0	25%	1%	140
Grafarvogur	218	1.300	1.518	759	4.500	1.830	25%	38%	7.848
Úlfarsárdalur-Grafarholt	159	602	761	297	0	0	25%	5%	761
Kjalarnes	23	0	23	10	0	0	25%	0%	23
	4.832	3.312	8.144	3.049	7.575	5.065			20.784
* Fjöldi íbúða, þ.e. fyrirstúðentaíbúðir, íbúðir eldri borgara, hjúkunarheimili, búseturéttaríbúðir, íbúðir á vegum Brynju (Öryrkja), leigubúðir á vegum Bjargs (stéttarfélaganna) og eftir atvikum íbúðir á vegum almennra leigufélaga.									

hagnaðarskyni, gæti leitt til þess að það dragi úr slíkum sveiflum. Á síðustu tveimur árum hafa aðstæður á byggingarmarkaði breyst verulega og nú eru öll teikn á lofti að húsnæðismarkaðurinn sé að ná ákveðnu jafnvægi og sé að færast í eðlilegra horf.² Uppsöfnuð eftirspurn eftir húsnæði er enn mjög mikil³ en hinsvegar er stóraukið framboð íbúða í farvatninu, sérstaklega í Reykjavík.

Uppbygging íbúðarhúsnæðis í Reykjavík hefur verið að taka við sér síðustu misseri og er mikill fjöldi íbúða á framkvæmdastigi. Það má því reikna með að fjöldi fullgerðra íbúða aukist verulega á næstu misserum (sjá kafla 2.2.1.2). Í dag er í gangi eitt mesta uppbyggingarskeið í sögu borgarinnar varðandi íbúðarhúsnæði, horft til fjölda þeirra íbúða sem eru í byggingu. Sennilega eru hátt í 2.500 íbúðir nú í smíðum, þar af um rúmlega 900 íbúðir sem eru á vegum félaga sem ekki eru rekin í hagnaðarskyni. Síðustu ár hafa

² Sjá m.a. Íbúðalánasjóður: *Húsnæðismarkaðurinn Mánaðarskýrsla, ágúst 2018*

³ Ágætur mælikvarði á framboð íbúðarhúsnæðis er fjöldi íbúða á hverja 1000 íbúa. Í lok árs 2017 voru 396 íbúðir á hverja 1000 íbúa á Íslandi og í Reykjavík var þetta hlutfall 415. Lækkun á þessu hlutfalli er vísbending um að hægt gangi að vinna á uppsafnaðra þörf eftir íbúðarhúsnæði. Á síðasta ári lækkaði þetta hlutfall, horft til landsins í heild, um -1,7% milli ára en í Reykjavík töluvert minna eða -1,2%.

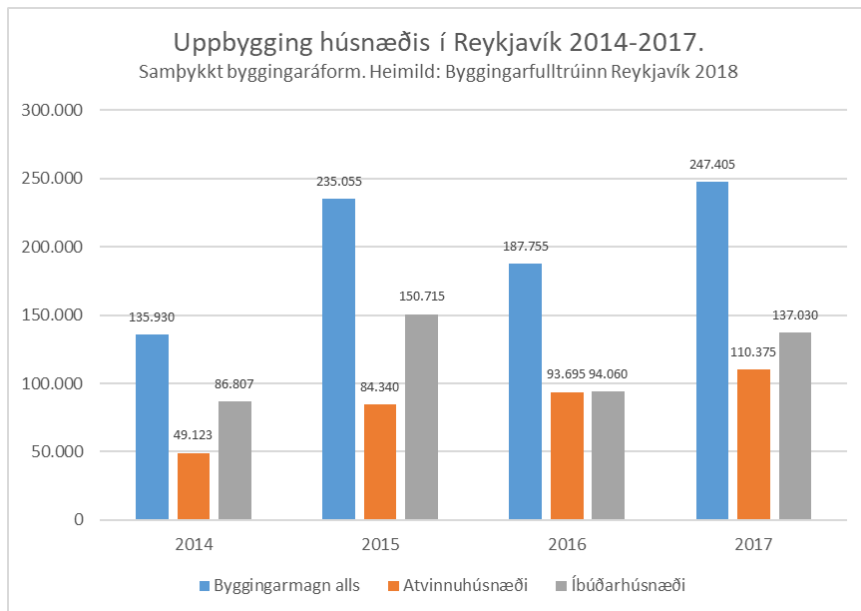
verið metár í útgáfu nýrra byggingarleyfa fyrir íbúðir og hefur fjöldi útgefna leyfa farið yfir 900 íbúðir þrjú ár í röð. Það stefnir einnig í að útgáfa byggingarleyfa til íbúða fyrir fyrstu 3 ársfjórðunga ársins 2018, fari vel yfir 1300.

Horft til stöðu skipulagsgerðar þá hafa sennilega aldrei verið jafnmargar íbúðir tilbúna í skipulagi. Í húsnæðisáætlun eru byggingarsvæðin flokkuð eftir stöðu (sjá töflu hér að ofan). Á svæðum sem þegar eru komin til uppbyggingar (A, sjá töflu) og eru með tilbúið deiliskipulag (B), eru vel yfir 8.000 íbúðir. Það magn ætti að duga til uppbyggingar næstu 6-8 árin. Auk þess eru í skipulagsferli ný byggingarsvæði (C) sem ættu að bera yfir 7.000 íbúðar til viðbótar og á þróunarsvæðum sem eru í undirbúningi (D) má reikna með hátt í 5.000 íbúðum til viðbótar.

3.2 Íbúaspá og þörf fyrir nýtt húsnæði. Þörf á endurmati?

Nú á næstunni verður ráðist í breytingu á aðalskipulaginu, vegna fjölgunar íbúða í Ártúnshöfða og fleiri svæðum, í samræmi við fyrirbyggjandi rammaskipulag. Þær íbúðir eru nú þegar hluti húsnæðisáætlunar. Í samhengi við þá breytingu verður horft heildrænt á framboð allra byggingarsvæða, forgangsröðun einstakra svæða endurmetin og uppbyggingin sett í samhengi við uppfærða íbúaspá, skipulagsbreytingar vegna Borgarlínu og endurskoðaða þróunaráætlun svæðisskipulagsins.

Íbúaforsendur aðalskipulagsins voru endurskoðaðar síðast árið 2016 og er orðið tímabært að meta þær á ný. Uppgangur í ferðaþjónustu, nýjar hagspár og íbúaspár Hagstofunnar gáfu tilefni til að endurmeta íbúaforsendur aðalskipulagssins og var árleg meðal íbúðapörf á ári, fyrir tímabilið 2010-2030, hækkuð úr 700 íbúðum í 800. Vegna uppsafnaðrar þarfar og hægari uppbyggingar fyrri hluta skipulagstímabilsins, var áætlað að meðalpörf frá árinu 2016 til 2030 gæti verið um 1000 íbúðir og enn meiri þegar litið var til skemmri tíma. Gerð var grein fyrir þessu endurmati í *Framfylgd aðalskipulags 2016*. Í væntanlegu endurmati þá verður horft til nýrra mannfjöldspáa Hagstofunnar fyrir landið í heild og þjóðhagsspáa. Enn fremur verður tekið mið af vinnu við endurskoðun þróunaráætlunar höfuðborgarsvæðisins, sem er á döfinni. Drifkraftur aukins hagvaxtar og



Íbúafjölgunar er vöxtur í fjölda ferðamanna og uppbygging ferðaþjónustu. Vegna óvissu um áframhaldandi mikinn vöxt og mögulegar sveiflur í fjölda ferðamanna er mikilvægt að stilla upp valkostum um mögulega íbúapróun. Reikna má með því að íbúafjölgun næstu áratuga verði áfram knúin 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 íbúaspár hafa ekki breyst mikið og áfram eru að verki þær djúplægu lýðfræðilegu breytur sem einkenna íbúapróun á Vesturlöndum, ekki síst borgarsamfélögin, um öldrun mannfjöldans, fækkun barna, minnkandi fjölskyldustærðir og fjölgun einstaklingsheimila.

3.3 Uppbygging atvinnuhúsnæðis

Bygging atvinnuhúsnæðis í Reykjavík hefur tekið verulega við sér síðustu misserum og gefur magn í samþykktum byggingaráformum skýra vísbendingu um það (sjá myndrit). Árlegt magn atvinnuhúsnæðis á næstu árum verður vel yfir meðalviðmiðum aðalskipulagsins.⁴ Megin þungi uppbyggingar á síðustu misserum hefur verið hótél og opinbert húsnæði, en uppbygging verslunar- og skrifstofuhúsnæðis og iðnaðarhúsnæðis er nú einnig að taka við sér. Stærstu verkefni á sviði atvinnuhúsnæðis í dag er uppbygging á svæði Vísindagarða, bygging hótels við Hörpu og verslunar- og skrifstofuhúsnæðis við Austurbakka og Hafnartorg, skrifstofuhús við Höfðatorg bygging hótela í miðborginni og jaðri hennar Almenn bygging atvinnuhúsnæðis verður í samræmi við úthlutun lóða í Örfirisey, Sundahöfn, á Hlíðarenda, Gylfaflöt, við Lambhagaveg og í Hádegismóum. Þá má gera ráð fyrir all verulegri uppbyggingu á reit Landspítala á við Hringbraut á næstu árum. Bygging sjúkrahótels er nánast fullkláruð og reikna má með að bygging meðferðarkjarna hefjist á næstu misserum. Líklegt er að uppbygging atvinnuhúsnæðis á næstu 10 árum verði yfir viðmiði aðalskipulagsins og meðaltali undanfarinna ára.

⁴ Nettóaukning atvinnuhúsnæðis á ári var áætluð rúmlega 50 þúsund fermetrar en með uppfærðri íbúaspá gæti talan nálgast 60 þúsund fermetra á ári.

4 Aðalskipulag í stöðugri endurskoðun

Borgaryfirvöld þurfa ávallt að vera viðbúin því að gera nauðsynlegar breytingar á aðalskipulaginu í ljósi breyttra forsenda og til að fylgja fastar eftir settum markmiðum. Það er ekki einvörðunga að ytri forsendur breytast og þróun verður önnur en ráð var fyrir gert, heldur getur nánari athugun á deiliskipulagsstiginu leitt betur í ljós möguleika til uppbyggingar á einstökum svæðum og hvernig best er að nýta byggingarlandið.

Áform um uppbyggingu hágæðakerfis almenningssamgangna á höfuðborgarsvæðinu, Borgarlínu, hafa nú verið staðfest sem breyting á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins. Framundan eru tilheyrandi breytingar á aðalskipulagi sveitarfélaganna vegna Borgarlínu, sem raunar var hafin undirbúningur að á síðasta ári. Fyrir dyrum stendur einnig undirbúningur framkvæmda við hið nýja kerfi, samstarf við ríkisvaldið, leiðir í fjármögnun og frumhönnun fyrstu áfanga. Uppbygging hágæða almenningssamgangna í Reykjavík er í góðu samræmi við megin markmið gildandi aðalskipulags um sjálfbæra borgarþróun og raunar forsenda þess að markmið um breyttar ferðavenjur geti gengið eftir. Í gildandi aðalskipulagi eru því til staðar grundvallar forsendur sem styðja við uppbyggingu Borgarlínu. Uppbygging öflugs almenningssamgöngukerfis er hinsvegar orðið enn brýnna málefni en það var við mótun gildandi aðalskipulags og nægir að nefna þar aðkallandi aðgerðir í loftslagsmálum og loftslagsstefnu borgarinnar sem samþykkt var 2016. Það er mikil áskorun að breyta ferðavenjum og því brýnt að tryggja að samhliða uppbyggingu Borgarlínu, verði markvisst stuðlað að þéttari og blandaðri byggð við hinar nýju stöðvar. Sérstaklega þarf að huga að framboði húsnæðis sem hentar ungu fólki og fyrstu kaupendum á reitum í grennd við Borgarlínustöðvar og öðrum þeim hópum sem eru líklegir til að nýta sér þjónusta almenningssamgangna. Breyting á aðalskipulagi sem skapar skilyrði fyrir Borgarlínu þarf því jafnframt að horfa til áætlana um uppbyggingu húsnæðis, forgangsröðun byggingarsvæða og markmiða húsnæðisáætlunar. Jafnhliða því þarf setja ákveðnari bílastæðakröfur sem hvetja til notkunar annarra ferðamáta en einkabílsins, ekki síst í ferðum til og frá vinnu.

Á komandi vetri eru því í vændum stórar breytingar á aðalskipulaginu. Þær breytingar snerta fyrrnefnda útfærslu Borgarlínu í aðalskipulaginu, endurskilgreiningu byggingarmagns á lykil þróunarsvæðum, eins og í Ártúnshöfða og almennt á svæðum í grennd við væntanlegar borgarlínustöðvar og endurskoðun ákvæða um bíla- og hjólastæði. Breytingarnar er í samræmi við megin markmið gildandi stefnu og kalla því ekki sem slíkar á heildar endurskoðun aðalskipulagsins, en samkvæmt skipulagslögum skal ávallt meta þörf á slíkri endurskoðun að loknum sveitarstjórnarkosningum. Hinsvegar er mikilvægt að setja fyrirhugaðar breytingar í heildrænt samhengi og huga þarf að endurmati á megin forsendum eins og íbúaspá, þörf fyrir húsnæði og forgangsöðun byggingarsvæðanna. Mögulega verða útfærðar nokkrar breytingar á aðalskipulaginu, fyrir afmarkaða þætti, sem verði grundvallaðar á sömu megin forsendum sem settar verða fram í sameiginlegri verklýsingu.

Auk breytinga sem taka til Borgarlínu, blandaðrar byggðar í Ártúnshöfða og Elliðaárvogi og bílastæðastefnu, má nefna skipulag nýrrar byggðar í Skerjafirði og endurskipulagning Kringlusvæðis. Nánari skipulagsákvæði fyrir einstök byggingarsvæði verða áfram til endurskoðunar, eftir því sem markmið húsnæðisáætlunar og deiliskipulagsvinna kallar á, auk þess sem rýna þarf sérstaklega byggingarheimildir á reitum og svæðum sem liggja nærri væntanlegum stöðvum Borgarlínu.

Reikna má með að alls verði um 10-12 aðalskipulagsbreytingar í vinnslu á næstu misserum. Á árunum 2016 og 2017 voru unnar mikilvægar breytingar er vörðuðu hert ákvæði um gisti- og veitingastaði í miðborginni og almennt innan íbúðarbyggðar. Stefnan um gististaði og veitingahús er þess eðlis að líklegt er að áfram verði unnið að endurbótum á stefnunni á næstu misserum, í ljósi reynslunnar af beitingu ákvæðanna. Þá eru í vinnslu tvær breytingar sem snerta iðnaðar- og athafnasvæði borgarinnar, sem einkum eru staðsett á Álfsnesi, Esjumelum og Hólmsheiði. Þær breytingar snúa aðallega að því að finna stað fyrir landfrekan og grófan iðnað. Reikna má með því að þær breytingar verði í ferli fram yfir næstu áramót. Einnig hefur verið starfandi vinnuhópur um Græna netið, heildarskipulag útivistarsvæða, og getur sú stefnumörkun leitt til breytinga á stefnu aðalskipulagsins.

Af öðrum verkefnum, sem eru á dagskrá og tengjast aðalskipulaginu má nefna áframhaldandi áætlanagerð vegna framfylgdar á húsnaðisstefnu og uppbyggingaráætlanir um íbúðar- og atvinnuhúsnaði, m.a. vegna fjárhagsáætlunargerðar og endurskoðun þróunaráætlunar höfuðborgarsvæðisins.

4.1 Aðalskipulagsbreytingar frá gildistöku í febrúar 2014

Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2024 var staðfest í febrúar 2014 og síðan þá hafa verið staðfestar 19 breytingar á aðalskipulaginu, auk þess sem nýtt svæðisskipulag vatnsverndar var staðfest. Fjöldi breytinga á aðalskipulaginu er svipaður og var á fyrstu fjórum árum eftir staðfestingu aðalskipulagsins 2001-2024. Það er eðlilegt að aðalskipulag borgarinnar sé í stöðugri endurskoðun og fjölmargar breytingar séu gerðar á því, ekki síst á uppgangstímum.

Í dag eru 3 breytingar til viðbótar sem bíða staðfestingar að lokinni auglýsingu (sjá aðalskipulag.is). Þá eru 8 breytingar sem nú eru í formlegu skipulagsferli og komnar mis langt. Allnokkrar breytingar eru síðan til skoðunar eða á undirbúningsstigi (sjá kafla 4.2.)

Eftirfarandi breytingar hafa verið staðfestar í september 2018:

1. *Túlkun sérákvæða um landnotkun.* Óveruleg breyting og því ekki auglýst með athugasemdafresti.
2. *Þéttbýlisuppráttur. Leiðréttingar.* Óveruleg breyting og því ekki auglýst með athugasemdafresti.
3. *Barónsreitir-Skúlagata. Fjölgun íbúða, hæðir húsa.* Auglýst samhliða breytingu deiliskipulags.
4. *Kirkjusandur. Fjölgun íbúða. Magn atvinnuhúsnaðis.* Auglýst samhliða breytingu deiliskipulags.
5. *Kirkjugarður. Ný staðsetning í Úlfarsfelli.* Auglýst samhliða breytingu deiliskipulags.
6. *RÚV-reitur. Fjölgun íbúða og breytt landnotkun.* Auglýst samhliða breytingu deiliskipulags.
7. *Götuhiðar í miðborg. Sveigjanlegri kvóti við Hverfigötu 4-62, Laugaveg við Hlemm.*
8. *Heimildir um veitingastaði á hafnarsvæði H1b Örfirisey - óveruleg*

9. *Vogabyggð.*
10. *Nauthólsvegur-Flugvallarvegur.*
11. *Lóuhólar 2-6 – óveruleg breyting,*
12. *Miðborgin-breyting á skilmálum á svæði M1a.*
13. *Íbúðarbyggð og blönduð byggð – endurmat byggingarheimilda*
14. *Ellidaárdalur-hjólástígur*
15. *Norðlingaholt-Elliðabraut.* Fjölgun íbúða.
16. *Heimildir um gisti- og veitingastaði.*
17. *Hraunbær-Bæjarháls.* Fjölgun íbúða.
18. *Kópavogsgöng-Suður-Mjódd.* Niðurfelling stofnbrautar og stækkun miðsvæðis
19. *Stekkjarkakki.* Horfið frá færslu stofnbrautar

4.2 Aðalskipulagsbreytingar í vinnslu og undirbúningi

Ýmsar breytingar eru í vinnslu (sjá aðalskipulag.is) og aðrar í undirbúningi og verða væntanlega settar í formlegt afgreiðsluferli í vetrarbyrjun 2018. Auk þeirra tillagna sem nú þegar eru í vinnslu verður hafinn undirbúningur að eftirfarandi breytingum á næstunni. Skoðaður verður möguleiki þess að samtvinna þessi atriði í sömu breytingartillögum eða verklýsingum.

1. *Fjölgun íbúða á nokkrum lykil byggingarsvæðum. Endurmat á íbúðaforsendum, íbúðapörf og forgangsröðun svæða.* Samkvæmt fyrirbyggjandi rammaskipulagi eru forsendur til að fjölga verulega íbúðum í Ártúnshöfða. Sama á við um ný samþykkt rammaskipulag fyrir Kringlusvæðið og Skerjafjörð. Jafnframt þarf að rýna byggingarheimildir á einstökum reitum sem liggja nærri stöðvum væntanlegrar Borgarlínu og almennt að endurmeta fjölda og gerð íbúða vegna markmiða í húsnæðisáætlun. Í sumum tilvikum er um veigamiklar breytingar að ræða og mikilvægt að setja þær í samhengi við heildarstefnu aðalskipulagsins um uppbyggingu íbúðarbyggðar og forgangsröðun byggingarsvæða. Byggt verður á uppfærðri íbúðaspá (grundvölluð á landsspá Hagstofu Íslands) og íbúðapörfin metin í samhengi við Þróunaráætlun höfuðborgarsvæðisins. Tillögur verða skoðaðar

sérstaklega í samhengi við viðmið um lágmarkspéttleika byggðar við stöðvar Borgarlínu (sjá lið 2).

2. *Borgarlínur festar í aðalskipulagi.* Í samræmi við staðfest svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins um legu Borgarlínu innan Reykjavíkur og viðmiða þess um péttleika og yfirbragðs byggðar, verður gerð breyting aðalskipulaginu sem lýsir nánar útfærslu Borgarlínu í göturýminu, kröfum um péttleika og blöndun byggðar og fjölda bílastæða (sjá lið 3) á aðliggjandi byggingarsvæðum. Mögulega verða sett fram ítarlegri ákvæði um þá áfanga Borgarlínu sem verða í forgangi og hafa verið frumhannaðir.
3. *Stefna um bíla- og hjólastæði.* Haldið verður áfram með endurskoðun stefnu um bíla- og hjólastæði í stýrihóp sem hefur verið skipaður. Þegar drög að stefnu liggur fyrir verður ráðist í viðeigandi breytingu á aðalskipulaginu. Mikilvægt er að þessi stefnumörkun verði unnin samhliða aðalskiplagsbreytingum sem lýst er í liðum 1 og 2.
4. Aðrar breytingar sem eru í undirbúningi verða m.a. færslu háspennulínu í Úlfarsárdal, ný sérákvæði um opnunartíma veitingastaða, heimildir um fjölda íbúða á einstökum smærri reitum. Miðborgarstefnan verður áfram í rýni, m.a. ákvæði um jarðhæðir/framhliðar. Einnig hefur stefna um landbúnaðarsvæði á Kjalarnesi verið í rýni. Auk þessa eru allnokkrar breytingar í vinnslu, sumar á byrjunarstigi en aðrar lengra komnar (sjá aðalskipulag.is).

Fleiri breytingar verða settar af stað eftir þörfum og eftir því sem uppbygging í samfélaginu kallar á, enda styðji viðkomandi breytingar við megin markmið aðalskipulagsins.

Allar þær breytingar sem þegar hafa verið gerðar á aðalskipulaginu og þær sem eru í farvatninu raska ekki grundvallar markmiðum aðalskipulagsins. Þau standa áfram óhögguð. Flestar breytinganna eru í mjög góðu samræmi við megin markmiðin og stuðla enn frekar að því að viðkomandi markmiðum verði náð. Með þessu er aðalskipulagið í raun í stöðugri endurskoðun í takti við breyttar þarfir og forsendur í samfélaginu.

Borgaryfirvöld þurfa hinsvegar ávallt að vera viðbúin því að gera þurfi veigamiklar breytingar á aðalskipulaginu, jafnvel breytingar sem varða grundvallaratriði stefnunnar. Lykil forsendur breytast, þróun verður með öðrum hætti en reiknað var með og viðhorf til skipulagsmála breytast. Með reglubundinni vöktun og stöðumati er hinsvegar betur tryggt að nauðsynlegar breytingar séu gerðar í tíma, jafnt og þétt og minni þörf verður á því að ráðast í róttæka endurskoðun stefnunnar í heild sinni.

