

SVÆÐISSKIPULAG HÖFUÐBORGARSVÆÐISINS 2001-2024

ÞRÓUN BYGGÐAR – SKIPULAGSTÖLUR



SVÆÐISSKIPULAG HÖFUÐBORGARSVÆÐISINS

GREINARGERÐ - DRÖG TIL UMFJÖLLUNAR

VERKNÚMÉR: 2009.0203

DAGS: 2009-09-25

VERKHLUTI:

GR NR.: -

UNNIÐ FYRIR: Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu

VERKEFNISSTJÓRI: Ólafur Erlingsson

HÖFUNDUR: Hrafnhildur Brynjólfsson/Guðrún Dröfn Gunnarsdóttir

YFIRFARIÐ: ÓE

DREIFING: Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, SSH.

SAMANTEKT:

Í eftirfarandi greinargerð er yfirlit yfir þær breytingar sem gerðar hafa verið á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins frá því það var staðfest 19. desember árið 2002.

Safnað var upplýsingum um auglýstar og samþykktar breytingar sem gerðar hafa verið á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins frá árinu 2002 ásamt uppdráttum, greinargerðum, tölum og öðrum fylgigögnum á aðgengilegu formi.

Uppdráttur af svæðisskipulaginu frá 2002 var uppfærður miðað við samþykktar breytingar, gagnagrunnur í ArcMap landupplýsingakerfi uppfærður og nýtt kort gefið út í pdf.

Gert var yfirlit yfir byggðapróun á höfuðborgarsvæðinu frá árinu 2002, unnið úr þeim gögnum sem til eru um fjölda íbúa og íbúða og flatarmál atvinnuhúsnæðis skipt niður á reiti. Niðurstöður eru settar fram í tölum og á kortum.

Í tengslum við skoðun á þróun byggðar var þróun umferðar á höfuðborgarsvæðinu skoðuð út frá fyrirliggjandi gögnum um umferðartalningar á svæðinu.

Í verkefninu var fyrst og fremst lögð áhersla á að safna saman fyrirliggjandi gögnum um breytingar á svæðisskipulaginu, byggðapróun og umferð og setja þau fram í tölum og á myndum.

Efnisyfirlit

1 Inngangur	2
2 Skipulagstölur.....	4
2.1 Mannfjöldaspár og þörf fyrir íbúðir.....	10
2.2 Samanburður; skipulagstölur svæðisskipulags 1998 og skipulagstölur 1.janúar 2008.10	
3 Breytingar á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2001-2024 til 1.janúar 2009.....	15
4 Svæðisskipulagsuppráttur 2001-2024 með síðari breytingum.....	16
5 Þróun umferðar.....	25
5.1 Þróun umferðar 1998-2008.....	26
5.2 Samanburður á talinni umferð og spá fyrir 2007	27
6 Samantekt niðurstaðna.....	29
Viðaukar.....	31

1 Inngangur

Í eftirfarandi greinargerð er yfirlit yfir þær breytingar sem gerðar hafa verið á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins frá því það var staðfest 19. desember árið 2002. Verkefnið skiptist í þrjá hluta:

1. A. Safnað er saman öllum upplýsingum um auglýstar og samþykktar breytingar á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins frá árinu 2002 ásamt uppdráttum, greinargerðum, töflum og öðrum fylgigögnum á aðgengilegu formi.
B. Uppdráttur af svæðisskipulaginu frá 2002 er uppfærður miðað við samþykktar breytingar, gagnagrunnur í ArcMap landupplýsingakerfi er uppfærður og nýtt kort gefið út í pdf.
2. Fjallað er um byggðapróun á höfuðborgarsvæðinu frá árinu 2002. Unnið er úr þeim gögnum sem til eru um fjölda íbúa og íbúða og flatarmál atvinnuhúsnæðis skipt niður á reiti. Niðurstöður settar fram í töflum og á kortum.
3. Í tengslum við skoðun á þróun byggðar er þróun umferðar á höfuðborgarsvæðinu skoðuð út frá fyrirliggjandi gögnum um umferðartalningar á svæðinu.

Í verkefninu er fyrst og fremst lögð áhersla á að safna saman fyrirliggjandi gögnum um breytingar á svæðisskipulaginu, byggðapróun og umferð og setja fram í töflum og á myndum. Ætlunin er að vinna þessi muni nýtast skipulagsyfirlöðum við skilgreiningu á þeirri grunnvinnu sem fara þarf í ef ráðist verður í endurskoðun á svæðisskipulaginu. Einnig má ætla að greinargerðin geti gefið yfirlit um þróun byggðar og skipulags á höfuðborgarsvæðinu frá árinu 1998 þrátt fyrir að ónákvæmni og breytingar á aðferðum við skráningu í gagnagrunna geri samanburð erfiðan. Mikilvægt er að þetta sé haft í huga þegar dregnar eru ályktanir af niðurstöðum greinargerðarinnar.

Frá því að svæðisskipulagið var staðfest árið 2002 hafa verið gerðar á því 24 breytingar til ársloka 2008. Flestar breytingar á skipulagsuppdrættinum hafa verið vegna nýrra byggðasvæða en einnig hafa tvær breytingar verið gerðar á græna treflinum, gerð var breyting á vatnsverndarsvæðum og opin óbyggð svæði í Kjósarhrepp breyttust í landbúnaðarsvæði. Breytingar á greinargerð hafa flestar verið vegna breytinga á töflu 3.1. og 3.2. á ætlanum um uppbyggingu á íbúðum og fermetrum í atvinnuhúsnæði.

Til að skoða framfylgd skipulagsins er hægt að bera skipulagstölur frá 1998 við skipulagstölur frá 1. janúar 2008. Við þennan samanburð verður að hafa í huga að fjöldi íbúða var reiknaðar út frá fjölda íbúa í tölunum frá 1998 sem getur valdið frávikum. Þá hefur skráning FRM batnað mikið, sérstaklega fyrir sérhæft húsnæði sem gerir erfitt að greina á milli þess hvað er nýbyggt og hvað er nýskráð. Fara þarf yfir töflu 3.2 og leiðréttu fyrir þessari skekkju.

Uppbygging íbúðarsvæða hefur verið mjög mishröð miðað við áætlanir í svæðisskipulaginu frá 2002. Hún hefur verið tiltölulega mest í Kópavogi og Hafnarfirði en tiltölulega minnst í Garðabæ, Reykjavík og Mosfellsbæ.

Uppbygging atvinnuhúsnæðis hefur verið nokkru meiri en svæðisskipulagið gerði ráð fyrir. Erfitt er að bera saman uppbyggingu iðnaðarhúsnæðis, vörugeymsla og sérhæfðra bygginga vegna vanskráningar í gagnagrunni frá 1998 og breytinga á skráningu frá þeim tíma.

Uppbygging verslunar- og skrifstofuhúsnæðis hefur verið nokkru meiri en áætlanir svæðisskipulagsins gerðu ráð fyrir og síðari breytingar á svæðisskipulagi gera ráð fyrir tölverðri aukningu frá fyrri áætlunum. Í nokkrum hverfum hefur uppbyggingin verið langt umfram áætlanir.

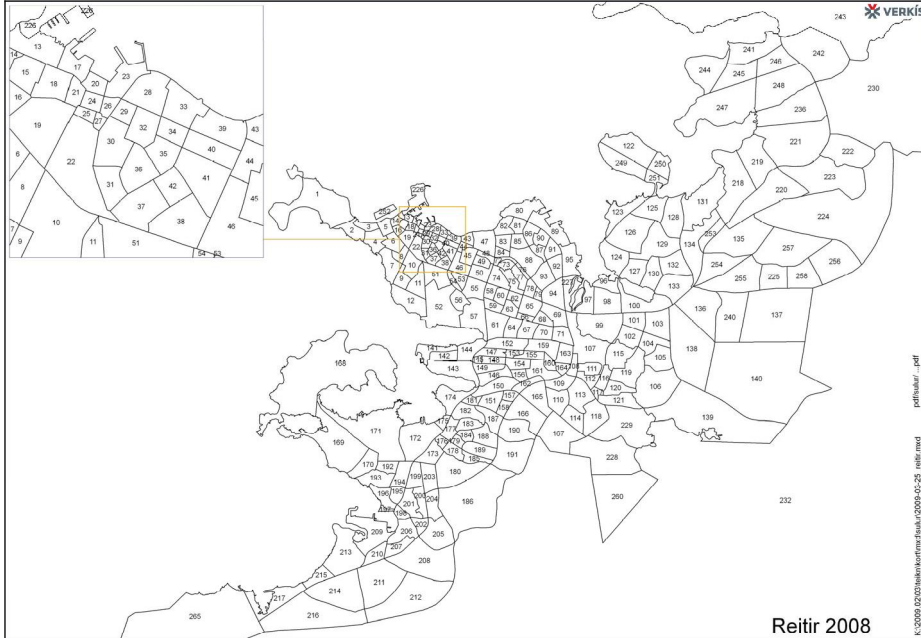
Í greinargerðinni kemur m.a. fram að íbúum á landinu fjölgaði hraðar á árunum 2002-2008 en gert var ráð fyrir í svæðisskipulaginu og munar þar mest um fjölgun aðfluttra til landsins umfram brottflutta.

Þróun umferðar hefur verið svipuð og gert var ráð fyrir í svæðisskipulaginu. Umferð í vesturhluta höfuðborgarinnar hefur breyst lítið frá 1998 en umferð austan Elliðaáa og sunnan Arnarneshæðar hefur aukist mikið.

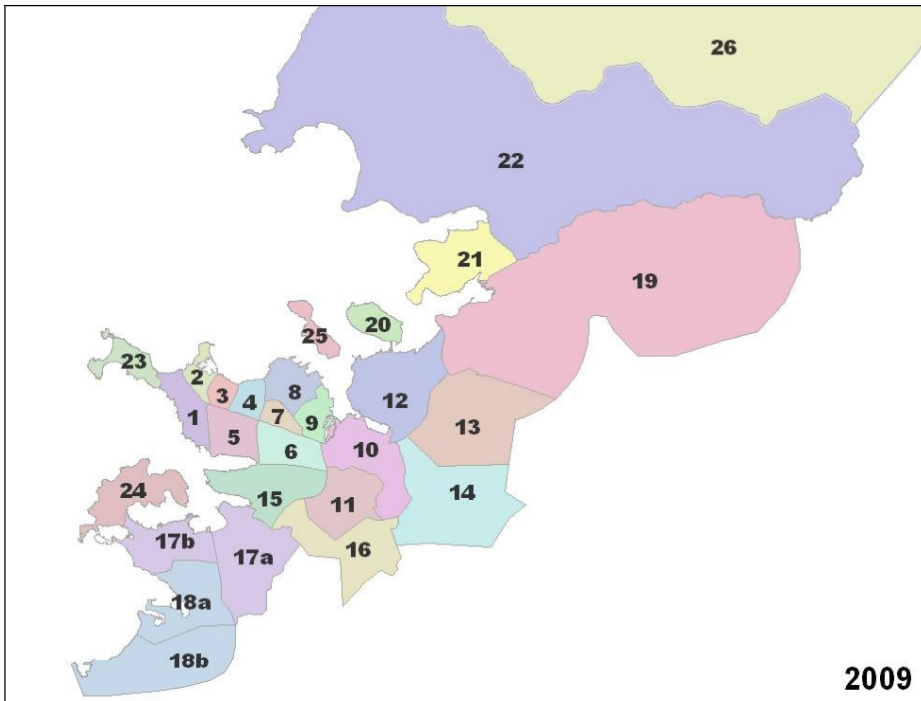
Í 5. kafla greinargerðar svæðisskipulagsins var fjallað um mikilvægi þess að stofna varanlega samvinnunefnd um svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins sem hefði það m.a. á sinni könnu „að safna gögnum um íbúafjölda, atvinnustarfsemi og atvinnuhúsnæði og gera jafnframt reglulegar áætlanir um þróun byggðar og framkvæmdir.“ Niðurstöður þessarar greinargerðar sýna m.a. að ef eftirfylgni á svæðisskipulaginu og uppfærsla talna- og kortagrunna hefði verið í fastari skoðum, hefði fyrr verið hægt að koma auga á misræmi í skráningum og bregðast við á viðeigandi hátt, sveitarfélögin hefðu haft betri aðgang að uppfærðum uppdrætti og töflum og haft yfirsýn yfir þróun byggðar.

2 Skipulagstölur

Skipulagstölur eru talnagrunnur svæðisskipulagsins um fjölda íbúða, íbúa, fermetra í atvinnuhúsnæði, stofnana, kjarna o.s.frv. Talnagrunninum er skipt niður á reiti og byggðasvæði (sjá myndir 1 og 2).



Mynd 1 Reitakerfi fyrir höfuðborgarsvæðið.



Mynd 2 Byggðasvæði skv. svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins með síðari breytingum 2009.

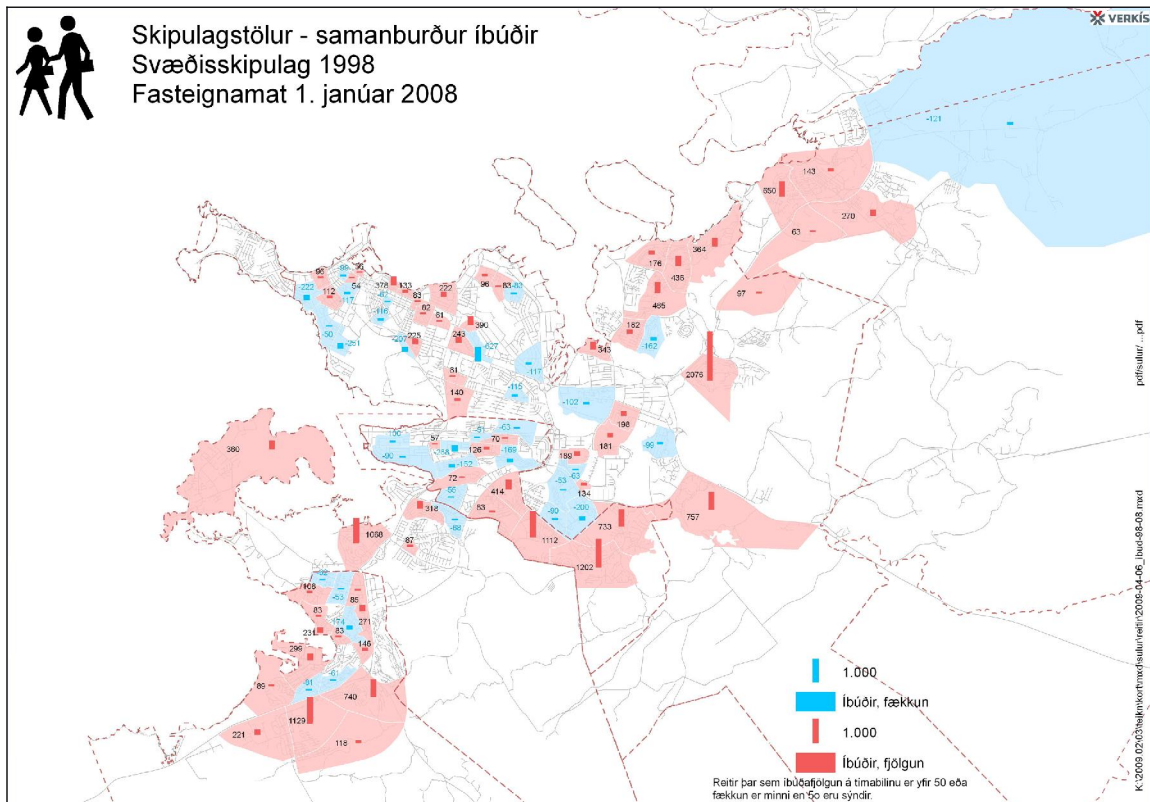
Talnagrunni svæðisskipulagsins var stillt upp fyrir árið 1998. Töflur 3.1. og 3.2. í samþykktri greinargerð með svæðisskipulaginu byggja á þessum talnagrunni en þar voru settar fram áætlanir um fjölda íbúða og fermetra í atvinnuhúsnæði 1998-2024 skipt á byggðasvæði.

Í fylgiriti 2 með svæðisskipulagi „Skipulagstölur“, voru birtar reikningslegar forsendur skipulagsins og sá talnagrunnur sem skipulagið byggði á. Tölurnar fyrir 1998 sem birtar eru í töflum 3.1. og 3.2. í samþykktu skipulagi eru upprunnar frá ýmsum aðilum:

- Íbúatölur eru byggðar á upplýsingum frá Fasteignamati ríkisins en skv. því voru íbúar 166.474 árið 1998. Tölur frá Hagstofunni segja að íbúar hafi verið 167.956 á sama tíma. Mismunurinn getur t.d. legið í því að hluti skráninga Hagstofunnar sé utan afmarkaðra reita gagnagrunnsins.
- Fjöldi íbúða lá ekki fyrir samkvæmt þeirri hverfaskiptingu sem talnagrunnurinn byggði á og var fjöldi íbúða því reiknaður út frá fjölda íbúa og áætluðum fjölda íbúa í íbúð í viðkomandi hverfi. Þessi aðferð gefur góðar niðurstöður í eldri hverfum en á ver við í nýbyggingarhverfum því þá falla út þær íbúðir sem engir íbúar hafa flutt inn í. Þessar forsendur má nálgast í fylgiriti 2 með svæðisskipulaginu auk þess sem stuttlega er fjallað um þær í viðauka 7.
- Flatarmál atvinnuhúsnæðis í grunninum 1998 er unnið upp úr upplýsingum frá Fasteignamati ríkisins þar sem atvinnuhúsnæði var skipt upp í:
 - Verslun/skrifstofur
 - Iðnað
 - Vörugeymslur
 - Sérhæft húsnæði

Til samanburðar við grunntölurnar frá 1998 eru notaðar tölur 1. janúar 2008 frá Fasteignamati ríkisins (FMR) um fjölda íbúða og umfang atvinnuhúsnæðis sem búið er að skipta niður á reiti svæðisskipulagsins. Nánar er fjallað um skipulagstölur 1998 og 2008 í kafla 2.2.

Á mynd 3 sést samanburður á útreiknuðum fjölda íbúða í grunnöggnunum frá 1998 og tölum FMR frá 1. janúar 2008 um íbúðir. Þessa mynd má einnig sjá í viðauka 4 ásamt sambærilegri mynd fyrir verslunar- og skrifstofuhúsnæði.



Mynd 3 Samanburður á útreiknuðum fjölda íbúða í grunnöggnunum frá 1998 og tölum FMR frá 1. janúar 2008

Á myndinni eru þau byggðasvæði lituð rauð þar sem íbúðir eru fleiri í skipulagstalnagrunninum 2008 en 1998 og blá þar sem íbúðir eru færri 2008 en í talnagrunni svæðisskipulags 1998.

Í kafla 2.2 er fjallað nánar um uppbyggingu íbúðarhúsnæðis fyrir hvert sveitarfélag fyrir sig í tengslum við þær áætlanir sem gerðar voru í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Á næstu þremur síðum eru töflur sem eru sambærilegar við töflur 3.1. og 3.2. í staðfestri greinargerð með svæðisskipulaginu frá 19. desember 2002.

Í töflu 1 kemur fram hversu margar íbúðir gert var ráð fyrir að væru á hverju þessara byggðasvæða árið 1998 og hvað gert er ráð fyrir mörgum í lok skipulagsstímabilsins, árið 2024 í Svæðisskipulaginu frá 19. desember 2002. Í töflu 1 eru einnig sýndar skipulagstölur fyrir atvinnuhúsnæði þar sem fram kemur áætluð breyting á flatarmáli atvinnuhúsnæðis á skipulagstímanum 1998-2024, deilt á atvinnugreinar.

Í töflu 2 er búið að uppfæra töflu 1 miðað við þær breytingar sem gerðar hafa verið á svæðisskipulaginu frá 19. desember 2002 til 31. desember 2008 og í töflu 3 má sjá hverjar þær breytingarnar eru sem gerðar voru á töflunum á tímabilinu frá 19. desember 2002 til 31. desember 2008.

Í viðauka 1 eru birtar einfaldari útgáfur af þessum töflum þar sem fjöldi íbúða og fjöldi fermetra í atvinnuhúsnæði er skipt eftir sveitarfélögum, en ekki byggðasvæðum.

Tafla 1 Atvinnuhúsnæði í m² og fjöldi íbúða á byggðasvæðum 1998-2024 skv. staðfestu svæðisskipulagi frá 19. des. 2002.

Númer	Heiti	Verslun og skrifstofur 1998-2024	Iðnaður og vörugæmslur 1998-2024	Sérhæfðar byggingar 1998-2024	Samtals 1998	Samtals 2024	Breyting 1998-2024	Íbúðir 1998	Íbúðir 2024	Breyting 1998-2024
1	Hagar, Melar, Skjól	45.000	-30.000	26.000	181.000	222.000	41.000	4.750	6.450	1.700
2-4	Nesið norðan Mbr. og vestan Kmbr.	296.000	-197.000	28.000	1.121.000	1.248.000	127.000	9.450	10.700	1.250
5	Hlíðar, flugvöllur	125.000	-13.000	47.000	115.000	274.000	159.000	1.750	3.200	1.450
6	Kringlan, Bústaðahv.- Fossvogshv.	5.000	-3.000	13.000	209.000	224.000	15.000 ¹	4.450	4.450	0
7-9	Nesið norðan Mbr. og austan Kmbr.	189.000	-126.000	11.000	945.000	1.019.000	74.000	6.800	7.000	200
10	Ártúnshöfði, Árbær, Selás	16.000		30.000	574.000	620.000	46.000	2.900	4.250	1.350
11	Breiðholt			15.000	133.000	148.000	15.000	7.550	7.900	350
12	Grafarvogur, Keldnaholt	77.000		5.000	139.000	221.000	82.000	4.450	6.850	2.400
13	Grafarholt, Hamrahlíð, Úlfarsárdalur	137.000		190.000	8.000	335.000	327.000	0	5.650	5.650
14	Norðlingaholt og Hólmsheiði	16.000	17.1.000	30.000	11.000	228.000	217.000	0	900	900
20	Geldinganes	14.000	226.000	27.000		267.000	267.000		800	800
21	Álfnes				7.000	7.000	0	0	0	0
22	Kjalarnes				6.000	6.000	0	100	150	50
	Reykjavík	920.000	28.000	422.000	3.449.000	4.819.000	1.370.000	42.200	58.300	16.100
15	Kópavogur vestur	127.000	25.000	-4.000	468.000	616.000	148.000	7.950	8.300	350
16	Kópavogur austur	43.000	1.000	91.000	39.000	174.000	135.000	450	3.200	2.750
17a	Garðabær austur	150.000		68.000	141.000	359.000	218.000	2.500	4.600	2.100
17b	Garðabær vestur	47.000		91.000	29.000	167.000	138.000	0	2.800	2.800
18a	Hafnarfjörður norður	38.000		1.000	476.000	515.000	39.000	6.000	6.200	200
18b	Hafnarfjörður suður	63.000	221.000	120.000	158.000	562.000	404.000	100	3.900	3.800
19	Mosfellsbær	92.000		106.000	108.000	306.000	198.000	1.650	4.950	3.300
23	Seljahamnes				42.000	42.000	0	1.600	1.800	200
24	Álfanes	8.000		13.000	7.000	28.000	21.000	400	850	450
	Kjósarhreppur							50	50	0
	Samtals utan Reykjavíkur	568.000	247.000	486.000	1.468.000	2.769.000	1.301.000	20.700	36.650	15.950
		1.488.000	275.000	908.000	4.917.000	7.588.000	2.671.000	62.900	94.950	32.050

¹ Í gulum reitum voru samlagningarvillur í tölum í samþykktu svæðisskipulagi sem hér hafa verið leiðréttar.

Tafla 2 Atvinnulúsnæði í m² og fjöldi íbúða á byggðasvæðum 1998-2024 með síðari breytingum frá 2002-31. des 2008. Breytingar hafa verið samþykktar í gráum reitum.

Númer	Heiti	Verslun og skrifstofur 1998-2024	Iðnaður og vörugæmslur 1998-2024	Sérhæðar byggingar 1998-2024	Samtals 1998	Samtals 2024	Breyting 1998-2024	Íbúðir 1998	Íbúðir 2024	Breyting 1998-2024
1	Hagar, Melar, Skjól	45.000	-30.000	26.000	181.000	222.000	41.000	4.750	6.450	1.700
2-4	Nesið norðan Mbr. og vestan Kmbr.	296.000	-197.000	28.000	1.121.000	1.248.000	127.000	9.450	12.700	3.250
5	Hlíðar, flugvöllur	125.000	-13.000	47.000	115.000	274.000	159.000	1.750	3.200	1.450
6	Kringlan, Bústaðahv.- Fossvogshv.	5.000	-3.000	13.000	209.000	224.000	15.000	4.450	4.750	300
7-9	Nesið norðan Mbr. og austan Kmbr.	189.000	-126.000	11.000	945.000	1.019.000	74.000	6.800	7.300	500
10	Ártúnshöfði, Árbær, Selás	16.000	0	30.000	574.000	620.000	46.000	2.900	4.250	1.350
11	Breiðholt	30.000	0	15.000	133.000	178.000	45.000	7.550	7.900	350
12	Grafarvogur, Keldnaholt	77.000	0	5.000	139.000	221.000	82.000	4.450	6.850	2.400
13	Grafarholt, Hamrahlíð, Úlfarsárdalur	137.000	0	190.000	8.000	335.000	327.000	0	5.650	5.650
14	Norðlingaholt og Hólmsheiði	16.000	171.000	30.000	11.000	228.000	217.000	0	900	900
20	Geldinganes	14.000	226.000	27.000	0	267.000	267.000	0	800	800
21	Álfnes	0	0	0	7.000	7.000	0	0	0	0
22	Kjalarnes	0	0	0	6.000	6.000	0	100	150	50
	Reykjavík	950.000	28.000	422.000	3.449.000	4.849.000	1.400.000	42.200	60.900	18.700
15	Kópavogur vestur	127.000	25.000	-4.000	468.000	616.000	148.000	7.950	9.250	1.300
16	Kópavogur austur	231.500	1.000	106.000	39.000	377.500	338.500	450	4.735	4.285
17a	Garðabær austur	176.000	0	150.500	141.000	467.500	326.500	2.500	7.550	5.050
17b	Garðabær vestur	27.000	0	41.000	29.000	97.000	68.000	0	820	820
18a	Hafnarfjörður norður	38.000	0	1.000	476.000	515.000	39.000	6.000	6.700	700
18b	Hafnarfjörður suður	63.000	221.000	120.000	158.000	562.000	404.000	100	5.300	5.200
19	Mostellsbær	92.000	0	106.000	108.000	306.000	198.000	1.650	5.350	3.700
23	Seltjarnarnes	0	0	0	42.000	42.000	0	1.600	1.800	200
24	Álfanes	15.000	0	26.000	7.000	48.000	41.000	400	1.350	950
	Kjósarnreppur	0	0	0	0	0	0	50	110	60
	Samtals utan Reykjavíkur	769.500	247.000	546.500	1.468.000	3.031.000	1.563.000	20.700	42.965	22.265
		1.719.500	275.000	968.500	4.917.000	7.880.000	2.963.000	62.900	103.865	40.965

Tafla 3 Breytingar frá 13. desember 2002- 31. desember 2008 á áætlunum um atvinnuhúsnæði og fjölda íbúða.

Númer	Heiti	Verslun og skrifstofur 1998-2024	Iðnaður og vörugæmslur 1998-2024	Sérhæfðar byggingar 1998-2024	Samtals 1998	Samtals 2024	Breyting 1998-2024	Íbúðir 1998	Íbúðir 2024	Breyting 1998-2024
1	Hagar, Melar, Skjól									
2-4	Nesið norðan Mbr. og vestan Kmbr.								2.000	
5	Hlíðar, flugvöllur									
6	Kringlan, Bústaðahv.- Fossvogshv.								300	
7-9	Nesið norðan Mbr. og austan Kmbr.								300	
10	Ártúnshöfði, Árbær, Selás									
11	Breiðholt	30.000								
12	Grafarvogur, Keldnaholt									
13	Grafarholt, Hamrahlíð, Úlfarsárdalur									
14	Norðlingaholt og Hólmsheiði									
20	Geldinganes									
21	Álfnes									
22	Kjalarnes									
	Reykjavík	30.000							2.600	
15	Kópavogur vestur								950	
16	Kópavogur austur	188.500		15.000					1.535	
17a	Garðabær austur	26.000		82.500					2.950	
17b	Garðabær vestur	-20.000		-50.000					-1.980	
18a	Hafnarfjörður norður								500	
18b	Hafnarfjörður suður								1.400	
19	Mostellsbær								400	
23	Seljamarnes									
24	Alftanes	7.000		13.000					500	
	Kjósarhreppur								60	
	Samtals utan Reykjavíkur	201.500		60.500					6.315	
		231.500		60.500					8.915	

2.1 Mannfjöldaspár og þörf fyrir íbúðir

Áætlanir svæðisskipulagsins um íbúðauppbyggingu á einstökum svæðum voru samræmdar með tilliti til almennra forsendna skipulagsins. Miðað var við að uppfylla þyrfti heildarþörfina fyrir að hýsa 228.000 íbúa á höfuðborgarsvæðinu árið 2024 í 94.950 íbúðum.

Með síðari breytingum á áætluðum fjölda íbúða í svæðisskipulaginu, eru hins vegar áætlaðar alls 103.865 íbúðir árið 2024, í stað 94.950 eins og upphaflega hafði verið gert ráð fyrir. Áætluðum fjölda íbúða á svæðinu hefur því verið fjölgað um 8.915 frá því svæðisskipulagið var staðfest. Miðað við sama fjölda íbúa í íbúð og miðað var við í svæðisskipulaginu, samsvarar þessi íbúðafjöldi rétt innan við 250 þús. íbúum og má því álykta að búið sé að skipuleggja lengra fram í tímann en rammi svæðisskipulagsins gerir ráð fyrir.

Mannfjöldaspá fyrir landið allt sem unnin var í tengslum við svæðisskipulagið gerði ráð fyrir jafnvægi í fjölda aðfluttra og brottfluttra frá landinu til lengri tíma litið. Frá 2002 til 2008 fjölgaði fólki hins vegar nokkuð hraðar en spár svæðisskipulagsins gerðu ráð fyrir og tók mannfjöldaspá Hagstofunnar sem gefin var út í desember 2007 mið af þeirri þróun. Í samræmi við þá þróun gerðu nýlegar fólksfjöldaspár² fyrir höfuðborgarsvæðið ráð fyrir að íbúar á svæðinu yrðu í kringum 228 þús. nokkuð fyrr en fólksfjöldaspár svæðisskipulagsins gerðu ráð fyrir og að árið 2024 yrði íbúafjöldinn komin vel yfir 240 þús.

Þann 17. desember 2008 gaf Hagstofan út nýja mannfjöldaspá til ársins 2050.³ Þessi nýja spá gerir ráð fyrir að íbúum á landinu muni fækka á árunum 2009 til 2011. Eftir það er gert ráð fyrir að þjóðinni fari að fjölga á ný, þó fjölgunin sé hægari en gert var ráð fyrir í spá Hagstofunnar frá 2007.

Ný mannfjöldaspá Hagstofunnar, auk forsendna um að byggðaðróun verði áfram með svipuðum hætti og verið hefur, leiðir til þess að ætla má að upphafleg tala svæðisskipulagsins um 228 þús. íbúa árið 2024, sé í góðu samræmi við líklega þróun á næstu árum.

Ástæða er til þess að vinna nýja mannfjöldaspá fyrir höfuðborgarsvæðið til að meta hver heildarþörfin er fyrir íbúðir á höfuðborgarsvæðinu á næstu árum miðað við nýjar forsendur um fólksfjölgun.

2.2 Samanburður; skipulagstölur svæðisskipulags 1998 og skipulagstölur 1.janúar 2008.

Landupplýsingadeild Reykjavíkurborgar (LUKR) hefur í maí 2004, des. 2005 og janúar 2008 unnið skipulagstölur upp úr gögnum Fasteignamats ríkisins á reitakerfi svæðisskipulagsins. Hægt er að bera skipulagstölur frá janúar 2008 saman við áætlaða uppbyggingu skv. svæðisskipulaginu eftir byggðasvæðum. Með því er hægt að sjá hversu mikið hefur verið byggt miðað við áætlaða uppbyggingu svæðisskipulagsins, skv. töflum 3.1. og 3.2. í greinargerð þess.

Í töflu 4 eru grunntölurnar í svæðisskipulaginu 1998 bornar saman við upplýsingar um fjölda íbúða eftir sveitarfélögum 1998 frá FMR⁴ (íbúðir foheldar eða lengra komnar). Vert er að minna á að íbúðir í talnagrunni svæðisskipulagsins voru reiknaðar út frá íbúatölum vegna þess að tölur um fjölda íbúða á byggðasvæðum voru ekki aðgengilegar þá, sjá umfjöllun í viðauka 8.

Í töflu 4 má einnig sjá samanburð á tölum yfir fjölda íbúða samkvæmt talnagrunni LUKR frá 1. jan 2008 og tölum frá FMR fyrir höfuðborgarsvæðið frá því í des. 2007.

² Gerð er grein fyrir slíkri spá í greinargerðinni: *Forgangsröðun Vegaframkvæmda á höfuðborgarsvæðinu. Áfangaskýrsla 1 - Drög. Vinna sveitarfélaganna við undirbúning samgönguáætlunar 2009-2012.* VST-Rafteikning 29. september 2008. Unnið fyrir forsvarsmenn sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu.

³ Mannfjöldi. Population. Hagtíðindi 2008:3. 17. desember 2008. Hagstofa Íslands.

⁴ Sjá upplýsingar á vef Fasteignamats ríkisins, frétt frá 29.01.2009 um fjölda íbúða eftir sveitarfélögum <http://www.fasteignaskra.is/Um-okkur/Frettir/Frett&NewsID=3536>

Tafla 4 Samanburður á fjölda íbúða skv. talnagrunni FMR, talnagrunni svæðisskipulagsins 1998 og talnagrunni 1. janúar 2008 sem er unnin hjá Landupplýsingadeild Rvk.

Sveitarfélög	FMR des 1998	Svsk des 1998*	Mismunur	FMR des 2007	FMR/LUKR 1.jan 2008	Mismunur
Reykjavík	42.839	42.200	639	49.190	47.574	1.616
Kópavogur	7.767	8.400	-633	11.104	11.304	-200
Garðabær	2.416	2.500	-84	3.633	3.811	-178
Hafnarfjörður	5.933	6.100	-167	8.644	9.217	-573
Álftanes	394	400	-6	750	773	-23
Seltjarnarnes	1.557	1.600	-43	1.588	1.569	19
Mosfellsbær	1.718	1.650	68	2.627	2.746	-119
Kjósarhreppur	69	50	19	90		90
Samtals	62.693	62.900	-207	77.626	76.994	632

Ástæðan fyrir því að valið er að bera saman tölur frá 1998 úr samþykktu svæðisskipulagi og úrvinnslu LUKR á skipulagstölum frá því í ársbyrjun 2008, frekar en að nota tölur FMR beint, er að tölur FMR eru einungis til greinanlegar á sveitarfélög á meðan skipulagstölur LUKR frá 1. jan. 2008 eru til greindar niður á byggðasvæði og reiti. Þar með er hægt að bera uppbygginguna saman við skipulagstölur fyrir byggðasvæði í töflum 3.1. og 3.2 með síðari breytingum í janúar 2008.

Þá eru tölur FMR um fjölda íbúða ekki heldur sambærilegar við tölur svæðisskipulagsins frá 1998 þar sem þær síðastnefndu voru reiknaðar út frá fjölda íbúa í reitum.

FORSENDUR TALNAGRUNNAR FMR/LUKR 1. janúar 2008

Þegar skipulagstölur um fjölda íbúða úr gögnum Fasteignamatsins eru lesnar yfir á reitakerfi svæðisskipulagsins er alltaf svo, að einhverjar íbúðir og atvinnustarfsemi lenda fyrir utan reitakerfið eða ekki næst að staðsetja þær innan byggðasvæða. Dregið er úr þessari ónákvæmni að einhverju leiti með handvirkum hætti, en það hefur ekki verið reynt til þrautar fyrir talnagrunninn.

Skipulagstölur hafa verið unnar með svipuðum aðferðum úr gögnum FMR í maí 2004 og des 2005. Þegar skipulagstölur 2004 voru rýndar⁵ og bornar saman við áætlanir skv. svæðisskipulaginu fyrir 2002 (grunnár við vinnslu umferðaspáa) var nokkuð gott samræmi milli fjölda íbúða, fermetra í verslun, skrifstofum og iðnaðarhúsnæði og óverulegur munur vegna lagerhúsnæðis (um 50.000 fermetrar).

Þegar tölurnar fyrir flatarmál sérhæfðs atvinnuhúsnæðis voru bornar saman fyrir 2002 og 2004 kom hins vegar í ljós gríðarlegur munur á flatarmáli (aukning um ca. 800.000 fermetra) og má leiða að því líkur að ástæðan sé fyrst og fremst nákvæmari skráning ýmis konar atvinnuhúsnæðis árið 2004 en árið 1998.

Vegna þessa þarfnast talnagrunnurinn fyrir sérhæft húsnæði í töflu 3.2. í greinargerð svæðisskipulagsins þess að vera uppfærður til að hægt sé að vinsa úr tölunum hvað er raunveruleg uppbygging og hversu mikið af aukningunni byggir á nákvæmari skráningu.

Engar skipulagstölur hafa verið unnar út frá gögnum FMR á byggðasvæði og reiti fyrir 1. janúar 2009 og því er ekki hægt að bera uppbygginguna í lok árs 2008 saman við svæðisskipulagið með síðari breytingum frá sama tíma. Æskilegt væri frá ýmsum sjónarmiðum að skipulagstölur væru unnar út frá gögnum FMR árlega.

2.2.1 Íbúðir, sveitarfélög

Í töflu 5 er breyting á fjölda íbúða frá 1998 til 2008 borin saman við áætlaða uppbyggingu samkvæmt svæðisskipulaginu með síðari breytingum til 2024.

⁵ Verkfræðistofa Sigurðar Thoroddsen 2005: Umferðarspár höfuðborgarsvæðisins, endurskoðun 2004. Unnið fyrir Vegagerðina.

Tafla 5 Samanburður á áætlunum um fjölda íbúða árið 2024 skv. svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins með síðari breytingum og fjölda íbúða 1. janúar 2008.

Sveitarfélög	Íbúðir 1998 skv. talnagrunni svæðisskipulags.	Íbúðir skv. talnagrunni FMR/LUKR jan. 2008	Breyting á fjölda íbúða 1998-2008.	Íbúðir 2024 skv. svæðisskipulagi m.s.br.	Áætluð uppbygging 1998-2024 m.s.br.	% af áætlaðri uppbyggingu fram til 2024	% af upphaflegri áætlun fram til 2024 ⁶
Reykjavík	42.200	47.574	5.374	60.900	18.700	29%	33%
Kópavogur	8.400	11.304	2.904	13.985	5.585	52%	94%
Garðabær	2.500	3.811	1.311	8.370	5.870	22%	27%
Hafnarfjörður	6.100	9.217	3.117	12.000	5.900	53%	78%
Álftanes	400	773	373	1.350	950	39%	83%
Seltjarnarnes ⁷	1.600	1.569	-31	1.800	200	-16%	-16%
Mosfellsbær	1.650	2.746	1.096	5.350	3.700	30%	33%
Kjósarhreppur ⁸	50						
Samtals	62.900	76.994	14.144	103.755	40.905	35%	44%

Í töflunni (í þriðja aftasta dálki) má sjá að í heildina var gert ráð fyrir að fram til 2024 myndi stærstur hluti uppbyggingar íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu verða í Reykjavík (þá sérstaklega í Hamrahlíðarlöndum, Úlfarsárdal, Norðlingaholti, Gufunesi, Geldinganesi og á flugvallarsvæðinu í Vatnsmýri), þó að hlutfallslega hafi sú fjölgun ekki verið eins mikil og í Hafnarfirði, Mosfellsbæ og Garðabæ. Tilgangur þess að byggja svo mikið í Mosfellsbæ og Garðabæ var sá að leitast við að þetta byggðina sem mest inn á við. Þannig átti að byggja upp óbyggða reiti innan þegar byggðra svæða í stað þess að þenja byggðina frekar út. Auk þessa var gert ráð fyrir allmikilli uppbyggingu íbúða í Hafnarfirði í samræmi við markmið um línubýggð.

Í næst aftasta reit töflunnar má sjá að bæði Hafnarfjörður og Kópavogur hafa nú þegar byggt yfir 50% af því íbúðarhúsnæði sem áætlað hefur verið að byggja þar á skipulagstímanum. Önnur sveitarfélög hafa byggt um 22-30% af áætluðu byggingarmagni, utan Álftaness sem er með 39%.

Þegar niðurstöðurnar í töflu 5 eru skoðaðar, má draga þá ályktun að á næstu árum verði megnið af nýju íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu byggt í Reykjavík, en auk þess á Garðabær töluvert inni af íbúðarhúsnæði í áætluninni.

Í kafla 4 í greinargerð svæðisskipulagsins er fjallað um væntingar um áhrif svæðisskipulagsins á þróun byggðar. Dæmi um markmið sem sett voru fram á sínum tíma eru m.a.:

„Byggðin verður þétt og byggt verður þéttar á nýbyggingarsvæðum en gert hefur verið undanfarin ár. Þessi aukni þéttleiki hefur þau áhrif að landsvæði sem fer undir byggð verður minna og þar með verður landi hlíft við óþarfa röskun“.

„Með þéttari byggð nýtast grunnkerfi betur en ella“.

„Þar sem ný hverfi eru skipulögð samkvæmt hugmyndafræðinni um línubæi skapa þau betri grundvöll fyrir rekstri almenningssamgangna“.

Æskilegt væri að rýna greinargerð svæðisskipulagsins með tillit til þeirra markmiða um byggðapróun sem þar voru sett fram og bera þau saman við þá þróun sem orðið hefur.

⁶ Miðað er við upphaflegar tölur svæðisskipulagsins án síðari breytinga um fjölgun íbúða í hverju sveitarfélagi fyrir sig í síðasta dálki töflunnar.

⁷ Tölur fyrir Seltjarnarnes byggjast á of fáum íbúðum til að teljast marktækar þar sem grunn talnagrunnurinn er áætlaður út frá íbúum og nákvæmni FMR/LUKR talnanna er ekki það mikil að taka beri tölur um að íbúðum hafi fækkað bókstaflega (sjá umfjöllun í viðauka 7). Skv. FMR voru íbúðir á Seltjarnarnesi í des 1998 1.557 talsins (sjá töflu 4) og í töflu 5 sést að skv. FMR voru þær 1.569 1. janúar 2008.

⁸ Tölur fyrir Kjósarhrepp vantar í gagnagrunninn.

2.2.2 Íbúðir og atvinnuhúsnæði, byggðasvæði

Í töflu 6 er áætluð uppbygging í atvinnuhúsnæði 1998-2024, (samkvæmt svæðisskipulaginu með síðari breytingum dags. 1. janúar 2008), borin saman við þá uppbyggingu sem orðið hefur frá 1998 til 1. jan. 2008⁹ á byggðasvæðunum. Sömu upplýsingar má sjá á kortum í viðauka 4.

Tafla 6 Eftirstöðvar af áætlunum svæðisskipulagsins um uppbyggingu atvinnuhúsnæðis 1998-2024, miðað við umfang 1. janúar 2008.

Byggðasvæði	Verslun og skrifstofur		Iðnaður og vörugemymslur	Sérhæft húsnæði	Íbúðir	
	Eftirstöðvar af áætlaðri uppbyggingu	Hlutfall af áætl. uppbyggingu til 2024	Eftirstöðvar af áætlaðri uppbyggingu	Eftirstöðvar af áætlaðri uppbyggingu	Eftirstöðvar af áætlaðri uppbyggingu	
1	43.850	3%	-36.095	-94.733	2.081	Hagar - Melar - Skjól
2-4	197.416	33%	-167.613	-384.419	493	Nesið norðan Mbr. og vestan Kmb.
5	118.984	5%	-17.668	-68.514	1.392	Hlíðar - flugvöllur
6	-9.040	281%	-2.764	-113.619	17	Kringlan - Bústaða- og fossvogshverfi
7-9	124.408	34%	-144.140	-134.792	192	Nesið norðan Mbr. og austan Kmb.
10	-70.879	543%	-21.476	-110.874	945	Ártúnshöfði - Hálsahverfi - Árbær - Selás
11	-4.459	*	609	-41.842	144	Breiðholt
12	22.525	71%	-13.873	-110.013	950	Grafarvogur - Keldnaholt
13	106.889	22%	-5.183	159.066	3.447	Hamrahlíð - Grafarholt - Langavatn
14	1.256	92%	162.226	-11.817	134	Hádegismóar - Norðlingaholt - Hólmsheiði
15	17.459	86%	-10.499	-62.111	1.013	Kópavogur vestan Reykjanesbrautar
16	-30.220	141%	-11.992	37.005	-795	Kópavogur austan Reykjanesbrautar
17	153.788	24%	-28.141	158.442	3.574	Garðabær
18	54.556	46%	270.126	-223.010	866	Hafnarfjörður
19	91.593	0%	-33.218	56.251	2.227	Mosfellsbær
20	14.000	0%	226.000	27.000	800	Geldinganes
21	0	*	0	-3.860	-1	Álfsnes
22	0	*	0	-1.142	50	Kjalarnes
23	-665	*	5.934	-12.452	206	Seltjarnarnes
24	8.126	-2%	0	875	90	Álftanes
	839.587	56%				

*Engin uppbygging var áætluð á byggðasvæðinu fyrir verslunar- og skrifstofuhúsnæði í svæðisskipulaginu.

Tafla 6 segir hversu mikil uppbygging er áætluð á hverju svæði fyrir sig á árunum 2008 til 2024 miðað við samþykktir svæðisskipulagsins.

Ef útkoman er stærri en núll, segir sú tala hversu mikil uppbygging er áætluð á viðkomandi svæði til ársins 2024¹⁰ skv. gildandi svæðisskipulagi.

Ef útkoman er minni en núll, og því rauðmerkt, er uppbygging á viðkomandi byggðasvæði komin fram úr samþykktum áætlunum svæðisskipulagsins um uppbyggingu til ársins 2024.

Þriðji dálkur töflunnar (hlutfall af áætlaðri uppbyggingu til 2024) segir til um hvað búið er að nýta stóran hluta þeirrar áætlunar sem gerð var í svæðisskipulaginu fyrir verslunar- og skrifstofuhúsnæði (með síðari breytingum) fyrir viðkomandi byggðasvæði. Á þeim svæðum þar sem uppbyggingin er komin fram úr samþykktum áætlunum, er talan stærri en 100%.

⁹ Uppbygging skv. samanburði á talnagrunnum 1998 og 2008.

¹⁰ Miðað er við 1. janúar 2008 og gildandi svæðisskipulag til 2024 með síðari breytingum. Þarna er því átt við þá uppbyggingu sem nú er gert ráð fyrir að muni eiga sér stað á tímabilinu 2008-2024.

VERSLUN OG SKRIFSTOFUR - samantekt niðurstaðna í töflu 6

Uppbygging í hverfi 6 (Kringlan, Bústaða og Fossvogshverfi) er komin lítillega fram úr áætlunum svæðisskipulagsins. Hlutfallslega er breytingin þó mikil, enda var einungis áætluð uppbygging um 5 þús. fermetrum í verslunar- og skrifstofuhúsnæði.

Uppbygging í hverfi 10 (Ártúnshöfði, Hálsahverfi, Árbær og Selás) er komin umtalsvert fram úr áætlunum gildandi svæðisskipulags. Á þessu svæði hefur orðið þétting á atvinnusvæði sem þegar var byggt 1998 og hefur þéttingin verið nokkuð jöfn ár frá ári. Á þessu svæði var eingöngu gert ráð fyrir aukningu verslunar- og skrifstofuhúsnæðis um 16.000 fermetra á árunum 1998 til 2024 á meðan raunin er sú að þar hafa verið byggðir um 87.000 fermetrar.¹¹ Ástæða er til að skoða sérstaklega hversu mikið af þessu húsnæði er nýtt húsnæði og hversu stór hluti er til kominn vegna breyttrar nýtingar eða bættrar skráningar.

Hverfi 16 (Kópavogur austan Reykjanesbrautar) er einnig komið fram úr áætlun svæðisskipulagsins um uppbyggingu í verslunar og skrifstofuhúsnæði miðað við 1. janúar 2008. Eftir þann tíma hafa verið gerðar breytingar á svæðisskipulaginu, og áætlanir um uppbyggingu í verslunar- og skrifstofuhúsnæði auknar fyrir hverfið vegna áforma um uppbyggingu á Gladhéimasvæði, Vatnsendahlíð og Vatnsendahvarfi. Ástæða er til að skoða þær áætlanir miðað við áformaða uppbyggingu innan hverfisins og hvernig hún skiptist á reiti.

IÐNAÐUR, VÖRUGEYMSLUR OG SÉRHÆFT HÚSNÆÐI - samantekt niðurstaðna í töflu 6

Til að hægt sé að bera saman uppbyggingu atvinnuhúsnæðis fyrir iðnað, vörugæmslur og sérhæft húsnæði þyrfti að leiðrétta fyrir þeirri vanskráningu sem virðist hafa verið í gögnunum fyrir árið 1998 (sjá umfjöllun á bls. 10). Tölurnar um eftirstöðvar uppbyggingar fyrir iðnað, vörugæmslur og sérhæft húsnæði, sem sýndar eru í dálkum 4 og 5 í töflu 6, eru því ekki marktækar.

2.2.3 Íbúðir og atvinnuhúsnæði, reitir.

Í viðauka 5 má sjá kort sem sýna uppbyggingu eftir reitum á höfuðborgarsvæðinu fyrir íbúðir, verslun og skrifstofuhúsnæði. Þessi kort verður að skoða með þær forsendur í huga sem gefnar eru í upphafi kafla 2 og 2.2 um nákvæmni talnagrunnanna.

Æskilegt væri að skoða betur uppbyggingu síðustu ára í verslun og bera saman við stefnu svæðisskipulagsins um að verslanir, aðrar en hverfisverslanir, verði í miðkjörnum.

Af skipulagstölunum sést m.a. að uppbygging verslunar- og skrifstofuhúsnæðis hefur verið töluverð utan þeirra svæða sem í skipulaginu voru flokkuð sem miðkjarnar eins og t.d. Vatnsendahlíð og Árbæjarhverfi auk e.t.v. Urriðaholts/Kauptúns.

¹¹ Nýbygging Orkuveitunnar er um 14.000 fermetrar þannig að sú uppbyggingin ein og sé fer langt með að fylla upp í áætlunina fyrir allt skipulagstímabilið í hverfi 10.

3 Breytingar á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2001-2024 til 1.janúar 2009.

Í eftirfarandi töflu er listi yfir þær 24 breytingar á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2001-2024 sem staðfestar hafa verið frá 19. desember 2002 til 31. desember 2008. Taflan gefur yfirlit yfir breytingar á áætluðu byggingarmagni fyrir íbúðir og atvinnuhúsnæði eftir byggðasvæðum (sjá mynd 2), auk þess sem í henni er stutt lýsing á því í hverju svæðisskipulagsbreytingin felst.

Allar skipulagsbreytingarnar á pdf formi má nálgast á heimasíðu samtaka sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu <http://www.ssh.is/>

Tafla 7 Breytingar á svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2001-2024 frá 19. desember 2002 – 31. desember 2008

Breytingar á svæðisskipulagi						
		Byggðasvæði	Aukning íbúða	Aukning verslun og skrifst. húsn (m ²)	Aukning iðnaður vörug. (m ²)	Aukning sérhæfðar bygg. (m ²)
1.	Kópavogur: Lundur við Nybýlaveg, 7. október 2003.	15	550			
	Breytingin varðar breytingu á texta í greinargerð svæðisskipulagsins varðandi fjölda íbúða í Kópavogi vestur sem kemur fram í töflu nr. 3.1 á bls. 47. Breytingin felst í því að gert er ráð fyrir að íbúðarfjöldi í Kópavogi vestur (byggðasvæði 15) verði 8.850 árið 2024 í stað 8.300.					
2.	Garðabær: Urriðaholt, 15. apríl 2005.	17a	2950	20000		50000
	Breytingarnar eru eftirfarandi: • Heildarfjöldi íbúða í Garðabæ austur (svæði 17a) árið 2024 verður 7.550 í stað 4.600. • Heildarfjöldi íbúða í Garðabæ vestur (svæði 17b) árið 2024 verður 820 í stað 2.800. • Heildarstærð atvinnuhúsnæðis í Garðabæ austur (svæði 17a) árið 2004 verður 429.000 m ² í stað 359.000 m ² . • Heildarstærð atvinnuhúsnæðis í Garðabæ vestur (svæði 17b) árið 2004 verður 97.000 m ² í stað 167.000 m ² .	17b	-1980	-20000		-50000
3.	Kópavogur: Kópavogstún, 20. september 2005.	15	400			
	Breytingin felst í því að fjöldi íbúða á byggðasvæði 15, skv. greinargerð svæðisskipulagsins (Kópavogur vestur), verður 1300 í stað 900.					
4.	Mosfellsbær: Leirvogstunga, 30. janúar 2006.	19	400			
	Breytingin felst í því að 52 ha landbúnaðar-/dreifbýlissvæði vestan Vesturlandsvegur í Leirvogstungulandi breytist í íbúðarsvæði. Einnig breytist áætlun svæðisskipulagsins um fjölda íbúða á byggðasvæðum þannig að gert er ráð fyrir 400 fleiri íbúðum í Mosfellsbæ. Fjöldi íbúða eftir breytingu verða 5350.					
5.	Kópavogur: Hnoðraholt, Smalaholt og Rjúpnahæð, 22. febrúar 2006.	16	400			
	Breytingin felst í því að skilgreind eru ný íbúðarsvæði í Hnoðraholti, Smalaholti og Rjúpnahæð. Íbúðum á byggðasvæði 16 í Kópavogi fjölga um 400 íbúðir. Samtals fjöldi íbúða í Kópavogi austur eftir breytingu verða 3.600 í stað 3.200					
6.	Reykjavík: Byggðasvæði 2-4, 22. febrúar 2006.	2-4.	1300			
	Breytingin felst í því að íbúðum á byggðasvæði 2 - 4 í Reykjavík fjölga um 1.300 íbúðir. Samtals fjöldi íbúða eftir breytingu verður 12.000					
7.	Álfarnes, 6. apríl 2006.	24	230			
	Breytingin varðar breytingu á texta í greinargerð svæðisskipulagsins varðandi fjölda íbúða á Álfarnesi sem kemur fram í töflu nr. 3.1 á bls. 47. Breytingin felst í því að gert er ráð fyrir að íbúðarfjöldi á Álfarnesi verði 1080 árið 2024 í stað 850					

Breytingar á svæðisskipulagi frh.						
		Byggða- svæði	Aukning íbúða	Aukning verslun og skrifst. húsn (m ²)	Aukning iðnaður vörug. (m ²)	Aukning sér- hæfðar bygg. (m ²)
8.	Hafnarfjörður: Suður; 6.11.2006	18a	500			
	Breytingin felst í því að skilgreind eru ný íbúðarsvæði bæði í Hafnarfirði norður og suður. Fjöldi íbúða eykst og verður 6.700 í stað 6.200 í Hafnarfirði norður. Í Hafnarfirði suður verður íbúðarfjöldi 5.300 í stað 3.900	18b	1400			
9.	Kópavogur: Rjúpnahæð, vesturhluti, 22.11.2006	17	150			
	Breytingin felst í því að skilgreind eru ný íbúðarsvæði í vesturhluta Rjúpnahæðar. Íbúðum á byggðasvæði 16 í Kópavogi fjölga um 150 íbúðir. Samtals fjöldi íbúða í Kópavogi austur eftir breytingu verða 3.750 í stað 3.600					
10.	Reykjavík, Vatnsmýri - austursvæði, 15.12.2006	5				
	Breytingin felst í því að hluti byggðareits fyrir blandaða byggð eftir 2024 er breytt í byggðareit fyrir blandaða byggð. Við breytinguna er eingöngu breytt tímamörkum uppbyggingar á svæðinu					
11.	Reykjavík: Þétting byggðar á miðborgarsvæði, 15. desember 2006	2-4.	700			
	Breytingin felst í því að íbúðum er fjölgað á svæðum 2-4, 6 og 7-9. Fjöldi íbúða eftir breytingu verður; á svæði 2-4 12700 í stað 12000, á svæði 6 4750 í stað 4450, á svæði 7-9 7300 í stað 7000.	6	300			
		7-9.	300			
12.	Kjósahreppur - Breyting á landnotkun	22				
	Breytingin felst í því að landnotkun er breytt úr opnu óbyggðu svæði í svæði fyrir landbúnað/dreifbýli. Undanskilin eru 50 m breið belti meðfram helstu ám og vötnum og ströndum, helgunarsvæði stofn- og tengivega og 33 m breiðu belti beggja vegna Brennimeislínu 1					
13.	Kópavogur: Dalvegur 32 9. mars 2007	16				
	Breytingin felst í breytingu á þéttbýlisuppdrætti svæðisskipulags. Lóðin Dalvegur 32 breytist úr opnu svæði til sérstakra nota í byggðareit fyrir blandaða byggð					
14.	Kópavogur: Vatnsendahvarf 9. mars 2007	16		24000		
	Breytingin felst í breytingu á þéttbýlisuppdrætti svæðisskipulags og breytingu á töflu um stærð athafnahúsnæðis. Svæði í Vatnsendahvarfi breytist úr opnu óbyggðu svæði í byggðareit fyrir blandaða byggð. Stærð athafnahúsnæðis eykst og verður 199.000 m ² í stað 175.000 m ²					
15.	Reykjavík: Reynisvatnsás, Grafarholt - Úlfarsárdalur 27. ágúst 2007	13				
	Breytingin felst í því að opið óbyggt svæði sem að hluta er innan "græna trefilsins" breytist í svæði fyrir blandaða byggð. Mörk græna trefilsins færast, byggðareitur Grafarholts færast og breyting verður á legu tengibrautar.					

Breytingar á svæðisskipulagi						
16.	Reykjavík: Vatnsendakrikar 7. nóv. 2007	utan svæða				
	Breytingin felst í stækkun brunnsvæðis við Vatnsendakrika í Heiðmörk. Ástæða breytingarinnar er fyrirhuguð vatnsöflun fyrir Kópavog og Garðabæ					
17.	Kópavogur/Garðabær: Kjóavellir og Vatnsendakrikar 7. nóvember 2007	utan svæða				
	Breytingin felst í breytingu á uppdrættinum Vatnsvernd á höfuðborgarsvæðinu sem er hluti gagna sem tekin voru inn í grunn svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins. Í breytingunni felst að brunnsvæði við Djakróka í Garðabæ er lagt niður og vatnsverndarmörk breytast af þeim völdum					
18.	Kópavogur/Garðabær: Kjóavellir, Djakrókar 28. nóvember 2007	16		6500		29000
	Breytingin felst í breyttri landnotkun og aukningu í athafnahúsnæði í Kópavogi og Garðabæ. Opið óbyggt svæði verður opið svæði til sérstakra nota og svæði fyrir verslun og þjónustu. Atvinnuhúsnæði stækkar um 35.500 m ² í Kópavogi austur (sérhæfðar byggingar 29000, versl- og þjónusta 6500) 234.500 m ² í stað 199.000 m ² og 38.500 í Garðabæ austur (sérhæfðar byggingar 32500, versl- og þjónusta 6000) 467.500 m ² í stað 429.000 m ²	17a		6000		32500
19.	Álftanes, 9. janúar 2008.	24	270	7000		13000
	Breytingin varðar breytingu á texta í greinargerð svæðisskipulagsins varðandi fjölda íbúða á Álftanesi sem kemur fram í tóflu nr. 3.1 á bls. 47. Breytingin felst í því að gert er ráð fyrir að íbúðafjöldi á Álftanesi verði 1080 árið 2024 í stað 850					
20.	Kópavogur: Vatnsendshvarf 16. janúar 2008	16		13000		
	Breytingin felst í breyttri landnotkun og aukningu í athafnahúsnæði í Kópavogi . Opið óbyggt svæði verður svæði fyrir verslun og þjónustu. Atvinnuhúsnæði stækkar um 13.000 m ² í Kópavogi austur, allt í verslun og þjónustu.					
21.	Kópavogur: Gláðheimar 26. maí 2008	16	245	130000		-14000
	Breytingin felst í breyttri landnotkun og aukningu í athafnahúsnæði í Kópavogi . Opið svæði til sérstakra nota (hesthús) og athafnasvæði verður eftir breytingu svæði fyrir verslun og þjónustu og íbúðabygging. Fjöldi íbúða eykst um 245, verslunar- og skrifstofuhúsnæði um 130.000m ² og stærð sérhæfðra bygginga minnkar um 14.000 m ² .					
22.	Reykjavík: Suður - Mjódd 20. ágúst 2008.	11		30000		
	Breytingin felur í sér stækkun á íbúðasvæði í Suður-Mjódd, verslunar og skrifstofuhúsnæði eykst um 30.000 m ²					

Breytingar á svæðisskipulagi frh.						
		Byggða- svæði	Aukning íbúða	Aukning verslun og skrifst. húsn (m ²)	Aukning iðnaður vörug. (m ²)	Aukning sér- hæfðar bygg. (m ²)
23.	Kópavogur: Vatnsendahlíð 17. september 2008	16	740	15000		
	Breytingin felur í sér að óbyggt svæði breytist í byggðareit fyrir blandaða byggð með aukningu um 740 íbúðir og 15.000 m ² af atvinnuhúsnæði.					
23.	Garðabær: Álfanesvegur 21. október 2008					
	Breytingin felur í sér breytingu á vegstæði Álfanesvegur sem eftir breytingu klýfur byggðasvæði fyrir blandaða byggð fyrir 2024.					

Kópavogur: Kársnes er í ferli
Reykjavík/Kópavogur: Tvöföldun Suðurlandsvegur er í ferli
Reykjavík: Breyting í Sundahöfn er í ferli

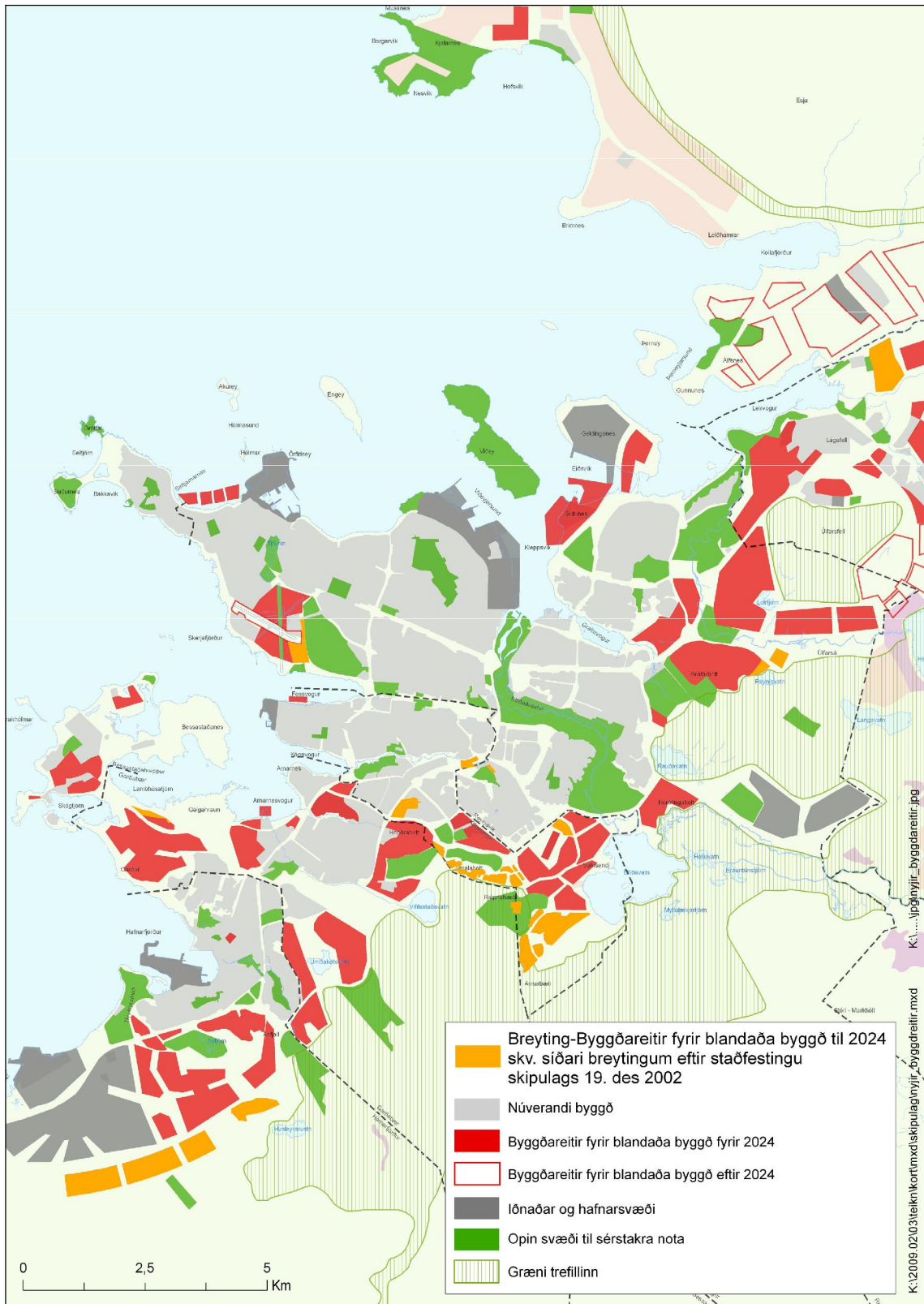
4 Svæðisskipulagsuppdráttur 2001-2024 með síðari breytingum

Búið er að uppfæra skipulagsuppdráttinn fyrir svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2001-2024 sem staðfestur var 19. desember 2002, miðað við síðari breytingar til 31. desember 2008. Haldið er utan um grunninn í ArcMap landupplýsingakerfi. Uppfærður uppdráttur er aðgengilegur á vefsíðu SSH <http://www.ssh.is/> á pdf formati. Sveitarfélögin geta fengið grunninn afhentan á ArcMap eða pdf formati. Leitað verður samstarfs við Reykjavíkurborg um að uppfærður grunnur verði í skipulagssjá borgarinnar (<http://skipulagssja.skiptbygg.is/>).

Breytingar á uppdraetti eru þessar helstar (sjá einnig eftirfarandi myndir 4 til 8):

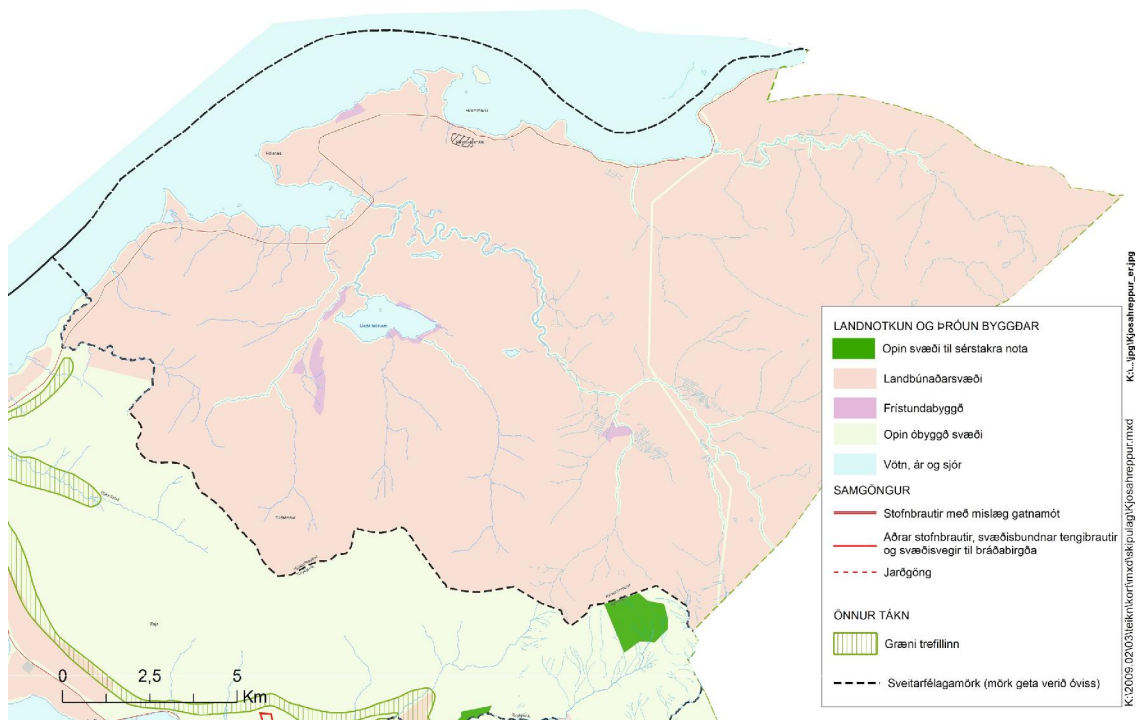
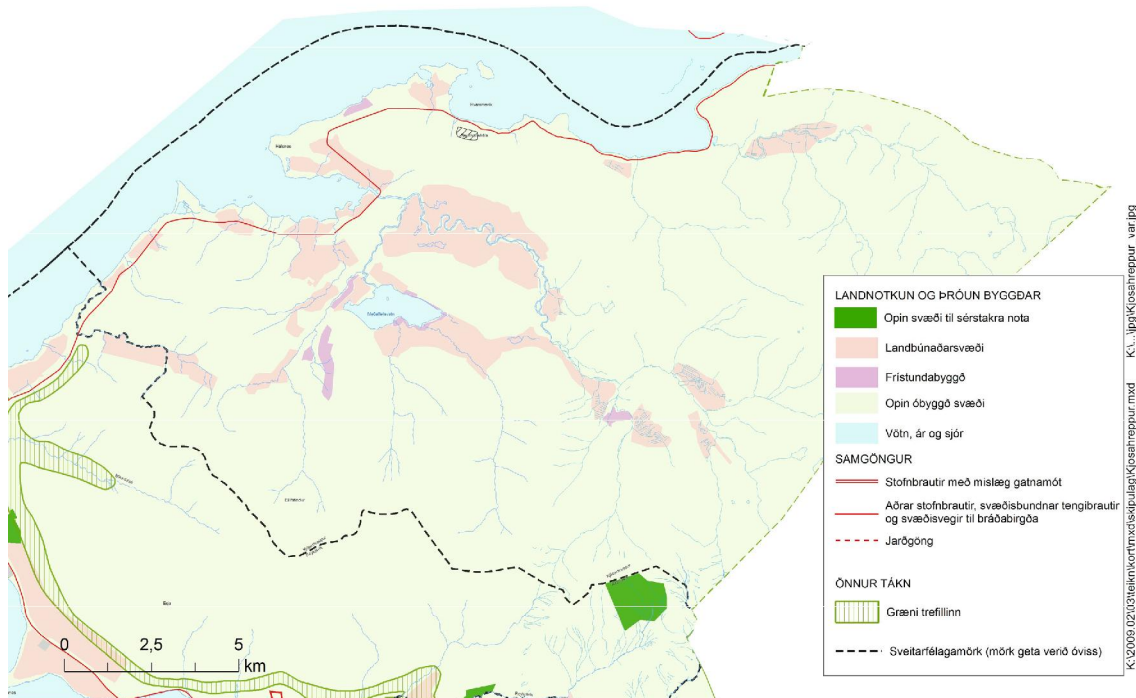
1. Bætt er við nýjum byggðareitum fyrir blandaða byggð til 2024 eða útlínum þeirra reita sem fyrir eru breytt. Yfirlit yfir breytingarnar má sjá á mynd 4.
2. Landnotkun í Kjósarhrepp er breytt úr opnu óbyggðu svæði í svæði fyrir landbúnað/dreifbýli. Breytinguna má sjá á mynd 5.
3. Breytingar eru gerðar á græna treflinum vegna nýs byggðareits á Reynisvatnsáasi og vegna nýrrar byggðar í Vatnsendahlíð. Yfirlit yfir breytingarnar má sjá á mynd 6 og 7.
4. Breytingar á vatnsverndarsvæðum. Breytingarnar má sjá á mynd 8.

Uppfærðan skipulagsuppdrátt má sjá minnkaðan í viðauka 2 og uppfærðan þéttbýlisuppdrátt má sjá minnkaðan í viðauka 3.

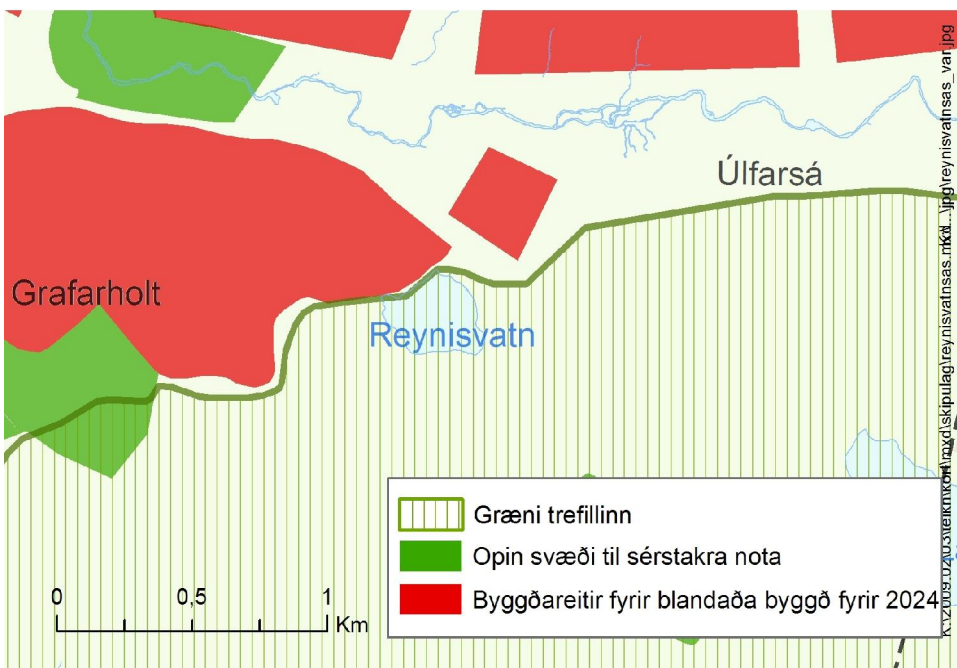
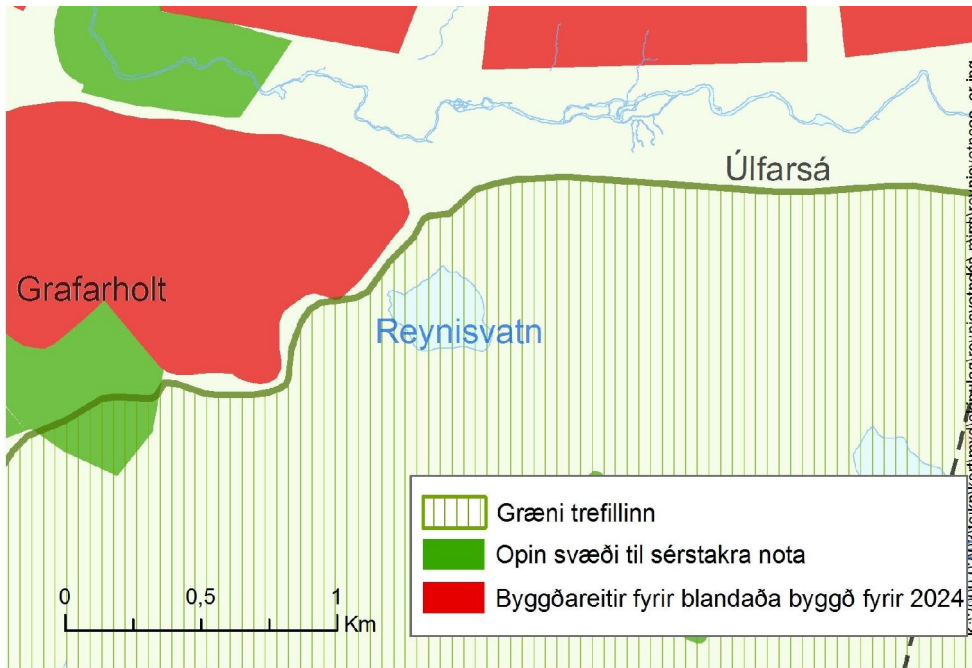


Mynd 4 Nýir byggðareitir fyrir blandaða byggð til 2024.

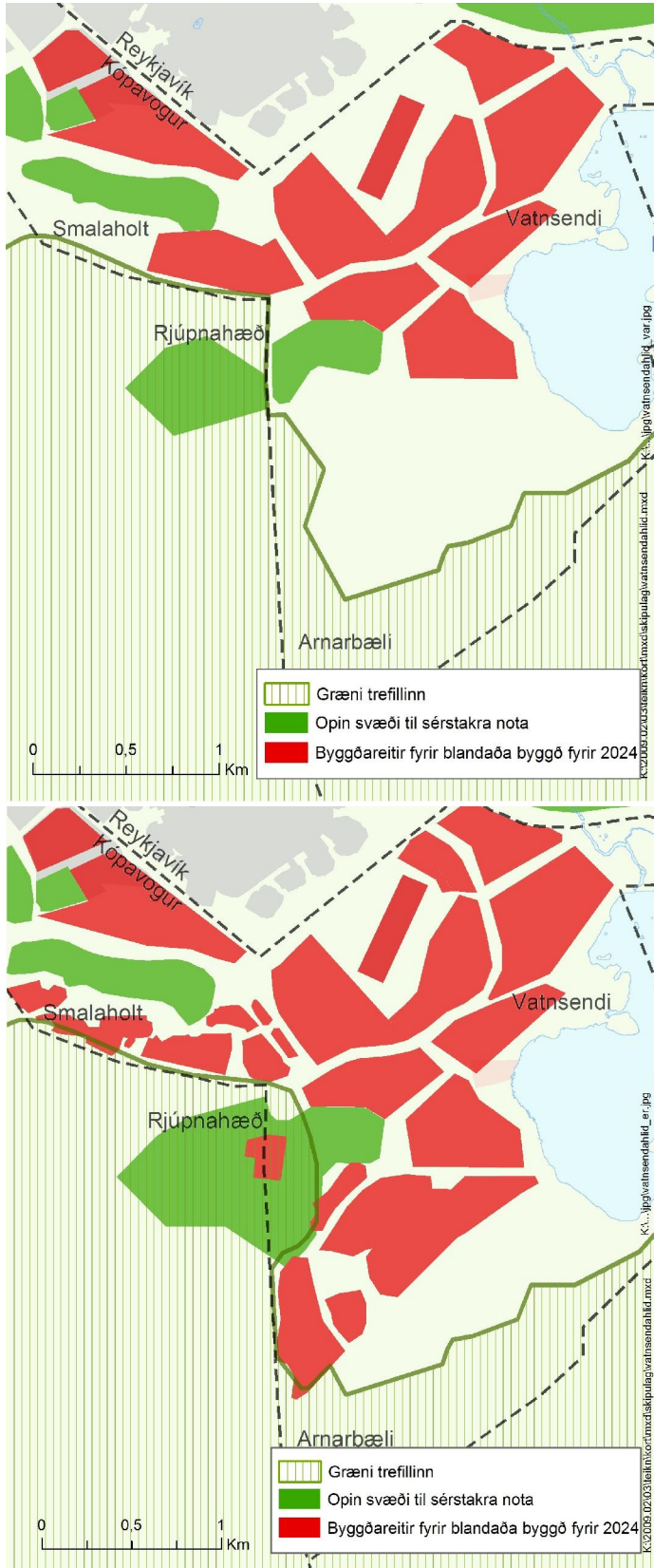
Rauðir flekkir eru nýir byggðareitir samkvæmt svæðisskipulagi frá 2002 en gulir flekkir eru nýir byggðareitir sem samþykktir hafa verið frá árinu 2002 til ársloka 2008.



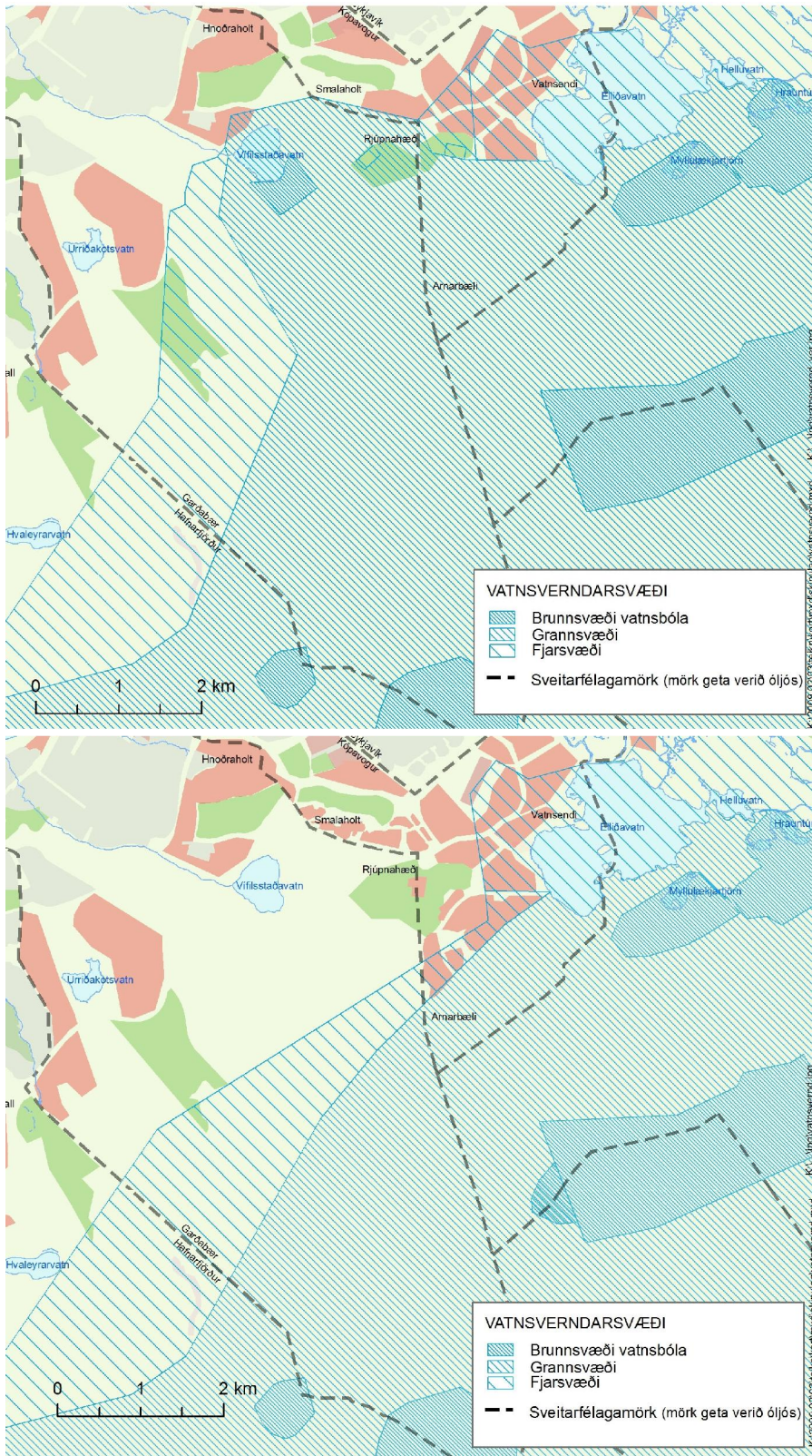
Mynd 5 Breyting á landnotkun í Kjosahreppi úr opnu óbyggðu svæði í landbúnaðarsvæði/dreifbýli



Mynd 6 Breyting á græna treflinum vegna byggðar í Reynisvatnsási



Mynd 7 Breyting á græna treflinum vegna byggðar í Vatnsendahlíð

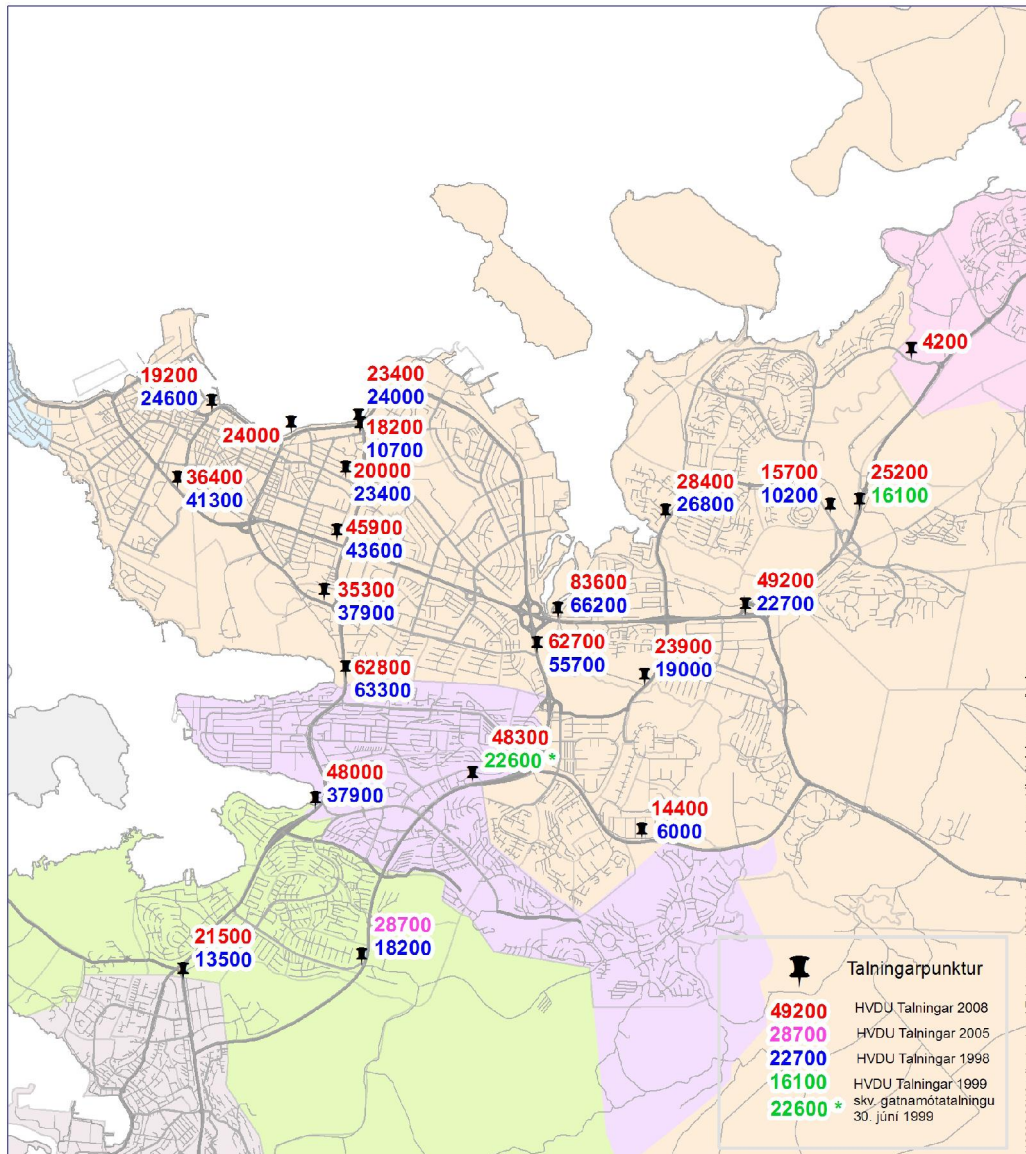


Mynd 8 Breyting á vatnsverndarsvæðum

5 Þróun umferðar

Bæði Reykjavíkurborg og Vegagerðin halda úti föstum umferðartalningum á nokkrum stöðum en því miður er framsetning talninganna með ólíkum hætti þar sem Reykjavíkurborg gefur upp umferðarálag sem HVDU (hversdagsumferð, sem er meðalumferð á þriðjudegi, miðvikudegi og fimmtudegi í september og október) en Vegagerðin gefur umferðarálag upp sem ÁDU (árdagsumferð, sem er meðalumferð alla daga ársins).¹²

Á mynd 9 er sýnd sólarhringsumferð á nokkrum stofnleiðum innan höfuðborgarsvæðisins, annars vegar fyrir árið 2008 og hins vegar árið 1998¹³.



Mynd 9 Umferð á höfuðborgarsvæðinu 1998 og 2008 [HVDU]

¹² Með því að skoða frumgögn talninga frá Vegagerðinni má reikna út HVDU á hverjum stað fyrir sig. Þegar HVDU og ÁDU eru bornar saman fyrir nokkra talningastaði sést að hlutfallið á milli talnanna er nokkuð mismunandi. Innan þéttbýlisins má reikna með að HVDU sé um 5-15% meiri en ÁDU en þegar komið er út fyrir þéttustu byggðina er hlutfallið mun breytilegra og HVDU þá gjarnan minni en ÁDU.

¹³ Fyrir Vesturlandsveginn við Úlfarsá voru ekki til gögn frá 1998 og því eru notuð gögn frá 1999 þar og á Reykjanesbraut við Vífilsstaðaveg voru nýjustu tölur frá 2005. Talningar á Reykjanesbraut við Dalveg hófust ekki fyrir en árið 2005 og því er til samanburðar við 2008 töluna þar notaðar niðurstöður úr annatfátalningu frá í júní 1999.

Eins og sjá má á mynd 9 hefur umferð í vesturhluta borgarinnar lítið breyst frá árinu 1998 á meðan umferðin austan Elliðaáa og sunnan Arnarneshæðar hefur aukist mikið.

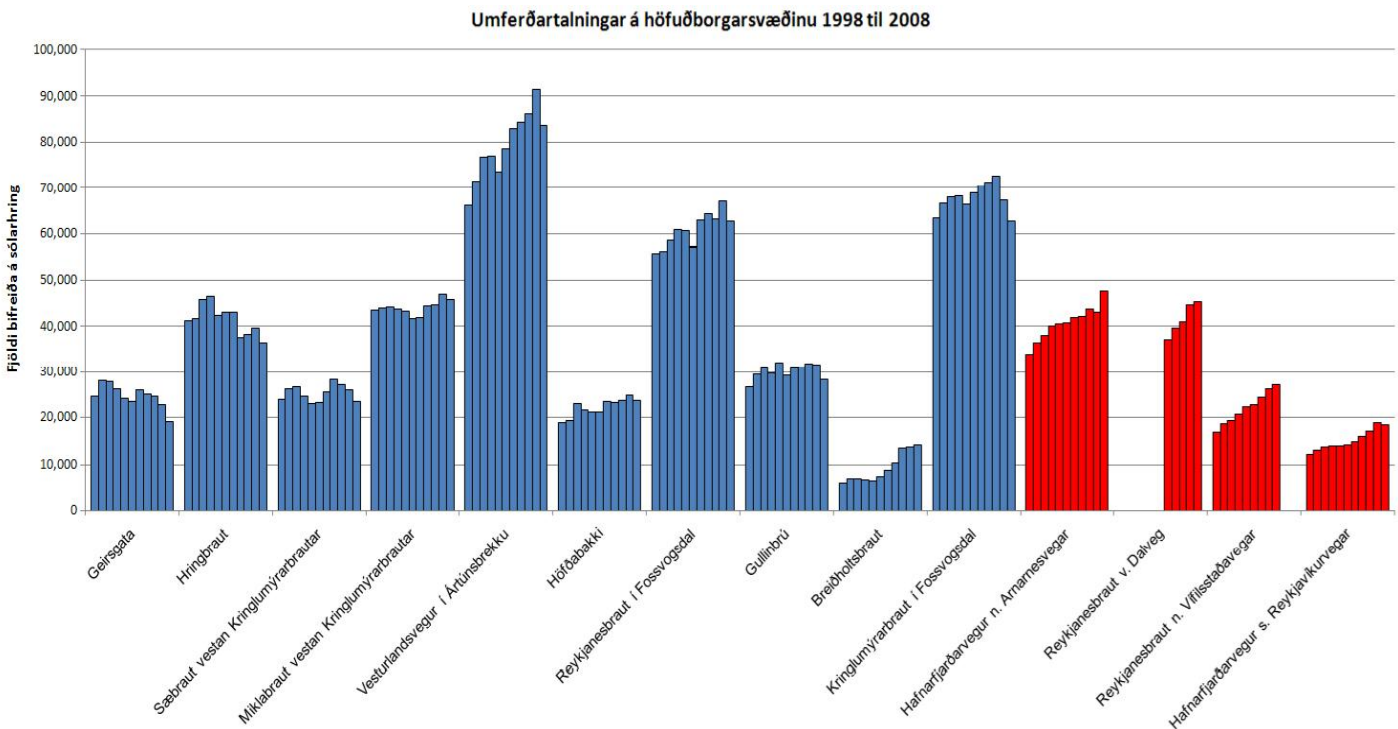
Einn staður í vesturhluta borgarinnar sker sig þó úr og það er Borgartún vestan Kringlumýrarbrautar þar sem umferðin hefur vaxið úr tæplega 11 þús. bílum í yfir 18 þús. bíla á sólarhring. Annarsstaðar hefur umferðin aukist lítillega eða minnkað.

Í austurhluta borgarinnar má sjá að umferðin um Vesturlandsveg rétt vestan gatnamóta við Suðurlandsveg hefur vaxið úr um 23 þús. bílum í um 49 þús. bíla á sólarhring og umferðin um Breiðholtsbraut austan Jaðarsels hefur vaxið úr um 6 þús. bílum í um 14 þús. bíla á sólarhring.

Ef lítið er á suðursvæðin sést að umferðin um Reykjanesbraut milli Breiðholtsbrautar og Fífuhvamsvegur hefur vaxið úr um 23 þús. bílum í yfir 48 þús. bíla á sólarhring og á Reykjanesbraut norðan Vífilsstaðavegar hefur umferðin aukist úr um 18 þús. bíla árið 1998 í nálægt 29 þús bíla árið 2005.

5.1 Þróun umferðar 1998-2008

Mynd 10 sýnir þróun umferðar á nokkrum þeirra talningastaða sem sýndir eru á mynd 9. Bláar súlur sýna umferð sem HVDU en rauðar súlur sýna umferð sem ÁDU¹⁴. Þessar myndir má sjá nánar í viðauka 5.



Mynd 10 Umferð skv. talningum 1998-2008 (HVDU er blá en ÁDU rauð).

Á myndunum sést að umferðin eykst jafnt og þétt fram til ársins 2006 en eftir það dregur úr vexti hennar og sums staðar minnkar hún. Sérstaklega er áberandi hvað umferðin um Kringlumýrarbraut í Fossvogsdal minnkar mikið frá árinu 2006 til 2008. Árið 2006 var umferðin þar talin um 72.500 bílar á sólarhring, árið eftir var hún komin niður í 67.200 bíla á sólarhring og 62.800 árið 2008. Lækkunina milli árána 2006 og 2007 má skýra að hluta til með því að þá jókst umferð um Reykjanesbraut umtalsvert (þó ekki jafn mikið og hún minnkaði á Kringlumýrarbraut) en milli árána 2007 og 2008 minnkar umferð bæði á Kringlumýrarbraut og Reykjanesbraut í Fossvogsdal.

Ástæður samdráttar í umferðarmagni á þessum götum, má líklega að mestu skýra með hækkandi eldsneytisverði og versnandi efnahagsástandi þjóðarinnar.

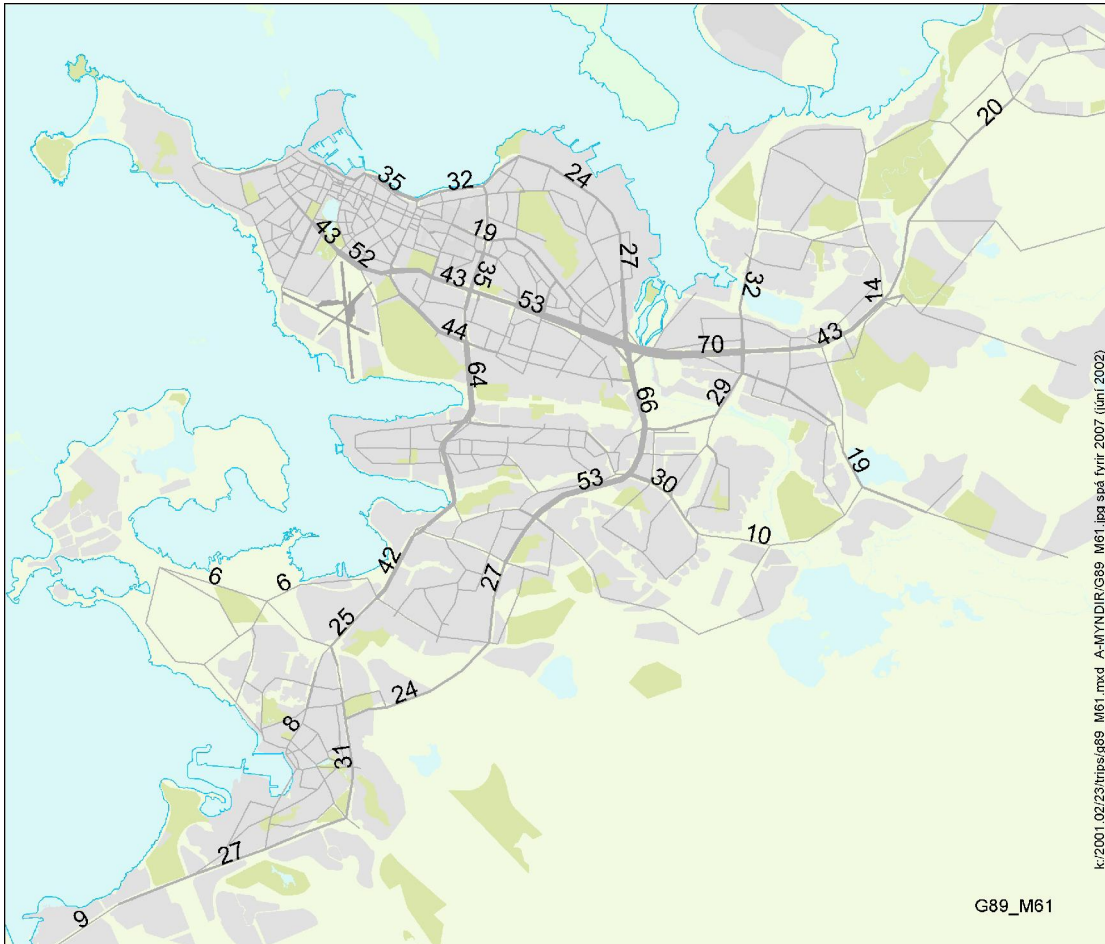
¹⁴ Fjallað er um mismun á HVDU og ÁDU í neðanmálgrein á fyrri bls.

5.2 Samanburður á talinni umferð og spá fyrir 2007

Í tengslum við vinnu við svæðisskipulag var gefin út skýrsla með umferðarspám fyrir árin 2002, 2007, 2012 og 2024¹⁵. Spáin fyrir árið 2024 byggði á samþykktum skipulagsáætlunum svæðisskipulagsins en spáirnar fyrir hin árin byggðu á áætlunum sveitarfélaganna um uppbyggingarhraða áætlananna.

Spáin fyrir 2007 miðaðist við að íbúafjöldi á höfuðborgarsvæðinu yrði kominn í 189 þús. en til samanburðar var íbúafjöldi 1. janúar 2007 rétt um 191.700, skv. tölum frá Hagstofunni.

Á mynd 11 má sjá umferðarspá fyrir 189 þús. íbúa skv. uppbyggingaráætlun sem miðaðist við árið 2007.



Mynd 11 Umferð skv. skipulagstölum áætluðum fyrir 189 þús. íbúa höfuðborgarsvæði út frá skipulagforsendum svæðisskipulags. Nákvæmari mynd er í viðauka 7.

Áhugavert er að bera saman niðurstöður umferðartalninga fyrir árið 2008 (mynd 9) og áætlaða umferð miðað við spá fyrir árið 2007 (sjá mynd 11).

Þannig má sjá að umferð um Reykjanesbraut og Kringlumýrarbraut í Fossvogsdal árið 2008 er heldur minni en spá fyrir árið 2007 gerði ráð fyrir en umferðin um Miklubraut vestan Kringlumýrarbrautar er árið 2008 heldur meiri en spá fyrir árið 2007 gerði ráð fyrir.

Í töflu 8 má sjá samanburð á talinni umferð 2007 og 2008 annarsvegar og spá fyrir árið 2007 hins vegar fyrir nokkra staði á höfuðborgarsvæðinu.

¹⁵ Umferðarspár höfuðborgarsvæðisins í tengslum við svæðisskipulag 2002. Aðferðir - Forsendur - Umferðarspár. VST, júní 2002. Spáirnar fyrir 2012 og 2024 voru einnig gefnar út í fylgiriti 4 með svæðisskipulaginu.

Tafla 8 Umferð skv. spá 2007 og talningum 2007 og 2008

Staður	Spá f. 2007	Talning 2007	Talning 2008
Geirsgata	28.000	22.700	19.200
Hringbraut	43.000	39.500	36.400
Sæbraut vestan Kringlumýrarbrautar	32.000	26.100	23.400
Borgartún v. Kringlumýrarbrautar	13.000	19.100	18.200
Laugarvegur v. Kringlumýrarbrautar	18.000	18.500	20.000
Miklabraut vestan Kringlumýrarbrautar	43.000	46.900	45.900
Bústaðavegur v. Kringlumýrarbrautar	44.000	35.100	35.300
Hafnarfjarðarvegur í Fossvogsdal	64.000	67.200	62.800
Hafnarfjarðarvegur n. Arnarneshæðar	38.000	49.600	48.000
Reykjanesbraut í Fossvogsdal	66.000	67.100	62.700
Reykjanesbraut við Dalveg	53.000	49.700	48.300
Fjarðarhraun s. Hafnarfjarðarvegur	18.000	21.500	21.500
Vesturlandsvegur í Ártúnsbrekku	86.000	91.400	83.600
Vesturlandsvegur vestan Suðurlandsv	35.000	42.200	49.200
Vesturlandsvegur við Úlfarsá	21.000	24.600	25.200
Gullinbrú	32.000	31.600	28.400
Víkurvegur	15.000	15.400	15.700
Breiðholtsbraut austan Jaðarsels	11.000	13.900	14.400
Höfðabakki á Höfðabakkabré	29.000	24.900	23.900

Af töflu 8 sést að almennt eru niðurstöður umferðartalninga 2007 í þokkalegu samræmi við umferðarspá fyrir árið 2007 sem unnin var í tengslum við svæðisskiplagið. Helsti munurinn liggur í að umferð í vesturhluta borgarinnar hefur ekki vaxið eins og spár gerðu ráð fyrir enda hefur uppbygging þar í verslunar- og skrifstofuhúsnæði farið hægar af stað en búist var við þegar spárnar voru unnar. Á móti kemur að umferð um sniðið Hafnarfjarðarvegur-Reykjanesbraut er töluvert meiri en spár gerðu ráð fyrir enda hefur uppbygging á suðursvæðum höfuðborgarinnar verið hraðari en búist var við þegar spárnar voru unnar.

6 Samantekt niðurstaðna

Skipulagsuppdrátturinn fyrir svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2001-2024 sem staðfestur var 19. desember 2002 hefur nú verið uppfærður miðað við síðari breytingar til 31. desember 2008. Uppfærður uppdráttur verður aðgengilegur á vefsíðu samtaka sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu <http://www.ssh.is/> á pdf formi.

Töflu með samantekt allra skipulagsbreytinga, ásamt uppfærðum töflum 3.1 og 3.2 úr greinargerð svæðisskipulagsins, verður hægt að nálgast á heimasíðu SSH <http://www.ssh.is/>.

Frá 2002 til 2008 fjölgaði fólki nokkuð hraðar en spár svæðisskipulagsins gerðu ráð fyrir og í nýlegum fólksfjöldaspám fyrir höfuðborgarsvæðið var gert ráð fyrir að íbúafjöldi þar yrði kominn yfir 228 þús. nokkuð fyrr en árið 2024. Ný mannfjöldaspá Hagstofunnar, auk forsendna um að byggðapróun verði áfram með svipuðum hætti og verið hefur, leiðir til þess að ætla má að upphafleg tala svæðisskipulagsins um 228 þús. íbúa árið 2024, sé í góðu samræmi við líklega þróun á næstu árum.

Í svæðisskipulaginu var upphaflega miðað við að uppfylla þyrfti heildarþörfina fyrir að hýsa 228.000 íbúa á höfuðborgarsvæðinu árið 2024 í 94.950 íbúðum. Með síðari breytingum á áætluðum fjölda íbúða í svæðisskipulaginu eru hins vegar áætlaðar alls 103.865 íbúðir árið 2024, í stað 94.950 og samsvarar sá íbúðafjöldi rétt innan við 250 þús. íbúum. Af þessu má álykta að búið sé að skipuleggja uppbyggingu íbúða lengra fram í tímann en rammi svæðisskipulagsins gerir ráð fyrir.

Ástæða er til þess að vinna nýja mannfjöldaspá fyrir höfuðborgarsvæðið til ársins 2024 til að meta hver heildarþörfin er fyrir íbúðir á höfuðborgarsvæðinu miðað við nýjar forsendur um fólksfjölgun.

Töluverð vanskráning virðist hafa verið í talnagrunni fyrir 1998 um flatarmál iðnaðarhúsnæðis, vörugemysla og sérhæfðs húsnæðis (sér í lagi þess síðastnefnda). Einnig var fjöldi íbúða árið 1998 metinn út frá íbúðafjölda á meðan íbúðatölur eru fengnar út frá tölum FMR fyrir árið 2008. Til að hægt sé að bera raunverulega uppbyggingu saman við uppbyggingaráætlanir svæðisskipulags þyrfti að endurvinnna grunntölnar fyrir 1998.

Í svæðisskipulaginu var gert ráð fyrir að fram til 2024 myndi stærstur hluti uppbyggingar íbúðarhúsnæðis á höfuðborgarsvæðinu verða í Reykjavík, þó að hlutfallslega hafi gert ráð fyrir meiri fjölgun í Hafnarfirði, Mosfellsbæ og Garðabæ. Þegar uppbyggingin 1998 til 2008 er skoðuð sést að bæði Hafnarfjörður og Kópavogur hafa nú þegar byggt yfir 50% af því íbúðarhúsnæði sem áætlað var að byggja þar á skipulagstímanum á meðan Reykjavík og Mosfellsbær hafa byggt um 30% af áætluðu byggingarmagni og Garðabær einungis 22%. Því má draga þá ályktun að á næstu árum verði megnið af nýju íbúðarhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu byggt í Reykjavík, en auk þess á Garðabær töluvert inni af íbúðarhúsnæði í áætluninni.

Í kafla 4 í greinargerð svæðisskipulagsins er fjallað um væntingar um áhrif svæðisskipulagsins á þróun byggðar. Æskilegt væri að rýna greinargerð svæðisskipulagsins með tillit til þeirra markmiða um byggðapróun sem þar voru sett fram og bera þau saman við þá þróun sem orðið hefur. Uppbygging verslunar- og skrifstofuhúsnæðis hefur t.d. verið töluvert utan þeirra svæða sem í skipulaginu voru flokkuð sem miðkjarnar eins og þyrfti að skoða áhrif þess á m.a. aðgengi að almenningssamgöngum á svæðinu.

Almennt sýna umferðartalningar 1998-2008 að umferð í vesturhluta borgarinnar hefur lítið breyst frá árinu 1998 á meðan umferðin austan Elliðaáa og sunnan Arnarneshæðar hefur aukist mikið og eru þessar niðurstöður í samræmi við þær umferðarspár sem unnar voru í tengslum við svæðisskipulagið. Umferðartalningar sýna að þar jókst jökst umferðin jafnt og þétt frá 1998 fram til ársins 2006 en eftir það dregur úr vexti hennar og sums staðar minnkar hún og má skýra það með hækkingu eldsneytisverði og versnandi efnahagsástandi þjóðarinnar.

Brýn þörf er á því að yfirfara og uppfæra töflu 3.2 í greinargerð svæðisskipulagsins, áætlanir um uppbyggingu atvinnuhúsnaðis, með tilliti til bættrar/breyttrar skráningar FMR. Þá er æskilegt að komið verði á samræðu við FMR og þeim kynnt hvernig skipulagstölur eru notaðar í tengslum við svæðisskipulagið.

Gagnlegt væri að halda betur utan um skipulagstölur og að sveitarfélögin yrðu upplýst árlega um hver þróunin er. Á sama hátt er æskilegt að haldið sé með skipulegum hætti utan um breytingar sem samþykktar eru á töflum 3.1., 3.2. og skipulagsuppdráttur uppfærður með reglubundnum hætti.

Æskilegt er að rýna greinargerð svæðisskipulagsins með tilliti til þeirra markmiða sem þar eru sett fram, meðal annars um byggðapróun, markmið um línubýggð og uppbyggingu kjarnasvæða.

Viðaukar

Viðauki 1 – Breytingar eftir sveitarfélögum á töflum 3.1. og 3.2 frá 19. desember 2002 til 31. desember 2008.

Viðauki 2 – Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2001-2024 m.s.br. – skipulagsuppdráttur

Viðauki 3 – Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2001-2024 m.s.br. – þéttbýlisuppdráttur

Viðauki 4 – Skipulagstölur/hverfi – samanburður Svæðisskipulags með síðari breytingum 1. Janúar 2008 við áætlanir um fjölda íbúða og fermetra í atvinnuhúsnæði miðað við töflu 3.1. og 3.1. með síðari breytingum

Viðauki 5 – Skipulagstölur/reitir – samanburður Svæðisskipulags með síðari breytingum 1. Janúar 2008 við áætlanir um fjölda íbúða og fermetra í verslunar og skrifstofuhúsnæði miðað við töflu 3.1. og 3.1. með síðari breytingum

Viðauki 6 – Umferðartölur – Próun umferðar á höfuðborgarsvæðinu á árunum 1998-2008

Viðauki 7 – Umferðarþá sem unnin var í tengslum við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins.

Viðauki 8 – Skipulagstölur 1998, dæmi um útreikning á fjölda íbúða út frá fjölda íbúa.

Viðauki 1 – Breytingar eftir sveitarfélögum á töflum 3.1. og 3.2 frá 19. desember 2002 til 31. desember 2008.

Tafla a Atvinnuhúsnæði í m² og fjöldi íbúða á byggðasvæðum 1998-2024 skv. staðfestu svæðisskipulagi frá 19. des. 2002.

Sveitarfélag	Verslun og skrifstofur 1998-2024	Iðnaður og vörugæmslur 1998-2024	Sérhæfðar byggingar 1998-2024	Samtals 1998	Samtals 2024	Breyting 1998-2024	Íbúðir 1998	Íbúðir 2024	Breyting 1998-2024
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	fjöldi	fjöldi	fjöldi
Reykjavík	920.000	28.000	422.000	3.449.000	4.819.000	1.370.000	42.200	58.300	16.100
Kópavogur	170.000	26.000	87.000	507.000	790.000	283.000	8.400	11.500	3.100
Garðabær	197.000	0	159.000	170.000	526.000	356.000	2.500	7.400	4.900
Hafnarfjörður	101.000	221.000	121.000	634.000	1.077.000	443.000	6.100	10.100	4.000
Mosfellsbær	92.000	0	106.000	108.000	306.000	198.000	1.650	4.950	3.300
Seltjarnarnes	0	0	0	42.000	42.000	0	1.600	1.800	200
Álftanes	8.000	0	13.000	7.000	28.000	21.000	400	850	450
Kjósarhreppur	0	0	0	0	0	0	50	50	0
Alls	1.488.000	275.000	908.000	4.917.000	7.588.000	2.671.000	62.900	94.950	32.050

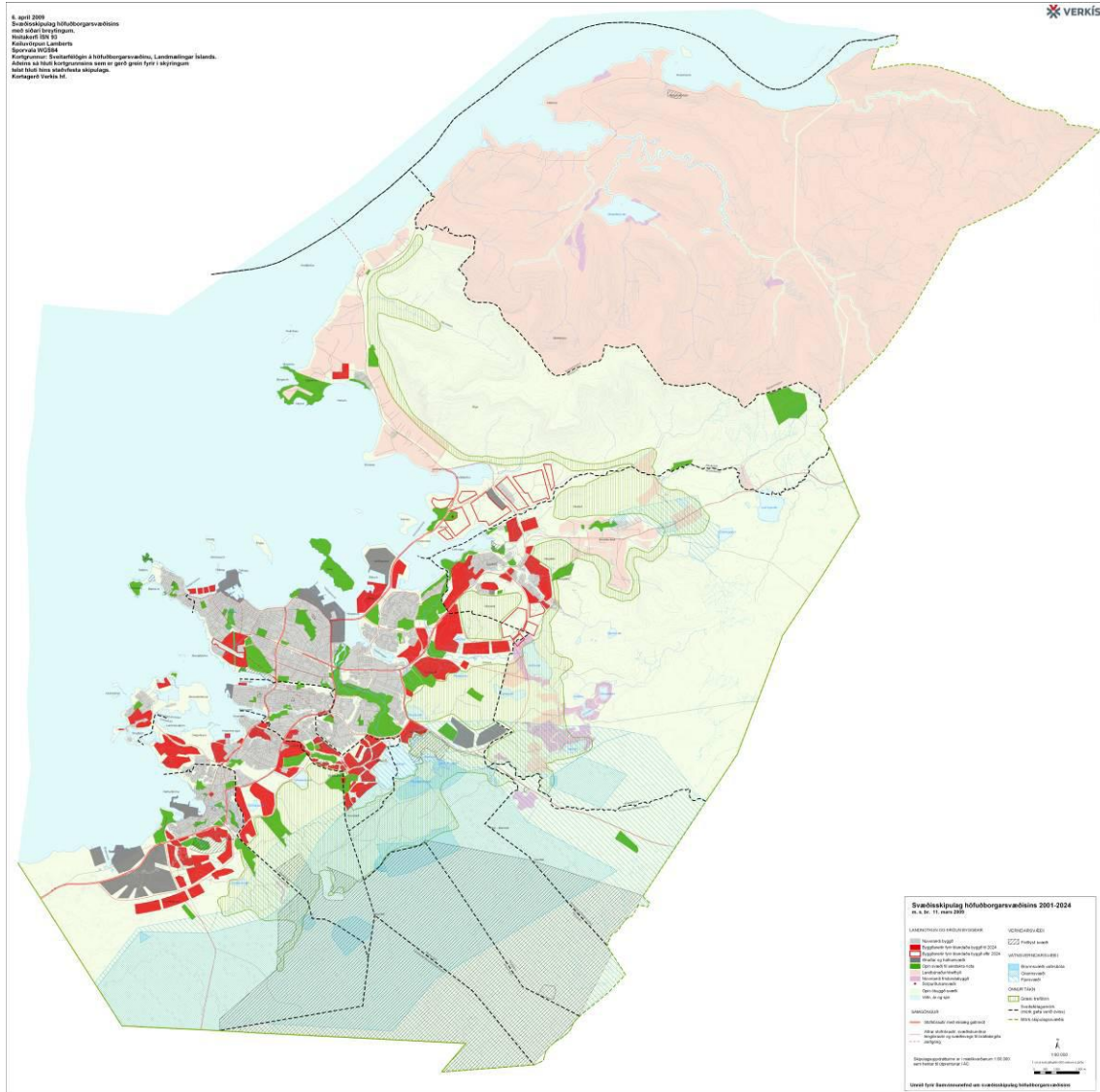
Tafla b Atvinnuhúsnæði í m² og fjöldi íbúða á byggðasvæðum 1998-2024 með síðari breytingum frá 2002-31. des 2008. Breytingar hafa verið samþykktar í gráum reitum.

Sveitarfélag	Verslun og skrifstofur 1998-2024	Iðnaður og vörugæmslur 1998-2024	Sérhæfðar byggingar 1998-2024	Samtals 1998	Samtals 2024	Breyting 1998-2024	Íbúðir 1998	Íbúðir 2024	Breyting 1998-2024
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	fjöldi	fjöldi	fjöldi
Reykjavík	950.000	28.000	422.000	3.449.000	4.849.000	1.400.000	42.200	60.900	18.700
Kópavogur	358.500	26.000	102.000	507.000	993.500	486.500	8.400	13.985	5.585
Garðabær	203.000	0	191.500	170.000	564.500	394.500	2.500	8.370	5.870
Hafnarfjörður	101.000	221.000	121.000	634.000	1.077.000	443.000	6.100	12.000	5.900
Mosfellsbær	92.000	0	106.000	108.000	306.000	198.000	1.650	5.350	3.700
Seltjarnarnes	0	0	0	42.000	42.000	0	1.600	1.800	200
Álftanes	15.000	0	26.000	7.000	48.000	41.000	400	1.350	950
Kjósarhreppur	0	0	0	0	0	0	50	110	60
Alls	1.719.500	275.000	968.500	4.917.000	7.880.000	2.963.000	62.900	103.865	40.965

Tafla c Breytingar frá 13. desember 2002- 31. desember 2008 á áætlunum um atvinnuhúsnæði og fjölda íbúða.

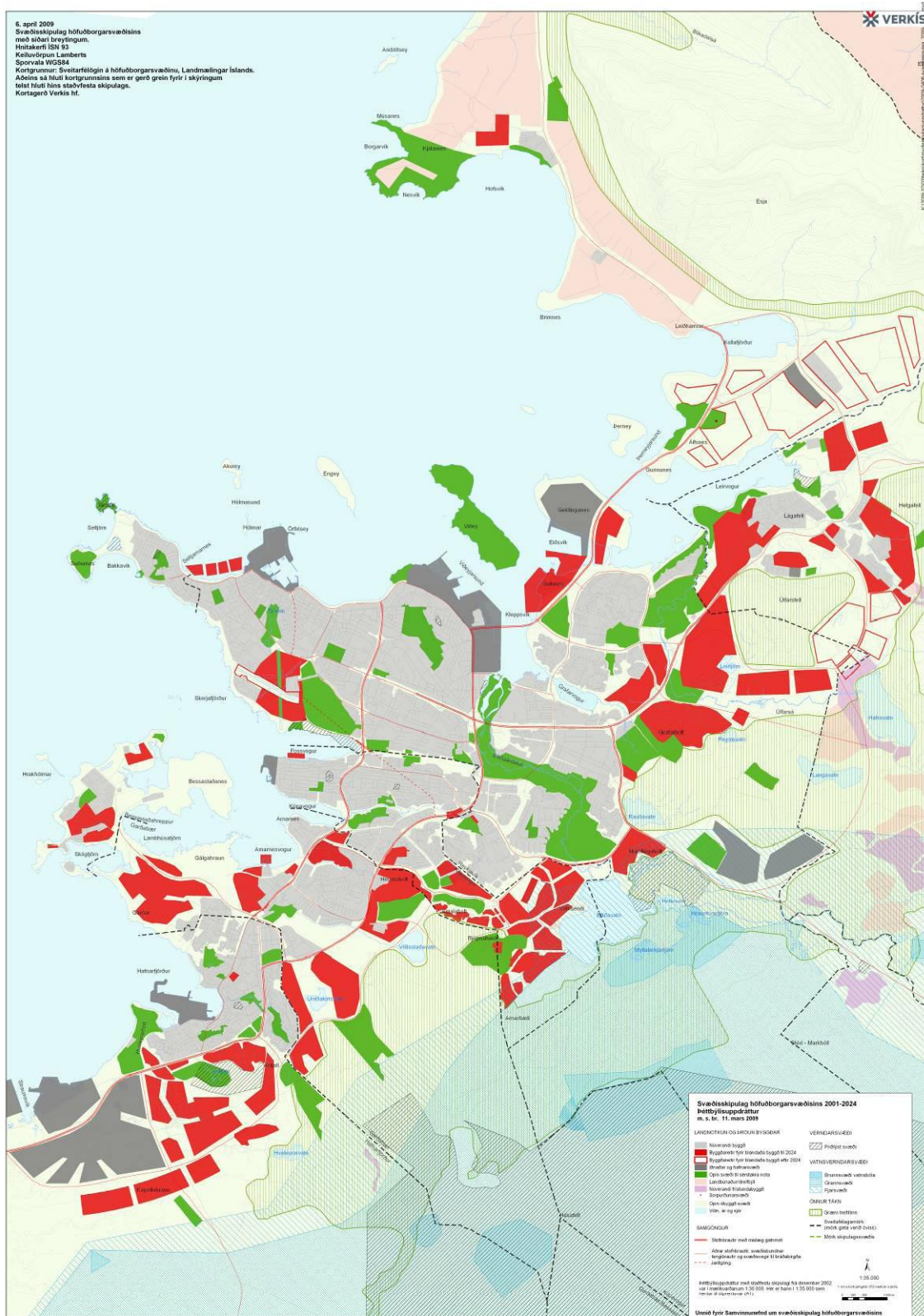
Sveitarfélag	Verslun og skrifstofur 1998-2024	Iðnaður og vörugæmslur 1998-2024	Sérhæfðar byggingar 1998-2024	Samtals 1998	Samtals 2024	Breyting 1998-2024	Íbúðir 1998	Íbúðir 2024	Breyting 1998-2024
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	fjöldi	fjöldi	fjöldi
Reykjavík	30.000							2.600	
Kópavogur	188.500		15.000					2.485	
Garðabær	6.000		32.500					970	
Hafnarfjörður								1.900	
Mosfellsbær								400	
Seltjarnarnes								0	
Álftanes	7.000		13.000					500	
Kjósarhreppur								60	
Alls	201.500		60.500					8.915	

Viðauki 2 – Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2001-2024 m.s.br. – skipulagsuppráttur



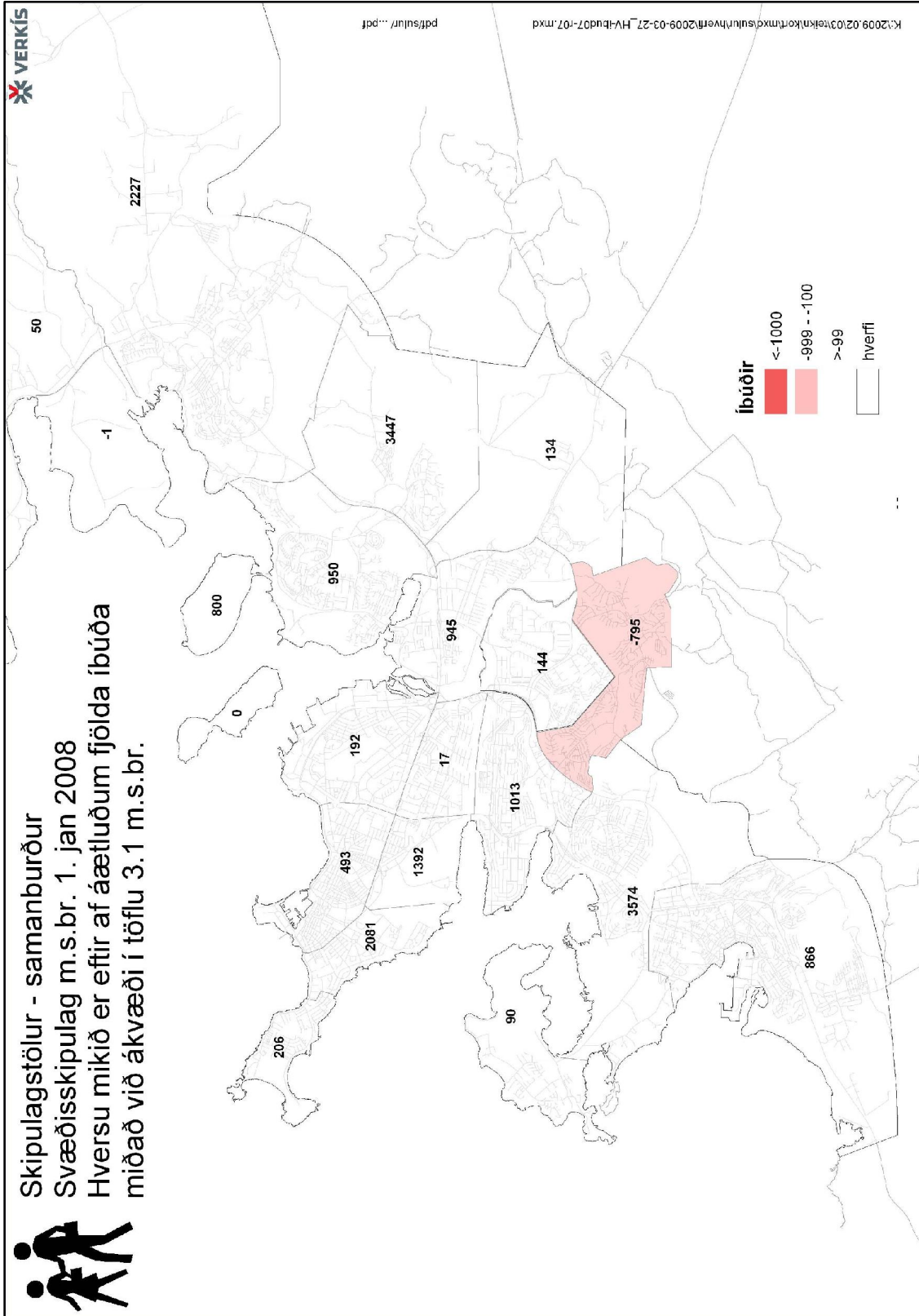
Hægt er að nálgast uppráttinn á pdf formati á <http://www.ssh.is/> í mælikvarðanum 1:80.000.

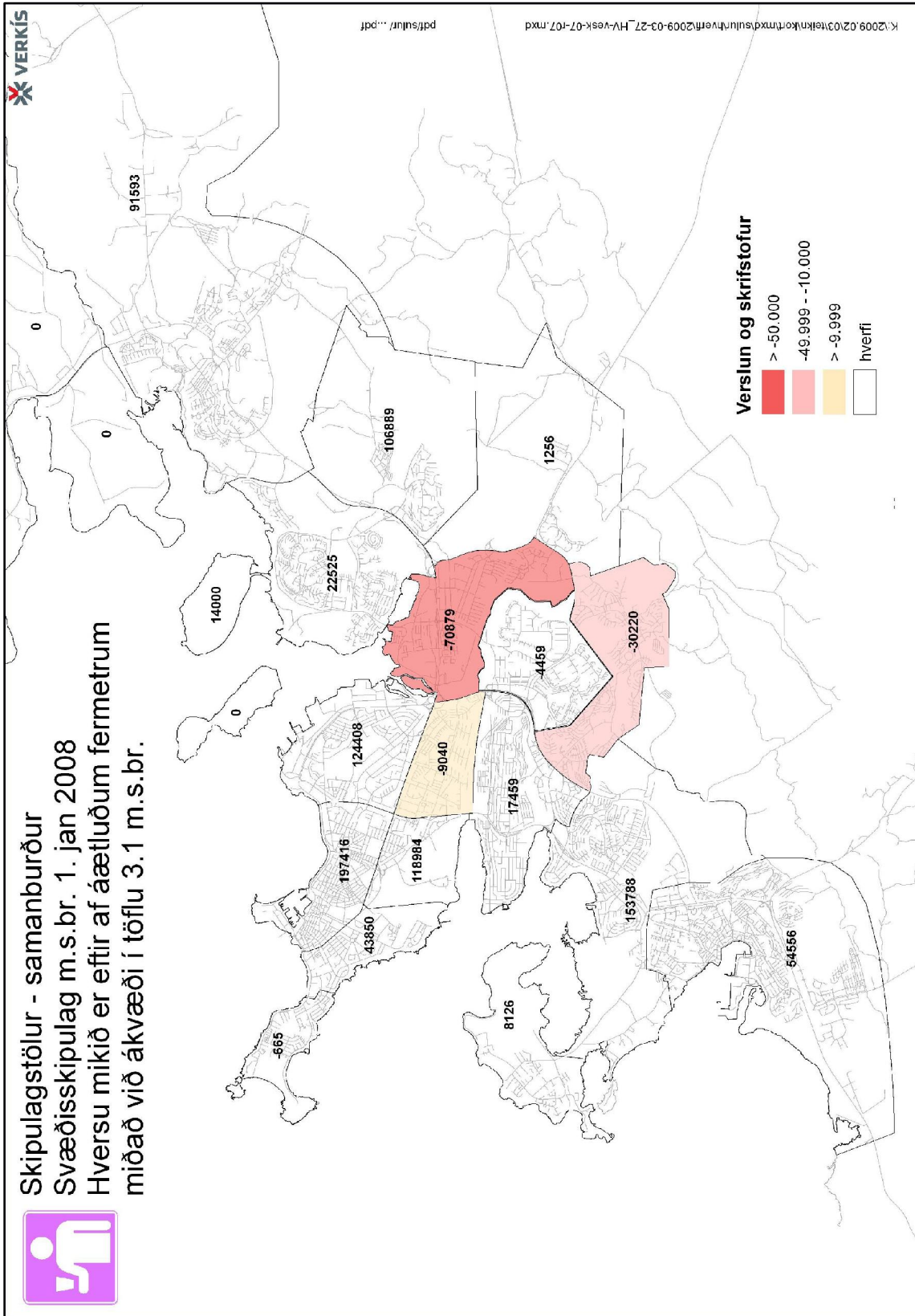
Viðauki 3 – Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins 2001-2024 m.s.br. – þéttbýlisuppdráttur

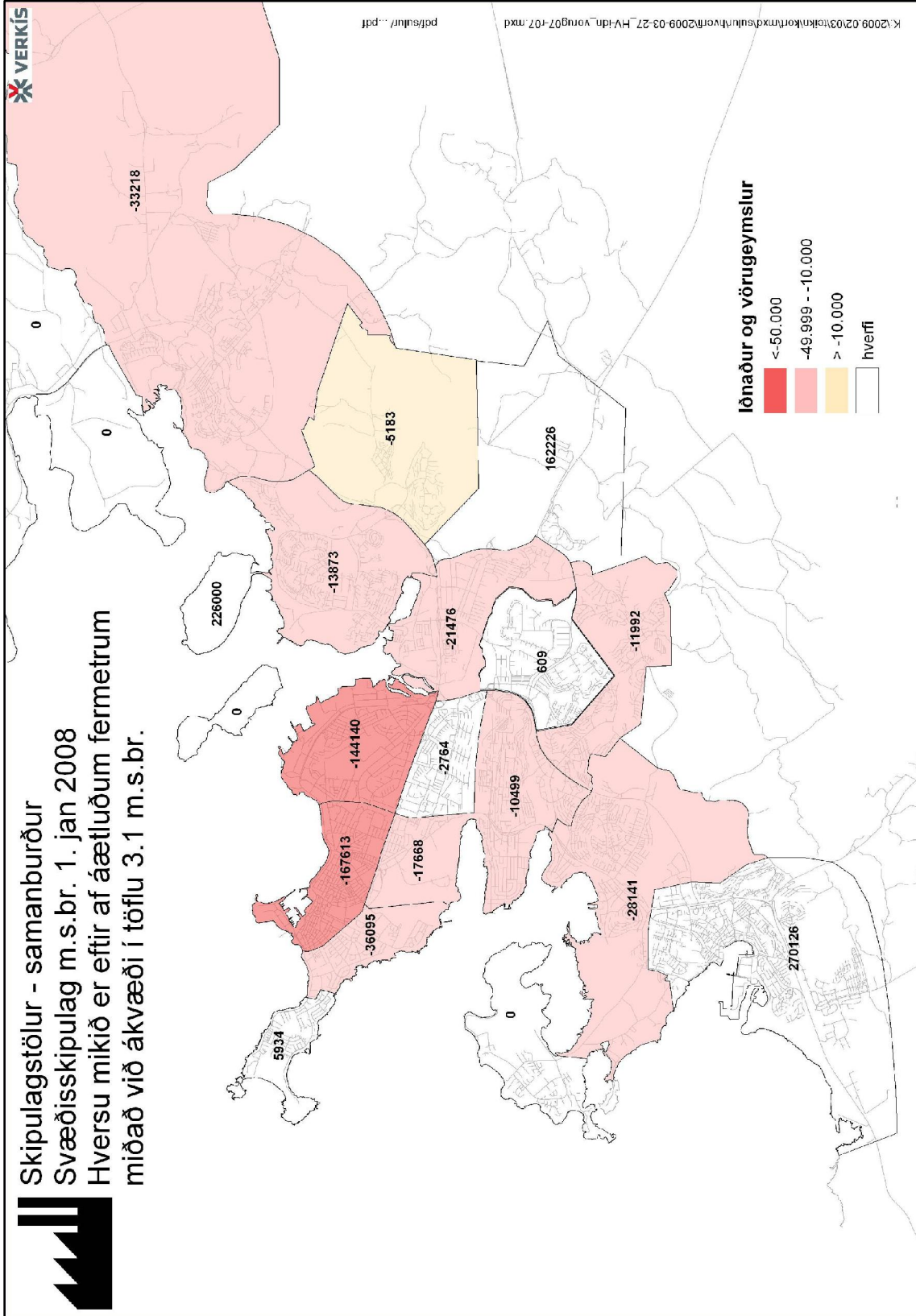


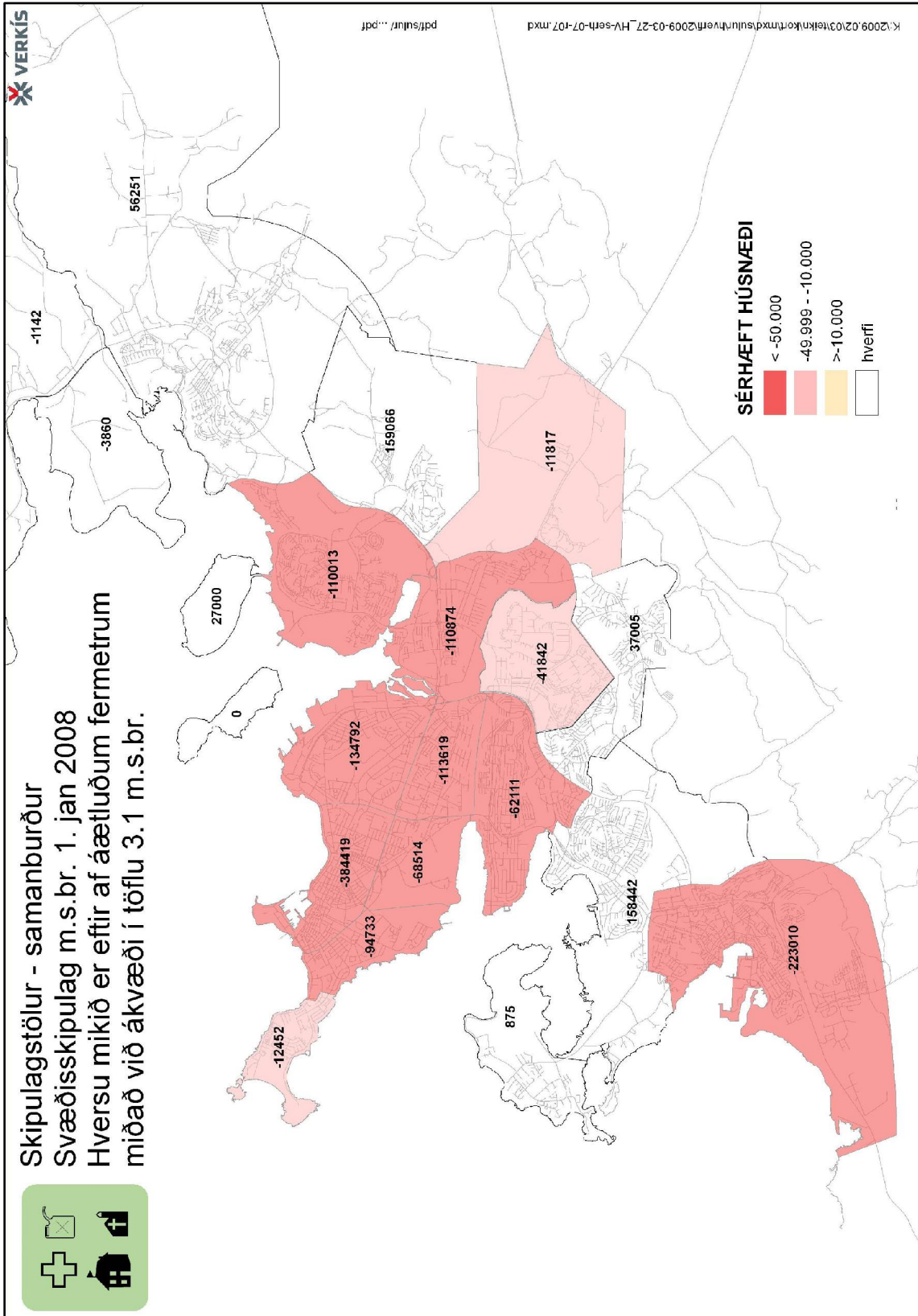
Hægt er að nálgast uppdráttinn á pdf formati á <http://www.ssh.is/> í mælikvarðanum 1:35.000.

Viðauki 4 – Skipulagstölur/hverfi – samanburður Svæðisskipulags með síðari breytingum 1. janúar 2008 við áætlanir um fjölda íbúða og fermetra í atvinnuhúsnæði miðað við töflu 3.1. og 3.1. með síðari breytingum

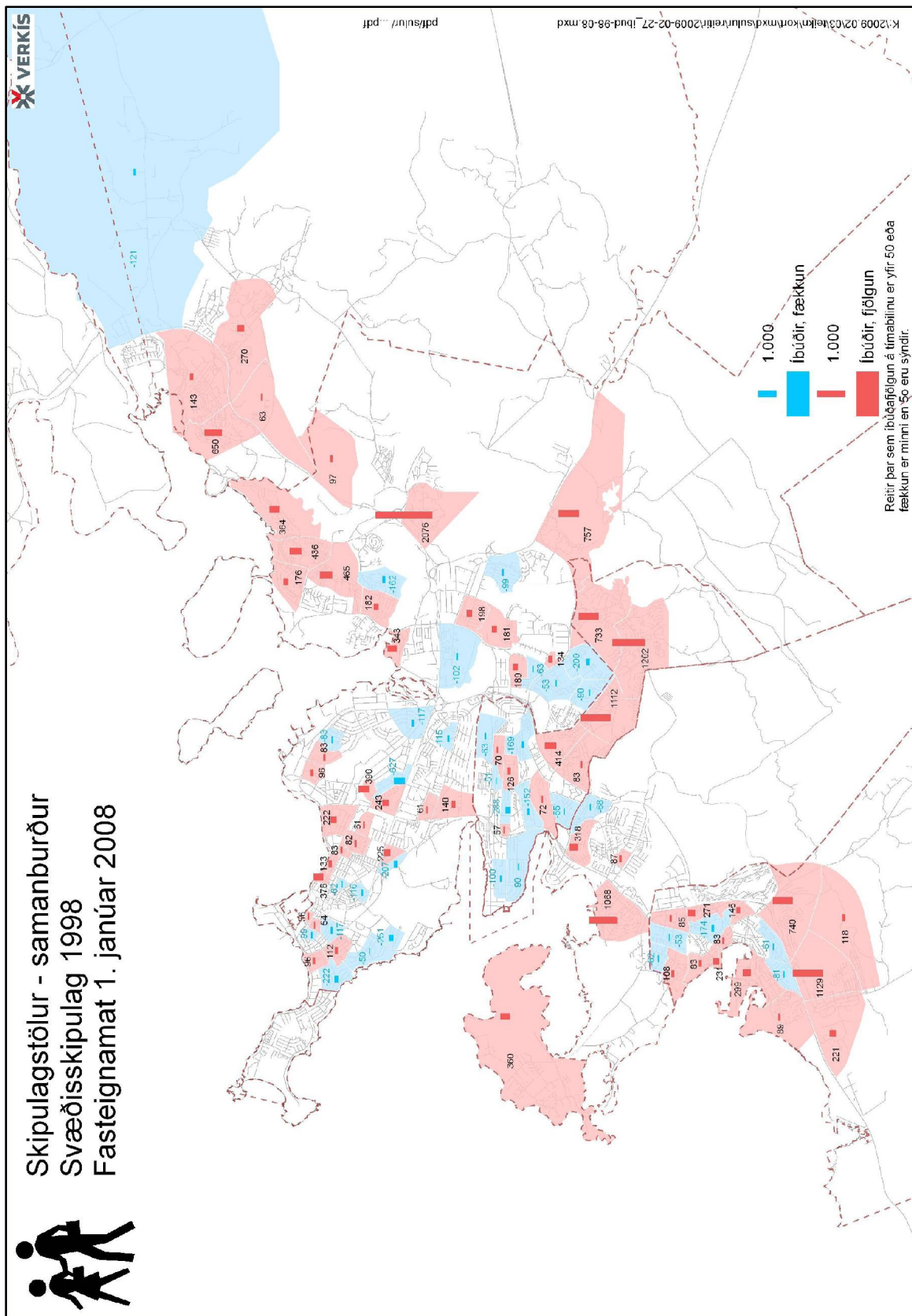


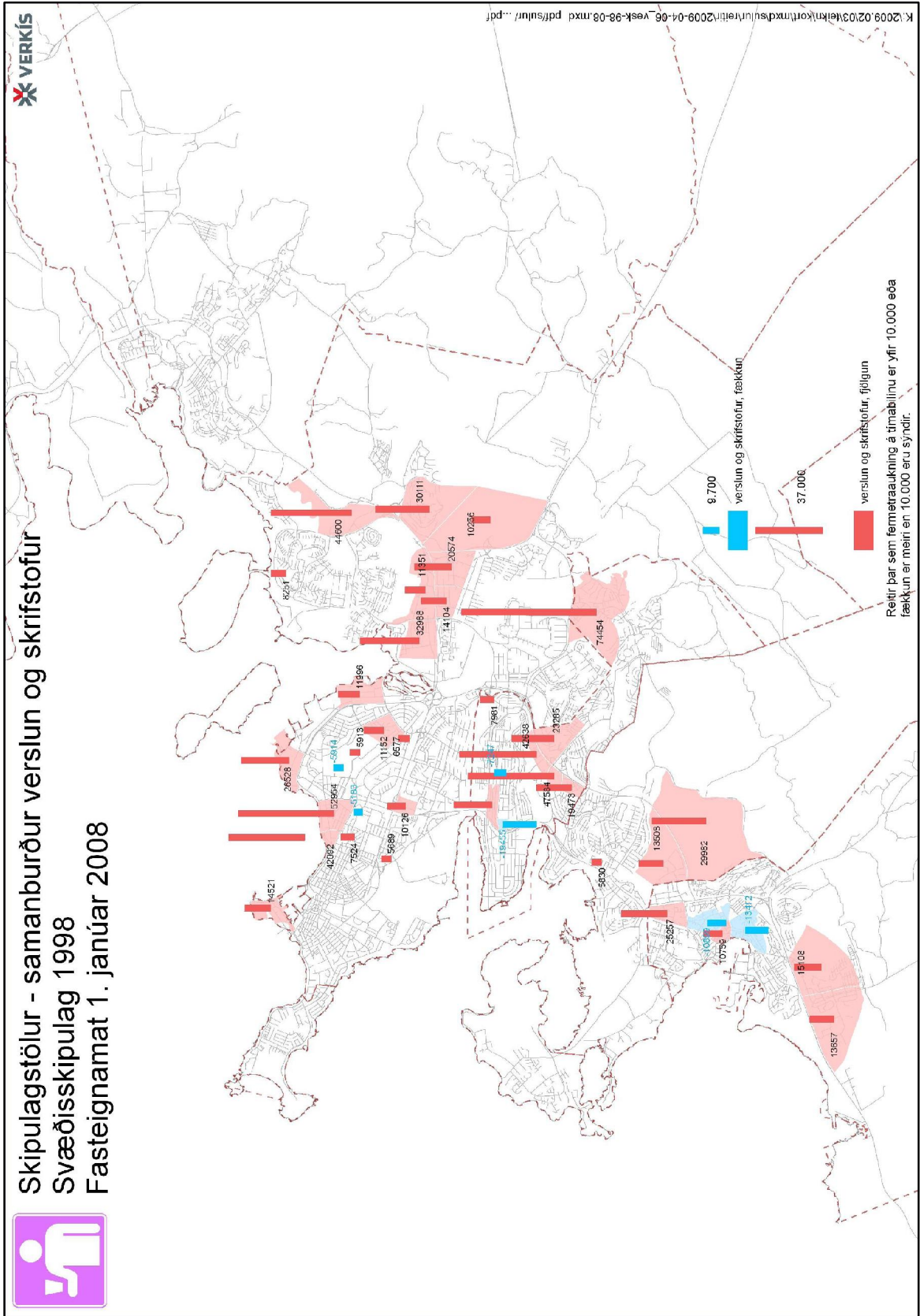






Viðauki 5 – Skipulagstölur/reitir – samanburður Svæðisskipulags með síðari breytingum 1. janúar 2008 við áætlanir um fjölda íbúða og fermetra í verslunar og skrifstofuhúsnæði miðað við töflu 3.1. og 3.1. með síðari breytingum



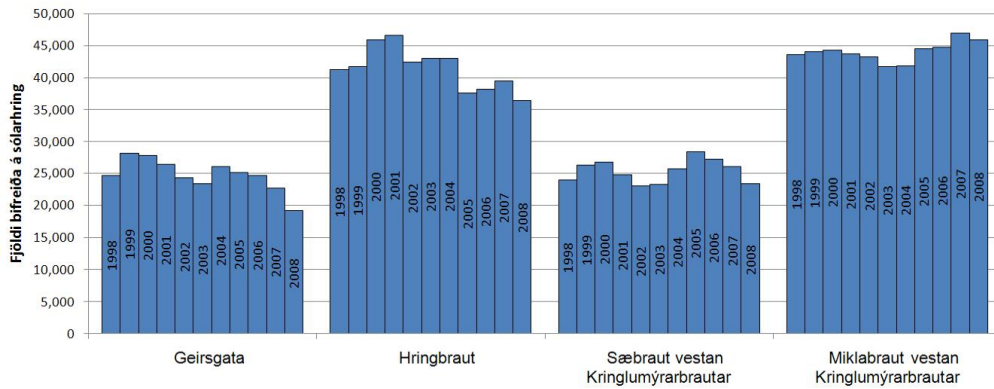


Viðauki 6 – Umferðartölur – Þróun umferðar á höfuðborgarsvæðinu á árunum 1998-2008

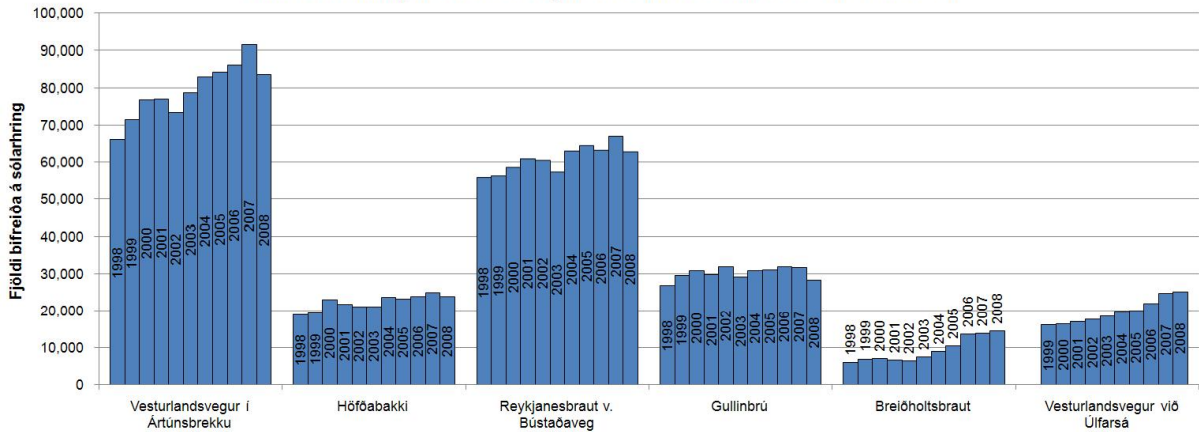
Sýndar eru niðurstöður umferðartalninga á nokkrum stöðum á höfuðborgarsvæðinu á árunum 1998-2008.

Talningar á Reykjanesbraut við Dalveg hófust árið 2004 og nýjustu talningar á Reykjanesbraut norðan Víflisstaðavegar eru frá árinu 2006. Talninganiðurstöður fyrir hversdagsumferð (HVDU) eru sýndar með bláum súlum en árdagsumferð (ÁDU) með rauðum súlum.

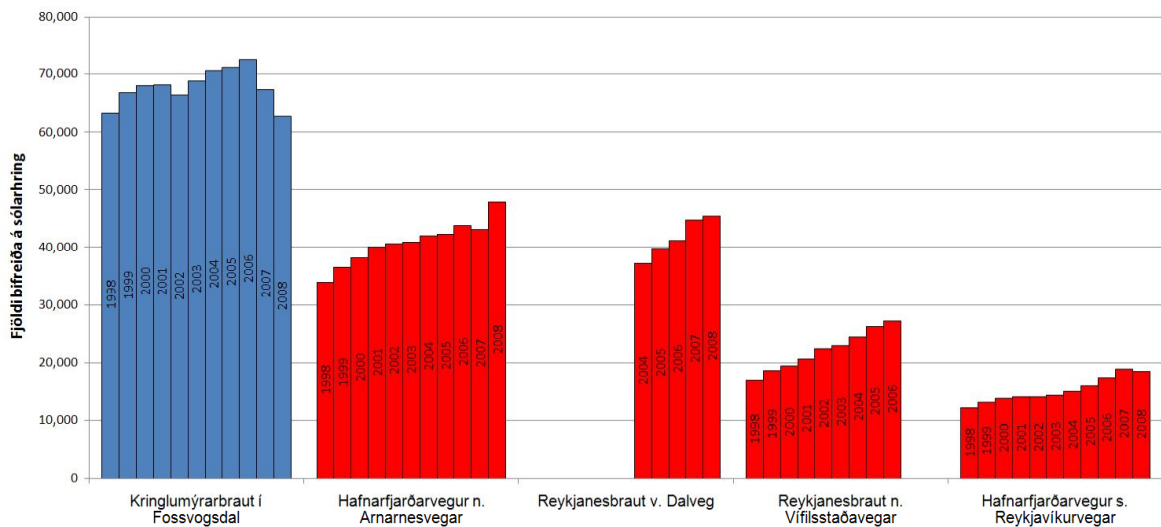
Umferðartalningar á höfuðborgarsvæðinu 1998 til 2008 - Vestursvæði



Umferðartalningar á höfuðborgarsvæðinu 1998 til 2008 - Austursvæði



Umferðartalningar á höfuðborgarsvæðinu 1998 til 2008 - Suðursvæði



Mynd Umferðartalningar á 15 stöðum á höfuðborgarsvæðinu 1998-2008. HVDU er í bláum lit og ÁDU í rauðum.

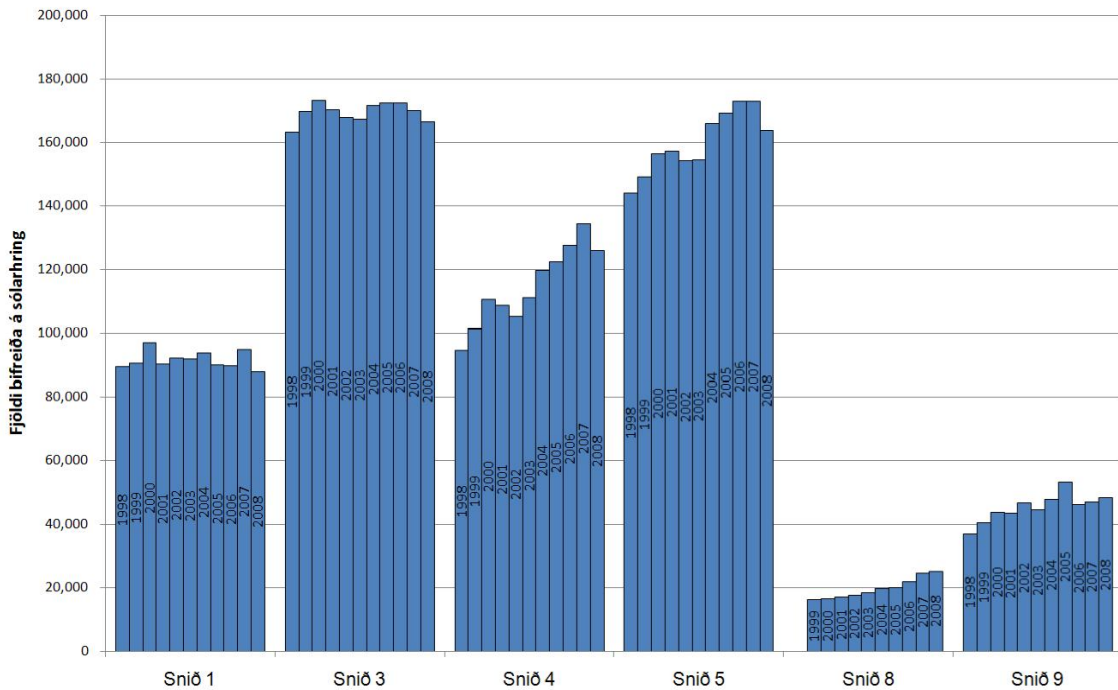
Sniðtalningar - Þróun umferðar í talningasniðum

Eftirfarandi eru sýndar niðurstöður umferðartalninga um 6 talningasnið sem skilgreind eru innan Reykjavíkur. Staðsetning sniðanna er sýnd á eftirfarandi mynd (sjá mynd).



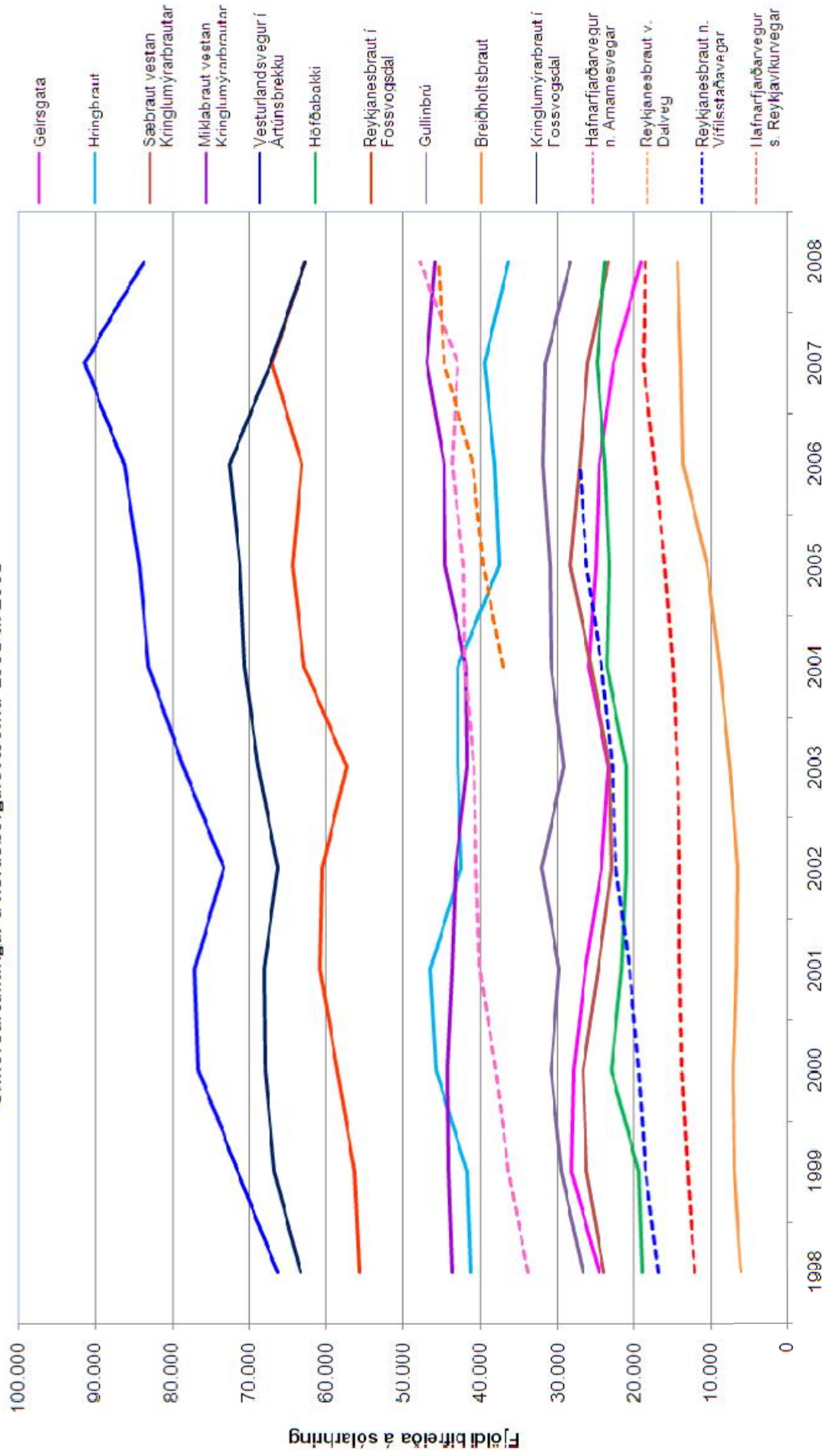
Mynd Staðsetning talningasniða í Reykjavík

Umferðartölur í Reykjavík 1998 til 2008 - Sniðtalning



Mynd Niðurstöður umferðartalninga í talningasniðum í Reykjavík 1998-2008

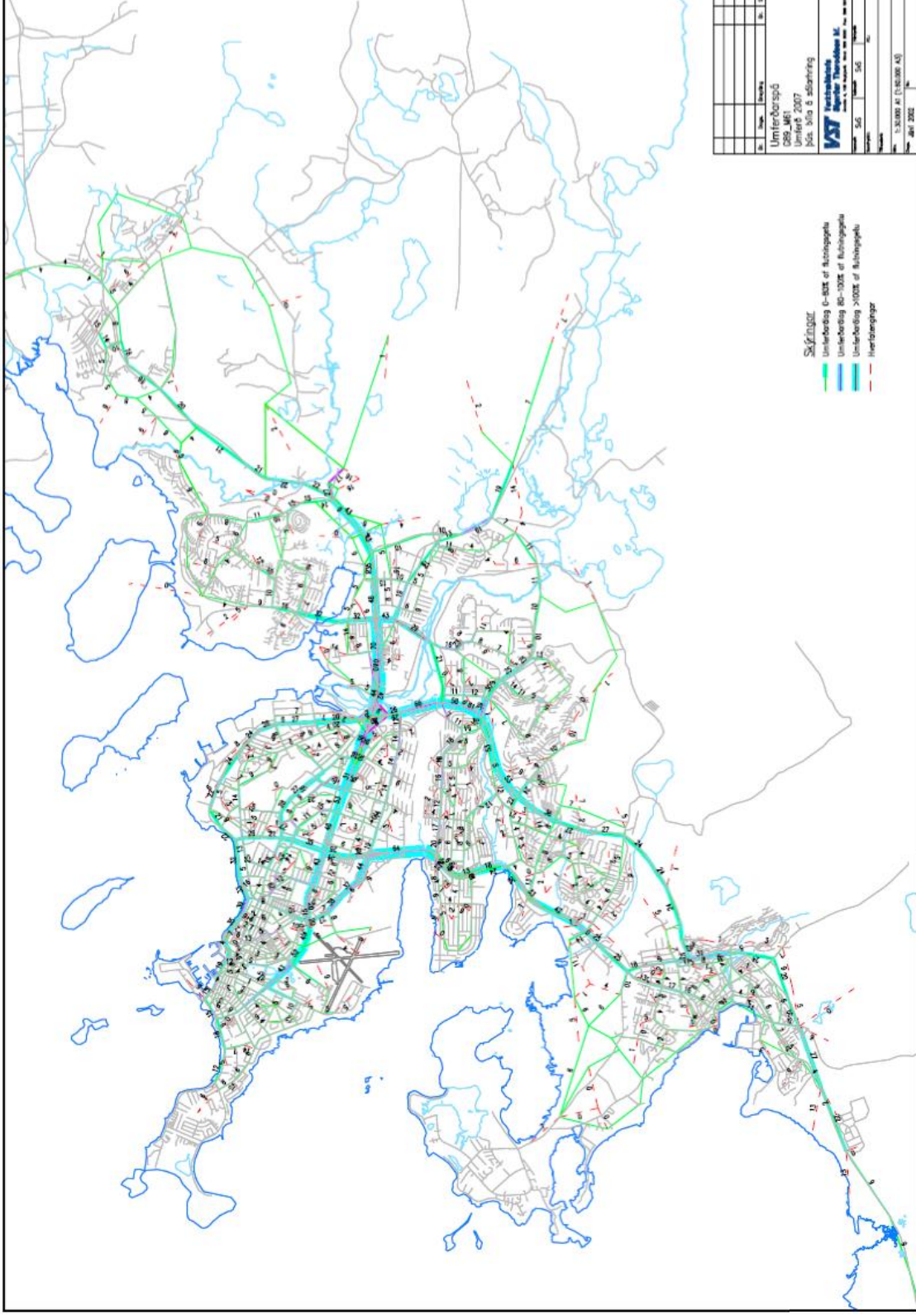
Umferðartalningar á höfuðborgarsvæðinu 1998 til 2008



Mynd Niðurstöður umferðartalninga á nokkrum stöðum á höfuðborgarsvæðinu 1998-2008. HVDU talningar eru sýndar með heilum línum en ÁDU talningar með brotnum línum.

Viðauki 7 – Umferðarspá sem unnin var í tengslum við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins.

Spáin átti að gilda nokkurn veginn fyrir árið 2007



Viðauki 8 – Skipulagstölur 1998, dæmi um útreikning á fjölda íbúða út frá fjölda íbúa.

Í fylgiriti 2 með svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 2001-2024 eru birtar reikningslegar forsendur skipulagsins. Fjöldi íbúa og fjöldi fermetra í atvinnuhúsnæða er fenginn úr gagnagrunnum en fjöldi íbúða var reiknaður út frá íbúafjölda og fjölda íbúa í íbúð í hverju hverfi fyrir sig, sjá eftirfarandi töflu:

2.1 Íbúar og íbúðir 1998

Hverfi	Íbúar 1998	Íbúar/íbúð	Íbúðir 1998*)
1 Hagar, Melar, Skjól	10.907	2,29	4.768
2 Gamli miðbærinn og höfnin	5.207	2,13	2.446
3 Gamli austurbærinn	7.529	1,84	4.092
4 Tún, Holt, Norðurmýri	6.164	2,12	2.910
5 Hlíðar, flugvöllur	4.366	2,52	1.735
6 Kringlan, Bústaða- Fossvogshv.	11.060	2,48	4.466
7 Múlahverfi, Háaleiti, Skeifan	2.986	2,33	1.283
8 Tún, Laugarás, Sundahöfn	7.729	2,41	3.211
9 Heimar, Vogar, Sundahöfn	5.195	2,26	2.301
10 Ártúnshöfði, Árbær, Selás	8.714	3,01	2.892
11 Breiðholt	22.028	2,91	7.559
12 Grafarvogur, Keldnaholt	14.981	3,38	4.430
13 Grafarholt, Hamrahlíð, Úlfarsárdalur	2	3,28	1
14 Norðlingaholt	17	3,28	5
20 Geldinganes			
21 Álfsnes	64	3,28	19
22 Kjalarnes	331	3,28	101
Reykjavík	107.280		42.220
15 Kópavogur	19.639	2,47	7.962
16 Kópavogur	1.510	3,28	460
17 Garðabær	7.908	3,18	2.485
18 Hafnarfjörður	18.574	3,05	6.083
19 Mosfellsbær	5.459	3,26	1.673
23 Seltjarnarnes	4.668	2,96	1.575
24 Bessastaðahreppur	1.436	3,48	413
Samtals utan Reykjavíkur	59.194		20.651
Samtals:	***) 166.474	2,65	62.871

Tafla 2.1 Íbúar og íbúðir 1998

*) Fjöldi íbúða lá ekki fyrir með þeirri hverfaskiptingu sem gagnagrunnurinn byggir á og er í töfunni reiknaður út frá íbúafjölda og fjölda íbúa / íbúð.

**) Fjöldi íbúa skv. gagnagrunninum er 166.474, en var skv. upplýsingum Hagstofunnar 167.956 31. des. 1998. Íbúatölur 1998 eru í gagnagrunninum byggðar á upplýsingum frá Fasteignamatí ríkisins og mismunurinn getur t.d. legið í því að hluti skráninga Hagstofunnar sé utan afmarkaðra reita gagnagrunnsins.

Tölur um fjölda íbúða voru settar inn í töflu 3.1. um fjölda íbúða á byggðasvæðum 1998-2024 og var þar námundaður að heila eða hálfu hundradinu (sjá mynd). Í bæði útreikningunum og námunduninni felst því einhver ónákvæmni sem getur haft áhrif þegar bornar eru saman tölur frá 1998 við tölur í dag, sérstaklega ef breytingin er lítil.

Ónákvæmni getur orðið ef hlutfall íbúa í íbúð hefur ekki verið alveg rétt og einnig ef að fjöldi íbúa í hverfi hefur ekki endurspeglað fjölda íbúða eins og getur gerst í hverfum sem eru í uppbyggingu þar sem íbúar eru ekki komnir í allar íbúðir.

2.1 Íbúar og íbúðir 1998

	Hverfi	Íbúar 1998	Íbúar / íbúð	Íbúðir 1998*)
1	Hagar, Melar, Skjól	10.907	2,29	4.768
2	Gamli miðbærinn og höfnin	5.207	2,13	2.446
3	Gamli austurbærinn	7.529	1,84	4.092
4	Tún, Holt, Norðurmýri	6.164	2,12	2.910

Fylgirit 2. Skipulagstölur

*) Fjöldi íbúða lá ekki fyrir með þeirri hverfaskiptingu sem gagnagrunnurinn byggir á og er í töflunni reiknaður út frá íbúafjölda og fjölda íbúa / íbúð.

**) Fjöldi íbúa skv. gagnagrunninum er 166.474, en var skv. upplýsingum Hagstofunnar 167.956 31. des. 1998. Íbúatölurnar 1998 eru í gagnagrunninum byggðar á upplýsingum frá Fasteignamati ríkisins og mismunurinn getur t.d. legið í því að hluti skráninga hagstofunnar sé utan afmarkaðra reita gagnagrunnsins.

Greinargerð Svæðisskipulag

Númer	Heiti	Íbúðir 1998	Íbúðir 2024	Breyting 1998-2024
1	Hagar, Melar, Skjól	4.750	6.450	1.700
2-4	Nesið norðan Mbr. og vestan Kmbr.	9.450	10.700	1.250

Tafla 3.1 Fjöldi íbúða á byggðarsvæðum 1998-2024.

Mynd Dæmi um hvernig niðurstöður á útreikningum um fjölda íbúða eru færðar inn í töflu 3.1. sem var hluti af staðfestu skipulagi.