



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

Um þróunaráætlun svæðisskipulags

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

Vinna við þróunaráætlun

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

Afurðir

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

Þróunaráætlun höfuðborgarsvæðis 2020 – 2024: helstu niðurstöður

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

Í stuttu máli eru helstu niðurstöður eftirfarandi:

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

Tafla 6.1: Áætlaður árlegur vöxtur til 2024

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

Tafla 6.2: Áætlaður íbúafjöldi 2020-2024 út frá mannfjöldaspá

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

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

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

Næstu skref

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

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

Fyrir hönd SSH



Jón Kjartan Ágústsson
svæðisskipulagsstjóri höfuðborgarsvæðisins