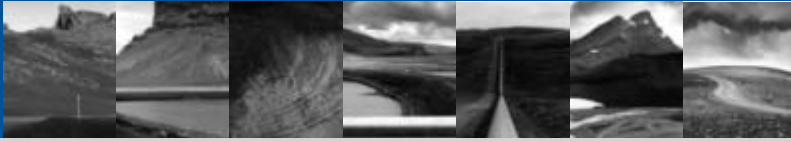


Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins



2001-2024



Fylgirit 3, Endurnýjun og þróun borgar

Unnið fyrir samvinnunefnd um
svæðisskipulag á höfuðborgarsvæðinu

EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	1
2	SAGA HÖFUÐBORGARSVÆÐISINS	1
2.1	Reykjavík	2
2.2	Hafnarfjörður	3
2.3	Byggingarhefð	3
3	SAGA SKIPULAGS Á SVÆÐINU	4
3.1	Garðbærinn	5
3.2	Fyrstu drög að aðalskipulagi Reykjavíkur	5
3.3	Aðalskipulagið 1962-1983	6
3.4	Skipulag undanfarinna ára	6
4	HÖFUÐBORGARSVÆÐIÐ Í DAG	7
4.1	Sunnan við bæinn	8
4.2	Miðbærinn í Reykjavík	9
4.3	Höfnin í Reykjavík	12
4.4	Reykjavík nýrri tíma	12
4.5	Norðan við borgina	13
5	LANDNOTKUN	14
5.1	Landnotkun árið 1998	14
5.2	Landnotkun samkvæmt aðalskipulagi sveitarfélaganna	22
6	VIÐBÓTARBYGGÐ Á NÚVERANDI BYGGÐUM SVÆÐUM OG Á ÞEGAR ÁKVEÐNUM BYGGÐARÞRÓUNARSVÆÐUM	27
7	LANDÞÖRF FYRIR NÝJA BYGGÐ TIL ÁRSINS 2024	28

1 INNGANGUR

Í þessu fylgiriti er fjallað um forsendur að þróun byggðar í þéttbýlisstöðum höfuðborgarsvæðisins. Rakin er saga og þróun byggðar, sem er m.a. grunnur að tillögu að svæðisskipulagsins um þéttingu byggðar innan núverandi hverfa. Fylgirit þetta var upphaflega unnið snemma árið 2000 og gefið út sem drög í ágúst 2000. Ritið ber þess því merki á nokkrum stöðum að það er ekki nýtt en flestar tölur í töflum hafa verið uppfærðar til samræmis við upplýsingar í greinargerð með tillögu að svæðisskipulaginu.

Í kafla 5 er m.a. fjallað um mismunandi uppbyggingu hverfa á höfuðborgarsvæðinu og borin saman fjöldi íbúða og atvinnustarfsemi eftir landsvæðum, fjöldi íbúa í hverri íbúð eftir sveitarfélögum og sýnd dæmi um þéttleika byggðar í nokkrum hverfum. Eftir að þessi samantekt var gerð kom út rit hjá Borgarverkfræðingi; Þéttleiki byggðar í Reykjavík, þar sem athugaður var þéttleiki byggðar í fleiri hverfum í Reykjavík á sama hátt og gert er í svæðisskipulaginu og eru þær tölur því sambærilegar. Í samanburði við forsendur svæðisskipulagsins er þéttleiki byggðar í nokkrum þessara eldri hverfa meiri en gert er ráð fyrir í svæðisskipulaginu en þá eru líka hlutfallslega mun fleiri íbúðir í fjölbýli en svæðisskipulagið gerir ráð fyrir. Hins vegar eru opin og óbyggð svæði í flestum hverfum Reykjavíkurborgar stærri en svæðisskipulagið gerir ráð fyrir innan byggðareita.

2 SAGA HÖFUÐBORGARSVÆÐISINS

Þrátt fyrir um 1000 ára byggð í landinu var fram á 18. öld engin þéttbýlismyndun á höfuðborgarsvæðinu, aðeins örfá hús þar sem bæirnir Hafnarfjörður og Reykjavík eru nú.

Meginástæður hægfara þéttbýlisþróunar voru afskekkt lega landsins og staða þjóðarinnar sem nýlenda öldum saman, fyrst undir stjórn Noregs og síðar Danmerkur en einnig hafði einsleitt landbúnaðarsamfélag þar mikil áhrif.

Vegna skorts á timbri til skipasmíða dró verulega úr millilandasiglingum Íslendinga sjálfra þegar líða tók á þjóðveldisöld. Landsmenn urðu öðrum þjóðum háðir um vöruflutninga til og frá landinu. Verslun og menningarleg samskipti voru takmörkunum háð þar sem vöruskipti réðu úrslitum um það hverjir sigldu til landsins.

Kalt loftslag og röð farsóttar gegnum aldirnar höfðu mikil áhrif á atvinnuhætti. Verkaskipting var nánast engin í þjóðfélaginu, sjálfsþurftarbúskapur ríkjandi og hagsmunir bændastéttarinnar tengdust óbreyttu ástandi.

Af þessum ástæðum m.a. barst iðnvæðing tiltölulega seint til Íslands.

2.1 Reykjavík

Það flýtti fyrir þróuninni þegar einokunarverslun var afnumin og verslunarmiðstöð svæðisins var flutt frá Örfirsey til Reykjavíkur seint á 18. öld. Til þess að laða fólk að fengu verslunar- og iðnaðarmenn loforð um skattfrelsi í 20 ár ef þeir flyttu til bæjarins og auk þess stóðu þeim til boða lóðir án endurgjalds til að reisa þar verslanir og vöruhús. Um sama leyti flutti biskupssetrið frá Skálholti til Reykjavíkur.

Um miðja 19. öld var Reykjavík orðin þyngdarpunkturinn á Íslandi með aðalaðsetur fyrir verslun, menntun og stjórnun. Þróunin var komin í gang.

Í byrjun 20. aldar voru 6.000 íbúar í bænum. Á innan við einni öld jókst íbúatala Reykjavíkur í 106.000 og á höfuðborgarsvæðinu öllu í 167.000. Mest hefur fjölgað undanfarnin 50 ár.

Ein af ástæðum þessarar öru þéttbýlismyndunar eftir stríð voru aukin afköst við fiskveiðar. Með nýjum aðferðum var hægt að margfalda veiðarnar sem gerði að verkum að fiskveiðar urðu aðalvinnuvegur þjóðarinnar. Fólki fækkaði á landbúnaðarsvæðum á meðan strandbyggðir löðuðu að sér fólk, ekki síst Reykjavík.

Reykjavík breyttist á stuttum tíma úr litlu fiskveiðisamfélagi með dreifðum tréhúsum í nútímalegan bæ, sem byggðist að hætti enskra garðabæja.



Mynd 2.1 Kort af Reykjavík 1856

2.2 Hafnarfjörður

Náttúruleg höfn hefur haft afgerandi áhrif á bæjarþróun Hafnarfjarðar. Til eru trúverðugar frásagnir um fiskútflutning frá Hafnarfirði allt frá 15. öld.

Lega Hafnarfjarðar og hafnaraðstæður frá náttúrunnar hendi gerðu það að verkum að þegar á 15. öld var þar ein af vinsælustu fiskveiði- og verslunarhöfnum landsins. Á tímum einokunarverslunar frá 1602 þar til í lok 18. aldar var Hafnarfjörður stærsti verslunarstaður landsins.

Í byrjun 20. aldar var byggðin í brekkunni ofan við höfnina. Flestar byggingarnar voru reistar af sjómönnum og fjölskyldum þeirra. Seinna varð töluverð fjölgun íbúa vegna aukinna fiskveiða á stærri skipum.

Bærinn fékk kaupstaðarréttindi árið 1908. Þá var fjöldinn um það bil 1.500. Í dag er hann 19.500.

Fiskveiðar, fiskvinnsla og útflutningur sjávarafurða hafa verið aðalatvinnuvegir frá upphafi. Hafist var handa við byggingu núverandi hafnarmannvirkja árið 1913.

Síðar hafa aðrar atvinnugreinar vaxið á svæðinu, sérstaklega iðnaður, verslun og þjónusta.

2.3 Byggingarhefð

Torfbæir voru útbreiddir á miðöldum – langhús með minni útbyggingum úr tré, torfi og grjóti. Aðalhúsið var oft 30 m á lengd og 6 m á breidd, byggt úr tré. Engin slík hús eru til varðveitt en fornleifafundir sýna mikinn skyldleika með sams konar byggingaraðferðum frá sama tíma í Noregi og Englandi. Eftir því sem viðinn þraut voru þessi hús í auknum mæli byggð upp úr torfi og grjóti.

Kirkjurnar voru stórkirkjur, sem allar eru horfnar.

Á 19. öld einkenndist bæjarmyndin aðallega af tjörguðum einnar hæða húsum með bröttum þökum sem leystu torfbæina smám saman af hólmi. Tjörguðu húsin viku síðan fyrir 2-3 hæða timburhúsum sem byggð voru á háum steingrunni sem gaf bænum háreistara yfirbragð. Frá 1880 var byrjað að klæða timburhúsin með bárujárni, sem var innflutt frá Englandi, til að verja þau betur fyrir veðri og vindum. Reisuleg bárujárnsklædd timburhús eru enn áberandi í miðbæ Reykjavíkur og eitt af helstu einkennum húsagerðarlistar frá þessum tíma.

Þá eru enn til falleg hús, frá 18. og 19. öld, teiknuð af arkitektum og byggð úr náttúrusteini svo sem Landfógetabústaðurinn í Viðey,

Dómkirkjan, Nesstofa, Stjórnarráðhúsið, Dóm- og hegningarhúsið við Skólavörðustíg, Alþingishúsið og fleiri.

Í byrjun 20. aldar var unnið með margs konar stílbrigði í húsagerðarlist: Júgendstill, nýklassík, rómantík o.s.frv. Eftir eldsvoðann í miðbæ Reykjavíkur 1915 gjörbreyttust byggingaraðferðir þegar bannað er að byggja úr timbri annað en lítil, sérstæð hús. Þetta ýtti verulega undir notkun steinsteypu til húsbygginga. Hinar hreinu línur módernismans fóru smám saman að einkenna bæjarmyndina og á fjórða áratugnum var funksjónalisminn mjög áberandi. Í Reykjavík eru mörg snotur dæmi frá því tímabili, t.d. má benda á einbýlishúsaðferfið í sunnanverðu Skólavörðuholti.

Undanfarin 50 ár hefur uppbygging í Reykjavík og á höfuðborgarsvæðinu í ríkum mæli einkenst af hefðbundnum einbýlishúsaðferfum.

Eins og áður hefur komið fram eru nýrri hlutar höfuðborgarsvæðisins í stórum dráttum skipulagðir að hætti enskra garðabæja. Einbýlishúsaðferfi að bandarískri fyrirmynd virðast hafa hentað íslensku þjóðinni vel og fjölbýlishús hafa ekki náð eins mikilli föffestu og í nágrannalöndunum.

Stærri byggingar hafa yfir sér alþjóðlegan blæ sem spegla tímans strauma víðsvegar um heiminn.

Þeir Íslendingar sem velja sér arkitektúr að ævistarfi þurfa að dveljast erlendis um tíma, þar sem landið býður ekki upp á menntun á því fagsviði. Nýútskrifaðir arkitektar koma heim með áhrif, hugmyndir og innblástur erlendis frá sem kemur fram í blöndu fjölbreyttrar húsagerðarlistar. Ókosturinn er ef til vill sá að það fyrirfinnst ekki séríslenskt myndmál og áberandi er skortur á rótfestu innlendrar húsagerðarlistar í hinu sérstæða íslenska landslagi.

3 SAGA SKIPULAGS Á SVÆÐINU

Í Reykjavík er tiltölulega löng hefð fyrir skipulagi þótt borgin sé hvorki gömul né stór. Skipuð var byggingarnefnd í Reykjavík árið 1839, þegar íbúar bæjarins voru eingöngu um 1000 talsins. Í Kaupmannahöfn var t.a.m. ekki skipuð samsvarandi nefnd fyrr en 1854 og voru íbúarnir þá 140.000.

Hlutverk nefndarinnar var m.a. að ákveða legu gatna, mæla út byggingarlóðir og ákveða hvar skyldu vera opin svæði. Þrátt fyrir fámennið eru til frá þessum tíma hugmyndir um breiðgötur, torg og stór sameiginleg laugarmannvirki.

Hafnarfjörður var fyrst mældur út á þriðja áratugnum. Fyrsta skipulag bæjarins var samþykkt árið 1930 og á sjöunda áratugnum var haldin samkeppni um skipulag miðbæjarins.

3.1 Garðbærinn

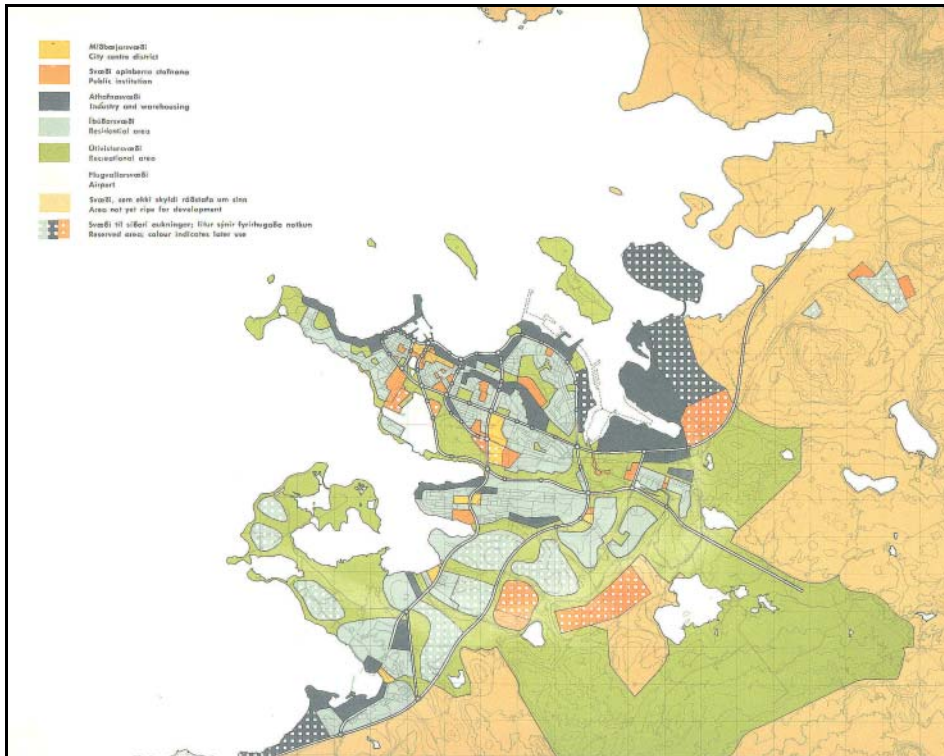
Áðurnefndur eldsvoði árið 1915 breytti Reykjavík verulega. Timbur var aðalbyggingarefni húsa þess tíma og lagði eldsvoðinn þar af leiðandi stóran hluta miðbæjarins í rúst. Í kjölfar brunans skrifaði prófessor Guðmundur Hannesson lækni rit um bæjarskipulag sem átti eftir að hafa mikil áhrif á mótun þéttbýlis í landinu. Í riti sínu sem hann nefndi „Um skipulag bæja“ leggur Guðmundur áherslu á hífýli með nægri dagsbirtu, góðri loftun og bættri hreinlætisaðstöðu við skipulagningu nýrra bæjarhluta. Hann lagði til að byggja einnar hæðar hús á stórum garðlóðum og voru þau ólík þeim sem fyrir voru í miðbæ Reykjavíkur þar sem byggð stóð tiltölulega þétt á tveimur til þremur hæðum að jafnaði.

Vegakerfið, torg og staðsetning opinberra bygginga var útgangspunktur skipulags í riti Guðmundar Hannessonar meðal annars undir áhrifum frá Camillo Sitte.

Árið 1921 var tekin sú ákvörðun að gert skyldi aðalskipulag fyrir alla bæi á Íslandi með meira en 500 íbúa. Sambærileg ákvörðun var ekki tekin í Danmörku fyrr en árið 1938.

3.2 Fyrstu drög að aðalskipulagi Reykjavíkur

Árið 1924 var stofnuð samvinnunefnd til að gera tillögu að skipulagi Reykjavíkur í heild. Árið 1927 var tillaga að framtíðarskipulagi með vegakerfi, útivistarsvæðum og með fráteknum svæðum fyrir opinberar stofnanir framtíðarinnar lögð fram. Árið 1929, er landeigendum hafði gefist tækifæri til að gera athugasemdir, var endurskoðuð tillaga lögð fram. Í henni var m.a. kveðið á um hámarks hæð húsa í austur- og vesturhluta bæjarins. Þar sem land það, sem skipulagið náði til, var að mestu leyti í einkaeign, þar nauðsyn til þess að setja sameiginleg stefnumörk og hömlur. Enn fremur keypti sveitarfélagið landsvæði fyrir bæjarþróun framtíðarinnar.



Mynd 3.1 Aðalskipulagið 1962-1983

3.3 Aðalskipulagið 1962-1983

Árið 1957 var ákveðið að láta gera aðalskipulag fyrir Reykjavík í líkingu við þau sem lönd Skandinavíu höfðu unnið fyrir höfuðborgir sínar á árunum fyrir og eftir stríð. Eftir 40 ár var orðið nauðsynlegt að gera nýtt skipulag vegna þess að bærin var í örur vexti. Nesið var næstum fullbyggt og brýn þörf á að taka afstöðu til umferðakerfis framtíðarinnar með tilliti til frekari þenslu borgarinnar.

Árið 1961 voru Peter Bredsdorff, prófessor í skipulagsfræðum við Arkitektaskólann í Kaupmannahöfn og Anders Nyvig, verkfræðingur, ráðnir til verksins sem ráðgjafar borgaryfirvalda. Á fimm árum var, í samvinnu við íslenska sérfræðinga, búið til heildarskipulag sem gefið var út í 300 blaðsíðna veglegri bók um framtíð borgarinnar.

Markmið með heildarskipulaginu var að skipta bænum upp í svæði eftir starfsemi. Enn fremur að koma á fót umferðarkerfi sem hæfði samtímanum og væri í samhengi við þróunarsvæði framtíðarinnar mót suðri og norðri. Skipulagið byggði á einkabílum sem ríkjandi farartæki og gatnakerfið þar af leiðandi skipulagt í samræmi við það.

3.4 Skipulag undanfarinna ára

Árið 1965 var stofnuð með reglugerð samvinnunefnd um skipulag Reykjavíkur og nágrennis. Var þetta fyrsta formleg tilraunin til að koma á samræmdu skipulagi fyrir sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu. Nefndin

lagði fram tillögu undir heitinu: Höfuðborgarsvæðið, aðalskipulag 1969-1983. Ekki náðist sátt um tillöguna og dagaði hún uppi.

Næsta tilraun var gerð með stofnun Skipulagsstofu höfuðborgarsvæðisins árið 1980. Skipulagsstofan sem heyrði undir nýstofnuð Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu hafði það verkefni að vinna að gerð tillögu að svæðisskipulagi fyrir höfuðborgarsvæðið fyrir stjórn samtakanna. Árið 1986 kom út tillaga að svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins 1985-2005. Ekki náðist heldur sátt um þessa tillögu og var Skipulagsstofa höfuðborgarsvæðisins lögð niður árið 1987.

Á undanförmum árum hefur verið mikið og vaxandi samstarf sveitarstjórna á höfuðborgarsvæðinu í ýmsum málaflokkum sem hefur leitt til þess að nú hefur verið ákveðið að leggja til atlögu við gerð svæðisskipulagstillögu enn á ný.

4 HÖFUÐBORGARSVÆÐIÐ Í DAG

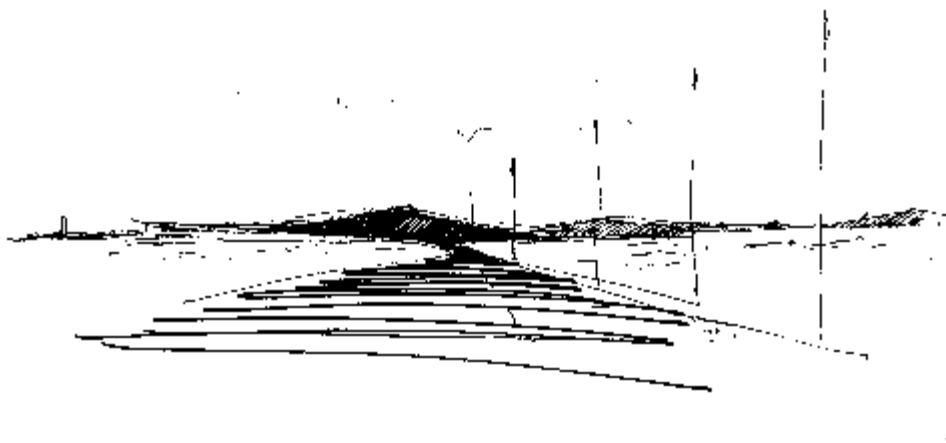
Á leið frá Keflavík til Reykjavíkur má skynja landfræðilegan fjölbreytileika milli hafs, hraunbreiða og fjalla. Hinar flötu hraunbreiður virðast teygja sig svo langt sem augað eygir. Ekið er eftir tveggja akreina vegi, svörtu malbiki út yfir hið óendanlega, mosavaxna og steinrunna landslag. Það má ímynda sér að valtari hafi mulið biksvart hraunið og vegurinn þannig orðið til á hinu ójafna undirlagi.

Í fjarska rísa fjallstopparnir þar sem landið lyftir sér frá flatlendinu upp í áhrifamikil form sem mynda baksvið Reykjavíkur í norðurátt. Maður fær tilfinningu fyrir því hvernig hraunin hafa runnið niður eftir sléttunni, allt til sjávar.

Á nesjunum liggur bærinn. Úr fjarlægð virðast þökin mynda einsleita samfellu líkt og hinar mosagrænu hraunbreiður en bærinn myndar hvítar tungur sem skjótast fram úr dölunum milli stórra fjalla og hraunbreiða. Bærinn stendur lágt og þétt fyrir utan Hallgrímskirkju sem teygir turn sinn til himins.

Þannig fléttar bærinn saman tengslin milli hafs og fjalla.

4.1 Sunnan við bæinn



Mynd. 4.1 Leiðin frá Keflavík til höfuðborgarinnar

Þegar maður nálgast höfuðborgarsvæðið úr suðri er álverið við Hafnarfjörð það fyrsta sem mætir manni. Líkt og bæjarhlíð eða tákn um að menningin birtist handan við hornið, standa kílómeterslangar byggingar og loka fyrir útsýnið til hafsins. Nú er athyglin dregin frá víðáttunum og norður eftir byggingunum að byggðinni en í suðausturátt teygir hraunbreiðan sig þar til fjallahringurinn tekur við. Þeim megin vegarins stendur einmanna iðnaðarbygging, óljóst staðsett á hraunbreiðunni og sýnir okkur gott dæmi um hversu mikilvægt það er að afmarka byggðina, þegar byggt er á berangri.

Mishæðótt landið undirstrikar form bæjarins og myndar skál sem umlykur innri höfnina. Þar er þyngdarpunktur bæjarins og því beinist athyglin að höfninni sem er miðpunktur bæjarins. Tenging við uppruna bæjarins sem hafnarbæjar er augljós og gerir staðinn einstakan. Bærinn byggir á samspili sögunnar og landslagsins þar sem byggð í hrauninu hefur lagað sig að því án þess að slétta úr því. Áhrifin koma fram í miðhæðóttri byggð sem ýtir undir sérkenni bæjarins.

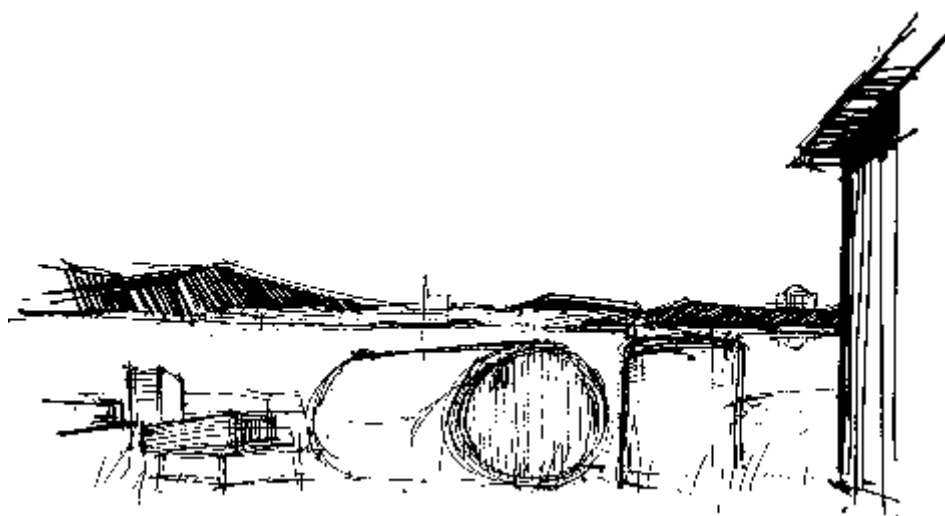


Mynd 4.2 Byggðin í hrauninu í Hafnarfirði

Norður af Hafnarfirði er Álftanes. Svæðið sker sig frá þéttbýlinu því þar er byggðin lítil samanborið við önnur nes á höfuðborgarsvæðinu. Þar er óspillt náttúra og þar ríkir samspil hafs, strandar og fuglalífs án afskipta. Þegar farið er eftir veginum út á nesið hefur maður græn engi landbúnaðarlandslagsins á aðra hönd en friðuð hraun og tjarnir á hina.

Enn er hægt að sjá óskýr bæjarmörk milli Hafnarfjarðar og Garðabæjar þar sem grasi vaxin hraunbreiða liggur á milli byggðanna. Byggðin sitt hvoru megin bæjarmarkanna virðist byggð upp á sama tíma en ný einbýlishúsahverfi koma fram í áframhaldi af þeim eldri. Hér saknar maður skýrari marka á milli byggðanna, græns geira.

Garðabær og Kópavogur fljóta saman hvað varðar bæjarmörk og yfirbragð.



Mynd. 4.3 Útsýni frá Kópavogi til Reykjavíkur

Vesturbær Kópavogs stendur á nesi. Byggðin er vel afmörkuð, húsini standa þétt saman og virka einsleit með sameiginlegu þaki sem gnæfir yfir svæðið. Hinn þétti byggðastrúktúr virkar áhrifamikill í mikilli andstæðu við síbreytilegan hafflötinn og er góð fyrirmynd bygginga framtíðarinnar.

Fremst á nesinu er hægt að njóta sama friðar og á Álftanesi og þaðan er hægt að sjá til miðbæjarins í Reykjavík.

4.2 Miðbærinn í Reykjavík

Reykjavík er ólík öðrum höfuðborgum vegna þess að þar er einkum lág og dreifð byggð.

Í Kvosinni norðan Tjarnarinnar standa elstu húsin. Í brekkunni ofan Lækjargötu eru háreystar fallegar, gamlar embættismanna- og stjórnarbyggingar sem í dag hýsa m.a. veitingastaði, upplýsingaþjónustu fyrir ferðamenn og fleira.



Mynd 4.4 Séð eftir Lækjargötunni

Skarðið eftir Lækjargötunni myndar skýr mörk í borginni, hlé sem myndar rými á milli mismunandi hverfa. Vegna skarðsins virðist eins og bæði flatneskjan í suðri og hinar mikilfenglegu fjallshlíðar Esjunnar í norðri mætist við miðbæinn.

Hér nær maður að staðsetja sig í borginni og uppgötva hina ýmsu þætti hennar: höfnina, þetta byggð, dreifða byggð, opinberar stofnanir, flatlendi, landslag og svo framvegis.

Meðan húsin meðfram Tjörninni og við Lækjargötu standa eins og strandaðir bátar, breytist borgarstrúktúrinn greinilega í átt til austurs mót Hallgrímskirkju sem gnæfir yfir nágrennið.

Hér er borgin þéttbyggð og samvaxin. Netkerfi borgarinnar sneiðist skáhallt horna á milli af Skólavörðustíg sem tengir Hallgrímskirkju við elsta hluta Reykjavíkur. Þar uppi á hæðinni eru margar byggingar upp á 3-4 hæðir sem undirstrikar vel hæðarmismuninn í átt til sjávar.

Þrátt fyrir þröngt gatnakerfi virðist þessi borgarhluti fremur hlykkjóttur. Þó bilið sé jafnt milli gatanna eru húsin á lóðunum þar á milli margvísleg, bæði hvað varðar hæð og umfang. Flest fylgja þau gangstéttarbrúninni en að öðru leyti gilda engar reglur. Inn á milli húsanna sést í afgirta garða og litlar byggingar sem gera rýmið á milli húsanna afar fjölbreytilegt.



Mynd 4.5 Götumynd frá gömlu Reykjavík

Hið dæmigerða hús sem einkennir miðbæinn er klætt bárujárn, máluðu í sterkum litum. Einstaka nýrri hús hafa verið klædd með nýrri tegund plötuklæðninga sem hægt væri að nota til að tengja framtíðar byggð við eldri bæjarmynd.

Skólavörðustígur tengist ströndinni með bröttum þvergötum, en frá þeim sést vel niður yfir Sundin með Esjuna í bakgrunni. Frá götum borgarinnar sjást hinar bröttu fjallshlíðar Esju í síbreytilegum litum.

Stöðug nærvera náttúrunnar gerir miðbæinn einstakan.

4.3 Höfnin í Reykjavík

Frá höfninni og meðfram strönd nessins er gott útsýni yfir til Esjunnar og hæðótt landslags í nágrenninu. Hægt er að kíkja inn á milli fjallana inn í dalina fyrir norðan Mosfellsbæ. Eyjarnar Engey, Viðey og Geldingarnes líta út eins og láglend nes sem skilin hafa verið frá landi í flóanum á milli miðbæjarins og brattr fjallahlíða Esjunnar. Gróðursælar eyjarnar mynda þannig andstæðu við dökkar fjallshlíðarnar. Saman veita þau dýpt í þessa stórkostlegu mynd.



Mynd 4.6 Dælustöð milli vegar og borgar

Milli miðbæjarins og Laugarness hefur verið lagður göngustígur meðfram ströndinni. Svæðið milli vegarins og byggðarinnar liggur eins og það hafi óvart klemmst inni á milli í skipulaginu. Þar má sjá dælustöðvar, að nokkru huldar af moldargörðum sem hafa verið græddir upp.

Á síðustu árum hafa verið byggð nokkur háhýsi við Skúlagötu. Í bæjarþróun framtíðarinnar á þessu svæði ætti að huga að hvort rétt sé að byggja þarna hærrí en fjögurra hæða hús, þar sem hætt er við að tengsl hverfanna ofar í landinu við ströndina geti tapast.

Innan við Laugarnes breytir strandlengjan um svip. Héðan og til mynnis Elliðavogar eru einkum iðnaðar- og hafnar svæði sem hindra útsýni frá borginni yfir til Viðeyjar, Geldinganes og Esju.

4.4 Reykjavík nýrri tíma

Þétt skipulag miðbæjarins breytist í dreifða byggð þegar komið er út fyrir miðborgina. Í vesturátt taka fjölbýlishús við af háskólasvæðinu þá koma tví- og þrjúbýli á jafnmörkum hæðum og loks einbýlishús úti á nesinu og teygja anga sína út á friðuð svæði Seltjarnarness.

Austan við miðbæinn liggur Miklabraut eftir Reykjavík endilangri og myndar umferðaræð sem tengir saman miðbæ, vesturbæ og önnur hverfi.

4.5 Norðan við borgina

Landið hækkar til norðurs þar sem Esjan rís hæst. Landslagið er dramatískt. Afrúnuð fjöll rísa upp úr sléttunni. Í dalsmynnum getur að líta blá fjöll í fjarska. Hafíð þröngvar sér inn í landið og mótar nesin sem byggst hafa í tímans rás.

Miklabraut liggur frá miðborginni til austurs í gegnum iðnaðarsvæðið við Elliðavog. Fínlegur grænn geiri liggur frá Elliðavatni til sjávar í voginn og kemur í veg fyrir að Sundahöfn og iðnaðarsvæðið renni saman. Grafarvogur takmarkar svæðið að norðanverðu.

Mikilvægt er að styrkja þessa grænu geira vegna tengsla byggðar og landslags.



Mynd 4.7 Landslag og borgin til norðurs

Héðan hækkar land til norðurs. Einnig hér er byggð við sjóinn en landið ofar til austurs er óbyggt. Vatnstankarnir eru fallega staðsettir efst á Grafarholti þar sem þeir vaka yfir byggðinni.

Nýleg íbúðarbyggð við Gufunes virðist innhverf og aðlagar sig ekki öðru en gatnakerfinu sem hún tengist. Það vekur furðu að hún taki ekki frekari afstöðu til hafsins og nærliggjandi fjalla.

Mosfellsbær er næst Esjunni. Byggðin leggst þvert á Vesturlandsveginn. Hluti hennar liggur vestan vegar niður til hafs og hluti aðlagar sig fjallalandslagi til austurs.

Á leið fram Mosfellsdal frá Þingvöllum birtast sjónum hin byggðu nes þar sem höfuðborgarsvæðið hvílir og hvít þökin teygja sig til hafs. Enn á ný er það aðeins Hallgrímskirkja sem stendur upp úr þéttri byggðinni.

5 LANDNOTKUN

Í eftirfarandi umfjöllun um landnotkun er höfðborgarsvæðinu skipt upp í eftirtalin undirsvæði (sjá mynd 5.1.):

Nesið: Reykjavík vestan Elliðaána og Seltjarnarnes

Norður: Norðausturhluti Reykjavíkur ásamt Mosfellsbæ og Kjós

Austur: Austurhlutar Reykjavíkur og Kópavogs.

Suður: Vesturhluti Kópavogs ásamt Garðabæ, Bessastaða-
hreppi og Hafnarfirði.

5.1 Landnotkun árið 1998

Undirsvæði	Nesið	Norður	Austur	Suður	Samtals
Íbúar	65.800	21.000	30.800	49.000	166.600
Íbúðir	28.800	6.200	10.500	17.400	62.900
Íbúar/íbúð	2,28	3,35	2,93	2,82	2,65
Störf	60.000	4.300	10.900	24.600	99.800
Íbúar/störf	1,1	4,9	2,8	2,0	1,67

Tafla 5.1 Fjöldi íbúa, íbúða og starfa eftir svæðum, 1998

Tilsvarendi skipting eftir sveitarfélögum er eftirfarandi:

Sveitarfélag	Íbúar	Íbúðir	Íbúar/íbúðir	Störf
Reykjavík	107.280	42.220	2,54	72.800
Kópavogur	21.149	8.422	2,51	10.500
Hafnarfjörður	18.574	6.083	3,05	11.200
Garðabær	7.908	2.485	3,18	2.400
Bessastaðahr.	1.436	413	3,48	100
Seltjarnarnes	4.668	1.575	2,96	800
Mosfellsbær	5.459	1.673	3,26	2.000
Kjósarhreppur	139	50	2,78	30
Samtals	16.6613	62.921	2,65	99.830

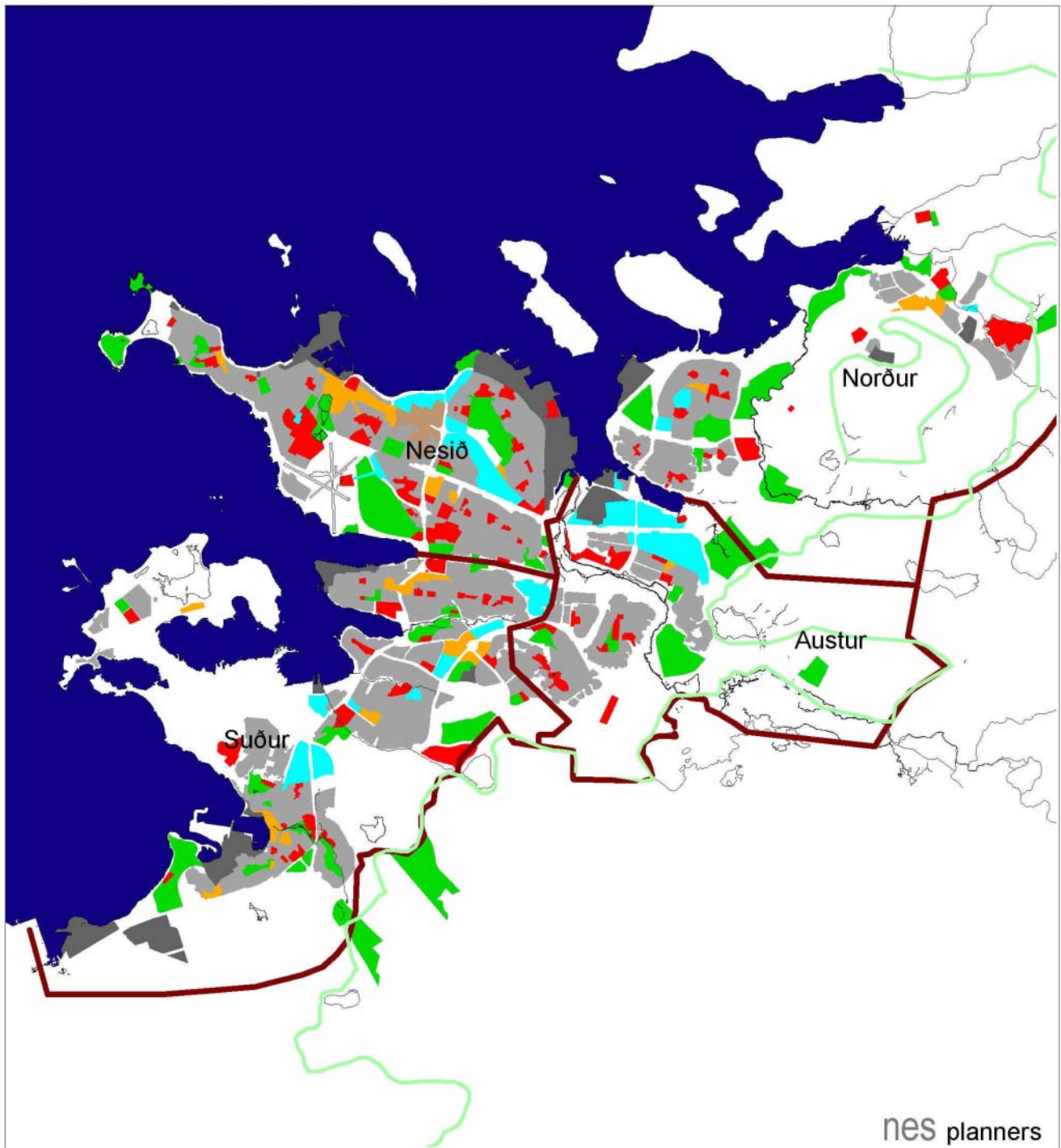
Tafla 5.2 Fjöldi íbúa, íbúða, og starfa eftir sveitarfélögum, 1998

Undirsvæði	Nesið	Norður	Austur	Suður	Samtals
Miðbær	30	10	10	10	60
Blönduð byggð	200	10	-	280	490
Blönduð starfssemi	10	-	-	30	40
lðnaður og hafnir	110	20	210	220	560
Íbúðir	800	380	360	910	2.450
Opinberar stofnanir	140	20	30	70	260
Útivist og íþróttir	250	270	160	210	890
Samtals	1.540	710	770	1.730	4.750

Tafla 5.3 Landnotkun í hekturum árið 1998

Ofangreind landnotkun árið 1998 er eðlileg afleiðing byggðarþróunar í sveitarfélögunum átta á höfuðborgarsvæðinu:

Bæjarþróun hefst í kaupstöðunum Reykjavík og Hafnarfirði, þar sem enn í dag er að finna sögulegt bæjarumhverfi með margs konar starfsemi, svo sem smásöluverslun, huglægri atvinnustarfsemi, verkstæðum, oftast í tengslum við verslun, opinberum stofnunum og íbúðum. Miðborg Reykjavíkur fer fyrir í þessu tilliti bæði á höfuðborgarsvæðinu og á Íslandi almennt og hýsir aðsetur stjórnarstofnana, dómstóla, æðri menntastofnanir og menningarsetur þjóðarinnar sem og helstu embætti þjóðkirkjunnar og margt annað þar á meðal ýmsa þýðingarmikla einkarekna starfsemi.



Mynd. 5.1 Skipting höfuðborgarsvæðisins í undirsvæði

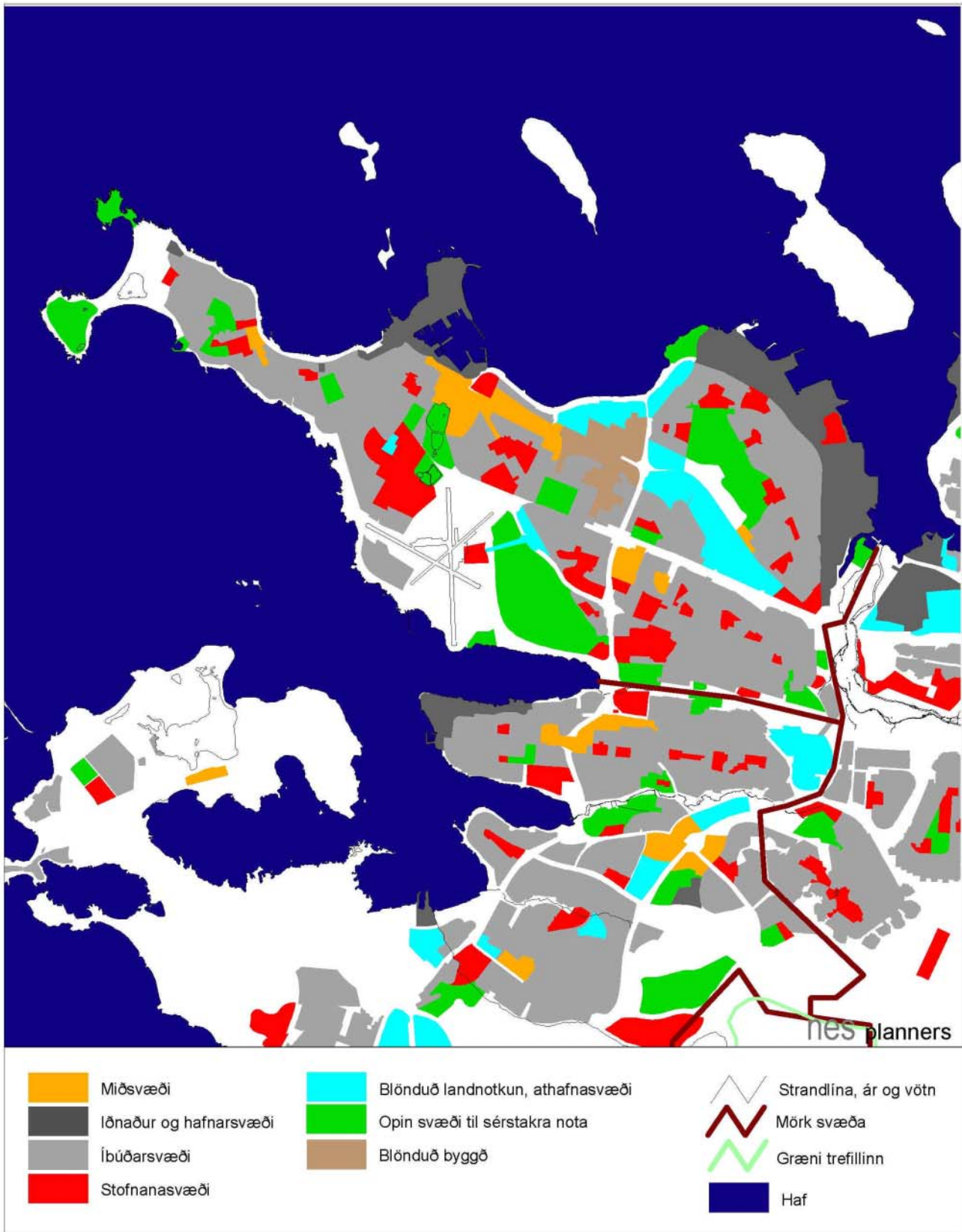
Bærinn hefur síðan vaxið til austurs eins og aðstæður leyfa og atvinnusvæðin hafa verið í jaðri byggðarinnar. Í upphafi voru það handverks- og iðnaðarsvæði sem síðar þróuðust yfir í skrifstofur, verslanir og þess háttar starfsemi á miðju neginu t.d. á svæðinu frá Ármúla og inn í Skeifu. Norðan til liggur hið stóra útivistarsvæði, Laugardalur. Bæði norðan og sunnan á neginu eru dæmigerð hverfi frá sjötta og sjöunda áratugnum, aðallega íbúðarbyggð.

Þéttbýlisþróunin hefur verið all hröð undanfarin 30 ár með áframhaldandi þróun í „gömlu“ miðbæjarkjörnum í Reykjavík og Hafnarfirði. Stór úthverfi hafa risið og nýir miðbæir eins og Kringlan og Mjódd/Smárinn hafa myndast. Auk þessa hafa myndast miðbæjarkjarnar í öðrum sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu, svo sem í Kópavogi, Garðabæ, Mosfellsbæ og á Seltjarnarnesi. Í Bessastaðahreppi er einnig vísir að miðbæjarkjarna.

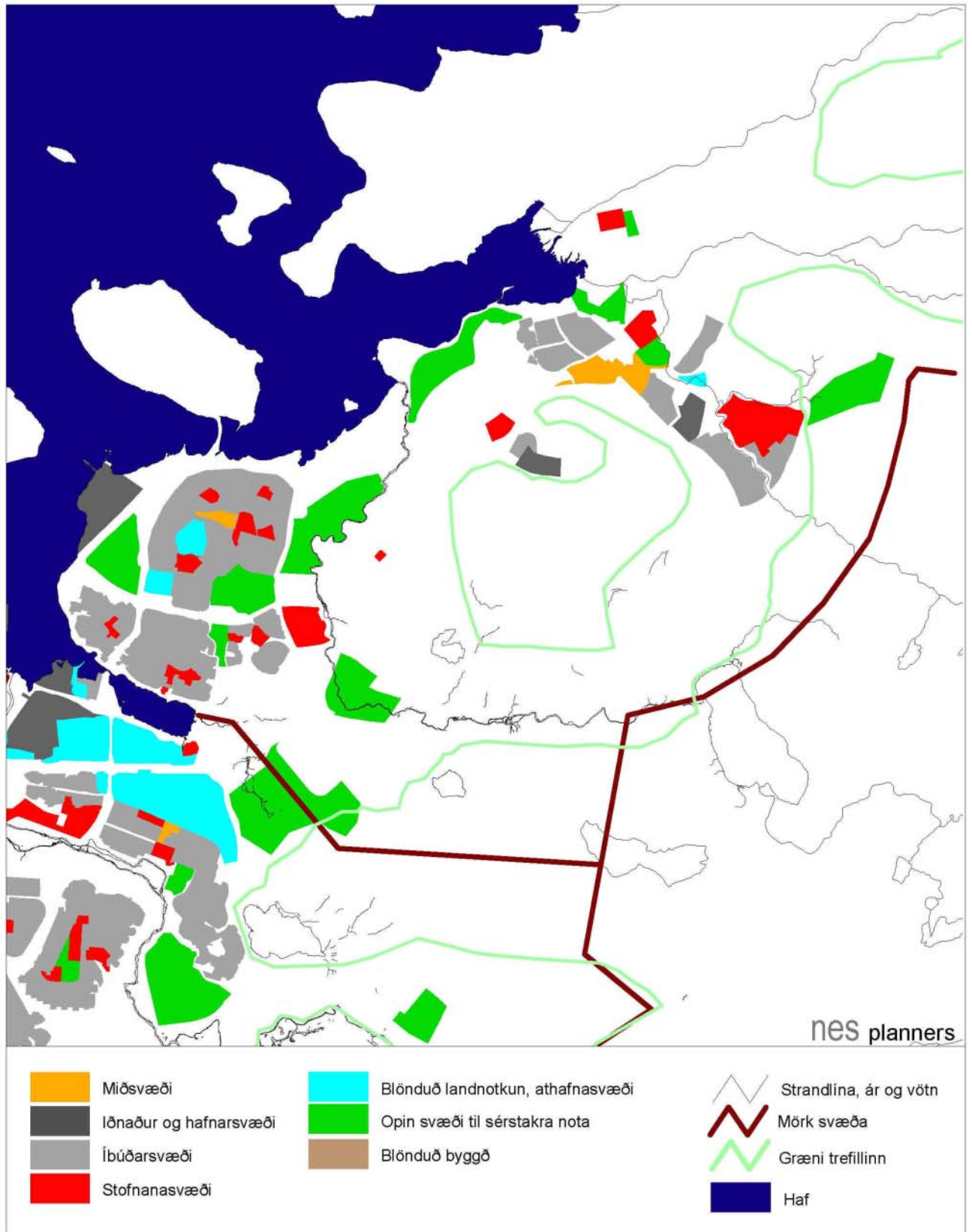
Úthverfin eru að öðru leyti börn síns tíma, dæmigerð fyrir starfrænt bæjarskipulag í anda módernisma, þar sem bænum er skipt upp í aðskilin hlutverkaskipt svæði, t.d. verslunarkjarna, íbúðir og iðnað með flokkuðu umferðarkerfi eftir einföldu og dæmigerðu skipulagi.

Í fylgiriti 1 er fjallað ítarlegar um afstöðu byggðarinnar til landslagsins og frekara mat lagt á einstök svæði út frá forsendum byggingarlistar.

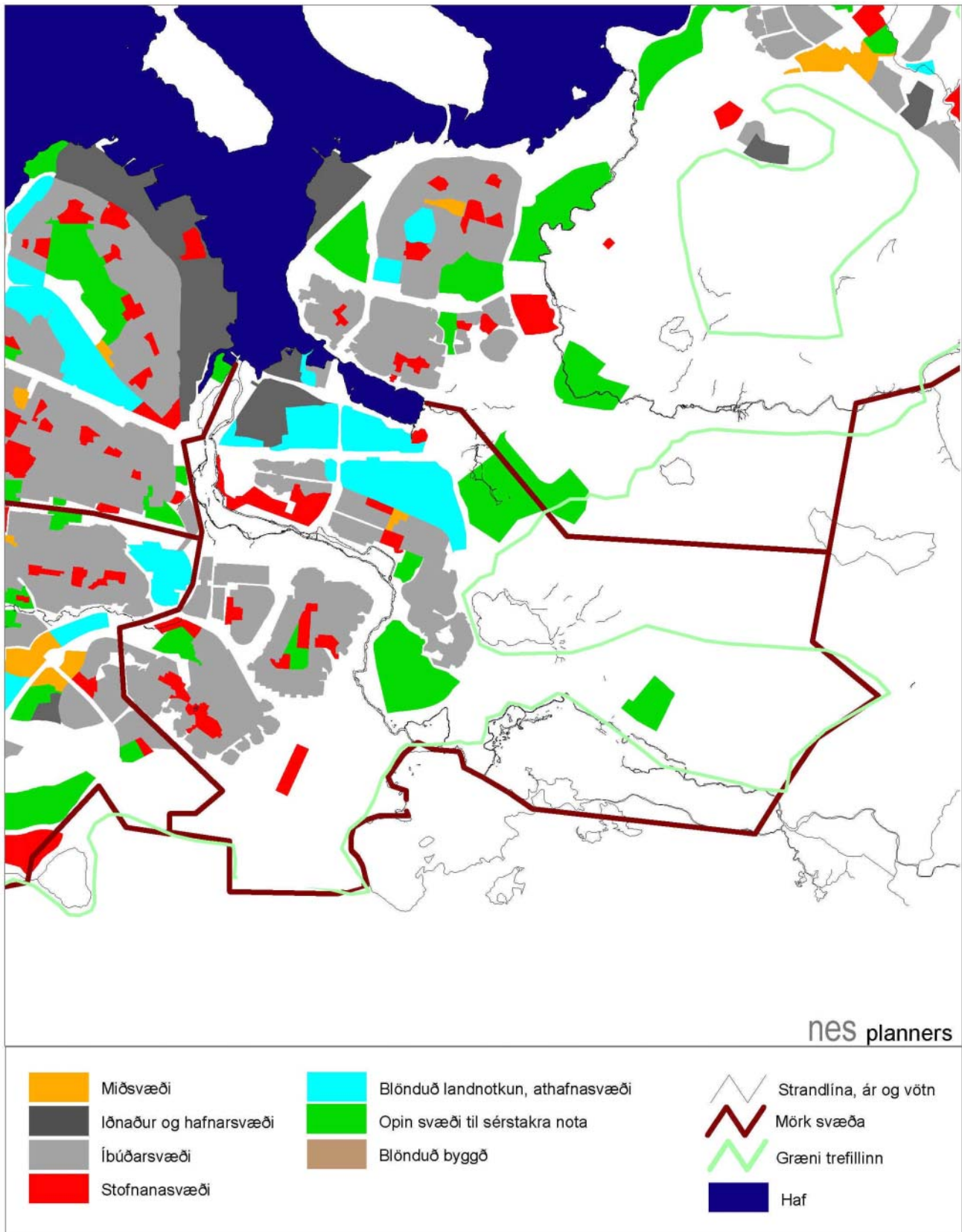
Á myndum 5.2-5.5 er landnotkun 1998 sýnd samkvæmt skiptingu í undirsvæði.



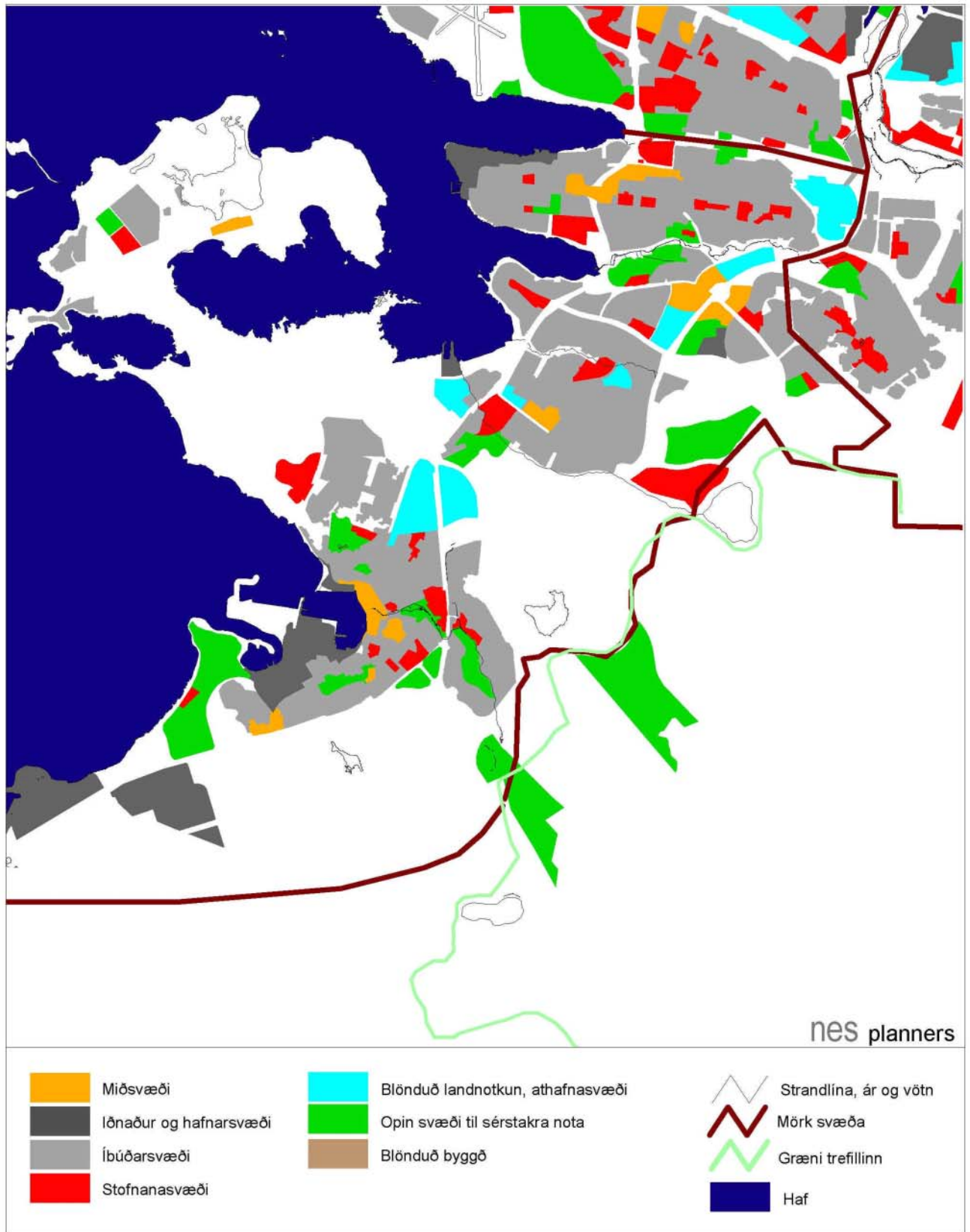
Mynd 5.2 Núverandi landnotkun, Nesið



Mynd 5.3 Núverandi landnotkun, Norður



Mynd 5.4 Núverandi landnotkun, austur



Mynd 5.5 Núverandi landnotkun, suður

5.2 Landnotkun samkvæmt aðalskipulagi sveitarfélaganna

Við upphaf vinnunar við svæðisskipulagið voru upplýsingar af aðalskipulagsuppdráttum allra sveitarfélaganna á svæðinu, fyrir utan Kjósina, teknar saman. Landnotkun samkvæmt þessum uppdráttum er sýnd í töflum 5.4 og myndum. 5.6-5.9.

Undirsvæði	Nesið	Norður	Austur	Suður	Samtals
Miðbær	30	10	10	30	80
Blönduð byggð	200	10	-	260	470
Blönduð starfsemi	20	10	60	110	200
Iðnaður og hafnir	90	120	250	360	820
Íbúðir	800	790	640	1.240	3.470
Opinberar stofnanir	140	110	90	120	460
Útivist og íþróttir	250	300	130	220	900
Til vara	-	760 ^{x)}	80	400	1.240
Samtals	1.530	2.110	1.260	2.740	7.640

^{x)} 160 hektarar á Kjalamesi utan korts meðtaldir

Tafla 5.4 Landnotkun samkvæmt aðalskipulagsáætlunum sveitarfélaganna í hekturum

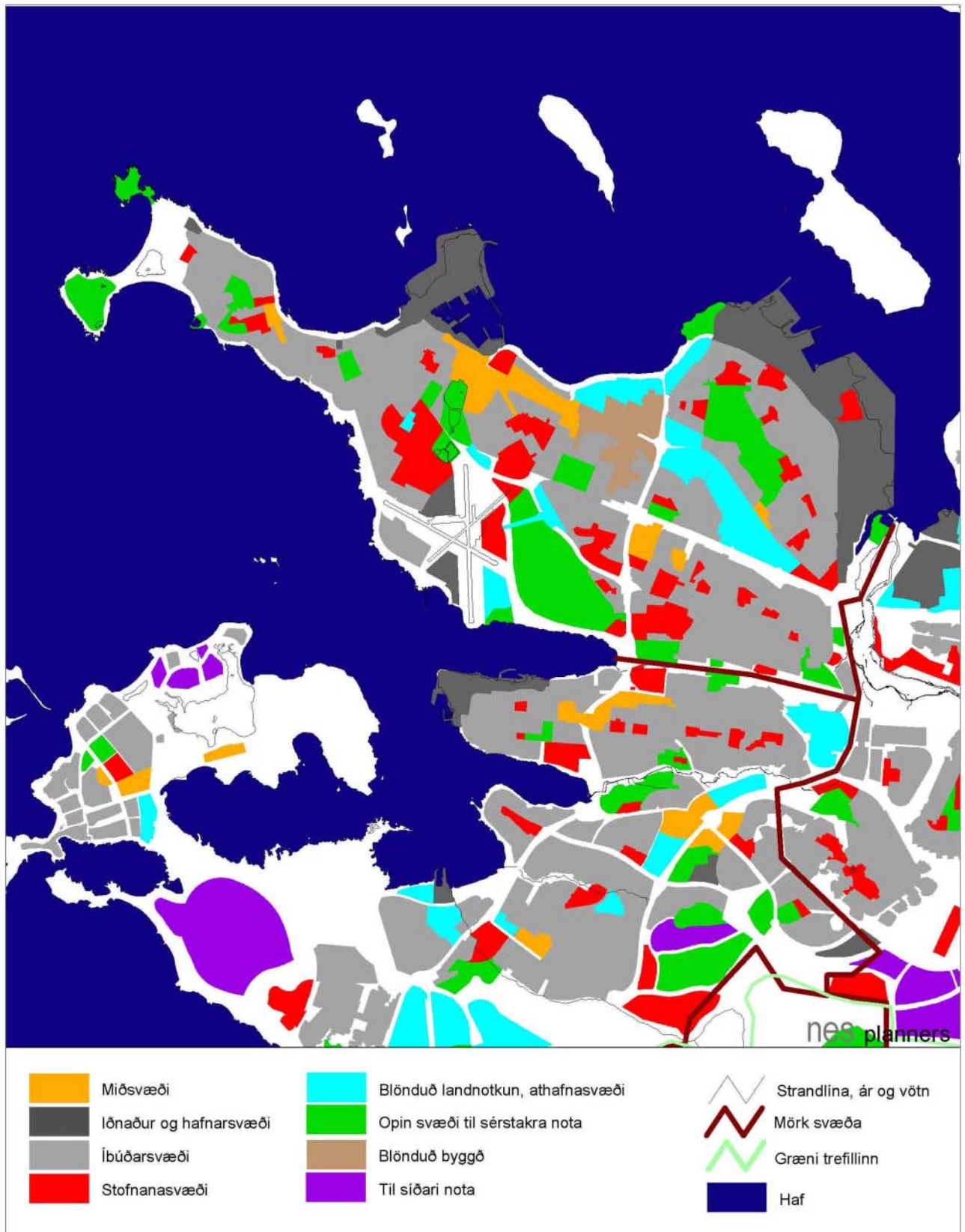
Samkvæmt áðurnefndum aðalskipulagsáætlunum er gert ráð fyrir 100.000 íbúa fólksfjölgun en aftur á mót er gert ráð fyrir að aðeins þurfi landsvæði fyrir fjölgun sem nemur 60.000 íbúum fram til ársins 2024 sem að hluta til er hægt að koma fyrir með þéttingu í þeirri byggð sem fyrir er.

Ef of stór landsvæði eru skipulögð undir byggð fylgir því sú áhætta að byggð verði dreifð, dýr og óhagkvæm.

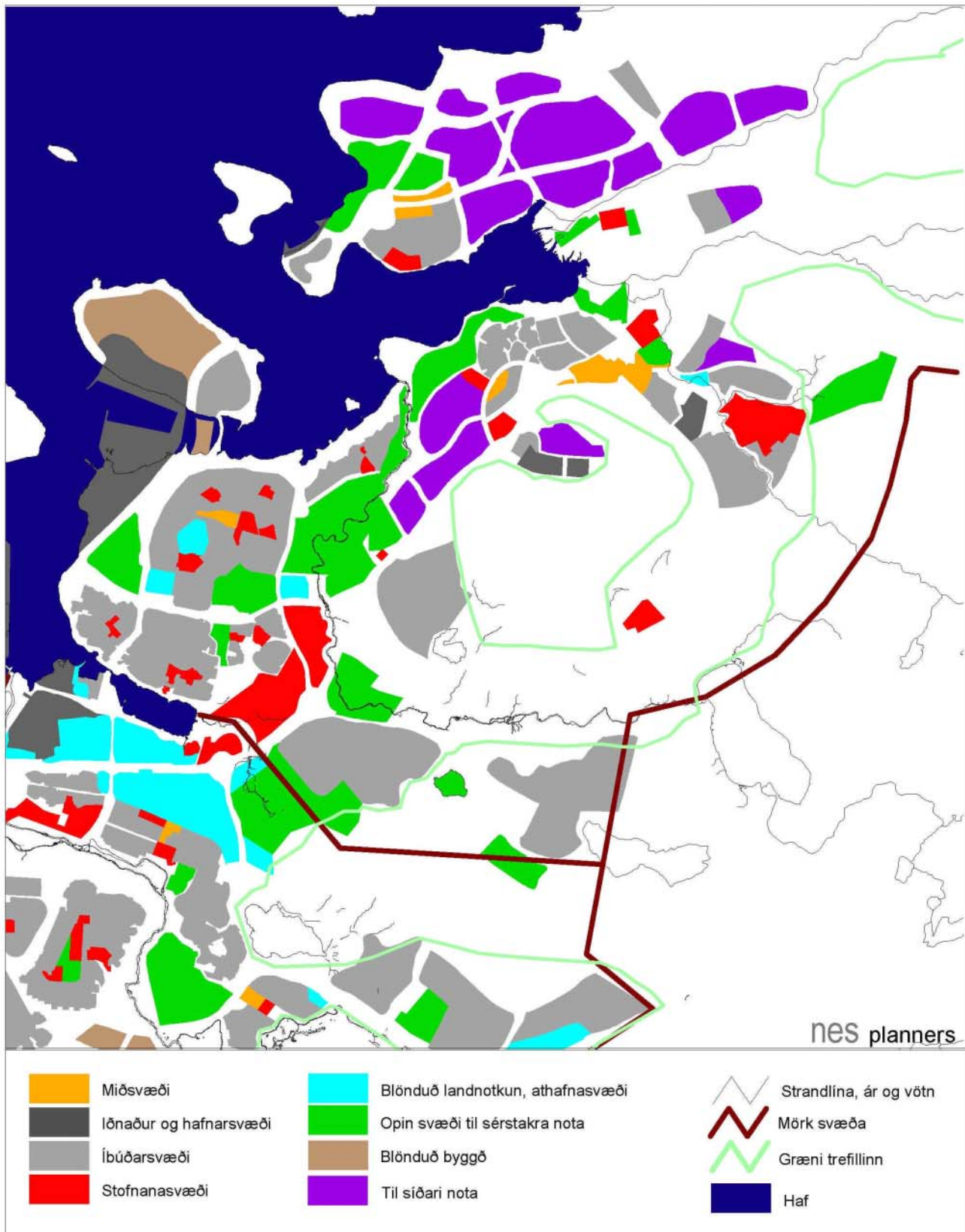
Í þessu samhengi hafa sveitarfélögin nú tekið afstöðu til þess hvaða svæði þau vilja undir öllum kringumstæðum byggja og eru þau svæði skýrð sem „þegar ákveðin“ byggðasvæði í næstu köflum. Með þessu er einnig tekin afstaða til þess hvaða svæði í aðalskipulagsáætlunum sveitarfélaganna er unnt að taka til umfjöllunar í svæðisskipulaginu.

Athygli er vakin á því að nauðsynlegt er að taka tillit til þróunar lengra fram í tímann en gildistími svæðisskipulagsins segir til um á sama hátt og skyggst er lengra í aðalskipulagsáætlunum einstakra sveitarfélaga en lögbundinn gildistími þeirra gerir ráð fyrir.

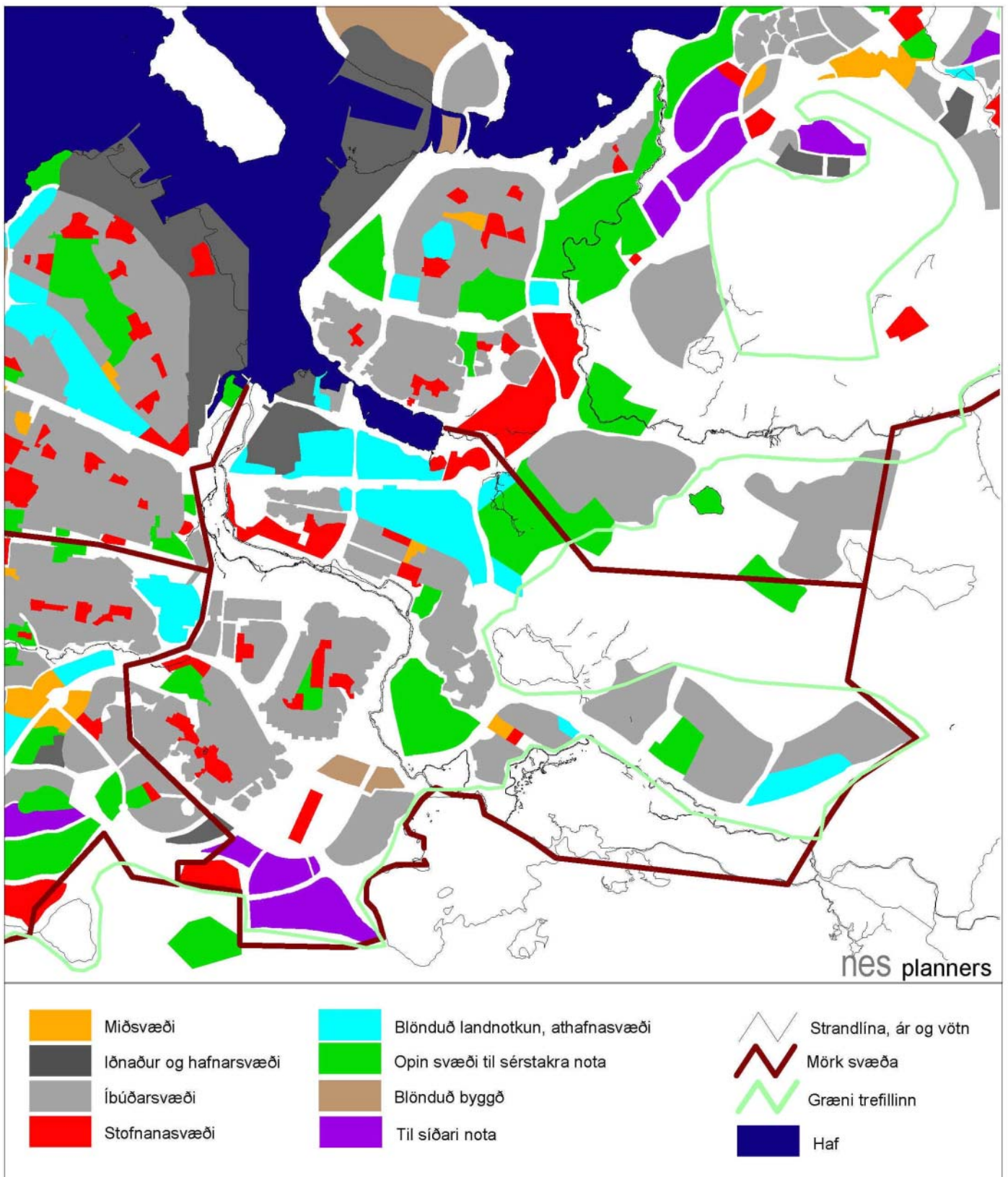
Landnotkun samkvæmt aðalskipulagsáætlunum sveitarfélaganna er sýnd á myndum 5.6 til 5.9, skipt niður á undirsvæði.



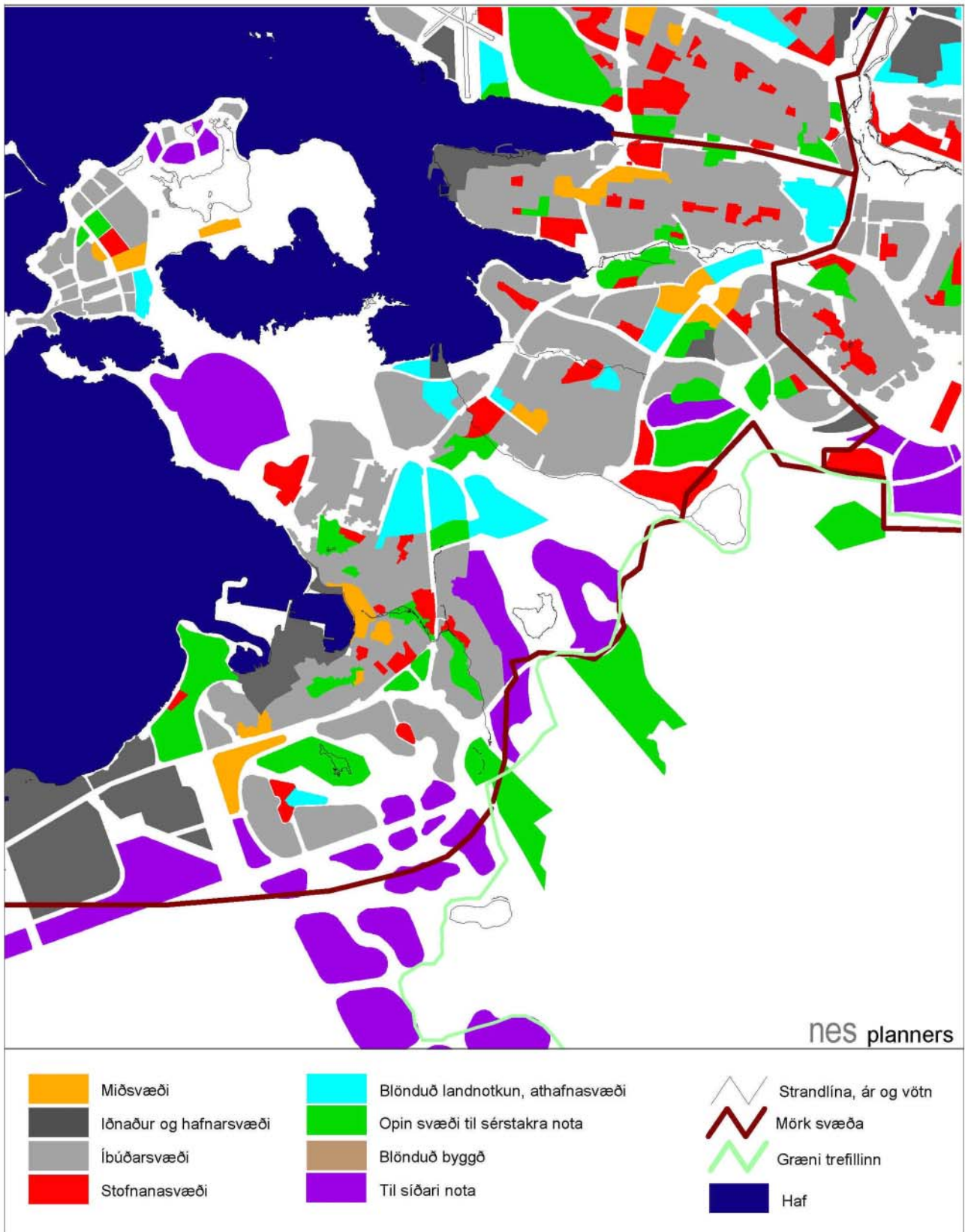
Mynd. 5.6 Landnotkun, samkvæmt aðalskipulagi sveitarfélaganna, Nesið



Mynd. 5.7 Landnotkun, samkvæmt aðalskipulagi sveitarfélaganna, Norður



Mynd. 5.8 Landnotkun, samkvæmt aðalskipulagi sveitarfélaganna, Austur



Mynd. 5.9 Landnotkun, samkvæmt aðalskipulagi sveitarfélaganna, Suður

6 VIÐBÓTARBYGGÐ Á NÚVERANDI BYGGÐUM SVÆÐUM OG Á ÞEGAR ÁKVEÐNUM BYGGÐARÞRÓUNARSVÆÐUM

Í töflu 6.1. er sýnt hversu margar íbúðir geta rúmast á þegar byggðum svæðum sem hluti af þéttingu byggðar og hversu margar íbúðir geta rúmast á þeim svæðum sem þegar er ákveðið að byggja á skv. ákvörðun sveitarfélaganna.

Hverfi	Þétting	Áður ákveðin byggingarsvæði
1 Hagar, Melar, Skjól	1.699	
2 Gamli miðbærinn og höfnin.	292	
3 Gamli austurbærinn	469	
4 Tún, Holt og Norðurmýri	479	
5 Hlíðar, flugvöllur	1	
6 Kringlan, Bústaða-og Fossv.hv	4	
7 Múlahverfi, H'aaleiti, Skeifan		
8 Tún, Laugarás, Sundahöfn	97	
9 Heimar, Vogar, Sundahöfn	111	
10 Ártúnshöfði, Árbær, Selás	339	
11 Breiðholt	356	
12 Grafarvogur, Keldnaholt	1.501	
13 Grafarholt, Hamrahlíð		1.750
14 Norðlingaholt		900
Reykjavík samtals:		
15 Kópavogur	360	
16 Kópavogur	120	2.617
17 Garðabær	162	774
18 Hafnarfjörður	200	2.179
19 Mosfellsbær	69	377
20 Geldinganes		
21 Álfsnes		
22 Kjalarnes		
23 Seltjarnarnes	183	
24 Bessastaðahr.		181
Samtals	6.442	8.778

Tafla 6.1 Fjöldi íbúða sem unnt er að koma fyrir með þéttingu byggðar og á þegar ákveðnum byggðasvæðum

Með þéttingu byggðar innan núverandi byggðar er reiknað með um 6.400 íbúðum og á þeim svæðum sem þegar eru ákveðin byggðarsvæði, um 8.800 íbúðir. Í allt eru þetta 15.200 íbúðir.

7 LANDÞÖRF FYRIR NÝJA BYGGÐ TIL ÁRSINS 2024

Búist er við því að fjölsfjöldinn vaxi frá 168.000 íbúum 1998 í 228.000 íbúa árið 2024.

Miðað er við meðalfjölda í heimili 2.7-2.5. Þörfin fyrir nýjar íbúðir er héreftir reiknuð eins og sýnt er í töflu 7.1, með því að byggja skipulagstölurnar á tölum um íbúðapróun og aukinni þörf fyrir íbúðir vegna fækkunar í heimili. Fjöldi íbúða og starfa sem þarf að koma fyrir á nýjum byggðarpróunarsvæðum, þ.e.a.s. utan núverandi byggðasvæða og þeirra svæða sem sveitarfélögin hafa þegar ákveðið að verði byggð er sýnd í töflu 7.1.

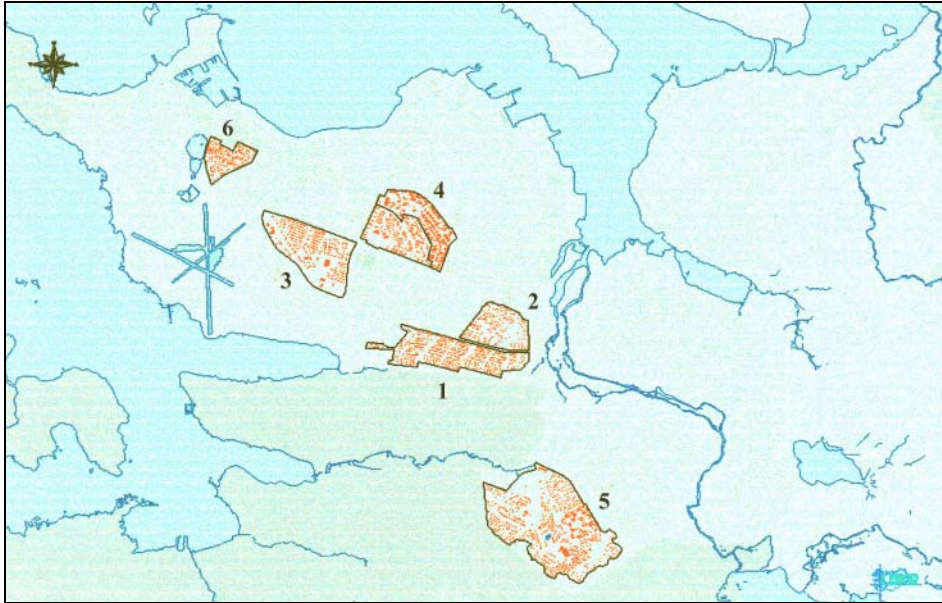
Þörf fyrir nýjar íbúðabyggð	32.050
Íbúðir í núverandi byggð og á svæðum sem þegar hefur verið ákveðið að byggja	15.200
Þörf fyrir íbúðir á nýjum byggðasvæðum	16.850
Fjöldun starfa til ársins 2024	34.200
Störf sem flytjast í nýtt atv.húsnæði vegna áætlaðrar flataraukningar á starf og breytingu á notkun	18.100
Heildarfjöldi starfa sem byggja þarf yfir til 2024	52.300
Þar af innan núverandi byggðar og á svæðum sem þegar hefur verið ákveðið að byggja	20.100
Störf í atvinnuhúsnæði á nýjum byggðarsvæðum og á sérstökum atvinnusvæðum.	32.200

Tafla 7.1 Fjöldi íbúða og atvinnuhúsnæðis á nýjum byggðasvæðum

Þörfin fyrir nettólandsvæðið fyrir þessar 16.850 íbúðir er sýnt í töflu 7.2.

	Hlutfall	Íbúðir	Landsvæði, ha
Há og þétt byggð	20%	3.370	57
Lág og þétt byggð	40%	6.740	228
Dreifðari byggð	40%	6.740	457
Samtals		16.850	742

Tafla 7.2 Nýtt landsvæði fyrir íbúðalóðir



Mynd. 7.1 Útvalin svæði í Reykjavík.

Í þessum útreikningum er gert ráð fyrir að 40% byggðarinnar verði einbýlishús á einni hæð, 40% verði í raðhúsum og parhúsum og 20% í stökum fjölbýlishúsum. Þéttleiki byggðarinnar er 15, 30 og 60 íbúðir á hektara.

Til samanburðar er í töflu 7.3 búið að yfirfæra þessar tölur um þéttleika á svæðin á mynd 7.1 sem sýnir valin þegar byggð svæði á höfuðborgarsvæðinu. Þannig er í svæðisskipulaginu gert ráð fyrir meiri þéttleika byggðar en hingað til hefur verið unnið með á svæðinu.

Hverfi	Íbúðir/ha brúttó	Íbúðir/ha nettó	Íbúar/ha brúttó
1. Fossvogshverfi	18,7	24,3	47,9
2. Smáib.hverfi-austur	17,5	22,7	49,2
3. Hlíðahverfi SV	21,2	31,0	51,4
4. Háal.hverfi N og Múlar	14,4	18,1	33,7
5. Seljahverfi	14,8	22,6	49,8
6. Þingholt, reitur 118	58,0	84,4	119,3

Tafla 7.3 Dæmi um þéttleika byggðar á höfuðborgarsvæðinu, sbr. mynd 7.1

Landþörf fyrir þjónustu, opinbera starfssemi, iðnað og vörugeymslur er sýnd í töflu 7.4

Starfsemi	Fjöldi starfa	m ² /starf	Nýtingarhlutfallr	Landsvæði ha
Verslun	2.683	55	25%	59 ha
Skrifstofur og þjónusta	14.702	45	50%	132 ha
Iðnaður	6.238	90	50%	112 ha
Vörugeymslur	457	240	50%	22 ha
Grunnskólar	586	92	50%	11 ha
Önnur þjónusta	7.504	60	25%	180 ha
Samtals	32.170			516 ha

Tafla 7.4 Nýtt landsvæði fyrir atvinnustarfsemi.

Í þessum útreikningum er tekið mið af danskri reynslu um hversu stóran heildarflöt hver gerð vinnustaðar þarf og hvernig megi reikna með að flatarpörfin breytist í framtíðinni.

Heildarflötir koma eftirleiðis fram sem grunnflötir. Þegar reiknað er með að meðalnýting lóða sé 50% þýðir það að heildarflatarmál húsa sem byggja má á viðkomandi lóðum er helmingur grunnflatarmáls lóða. Reiknað er með minni meðalnýtingu á lóðum undir verslunarrekstur eða 25% þar sem áætluð eru stærri svæði undir bílastæði á þeim lóðum.

Íbúðarlóðir	742 ha
Lóð fyrir atvinnustarfsemi	516 ha
Græn svæði, 125 m ² / íbúð .	210 ha
Hverfistengdir vegir og stígar, 10%	150 ha
Samtals	1.618 ha

Tafla 7.5 Landþörf á byggðapróunarsvæðum til ársins 2024

Heildarflatarpörfin er sýnd í töflu 7.5. Við nettóflatarpörf fyrir íbúðir og vinnustaði bætast við græn svæði (125m² á íbúð) og svæði fyrir svæðistengda vegi og stíga (10%). Stærri vegtengingar, stór græn svæði og slíkt er ekki reiknað inn í þetta dæmi.

Niðurstaðan er að fyrir utan þéttingu innan þegar byggðra svæða og byggð á þegar ákveðnum svæðum, samkvæmt ákvörðunum sveitarfélaganna, þá er flatarpörf fyrir ætlaða byggð árið 2024 rúmlega 1.600 ha.