

Húsnæðis- og búsetuóskir Reykvíkinga

Gæði íbúðahverfa.

Samantekt á niðurstöðum rannsóknar



Reykjavíkurborg

Nóvember 2003

Efnisyfirlit

<u>ÁGRIP</u>	3
<u>1. INNGANGUR</u>	4
<i>Meginmarkmið</i>	4
<i>Tengsl við stefnumótun í skipulagi borgarinnar</i>	5
<u>2. VINNUFERILL RANNSÓKNAR</u>	5
<u>3. FRÆÐILEGT SAMHENGI</u>	6
<u>4. RANNSÓKNARSNID</u>	8
<u>5. HELSTU NIÐURSTÖÐUR</u>	9
<i>Svör við spurningalista</i>	10
<i>Myndaþáttur</i>	14
<i>Rýnihópar</i>	15
<u>6. SAMANTEKT Í FRÆÐILEGU SAMHENGI</u>	17
<i>Fyrri búseta og búsetuóskir</i>	17
<i>Eldri hverfi og úthverfi</i>	18
<i>Húsnæðis- og búsetuóskir félagshópa</i>	18
<i>Húsnæðis- og búsetuóskir og stefnumótun</i>	19
<u>7. HAGNÝTING KÖNNUNAR OG EFTIRFYLGN</u>	19
<u>HEIMILDIR OG STUDNINGSRIT</u>	22
<u>VIÐAUKAR</u>	24
<i>Viðauki I - Spurningalisti</i>	24
<i>Viðauki II - Myndir</i>	26
<i>Viðauki III - Rýnihópar</i>	30
<i>Viðauki IV - Búsetuóskir Bandaríkjamanna árið 2000</i>	32

Ágrip

Í þessari greinargerð eru kynntar helstu niðurstöður rannsóknar á húsnæðis- og búsetuóskum borgarbúa árið 2003 sem unnin var fyrir þróunar- og fjölskyldusvið og skipulags- og byggingarsvið Reykjavíkurborgar á árunum 2002 og 2003. Markmiðið með þessari vinnu var að fá staðgóðar upplýsingar um húsnæðis- og búsetuóskir borgarbúa sem nýta mætti við skipulag nýrra íbúðahverfa í borginni næstu misseri. Starfshópur undir verkstjórn Bjarna Reynarssonar vann að undirbúningi rannsóknarinnar og IMG Gallup sá um framkvæmd viðhorfskönnunar og skipulag rýnihópa. Þessi greinargerð byggist á túlkun á greiningu Gallup og samanburði við kenningar og rannsóknir á þessu sviði.

Hér er að mörgu leyti um tímamótaverk að ræða því ekki hefur áður verið leitað eftir álit almennings um æskilegt borgarumhverfi með aðstoð ljósmynda og í umræðuhópum auk þess að nota hefðbundnar viðhorfsspurningar. Þessi rannsókn byggir á viðhorfum og ábendingum um 900 borgarbúa. Sem dæmi um helstu niðurstöður má nefna:

- Húsnæðis- og búsetuóskir borgarbúa eru mjög mismunandi sem kallar á fjölbreytni í skipulagi nýrra íbúðahverfa. Þessi fjölbreytni endurspeglast í mismunandi þörfum og óskum eftir, aldri, efnahag, lífstíl o.fl. þáttum.
- Fólk er almennt mjög ánægt með sitt hverfi og er Vesturbærinn o.fl. eldri hverfi þar ofarlega á blaði. Greinilegt er að fyrri búseta og reynsla hefur áhrif á hvernig húsnæði og umhverfi fólk velur til búsetu.
- Hvað húsnæði varðar skipti gæði hönnunar miklu máli og flestir borgarbúar vildu helst búa í sérbyli hefðu þeir efni á því. Ef byggja á háhýsi í borginni þarf að vanda vel staðarval og huga þarf vel að gæðum mannvirkjanna.
- Mikilvægustu þættir við val á hverfi til búsetu eru fjölskylduvænt og friðsælt umhverfi. Eins skipta gæði grunnskóla og öryggismál almennt miklu máli.
- Af nýbyggingasvæðum velja flestir Vatnsmýrina og miðborgina til búsetu sem líta má á sem ákveðinn stuðning við stefnu borgaryfirvalda um þéttingu byggðar.
- Það er greinilegt á rannsókninni að það þarf að gera átak í því að fræða fólk betur um skipulagsmál t.d. um kosti og galla þéttrar og blandaðrar borgarbyggðar. Sama á við um nýsköpun í húsagerðum og um mótun borgarumhverfisins almennt, því fólk virðist fastheldið á það sem það þekkir.
- Æskilegt væri að fylgja þessari rannsókn eftir með því m.a. að fá álit borgarbúa á mismunandi kostum við skipulag nýrra hverfa og sömuleiðis að fá mat íbúa á því að búa í nýlegum og ólíkum hverfum. – Það hlýtur að vera betra að uppgötva slakt borgarumhverfi á teikningu eða mynd en eftir að það hefur verið greipt í steinsteypu.

1. Inngangur

Í þessari samantekt er gerð grein fyrir helstu niðurstöðum rannsóknar sem unnin var fyrir Þróunar- og fjölskyldusvið og Skipulags- og byggingasvið Reykjavíkurborgar á árunum 2002 og 2003. Dr. Bjarni Reynarsson hafði yfirumsjón með þessari vinnu og tók saman þessa greinargerð. IMG Gallup sá um framkvæmd könnunarinnar og talnalega greiningu upplýsinga og liggja fyrir tvær greinargerðir frá Gallup; *Húsnæðis- og búsetuóskir borgarbúa: Viðhorfskönnun og Rýnihópar*, dags. í júní og júlí 2003.

Reykjavíkurborg og höfuðborgarsvæðið í heild vaxa gríðarlega hratt sem sjá má af því, að síðustu þrjú áratugi hafa að meðaltali farið 85ha lands á ári undir nýja byggð á svæðinu og fullgerðar hafa verið að meðaltali 1.200 íbúðir á ári. Samkvæmt húsnæðisspá Reykjavíkurborgar (Höfuðborgarbúar, 2001), þarf að byggja að meðaltali um 600 íbúðir á ári í Reykjavík á þessum áratug. Í þessu sambandi vakna fjölmargar spurningar eins og:

1. Erum við að skipuleggja og byggja fjölbreytt hágæða íbúðahverfi?
2. eru þau hverfi sem byggð hafa verið síðustu árin betri eða verri en þau hverfi sem byggð voru fyrir á tímum?
3. Hvað finnst borgarbúum, hverjar eru helstu þarfir og óskir þeirra um húsnæði og búsetu?
4. Hvernig samrýmast óskir almennings stefnumótun í skipulagi borgarinnar s.s. um þéttingu og blöndun byggðar?
5. Hvað geta borgaryfirvöld gert til að skapa fyrirmyndar íbúðahverfi?

Rannsókninni er ætlað að varpa ljósi á þessar og svipaðar spurningar.

Meginmarkmið

Meginmarkmið rannsóknarinnar var að afla staðgóðra upplýsinga um núverandi húsnæðis- og búsetuaðstæður borgarbúa sem og óskir þeirra til framtíðar í þeim efnum. Einnig var markmið með könnuninni að veita borgarbúum tækifæri til að segja sitt álit á mismunandi möguleikum í mótun hins byggða umhverfis eins og þeir koma fram í rannsókninni. Með rannsókninni varð til upplýsingagrunnur um húsnæðis- og búsetuóskir borgarbúa sem hægt er að nýta við skipulag nýrra hverfa og viðhalda reglulega með einföldum úttektum sem skipulagsyfyrirvöld borgarinnar geta haft til hliðsjónar við stefnumótun á þessu sviði.

Tengsl við stefnumótun í skipulagi borgarinnar

Þessi rannsókn tengist beint því meginmarkmiði Aðalskipulags Reykjavíkur 2001-2024 að *auka gæði byggðar*, og er hluti af aðgerðaáætlun aðalskipulagsins. Bæði í aðalskipulaginu og svæðisskipulagi fyrir höfuðborgarsvæðið er mikil áhersla lögð á að þetta byggð með því að taka vannýtt svæði innan núverandi byggðar til endurskipulagningar, blanda betur saman íbúðabyggð og þjónustustarfsemi, byggja á landfyllingum og breyta úrsérgengnum iðnaðarsvæðum í íbúðarsvæði

Fáar kannanir hafa farið fram á húsnæðis- og búsetuóskum borgarbúa almennt, sem full þörf er þó á, þar sem ýmsar órökstuddar fullyrðingar koma iðulega fram um slíkar óskir. Þekking á eftirspurn eftir húsagerðum og nærumhverfi í íbúðahverfum á hverjum tíma er ein af grundvallarforsendum fyrir skipulagi nýrra íbúðahverfa og vellíðan borgarbúa..

2. Vinnuferill rannsóknar

Frá miðju ári 2002 vann starfshópur að undirbúningi rannsóknarinnar, hugmyndin að henni átti sér mun lengri aðdraganda í umræðu fagfólks á Borgarskipulagi um nauðyn á slíkum rannsóknum. Eftirtaldir aðilar tóku þátt í starfi hópsins: Bjarni Reynarsson Þróunar- og fjölskyldusviði sem stýrir hópnum, Haraldur Sigurðsson, Þórarinn Þórarinsson og Þorvaldur S. Þorvaldsson, borgararkitekt frá Skipulags- og byggingasviði. Jón Rúnar Sveinsson og Sigríður Kristjánsdóttir Borgarfræðasetri og Pétur H. Ármannson arkitekt á Listasafni Reykjavíkur. Friðrik Ó. Friðriksson arkitekt tók allar myndir sem unnið var með í myndapætti rannsóknarinnar. Þóra Ásgeisdóttir IMG/Gallup var helsti ráðgjafi um aðferðafræði og stýrði undirbúningi og framkvæmd kannanna fyrir IMG Gallup.

Á undirbúningstíma var m.a. leitað álits íslenskra arkitekta um gott umhverfi í borginni og leitað ráða hjá bandaríska arkitektinum Anton C. Nelessen um aðferðir við að fá fram skoðanir borgarbúa á gæðum íbúðabyggðar. Í nóvember 2002 kynnti Bjarni Reynarsson rannsóknina á ráðstefnu í Weimar í Þýskalandi og í í framhaldi af því sendu nokkrir erlendir aðilar, aðallega Þýskir, vinnuhópnum dæmi um gott borgarumhverfi.

Undirbúningsþætti lauk í ársbyrjun 2003 þegar IMG Gallup gerði forkönnun (netkönnun með um 100 manna úrtaki) til að meta hvernig einstakir þættir rannsóknarinnar kæmu út. Áður eða í nóvember 2002 voru frumdrög að rannsókninni kynnt fyrir skipulags- og byggingarnefnd Reykjavíkur. Viðhorfskönnunin fór fram í maí til júní 2003, og umræða í vinnuhópum í júní – júlí 2003. Gallup skilað síðastliðið sumar greiningarskýrslum og í haust hefur verið unnið að túlkun þeirra upplýsinga og að undirbúningi málþings 28. nóvember 2003 um *skipulag íbúðahverfa* þar sem helstu niðurstöður verða kynntar.

3. Fræðilegt samhengi

Fræðileg greining á húsnæðis- og búsetuóskum borgarbúa snertir flest svið félagsvísinda svo sem lýðfræði (búferlaflutningar), félagsfræði (samþjöppun félagshópa), sálarfræði (atferlis- og skynjunarfræði), hagfræði (eftirspurn eftir húsnæði), landfræði (staðsetning og aðstæður) auk skipulagsfræði (skilmálar og deiliskipulag).

Eitt af megin viðfangsefnum í þessum fræðum er skilgreining á hugtakinu *íbúðahverfi* (neighborhood) sem hefur bæði landfræðilegar og félagsfræðilegar víddir. Susanna Keller skilgreinir íbúðahverfi í borg á þennan hátt í bók sinni *The Urban Neighborhood*, 1968, “Landsvæði í borg sem hefur ákveðin landfræðileg mörk, félagslegt samskiptanet og ákveðna tilfinningalega og táknræna merkingu fyrir íbúana.” (bls. 156).

Skipulagsfræðingar hafa allt frá þriðja áratug 20. aldar reynt að nýta þetta hugtak við skipulag borga og hafa síðustu áratugi oftast miðað við að skólahverfi grunnskólans, þar sem búa iðulega 5 þúsund eða fleiri íbúar, sem eitt íbúðahverfi (Perry, 1929). Rannsóknir sýna að fólk lítur yfirleitt á heimili sitt og næstu hús sem sitt hverfi (nágrenni) og miðað þá aðallega við félagsleg samskipti. Athyglisvert er að enska orðið fyrir íbúðahverfi “neighborhood” er dregið af lýsingaorðinu “neighboring”, þ.e. samskipti við nágretta, en sambærilegt íslenskt orð er ekki til. Iðulega er fjallað um íbúðahverfi á stigskiptan hátt; rætt um nágrenni (home base) sem getur verið hluti langrar götu eða götu reitur með t.d. 10-20 heimili, hverfishluti (neighbourhood unit) með 50 til 500 heimilum, hverfi (neighbourhood) með 1.000 til 3.000 heimilum og borgarhluti með yfir 5.000 heimilum (Porteous, 1977). Samskipti og samkennd minnka með aukinni stærð en fjöldi þjónustustofana og fyrirtækja innan hverfis eykst.

Með aukinni bílaeign og fjölgun þjónustukjarna hefur reynst erfiðara að skilgreina íbúðahverfi sem samfélagslega einingu í vestrænum borgum, því samskipti innan hverfis eru ekki alltaf meir en utan þess, og víða minnkandi með auknum hreyfanleika íbúanna. Í Reykjavík er þægilegra að fjalla um skilgreiningu hverfa landfræðilega en í mörgum borgum, því að lengi hefur verið hefð fyrir því að gefa götum í sama hverfi sameiginlegt forskeyti t.d. Melar (Grenimelur), Vogar (Skeiðarvogur) osfrv.

Íbúðahverfi í borgum eru stöðugt að breytast, það á við bæði húsin sjálf og íbúðirnar, en breytingar á fjölda íbúa og félagslegum einkennum þeirra eru mun örari en breytingar á mannvirkjum og því er félagsmynstrið borginni í heild stöðugt að breytast. Rannsóknir fræðimanna á íbúðahverfum hafa aðallega snúist um þrjá þætti:

- a) félagsleg samskipti innan hverfa
- b) skynjun og ímynd hverfa
- c) ánægju íbúa með búsetu eftir hverfum.

Þessi rannsókn tekur aðallega tveimur þáttunum.

Sidney Brower telur í bók sinni *Good Neighborhoods* (1996) að þrjár megin viddir túlki best einkenni íbúðahverfa; a) form eða yfirbragð hverfa (ambience), b) félagsleg samskipti (engagement) og c) fjölbreytileiki (choicefulness).

Hann skiptir íbúðahverfum í bandarískum borgum í fjóra flokka byggt á ofangreindum þremur eiginleikum:

- 1) Miðborgahverfi (center neighborhoods)
- 2) “Þorpshverfi” þar sem mannlífið einkennast af þorpsbrag (Small - town neighborhoods)
- 3) Úthverfi-svefnhverfi, þar sem sérþýli er ráðandi (Residential partnership)
- 4) “Afgirt hverfi”(gated communities) þar sem félagsleg einangrun er áberandi (Retreats).

Við félagslegar breytingar á íbúðahverfum eru margir áhrifaþættir eða ferlar í gangi í einu; þegar hverfin eldast eykst þörfin á endurnýjun húsnæðis og kröfur um þéttingu byggðar aukast samfara fækkun íbúa og við þessar aðstæður verða oft tíð íbúaskipti.

Lífstill borgarbúa verður sífellt fjölbreyttari og samfélagsbreytingar örur. (Bourdiou, 1984; Chaney, 1996). Flestir fræðimenn telja að lífstíll fólks ráði miklu um val þeirra á íbúðahverfum og íbúðum. Þannig er fjölskyldu-og hverfatengdur lífstíll algengari í úthverfum en starfsframa-og menningartengdur lífstíll algengur í miðborgum og nærliggjandi hverfum (Brower, 1996). Einnig hafa fjölmiðlar mikil áhrif á hugmyndir fólks um æskilegt umhverfi (t.d. sjónvarpsþáttur eins og *Innlit –Útlit*).

Þá er alþekkt að þarfir og óskir fólks breytast eftir því hvar það er stadd á lífshlaupi sínu, breytingar á fjölskylduáðstæðum kalla á aðrar húsnæðisþarfir, þetta eru kallaðar *lífskeiðakenningar* (Clark, 1983). Líta má á þessa rannsókn að hluta til sem nokkurs konar framhald rannsóknað Bjarna Reynarssonar á flutningum lífskeiðshópa á höfuðborgarsvæðinu á áttunda áratugnum og þeim *húsnæðishring* sem þá einkenndi húsnæðismarkaðinn (Bjarni Reynarsson, 1980)

Þá kemur rannsóknin inn á *skynjun og viðhorf* fólks til borgarumhverfis (myndaþátturinn). Í erlendum rannsóknum hefur komið í ljós að að fagfólk eins og arkitektar sem skipuleggja hverfi borganna hafa aðra sýn á borgarumhverfi en almenningur. Fólki líkar almennt vel við það umhverfi sem það þekkir af eigin raun og flestir kunna vel við hefðbundin hús og ekki er verra ef þau eru skrautleg í útliti. Arkitektar leita frekar eftir einfaldleika og nýsköpun byggðri á fagurfræðilegum lögmálum (Devilin ofl., 1995).

Þá hafa sum hverfi ákveðna ímynd í hugum fólks sem ekki er alltaf í samræmi við raunveruleikann. Samsömun fólks við eigið hverfi og samskipti við nágranna eru mjög mismunandi milli einstaklinga og hverfa. Þetta er ekki undarlegt þar sem um fimmti hluti fólks flytur árlega á höfuðborgarsvæðinu (Bjarni Reynarsson, 2003).

Við undirbúning á rannsókninni var höfð hliðsjón af nýlegri danskri doktorsritgerð um svipað efni eftir Thorkild Ærø, *Boligpreferencer, boligval og livstil*, sem var útgefin af By og byg í Danmörku 2002. Í þeirri rannsókn er fjallað um húsnæðis- og búsetuval fólks á Árórsarsvæðinu 1997-1999. Í dönsku könnuninni kom skýrt fram eins og í mörgum öðrum könnunum að fólk sækir í að búa í svipuðu húsnæði og umhverfi og það er alið upp við. Þá eru í viðauka IV upplýsingar frá bandarísku hagstofunni um húsnæðis- og búsetuóskir þeirra 17 milljón Bandaríkjamanna sem fluttu árið 2000.

Eins og fram kemur í næsta kafla gefur rannsóknin gífurlegt magn upplýsinga sem liggja fyrir í greiningarskýrslum Gallup sem ekki er hægt að gefa tæmandi yfirlit um í stuttri samantekt. Út frá fræðilegu og hagnýtu sjónarmiði er í samantektinni á helstu niðurstöðum hér á eftir lögð áhersla á að greina eftirfarandi:

1. Hvort fyrri búseta hefur áhrif á val eða óskir fólks um húsnæði og hverfi.
2. Mismun á viðhorfum fólks til búsetu í úthverfum og í grónum hverfum, sérstaklega í eða nærri miðborg.
3. Hvað einkennir húsnæðis- og búsetuóskir mismunandi félagshópa
4. Hvort óskir fólks samræmast stefnu borgaryfirvalda í skipulagsmálum s.s. að þetta íbúðabyggð, byggja á landfyllingum og að blanda þrífalegri atvinnustarfsemi meir inn í íbúðabyggð
5. Notagildi könnunar og æskileg eftirfylgni

4. Rannsóknarsnið

Til að fá sem víðtækustar upplýsingar um húsnæðis- og búsetuóskir borgarbúa var rannsókninni skipt í 3 verkþætti eftir aðferðum og eru fyrstu tveir þættirnir; 45 spurningar um húsnæðis- og búsetu aðstæður og óskir og 32 myndir af borgarumhverfi, unnir samhliða sem ein viðhorfskönnun. Þriðji þátturinn, umræða í þremur rýnihópum, var gerður til að leita nánari skýringa á viðhorfum fólks. Í raun má segja að vinna með ljósmyndir og rýnihópa til að meta gæði byggðar sé nýmæli hér á landi og því er hér um ákveðna tilraunastarfsemi að ræða sem æskilegt væri að þróa áfram.

Viðhorfskönnunin var gerð í maí til júní 2003. Í úrtaki voru 1.673 einstaklingar og svöruðu 885 manns könnuninni. Þ.e. svarhlutfall var 53%. Af þessum heildarfjölda svarenda svöruðu 661 könnuninni á netinu (75%) og 224 (25%) með póstkönnun. Úrakið var aðlagð (vigtað) miðað við hlutfall íbúa eftir nýrri skiptingu borgarinnar í 9 hverfi. *Spurningalistinn* með 45 spurningum um húsnæðis- og búsetuóskir er í viðauka I. Svör við hverri spurningu voru greind eftir 37 bakgrunnsbreytum sem skiptust eftirfarandi 8 flokka; kyn, aldur, hverfi, menntun, fjölskyldutekjur, hjúskaparstaða, fjölskyldumynstur og fjöldi bíla á heimili. Þessi greining gefur 1.665 breytur í krossflokkun spurninga og bakgrunnsupplýsinga.

Í könnuninni var spurt um hvar og í hvernig húsnæði fólk hefði alist upp. Einnig var spurt um núverandi húsnæði (tegund, stærð, verð, hvers vegna valið) og þá hvort ætlunin sé að flytja á næstu árum og í hvernig húsnæði og hverfi. Var þá einnig miðað við núverandi efnahag. Í könnuninni voru svarendur beðnir um að meta hvert af 6 helstu nýbyggingasvæðum borgarinnar þeim litist best á til búsetu. Þá var spurt út í mikilvægi þjónustu í hverfum, um viðhorf til nágranna, háhýsa, bílastæða ofl. þátta.

Myndir af borgarumhverfi. Í könnuninni voru svarendur beðnir að meta hvernig þeim litist á umhverfið á 32 myndum til búsetu. Tilgangurinn með þessari greiningu var að fá skýrari mynd af skynjun og viðhorfum fólks til húsagerða og nærumhverfis en hægt er að fá með hefðbundnum spurningum. Myndirnar 32 voru valdar úr yfir 200 myndum sem stafshópurinn skoðaði á undirbúningsstigi. Flestar myndirnar, eða 20 voru úr núverandi hverfum borgarinnar, 6 af nýjum skipulagtillögum og 6 erlend dæmi. Til að auðvelda greiningu og túlkun voru myndirnar flokkaðar í 6 flokka eftir húsagerðum; sérbyli, lægra fjölbýli, hærra fjölbýli, hæðir, blönduð byggð og strandbyggð. Myndirnar 32 eru í viðauka II.

Rýnihópar. Til að geta betur túlkað niðurstöður í spurninga- og myndarþáttum könnunarinnar, voru myndaðir 3 rýnihópar sem samtals 18 manns tóku þátt í. Valið var í rýnihópnum eftir aldri, þannig að í hóp eitt var fólk á aldrinum 20 til 35 ára, í öðrum hópnum fólk á aldrinum 36 – 50 ára og í þriðja hópnum fólk á aldrinum 51 til 70 ára. Samkvæmt fyrirfram gerðum umræðuramma var kafað dýpra í húsnæðis- og búsetuóskir fólks. Helstu umræðuþættir voru: a) núverandi búsetuástandur b) draumhverfið c) umræða um 6 myndir d) húsnæðisóskir e) viðhorf til skipulagsmála. Helstu niðurstöður úr rýnihópnum eru í Viðauka III.

5. Helstu niðurstöður

Eins og áður hefur komið fram fékkst með könnuninni gífurlegt magn upplýsinga (tæplega 1.700 breytur í krossflokkun). Hér verða helstu niðurstöður fyrst raktar eftir vinnuþáttum, þ.e.

fyrst er fjallað um miklvæg atriði úr spurningabætti, þá myndayndabætti og loks úr rýnihópum. Að lokum eru helstu niðurstöður út frá rannsóknaspurningunum 5 hér að framan teknar saman.

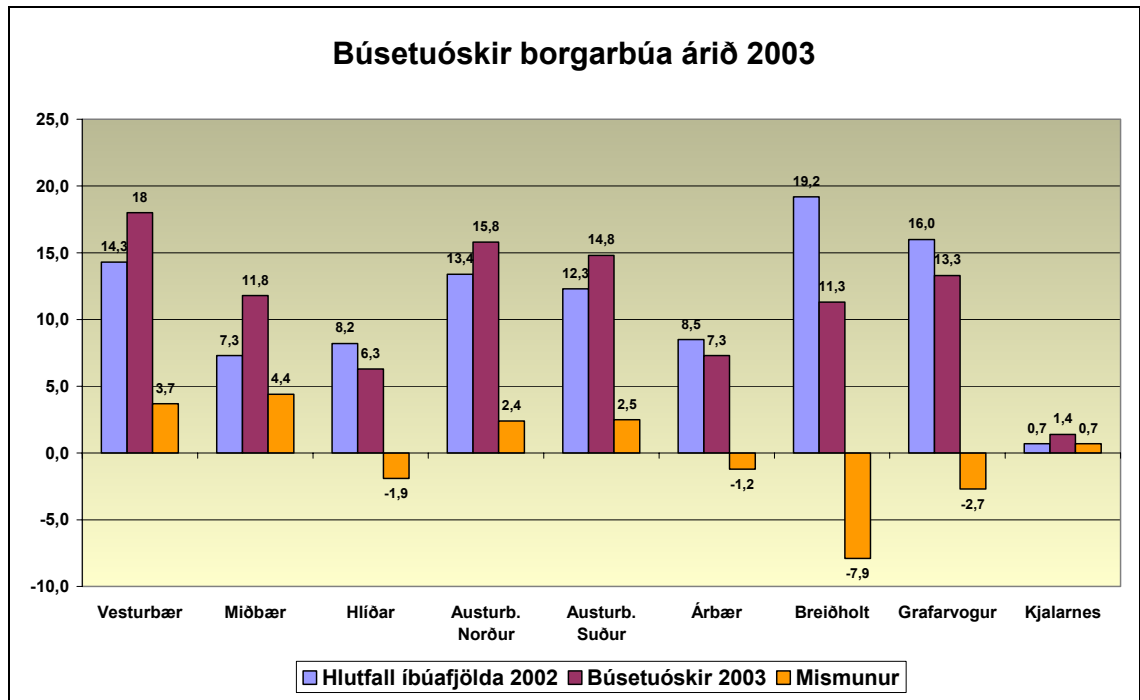
Svör við spurningalista

Fyrrverandi og núverandi búseta (spurningar 1-7).

- Um 70 % svarenda ólst upp í Reykjavík, 31 % úti á landi, 9% í grann sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu og 3 % erlendis. Um 82% bjuggu síðast í Reykjavík (33% í sama hverfi í borginn), 7% í grann sveitarfélögum, 6% í útlöndum og 5% á landsbyggðinni.
- Um 62% ólust upp í sérbýlishúsum (20%), 24% í sambýlishúsum (32%) og 14% í fjölbýlishúsum/blokkum (47%). Innan sviga eru hlutföll sömu húsagerða í borginni.
- Um 81% svarenda býr í eigin húsnæði, 10% í foreldrahúsum og 9% eru leigjendur.
- UM 64% fólks í foreldrahúsum er á aldrinum 20-24 ára. Mikill meirihluti þeirra, eða 75% kys að búa í hverfum vestan Elliðaáa og 25% í gamla bænum.
- Hlutfallslega flestir leigjendur búa í miðborg og Hlíðahverfi eða samtals 38%. Eins og unga fólkið í foreldrahúsum kjósa þeir helst að búa í grónum hverfum.
- Fólk hefur að meðaltali búið í um 8 ár í núverandi húsnæði, 55 ára og eldri hafa búið lengst í tæp 16 ár og fólk 25-34 ára stytst, tæp 4 ár.

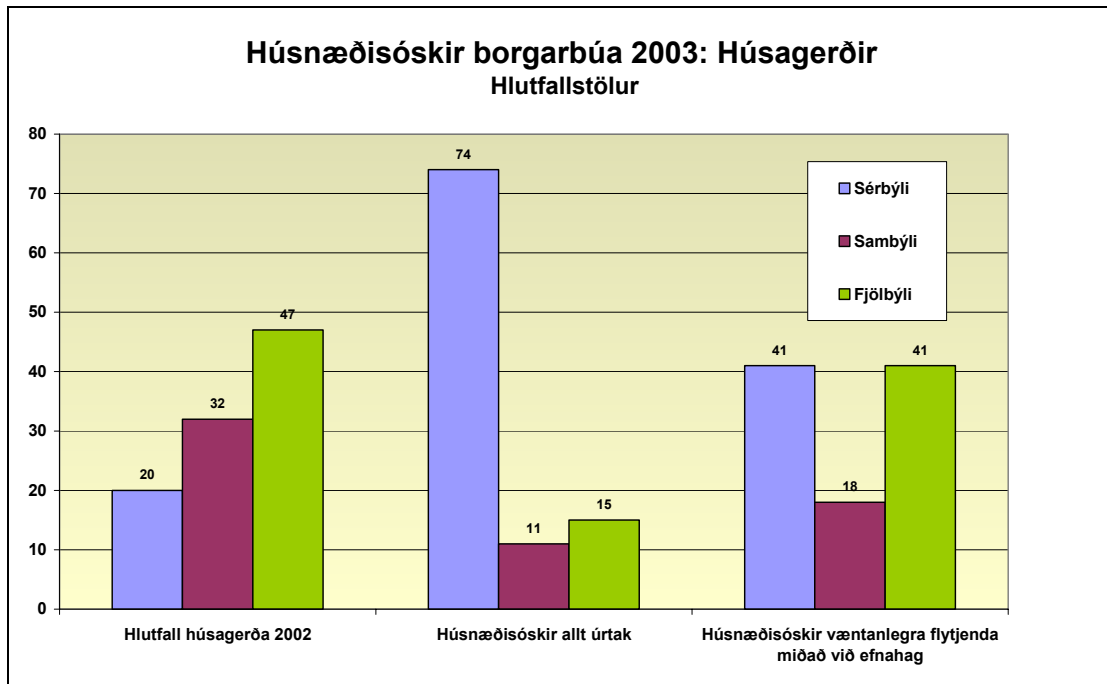
Hvar vildir þú helst búa og í hvernig húsnæði: (spurningar 8-24).

- Eins og fram kemur á mynd 1 eru Vesturbærinn og Miðborgin vinsælustu hverfi borgarinnar til búsetu þegar tekið er tillit til mismunandi íbúafjölda eftir hverfum. Hverfin milli Kringlumýrarbrautar og Reykjanesbrautar koma næst, en Breiðholt, Grafarvogur og Hlíðar eru neðan meðaltals. (Rétt er að minna á að borgarhlutarnir taka hver og einn yfir mörg ólík hverfi með mismunandi húsagerðir)
- Helstu ástæður fyrir vali á því hverfi/borgarhluta sem búið er í eru (fyrir utan að búa þar og líka vel): Miðborg - stutt í þjónustu og menningu og að þurfa ekki bíl; Hlíðar og Vesturbær nálægð við miðbæinn og stutt í alla þjónustu; Austurbær norður og suður – miðsvæðis, stutt í þjónustu, rólegt umhverfi; Árbær, Breiðholt og Grafarvogur – barnvæn róleg hverfi, stutt í þjónustu og góð útivistarsvæði; Kjalarnes – útsýni, falleg náttúra og rólegheit.
- Flestir vilja búa áfram innan sama hverfis eða samtals 64%. Vesturbær kemur best út með 84%, og næst kemur Grafarvogur með 74%. Hlíðar, Miðborgin og Breiðholt eru neðan meðaltals.



Mynd 1

- Þegar litið er til aldurshópa vildu flestir 20- 24 ára búa í miðborginni, 25-34 ára í Vesturbæ, 35-44 ára í Grafarvogi, 45-55 ára í Austurbæ norður og 55- 75 ára í Breiðholti. Hjá fólki 35 ára og eldra voru grónu íbúðahverfin Vesturbær og Austurbær norður og suður almennt vinsæl.
- Þegar kemur að vali húsagerðar nefna þrjú fjórðu hlutar svarenda sérbýlishús, þar af rúmur helmingur einbýlishús (sjá mynd 2). Það er í fullu samræmi við það að rúm 60% ólust upp í sérbýli.
- Þegar þeir sem áætla að flytja á næstu 3-5 árum voru spurðir um í hverskonar húsnæði væri líklegt að þeir flyttu í miðað við eigin efnahag breyttist myndin. Þá var hlutfall sérbýlis og fjölbýlis jafnhátt eða 41 %, sem er meira í samræmi við hlutfall fjölbýlishúsa í Reykjavík í dag. Um þriðjungur taldi miklar líkur að þeir myndu flytja á næstu 1-2 árum og um helmingur innan 5 ára.
- Hlutfallslega hátt hlutfall íbúa úthverfa sem áætluðu að flytja á næstu árum sögðust myndu vilja flytja innan hverfis, þar var Breiðholt hæst með 90%. Hlutfallið var nokkuð lægra í grónum hverfum nema í Vesturbæ.

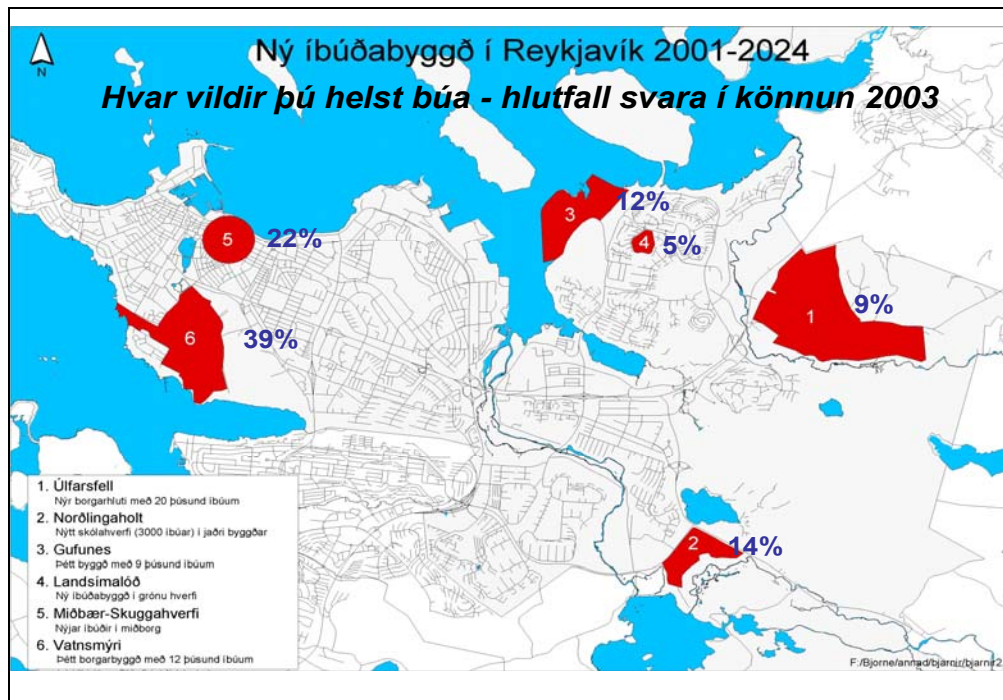


Mynd 2

- Tíðustu svör við spurningu um hvaða skilyrði íbúð í fjölbýlishúsi þurfi að uppfylla til að vera góður valkostur fyrir búsetu voru eftirfarandi; sér inngangur (28%), vel hljóðeinangrað (19%), sér þvottahús í íbúð (15%), sér garður (12%) eða góðar svalir í suður (12%).
- Í greiningu eftir aldri, hjúskaparstöðu, menntun og tekjum osfrv. kemur skýrt fram hve fjölbreyttar búsetu- og húsnæðisóskir borgarbúa eru, það er því ekki hægt að alhæfa um húsnæðis- og bústuóskir stórra samfélagshópa.

Nýbyggingasvæði og hvaða atriði skipta máli við leit að húsnæði og hverfi (spurn. 25- 37)

- Eins og fram kemur á mynd 3 vildu lang flestir búa á nýbyggingasvæðum í Vatnsmýri (39%) og miðborg (22%) þ.e. rúm 60% velja að búa í eða nærri miðbænum. Slaka útkomu nýbyggingasvæða á jaðri núverandi úthverfa má að stórum hluta rekja til þess að menn þekkja ekki vel til landsvæðanna né hverskonar byggð muni koma þar.
- Helstu ástæður sem gefnar voru upp fyrir vali á nýbyggingasvæði voru: Vatnsmýri – nálægt miðborg og Vesturbæ, góð staðsetning miðsvæðis; Miðborg (Skuggahverfi – Laugavegur) – í miðborg, útsýni og nýjar flottar íbúðir; Norðlingaholt – fallett umhverfi og náttúra og langt frá miðborg en nærri Árbæjarhverfi; Gufunes- nálægð við sjó og útsýni; Úlfarsfell – fallett umhverfi, útsýni og fjarri miðborg; Landsímalóð – góð staðsetning í Grafarvogi.



Mynd 3

- Mikilvægustu þættir við val á hverfi til búsetu voru eftirfarandi (fyrsta til þriðja val); fjölskylduvænt og friðsælt umhverfi (41%), stutt í verslun og þjónustu (13%), gæði grunnskóla (11%), lítil truflun frá umferð (10%), nálægð við miðborg (8%), nærri vinnustað (6%) og útistar- og íþróttamöguleikar (5%).
- Mikilvægustu þættir við val á húsnaði (fyrsta til þriðja val): Hönnun íbúðar (30%), góður garður eða svalir (18%), sér inngangur (16%), gott útsýni (12%), gæði innréttinga og þörf á viðhaldi (12%), næg bílastæði, bílskýli eða bílskúr (10%).

Þjónusta og skipulagsþættir: (spurningar 33- 45).

- Mikilvæg þjónusta innan göngufjarlægðar frá heimili var talin þessi: Matvöruverslun (75%), grunnskóli (34%), íþrótt- og útivistarsvæði (14%), heilsugæsla (13%), leikskóli (12%) og verslunarkjarni (12%).
- Það var eðlilega mismunandi eftir aldri hvaða þjónustubættir voru taldir mikilvægastir; grunnskóli hjá fólki á aldrinum 25–44 ára, heilsugæsla og verslunarkjarni hjá eldra fólki og íþrótt- og útivistaraðstaða hjá fólki á miðjum aldri.
- Um 27% fólks taldi sig vera í miklum samskiptum við nágranna, 31% miðlungs og 42% í litlum samskiptum. Ekki kemur fram mikill munur eftir félagshópum hvað þetta varðar, nema hvað fjölskyldur með börn undir 18 ára aldri hafa meiri samskipti við nágranna en aðrir.

- Eftirtaldir staðir voru helst taldir koma til greina varðandi staðsetningu háhýsa: Hvergi (42%), í miðbænum (14%), þar sem þau skyggja ekki á (10%), í Skuggahverfi (8%), í nýjum hverfum (6%) og meðfram sjónum (6%).
- Um 49% svarenda voru andvígir því að stór fjölbýlishús væru í þeirra hverfi, 29% hlutlausir og 22% hlyntir því.
- Að meðaltali töldu svarendur að þeir þyrftu 3 bílastæði fyrir heimilisfólk og gesti þeirra fyrir utan heimili. Þar sem þrír eða fleiri bílar voru á heimilinu var þörfin talin 4,2 stæði og 2,6 ef einn bíll var á heimilinu. Um 4% húseigenda áttu engan bíl og 18% leigjenda. Bílastæðapörfin jókst með auknum tekjum svarenda. Hún var metin meiri í úthverfum (3,3 stæði í Grafarvogi) en í grónum hverfum og miðbænum (2,2 stæði).
- Álíka fjöldi, eða um þriðjungur var, hlyntur, hlutlaus og andvígur einhverskonar atvinnustarfemi í sínu hverfi. Yngra fólk og þeir sem bjuggu í miðborginni voru hlyntari atvinnustarfemi í íbúðahverfum sem og eldra fólk.

Myndapáttur

Í stuttu yfirliti er ekki hægt að gera myndapáttinum viðeigandi skil til þess er hann of margslungin þar sem hver mynd segir meira en mörg orð og ekki er einfalt að túlka mat svarenda. Bent er á að myndirnar 32 og einkunnagjöf svarenda er að finna í viðauka II. Í Greiningarskýrslu Gallup, *Viðhorfsrannsókn*, er að finna greiningu á svörum við hverja mynd brotið niður á félagshópa. Eins er í Greinargerð Gallup, *Rýnihópar*, nokkuð ítarleg umfjöllun um 6 myndir. Pétur H. Ármannsson og Ágústa Kristófersdóttir túlka myndapáttinn sérstaklega á málþinginu “*Skipulag íbúðahverfa*” 28. nóvember n.k.

Mikil fjölbreytni er í viðhorfum fólks til húsnæðis og umhverfis og þar ráða þættir eins og aldur (lífsskeið), efnahagur og lífstíll fólks miklu sem ekki er rými til að rekja hér. Margt kemur á óvart við fyrstu sýn og ekki er alltaf fullt samræmi milli mats á einstökum myndum t.d. af tegundum húsnæðis og þess er fram kom í spurningaþætti könnunarinnar. Þær myndir sem höfða til flestra aldurshópa raðast hærra en þær sem höfða til þrengri hópa. Þá geta atriði á myndum eins og gróður, fólk, og bílar og hvort svarendur þekkir hverfið sem myndin er frá haft áhrif á mat á tiltekinni mynd.

- Þær 5 myndir sem fengu hæstu einkunn sem um og yfir tveir þriðju hlutar svarenda leist vel á til búsetu, voru: Mynd 2, Ögurás, sambýlishús (72%); Mynd 3, Brekkusel, raðhús umhverfis torg (70%); mynd 8, Hæðargarður, þyrping sérbylishúsa (67%); mynd 18, Birkihlíð, sérbylishús umhverfis torg (woonerf) (66%) og mynd 7, tillaga að endurnýjun húsa við Laugaveg (66%).

- Þessar myndir eiga það sameiginlegt (fyrir utan Laugavegsmyndina) að vera af sérbýlishúsum, lágreistri byggð, þar af þrjár myndir af húsum í þyrpingu umhverfis torg. Sama á við aðrar myndir sem fá há einkunn eins og tillaga að þyrpingu í nýrri byggð við Úfarsfell, mynd 9 (58%) og Frostaskjól, mynd 29 (50%).
- Myndir af hefðbundnum einbýlishúsum (myndir 17 og 20) fá rétt miðlungs einkunn þrátt fyrir að mikill áhugi fyrir að búa í einbýlishúsum kæmi fram í spurningakönnun. Þetta þyfti að greina og túlka nánar
- Þá fá eldri hefðbundnar reykvisakar blokkir eins og í Bökkunum mjög slaka útkomu (mynd 15). Það sem mikið er af þessari húsagerð í borginni gæti verið af fólki sé leitt á henni. Ný fjölbýlishús koma betur út, eða rétt yfir meðaltal allra mynda í einkunnagjöf, t.d blokkir í Sóltúni, Grafarholti og Úlfarsfelli. (myndir 6, 10 og 32). Án efa spilar hér inn í að viðhaldskostnaður er minni á nýjum en eldri fjölbýlishúsum.
- Hvorki klassísk funkishús eins og við Hávallagötu (mynd 25) né nýstárlegt umhverfi eins og mynd af litríkum húsum við síki í Hollandi (mynd 28) fá góða útkomu.
- Íðulega höfðuðu fjölbýlishús mest til yngsta aldurshópsins (20 -34 ára) og þess elsta (55-75 ára) og sérbýli til fólks á aldrinum 35 – 54 ára.
- Af þeim 12 myndum sem meir en helmingur svarenda líkaði vel við voru; 5 af sérbýli (af 9 myndum), 3 af sambýlishúsum og 3 af blandaðri byggð (5 dæmi)
- Almenn séð fá sambýlishús (2-4 íbúðir í húsi) góða einkunn (ekki sérstaklega í spurningakönnun), og flest sérbýlishús. Nýleg há fjölbýlishús fengu heldur betri útkomu en lægri fjölbýlishús (4 hæðir og lægri).
- Íslensk dæmi um blöndun íbúða og atvinnhúsnaðis í miðborgarumhverfi (myndir 7, 22 og 23) fá góða útkomu, eru í efstu 10 sætunum, en erlenda dæmið síður. Svipað má segja um Bryggjuhverfið (mynd 13) sem var í 13. sæti, en erlendu dæmin féllu ekki í kramið.
- Æskilegt væri að fara í nánari vinnu á túlkun myndanna, bæði með almenningi og sérfræðingum.

Rýnihópar

Helstu niðurstöður úr umræðunum í rýnihópunum eru teknar saman í viðauka III og því aðeins komið hér inn á megin niðurstöður. Eins og rakið var í kaflanum um rannsóknarsnið hér að framan tóku samtals 18 manns þátt í umræðunum í rýnihópunum þremur, en valið var í þá eftir aldri, 20 -35 ára , 36 – 50 ára og 51 árs og eldri. Umræðurnar sem fóru fram samkvæmt fyrirfram ákveðnum umræðuefnum voru teknar upp og er heildarniðurstöður að finna í greinargerð Gallup; *Rýnihópar*.

Helstu umræðuþættir voru: a) núverandi búsetuaðstæður b) draumahverfið c) umræða um 6 myndir d) húsnæðisóskir e) viðhorf til skipulagsmála. Markmiðið með rýnihópunum var að dýpka skilning skipulagsyfirvalda borgarinnar á húsnæðis- og búsetuókum borgarbúa eins og þær koma fram í viðhorfskönnuninni, spurninga- og myndarþætti.

- Viðmælendur voru almennt ánægðir með sínar búsetuaðstæður og í mörgum tilfellum var það hverfi sem þeir bjuggi í þeirra “draumahverfi”.
- Yngra fólk með börn var umhugað um gæði skóla og leikskóla og almennt um öryggi barna sinna í hverfinu. Fram kom að öryggismál almennt er einn mikilvægasti þátturinn í gæðum íbúðahverfa í hugum fólks. Eldra fólkið lagði áherslu á friðsæld, hlýleika (gróður) og öryggi í hverfunum.
- Það kom á óvart að viðhorf til miðborgarinnar voru frekar neikvæð hjá yngsta aldurshópnum, en þátttakendur voru flestir komnir með börn og kusu því frekar friðsæld og öryggi úthverfanna (fjölskyldulífstíl), en is og þys miðborgarinnar.
- Auk grunnskóla og leikskóla í hverfinu taldi fólkið mikilvægt að stutt væri í matvöruverslun en vildi ekkert frekar búa nálægt stærri verslunarkjarna vegna umferðarálags sem tengdist slíkri starfemi.
- Flestir töldu óþarfi og jafnvel óaskilegt að færa meiri afþreyingu eða þjónustu inn í íbúðahverfin s.s. veitngastaði, kvikmyndahús ofl. vegna ónæðis af þessari starfsemi, hún ætti heima í miðborginni og í stærri verslunarkjörnum.
- Almennt var talið kostur að hafa fjölbreytni í húsagerðum í hverju hverfi þannig að fólk gæti fundið húsnæði við hæfi innan hverfis þegar það þyrfti að breyta um húsnæði.
- Yngra fólkið nefndi sérstaklega að mikilvægt væri að félagslegt húsnæði og almennt leiguhúsnæði væri að finna í sem flestum hverfum en ekki í stórum klösum.
- Umræður um 6 myndir sem sýndar voru í rýnihópunum eru mjög gagnlegar varðandi túlkun annarra mynda í rannsókninni. Það kom m.a. fram hve einkabíllinn er mikilvægur borgarbúum og að hann þurfi helst að komast að útidyratröppum húsa!
- Umferðaröryggi og bílastæði í hverfum var mikið rætt og fjallaði yngra fólkið sérstaklega mikið um bílastæðaskort við fjölbýlishús í borginni og í eldri hverfum.
- Yngra fólkið lagði áherslu á að byggt væri meira af minni sérbýlishúsum og lægri fjölbýlishúsum og að gott aðgengi væri að garði eða góðar svalir, en þeir eldri gátu margir hugsað sér að búa í lyftublokk eða á hæð í sambýlishúsi.
- Varðandi minni fjölbýlishús og sambýlishús var mikið lagt upp úr möguleikanum á að hafa sérinngang í hverja íbúð. Barnafólk taldi erfitt að fylgjast með börnum að leik úr íbúðum í háhýsum.

- Mörgum viðmælendum fannst byggð í borginni þegar nógu þétt og vildu síður fórna fleiri opnum svæðum í borginni til að þétta byggðina. Aftur á móti voru flestir jákvæðir gagnvart nýrri byggð á landfyllingum við ströndina og að þar mætti byggja háhýsi t.d. við Skúlagötuna eða í Gufunesi/ Geldinganesi. Viðhorf til háhýsa var þó almennt neikvæð.
- Skiptar skoðanir voru um hvort æskilegt væri að hafa atvinnustarfsemi inn í íbúðahverfum. Nokkrir viðmælenda töldu að ónæði gæti skapast af því að fella atvinnustarfsemi inn í íbúðahverfi og óvissa væri alltaf um hvort áfram yrði hljóðlát og þrífaleg starfsemi þegar fyrirtæki flyttu og ný kæmu í staðinn.
- Flestir viðmælenda sögðust fylgjast betur með þróun skipulagsmála og framkvæmda í sínu hverfi en í borginni í heild, en tóku þó fram að þeir hefðu áhuga á að fylgjast með þróun mála í miðborginni.

6. Samantekt í fræðilegu samhengi

Hér eru dregnar saman helstu niðurstöður rannsóknarinnar út frá fræðilegu sjónarmiði með áherslu á rannsóknarspurningarnar sem settar voru fram í 3. kafla og eins er bent á hvernig má nýta niðurstöður rannsóknarinnar við skipulagsvinnu borgarinnar og lögð áhersla á mikilvægi eftirfylgni rannsóknarinnar.

Fyrri búseta og búsetuóskir

Tæpur þriðjungur svarenda ólst upp úti á landsbyggðinni og 62 % svarenda ólst upp í sérbýlishúsi. Það er því ekkert undarlegt þó borgarbúar séu svolíttir sveitamenn í sér og vilji hafa rúmt um sig. Um 74 % vildu helst búa í sérbýli ef ekki þyrfti að taka tillit til efnahags. Tryggð við heimahaga (gamla hverfið) er mikil og kemur Vesturbær þar vel út, en 53 % fólks sem ólst þar upp vill búa þar í framtíðinni, næst kemur Árbæjarhverfið með 48%, en meðaltalið fyrir borgina í heild er um 32%. Það er 78% fylgni milli núverandi búsetu í hverfi og óska um að búa áfram í sama hverfi og 64% borgarbúa vilja búa áfram í sama hverfi. Hlutfallið fyrir Vesturbæ er hæst eða 84% og næst kemur Grafarvogur með 74%. Miðbærinn er öðruvísi en önnur hverfi borgarinnar og er langtímatryggð við hann ekki sérstaklega mikil. Hann höfðar til fólks á ákveðnu æviskeiði þ.e ungs barnlauss fólks og þeirra sem leggja upp úr nálægð við lista- og menningarstofnanir þ.e miðborg er ekki hefðbundið íbúðahverfi.

Niðurstöður rannsóknarinnar er því í samræmi við rannsóknina í Árósum og í öðrum borgum að það húsnaði og það umhverfi sem fólk elst upp við hefur mikil áhrif á val þess þ.e. það leitar eftir svipuðu húsnaði og umhverfi. Það þarf því að leggja mikið upp úr fræðslu og kynningum

þegar ný stefnumótun eins og t.d. um þéttari borgarbyggð og blöndun íbúða- og atvinnustarfsemi er samþykkt, til þess að hún fái hljómgrunn hjá almenningi. Í því sambandi eru þau vinnubrögð sem viðhöfð voru í þessari rannsókn gagnleg.

Eldri hverfi og úthverfi

Ekki koma fram mjög skýrar línur hvað þetta varðar, til þess eru búsetuóskir mismunandi félagshópa of ólíkar og eins eru hverfi innan sama borgarhluta ólík. Nokkur sókn er þó greinileg í eldri hverfi því um 67% svarenda vill búa vestan Elliðarárósa miðað við að þar búa nú um 55% borgarbúa. Þetta er í samræmi við þróunina í mörgum vestrænum borgum og nefnist “gentrification” á enskri tungu. Mörg gróin hverfi eins og Vesturbær og Austurbær suður (Bústaða- og Fossvogshverfi), koma vel út en það kemur einnig fram mikil ánægja með búsetu í úthverfum eins t.d. og Árbæ og Grafarvogi. Í rýnihópunum kom fram að umhverfi og skipulag úthverfa höfðar sterkt til fjölskyldufólks og bílastæðskortur og ónæði er nefnt sem neikvæðir þættir við búsetu í miðborginni en fjölbreytni í menningarlífi sem kostur.

Það ber því að varast um of allar alhæfingar í þessu sambandi. Almennt má segja að stór hluti borgarbúa vilji búa nærri miðborginni, sérstaklega ef þar væri að finna nýlegt húsnæð (helst í sérbylí). Þetta kom m.a. fram í svörum við spurningunum um nýbyggingasvæðin og má almennt túlka sem stuðning við stefnumótun borgaryfirvalda um þéttingu byggðar, þó margir séu á móti því að taka fleiri opin svæði í borginni undir byggð.

Húsnæðis- og búsetuóskir félagshópa

Hvað búsetu varðar vill ungt barnlaust fólk gjarnan búa í miðborginni, en með tilkomu barna verða úthverfin fýsilegri kostur. Þannig kemur Grafarvogur, nýjasta stóra úthverfi borgarinnar, sterkt út hjá barnafjölskyldum á þar sem foreldrar eru aldrinum 35- 44 ára.. Gróin hverfi í borginni virðast höfða töluvert til fólks á miðjum aldri og bæði gróin hverfi og eldri úthverfi til elsta aldurshópsins, og er Breiðholt þar ofarlega á blaði. Staðsetning háskóla hefur tölverð áhrif á búsetuóskir háskólaborgara sem eru hæstar í Vesturbæ (H.Í) og Austurbæ suður (H.R.).

Hlutfallslega flestir tekjuháir svarendur velja Grafarvog til búsetu og áhugi fyrir miðborginni vex aftur hjá hluta fólks þegar það er komið á miðjan aldur.

Eins og áður hefur komið fram vilja lang flestir borgarbúa búa í sérbylí, sérstaklega fólk á miðjum aldri, sem ekki er þó rauhæfur kostur fyrir alla. Húsnæðisóskir þeirra sem áætla að flytja á næstu árum miðað við aldur og efnahag er þessi (tíðasta val):

Ungt fólk 20-24 ára - íbúð í stærra fjölbylishúsi

Fólk á aldrinum 25-34 ára - íbúð í lægra fjölbylí, raðhús eða hæð í tví - eða þríbylishúsi

Fólk á aldrinum 35-44 ára – einbylis- eða raðhús

Fólk 45-54 ára – sérbylí, hæð eða lægra fjölbylí

Fólk 55-75 ára – herra- eða lægra fjölbýli.

Þessi niðurstaða er í samræmi við kenningar um lífsskeið og húsnæðishring heimila og frávik frá rannsókn Bjarna Reynarssonar 1974 helst þær, að fleiri miðaldra og eldri telja íbúð í fjölbýli vænlegari húsnæðiskost en áður. Sjáfsagt er að rýna betur í niðurstöður greiningar á húsnæðis- og bústuóskum félagshópa við gerð skilmála um húsagerðir fyrir ný hverfi.

Húsnæðis- og búsetuóskir og stefnumótun

Eins og áður hefur komið fram eru borgarbúar nokkuð fastheldnir á það húsnæðis- og búsetuform sem þeir þekkja best hér á höfuðborgarsvæðinu. Kom þetta fram á öllum stigum rannsóknarinnar ekki síst í myndabætti, en flestar erlendar myndir fá slaka einkunn og eins var töluverð fastheldni merkjanleg í umræðum í rýnihópum. Það þarf því greinilega að leggja mikla rækt við fræðslu og kynningastarfemi þegar nýjar skipulagshugmyndir eru kynntar.

Þrátt fyrir að margir séu gagnrýnir á stefnu borgarinnar um þéttingu byggðar vegna aukins umferðarálags í grónum hverfum og mögulegrar fækkunar opinna svæða, var greinilegt að margir vilja búa miðsvæðis í borginni og nærri miðborginni sem styður þessa hugmyndafræði. Í því sambandi er bent á mikla útpenslu byggðar og aukinn tíma og kostnað sem fer í samgöngur í borginn vegna vaxandi vegalengda.

Mörgum borgarbúum finnst að blöndun atvinnustarfemi og íbúðabyggðar eigi helst við í miðborginni og umhverfis þjónustukjarna en síður í íbúðahverfum. Því mikil áhersla var lögð á friðsæld og öryggismál þegar rætt var um gæði íbúðahverfa. Samt fengu myndadæmi frá nýbyggingasvæði við Úlfarsfell sem sýndu blöndun íbúða og þjónustu, jákvæða umsögn. Fólk er almennt jákvætt fyrir því að sem fjölbreyttastar húsagerðir séu í hverju hverfi, þannig að fjölskyldur þurfi ekki að flytja út fyrir hverfið þótt breyting verði á húsnæðisþörfum. Það er greinilegt að borgarbúar eru kröfuharðir um bæði hönnun íbúða og hverfa og áhugasamir um að fá að fylgjast með skipulagsmálum borgarinnar, ekki síst um þróun miðborgarinnar og hvar hugsanlega megi byggja háhýsi. Það er því margt sem hvetur til þess að fylgja beri þessari rannsókn eftir og huga að fjölbreyttarari möguleikum fyrir borgarbúa til að hafa áhrif á mótun og þróun höfuðborgarinnar.

7. Hagnýting könnunar og eftirfylgni

Með þessari rannsókn hefur verið dregið saman mikið magn upplýsinga um húsnæðis- og búsetuóskir borgarbúa sem er mikill fengur fyrir þá sem vinna að forsögn og skilmálum fyrir deiliskipulag nýrra hverfa í borginni. Það kemur skýrt fram í rannsókninni að óskir borgarbúa eru mjög fjölbreyttar og því þurfa íbúðahverfin að vera fjölbreytt til að uppfylla sem flestar

kröfur. Þannig eru t.d. forsendur fyrir yfirbragði og húsagerðum á þéttingarsvæðum nærri miðborginni að sjálfsögðu önnur en þegar er verið að skipuleggja nýtt íbúðahverfi á opnu landi á jaðri núverandi byggðar, en full þörf er fyrir báðar þessar tegundir íbúðahverfa.

Mikilvægt er að skoða vel myndarþátt rannsóknarinnar þegar velja á húsagerðir fyrir ný íbúðahverfi, þar kemur marga fram um nærumhverfi sem vert er að skoða. Eins er mikill fróðleikur í spurningaþætti og frá umræðum í rýnihópum um atriði eins og hverkonar húsnæði vanti helst í borginni, um kosti einstakra hverfa til búsetu, um æskilega þjónustu í íbúðahverfum, bílastæðakröfur ofl.

Þessi könnun er að mörgu leyti brautryðjendaverk og tilraunastarfsemi þar sem sambærileg könnun hefur ekki farið fram áður hér á landi. Það er því mikilvægt að fylgja henni vel eftir á næstu misserum og árum því skoðanir bæði borgarbúa og skipulagsmanna á gæðum íbúðabyggðar breytast í takt við annað í þjóðfélaginu. Sem dæmi um brýn verkefni í því sambandi eru eftirfarandi:

- Mat á könnun: Fara þarf yfir og endurmeta aðferðafræði og niðurstöður rannsóknarinnar til þess að nýta við framhalds rannsókna og úttekta. Jafnframt þarf að gera tillögur um árlega eftirfylgni í tengslum við skipulagsvinnu á hverjum tíma.
- Ný hverfi - kostir: Vinna mismunandi kosti um deilskipulag nýrra hverfa og fá borgarbúa (úrtakshópa) til að koma með ábendingar um hvað þeim lýst best á í þessum tillögum og hvers vegna. Hér er sjálfsagt að þróa áfram alla vinnuþætti þessarar rannsóknar, spurningar, myndir og rýnihópa. - Hafa ber í huga að betra er að uppgötva slæma tillögu á blaði eða mynd en greypta í steinsteypu.
- Nýleg íbúðahverfi - mat: Mikilvægt er að gera viðhorfskönnun meða íbúa hverfa 5-7 árum eftir að þau eru fullbyggð til að meta hvernig íbúunum líkar að búa þar og hvort markmið með skipulagi hverfanna hafi gengið eftir (markmið þurfa að koma skýrt fram í forsögn og skilmálum fyrir ný hverfi).
- Ánægja með búsetu í mismunandi hverfum: Taka þarf fyrir ólíka en innbyrðis sambærilega hverfahluta (t.d. sérbylishús í úthverfi eða nýja byggð í miðborgarumhverfi) og leita álit íbúanna því hvernig er að búa í þessum hverfum. Hvað er vel heppnað og hvað mætti betur fara.
- Óskir mismunandi félagshópa: Kanna þarf nánar húsnæðisþarfir og óskir einstakra félagshópa t.d. miðaldra og eldra fólks sem er hratt vaxandi hópur á húsnæðismarkaði. Hér væri æskilegt að gera tilraunir með nýsköpun þ.e. fá arkitekta til að koma með nýjar lausnir og fá álit ákveðinna úrtakshópa á þeim.
- Erlendar fyrirmyndir (bench marking): Mikilvægt er að leita að góðum erlendum fyrirmyndum varðandi nýmæli – stefnumótun í skipulagi t.d. um þetta borgarbyggð, byggð

á landfyllingum og af blandaðri borgarbyggð (íbúða- og atvinnuhverfa) til að kynna borgarbúum.

- Samkeppni um nýjar hugmyndir um skipulag íbúðahverfa: Æskilegt er að efna til samkeppni um nýsköpun í skipulagi íbúðahverfa í borginni þar sem m.a. væri gengið væri út frá ofangreindum þáttum. Væri Vatnsmýrarsvæðið tilvalinn vettvangur fyrir slíka hugmyndavinnu.
- Félagslegar breytingar íbúðahverfa: Kanna þarf og skýra betur lýðfræðilegar og félagslegar breytingar eftir hverfum - húsagerðum til þess að geta betur spáð fyrir um þróun mannfjölda og þjónustubörf í hverfunum.
- Daglegt líf og breytingar á lífstíl: Eins er mikilvægt að kanna nánar félagslega samstöðu og samskipti í hverfum borgarinnar í samhengi við breytingar á daglegu lífi og stöðugt aukinnar fjölbreytni í lífstíl borgarbúa. Hvaða sameiningatákn eru að finna fyrir einstök hverfi borgarinnar?

Heimildir og stuðningsrit

- Almqvist, A. 1999. Drömmen om det egna huset i det moderna samhället. *In Bostads- og urbanforskningsseminaret*. Uppsala Universite.
- Bell, G & Tyrwhitt J.(ritstj.),1972. *Human Identity in the Urban Environment*. Penguin Books, London.
- Bjarni Reynarsson, 1977. *Hið félagslega landslag í Reykjavík*. Fjármálatíðindi 1.
- Bjarni Reynarsson, 1980. *Residential Mobility, Life Cycle Stages, Housing and the Changing Social Pattern in Reykjavík 1974 – 1976*. Doktorsritgerð University of Illinois, USA.
- Bjarni Reynarsson, 1983. *Fasteignamarkaðurinn á höfuðborgarsvæðinu*. Reykjavík, Borgarskipulag.
- Bjarni Reynarsson, 1983. Fjölskyldan og helstu breytingarskeið á lífshlaupi einstaklingsins. Líf og land. *Þjóð í kreppu*, Reykjavík.
- Bjarni Reynarsson, 1984. *Maður og borgarumhverfi*. Líf og land. Maður og umhverfi.
- Bjarni Reynarsson, 2003. *Á faraldsfæti: Þróun mannfjölda í Reykjavík og á höfuðborgarsvæði 1990 – 2002*. Þróunar- og fjölskyldusvið.
- Björn Ólafsson, 2001. *Höfuðborgarþéttbýli: Framreikningar á á fólksfjölda í Reykjavík og á höfuðborgarsvæðinu 2000-2024*. Reykjavíkurborg, Þróunar- og fjölskyldusvið.
- Bourdieu, P., 1984. *Distinction. A social critique of the judgement of taste*.Cambridge, Harvard University Press.
- Brower, Sidney, 1996. *Good Neighborhoods. A Study of In-Town and Suburban Residential Environments*. Westport, Praeger Publisher.
- Chaney, D., 1996. *Life Styles*. London, Rutledge
- Cold, Birgit ofl.(ed), 1998. *Aesthetics, Well-being and Health*. Norsk Form, Osló.
- Clark, W. A. V. & Oaka J. L.,1983. *Life Cycle and Housing adjustment as explanations of Residential Mobility*. Urban Studies (1).
- Devlin, K.og Nasar, J. 1995. The Beauty and the Beast,. Some Preliminary comparisons of “high” versus “popular” residential architecture and public versus architect judgements of same (172-182). Í L. Groat (ritstj.). *Readings in Environmental Psychology. Giving Places Meaning*. London, Academic Press Limited.
- Félagsvísindastofnun, 2002. *Félagslegt landslag Reykjavíkur*.Unnið fyrir þróunar- og fjölskyldusvið Reykjavíkurborgar.

Félagsþjónustan í Reykjavík, 2003. *Þak yfir höfuðið*. Skýrsla um stefnu í uppbyggingu leiguhúsnæðis í Reykjavík.

Gehl, J. 1980. *Livet mellem husene*. København, Universitetsforlaget.

Herzog, T.R.. 1992. *A cognitive analysis of preference for urban spaces*. Journal of Environmental Psychology, 12 237-298.

IMG Gallup, 2003: Húsnæðis- og búsetuóskir borgarbúa: *Viðhorfsrannsókn*. Greiningarskýrsla unnin fyrir Reykjavíkurborg.

IMG Gallup, 2003. Húsnæðis- og búsetuóskir borgarbúa: *Rýnihópar*. Greiningarskýrsla unnin fyrir Reykjavíkurborg.

Jón Rúnar Sveinsson, 2002. *Húsnæðismál Reykjavík 1991-2000*. Reykjavík, Borgarfræðasetur.

Keller, Suzanne, 1968. *The Urban Neighborhood: A Sociological Perspective*. New York, Random House.

Lynch, Kevin, 1960. *The Image of the City*, MIT, Cambridge, Mass.

Mercer, C., 1975. *Living in Cities: Psychology and the Urban Environment*. London, Penguin Books.

Michelson, W. 1970. *Man and his Urban Environment. A Sociological Approach*. Reading, Massach, Addison-Wesley Publishing Company.

Nelessen, A. C. 1996. *Visions for a New American Dream*. APA.

Porteous, D. J. 1977. *Environment & Behavior: Planning and Everyday Urban Life*. Reading, Massach, Addison-Wesley Publishing Company.

Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu, 1995. *Könnun á húsnæðisþörf aldraðra*. (55-74 ára). Kópavogur, SSH.

Saarinen, T. 1976. *Environmental Planning: Perception and Behavior*. Boston, Massach, Houghton Mifflin Company.

Sommer, R. 1969. *Personal Space. The Behavioral Basis of Design*. Englewood Cliffs, N.J., Prentice-Hall.

U.S. Census Bureau, 2001. *American Housing Survey for the United States, Census 2000*. (tafla 2.11). Washington D. C.

Ærö, T. 2002, *Boligpræferencer, boligval og livstil*. By og byg. Hörsholm.

Viðaukar

Viðauki I - Spurningalisti

- SP. 1 Hvar ert þú alin(n) upp? (Hvar bjóst þú lengst á uppvaxtarárunum?)
- SP. 2 Í hvers konar húsnæði ert þú alin(n) upp?
- SP. 3 Býrð þú í eigin húsnæði, leiguhúsnæði eða í foreldrahúsum?
- SP. 4 Í hvers konar húsnæði býrð þú?
- SP. 5 Hversu margra herbergja húsnæði býrð þú í?
- SP. 6 Hversu lengi hefur þú búið í þessu húsnæði?
- SP. 7 Hvar bjóst þú síðast, í sama hverfi, öðru hverfi í Reykjavík, í grann sveitarfélagi, á landsbyggðinni eða erlendis?
- SP. 8 Hvers konar húsnæði vantar helst í borginni að þínu áliti?
- SP. 9 Hvar vildir þú helst búa í Reykjavík?
- SP.10 Hvers vegna vildir þú helst búa í Vesturbænum?
- SP.11 Hvers vegna vildir þú helst búa í Miðborginni?
- SP.12 Hvers vegna vildir þú helst búa í Hlíðunum?
- SP.13 Hvers vegna vildir þú helst búa í Austurbæ - norður?
- SP.14 Hvers vegna vildir þú helst búa í Austurbæ - suður?
- SP.15 Hvers vegna vildir þú helst búa í Breiðholtinu?
- SP.16 Hvers vegna vildir þú helst búa á Árbænum?
- SP. 17 Hvers vegna vildir þú helst búa í Grafarvoginum?
- SP.18 Hvers vegna vildir þú helst búa í á Nesinu?
- SP.19 Í hvers konar húsnæði vildir þú helst búa?
- SP.20 Hvaða skilyrði þyrfti íbúð í fjölbýlishúsi að uppfylla til þess að þú teldir hana vænlegan kost?
- SP.21 Hversu miklar eða litlar líkur telur þú á að þú flytjir á næstu 1-2 árum?
- SP.22 Hversu miklar eða litlar líkur telur þú á að þú flytjir á næstu 3-5 árum?
- SP.23 Munt þú aðallega leita þér að húsnæði innan sama hverfis, í öðrum hverfum innan Reykjavíkur, í grann sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu, á landsbyggðinni eða erlendis?
- SP.24 Miðað við núverandi efnahag þinn og óskir, hverskonar húsnæði er líklegast að þú flytjir í?
- SP.25 Í hverju af eftirfarandi 6 nýbyggingasvæðum í Reykjavík vildir þú helst búa?

- SP.26 Hvers vegna myndir þú helst vilja búa við Úlfarsfell?
- SP. 27 Hvers vegna myndir þú helst vilja búa við Norðlingaholt?
- SP.28 Hvers vegna myndir þú helst vilja búa við Gufunes?
- SP.29 Hvers vegna myndir þú helst vilja búa við Landssímalóðina?
- SP.30 Hvers vegna myndir þú helst vilja búa í Skuggahverfi?
- SP.31 Hvers vegna myndir þú helst vilja búa í Vatnsmýrinni?
- SP.32 Hvert eftirtalinna atriða skiptir mestu máli þegar þú velur þér í hvaða hverfi þú vilt búa að því gefnu að þú finnur þar húsnæði sem hæfir þér?
- SP.33 En hvaða atriði skiptir þig næst mestu máli?
- SP.34 En hvaða atriði skiptir þig þriðja mestu máli þegar þú velur þér hverfi til búsetu?
- SP.35 Hvert eftirtalinna atriða skiptir mestu máli þegar þú velur þér húsnæði að því gefnu að verðið sé viðráðanlegt?
- SP.36 En hvaða atriði skiptir næst mestu máli þegar þú velur þér húsnæði?
- SP.37 En hvaða atriði skiptir þig þriðja mestu máli?
- SP.38 Hvaða þjónustu telur þú nauðsynlega í göngufjarlægð frá heimili þínu?
- SP.39 Myndir þú segja að þú værir í miklum eða litlum tengslum við nágranna þína?
- SP.40 Hvar finnst þér að mætti fjölga háhýsum í Reykjavík?
- SP.41 Hvað telur þú að þú, fjölskylda þín og gestir þurfi að hafa aðgang að mörgum bílastæðum fyrir utan húsið þitt?
- SP.42 Ertu hlynnt(ur) eða andvíg(ur) einhverskonar atvinnustarfsemi í hverfinu þar sem þú býrð?
- SP.43 Ertu hlynnt(ur) eða andvíg(ur) því að í þínu hverfi séu sérbyli?
- SP.44 Ertu hlynnt(ur) eða andvíg(ur) því að í þínu hverfi séu smærri sambýli?
- SP.45 Ertu hlynnt(ur) eða andvíg(ur) því að í þínu hverfi séu stór fjölbýlishús?

Viðauki II myndir



1.sæti, mynd nr.2, 72% líkaði vel



2.sæti, mynd nr.3, 70% líkaði vel



3.sæti, mynd nr.8, 67% líkaði vel



4-5.sæti, mynd nr.7, 66% líkaði vel



4-5.sæti, mynd nr.18, 66% líkaði vel



6.sæti, mynd nr.9, 58% líkaði vel



7-9.sæti, mynd nr.22, 54% líkaði vel



7-9.sæti, mynd nr.23, 54% líkaði vel



7-9.sæti, mynd nr.31, 54% líkaði vel



10.sæti, mynd nr.19, 53% líkaði vel



11.sæti, mynd nr.10, 52% líkaði vel



12.sæti, mynd nr.29, 50% líkaði vel



13.sæti, mynd nr.13, 49% líkaði vel



14.sæti, mynd nr.6, 41% líkaði vel



15.sæti, mynd nr.32, 36% líkaði vel



16-17.sæti, mynd nr.5, 34% líkaði vel



16-17.sæti, mynd nr.20, 34% líkaði vel



18.sæti, mynd nr.04, 33% líkaði vel



19.sæti, mynd nr.12, 32% líkaði vel



20-22.sæti, mynd nr.17, 31% líkaði vel



20-22.sæti, mynd nr.24, 31% líkaði vel



20-22.sæti, mynd nr.26, 31% líkaði vel



23.sæti, mynd nr.16, 30% líkaði vel



24.sæti, mynd nr.27, 28% líkaði vel



25.sæti, mynd nr.1, 26% líkaði vel



26.sæti, mynd nr.21, 24% líkaði vel



27-28.sæti, mynd nr.11, 23% líkaði vel



27-28.sæti, mynd nr.14, 32% líkaði vel



29.sæti, mynd nr.30, 22% líkaði vel



30.sæti, mynd nr.28, 20% líkaði vel



31.sæti, mynd nr.25, 19% líkaði vel



32.sæti, mynd nr.15, 17% líkaði vel

Viðauki III - Rýnihópar

Samantekt úr greinargerð Gallup

Núverandi búseta og búsetuóskir

Nokkuð var mismundandi eftir aldurshópunum hvað þátttakendur tíndu til þegar þeir lýstu hverfinu sínu. Yngra fólkið sem er með börn nefndi undantekningarlaust skóla og kosti hverfisins tengda börnum, t.d. að ekki þyrfti að fara yfir götu til að fara í skóla, að hraðahindranir væru í hverfinu til að draga úr ökuhraða o.s.frv. Eldri þátttakendurnir nefndu aðallega friðsæl og gróin hverfi.

Þjónusta í íbúðahverfum

Eins og áður sagði nefndi barnafólkið fyrst og fremst skóla og leikskóla sem þá þjónusta sem nauðsynleg er í hverju hverfi og allflestir þátttakendur í öllum hópum sögðu matvöruverslun nauðsynlega í hverfinu. Stórir verslunarkjarnar skipta minna máli og er mismunandi hvort fólki finnst það kostur eða hreinlega galli að búa nálægt einum slíkum. Að búa stutt frá vinnu er talinn kostur en fæstir gera ráð fyrir að búa nálægt vinnustað sínum. Annað sem talið var upp að þyrfti að vera í hverfunum voru apótek, bókasafn, sundlaug, íþróttastaða, heilsugæsla, pósthús og banki. Þegar spurt var sérstaklega um þjónustu Reykjavíkurborgar, aðra en skóla og leikskóla, töldu fleiri þátttakendur að gott væri að hafa hana innan hverfanna. Enginn þátttakenda hafði reynslu af þjónustumiðstöð eins og Miðgarði, þar sem enginn kom úr Grafarvogi. Bent var á að önnur opinber þjónusta væri í meiri mæli að flytjast á Netið.

Atvinnustarfsemi í íbúðahverfum

Önnur atvinnustarfsemi en þjónusta er frekar talin galli inni í íbúðahverfum. Sérstaklega ef um er að ræða hávaðasaman atvinnurekstur eða starfsemi sem hefur óhreinindi í för með sér. Einnig var nefnt að ekki sé hægt að treysta því að þó að hreinleg og hljóðlát atvinnustarfsemi sé á ákveðnum stað þegar fólk flytur á nýjan stað, því slíkt geti breyst með litlum fyrirvara ef fyrirtæki verða gjaldþrota eða flytja. Sú umferð sem yfirleitt fylgir atvinnustarfsemi var talin mikill ókostur í íbúðahverfum.

Nálægð við ættingja og vini

Skiptar skoðanir voru um hvort það væri kostur eða galli að vera nálægt ættingjum og vinum. Mjög stórt hlutfall þeirra sem tók þátt í umræðunni voru þó búsettir nálægt nánnum ættingjum eða vinum.

Útivistarsvæði

Mikil ánægja kom fram meðal þátttakenda með hversu mikil framför hafi verið hjá borgaryfirvöldum með gerð göngustíga og hvernig búið væri að tengja saman hin ýmsu hverfi borgarinnar með göngu- og hjólastígum. Allir þátttakendur voru sammála um að opin svæði skiptu miklu máli og fram kom að fólk saknaði áður auðra svæða sem byggt hefur verið á í hverfum þeirra. Bæði fannst þátttakendum mikilvægt að hafa lítil opin svæði og einnig stærri svæði eins og t.d. Laugardalinn.

Afþreying innan íbúðahverfa

Flest allir vildu ekki hafa aðgang að afþreyingu inni hverfinu sínu. Enginn taldi það eftir sér að fara í miðbæinn til að sækja kaffihús, kvikmyndahús eða aðra afþreyingu. Flestir voru sáttir við og fannst fullnægjandi að slík afþreying væri í miðborginni, enda væri ónæði af slíkri starfsemi sem ekki ætti heima inn íbúðahverfum.

Umferðar- og öryggismál

Umferðarþungi og umferðaröryggismál voru þátttakendum ofarlega í huga. Þá sérstaklega að hverfin séu örugg fyrir börn og þau þurfi ekki að fara yfir stórar umferðargötur til að komast leiðar sinnar. Nokkur umræða varð einnig um almennt öryggi í öllum hópunum. Flestir þátttakendur

virðast upplifa sig nokkuð örugga í því hverfi sem þeir búa í en margir telja hverfi borgarinnar misörugg, bæði hvað varðar þjófnaði og líkamsárásir.

Bílastæði

Bílastæðamál voru nokkuð rædd, sérstaklega í yngsta hópnum. Þar voru þátttakendur óánægðir með hvernig staðið væri að bílastæðamálum í þeirra hverfum. Í flestum tilvikum var um að ræða fólk sem bjó í fjölbýlishúsum og þurfti oft að leggja í nokkurri fjarlægð frá húsum sínum sökum bílastæðaskorts. Bent var á að í sumum tilvikum væri hægt að leysa þennan vanda með því að taka „græna bletti“ undir bílastæði.

„Draumahverfið“

Flestir þátttakendur litu á það hverfi sem þeir eru búsettir í sem sitt draumahverfi. Skiptar skoðanir voru um hver væru upphaldshverfi þátttakenda. Nokkrir nefndu hverfi eins og Fossvog og Seljahverfi en aðrir nefndu gróin hverfi. Varðandi hverfi sem fólk vildi helst ekki búa í skiptist nokkuð í tvö horn, sumir vildu helst ekki búa í miðborginni og eldri hverfum en aðrir ekki í úthverfunum, sérstaklega ekki þar sem mikið er af stórum fjölbýlishúsum.

Myndapáttur

Þátttakendum voru sýndar 6 myndir og þeir beðnir að gefa álit sitt á því hversu vel þeim litist umhverfið til búsetu. Mjög mismunandi var hvernig þátttakendum leist á myndirnar. Í raun var engin ein mynd sem allir voru sammála um að væri fýsileg til búsetu, það virtist fara eftir aldri hvað fólki fannst um myndirnar.

Gerð húsnæðis

Yngra fólkið var meira fyrir sérbylí eða lítil fjölbýli meðan þeir sem eldri voru gátu frekar hugsað sér að búa í lyftublokkum. Yngra fólki fannst garður nauðsynlegri en þeim sem eldri voru, enda voru nokkrir í eldri hópnum sumarbústaðaeigendur. Nokkur umræða varð um háhýsi í flestum hópum. Fram kom að háhýsi ættu helst heima við ströndina þar sem þau skyggðu ekki á aðra byggð. En almennt var frekar lítill áhugi á háhýsum meðal þátttakenda í öllum hópnum.

Skipulagsmál

Flestir fylgdust helst með skipulagsmálum í því hverfi sem þeir búa, það var helst að nokkrir í elsta hópnum fylgdust með skipulagsmálum almennt. Miðbærinn var þó undantekning en nokkrir nefndu að þeir fylgdust með skipulagsmálum þar.

Blönduð byggð – fjölbýli og einbýli

Nokkuð skiptar skoðanir voru um hvort blanda ætti fjölbýlis- og sérbýlishúsum í sama hverfi. Einn þátttakandi nefndi að fyrirkomulagið í Fossvogi væri gott, þar sem neðst væru einbýlishús, þá raðhús og efst fjölbýli. Það var almennt talinn kostur að hafa mismunandi húsnæði í sama hverfi því þá gæti fólk skipt um húsnæði innan hverfis ef það vildi stækka eða minnka við sig. Fram kom að fólki fannst ekki rétt að byggja stórar blokkir þar sem eingöngu væri um félagslegt húsnæði að ræða og var Fellahverfið nefnt sem dæmi í því sambandi. Yngra fólk lagði áherslu á aukið framboð af leiguhúsnæði í borginni sem og að auka framboð af húsnæði á viðráðanlegu verði fyrir námsfólk og annað efnaminna fólk.

Þétting byggðar og byggð á landfyllingu

Frekar neikvæð umræða varð í öllum hópum um þéttingu byggðar, fannst mörgum byggðin of þétt nú þegar. Fremur jákvæð umræða varð um byggð á landfyllingu, sérstaklega hjá þeim elstu.

Viðauki IV

Búsetuóskir Bandaríkjamanna árið 2000

Megin ástæður fyrir vali á íbúðahverfi: Bandaríkjamenn sem fluttu árið 2000.						
%						
Ástæður	Allir 17,6 millj.	Húseigend ur	Leigjend ur	Innri hl borgar	Úthverfi	Jaðarbyggð
		34%	66%	36%	47%	17%
Nálægð við vinnu	21%	12%	26%	22%	22%	17%
Nálægð við vini og ættingja	14%	12%	15%	14%	14%	17%
Þægilegt vegna fritímaíðju	2%	3%	2%	3%	2%	2%
Þægilegt vegna strætó	1%	1%	2%	2%	1%	0%
Góðir skólar	7%	7%	6%	6%	7%	5%
Önnur þjónusta góð/nærri	1%	1%	1%	2%	1%	1%
Hverfið, yfirbragð -hönnun	14%	18%	12%	13%	15%	13%
Húsnæði mikilvægast	15%	23%	19%	13%	14%	19%
Annað	25%	23%	17%	25%	24%	26%
Samtals	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Tölurnar miðast við heimili - íbúðir						
Heimild: American Housing survey for the US 2001: Hagfræðistofnun USA.						