

Húsnaðisáætlun 2024

Sveitarfélagsnúmer: 3511
Áætlunarsvæði: Hvalfjarðarsveit
Kennitala: 6306061950
Landshluti: Vesturland
Heimilisfang: Innrimel 3



Efnisyfirlit

Mannfjöldaspá	3
Forsendur fyrir mannfjöldaspá	3
Lýsing á atvinnuástandi	4
Íbúðapörf	5
Markmið um hagkvæmar íbúðir	6
Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu	7
Búsetuform	8
Áætluð þörf eftir búsetuformum	9
Þjónusta og innviðir	12
Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu	13
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum	15
Samanburður	17
Viðauki	18

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) 58 ↑7,7%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 120 ↑15,8%	Íbúðir í byggingu (September 2022) 47	Íbúðir í byggingu (September 2023) 27 ↓42,6%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 21 ↑7,7%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 43 ↑15,8%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 149	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 149

Mannfjöldaspá

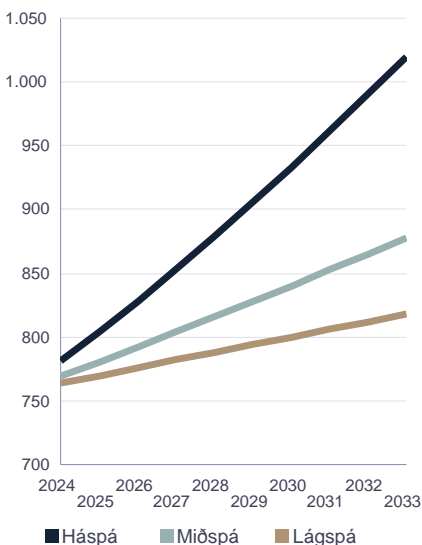
Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Í október 2023 eru 758 einstaklingar skráðir með lögheimili í Hvalfjarðarsveit samkv. Íbúasýn, þar af 52 ótilgreindir og af ótilgreindum voru 38 með erlent ríkisfang. Af þessum sökum má geta sér þess til að rúmlega 700 íbúar séu með fasta heilsársbúsetu og þar af leiðandi sá fjöldi sem krefst fullrar þjónustu af sveitarfélaginu. Líkt og í fyrri áætlun gerir lágspá ráð fyrir 0,75% fjölgun íbúa, miðspá reiknar með 1,5% fjölgun í sveitarfélaginu fram til 2033 og háspá tekur mið af vexti síðustu þriggja ára og þeirri eftirspurn og uppbyggingu sem sett hefur verið af stað af hálfu sveitarfélagsins, sem miðast út frá 3,0% vexti fram til 2033.

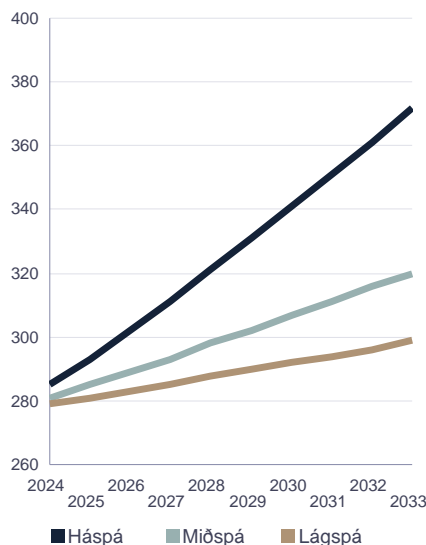
Taflan hér að neðan sýnir áætlun á þróun mannfjölda fram til ársins 2033. Fjöldi íbúða er reiknuð stærð og tekur mið af mannfjölda og fjölda íbúða per íbúð.

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Háspá	Mannfjöldi	781	804	828	853	879	906	933	961	990	1.020
	Mannfjöldabreyting %	3,03	2,94	2,99	3,02	3,05	3,07	2,98	3,00	3,02	3,03
	Fjöldi íbúða	285	293	302	311	321	331	341	351	361	372
	Íbúðafjöldi breyting %	2,89	2,81	3,07	2,98	3,22	3,12	3,02	2,93	2,85	3,05
	Íbúar í hverri íbúð	2,74	2,74	2,74	2,74	2,74	2,74	2,74	2,74	2,74	2,74
Miðspá	Mannfjöldi	769	780	792	804	816	828	840	853	865	878
	Mannfjöldabreyting %	1,45	1,43	1,54	1,52	1,49	1,47	1,45	1,55	1,41	1,50
	Fjöldi íbúða	281	285	289	293	298	302	307	311	316	320
	Íbúðafjöldi breyting %	1,44	1,42	1,40	1,38	1,71	1,34	1,66	1,30	1,61	1,27
	Íbúar í hverri íbúð	2,74	2,74	2,74	2,74	2,74	2,74	2,74	2,74	2,74	2,74
Lágspá	Mannfjöldi	764	770	776	782	788	794	800	806	812	818
	Mannfjöldabreyting %	0,79	0,79	0,78	0,77	0,77	0,76	0,76	0,75	0,74	0,74
	Fjöldi íbúða	279	281	283	285	288	290	292	294	296	299
	Íbúðafjöldi breyting %	0,72	0,72	0,71	0,71	1,05	0,69	0,69	0,68	0,68	1,01
	Íbúar í hverri íbúð	2,74	2,74	2,74	2,74	2,74	2,74	2,74	2,74	2,74	2,74

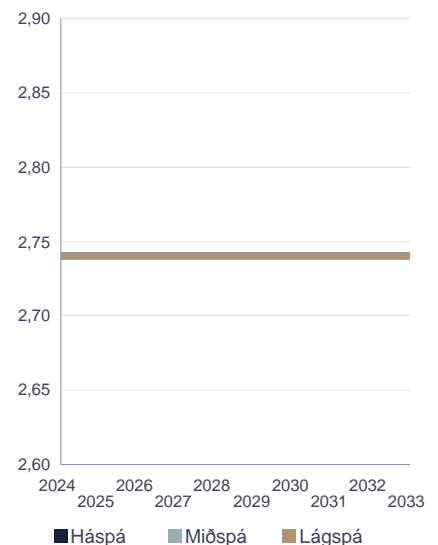
Mannfjöldi



Fjöldi íbúða



Íbúar í hverri íbúð



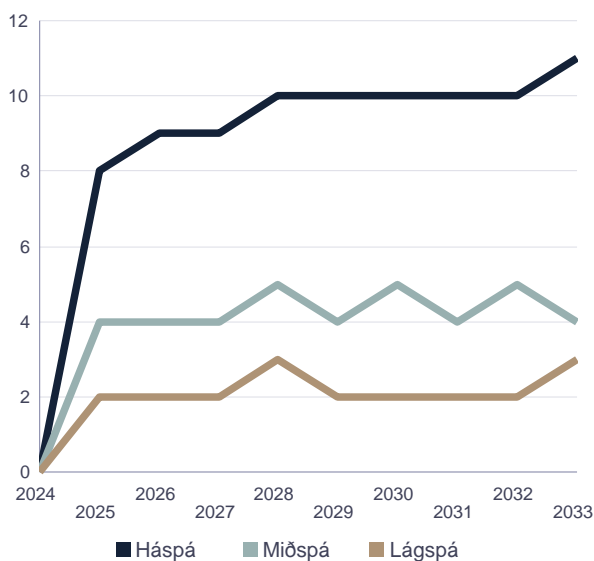
Lýsing á atvinnuástandi

Atvinnuleysi er almennt lítið og ýmis sóknarfæri eru t.d. í greinum tengdum skógrækt og ferðaþjónustu sem fer ört vaxandi. Atvinnusvæði í sveitarfélaginu eru nokkuð fjölbreytt, fyrir utan landbúnað tengjast þau aðallega iðnaðarstarfsemi. Starfsemi ferðaþjónustu fer sífellt vaxandi, þá sem verslunar- og þjónustusvæði eða afþreyingar- og ferðaþjónustusvæði. Skógræktar- og landgræðslusvæði eru nýr landnotkunarflokkur sem tekur yfir þau svæði þar sem er samfelld skógrækt og landgræðsla. Við skipulagsvinnu er haft að leiðaljósi að efla byggð og gera svæðið ákjósanlegt til búsetu. Áfram verður stuðlað að öflugum landbúnaði, áframhaldandi fjölbreyttri iðnaðarstarfsemi og fjölbreyttum atvinnutækifærum s.s. við ferðaþjónustu, skógrækt, umhverfisvernd og heilsueflandi starfsemi.

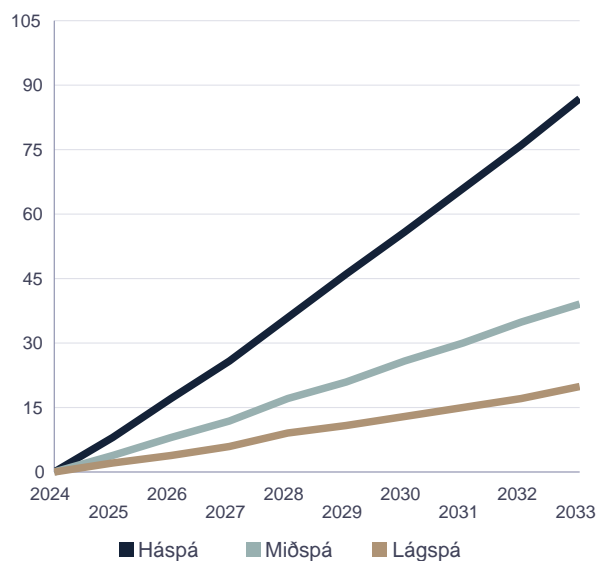
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð þörf segir til um hversu margar íbúðir þurfi að byggja frá árinu 2024 fram að viðkomandi ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf.

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Háspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	8	8	9	9	10	10	10	10	10	11
	Samtals íbúðaðþörf	8	8	9	9	10	10	10	10	10	11
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	8	16	25	34	44	54	64	74	84	95
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	4	4	4	4	5	4	5	4	5	4
	Samtals íbúðaðþörf	4	4	4	4	5	4	5	4	5	4
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	4	8	12	16	21	25	30	34	39	43
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	2	2	2	2	3	2	2	2	2	3
	Samtals íbúðaðþörf	2	2	2	2	3	2	2	2	2	3
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	2	4	6	8	11	13	15	17	19	22

Samtals íbúðaðþörf



Uppsöfnuð íbúðaðþörf

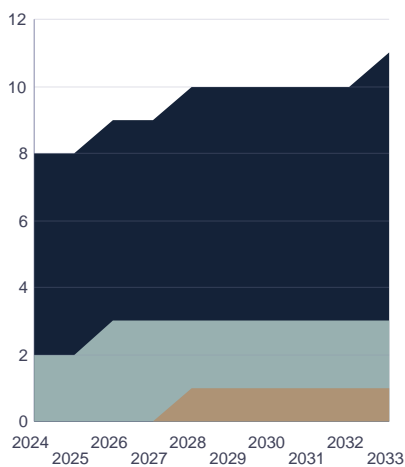


Markmið um hagkvæmar íbúðir

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða samkvæmt markmiðum rammisamnings milli ríkis og sveitarfélaga um íbúðauppbyggingu á árunum 2024-2033.

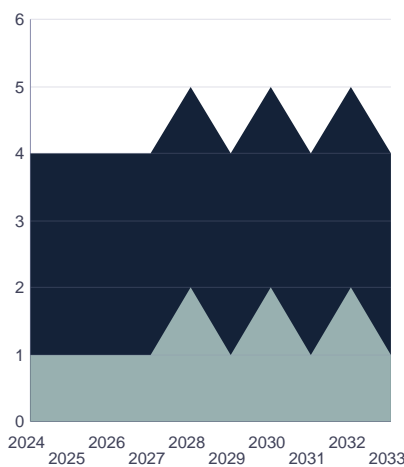
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
Háspá	Samtals íbúðaþörf	8	8	9	9	10	10	10	10	10	11
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	4	4	4	4	5	4	5	4	5	4
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	1	1	1	1	2	1	2	1	2	1
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	2	2	2	2	3	2	2	2	2	3
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										

Háspá



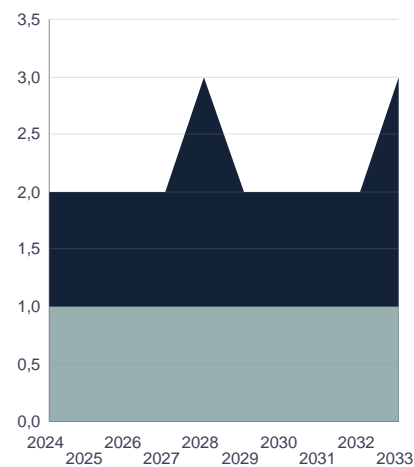
■ Samtals íbúðaþörf
 ■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði...
 ■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga...

Miðspá



■ Samtals íbúðaþörf
 ■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði...
 ■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga...

Lágspá



■ Samtals íbúðaþörf
 ■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði...
 ■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga...

Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu er að halda áfram og ljúka uppbyggingu þeirra svæða sem þegar hafa verið skipulögð sem íbúðasvæði, og leggja áherslu á að frekari uppbygging svo sem í Melahverfi, sé í tengslum við innviði sem til staðar eru í sveitarfélaginu t.d. skólar, leikskólar, íþróttamannvirki, svitarstjórnarskrifstofa, í þeim tilgangi m.a. að laða að fjölskyldufólk. Nýtt íbúðarhverfi er í vinnslu hjá sveitarfélaginu sem er stækkun á núverandi Melahverfi, stærsta þéttbýlisstað í Hvalfjarðarsveit, þar er gert ráð fyrir fjölbreyttu úrvali lóða fyrir einbýlis-, par- og raðhús og er gert ráð fyrir þeim möguleika að áfangaskipta uppbyggingu svæðisins. Um er að ræða lágreistar byggingar á 1-2 hæðum. Í miðju Melahverfi er opið svæði / leiksvæði ásamt því að um svæðið eru göngu- og hjólréiðastígar sem ná til allra átta. Gert verður ráð fyrir nýrri vegtengingu við Þjóðveg 1, Vesturlandsveg sem mun bæta aðgengi að svæðinu til hins betra.

Í aðalskipulagi Hvalfjarðarsveitar 2020-2032 segir um íbúðarbyggð:

Sveitarfélagið leggur áherslu á að skilgreind íbúðarsvæði verði í góðum tengslum við núverandi veitukerfi s.s. vegi, rafmagns- og ljósleiðara-tengingar. Við skipulag þeirra skal tryggja aðkomu og flóttaleiðir út frá öryggissjónarmiðum.

- Skipulag verði nýtt til að hvetja til hreyfingar í daglegu lífi og dregið verði úr ferðaþörf íbúa. Skapaðar verði góðar aðstæður fyrir vist-vænan ferðamáta þar sem því verður við komið, s.s. með göngu- og hjólastígum.
- Íbúðarhús í þéttbýli skulu vera lágreist, á 1 – 2 hæðum.
- Gert ráð fyrir einbýlis-, rað- og parhúsum. Lóðastærðir verða að jafnaði 0,1 – 0,5 ha og nýtingarhlutfall 0,3 – 0,5. Þar sem um fjölbýli verður að ræða er heimilt að hafa nýtingarhlutfall 0,4 – 0,8.
- Atvinnustarfsemi er óheimil nema það sé sérstaklega heimilað í aðalskipulagi og eftir atvikum deiliskipulagi.
- Ekki er gert ráð yfir nýjum íbúðarsvæðum í dreifbýli á skipulagstímanum.
- Þjónusta á íbúðalóðum utan þéttbýlis er sambærileg og á öðrum lögheimilum í dreifbýli, s.s. varðandi snjómokstur, skólaakstur og sorphirðu.
- Heimilt er að vera með minniháttar atvinnustarfsemi í dreifbýli, sem rúmast innan lóðar, sé það skilgreint í deiliskipulagi. Tryggja skal næg bílastæði innan lóðar til að anna starfseminni og takmarka ónæði.
- Tryggja sem best öryggi íbúa og gesta með því að heimila ekki byggð á skilgreindum hættusvæðum, s.s. vegna sjávarflóða, ofan-flóða/hruns og tryggja sem best flóttaleiðir s.s. vegna mögulegra kjarr- og skógarelda.

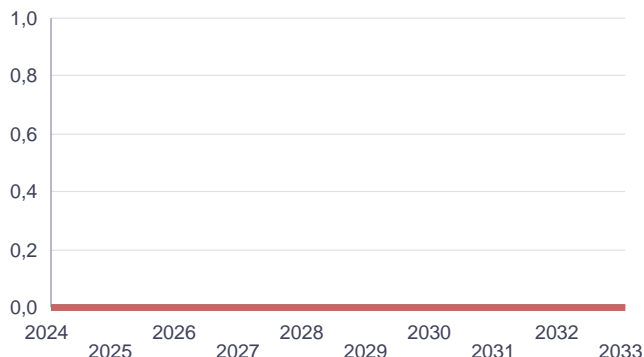
Búsetuform

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða eftir búsetuformum árið 2024 og fjölda einstaklinga á biðlistum.

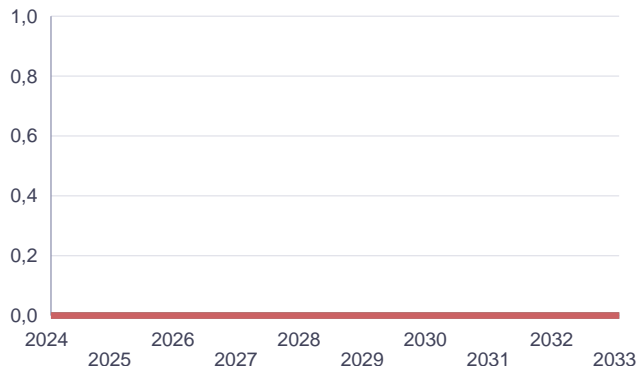
Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	0	0
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	0	0
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	0	0
Sértæk búsetuúrræði	0	0

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

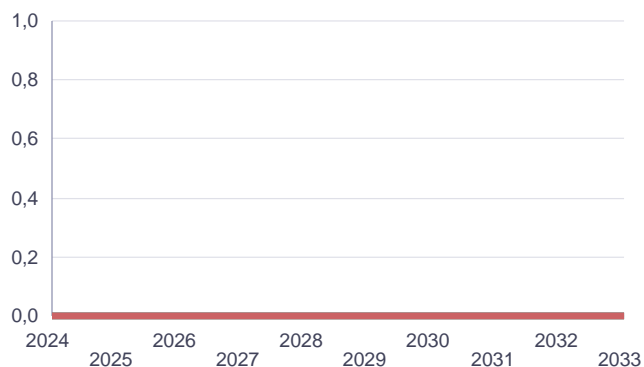
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



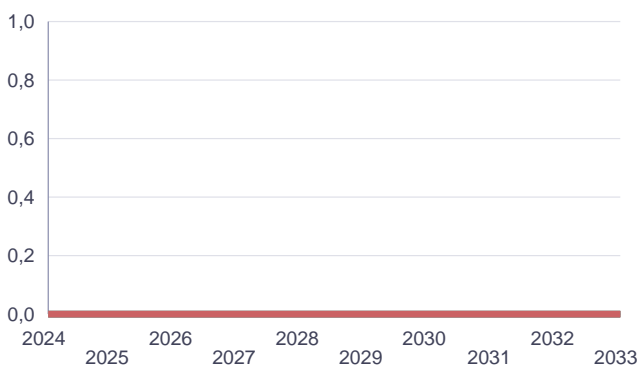
Námsmannaíbúðir



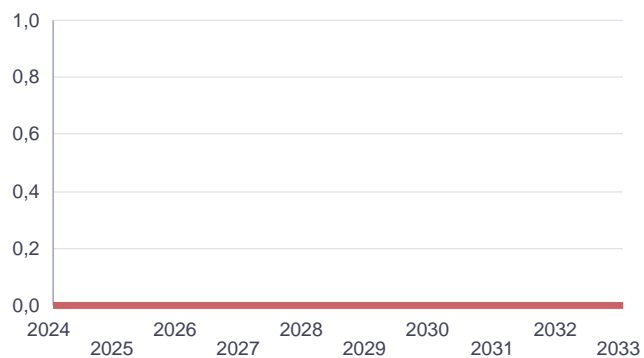
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



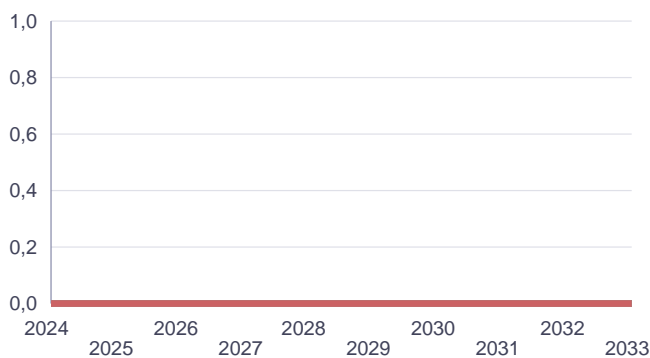
Búseturéttaríbúðir



Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



Sértæk búsetuúrræði



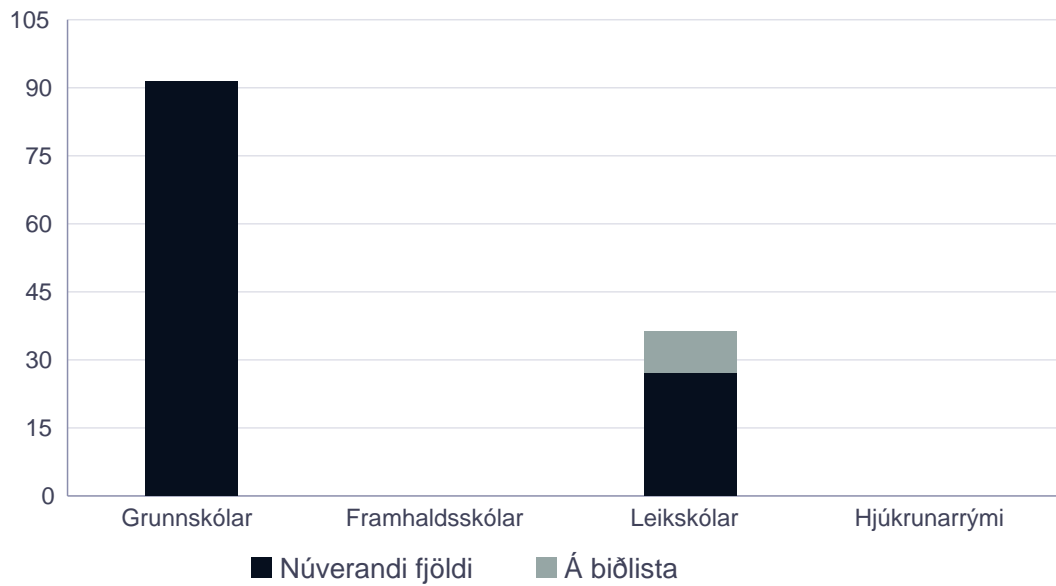
Núverandi rými eftir búsetuformum
 Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Háspá
 Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Lágspá

Þjónusta og innviðir

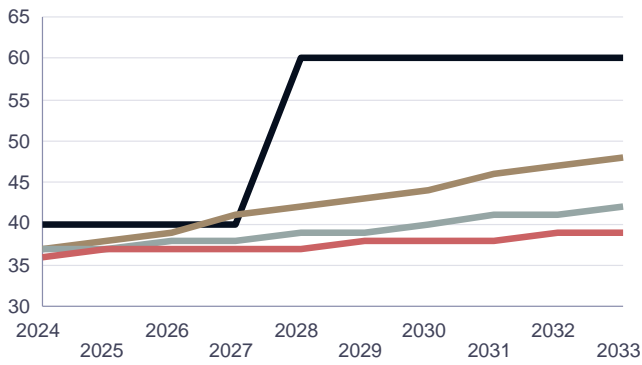
Taflan hér að neðan sýnir fjölda einstaklinga sem nota tiltekna þjónustu árið 2024 og fjölda einstaklinga á biðlista.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Grunnskólar	91	0
Framhaldsskólar	0	0
Leikskólar	27	9
Hjúkrunarrými	0	0

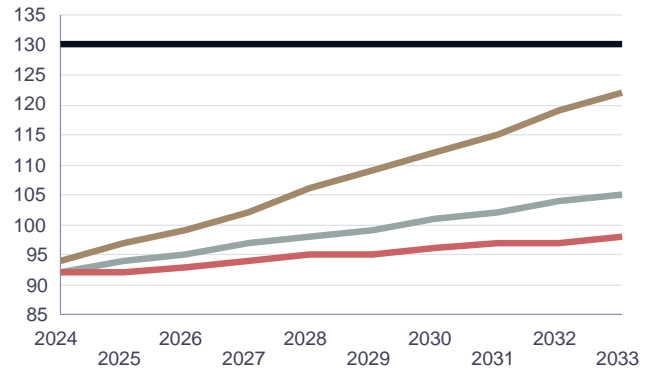


Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

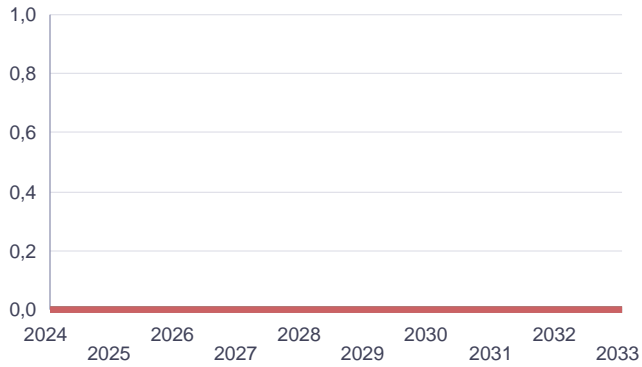
Leikskólar



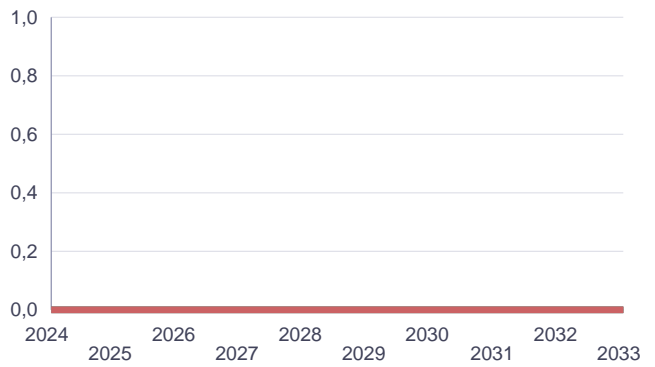
Grunnskólar



Framhaldsskólar



Hjúkrunarrými



■ Núverandi rými eftir búsetuformum
■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Háspá
■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Lágspá

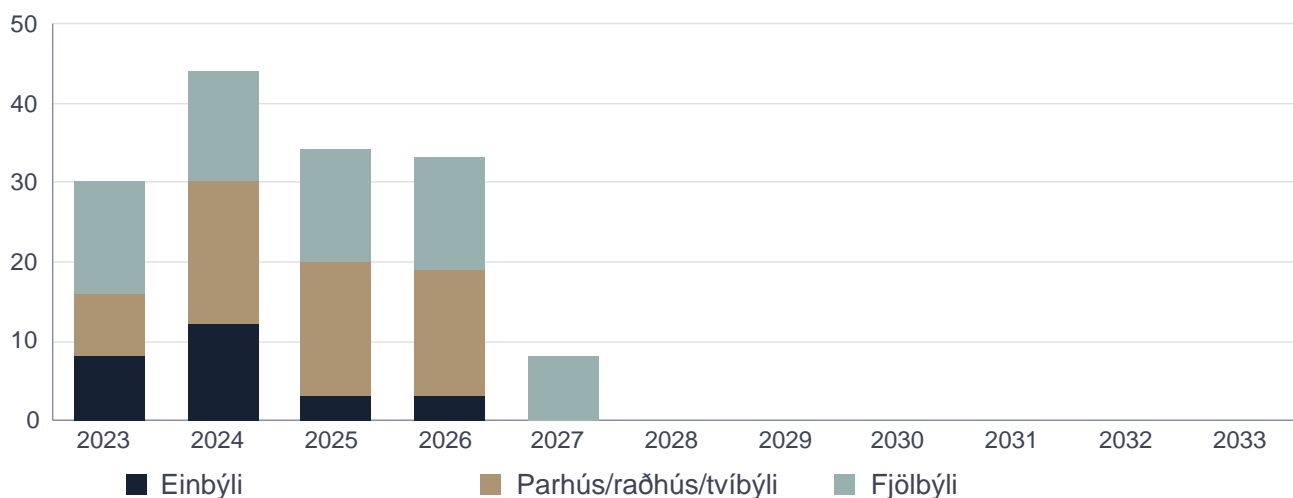
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

Áhersla verður lögð á minni parhúsa- og raðhúsaíbúðir. Íbúðarhús í þéttbýli skulu vera lágrest, á 1 – 2 hæðum. Gert ráð fyrir einbýlis-, rað- og parhúsum. Lóðastærðir verða að jafnaði 0,1 – 0,5 ha og nýtingarhlutfall 0,3 – 0,5. Þar sem um fjölbýli verður að ræða er heimilt að hafa nýtingarhlutfall 0,4 – 0,8. Ekki er gert ráð yfir nýjum íbúðarsvæðum í dreifbýli á skipulagstímanum.

Taflan hér að neðan sýnir áætlanir sveitarfélagsins fyrir skipulag lóða/lóðasvæða og stöðu þeirra í skipulagsferlinu. Einnig má sjá hvort lóð/lóðasvæði sé byggingarhæf, hvenær sveitarfélagið stefnir á að hefja úthlutun á tiltekinni lóð/lóðasvæði og hversu margar íbúðir eru áætlaðar á úthlutuðum lóðum fram til ársins 2033.

Tegund lóða	Lóðasvæði	Staða	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Einbýli	Melahverfi II	Byggingarhæf lóð	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Melahverfi III	Byggingarhæf lóð	5	3	3	3	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Krossland	Byggingarhæf lóð	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Krossland	Byggingarhæf lóð	14	14	14	14	8	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Melahverfi II	Byggingarhæf lóð	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Krossland	Byggingarhæf lóð	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Melahverfi III	Byggingarhæf lóð	6	17	17	16	0	0	0	0	0	0	0
Samtals			30	44	34	33	8	0	0	0	0	0	0

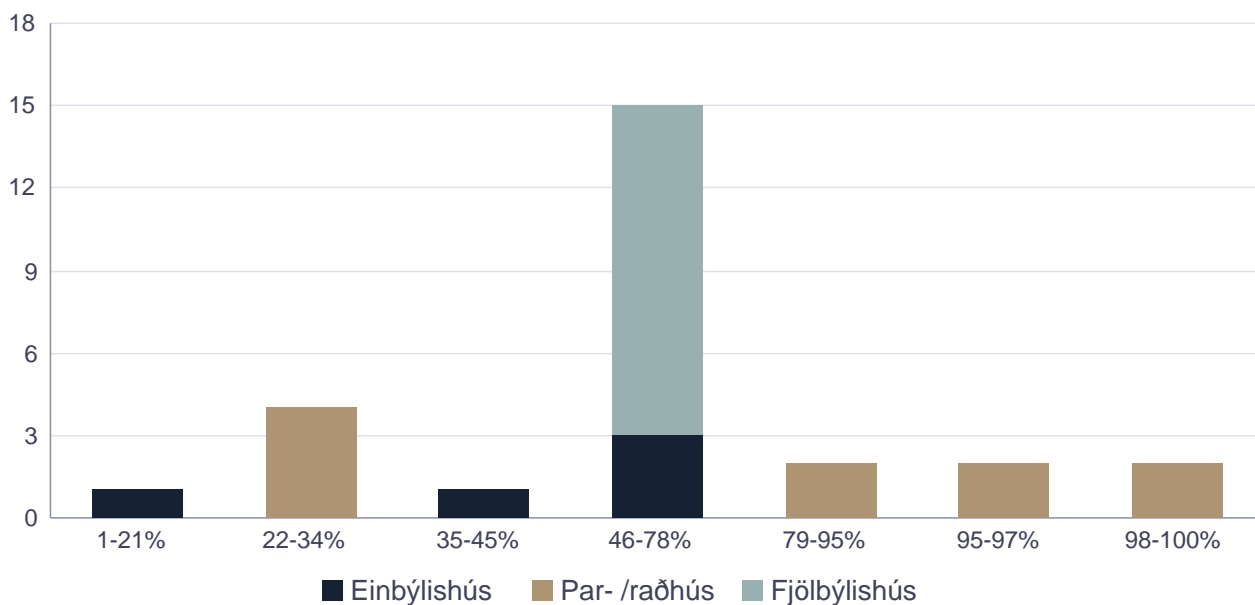
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



Taflan hér að neðan sýnir niðurstöður úr talningu HMS á íbúðum í byggingu sem framkvæmd var í september september 2023. Framvindan er sett fram sem hlutfall af fullbúnu m.t.t. hefðbundins framkvæmdartíma íbúðarhúsnæðis þar sem gefið er upp ákveðið prósentubil sökum þess að byggingaframkvæmdir, aðstæður og aðferðir eru mismunandi.

Framvindumat	Einbýlishús	Par- /raðhús	Fjölbýlishús	Samtals
1-21%	1			1
22-34%		4		4
35-45%	1			1
46-78%	3		12	15
79-95%		2		2
95-97%		2		2
98-100%		2		2
Samtals	5	10	12	27

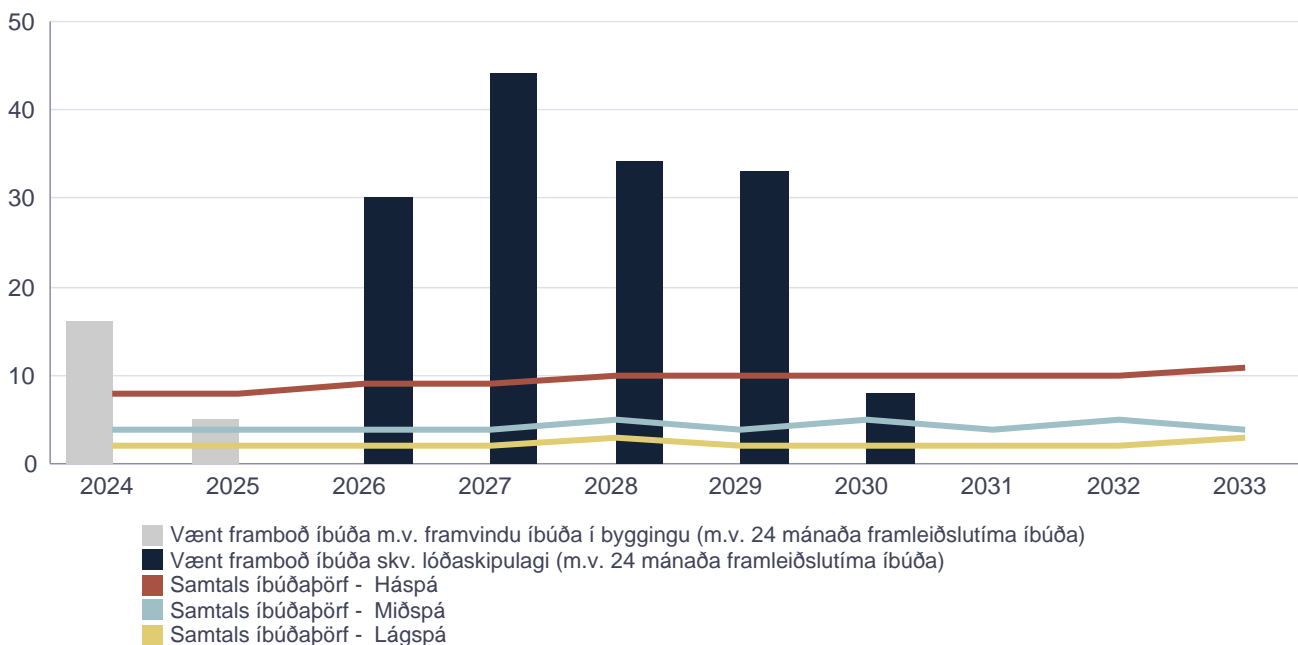
Fjöldi íbúða í byggingu



Taflan hér að neðan sýnir hvernig vænt framboð íbúða og vænt framboð íbúða samkvæmt lóðaskipulagi mætir áætlaðri íbúðapörf.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
Háspá	Samtals íbúðapörf	8	8	9	9	10	10	10	10	10	11
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	16	5	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			30	44	34	33	8	0	0	0
	Árleg þörf	-8	3	-21	-35	-24	-23	2	10	10	11
	Uppsöfnuð þörf	-8	-5	-26	-61	-85	-108	-106	-96	-86	-75
Miðspá	Samtals íbúðapörf	4	4	4	4	5	4	5	4	5	4
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	16	5	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			30	44	34	33	8	0	0	0
	Árleg þörf	-12	-1	-26	-40	-29	-29	-3	4	5	4
	Uppsöfnuð þörf	-12	-13	-39	-79	-108	-137	-140	-136	-131	-127
Lágspá	Samtals íbúðapörf	2	2	2	2	3	2	2	2	2	3
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	16	5	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			30	44	34	33	8	0	0	0
	Árleg þörf	-14	-3	-28	-42	-31	-31	-6	2	2	3
	Uppsöfnuð þörf	-14	-17	-45	-87	-118	-149	-155	-153	-151	-148

Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

0

Er eftirspurn eftir lóðum?

Já

Ef svarið við fyrri spurningu er Já, þá hvers konar íbúðategund er mest eftirspurn eftir?

Parhús/raðhús/tvíbýli

Hvers konar íbúðategund er minnst eftirspurn eftir?

Einbýli

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Já