

SANDGERÐISBÆR



Sandgerði Húsnæðisáætlun 2017-2025

Júlí 2017

þekkingarleit -ar kvk

1 að afl... tta, það að

vilja v... e-u

að f...

þekking...

fróðleiksás...

árangur áran...

niðurstaða, það sem

(bera, gefa) góðan árangur • anek > áran...

þróttun 2 / árferði **virðing** -ar, -ar kvk 1 mat...

...að meta til verðs 2 álit, heiður • það að virða > njót...

virðingar / sýna e-m virðingu / bera virðingu fyrir e-u ed...

... **for|skot** HK 1 frestur 2 forhlaup, sá munur sem keppandi...

...dur fram yfir keppinauta sína þegar hann fær t.d. að byrja fy...

...helur tekist að komast fram úr þeim > 100 metra forskot / 1...

...forskot / hafa gott forskot vera fremstur > hafa yfirburði 3 þa...



17139**S:\2017\17139\l\Sandgerði greinargerð\170622-17139_Húsnæðisáætlun Sandgerði Tillaga.docx**
Júlí 2017

Nr. útg.	Dagsetning	Unnið	Yfirfarið	Samþykkt
1	17.05.2017	SBO	SGT/HTH/SÁ	
2	19.5.2017	SBO		
3	7.6.2017	SBO		
4	22.6.2017	SBo	AK	

Efnisyfirlit

1	Húsnæðisáætlun - Samantekt	3
2	Forsendur	4
2.1	Samhengi við fyrirbyggjandi áætlanir	4
2.1.1	<i>Svæðisskipulag Suðurnesja 2008-2024</i>	4
2.1.2	<i>Sóknaráætlun Suðurnesja 2015-2019</i>	4
2.1.3	<i>Aðalskipulag Sandgerðisbæjar 2008-2024</i>	5
2.2	Mannfjöldaþróun	5
2.2.1	<i>Aldurs og kynjadreifing</i>	5
2.2.2	<i>Mannfjöldaspá Hagstofunnar</i>	6
2.3	Húsnæðismál	6
2.3.1	<i>Fasteignamarkaður</i>	6
2.3.2	<i>Leigumarkaður</i>	7
2.3.3	<i>Húsnæðisstofn</i>	7
2.3.4	<i>Byggingakostnaður</i>	8
2.4	Efnahagur	9
2.4.1	<i>Atvinnuástand fyrri tíma og til framtíðar</i>	9
2.4.2	<i>Greiðslugeta</i>	9
2.5	Samfélag, byggð og húsnæði	9
2.5.1	<i>Samfélag</i>	9
2.5.2	<i>Gæði byggðar</i>	10
2.5.3	<i>Gæði húsnæðis</i>	11
3	Húsnæðispörf	12
3.1	Eftirspurn eftir íbúðum	12
3.2	Sértækt húsnæði og leiguheimili	13
3.3	Áhrif á húsnæðispörf	13
4	Útfærsla húsnæðisparfar	13
5	Heimildir	15
5.1	Ritaðar heimildir	15
5.2	Símtöl og fundir	15

1 Húsnæðisáætlun - Samantekt

Húsnæðisáætlunin er hugsuð sem leiðarvísir til fjögurra og átta ára um húsnæðismál í Sandgerðisbæ. Áætlunin snertir beint á bæði skipulagsmálum og velferðarmálum í sveitarfélaginu og getur haft mótandi áhrif á framkvæmd þeirra málaflokka. Sveitarstjórnir annast framkvæmd laga um almennar íbúðir og er sú skylda höfð til hliðsjónar við gerð áætlunarinnar.

Helstu forsendur sem liggja til grundvallar eru gildandi skipulagsáætlanir, sóknaráætlun landshlutans ásamt greiningu á tölfræði Hagstofunnar um félags- hagfræðilega stöðu og lýðfræði sveitarfélagsins.

Mannfjöldaspá og þróun síðustu ára bendir til að fjölgun íbúa um 20 á ári að jafnaði sé eðlilegt viðmið um fjölgun þótt hún komi fram í stökkum. Húsnæðisáætlunin miðast við að árin 2017-2021 megi vænta vaxtar í takt við háspá en sé nær miðspánni til ársins 2025. Vegna þekktrar sögu um vöxt á fyrri árum og hagstæðs atvinnuumhverfis er jafnframt reiknað með að vöxturinn geti orðið meiri eða komið fram hraðar. Hafa ber í huga getu innviða samfélagsins til að mæta mjög örurum vexti, t.d. hvað húsnæði og þjónusta skólans varðar.

	Fjölgun að meðaltali á ári	Fjölgun á tímabilinu alls	Íbúafjöldi
1998-2017	20,5	389	1.708
Áætlað 2017-2021	31,5	126	1.834
Áætlað 2021-2025	19,3	77	1.911
Hraðvaxtarspá 2017-2025	37,5	300	2.008

Húsnæðisáætlunin gerir grein fyrir því hvaða eiginleika íbúðarhúsnæðið eigi að hafa þegar litið er til húsnæðisgerðar og herbergjafjölda í íbúðum og byggir á fjölskyldustærðum. Flatarmál íbúða taki mið af leiðbeiningum Íbúðalánasjóðs þegar um leiguheimili byggð með stofnframlögum er að ræða en verktakar og þróunaraðilar meti sjálfir hvaða stærðir kunni að seljast á frjálsum markaði.

Hafa ætti í huga að fimmtungur til helmingur nýrra íbúða geti verið byggðar á grundvelli laga um almennar íbúðir, með stofnframlögum frá ríki og sveitarfélagi.

Nýir íbúar	130	210	300
Einstaklingsíbúðir	25	40	55
2-3 herb	30	45	70
4-5 herb	10	20	25
Nýjar íbúðir	65	105	145

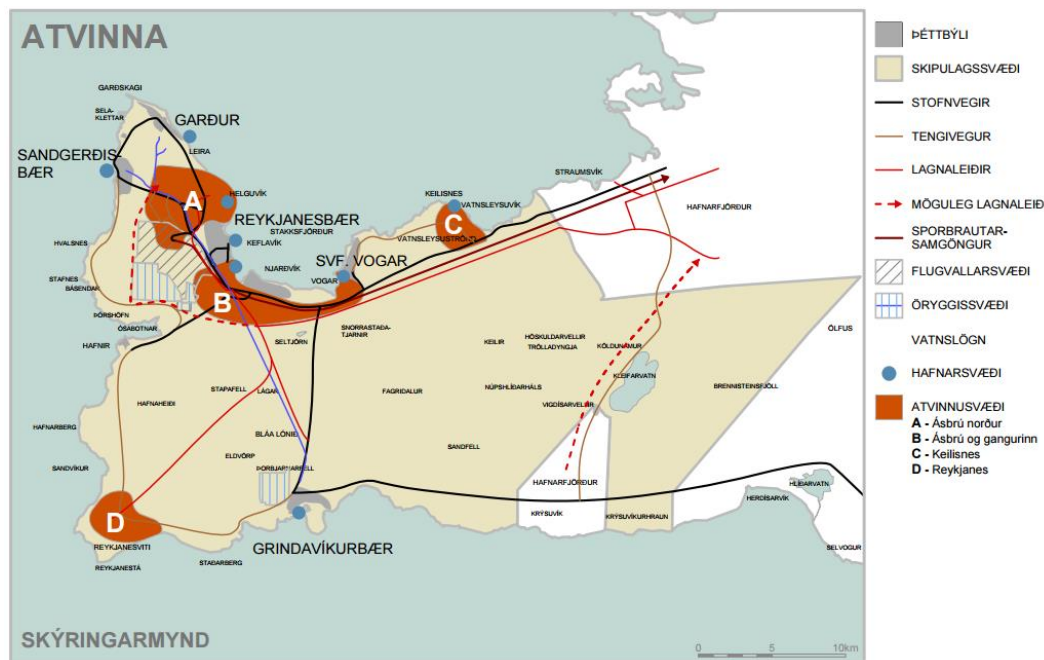
Með hliðsjón af byggðamynstri ætti um helmingur nýrra íbúða að koma til í litlu sérbýli, einbýlis- eða raðhúsum. Huga þarf að því að koma fyrir minni íbúðunum og einhverjum þeirra stærri í fjölbýlishúsum

2 Forsendur

2.1 Samhengi við fyrirbyggjandi áætlanir

2.1.1 Svæðisskipulag Suðurnesja 2008-2024

Svæðisskipulag Suðurnesja hefur skýra framtíðarsýn fyrir svæðið er varðar uppbyggingu atvinnusvæða. Skipulögð sameiginleg atvinnusvæði A og B eru þau sem næst liggja Sandgerðisbæ og Garði.



Áherslur og markmið atvinnuuppbyggingar í svæðisskipulaginu benda til að mikil áhrif verði af flugvallarstarfsemi og að svæði A og B verði í miklum forgrunni hvað varðar uppbyggingu þar sem flugvöllurinn er kjölfesta í atvinnuþróun á svæðinu. Efla á samgöngur milli sveitarfélaganna, flugvallarins og höfuðborgarsvæðisins.

Hvorki vatnsvernd né virkjunarkostir hafa takmarkandi áhrif á uppbyggingu í Sandgerði eða Garði¹.

2.1.2 Sóknaráætlun Suðurnesja 2015-2019

Í greiningu sóknaráætlunar Suðurnesja 2015-2019 er það nefnt sem styrkleiki að íbúum fjölgi en ógnun er talin felast í of hraðri fjölgun íbúa. Íbúar eru taldir ungir í samanburði við önnur svæði. Nálægð við höfuðborgarsvæðið sé bæði styrkleiki en einnig ógn vegna samkeppni. Atvinnuástand sé sveiflukennt.

Í umfjöllun um uppbyggingu mannaúts á Suðurnesjum er sagt að greining verði unnin á hag fjölskyldufólks á svæðinu og framboði húsnæðis. Húsnæðisáætlun þessi er stór þáttur í að klára það verkefni. Í sóknaráætluninni einnig nefnt að skerpa eigi á kostum svæðisins sem fjölskylduvæns samfélags. Einnig er rætt um að auka eigi áherslu á almenningsamgöngur og minni notkun einkabíla². eru í þessum atriðum fólgin þau stefnumið að byggð verði skipulögð kringum aðgengi að skóla og almenningsamgöngum.

¹ Svæðisskipulag Suðurnesja 2008-2024.

² Sóknaráætlun Suðurnesja, bls 23



2.1.3 Aðalskipulag Sandgerðisbæjar 2008-2024

Samkvæmt aðalskipulagi eru tæplega 600 íbúðir í Sandgerði og 1.750 íbúar. Á skipulagstímabilinu er gert ráð fyrir 500 – 750 nýjum íbúðum í samræmi við þá spá að árið 2024 verði íbúar í sveitarfélaginu á bilinu 2.800 – 3.000. Þessar íbúðir á að byggja bæði með þéttingu og með því að brjóta nýtt land. Í suðurhluta bæjarins, sunnan Sandgerðisvegar, hefur verið deiliskipulögð ný íbúðabyggð. Þar er gert ráð fyrir um 275 íbúðum ásamt leikskóla. Austan íþróttasvæðis liggur fyrir deiliskipulag fyrir fjölbýlishús fyrir á fimmta tug íbúða. Ríflega 300 íbúðir liggja því fyrir skipulagsáætlunum.

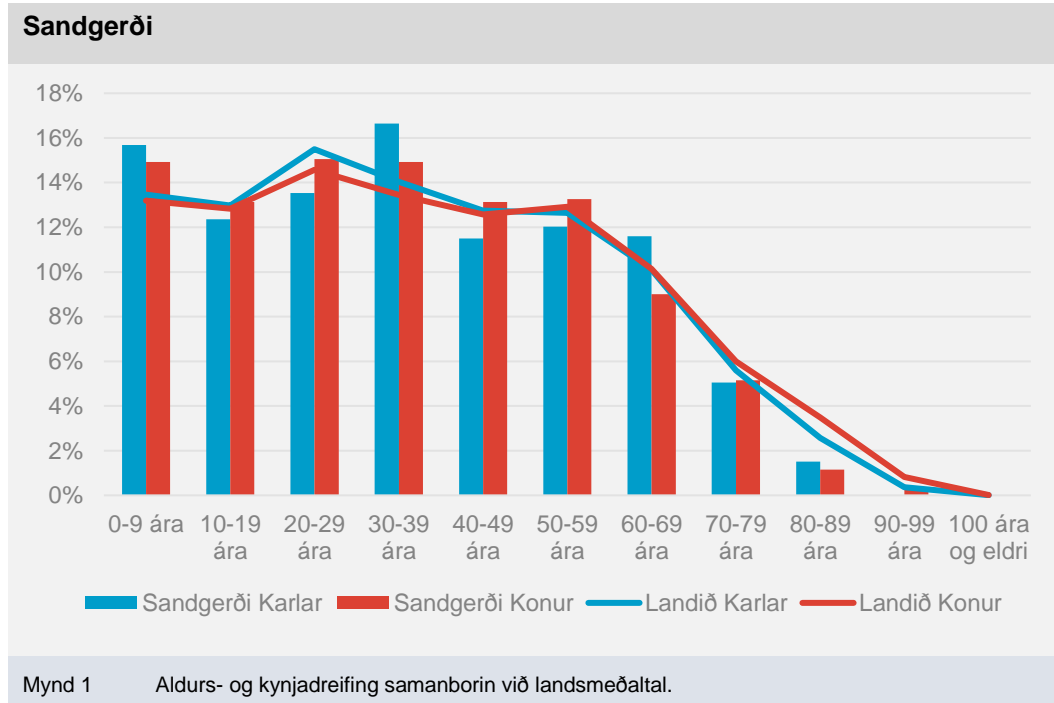
Byggð í Sandgerðisbæ er fremur lág og eru einnar til tveggja hæða sérbýlis og sambýlishús algengust. Þéttleiki byggðar er á bilinu 10 til 20 íbúðir á hektara.

Lögð er áhersla á hagkvæma nýtingu lands með því að skilgreina jaðar þéttbýlis til að mynda nokkuð samfellda og á köflum þetta byggð.

2.2 Mannfjöldapróun

2.2.1 Aldurs og kynjadreifing

Aldurs- og kynjasamsetning íbúa Sandgerðisbæjar er að mestu leyti sambærileg landsmeðaltali. Helst væri hægt að benda á hærra hlutfall barna yngri en 10 ára og fólks á fertugsaldri sem kunna vel að vera foreldrar þeirra barna. Fólk á níráðisaldri er heldur færri en ráða mætti af landsmeðaltalinu. Sé litið til úrvals 40 af stærstu sveitarfélaga landsins má sjá að hlutfall ungs fólks (20-40 ára) er með því hæsta í Sandgerði og er bærinn í hópi þeirra 7 sveitarfélaga sem hafa 30% eða fleiri íbúa á þessu aldrarsbili. Undanfarin ár hefur stöðugasti vöxturinn verið í aldurshópi þeirra sem eru að komast á eftirlaunaaldur en töluverður kippur varð þó í fjölda fólks á vinnualdri árið 2017.



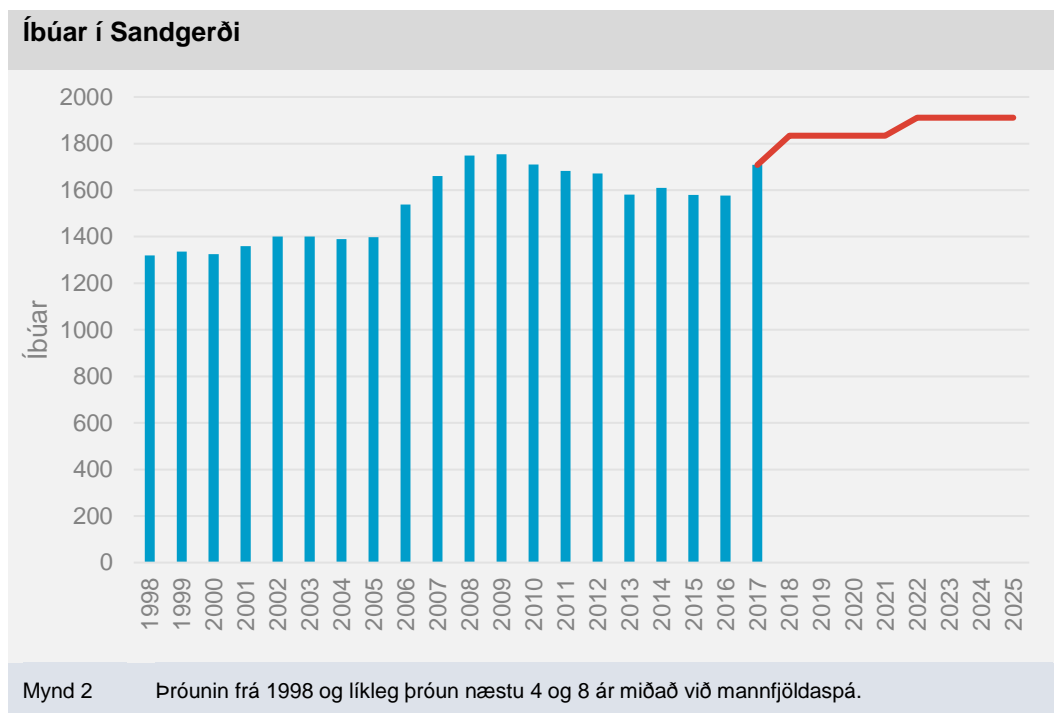


2.2.2 Mannfjöldaspá Hagstofunnar

Gerð hefur verið svæðisbundin útgáfa af mannfjöldaspá Hagstofunnar³ þar sem má greina hvernig mannfjöldaspáin komi fram á ólíkum landsvæðum. Grunnspáin er gerð í júní 2016 en hefur verið uppfærð með tilliti til íbúafjölda 1. Janúar 2017. Meðfylgjandi töflur sýna hver fjölgun íbúa gæti orðið á næstu 4 og 8 árum.

Sandgerði	Fjölgun 2017-2021	Fjölgun 2021-2025
Lágspá	39	33
Miðspá	79	77
Háspá	126	130

Miðað við fyrirsjáanlega þróun næstu ára er mælt með að Sandgerði búi sig undir hávaxtarskeið næstu 4 ár og miðjuspá 4 ár þar á eftir. Ef það byggt á því að umsvif í atvinnulífi svæðisins kallar á aukinn íbúafjölda allra næstu ár en þó með það í huga að þróunin leiti í meðalvöxt til lengri tíma. Samkvæmt þeim forsendum má búast við 210 nýjum íbúum á næstu 8 árum. Slík fjölgun myndi kalla á fjölgun leikskólaplássna um 10-15 og fjölgun í grunnskólanum um 30 nemendur sé tekið mið af meðal aldursdreifingu.



2.3 Húsnæðismál

2.3.1 Fasteignamarkaður

Fasteignamarkaðurinn á Suðurnesjum tók vel við sér á árunum 2015 og 2016 og var fjöldi kaupsamninga á svæðinu umfram landsmeðaltal með hliðsjón af fólksfjölda. Árin á undan höfðu hreyfingar verið í meðallagi litið til annarra landshluta. Sveitarfélögin Sandgerði og Garður voru þá með heldur hægari umsvif hlutfallslega miðað við önnur á

³ ÍLS, vinnuskjal.

svæðinu en það breyttist á árinu 2016 og fóru bæði sveitarfélög framúr nágrönnum sínum að þessu leyti⁴. Sú tölfræði kemur einnig vel fram í upplifun staðkunnugra á breytingum sem orðið hafa undanfarin misseri um að mikil hreyfing hafi orðið á fasteignamarkaðnum og framboðið verið þurrkað upp skjótt.

Gögn Þjóðskrár veita upplýsingar um fasteignaviðskipti undanfarin ár.⁵ Þar má sjá upplýsingar um tæplega 200 fasteignaviðskipti í sveitarfélögunum Sandgerði og Garði frá árinu 2011 til fyrri hluta ársins 2016. Fasteignaverðið virðist vera mjög áþekkt í sveitarfélögunum tveimur en þar sem mátti greina mun voru viðskiptin mjög fá (1-5 samningar) og því ekki talið ráðlegt að draga miklar ályktanir af því. Því var ákveðið að skoða gagnasafnið sem eina heild.

Viðskipti með sérbylí eru 90% af viðskiptum í þeim gögnum sem rýnd voru. Aldur og tegund húsnæðis helst í hendur og tengist líklega áherslum í uppbyggingu á hverjum tíma. Því er lítið til einbýlishúsa og íbúða saman annars vegar og parhúsa og raðhúsa saman hins vegar. Lang flestir sölusamninga eru með einbýlishús eða 133 af 199 sem er ekki í samræmi við samsetningu húsnæðisstofnsins þar sem íbúðir eru í meirihluta.

	Meðalverð [kr þús/m ²]	Meðalbyggingaár
Einbýlishús og íbúðir	111	1976
Parhús og raðhús	146	2000
Núvirði eigna á árinu 2016		

Samkvæmt gögnum Þjóðskrár hefur hækkun á fasteignaverði verið mjög skörp á Suðurnesjum eða sem nemur um fjórðung til þriðjungi milli 2016 og 2017. Samkvæmt því ætti fasteignaverðið fyrir nýbyggt par- eða raðhús að vera nærri 200 kr þús/m² og nærri 150 kr þús/m² fyrir einbýlishús. Ásett verð í fasteignaauglýsingum er þó nokkru hærra.

2.3.2 Leigumarkaður

Almennt er það þekkt að ekki eru allir leigusamningar gerðir opinberir og því reynist flestum erfitt að meta umfang leigumarkaðarins á hverjum stað. Könnun á vegum Íbúðalánasjóðs bendir til að um þriðjungur eða fleiri leigusamninga sé ekki þinglýstur og eingöngu 43% leigjenda þiggja húsnæðisbætur⁶. Lífskjararannsókn Hagstofunnar sýnir að um fimmtungur til fjórðungur heimila er að jafnaði á leigumarkaði, fleiri þegar illa áraði eftir árið 2008 en færri þar áður. Könnunin nær þó ekki nema til ársins 2014 og því ekki hægt að fullyrða nákvæmlega hver staðan á landsvísu er nú en líklegt má telja að hlutfallið sé komið nær 20%.

Kjölfestan í leigumarkaði Sandgerðis 15 íbúðir sem úthlutað er á félagslegum forsendum og þar af eru 7 ætlaðar 60 ára og eldri. Þá eru 16 íbúðir í eigu Búmannna sem sumar hverjar eru í leigu. ÍLS er með 25 íbúðir til leigu. Á árinu 2016 voru 14 leigusamningar þinglýstir og var skráð verð að jafnaði um kr 120.000/mánuði eða 904 kr/m² á mánuði.

Með hliðsjón af landsmeðaltalinu mætti vel búast við að heimili í leiguhúsnæði væru 115-145 talsins.

2.3.3 Húsnæðisstofn

Í Sandgerði eru 588 íbúðir þar af 15 félagslegar. Meirihluti íbúða er byggður á tveimur skeiðum frá 1960-1979 og frá 2000 til dagsins í dag. Einnig má greina uppbyggingarskeið

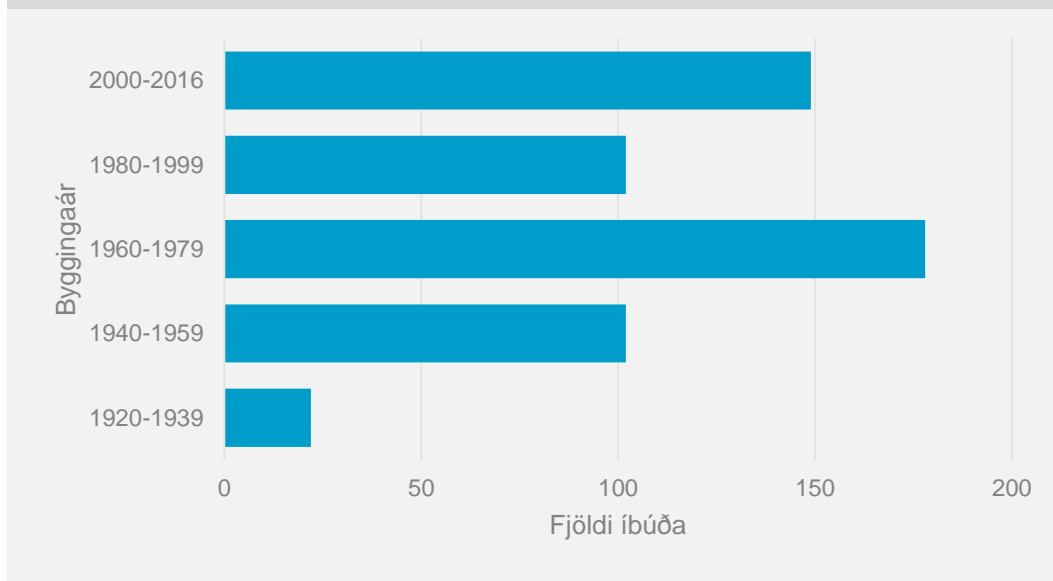
⁴ (Velferðarráðuneytið, 2017)

⁵ (Þjóðskrár Íslands, 2016)

⁶ (Zenter, 2017)

árin 1978-1981 og svo frá 2004-2007. Ef lítið er aftur til ársins 1960 hafa verið byggð að meðaltali 6 íbúðir á ári og mega það teljast mikil umsvif ef 21 íbúð er byggð á einu ári.

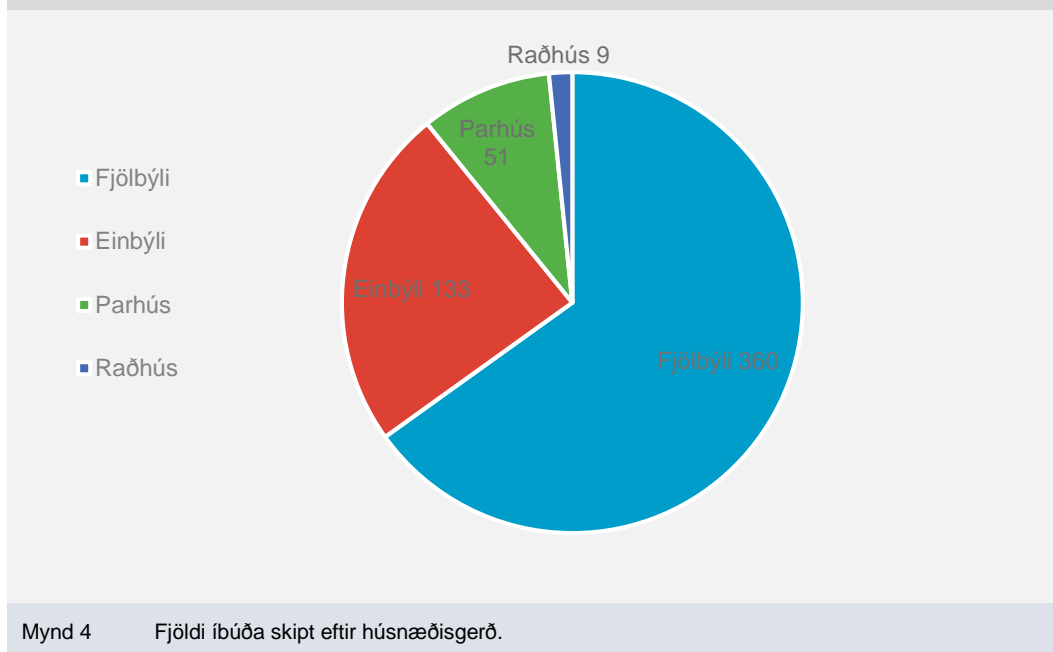
Byggingaár íbúðarhúsnæðis í Sandgerði



Mynd 3 Aldur íbúðarhúsnæðis í Sandgerði. Alls 588 íbúðir.

Tvær af hverjum þremur íbúðum í Sandgerði eru í fjölbýli en þriðjungur í sérbýli. Að líkindum er um lítið fjölbýli, tví- og þríbýli að ræða í flestum tilfellum.

Húsnæðisgerðir í Sandgerði 2016



Mynd 4 Fjöldi íbúða skipt eftir húsnæðisgerð.

2.3.4 Byggingakostnaður

Ekki er talinn vera mikill munur á kostnaði aðfanga og vinnu milli Suðurnesja og höfuðborgarsvæðisins. Byggingakostnaður er talinn liggja nærri kr 300 þús/m² fyrir staðsteypt sérbýlishúsnæði samkvæmt gögnum VSÓ Ráðgjafar og álitni verktaka á staðnum.

2.4 Efnahagur

2.4.1 *Atvinnuástand fyrri tíma og til framtíðar*

Atvinnuleysi á Suðurnesjum hefur farið minnkandi líkt og á landinu öllu eftir áfallið í byrjun árs 2009. En landshlutinn hefur þó verið nokkuð á eftir þróuninni á landsvísu. Lítil vinnuþéttir líkt og er Sandgerði og Garði sem saman eru með um 1.800 starfandi er viðkvæmur fyrir minnstu breytingum þegar litið er til hlutfallstalna. Nú um stundir má búast við að atvinnuleysi í sveitarfélögunum sé nærri 3% sem er svipað og landsmeðaltal.⁷ Atvinnuleysi er að jafnaði meira hjá konum en körlum og er fólk á aldrinum 20-34 ára stærri hópur á atvinnuleysissskrá en aðrir. Fiskvinnsla er sú atvinnugrein þar sem atvinnuleysi er tíðast.

Ljóst er að stærsti vinnustaðurinn í nágrenni við Sandgerði og Garð er Keflavíkurlugvöllur sem áætlað er að fjölga störfum um 1.000 í ár og rúmlega 400 að jafnaði á ári næstu ár og áratugi⁸. Umsvifin eru nátengd fjölgun ferðamanna eins og gefur að skilja. VSÓ Ráðgjöf og Analytica hafa unnið greinargerð um umsvif ferðaþjónustunnar á komandi árum og er ekki að vænta annars en vaxtar í greininni næstu ár þótt hæggja kunni á vextinum einhver ár. En fraktflutningar eru einnig vaxandi þáttur í starfsemi flugvallarins. Umsvif fraktflutninga aukast í takti við uppbyggingu í tengdum atvinnuvegum svo sem fiskframleiðslu og öðrum framleiðslugreinum sem njóta nábylís við flugvöllinn og nýta sér þá staðsetningu.

Að jafnaði eru stofnuð um 7 fyrirtæki á ári í Sandgerði og 8-9 í Garði. Fjöldi fyrirtækja sem stofnuð voru á árinu 2016 er nærri meðaltalinu í sveitarfélögunum eftir að hafa verið mun færri á árunum eftir kreppu.

2.4.2 *Greiðslugeta*

Ekki liggja að svo stöddu fyrir tölur úr staðgreiðsluskrá Ríkisskattstjóra varðandi tekjudreifingu íbúa í Sandgerði og Garði. Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum um dreifingu heildartekna árið 2015, uppfært með tillit til launavísitölu, má sjá að heildartekjur þeirra 40% íbúa sem lægst hafa tekjur eru um 3,7 milljónir króna á ári. Til samanburðar eru tekjuviðmið í lögum 52/2016 um almennar íbúðir 4,749 milljónir fyrir einstaklinga. Helmingur íbúa Sandgerðis og Garðs eru undir þeim mörkum. Ekki er unnt að grein nákvæmar hversu margar fjölskyldur eru undir viðmiðunartekjum fyrir almennar íbúðir.

2.5 Samfélag, byggð og húsnæði

2.5.1 *Samfélag*

Í íbúakönnun sem gerð var af Hekluinni atvinnuþróunarfélagi má lesa ýmsar áhugaverðar upplýsingar um samfélagið á Suðurnesjum og í einstökum sveitarfélögum. Viðhorf gagnvart búsetu á Suðurnesjum eru mjög áþekkt nema hvað varðar Grindavík þar sem jákvæðni er mest. En nokkur neikvæðni er þó sjáanleg meðal íbúa Garðs. Íbúar í Sandgerði og Garði hreyfanlegri en íbúar í Grindavík og Reykjanesbæ og eru einna líklegastir til að sjá fyrir sér að flytja í annað sveitarfélag á Suðurnesjum en síst líklegri en aðrir til að flytja úr landshlutanum. Sandgerði og Garður skera sig úr hvað varðar aukinn fjölda öryrkja í sveitarfélögunum.

Hlutfall háskólamenntaðra í Sandgerði og Garði er nokkru minni en annars staðar á svæðinu en hlutfall þeirra sem hafa grunnskólapróf eingöngu er nokkru hærra. Menntun fólks á Suðurnesjum kann annaðhvort að vera skýrandi þáttur í stöðu atvinnuþróunar eða afleiðing af atvinnuþróun. Stöðugreining Byggðastofnunar sýnir mjög skýrt að hlutdeild fólks með háskólanám að baki er mun minna en gengur og gerist víðast hvar á landinu.

⁷ (Vinnuálagstofnun)

⁸ (Isavia, 2016)

Konur sem lokið hafa starfsnámi úr framhaldsskóla eru líka færri en vænta mætti af stöðunni víðar um land. En karlar á svæðinu eru mun fleiri iðnmenntaðir en gengur og gerist á landinu og víða um land⁹. Sú breyting er þó að verða að mun fleiri eru að skila sér í framhaldsskóla miðað við árið 2012.

Rannsókn UNICEF á högum barna á Íslandi setur fyrrgreinda þætti í samhengi¹⁰. Þar kemur fram að húsnæði er það svið sem flest börn upplifa skort á og fer vaxandi milli kannana. Þar er helst um að ræða þröngbýli, þar sem húsnæði er ekki talið rúma þá sem þar búa en tekur einnig til gæðapátta svo sem aðgengi að baði, salerni og dagsbirtu í íbúðinni. Þær aðstæður sem helst skýra húsnæðisskort eru atvinnupátttaka, þar sem foreldrar í minna en hálfu starfi eru mun líklegri til að bjóða börnum sínum húsnæðisskort. Hafa ber í huga tengsl örorku og starfshlutfalls í þessu tilliti. Þá eru einstæðir foreldrar útsettari fyrir húsnæðisskort en aðrir. Menntun foreldra er þriðji þátturinn og minnka líkur á húsnæðisskortum með aukinni menntun. Mikill munur er á þeim sem hafa grunn- eða framhaldsmenntun borið saman við háskólamenntaða. Almennt eru börn erlendra foreldra ekki útsettari fyrir efnislegum skorti en börn íslenskra foreldra. Þessu er þó öfugt farið þegar kemur að húsnæðismálum og þar má greina mun börnum erlendra foreldra í óhag. Yngri foreldrar eru útsettari en þeir sem eldri eru fyrir húsnæðisskortum. Vert er að nefna að börn í þéttbýli utan höfuðborgarsvæðisins eru útsettari fyrir húsnæðisskortum en önnur.

Minni sveitarfélög innan vinnusóknarsvæðis höfuðborgarsvæðisins hafa ákveðið aðdráttarafl fyrir fólk sem getur nýtt sér hagstætt fasteignaverð samtímis sem það hefur aðgengi að stærra vinnumarkaði. Það kann að koma fram sem nokkuð flæði á fólki inn og út af svæðinu með tilheyrandi áhrifum á tengsl fólks á milli. Tölfræði Hagstofunnar um búferlaflutninga styður við þá tilfinningu sem greina mátti í viðtölum að í Sandgerði væri meira flæði fólks inn í bæinn frá öðrum landshlutum en gengur og gerist í nágrenninu. Garður aftur á móti nýtur meiri aðflutnings innan landshlutans en önnur sveitarfélög á svæðinu.¹¹

Grunnskólar sveitarfélaganna tveggja leggja áherslu á að veita góða þjónustu við þá nemendur sem þurfa sérstaka athygli og getur það verið aðdráttarafl í sjálfu sér. Svo kann og að vera reyndin í Sandgerði þar sem mjög hátt hlutfall nemenda hafa einhverja greiningu sem kallar á sérstaka þjónustu og kemur það heim og saman við rekstrartölur skólans. Bæði Gerðaskóli og Grunnskólinn í Sandgerði eru dýrari í rekstri en meðalskólinn á landinu og er Sandgerðisskóli sýnu dýrari í rekstri.¹²

2.5.2 Gæði byggðar

Gerð hefur verið íbúakönnun á Suðurnesjum sem gefur til kynna hvaða skoðanir fólk hefur á búsetu á svæðinu. Fólk er almennt á því að bestu eiginleikar síns sveitarfélags séu friðsæld, náttúra, greið umferð, öryggi, gæði grunnskóla og gæði leikskóla. Þetta rímar að mestu vel við forgangsröðun fólks um hvernig fólk myndi vilja sjá hlutina. Verstu eiginleikarnir eru aðgengi að leiguhúsnæði, aðgengi að heilsugæslu, vöruúrval og vöruverð. Það sem fólk leggur minnsta áherslu á er m.a. aðgengi að leiguhúsnæði, aðgengi að framhaldsmenntun og möguleikar á eigin atvinnurekstri sem eru ekki taldir mikilvægir þættir samanborið við aðra. Þar fara því ekki endilega saman óskir og áherslupungir.¹³

⁹ Stöðugreining, bls 20

¹⁰ (Unicef á Íslandi, 2016), bls 13, 40, 50

¹¹ (Hagstofa Íslands, án dags.)

¹² (Samband íslenskra sveitarfélaga, 2017)

¹³ Íbúakönnun bls 13, 14 og 18.

Séu niðurstöður íbúakönnunar túlkaðar má draga þá ályktun að íbúar í Sandgerði og Garði væru líklegri til að flytja í nágrennasveitarfélögin ef td. Skólastarfi tæki að hraka. Mikilvægt er að fara rólega í breytingar og raska rólegum bæjaranda, virða ber mörk manngerðs umhverfis og náttúru. Misvísandi skilaboð eru um mikilvægi leiguhúsnæðis í könnuninni þar sem fólk taldi það almennt mikilvægt en ekki fyrir sjálft sig.

Samanborið við könnun á búsetuóskum Reykvíkinga þá koma svipaðir þættir fram sem fólk telur æskileg einkenni á sínu nærumhverfi. Fólk vill hafa útsýni, næði, aðgengi að náttúru og vera fjarri bílaumferð. Þá er góð þjónusta og verslun í nærumhverfinu nokkuð sem fólk vill gjarnan hafa.¹⁴

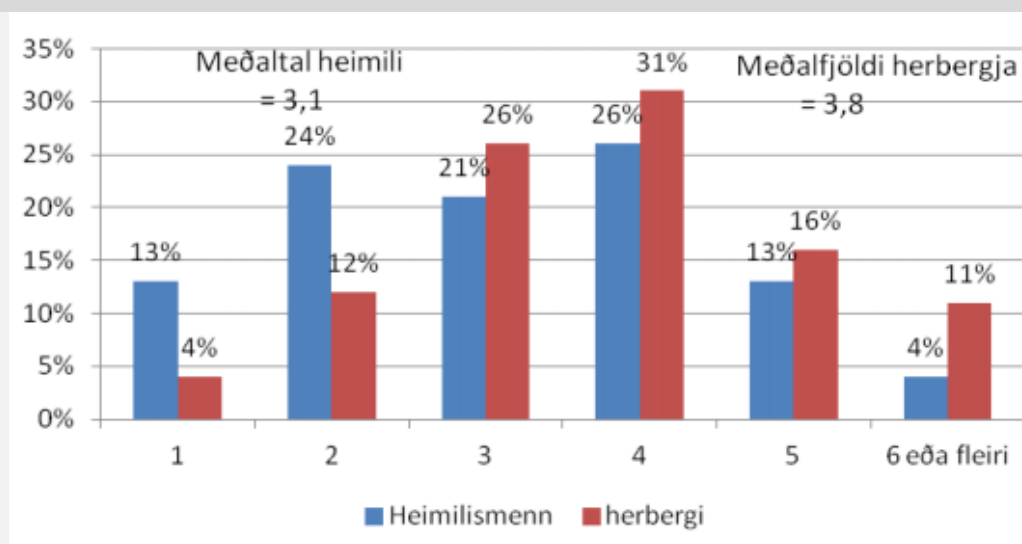
Umgengni lýsir innri manni segir máltækið. Í Sandgerði verður ekki hjá því komist að veita eftirtekt hvernig bæjarbúar nýta lóðir sínar til að geyma ýmsa hluti, fundið fé og bílhræ. Þá er ástand margra fasteigna þannig að þær þyrftu nauðsynlega viðhald. Í viðtölum kom fram það sjónarmið að í bæjarfélaginu mætti greina ákveðið hirðuleysi sem aftur kynni að eiga rætur að rekja til skorts á samábyrgð á umhverfi bæjarins. Vert er að vinna með þessar ábendingar við hönnun nýbyggingarsvæða.

2.5.3

Gæði húsnæðis

Landráð sf, vann könnun árið 2013 á búsetuóskum íbúa í Reykjavík. Þótt sú könnun hafi ekki beinst að íbúum á Suðurnesjum eru upplýsingar um óskir fólks um gæði húsnæðis sem nýta má að einhverju leyti og yfirfæra yfir á aðstæður í Sandgerði og Garði. Fyrst ber að nefna samhengið milli fjölda íbúa á heimili og fjölda herbergja. Þar er að minnsta kosti hægt að greina að fólk vill að jafnaði næstum heilu herbergi fleira en fjöldi heimilismanna segir til um. Einnig kemur fram að flestir sjá fyrir sér að næsta íbúð verði þrjú eða fjögur herbergi. Þá er áberand að flestir sjá fyrir sér miðað við núverandi efnahag að þeir flytji í íbúð í fjölbýlishúsi. Engu að síður myndu flestir kjósa sér búsetu í sérbýli af einhverju tagi án tillits til efnahags (einbýli 47%, raðhús 15%, parhús 5%, alls 67%).

Fjöldi heimilismanna og fjöldi herbergja í íbúð

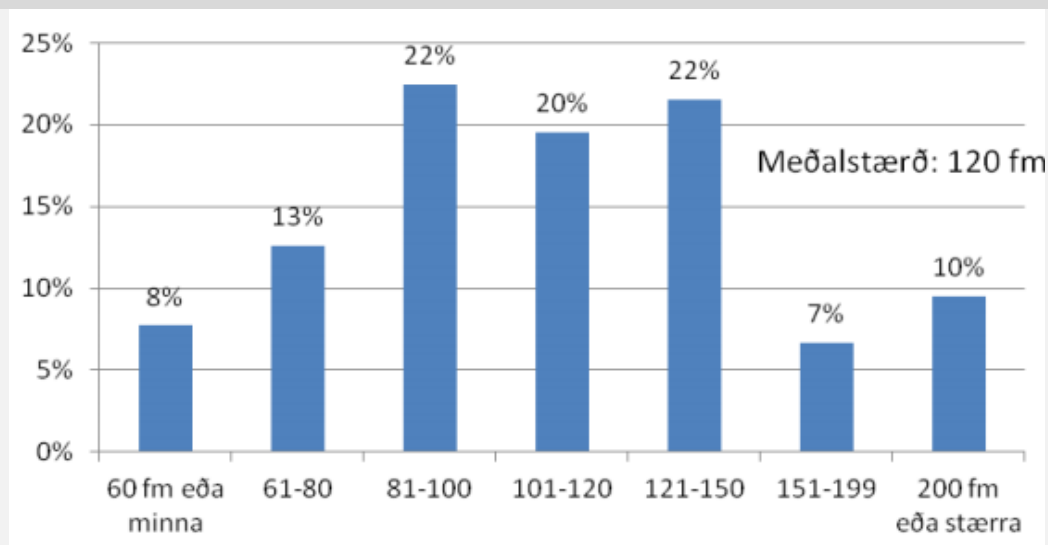


Mynd 5 Núverandi hagir, niðurstöður könnunar 2013

¹⁴ Búsetuóskir, bls. 18

Íbúðarstærð sem fólk telur hæfilega er í flestum tilfellum á bilinu 80-150m². Flestir myndu telja íbúðir 90, 110 eða 130m² hæfilegar að stærð.¹⁵

Hver er hæfileg stærð íbúðar sem þú flytur næst í?



Mynd 6 Niðurstöður könnunar 2013

Þeir þættir sem helst skipta máli við fyrirkomulag íbúða eru samkvæmt könnun Landráða aðgengi að svölum eða garð, að íbúðin hafi sér inngang, að dagsbirtu njóti í íbúðinni og aðgengi að bílastæðum sé gott.

3 Húsnæðisþörf

3.1 Eftirspurn eftir íbúðum

Forsendur mannfjöldaspárinnar gefa tilefni til að ætla að íbúum geti fjölgað um 130 á næstu fjórum árum og svo um 80 á næstu fjórum árum þar á eftir. Með mikilli fjölgun starfa í tengslum við flugvöllinn er þó ljóst að slík fjölgun íbúa er fremur hæværsk. Með nokkur hundruð ný störf á ári innan marka sveitarfélagsins væri ekki óeðlilegt að vænta þess að íbúum fjölgi í samræmi við það. Hafa ber þó í huga að mesta aukning íbúafjölda á fjögurra ára tímabili var um 350 manns á árunum 2005-2009 en sú fjölgun gekk svo til baka að hluta. Horft til 20 ára tímabils hefur íbúum fjölgað um 20 á ári að jafnaði, en kemur í stökkum.

Húsnæðisáætlunin miðar við að geta tekið á móti fjölgun íbúa sem nemur 130 á næstu 4 árum og 210 til næstu 8 ára en gera þó einnig ráð fyrir allt að 300 nýjum íbúum ef reiknað er með mjög örum vexti eða hraðari vexti en ætla mætti fyrirfram.

¹⁵ Húsnæðis- og búsetuóskir, bls. 11-15

3.2 Sérþækt húsnæði og leiguheimili

Umfangsmikil þjónusta er veitt inni á heimili 8 einstaklinga á þjónustuvæði félagsþjónustu Sandgerðis, Garðs og Voga. 10 einstaklingar eru á biðlista eftir sértæku búsetuúrræði hjá félagsþjónustunni. Talið er að fleiri búi við aðstæður sem kalli á sértæk úrræði en biðlistinn gefur til kynna: ungt fólk sem er að verða fullorðið í húsnæði foreldra eða sem skortir umfangsmeiri þjónustu en núverandi húsnæði getur veitt.

Unnin hefur verið þarfagreining á sértæku húsnæði fyrir fólk með fötlun. Unnið er á grundvelli samnings Sandgerðisbæjar og Landssamtakanna Þroskahjálpar frá febrúar 2016. Stefnt er að uppbyggingu 5 íbúða kjarna að Lækjamótum 61-65 til að mæta hluta af fyrirbyggjandi þörf.¹⁶

24 fjölskyldur eru á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði í Sandgerði hjá félagsþjónustunni sem er 41% aukning frá fyrra ári. Félagþjónustan telur að flestir, ef ekki allir uppfylli skilyrði um úthlutun húsnæðis í samræmi við reglur sem þar um gilda.

Með hliðsjón af fjölgun íbúa, tekjum og stöðu fasteignamarkaðarins í Sandgerði er eðlilegt að hugað sé að uppbyggingu leiguíbúða með stofnframlögum samkvæmt lögum um almennar íbúðir. Nákvæmlega hvaða fjöldi ætti að koma til greina liggur ekki fyrir vegna skorts á gögnum um tekjur og eignir íbúa. Með hliðsjón af því sem þó er vitað gera ráð fyrir að fjöldi leiguheimila endurspegli stóran hluta þeirra íbúða sem bætast við, allt að helming.

3.3 Áhrif á húsnæðisþörf

Til að gefa hugmynd um áhrif íbúafjölgunar á bæinn er reiknað út frá gögnum um aldursdreifingu landsmanna. Hafa má töfluna til hliðsjónar til að meta áhrif á þjónustu bæjarins gagnvart ýmsum hópum sér í lagi skólabarna.

Nýir íbúar	130	210	300
Leikskólaaldur eða yngri	5-10	15-20	20-25
Grunnskólaaldur	15-20	30-35	45-50
Framhaldsskólaaldur	0-5	5-10	10-15
20-67 ára	80-90	125-135	180-190
Eftirlaunaaldur	10-15	20-25	30-35

Með tilliti til fjölskyldustærða á landinu og greiningar á búsetuóskum má áætla hvaða húsnæðisgerðir slík fjölgun myndi kalla á.

4 Útfærsla húsnæðisparfar

Tegund húsnæðis ætti að hallast að sérþýli, t.d. raðhús og lítið einþýli. Fjölbýlishús fyrir 6-12 litlar íbúðir ætti að koma til greina til að mæta þörf fyrir íbúðir með 1-2 herbergi. Nýta ætti uppbyggingu nýs íbúðarsvæðis til að skapa aðstæður sem hvetja til samábyrgðar á umhverfinu og skapa tengsl milli íbúa. Þyrping blandaðra húsagerða kringum garð eða torg þar sem allir fara um og hafa augun á svæðinu kynni að vera ein leið að því marki.

¹⁶ Þarfagreining, bls. 2-4

Lagt er til að stærð íbúða skiptist svo.

Nýir íbúar	130	210	300
Einstaklingsíbúðir	15	25	35
2-3 herb	25	35	55
4-5 herb	10	20	25
Nýjar íbúðir	50	80	115

Með tilliti til þess að nú þegar stendur yfir uppbygging á 5 íbúða kjarna fyrir fatlað fólk í Sandgerði ætti að kanna möguleika þess að næstu skref til að mæta þörf fyrir sértæk búsetuúrræði verði tekin í Garði ef það hentar fjölskylduaðstæðum.

Á bilinu 10-20 íbúðir mun þurfa til að mæta þörfum þeirra sem eru á biðlista eftir félagslegum leiguíbúðum.

Með tilliti til þess hve mikil eftirspurn kunni að myndast á skömmum tíma eftir húsnæði fyrir fólk á fremur lágum tekjum ætti sveitarfélagið að leitast við að fá húsnæðisfélag sem sinnir lágtekjuhópum til að koma að uppbyggingu nokkurra húsagerða fyrir litlar og vaxandi fjölskyldur.

5 Heimildir

5.1 Ritaðar heimildir

- Byggðastofnun. (September 2016). *Byggðapróun á Íslandi - Stöðugreining 2016*.
- Félagsþjónusta Sandgerðisbæjar, Sveitarfélagsins Garðs og Voga. (2016). *Þarfagreining vegna uppbyggingar á sérstæku húsnæði*.
- Hagstofa Íslands. (án dags.). *Búferlaflutningar eftir sveitarfélögum og kyni 2016*.
- Heklan - Atvinnuþróunarfélag Suðurnesja. (September 2016). *Íbúakönnun á Reykjanesi 2016*.
- Isavia. (2016). *Keflavíkurlflugvöllur - Stóriðja í stöðugum vexti*. Sótt frá <https://www.isavia.is/files/samandregnar-nidurstodur.pdf>
- Reynarsson, B. (2013). *Húsnæðis og búestuóskir Reykvíkinga 2013*. Landráð sf.
- Samband íslenskra sveitarfélaga. (2017). *Árbók sveitarfélaga 2016*.
- Samtök sveitarfélaga á Suðurnesjum. (2015). *Sóknaráætlun Suðurnesja 2015-2019*. Reykjanesbæ: SSS.
- Samvinnunefnd um svæðisskipulag á Suðurnesja. (2012). *Svæðisskipulag Suðurnesja 2008-2024*.
- Unicef á Íslandi. (2016). *Börn sem líða efnislegan skort*.
- Velferðarráðuneytið. (maí 2017). *Mælaborð húsnæðismála*. Sótt frá <https://www.velferdarraduneyti.is/maelaborð-husnaedismala/maelaborð/>
- Vinnumálastofnun. (án dags.). *Tölfræði- Atvinnuleysistöflur - Sveitarfélög*. Sótt frá <https://www.vinnumalastofnun.is/media/1201/sandgerdi.xlsx>
- Zenter. (17. maí 2017). *Viðhorfskönnun um stöðu húsnæðismála*. (ÍLS Una Jónsdóttir, Flytjandi)
- Þjóðskrár Íslands. (2016). *Gagnasafn endurmats 2017*.

5.2 Símtöl og fundir

- Lilja Valþórsdóttir fasteignasali 21.2.2017
- Stuðlaberg fasteignasala 21.2.2017
- Guðbrandur Einarsson formaður Verzlunarmannafélags Suðurnesja, 21.2.2017
- Berglind Kristinsdóttir, framkvæmdastjóri SSS, 21.2.2017
- Sigurður Árnason, sérfræðingur Byggðastofnun, 24.2.2017
- Sigrún Ásta Magnúsdóttir og Guðmundur Sigfinnsson, sérfræðingar hjá ÍLS, 2.3.2017.
- Hólmfríður, Skólastjóri Sandgerðisskóla 5.5.2017
- Jóhann Geirdal, Skólastjóri Gerðaskóla 5.5.2017
- Bragi Guðmundsson, Byggingaverktaki 5.5.2017
- Ragnhildur Lena Helgadóttir, Skrifstofustjóri Búmanna, 9.5.2017