

## Húsnaðisáætlun 2025

**Sveitarfélagsnúmer:** 2506  
**Áætlunarsvæði:** Sveitarfélagið Vogar  
**Kennitala:** 6702692649  
**Landshluti:** Suðurnes  
**Heimilisfang:** lðndal 2



Efnisyfirlit

Mannfjöldaspá ..... 3

Forsendur fyrir mannfjöldaspá ..... 3

Lýsing á atvinnuástandi ..... 6

Íbúðapörf ..... 6

Markmið um hagkvæmar íbúðir ..... 7

Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbýggingu ..... 8

Búsetuform ..... 9

Áætluð þörf eftir búsetuformum ..... 10

Þjónusta og innviðir ..... 13

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu ..... 14

Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum ..... 16

Samanburður ..... 20

Viðauki ..... 21

Lykiltölur

|                                                         |                                                          |                                                            |                                                             |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Mannfjöldaspá<br>+5 ár (Miðspá)<br><b>589</b> ↑33,8%    | Mannfjöldaspá<br>+10 ár (Miðspá)<br><b>1.377</b> ↑79,1%  | Íbúðir í byggingu<br>(september 2023)<br><b>135</b>        | Íbúðir í byggingu<br>(september 2024)<br><b>93</b> ↓31,1%   |
| Áætluð íbúðapörf<br>+5 ár (Miðspá)<br><b>225</b> ↑16,1% | Áætluð íbúðapörf<br>+10 ár (Miðspá)<br><b>525</b> ↑37,6% | Fjöldi íbúða á<br>skipulögðum lóðum<br>+5 ár<br><b>456</b> | Fjöldi íbúða á<br>skipulögðum lóðum<br>+10 ár<br><b>873</b> |

Mannfjöldaspá

Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Frá aldamótum hefur íbúum í Vogum fjölgað um 138% samanborið við 40% á landinu í heild. Mest var fjölgunin á árunum 2000-2008 þegar umtalsverð uppbygging átti sér stað í sveitarfélaginu og íbúum fjölgaði um tæp 70% á 8 ára tímabili. Frá árinu 2009 til ársins 2022 hægði mjög á íbúaþróuninni og fjölgaði íbúum um innan við 1% að meðaltali á milli ára. Á síðustu þremur árum hefur íbúaþróunin hinsvegar tekið kipp og hefur íbúum fjölgað um rúm 33% frá ársbyrjun 2022 og þar af um tæp 16% á árinu 2024.

Þessi mikla fjölgun íbúa kemur til vegna mikillar uppbyggingar íbúðahúsnæðis í sveitarfélaginu, sérstaklega með tilkomu nýs þróunarsvæðis sem ber heitið Grænabyggð og er staðsett norðan við núverandi þéttbýliskjarna í Vogum. Gerir svæðið ráð fyrir að þar byggist upp 1500 íbúa hverfi á 10 ára tímabili en verkefninu er áfangaskipt. Þá hefur einnig verið nokkur uppbygging íbúðarhúsnæðis á þéttingarreitum í sveitarfélaginu, s.s. við Hafnargötu 101 þar sem gert er ráð fyrir um 60 íbúðaeiningum og Kirkjuholt þar sem gert er ráð fyrir 14 íbúðaeiningum. Búið er að samþykkja deiliskipulag vegna nýs hverfis sunnan við núverandi byggð sem ber vinnuheitið Íbúabyggð ofan við Dali (ÍB-5). Þar er gert ráð fyrir að byggist upp vandað íbúðahverfi með íbúðagerðum í sérbýli og grænum svæðum sem verður aðlaðandi til búsetu. Samkvæmt skipulagslýsingu er gert ráð fyrir að þar muni byggjast upp rúmlega 200 íbúðareiningar, lágreist einbýlishús, par- og raðhús fyrir rúmlega 600 íbúa.

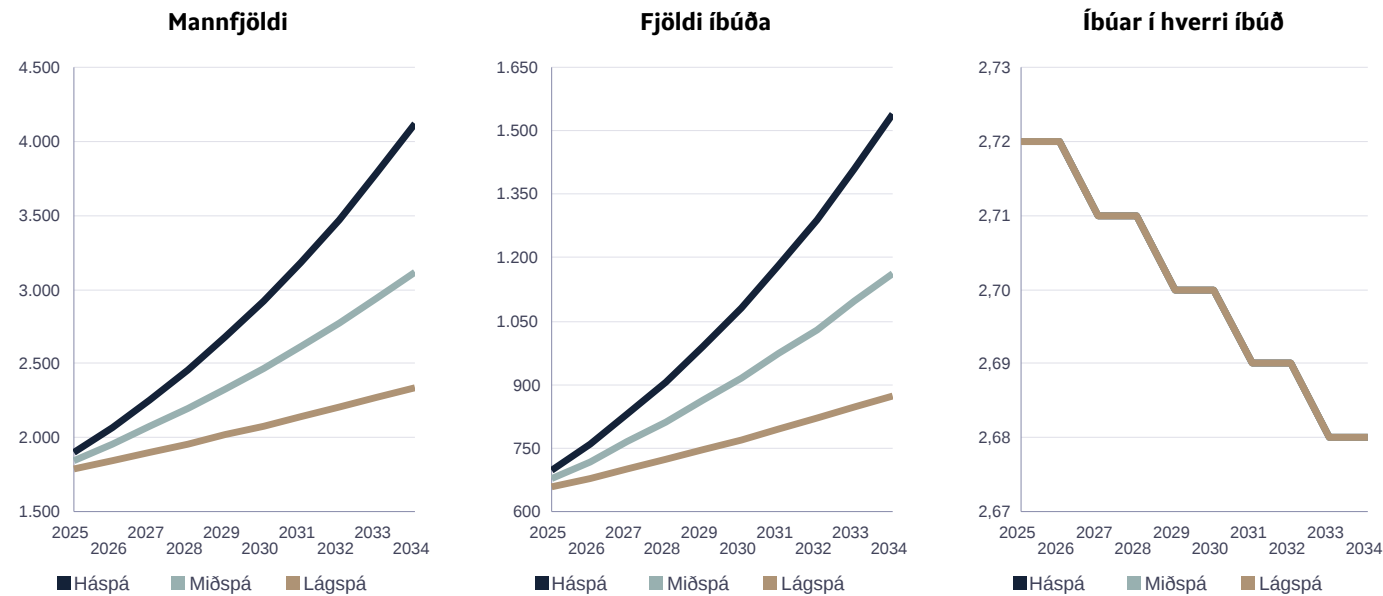
Áætlanir um íbúaþróun eru því eðli máls samkvæmt háðar talsverðri óvissu en uppbyggingarhraði ræðst m.a. af getu sveitarfélagsins til að standa undir uppbyggingu nauðsynlegra innviða auk annarra þátta sem sveitarfélagið hefur ekki stjórn á, þ.e. ytri áhrifaþáttum s.s. þróun húsnæðisverðs, vaxta, verðbólgu og annarra efnahagslegra forsendna.

Grunnáætlanir sveitarfélagsins byggja því á ólíkum sviðsmyndum en gangi öll uppbyggingarverkefni eftir sem eru annaðhvort nú þegar hluti af gildandi skipulagi eða í skipulagsferli má gera ráð fyrir að íbúafjöldi í sveitarfélaginu rúmlega tvöfaldist frá því sem hann er í dag. Með auknum íbúafjölda má gera ráð fyrir að sveiartfélagið verði betur í stakk búið til að bjóða uppá fjölbreyttari þjónustu og sterkari umgjörð skapist um ýmsa mikilvæga þætti svo sem leikskóla, skóla, íþróttar- og frístundastarf auk viðskipta og annarrar þjónustu.

Taflan hér að neðan sýnir áætlun á þróun mannfjölda fram til ársins 2034. Fjöldi íbúða er reiknuð stærð og tekur mið af mannfjölda og fjölda íbúa per íbúð.

|        |                        | 2025  | 2026  | 2027  | 2028  | 2029  | 2030  | 2031  | 2032  | 2033  | 2034  |
|--------|------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Háspá  | Mannfjöldi             | 1.898 | 2.069 | 2.255 | 2.458 | 2.679 | 2.920 | 3.183 | 3.469 | 3.781 | 4.121 |
|        | Mannfjöldabreyting %   | 9,02  | 9,01  | 8,99  | 9,00  | 8,99  | 9,00  | 9,01  | 8,99  | 8,99  | 8,99  |
|        | Fjöldi íbúða           | 698   | 761   | 832   | 907   | 992   | 1.081 | 1.183 | 1.290 | 1.411 | 1.538 |
|        | Íbúðafjöldi breyting % | 9,40  | 9,03  | 9,33  | 9,01  | 9,37  | 8,97  | 9,44  | 9,04  | 9,38  | 9,00  |
|        | Íbúar í hverri íbúð    | 2,72  | 2,72  | 2,71  | 2,71  | 2,70  | 2,70  | 2,69  | 2,69  | 2,68  | 2,68  |
| Miðspá | Mannfjöldi             | 1.846 | 1.956 | 2.074 | 2.198 | 2.330 | 2.470 | 2.618 | 2.774 | 2.941 | 3.118 |
|        | Mannfjöldabreyting %   | 6,03  | 5,96  | 6,03  | 5,98  | 6,01  | 6,01  | 5,99  | 5,96  | 6,02  | 6,02  |
|        | Fjöldi íbúða           | 679   | 719   | 765   | 811   | 863   | 915   | 973   | 1.031 | 1.097 | 1.163 |
|        | Íbúðafjöldi breyting % | 6,43  | 5,89  | 6,40  | 6,01  | 6,41  | 6,03  | 6,34  | 5,96  | 6,40  | 6,02  |
|        | Íbúar í hverri íbúð    | 2,72  | 2,72  | 2,71  | 2,71  | 2,70  | 2,70  | 2,69  | 2,69  | 2,68  | 2,68  |

|        |                        | 2025  | 2026  | 2027  | 2028  | 2029  | 2030  | 2031  | 2032  | 2033  | 2034  |
|--------|------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Lágspá | Mannfjöldi             | 1.793 | 1.847 | 1.902 | 1.960 | 2.018 | 2.078 | 2.141 | 2.205 | 2.272 | 2.341 |
|        | Mannfjöldabreyting %   | 2,99  | 3,01  | 2,98  | 3,05  | 2,96  | 2,97  | 3,03  | 2,99  | 3,04  | 3,04  |
|        | Fjöldi íbúða           | 659   | 679   | 702   | 723   | 747   | 770   | 796   | 820   | 848   | 874   |
|        | Íbúðafjöldi breyting % | 3,29  | 3,03  | 3,39  | 2,99  | 3,32  | 3,08  | 3,38  | 3,02  | 3,41  | 3,07  |
|        | Íbúar í hverri íbúð    | 2,72  | 2,72  | 2,71  | 2,71  | 2,70  | 2,70  | 2,69  | 2,69  | 2,68  | 2,68  |



Lýsing á atvinnuástandi

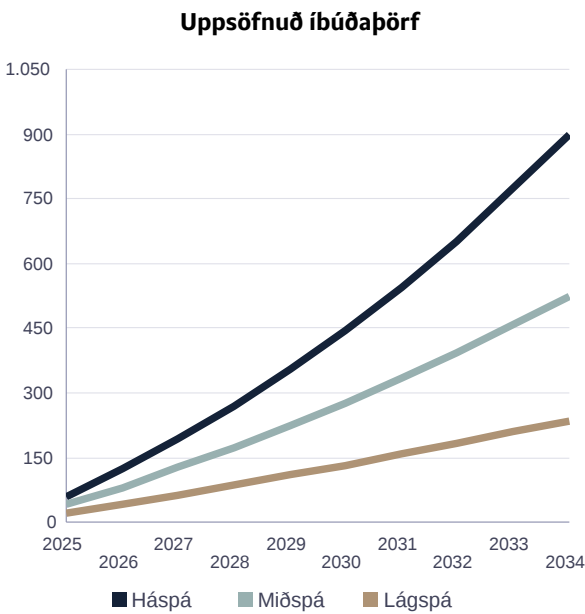
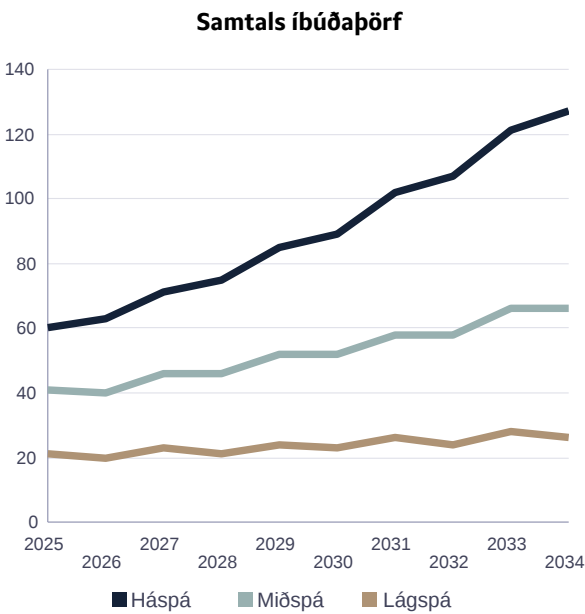
Atvinnuleysi í sveitarfélaginu hefur verið í kringum 3% síðustu mánuði, hefur haldist stöðugt síðustu misseri en fór hæst í 15,5% í Covid faraldrinum. Talsvert fleiri karlar eru atvinnulausir en fólki af öðrum kynjum og hlutfall íbúa með erlent ríkisfang er sömuleiðis hærra en hlutfall íslenskra ríkisborgara á atvinnuleysisskrá.

Vegna legu sinnar tekur vinnumarkaður í sveitarfélaginu talsvert mikið mið af atvinnuþróun á Keflavíkurflugvelli og höfuðborgarsvæðinu, ekki síst í Hafnarfirði. Í sveitarfélaginu eru stór matvælafyrirtæki og líklegt að þeim muni fjölga á næstu árum í tengslum við áframhaldandi uppbyggingu fiskeldis í sveitarfélaginu og einnig í tengslum við verkefni tengd uppbyggingu verslunar og þjónustu. Í dag er sveitarfélagið stærsti vinnustaður bæjarins en þar vegur starfsmannafjöldi í grunnskóla þýngst.

[illegible]

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 2025 fram að viðkomandi ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf.

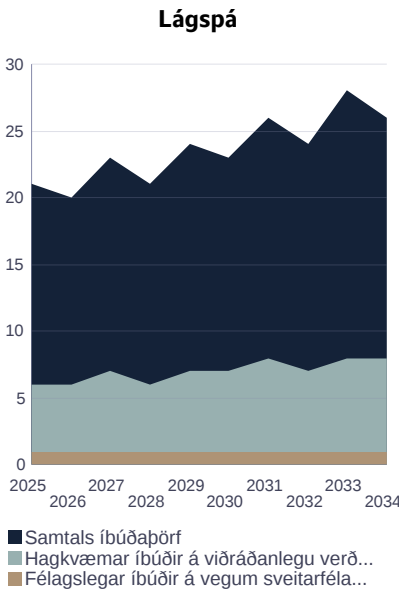
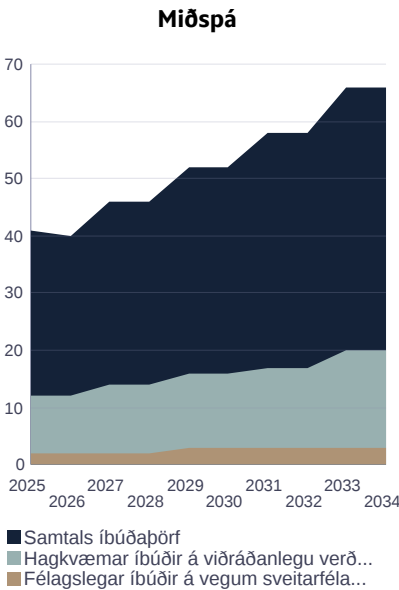
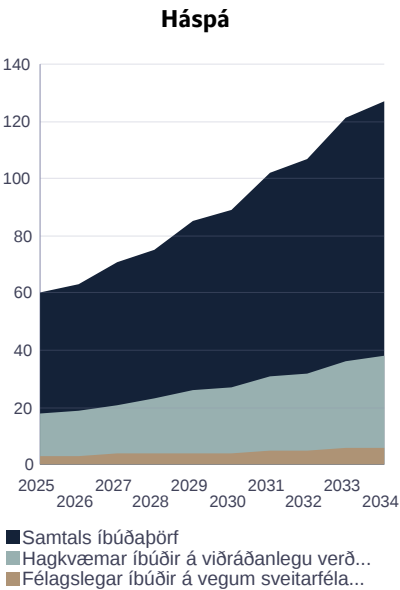
|        |                               | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 |
|--------|-------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Háspá  | Óuppfyllt íbúðaðþörf          | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
|        | Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá | 60   | 63   | 71   | 75   | 85   | 89   | 102  | 107  | 121  | 127  |
|        | Samtals íbúðaðþörf            | 60   | 63   | 71   | 75   | 85   | 89   | 102  | 107  | 121  | 127  |
|        | Uppsöfnuð íbúðaðþörf          | 60   | 123  | 194  | 269  | 354  | 443  | 545  | 652  | 773  | 900  |
| Miðspá | Óuppfyllt íbúðaðþörf          | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
|        | Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá | 41   | 40   | 46   | 46   | 52   | 52   | 58   | 58   | 66   | 66   |
|        | Samtals íbúðaðþörf            | 41   | 40   | 46   | 46   | 52   | 52   | 58   | 58   | 66   | 66   |
|        | Uppsöfnuð íbúðaðþörf          | 41   | 81   | 127  | 173  | 225  | 277  | 335  | 393  | 459  | 525  |
| Lágspá | Óuppfyllt íbúðaðþörf          | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
|        | Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá | 21   | 20   | 23   | 21   | 24   | 23   | 26   | 24   | 28   | 26   |
|        | Samtals íbúðaðþörf            | 21   | 20   | 23   | 21   | 24   | 23   | 26   | 24   | 28   | 26   |
|        | Uppsöfnuð íbúðaðþörf          | 21   | 41   | 64   | 85   | 109  | 132  | 158  | 182  | 210  | 236  |



## Markmið um hagkvæmar íbúðir

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða samkvæmt markmiðum rammisamnings milli ríkis og sveitarfélaga um íbúðauppbyggingu á árunum 2025-2034.

|        |                                              | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 |
|--------|----------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Háspá  | Samtals íbúðaþörf                            | 60   | 63   | 71   | 75   | 85   | 89   | 102  | 107  | 121  | 127  |
|        | Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 % | 3    | 3    | 4    | 4    | 4    | 4    | 5    | 5    | 6    | 6    |
|        | Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|        | Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %   | 18   | 19   | 21   | 23   | 26   | 27   | 31   | 32   | 36   | 38   |
|        | Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Miðspá | Samtals íbúðaþörf                            | 41   | 40   | 46   | 46   | 52   | 52   | 58   | 58   | 66   | 66   |
|        | Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 % | 2    | 2    | 2    | 2    | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    |
|        | Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|        | Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %   | 12   | 12   | 14   | 14   | 16   | 16   | 17   | 17   | 20   | 20   |
|        | Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Lágspá | Samtals íbúðaþörf                            | 21   | 20   | 23   | 21   | 24   | 23   | 26   | 24   | 28   | 26   |
|        | Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 % | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    |
|        | Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|        | Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %   | 6    | 6    | 7    | 6    | 7    | 7    | 8    | 7    | 8    | 8    |
|        | Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |



## Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbýggingu

Vegna tiltölulega lágs aldurs stórs hluta húsnæðis í sveitarfélaginu eru gæði húsnæðis almennt talin góð. Bærinn er vel göngufær og stutt að fara um. Umhverfið einkennist af háu hlutfalli sérbýla og minni fjölbýlum. Uppbygging á nýjum svæðum hefur þó verið hlutfallslega mest í fjölbýlishúsagerð og því hefur hlutfall slíkra íbúðareininga aukist á síðustu árum. Uppbygging í kringum núverandi þéttbýliskjarna er rökrétt þróun með hliðsjón af staðsetningu lykilstofnanna. Þá er eðlilegt að haldið sé áfram með þróun sambærilegrar byggðar og fyrir er með áherslu á eðlilegt hlutfall sérbýla og fjölbýlishúsa. Með því að halda í samhangandi byggð og góða aðstöðu fyrir gangandi og hjólandi er unnt að láta sveitarfélagið vaxa án þess að kostnaður við gatnagerð og tengda innviði verði umfram getu sveitarfélagsins til að standa undir nauðsynlegum framkvæmdum á því sviði. Í Grænuborgarhverfinu, sem er stærsti einstaki uppbyggingarreiturinn innan sveitarfélagsins í dag, er gatnagerð framkvæmd og kostuð af þróunaraðilanum Grænubbyggð ehf en ekki sveitarfélaginu.

Samhliða auknum íbúafjölda er unnið að þarfagreiningu varðandi uppbyggingu annarra húsnæðisúrræða, þ.e. fyrir félagslegt húsnæði og sértæk búsetuúrræði fyrir fatlað fólk.

Búsetuform

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða eftir búsetuformum árið 2025 og fjölda einstaklinga á biðlistum.

| Þjónustutegund                                                                                                    | Núverandi fjöldi | Á biðlista |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------|
| Leiguíbúðir fyrir eldri borgara                                                                                   | 2                | 0          |
| Námsmannaíbúðir                                                                                                   | 0                | 0          |
| Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu | 1                | 0          |
| Búseturéttaríbúðir                                                                                                | 29               | 0          |
| Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága                                                                    | 70               | 0          |
| Sértæk búsetuúrræði                                                                                               | 1                | 0          |

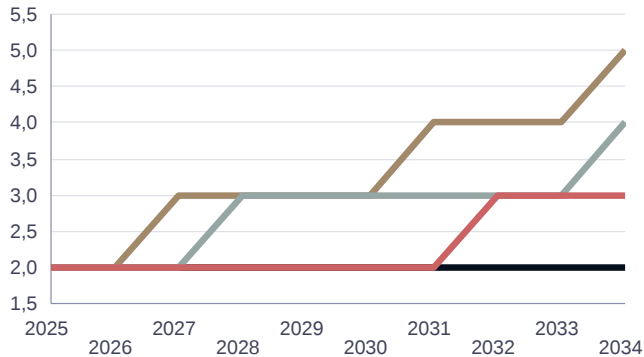
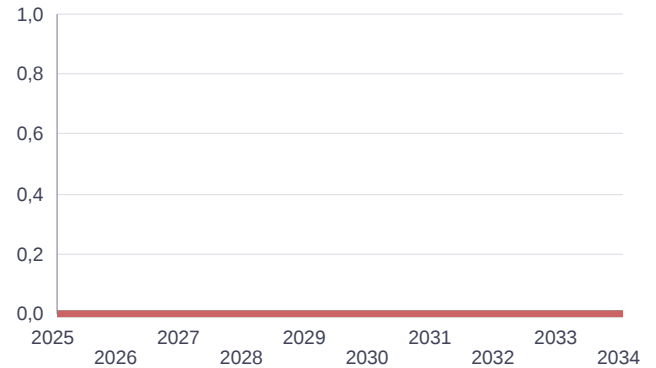
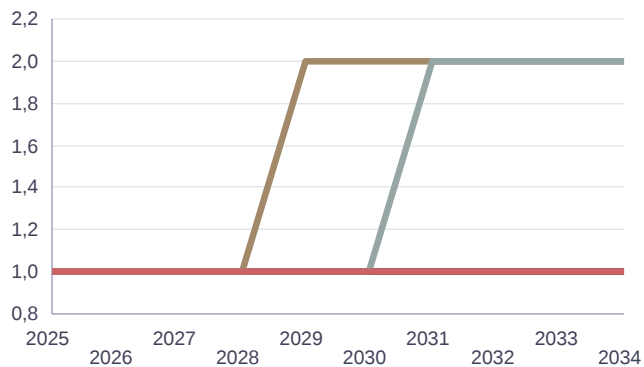
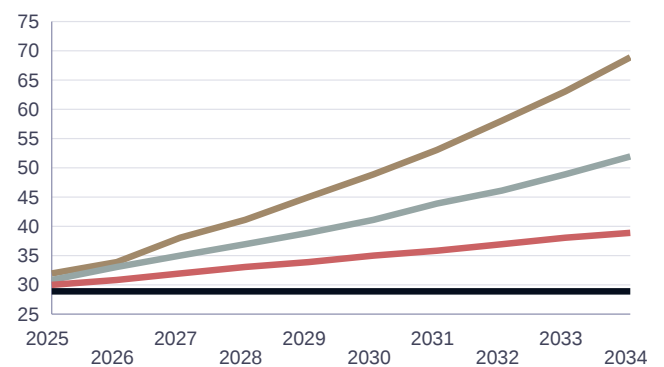
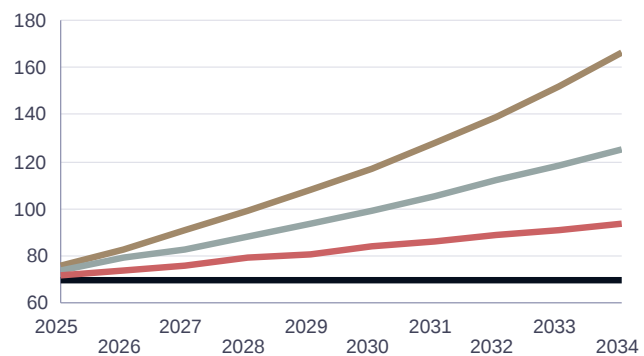
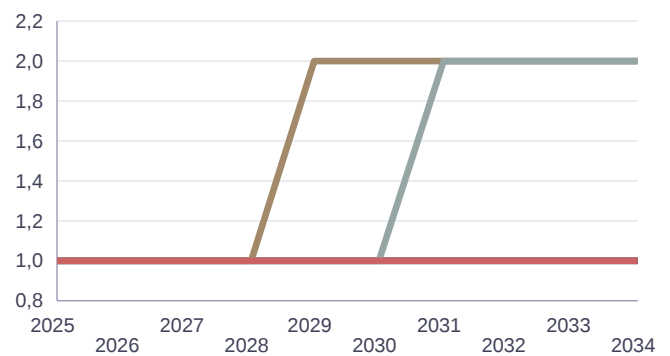
Áætluð þörf eftir búsetuformum

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir búsetuformum fram til ársins 2034. Umframbörf tekur tillit til núverandi fjölda rýma sem eru til staðar ásamt samþykktum áformum um fjölgun rýma á til-teknu ári. Einnig tekur hún tillit til þeirrar notkunar sem er á rýmum árið 2025, biðlistum og þróun á mannfjölda skv. mannfjöldaspá. Neikvæð umframbörf merkir að þörf sé á að fjölga rýmum. Núverandi þörf fyrir hvert búsetuform er sá fjöldi rýma sem er í notkun árið 2025 að viðbættum fjölda einstaklinga á biðlista.

|                                                                                                                   |        |                                        | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Leiguíbúðir fyrir eldri borgara                                                                                   | Háspá  | Þörf fyrir mismunandi búsetuform       | 2    | 2    | 3    | 3    | 3    | 3    | 4    | 4    | 4    | 5    |
|                                                                                                                   |        | Núverandi rými eftir búsetuformum      | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    |
|                                                                                                                   |        | Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform | 0    | 0    | -1   | -1   | -1   | -1   | -2   | -2   | -2   | -3   |
|                                                                                                                   | Miðspá | Þörf fyrir mismunandi búsetuform       | 2    | 2    | 2    | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    | 4    |
|                                                                                                                   |        | Núverandi rými eftir búsetuformum      | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    |
|                                                                                                                   |        | Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform | 0    | 0    | 0    | -1   | -1   | -1   | -1   | -1   | -1   | -2   |
|                                                                                                                   | Lágspá | Þörf fyrir mismunandi búsetuform       | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 3    | 3    | 3    |
|                                                                                                                   |        | Núverandi rými eftir búsetuformum      | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    |
|                                                                                                                   |        | Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | -1   | -1   | -1   |
| Námsmannaíbúðir                                                                                                   | Háspá  | Þörf fyrir mismunandi búsetuform       | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
|                                                                                                                   |        | Núverandi rými eftir búsetuformum      | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
|                                                                                                                   |        | Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
|                                                                                                                   | Miðspá | Þörf fyrir mismunandi búsetuform       | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
|                                                                                                                   |        | Núverandi rými eftir búsetuformum      | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
|                                                                                                                   |        | Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
|                                                                                                                   | Lágspá | Þörf fyrir mismunandi búsetuform       | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
|                                                                                                                   |        | Núverandi rými eftir búsetuformum      | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
|                                                                                                                   |        | Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu | Háspá  | Þörf fyrir mismunandi búsetuform       | 1    | 1    | 1    | 1    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    |
|                                                                                                                   |        | Núverandi rými eftir búsetuformum      | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    |
|                                                                                                                   |        | Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform | 0    | 0    | 0    | 0    | -1   | -1   | -1   | -1   | -1   | -1   |
|                                                                                                                   | Miðspá | Þörf fyrir mismunandi búsetuform       | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 2    | 2    | 2    | 2    |
|                                                                                                                   |        | Núverandi rými eftir búsetuformum      | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    |
|                                                                                                                   |        | Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | -1   | -1   | -1   | -1   |
|                                                                                                                   | Lágspá | Þörf fyrir mismunandi búsetuform       | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    |
|                                                                                                                   |        | Núverandi rými eftir búsetuformum      | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    |
|                                                                                                                   |        | Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| Búseturéttaríbúðir                                                                                                | Háspá  | Þörf fyrir mismunandi búsetuform       | 32   | 34   | 38   | 41   | 45   | 49   | 53   | 58   | 63   | 69   |
|                                                                                                                   |        | Núverandi rými eftir búsetuformum      | 29   | 29   | 29   | 29   | 29   | 29   | 29   | 29   | 29   | 29   |
|                                                                                                                   |        | Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform | -3   | -5   | -9   | -12  | -16  | -20  | -24  | -29  | -34  | -40  |
|                                                                                                                   | Miðspá | Þörf fyrir mismunandi búsetuform       | 31   | 33   | 35   | 37   | 39   | 41   | 44   | 46   | 49   | 52   |
|                                                                                                                   |        | Núverandi rými eftir búsetuformum      | 29   | 29   | 29   | 29   | 29   | 29   | 29   | 29   | 29   | 29   |
|                                                                                                                   |        | Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform | -2   | -4   | -6   | -8   | -10  | -12  | -15  | -17  | -20  | -23  |
|                                                                                                                   | Lágspá | Þörf fyrir mismunandi búsetuform       | 30   | 31   | 32   | 33   | 34   | 35   | 36   | 37   | 38   | 39   |
|                                                                                                                   |        | Núverandi rými eftir búsetuformum      | 29   | 29   | 29   | 29   | 29   | 29   | 29   | 29   | 29   | 29   |
|                                                                                                                   |        | Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform | -1   | -2   | -3   | -4   | -5   | -6   | -7   | -8   | -9   | -10  |
| Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága                                                                    | Háspá  | Þörf fyrir mismunandi búsetuform       | 76   | 83   | 91   | 99   | 108  | 117  | 128  | 139  | 152  | 166  |
|                                                                                                                   |        | Núverandi rými eftir búsetuformum      | 70   | 70   | 70   | 70   | 70   | 70   | 70   | 70   | 70   | 70   |
|                                                                                                                   |        | Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform | -6   | -13  | -21  | -29  | -38  | -47  | -58  | -69  | -82  | -96  |
|                                                                                                                   | Miðspá | Þörf fyrir mismunandi búsetuform       | 74   | 79   | 83   | 88   | 94   | 99   | 105  | 112  | 118  | 125  |
|                                                                                                                   |        | Núverandi rými eftir búsetuformum      | 70   | 70   | 70   | 70   | 70   | 70   | 70   | 70   | 70   | 70   |
|                                                                                                                   |        | Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform | -4   | -9   | -13  | -18  | -24  | -29  | -35  | -42  | -48  | -55  |
|                                                                                                                   | Lágspá | Þörf fyrir mismunandi búsetuform       | 72   | 74   | 76   | 79   | 81   | 84   | 86   | 89   | 91   | 94   |
|                                                                                                                   |        | Núverandi rými eftir búsetuformum      | 70   | 70   | 70   | 70   | 70   | 70   | 70   | 70   | 70   | 70   |
|                                                                                                                   |        | Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform | -2   | -4   | -6   | -9   | -11  | -14  | -16  | -19  | -21  | -24  |
| Sértæk búsetuúrræði                                                                                               | Háspá  | Þörf fyrir mismunandi búsetuform       | 1    | 1    | 1    | 1    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    |
|                                                                                                                   |        | Núverandi rými eftir búsetuformum      | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    |
|                                                                                                                   |        | Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform | 0    | 0    | 0    | 0    | -1   | -1   | -1   | -1   | -1   | -1   |
|                                                                                                                   | Miðspá | Þörf fyrir mismunandi búsetuform       | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 2    | 2    | 2    | 2    |
|                                                                                                                   |        | Núverandi rými eftir búsetuformum      | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    |
|                                                                                                                   |        | Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | -1   | -1   | -1   | -1   |

[illegible]

## 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**


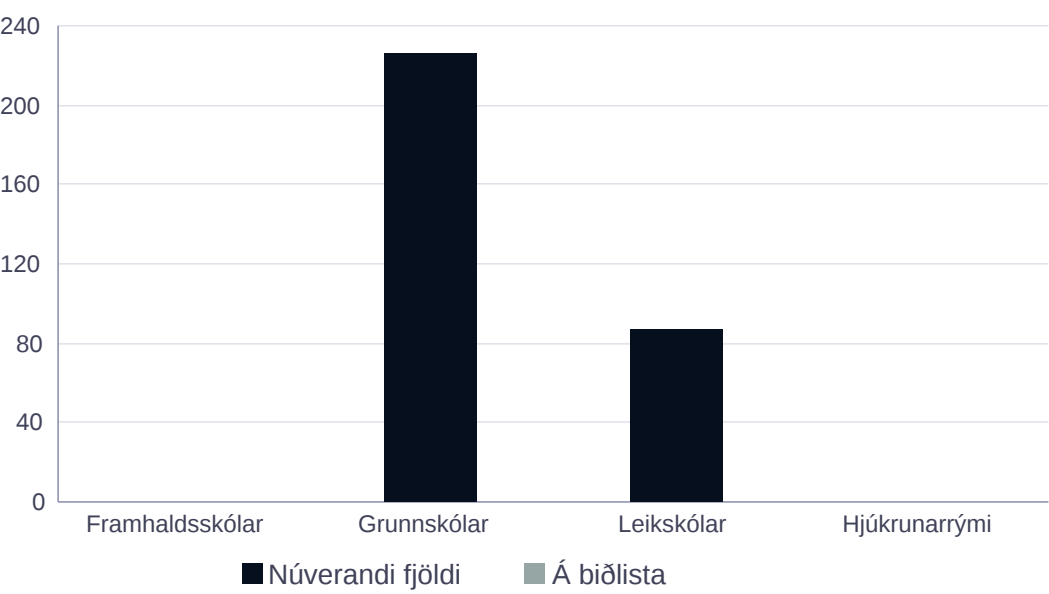
■ Núverandi rými eftir búsetuformum  
 ■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

■ 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 2025 og fjölda einstaklinga á biðlistum.

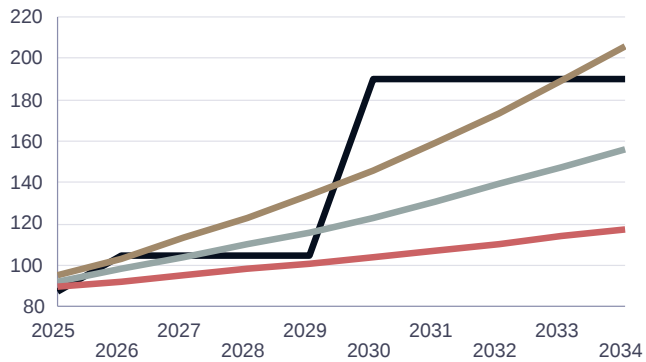
| Þjónustutegund  | Núverandi fjöldi | Á biðlista |
|-----------------|------------------|------------|
| Framhaldsskólar | 0                | 0          |
| Grunnskólar     | 225              | 0          |
| Leikskólar      | 87               | 0          |
| Hjúkrunarrými   | 0                | 0          |



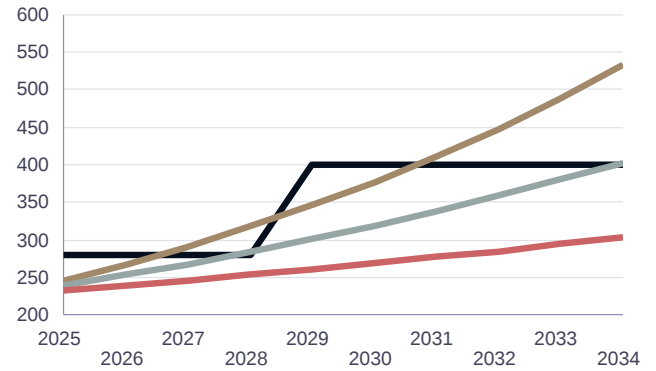


## Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

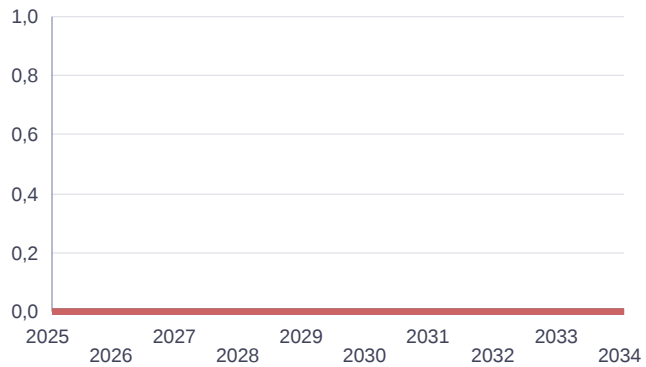
Leikskólar



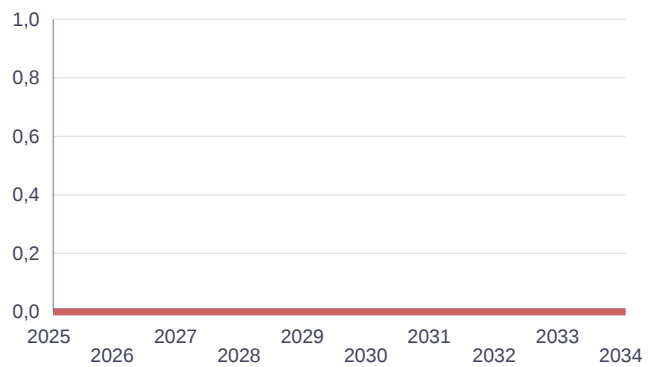
Grunnskólar



Framhaldsskólar



Hjúkrunarrými



■ Núverandi rými eftir þjónustu  
 ■ Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Miðspá

■ Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Háspá  
 ■ Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Lágspá

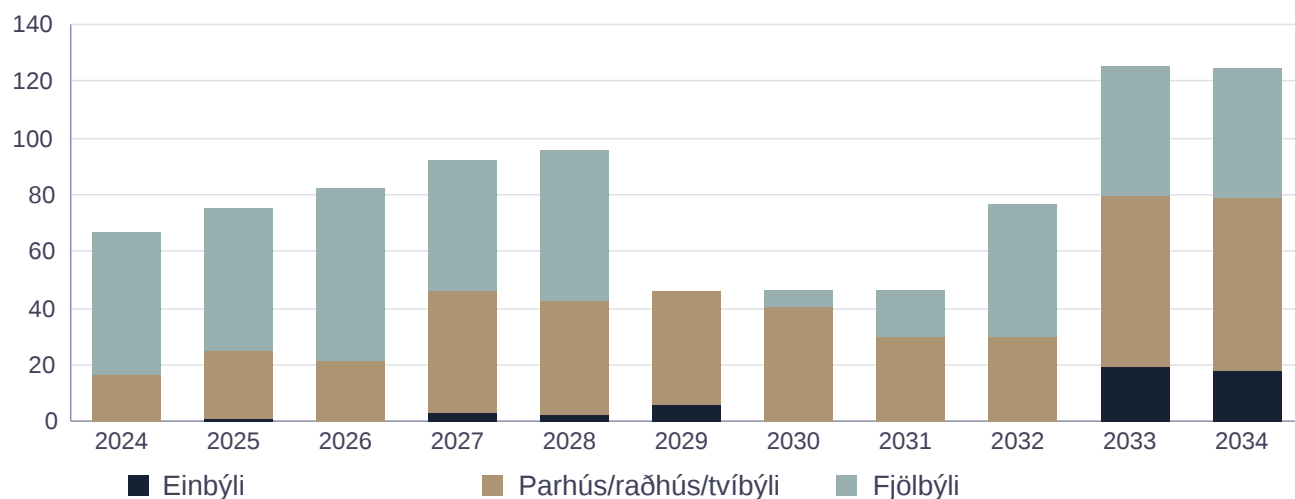
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

Markmið aðalskipulags er að þéttbýlismyndun verði sem samfelldust „m.a. til að tryggja góða nýtingu lagna-, og gatnakerfis, auðvelda þjónustu við byggðina og til að skapa samfelldara yfirbragð þéttbýlis" og að „gönguleiðir verði þéttar og greiðar svo að jafnaði sé auðvelt að komast gangandi eða hjólandi um hverfin, á milli þeirra og út í náttúruna". Stefnan í aðalskipulagi sem nú er unnið að er talin munu styrkja byggð í Vogum með háu þjónustustigi við börn og fjölskyldur þeirra og efla heilbrigt samfélag í nágrenni við náttúruna.

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 2034.

| Tegund lóða           | Lóðasvæði              | Staða                      | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 |
|-----------------------|------------------------|----------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Einbýli               | Grænabyggð - 2. áfangi | Samþykkt deiliskipulag     | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 4    | 4    |
| Einbýli               | Breiðuholt             | Byggingarhæf lóð           | 0    | 1    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| Einbýli               | Íbúðarsvæði ÍB-5       | Samþykkt deiliskipulag     | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 15   | 14   |
| Einbýli               | Sjávarborg             | Byggingarhæf lóð           | 0    | 0    | 0    | 3    | 2    | 6    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| Fjölbýli              | Aragerði 4             | Byggingarhæf lóð           | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 6    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| Fjölbýli              | Iðndalur               | Byggingarhæf lóð           | 0    | 0    | 5    | 5    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| Fjölbýli              | Miðbæjarkjarni         | Þróunar- og framtíðarsvæði | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 30   | 30   | 30   |
| Fjölbýli              | Kirkjuholt             | Samþykkt deiliskipulag     | 0    | 0    | 8    | 4    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| Fjölbýli              | Hafnargata 101         | Byggingarhæf lóð           | 0    | 0    | 0    | 29   | 29   | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| Fjölbýli              | Keilisholt             | Byggingarhæf lóð           | 32   | 32   | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| Fjölbýli              | Hrafnaborg             | Byggingarhæf lóð           | 18   | 8    | 24   | 8    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| Fjölbýli              | Grænabyggð - 2. áfangi | Samþykkt deiliskipulag     | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 16   | 16   | 16   | 16   |
| Fjölbýli              | Skyggnisholt           | Byggingarhæf lóð           | 0    | 10   | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| Fjölbýli              | Grænaborg              | Byggingarhæf lóð           | 0    | 0    | 24   | 0    | 24   | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| Parhús/raðhús/tvíbýli | Íbúðarsvæði ÍB-5       | Samþykkt deiliskipulag     | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 30   | 30   |
| Parhús/raðhús/tvíbýli | Gíslaborg              | Byggingarhæf lóð           | 0    | 0    | 0    | 20   | 20   | 20   | 20   | 0    | 0    | 0    | 0    |
| Parhús/raðhús/tvíbýli | Grænabyggð - 2. áfangi | Samþykkt deiliskipulag     | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 30   | 30   | 30   | 30   |
| Parhús/raðhús/tvíbýli | Sjávarborg             | Byggingarhæf lóð           | 0    | 0    | 6    | 3    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| Parhús/raðhús/tvíbýli | Staðarborg             | Byggingarhæf lóð           | 8    | 4    | 8    | 20   | 20   | 20   | 20   | 0    | 0    | 0    | 0    |
| Parhús/raðhús/tvíbýli | Hrafnaborg             | Byggingarhæf lóð           | 8    | 20   | 5    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| Parhús/raðhús/tvíbýli | Kirkjuholt             | Byggingarhæf lóð           | 0    | 0    | 2    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
| Samtals               |                        |                            | 66   | 75   | 82   | 92   | 95   | 46   | 46   | 46   | 76   | 125  | 124  |

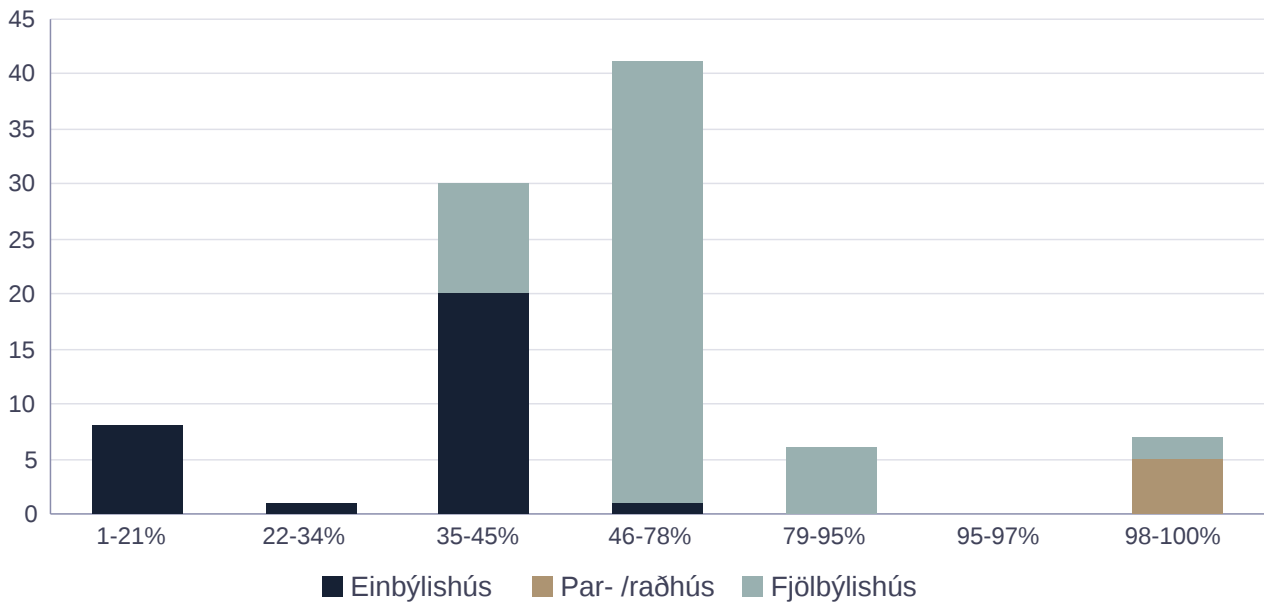
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



Taflan hér að neðan sýnir niðurstöður úr talningu HMS á íbúðum í byggingu sem framkvæmd var í september 2024. 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%        | 8           |              |              | 8       |
| 22-34%       | 1           |              |              | 1       |
| 35-45%       | 20          |              | 10           | 30      |
| 46-78%       | 1           |              | 40           | 41      |
| 79-95%       |             |              | 6            | 6       |
| 95-97%       |             |              |              |         |
| 98-100%      |             | 5            | 2            | 7       |
| Samtals      | 30          | 5            | 58           | 93      |

Fjöldi íbúða í byggingu



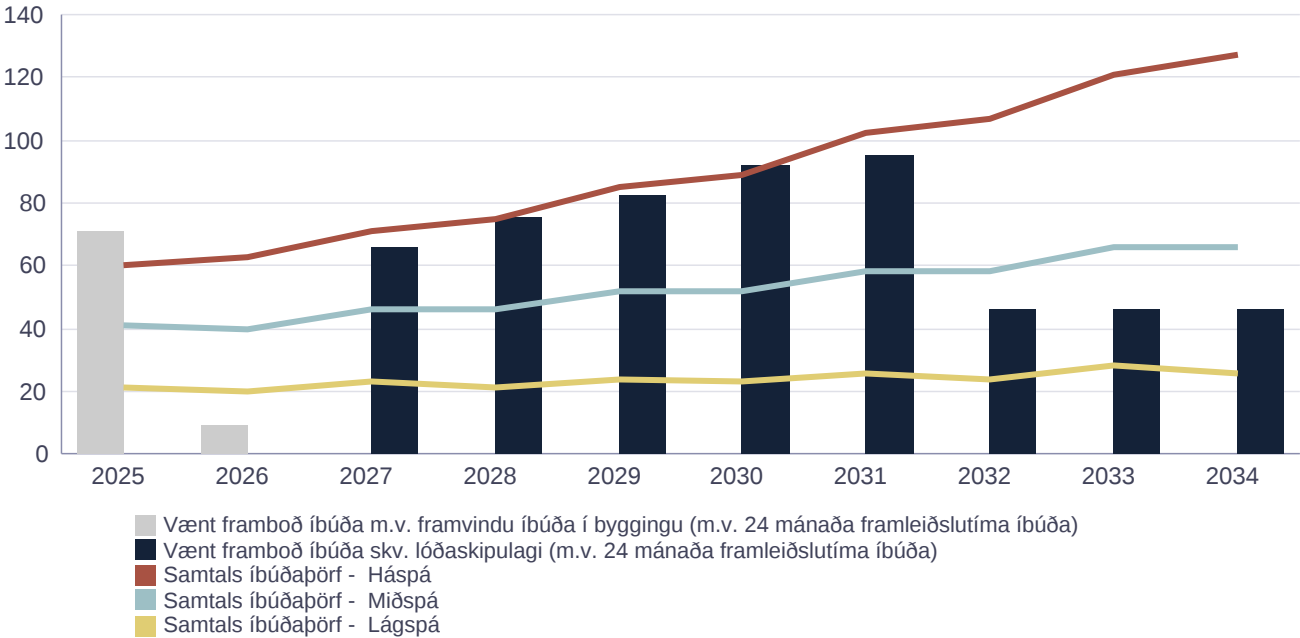
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m<sup>2</sup> á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m<sup>2</sup> að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m<sup>2</sup> og 1.197,2 m<sup>3</sup>. Gert er ráð fyrir að lóð undir raðhúsinu sé 1.000 m<sup>2</sup> og nýtingarhlutfallið því 0,38.

| Gjöld                            | Upphæð     |
|----------------------------------|------------|
| Byggingaleyfisgjald              | 1.054.456  |
| Byggingaréttargjald/lóðaverð     | 0          |
| Gatnagerðargjald                 | 17.463.646 |
| Tengigjald vatnsveitu            | 930.402    |
| Tengigjald hitaveitu             | 0          |
| Tengigjald rafveitu              | 0          |
| Tengigjald fráveitu              | 979.968    |
| Opinber gjöld samtals            | 20.428.472 |
| Opinber gjöld pr. m <sup>2</sup> | 54.418     |

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

|        |                                                                                           | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Háspá  | Samtals íbúðapörf                                                                         | 60   | 63   | 71   | 75   | 85   | 89   | 102  | 107  | 121  | 127  |
|        | Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða) | 71   | 9    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
|        | Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)              |      |      | 66   | 75   | 82   | 92   | 95   | 46   | 46   | 46   |
|        | Árleg þörf                                                                                | -11  | 54   | 5    | 0    | 3    | -3   | 7    | 61   | 75   | 81   |
|        | Uppsöfnuð þörf                                                                            | -11  | 43   | 48   | 48   | 51   | 48   | 55   | 116  | 191  | 272  |
| Miðspá | Samtals íbúðapörf                                                                         | 41   | 40   | 46   | 46   | 52   | 52   | 58   | 58   | 66   | 66   |
|        | Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða) | 71   | 9    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
|        | Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)              |      |      | 66   | 75   | 82   | 92   | 95   | 46   | 46   | 46   |
|        | Árleg þörf                                                                                | -30  | 31   | -20  | -29  | -30  | -40  | -37  | 12   | 20   | 20   |
|        | Uppsöfnuð þörf                                                                            | -30  | 1    | -19  | -48  | -78  | -118 | -155 | -143 | -123 | -103 |
| Lágspá | Samtals íbúðapörf                                                                         | 21   | 20   | 23   | 21   | 24   | 23   | 26   | 24   | 28   | 26   |
|        | Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða) | 71   | 9    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
|        | Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)              |      |      | 66   | 75   | 82   | 92   | 95   | 46   | 46   | 46   |
|        | Árleg þörf                                                                                | -50  | 11   | -43  | -54  | -58  | -69  | -69  | -22  | -18  | -20  |
|        | Uppsöfnuð þörf                                                                            | -50  | -39  | -82  | -136 | -194 | -263 | -332 | -354 | -372 | -392 |

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



## Viðauki

### Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

3

Er eftirspurn eftir lóðum?

Já

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

Parhús/raðhús/tvíbýli

Hvers konar íbúðategund er minnst eftirspurn eftir?

Einbýli

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Nei