

## Húsnæðisáætlun 2025

**Sveitarfélagsnúmer:** 1100  
**Áætlunarsvæði:** Seltjarnarnesbær  
**Kennitala:** 5602692429  
**Landshluti:** Höfuðborgarsvæði  
**Heimilisfang:** Austurströnd 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 ..... 19

Viðauki ..... 20

Lykiltölur

|                                                        |                                                         |                                                           |                                                            |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Mannfjöldaspá<br>+5 ár (Miðspá)<br><b>275</b> ↑6,0%    | Mannfjöldaspá<br>+10 ár (Miðspá)<br><b>336</b> ↑7,3%    | Íbúðir í byggingu<br>(september 2023)<br><b>53</b>        | Íbúðir í byggingu<br>(september 2024)<br><b>26</b> ↓50,9%  |
| Áætluð íbúðapörf<br>+5 ár (Miðspá)<br><b>106</b> ↑2,3% | Áætluð íbúðapörf<br>+10 ár (Miðspá)<br><b>130</b> ↑2,8% | Fjöldi íbúða á<br>skipulögðum lóðum<br>+5 ár<br><b>84</b> | Fjöldi íbúða á<br>skipulögðum lóðum<br>+10 ár<br><b>99</b> |

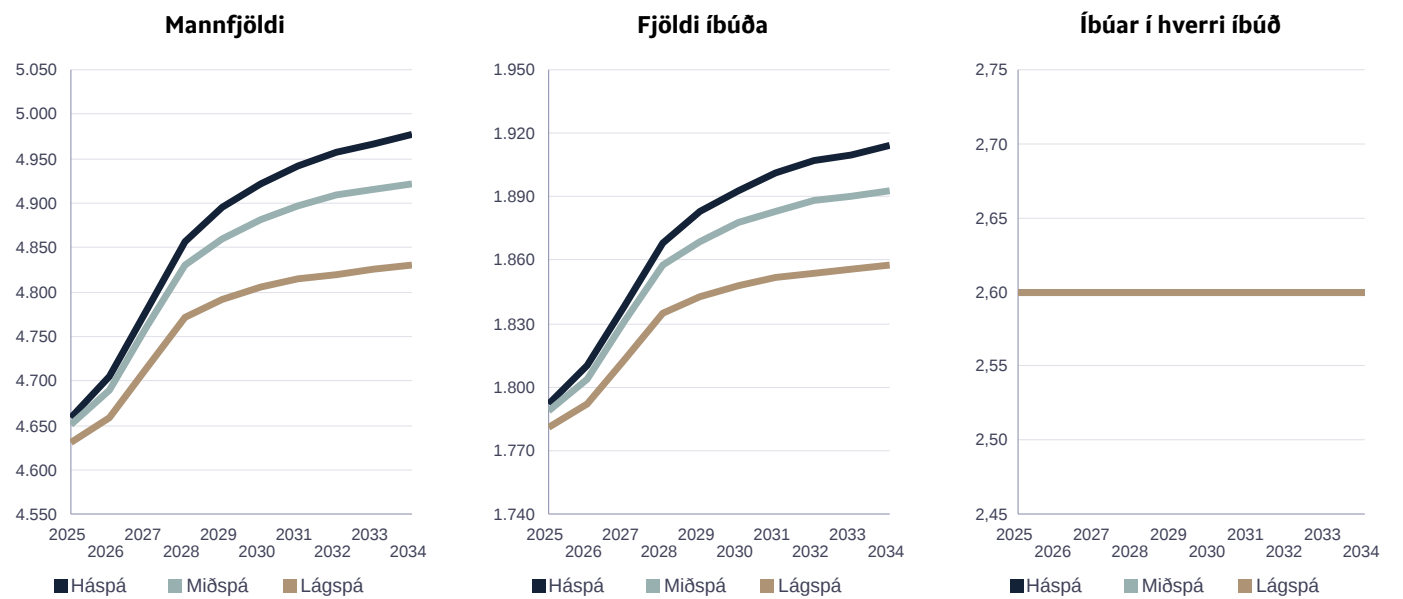
Mannfjöldaspá

Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Samkvæmt upplýsingum úr aðalskipulagi er gert ráð fyrir að innan skipulagstímabilsins, frá árinu 2015 til ársins 2034, muni rísa u.þ.b. 185 íbúðir. Nýlega samþykkt breyting á deiliskipulaginu gerir ráð fyrir u.þ.b. 170 íbúðum við Bygggarða. Uppbygging við gatnakerfi Bygggarða er hafin og áætlað að fyrsti áfangi verður byggður árið 2022-23 og seinni áfangi áætlaður 2028. Það er ljóst að sökum takmarkaðs lands þá eru tækifæri til frekari uppbyggingar takmörkuð. Sveitarfélagið gerir ráð fyrir að með uppbyggingu við Bygggarða verði lokið við að byggja á helstu uppbyggingarsvæðum innan sveitarfélagsins.

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             | 4.658 | 4.705 | 4.780 | 4.856 | 4.895 | 4.922 | 4.942 | 4.957 | 4.967 | 4.977 |
|        | Mannfjöldabreyting %   | 1,59  | 1,01  | 1,59  | 1,59  | 0,80  | 0,55  | 0,41  | 0,30  | 0,20  | 0,20  |
|        | Fjöldi íbúða           | 1.792 | 1.810 | 1.838 | 1.868 | 1.883 | 1.893 | 1.901 | 1.907 | 1.910 | 1.914 |
|        | Íbúðafjöldi breyting % | 1,64  | 1,00  | 1,55  | 1,63  | 0,80  | 0,53  | 0,42  | 0,32  | 0,16  | 0,21  |
|        | Íbúar í hverri íbúð    | 2,60  | 2,60  | 2,60  | 2,60  | 2,60  | 2,60  | 2,60  | 2,60  | 2,60  | 2,60  |
| Miðspá | Mannfjöldi             | 4.651 | 4.690 | 4.760 | 4.830 | 4.860 | 4.882 | 4.897 | 4.909 | 4.915 | 4.921 |
|        | Mannfjöldabreyting %   | 1,44  | 0,84  | 1,49  | 1,47  | 0,62  | 0,45  | 0,31  | 0,25  | 0,12  | 0,12  |
|        | Fjöldi íbúða           | 1.789 | 1.804 | 1.831 | 1.858 | 1.869 | 1.878 | 1.883 | 1.888 | 1.890 | 1.893 |
|        | Íbúðafjöldi breyting % | 1,47  | 0,84  | 1,50  | 1,47  | 0,59  | 0,48  | 0,27  | 0,27  | 0,11  | 0,16  |
|        | Íbúar í hverri íbúð    | 2,60  | 2,60  | 2,60  | 2,60  | 2,60  | 2,60  | 2,60  | 2,60  | 2,60  | 2,60  |
| Lágspá | Mannfjöldi             | 4.631 | 4.659 | 4.715 | 4.772 | 4.791 | 4.805 | 4.815 | 4.820 | 4.825 | 4.830 |
|        | Mannfjöldabreyting %   | 1,00  | 0,60  | 1,20  | 1,21  | 0,40  | 0,29  | 0,21  | 0,10  | 0,10  | 0,10  |
|        | Fjöldi íbúða           | 1.781 | 1.792 | 1.813 | 1.835 | 1.843 | 1.848 | 1.852 | 1.854 | 1.856 | 1.858 |
|        | Íbúðafjöldi breyting % | 1,02  | 0,62  | 1,17  | 1,21  | 0,44  | 0,27  | 0,22  | 0,11  | 0,11  | 0,11  |
|        | Íbúar í hverri íbúð    | 2,60  | 2,60  | 2,60  | 2,60  | 2,60  | 2,60  | 2,60  | 2,60  | 2,60  | 2,60  |



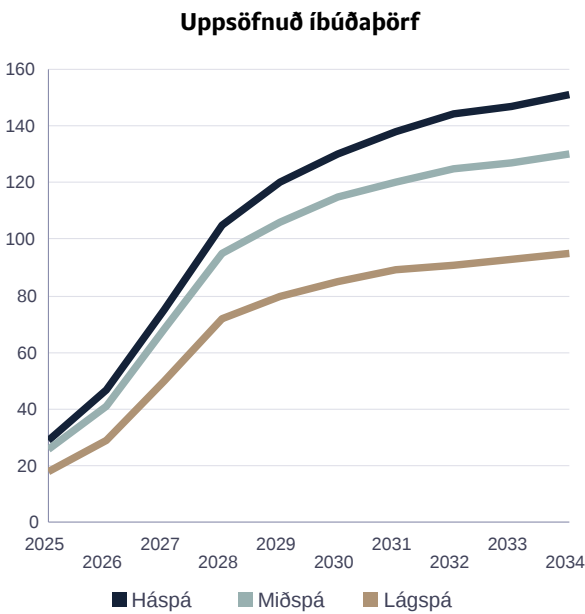
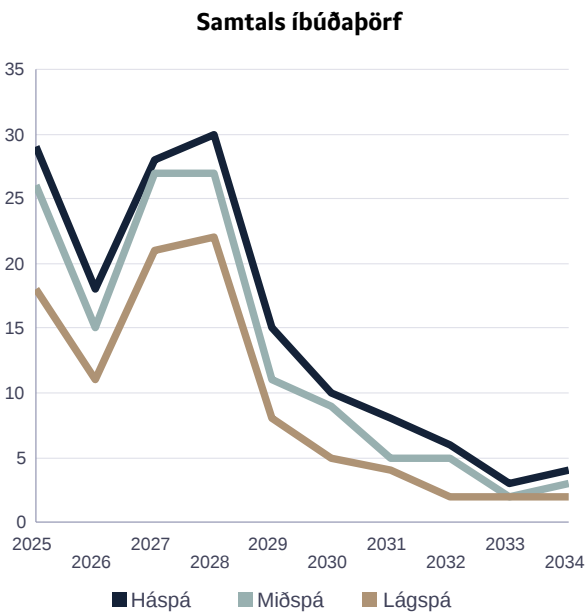
## Lýsing á atvinnuástandi

Engin sérstök atvinnustefna er til fyrir sveitarfélagið, hins vegar er samkvæmt svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins litið á allt höfuðborgarsvæðið sem eitt atvinnu- og efnahagssvæði. Samkvæmt aðalskipulagi er eitt athafnasvæði skilgreint í sveitarfélaginu og tvö svæði skilgreind sem miðsvæði. Miðsvæðin eru skilgreind sem þróunarsvæði í svæðisskipulagi og skal uppbygging ekki útiloka komu Borgarlínu á svæðið. Í aðalskipulagi Seltjarnarnesbæjar kemur einnig fram að æskilegt sé á miðsvæðum að blanda byggð íbúða, verslunar og þjónustu ásamt stofnunum og viðeigandi atvinnustarfsemi eftir því sem kostur gefst. Þá er enn fremur sett fram markmið um blöndun byggðar í íbúðahverfum þar sem heimilt sé að hafa takmarkaða atvinnustarfsemi, sem einkum glæðir hverfin lífi og styttr vegalengdir milli heimila og vinnustaða. Hvort sem litið er til langs eða skamms tíma þá hefur atvinnuleysi í Seltjarnarnesbæ verið lítið skv. upplýsingum frá Vinnumálastofnun. Árið 2019 var atvinnuleysi í sveitarfélaginu 2,7 % að meðaltali en var á sama tíma 3,5% að meðaltali á landsvísu. Ef litið er á tímabilið frá 2000 til 2021 var atvinnuleysi í Seltjarnarnesbæ að meðaltali 2,2% sem er um 1,2 prósentustigum minna en atvinnuleysi að meðaltali á landsvísu. Ekki er til nein sérstök áætlun um uppbyggingu íbúða vegna efnahagsþróunar og svæðisbundinnar atvinnustefnu, ferðaþjónustu né fólksflutninga milli svæða hjá sveitarfélaginu enda er landsvæði til uppbyggingar takmarkað.

[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.

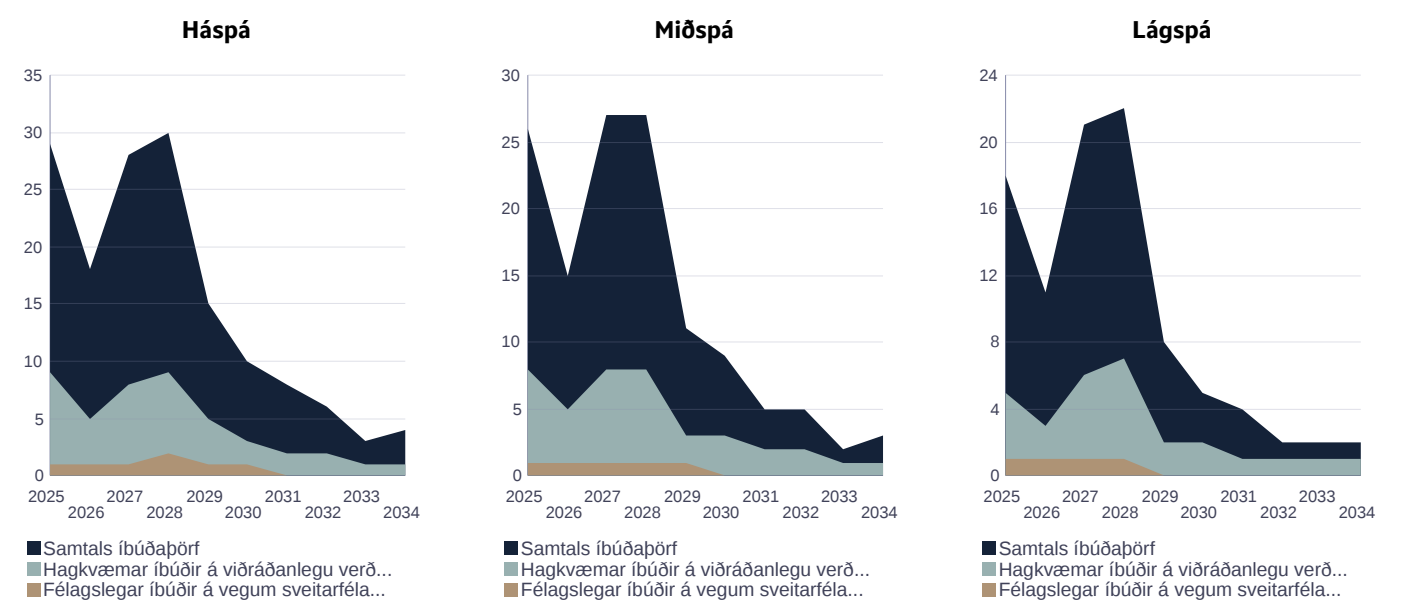
|        |                               | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 |
|--------|-------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Háspá  | Óuppfyllt íbúðaðþörf          | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
|        | Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá | 29   | 18   | 28   | 30   | 15   | 10   | 8    | 6    | 3    | 4    |
|        | Samtals íbúðaðþörf            | 29   | 18   | 28   | 30   | 15   | 10   | 8    | 6    | 3    | 4    |
|        | Uppsöfnuð íbúðaðþörf          | 29   | 47   | 75   | 105  | 120  | 130  | 138  | 144  | 147  | 151  |
| Miðspá | Óuppfyllt íbúðaðþörf          | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
|        | Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá | 26   | 15   | 27   | 27   | 11   | 9    | 5    | 5    | 2    | 3    |
|        | Samtals íbúðaðþörf            | 26   | 15   | 27   | 27   | 11   | 9    | 5    | 5    | 2    | 3    |
|        | Uppsöfnuð íbúðaðþörf          | 26   | 41   | 68   | 95   | 106  | 115  | 120  | 125  | 127  | 130  |
| Lágspá | Óuppfyllt íbúðaðþörf          | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
|        | Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá | 18   | 11   | 21   | 22   | 8    | 5    | 4    | 2    | 2    | 2    |
|        | Samtals íbúðaðþörf            | 18   | 11   | 21   | 22   | 8    | 5    | 4    | 2    | 2    | 2    |
|        | Uppsöfnuð íbúðaðþörf          | 18   | 29   | 50   | 72   | 80   | 85   | 89   | 91   | 93   | 95   |



## 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                            | 29   | 18   | 28   | 30   | 15   | 10   | 8    | 6    | 3    | 4    |
|        | Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 % | 1    | 1    | 1    | 2    | 1    | 1    | 0    | 0    | 0    | 0    |
|        | Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|        | Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %   | 9    | 5    | 8    | 9    | 5    | 3    | 2    | 2    | 1    | 1    |
|        | Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Miðspá | Samtals íbúðaþörf                            | 26   | 15   | 27   | 27   | 11   | 9    | 5    | 5    | 2    | 3    |
|        | Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 % | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
|        | Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|        | Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %   | 8    | 5    | 8    | 8    | 3    | 3    | 2    | 2    | 1    | 1    |
|        | Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
| Lágspá | Samtals íbúðaþörf                            | 18   | 11   | 21   | 22   | 8    | 5    | 4    | 2    | 2    | 2    |
|        | Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 % | 1    | 1    | 1    | 1    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
|        | Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga     |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |
|        | Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %   | 5    | 3    | 6    | 7    | 2    | 2    | 1    | 1    | 1    | 1    |
|        | Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði        |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |



## Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Ekki er hægt að segja til um hver óuppfyllt íbúðaþörf er í sveitarfélaginu því mikil eftirspurn er eftir íbúðum vegna vinsælda svæðisins í samanburði við önnur svæði á höfuðborgarsvæðinu. Besta nálgunin væri að segja að hún sé óendanleg. Samkvæmt upplýsingum í aðalskipulagi Seltjarnarness er þétting skv. gildandi deiliskipulagsáætlunum 39 íbúðir á alls 8 íbúðarsvæðum. Utan þessara 39 íbúða er sveitarfélagið tilbúið til þess að skoða frekari þéttingu á minni reitum þar sem því verður haganlega komið fyrir. Það er því stefna bæjarins að þetta byggð þar sem tækifæri eru til án þess að heildaryfirbragð byggðarinnar breytist.

Mannfjöldi Seltjarnarnesbæjar hefur verið nokkuð stöðugur undanfarin ár. Ástæðu þess má væntanlega rekja til takmarkaðs framboðs á nýju húsnæði sem helgast af takmörkuðu landsvæði. Vegna takmarkaðs framboðs á landi má því gera ráð fyrir að mannfjöldi stýrist af þeim uppbyggingartæki-færum sem standa til boða.

Samkvæmt niðurstöðum Ríkisskattstjóra eru um 33% af íbúum Seltjarnarnesbæjar, sem eru 20 ára og eldri, undir tekju- og eignamörkum þeim sem skilgreind eru í reglugerð nr. 555/2016 með síðari breytingum. Engar reglur eru til hjá Seltjarnarnesbæ um veitingu stofnframlaga og hefur sveitarfélagið ekki sótt um veitingu stofnframlaga.

## Búsetuform

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

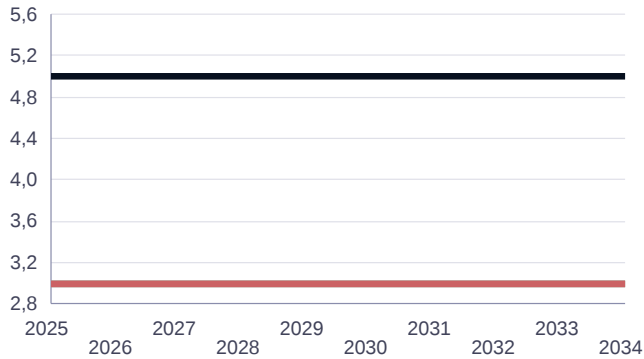
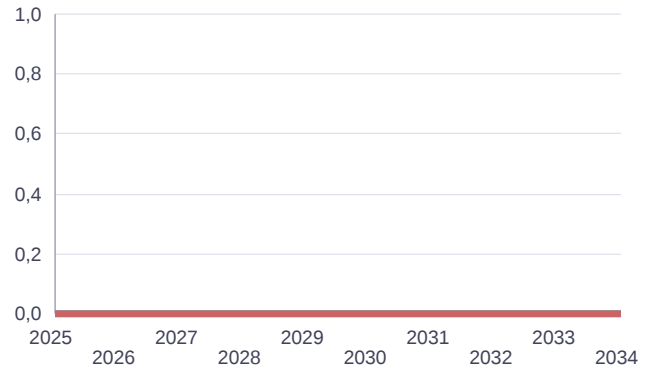
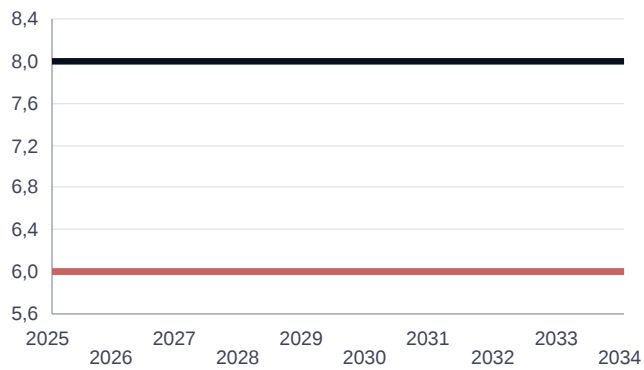
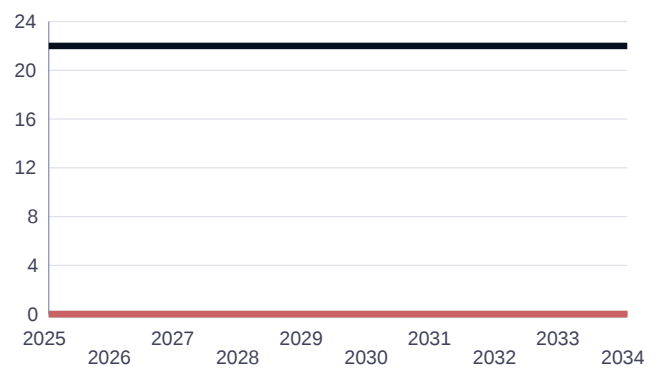
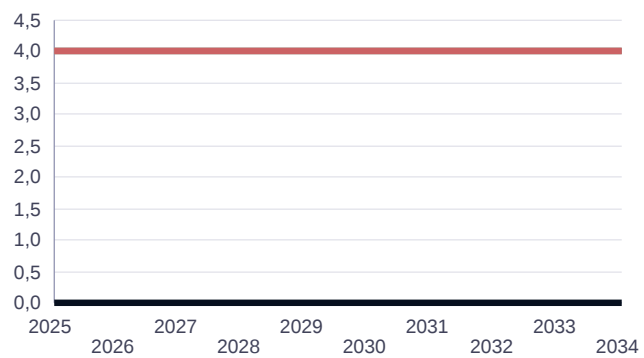
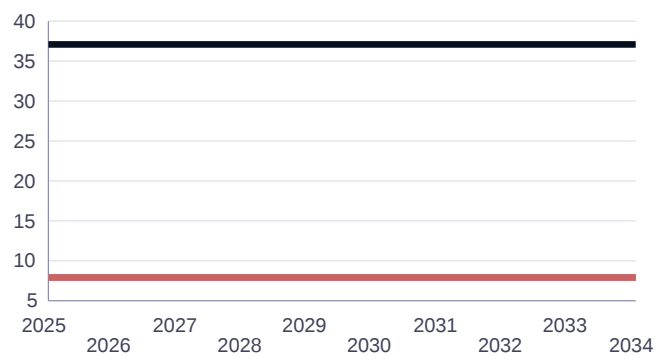
| Þjónustutegund                                                                                                    | Núverandi fjöldi | Á biðlista |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------|
| Leiguíbúðir fyrir eldri borgara                                                                                   | 3                | 0          |
| Námsmannaíbúðir                                                                                                   | 0                | 0          |
| Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu | 4                | 2          |
| Búseturéttaríbúðir                                                                                                | 0                | 0          |
| Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága                                                                    | 3                | 1          |
| Sértæk búsetuúrræði                                                                                               | 6                | 2          |

## Áætluð þörf eftir búsetuformum

|                                                                                                                   |        |                                       | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Leiguíbúðir fyrir eldri borgara                                                                                   | Háspá  | Þörf fyrir mismunandi búsetuform      | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    |
|                                                                                                                   |        | Núverandi rými eftir búsetuformum     | 5    | 5    | 5    | 5    | 5    | 5    | 5    | 5    | 5    | 5    |
|                                                                                                                   |        | Umframbörðfyrir mismunandi búsetuform | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    |
|                                                                                                                   | Miðspá | Þörf fyrir mismunandi búsetuform      | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    |
|                                                                                                                   |        | Núverandi rými eftir búsetuformum     | 5    | 5    | 5    | 5    | 5    | 5    | 5    | 5    | 5    | 5    |
|                                                                                                                   |        | Umframbörðfyrir mismunandi búsetuform | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    |
|                                                                                                                   | Lágspá | Þörf fyrir mismunandi búsetuform      | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    | 3    |
|                                                                                                                   |        | Núverandi rými eftir búsetuformum     | 5    | 5    | 5    | 5    | 5    | 5    | 5    | 5    | 5    | 5    |
|                                                                                                                   |        | Umframbörðfyrir mismunandi búsetuform | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    |
| 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    |
|                                                                                                                   |        | Umframbörðfyrir 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    |
|                                                                                                                   |        | Umframbörðfyrir 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    |
|                                                                                                                   |        | Umframbörðfyrir 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      | 6    | 6    | 6    | 6    | 6    | 6    | 6    | 6    | 6    | 6    |
|                                                                                                                   |        | Núverandi rými eftir búsetuformum     | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    |
|                                                                                                                   |        | Umframbörðfyrir mismunandi búsetuform | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    |
|                                                                                                                   | Miðspá | Þörf fyrir mismunandi búsetuform      | 6    | 6    | 6    | 6    | 6    | 6    | 6    | 6    | 6    | 6    |
|                                                                                                                   |        | Núverandi rými eftir búsetuformum     | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    |
|                                                                                                                   |        | Umframbörðfyrir mismunandi búsetuform | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    |
|                                                                                                                   | Lágspá | Þörf fyrir mismunandi búsetuform      | 6    | 6    | 6    | 6    | 6    | 6    | 6    | 6    | 6    | 6    |
|                                                                                                                   |        | Núverandi rými eftir búsetuformum     | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    |
|                                                                                                                   |        | Umframbörðfyrir mismunandi búsetuform | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    |
| Búseturéttaríbúðir                                                                                                | Háspá  | Þörf fyrir mismunandi búsetuform      | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
|                                                                                                                   |        | Núverandi rými eftir búsetuformum     | 22   | 22   | 22   | 22   | 22   | 22   | 22   | 22   | 22   | 22   |
|                                                                                                                   |        | Umframbörðfyrir mismunandi búsetuform | 22   | 22   | 22   | 22   | 22   | 22   | 22   | 22   | 22   | 22   |
|                                                                                                                   | Miðspá | Þörf fyrir mismunandi búsetuform      | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
|                                                                                                                   |        | Núverandi rými eftir búsetuformum     | 22   | 22   | 22   | 22   | 22   | 22   | 22   | 22   | 22   | 22   |
|                                                                                                                   |        | Umframbörðfyrir mismunandi búsetuform | 22   | 22   | 22   | 22   | 22   | 22   | 22   | 22   | 22   | 22   |
|                                                                                                                   | Lágspá | Þörf fyrir mismunandi búsetuform      | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
|                                                                                                                   |        | Núverandi rými eftir búsetuformum     | 22   | 22   | 22   | 22   | 22   | 22   | 22   | 22   | 22   | 22   |
|                                                                                                                   |        | Umframbörðfyrir mismunandi búsetuform | 22   | 22   | 22   | 22   | 22   | 22   | 22   | 22   | 22   | 22   |
| Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága                                                                    | Háspá  | Þörf fyrir mismunandi búsetuform      | 4    | 4    | 4    | 4    | 4    | 4    | 4    | 4    | 4    | 4    |
|                                                                                                                   |        | Núverandi rými eftir búsetuformum     | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
|                                                                                                                   |        | Umframbörðfyrir mismunandi búsetuform | -4   | -4   | -4   | -4   | -4   | -4   | -4   | -4   | -4   | -4   |
|                                                                                                                   | Miðspá | Þörf fyrir mismunandi búsetuform      | 4    | 4    | 4    | 4    | 4    | 4    | 4    | 4    | 4    | 4    |
|                                                                                                                   |        | Núverandi rými eftir búsetuformum     | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
|                                                                                                                   |        | Umframbörðfyrir mismunandi búsetuform | -4   | -4   | -4   | -4   | -4   | -4   | -4   | -4   | -4   | -4   |
|                                                                                                                   | Lágspá | Þörf fyrir mismunandi búsetuform      | 4    | 4    | 4    | 4    | 4    | 4    | 4    | 4    | 4    | 4    |
|                                                                                                                   |        | Núverandi rými eftir búsetuformum     | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
|                                                                                                                   |        | Umframbörðfyrir mismunandi búsetuform | -4   | -4   | -4   | -4   | -4   | -4   | -4   | -4   | -4   | -4   |
| Sértæk búsetuúrræði                                                                                               | Háspá  | Þörf fyrir mismunandi búsetuform      | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    |
|                                                                                                                   |        | Núverandi rými eftir búsetuformum     | 37   | 37   | 37   | 37   | 37   | 37   | 37   | 37   | 37   | 37   |
|                                                                                                                   |        | Umframbörðfyrir mismunandi búsetuform | 29   | 29   | 29   | 29   | 29   | 29   | 29   | 29   | 29   | 29   |
|                                                                                                                   | Miðspá | Þörf fyrir mismunandi búsetuform      | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    | 8    |
|                                                                                                                   |        | Núverandi rými eftir búsetuformum     | 37   | 37   | 37   | 37   | 37   | 37   | 37   | 37   | 37   | 37   |
|                                                                                                                   |        | Umframbörðfyrir mismunandi búsetuform | 29   | 29   | 29   | 29   | 29   | 29   | 29   | 29   | 29   | 29   |

[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**


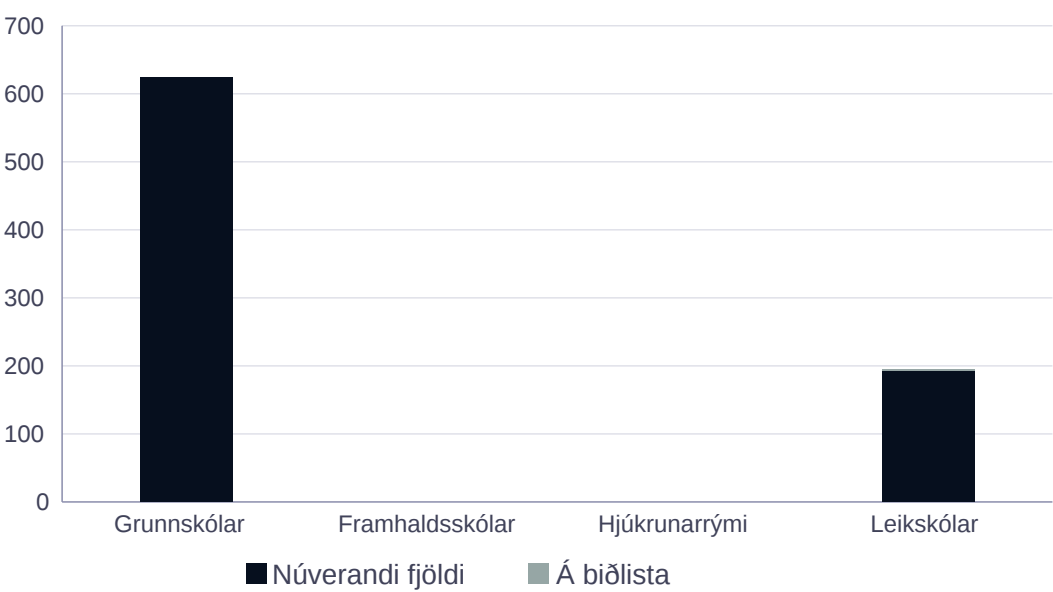
Núverandi rými eftir búsetuformum  
 Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

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 |
|-----------------|------------------|------------|
| Grunnskólar     | 620              | 0          |
| Framhaldsskólar | 0                | 0          |
| Hjúkrunarrými   | 0                | 0          |
| Leikskólar      | 190              | 5          |

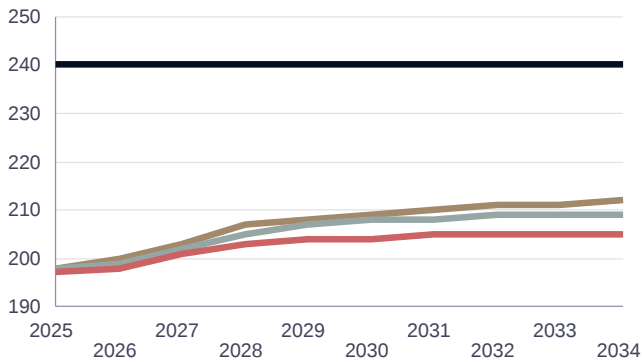


## Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

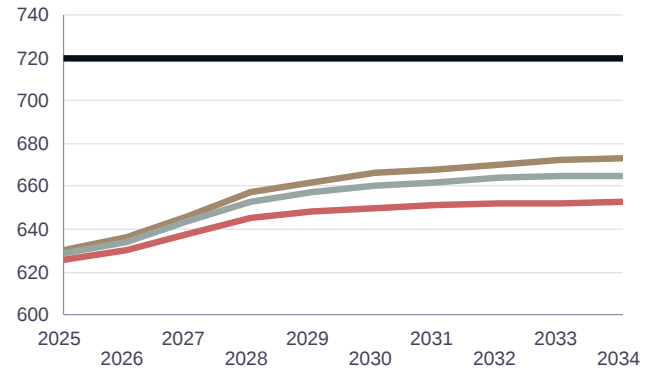
[illegible]

## Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

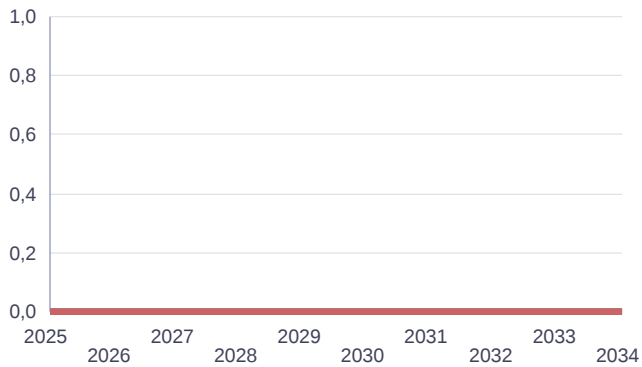
Leikskólar



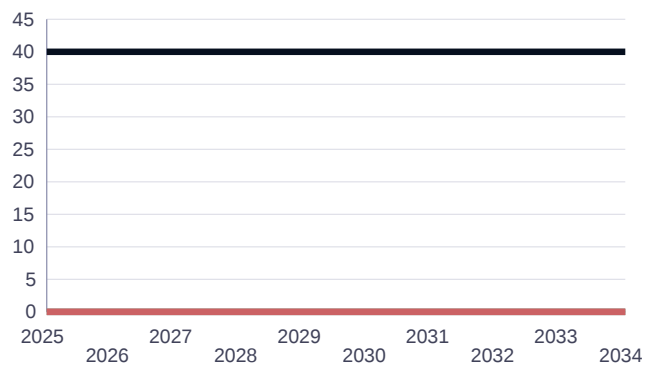
Grunnskólar



Framhaldsskólar



Hjúkrunarrými



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

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

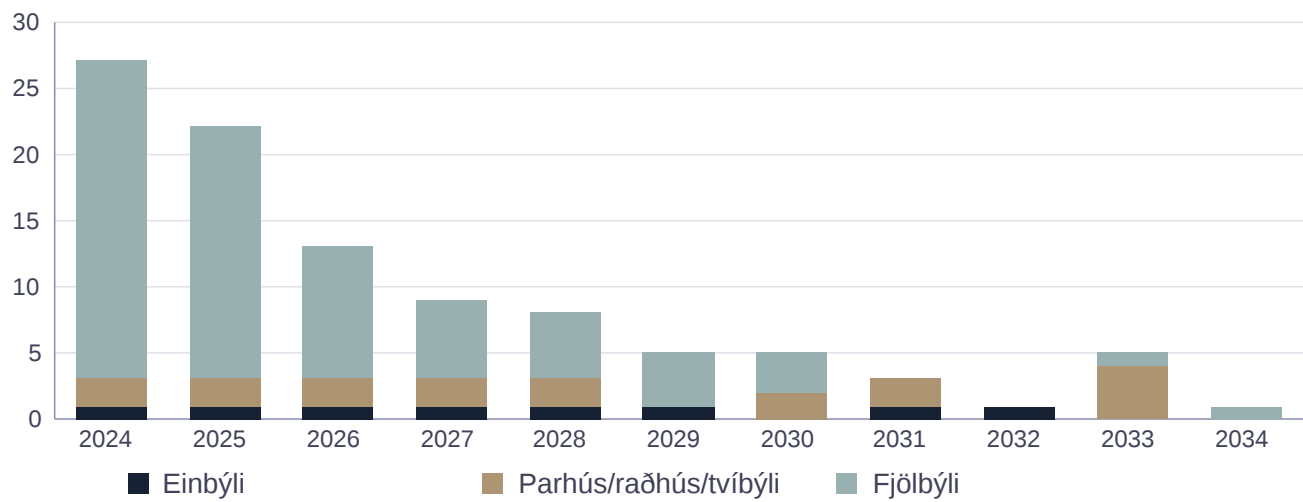
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

Eins og staðan er í dag er framboð íbúðarlóða í sveitarfélaginu verulega takmarkað sem helgast einna helst af því að landsvæði er takmarkað. Aðalskipulag Seltjarnarnes gerir ráð fyrir að aukin íbúðaruppbygging verði að einhverju leyti í formi þéttingar byggðar og uppbyggingu á svæði með breytta landnotkun. Við endurskoðun aðalskipulagsins, og deiliskipulagsvinnu eldri hverfa, hefur verið horft til svæða innan byggðra hverfa og þau metin með tilliti til þéttingar byggðar. Eldri hverfi Seltjarnarness eru að mestum hluta fullmótuð og fullbyggð. Í deiliskipulagsáætlunum er gert ráð fyrir að heildarmynd eldri hverfa haldist óbreytt. Í þeim kemur fram leyfileg þétting byggðar á einstökum lóðum og hámarksnýtingarhlutfall lóða er skilgreint. Í sveitarfélaginu er þó ein og ein óbyggð lóð í eldri hverfum og sumstaðar er gert ráð fyrir viðbyggingum/viðbótaríbúðum í deiliskipulagi

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.

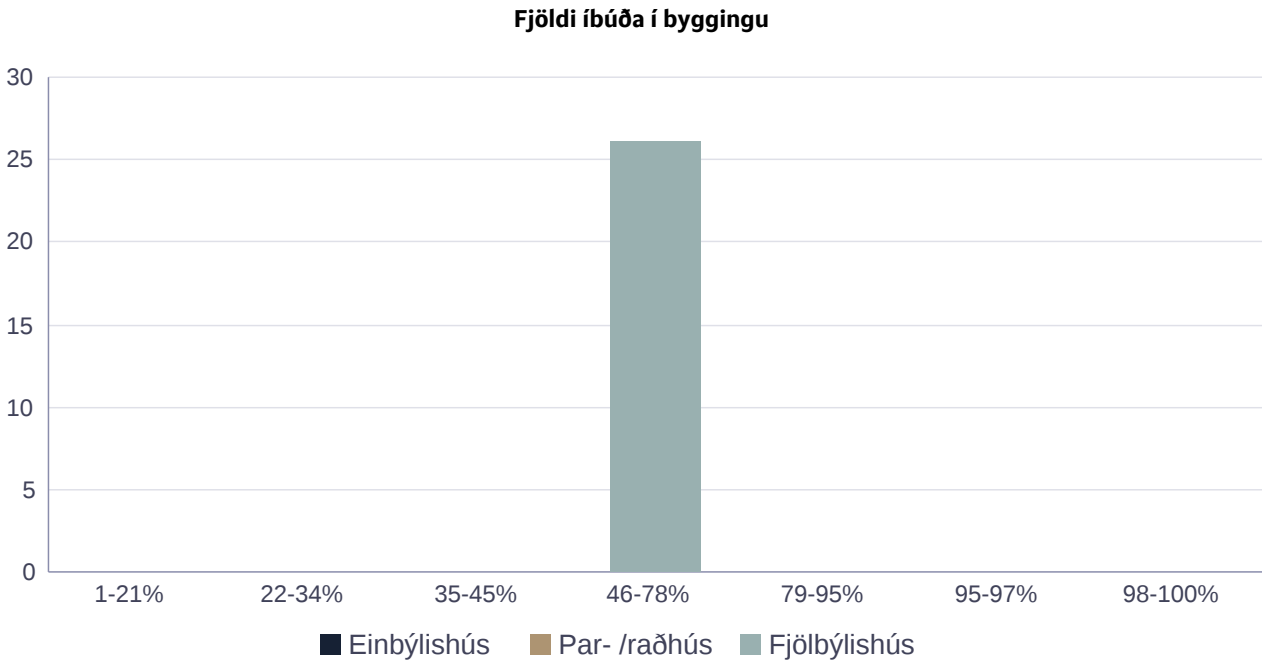
| Tegund lóða           | Lóðasvæði            | Staða                       | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 |
|-----------------------|----------------------|-----------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Einbýli               | Þétting/lausar lóðir | Byggingarhæf lóð í biðstöðu | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    | 0    | 1    | 1    | 0    | 0    |
| Fjölbýli              | Byggðar              | Samþykkt deiliskipulag      | 24   | 19   | 10   | 6    | 5    | 4    | 3    | 0    | 0    | 1    | 1    |
| Parhús/raðhús/tvíbýli | Þétting byggðar      | Þróunar- og framtíðarsvæði  | 2    | 2    | 2    | 2    | 2    | 0    | 2    | 2    | 0    | 4    | 0    |
| Samtals               |                      |                             | 27   | 22   | 13   | 9    | 8    | 5    | 5    | 3    | 1    | 5    | 1    |

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%        |             |              |              |         |
| 22-34%       |             |              |              |         |
| 35-45%       |             |              |              |         |
| 46-78%       |             |              | 26           | 26      |
| 79-95%       |             |              |              |         |
| 95-97%       |             |              |              |         |
| 98-100%      |             |              |              |         |
| Samtals      | 0           | 0            | 26           | 26      |



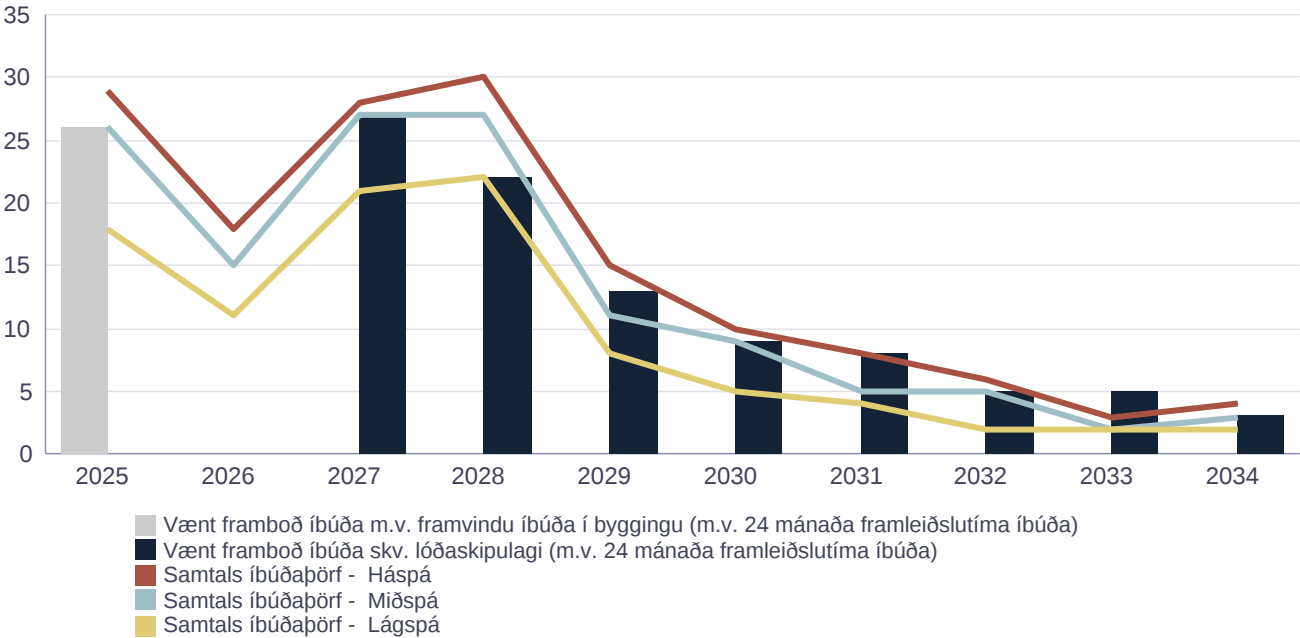
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m<sup>2</sup> á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m<sup>2</sup> að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m<sup>2</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              | 115.624   |
| Byggingaréttargjald/lóðaverð     | 100.000   |
| Gatnagerðargjald                 | 3.455.212 |
| Tengigjald vatnsveitu            | 692.492   |
| Tengigjald hitaveitu             | 1.338.560 |
| Tengigjald rafveitu              | 838.880   |
| Tengigjald fráveitu              | 968.624   |
| Opinber gjöld samtals            | 7.509.392 |
| Opinber gjöld pr. m <sup>2</sup> | 20.004    |

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                                                                         | 29   | 18   | 28   | 30   | 15   | 10   | 8    | 6    | 3    | 4    |
|        | Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða) | 26   | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
|        | Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)              |      |      | 27   | 22   | 13   | 9    | 8    | 5    | 5    | 3    |
|        | Árleg þörf                                                                                | 3    | 18   | 1    | 8    | 2    | 1    | 0    | 1    | -2   | 1    |
|        | Uppsöfnuð þörf                                                                            | 3    | 21   | 22   | 30   | 32   | 33   | 33   | 34   | 32   | 33   |
| Miðspá | Samtals íbúðapörf                                                                         | 26   | 15   | 27   | 27   | 11   | 9    | 5    | 5    | 2    | 3    |
|        | Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða) | 26   | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
|        | Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)              |      |      | 27   | 22   | 13   | 9    | 8    | 5    | 5    | 3    |
|        | Árleg þörf                                                                                | 0    | 15   | 0    | 5    | -2   | 0    | -3   | 0    | -3   | 0    |
|        | Uppsöfnuð þörf                                                                            | 0    | 15   | 15   | 20   | 18   | 18   | 15   | 15   | 12   | 12   |
| Lágspá | Samtals íbúðapörf                                                                         | 18   | 11   | 21   | 22   | 8    | 5    | 4    | 2    | 2    | 2    |
|        | Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða) | 26   | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    |
|        | Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)              |      |      | 27   | 22   | 13   | 9    | 8    | 5    | 5    | 3    |
|        | Árleg þörf                                                                                | -8   | 11   | -6   | 0    | -5   | -4   | -4   | -3   | -3   | -1   |
|        | Uppsöfnuð þörf                                                                            | -8   | 3    | -3   | -3   | -8   | -12  | -16  | -19  | -22  | -23  |

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



## Viðauki

### Spurningar úr áætlanagerfi

#### Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

64

#### 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