

Húsnaðisáætlun 2025

Sveitarfélagsnúmer: 1604
Áætlunarsvæði: Mosfellsbær
Kennitala: 4702695969
Landshluti: Höfuðborgarsvæði
Heimilisfang: Þverholti 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 +5 ár (Miðspá) 1.914 ↑14,3%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 3.340 ↑24,9%	Íbúðir í byggingu (september 2023) 145	Íbúðir í byggingu (september 2024) 102 ↓29,7%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 864 ↑6,4%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 1.608 ↑12,0%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 1.295	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 2.109

Mannfjöldaspá

Forsendur fyrir mannfjöldaspá

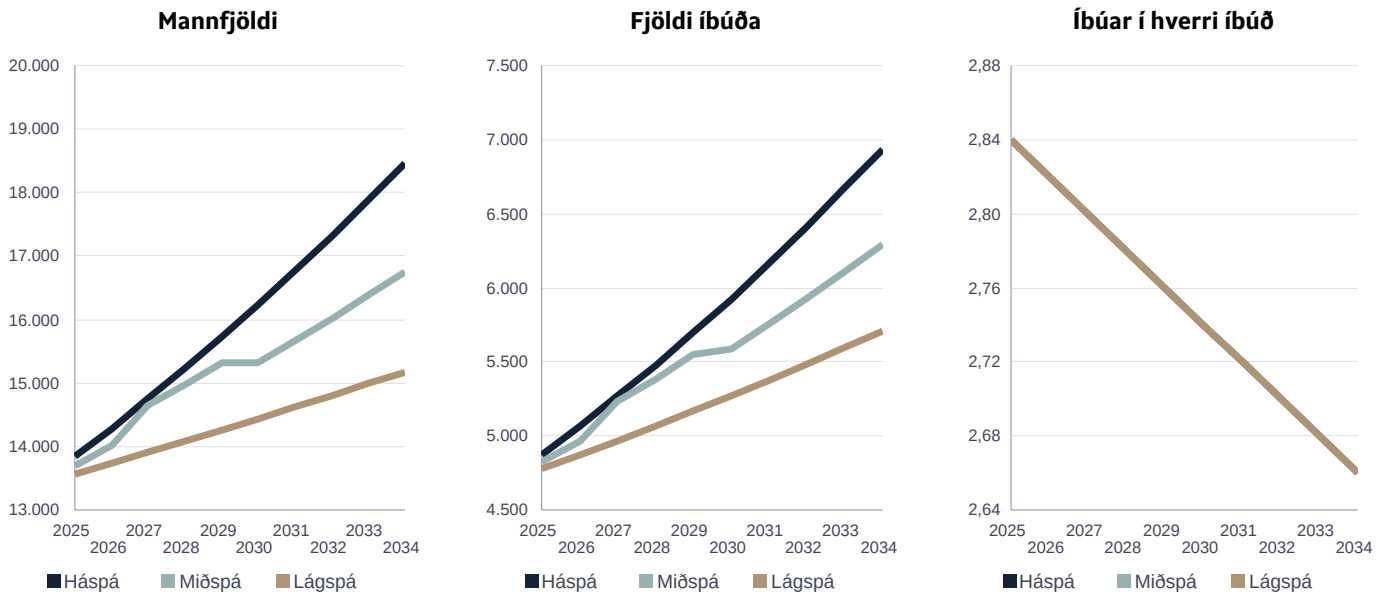
Vöxtur sveitarfélagsins byggir fyrst og fremst á framboði húsnæðis en Mosfellsbær er hluti af búsetusvæði höfuðborgarsvæðisins. Í upphafi árs 2024 eru íbúar Mosfellsbæjar 13.024. Mosfellsbær hefur frá aldarmótum rúmlega tvöfaldað íbúafjölda, með meðalvöxt á milli ára upp á 3,7%. Á síðustu árum hefur þó verið mikill efnahagslegur sveiflur sem hafa haft áhrif á vöxtinn, þar á meðal efnahagshrunið 2008 og endurreisn eftir 2015. Miðað við þessar ástæður hefur byggðin í sveitarfélaginu verið mjög sveiflukennd.

Sökum þess hve vöxtur íbúa hefur verið mikill á undanförun árum, mest 8,6%, hefur sveitarfélagið lagt ríka áherslu á uppbyggingu innviða og þjónustu við nýja íbúa Mosfellsbæjar. Af þeim ástæðum hefur dregið úr örum vexti og jafnvægi fengist á fjárfestingar og framkvæmdir. Áhersla er á undirbúning framtíðaruppbyggingar með sjálfbæran vöxt sveitarfélagsins að leiðarljósi.

Íbúaspá sveitarfélagsins er sett fram sem flöt prósentu út tímabil húsnæðisáætlunar. **Mannfjöldaspá** getur því aldrei talist mælikvarði á **íbúðapörf** heldur nýtist sem viðmið í undirbúningi verkefna og þjónustu. Áætlað er því að íbúafjöldi Mosfellsbæjar verði áætlaður í miðspá gefi meðaltalsvöxt upp á 2,25% á ári. Frá lágspá að háspá mun vöxtur eflaust verða sveiflukenndur í takt við óvissu þætti en viðmiðunar- og miðspá um mannfjöldapróun í húsnæðisáætlun Mosfellsbæjar er lægri en meðaltal síðustu áratuga. Eftirspurn eftir sveitarfélaginu og Mosfellsbæ sem búsetusvæði og því er haldið áfram með hæfilegan og sjálfbæran vöxt.

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	13.839	14.289	14.753	15.232	15.727	16.238	16.766	17.311	17.874	18.455
	Mannfjöldabreyting %	3,25	3,25	3,25	3,25	3,25	3,25	3,25	3,25	3,25	3,25
	Fjöldi íbúða	4.873	5.067	5.269	5.479	5.698	5.926	6.164	6.411	6.669	6.938
	Íbúðafjöldi breyting %	3,99	3,98	3,99	3,99	4,00	4,00	4,02	4,01	4,02	4,03
	Íbúar í hverri íbúð	2,84	2,82	2,80	2,78	2,76	2,74	2,72	2,70	2,68	2,66
Miðspá	Mannfjöldi	13.705	14.013	14.651	14.980	15.317	15.317	15.662	16.014	16.375	16.743
	Mannfjöldabreyting %	2,25	2,25	4,55	2,25	2,25	0,00	2,25	2,25	2,25	2,25
	Fjöldi íbúða	4.826	4.969	5.233	5.388	5.550	5.590	5.758	5.931	6.110	6.294
	Íbúðafjöldi breyting %	2,99	2,96	5,31	2,96	3,01	0,72	3,01	3,00	3,02	3,01
	Íbúar í hverri íbúð	2,84	2,82	2,80	2,78	2,76	2,74	2,72	2,70	2,68	2,66
Lágspá	Mannfjöldi	13.571	13.741	13.913	14.087	14.263	14.441	14.622	14.805	14.990	15.177
	Mannfjöldabreyting %	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25
	Fjöldi íbúða	4.779	4.873	4.969	5.067	5.168	5.270	5.376	5.483	5.593	5.706
	Íbúðafjöldi breyting %	1,98	1,97	1,97	1,97	1,99	1,97	2,01	1,99	2,01	2,02
	Íbúar í hverri íbúð	2,84	2,82	2,80	2,78	2,76	2,74	2,72	2,70	2,68	2,66



Lýsing á atvinnuástandi

Stærsti vinnustaður Mosfellsbæjar er sveitarfélagið sjálft með um 40 starfsstöðvar. Heildarfjöldi fyrirtækja með lögheimili í Mosfellsbæ er um 630 og eru flest fyrirtæki í byggingariðnaði og öðrum iðnaði. Því næst eru stöðugildi í verslun og þjónustu en nokkur fyrirtæki eru í alifuglarækt og slátrun. Reykjalundur er einnig stór og mikilvægur vinnustaður. Hins vegar er rúmur helmingur fyrirtækjanna sem eru skráð með lögheimili í sveitarfélaginu ekki með starfsfólk.

Í samræmi við Svæðisskipulag Höfuðborgarsvæðisins og Landsskipulagsstefnu er stefna Mosfellsbæjar að stuðla að sjálfbærri og fjölbreyttari atvinnuuppbyggingu. Áhersla er lögð á að þróa vistvænar atvinnugreinar, efla ferðaþjónustu, og stuðla að heilsutengdri atvinnustarfsemi. Þessi áætlun byggir á þeirri stefnu að bæta samkeppnishæfni sveitarfélagsins og skapa ný tækifæri fyrir fyrirtæki á svæðinu. Atvinnustefna Mosfellsbæjar leggur áherslu á eflingu fjölbreytts atvinnulífs. Að Farsældartúni er unnið að uppbyggingu með ríkinu, þar sem markmiðið er að hafa á einum stað alla þjónustu ríkisins, félagasamtaka og annarra er snýr að börnum og fjölskyldum. Vinna við nýtt deiliskipulag er hafið og verður unnið að uppbyggingu svæðisins á næstu árum.

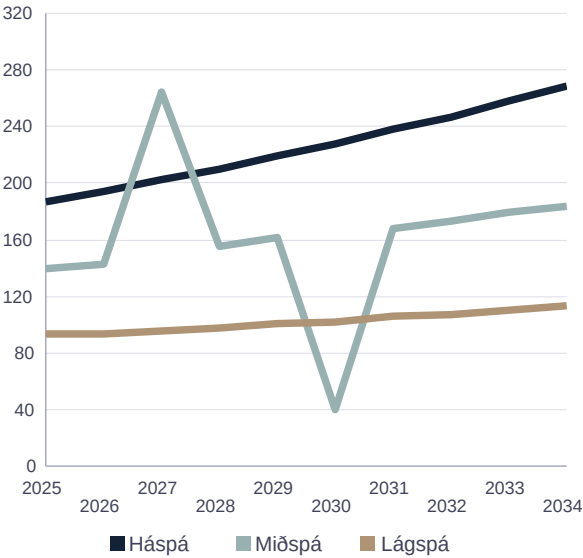
Uppbygging er hafin á nýjum 89.000 m² atvinnukjarna að Korputúni, við Vesturlandsveg næst mörkum Reykjavíkurborgar. Vinna við að laða að fjölbreytt fyrirtæki er unnin í samvinnu við þróunaraðila og eigendur landssvæðisins. Þar eru væntingar um að öflug fyrirtæki geti fundið þar lóðir og húsnæði fyrir sína starfsemi. Á Blikastaðalandi, í fyrsta áfanga deiliskipulags íbúðabyggðar, verður gert ráð fyrir um 7.500 m² af verslunar- og þjónustuhúsnæði, sem mun auka þjónustu og skapa störf í hverfinu og umbreyta gamla Blikastaðabænum. Í undirbúningi er svo stækkun athafnasvæðis að Tungumelum.

[illegible]

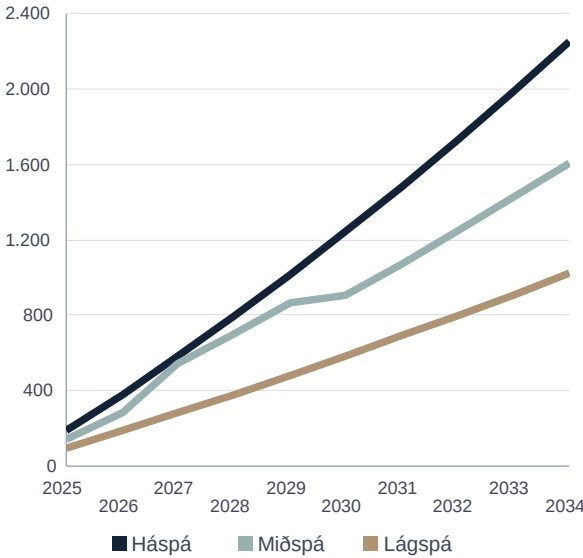
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð 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	187	194	202	210	219	228	238	247	258	269
	Samtals íbúðaðþörf	187	194	202	210	219	228	238	247	258	269
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	187	381	583	793	1.012	1.240	1.478	1.725	1.983	2.252
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	140	143	264	155	162	40	168	173	179	184
	Samtals íbúðaðþörf	140	143	264	155	162	40	168	173	179	184
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	140	283	547	702	864	904	1.072	1.245	1.424	1.608
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	93	94	96	98	101	102	106	107	110	113
	Samtals íbúðaðþörf	93	94	96	98	101	102	106	107	110	113
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	93	187	283	381	482	584	690	797	907	1.020

Samtals íbúðaðþörf



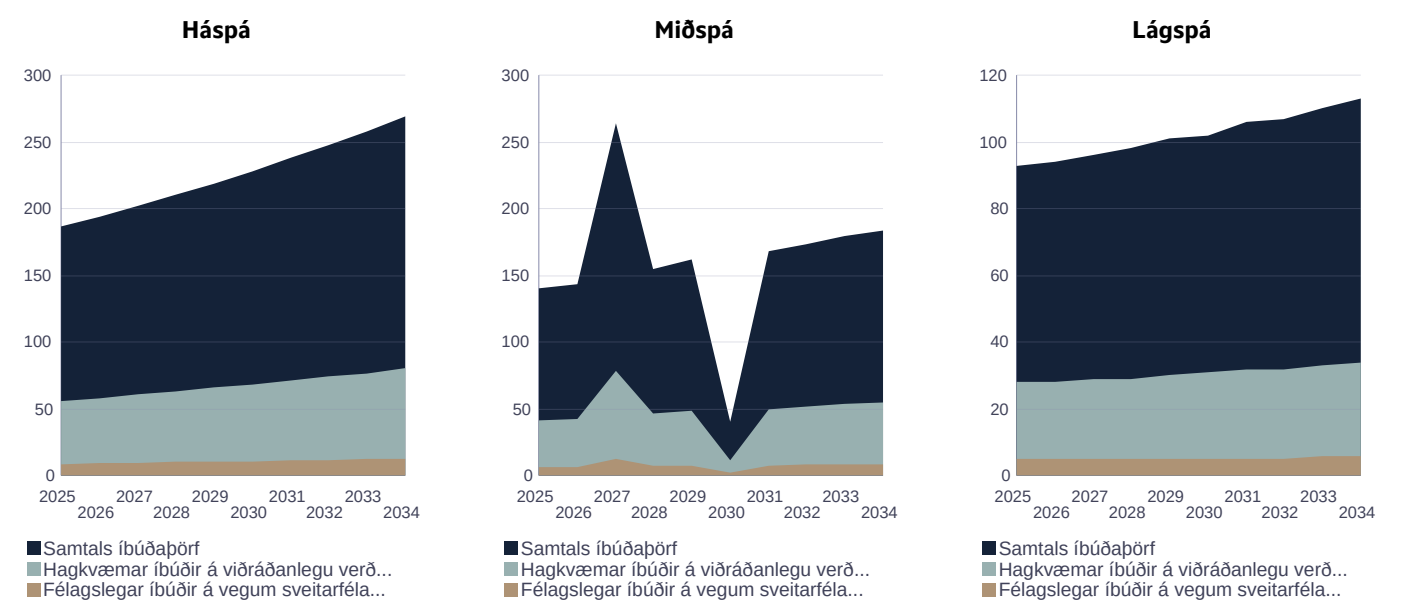
Uppsöfnuð íbúðaðþörf



Markmið um hagkvæmar íbúðir

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

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Háspá	Samtals íbúðaþörf	187	194	202	210	219	228	238	247	258	269
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	9	10	10	11	11	11	12	12	13	13
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	56	58	61	63	66	68	71	74	77	81
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	140	143	264	155	162	40	168	173	179	184
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	7	7	13	8	8	2	8	9	9	9
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	42	43	79	47	49	12	50	52	54	55
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	93	94	96	98	101	102	106	107	110	113
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	5	5	5	5	5	5	5	5	6	6
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	28	28	29	29	30	31	32	32	33	34
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										



Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbýggingu

Markmið Mosfellsbæjar er að tryggja að fjölgun og íbúðaruppbýgging verði sjálfbær, þannig að íbúar haldi áfram að njóta framúrskarandi þjónustu. Því er mikilvægt að ný íbúðabygging fari saman við getu innviða, svo að bæði áætlanir og markmið Mosfellsbæjar haldist í hendur.

Í samræmi við eftirspurn er unnið að fjölbreyttu úrvali lóða og/eða samsetningu íbúða í deiliskipulagi. Þessi áætlun verður unnin í samræmi við Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins, þar sem lögð verður áhersla á uppbýggingu í kringum þróunarása Borgarlínunnar. Áhersla verður á að ný uppbýgging verði staðsett nálægt núverandi hverfum, þar sem hægt verður að nýta sameiginlega innviði og skipulagða samfélagsþjónustu, svo sem skóla.

Með aukinni þéttingu og nýjum byggingarsvæðum mun Mosfellsbær leggja sérstaka áherslu á minni, hagkvæmari húsnæði, sérstaklega fyrir fyrstu kaupendur. Á sama tíma verður áfram lögð áhersla á að viðhalda sérkennum sveitarfélagsins og tengsl íbúa við náttúruna í kring.

Mosfellsbær hefur þegar sett áætlun um uppbýggingu félagslegs leiguhúsnæðis og gert ráð fyrir aukinni þörf á næstu árum. Í þessari viðleitni verður einnig áfram unnið að endurnýjun eignasafns Mosfellsbæjar, þar sem áætlað er að selja eina eldri, óhagkvæma íbúð á ári og kaupa nýrri eignir í staðinn.

Með aðgengilegri landnotkun og góðri skipulagningu hefur Mosfellsbær tækifæri til að halda áfram uppbýggingu sem tryggir eðlilega þróun bæjarins. Þetta verður gert með vönduðum undirbúningi og uppbýggingu íbúða sem samræmast væntanlegum vexti sveitarfélagsins.

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	54	61
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	53	45
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	0	0
Sértæk búsetuúrræði	54	17

Áætluð þörf eftir búsetuformum

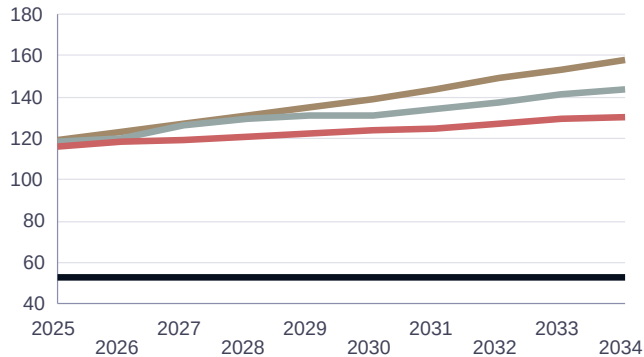
Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir búsetuformum fram til ársins 2034. Umframbörf tekur tillit til núverandi fjölda rýma sem eru til staðar ásamt samþykktum áformum um fjölgun rýma á til-teknu ári. Einnig tekur hún tillit til þeirrar notkunar sem er á rýmum árið 2025, biðlistum og þróun á mannfjölda 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	119	123	127	131	135	139	144	149	153	158
		Núverandi rými eftir búsetuformum	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-66	-70	-74	-78	-82	-86	-91	-96	-100	-105
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	118	120	126	129	131	131	134	137	141	144
		Núverandi rými eftir búsetuformum	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-65	-67	-73	-76	-78	-78	-81	-84	-88	-91
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	116	118	119	121	122	124	125	127	129	130
		Núverandi rými eftir búsetuformum	53	53	53	53	53	53	53	53	53	53
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-63	-65	-66	-68	-69	-71	-72	-74	-76	-77
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	101	104	108	111	115	119	123	127	131	135
		Núverandi rými eftir búsetuformum	58	60	62	64	66	68	70	72	84	84
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-43	-44	-46	-47	-49	-51	-53	-55	-47	-51
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	100	102	107	110	112	112	115	117	120	122
		Núverandi rými eftir búsetuformum	58	60	62	64	66	68	70	72	84	84
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-42	-42	-45	-46	-46	-44	-45	-45	-36	-38
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	99	100	102	103	104	106	107	108	110	111
		Núverandi rými eftir búsetuformum	58	60	62	64	66	68	70	72	84	84
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-41	-40	-40	-39	-38	-38	-37	-36	-26	-27
Búseturéttaríbúðir	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
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
Sértæk búsetuúrræði	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	73	76	78	81	83	86	89	92	95	98
		Núverandi rými eftir búsetuformum	59	59	65	65	71	71	77	77	83	83
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-14	-17	-13	-16	-12	-15	-12	-15	-12	-15
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	73	74	78	79	81	81	83	85	87	89
		Núverandi rými eftir búsetuformum	59	59	65	65	71	71	77	77	83	83
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-14	-15	-13	-14	-10	-10	-6	-8	-4	-6

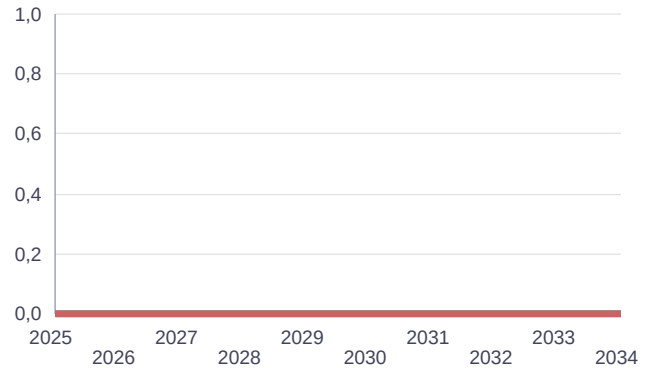
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	72	73	74	75	76	76	77	78	79	80
	Núverandi rými eftir búsetuformum	59	59	65	65	71	71	77	77	83	83
	Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-13	-14	-9	-10	-5	-5	0	-1	4	3

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

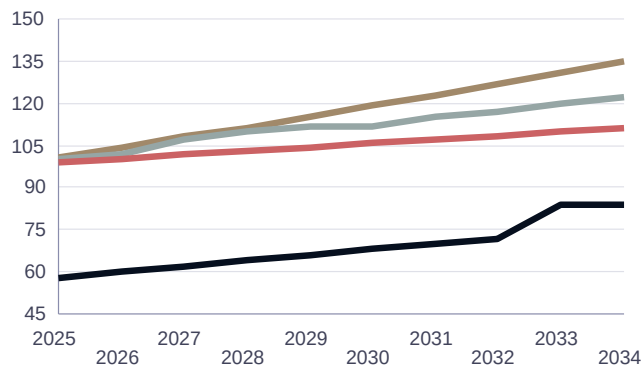
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



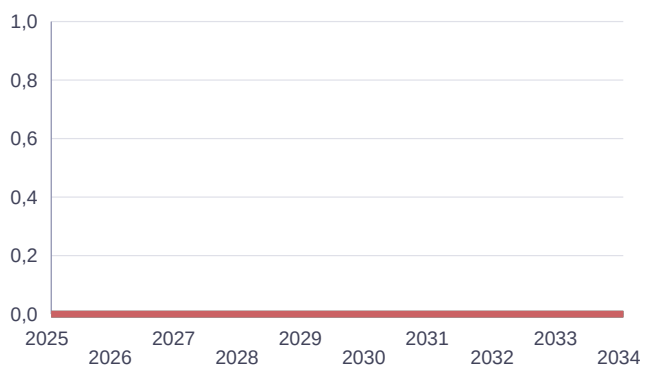
Námsmannaíbúðir



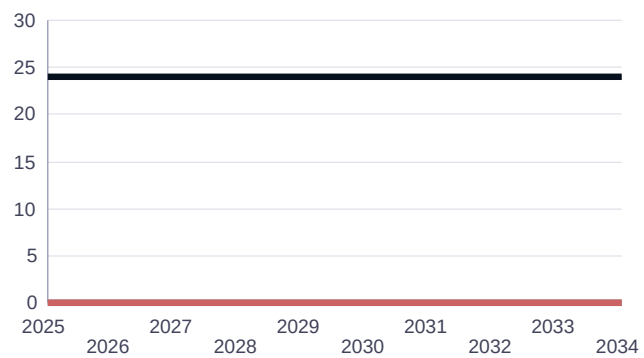
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



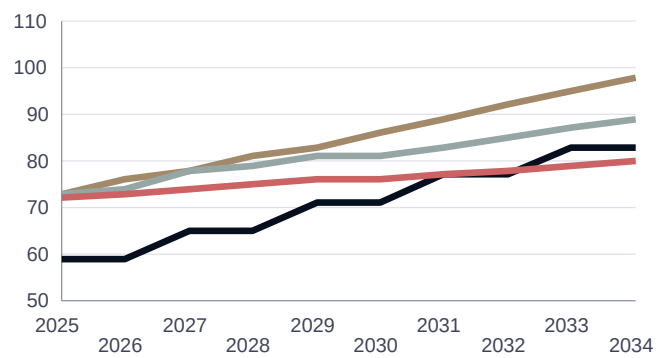
Búseturéttaríbúðir



Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



Sértæk búsetuúrræði



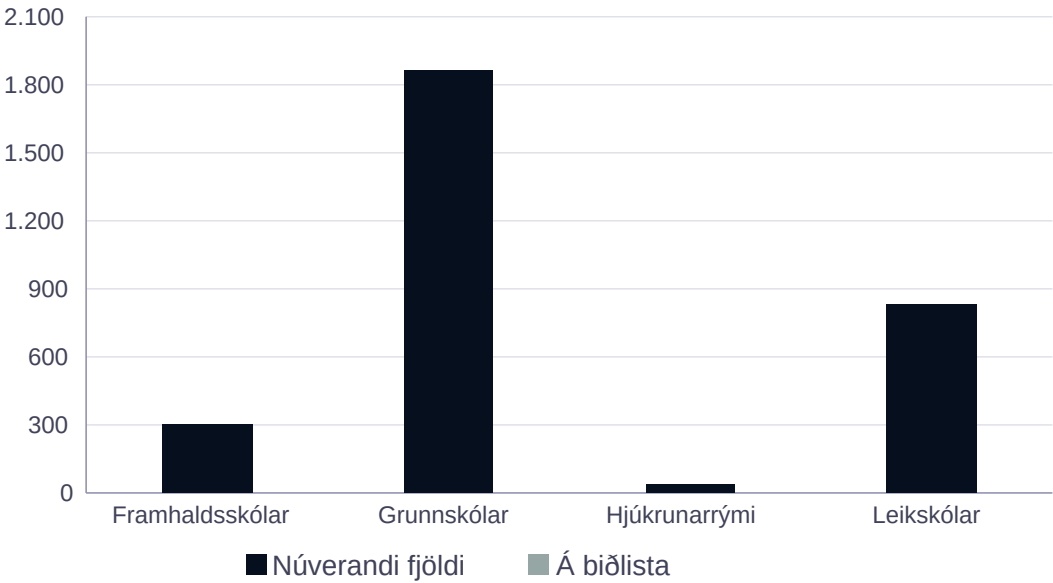
■ Núverandi rými eftir búsetuformum
■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

■ 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	300	0
Grunnskólar	1.855	0
Hjúkrunarrými	33	0
Leikskólar	825	0



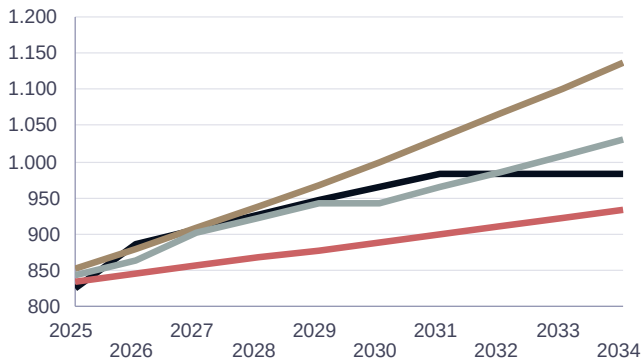
Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir þjónustutegund fram til ársins 2034 fyrir sveitarfélagið í heild. Umframbörf tekur tillit til núverandi fjölda einstaklinga sem nota tiltekna þjónustu. Hún tekur einnig tillit til samþykktra áforma um fjölgun á plássum fyrir tiltekna þjónustu á tilteknu ári, getu þjónustu hvert ár, fjölda einstaklinga á biðlista og þróun á mannfjölda skv. mannfjöldasþá. Neikvæð umframbörf merkir að þörf sé á að fjölga plássum. Núverandi þörf fyrir hverja þjónustu er fjöldi einstaklinga í dag að viðbættum biðlista.

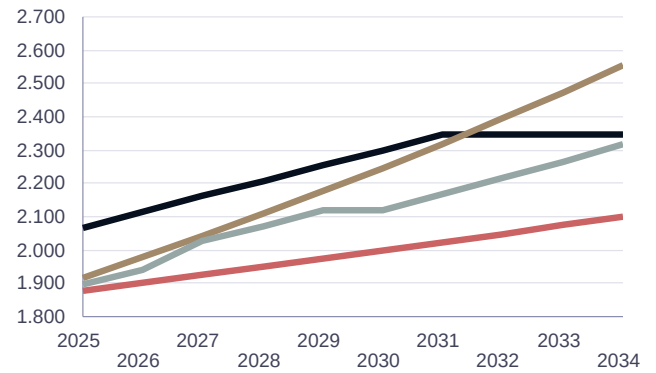
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Leikskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	852	880	908	938	968	1.000	1.032	1.066	1.100	1.136
		Núverandi rými eftir þjónustu	826	887	907	926	946	965	984	984	984	984
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-26	7	-1	-12	-22	-35	-48	-82	-116	-152
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	844	863	902	922	943	943	964	986	1.008	1.031
		Núverandi rými eftir þjónustu	826	887	907	926	946	965	984	984	984	984
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-18	24	5	4	3	22	20	-2	-24	-47
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	835	846	856	867	878	889	900	911	923	934
		Núverandi rými eftir þjónustu	826	887	907	926	946	965	984	984	984	984
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-9	41	51	59	68	76	84	73	61	50
Grunnskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	1.915	1.978	2.042	2.108	2.177	2.247	2.320	2.396	2.474	2.554
		Núverandi rými eftir þjónustu	2.068	2.115	2.161	2.208	2.254	2.300	2.346	2.346	2.346	2.346
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	153	137	119	100	77	53	26	-50	-128	-208
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	1.897	1.939	2.028	2.073	2.120	2.120	2.168	2.216	2.266	2.317
		Núverandi rými eftir þjónustu	2.068	2.115	2.161	2.208	2.254	2.300	2.346	2.346	2.346	2.346
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	171	176	133	135	134	180	178	130	80	29
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	1.878	1.902	1.926	1.950	1.974	1.999	2.024	2.049	2.075	2.101
		Núverandi rými eftir þjónustu	2.068	2.115	2.161	2.208	2.254	2.300	2.346	2.346	2.346	2.346
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	190	213	235	258	280	301	322	297	271	245
Framhaldsskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	310	320	330	341	352	363	375	387	400	413
		Núverandi rými eftir þjónustu	322	330	337	344	351	359	366	366	366	366
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	12	10	7	3	-1	-4	-9	-21	-34	-47
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	307	314	328	335	343	343	351	358	367	375
		Núverandi rými eftir þjónustu	322	330	337	344	351	359	366	366	366	366
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	15	16	9	9	8	16	15	8	-1	-9
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	304	308	311	315	319	323	327	331	336	340
		Núverandi rými eftir þjónustu	322	330	337	344	351	359	366	366	366	366
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	18	22	26	29	32	36	39	35	30	26
Hjúkrunarrými	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	34	35	36	38	39	40	41	43	44	45
		Núverandi rými eftir þjónustu	33	33	96	96	96	96	96	96	96	96
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-1	-2	60	58	57	56	55	53	52	51
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	34	35	36	37	38	38	39	39	40	41
		Núverandi rými eftir þjónustu	33	33	96	96	96	96	96	96	96	96
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-1	-2	60	59	58	58	57	57	56	55
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	33	34	34	35	35	36	36	36	37	37
		Núverandi rými eftir þjónustu	33	33	96	96	96	96	96	96	96	96
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-0	-1	62	61	61	60	60	60	59	59

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

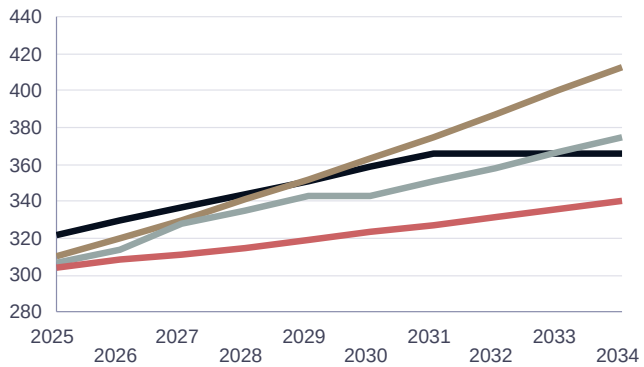
Leikskólar



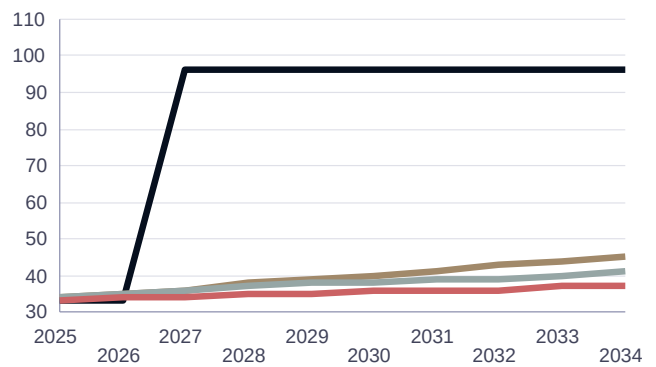
Grunnskólar



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

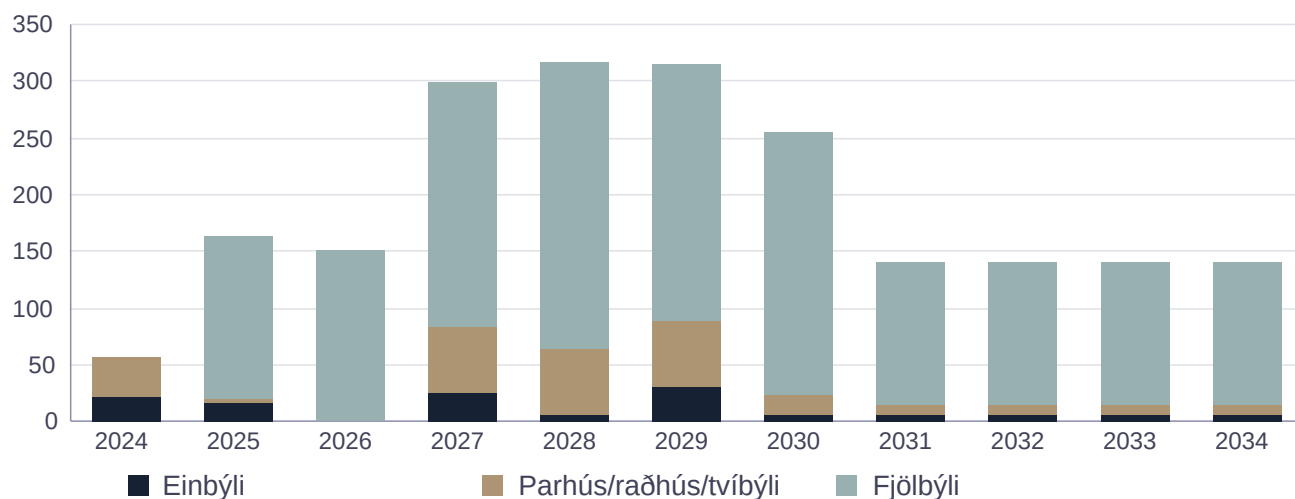
Markmið Mosfellsbæjar er að tryggja að fjölgun og íbúðaruppbygging verði sjálfbær, þannig að íbúar haldi áfram að njóta framúrskarandi þjónustu. Því er mikilvægt að ný íbúðabyggð fari saman við getu innviða, svo að bæði áætlanir og markmið Mosfellsbæjar haldist í hendur. Markmið Mosfellsbæjar er að vera áfram spennandi og eftirsóttur staður til búsetu. Það kallar á að í skipulagi verði gert ráð fyrir blöndun byggðar fjölbreyttra búsetukosta. Í samræmi við heimsmarkmið nr. 11.1 um aðgengi að öruggu húsnaði og grunnþjónustu skal komið til móts við mismunandi þarfir. Áhersla verður á að ný uppbygging verði staðsett nálægt núverandi hverfum, þar sem hægt verður að nýta sameiginlega innviði og skipulagða samfélagsþjónustu, svo sem skóla.

Með aðgengilegri landnotkun og góðri skipulagningu hefur Mosfellsbær tækifæri til að halda áfram uppbyggingu sem tryggir eðlilega þróun bæjarins. Þetta verður gert með vönduðum undirbúningi og uppbyggingu íbúða sem samræmast væntanlegum vexti sveitarfélagsins. Áfram lögð áhersla á að viðhalda sérkennum sveitarfélagsins og tengsl íbúa við náttúruna í kring. Þannig verði áfram framboð lóða fyrir sérbýli og stærri fjölskyldur.

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	Hamraborg - Langitangi	Byggingarhæf lóð	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Helgafellshverfi 7. áfangi	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	26	0	0	0	0	0
Einbýli	Fossatunga	Byggingarhæf lóð	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Blikastaðaland 1. áfangi	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	5	5	5	5	5	5	5	5
Einbýli	Helgafellshverfi 5. áfangi	Byggingarhæf lóð	14	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Helgafellshverfi 6. áfangi	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	20	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Miðbær við Bjarkarholt	Byggingarhæf lóð	0	100	100	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Helgafellshverfi 7. áfangi	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	36	42	0	0	0	0
Fjölbýli	Hamraborg - Langitangi 9-13	Byggingarhæf lóð	0	44	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Helgafellshverfi 6. áfangi	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	0	38	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Korputún	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	50	25	25	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Blikastaðaland 1. áfangi	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	189	189	189	189	125	125	125	125
Fjölbýli	Helgafellshverfi 5. áfangi	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Helgafellshverfi 5. áfangi	Byggingarhæf lóð	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Hamraborg - Langitangi	Byggingarhæf lóð	15	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Helgafellshverfi 6. áfangi	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	40	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Blikastaðaland 1. áfangi sérbýli	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	18	18	18	18	10	10	10	10
Parhús/raðhús/tvíbýli	Helgafellshverfi 7. áfangi	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	40	40	0	0	0	0	0
Samtals			56	163	150	297	315	314	254	140	140	140	140

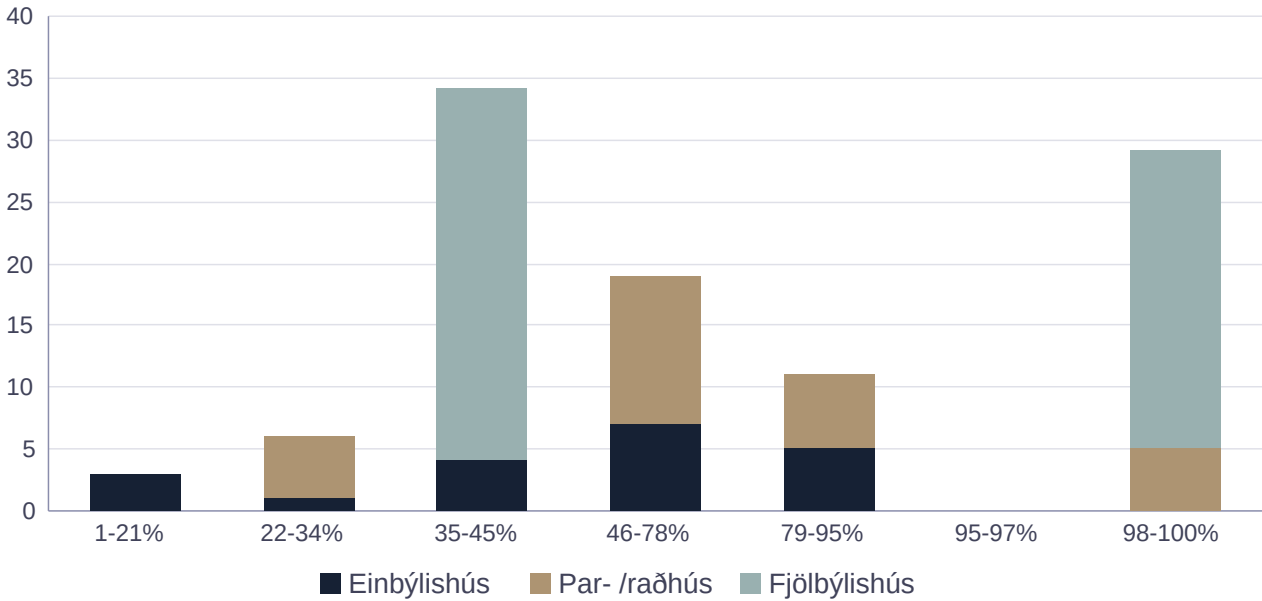
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



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%	3			3
22-34%	1	5		6
35-45%	4		30	34
46-78%	7	12		19
79-95%	5	6		11
95-97%				
98-100%		5	24	29
Samtals	20	28	54	102

Fjöldi íbúða í byggingu



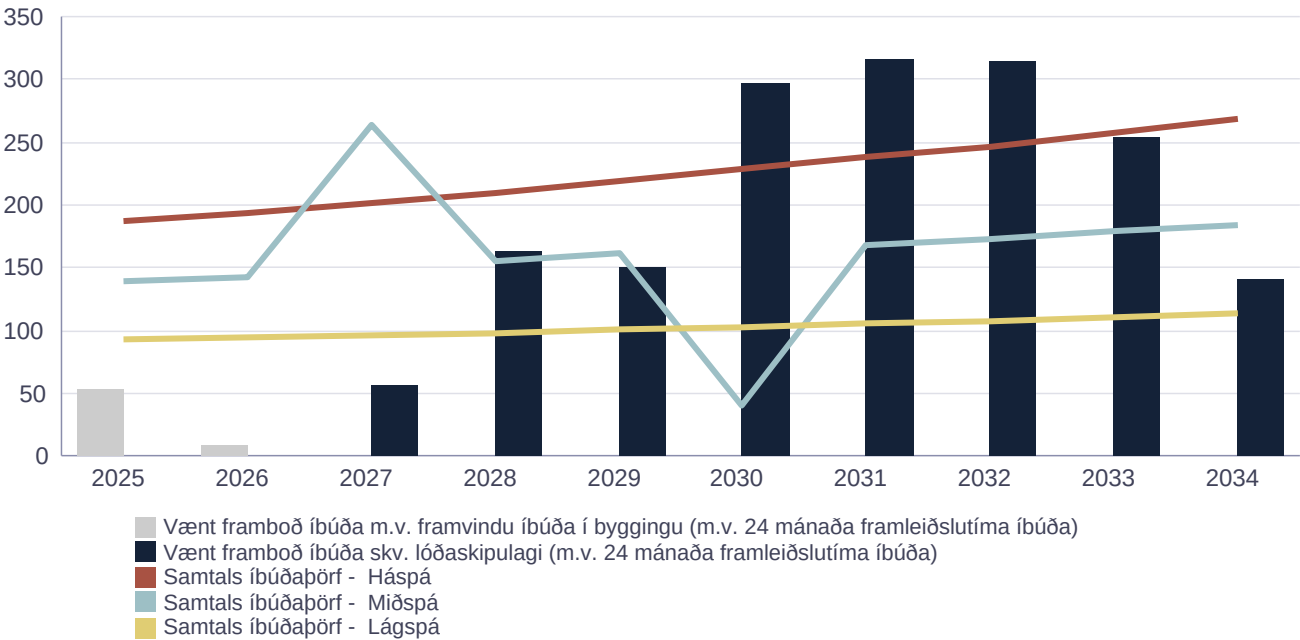
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m² á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m² að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m² og 1.197,2 m³. Gert er ráð fyrir að lóð undir raðhúsinu sé 1.000 m² og nýtingarhlutfallið því 0,38.

Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	1.066.791
Byggingaréttargjald/lóðaverð	16.893.000
Gatnagerðargjald	17.037.154
Tengigjald vatnsveitu	951.080
Tengigjald hitaveitu	0
Tengigjald rafveitu	0
Tengigjald fráveitu	1.063.064
Opinber gjöld samtals	37.011.089
Opinber gjöld pr. m ²	98.591

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	187	194	202	210	219	228	238	247	258	269
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	53	9	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			56	163	150	297	315	314	254	140
	Árleg þörf	134	185	146	47	69	-69	-77	-67	4	129
	Uppsöfnuð þörf	134	319	465	512	581	512	435	368	372	501
Miðspá	Samtals íbúðapörf	140	143	264	155	162	40	168	173	179	184
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	53	9	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			56	163	150	297	315	314	254	140
	Árleg þörf	87	134	208	-8	12	-257	-147	-141	-75	44
	Uppsöfnuð þörf	87	221	429	421	433	176	29	-112	-187	-143
Lágspá	Samtals íbúðapörf	93	94	96	98	101	102	106	107	110	113
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	53	9	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			56	163	150	297	315	314	254	140
	Árleg þörf	40	85	40	-65	-49	-195	-209	-207	-144	-27
	Uppsöfnuð þörf	40	125	165	100	51	-144	-353	-560	-704	-731

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



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

33

Er eftirspurn eftir lóðum?

Já

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

Hvers konar íbúðategund er minnst eftirspurn eftir?

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Nei