

Húsnaðisáættlun 2024

Sveitarfélagsnúmer: 8716
Áætlunarsvæði: Hveragerðisbær
Kennitala: 6501694849
Landshluti: Suðurland
Heimilisfang: Breiðamörk 20

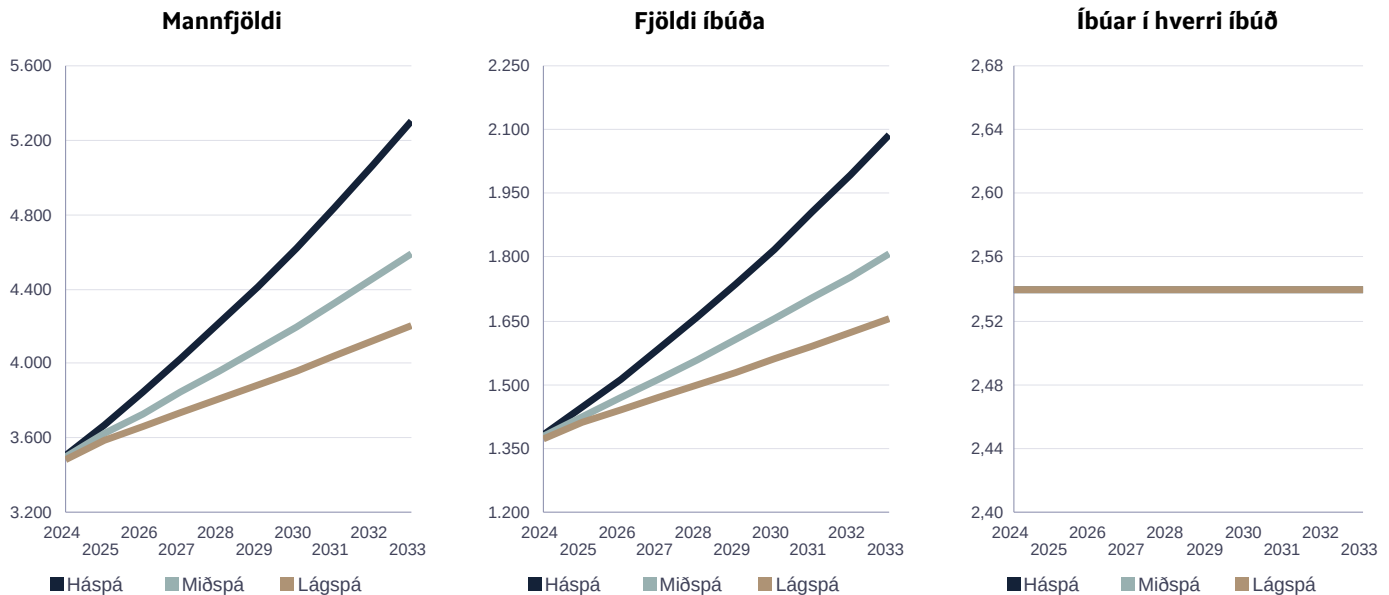


Efnisyfirlit

Mannfjöldaspá	3
Forsendur fyrir mannfjöldaspá	3
Lýsing á atvinnuástandi	4
Íbúðapörf	5
Markmið um hagkvæmar íbúðir	6
Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbýggingu	7
Búsetuform	8
Áætluð þörf eftir búsetuformum	9
Þjónusta og innviðir	12
Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu	13
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum	15
Samanburður	18
Viðauki	19

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) 609 ↑18,2%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 1.240 ↑37,0%	Íbúðir í byggingu (September 2022) 93	Íbúðir í byggingu (September 2023) 77 ↓17,2%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 240 ↑18,5%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 488 ↑37,6%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 670	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 995



Lýsing á atvinnuástandi

Í gildi er Sóknaráætlun Suðurlands 2020 - 2024. Hveragerðisbær er þéttbýlasta sveitarfélagið á Suðurlandi, með 372 íbúa pr km², og jafnframt sú byggð sem næst er höfuðborgarsvæðinu í landshlutanum þótt yfir Hellisheiði sé að fara. Hveragerði líkt og nærliggjandi bæir eru því innan áhrifasvæðis vinnusóknarsvæðis höfuðborgarsvæðisins.

Í greiningu sóknaráætlunarinnar kemur fram að styrkleikar svæðisins birtast m.a. í góðu samstarfi sveitarfélaga á Suðurlandi, sterkri félagsvitund og fjölbreyttri menningarstarfsemi. Víðtækt þjónustuframboð er á svæðinu þá sérstaklega á sviði ferðaþjónustu og í matvælaframleiðslu. Einnig er þar tekið fram hversu hátt þekkingarstig sé í iðnaði á Suðurlandi. Áskoranir svæðisins eru m.a. að hækka menntunarstig, auka fjölbreytni í atvinnulífi og hækka meðaltekjur heimilanna. Að lokum er saga, menning og ferðamennska talin vera eitt af þeim sviðum sem tækifæri leynast í sem og einnig í náttúruauðlindum svæðisins. Þá er einnig talað um að sjálfbær orkunýting til verðmætasköpunar sé tækifæri fyrir Suðurland sem og efling starfa án staðsetningar.

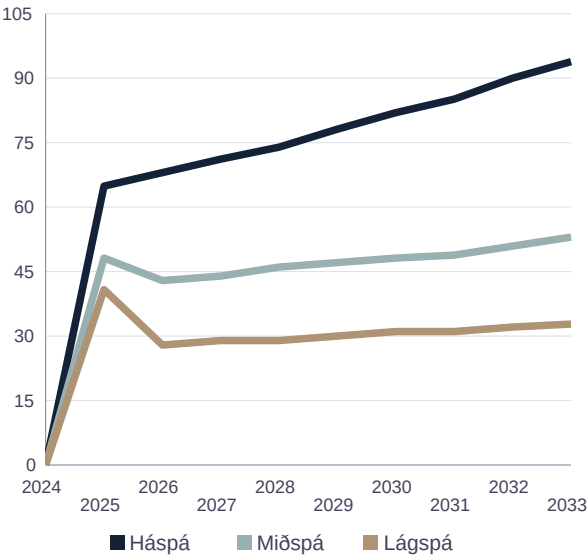
Blómlegt atvinnulíf er meðal stöða í stefnu Hveragerðisbæjar 2023 til 2028, þar sem áhersla er lögð á sjálfbært atvinnulíf með fjölbreytum atvinnutækifærum sem byggja á sérstöðu svæðisins, í sátt við náttúru og samfélag. Ýta skal þar með undir nýsköpun, t.d. tengdri við nýtingu jarðvarma og framtíðarlausnum í okrumálum, sem og frekari eflingu á ferðaþjónustu og þá sérstaklega heilsutengdri ferðaþjónustu. Eins er hugur fyrir því að í sveitarfélaginu verði aðsetur fyrir fjarvinnu og þar með verði möguleiki fyrir störf án staðsetningar.

Samkvæmt skrá Vinnumálastofnunar er vinnuafli skilgreint sem einstaklingar frá 18 ára aldri til 69 ára. Atvinnuleysi í Hveragerðisbæ var 2,2% í janúar 2023 sem var lægra en í janúar árinu áður sem var þá um 2,8%.

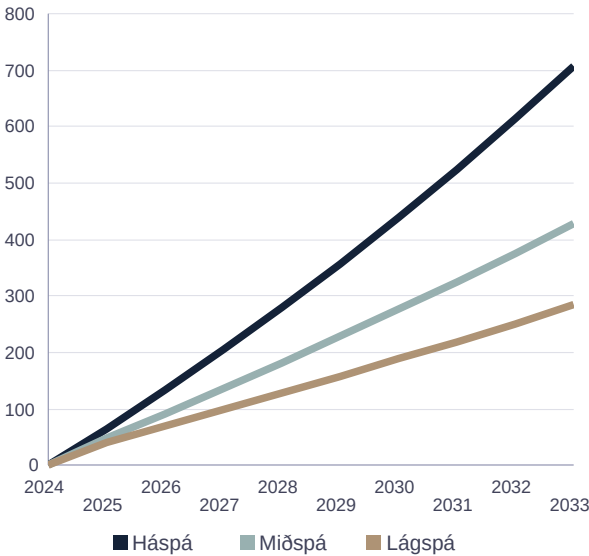
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð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

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Háspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	62	65	68	71	74	78	82	85	90	94
	Samtals íbúðaðþörf	62	65	68	71	74	78	82	85	90	94
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	62	127	195	266	340	418	500	585	675	769
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	59	48	43	44	46	47	48	49	51	53
	Samtals íbúðaðþörf	59	48	43	44	46	47	48	49	51	53
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	59	107	150	194	240	287	335	384	435	488
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	53	41	28	29	29	30	31	31	32	33
	Samtals íbúðaðþörf	53	41	28	29	29	30	31	31	32	33
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	53	94	122	151	180	210	241	272	304	337

Samtals íbúðaðþörf



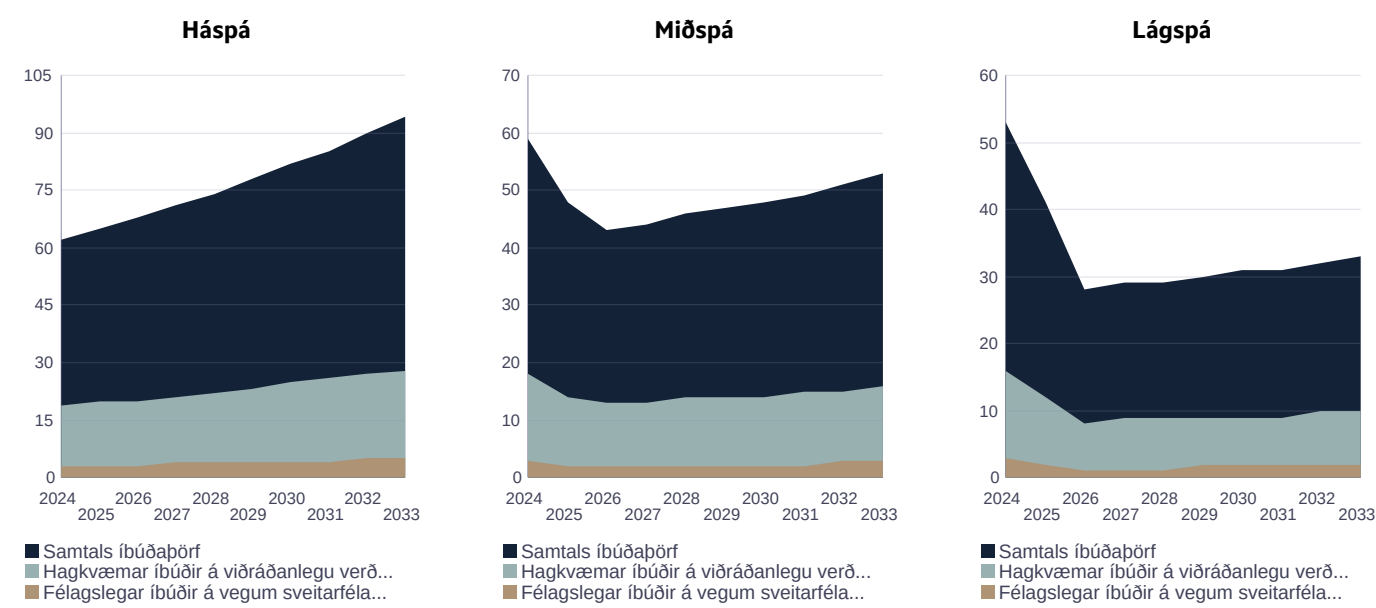
Uppsöfnuð íbúðaðþörf



Markmið um hagkvæmar íbúðir

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

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Háspá	Samtals íbúðapörf	62	65	68	71	74	78	82	85	90	94
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	3	3	3	4	4	4	4	4	5	5
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	19	20	20	21	22	23	25	26	27	28
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	0	43	25	80	10	10	10	10	10	10
Miðspá	Samtals íbúðapörf	59	48	43	44	46	47	48	49	51	53
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	3	2	2	2	2	2	2	2	3	3
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	18	14	13	13	14	14	14	15	15	16
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	0	43	25	80	10	10	10	10	10	10
Lágspá	Samtals íbúðapörf	53	41	28	29	29	30	31	31	32	33
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	3	2	1	1	1	2	2	2	2	2
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	16	12	8	9	9	9	9	9	10	10
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	0	43	25	80	10	10	10	10	10	10



Rökstuðningur sveitarfélags fyrir breytingu á fjölda hagkvæmra íbúða út frá markmiðum rammisamnings

Í skoðun er að lóðum fyrir 18 íbúðir á Fagrahvammsreitnum verði úthlutað til óhagnaðardrífna leigufélaga. Einnig er það til skoðunar að íbúðir fyrir nemendur verði byggðar á svokölluðu Axlarsvæði sem nú er í þróun. Þar að auki stefna verktakar á Tívolíreitnum að því að íbúðir þar verði á hagkvæmu verði og að þar verði möguleiki á hlutdeildarlánum við kaup á 80 íbúðum á komandi árum.

Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Markmið sveitarfélagsins sem varða íbúðauppbyggingu í aðalskipulagi þess eru eftirfarandi:

- Að stuðla að góðri nýtingu lands í Hveragerði.
- Að þetta byggð innan núverandi byggðarkjarna með áherslu á lágreist og heildstætt yfirbragð, fjölbreytni í húsagerðum og með hagkvæma uppbyggingu, heilnæmt umhverfi og gott aðgengi allra að leiðarljósi.
- Að tryggja nægilegt og fjölbreytt framboð íbúðasvæða fyrir alla aldurshópa, óháð fjölskyldugerð, innan núverandi byggðarkjarna.
- Að við uppbyggingu nýrra hverfa verði hugað að sjálfbærni hverfanna og að þéttleiki þeirra verði ekki minni en 10-12 íbúðir á hektara.

Til að mæta þessum markmiðum hafa allnokkur svæði verið deiliskipulögð með tilliti til þéttingar byggðar og hafa verið gerðar breytingar á deiliskipulagsáætlunum á árabílinu 2017-2023. Uppbygging á síðustu árum hefur verið fjölbreytt með góðri dreifingu á milli einbýlishúsa, rað- / parhúsa og fjölbýlishúsa, með stórum sem litlum íbúðum. Sveitarfélagið mun halda áfram uppbyggingu á fjölbreyttu íbúðarhúsnæði.

Fyrsta áfanga á stóru nýbyggingarsvæði í Kambalandi hefur verið úthlutað og má segja að stutt sé í að þeim áfanga sé lokið í byggingu. Gatnagerð á Varmárreitnum er langt komin og búið er að úthluta fyrstu lóðunum þar. Gatnagerð er jafnframt byrjuð í Hlíðarhaga og má vænta þess að henni ljúki á árinu 2024 og einnig að uppbygging fyrstu húsa þar hefjist á árinu. Fyrsti hluti gatnagerðar í öðrum áfanga Kambalandi hefst árið 2024 og eru væntingar um að fyrsta gatan í þeim áfanga verði tilbúin til úthlutunar í lok árs 2024.

Framkvæmdir eru í gangi á einbýlishúsum í Hólmabrún og fjölbýlishúsum á Tívolíreitnum, eins eru enn einhverjar framkvæmdir í gangi í fyrsta áfanga Kambalandsins. Lóðir fyrir einbýlis-, par- og raðhús eru í boði núna á Varmárreitnum og eins eru lóðir fyrir tvö tvílyft einbýlishús í boði í Hólmabrún. Lóðaframboð er því til staðar í Hveragerði sem stendur og talsvert af lóðum framundan í sveitarfélaginu.

Deiliskipulögð íbúðasvæði auk svæða í þróun í sveitarfélaginu gera ráð fyrir tæplega 1000 íbúðum af öllum gerðum og stærðum, en ekki er búið að áætla hvenær uppbygging á öllum þeim svæðum á að hefjast. Í greiningu á húsnæðisþörf í sveitarfélaginu er hægt að sjá að á næstu 10 árum má gera ráð fyrir að það þurfi að byggja allt frá 310 íbúðum (lágspá) og allt að 771 (háspá). Ef íbúafjölgun heldur áfram að vera jafn ör og undanfarin ár er nauðsynlegt að halda áfram skipulagningu nýrra hverfa í Hveragerði.

Búsetuform

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

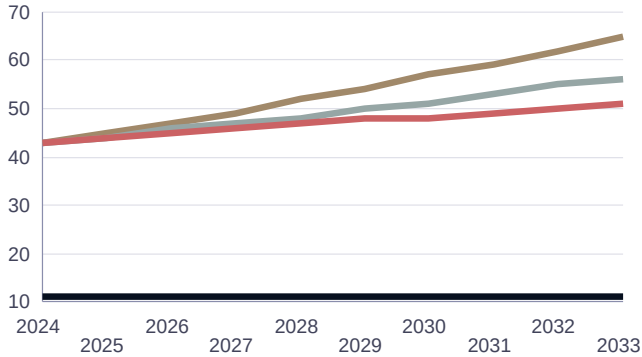
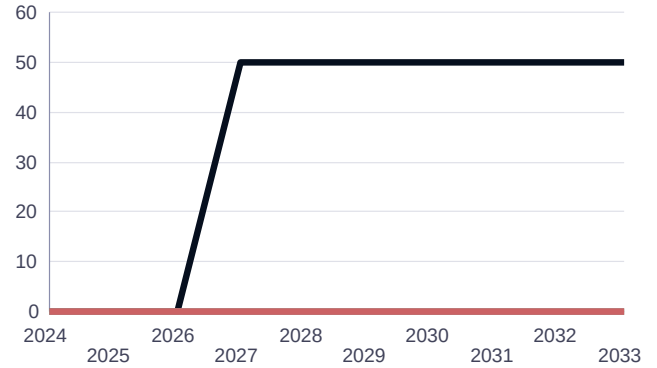
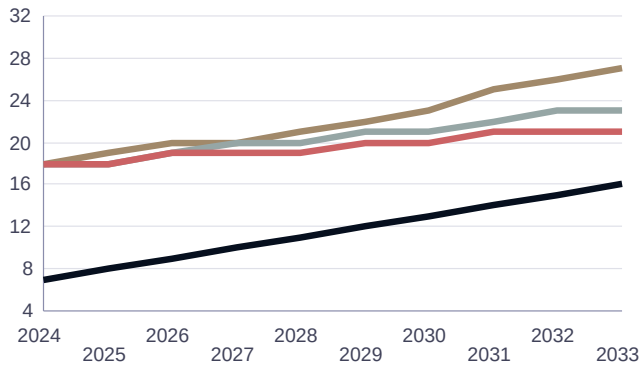
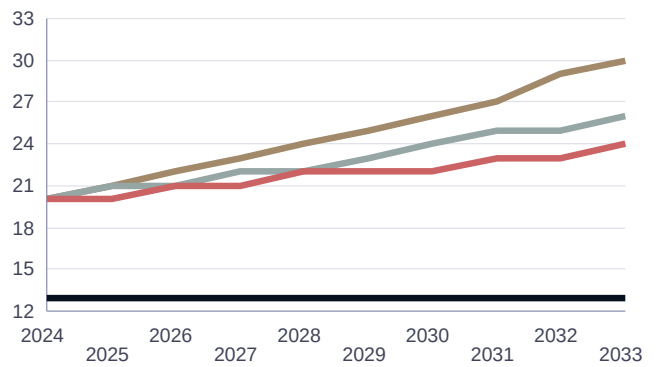
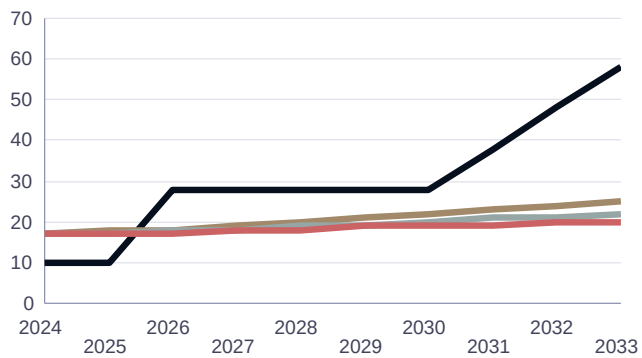
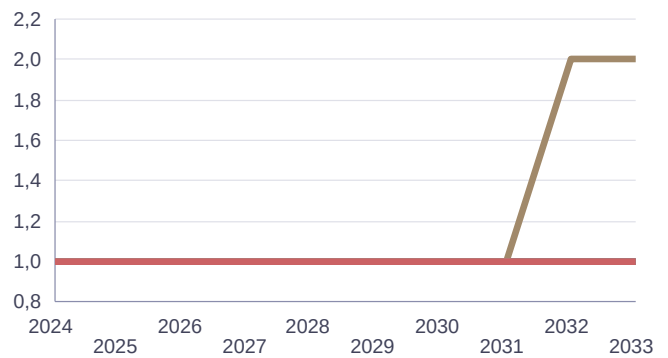
Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	11	30
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	6	11
Búseturéttaríbúðir	19	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	10	6
Sértæk búsetuúrræði	1	0

Áætluð þörf eftir búsetuformum

			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	43	45	47	49	52	54	57	59	62	65
		Núverandi rými eftir búsetuformum	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-32	-34	-36	-38	-41	-43	-46	-48	-51	-54
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	43	44	46	47	48	50	51	53	55	56
		Núverandi rými eftir búsetuformum	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-32	-33	-35	-36	-37	-39	-40	-42	-44	-45
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	43	44	45	46	47	48	48	49	50	51
		Núverandi rými eftir búsetuformum	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-32	-33	-34	-35	-36	-37	-37	-38	-39	-40
Námsmannaíbúðir	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	50	50	50	50	50	50	50
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	50	50	50	50	50	50	50
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	50	50	50	50	50	50	50
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	50	50	50	50	50	50	50
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	50	50	50	50	50	50	50
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	50	50	50	50	50	50	50
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	18	19	20	20	21	22	23	25	26	27
		Núverandi rými eftir búsetuformum	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-11	-11	-11	-10	-10	-10	-10	-11	-11	-11
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	18	18	19	20	20	21	21	22	23	23
		Núverandi rými eftir búsetuformum	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-11	-10	-10	-10	-9	-9	-8	-8	-8	-7
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	18	18	19	19	19	20	20	21	21	21
		Núverandi rými eftir búsetuformum	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-11	-10	-10	-9	-8	-8	-7	-7	-6	-5
Búseturéttaríbúðir	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	20	21	22	23	24	25	26	27	29	30
		Núverandi rými eftir búsetuformum	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-16	-17
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	20	21	21	22	22	23	24	25	25	26
		Núverandi rými eftir búsetuformum	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-7	-8	-8	-9	-9	-10	-11	-12	-12	-13
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	20	20	21	21	22	22	22	23	23	24
		Núverandi rými eftir búsetuformum	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-7	-7	-8	-8	-9	-9	-9	-10	-10	-11
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	17	18	18	19	20	21	22	23	24	25
		Núverandi rými eftir búsetuformum	10	10	28	28	28	28	28	38	48	58
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-7	-8	10	9	8	7	6	15	24	33
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	17	17	18	18	19	19	20	21	21	22
		Núverandi rými eftir búsetuformum	10	10	28	28	28	28	28	38	48	58
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-7	-7	10	10	9	8	17	27	36	
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	17	17	17	18	18	19	19	19	20	20
		Núverandi rými eftir búsetuformum	10	10	28	28	28	28	28	38	48	58
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-7	-7	11	10	10	9	9	19	28	38
Sértæk búsetuúrræði	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	1	1	1	1	1	1	1	1	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	0	0	-1	-1
	Miðspá	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

[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 eignalaga

Sértæk búsetuúrræði


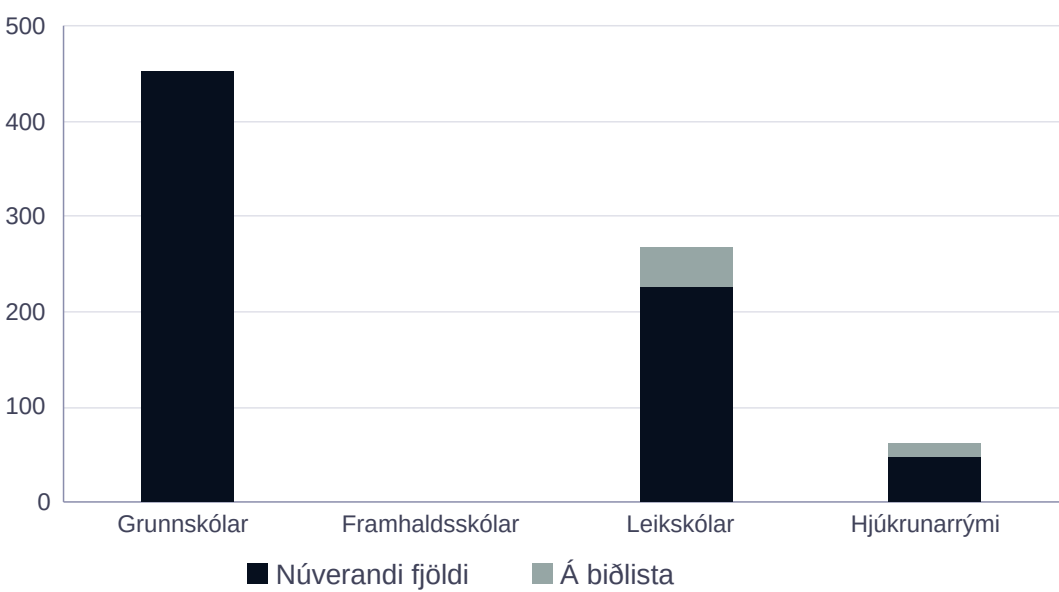
■ Núverandi rými eftir búsetuformum
■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

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

Þjónusta og innviðir

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

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Grunnskólar	450	0
Framhaldsskólar	0	0
Leikskólar	224	43
Hjúkrunarrými	47	14



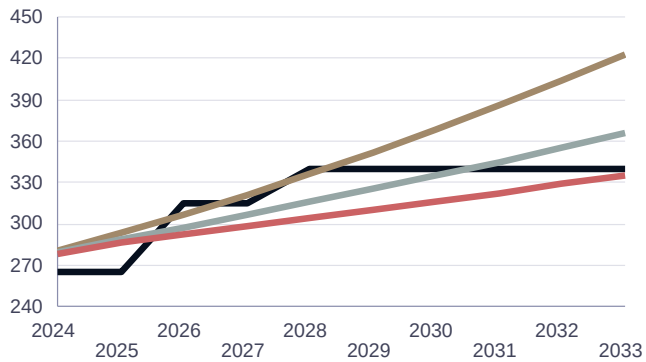
Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir þjónustutegund fram til ársins 2033 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.

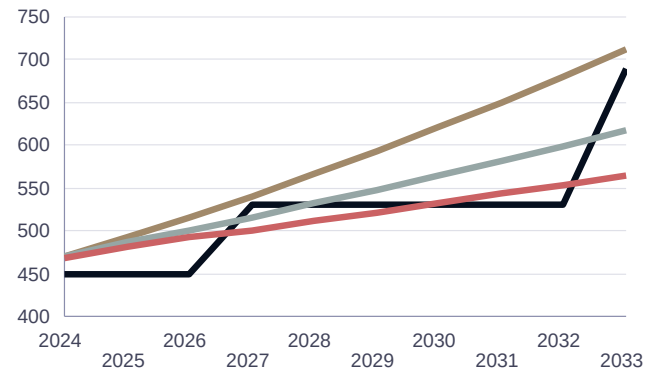
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Leikskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	280	293	306	321	336	352	368	386	404	423
		Núverandi rými eftir búsetuformum	265	265	315	315	340	340	340	340	340	340
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-15	-28	9	-6	4	-12	-28	-46	-64	-83
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	279	289	297	306	316	325	335	345	355	366
		Núverandi rými eftir búsetuformum	265	265	315	315	340	340	340	340	340	340
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-14	-24	18	9	24	15	5	-5	-15	-26
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	278	286	292	298	304	310	316	322	329	335
		Núverandi rými eftir búsetuformum	265	265	315	315	340	340	340	340	340	340
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-13	-21	23	17	36	30	24	18	11	5
Grunnskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	471	493	516	541	566	593	621	650	680	712
		Núverandi rými eftir búsetuformum	450	450	450	530	530	530	530	530	530	690
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-21	-43	-66	-11	-36	-63	-91	-120	-150	-22
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	470	487	501	516	532	548	564	581	599	617
		Núverandi rými eftir búsetuformum	450	450	450	530	530	530	530	530	530	690
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-20	-37	-51	14	-2	-18	-34	-51	-69	73
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	468	482	492	501	512	522	532	543	554	565
		Núverandi rými eftir búsetuformum	450	450	450	530	530	530	530	530	530	690
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-18	-32	-42	29	18	8	-2	-13	-24	125
Framhaldsskólar	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
Hjúkrunarrými	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	64	67	70	73	77	80	84	88	92	97
		Núverandi rými eftir búsetuformum	42	64	64	64	64	64	64	64	64	64
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-22	-3	-6	-9	-13	-16	-20	-24	-28	-33
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	64	66	68	70	72	74	76	79	81	84
		Núverandi rými eftir búsetuformum	42	64	64	64	64	64	64	64	64	64
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-22	-2	-4	-6	-8	-10	-12	-15	-17	-20
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	63	65	67	68	69	71	72	74	75	77
		Núverandi rými eftir búsetuformum	42	64	64	64	64	64	64	64	64	64
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-21	-1	-3	-4	-5	-7	-8	-10	-11	-13

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

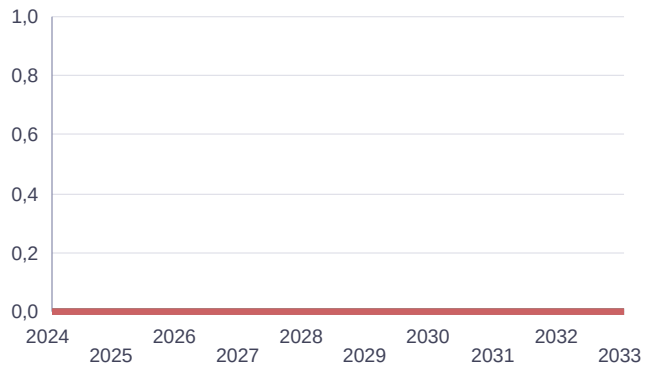
Leikskólar



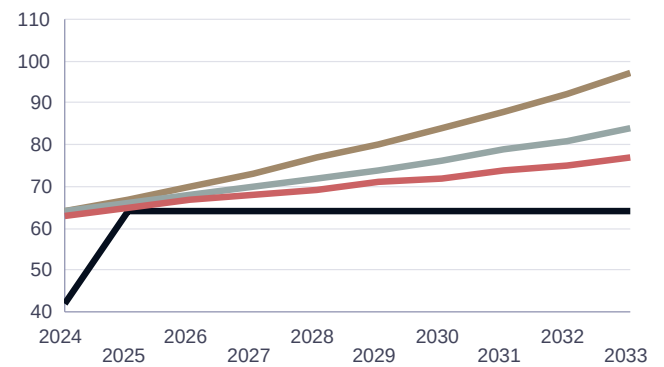
Grunnskólar



Framhaldsskólar



Hjúkrunarrými



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

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

Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

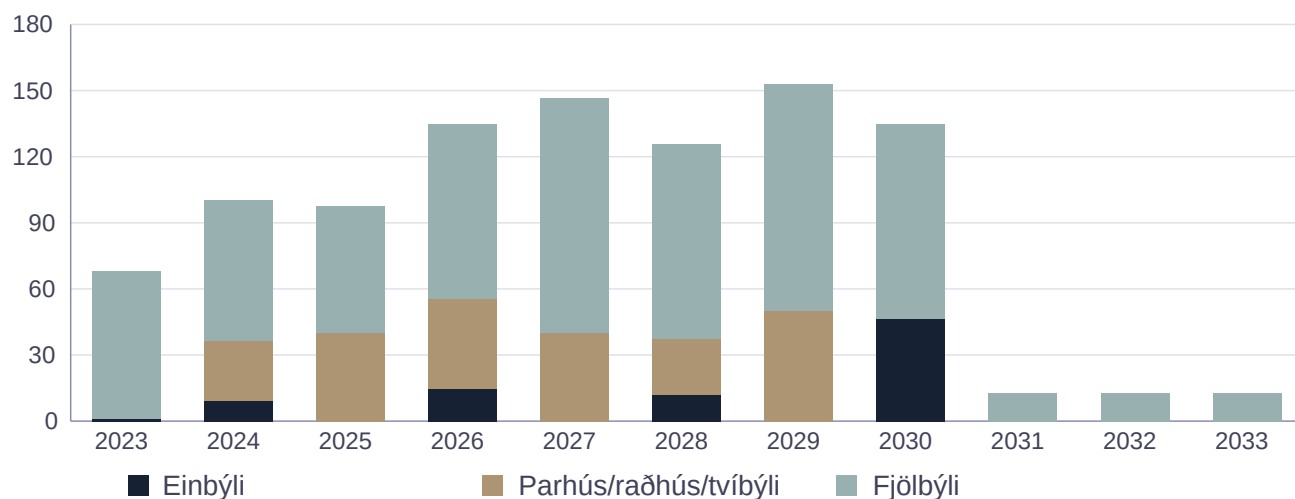
Stefna sveitarstjórnar til ársins 2026 er að fjölgun íbúa Hveragerðisbæjar verði um 4,7% á ári. Fjöldi íbúða á skipulögðum svæðum fram til 2033 er langt umfram áætlaða íbúðapörf í sveitarfélaginu og hefur því bæjarstjórn gott tækifæri til að stýra hversu hröð íbúafjölgunin verður á komandi árum með því að stýra úthlutun lóða.

Lögð er áhersla á að framboð lóða haldist í hendur við áætlaða fjölgun sem og að uppbygging innviða sveitarfélagsins fylgi þróuninni eftir. Sem stendur er mikið álag á innviði og nauðsynlegt að samningar um þátttöku ríkis í uppbyggingu innviða sveitarfélagsins nái fram að ganga vegna þeirrar miklu fjölgunar sem fyrirsjáanleg er á næstu árum. Hveragerðisbær vill tryggja fjölbreytt búsetuúrræði í bænum, þ.m.t. með því að stuðla að fjölgun félagslegs leiguhúsnæðis og leiguíbúða í gegnum íbúðarfélög sem rekin eru án hagnaðarsjónarmiða.

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

Tegund lóða	Lóðasvæði	Staða	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Einbýli	Kambaland	Samþykkt deiliskipulag	0	2	0	15	0	12	0	46	0	0	0
Einbýli	Hlíðar/skógar	Byggingarhæf lóð í biðstöðu	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Hólmabrún	Byggingarhæf lóð	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Varmárreitur	Samþykkt deiliskipulag	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	NLFÍ	Samþykkt deiliskipulag	20	0	14	0	18	0	14	0	0	0	0
Fjölbýli	Hlíðarhagi	Byggingarhæf lóð í biðstöðu	0	16	0	16	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Hlíðar/skógar	Byggingarhæf lóð	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Axlarsvæði	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	50	75	75	75	75	0	0	0
Fjölbýli	Tívolíreitur	Samþykkt deiliskipulag	25	25	30	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Kambaland	Samþykkt deiliskipulag	5	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	M2 og M3	Byggingarhæf lóð í biðstöðu	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
Parhús/raðhús/tvíbýli	Hlíðarhagi	Samþykkt deiliskipulag	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Fagrahvammsreitur	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	1	34	0	40	0	50	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Grímsstaðarreitur	Byggingarhæf lóð í biðstöðu	0	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Kambaland	Samþykkt deiliskipulag	0	16	0	40	0	25	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Varmárreitur	Samþykkt deiliskipulag	0	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samtals			68	100	97	134	146	125	152	134	13	13	13

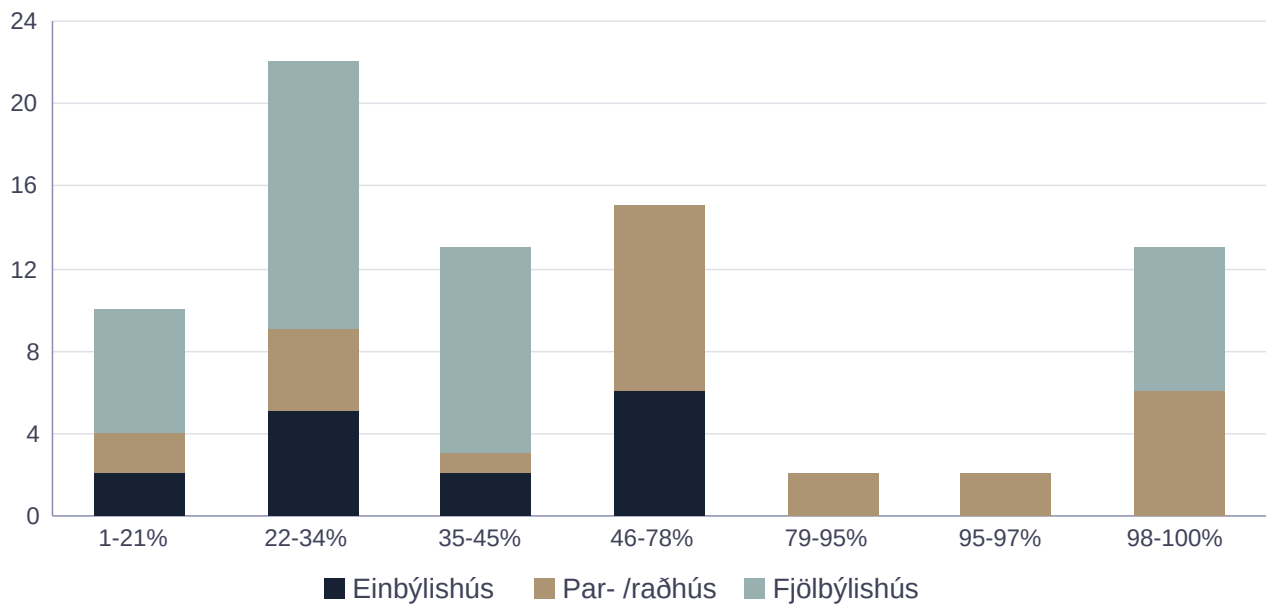
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



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

Framvindumat	Einbýlishús	Par- /raðhús	Fjölbýlishús	Samtals
1-21%	2	2	6	10
22-34%	5	4	13	22
35-45%	2	1	10	13
46-78%	6	9		15
79-95%		2		2
95-97%		2		2
98-100%		6	7	13
Samtals	15	26	36	77

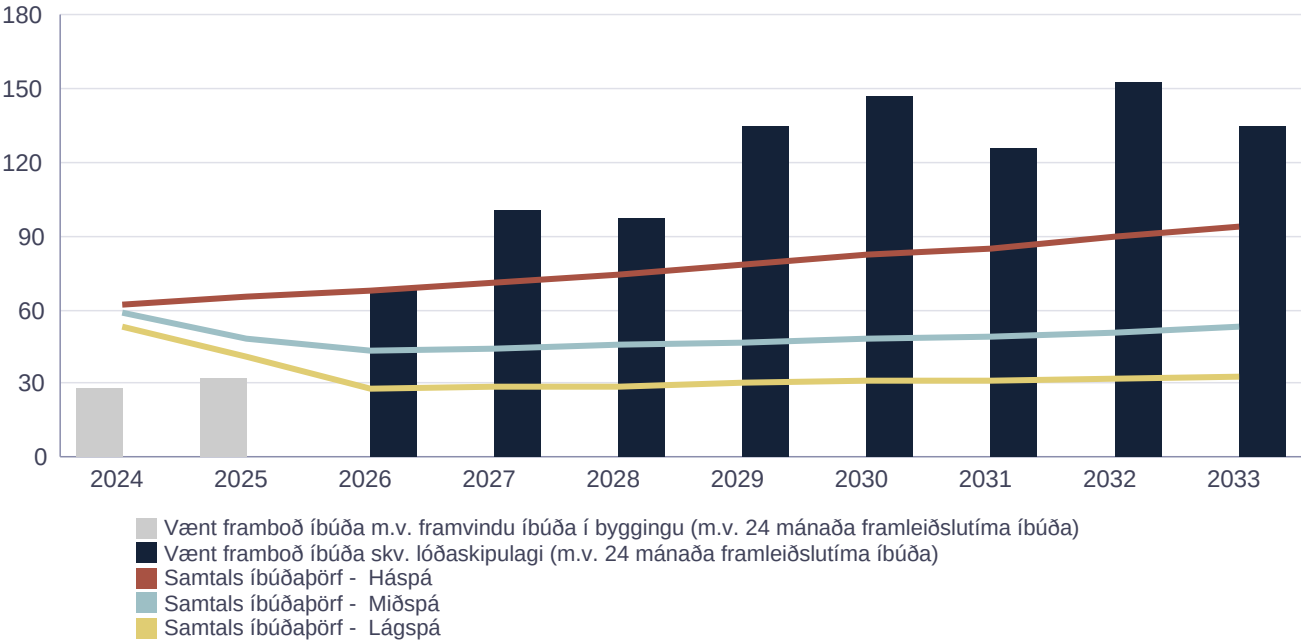
Fjöldi íbúða í byggingu



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

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Háspá	Samtals íbúðapörf	62	65	68	71	74	78	82	85	90	94
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	28	32	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			68	100	97	134	146	125	152	134
	Árleg þörf	34	33	0	-29	-23	-56	-64	-40	-62	-40
	Uppsöfnuð þörf	34	67	67	38	15	-41	-105	-145	-207	-247
Miðspá	Samtals íbúðapörf	59	48	43	44	46	47	48	49	51	53
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	28	32	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			68	100	97	134	146	125	152	134
	Árleg þörf	31	16	-25	-56	-51	-87	-98	-76	-101	-81
	Uppsöfnuð þörf	31	47	22	-34	-85	-172	-270	-346	-447	-528
Lágspá	Samtals íbúðapörf	53	41	28	29	29	30	31	31	32	33
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	28	32	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			68	100	97	134	146	125	152	134
	Árleg þörf	25	9	-40	-71	-68	-104	-115	-94	-120	-101
	Uppsöfnuð þörf	25	34	-6	-77	-145	-249	-364	-458	-578	-679

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



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

6

Er eftirspurn eftir lóðum?

Nei

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?

Já