

## Húsnaðisáætlun 2025

**Sveitarfélagsnúmer:** 3609  
**Áætlunarsvæði:** Borgarbyggð  
**Kennitala:** 5106942289  
**Landshluti:** Vesturland  
**Heimilisfang:** Digranesgata 2



## Efnisyfirlit

Mannfjöldaspá .....	3
Forsendur fyrir mannfjöldaspá .....	3
Lýsing á atvinnuástandi .....	
Íbúðapörf .....	6
Markmið um hagkvæmar íbúðir .....	7
Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu .....	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 .....	21
Viðauki .....	22

## Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) <b>754</b> ↑17,3%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) <b>1.327</b> ↑30,5%	Íbúðir í byggingu (september 2023) <b>33</b>	Íbúðir í byggingu (september 2024) <b>49</b> ↑48,5%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) <b>373</b> ↑9,0%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) <b>683</b> ↑16,4%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár <b>351</b>	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár <b>791</b>

## Mannfjöldaspá

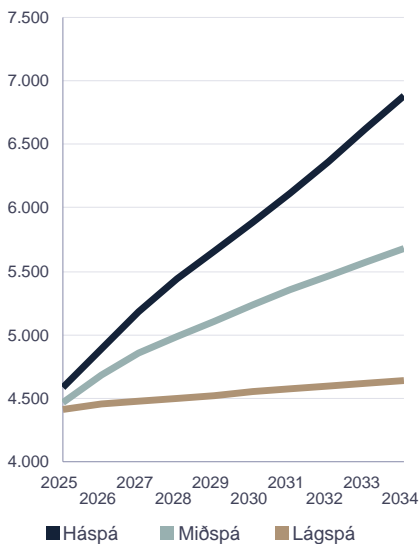
### Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Við mannfjöldaspá var tekið mið af áformum sveitarfélagsins um framboð nýrra lóða og yfirstandandi uppbyggingar, litið til raunfölgunar síðustu ár og horft til þróunar í þeim sveitarfélögum sem eru álíka fjarlægð frá höfuðborgarsvæðinu.

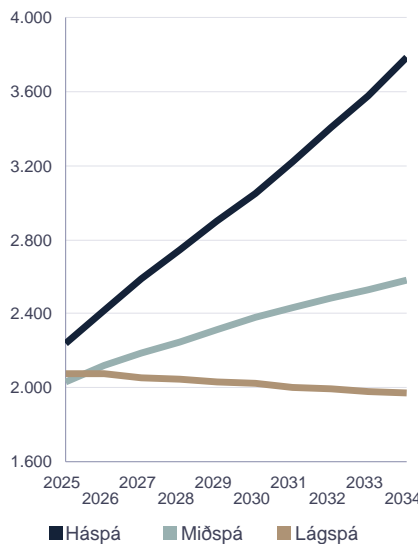
Taflan hér að neðan sýnir áætlun á þróun mannfjölda fram til ársins 2034. Fjöldi íbúða er reiknuð stærð og tekur mið af mannfjölda og fjölda íbúða per íbúð.

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<b>Háspá</b>	Mannfjöldi	4.590	4.888	5.181	5.440	5.658	5.884	6.119	6.364	6.618	6.883
	Mannfjöldabreyting %	5,01	6,49	5,99	5,00	4,01	3,99	3,99	4,00	3,99	4,00
	Fjöldi íbúða	2.239	2.420	2.591	2.747	2.902	3.049	3.221	3.403	3.577	3.782
	Íbúðafjöldi breyting %	7,59	8,08	7,07	6,02	5,64	5,07	5,64	5,65	5,11	5,73
	Íbúar í hverri íbúð	2,05	2,02	2,00	1,98	1,95	1,93	1,90	1,87	1,85	1,82
<b>Miðspá</b>	Mannfjöldi	4.466	4.684	4.862	4.984	5.109	5.237	5.355	5.462	5.571	5.682
	Mannfjöldabreyting %	2,55	4,88	3,80	2,51	2,51	2,51	2,25	2,00	2,00	1,99
	Fjöldi íbúða	2.030	2.119	2.190	2.245	2.312	2.380	2.434	2.483	2.532	2.583
	Íbúðafjöldi breyting %	2,06	4,38	3,35	2,51	2,98	2,94	2,27	2,01	1,97	2,01
	Íbúar í hverri íbúð	2,20	2,21	2,22	2,22	2,21	2,20	2,20	2,20	2,20	2,20
<b>Lágspá</b>	Mannfjöldi	4.415	4.459	4.481	4.503	4.526	4.549	4.572	4.595	4.618	4.641
	Mannfjöldabreyting %	1,01	1,00	0,49	0,49	0,51	0,51	0,51	0,50	0,50	0,50
	Fjöldi íbúða	2.073	2.074	2.056	2.047	2.030	2.022	2.005	1.998	1.982	1.975
	Íbúðafjöldi breyting %	-0,38	0,05	-0,87	-0,44	-0,83	-0,39	-0,84	-0,35	-0,80	-0,35
	Íbúar í hverri íbúð	2,13	2,15	2,18	2,20	2,23	2,25	2,28	2,30	2,33	2,35

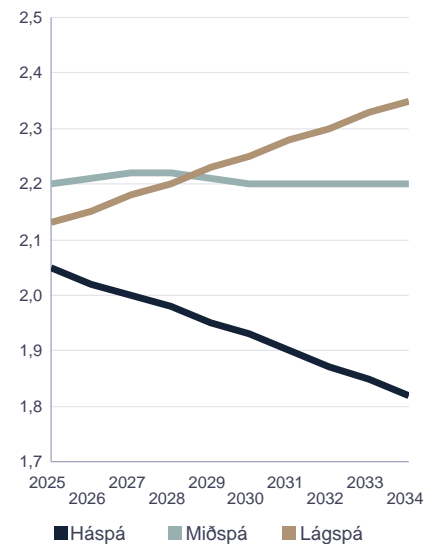
Mannfjöldi



Fjöldi íbúða



Íbúar í hverri íbúð



### Lýsing á atvinnuástandi

Atvinnuástand í Borgarbyggð er gott um þessar mundir. Sögulega hefur atvinnuástandið verið

sveiflukennt. Góðar forsendur eru til þess að atvinnuástandið haldist áfram sterkt í sveitarfélaginu.

Opinber stjórnsýsla, fræðsla, heilbrigðis- og félagsþjónusta standa á bak við um 33,4% af atvinnutekjum í Borgarbyggð (2022) skv. úttekt Byggðastofnunar. Af því má ráða að hlutdeild opinberra starfa í sveitarfélaginu sé lítið eitt yfir landsmeðaltali. Það skapar jafnvægi á mótum nokkuð þungu vægi greina þar sem umsvif sveiflast óvenju mikið samanborið við hagsveiflu í landinu.

Um þessar mundir er atvinnuástand mjög gott í Borgarbyggð enda hefur verið skortur á starfsfólki í iðnaði, byggingarstarfsemi og ferðaþjónustu. Það er undirliggjandi kraftur í greinunum en tímabundið hefur hátt vaxtastig hægt á umsvifum. Það eru þó fáar vísbendingar um að það sé að raungerast ef horft er til fjölda ferðamanna, skorts á íbúðarhúsnæði og óvenju stór áform í opinberum framkvæmdum. Þá er hrein skuldastaða sveitarfélagsins sögulega lítil og fjárfestingaráform á áætlun sem kalla á mannafla.

Í samanburði við landsmeðaltal þá er vægi framleiðslu án fiskvinnslu byggingarstarfsemi, gisti- og veitingaþjónustu og landbúnaðar hátt í Borgarbyggð. Á mótum kemur má segja að atvinnustarfsemi sem tengist sjávarútvegi, fjármálaþjónustu, upplýsingatækni, flutningum og sérfræðiþjónustu mun veigaminni en gerist og gengur á Íslandi.

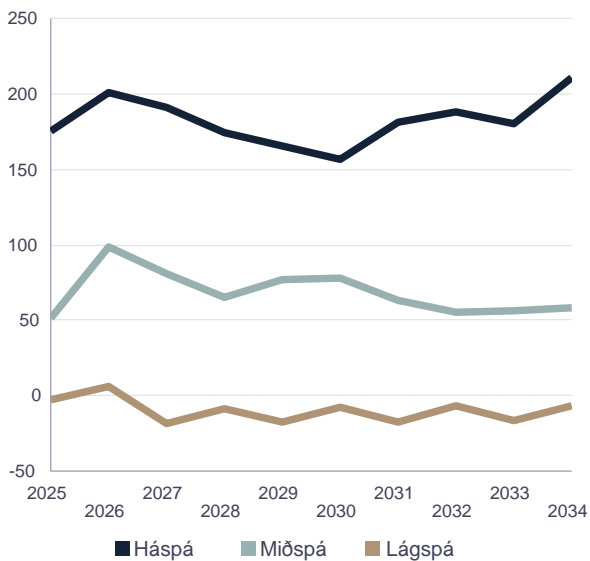
Störfum án staðsetningar fjölga og íbúum í sveitarfélaginu fjölga sem annað hvort sinna starfi sínu að öllu leyti eða hluta til í fjarvinnu. Það er ríkur vilji til þess að auka fjölbreytni í atvinnulífi í Borgarbyggð. Breyting á eðli starfa, stórbættar samgöngur og fjarskipti leiða til þess að önnur lífsgæði en nálægð við vinnustað ráða í auknum mæli vali um búsetu.



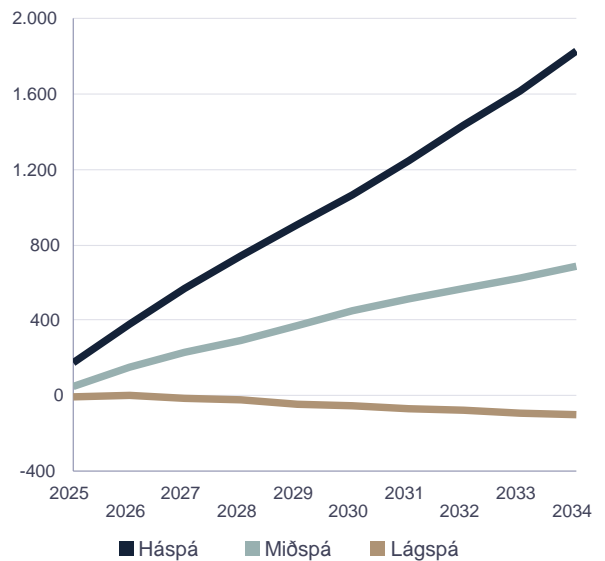
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð 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
<b>Háspá</b>	Óuppfyllt íbúðaðþörf	17	20	20	18	10	10	9	6	6	6
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	158	181	171	156	155	147	172	182	174	205
	Samtals íbúðaðþörf	175	201	191	174	165	157	181	188	180	211
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	175	376	567	741	906	1.063	1.244	1.432	1.612	1.823
<b>Miðspá</b>	Óuppfyllt íbúðaðþörf	10	10	10	10	10	10	9	6	7	7
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	41	89	71	55	67	68	54	49	49	51
	Samtals íbúðaðþörf	51	99	81	65	77	78	63	55	56	58
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	51	150	231	296	373	451	514	569	625	683
<b>Lágspá</b>	Óuppfyllt íbúðaðþörf	5	5	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	-8	1	-18	-9	-17	-8	-17	-7	-16	-7
	Samtals íbúðaðþörf	-3	6	-18	-9	-17	-8	-17	-7	-16	-7
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	-3	3	-15	-24	-41	-49	-66	-73	-89	-96

Samtals íbúðaðþörf



Uppsöfnuð íbúðaðþörf

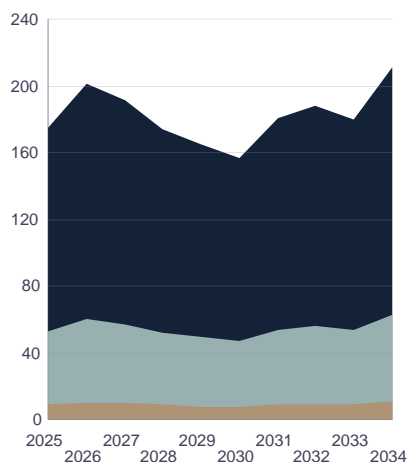


## Markmið um hagkvæmar íbúðir

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

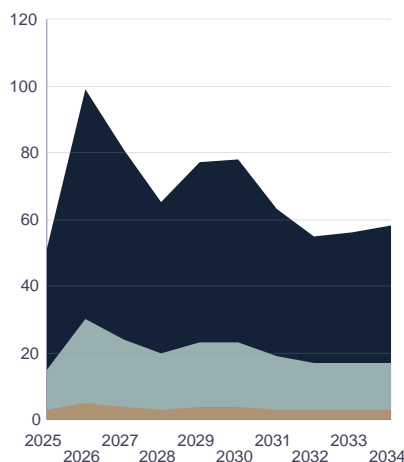
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
<b>Háspá</b>	Samtals íbúðaþörf	175	201	191	174	165	157	181	188	180	211
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	9	10	10	9	8	8	9	9	9	11
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	53	60	57	52	50	47	54	56	54	63
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
<b>Miðspá</b>	Samtals íbúðaþörf	51	99	81	65	77	78	63	55	56	58
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	3	5	4	3	4	4	3	3	3	3
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	15	30	24	20	23	23	19	17	17	17
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
<b>Lágspá</b>	Samtals íbúðaþörf	-3	6	-18	-9	-17	-8	-17	-7	-16	-7
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	-0	0	-1	-0	-1	-0	-1	-0	-1	-0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	-1	2	-5	-3	-5	-2	-5	-2	-5	-2
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										

**Háspá**



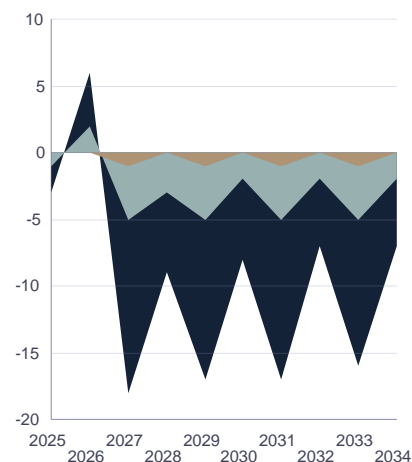
■ Samtals íbúðaþörf  
■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði...  
■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarféla...

**Miðspá**



■ Samtals íbúðaþörf  
■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði...  
■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarféla...

**Lágspá**



■ Samtals íbúðaþörf  
■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði...  
■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarféla...

## Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Borgarbyggð er víðfemt og fjölbreytt sveitarfélag í jaðri höfuðborgarsvæðsins. Borgarbyggð leggur áherslu á að í sveitarfélaginu sé framboð á búsetukostum sem mætir ólíkum óskum og þörfum. Í Borgarnesi býr liðlega helmingur íbúa sveitarfélagsins. Þar er áformuð uppbygging sérbýlis og fjölbýlis í nýju hverfi efst í Bjargslandi. Vinna við endurskoðun aðalskipulags stendur nú yfir og nú stendur yfir vinna við nýtt deiliskipulag fyrir Brákarey. Þegar tækifæri gefst stefnir sveitarfélagið að endurskoðun skipulags fyrir fleiri svæði í gamla bæ Borgarness. Þar má sjá fyrir sér aukna íbúðabyggð í bland við atvinnustarfsemi. Á komandi árum má sjá frekari tækifæri skapast í nýrri og/eða þéttari íbúabyggð í Borgarnesi ekki síst með breytingu á legu hringvegarins. Horft lengra fram í tímann sér Borgarbyggð fyrir sér að byggð í Borgarnesi byggist upp vestan Borgarvogar.

Í minni þéttbýliskjörnum, á borð við Hvanneyri og Varmalandi, eru lóðir í boði til stækkunar á íbúabyggð. Sjá má fyrir sér frekari þróun byggðar á Kleppjárnsreykjum og Bifröst en megnið af landi þar er í eigu annarra en sveitarfélagsins. Borgarbyggð hefur stigið stærri skref en flest önnur sveitarfélag við að heimila þróun íbúabyggðar í dreifbýli. Lítil reynsla er komin á það skref sem stigið var með nýrri íbúabyggð í Húsafelli en sveitarfélagið er opið fyrir frekari uppbyggingu af því tagi. Hvert og eitt tilvik þarf hins vegar að skoða m.t.t. þjónustu- og fjárhagslegrar skuldbindingar sveitarfélagsins.

Í nýju aðalskipulagi verður reynt að mæta fjölgun beiðna um fjölbreyttari búsetu til sveita. Þannig er t.d. reynt að liðka fyrir uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á spildum úr lögbýlum.

Ekki eru áform um að gera verulegar breytingar á fyrirkomulagi félagslegs húsnæðis í eigu Borgarbyggðar. Áformað er að framboð haldist í takti við íbúafjölgun. Borgarbyggð er þó opið fyrir því skoða breytingar á safni félagslegs húsnæðis verði það til þess að fjölga íbúðum sem mætir þörfum sem flestra leigutaka á félagslega húsnæðismarkaðinum.

## Búsetuform

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

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	8	3
Námsmannaíbúðir	92	12
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	23	18
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	0	0
Sértæk búsetuúrræði	10	0

## Áætluð þörf eftir búsetuformum

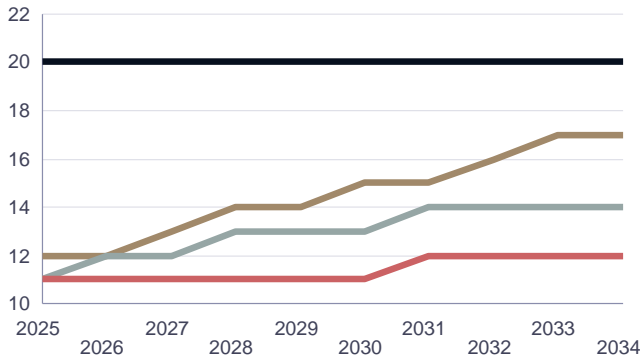
Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir búsetuformum fram til ársins 2034. Umframbörf tekur tillit til núverandi fjölda rýma sem eru til staðar ásamt samþykktum áformum um fjölgun rýma á til-teknu ári. Einnig tekur hún tillit til þeirrar notkunar sem er á rýmum árið 2025, biðlistum og þróun á mannfjölda 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	
<b>Leiguíbúðir fyrir eldri borgara</b>	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	12	12	13	14	14	15	15	16	17	17
		Núverandi rými eftir búsetuformum	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	8	8	7	6	6	5	5	4	3	3
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	11	12	12	13	13	13	14	14	14	14
		Núverandi rými eftir búsetuformum	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	9	8	8	7	7	7	6	6	6	6
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	11	11	11	11	11	11	12	12	12	12
		Núverandi rými eftir búsetuformum	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	9	9	9	9	9	9	8	8	8	8
<b>Námsmannaíbúðir</b>	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	110	117	124	130	135	141	146	152	158	164
		Núverandi rými eftir búsetuformum	100	114	114	114	114	114	114	114	114	114
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-10	-3	-10	-16	-21	-27	-32	-38	-44	-50
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	107	112	116	119	122	125	128	130	133	136
		Núverandi rými eftir búsetuformum	100	114	114	114	114	114	114	114	114	114
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-7	2	-2	-5	-8	-11	-14	-16	-19	-22
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	105	106	107	108	108	109	109	110	110	111
		Núverandi rými eftir búsetuformum	100	114	114	114	114	114	114	114	114	114
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-5	8	7	6	6	5	5	4	4	3
<b>Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu</b>	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	43	46	49	51	53	55	58	60	62	65
		Núverandi rými eftir búsetuformum	19	20	21	22	23	24	24	26	27	28
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-24	-26	-28	-29	-30	-31	-34	-34	-35	-37
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	42	44	46	47	48	49	50	51	52	53
		Núverandi rými eftir búsetuformum	19	20	21	22	23	24	24	26	27	28
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-23	-24	-25	-25	-25	-25	-26	-25	-25	-25
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	42	42	42	42	43	43	43	43	43	44
		Núverandi rými eftir búsetuformum	19	20	21	22	23	24	24	26	27	28
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-23	-22	-21	-20	-20	-19	-19	-17	-16	-16
<b>Búseturéttaríbúðir</b>	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	2	4	6	8	10	10	10	10	10	10
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	2	4	6	8	10	10	10	10	10	10
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	2	4	6	8	10	10	10	10	10	10
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	2	4	6	8	10	10	10	10	10	10
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	2	4	6	8	10	10	10	10	10	10
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	2	4	6	8	10	10	10	10	10	10
<b>Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága</b>	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	2	4	6	8	10	10	10	10	10	10
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	2	4	6	8	10	10	10	10	10	10
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	2	4	6	8	10	10	10	10	10	10
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	2	4	6	8	10	10	10	10	10	10
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	2	4	6	8	10	10	10	10	10	10
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	2	4	6	8	10	10	10	10	10	10
<b>Sértæk búsetuúrræði</b>	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	11	11	12	12	13	14	14	15	15	16
		Núverandi rými eftir búsetuformum	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-2	-2	-3	-3	-4	-5	-5	-6	-6	-7
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	10	11	11	11	12	12	12	13	13	13
		Núverandi rými eftir búsetuformum	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-1	-2	-2	-2	-3	-3	-3	-4	-4	-4

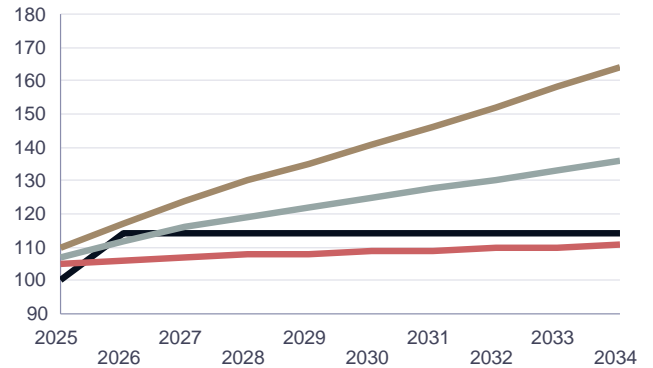
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Þörf fyrir mismunandi búsetuform	10	10	10	10	10	10	10	11	11	11
Lágspá Núverandi rými eftir búsetuformum	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-2	-2	-2

## Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

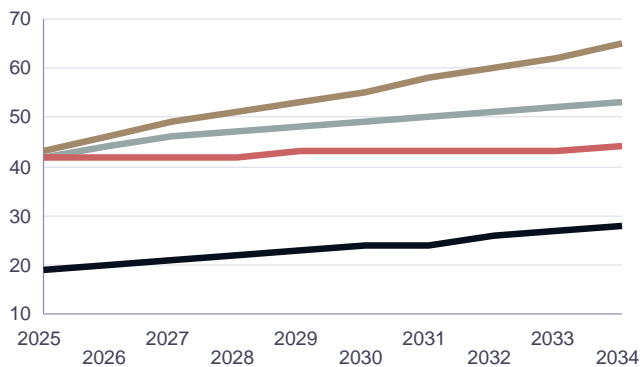
### Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



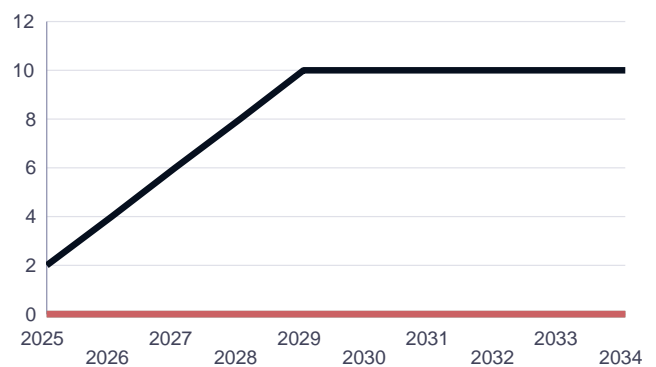
### Námsmannaíbúðir



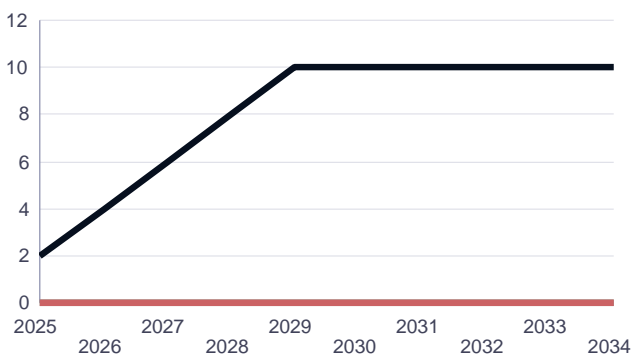
### Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



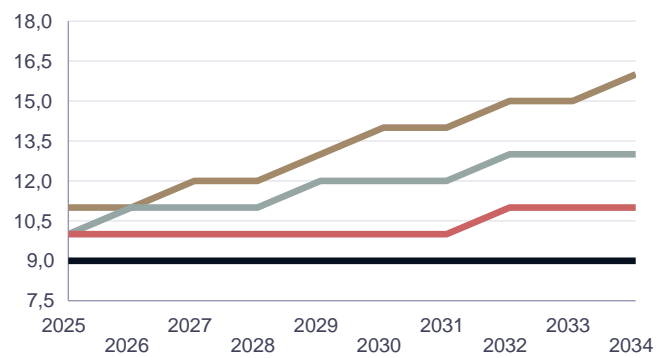
### Búseturéttaríbúðir



### Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



### Sértæk búsetuúrræði



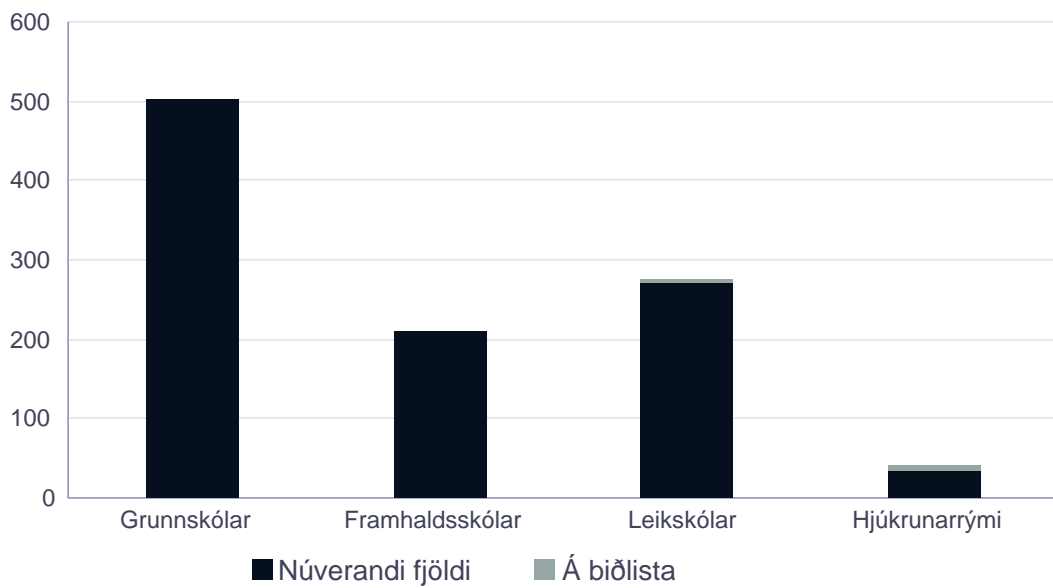
■ Núverandi rými eftir búsetuformum  
■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

■ 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 biðlista.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Grunnskólar	500	0
Framhaldsskólar	210	0
Leikskólar	270	4
Hjúkrunarrými	33	7



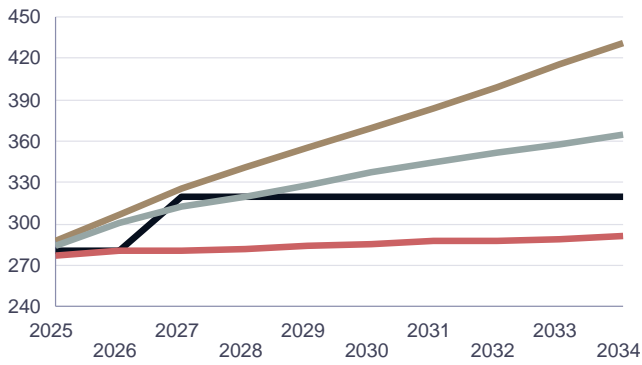
## Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

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. mannfjöldaspá. Neikvæð umframbörf merkir að þörf sé á að fjölga plássum. Núverandi þörf fyrir hverja þjónustu er fjöldi einstaklinga í dag að viðbættum biðlista.

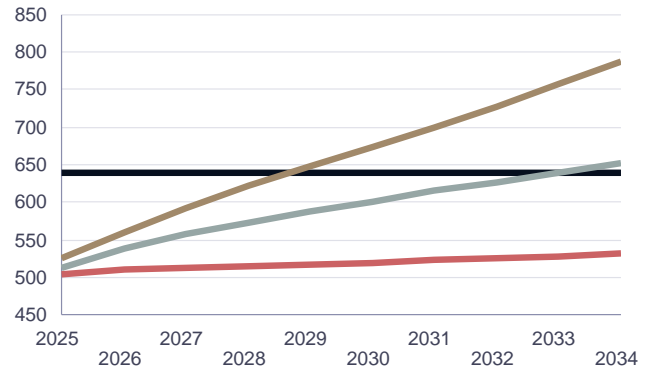
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034		
Leikskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	288	306	325	341	355	369	384	399	415	431	
		Núverandi rými eftir þjónustu	280	280	320	320	320	320	320	320	320	320	320
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-8	-26	-5	-21	-35	-49	-64	-79	-95	-111	
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	284	301	313	320	328	337	344	351	358	365	
		Núverandi rými eftir þjónustu	280	280	320	320	320	320	320	320	320	320	320
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-4	-21	7	-0	-8	-17	-24	-31	-38	-45	
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	277	280	281	282	284	285	287	288	289	291	
		Núverandi rými eftir þjónustu	280	280	320	320	320	320	320	320	320	320	320
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	3	0	39	38	36	35	33	32	31	29	
Grunnskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	525	559	593	622	647	673	700	728	757	787	
		Núverandi rými eftir þjónustu	640	640	640	640	640	640	640	640	640	640	640
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	115	81	47	18	-7	-33	-60	-88	-117	-147	
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	513	538	558	572	587	601	615	627	640	652	
		Núverandi rými eftir þjónustu	640	640	640	640	640	640	640	640	640	640	640
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	127	102	82	68	53	39	25	13	0	-12	
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	505	510	513	515	518	520	523	526	528	531	
		Núverandi rými eftir þjónustu	640	640	640	640	640	640	640	640	640	640	640
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	135	130	127	125	122	120	117	114	112	109	
Framhaldsskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	221	235	249	261	272	283	294	306	318	331	
		Núverandi rými eftir þjónustu	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	19	5	-9	-21	-32	-43	-54	-66	-78	-91	
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	215	226	234	240	246	253	258	263	269	274	
		Núverandi rými eftir þjónustu	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	25	14	6	-0	-6	-13	-18	-23	-29	-34	
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	212	214	215	216	217	219	220	221	222	223	
		Núverandi rými eftir þjónustu	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	28	26	25	24	23	21	20	19	18	17	
Hjúkrunarrými	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	42	45	47	50	52	54	56	58	61	63	
		Núverandi rými eftir þjónustu	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	8	5	3	0	-2	-4	-6	-8	-11	-13	
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	41	43	45	46	47	48	49	50	51	52	
		Núverandi rými eftir þjónustu	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	9	7	5	4	3	2	1	-0	-1	-2	
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	40	41	41	41	41	42	42	42	42	42	42
		Núverandi rými eftir þjónustu	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	10	9	9	9	9	8	8	8	8	8	

## Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

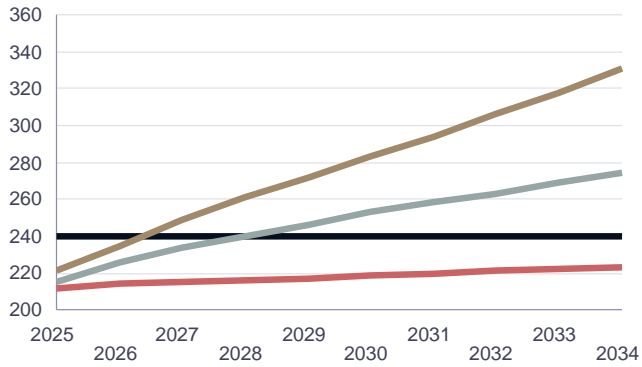
Leikskólar



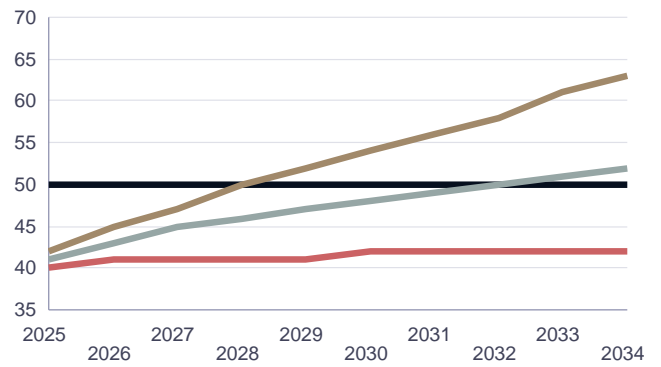
Grunnskólar



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

### Stefnumörkun skipulagsáætlunar

Þéttbýli — Borgarnes er og verði áfram aðal þéttbýliskjarni sveitarfélagsins. — Borgarnes anní eftirspurn eftir íbúðarhúsalóðum með fjölbreyttu lóðarúrvali. — Áhersla verði lögð á uppbyggingu Borgarness og annarra þéttbýliskjarna sem geti boðið upp á fjölbreytt og öflugt atvinnulíf sem tekur mið af sérstöðu hvers staðar og tekur tillit til umhverfisins. — Í þéttbýli sé gert ráð fyrir rúmum svæðum til útivistar og að svæðin tengi saman hverfi þannig að svæðin nýtist gangandi sem hjólandi á milli hverfa.

Íbúðasvæði í dreifbýli — Í Borgarbyggð sé á hverjum tíma nægt framboð á áhugaverðum búsetukostum þar sem reynt verður að koma til móts við óskir samfélagsins á hverjum tíma.

Nokkur spennandi skipulagsverkefni eru framundan sem stuðla að fjölbreyttari búsetukostum fyrir íbúa bæði í dreif- og þéttbýli t.d. nýtt skipulag um blandaða byggð í Brákarey, nýtt skipulag á Kveldúfshöfða í Borgarnesi og til framtíðar litið svæði handan Borgarvogsins þar sem lagt er upp með byggja eigi upp nýtt hverfi ásamt tilheyrandi innviðum. Þá er jafnvel gert ráð fyrir tvöföldun íbúafjölda í Borgarnesi þegar það hverfi verður tilbúið. Einnig er unnið að tilfærslu á Þjóðvegi 1 út úr Borgarnesi og vinna þarf á grundvelli þeirrar leiðar sem verður fyrir valinu uppfærslu á skipulagi varðandi þau svæði sem tengjast. Eins eru nokkur verkefni í dreifbýlinu sem munu stuðla að fjölbreyttara framboði búsetukosta en verið er að bæta við íbúðarhúsalóðum á Hvanneyri, í Húsafelli og Varmalandi og svo er einnig á frumstigum hönnun á skipulagi sem gerir ráð fyrir fjölgun lóða fyrir íbúðarhúsnæði í Reykholti.

Stefnt skal að góðu aðgengi hreyfihamlaðra á öllum þjónustusvæðum innan sveitarfélagsins. Þar sem aðstæður leyfa má gera ráð fyrir íbúðum á verslunar- og þjónustusvæðum, sérstaklega á efri hæðum bygginga. — Á athafnasvæðum er heimilt að byggja ný mannvirki í tengslum við þá starfsemi sem fyrir er á svæðunum.

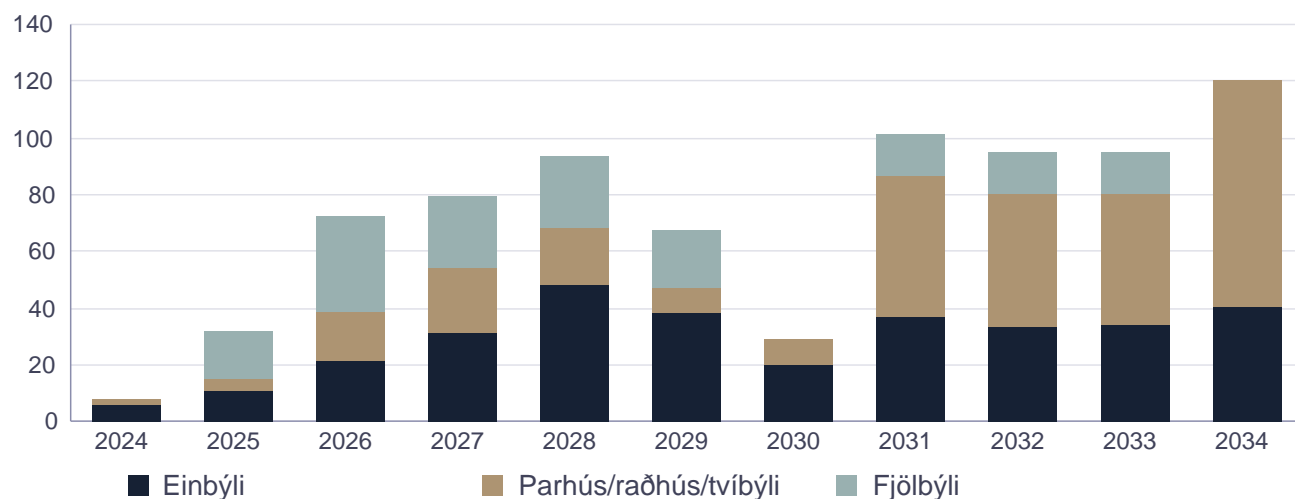
Unnið er að endurskoðun aðalskipulags og er áætlað að þeirri vinnu verði lokið á seinni hluta árs 2025. Eftirfarandi verður þó haft til hliðsjónar við nýtt aðalskipulag sveitarfélagsins.

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	Breiðaból - Breiðabólstaður - Dreifbýli	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	0	1	2	2	2	0	0	0
Einbýli	Hólahraun - Húsafell - Dreifbýli	Byggingarhæf lóð	0	0	2	4	4	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Perla - Dreifbýli	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	2	2	2	1	1	1	1	0
Einbýli	Lautarklif - Húsafell - Dreifbýli	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0
Einbýli	Birkiklettur	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0
Einbýli	Brúarvað - Breiðabólstaður - Dreifbýli	Samþykkt deiliskipulag	0	0	4	4	4	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Víðisnes - Dreifbýli	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	2	2	2	2	2	2	2	2	0
Einbýli	Kveldúfshöfði	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	5	10	15	2	2	0	0	0	0
Einbýli	Brákarey	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	15	0	0	0	0	0
Einbýli	Neðstaklif - Húsafell - Dreifbýli	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	4	1	0

Tegund lóða	Lóðasvæði	Staða	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Einbýli	Gráhraun - Húsafell - Dreifbýli	Byggingarhæf lóð	0	2	3	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Ásbrúnarvegur - Bæjarsveit - Dreifbýli	Byggingarhæf lóð	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Breiðavað - Breiðabólstaður - Dreifbýli	Samþykkt deiliskipulag	0	0	2	2	4	3	4	3	3	4	0
Einbýli	Selvað - Breiðabólstaður - Dreifbýli	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	2	2	2	2	2	2	2	0
Einbýli	Flatahverfi - Hvanneyri	Byggingarhæf lóð	2	3	2	2	2	2	0	0	0	0	0
Einbýli	Stekkarholt 1	Byggingarhæf lóð í biðstöðu	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Hvítárlif - Húsafell - Dreifbýli	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	2	4	0	0	0
Einbýli	Norðurhraun - Húsafell - Dreifbýli	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	4	2	0	0	0	0
Einbýli	Borgarvogur	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	20	20	20	40
Einbýli	Brákarvað - Breiðabólstaður - Dreifbýli	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	0	10	2	2	2	0	0	0
Einbýli	Kambshraun - Húsafell - Dreifbýli	Byggingarhæf lóð	2	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Birkihlíð - Varmaland - Dreifbýli	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	0
Einbýli	Suðurhraun - Húsafell - Dreifbýli	Byggingarhæf lóð	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Birkihlíð - Varmaland - Dreifbýli	Byggingarhæf lóð	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Ásbrúnarvegur - Bæjarsveit - Dreifbýli	Byggingarhæf lóð í biðstöðu	0	1	0	1	0	1	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Kveldúlfsgata 30	Byggingarhæf lóð	0	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Kveldúlfshöfði	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	10	25	25	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Borgarvogur	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	15	15	15	0
Fjölbýli	Borgarbraut 63	Samþykkt deiliskipulag	0	0	24	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Brákarey	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Birkihlíð - Varmaland - Dreifbýli	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvibýli	Fjóluklettur framhald	Samþykkt deiliskipulag	0	0	2	5	7	0	3	3	4	4	0
Parhús/raðhús/tvibýli	Kvíaholt	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvibýli	Flatahverfi - Hvanneyri	Byggingarhæf lóð	2	2	3	3	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvibýli	Þórðargata 2a og 2b	Byggingarhæf lóð	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvibýli	Birkihlíð - Varmaland - Dreifbýli	Byggingarhæf lóð	0	0	0	1	1	1	1	1	1	0	0
Parhús/raðhús/tvibýli	Borgarvogur	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	40	40	40	80
Parhús/raðhús/tvibýli	Birkihlettur	Samþykkt deiliskipulag	0	0	8	10	8	4	3	3	0	0	0
Parhús/raðhús/tvibýli	Brúarvað - Breiðabólstaður - Dreifbýli	Samþykkt deiliskipulag	0	0	2	4	4	4	2	2	2	2	0
<b>Samtals</b>			<b>8</b>	<b>32</b>	<b>72</b>	<b>79</b>	<b>93</b>	<b>67</b>	<b>29</b>	<b>101</b>	<b>95</b>	<b>95</b>	<b>120</b>

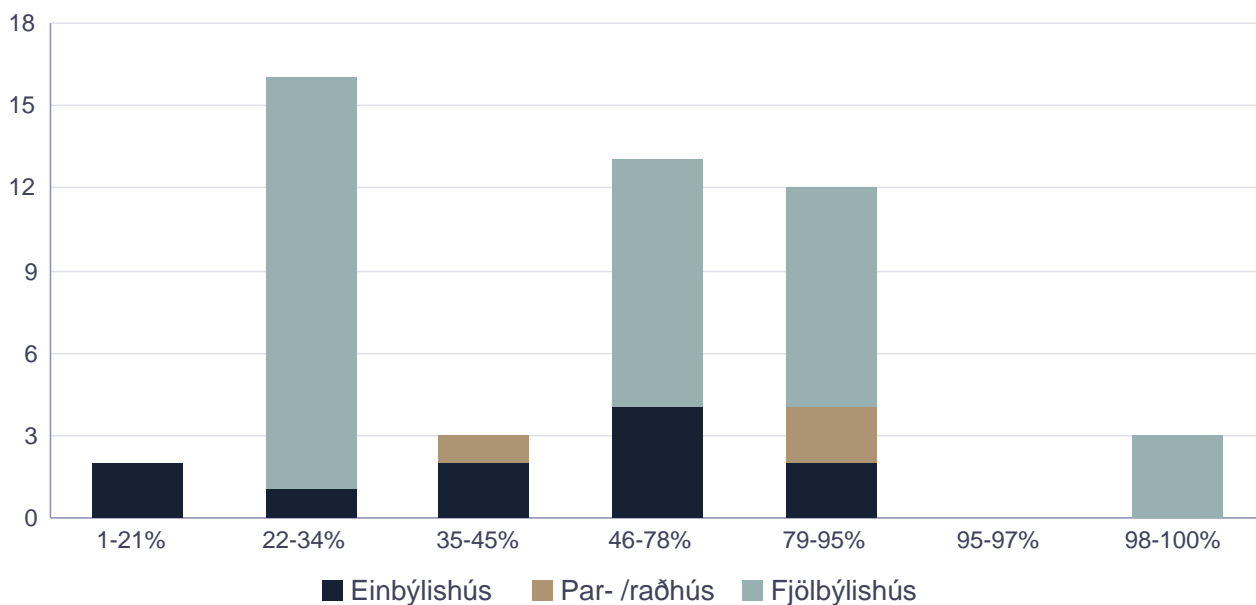
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



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%	2			2
22-34%	1		15	16
35-45%	2	1		3
46-78%	4		9	13
79-95%	2	2	8	12
95-97%				
98-100%			3	3
<b>Samtals</b>	<b>11</b>	<b>3</b>	<b>35</b>	<b>49</b>

Fjöldi íbúða í byggingu



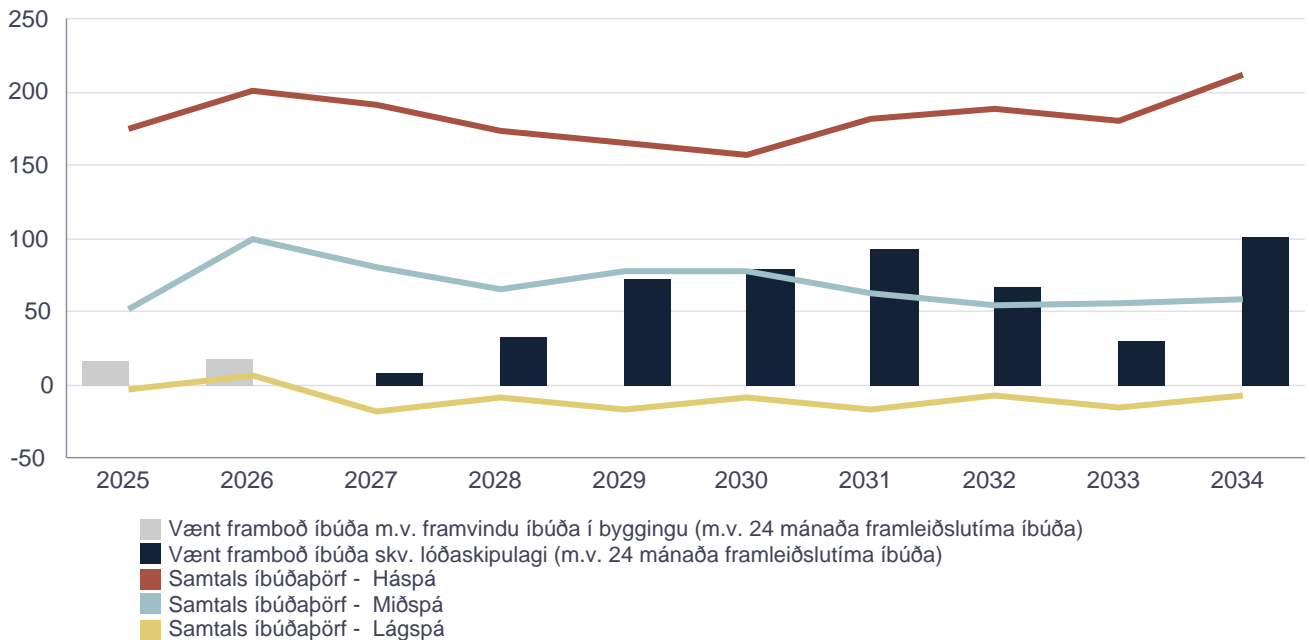
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m<sup>2</sup> á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m<sup>2</sup> að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m<sup>2</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	443.265
Byggingaréttargjald/lóðaverð	1.336.382
Gatnagerðargjald	8.048.069
Tengigjald vatnsveitu	744.132
Tengigjald hitaveitu	641.391
Tengigjald rafveitu	228.042
Tengigjald fráveitu	409.761
Opinber gjöld samtals	11.851.042
Opinber gjöld pr. m <sup>2</sup>	31.569

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
<b>Háspá</b>										
Samtals íbúðapörf	175	201	191	174	165	157	181	188	180	211
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	16	18	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			8	32	72	79	93	67	29	101
Árleg þörf	159	183	183	142	93	78	88	121	151	110
Uppsöfnuð þörf	159	342	525	667	760	838	926	1.047	1.198	1.308
<b>Miðspá</b>										
Samtals íbúðapörf	51	99	81	65	77	78	63	55	56	58
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	16	18	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			8	32	72	79	93	67	29	101
Árleg þörf	35	81	73	33	5	-1	-30	-12	27	-43
Uppsöfnuð þörf	35	116	189	222	227	226	196	184	211	168
<b>Lágspá</b>										
Samtals íbúðapörf	-3	6	-18	-9	-17	-8	-17	-7	-16	-7
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	16	18	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			8	32	72	79	93	67	29	101
Árleg þörf	-19	-12	-26	-41	-89	-87	-110	-74	-45	-108
Uppsöfnuð þörf	-19	-31	-57	-98	-187	-274	-384	-458	-503	-611

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



## Viðauki

### Spurningar úr áætlanagerfi

**Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.**

21

**Er eftirspurn eftir lóðum?**

Já

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

Fjölbýli

**Hvers konar íbúðategund er minnst eftirspurn eftir?**

Einbýli

**Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?**

Nei