

Húsnæðisáætlun 2024

Sveitarfélagsnúmer: 8720
Áætlunarsvæði: Skeiða- og Gnúpverjahreppur
Kennitala: 5406024410
Landshluti: Suðurland
Heimilisfang: Félagsheimilinu Árnesi

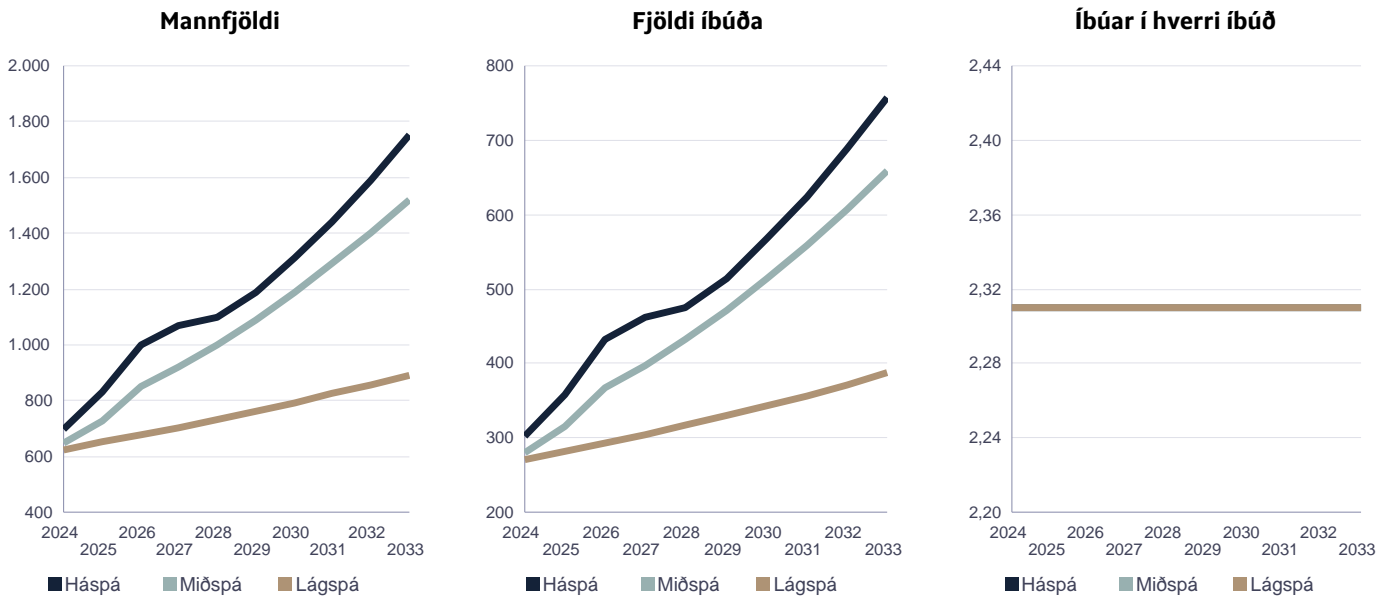


Efnisyfirlit

| | |
|--|----|
| Mannfjöldaspá | 3 |
| Forsendur fyrir mannfjöldaspá | 3 |
| Lýsing á atvinnuástandi | 4 |
| Íbúðapörf | 5 |
| Markmið um hagkvæmar íbúðir | 6 |
| Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu | 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 | 17 |
| Viðauki | 18 |

Lykiltölur

| | | | |
|---|---|--|---|
| Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) 398 ↑66,1% | Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 918 ↑152,5% | Íbúðir í byggingu (september 2022) 17 | Íbúðir í byggingu (september 2023) 17 |
| Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 172 ↑65,9% | Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 397 ↑152,1% | Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 371 | Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 571 |



Lýsing á atvinnuástandi

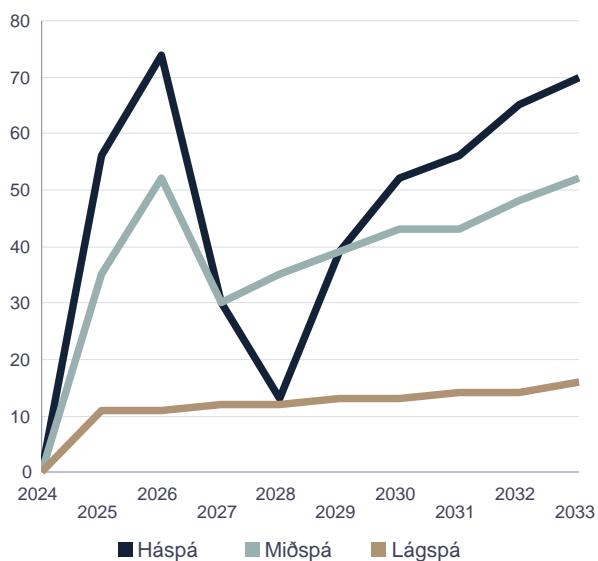
Mikill landbúnaður er stundaður í sveitarfélaginu og hefur atvinnuleysi verið mjög lítið um árabil. Í sveitarfélaginu eru mikilvægir innviðir raforkukerfisins á Íslandi og er uppsett afl virkjana um 500MW sem framleiðir rafmagn sem dugar fyrir öll heimili og fyrirtæki á Íslandi, að undanskilinni stóriðjunni.

Sveitarfélagið státar af miklum náttúruauðlindum og má þar sem nefna dæmi Þjórsárdalurinn, Gjáin, Stöng, Hjálparfoss, Þjórsá auk Búrfellsskógar svo fátt eitt sé nefnt. Auk þess starfa nokkur verktakafyrirtæki í ýmis konar iðnaði í sveitarfélaginu. Uppbygging ferðaþjónustu mun verða mikil á næstu árum með uppbyggingu Fjallabaðanna og Þjórsárdalsins sem áfangastaðar. Með tilkomu Búðafossvegar mun landfræðileg staða til að skoða helstu ferðamannastaði Suðurlands styrkjast verulega og má segja að sveitarfélagið verði miðjusettt í ferðaþjónustu á Suðurlandi. Helstu vinnustaðirnir á vegum sveitarfélagsins eru í leik- og grunnskóla. Nokkur hluti íbúa sækir vinnu utan sveitarfélagsins. Helstu veikleikar svæðisins felast í lágu menntunarstigi, láglæðingum, dreifðri búsetu, einhæfu atvinnulífi og löngum vegalengdum á milli svæða. Með tilkomu meiri tækni og þekkingar á samskiptaforritum hafa opnast tækifæri til að vinna að fjölgun starfa án staðsetningar auk þess að hvetja til frekari nýsköpunar á svæðinu. Með tilkomu Hvammsvirkjunar munu skapast forsendur fyrir uppbyggingu á orkufrekum iðnaði, en á svæðinu í kringum Árnes verður eitt mesta afhendingaröryggi á raforku ásamt því að mjög öflugur tengipunktur ljósleiðara á Suðurlandi liggur í gegnum Árnes. Á næstu árum mun sveitarfélagið leggja áherslu á umhverfisvitund og tækifæri til nýsköpunar í umhverfismálum.

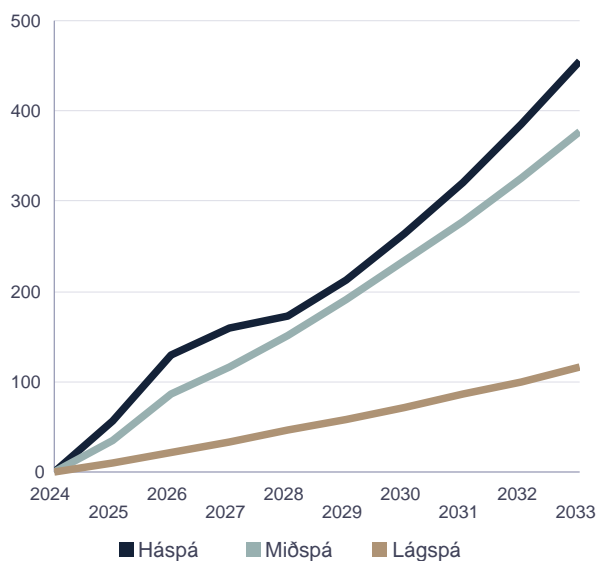
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð 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 | 42 | 56 | 74 | 30 | 13 | 39 | 52 | 56 | 65 | 70 |
| | Samtals íbúðaðþörf | 42 | 56 | 74 | 30 | 13 | 39 | 52 | 56 | 65 | 70 |
| | Uppsöfnuð íbúðaðþörf | 42 | 98 | 172 | 202 | 215 | 254 | 306 | 362 | 427 | 497 |
| Miðspá | Óuppfyllt íbúðaðþörf | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá | 20 | 35 | 52 | 30 | 35 | 39 | 43 | 43 | 48 | 52 |
| | Samtals íbúðaðþörf | 20 | 35 | 52 | 30 | 35 | 39 | 43 | 43 | 48 | 52 |
| | Uppsöfnuð íbúðaðþörf | 20 | 55 | 107 | 137 | 172 | 211 | 254 | 297 | 345 | 397 |
| Lágspá | Óuppfyllt íbúðaðþörf | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá | 10 | 11 | 11 | 12 | 12 | 13 | 13 | 14 | 14 | 16 |
| | Samtals íbúðaðþörf | 10 | 11 | 11 | 12 | 12 | 13 | 13 | 14 | 14 | 16 |
| | Uppsöfnuð íbúðaðþörf | 10 | 21 | 32 | 44 | 56 | 69 | 82 | 96 | 110 | 126 |

Samtals íbúðaðþörf



Uppsöfnuð íbúðaðþörf

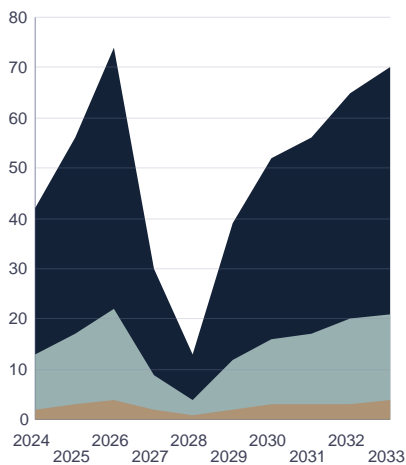


Markmið um hagkvæmar íbúðir

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

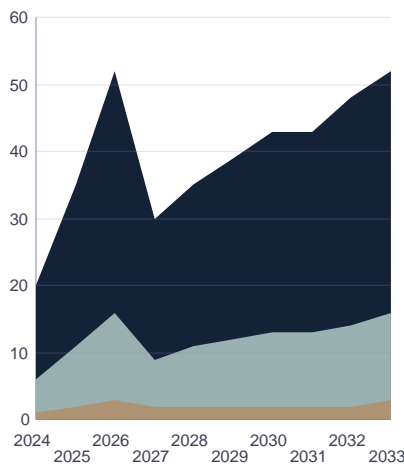
| | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Háspá | | | | | | | | | | |
| Samtals íbúðaþörf | 42 | 56 | 74 | 30 | 13 | 39 | 52 | 56 | 65 | 70 |
| Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 % | 2 | 3 | 4 | 2 | 1 | 2 | 3 | 3 | 3 | 4 |
| Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 % | 13 | 17 | 22 | 9 | 4 | 12 | 16 | 17 | 20 | 21 |
| Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði | 8 | 14 | 20 | 12 | 14 | 16 | 17 | 17 | 19 | 20 |
| Miðspá | | | | | | | | | | |
| Samtals íbúðaþörf | 20 | 35 | 52 | 30 | 35 | 39 | 43 | 43 | 48 | 52 |
| Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 % | 1 | 2 | 3 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 3 |
| Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 % | 6 | 11 | 16 | 9 | 11 | 12 | 13 | 13 | 14 | 16 |
| Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði | 8 | 14 | 20 | 12 | 14 | 16 | 17 | 17 | 19 | 20 |
| Lágspá | | | | | | | | | | |
| Samtals íbúðaþörf | 10 | 11 | 11 | 12 | 12 | 13 | 13 | 14 | 14 | 16 |
| Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 % | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 % | 3 | 3 | 3 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 5 |
| Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði | 8 | 14 | 20 | 12 | 14 | 16 | 17 | 17 | 19 | 20 |

Háspá



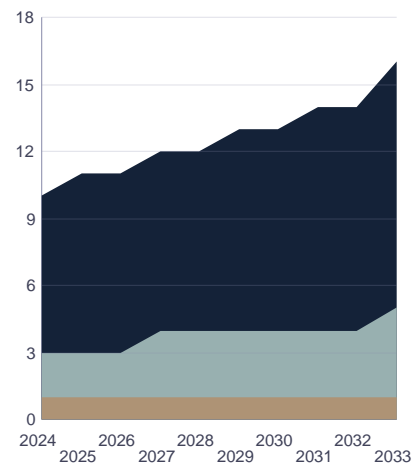
■ Samtals íbúðaþörf
 ■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði...
 ■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarféla...

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...

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

Sveitarstjórn Skeiða og Gnúpverjahrepps telur að æskilegt sé að reikna með að byggðar verði allt að 40% hagkvæmra íbúða í sveitarfélaginu á grundvelli fjarlægðar frá höfuðborgarsvæðinu og Árborg. Sú mikla og hraða uppbygging íbúða sem er framundan er til þess að bregðast við mikilli uppbyggingu atvinnu á komandi árum, bæði verkefni sem nú þegar eru hafin ásamt því að ný tækifæri skapist með tilkomu grænna iðngarða í Árnesi og aukinni ferðaþjónustu í sveitarfélaginu.

Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Markmið sveitarfélagsins er að vera ávallt tilbúinn með lóðir þegar þörf er á. Hingað til hefur verið framboð af einbýlishúsalóðum og skipulagðar hafa verið par- og raðhúsalóðir í Árnesi. Búið er að skipuleggja allt land í eigu sveitarfélagsins í Brautarholti, þar eru lóðir fyrir 28 íbúðir sem fara í úthlutun snemma árs 2024. Meiri áhersla mun verða á minni hagkvæmari eignum, þ.e. par- eða raðhúsum á næstu árum þar sem það virðist vera meiri eftirspurn eftir þeim. Framtíðar byggingarland sveitarfélagsins verður í Árnesi. Þar á sveitarfélagið 280 hektara af landi og hafin er skipulagsvinna þar sem áætlað er að skipuleggja lóðir fyrir allt að 500 íbúðir sem verður byggt í áföngum næstu árin.

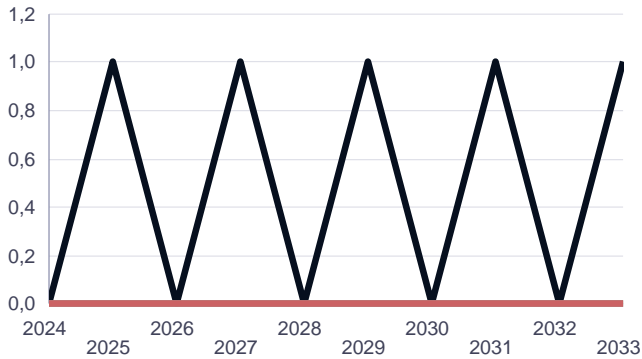
Búsetuform

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

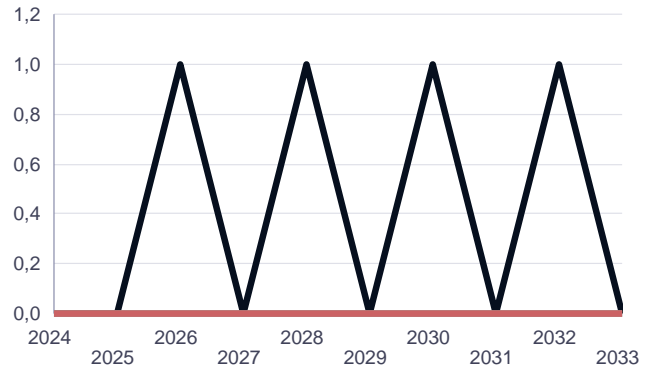
| Þjónustutegund | Núverandi fjöldi | Á biðlista |
|---|------------------|------------|
| Leiguíbúðir fyrir eldri borgara | 0 | 0 |
| Námsmannaíbúðir | 0 | 0 |
| Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu | 0 | 0 |
| Búseturéttaríbúðir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

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

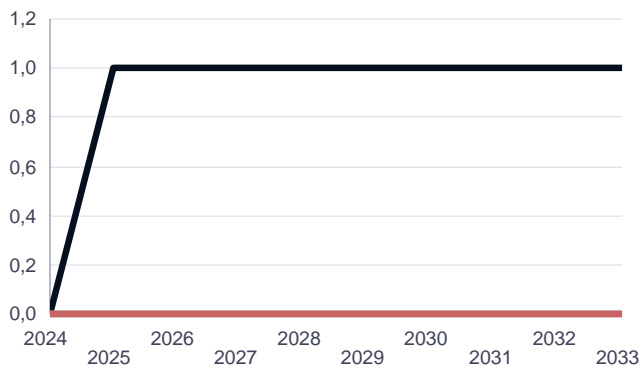
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



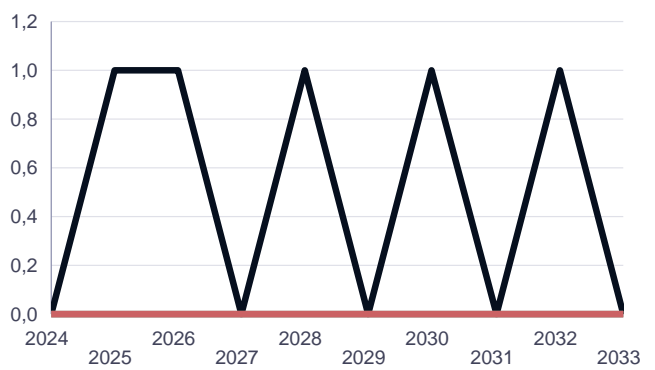
Námsmannaíbúðir



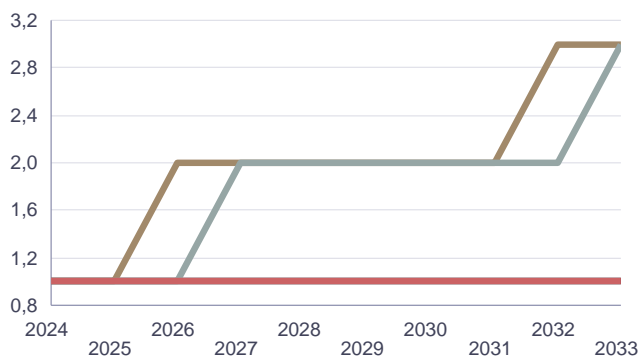
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



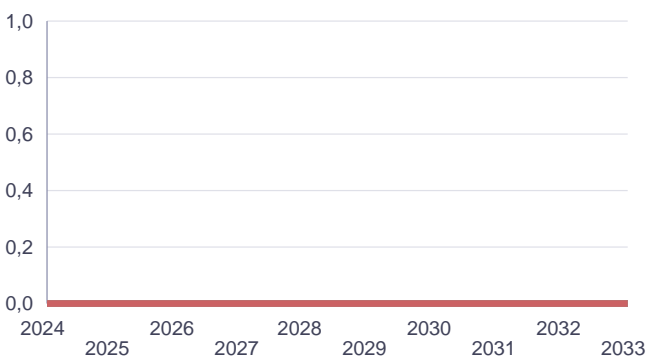
Búseturéttaríbúðir



Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



Sértæk búsetuúrræði



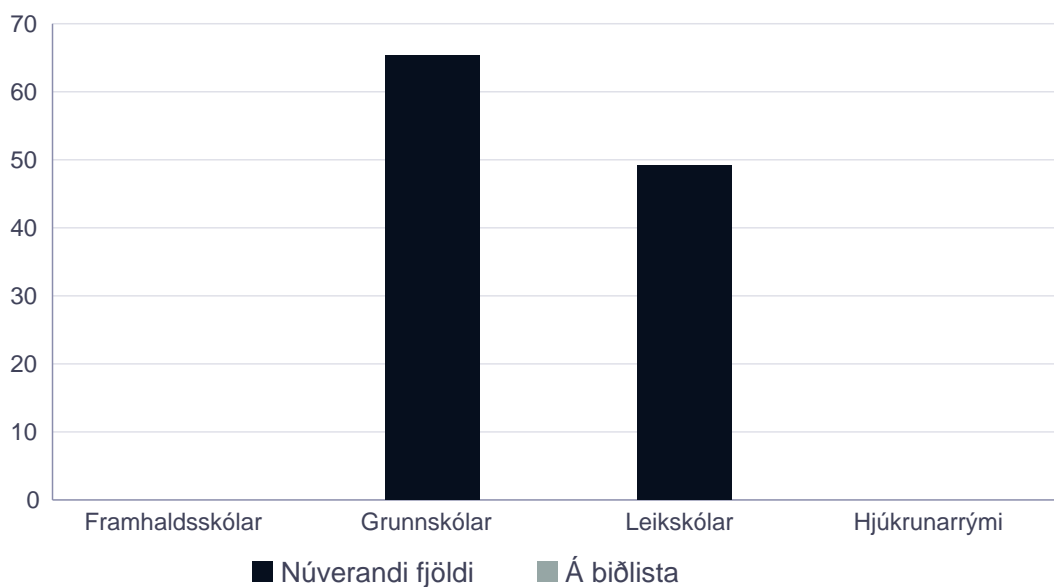
■ Núverandi rými eftir búsetuformum
■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

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

Þjónusta og innviðir

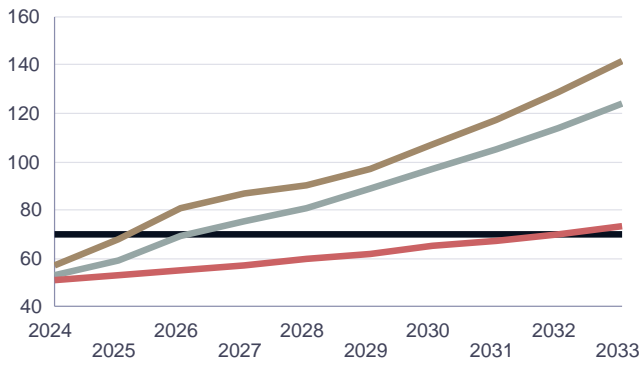
Taflan hér að neðan sýnir fjölda einstaklinga sem nota tiltekna þjónustu árið 2024 og fjölda einstaklinga á biðlista.

| Þjónustutegund | Núverandi fjöldi | Á biðlista |
|-----------------|------------------|------------|
| Framhaldsskólar | 0 | 0 |
| Grunnskólar | 65 | 0 |
| Leikskólar | 49 | 0 |
| Hjúkrunarrými | 0 | 0 |

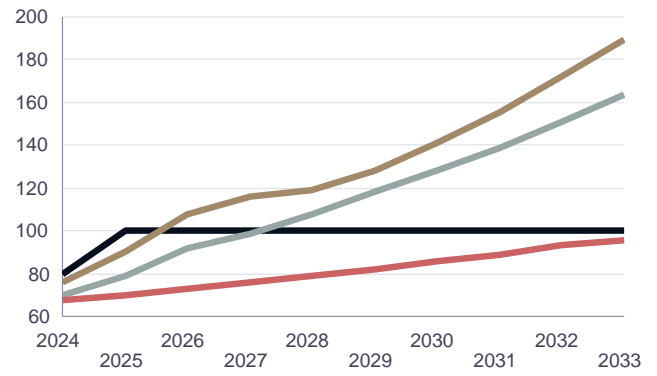


Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

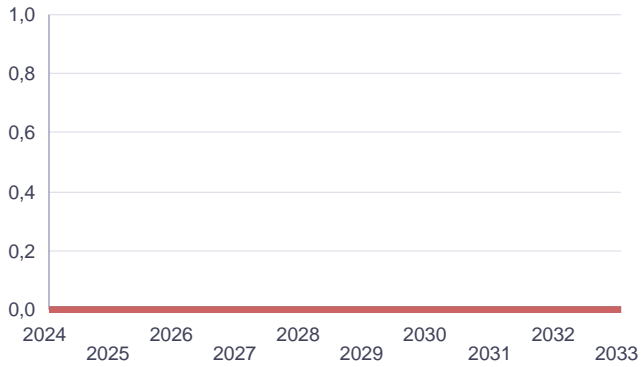
Leikskólar



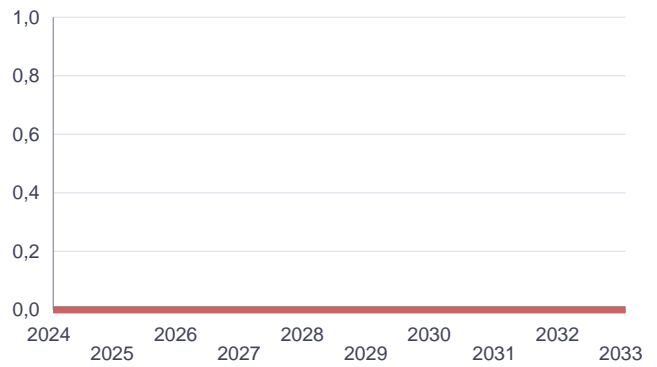
Grunnskólar



Framhaldsskólar



Hjúkrunarrými



Núverandi rými eftir þjónustu
 Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Miðspá

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

Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

Það er mikil eftirspurn eftir minni íbúðum. Markmiðið er að framboð á húsnaði í sveitarfélaginu miðist við eðlilega endurnýjun og að tryggt sé að húsagerðir svari þörfum aldurs- og þjóðfélagsþegna.

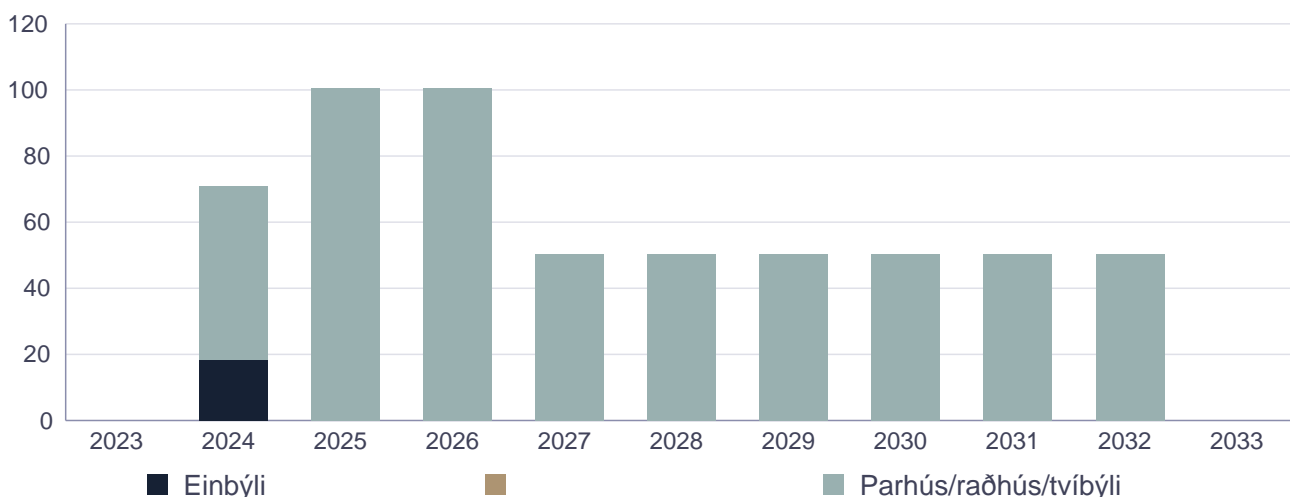
Árið 2023 hófst vinna við nýtt deiliskipulag í Árnasi þar sem gera má ráð fyrir lóðum fyrir 500 íbúðir og að skipulag þeirra taki til fjölbreyttra húsagerða.

Í dag er skortur á lóðum, þá sérstaklega par- og raðhúsalóðum. Lóðaúthlutun fyrir 28 íbúðir í Brautarholti fer fram í byrjun árs 2024 en næsta úthlutun lóða verður ekki tilbúin fyrr en á árinu 2025 og verður eingöngu í Árnasi. Þar er fyrirhugaður fjöldi raðhúsaloða í fyrsta áfanga ársins 2025 sem mest eftirspurn er eftir.

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 | Hamragerði | Byggingarhæf lóð | 0 | 7 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Einbýli | Heiðargerði | Byggingarhæf lóð | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Einbýli | Nautavað | Byggingarhæf lóð | 0 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Einbýli | Vallarbraut | Byggingarhæf lóð í biðstöðu | 0 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Parhús/raðhús/tvíbýli | Bugugerði | Byggingarhæf lóð | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Parhús/raðhús/tvíbýli | Holtabraut | Byggingarhæf lóð | 0 | 9 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Parhús/raðhús/tvíbýli | Heiðargerði | Byggingarhæf lóð | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Parhús/raðhús/tvíbýli | Holtabraut | Byggingarhæf lóð | 0 | 12 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Parhús/raðhús/tvíbýli | Skólabraut | Byggingarhæf lóð | 0 | 9 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Parhús/raðhús/tvíbýli | Vallarbraut | Byggingarhæf lóð í biðstöðu | 0 | 15 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Parhús/raðhús/tvíbýli | Árnes | Þróunar- og framtíðarsvæði | 0 | 0 | 100 | 100 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 0 |
| Parhús/raðhús/tvíbýli | Hamragerði | Byggingarhæf lóð | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Samtals | | | 0 | 71 | 100 | 100 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 50 | 0 |

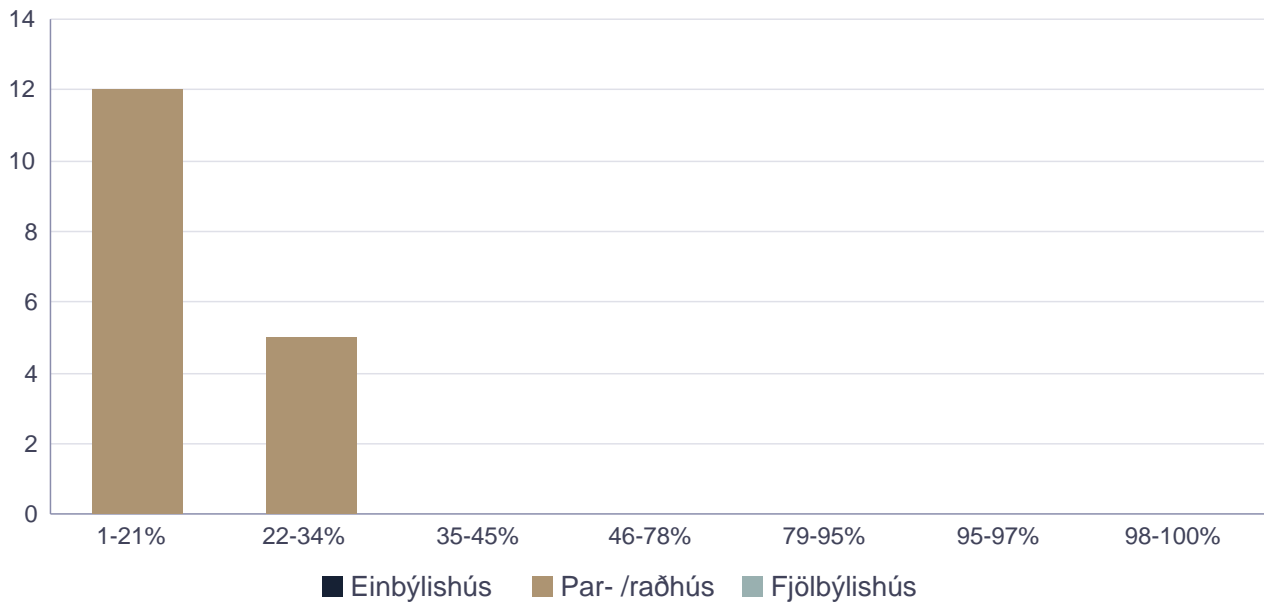
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



Taflan hér að neðan sýnir niðurstöður úr talningu HMS á íbúðum í byggingu sem framkvæmd var í september 2023. 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% | | 12 | | 12 |
| 22-34% | | 5 | | 5 |
| 35-45% | | | | |
| 46-78% | | | | |
| 79-95% | | | | |
| 95-97% | | | | |
| 98-100% | | | | |
| Samtals | 0 | 17 | 0 | 17 |

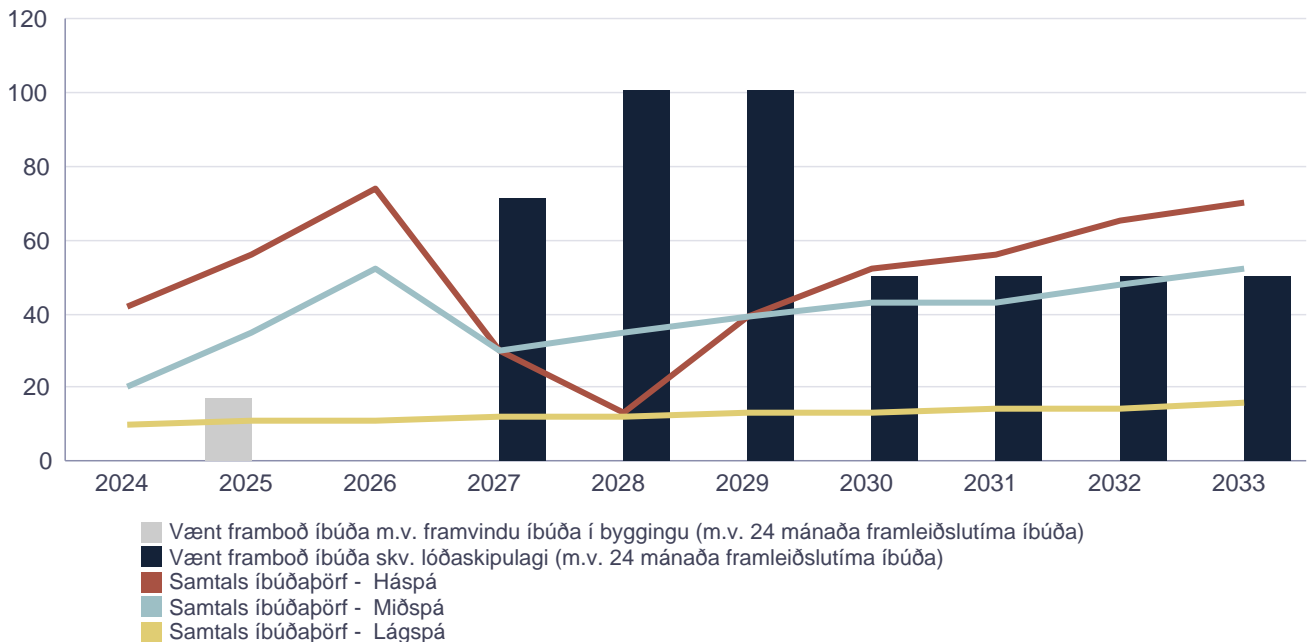
Fjöldi íbúða í byggingu



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 | 42 | 56 | 74 | 30 | 13 | 39 | 52 | 56 | 65 | 70 |
| | Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða) | 0 | 17 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða) | | | 0 | 71 | 100 | 100 | 50 | 50 | 50 | 50 |
| | Árleg þörf | 42 | 39 | 74 | -41 | -87 | -61 | 2 | 6 | 15 | 20 |
| | Uppsöfnuð þörf | 42 | 81 | 155 | 114 | 27 | -34 | -32 | -26 | -11 | 9 |
| Miðspá | Samtals íbúðapörf | 20 | 35 | 52 | 30 | 35 | 39 | 43 | 43 | 48 | 52 |
| | Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða) | 0 | 17 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða) | | | 0 | 71 | 100 | 100 | 50 | 50 | 50 | 50 |
| | Árleg þörf | 20 | 18 | 52 | -41 | -65 | -61 | -7 | -7 | -2 | 2 |
| | Uppsöfnuð þörf | 20 | 38 | 90 | 49 | -16 | -77 | -84 | -91 | -93 | -91 |
| Lágspá | Samtals íbúðapörf | 10 | 11 | 11 | 12 | 12 | 13 | 13 | 14 | 14 | 16 |
| | Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða) | 0 | 17 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða) | | | 0 | 71 | 100 | 100 | 50 | 50 | 50 | 50 |
| | Árleg þörf | 10 | -6 | 11 | -59 | -88 | -87 | -37 | -36 | -36 | -34 |
| | Uppsöfnuð þörf | 10 | 4 | 15 | -44 | -132 | -219 | -256 | -292 | -328 | -362 |

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



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

1

Er eftirspurn eftir lóðum?

Já

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

Parhús/raðhús/tvíbýli

Hvers konar íbúðategund er minnst eftirspurn eftir?

Fjölbýli

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Nei