

Húsnaðisáætlun 2024

Sveitarfélagsnúmer: 1100
Áætlunarsvæði: Seltjarnarnesbær
Kennitala: 5602692429
Landshluti: Höfuðborgarsvæði
Heimilisfang: Austurströnd 2



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) 301 ↑6,4%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 399 ↑8,5%	Íbúðir í byggingu (September 2022) 35	Íbúðir í byggingu (September 2023) 53 ↑51,4%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 111 ↑6,5%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 148 ↑8,6%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 107	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 125

Mannfjöldaspá

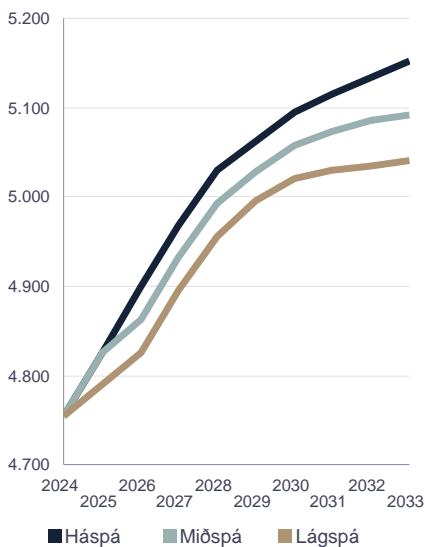
Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Samkvæmt upplýsingum úr aðalskipulagi er gert ráð fyrir að innan skipulagstímabilsins, frá árinu 2015 til ársins 2033, muni rísa u.þ.b. 185 íbúðir. Nýlega samþykkt breyting á deiliskipulaginu gerir ráð fyrir u.þ.b. 170 íbúðum við Bygggarða. Uppbygging við gatnakerfi Bygggarða er hafin og áætlað að fyrsti áfangi verður byggður árið 2022-23 og seinni áfangi áætlaður 2028. Það er ljóst að sökum takmarkaðs lands þá eru tækifæri til frekari uppbyggingar takmörkuð. Sveitarfélagið gerir ráð fyrir að með uppbyggingu við Bygggarða verði lokið við að byggja á helstu uppbyggingarsvæðum innan sveitarfélagsins.

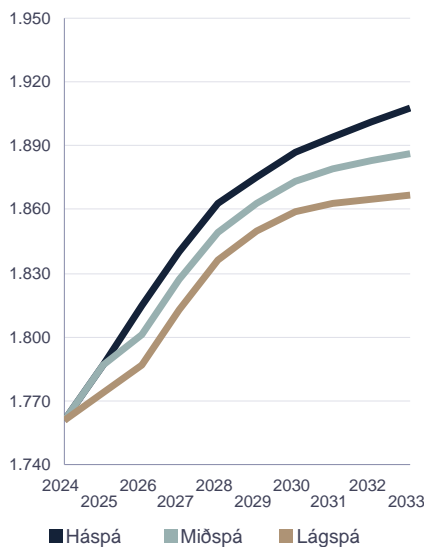
Taflan hér að neðan sýnir áætlun á þróun mannfjölda fram til ársins 2033. Fjöldi íbúða er reiknuð stærð og tekur mið af mannfjölda og fjölda íbúða per íbúð.

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Háspá	Mannfjöldi	4.755	4.826	4.900	4.968	5.030	5.063	5.095	5.115	5.134	5.152
	Mannfjöldabreyting %	1,34	1,49	1,53	1,39	1,25	0,66	0,63	0,39	0,37	0,35
	Fjöldi íbúða	1.761	1.787	1.815	1.840	1.863	1.875	1.887	1.894	1.901	1.908
	Íbúðafjöldi breyting %	1,32	1,48	1,57	1,38	1,25	0,64	0,64	0,37	0,37	0,37
	Íbúar í hverri íbúð	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70
Miðspá	Mannfjöldi	4.755	4.826	4.863	4.932	4.993	5.029	5.058	5.073	5.085	5.091
	Mannfjöldabreyting %	1,34	1,49	0,77	1,42	1,24	0,72	0,58	0,30	0,24	0,12
	Fjöldi íbúða	1.761	1.787	1.801	1.827	1.849	1.863	1.873	1.879	1.883	1.886
	Íbúðafjöldi breyting %	1,32	1,48	0,78	1,44	1,20	0,76	0,54	0,32	0,21	0,16
	Íbúar í hverri íbúð	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70
Lágspá	Mannfjöldi	4.755	4.790	4.825	4.895	4.956	4.995	5.020	5.030	5.035	5.040
	Mannfjöldabreyting %	1,34	0,74	0,73	1,45	1,25	0,79	0,50	0,20	0,10	0,10
	Fjöldi íbúða	1.761	1.774	1.787	1.813	1.836	1.850	1.859	1.863	1.865	1.867
	Íbúðafjöldi breyting %	1,32	0,74	0,73	1,45	1,27	0,76	0,49	0,22	0,11	0,11
	Íbúar í hverri íbúð	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70

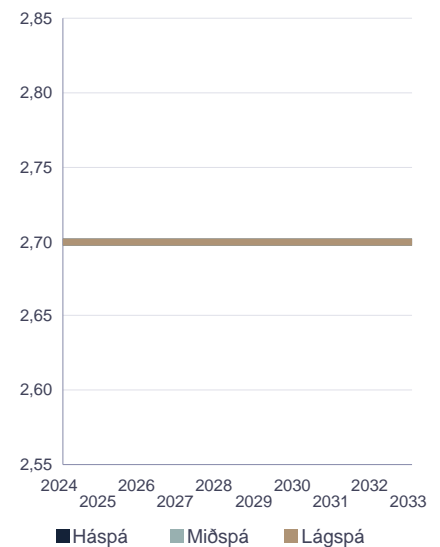
Mannfjöldi



Fjöldi íbúða



Íbúar í hverri íbúð



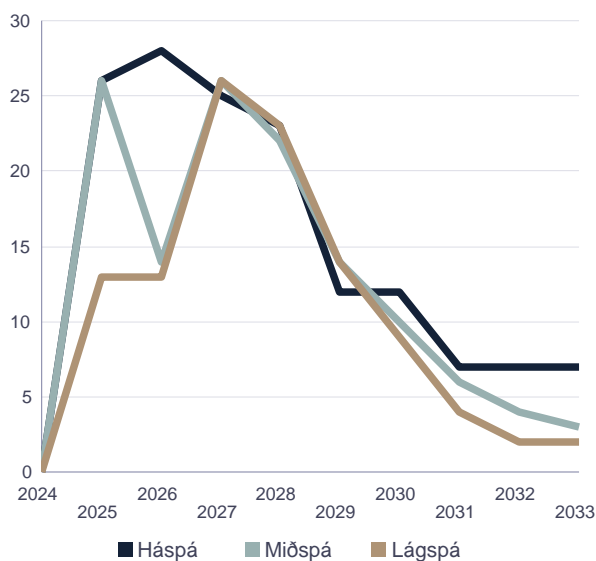
Lýsing á atvinnuástandi

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

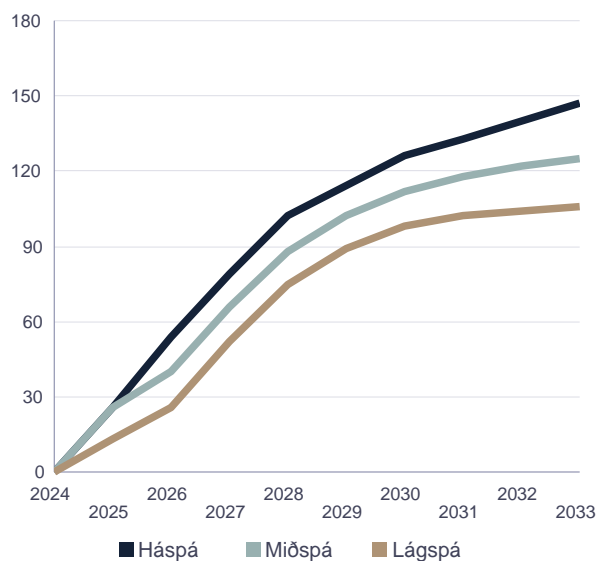
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð 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	23	26	28	25	23	12	12	7	7	7
	Samtals íbúðaðþörf	23	26	28	25	23	12	12	7	7	7
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	23	49	77	102	125	137	149	156	163	170
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	23	26	14	26	22	14	10	6	4	3
	Samtals íbúðaðþörf	23	26	14	26	22	14	10	6	4	3
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	23	49	63	89	111	125	135	141	145	148
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	23	13	13	26	23	14	9	4	2	2
	Samtals íbúðaðþörf	23	13	13	26	23	14	9	4	2	2
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	23	36	49	75	98	112	121	125	127	129

Samtals íbúðaðþörf



Uppsöfnuð íbúðaðþörf

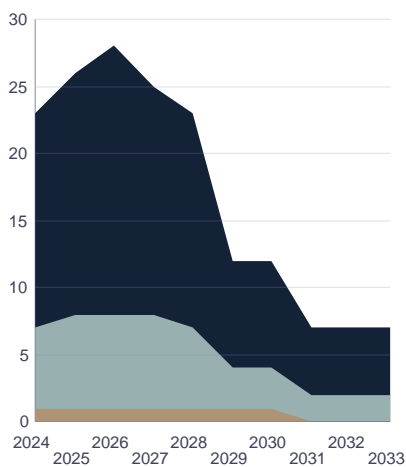


Markmið um hagkvæmar íbúðir

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

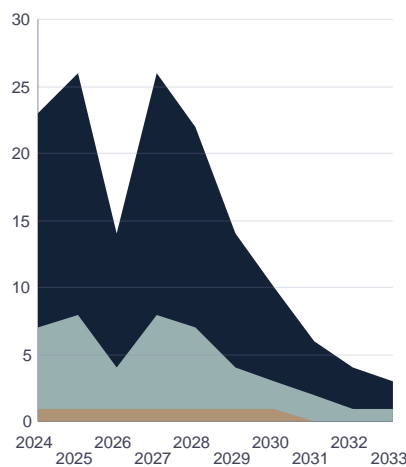
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Háspá										
Samtals íbúðaþörf	23	26	28	25	23	12	12	7	7	7
Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0
Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	7	8	8	8	7	4	4	2	2	2
Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Miðspá										
Samtals íbúðaþörf	23	26	14	26	22	14	10	6	4	3
Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	1	1	1	1	1	1	0	0	0
Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	7	8	4	8	7	4	3	2	1	1
Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Lágspá										
Samtals íbúðaþörf	23	13	13	26	23	14	9	4	2	2
Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	1	1	1	1	1	0	0	0	0
Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	7	4	4	8	7	4	3	1	1	1
Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										

Háspá



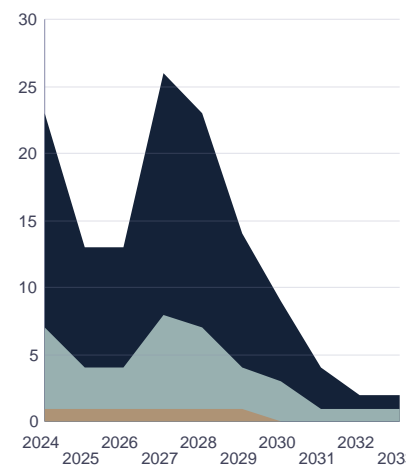
■ Samtals íbúðaþörf
■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði...
■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga...

Miðspá



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

Lágspá



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

Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Samkvæmt upplýsingum í aðalskipulagi Seltjarnarness er þétting skv. gildandi deiliskipulagsá-ætlunum 39 íbúðir á alls 8 íbúðarsvæðum. Utan þessara 39 íbúða er sveitarfélagið tilbúið til þess að skoða frekari þéttingu á minni reitum þar sem því verður haganlega komið fyrir. Það er því stefna bæjarins að þetta byggð þar sem tækifæri eru til án þess að heildaryfirbragð byggðarinnar breytist.

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

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

Búsetuform

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

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	5	0
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	8	2
Búseturéttaríbúðir	22	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	0	0
Sértæk búsetuúrræði	37	0

Áætluð þörf eftir búsetuformum

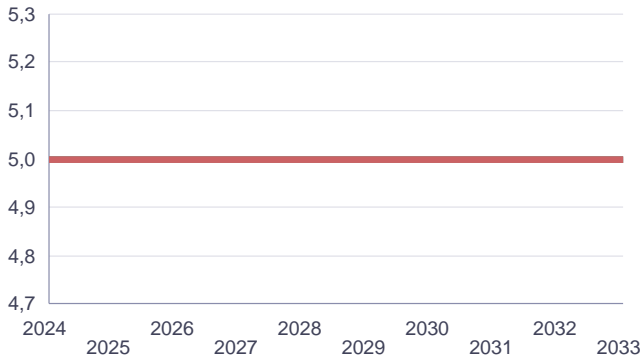
Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir búsetuformum fram til ársins 2033. Umframbörf tekur tillit til núverandi fjölda rýma sem eru til staðar ásamt samþykktum áformum um fjölgun rýma á til-teknu ári. Einnig tekur hún tillit til þeirrar notkunar sem er á rýmum árið 2024, biðlistum og þróun á mannfjölda 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 2024 að viðbættum fjölda einstaklinga á biðlista.

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
		Núverandi rými eftir búsetuformum	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
		Núverandi rými eftir búsetuformum	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
		Núverandi rými eftir búsetuformum	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	10	10	10	11	11	11	11	11	11	11
		Núverandi rými eftir búsetuformum	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-2	-2	-2	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	10	10	10	11	11	11	11	11	11	11
		Núverandi rými eftir búsetuformum	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-2	-2	-2	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	10	10	10	10	11	11	11	11	11	11
		Núverandi rými eftir búsetuformum	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-2	-2	-2	-2	-3	-3	-3	-3	-3	-3
Búseturéttaríbúðir	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	22	23	23	23	24	24	24	24	24	24
		Núverandi rými eftir búsetuformum	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	-1	-1	-1	-2	-2	-2	-2	-2	-2
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	22	23	23	23	23	24	24	24	24	24
		Núverandi rými eftir búsetuformum	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	-1	-1	-1	-1	-2	-2	-2	-2	-2
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	22	22	23	23	23	23	24	24	24	24
		Núverandi rými eftir búsetuformum	22	22	22	22	22	22	22	22	22	22
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	-1	-1	-1	-1	-2	-2	-2	-2
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	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
Sértæk búsetuúrræði	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	37	38	39	39	40	40	40	40	40	41
		Núverandi rými eftir búsetuformum	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	-1	-2	-2	-3	-3	-3	-3	-3	-4
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	37	38	38	39	39	40	40	40	40	40
		Núverandi rými eftir búsetuformum	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-3	-3	-3

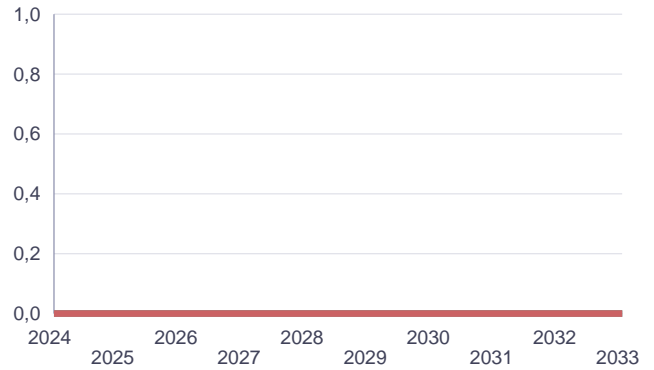
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Þörf fyrir mismunandi búsetuform	37	38	38	39	39	39	40	40	40	40
Lágspá Núverandi rými eftir búsetuformum	37	37	37	37	37	37	37	37	37	37
Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	-1	-1	-2	-2	-2	-3	-3	-3	-3

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

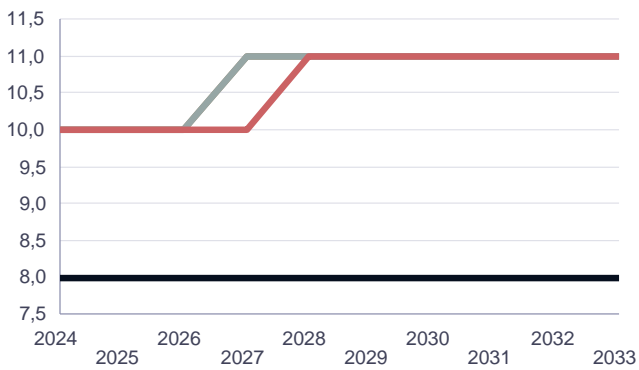
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



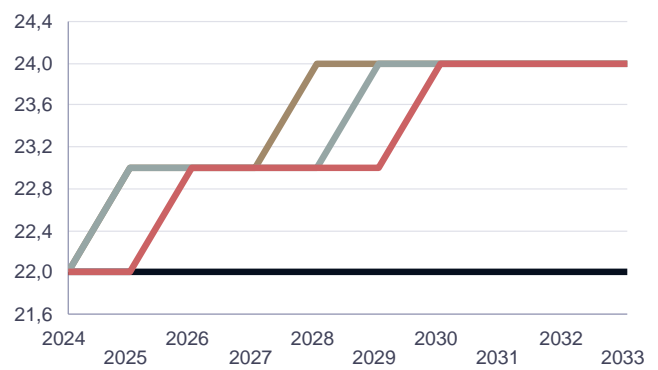
Námsmannaíbúðir



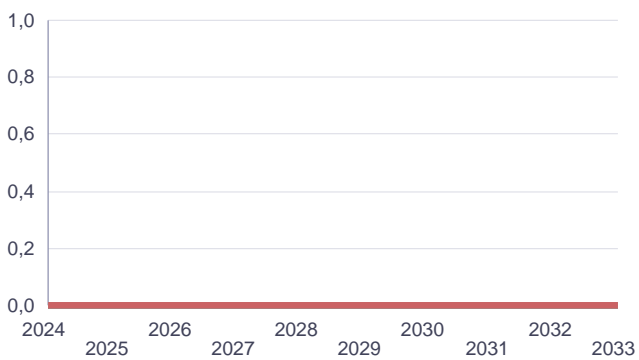
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



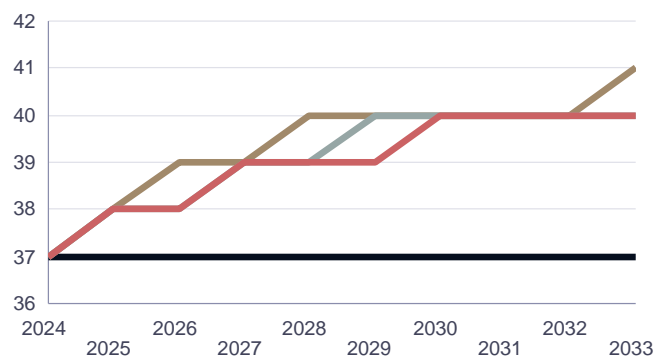
Búseturéttaríbúðir



Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



Sértæk búsetuúrræði



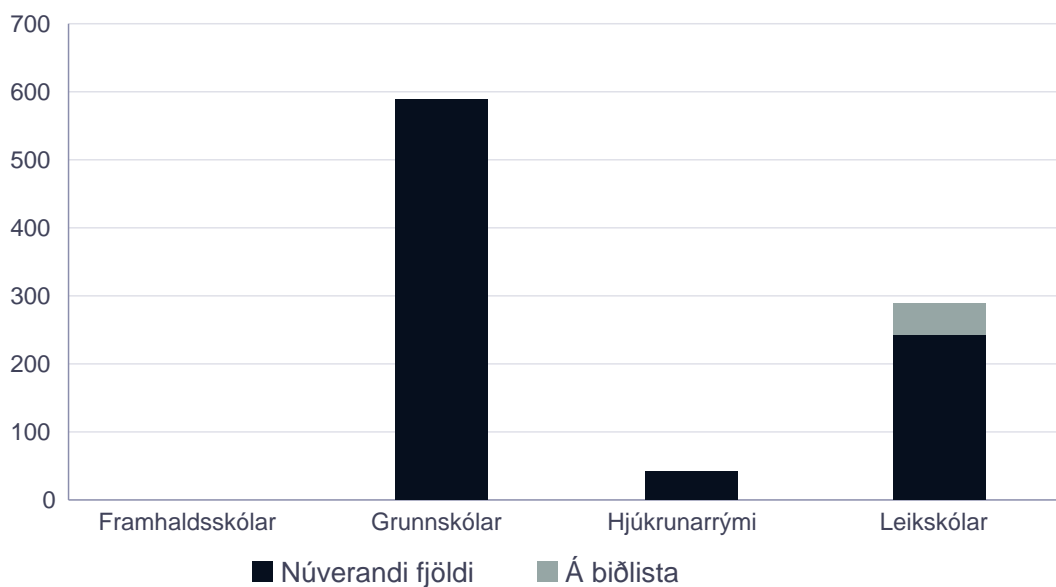
■ Núverandi rými eftir búsetuformum
■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

■ 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 2024 og fjölda einstaklinga á biðlista.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Framhaldsskólar	0	0
Grunnskólar	585	0
Hjúkrunarrými	40	0
Leikskólar	240	49



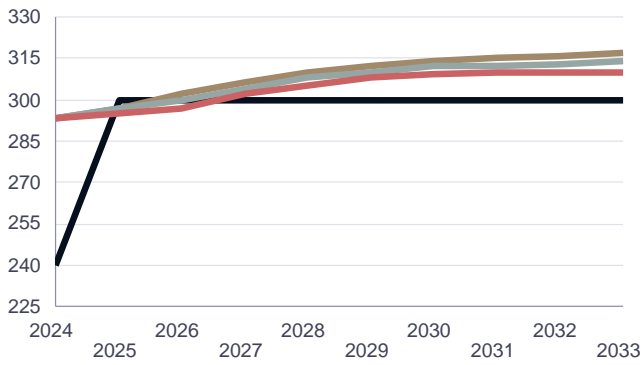
Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

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

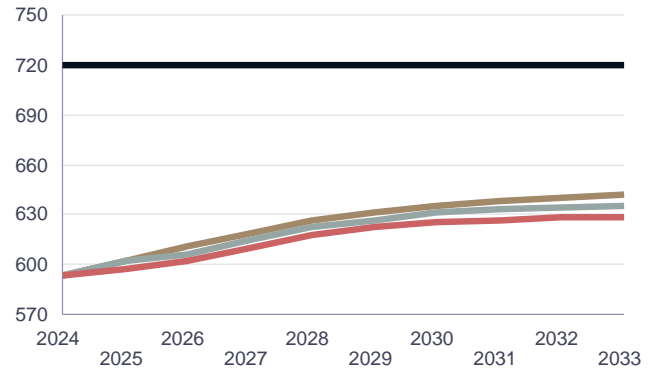
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
Leikskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	293	297	302	306	310	312	314	315	316	317
		Núverandi rými eftir búsetuformum	240	300	300	300	300	300	300	300	300	300
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-53	3	-2	-6	-10	-12	-14	-15	-16	-17
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	293	297	300	304	308	310	312	312	313	314
		Núverandi rými eftir búsetuformum	240	300	300	300	300	300	300	300	300	300
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-53	3	0	-4	-8	-10	-12	-12	-13	-14
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	293	295	297	302	305	308	309	310	310	310
		Núverandi rými eftir búsetuformum	240	300	300	300	300	300	300	300	300	300
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-53	5	3	-2	-5	-8	-9	-10	-10	-10
Grunnskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	593	602	611	619	627	631	635	638	640	642
		Núverandi rými eftir búsetuformum	720	720	720	720	720	720	720	720	720	720
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	127	118	109	101	93	89	85	82	80	78
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	593	602	606	615	623	627	631	633	634	635
		Núverandi rými eftir búsetuformum	720	720	720	720	720	720	720	720	720	720
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	127	118	114	105	97	93	89	87	86	85
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	593	597	602	610	618	623	626	627	628	628
		Núverandi rými eftir búsetuformum	720	720	720	720	720	720	720	720	720	720
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	127	123	118	110	102	97	94	93	92	92
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	41	41	42	42	43	43	43	44	44	44
		Núverandi rými eftir búsetuformum	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-3	-4	-4	-4
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	41	41	41	42	43	43	43	43	43	43
		Núverandi rými eftir búsetuformum	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-1	-1	-1	-2	-3	-3	-3	-3	-3	-3
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	41	41	41	42	42	43	43	43	43	43
		Núverandi rými eftir búsetuformum	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-1	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-3	-3	-3

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

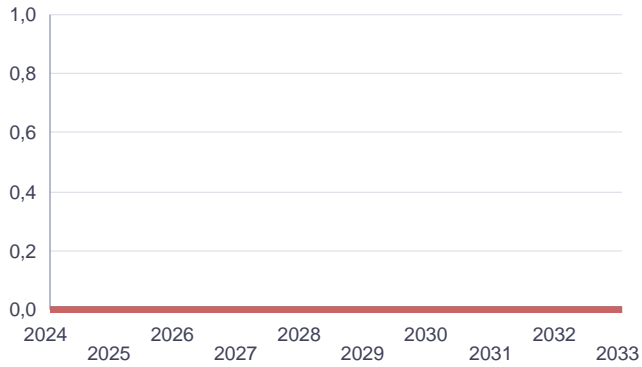
Leikskólar



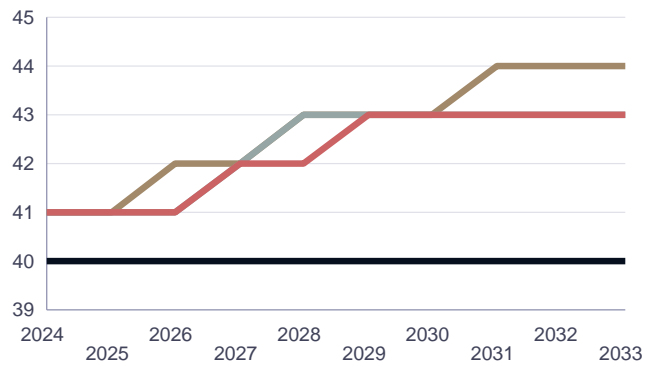
Grunnskólar



Framhaldsskólar



Hjúkrunarrými



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

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

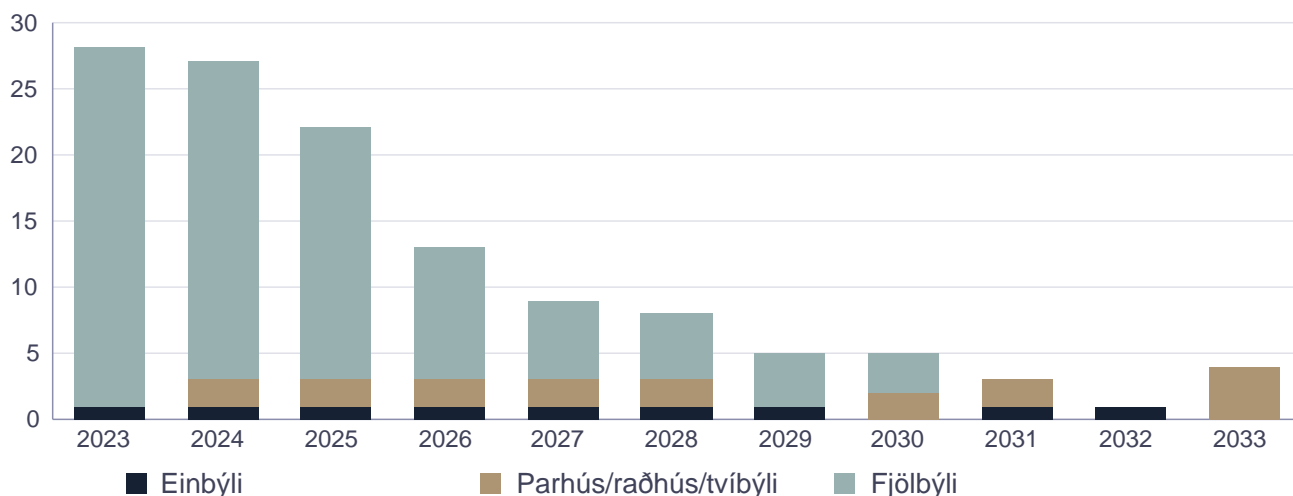
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

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

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

Tegund lóða	Lóðasvæði	Staða	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Einbýli	Þétting/lausar lóðir	Byggingarhæf lóð í biðstöðu	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	0
Fjölbýli	Byggarðar	Samþykkt deiliskipulag	27	24	19	10	6	5	4	3	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Þétting byggðar	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	2	2	2	2	2	0	2	2	0	4
Samtals			28	27	22	13	9	8	5	5	3	1	4

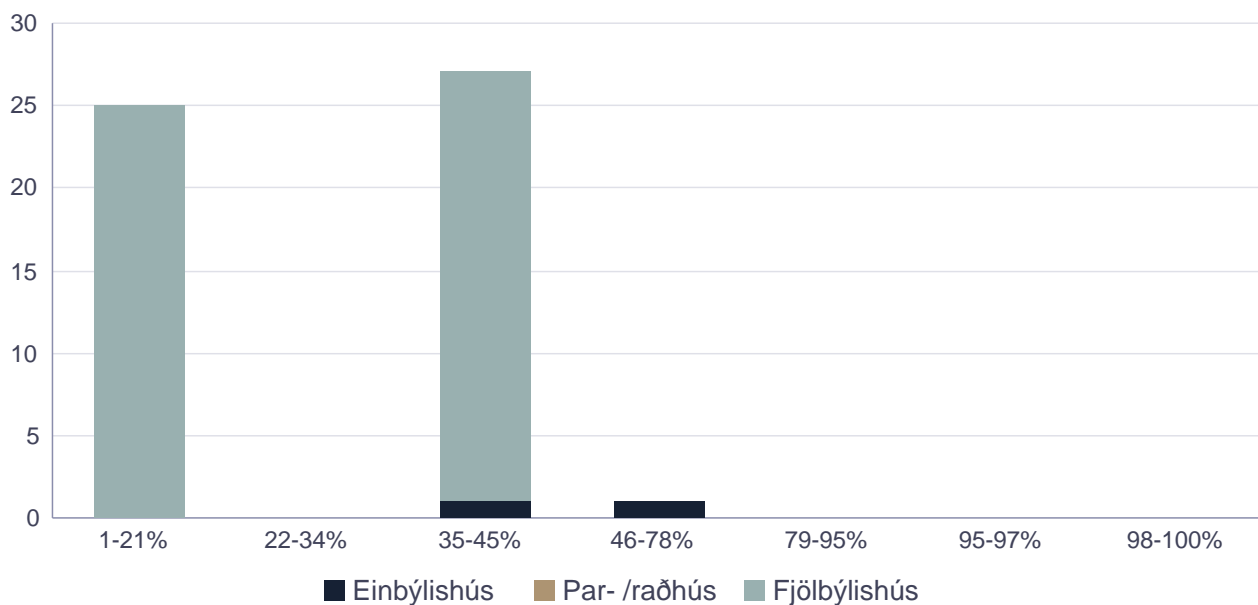
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



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 prósentubil sökum þess að byggingaframkvæmdir, aðstæður og aðferðir eru mismunandi.

Framvindumat	Einbýlishús	Par- /raðhús	Fjölbýlishús	Samtals
1-21%			25	25
22-34%				
35-45%	1		26	27
46-78%	1			1
79-95%				
95-97%				
98-100%				
Samtals	2	0	51	53

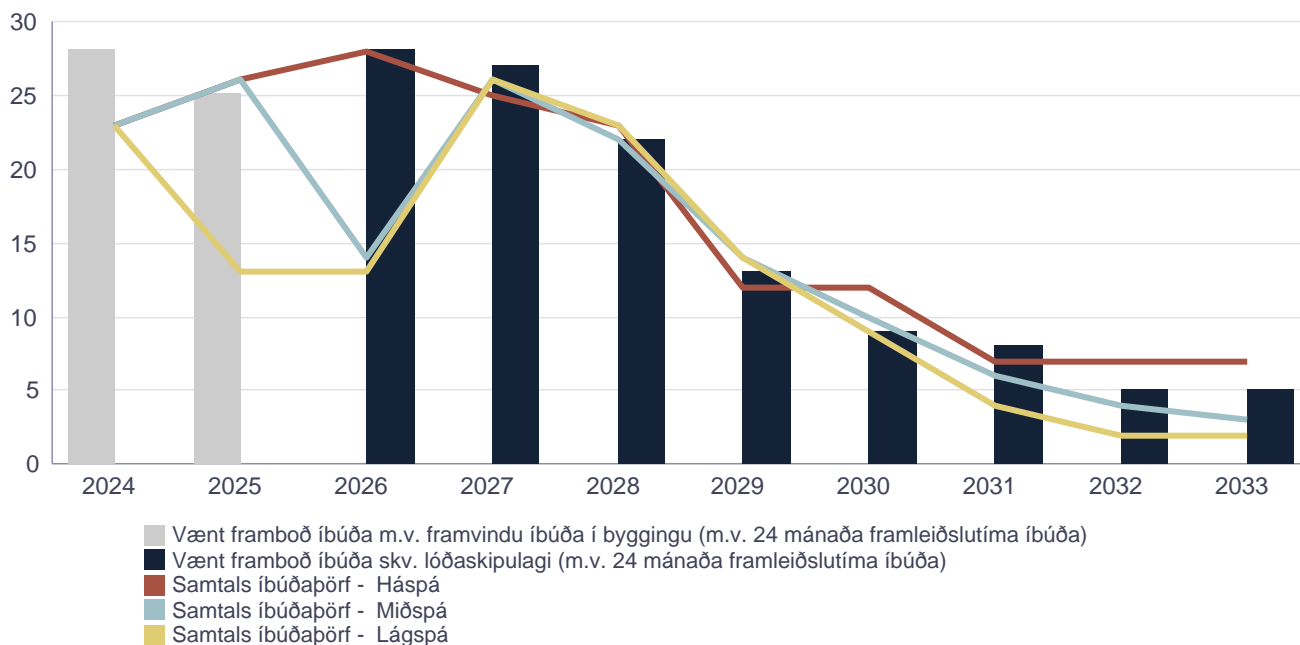
Fjöldi íbúða í byggingu



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	23	26	28	25	23	12	12	7	7	7
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	28	25	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			28	27	22	13	9	8	5	5
	Árleg þörf	-5	1	0	-2	1	-1	3	-1	2	2
	Uppsöfnuð þörf	-5	-4	-4	-6	-5	-6	-3	-4	-2	0
Miðspá	Samtals íbúðapörf	23	26	14	26	22	14	10	6	4	3
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	28	25	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			28	27	22	13	9	8	5	5
	Árleg þörf	-5	1	-14	-1	0	1	1	-2	-1	-2
	Uppsöfnuð þörf	-5	-4	-18	-19	-19	-18	-17	-19	-20	-22
Lágspá	Samtals íbúðapörf	23	13	13	26	23	14	9	4	2	2
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	28	25	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			28	27	22	13	9	8	5	5
	Árleg þörf	-5	-12	-15	-1	1	1	0	-4	-3	-3
	Uppsöfnuð þörf	-5	-17	-32	-33	-32	-31	-31	-35	-38	-41

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



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

65

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?

Einbýli

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Nei