

HÍIS



Húsnæðisáætlunir

Húsnæðisáætlun 2025

Sveitarfélagsnúmer: 3709
Áætlunarsvæði: Grundarfjarðarbær
Kennitala: 5201691729
Landshluti: Vesturland
Heimilisfang: Borgarbraut 16



Grundarfjarðarbær



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	20
Viðauki	21

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) 50 ↑5,7%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 100 ↑11,5%	Íbúðir í byggingu (september 2023) 6	Íbúðir í byggingu (september 2024) 8 ↑33,3%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 34 ↑3,9%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 65 ↑7,5%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 23	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 23

Mannfjöldaspá

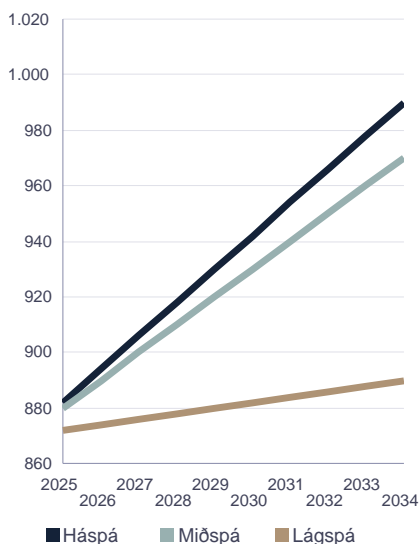
Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Forsendur mannfjöldaspá eru teknar úr aðalskipulagi Grundarfjarðar, auk þess sem horft er til íbúapróunar 2021-2024 og tölur 2025 lagaðar að því.

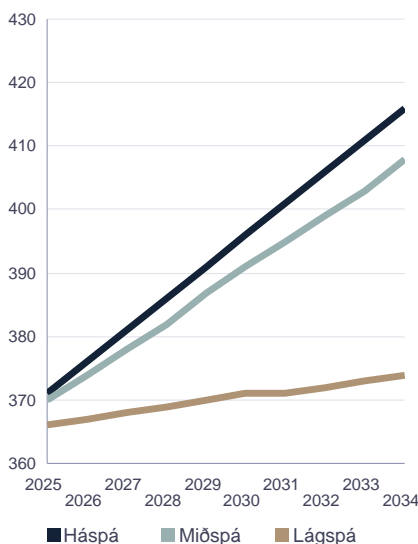
Taflan hér að neðan sýnir áætlun á þróun mannfjölda fram til ársins 2034. Fjöldi íbúða er reiknuð stærð og tekur mið af mannfjölda og fjölda íbúa per íbúð.

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Háspá	Mannfjöldi	882	894	906	918	930	942	954	966	978	990
	Mannfjöldabreyting %	1,38	1,36	1,34	1,32	1,31	1,29	1,27	1,26	1,24	1,23
	Fjöldi íbúða	371	376	381	386	391	396	401	406	411	416
	Íbúðafjöldi breyting %	1,37	1,35	1,33	1,31	1,30	1,28	1,26	1,25	1,23	1,22
	Íbúar í hverri íbúð	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38
Miðspá	Mannfjöldi	880	890	900	910	920	930	940	950	960	970
	Mannfjöldabreyting %	1,15	1,14	1,12	1,11	1,10	1,09	1,08	1,06	1,05	1,04
	Fjöldi íbúða	370	374	378	382	387	391	395	399	403	408
	Íbúðafjöldi breyting %	1,09	1,08	1,07	1,06	1,31	1,03	1,02	1,01	1,00	1,24
	Íbúar í hverri íbúð	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38
Lágspá	Mannfjöldi	872	874	876	878	880	882	884	886	888	890
	Mannfjöldabreyting %	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23
	Fjöldi íbúða	366	367	368	369	370	371	371	372	373	374
	Íbúðafjöldi breyting %	0,00	0,27	0,27	0,27	0,27	0,27	0,00	0,27	0,27	0,27
	Íbúar í hverri íbúð	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38	2,38

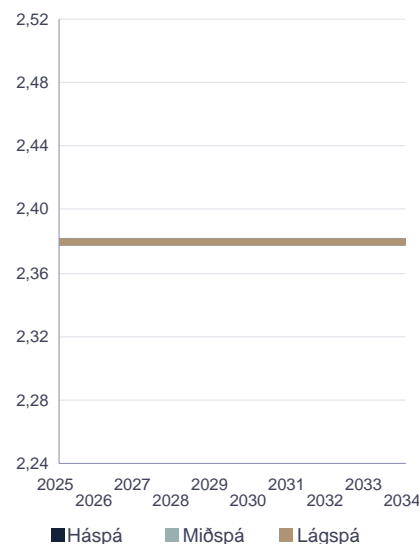
Mannfjöldi



Fjöldi íbúða



Íbúar í hverri íbúð



Lýsing á atvinnuástandi

Atvinnusókn Grundfirðinga er í vaxandi mæli um allt Snæfellsnesið og litið er á það sem eitt atvinnusvæði. Stórbættar samgöngur á svæðinu síðustu rúma tvo áratugi hafa lagt þar lóð á

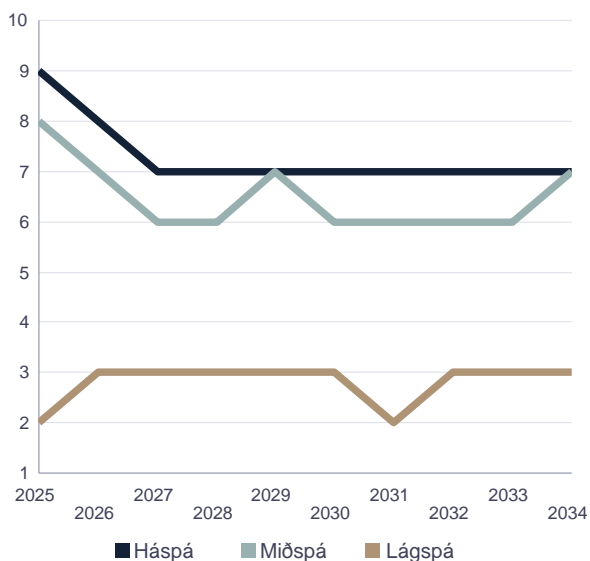
vogarskálarnar. Frekar er að það vanti fólk í ýmis störf, s.s. umönnun, leikskóla, sumarstörf hjá bænum, iðnaðarmenn, sérfræðistörf (félagsþjónusta, skipulags- og byggingarmál) o.fl.

Óvissa er um áhrif hækkunar veiðigjalda á sjávarútveg á Snæfellsnesi, en um 40-50% útsvarstekna bæjarins koma úr sjávarútvegi.

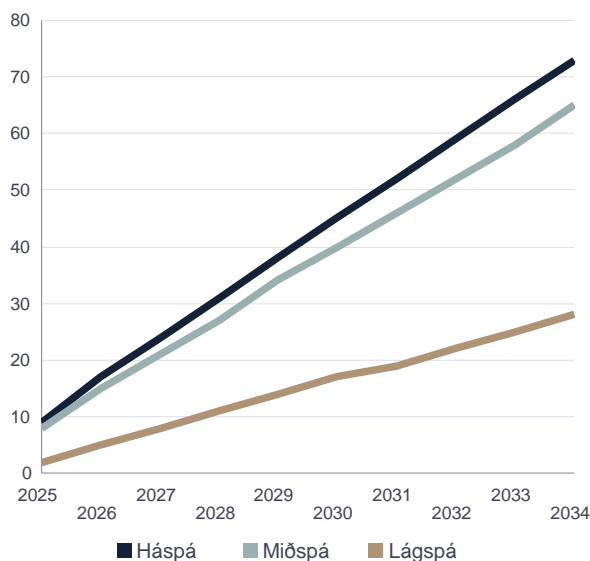
Óuppfyllt íbúðaðörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðörf. Uppsöfnuð þörf segir til um hversu margar íbúðir þurfi að byggja frá árinu 2025 fram að viðkomandi ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðörf.

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Háspá	Óuppfyllt íbúðaðörf	4	3	2	2	2	2	2	2	2	2
	Íbúðaðörf skv. mannfjöldaspá	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Samtals íbúðaðörf	9	8	7	7	7	7	7	7	7	7
	Uppsöfnuð íbúðaðörf	9	17	24	31	38	45	52	59	66	73
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðörf	4	3	2	2	2	2	2	2	2	2
	Íbúðaðörf skv. mannfjöldaspá	4	4	4	4	5	4	4	4	4	5
	Samtals íbúðaðörf	8	7	6	6	7	6	6	6	6	7
	Uppsöfnuð íbúðaðörf	8	15	21	27	34	40	46	52	58	65
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðörf	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Íbúðaðörf skv. mannfjöldaspá	0	1	1	1	1	1	0	1	1	1
	Samtals íbúðaðörf	2	3	3	3	3	3	2	3	3	3
	Uppsöfnuð íbúðaðörf	2	5	8	11	14	17	19	22	25	28

Samtals íbúðaðörf



Uppsöfnuð íbúðaðörf

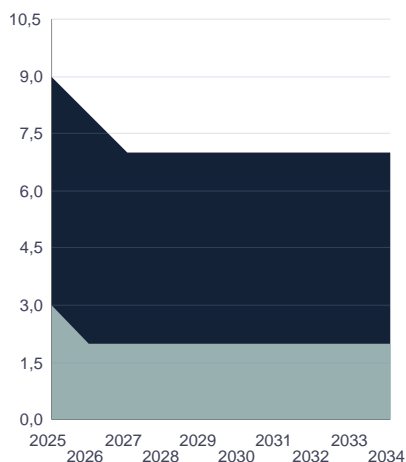


Markmið um hagkvæmar íbúðir

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

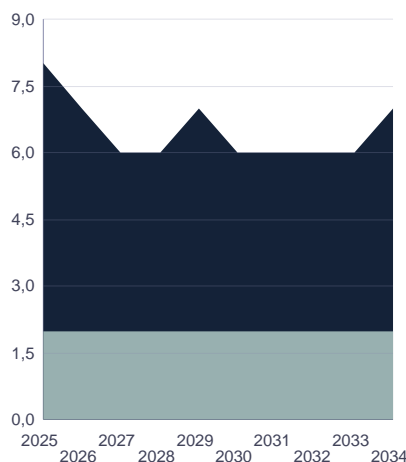
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Háspá	Samtals íbúðaþörf	9	8	7	7	7	7	7	7	7
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	3	2	2	2	2	2	2	2	2
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	8	7	6	6	7	6	6	6	7
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	2	3	3	3	3	3	2	3	3
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Háspá



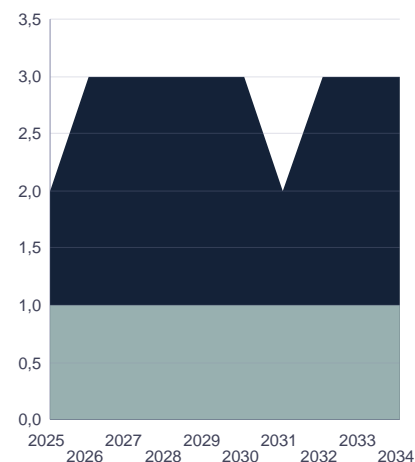
■ Samtals íbúðaþörf
 ■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði...
 ■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði

Miðspá



■ Samtals íbúðaþörf
 ■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði...
 ■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði

Lágspá



■ Samtals íbúðaþörf
 ■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði...
 ■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði

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

Sveitarfélagið telur ekki þörf fyrir breytingu.

Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Markmið sveitarfélagsins er að íbúðarhúsnæði verði fyrst og fremst í þéttbýlinu en í dreifbýli verði heimilt að reisa stök íbúðarhús í samræmi við stefnu um landbúnaðarsvæði. Lögð er áhersla á að byggja í eyður í byggðinni til að nýta grunnkerfi sem best og skapa heildstæðari byggð með sem stystum vegalengdum í þjónustu, með fjárhagslega hagsmuni íbúða og bæjarsjóðs í huga. Sérstök áhersla er á að nýta óbyggðar lóðir og fullbyggja hverfi áður en ráðist er í ný hverfi eða nýframkvæmdir við grunnkerfi með tilheyrandi kostnaði. Þörfin fyrir nýtt íbúðarhúsnæði í framtíðinni og eftirspurn eftir mismunandi gerð og stærð húsnæðis ræðst af íbúðaþróun og aldursamsetningu íbúa, af fjölskyldugerð og heimilisstærð.

Vegna hallareksturs íbúða, eru áform um að selja á næstu árum allt að 4 af þeim 14 búseturéttaríbúðum sem sveitarfélagið á, fyrir 60 ára og eldri (úr 7 raðhúsa lengju við Hrannarstíg 28-40). Upplýsingar 2025, í upphafi árs 2025 var ein af þessum 7 íbúðum seld.

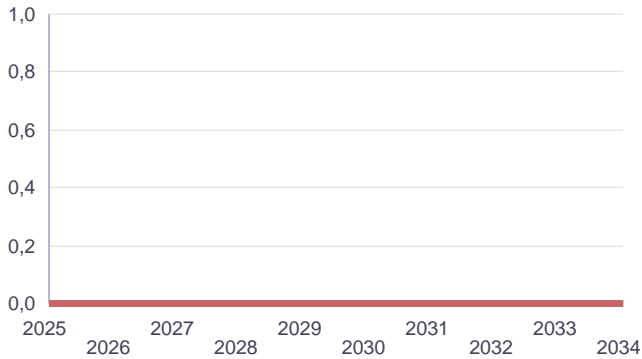
Búsetuform

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

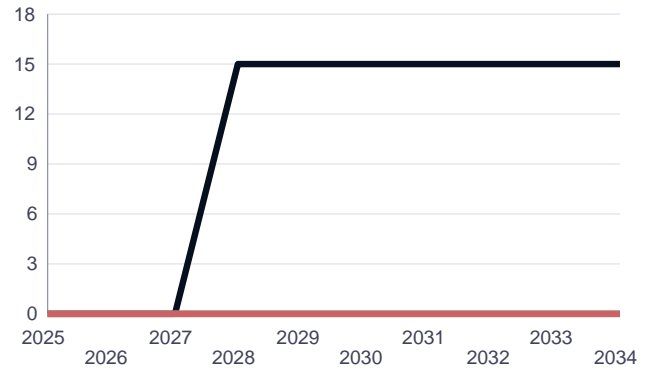
Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	0	0
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	1	0
Búseturéttaríbúðir	14	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	0	0
Sértæk búsetuúrræði	5	0

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

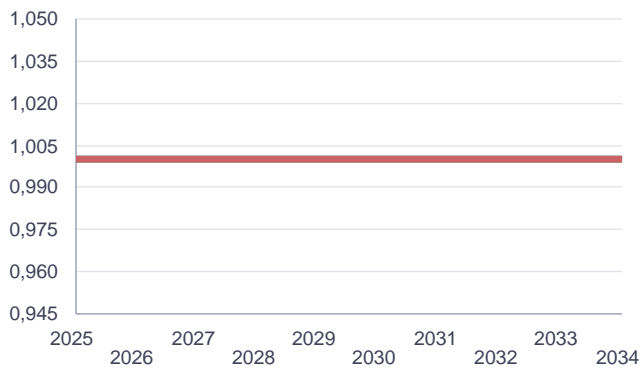
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



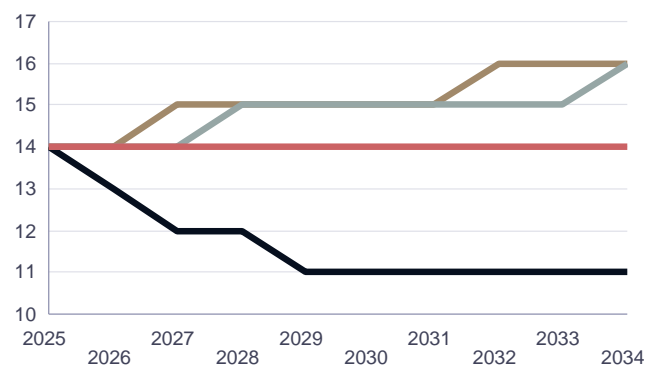
Námsmannaíbúðir



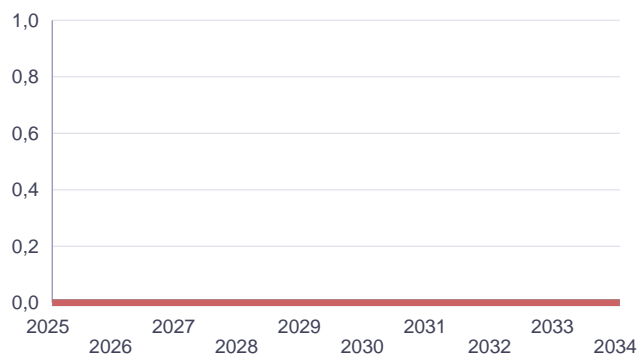
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



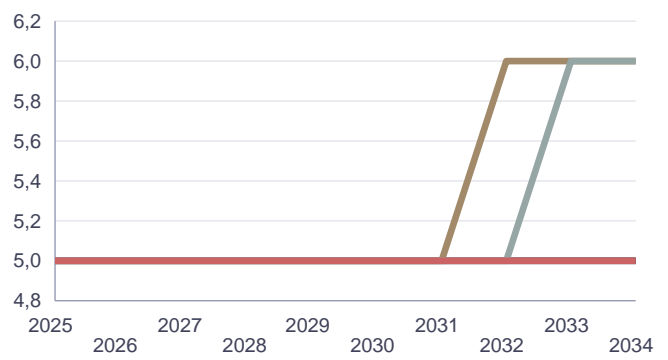
Búseturéttaríbúðir



Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



Sértæk búsetuúrræði



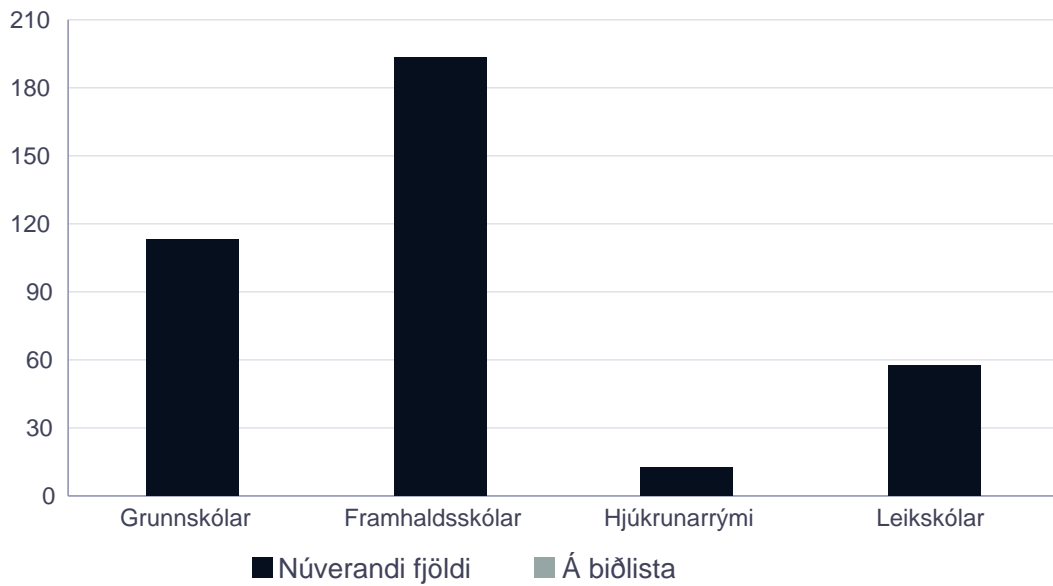
■ Núverandi rými eftir búsetuformum
■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

■ 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 2025 og fjölda einstaklinga á biðlista.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Grunnskólar	113	0
Framhaldsskólar	193	0
Hjúkrunarrými	12	0
Leikskólar	57	0



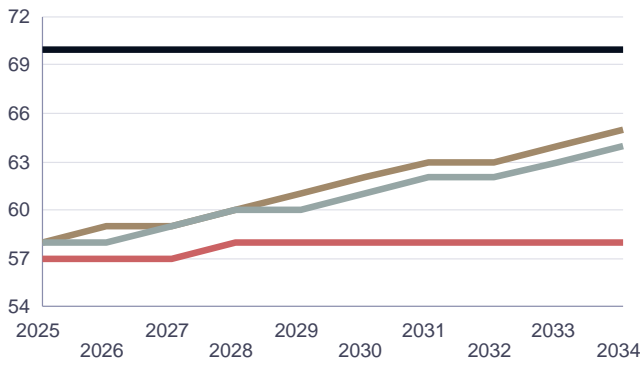
Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

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

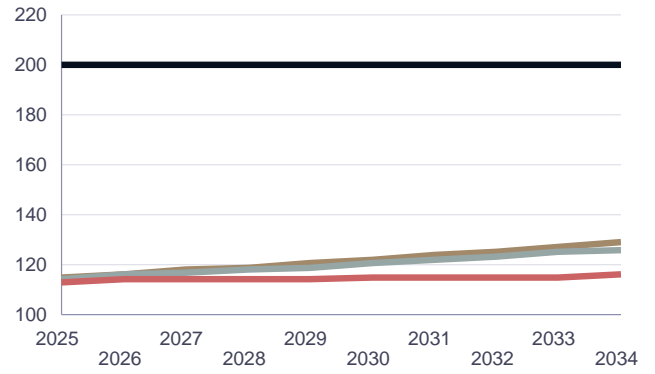
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
Leikskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	58	59	59	60	61	62	63	63	64	65
		Núverandi rými eftir þjónustu	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	12	11	11	10	9	8	7	7	6	5
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	58	58	59	60	60	61	62	62	63	64
		Núverandi rými eftir þjónustu	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	12	12	11	10	10	9	8	8	7	6
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	57	57	57	58	58	58	58	58	58	58
		Núverandi rými eftir þjónustu	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	13	13	13	12	12	12	12	12	12	12
Grunnskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	115	116	118	119	121	122	124	125	127	129
		Núverandi rými eftir þjónustu	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	85	84	82	81	79	78	76	75	73	71
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	114	116	117	118	119	121	122	123	125	126
		Núverandi rými eftir þjónustu	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	86	84	83	82	81	79	78	77	75	74
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	113	114	114	114	114	115	115	115	115	116
		Núverandi rými eftir þjónustu	200	200	200	200	200	200	200	200	200	200
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	87	86	86	86	86	85	85	85	85	84
Framhaldsskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	196	198	201	204	206	209	212	214	217	220
		Núverandi rými eftir þjónustu	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	39	37	34	31	29	26	23	21	18	15
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	195	197	200	202	204	206	209	211	213	215
		Núverandi rými eftir þjónustu	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	40	38	35	33	31	29	26	24	22	20
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	193	194	194	195	195	196	196	197	197	197
		Núverandi rými eftir þjónustu	235	235	235	235	235	235	235	235	235	235
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	42	41	41	40	40	39	39	38	38	38
Hjúkrunarrými	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	12	12	12	13	13	13	13	13	13	14
		Núverandi rými eftir þjónustu	12	12	12	12	12	12	12	12	14	12
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-0	-0	-0	-1	-1	-1	-1	1	-1	-2
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	12	12	12	13	13	13	13	13	13	13
		Núverandi rými eftir þjónustu	12	12	12	12	12	12	12	12	14	12
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-0	-0	-0	-1	-1	-1	-1	1	-1	-1
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
		Núverandi rými eftir þjónustu	12	12	12	12	12	12	12	12	14	12
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-0	-0	-0	-0	-0	-0	-0	2	-0	-0

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

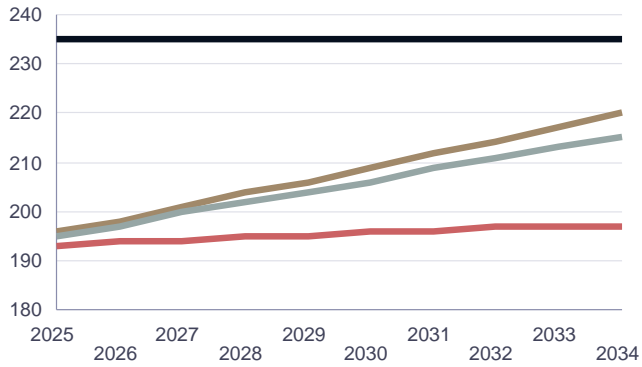
Leikskólar



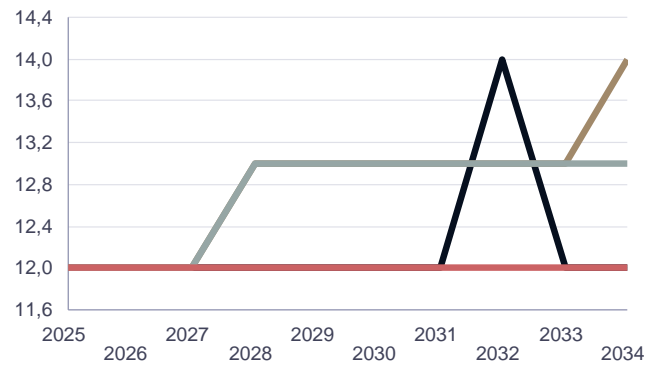
Grunnskólar



Framhaldsskólar



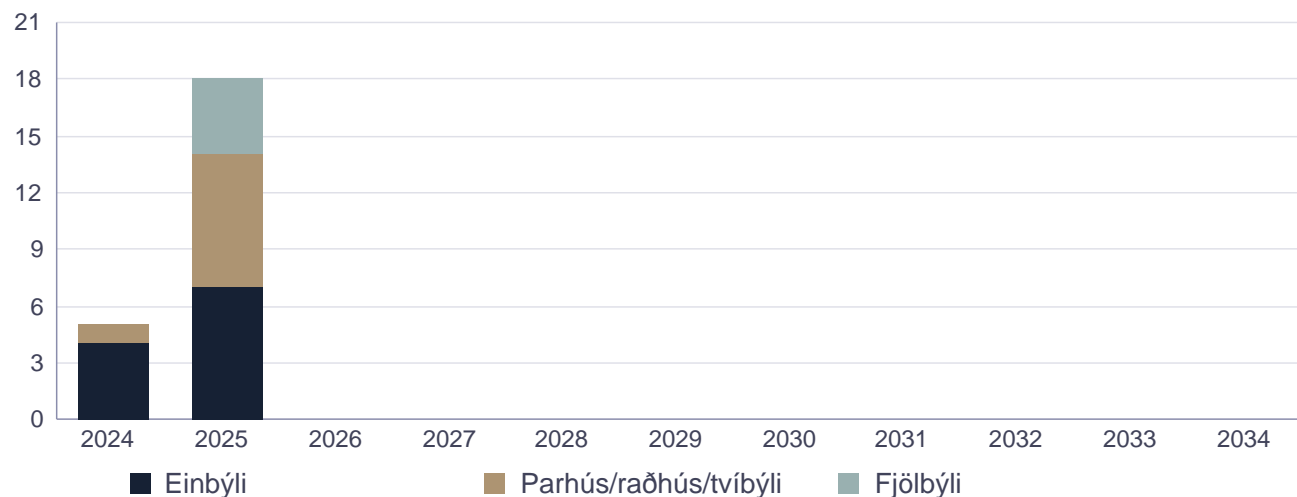
Hjúkrunarrými



Núverandi rými eftir þjónustu
 Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Miðspá

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

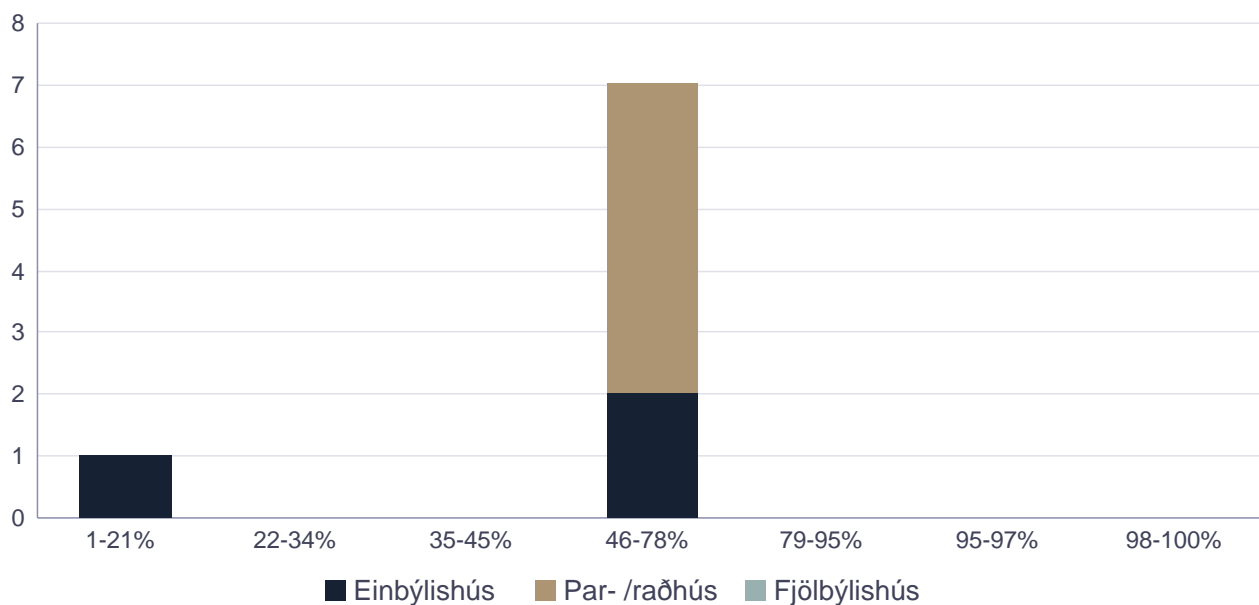
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



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%	1			1
22-34%				
35-45%				
46-78%	2	5		7
79-95%				
95-97%				
98-100%				
Samtals	3	5	0	8

Fjöldi íbúða í byggingu



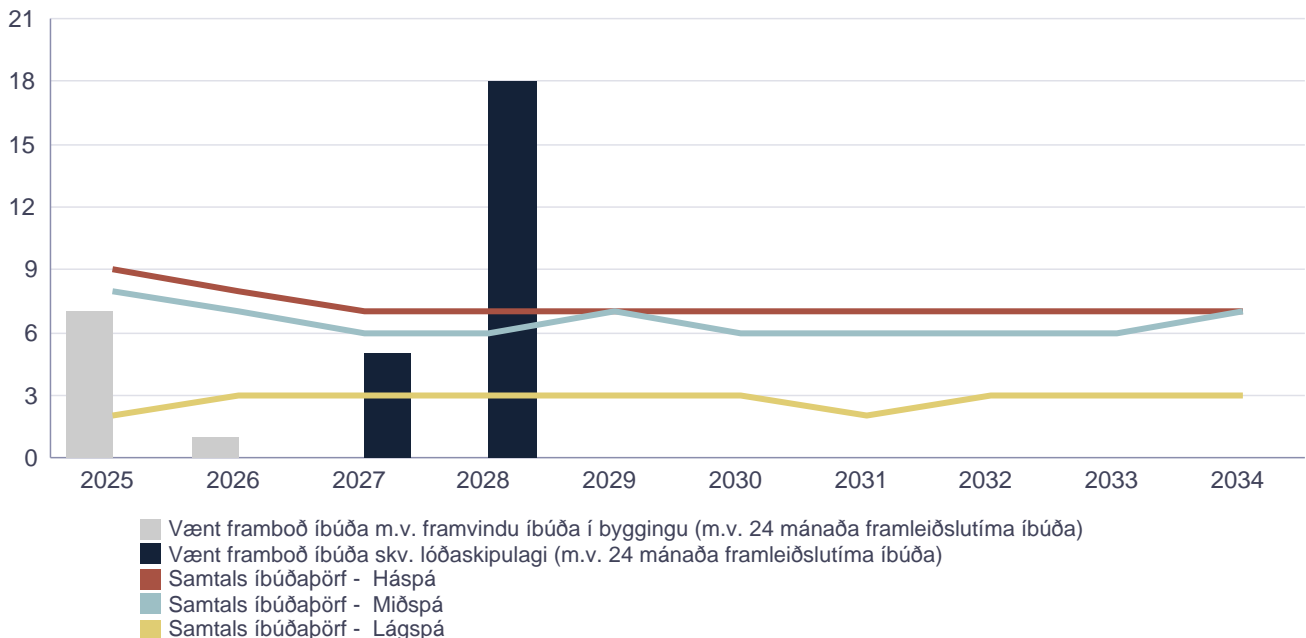
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m² á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m² að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m² og 1.197,2 m³. Gert er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

Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	1.391.282
Byggingaréttargjald/lóðaverð	0
Gatnagerðargjald	8.149.368
Tengigjald vatnsveitu	0
Tengigjald hitaveitu	0
Tengigjald rafveitu	0
Tengigjald fráveitu	329.430
Opinber gjöld samtals	9.870.080
Opinber gjöld pr. m ²	26.292

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

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Háspá										
Samtals íbúðapörf	9	8	7	7	7	7	7	7	7	7
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	7	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			5	18	0	0	0	0	0	0
Árleg þörf	2	7	2	-11	7	7	7	7	7	7
Uppsöfnuð þörf	2	9	11	0	7	14	21	28	35	42
Miðspá										
Samtals íbúðapörf	8	7	6	6	7	6	6	6	6	7
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	7	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			5	18	0	0	0	0	0	0
Árleg þörf	1	6	1	-12	7	6	6	6	6	7
Uppsöfnuð þörf	1	7	8	-4	3	9	15	21	27	34
Lágspá										
Samtals íbúðapörf	2	3	3	3	3	3	2	3	3	3
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	7	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			5	18	0	0	0	0	0	0
Árleg þörf	-5	2	-2	-15	3	3	2	3	3	3
Uppsöfnuð þörf	-5	-3	-5	-20	-17	-14	-12	-9	-6	-3

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



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

14

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?

Já