

Húsnæðisáætlun 2025

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

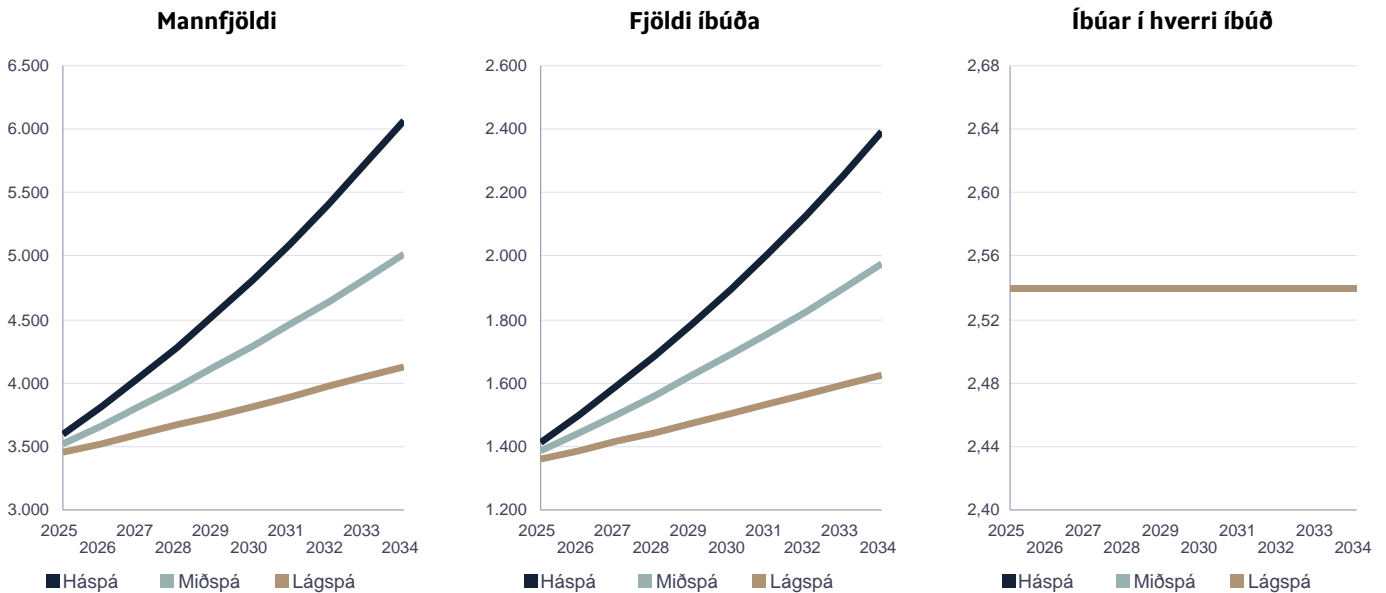


Efnisyfirlit

Mannfjöldaspá	3
Forsendur fyrir mannfjöldaspá	3
Lýsing á atvinnuástandi	
Íbúðapörf	6
Markmið um hagkvæmar íbúðir	7
Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu	9
Búsetuform	10
Áætluð þörf eftir búsetuformum	11
Þjónusta og innviðir	14
Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu	15
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum	17
Samanburður	21
Viðauki	22

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) 734 ↑21,7%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 1.628 ↑48,0%	Íbúðir í byggingu (september 2023) 77	Íbúðir í byggingu (september 2024) 107 ↑39,0%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 289 ↑9,1%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 641 ↑20,1%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 775	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 961



Lýsing á atvinnuástandi

Í gildi er Sóknaráætlun Suðurlands 2020-2024. Hveragerðisbær er þéttbýlasta sveitarfélagið á Suðurlandi, með 374 íbúa pr km², og jafnframt sú byggð sem næst er höfuðborgarsvæðinu í landshlutanum. Hveragerði líkt og nærliggjandi bæir eru innan áhrifasvæðis vinnusóknarsvæðis höfuðborgarsvæðisins þótt yfir Hellisheiði sé að fara.

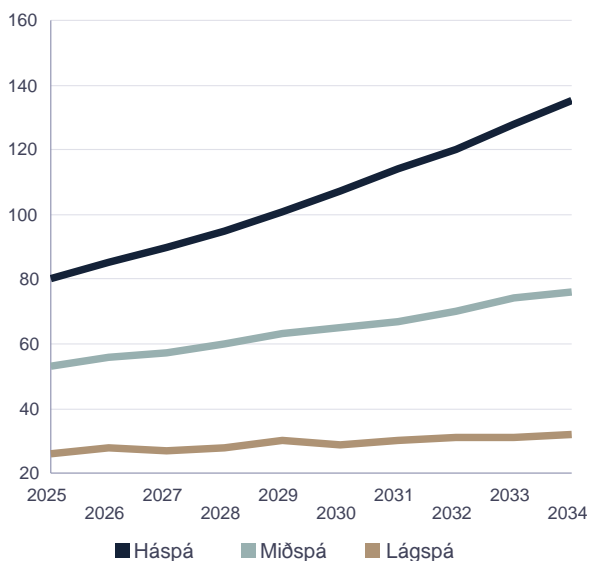
Í greiningu sóknaráætlunarinnar kemur fram að styrkleikar svæðisins birtast m.a. í góðu samstarfi sveitarfélaga á Suðurlandi, sterkri félagsvitund og fjölbreyttri menningarstarfsemi. Víðtækt þjónustuframboð er á svæðinu, sérstaklega á sviði ferðaþjónustu og í matvælaframleiðslu. Tekið er þar fram hversu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

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

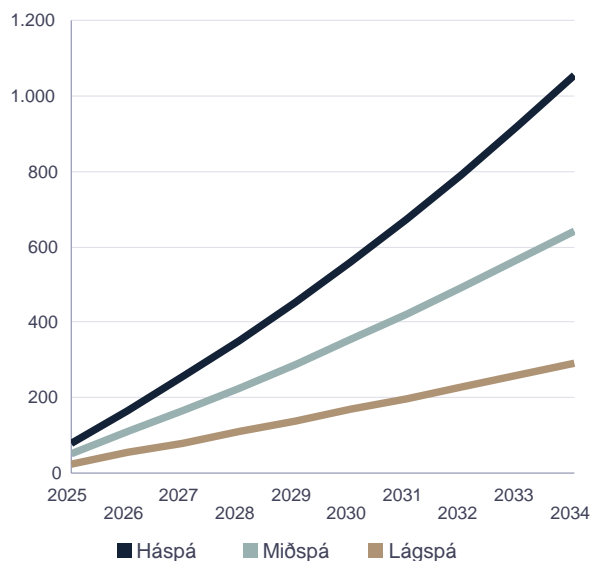
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð 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
Háspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	80	85	90	95	101	107	114	120	128	135
	Samtals íbúðaðþörf	80	85	90	95	101	107	114	120	128	135
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	80	165	255	350	451	558	672	792	920	1.055
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	53	56	57	60	63	65	67	70	74	76
	Samtals íbúðaðþörf	53	56	57	60	63	65	67	70	74	76
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	53	109	166	226	289	354	421	491	565	641
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	26	28	27	28	30	29	30	31	31	32
	Samtals íbúðaðþörf	26	28	27	28	30	29	30	31	31	32
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	26	54	81	109	139	168	198	229	260	292

Samtals íbúðaðþörf



Uppsöfnuð íbúðaðþörf

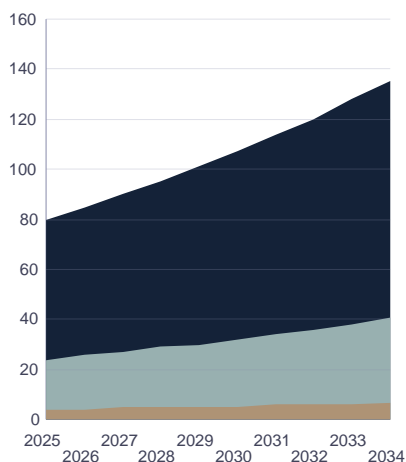


Markmið um hagkvæmar íbúðir

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

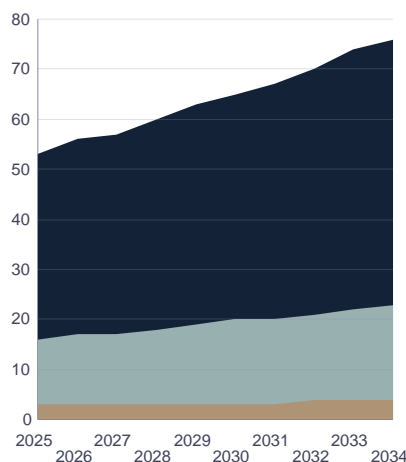
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
Háspá	Samtals íbúðaþörf	80	85	90	95	101	107	114	120	128	135
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	4	4	5	5	5	5	6	6	6	7
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	24	26	27	29	30	32	34	36	38	41
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	16	20	50	17	18	19	20	22	23	24
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	53	56	57	60	63	65	67	70	74	76
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	3	3	3	3	3	3	3	4	4	4
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	16	17	17	18	19	20	20	21	22	23
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	16	20	50	17	18	19	20	22	23	24
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	26	28	27	28	30	29	30	31	31	32
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	1	1	1	2	1	2	2	2	2
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	8	8	8	8	9	9	9	9	9	10
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	16	20	50	17	18	19	20	22	23	24

Háspá



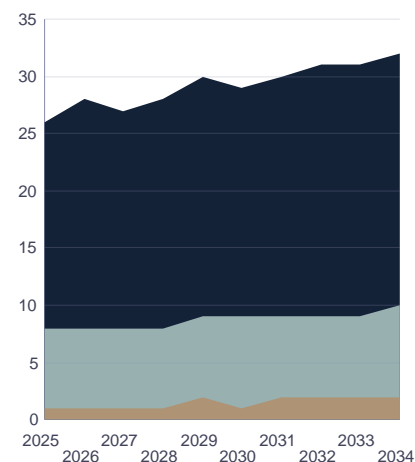
■ Samtals íbúðaþörf
 ■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði...
 ■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarféla...

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

Gert er ráð fyrir að úthluta lóðum til óhagnaðardriffinna leigufélaga fyrir fólk á vinnumarkaði. Viðræður eru einnig hafnar við Byggingarfélag námsmanna um að byggja námsmannaíbúðir í Hveragerði á næstu árum. Gert var ráð fyrir að hluti íbúða á Tívolíreit myndu falla undir skilyrði um hlutdeildarlán Húsnæðis og mannvirkjastofnunar í húsnæðisáætlun síðasta árs. Þær íbúðir sem nú eru komnar í sölu falla þó ekki undir þau skilyrði. Í samningum við stærri verktaka verður lögð áhersla á að minnsta kosti hluta byggðra íbúða verði íbúðir á hagkvæmu verði sem falla að skilyrðum fyrir hlutdeildarlán HMS.

Nauðsynlegt er að vinna á árinu áætlun um uppbyggingu húsnæðis fyrir eldri borgara. Slík vinna gæti að hluta til verið í samvinnu við félag eldri borgara sem hefur fundað óformlega með bæjarstjórn. Á fundinum kynnti félagið m.a. hugmyndir að uppbyggingu þjónustukjarna fyrir bæjarstjórn, þar sem leigubúðir fyrir þennan stækkandi hóp Hvergerðinga gæti verið að finna.

Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Markmið sveitarfélagsins sem varða íbúðauppbyggingu í aðalskipulagi þess eru eftirfarandi:

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

Til að mæta þessum markmiðum hafa allnokkur svæði verið deiliskipulögð með tilliti til þéttingar byggðar og hafa verið gerðar breytingar á deiliskipulagsáætlunum til þess að fjölga íbúðum. Uppbygging á síðustu árum hefur verið fjölbreytt. Góð dreifing hefur verið á milli einbýlishúsa, rað- / parhúsa og fjölbýlishúsa, með stórum sem litlum íbúðum. Sveitarfélagið mun halda áfram að byggja undir framboð á fjölbreyttu íbúðarhúsnæði.

Fyrsta áfanga á nýbyggingarsvæði á Varmárreitnum hefur verið úthlutað. Ytri aðstæður hafa orðið til þess að hægst hefur á uppbyggingu og hefur nokkrum lóðum verið skilað aftur til sveitarfélagsins. Gatnagerð á næsta áfanga Kambalandsins er langt komin og styttest í úthlutun á fyrstu íbúðarlóðum þar. Gatnagerð er að mestu lokið í Hlíðarhaga og má vænta þess að uppbygging fyrstu húsa þar hefjist á árinu.

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

Deiliskipulögð íbúðasvæði, auk svæða í þróun, gera ráð fyrir tæplega 1000 íbúðum af öllum gerðum og stærðum. Í greiningu á húsnæðisþörf í sveitarfélaginu er hægt að sjá að á næstu 10 árum má gera ráð fyrir að það þurfi að byggja allt frá 292 íbúðum (lágspá) og allt að 1055 (háspá). Ef íbúafjölgun heldur áfram að vera jafn ör og undanfarin ár er Hveragerðisbær tilbúinn með deiliskipulögð svæði og þróunarreiti til þess að mæta háspá húsnæðisáætlunar.

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	10	0
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	7	20
Búseturéttaríbúðir	19	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	10	2
Sértæk búsetuúrræði	6	5

Áætluð þörf eftir búsetuformum

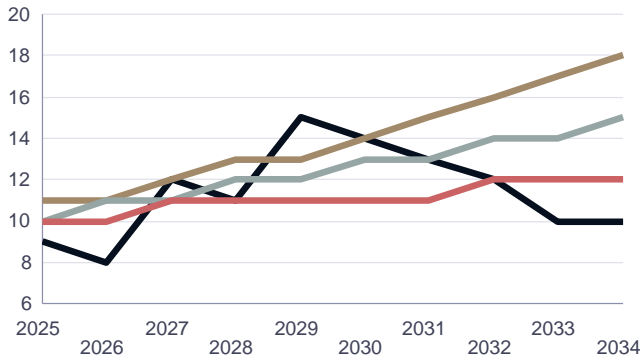
Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir búsetuformum fram til ársins 2034. Umframbörf tekur tillit til núverandi fjölda rýma sem eru til staðar ásamt samþykktum áformum um fjölgun rýma á til-teknu ári. Einnig tekur hún tillit til þeirrar notkunar sem er á rýmum árið 2025, biðlistum og þróun á mannfjölda 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	
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	11	11	12	13	13	14	15	16	17	18
		Núverandi rými eftir búsetuformum	9	8	12	11	15	14	13	12	10	10
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-2	-3	0	-2	2	0	-2	-4	-7	-8
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	10	11	11	12	12	13	13	14	14	15
		Núverandi rými eftir búsetuformum	9	8	12	11	15	14	13	12	10	10
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-1	-3	1	-1	3	1	0	-2	-4	-5
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	10	10	11	11	11	11	11	12	12	12
		Núverandi rými eftir búsetuformum	9	8	12	11	15	14	13	12	10	10
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-1	-2	1	0	4	3	2	0	-2	-2
Námsmannaíbúðir	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	50	50	50	50	50	50	50	50
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	50	50	50	50	50	50	50	50
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	50	50	50	50	50	50	50	50
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	50	50	50	50	50	50	50	50
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	50	50	50	50	50	50	50	50
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	50	50	50	50	50	50	50	50
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	29	30	32	34	36	38	41	43	46	48
		Núverandi rými eftir búsetuformum	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-21	-21	-22	-23	-24	-25	-27	-28	-30	-31
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	28	29	30	32	33	34	36	37	38	40
		Núverandi rými eftir búsetuformum	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-20	-20	-20	-21	-21	-21	-22	-22	-22	-23
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	28	28	29	29	30	30	31	32	32	33
		Núverandi rými eftir búsetuformum	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-20	-19	-19	-18	-18	-17	-17	-17	-16	-16
Búseturéttaríbúðir	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	20	21	23	24	25	27	29	30	32	34
		Núverandi rými eftir búsetuformum	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-7	-8	-10	-11	-12	-14	-16	-17	-19	-21
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	20	21	21	22	23	24	25	26	27	28
		Núverandi rými eftir búsetuformum	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-7	-8	-8	-9	-10	-11	-12	-13	-14	-15
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	19	20	20	21	21	21	22	22	23	23
		Núverandi rými eftir búsetuformum	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-6	-7	-7	-8	-8	-8	-9	-9	-10	-10
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	13	13	14	15	16	17	18	19	20	21
		Núverandi rými eftir búsetuformum	10	10	28	28	38	38	38	48	48	48
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-3	-3	14	13	22	21	20	29	28	27
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	12	13	13	14	15	15	16	16	17	18
		Núverandi rými eftir búsetuformum	10	10	28	28	38	38	38	48	48	48
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-2	-3	15	14	23	23	22	32	31	30
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	12	12	13	13	13	14	14	14	14	15
		Núverandi rými eftir búsetuformum	10	10	28	28	38	38	38	48	48	48
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-2	-2	15	15	25	24	24	34	34	33
Sértæk búsetuúrræði	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	12	12	13	14	15	16	17	18	19	20
		Núverandi rými eftir búsetuformum	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-11	-11	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	11	12	12	13	13	14	14	15	16	16
		Núverandi rými eftir búsetuformum	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-10	-11	-11	-12	-12	-13	-13	-14	-15	-15

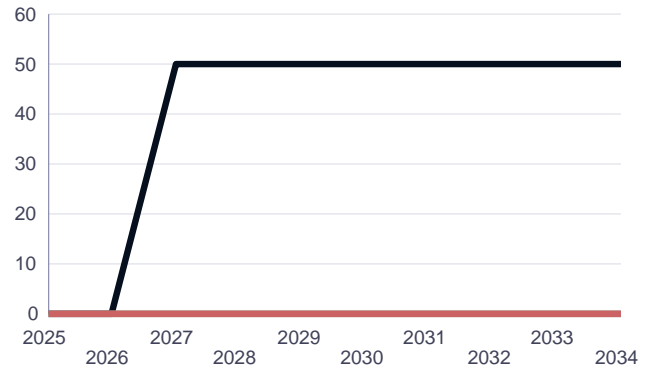
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Þörf fyrir mismunandi búsetuform	11	11	12	12	12	12	13	13	13	13
Lágspá Núverandi rými eftir búsetuformum	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-10	-10	-11	-11	-11	-11	-12	-12	-12	-12

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

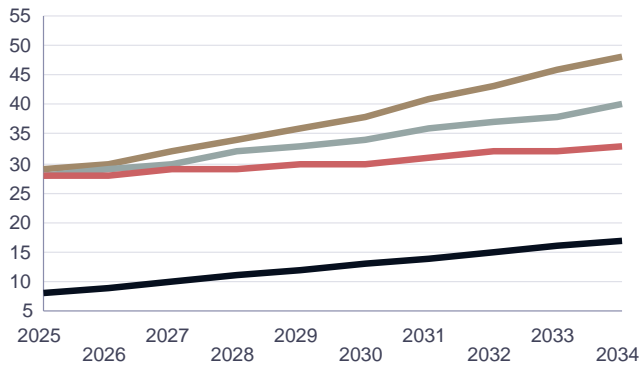
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



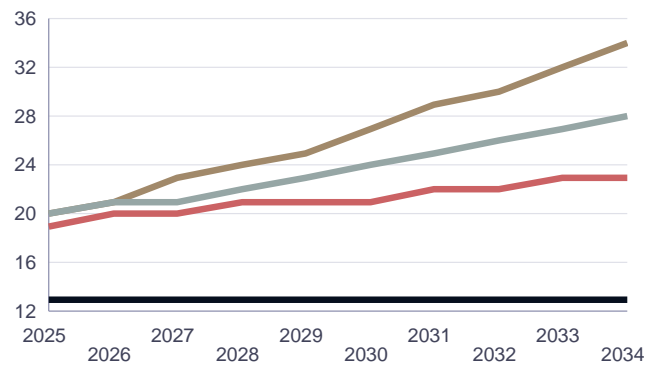
Námsmannaíbúðir



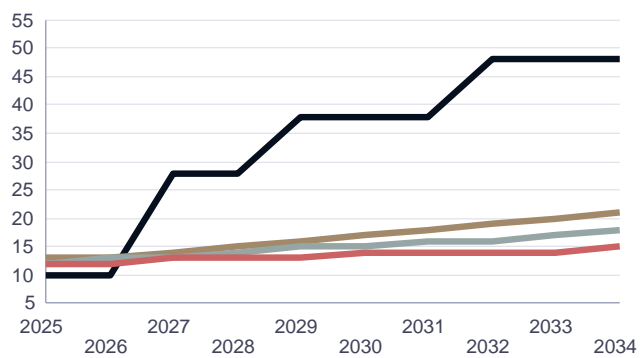
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



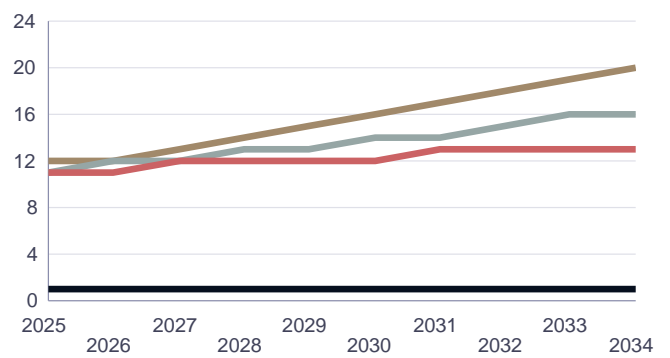
Búseturéttaríbúðir



Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



Sértæk búsetuúrræði



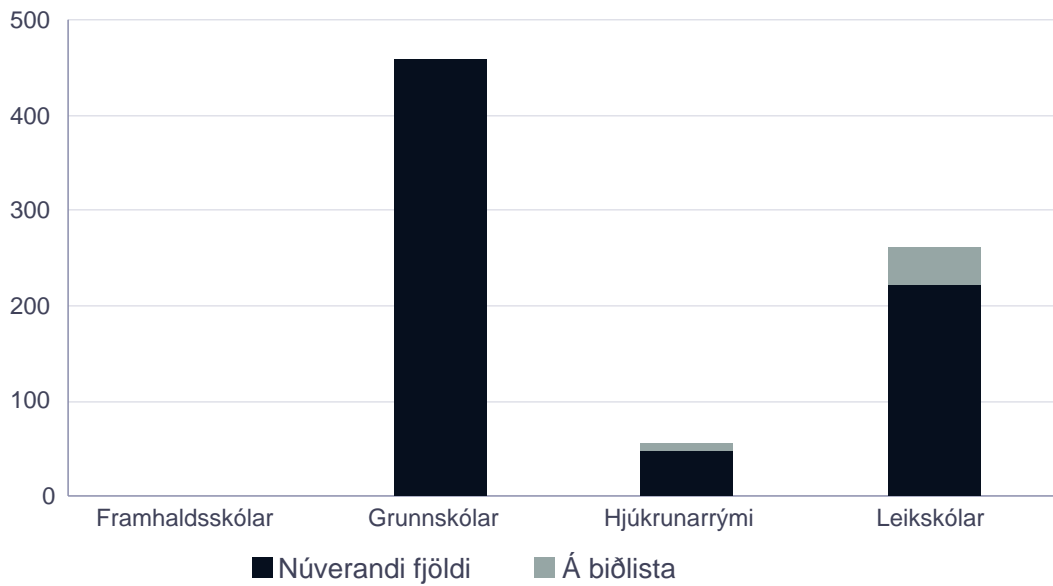
■ Núverandi rými eftir búsetuformum
■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

■ 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
Framhaldsskólar	0	0
Grunnskólar	456	0
Hjúkrunarrými	47	8
Leikskólar	220	41



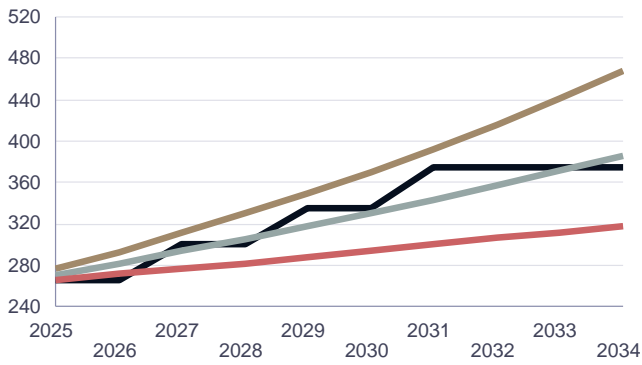
Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

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.

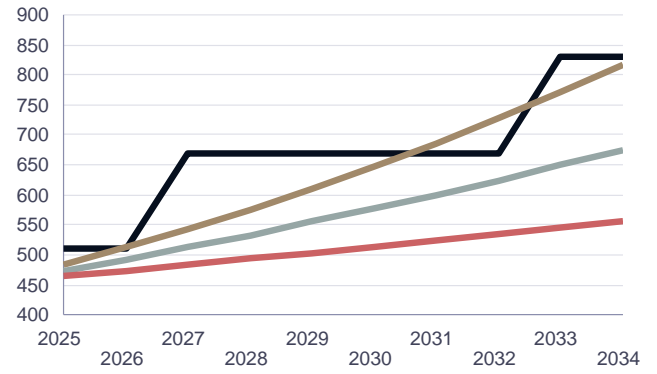
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
Leikskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	277	293	311	330	349	370	392	416	441	467
		Núverandi rými eftir þjónustu	265	265	300	300	335	335	375	375	375	375
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-12	-28	-11	-30	-14	-35	-17	-41	-66	-92
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	271	282	294	305	318	330	343	357	371	386
		Núverandi rými eftir þjónustu	265	265	300	300	335	335	375	375	375	375
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-6	-17	6	-5	17	5	32	18	4	-11
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	266	272	277	282	288	294	300	306	312	318
		Núverandi rými eftir þjónustu	265	265	300	300	335	335	375	375	375	375
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-1	-7	23	18	47	41	75	69	63	57
Grunnskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	483	512	543	576	610	647	686	727	770	817
		Núverandi rými eftir þjónustu	510	510	670	670	670	670	670	670	830	830
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	27	-2	127	94	60	23	-16	-57	60	13
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	474	493	513	533	555	577	600	624	649	675
		Núverandi rými eftir þjónustu	510	510	670	670	670	670	670	670	830	830
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	36	17	157	137	115	93	70	46	181	155
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	465	474	484	494	503	514	524	534	545	556
		Núverandi rými eftir þjónustu	510	510	670	670	670	670	670	670	830	830
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	45	36	186	176	167	156	146	136	285	274
Framhaldsskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hjúkrunarrými	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	58	62	66	69	74	78	83	88	93	98
		Núverandi rými eftir þjónustu	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-11	-15	-19	-22	-27	-31	-36	-41	-46	-51
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	57	59	62	64	67	70	72	75	78	81
		Núverandi rými eftir þjónustu	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-10	-12	-15	-17	-20	-23	-25	-28	-31	-34
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	56	57	58	60	61	62	63	64	66	67
		Núverandi rými eftir þjónustu	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-9	-10	-11	-13	-14	-15	-16	-17	-19	-20

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

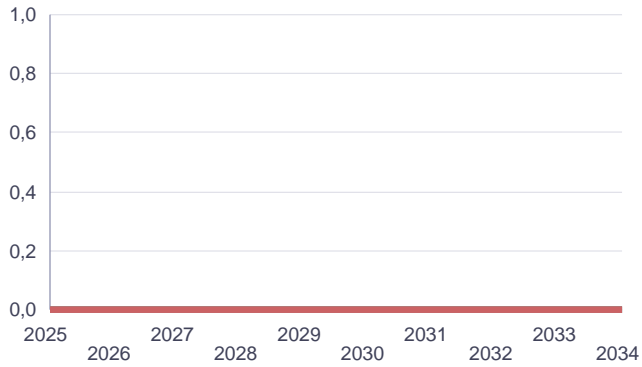
Leikskólar



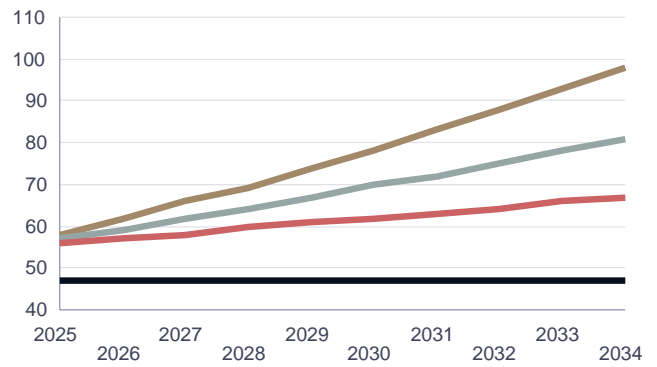
Grunnskólar



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

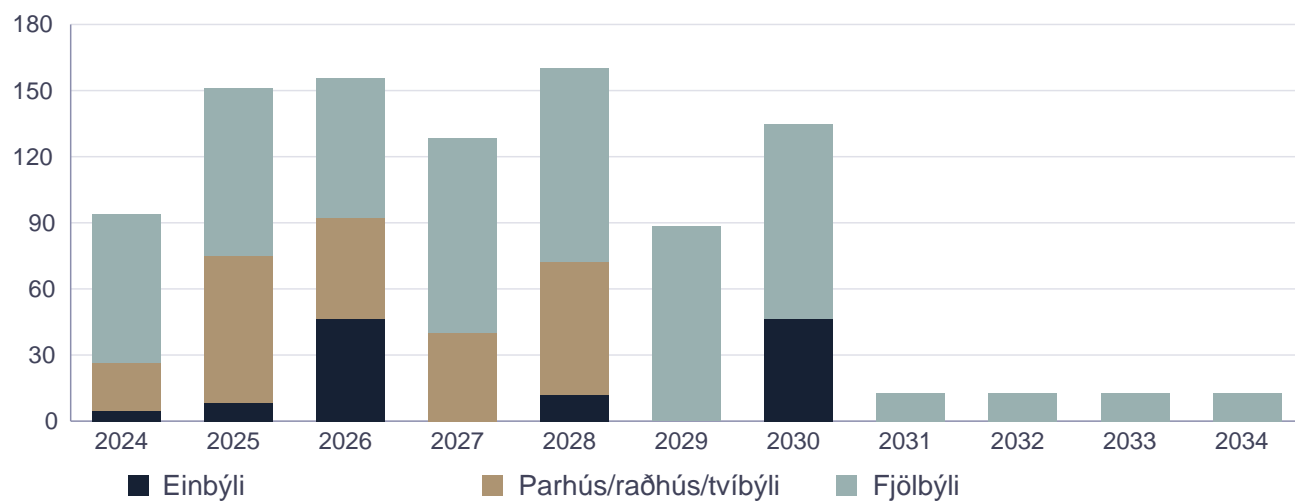
Stefna sveitarstjórnar er að geta tekið við um 4% íbúafjölgun á ári. Fjöldi íbúða á skipulögðum svæðum fram til 2034 er vel umfram þá íbúðarþörf og hefur bæjarstjórn því tækifæri til að stýra hversu hröð íbúafjölgunin verður á komandi árum með úthlutun lóða.

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

Taflan hér að neðan sýnir áætlanir sveitarfélagsins fyrir skipulag lóða/lóðasvæða og stöðu þeirra í skipulagsferlinu. Einnig má sjá hvort lóð/lóðasvæði sé byggingarhæf, hvenær sveitarfélagið stefnir á að hefja úthlutun á tiltekinni lóð/lóðasvæði og hversu margar íbúðir eru áætlaðar á úthlutuðum lóðum fram til ársins 2034.

Tegund lóða	Lóðasvæði	Staða	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Einbýli	Hólmaþróun	Byggingarhæf lóð	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Varmárreitur	Byggingarhæf lóð	3	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Kambaland	Byggingarhæf lóð	0	4	46	0	12	0	46	0	0	0	0
Fjölbýli	NLFÍ	Byggingarhæf lóð í biðstöðu	52	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Tívolíreitur	Byggingarhæf lóð	0	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Axlarsvæði	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	50	75	75	75	75	0	0	0	0
Fjölbýli	Hlíðarhagi	Byggingarhæf lóð	15	29	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	M2 og M3	Byggingarhæf lóð í biðstöðu	0	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
Parhús/raðhús/tvíbýli	Kapplahraun	Byggingarhæf lóð í biðstöðu	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Fagrahvammsreitur	Þróunar- og framtíðarsvæði	1	0	40	40	35	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Kambaland	Byggingarhæf lóð	0	56	0	0	25	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Grímsstaðarreitur	Byggingarhæf lóð í biðstöðu	0	6	6	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Hlíðarhagi	Byggingarhæf lóð	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Varmárreitur	Byggingarhæf lóð	1	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samtals			93	151	155	128	160	88	134	13	13	13	13

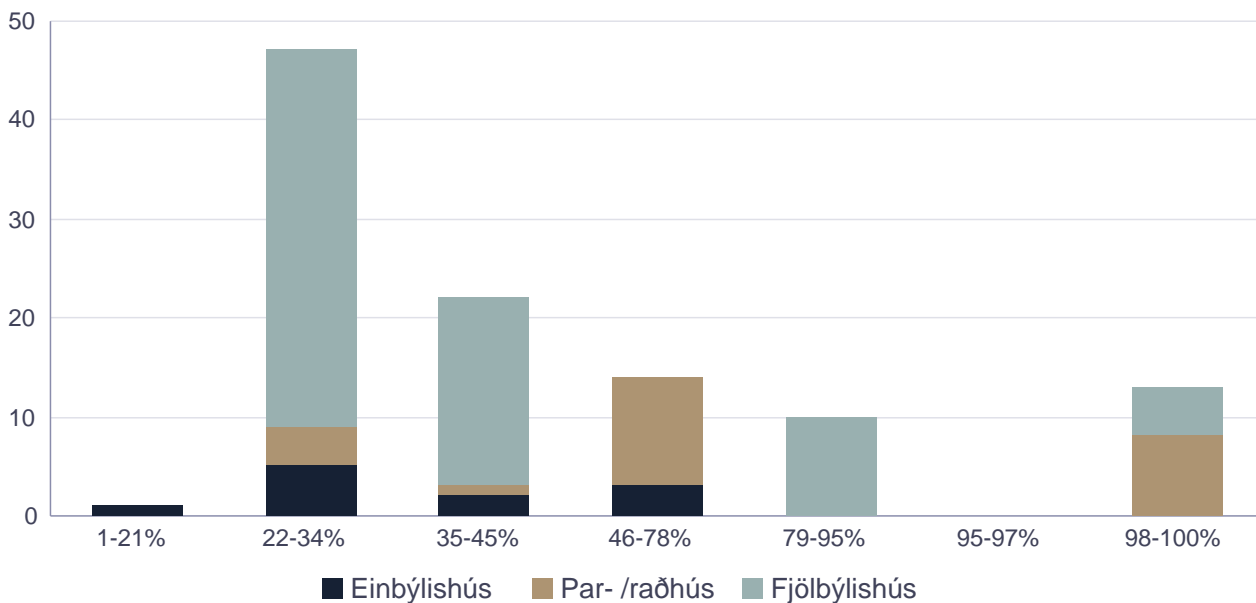
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



Taflan hér að neðan sýnir niðurstöður úr talningu HMS á íbúðum í byggingu sem framkvæmd var í september 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%	5	4	38	47
35-45%	2	1	19	22
46-78%	3	11		14
79-95%			10	10
95-97%				
98-100%		8	5	13
Samtals	11	24	72	107

Fjöldi íbúða í byggingu



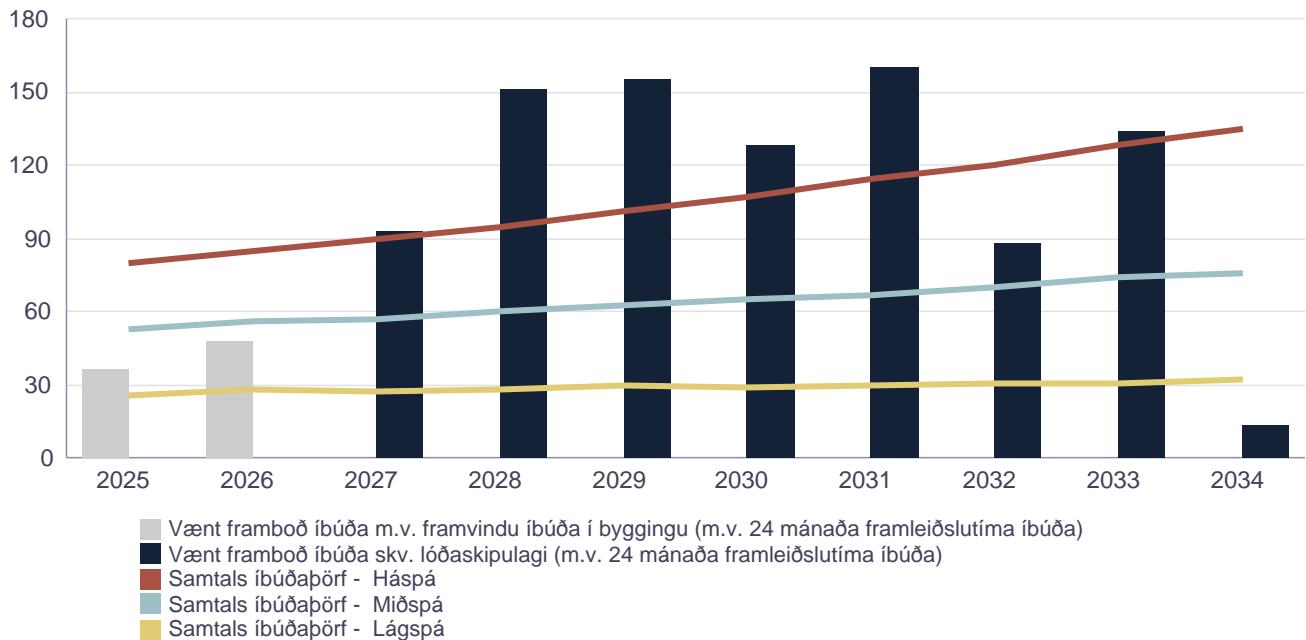
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m² á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m² að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m² og 1.197,2 m³. Gert er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

Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	987.788
Byggingaréttargjald/lóðaverð	4.636.836
Gatnagerðargjald	15.456.120
Tengigjald vatnsveitu	813.472
Tengigjald hitaveitu	0
Tengigjald rafveitu	0
Tengigjald fráveitu	581.052
Opinber gjöld samtals	22.475.268
Opinber gjöld pr. m ²	59.870

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	80	85	90	95	101	107	114	120	128	135
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	36	48	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			93	151	155	128	160	88	134	13
Árleg þörf	44	37	-3	-56	-54	-21	-46	32	-6	122
Uppsöfnuð þörf	44	81	78	22	-32	-53	-99	-67	-73	49
Miðspá										
Samtals íbúðapörf	53	56	57	60	63	65	67	70	74	76
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	36	48	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			93	151	155	128	160	88	134	13
Árleg þörf	17	8	-36	-91	-92	-63	-93	-18	-60	63
Uppsöfnuð þörf	17	25	-11	-102	-194	-257	-350	-368	-428	-365
Lágspá										
Samtals íbúðapörf	26	28	27	28	30	29	30	31	31	32
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	36	48	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			93	151	155	128	160	88	134	13
Árleg þörf	-10	-20	-66	-123	-125	-99	-130	-57	-103	19
Uppsöfnuð þörf	-10	-30	-96	-219	-344	-443	-573	-630	-733	-714

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



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

7

Er eftirspurn eftir lóðum?

Nei

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

Hvers konar íbúðategund er minnst eftirspurn eftir?

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Já