

## Húsnæðisáætlun 2025

**Sveitarfélagsnúmer:** 3511  
**Áætlunarsvæði:** Hvalfjarðarsveit  
**Kennitala:** 6306061950  
**Landshluti:** Vesturland  
**Heimilisfang:** Innrimel 3



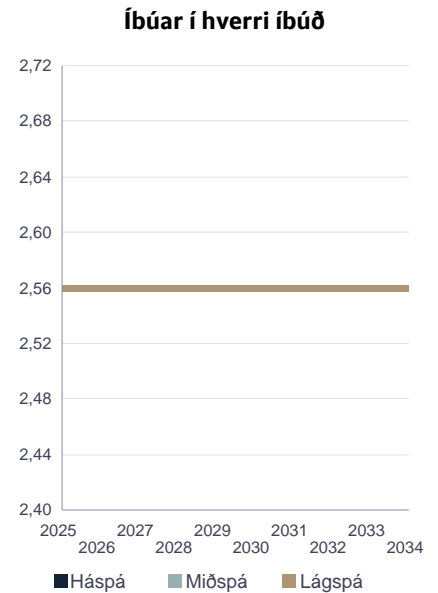
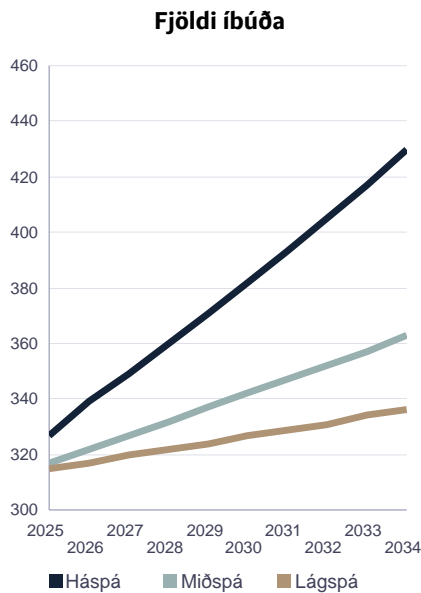
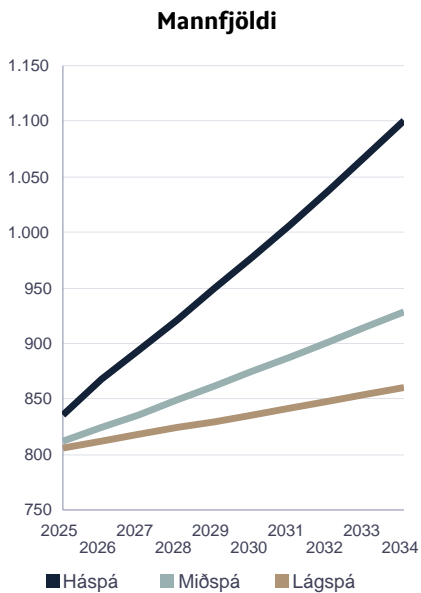
## Efnisyfirlit

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 .....	19
Viðauki .....	20

## Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) <b>62</b> ↑7,8%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) <b>129</b> ↑16,1%	Íbúðir í byggingu (september 2023) <b>27</b>	Íbúðir í byggingu (september 2024) <b>57</b> ↑111,1%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) <b>24</b> ↑3,2%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) <b>50</b> ↑6,6%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár <b>125</b>	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár <b>158</b>





## Lýsing á atvinnuástandi

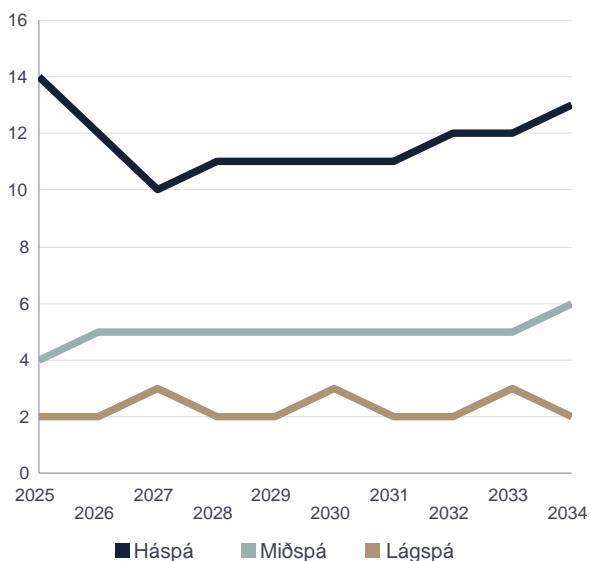
Atvinnuleysi er almennt mjög lítið í Hvalfjarðarsveit og ýmis sóknarfæri eru t.d. í greinum tengdum ferðaþjónustu en verslunar- og þjónustusvæði / afþreyingar- og ferðaþjónustusvæði fara sífellt vaxandi, auk þess sem ýmis sóknarfæri eru í tengslum við atvinnuuppbyggingu á Grundartanga en þar er jafnframt fjölbreytt úrval atvinnuhúsnæðis og atvinnutækifæra í sveitarfélaginu. Stærð sveitarfélagsins er 481 km<sup>2</sup>, þar er blómlegur landbúnaður og öflugt iðnaðar- og athafnasvæði á Grundartanga, auk þess sem tveir þéttbýlisstaðir eru í Hvalfjarðarsveit þ.e. Melahverfi og Krossland, en Grundartangi sem er stærsta atvinnusvæðið er mitt á milli þessara tveggja íbúðarsvæða. Við skipulagsvinnu er aðalskipulag Hvalfjarðarsveita 2020-2032 haft að leiðaljósi en þar kemur m.a. fram að áfram verði stuðlað að öflugum landbúnaði, áframhaldandi fjölbreyttri iðnaðarstarfsemi og fjölbreyttum atvinnutækifærum.



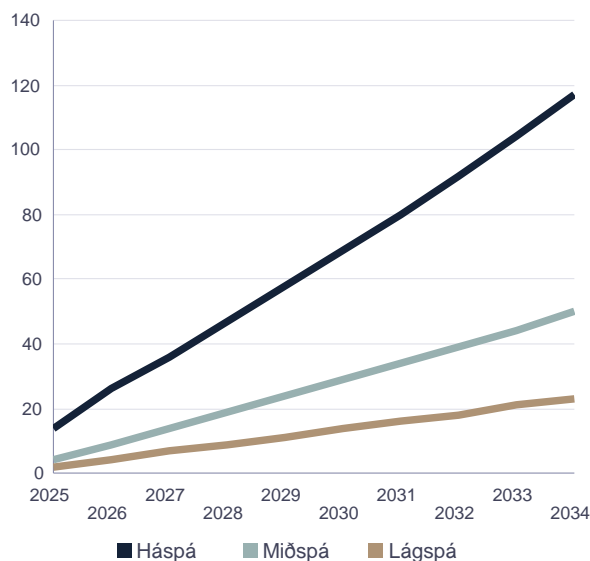
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð 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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	14	12	10	11	11	11	11	12	12	13
	Samtals íbúðaðþörf	14	12	10	11	11	11	11	12	12	13
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	14	26	36	47	58	69	80	92	104	117
<b>Miðspá</b>	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	4	5	5	5	5	5	5	5	5	6
	Samtals íbúðaðþörf	4	5	5	5	5	5	5	5	5	6
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	4	9	14	19	24	29	34	39	44	50
<b>Lágspá</b>	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	2	2	3	2	2	3	2	2	3	2
	Samtals íbúðaðþörf	2	2	3	2	2	3	2	2	3	2
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	2	4	7	9	11	14	16	18	21	23

Samtals íbúðaðþörf



Uppsöfnuð íbúðaðþörf

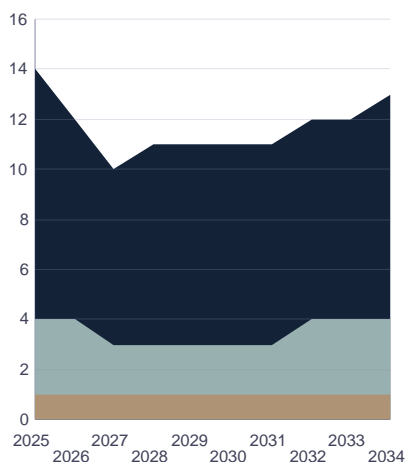


## Markmið um hagkvæmar íbúðir

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

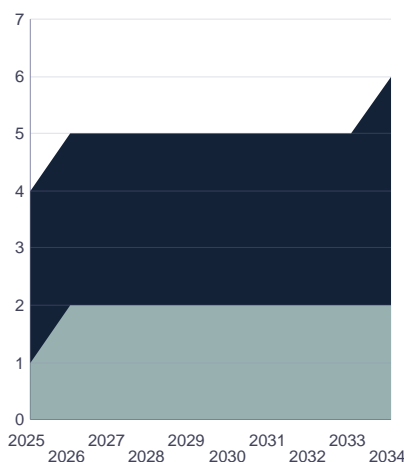
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
<b>Háspá</b>	Samtals íbúðaþörf	14	12	10	11	11	11	11	12	12	13
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	4	4	3	3	3	3	3	4	4	4
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
<b>Miðspá</b>	Samtals íbúðaþörf	4	5	5	5	5	5	5	5	5	6
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
<b>Lágspá</b>	Samtals íbúðaþörf	2	2	3	2	2	3	2	2	3	2
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										

### Háspá



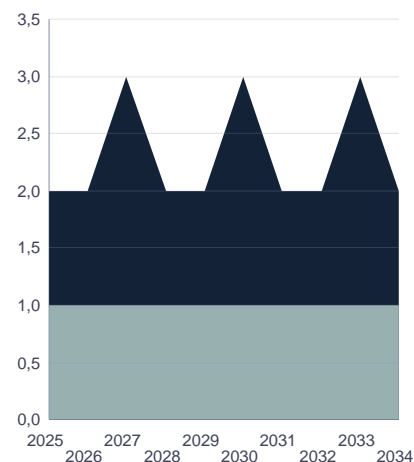
■ Samtals íbúðaþörf  
 ■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %  
 ■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %

### Miðspá



■ Samtals íbúðaþörf  
 ■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %  
 ■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %

### Lágspá



■ Samtals íbúðaþörf  
 ■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %  
 ■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %

## Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu er að halda áfram og ljúka uppbyggingu þeirra svæða sem þegar hafa verið skipulögð sem íbúðasvæði og leggja áherslu á að frekari uppbyggingu svo sem í Melahverfi, að skipulag húsnæðis sé í tengslum við innviði sem til staðar eru í sveitarfélaginu t.d. skólar, leikskólar, íþróttamannvirki, sveitarstjórnarskrifstofa, í þeim tilgangi m.a. að laða að fjölskyldufólk. Nýtt íbúðarhverfi hefur verið deiliskipulagt sem kallast Melahverfi III og mun gatnagerð þess hverfis hefjast á árinu 2025 og í framhaldi verður lóðum úthlutað, vonandi síðar á árinu, en í Melahverfi III er gert ráð fyrir fjölbreyttu úrvali lóða fyrir einbýlis-, par- og raðhús en gert er ráð fyrir að áfangaskipta uppbyggingu svæðisins. Um er að ræða lágreistar byggingar á 1-2 hæðum. Deiliskipulagssvæðið er um 8,2 ha og gerir ráð fyrir allt að 68/74 íbúðum.

Um er að ræða nýtt 70 íbúða íbúðasvæði þar sem gert er ráð fyrir 12 lóðum fyrir einbýlishús, 13 lóðum undir parhús, samtals 26 íbúðum, 8 lóðum undir fjögurra íbúða raðhús, samtals 32 íbúðum. Svæðið skiptist upp í tvær götur og hafa þær hlotið heitið Urðarmelur og Holtamelur.

Í miðju Melahverfi er opið svæði / leiksvæði ásamt því að um svæðið eru göngu- og hjólreiðastígar sem ná til allra átta. Gert verður ráð fyrir nýrri vegtengingu við Þjóðveg 1, Vesturlandsveg sem mun bæta aðgengi að svæðinu til hins betra. Þá er í undirbúningi að byggja nýjan þriggja deilda leikskóla í Melahverfi. Nýtt íþróttahús er í byggingu um þessar mundir við Heiðarskóla. Mikil uppbygging íbúðarhúsnæðis hefur verið í Krosslandi á undanförunum árum, en einungis 6 lóðir eru óbyggðar þar en lóðir þar eru í einkaeigu. Í Melahverfi nánar tiltekið í Háamel og Lyngmel eru um 8 lóðir óbyggðar.

Skv. aðalskipulagi Hvalfjarðarsveitar 2020-2032 kemur fram að sveitarfélagið leggi áherslu á að skilgreind íbúðarsvæði verði í góðum tengslum við núverandi veitukerfi s.s. vegi, rafmagns- og ljósleiðara-tengingar og að skipulag verði nýtt til að hvetja til hreyfingar í daglegu lífi og dregið verði úr ferðaþörf íbúa. Skapaðar verði góðar aðstæður fyrir vist-vænan ferðamáta þar sem því verður við komið, s.s. með göngu- og hjólastígum.



## Búsetuform

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

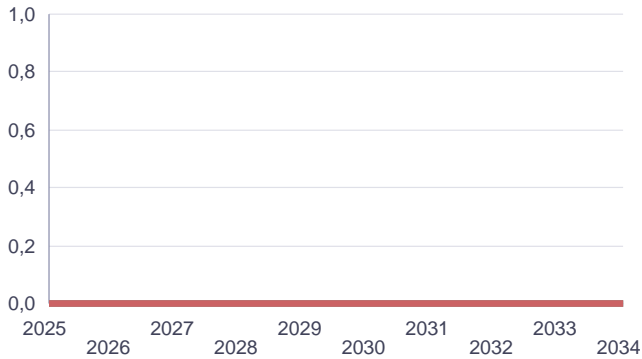
Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	0	0
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	0	0
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	0	0
Sértæk búsetuúrræði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



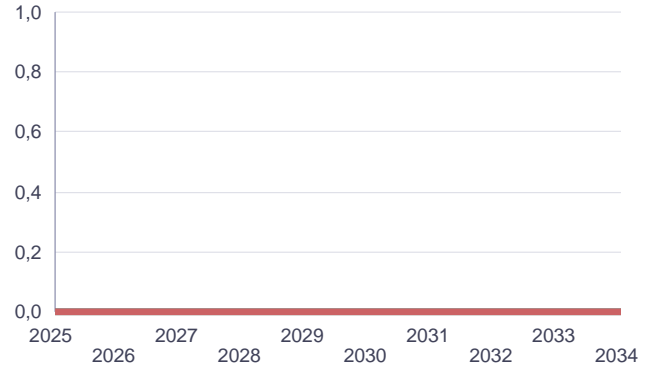


## Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

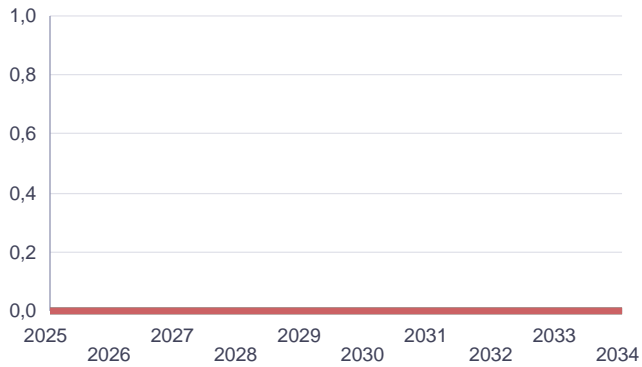
### Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



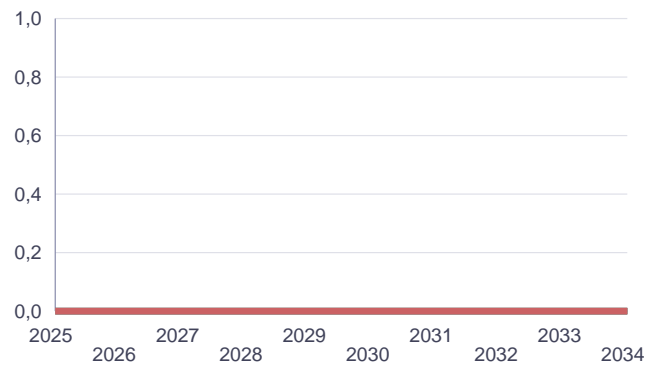
### Námsmannaíbúðir



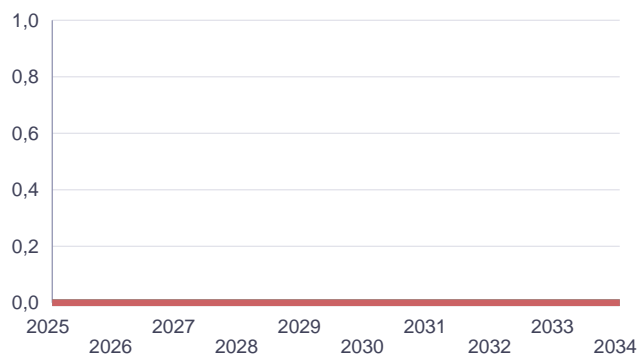
### Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



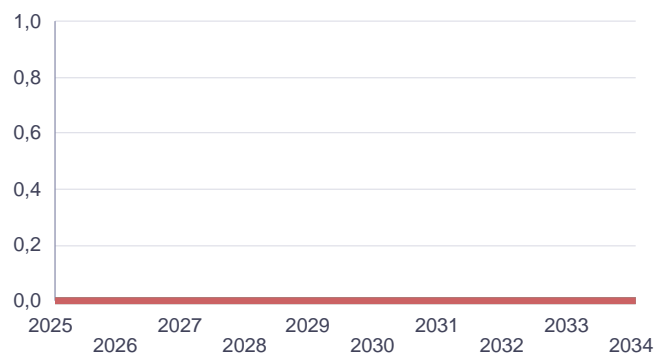
### Búseturéttaríbúðir



### Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



### Sértæk búsetuúrræði



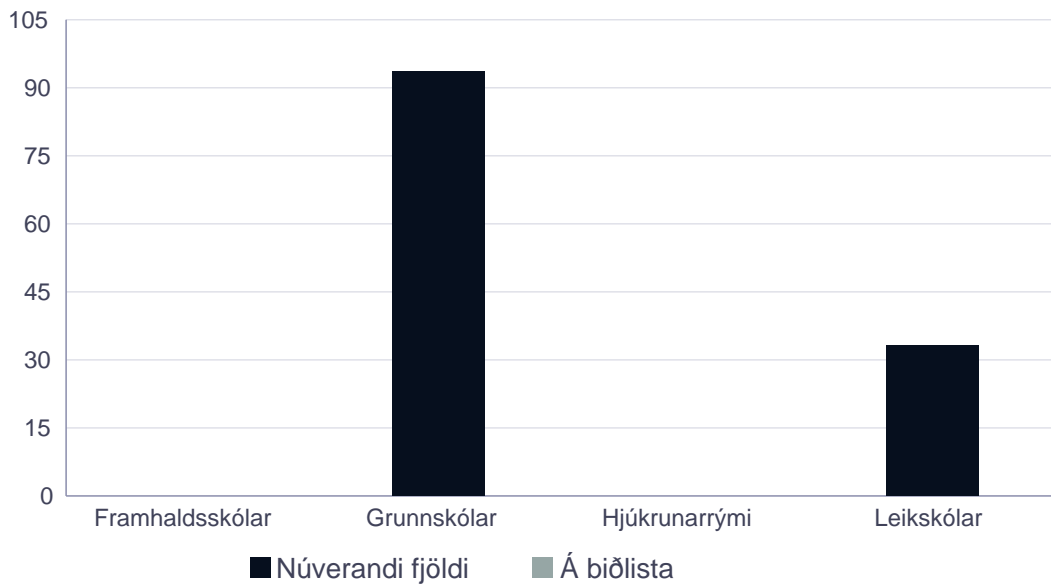
Núverandi rými eftir búsetuformum  
 Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

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 2025 og fjölda einstaklinga á biðlistum.

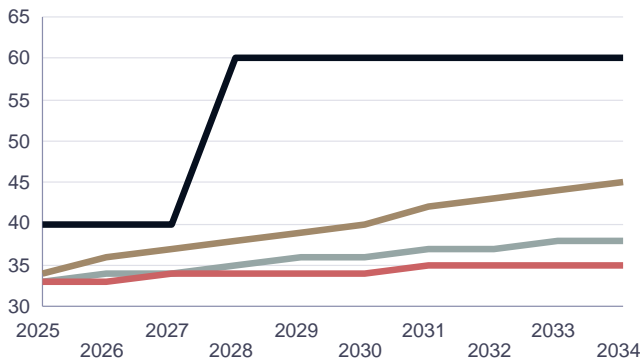
Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Framhaldsskólar	0	0
Grunnskólar	93	0
Hjúkrunarrými	0	0
Leikskólar	33	0



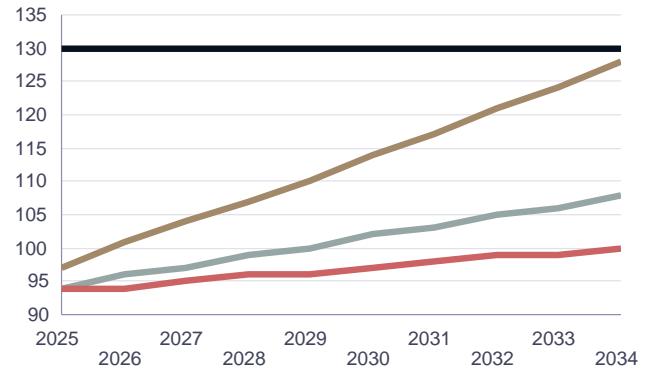


## Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

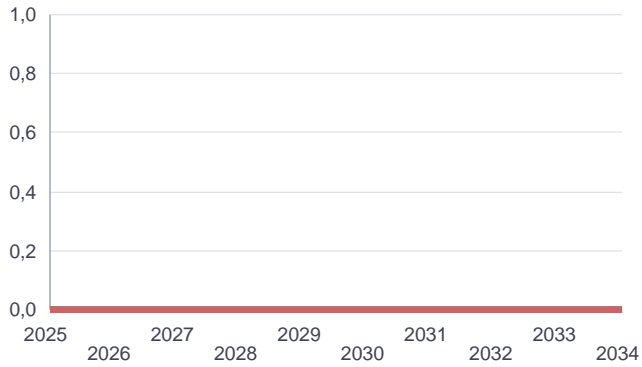
Leikskólar



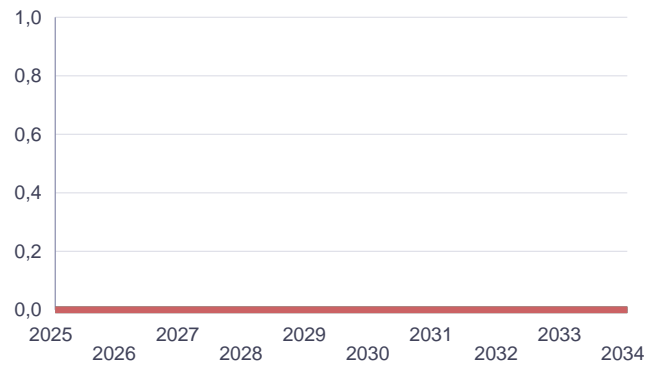
Grunnskólar



Framhaldsskólar



Hjúkrunarrými



■ Núverandi rými eftir þjónustu  
■ Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Miðspá

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

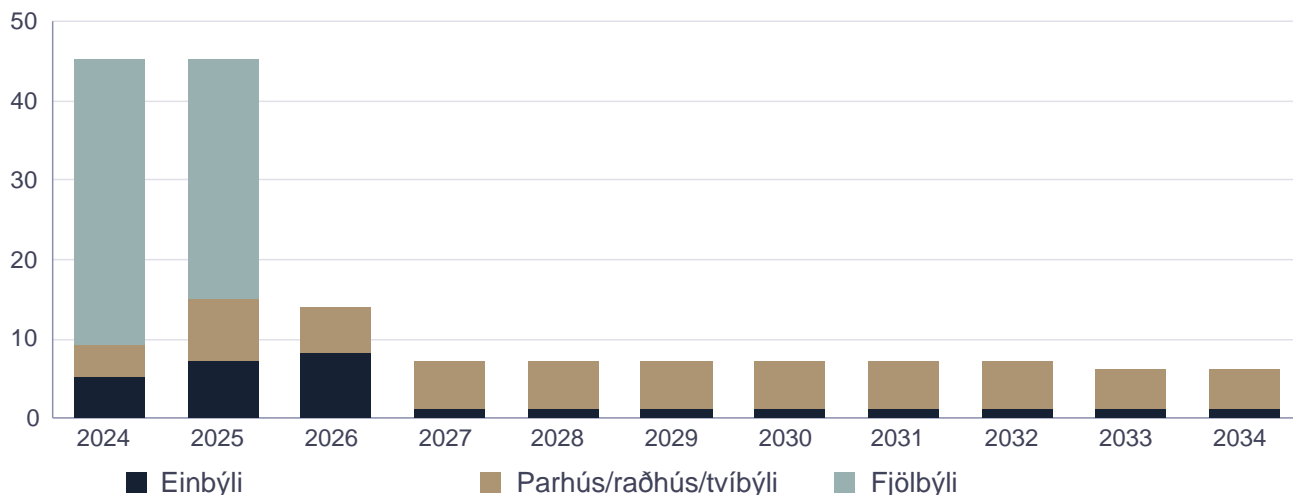
## Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

Gert ráð fyrir nýjum lóðum í Melahverfi III fyrir einbýlis-, par- og raðhús og verður lögð áhersla á minni íbúðir par- og raðhúsa og lágrest hús á 1-2 hæðum. Fjölbreitt úrval atvinnulóða er á Grundartanga en svæðið er í eigu Faxaflóahafna. Lóðir í Krosslandi eru í einkaeigu.

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	Melahverfi III	Byggingarhæf lóð	0	2	2	1	1	1	1	1	1	1	1
Einbýli	Melahverfi II	Byggingarhæf lóð	1	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Krossland	Byggingarhæf lóð	4	2	3	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Krossland	Byggingarhæf lóð	36	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvibýli	Melahverfi II	Byggingarhæf lóð	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvibýli	Krossland	Byggingarhæf lóð	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvibýli	Melahverfi III	Byggingarhæf lóð	0	6	6	6	6	6	6	6	6	5	5
<b>Samtals</b>			45	45	14	7	7	7	7	7	7	6	6

Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða

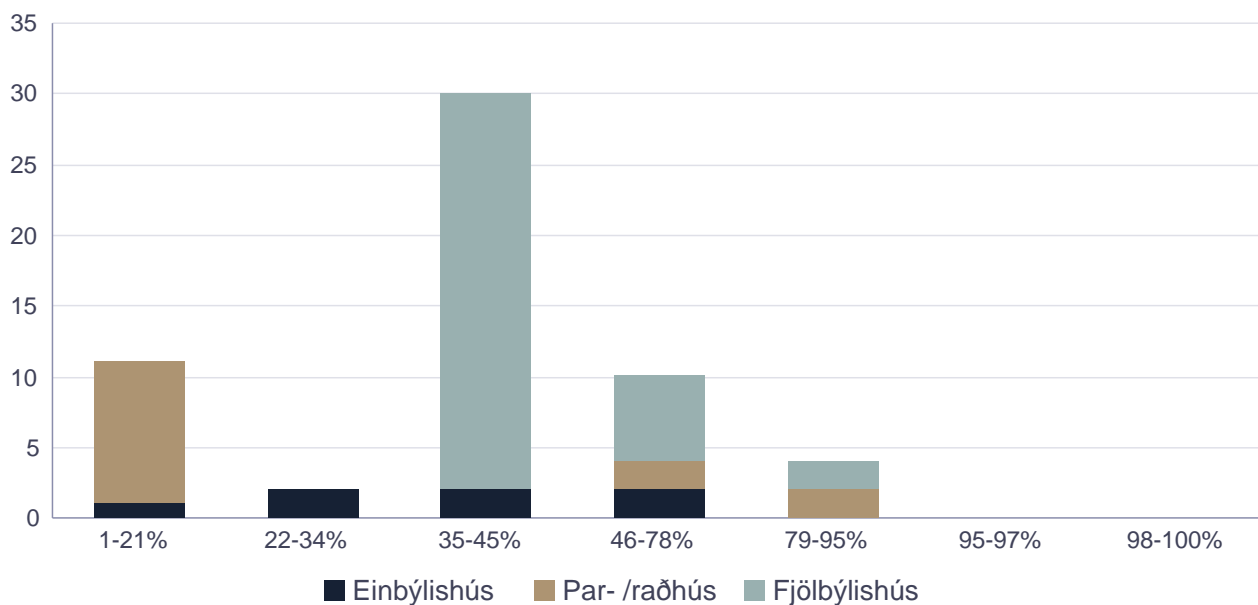




Taflan hér að neðan sýnir niðurstöður úr talningu HMS á íbúðum í byggingu sem framkvæmd var í september 2024. Framvindan er sett fram sem hlutfall af fullbúnu m.t.t. hefðbundins framkvæmdartíma íbúðarhúsnæðis þar sem gefið er upp ákveðið prósentubil sökum þess að byggingaframkvæmdir, aðstæður og aðferðir eru mismunandi.

Framvindumat	Einbýlishús	Par- /raðhús	Fjölbýlishús	Samtals
1-21%	1	10		11
22-34%	2			2
35-45%	2		28	30
46-78%	2	2	6	10
79-95%		2	2	4
95-97%				
98-100%				
<b>Samtals</b>	<b>7</b>	<b>14</b>	<b>36</b>	<b>57</b>

Fjöldi íbúða í byggingu



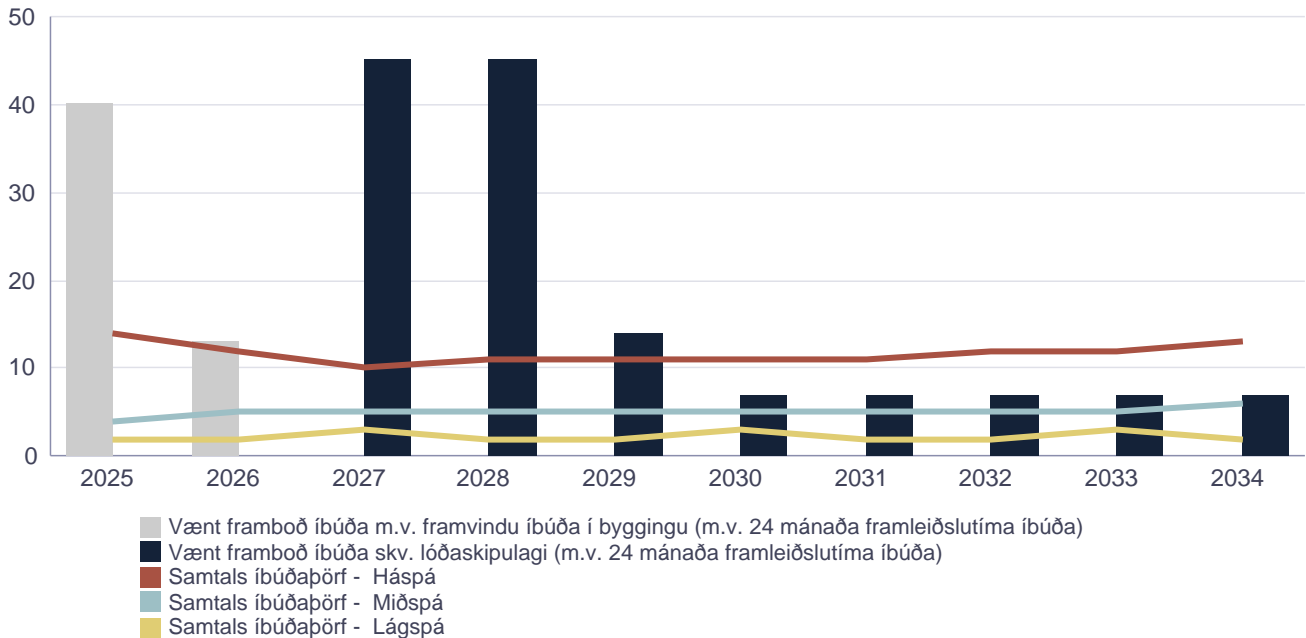
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m<sup>2</sup> á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m<sup>2</sup> að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m<sup>2</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	488.500
Byggingaréttargjald/lóðaverð	0
Gatnagerðargjald	20.892.800
Tengigjald vatnsveitu	846.400
Tengigjald hitaveitu	1.764.000
Tengigjald rafveitu	667.000
Tengigjald fráveitu	1.000.000
Opinber gjöld samtals	25.658.700
Opinber gjöld pr. m <sup>2</sup>	68.350

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	14	12	10	11	11	11	11	12	12	13
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	40	13	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			45	45	14	7	7	7	7	7
Árleg þörf	-26	-1	-35	-34	-3	4	4	5	5	6
Uppsöfnuð þörf	-26	-27	-62	-96	-99	-95	-91	-86	-81	-75
<b>Miðspá</b>										
Samtals íbúðapörf	4	5	5	5	5	5	5	5	5	6
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	40	13	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			45	45	14	7	7	7	7	7
Árleg þörf	-36	-8	-40	-40	-9	-2	-2	-2	-2	-1
Uppsöfnuð þörf	-36	-44	-84	-124	-133	-135	-137	-139	-141	-142
<b>Lágspá</b>										
Samtals íbúðapörf	2	2	3	2	2	3	2	2	3	2
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	40	13	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			45	45	14	7	7	7	7	7
Árleg þörf	-38	-11	-42	-43	-12	-4	-5	-5	-4	-5
Uppsöfnuð þörf	-38	-49	-91	-134	-146	-150	-155	-160	-164	-169

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



## Viðauki

### Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

0

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?

Já