

Húsnæðisáætlun Garðabæjar

-viðauki við eldri húsnæðisáætlun frá árinu 2019-

Samkvæmt reglugerð um húsnæðisáætlanir sveitarfélaga nr. 1248/2018 skulu sveitarfélög gera húsnæðisáætlun til fjögurra ára í senn. Þó skal skoða árlega hvort þörf sé á endurskoðun húsnæðisáætlunar með tilliti til þróunar eða breytinga sem orðið hafa á forsendum hennar síðastliðið ár.

Núgildandi húsnæðisáætlun Garðabæjar var gefin út í febrúar 2019 og tekur til áranna 2018 til 2025.

Viðauki þessi við húsnæðisáætlun Garðabæjar tekur mið af uppbyggingu sveitarfélagsins allt til ársins 2031. Skipulagsáætlanir í Garðabæ gera ráð fyrir mikilli uppbyggingu á næstu árum eða um 3.000 íbúðareiningar til ársins 2031. Markmið Garðabæjar er að fjölga lóðum fyrir allar tegundir íbúða í sveitarfélaginu.

Mikil ásókn er í lóðir og húsnæði sem eru í uppbyggingu í Garðabæ, svo sem Eskiás sem nú er að rísa sem fjölbýlishús fyrir ungt fólk með 276 íbúðum. Sala íbúðanna hefst sumarið 2022 og verða húsin byggð á næstu fjórum til fimm árum. Áætla má að íbúafjölgun í Garðabæ verði hlutfallslega meiri en gert er ráð fyrir að meðaltali á landsvísu, enda mun koma til uppbyggingar íbúðabyggðar á Hnoðraholti, í Vetrarmýri og á Álftanesi. Hafin er skipulagsvinna við þróunarsvæði A við Hafnarfjarðarveg þar sem gert er ráð fyrir þéttingu byggðar í fjölbýli. Í Garðabæ eru tvö stór uppbyggingarsvæði sem ekki hafa verið deiliskipulögð, Garðaholt og Setberg og Svínholt. Íbúðaþéttleiki þeirra liggur ekki fyrir.

Í skipulagsvinnu hjá Garðabæ er áhersla á að veita húsnæði fyrir alla aldurshópa, þannig að íbúar geti flutt innan hverfis eftir fjölskyldustærð og aðstæðum. Lögð er áhersla á 15 mínútna hverfi, sem felst í því að öll helsta þjónusta fyrir íbúa er í göngufjarlægð. Útgangspunktur með skipulagi hverfanna eru lífsgæði, lýðheilsa og fjölbreyttir félagslegir þættir, þar sem skólarnir eru þungamiðja hverfisins. Bæði er horft til uppbyggingar á þéttingarsvæðum við Borgarlínu sem og að brjóta nýtt land undir byggð. Almennt er miðað við að byggð verði ekki hærri en 3-4 hæðir. Herbergjafjöldi ákvarðast af eftirspurn og fjölbreytileika.

Tegund lóða	Lóðasvæði	Staða	Bygginarhæf lóð?	Fyrsta ár úthlutunar	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Samtals fjöldi íbúða
Einbýli	Hnoðraholt norður	Óúthlutað	Nei	2023			10	10	14	0	0	0	0	0	0	34
Parhús/raðhús/tv íbýli	Hnoðraholt norður	Úthlutað	Nei	2022		15	15	29	0	0	0	0	0	0	0	59
Fjölbýli	Hnoðraholt norður, Þorraholt	Úthlutað	Nei	2022		100	100	0	0	0	0	0	0	0	0	200
Fjölbýli	Hnoðraholt norður, annað	Óúthlutað	Nei	2022		42	84	0	0	0	0	0	0	0	0	126
Fjölbýli	Vetrarmýri	Úthlutað	Nei	2022		260	104	100	100	100	0	0	0	0	0	664
Fjölbýli	Eskiás	Úthlutað	Já	2021	78	43	43	44	44	0	0	0	0	0	0	252
Fjölbýli	Lyngás	Deiliskipulag	Nei	2023			30	20	25	25	0	0	0	0	0	100
Einbýli	Prýðahverfi	Óúthlutað	Nei	2021	10	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20
Einbýli	Garðahverfi Urriðaholt,	Í auglýsingu	Nei	2022		8	2	2	2	2	0	0	0	0	0	16
Fjölbýli	norðurhluti 4	Deiliskipulag	Nei	2022		60	60	62	0	0	0	0	0	0	0	182
Parhús/raðhús/tv íbýli	Kumlamýri	Óúthlutað	Já	2021	26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26
Einbýli	Helguvík	Deiliskipulag	Nei	2027							12	12	0	0	0	24
Parhús/raðhús/tv íbýli	Víðiholt	Í auglýsingu	Nei	2022		21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21
Fjölbýli	Víðiholt	Í auglýsingu	Nei	2022		27	27	0	0	0	0	0	0	0	0	54
Parhús/raðhús/tv íbýli	Krókur	Deiliskipulag	Nei	2023			25	26	0	0	0	0	0	0	0	51
Fjölbýli	Miðbær Hörgatún	Aðalskipulag	Nei	2025					16	16	16	18	0	0	0	66
Fjölbýli	Amarland	Aðalskipulag	Nei	2025					90	90	90	80	0	0	0	350
Fjölbýli	Hnoðraholt suður	Aðalskipulag	Nei	2028								75	75	75	75	300
Fjölbýli	Vífilstaðir Lyngás	Aðalskipulag	Nei	2032												0
Fjölbýli	þróunarsvæði Hafnarfjarðarvegur	Aðalskipulag	Nei	2027							14	12	12	12	31	81
Fjölbýli	þróunarsvæði	Aðalskipulag	Nei	2030										50	50	100
Fjölbýli	Setberg / Svínholt	Aðalskipulag	Nei	2038												0
Einbýli	Hnoðraholt suður einbýli	Aðalskipulag	Nei	2028								50	50	50	50	200
Fjölbýli	Garðaholt Norðurnes á	Aðalskipulag	Nei	2036												0
Einbýli	Álftanesi	Aðalskipulag	Nei	2025					37	37	0	0	0	0	0	74
Samtals					114	586	500	293	328	270	132	247	137	187	206	3000

Mynd 1. Sýnir áætlanir sveitarfélagsins fyrir skipulag svæða og stöðu þeirra í skipulagsferlinu. Hvenær sveitarfélagið stefnir á úthlutun tiltekinna svæða og hversu margar íbúðir eru áætlaðar í úthlutun til ársins 2031.

Mannfjöldaþróun

Í aðalskipulagi Garðabæjar 2016-2030 er miðað við meðalfjölskyldustærðina 2,4 íbúar per íbúð en að meðalstærð muni fara niður í 2,1, þ.e. fækkun í fjölskyldustærð á skipulagstímabilinu.

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Mannfjöldi	17693	18440	19295	20127	20954	21714	22451	23166	23762	24339	24897
Mannfjöldabreyting %	0.00	4.22	4.64	4.31	4.11	3.63	3.39	3.18	2.57	2.43	2.29
Miðspá Fjöldi íbúða	6481	6932	7450	7987	8553	9124	9719	10342	10950	11590	12265
Íbúðafjöldi breyting %	-0.35	6.96	7.47	7.21	7.09	6.68	6.52	6.41	5.88	5.84	5.82
Íbúar per íbúð	2.73	2.66	2.59	2.52	2.45	2.38	2.31	2.24	2.17	2.10	2.03

Mynd 2. Sýnir miðspá um mannfjöldaþróun í Garðabæ á árunum 2021-2031.

Lýsing á atvinnuástandi

Atvinnuleysi er enn, líkt og kemur fram í húsnæðisáætlun Garðabæjar 2018-2025, minna í Garðabæ en á höfuðborgarsvæðinu í heild. Við lok árs 2021 var atvinnuleysi í Garðabæ 3,7% en meðalatvinnuleysi á höfuðborgarsvæðinu var á sama tíma 5,0%. Fjöldi einstaklinga sem þarf á fjárhagsaðstoð frá sveitarfélaginu að halda hefur aukist á síðustu árum. Verið er að efla virknetækifæri með atvinnulausum og óvinnufærum einstaklingum með það að markmiði að stuðla að valdeflingu hvers og eins og að mæta fólki þar sem það er statt hverju sinni. Með því er stuðlað að aukinni virkni og þar með bætum lífsgæðum.

Húsnæðisþörf - búsetuform

Í lok árs 2021 voru í eigu sveitarfélagsins 27 almennar félagslegar leiguíbúðir, sex íbúðir í íbúðakjarna fyrir fatlað fólk með miklar stuðningsþarfir og þrjú heimili fyrir fullorðið fatlað fólk auk þess sem sveitarfélagið framleigir nokkrar íbúðir fyrir einstaklinga/fjölskyldur. Á biðlista í lok árs 2021 voru 39 umsóknir um almennt félagslegt leiguhúsnæði og sjö umsóknir um sértækt búsetuúrræði (svo sem búsetukjarna).

Líkt og við gerð húsnæðisáætlunar í byrjun árs 2019 er áhersla sveitarfélagsins á húsnæði og þjónustu við fatlað fólk. Haustið 2019 var búsetukjarni tekinn í notkun þar sem nú búa sex einstaklingar. Haldið verður áfram með endurnýjun húsnæðis fyrir fatlað fólk og í undirbúningi er bygging tveggja búsetukjarna fyrir fatlað fólk sem stefnt er að taka í notkun á árunum 2023-2026.

Garðabær leggur til stofnframlög vegna uppbyggingar almennra leiguíbúða í samræmi við lög þar að lútandi og í samstarfi við þar til bærna aðila. Á gildistíma áætlunarinnar má vænta uppbyggingar 30 til 40 íbúða á þeim forsendum. Stefnt er að því að biðtími eftir félagslegu húsnæði verði ekki lengri en í nágrannasveitarfélögum.

Í Garðabæ eru til staðar 38 búseturéttarhúsnæði og 22 leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága. Í undirbúningi eru hið minnsta 23 íbúðir til viðbótar fyrir tekju- og eignalága.

Á fjárhagsáætlun fyrir árið 2022 er gert ráð fyrir fjárveitingu að fjárhæð 150 millj. kr. til fjölgunar á almennum félagslegum leiguíbúðum og 100 millj. kr. fjárveitingu á hverju ári á árunum 2023-25. Í undirbúningi er bygging tveggja búsetukjarna fyrir fatlað fólk sem stefnt er að taka í notkun á árunum 2023-2026. Þá leggur Garðabær til stofnframlög vegna uppbyggingar almennra leiguíbúða. Á árinu 2022 hefur verið gert ráð fyrir 40 millj. kr. Í stofnframlög frá Garðabæ.