

Húsnæðisáætlun 2024

Sveitarfélagsnúmer: 1300
Áætlunarsvæði: Garðabær
Kennitala: 5701696109
Landshluti: Höfuðborgarsvæði
Heimilisfang: Garðatorgi 7



Efnisyfirlit

Mannfjöldaspá	3
Forsendur fyrir mannfjöldaspá	3
Lýsing á atvinnuástandi	4
Íbúðapörf	5
Markmið um hagkvæmar íbúðir	6
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	18
Víðauki	19

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) 1.910 ↑9,8%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 4.253 ↑21,8%	Íbúðir í byggingu (september 2022) 742	Íbúðir í byggingu (september 2023) 768 ↑3,5%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 1.473 ↑21,7%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 3.236 ↑47,6%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 2.744	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 3.543

Mannfjöldaspá

Forsendur fyrir mannfjöldaspá

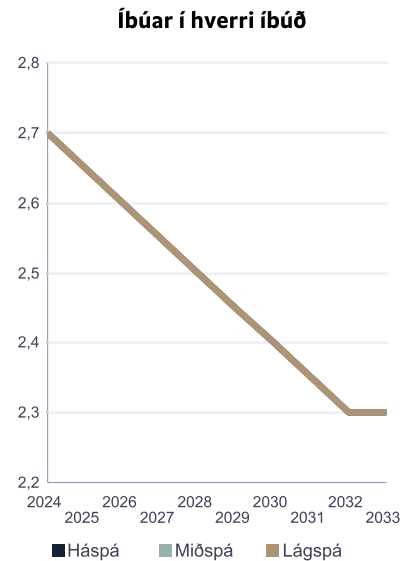
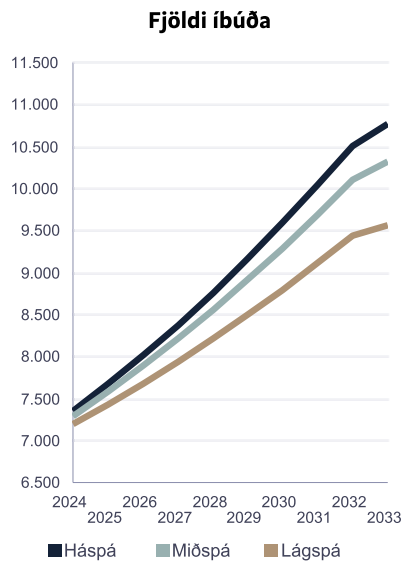
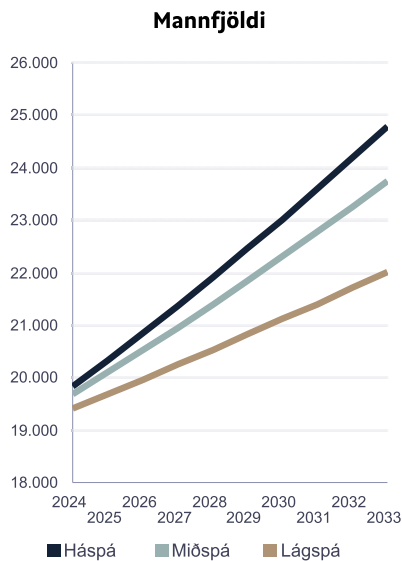
Við gerð þessarar áætlunar er miðað við forsendur húsnæðisáætlunar Garðabæjar 2018- 2025, sem unnin var í febrúar 2019, er varðar árlegan vöxt á árunum 2022-2025. Áætlunin gerir ráð fyrir því að árlegur vöxtur mannfjölda verði 1,4% í lágspá, 2,1% í miðspá og 2,5% í háspá.

Húsnæðisáætlun Garðabæjar 2018-2025 tók mið af sögulegum vexti við gerð háspár mannfjöldaspár, miðað var við háspárgildi svæðisbundinnar mannfjöldaspár við miðspána og miðspárgildið við lágspána. Forsendur spánna gera þannig ráð fyrir að vöxtur mannfjölda í Garðabæ verði meiri en miðað er við á höfuðborgarsvæðinu og á landinu öllu.

Í ljósi meiri fjölgunar íbúa sveitarfélagsins en gert var ráð fyrir á undanförunum árum er horfið frá forsendum aðalskipulags Garðabæjar 2016-2030 um að íbúar í hverri íbúð verði að meðaltali 2,1 við lok gildistíma aðalskipulagsins. Til samanburðar var meðalfjöldi íbúa í hverri íbúð 2,8 á árinu 2022. Í þessari áætlun er miðað við að meðalfjöldi íbúa í íbúð verði að meðaltali 2,3 við lok gildistíma áætlunarinnar, sem er í samræmi við þróun undanfarinna ára.

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	19.846	20.342	20.851	21.372	21.907	22.454	23.016	23.591	24.181	24.785
	Mannfjöldabreyting %	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
	Fjöldi íbúða	7.350	7.676	8.020	8.381	8.763	9.165	9.590	10.039	10.513	10.776
	Íbúðafjöldi breyting %	4,39	4,44	4,48	4,50	4,56	4,59	4,64	4,68	4,72	2,50
	Íbúar í hverri íbúð	2,70	2,65	2,60	2,55	2,50	2,45	2,40	2,35	2,30	2,30
Miðspá	Mannfjöldi	19.692	20.105	20.527	20.959	21.399	21.848	22.307	22.775	23.254	23.742
	Mannfjöldabreyting %	1,04	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10
	Fjöldi íbúða	7.293	7.587	7.895	8.219	8.560	8.918	9.295	9.691	10.110	10.323
	Íbúðafjöldi breyting %	2,91	4,03	4,06	4,10	4,15	4,18	4,23	4,26	4,32	2,11
	Íbúar í hverri íbúð	2,70	2,65	2,60	2,55	2,50	2,45	2,40	2,35	2,30	2,30
Lágspá	Mannfjöldi	19.423	19.695	19.970	20.250	20.533	20.821	21.112	21.408	21.708	22.012
	Mannfjöldabreyting %	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
	Fjöldi íbúða	7.194	7.432	7.681	7.941	8.213	8.498	8.797	9.110	9.438	9.570
	Íbúðafjöldi breyting %	3,29	3,31	3,35	3,38	3,43	3,47	3,52	3,56	3,60	1,40
	Íbúar í hverri íbúð	2,70	2,65	2,60	2,55	2,50	2,45	2,40	2,35	2,30	2,30



Lýsing á atvinnuástandi

Garðabær er hluti af atvinnusvæði höfuðborgarsvæðisins og sækja íbúar vinnu ýmist utan eða innan sveitarfélagsins. Í gildandi aðalskipulagi er áhersla lögð á svæði fyrir atvinnustarfsemi og stofnanir sem eru alls um 160 hektarar. Þar af eru um 40 hektarar óbyggðir. Talsvert svigrúm er víða til vaxtar á þegar byggðum svæðum. Um er að ræða miðsvæði, athafnasvæði, svæði fyrir þjónustustofnanir og svæði fyrir verslun og þjónustu. Í aðalskipulagi Garðabæjar er gert ráð fyrir því að uppbygging atvinnusvæða verði í samræmi við þarfir samfélagsins á hverjum tíma og til framtíðar.

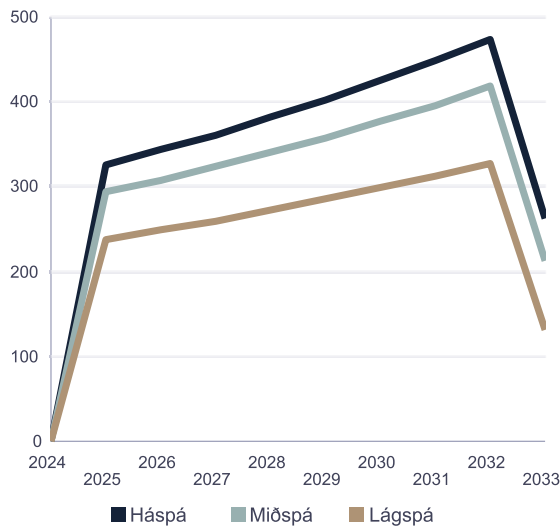
Unnið er að því að efla virknitækifæri með atvinnulausum og óvinnufærum einstaklingum með það að markmiði að stuðla að valdeflingu hvers og eins og að mæta fólki þar sem það er statt hverju sinni. Á þann hátt er stuðlað að aukinni virkni og þar með bættum lífsgæðum.

Atvinnulausum einstaklingum í Garðabæ hefur fækkað um 9% frá árslokum 2022 til ársloka 2023.

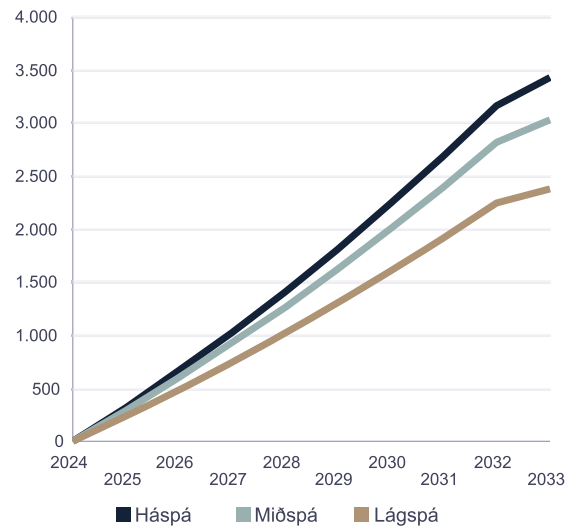
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð 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	309	326	344	361	382	402	425	449	474	263
	Samtals íbúðaðþörf	309	326	344	361	382	402	425	449	474	263
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	309	635	979	1.340	1.722	2.124	2.549	2.998	3.472	3.735
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	206	294	308	324	341	358	377	396	419	213
	Samtals íbúðaðþörf	206	294	308	324	341	358	377	396	419	213
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	206	500	808	1.132	1.473	1.831	2.208	2.604	3.023	3.236
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	229	238	249	260	272	285	299	313	328	132
	Samtals íbúðaðþörf	229	238	249	260	272	285	299	313	328	132
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	229	467	716	976	1.248	1.533	1.832	2.145	2.473	2.605

Samtals íbúðaðþörf



Uppsöfnuð íbúðaðþörf

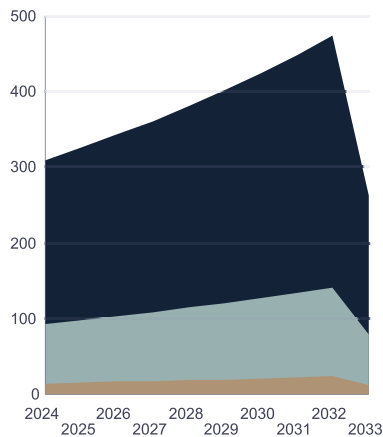


Markmið um hagkvæmar íbúðir

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

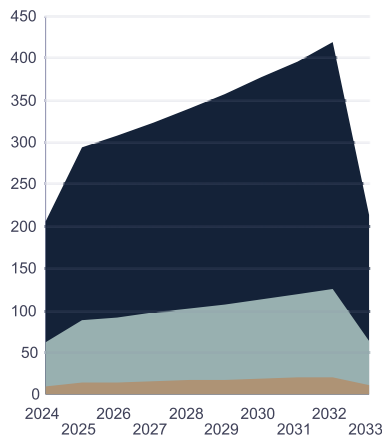
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Háspá	Samtals íbúðaþörf	309	326	344	361	382	402	425	449	474	263
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	15	16	17	18	19	20	21	22	24	13
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	3	3	3	3	5	5	5	5	5	5
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	93	98	103	108	115	121	128	135	142	79
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	92	94	97	100	103	106	109	112	115	70
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	206	294	308	324	341	358	377	396	419	213
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	10	15	15	16	17	18	19	20	21	11
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	3	3	3	3	5	5	5	5	5	5
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	62	88	92	97	102	107	113	119	126	64
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	92	94	97	100	103	106	109	112	115	70
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	229	238	249	260	272	285	299	313	328	132
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	11	12	12	13	14	14	15	16	16	7
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	3	3	3	3	5	5	5	5	5	5
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	69	71	75	78	82	86	90	94	98	40
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	92	94	97	100	103	106	109	112	115	70

Háspá



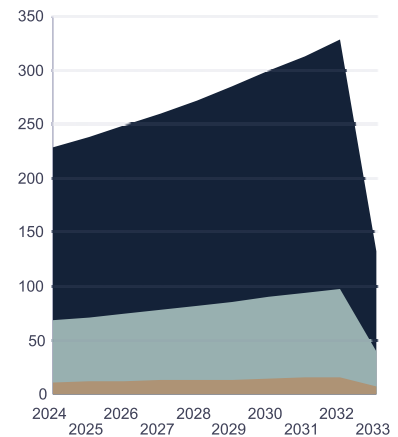
■ Samtals íbúðaþörf
 ■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði...
 ■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga...

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...

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

Húsnæðisáætlun Garðabæjar 2024 gerir ráð fyrir að vinna með skipulögðum hætti að því að fjölga húsnæðisúrræðum með það að markmiði að fækka einstaklingum og fjölskyldum á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði og stytta biðtíma eftir slíkum úrræðum auk þess að stuðla að fjölgun hagkvæmra íbúða fyrir ýmsa hópa, t.d. tekju- og eignalága og eldra fólk. Hluti af þeirri fjölgun mun felast í samstarfi við ýmsa aðila á húsnæðismarkaði, svo sem Brynju leigufélag, Bjarg íbúðafélag og Búseta. Þá verður einnig horft til þess að stuðla að því að gera einstaklingum kleift að eignast húsnæði á viðráðanlegu verði.

Garðabær hefur undirritað viljayfirlýsingu við Brynju leigufélag ses. um fjölgun íbúða fyrir tekju- og eignalága einstaklinga með 75% örorkumat. Samkvæmt yfirlýsingunni er stefnt að því að 11 íbúðir verði teknar í notkun á tímabilinu 2022-2026. Stuðningur Garðabæjar er í formi stofnframlags.

Garðabær hefur áformað að veita stofnframlög vegna kaupa eða byggingar íbúða til tekju- og eignalágra einstaklinga á tímabili húsnæðisáætlunar og í fjárhagsáætlun 2023-2026 fjárveitingu að fjárhæð 130 millj. kr. til fjármögnunar stofnframlaga. Um fjórðungur umsækjenda á biðlista eftir félagslegu húsnæði eru með 75% örorkumat og eiga því kost á að sækja um húsnæði hjá Brynju leigufélagi. Gert er ráð fyrir að haldið verði áfram á sömu braut eftir árið 2026.

Í fjárhagsáætlun Garðabæjar árin 2023-2026 er lögð áhersla á að fjölga félagslegum leiguíbúðum samhliða uppbyggingu í bænum. Gert ráð fyrir áframhaldandi fjölgun íbúða þannig að biðlisti eftir húsnæði minnki með markvissum hætti.

Búsetukjarni með sjö íbúðum fyrir fatlað fólk með umfangsmiklar stuðningsþarfir var tekinn í notkun í árslok 2023 og stefnt er að því að hefja byggingu á nýjum búsetukjarna á árinu 2025.

Gert er ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu á þessu sviði eftir það samkvæmt áætluninni.

Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Garðabær hefur nægt landrymi til uppbyggingar sem mótar markmið varðandi íbúðauppbyggingu til næstu ára. Íbúafjölgun í bænum verður hlutfallslega meiri en gert er ráð fyrir að meðaltali á landsvísu.

Uppbygging næstu ára í Garðabæ felur í sér að markmiðum um fjölbreytni í íbúðagerð verður mætt. Þar blandast saman ný svæði sem verða byggð á næstu árum og þétting og endurnýjun byggðar innan svæða sem eru meira miðsvæðis í bænum. Almennt er gert ráð fyrir að í nýjum hverfum verði þéttleiki og fjölbreytileiki byggðar meiri en í eldri hverfum.

Helstu svæðin sem koma til uppbyggingar á næstu árum í Garðabæ eru Hnoðraholt og Vetrarmýri í austurjaðri bæjarins og Arnarland að norðanverðu. Þar er verið að nema nýtt land undir byggð og tekur skipulag mið að því að mæta fjölbreyttum þörfum um íbúðir, atvinnu og þjónustu.

Mikil uppbygging er einnig á Álftanesi. Þar er lögð áhersla á að ný uppbyggingarsvæði innan byggðakjarnans falli vel að þeim staðaranda sem fyrir er með tilliti til hæð húsa, nærumhverfis, náttúru og annarra sérkenna.

Undirbúningur er hafinn að þróun byggðar við Hafnarfjarðarveg samhliða því að vegur verður lagður í stokk. Áform eru um að þetta byggð umhverfis samgönguásinn með fjölbreyttum íbúðum í blandaðri byggð. Uppbygging á fjölbýlishúsnæði við Eskiás er þáttur í þeirri þróun og þá er gert ráð fyrir að á lóðum við Lyngás verði í framtíðinni íbúðarbyggð.

Helstu markmið Garðabæjar varðandi íbúðaaukningu eru:

- Tryggja gott framboð af íbúðum í bæjarlandi á næstu árum.
- Fjölbreytni í íbúðagerð, uppbygging á sérbýli og fjölbýli. Horft sé sérstaklega til að fjölbýli í bænum geti mætt þörfum ólíkra hópa.
- Uppbygging innviða sé unnin í takt við framvindu íbúða og atvinnuhverfa þannig að þjónustustig haldist hátt.
- Framboð lóða og íbúða mæti þörfum ólíkra hópa til að eignast húsnæði.
- Mæta þörfum um hagkvæmar íbúðir fyrir hina ýmsu hópa og fækka einstaklingum og fjölskyldum á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði.
- Áhersla á sértæk búsetuúrræði fyrir fatlað fólk.

Þegar litið er til lengri framtíðar er rétt að fram komi að í Garðabæ á eftir að gera deiliskipulag fyrir stór svæði sem skilgreind eru í aðalskipulagi fyrir íbúðarbyggð en þar er t.d. um að ræða svæði í Garðaholti og Setbergi.

Búsetuform

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

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	2	0
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	35	42
Búseturéttaríbúðir	54	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	47	111
Sértæk búsetuúrræði	25	8

Áætluð þörf eftir búsetuformum

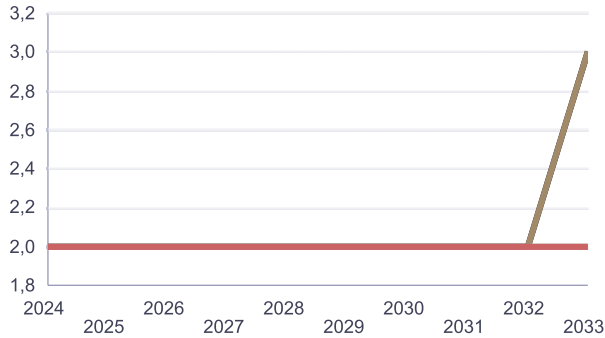
Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir búsetuformum fram til ársins 2033. Umframbörf tekur tillit til núverandi fjölda rýma sem eru til staðar ásamt samþykktum áformum um fjölgun rýma á til-teknu ári. Einnig tekur hún tillit til þeirrar notkunar sem er á rýmum árið 2024, biðlistum og þróun á mannfjölda 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	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3
		Núverandi rými eftir búsetuformum	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
		Núverandi rými eftir búsetuformum	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
		Núverandi rými eftir búsetuformum	2	2	2	2	2	2	2	2	2	3
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
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	78	80	82	84	87	89	91	93	96	98
		Núverandi rými eftir búsetuformum	38	41	44	47	52	57	62	67	72	77
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-40	-39	-38	-37	-35	-32	-29	-26	-24	-21
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	78	79	81	83	85	86	88	90	92	94
		Núverandi rými eftir búsetuformum	38	41	44	47	52	57	62	67	72	77
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-40	-38	-37	-36	-33	-29	-26	-23	-20	-17
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	77	78	79	80	81	82	83	85	86	87
		Núverandi rými eftir búsetuformum	38	41	44	47	52	57	62	67	72	77
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-39	-37	-35	-33	-29	-25	-21	-18	-14	-10
Búseturéttaríbúðir	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	55	56	58	59	61	62	64	65	67	69
		Núverandi rými eftir búsetuformum	54	57	57	57	60	60	63	63	63	66
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-1	1	-1	-2	-1	-2	-1	-2	-4	-3
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	55	56	57	58	59	61	62	63	64	66
		Núverandi rými eftir búsetuformum	54	57	57	57	60	60	63	63	63	66
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-1	1	0	-1	1	-1	1	0	-1	0
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	54	55	55	56	57	58	58	59	60	61
		Núverandi rými eftir búsetuformum	54	57	57	57	60	60	63	63	63	66
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	2	2	1	3	2	5	4	3	5
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	161	165	169	173	178	182	187	191	196	201
		Núverandi rými eftir búsetuformum	52	57	62	67	72	77	82	87	92	97
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-109	-108	-107	-106	-106	-105	-105	-104	-104	-104
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	160	163	166	170	173	177	181	185	189	192
		Núverandi rými eftir búsetuformum	52	57	62	67	72	77	82	87	92	97
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-108	-106	-104	-103	-101	-100	-99	-98	-97	-95
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	157	160	162	164	166	169	171	174	176	178
		Núverandi rými eftir búsetuformum	52	57	62	67	72	77	82	87	92	97
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-105	-103	-100	-97	-94	-92	-89	-87	-84	-81
Sértæk búsetuúrræði	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	34	34	35	36	37	38	39	40	41	42
		Núverandi rými eftir búsetuformum	25	25	30	30	34	34	38	40	40	42
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-9	-9	-5	-6	-3	-4	-1	0	-1	0
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	33	34	35	35	36	37	38	39	39	40
		Núverandi rými eftir búsetuformum	25	25	30	30	34	34	38	40	40	42
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-8	-9	-5	-5	-2	-3	0	1	1	2

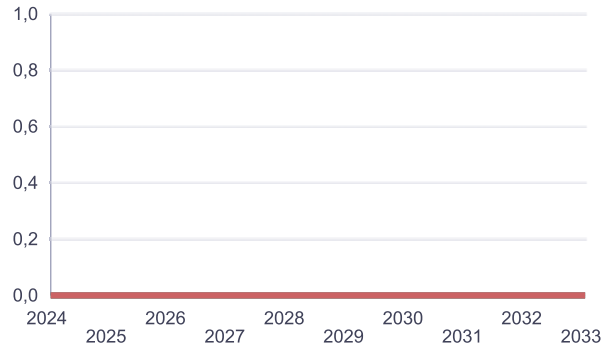
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Lágspá										
Þörf fyrir mismunandi búsetuform	33	33	34	34	35	35	36	36	37	37
Núverandi rými eftir búsetuformum	25	25	30	30	34	34	38	40	40	42
Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-8	-8	-4	-4	-1	-1	2	4	3	5

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

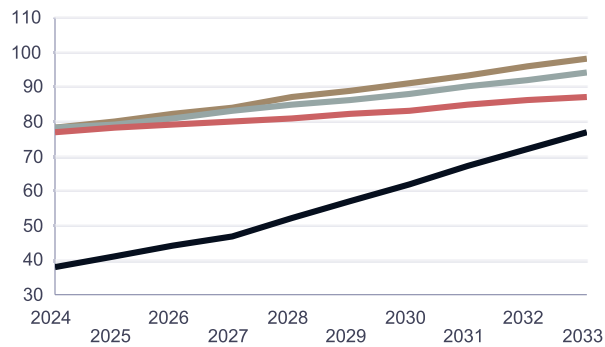
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



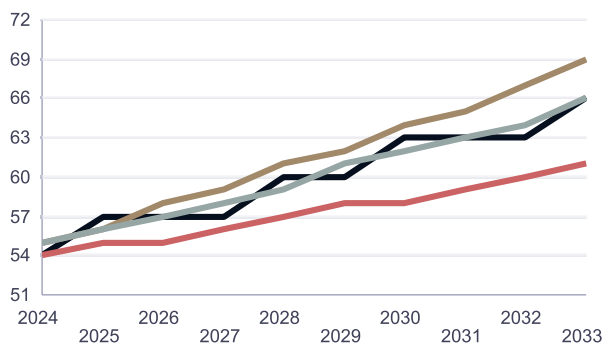
Námsmannaíbúðir



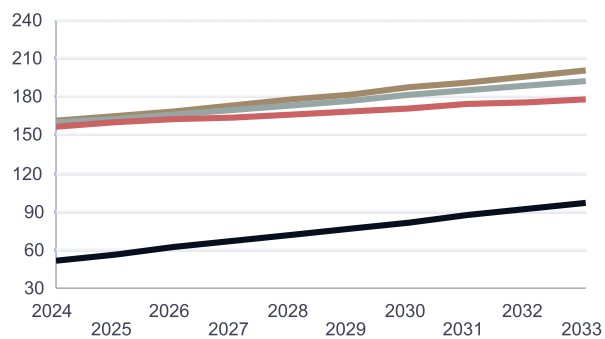
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



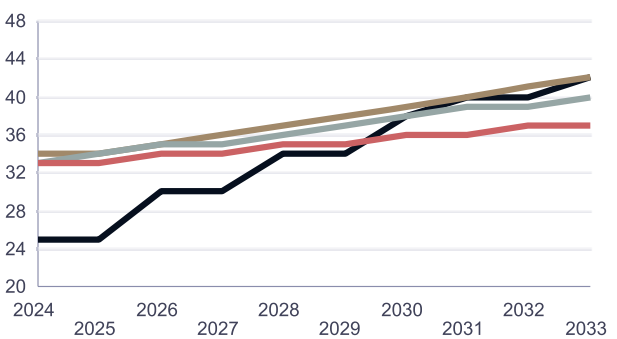
Búseturéttaríbúðir



Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



Sértæk búsetuúrræði



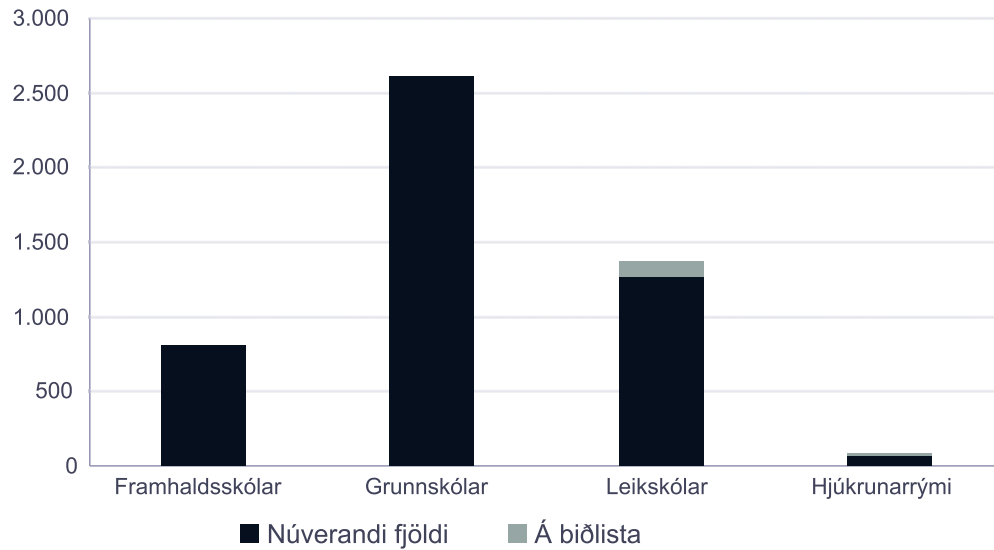
■ Núverandi rými eftir búsetuformum
 ■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

■ 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	808	0
Grunnskólar	2.599	0
Leikskólar	1.261	119
Hjúkrunarrými	60	28



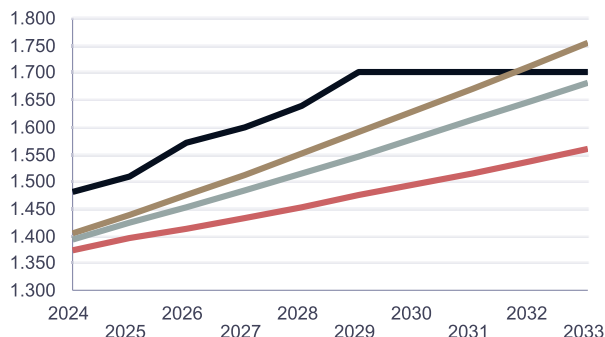
Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

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 samþykktara 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.

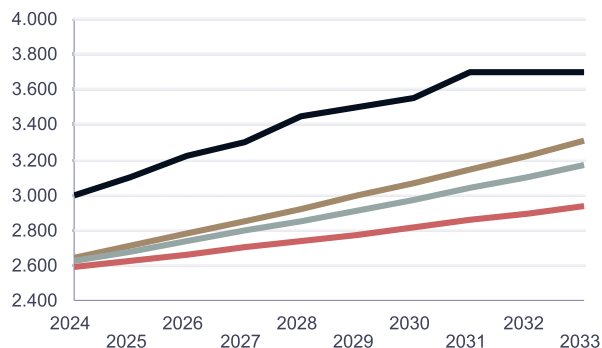
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
Leikskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	1.405	1.440	1.476	1.513	1.551	1.590	1.630	1.670	1.712	1.755	
		Núverandi rými eftir þjónustu	1.480	1.510	1.570	1.600	1.640	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	75	70	94	87	89	110	70	30	-12	-55	
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	1.394	1.424	1.453	1.484	1.515	1.547	1.580	1.613	1.647	1.681	
		Núverandi rými eftir þjónustu	1.480	1.510	1.570	1.600	1.640	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	86	86	117	116	125	153	120	87	53	19	
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	1.375	1.395	1.414	1.434	1.454	1.474	1.495	1.516	1.537	1.559	
		Núverandi rými eftir þjónustu	1.480	1.510	1.570	1.600	1.640	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700	1.700
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	105	115	156	166	186	226	205	184	163	141	
Grunnskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	2.647	2.713	2.781	2.850	2.921	2.994	3.069	3.146	3.225	3.305	
		Núverandi rými eftir þjónustu	3.000	3.100	3.220	3.300	3.450	3.500	3.550	3.700	3.700	3.700	
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	353	387	439	450	529	506	481	554	475	395	
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	2.626	2.681	2.737	2.795	2.854	2.914	2.975	3.037	3.101	3.166	
		Núverandi rými eftir þjónustu	3.000	3.100	3.220	3.300	3.450	3.500	3.550	3.700	3.700	3.700	
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	374	419	483	505	596	586	575	663	599	534	
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	2.590	2.626	2.663	2.700	2.738	2.777	2.815	2.855	2.895	2.935	
		Núverandi rými eftir þjónustu	3.000	3.100	3.220	3.300	3.450	3.500	3.550	3.700	3.700	3.700	
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	410	474	557	600	712	723	735	845	805	765	
Framhaldsskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	823	843	864	886	908	931	954	978	1.003	1.028	
		Núverandi rými eftir þjónustu	805	805	805	805	1.005	1.005	1.005	1.005	1.005	1.005	
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-18	-38	-59	-81	97	74	51	27	2	-23	
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	816	834	851	869	887	906	925	944	964	984	
		Núverandi rými eftir þjónustu	805	805	805	805	1.005	1.005	1.005	1.005	1.005	1.005	
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-11	-29	-46	-64	118	99	80	61	41	21	
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	805	817	828	840	851	863	875	888	900	913	
		Núverandi rými eftir þjónustu	805	805	805	805	1.005	1.005	1.005	1.005	1.005	1.005	
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	0	-12	-23	-35	154	142	130	117	105	92	
Hjúkrunarrými	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	90	92	94	97	99	101	104	107	109	112	
		Núverandi rými eftir þjónustu	60	60	60	60	150	150	150	150	150	150	
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-30	-32	-34	-37	51	49	46	43	41	38	
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	89	91	93	95	97	99	101	103	105	107	
		Núverandi rými eftir þjónustu	60	60	60	60	150	150	150	150	150	150	
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-29	-31	-33	-35	53	51	49	47	45	43	
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	88	89	90	91	93	94	95	97	98	99	
		Núverandi rými eftir þjónustu	60	60	60	60	150	150	150	150	150	150	
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-28	-29	-30	-31	57	56	55	53	52	51	

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

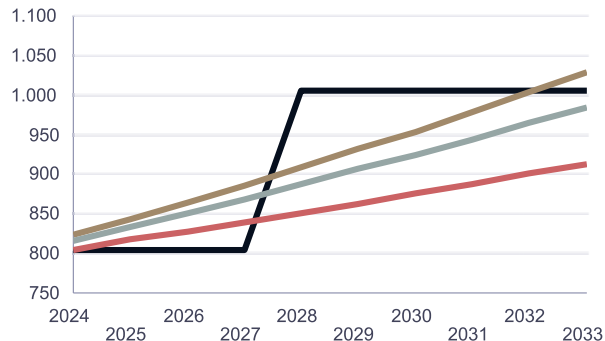
Leikskólar



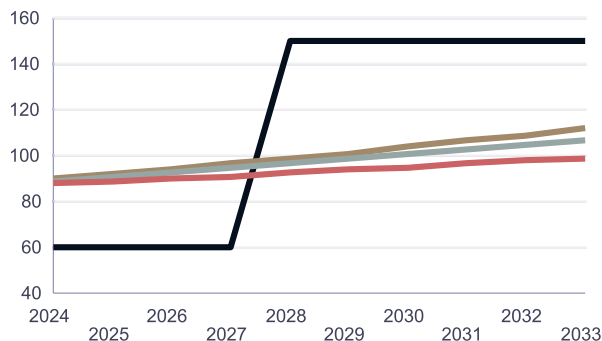
Grunnskólar



Framhaldsskólar



Hjúkrunarrými



Núverandi rými eftir þjónustu
 Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Miðspá
 Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Háspá
 Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Lágspá

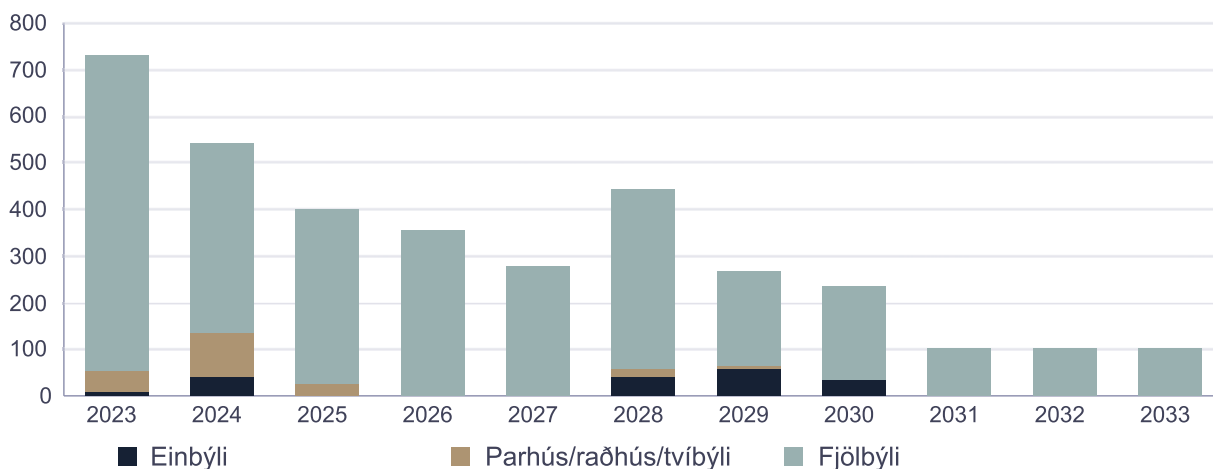
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

Markmið Garðabæjar er að fjölga lóðum fyrir allar tegundir íbúða í sveitarfélaginu, eftirspurn sýnir að óskað er eftir öllum tegundum af íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu, með fjölbreyttum herbergjafjölda.

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	Hnoðraholt norður	Byggingarhæf lóð	7	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Hnoðraholt suður einbýli	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	15	15	0	0	0	0
Einbýli	Helguvík	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	0	0	24	0	0	0	0	0
Einbýli	Þryðahverfi-suður	Byggingarhæf lóð	2	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Norðurnes á Álftanesi	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	40	34	0	0	0
Fjölbýli	Hnoðraholt norður, Þorraholt	Byggingarhæf lóð	0	30	100	106	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Urriðaholt, norðurhluti 4	Byggingarhæf lóð	150	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Eskiás	Byggingarhæf lóð	114	40	44	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Víðiholt	Byggingarhæf lóð	25	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Breiðamýri Álftanesi	Byggingarhæf lóð	168	56	28	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Hnoðraholt norður	Byggingarhæf lóð	119	60	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Vetrarmýri	Byggingarhæf lóð	100	195	200	200	100	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Arnarland	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	50	150	150	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Hnoðraholt suður	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	200	200	200	0	0	0
Fjölbýli	Miðbær Hörgatún	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	30	36	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Lyngás þróunarsvæði	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	0	100	100	100
Parhús/raðhús/tvíbýli	Víðiholt	Byggingarhæf lóð	10	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Kumlamýri	Byggingarhæf lóð	12	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Garðahverfi	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	0	0	18	10	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Hnoðraholt norður	Byggingarhæf lóð	21	45	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Krókur	Byggingarhæf lóð	0	25	26	0	0	0	0	0	0	0	0
Samtals			728	539	398	356	280	443	265	234	100	100	100

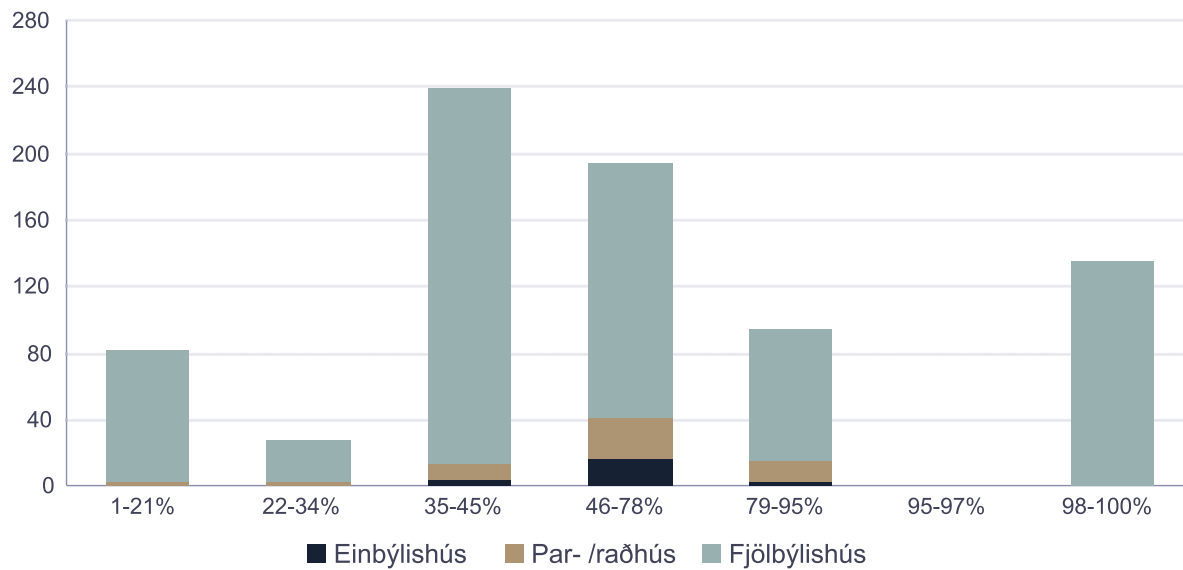
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



Taflan hér að neðan sýnir niðurstöður úr talningu HMS á íbúðum í byggingu sem framkvæmd var í september 2023. Framvindan er sett fram sem hlutfall af fullbúnu m.t.t. hefðbundins framkvæmdartíma íbúðarhúsnæðis þar sem gefið er upp ákveðið prósentubíl sökum þess að byggingaframkvæmdir, aðstæður og aðferðir eru mismunandi.

Framvindumat	Einbýlishús	Par- /raðhús	Fjölbýlishús	Samtals
1-21%		3	78	81
22-34%		2	25	27
35-45%	4	9	225	238
46-78%	16	25	152	193
79-95%	3	12	79	94
95-97%				
98-100%			135	135
Samtals	23	51	694	768

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	309	326	344	361	382	402	425	449	474	263
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	431	108	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			728	539	398	356	280	443	265	234
	Árleg þörf	-122	218	-384	-178	-16	46	145	6	209	29
	Uppsöfnuð þörf	-122	96	-288	-466	-482	-436	-291	-285	-76	-47
Miðspá	Samtals íbúðapörf	206	294	308	324	341	358	377	396	419	213
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	431	108	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			728	539	398	356	280	443	265	234
	Árleg þörf	-225	186	-420	-215	-57	2	97	-47	154	-21
	Uppsöfnuð þörf	-225	-39	-459	-674	-731	-729	-632	-679	-525	-546
Lágspá	Samtals íbúðapörf	229	238	249	260	272	285	299	313	328	132
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	431	108	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			728	539	398	356	280	443	265	234
	Árleg þörf	-202	130	-479	-279	-126	-71	19	-130	63	-102
	Uppsöfnuð þörf	-202	-72	-551	-830	-956	-1.027	-1.008	-1.138	-1.075	-1.177

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

