

Húsnæðisáætlun 2025

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



Efnisyfirlit

Mannfjöldaspá 3

Forsendur fyrir mannfjöldaspá 3

Lýsing á atvinnuástandi 6

Íbúðapörf 6

Markmið um hagkvæmar íbúðir 7

Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbýggingu 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 20

Viðauki 21

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) 2.251 ↑11,0%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 4.749 ↑23,1%	Íbúðir í byggingu (september 2023) 768	Íbúðir í byggingu (september 2024) 596 ↓22,4%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 1.695 ↑9,0%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 3.389 ↑17,9%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 2.433	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 3.497

Mannfjöldaspá

Forsendur fyrir mannfjöldaspá

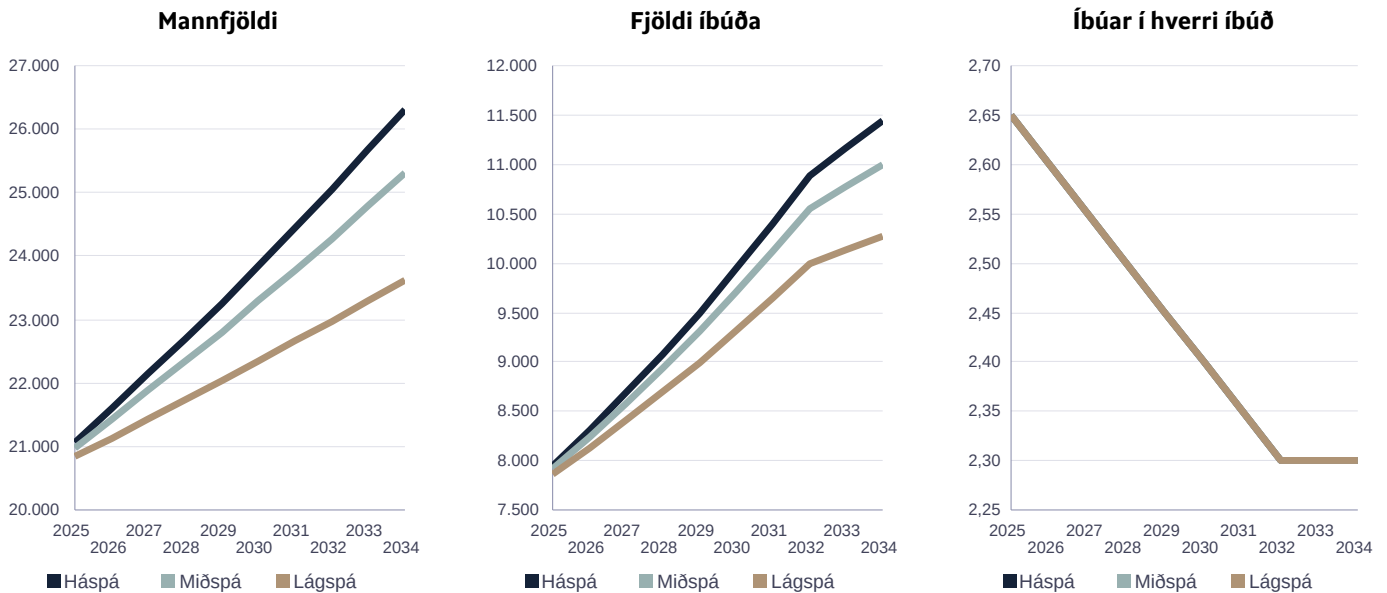
Við gerð þessarar áætlunar er miðað við forsendur húsnæðisáætlunar Garðabæjar 2018- 2025, sem unnin var í febrúar 2019, er varðar árlegan vöxt á árunum 2022-2025. Áætlunin gerir ráð fyrir því að árlegur vöxtur mannfjölda verði 1,4% í lágspá, 2,1% í miðspá og 2,5% í háspá. Árlegur vöxtur hefur undanfarin ár verið hár vegna mikillar uppbyggingar í Garðabæ. Í þessari áætlun er þó árlegur vöxtur reiknaður út frá þeim tölum sem gefnar eru hér upp og mannfjöldi uppfærður á ári hverju.

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 undanförnum 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 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	21.071	21.598	22.138	22.691	23.258	23.839	24.435	25.046	25.672	26.314
	Mannfjöldabreyting %	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
	Fjöldi íbúða	7.951	8.307	8.682	9.076	9.493	9.933	10.398	10.890	11.162	11.441
	Íbúðafjöldi breyting %	4,43	4,48	4,51	4,54	4,59	4,63	4,68	4,73	2,50	2,50
	Íbúar í hverri íbúð	2,65	2,60	2,55	2,50	2,45	2,40	2,35	2,30	2,30	2,30
Miðspá	Mannfjöldi	20.989	21.429	21.879	22.339	22.808	23.287	23.776	24.275	24.785	25.306
	Mannfjöldabreyting %	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10
	Fjöldi íbúða	7.920	8.242	8.580	8.936	9.309	9.703	10.117	10.554	10.776	11.003
	Íbúðafjöldi breyting %	4,02	4,07	4,10	4,15	4,17	4,23	4,27	4,32	2,10	2,11
	Íbúar í hverri íbúð	2,65	2,60	2,55	2,50	2,45	2,40	2,35	2,30	2,30	2,30
Lágspá	Mannfjöldi	20.845	21.137	21.433	21.733	22.037	22.346	22.659	22.976	23.298	23.624
	Mannfjöldabreyting %	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
	Fjöldi íbúða	7.866	8.130	8.405	8.693	8.995	9.311	9.642	9.990	10.130	10.271
	Íbúðafjöldi breyting %	3,31	3,36	3,38	3,43	3,47	3,51	3,55	3,61	1,40	1,39
	Íbúar í hverri íbúð	2,65	2,60	2,55	2,50	2,45	2,40	2,35	2,30	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.

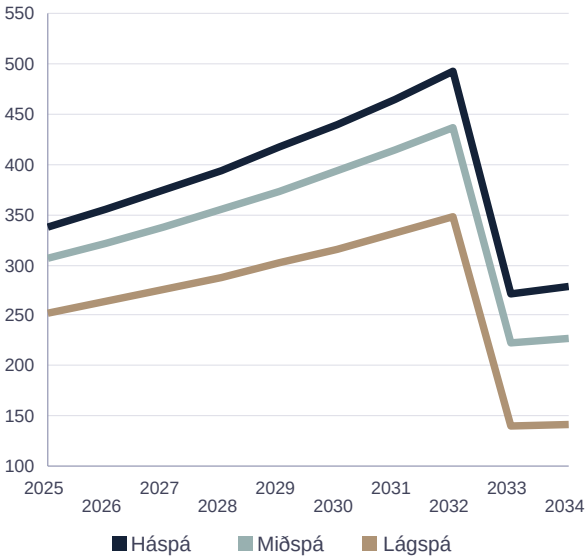
Unnið er að því að efla virknitækifæri með atvinnulausum og óvinnufærum einstaklingum með það að markmiði að stuðla að valdeflingu hvers og eins og að mæta fólki þar sem það er statt hverju sinni. Á þann hátt er stuðlað að aukinni virkni og þar með bættum lífsgæðum.

[illegible]

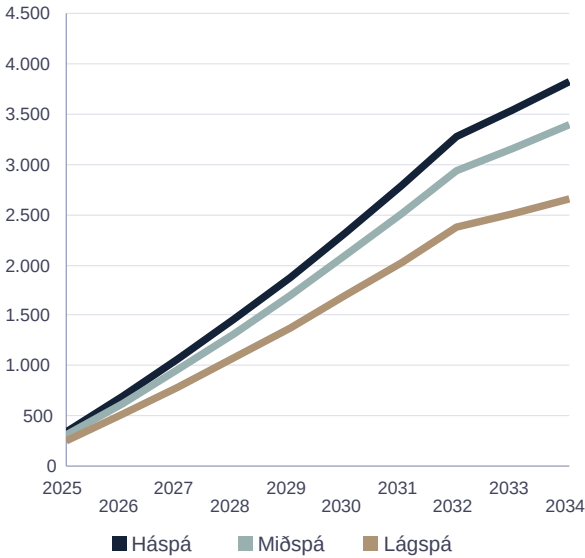
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð 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	337	356	375	394	417	440	465	492	272	279
	Samtals íbúðaðþörf	337	356	375	394	417	440	465	492	272	279
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	337	693	1.068	1.462	1.879	2.319	2.784	3.276	3.548	3.827
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	306	322	338	356	373	394	414	437	222	227
	Samtals íbúðaðþörf	306	322	338	356	373	394	414	437	222	227
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	306	628	966	1.322	1.695	2.089	2.503	2.940	3.162	3.389
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	252	264	275	288	302	316	331	348	140	141
	Samtals íbúðaðþörf	252	264	275	288	302	316	331	348	140	141
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	252	516	791	1.079	1.381	1.697	2.028	2.376	2.516	2.657

Samtals íbúðaðþörf



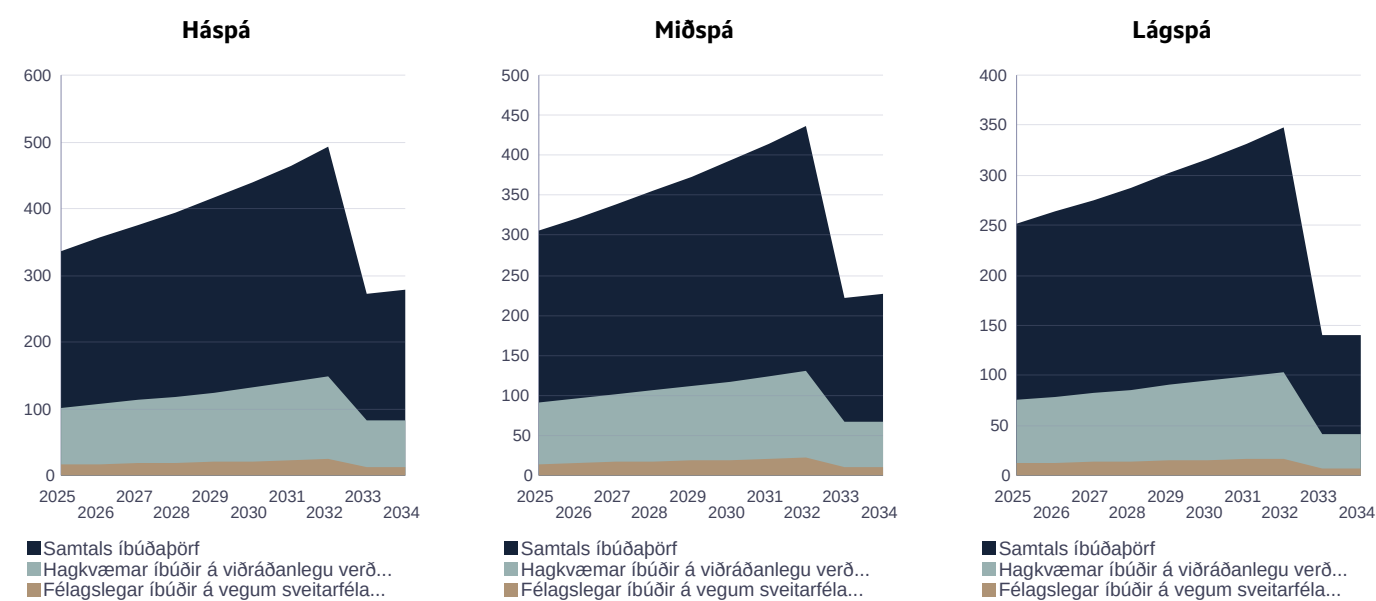
Uppsöfnuð íbúðaðþörf



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	337	356	375	394	417	440	465	492	272	279
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	17	18	19	20	21	22	23	25	14	14
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	3	3	3	3	5	5	5	5	5	5
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	101	107	113	118	125	132	140	148	82	84
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	94	97	100	103	106	109	112	115	118	121
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	306	322	338	356	373	394	414	437	222	227
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	15	16	17	18	19	20	21	22	11	11
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	3	3	3	3	5	5	5	5	5	5
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	92	97	101	107	112	118	124	131	67	68
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	94	97	100	103	106	109	112	115	118	121
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	252	264	275	288	302	316	331	348	140	141
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	13	13	14	14	15	16	17	17	7	7
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	3	3	3	3	5	5	5	5	5	5
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	76	79	83	86	91	95	99	104	42	42
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	94	97	100	103	106	109	112	115	118	121



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

Húsnæðisáætlun Garðabæjar 2025 miðar að því með skipulögðum hætti að fjölga húsnæðisúrræðum og fækka einstaklingum og fjölskyldum á biðlista eftir félagslegu leiguhúsnæði og stytta biðtíma eftir slíkum úrræðum. Auk þess er stuðlað að fjölgun hagkvæmra íbúða fyrir mismunandi hópa fólks, 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 gera einstaklingum kleift að eignast húsnæði á viðráðanlegu verði.

Garðabær hefur undirritað viljayfirlýsingu við Brynju leigufélag 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.

Í fjárhagsáætlun Garðabæjar árin 2025-2028 er lögð áhersla á að fjölga félagslegum leiguíbúðum samhliða uppbyggingu í bænum. Í fjárhagsáætlun 2025 er gert ráð fyrir fjárveitingu að fjárhæð 200 millj. kr. til kaupa á félagslegum leiguíbúðum og 200 millj. kr. fjárveitingu árlega á árunum 2025-2028. Á árunum þar á eftir er gert ráð fyrir áframhaldandi fjölgun íbúða þannig að biðlisti eftir húsnæði minnki með markvissum hætti. Stefnt er að því að hefja byggingu á nýjum búsetukjarna á árinu 2026 sem verður tekin í notkun árið 2027. Gert er ráð fyrir áframhaldandi uppbyggingu á þessu sviði eftir það samkvæmt áætluninni.

Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbýggingu

Garðabær hefur nægt landrými til uppbyggingar sem mótar markmið varðandi íbúðauppbýggingu 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 fjölbreytni í íbúðagerð verði 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, sér í lagi meðfram samgönguásum, 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 hefur einnig verið á Álfanesi. 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.

Forvinna og undirbúningur er hafinn að þróun byggðar við Hafnarfjarðarveg. Áform eru um að þetta byggð umhverfis samgönguásinn með fjölbreyttum íbúðum í blandaðri byggð. Uppbygging á fjölbýlishúsnæði við Eskiás er komin langt á veg og er þáttur í þeirri þróun. Þá er einnig 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 íbúðaruppbygging 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 2025 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	33	33
Búseturéttaríbúðir	54	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	51	115
Sértæk búsetuúrræði	25	8

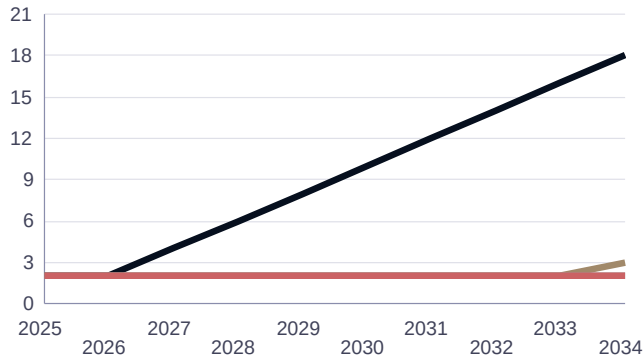
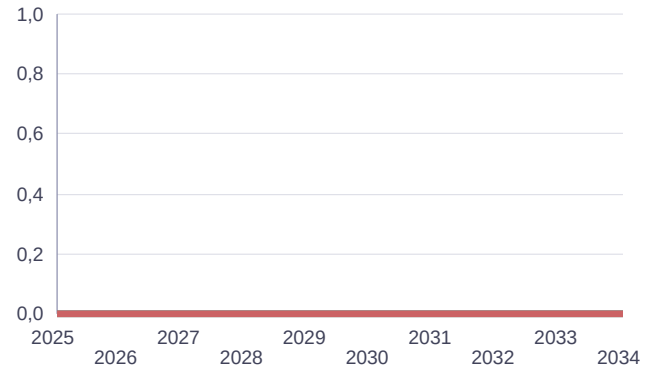
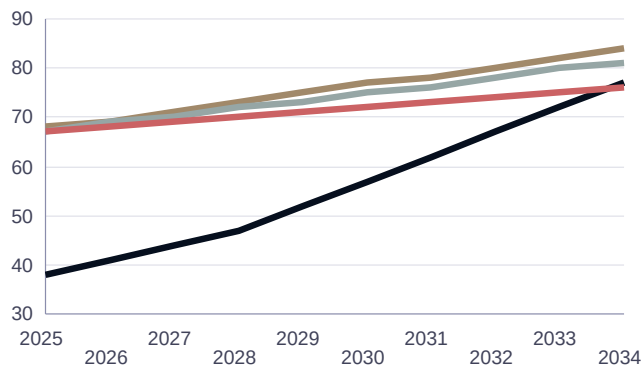
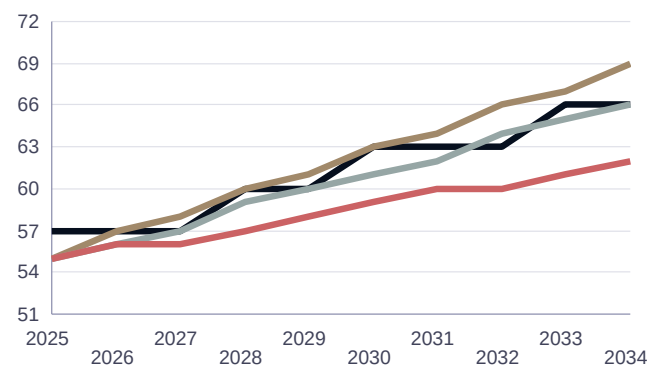
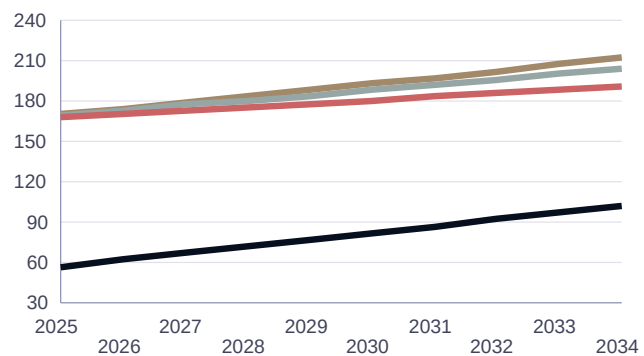
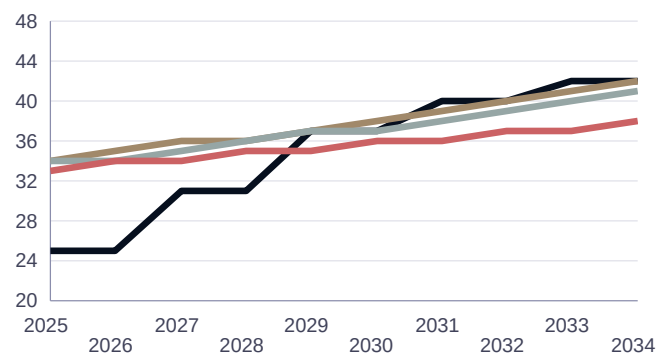
Áætluð þörf eftir búsetuformum

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	2	2	2	2	2	2	2	2	3
		Núverandi rými eftir búsetuformum	2	2	4	6	8	10	12	14	18
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	2	4	6	8	10	12	15
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	2	2	2	2	2	2	2	2	2
		Núverandi rými eftir búsetuformum	2	2	4	6	8	10	12	14	18
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	2	4	6	8	10	12	16
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	2	2	2	2	2	2	2	2	2
		Núverandi rými eftir búsetuformum	2	2	4	6	8	10	12	14	18
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	2	4	6	8	10	12	16
Námsmannaíbúðir	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	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	68	69	71	73	75	77	78	80	84
		Núverandi rými eftir búsetuformum	38	41	44	47	52	57	62	67	77
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-30	-28	-27	-26	-23	-20	-16	-13	-7
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	67	69	70	72	73	75	76	78	81
		Núverandi rými eftir búsetuformum	38	41	44	47	52	57	62	67	77
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-29	-28	-26	-25	-21	-18	-14	-11	-4
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	67	68	69	70	71	72	73	74	76
		Núverandi rými eftir búsetuformum	38	41	44	47	52	57	62	67	77
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-29	-27	-25	-23	-19	-15	-11	-7	1
Búseturéttaríbúðir	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	55	57	58	60	61	63	64	66	69
		Núverandi rými eftir búsetuformum	57	57	57	60	60	63	63	66	66
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	2	0	-1	0	-1	0	-1	-3	-3
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	55	56	57	59	60	61	62	64	66
		Núverandi rými eftir búsetuformum	57	57	57	60	60	63	63	66	66
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	2	1	0	1	0	2	1	-1	0
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	55	56	56	57	58	59	60	60	62
		Núverandi rými eftir búsetuformum	57	57	57	60	60	63	63	66	66
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	2	1	1	3	2	4	3	3	4
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	170	174	179	183	188	193	197	202	212
		Núverandi rými eftir búsetuformum	56	62	67	72	77	82	87	92	102
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-114	-112	-112	-111	-111	-111	-110	-110	-110
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	169	173	177	180	184	188	192	196	204
		Núverandi rými eftir búsetuformum	56	62	67	72	77	82	87	92	102
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-113	-111	-110	-108	-107	-106	-105	-104	-103
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	168	171	173	175	178	180	183	186	191
		Núverandi rými eftir búsetuformum	56	62	67	72	77	82	87	92	102
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-112	-109	-106	-103	-101	-98	-96	-94	-89
Sértæk búsetuúrræði	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	34	35	36	36	37	38	39	40	42
		Núverandi rými eftir búsetuformum	25	25	31	31	37	37	40	40	42
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-9	-10	-5	-5	0	-1	1	0	0
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	34	34	35	36	37	37	38	39	41
		Núverandi rými eftir búsetuformum	25	25	31	31	37	37	40	40	42
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-9	-9	-4	-5	0	0	2	1	1

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	33	34	34	35	35	36	36	37	37	38
	Núverandi rými eftir búsetuformum	25	25	31	31	37	37	40	40	42	42
	Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-8	-9	-3	-4	2	1	4	3	5	4

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


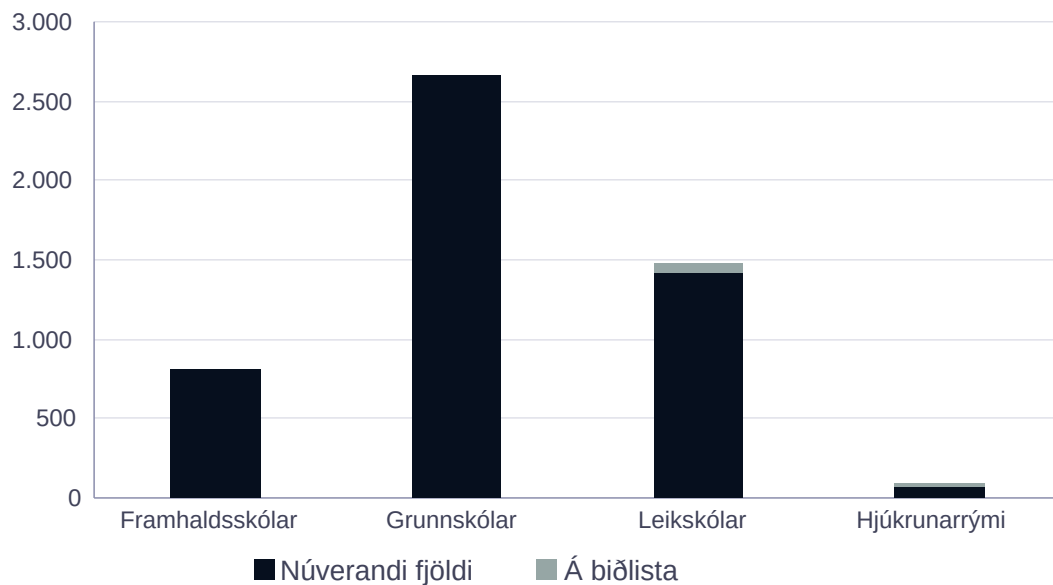
■ Núverandi rými eftir búsetuformum
■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

■ 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	808	0
Grunnskólar	2.653	0
Leikskólar	1.413	61
Hjúkrunarrými	60	30



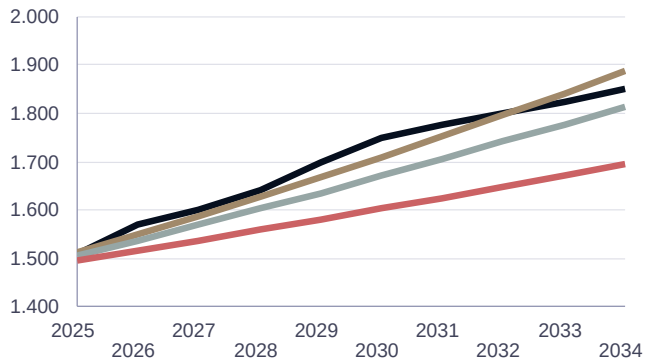
Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

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. mannfjöldasþá. Neikvæð umframbörf merkir að þörf sé á að fjölga plássum. Núverandi þörf fyrir hverja þjónustu er fjöldi einstaklinga í dag að viðbættum biðlista.

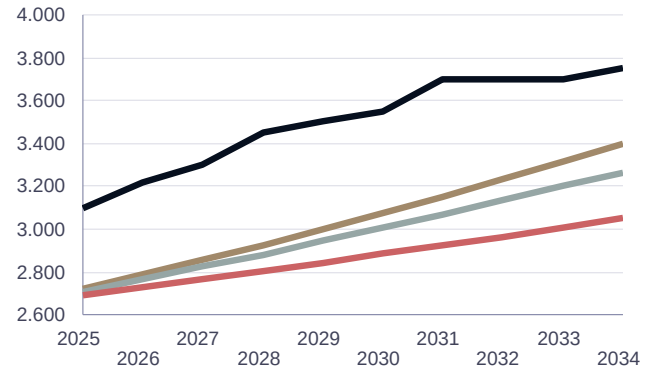
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Leikskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	1.511	1.549	1.587	1.627	1.668	1.709	1.752	1.796	1.841	1.887
		Núverandi rými eftir þjónustu	1.510	1.570	1.600	1.640	1.700	1.750	1.775	1.800	1.825	1.850
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-1	21	13	13	32	41	23	4	-16	-37
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	1.505	1.537	1.569	1.602	1.635	1.670	1.705	1.741	1.777	1.815
		Núverandi rými eftir þjónustu	1.510	1.570	1.600	1.640	1.700	1.750	1.775	1.800	1.825	1.850
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	5	33	31	38	65	80	70	59	48	35
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	1.495	1.516	1.537	1.558	1.580	1.602	1.625	1.647	1.671	1.694
		Núverandi rými eftir þjónustu	1.510	1.570	1.600	1.640	1.700	1.750	1.775	1.800	1.825	1.850
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	15	54	63	82	120	148	150	153	154	156
Grunnskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	2.719	2.787	2.857	2.928	3.002	3.077	3.153	3.232	3.313	3.396
		Núverandi rými eftir þjónustu	3.100	3.220	3.300	3.450	3.500	3.550	3.700	3.700	3.700	3.750
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	381	433	443	522	498	473	547	468	387	354
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	2.709	2.766	2.824	2.883	2.944	3.005	3.068	3.133	3.199	3.266
		Núverandi rými eftir þjónustu	3.100	3.220	3.300	3.450	3.500	3.550	3.700	3.700	3.700	3.750
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	391	454	476	567	556	545	632	567	501	484
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	2.690	2.728	2.766	2.805	2.844	2.884	2.924	2.965	3.007	3.049
		Núverandi rými eftir þjónustu	3.100	3.220	3.300	3.450	3.500	3.550	3.700	3.700	3.700	3.750
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	410	492	534	645	656	666	776	735	693	701
Framhaldsskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	828	849	870	892	914	937	960	984	1.009	1.034
		Núverandi rými eftir þjónustu	805	805	805	805	805	1.005	1.005	1.005	1.005	1.005
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-23	-44	-65	-87	-109	68	45	21	-4	-29
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	825	842	860	878	896	915	935	954	974	995
		Núverandi rými eftir þjónustu	805	805	805	805	805	1.005	1.005	1.005	1.005	1.005
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-20	-37	-55	-73	-91	90	70	51	31	10
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	819	831	842	854	866	878	891	903	916	929
		Núverandi rými eftir þjónustu	805	805	805	805	805	1.005	1.005	1.005	1.005	1.005
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-14	-26	-37	-49	-61	127	114	102	89	76
Hjúkrunarrými	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	92	95	97	99	102	104	107	110	112	115
		Núverandi rými eftir þjónustu	60	60	60	60	100	100	100	150	150	150
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-32	-35	-37	-39	-2	-4	-7	40	38	35
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	92	94	96	98	100	102	104	106	109	111
		Núverandi rými eftir þjónustu	60	60	60	60	100	100	100	150	150	150
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-32	-34	-36	-38	0	-2	-4	44	41	39
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	91	93	94	95	96	98	99	101	102	103
		Núverandi rými eftir þjónustu	60	60	60	60	100	100	100	150	150	150
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-31	-33	-34	-35	4	2	1	49	48	47

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

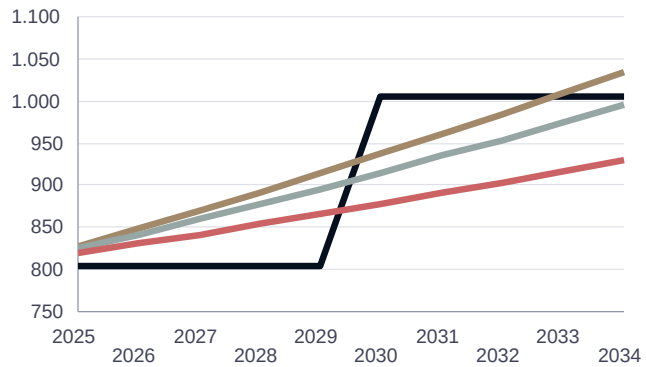
Leikskólar



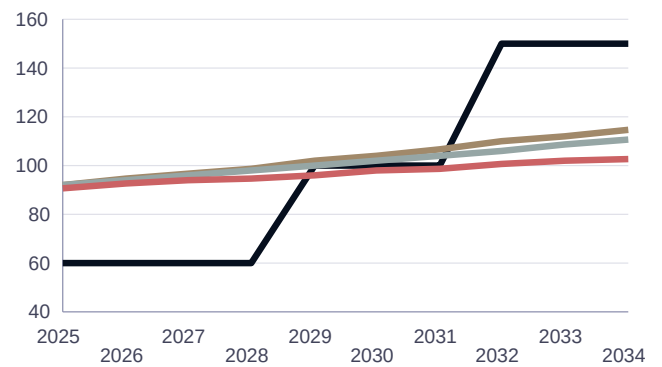
Grunnskólar



Framhaldsskólar



Hjúkrunarrými



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

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

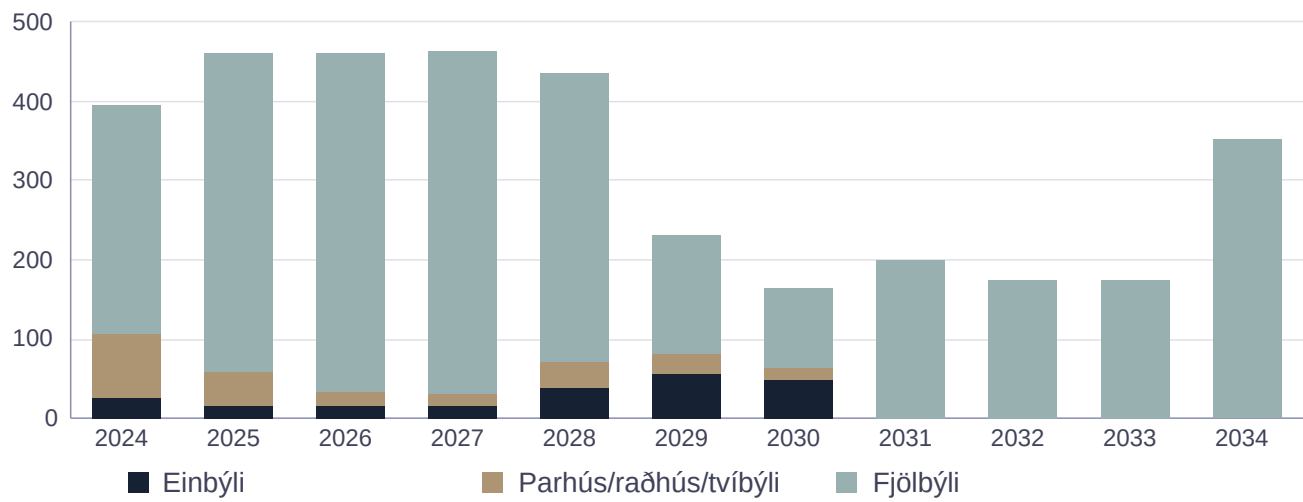
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

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 2034.

Tegund lóða	Lóðasvæði	Staða	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Einbýli	Hnoðraholt suður einbýli	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	15	15	15	15	15	0	0	0	0
Einbýli	Hnoðraholt norður	Byggingarhæf lóð	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Helguvík	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	0	24	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Þrýðahverfi-suður	Byggingarhæf lóð	2	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Norðurnes á Álfanesi	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	40	34	0	0	0	0
Fjölbýli	Hnoðraholt norður, þorraholt	Byggingarhæf lóð	30	100	126	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Víðiholt	Byggingarhæf lóð	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Eskiás	Byggingarhæf lóð	40	36	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Vetrarmýri	Byggingarhæf lóð	70	200	200	200	125	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Breiðamýri Álfanesi	Byggingarhæf lóð	62	48	48	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Hnoðraholt norður	Byggingarhæf lóð	60	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Arnarland	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	50	100	100	50	50	50	25	25	0
Fjölbýli	Miðbær Hörgatún	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	30	36	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Hnoðraholt suður	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	100	100	100	50	50	50	50	50
Fjölbýli	Lyngás þróunarsvæði	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	100	100	100	300
Parhús/raðhús/tvíbýli	Víðiholt	Byggingarhæf lóð	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Kumlamýri	Byggingarhæf lóð	2	6	4	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Hnoðraholt suður raðhús/parhús	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	15	15	15	15	15	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Hnoðraholt norður	Byggingarhæf lóð	45	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Garðahverfi	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	0	18	10	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Krókur	Byggingarhæf lóð	25	26	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samtals			394	458	458	460	433	230	164	200	175	175	350

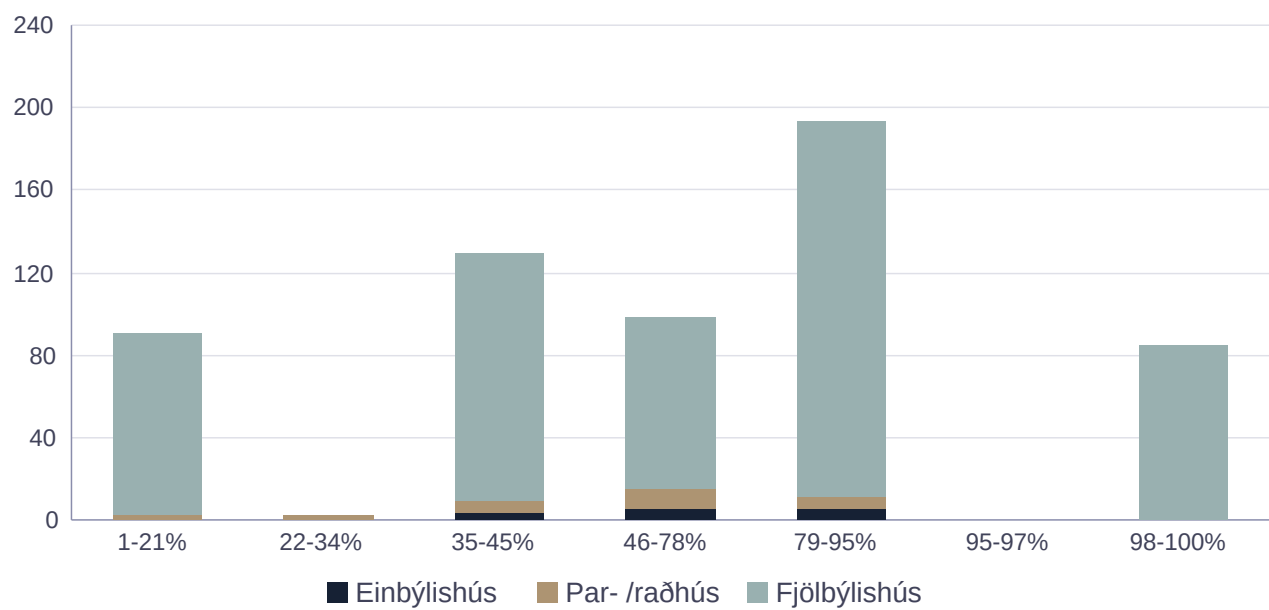
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



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%		2	88	90
22-34%		2		2
35-45%	3	6	120	129
46-78%	5	10	83	98
79-95%	5	6	182	193
95-97%				
98-100%			84	84
Samtals	13	26	557	596

Fjöldi íbúða í byggingu



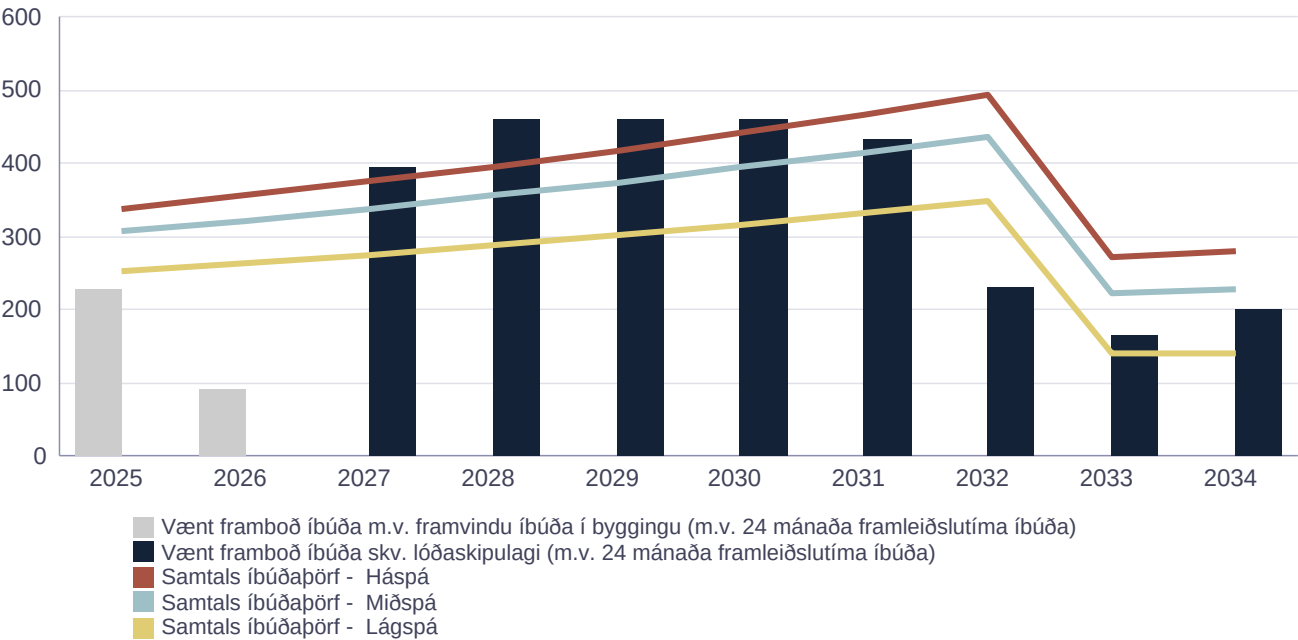
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m² á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m² að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m² og 1.197,2 m³. Gert er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

Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	1.619.148
Byggingaréttargjald/lóðaverð	22.500.000
Gatnagerðargjald	13.629.648
Tengigjald vatnsveitu	1.306.992
Tengigjald hitaveitu	1.768.544
Tengigjald rafveitu	922.872
Tengigjald fráveitu	581.462
Opinber gjöld samtals	42.328.666
Opinber gjöld pr. m ²	112.756

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	337	356	375	394	417	440	465	492	272	279
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	227	92	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			394	458	458	460	433	230	164	200
	Árleg þörf	110	264	-19	-64	-41	-20	32	262	108	79
	Uppsöfnuð þörf	110	374	355	291	250	230	262	524	632	711
Miðspá	Samtals íbúðapörf	306	322	338	356	373	394	414	437	222	227
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	227	92	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			394	458	458	460	433	230	164	200
	Árleg þörf	79	230	-56	-102	-85	-66	-19	207	58	27
	Uppsöfnuð þörf	79	309	253	151	66	0	-19	188	246	273
Lágspá	Samtals íbúðapörf	252	264	275	288	302	316	331	348	140	141
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	227	92	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			394	458	458	460	433	230	164	200
	Árleg þörf	25	172	-119	-170	-156	-144	-102	118	-24	-59
	Uppsöfnuð þörf	25	197	78	-92	-248	-392	-494	-376	-400	-459

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



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

54

Er eftirspurn eftir lóðum?

Já

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