

Húsnæðisáætlun 2025

Sveitarfélagsnúmer: 2000
Áætlunarsvæði: Reykjanesbær
Kennitala: 4707942169
Landshluti: Suðurnes
Heimilisfang: Tjarnargötu 12



Efnisyfirlit

Mannfjöldaspá 3

Forsendur fyrir mannfjöldaspá 3

Lýsing á atvinnuástandi 6

Íbúðapörf 6

Markmið um hagkvæmar íbúðir 7

Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbýggingu 9

Búsetuform 11

Áætluð þörf eftir búsetuformum 12

Þjónusta og innviðir 15

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu 16

Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum 18

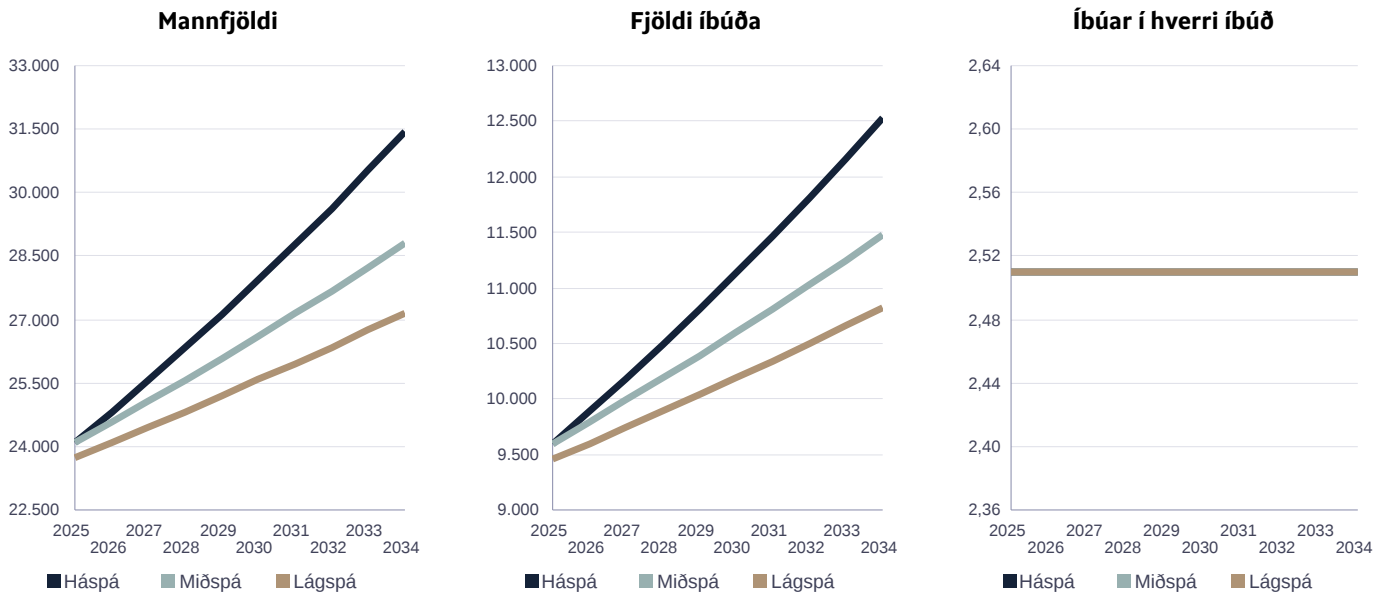
Samanburður 22

Viðauki 23

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) 2.688 ↑11,5%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 5.401 ↑23,1%	Íbúðir í byggingu (september 2023) 399	Íbúðir í byggingu (september 2024) 397 ↓0,5%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 1.071 ↑4,9%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 2.152 ↑9,8%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 2.596	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 3.833

[illegible]



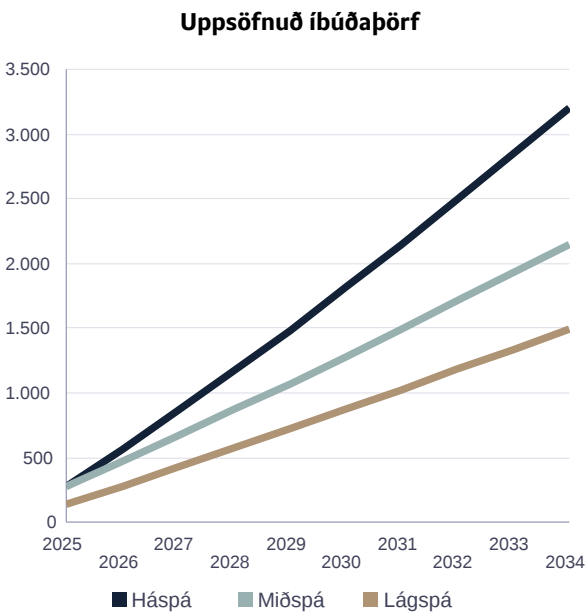
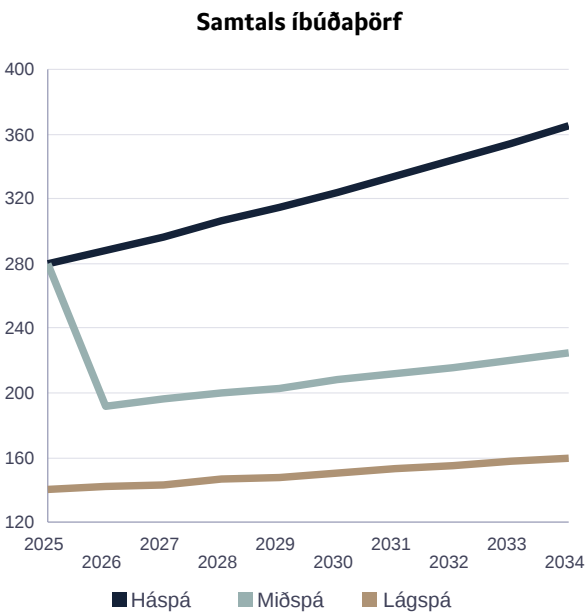
Lýsing á atvinnuástandi

Eins og fram hefur komið á hefur vöxtur og uppbygging á Keflavíkurflugvelli töluvert vægi í sveitarfélaginu en talið er að allt að 70% starfsmanna þar búi í Reykjanesbæ. Á síðari árum hefur þróun atvinnuleysis haldist í hendur við þróun atvinnu við flugvöllinn. Eftir mikla aukningu atvinnuleysis á fyrri hluta árs 2020 hefur atvinnuleysi lækkað hratt og örugglega. Framundan má gera ráð fyrir bata í umsvifum flugvallarins, auk þess sem framundan eru mannaflsfrek verkefni í mannvirkjagerð, svo sem við viðbyggingar flugstöðvar, framkvæmdir á öryggissvæði Landhelgisgæslunnar og stækkun Reykjanesvirkjunar.

[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.

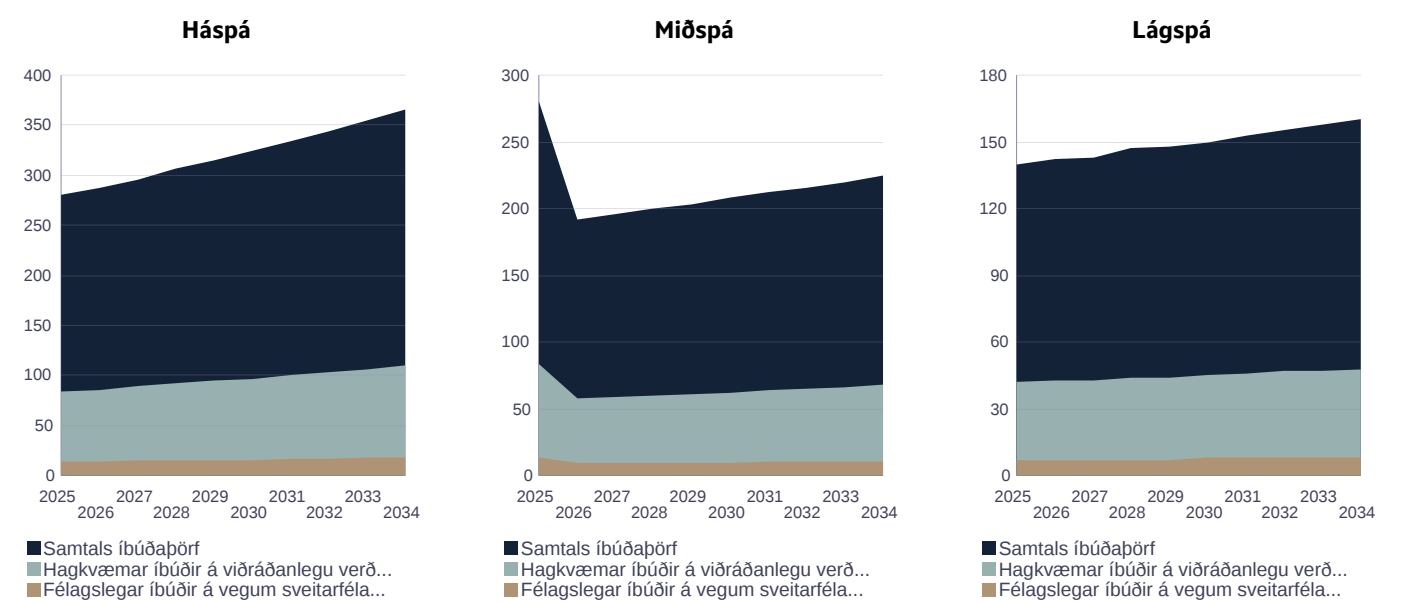
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Háspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	280	288	296	306	315	324	334	344	354	365
	Samtals íbúðaðþörf	280	288	296	306	315	324	334	344	354	365
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	280	568	864	1.170	1.485	1.809	2.143	2.487	2.841	3.206
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	280	192	196	200	203	208	212	216	220	225
	Samtals íbúðaðþörf	280	192	196	200	203	208	212	216	220	225
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	280	472	668	868	1.071	1.279	1.491	1.707	1.927	2.152
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	140	142	143	147	148	150	153	155	158	160
	Samtals íbúðaðþörf	140	142	143	147	148	150	153	155	158	160
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	140	282	425	572	720	870	1.023	1.178	1.336	1.496



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 íbúðaðþörf	280	288	296	306	315	324	334	344	354	365
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	14	14	15	15	16	16	17	17	18	18
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	84	86	89	92	95	97	100	103	106	110
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Miðspá	Samtals íbúðaðþörf	280	192	196	200	203	208	212	216	220	225
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	14	10	10	10	10	10	11	11	11	11
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	84	58	59	60	61	62	64	65	66	68
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lágspá	Samtals íbúðaðþörf	140	142	143	147	148	150	153	155	158	160
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	7	7	7	7	7	8	8	8	8	8
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	42	43	43	44	44	45	46	47	47	48
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



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

Markmið bæjarstjórnar með núverandi skipulagi og uppbyggingu húsnæðis er að draga í auknum mæli fólk, sem er með góð laun í einkennandi atvinnugreinum svæðisins, til búsetu í sveitarfélaginu.

Reykjanesbær telur að sveitarfélagið hafi nú þegar hlutfallslega hátt hlutfall af íbúðum sem uppfylla þessi skilyrði og vill heldur nýta uppbyggingu nýs íbúðarhúsnæðis til breytingar á samsetningu íbúða með það að markmiðið að tekjudreifing verði nær því sem er á höfuðborgarsvæðinu.

Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Húsnæðisstefna Reykjanesbæjar stuðlar að því að íbúar sveitarfélagsins hafi öruggt húsnæði hvort sem fólk þarfnast stuðnings með sín húsnæðismál eða ekki. Stefnan nær þannig utan um húsnæðis-þarfir allra íbúa, óháð stöðu, eignaformi, stærð og gæðum húsnæðis. Huga þarf að fjölbreytni framboðs íbúðarhúsnæðis og að íbúar geti annað hvort eignast, eða leigt, húsnæði eftir þörfum hverju sinni.

Umhverfi húsnæðismála hefur breyst með tilkomu laga um almennar íbúðir nr. 52/2016 og er lagt til að Reykjanesbær fylgi þeirri stefnu sem mörkuð var með lögunum. Í því felst að stuðla að uppbyggingu íbúða í sveitarfélaginu með því að veita stofnframlög til húsnæðissjálfsseignastofnana sem leggja áherslu á eignir sem skortur er á. Reglur um stofnframlög voru samþykkt í bæjarstjórn 15. nóvember 2016.

Markmið bæjarstjórnar með núverandi skipulagi og uppbyggingu húsnæðis er að draga í auknum mæli fólk, sem er með góð laun í einkennandi atvinnugreinum svæðisins, til búsetu í sveitarfélaginu.

Reykjanesbær telur að sveitarfélagið hafi nú þegar hlutfallslega hátt hlutfall af íbúðum sem uppfylla skilyrði um almennar íbúðir og vill heldur nýta uppbyggingu nýs íbúðarhúsnæðis til breytingar á samsetningu íbúða með það að markmiði að tekjudreifing verði nær því sem er á höfuðborgarsvæðinu.

Helstu áhersluatriði bæjarstjórnar er að viðhalda kröftugri uppbyggingu og horfa til framtíðar en mikil fólksfjölgun kallar á aukna þjónustu og hraða uppbyggingu innviða.

Mikilvægt er að horfa til fjölbreytts íbúðaforms við uppbyggingu sveitarfélagsins til að ná fram markmiðum bæjarstjórnar um uppbyggingu húsnæðis.

Bæjarstjórn áréttar það að þegar úthlutað stóru byggingarlandi í sveitarfélaginu, verði tekið tillit til fjölbreytts húsnæðis þar sem horft er til einbýlis- og raðhúsa auk fjölbýlishúsa.

Fólksfjölgun í Reykjanesbæ hefur verið gífurleg undanfarin ár, alls 60% aukning á 10 árum. Slík hröð fjölgun felur í sér vaxtarverki líkt og í hraðri uppbyggingu leik- og grunnskóla. Leiða má til lykta að fjölgun um 8.000 íbúðir næstu 10-15 ár feli í sér annað eins vaxtarferli. Mikilvægt er að vanda til verka og stýra uppbyggingarhraða þannig að sveitarfélagið nái að bregðast við með uppbyggingu þjónustu samhliða.

Þegar kemur að félagslegu húsnæði er Reykjanesbær á pari við önnur sambærileg sveitarfélög sem er vel. Mikilvægt er að standa vörð um uppbyggingu og fjölgun félagslega kerfisins en horfa einnig til fagfélaga líkt og Brynju hússjóð, Bjarg og Bríet leigufélög sem sérhæfa sig í hagkvæmum búsetuformum fyrir tekjulægri einstaklinga. Félagslegt húsnæði sveitarfélaga á í eðli sínu að vera skammtímalausn fyrir tekjulægsta hóp íbúa með eðlilegu flæði íbúa inn og út úr kerfinu.

Mikilvægt er að tryggja framboð húsnæðis fyrir fatlaða í sveitarfélaginu. Reykjanesbær er í samstarfi við Brynju hússjóð Öryrkjabandalagsins um byggingu íbúða fatlaða er þarfnast umönnunar allan sólarhringinn ásamt aðstöðu fyrir starfsfólk. Árið 2023 bættust við 7 nýjar íbúðir og á næstu tveimur til þremur árum er gert ráð fyrir 7 til viðbótar við það.

Mikilvægt er að sveitarfélagið reki áfram öflugt almennt félagslegt húsnæðiskerfi svo og félagslegt húsnæðiskerfi fyrir aldraða. Hlúa þarf að þeim sem ekki eru á annan hátt færir um að sjá sér fyrir húsnæði sökum lágra launa, þungrar framfærslubyrðar eða annarra félagslega aðstæðna.

Búseturéttarkerfi íbúða fyrir aldraða hjá Fasteignum Reykjanesbæjar ehf hefur verið aflagt og því má gera ráð fyrir að árleg fjölgun félagslegra íbúða fyrir aldraða í sveitarfélaginu verði um 1-2 íbúðir næstu 10 til 15 árin.

Undirrituð hefur verið viljayfirlýsing við Bjarg Íbúðarfélag um byggingu á 24 íbúðum á grundvelli laga um almennar íbúðir.

Samþykkt hefur verið að leggja til fé til byggingar smáhýsa fyrir einstaklinga með fjölþættar þjónustuþarfir og eru án heimilis.

Brýnt er að í gegnum aðalskipulag sé ávallt nægt lóðarframboð til staðar í sveitarfélaginu á hverjum tíma þ.m.t. að klára þarf vinnu við skipulag á Dalshverfa 2 og 3, Ásbrú og Efra Hlíðarhverfis til að tryggja nægt framboð lóða.

Mikilvægt er að deiliskipulag taki mið af því hvernig íbúðasamsetning er hentugust fyrir hvert hverfi og að fjöldi og stærð nýrra íbúða sé í samræmi við fyrirhugaða fjölgun íbúa og samsetningu þeirra.

Gæta þarf þess að nýjar íbúðir/byggingar sem ætlað er að hýsa aðflutt starfsfólk falli vel að umhverfi og skipulagi.

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	94	60
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	215	199
Búseturéttaríbúðir	41	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	2	0
Sértæk búsetuúrræði	20	17

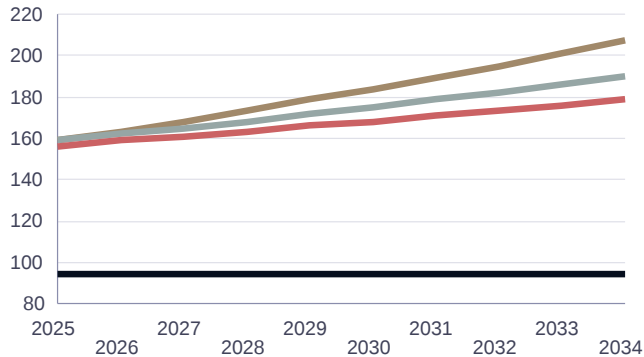
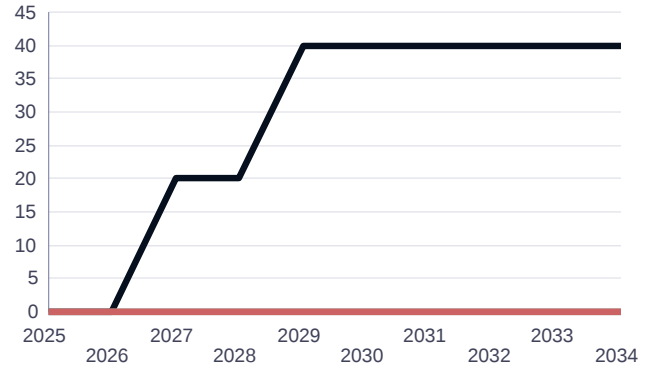
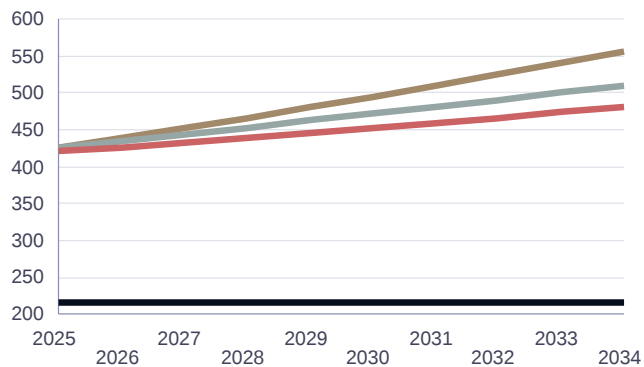
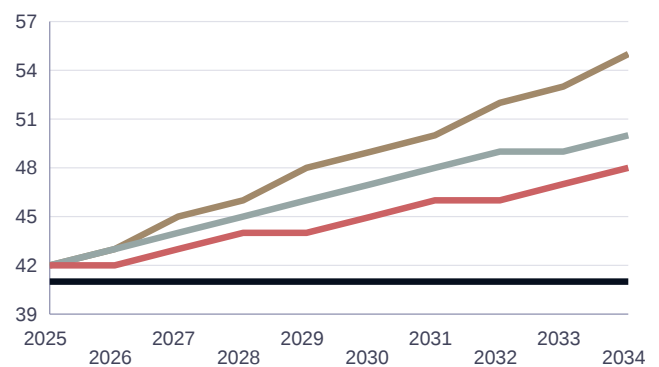
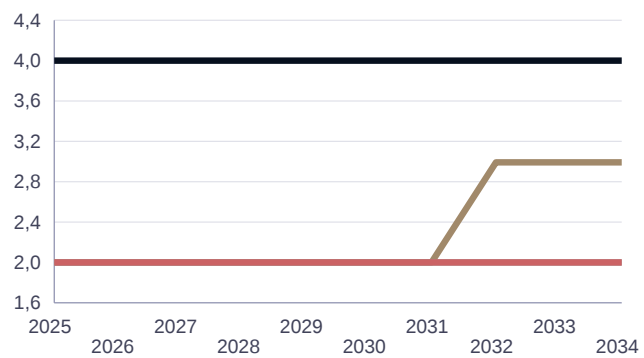
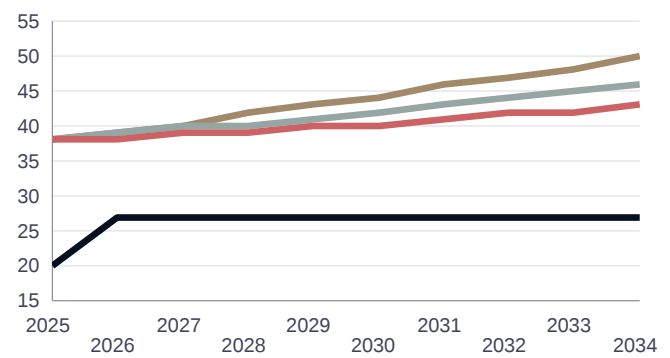
Áætluð þörf eftir búsetuformum

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	159	163	168	173	179	184	189	195	201	207
		Núverandi rými eftir búsetuformum	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-65	-69	-74	-79	-85	-90	-95	-101	-107	-113
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	159	162	165	168	172	175	179	182	186	190
		Núverandi rými eftir búsetuformum	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-65	-68	-71	-74	-78	-81	-85	-88	-92	-96
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	156	159	161	163	166	168	171	173	176	179
		Núverandi rými eftir búsetuformum	94	94	94	94	94	94	94	94	94	94
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-62	-65	-67	-69	-72	-74	-77	-79	-82	-85
Námsmannaíbúðir	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	20	20	40	40	40	40	40	40
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	20	20	40	40	40	40	40	40
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	20	20	40	40	40	40	40	40
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	20	20	40	40	40	40	40	40
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	20	20	40	40	40	40	40	40
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	20	20	40	40	40	40	40	40
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	426	439	452	466	480	494	509	524	540	556
		Núverandi rými eftir búsetuformum	215	215	215	215	215	215	215	215	215	215
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-211	-224	-237	-251	-265	-279	-294	-309	-325	-341
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	426	435	444	453	462	471	480	490	500	510
		Núverandi rými eftir búsetuformum	215	215	215	215	215	215	215	215	215	215
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-211	-220	-229	-238	-247	-256	-265	-275	-285	-295
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	420	426	433	439	446	453	459	466	473	480
		Núverandi rými eftir búsetuformum	215	215	215	215	215	215	215	215	215	215
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-205	-211	-218	-224	-231	-238	-244	-251	-258	-265
Búseturéttaríbúðir	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	42	43	45	46	48	49	50	52	53	55
		Núverandi rými eftir búsetuformum	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-1	-2	-4	-5	-7	-8	-9	-11	-12	-14
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	42	43	44	45	46	47	48	49	49	50
		Núverandi rými eftir búsetuformum	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-8	-9
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	42	42	43	44	44	45	46	46	47	48
		Núverandi rými eftir búsetuformum	41	41	41	41	41	41	41	41	41	41
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-1	-1	-2	-3	-3	-4	-5	-5	-6	-7
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3
		Núverandi rými eftir búsetuformum	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	2	2	2	2	2	2	2	1	1	1
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
		Núverandi rými eftir búsetuformum	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
		Núverandi rými eftir búsetuformum	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Sértæk búsetuúrræði	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	38	39	40	42	43	44	46	47	48	50
		Núverandi rými eftir búsetuformum	20	27	27	27	27	27	27	27	27	27
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-18	-12	-13	-15	-16	-17	-19	-20	-21	-23
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	38	39	40	40	41	42	43	44	45	46
		Núverandi rými eftir búsetuformum	20	27	27	27	27	27	27	27	27	27
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-18	-12	-13	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-19

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	38	38	39	39	40	40	41	42	42	43
	Núverandi rými eftir búsetuformum	20	27	27	27	27	27	27	27	27	27
	Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-18	-11	-12	-12	-13	-13	-14	-15	-15	-16

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


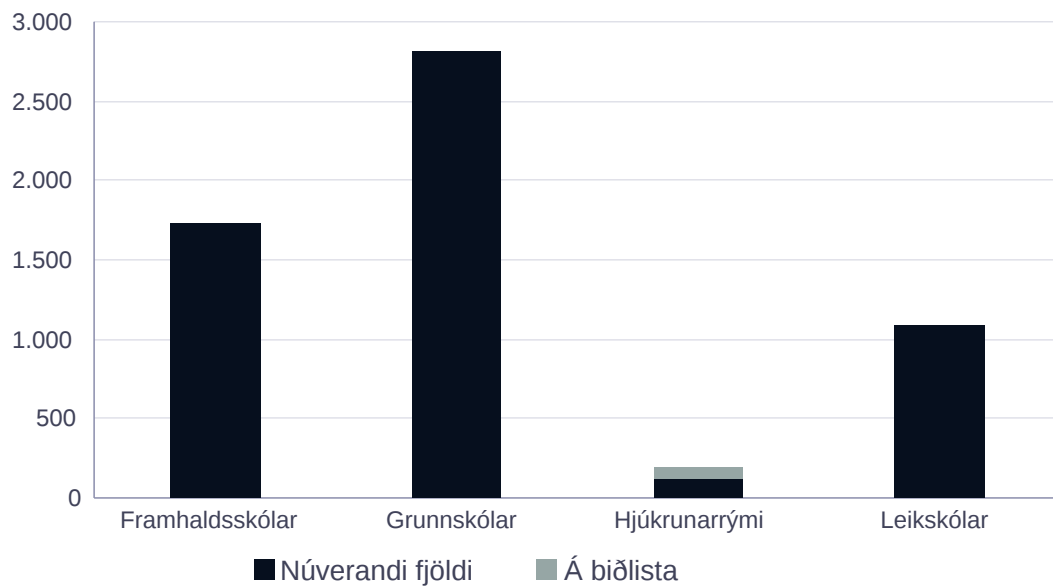
■ Núverandi rými eftir búsetuformum
■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

■ 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	1.720	0
Grunnskólar	2.806	0
Hjúkrunarrými	120	71
Leikskólar	1.080	0



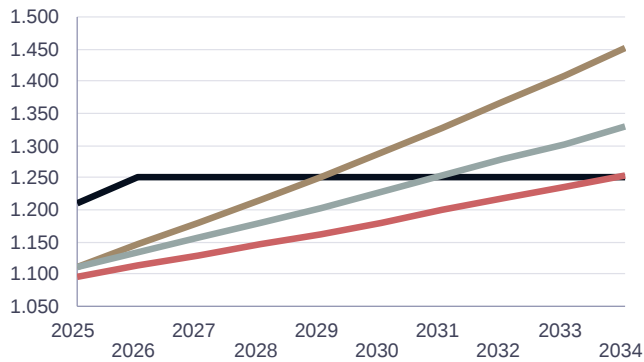
Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

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.

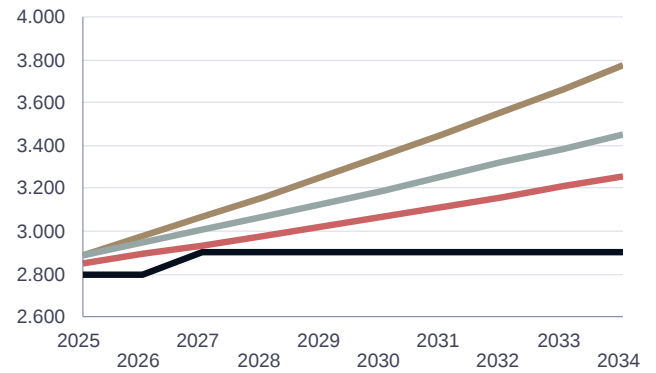
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Leikskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	1.112	1.146	1.180	1.216	1.252	1.290	1.328	1.368	1.409	1.451
		Núverandi rými eftir þjónustu	1.210	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	98	104	70	34	-2	-40	-78	-118	-159	-201
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	1.112	1.135	1.157	1.181	1.204	1.228	1.253	1.278	1.303	1.329
		Núverandi rými eftir þjónustu	1.210	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	98	115	93	69	46	22	-3	-28	-53	-79
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	1.096	1.113	1.129	1.146	1.163	1.181	1.199	1.217	1.235	1.253
		Núverandi rými eftir þjónustu	1.210	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250	1.250
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	114	137	121	104	87	69	51	33	15	-3
Grunnskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	2.890	2.977	3.066	3.158	3.253	3.351	3.451	3.555	3.661	3.771
		Núverandi rými eftir þjónustu	2.800	2.800	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-90	-177	-166	-258	-353	-451	-551	-655	-761	-871
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	2.890	2.948	3.007	3.067	3.128	3.191	3.255	3.320	3.386	3.454
		Núverandi rými eftir þjónustu	2.800	2.800	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-90	-148	-107	-167	-228	-291	-355	-420	-486	-554
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	2.848	2.891	2.934	2.978	3.023	3.068	3.114	3.161	3.208	3.256
		Núverandi rými eftir þjónustu	2.800	2.800	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900	2.900
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-48	-91	-34	-78	-123	-168	-214	-261	-308	-356
Framhaldsskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	1.772	1.825	1.879	1.936	1.994	2.054	2.115	2.179	2.244	2.312
		Núverandi rými eftir þjónustu	1.720	1.720	1.720	1.720	1.720	1.720	1.720	1.720	1.720	1.720
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-52	-105	-159	-216	-274	-334	-395	-459	-524	-592
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	1.772	1.807	1.843	1.880	1.918	1.956	1.995	2.035	2.076	2.117
		Núverandi rými eftir þjónustu	1.720	1.720	1.720	1.720	1.720	1.720	1.720	1.720	1.720	1.720
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-52	-87	-123	-160	-198	-236	-275	-315	-356	-397
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	1.746	1.772	1.799	1.826	1.853	1.881	1.909	1.937	1.967	1.996
		Núverandi rými eftir þjónustu	1.720	1.720	1.720	1.720	1.720	1.720	1.720	1.720	1.720	1.720
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-26	-52	-79	-106	-133	-161	-189	-217	-247	-276
Hjúkrunarrými	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	197	203	209	215	221	228	235	242	249	257
		Núverandi rými eftir þjónustu	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-77	-83	-89	-95	-101	-108	-115	-122	-129	-137
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	197	201	205	209	213	217	222	226	230	235
		Núverandi rými eftir þjónustu	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-77	-81	-85	-89	-93	-97	-102	-106	-110	-115
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	194	197	200	203	206	209	212	215	218	222
		Núverandi rými eftir þjónustu	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-74	-77	-80	-83	-86	-89	-92	-95	-98	-102

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

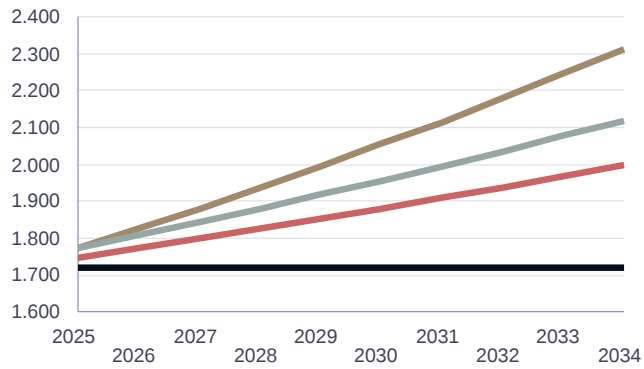
Leikskólar



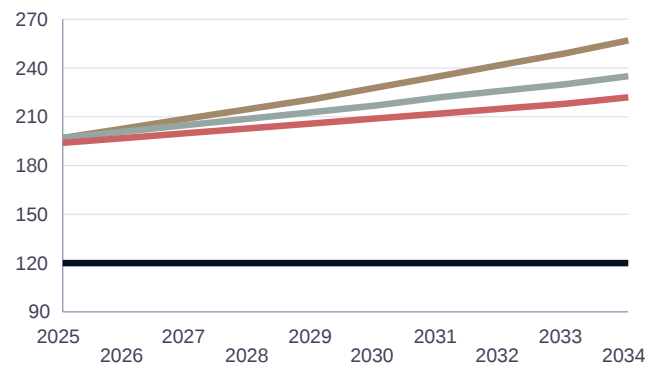
Grunnskólar



Framhaldsskólar



Hjúkrunarrými



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

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

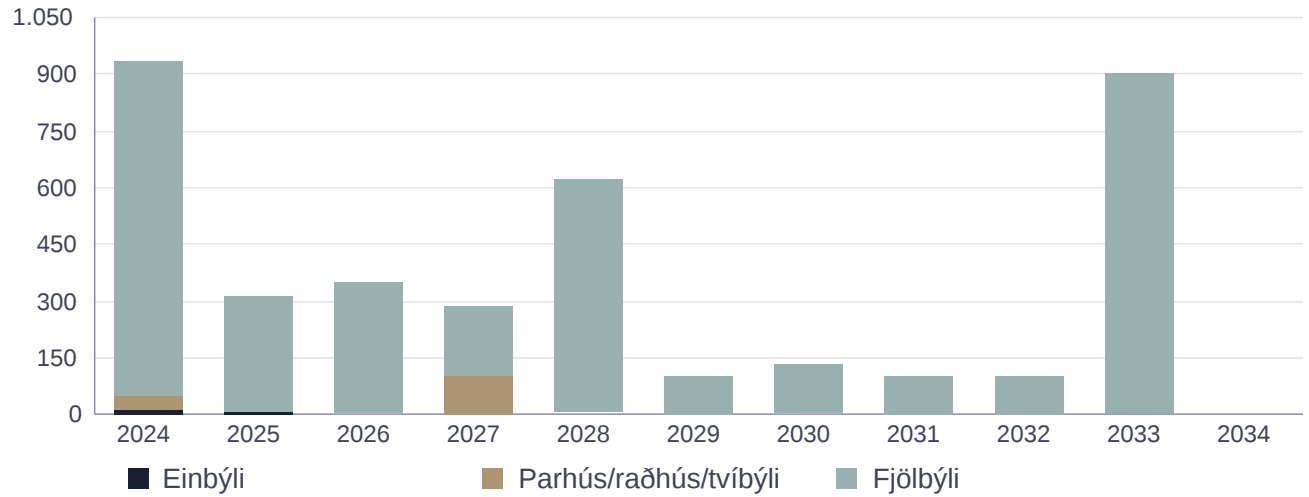
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

Mikilvægt er að deiliskipulag taki mið af því hvernig íbúðasamsetning er hentugust fyrir hvert hverfi og að fjöldi og stærð nýrra íbúða sé í samræmi við fyrirhugaða fjölgun íbúa og samsetningu þeirra. Í því ljósi hefur verið sérstaklega hugað að því að auka hlutfall lítilla og meðalstórra íbúða í sveitarfélaginu og að að hækka hlutfall fjölbýlis í sveitarfélaginu. líklega hefur ákveðnu jafnvægi verið náð og á næstunni verði lögð á hersla á jafna dreifingu íbúðastærða. Það er meiri eftirspurn eftir smærri íbúðum í fjölbýli, sem endurspeglar frekar efnahagsástand en raunverulega þörf.

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	Keflavíkurborgir	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Kirkjuvegur 8	Samþykkt deiliskipulag	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Tjarnarbraut 27-29	Byggingarhæf lóð	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Dalshverfi 3 áfangi	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Bergið	Samþykkt deiliskipulag	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	0
Einbýli	Ásahverfi	Byggingarhæf lóð	4	4	4	3	3	3	3	3	0	0	0
Fjölbýli	Hafnargata 12	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Hafnargata 22-28	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	framnesvegur 11	Byggingarhæf lóð	0	0	29	0	29	0	29	0	0	0	0
Fjölbýli	Ásbrú	Byggingarhæf lóð	132	140	185	100	0	0	0	0	0	800	0
Fjölbýli	Dalshverfi 2	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Dalshverfi 3 áfangi	Byggingarhæf lóð	88	80	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Hlíðarhverfi III	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	500	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Skólatorg	Samþykkt deiliskipulag	0	4	20	5	5	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	pósthússtræði 7 og 9	Byggingarhæf lóð	30	0	30	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Hafnargata 81, 83 og 85	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Hlíðarhverfi III	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	100	100	100	100	100	0
Fjölbýli	Keflavíkurborgir	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Ásbrú	Þróunar- og framtíðarsvæði	554	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	hlíðarhverfi II	Byggingarhæf lóð	80	80	80	80	78	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Dalshverfi 1	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Dalhverfi 3 áfangi	Byggingarhæf lóð	28	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Keflavíkurborgir	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Ásbrú	Byggingarhæf lóð	7	0	0	100	0	0	0	0	0	0	0
Samtals			930	310	349	288	616	103	133	103	101	900	0

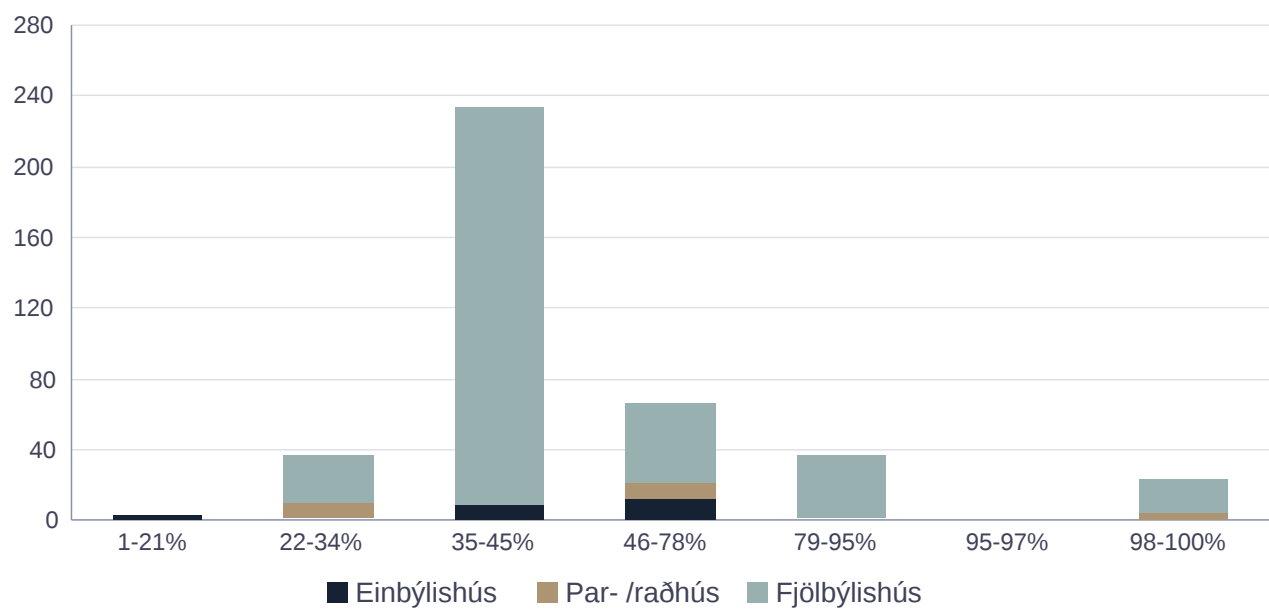
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



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%	3			3
22-34%	1	8	27	36
35-45%	8		225	233
46-78%	12	9	45	66
79-95%	1		35	36
95-97%				
98-100%		4	19	23
Samtals	25	21	351	397

Fjöldi íbúða í byggingu



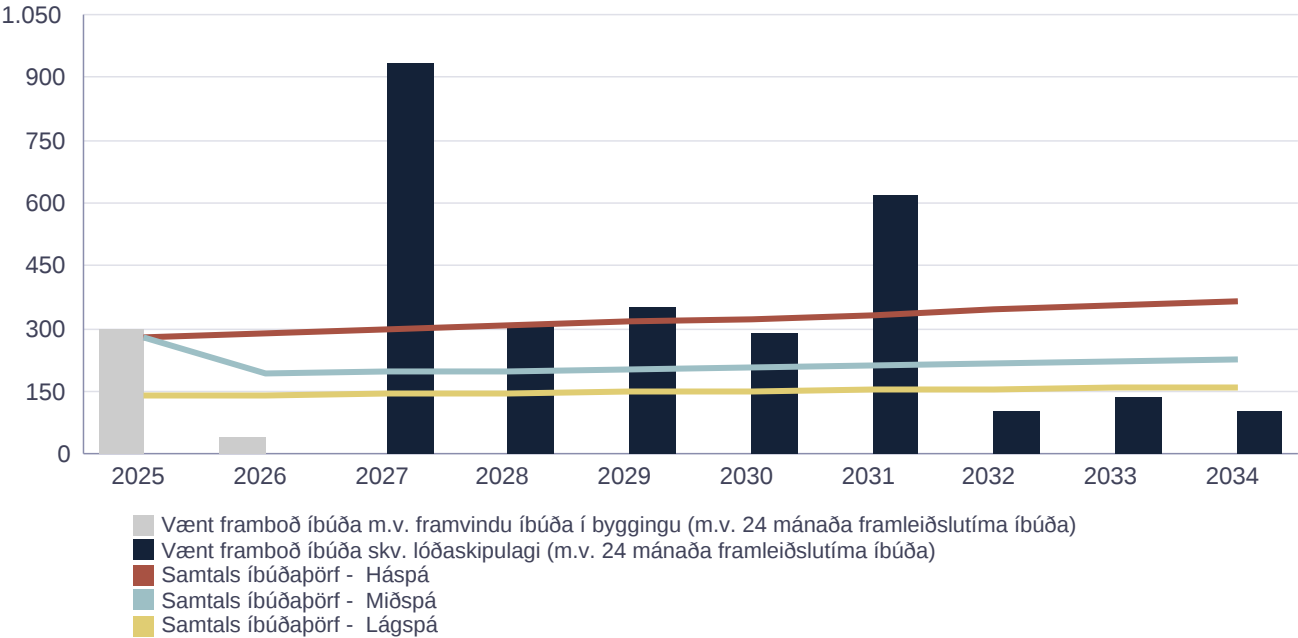
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m² á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m² að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m² og 1.197,2 m³. Gert er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

Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	673.276
Byggingaréttargjald/lóðaverð	0
Gatnagerðargjald	15.839.627
Tengigjald vatnsveitu	1.498.464
Tengigjald hitaveitu	1.509.836
Tengigjald rafveitu	972.820
Tengigjald fráveitu	0
Opinber gjöld samtals	20.494.023
Opinber gjöld pr. m ²	54.593

Taflan hér að neðan sýnir hvernig vænt framboð íbúða og vænt framboð íbúða samkvæmt lóðaskipulagi mætir áætlaðri íbúðaþörf.

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Háspá	Samtals íbúðaþörf	280	288	296	306	315	324	334	344	354	365
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	299	39	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			930	310	349	288	616	103	133	103
	Árleg þörf	-19	249	-634	-4	-34	36	-282	241	221	262
	Uppsöfnuð þörf	-19	230	-404	-408	-442	-406	-688	-447	-226	36
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	280	192	196	200	203	208	212	216	220	225
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	299	39	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			930	310	349	288	616	103	133	103
	Árleg þörf	-19	153	-734	-110	-146	-80	-404	113	87	122
	Uppsöfnuð þörf	-19	134	-600	-710	-856	-936	-1.340	-1.227	-1.140	-1.018
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	140	142	143	147	148	150	153	155	158	160
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	299	39	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			930	310	349	288	616	103	133	103
	Árleg þörf	-159	103	-787	-163	-201	-138	-463	52	25	57
	Uppsöfnuð þörf	-159	-56	-843	-1.006	-1.207	-1.345	-1.808	-1.756	-1.731	-1.674

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



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

5

Er eftirspurn eftir lóðum?

Já

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

Fjölbýli

Hvers konar íbúðategund er minnst eftirspurn eftir?

Einbýli

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Já