

Húsnaðisáætlun 2023

Sveitarfélagsnúmer: 8719
Áætlunarsvæði: Grímsnes– og Grafningshreppur
Kennitala: 590698-2109
Landshluti: Suðurland
Heimilisfang: Félagsheimilinu Borg, 801 Selfossi



GRÍMSNES- OG
GRAFNINGSHREPPUR



Efnisyfirlit

Mannfjöldaspá.....	3
Forsendur fyrir mannfjöldaspá.....	3
Lýsing á atvinnuástandi	4
Íbúðþörf.....	5
Áætluð íbúðapörf	5
Markmið um hagkvæmar íbúðir.....	5
Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu	6
Búsetuform.....	6
Áætluð þörf eftir búsetuformum	7
Samanburður á áætlaðri þörf fyrir búsetuform og getu	8
Þjónusta og innviðir.....	9
Samanburður á áætlaðri þörf og getu	10
Lóðir og skipulag.....	12
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum	12
Íbúðir í byggingu	13
Samanburður.....	14
Viðauki – Spurningar úr áætlanakerfi.....	15

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (miðspá)	Mannfjöldaspá +10 ár (miðspá)	Íbúðir í byggingu (september 2021)	Íbúðir í byggingu (september 2022)
99 ↑18,7%	138 ↑26,1%	1	8 ↑700%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (miðspá)	Áætluð íbúðapörf +10 ár (miðspá)	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár
44 ↑18,6%	62 ↑26,3%	124	124

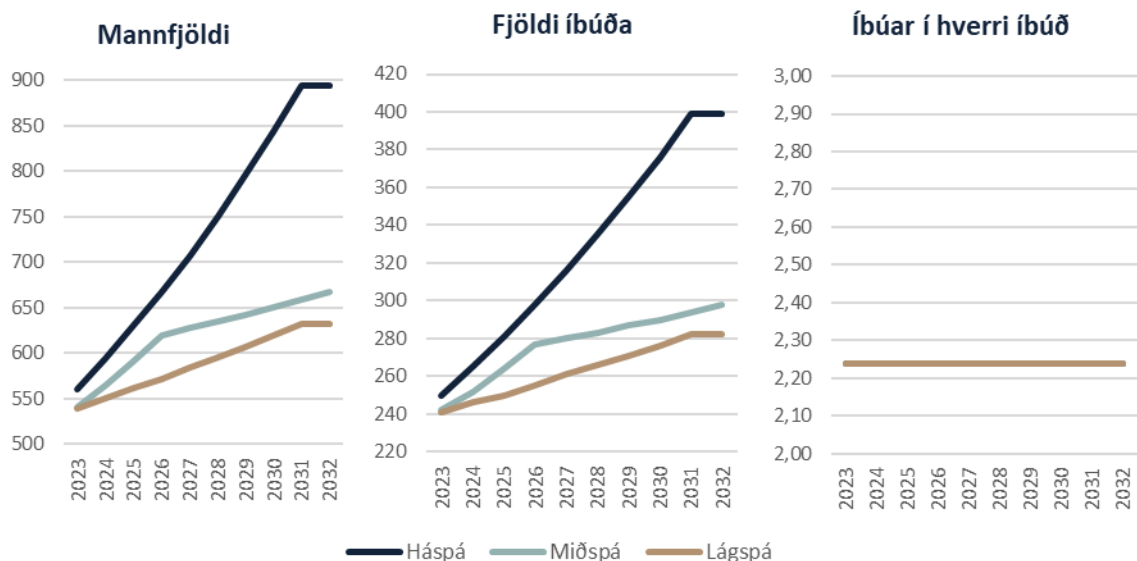
Mannfjöldaspá

Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Gera má ráð fyrir að íbúum í Grímsnes- og Grafningshreppi fjölgi líklega um að minnsta kosti 100 manns á næstu átta árum. Þessi íbúaspá er varfærin og gerir ráð fyrir mögulega hægari íbúafjölgun á síðari hluta tímabilsins. Til að mæta fjölgun um 100 íbúa er áætlað að byggja þurfi um rúmlega 60 íbúðir. Ef íbúafjölgunin helst yfir 4% á ári til næstu 4 ára mun íbúum fjölga um kringum 80 manns til ársins 2027 og þörf verða fyrir allt að 35 íbúðir. Fylgjast þarf vel með og huga að þörf fyrir félagslegt húsnæði og búsetuúrræði fyrir fatlað fólk og eldri borgara. Íbúum fjölgaði um 110 manns frá 2008 til 2019 eða að jafnaði um 10 manns á ári. Íbúar sveitarfélagsins voru 490 í ársbyrjun 2019. Íbúafjölgun var mjög breytileg milli ára yfir tímabilið – þannig fjölgaði t.d. um 34 íbúa árið 2015 (8%), en aðeins 2 árið eftir (0,4%). Frá aldamótunum 2000 var árleg meðalfjölgun íbúa tæp 2%, en 2,7% síðastliðin 10 ár.

Taflan hér að neðan sýnir spá um þróun mannfjölda í sveitarfélaginu fram til ársins 2032. Fjöldi íbúða er reiknuð stærð og tekur mið af mannfjölda og fjölda íbúa í hverri íbúð.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Háspá Mannfjöldi	560	594	630	667	707	750	795	843	894	894
Mannfjöldabreyting %	5,9	6,1	6,1	5,9	6,0	6,1	6,0	6,0	6,1	0,0
Fjöldi íbúða	250	265	281	298	316	335	355	376	399	399
Íbúðafjöldi breyting %	5,9	6,0	6,0	6,1	6,0	6,0	6,0	5,9	6,1	0,0
Íbúar í hverri íbúð	2,24	2,24	2,24	2,24	2,24	2,24	2,24	2,24	2,24	2,24
Miðspá Mannfjöldi	541	565	591	620	628	635	642	650	659	667
Mannfjöldabreyting %	2,3	4,4	4,6	4,9	1,3	1,1	1,1	1,3	1,4	1,2
Fjöldi íbúða	242	252	264	277	280	283	287	290	294	298
Íbúðafjöldi breyting %	2,5	4,1	4,8	4,9	1,1	1,1	1,4	1,1	1,4	1,4
Íbúar í hverri íbúð	2,24	2,24	2,24	2,24	2,24	2,24	2,24	2,24	2,24	2,24
Lágspá Mannfjöldi	539	550	561	572	584	595	607	619	632	632
Mannfjöldabreyting %	1,9	2,0	2,0	2,0	2,1	1,9	2,0	2,0	2,1	0,0
Fjöldi íbúða	241	246	250	255	261	266	271	276	282	282
Íbúðafjöldi breyting %	2,1	2,1	1,6	2,0	2,4	1,9	1,9	1,9	2,2	0,0
Íbúar í hverri íbúð	2,24	2,24	2,24	2,24	2,24	2,24	2,24	2,24	2,24	2,24



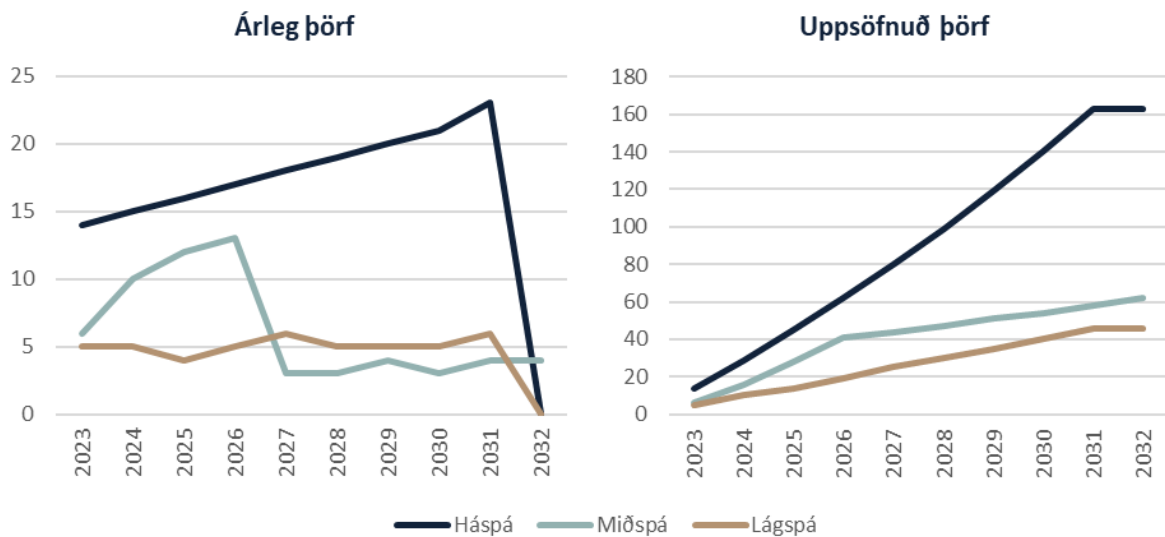
Lýsing á atvinnuástandi

Atvinnuástand er gott í Grímsnes- og Grafningshreppi, skráð atvinnuleysi árið 2018 um 2,3% af áætluðu vinnuafli sem er um 300 manns í sveitarfélaginu. Árið 2018 fengu 57 einstaklingar greiddan örorkulífeyri í sveitarfélaginu. Fjöldi þeirra hefur verið um 60 manns undanfarin ár.

Áætluð íbúðarþörf

Óuppfyllt íbúðarþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðarþörf mv. þróun mannfjölda. Árleg íbúðarþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðarþörf. Uppsöfnuð þörf segir til um hversu margar íbúðir þurfi að byggja frá árinu 2023 fram að viðkomandi ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðarþörf.

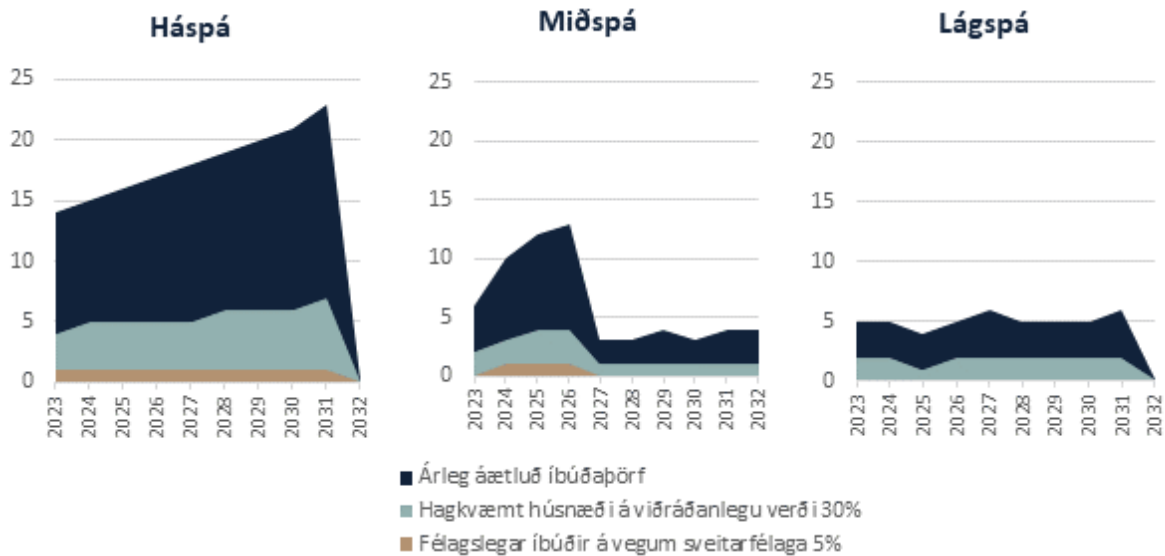
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Háspá	Óuppfyllt íbúðarþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðarþörf skv. mannfjöldaspá	250	265	281	298	316	335	355	376	399	399
	Árleg íbúðarþörf	14	15	16	17	18	19	20	21	23	0
	Uppsöfnuð íbúðarþörf	14	29	45	62	80	99	119	140	163	163
Miðspá	Óuppfyllt íbúðarþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðarþörf skv. mannfjöldaspá	242	252	264	277	280	283	287	290	294	298
	Árleg íbúðarþörf	6	10	12	13	3	3	4	3	4	4
	Uppsöfnuð íbúðarþörf	6	16	28	41	44	47	51	54	58	62
Lágspá	Óuppfyllt íbúðarþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðarþörf skv. mannfjöldaspá	241	246	250	255	261	266	271	276	282	282
	Árleg íbúðarþörf	5	5	4	5	6	5	5	5	6	0
	Uppsöfnuð íbúðarþörf	5	10	14	19	25	30	35	40	46	46



Markmið um hagkvæmar íbúðir

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða samkvæmt markmiðum rammisamnings milli ríkis og sveitarfélaga um íbúðauppbyggingu á árunum 2023-2032.

		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Háspá	Árleg áætluð íbúðarþörf	14	15	16	17	18	19	20	21	23	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5%	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
	Hagkvæmt húsnæði á viðráðanlegu verði 30%	4	5	5	5	5	6	6	6	7	0
Miðspá	Árleg áætluð íbúðarþörf	6	10	12	13	3	3	4	3	4	4
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5%	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0
	Hagkvæmt húsnæði á viðráðanlegu verði 30%	2	3	4	4	1	1	1	1	1	1
Lágspá	Árleg áætluð íbúðarþörf	5	5	4	5	6	5	5	5	6	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hagkvæmt húsnæði á viðráðanlegu verði 30%	2	2	1	2	2	2	2	2	2	0



Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Búið er að úthluta öllum lausum lóðum í þéttbýlinu á Borg. Hafin er vinna við gerð nýs deiliskipulags vestan við byggðina, þar verða fjölbreyttir lóðarmöguleikar með möguleika á hagkvæmu minna húsnæði.

Búsetuform

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða eftir búsetuformum árið 2022 og fjölda einstaklinga á biðlistum.

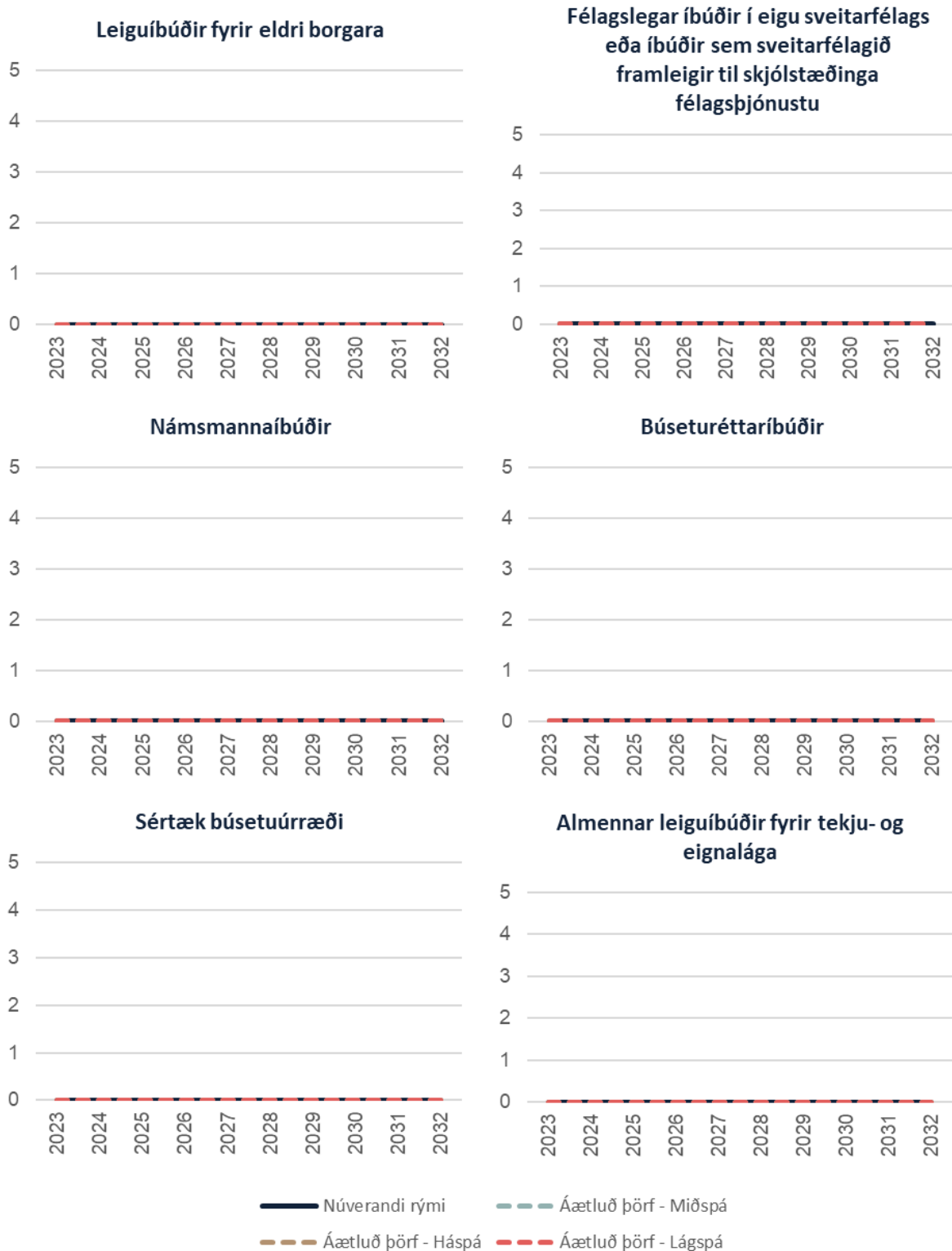
Búsetuform	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	0	0
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða húsnæði sem sveitarfélag framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustunnar	0	0
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	0	0
Sértæk búsetuúrræði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

Áætluð þörf eftir búsetuformum

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir búsetuformum fram til ársins 2032. Umframbörf tekur tillit til núverandi fjölda rýma sem eru til staðar ásamt samþykktum áformum um fjölgun rýma á tilteknu ári. Einnig tekur hún tillit til þeirrar notkunar sem er á rýmum árið 2022, 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 2022 að viðbættum fjölda einstaklinga á biðlista.

		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	Núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Námsmannaíbúðir	Núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	Núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Búseturéttaríbúðir	Núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	Núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sértæk búsetuúrræði	Núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

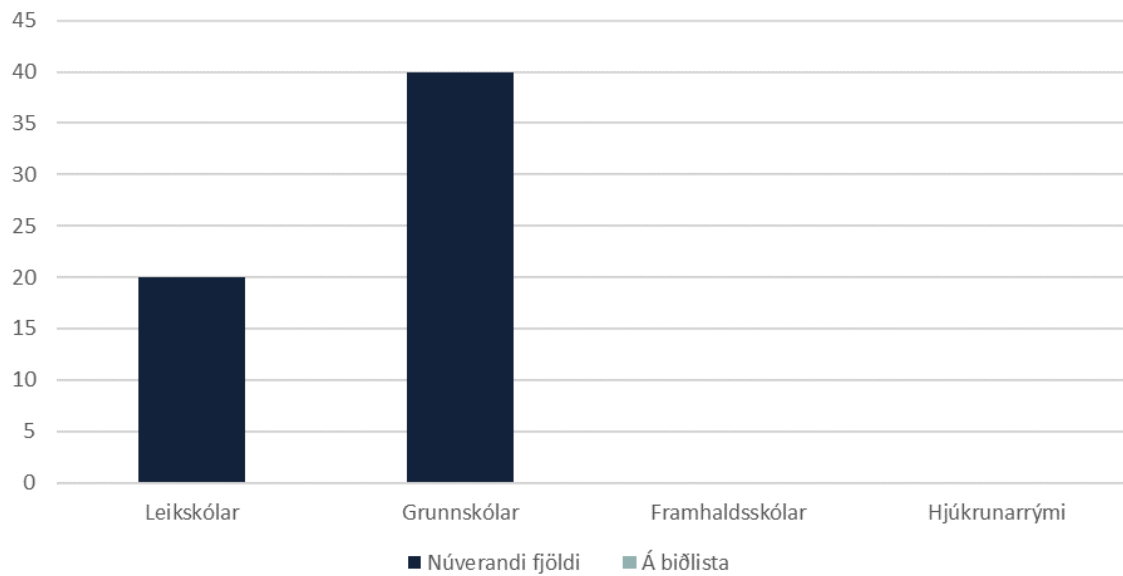
Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu



Þjónusta og innviðir

Taflan hér að neðan sýnir fjölda einstaklinga sem nota tiltekna þjónustu árið 2022 og fjölda einstaklinga á biðlista.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leikskólar	20	0
Grunnskólar	40	0
Framhaldsskólar	0	0
Hjúkrunarrými	0	0



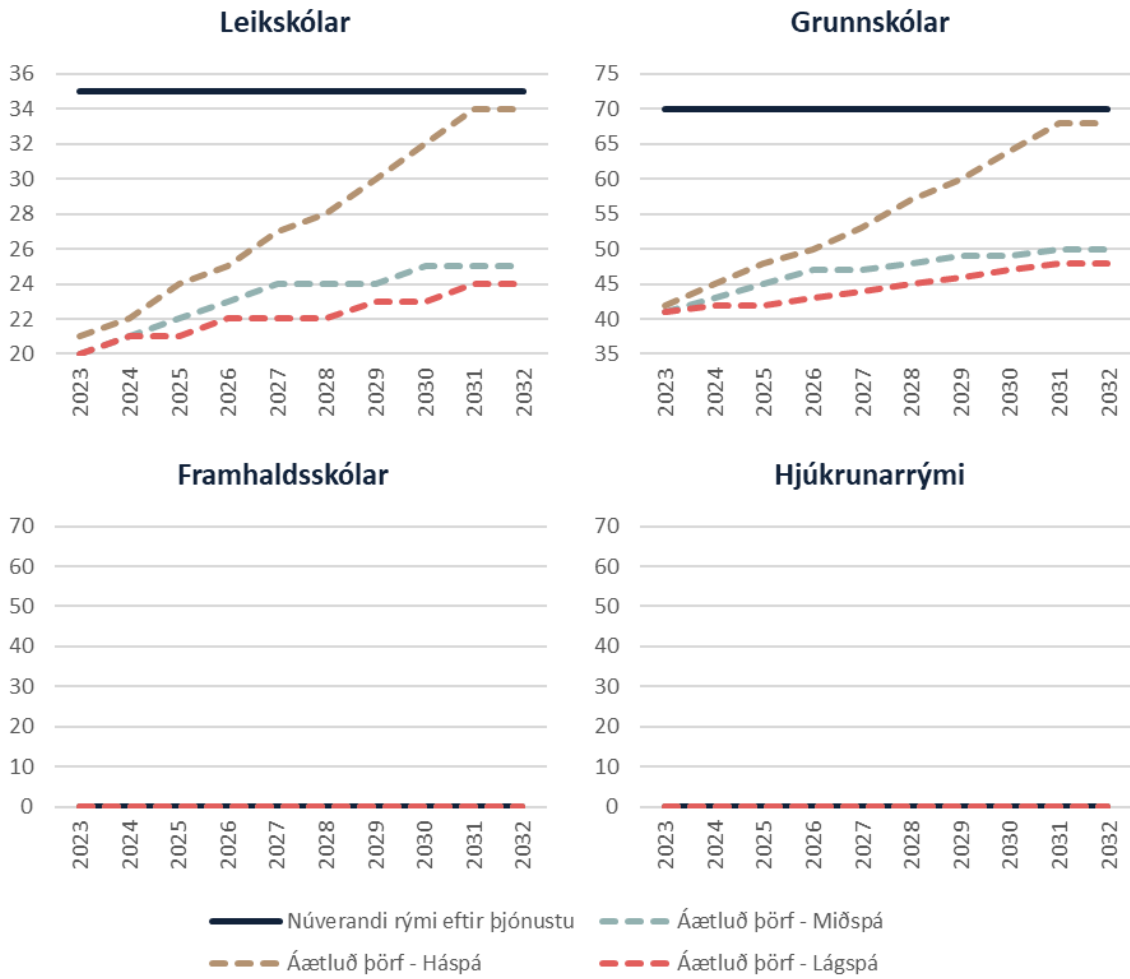
Samanburður á áætlaðri þörf á þjónustu og getu

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir þjónustutegund fram til ársins 2032 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.

		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Leikskólar	Núverandi rými	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rými	14	13	11	10	8	7	5	3	1	1
	Áætluð þörf	21	22	24	25	27	28	30	32	34	34
	Núverandi rými	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rými	15	14	13	12	11	11	11	10	10	10
	Áætluð þörf	20	21	22	23	24	24	24	25	25	25
	Núverandi rými	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rými	15	14	14	13	13	13	12	12	11	11
	Áætluð þörf	20	21	21	22	22	22	23	23	24	24
Grunnskólar	Núverandi rými	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rými	28	25	22	20	17	13	10	6	2	2
	Áætluð þörf	42	45	48	50	53	57	60	64	68	68
	Núverandi rými	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rými	29	27	25	23	23	22	21	21	20	20
	Áætluð þörf	41	43	45	47	47	48	49	49	50	50
	Núverandi rými	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rými	29	28	28	27	26	25	24	23	22	22
	Áætluð þörf	41	42	42	43	44	45	46	47	48	48
Framhalds-skólar	Núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hjúkurnar-rými	Núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rými	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Áætluð þörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Samanburður á áætlaðri þörf á þjónustu og getu



Lóðir og skipulag

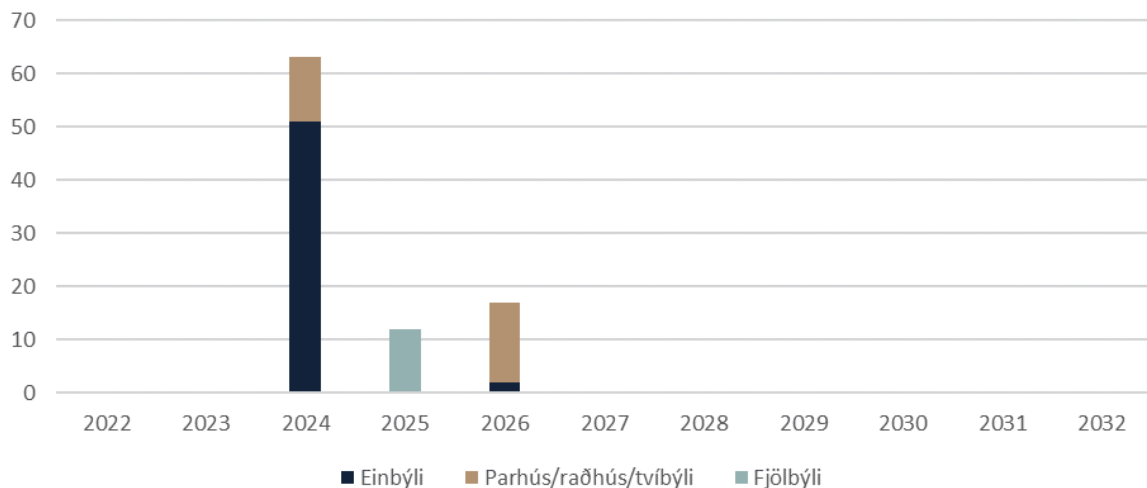
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

Markmið er að bjóða ávallt upp á fjölbreyttar gerðir af lóðum á hverjum tíma þannig að hægt sé að koma til móts við flestar fjölskyldugerðir. Sérstakt markmið er að bjóða upp á möguleika á smærra fjölbýli í grennd við þjónustukjarna sveitarfélagsins.

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 2032.

Tegund lóða	Lóðasvæði	Staða	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Einbýli	Borg	Byggingarhæf lóð	0	0	4	0	2	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Borg	Byggingarhæf lóð	0	0	12	0	15	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Borgarteigur	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	47	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Borg	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	12	0	0	0	0	0	0	0
Samtals			0	0	63	12	17	0	0	0	0	0	0

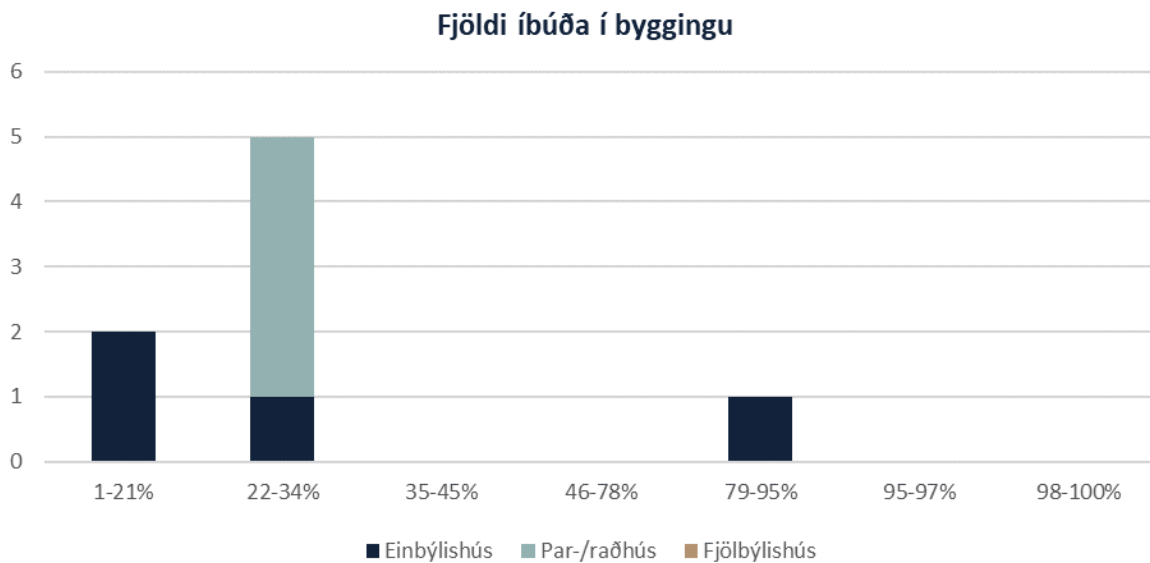
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



Íbúðir í byggingu

Taflan hér að neðan sýnir niðurstöður úr talningu HMS á íbúðum í byggingu sem framkvæmd var í september 2022. Framvindan er sett fram sem hlutfall af fullbúnu m.t.t. hefðbundins framkvæmdartíma íbúðarhúsnæðis þar sem gefið er upp ákveðið prósentubíll sökum þess að byggingaframkvæmdir, aðstæður og aðferðir eru mismunandi.

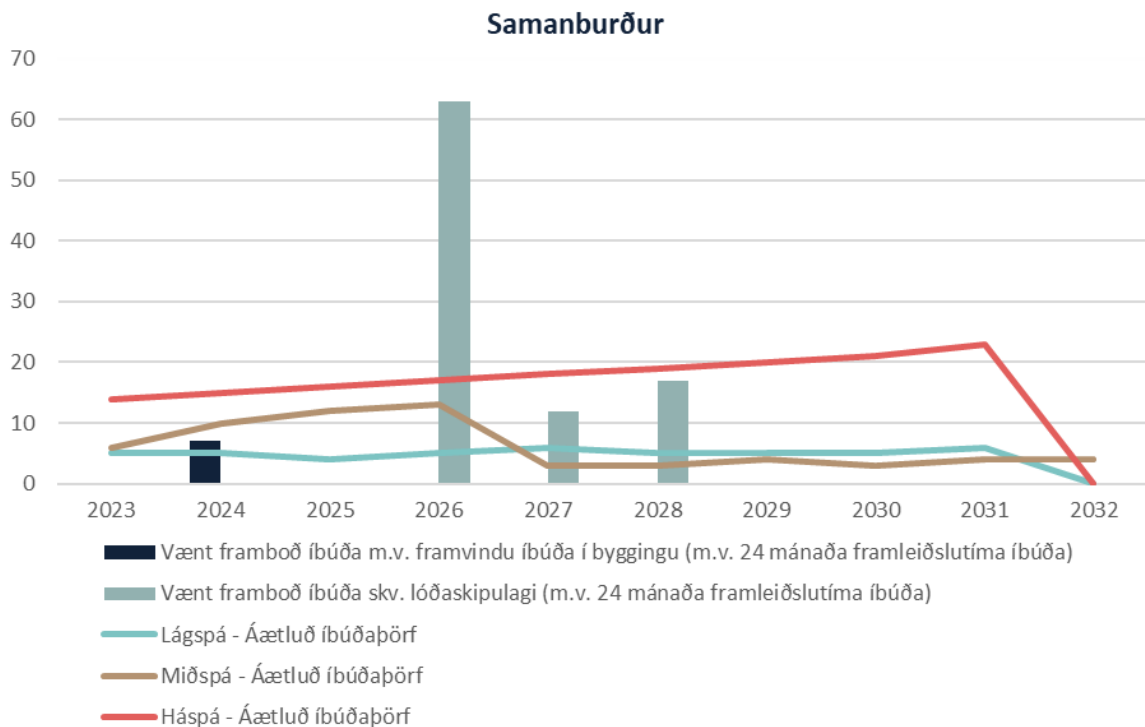
Framvindumat	Einbýlishús	Par-/raðhús	Fjölbýlishús	Samtals
1-21%	2			2
22-34%	1	4		5
35-45%				0
46-78%				0
79-95%	1			1
95-97%				0
98-100%				0
Samtals	4	4	0	8



Samanburður

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

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Áætluð íbúðarþörf	14	15	16	17	18	19	20	21	23	0
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	0	7								
Háspá Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	0	0	0	63	12	17	0	0	0	0
Árleg íbúðarþörf	14	8	16	-46	6	2	20	21	23	0
Uppsöfnuð íbúðarþörf	14	22	38	-8	-2	0	20	41	64	64
Áætluð íbúðarþörf	6	10	12	13	3	3	4	3	4	4
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	0	7								
Miðspá Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	0	0	0	63	12	17	0	0	0	0
Árleg íbúðarþörf	6	3	12	-50	-9	-14	4	3	4	4
Uppsöfnuð íbúðarþörf	6	9	21	-29	-38	-52	-48	-45	-41	-37
Áætluð íbúðarþörf	5	5	4	5	6	5	5	5	6	0
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	0	7								
Lágspá Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	0	0	0	63	12	17	0	0	0	0
Árleg íbúðarþörf	5	-2	4	-58	-6	-12	5	5	6	0
Uppsöfnuð íbúðarþörf	5	3	7	-51	-57	-69	-64	-59	-53	-53



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

4

Er eftirspurn eftir lóðum?

Já

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

Parhús/raðhús/tvíbýli

Hvers konar íbúðategund er minnst eftirspurn eftir?

Fjölbýli

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Já