

Húsnæðisáætlun 2025

Sveitarfélagsnúmer: 8719
Áætlunarsvæði: Grímsnes- og Grafningshreppur
Kennitala: 5906982109
Landshluti: Suðurland
Heimilisfang: Félagsheimilinu Borg



Efnisyfirlit

Mannfjöldaspá 3

Forsendur fyrir mannfjöldaspá 3

Lýsing á atvinnuástandi 6

Íbúðapörf 6

Markmið um hagkvæmar íbúðir 7

Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbýggingu 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 19

Viðauki 20

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) 167 ↑27,2%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 336 ↑54,8%	Íbúðir í byggingu (september 2023) 10	Íbúðir í byggingu (september 2024) 15 ↑50,0%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 84 ↑15,7%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 158 ↑29,5%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 155	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 155

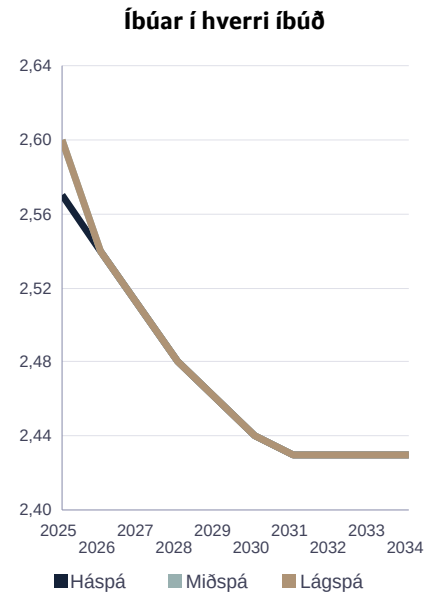
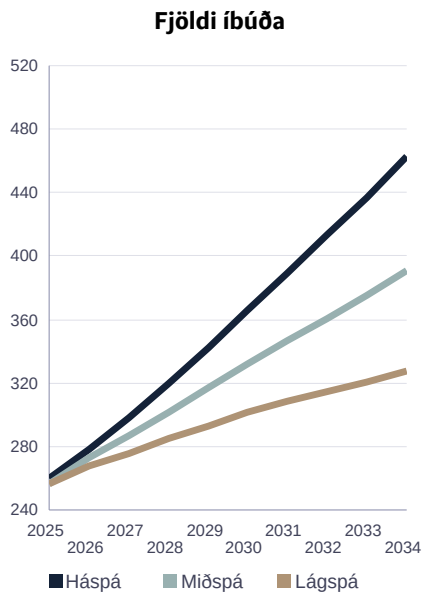
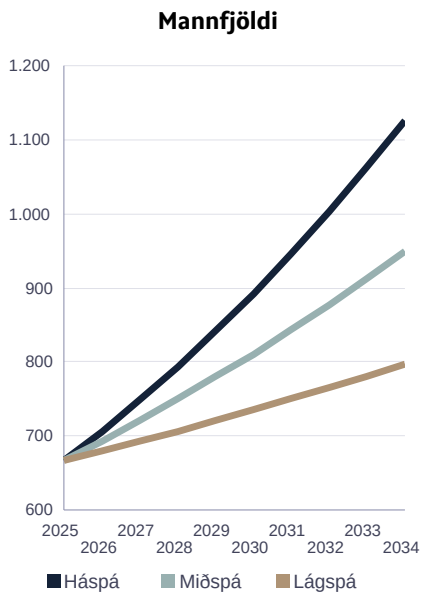
Mannfjöldaspá

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 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	667	707	749	794	842	892	946	1.003	1.063	1.126
	Mannfjöldabreyting %	8,81	6,00	5,94	6,01	6,05	5,94	6,05	6,03	5,98	5,93
	Fjöldi íbúða	260	278	298	320	342	366	389	413	437	463
	Íbúðafjöldi breyting %	11,59	6,92	7,19	7,38	6,88	7,02	6,28	6,17	5,81	5,95
	Íbúar í hverri íbúð	2,57	2,54	2,51	2,48	2,46	2,44	2,43	2,43	2,43	2,43
Miðspá	Mannfjöldi	667	694	721	750	780	811	843	877	912	949
	Mannfjöldabreyting %	8,81	4,05	3,89	4,02	4,00	3,97	3,95	4,03	3,99	4,06
	Fjöldi íbúða	257	273	287	302	317	332	347	361	375	391
	Íbúðafjöldi breyting %	10,30	6,23	5,13	5,23	4,97	4,73	4,52	4,03	3,88	4,27
	Íbúar í hverri íbúð	2,60	2,54	2,51	2,48	2,46	2,44	2,43	2,43	2,43	2,43
Lágspá	Mannfjöldi	667	680	693	707	721	736	751	766	781	797
	Mannfjöldabreyting %	8,81	1,95	1,91	2,02	1,98	2,08	2,04	2,00	1,96	2,05
	Fjöldi íbúða	257	268	276	285	293	302	309	315	321	328
	Íbúðafjöldi breyting %	10,30	4,28	2,99	3,26	2,81	3,07	2,32	1,94	1,90	2,18
	Íbúar í hverri íbúð	2,60	2,54	2,51	2,48	2,46	2,44	2,43	2,43	2,43	2,43



Lýsing á atvinnuástandi

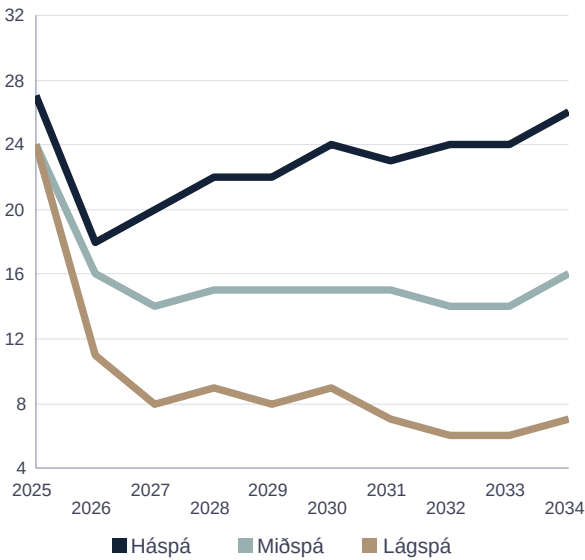
Atvinnuástand er gott í Grímsnes- og Grafningshreppi, skráð atvinnuleysi árið 2018 um 2,3% af áætluðu vinnuafla sem er um 300 manns í sveitarfélaginu. Árið 2018 fengu 57 einstaklingar greiddan örorkulífeyri í sveitarfélaginu. Fjöldi þeirra hefur verið um 60 manns undanfarin ár.

[illegible]

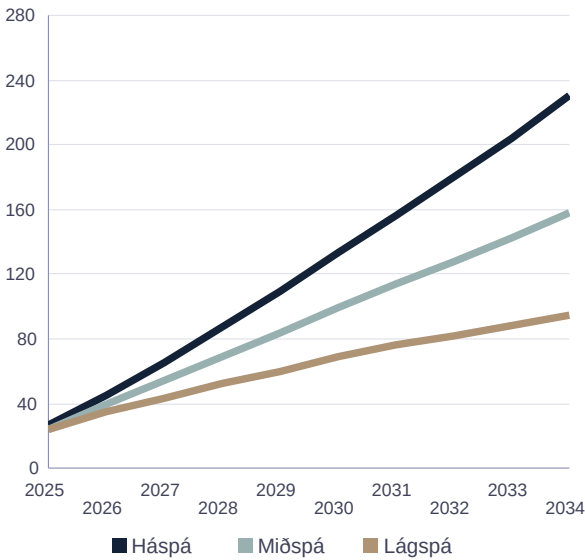
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð 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	27	18	20	22	22	24	23	24	24	26
	Samtals íbúðaðþörf	27	18	20	22	22	24	23	24	24	26
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	27	45	65	87	109	133	156	180	204	230
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	24	16	14	15	15	15	15	14	14	16
	Samtals íbúðaðþörf	24	16	14	15	15	15	15	14	14	16
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	24	40	54	69	84	99	114	128	142	158
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	24	11	8	9	8	9	7	6	6	7
	Samtals íbúðaðþörf	24	11	8	9	8	9	7	6	6	7
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	24	35	43	52	60	69	76	82	88	95

Samtals íbúðaðþörf



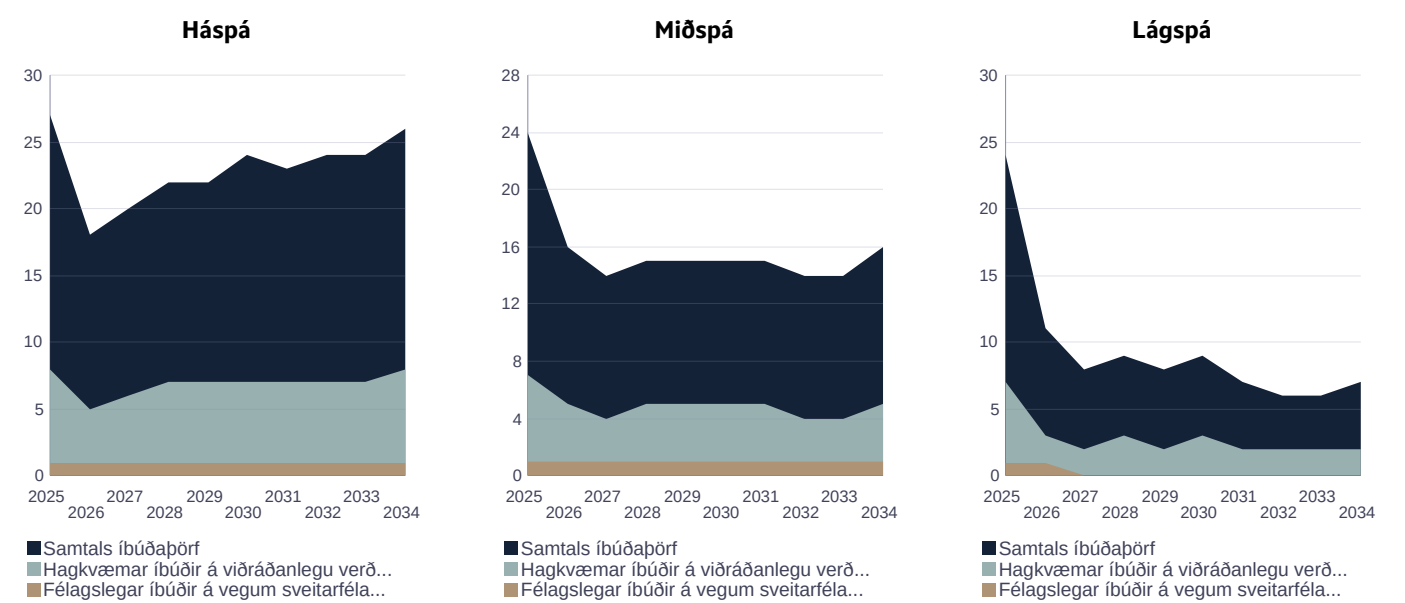
Uppsöfnuð íbúðaðþörf



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	27	18	20	22	22	24	23	24	24	26
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	8	5	6	7	7	7	7	7	7	8
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	24	16	14	15	15	15	15	14	14	16
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	7	5	4	5	5	5	5	4	4	5
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	24	11	8	9	8	9	7	6	6	7
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	7	3	2	3	2	3	2	2	2	2
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										



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 2025 og fjölda einstaklinga á biðlistum.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	0	0
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	0	1
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	0	0
Sértæk búsetuúrræði	0	0

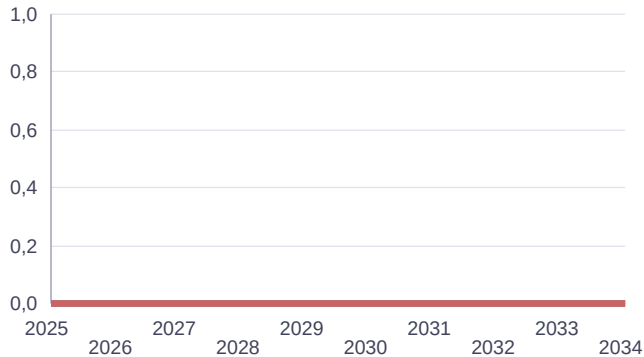
Áætluð þörf eftir búsetuformum

			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	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
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	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-1	-1	-1	-1	-1	-2	-2	-2	-2	-2
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-2	-2
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Búseturéttaríbúðir	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
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	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
Sértæk búsetuúrræði	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

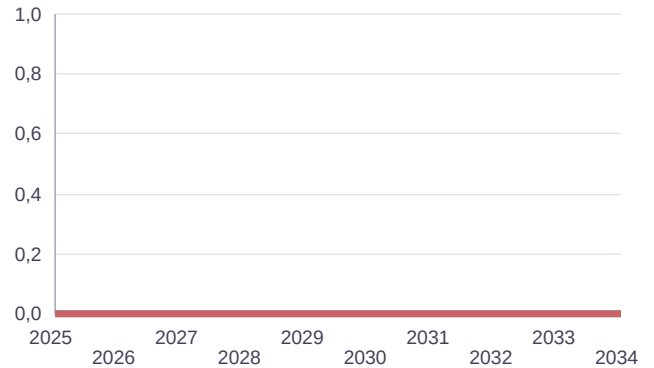
[illegible]

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

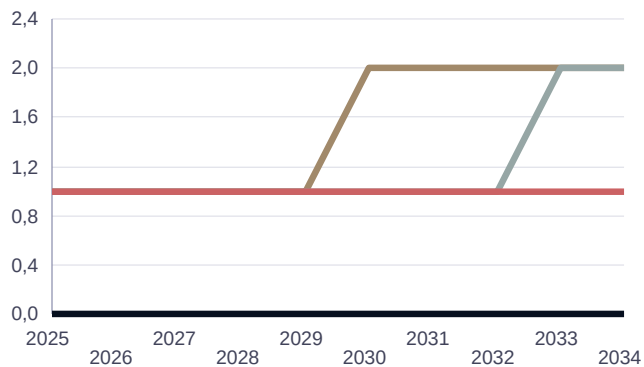
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



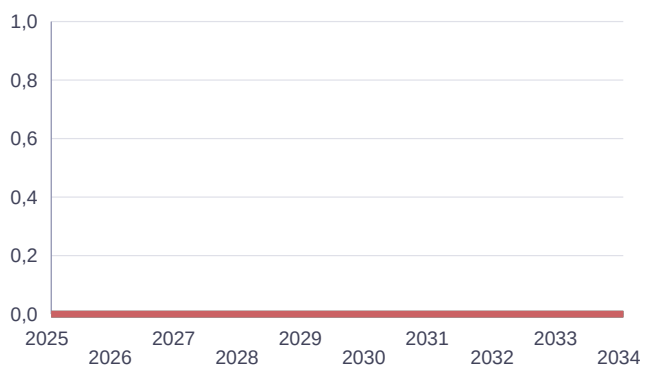
Námsmannaíbúðir



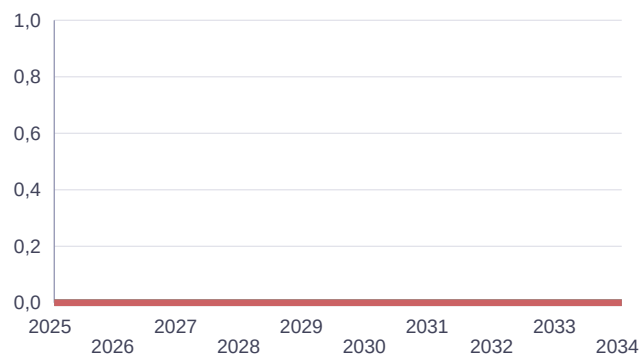
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



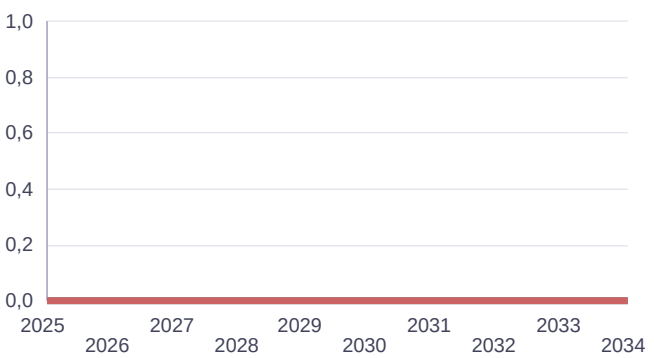
Búseturéttaríbúðir



Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



Sértæk búsetuúrræði



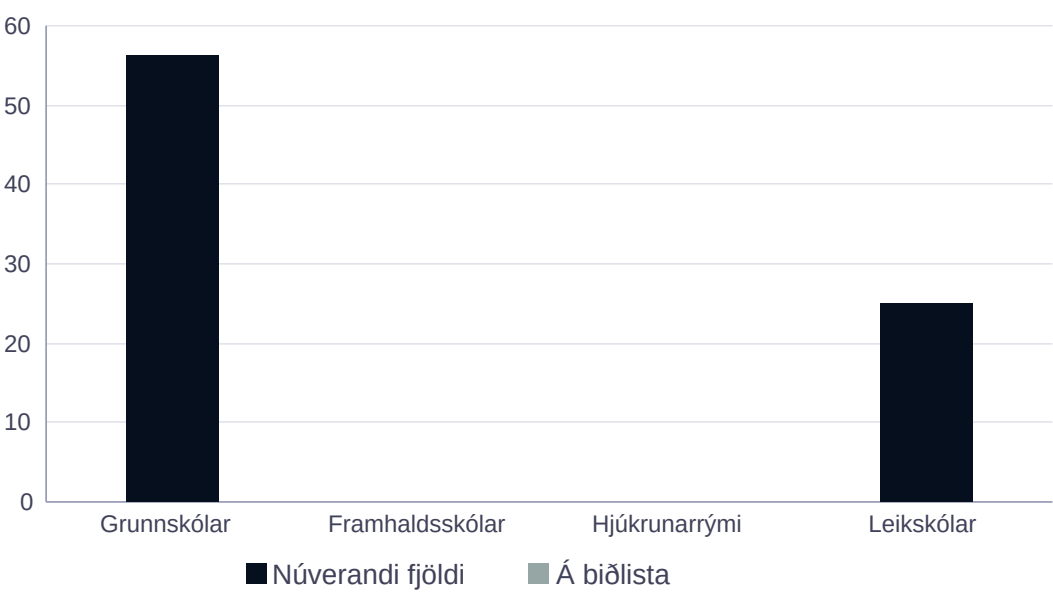
■ Núverandi rými eftir búsetuformum
■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

■ 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 biðlistum.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Grunnskólar	56	0
Framhaldsskólar	0	0
Hjúkrunarrými	0	0
Leikskólar	25	0

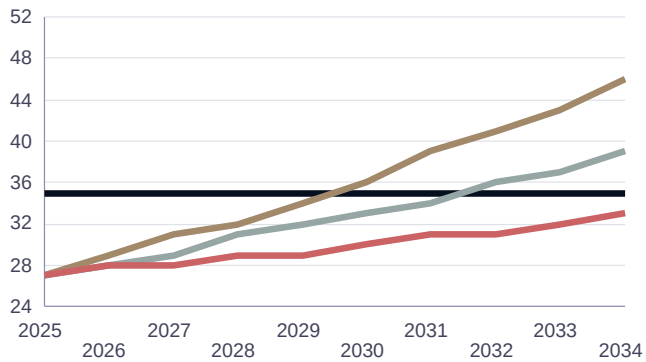


Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

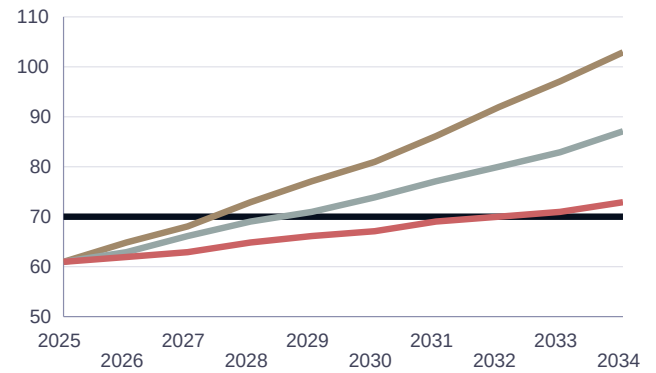
[illegible]

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

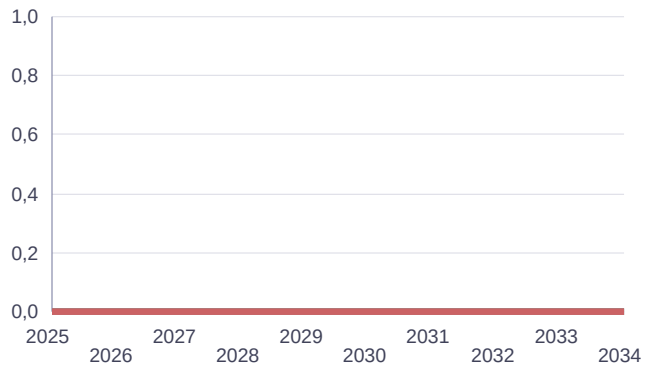
Leikskólar



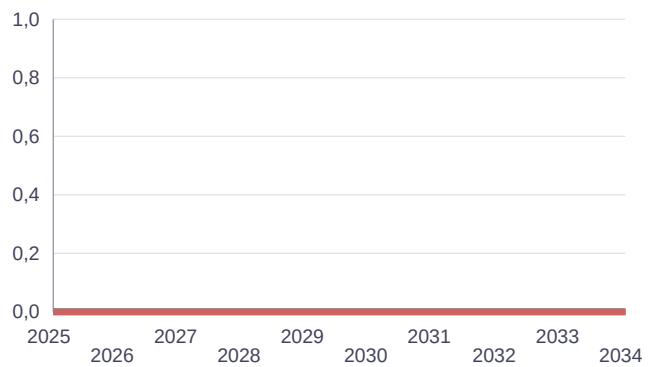
Grunnskólar



Framhaldsskólar



Hjúkrunarrými



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

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

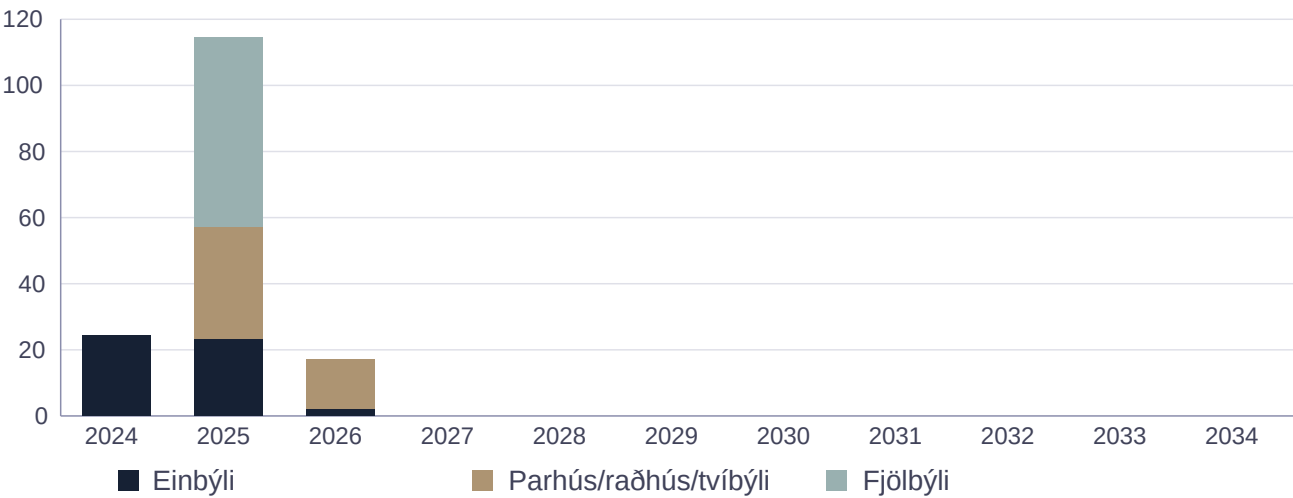
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

Markmið 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 2034.

Tegund lóða	Lóðasvæði	Staða	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Einbýli	Borg eldra hverfi	Byggingarhæf lóð	12	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Borg Skógartún	Byggingarhæf lóð	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Borg Vesturbyggð	Byggingarhæf lóð	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Borgarteigur	Samþykkt deiliskipulag	12	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Borg Miðsvæði	Byggingarhæf lóð	0	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Borg Vesturbyggð	Byggingarhæf lóð	0	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Borg eldra hverfi	Byggingarhæf lóð	0	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Borg Skógartún	Byggingarhæf lóð	0	0	15	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Borg eldra hverfi	Byggingarhæf lóð	0	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Borg Vesturbyggð	Byggingarhæf lóð	0	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samtals			24	114	17	0	0	0	0	0	0	0	0

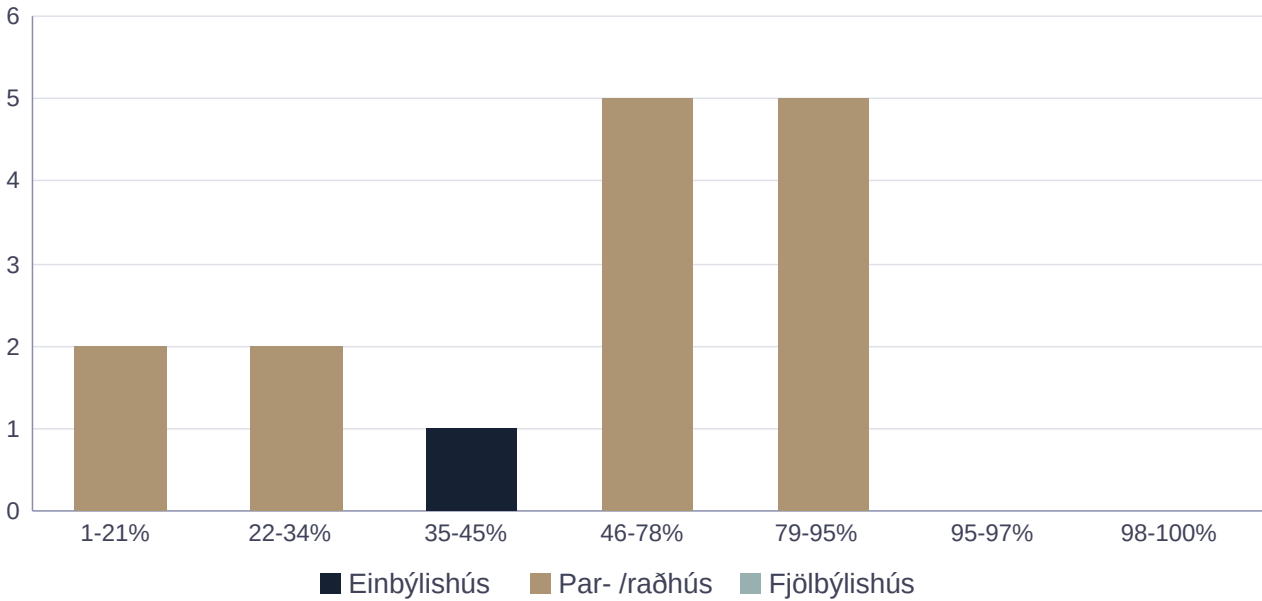
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



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%	1	2		2
22-34%		2		2
35-45%				1
46-78%		5		5
79-95%		5		5
95-97%				
98-100%				
Samtals	1	14	0	15

Fjöldi íbúða í byggingu



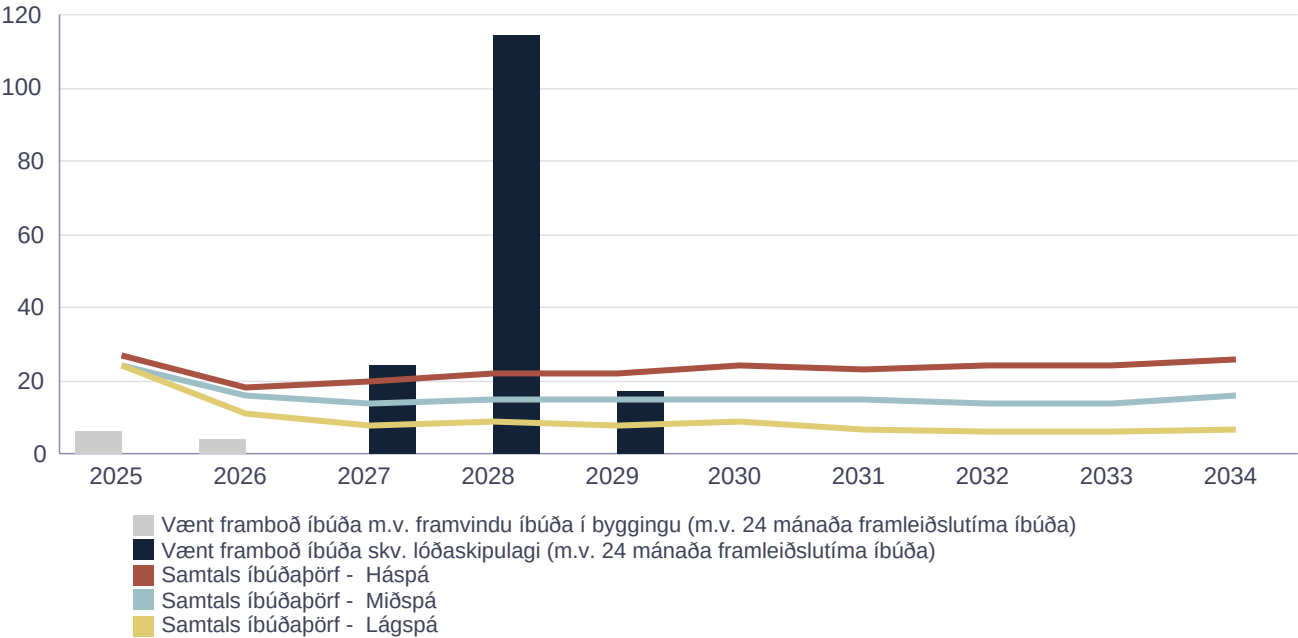
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m² á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m² að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m² og 1.197,2 m³. Gert er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

Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	547.200
Byggingaréttargjald/lóðaverð	0
Gatnagerðargjald	10.396.663
Tengigjald vatnsveitu	2.334.410
Tengigjald hitaveitu	3.749.808
Tengigjald rafveitu	912.168
Tengigjald fráveitu	1.176.484
Opinber gjöld samtals	19.116.733
Opinber gjöld pr. m ²	50.924

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	27	18	20	22	22	24	23	24	24	26
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	6	4	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			24	114	17	0	0	0	0	0
	Árleg þörf	21	14	-4	-92	5	24	23	24	24	26
	Uppsöfnuð þörf	21	35	31	-61	-56	-32	-9	15	39	65
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	24	16	14	15	15	15	15	14	14	16
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	6	4	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			24	114	17	0	0	0	0	0
	Árleg þörf	18	12	-10	-99	-2	15	15	14	14	16
	Uppsöfnuð þörf	18	30	20	-79	-81	-66	-51	-37	-23	-7
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	24	11	8	9	8	9	7	6	6	7
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	6	4	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			24	114	17	0	0	0	0	0
	Árleg þörf	18	7	-16	-105	-9	9	7	6	6	7
	Uppsöfnuð þörf	18	25	9	-96	-105	-96	-89	-83	-77	-70

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



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 íbúðategund er mest eftirspurn eftir?

Parhús/raðhús/tvíbýli

Hvers konar íbúðategund er minnst eftirspurn eftir?

Fjölbýli

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Já