

Húsnæðisáætlun 2025

Sveitarfélagsnúmer: 8720
Áætlunarsvæði: Skeiða- og Gnúpverjahreppur
Kennitala: 5406024410
Landshluti: Suðurland
Heimilisfang: Félagsheimilinu Árnesi



Efnisyfirlit

Mannfjöldaspá	3
Forsendur fyrir mannfjöldaspá	3
Lýsing á atvinnuástandi	
Íbúðapörf	6
Markmið um hagkvæmar íbúðir	7
Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu	8
Búsetuform	9
Áætluð þörf eftir búsetuformum	10
Þjónusta og innviðir	13
Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu	14
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum	16
Samanburður	19
Viðauki	20

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) 332 ↑53,3%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 647 ↑103,9%	Íbúðir í byggingu (september 2023) 17	Íbúðir í byggingu (september 2024) 22 ↑29,4%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 143 ↑25,4%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 280 ↑49,8%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 421	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 521

Mannfjöldaspá

Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Í byrjun árs 2025 eru 28 íbúðir í byggingu. Búið er að úthluta lóðum fyrir 11 íbúðum í Árnesi og 15 íbúðum í Brautarholti ásamt því að í byggingu eru nokkur einbýlishús í dreifbýli.

Hafin er uppbygging á Fjallaböðunum í Þjórsárdal ásamt gestastofu fyrir Þjórsárdalinn við Selhöfða. Áætluð opnun gestastofunnar og Fjallabaðanna er vorið 2027. Verkefnið mun skapa u.þ.b. 200 heilsársstörf ásamt fjölda óbeinna starfa

Framkvæmdir við Hvammsvirkjun eru hafnar. Framkvæmdin mun taka 4-5 ár og áætluð verklok eru 2029. Samhliða byggingu Hvammsvirkjunar munu verða miklar vegaframkvæmdir á svæðinu með byggingu Búðafossvegur og færslu á Þjórsárdalsvegi. Áætlað er að Búðafossvegur með nýrri brú yfir Þjórsá opni árið 2028 og munu samgöngur á svæðinu batna mikið og skapa fjölmörg tækifæri til aukinnar atvinnuuppbyggingar á svæðinu.

Í ágúst 2023 var undirritað samkomulag við Landnýtingu ehf um að útvega lóð og innviði fyrir grænmetisframleiðslu með nútíma tækni. Undirbúningur að verkefninu er enn í gangi og raungerist verkefnið mun það skapa fjölmörg störf í Árnesi til framtíðar.

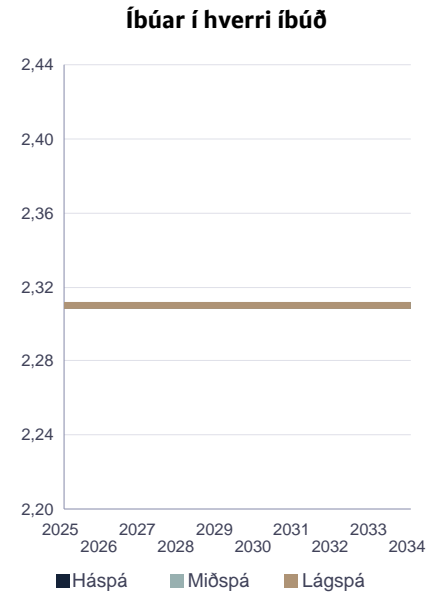
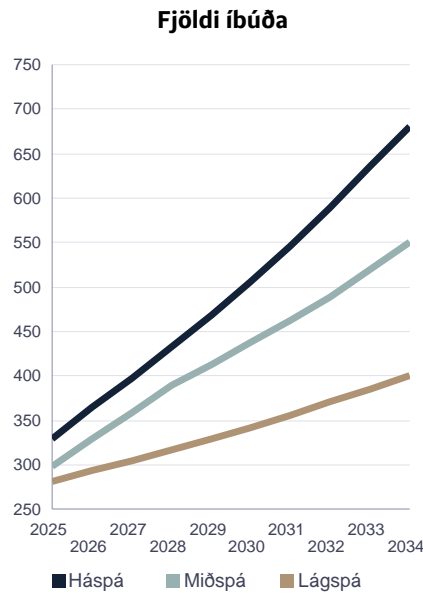
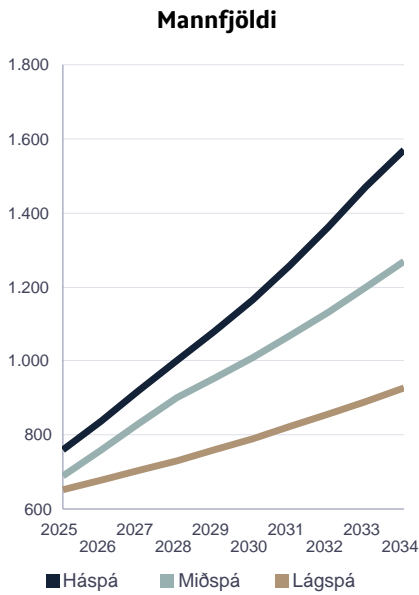
Hafinn er undirbúningur að stofnun grænna iðngarða í Árnesi sem skapar forsendur fyrir fjölbreyttri uppbyggingu atvinnu. Forsenda græna iðngarðsins er tengipunktur fyrir háspennnt rafmagn sem kemur með tilkomu nýs tengivirkis sem áætlað er að rísi við hlið Hvammsvirkjunar. Fleiri verkefni eru á hugmyndastigi er varða atvinnuuppbyggingu sem nýtir þær auðlindir sem eru til staðar á svæðinu.

Skipulagsvinna í Árnesi er langt komin þar sem verið er að skipuleggja hvernig uppbygging íbúða verði í Árnesi til framtíðar. Breyting á aðalskipulagi sem gerir ráð fyrir aukinni íbúðabyggð kláraðist sumarið 2024 og deiliskipulagstillögur með lóðum fyrir u.þ.b. 450 íbúðir hafa verið kynntar íbúum. Gert er ráð fyrir að deiliskipulagsferlinu verði lokið vorið 2025 og í framhaldi af því hefjist gatnagerð fyrir fyrstu íbúðirnar samkvæmt nýju skipulagi. Með nýju deiliskipulagi í Árnesi er búið að tryggja nægt framboð lóða til að standa undir spá um fjölgun íbúa til næstu 10 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 íbúða per íbúð.

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Háspá	Mannfjöldi	760	840	920	1.000	1.080	1.166	1.259	1.360	1.469	1.570
	Mannfjöldabreyting %	21,99	10,53	9,52	8,70	8,00	7,96	7,98	8,02	8,01	6,88
	Fjöldi íbúða	329	364	398	433	468	505	545	589	636	680
	Íbúðafjöldi breyting %	21,85	10,64	9,34	8,79	8,08	7,91	7,92	8,07	7,98	6,92
	Íbúar í hverri íbúð	2,31	2,31	2,31	2,31	2,31	2,31	2,31	2,31	2,31	2,31
Miðspá	Mannfjöldi	690	760	830	900	955	1.010	1.070	1.130	1.200	1.270
	Mannfjöldabreyting %	10,75	10,14	9,21	8,43	6,11	5,76	5,94	5,61	6,19	5,83
	Fjöldi íbúða	299	329	359	390	413	437	463	489	519	550
	Íbúðafjöldi breyting %	10,74	10,03	9,12	8,64	5,90	5,81	5,95	5,62	6,13	5,97
	Íbúar í hverri íbúð	2,31	2,31	2,31	2,31	2,31	2,31	2,31	2,31	2,31	2,31
Lágspá	Mannfjöldi	651	677	704	732	761	791	823	856	890	926
	Mannfjöldabreyting %	3,99	3,99	3,99	3,98	3,96	3,94	4,05	4,01	3,97	4,04
	Fjöldi íbúða	282	293	305	317	329	342	356	371	385	401
	Íbúðafjöldi breyting %	4,06	3,90	4,10	3,93	3,79	3,95	4,09	4,21	3,77	4,16

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Íbúar í hverri íbúð	2,31	2,31	2,31	2,31	2,31	2,31	2,31	2,31	2,31	2,31



Lýsing á atvinnuástandi

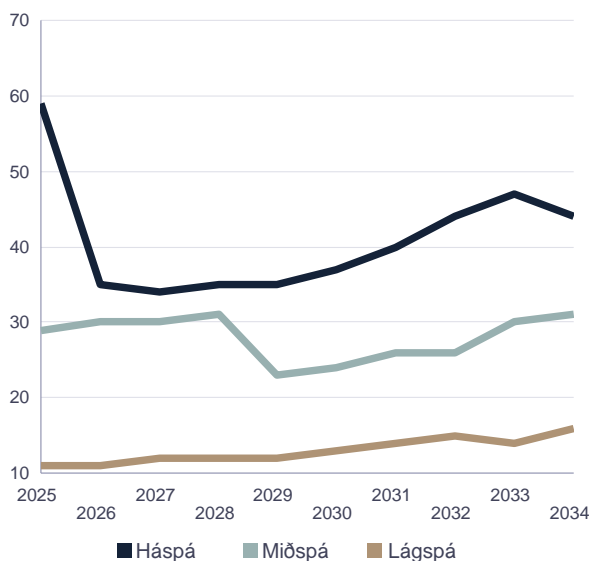
Mikill landbúnaður er stundaður í sveitarfélaginu og hefur atvinnuleysi verið mjög lítið um árabil. Í sveitarfélaginu eru mikilvægir innviðir raforkukerfisins á Íslandi og er uppsett afl virkjana um 500MW sem framleiðir rafmagn sem dugar fyrir öll heimili og fyrirtæki á Íslandi, að undanskilinni stóriðjunni.

Sveitarfélagið statar af miklum náttúruauðlindum og má þar sem nefna dæmi Þjórsárdalurinn, Gjáin, Stöng, Hjálparfoss, Þjórsá auk Búrfellsskógar svo fátt eitt sé nefnt. Auk þess starfa nokkur verktakafyrirtæki í ýmis konar iðnaði í sveitarfélaginu. Uppbygging ferðaþjónustu mun verða mikil á næstu árum með uppbyggingu Fjallabaðanna og Þjórsárdalsins sem áfangastaðar. Með tilkomu Búðafossvegar mun landfræðileg staða til að skoða helstu ferðamannastaði Suðurlands styrkjast verulega og má segja að sveitarfélagið verði miðjusettt í ferðaþjónustu á Suðurlandi. Helstu vinnustaðirnir á vegum sveitarfélagsins eru í leik- og grunnskóla. Nokkur hluti íbúa sækir vinnu utan sveitarfélagsins. Helstu veikleikar svæðisins felast í lágu menntunarstigi, láglaunasvæði, dreifðri búsetu, einhæfu atvinnulífi og löngum vegalengdum á milli svæða. Með tilkomu meiri tækni og þekkingar á samskiptaforritum hafa opnast tækifæri til að vinna að fjölgun starfa án staðsetningar auk þess að hvetja til frekari nýsköpunar á svæðinu. Með tilkomu Hvammsvirkjunar og nýs tengivirkis við hlið Hvammsvirkjunar munu skapast forsendur fyrir uppbyggingu á orkufrekum iðnaði, en á svæðinu í kringum Árnes verður eitt mesta afhendingaröryggi á raforku á Íslandi í byggð ásamt því að mjög öflugur tengipunktur ljósleiðara á Suðurlandi liggur í gegnum Árnes.

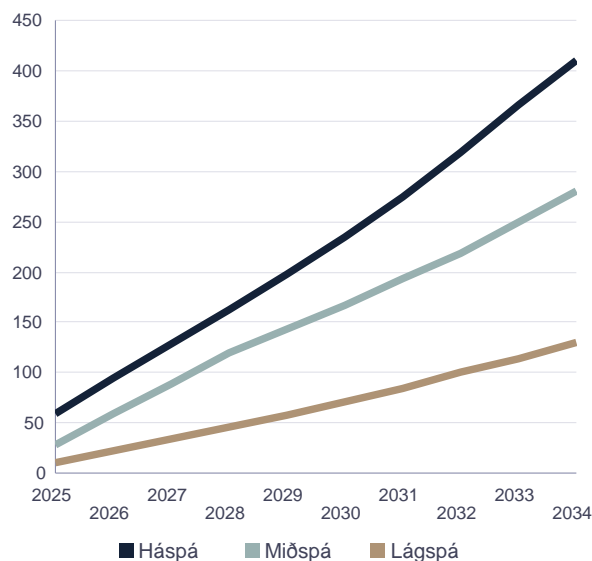
Óuppfyllt íbúðaðörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðörf. Uppsöfnuð þörf segir til um hversu margar íbúðir þurfi að byggja frá árinu 2025 fram að viðkomandi ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðörf.

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Háspá	Óuppfyllt íbúðaðörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðörf skv. mannfjöldaspá	59	35	34	35	35	37	40	44	47	44
	Samtals íbúðaðörf	59	35	34	35	35	37	40	44	47	44
	Uppsöfnuð íbúðaðörf	59	94	128	163	198	235	275	319	366	410
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðörf skv. mannfjöldaspá	29	30	30	31	23	24	26	26	30	31
	Samtals íbúðaðörf	29	30	30	31	23	24	26	26	30	31
	Uppsöfnuð íbúðaðörf	29	59	89	120	143	167	193	219	249	280
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðörf skv. mannfjöldaspá	11	11	12	12	12	13	14	15	14	16
	Samtals íbúðaðörf	11	11	12	12	12	13	14	15	14	16
	Uppsöfnuð íbúðaðörf	11	22	34	46	58	71	85	100	114	130

Samtals íbúðaðörf



Uppsöfnuð íbúðaðörf

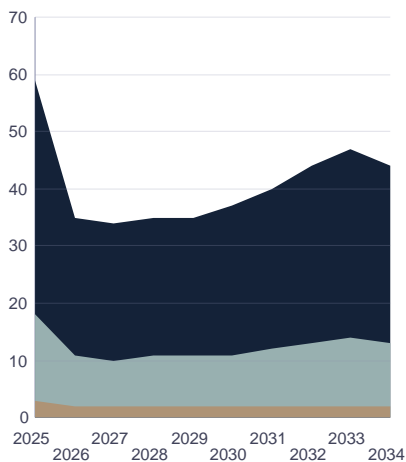


Markmið um hagkvæmar íbúðir

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða samkvæmt markmiðum rammisamnings milli ríkis og sveitarfélaga um íbúðauppbyggingu á árunum 2025-2034.

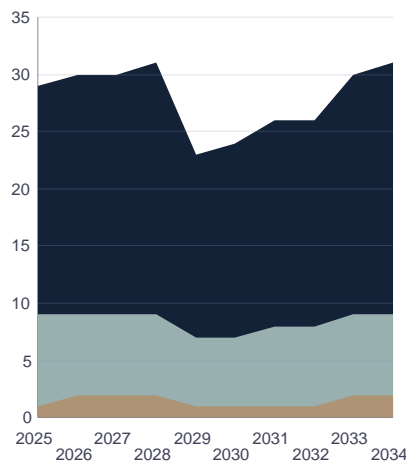
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Háspá	Samtals íbúðaþörf	59	35	34	35	35	37	40	44	47	44
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	18	11	10	11	11	11	12	13	14	13
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	14	20	12	14	16	17	17	19	20	0
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	29	30	30	31	23	24	26	26	30	31
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	2	2	2	1	1	1	1	2	2
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	9	9	9	9	7	7	8	8	9	9
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	14	20	12	14	16	17	17	19	20	0
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	11	11	12	12	12	13	14	15	14	16
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	3	3	4	4	4	4	4	5	4	5
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	14	20	12	14	16	17	17	19	20	0

Háspá



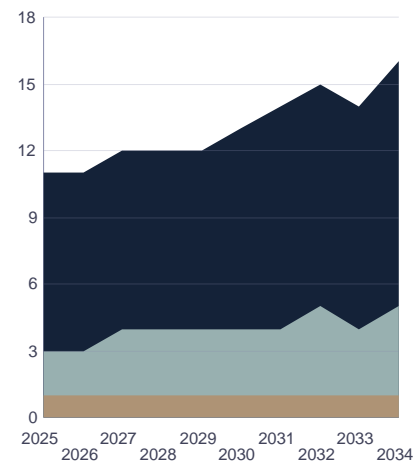
■ Samtals íbúðaþörf
 ■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði...
 ■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarféla...

Miðspá



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

Lágspá



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

Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Markmið sveitarfélagsins er að vera ávallt tilbúinn með lóðir þegar þörf er á. Hingað til hefur verið framboð af einbýlishúsalóðum og skipulagðar hafa verið þar- og raðhúsalóðir í Árnesi. Búið er að skipuleggja allt land í eigu sveitarfélagsins í Brautarholti og var úthluðar lóðum fyrir 15 íbúðir árið 2024. Enn eru lausar 4 einbýlishúsalóðir í Brautarholti. Meiri áhersla mun verða á minni hagkvæmari eignum, þ. e. þar- eða raðhúsum á næstu árum þar sem það virðist vera meiri eftirspurn eftir þeim. Framtíðar byggingarland sveitarfélagsins verður í Árnesi. Þar á sveitarfélagið 280 hektara af landi og er skipulagsvinna langt komin þar sem gert er ráð fyrir lóðum fyrir u.þ.b. 450 íbúðir. Nýtt deiliskipulag í Árnesi sem stefnt er á að verði tilbúið sumarið 2025 mun anna íbúðaþörf næstu 10 ára.

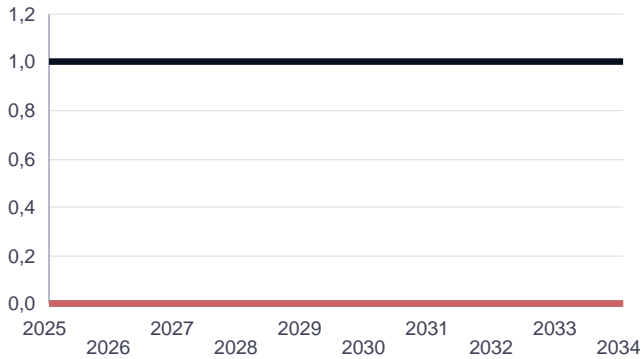
Búsetuform

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða eftir búsetuformum árið 2025 og fjölda einstaklinga á biðlista.

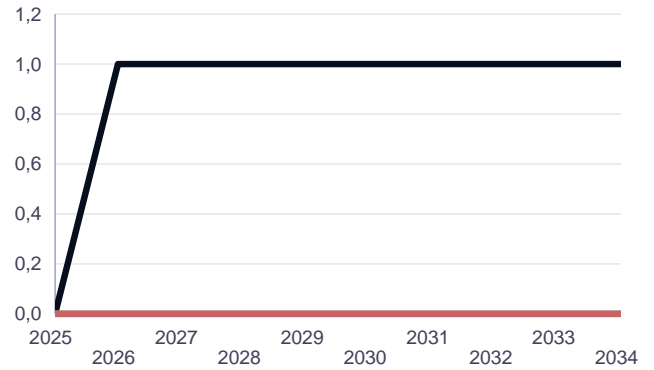
Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	0	0
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	0	0
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	0	0
Sértæk búsetuúrræði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

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

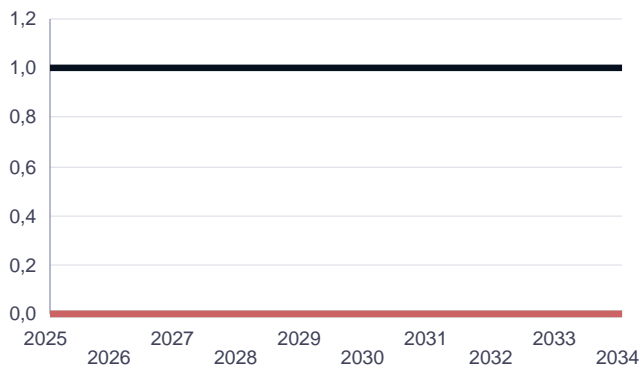
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



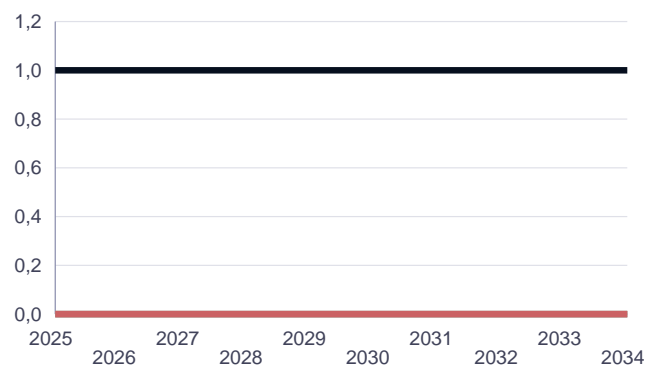
Námsmannaíbúðir



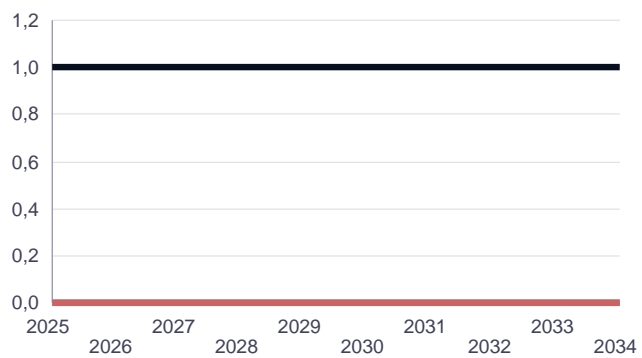
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



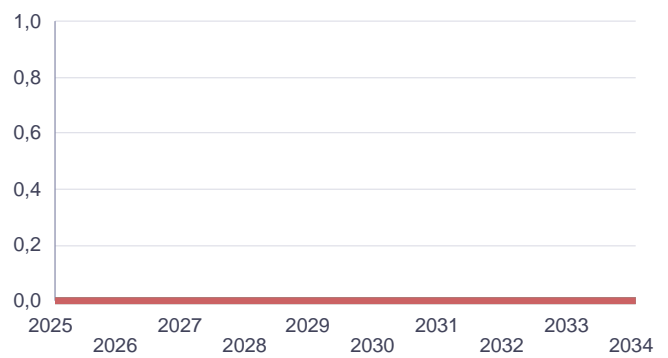
Búseturéttaríbúðir



Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



Sértæk búsetuúrræði



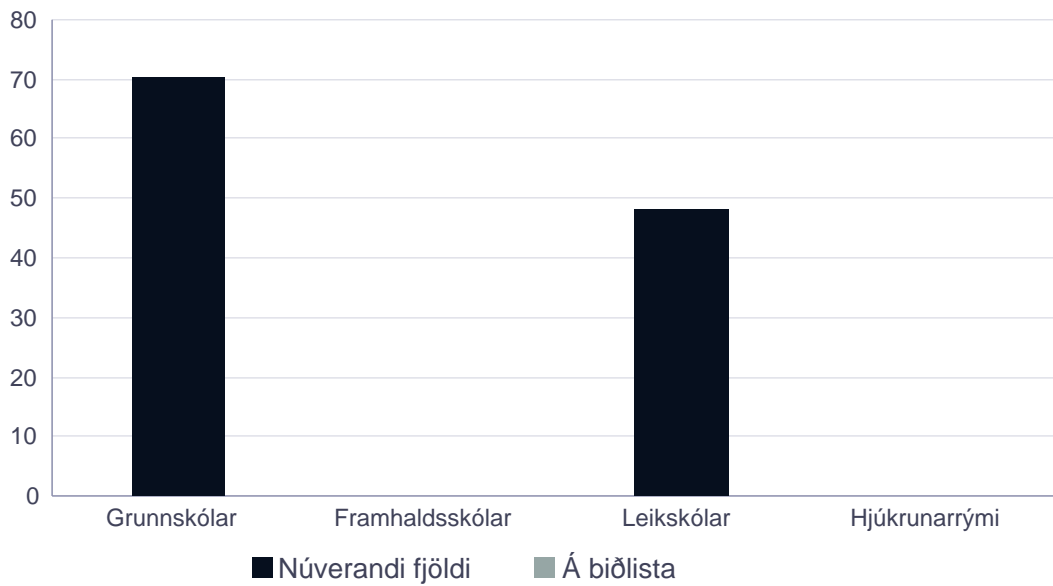
Núverandi rými eftir búsetuformum
 Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Háspá
 Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Lágspá

Þjónusta og innviðir

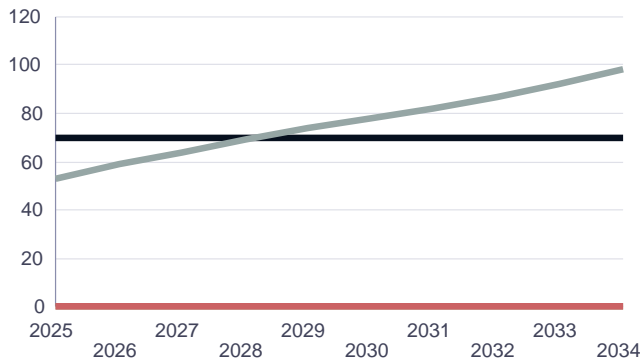
Taflan hér að neðan sýnir fjölda einstaklinga sem nota tiltekna þjónustu árið 2025 og fjölda einstaklinga á biðlista.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Grunnskólar	70	0
Framhaldsskólar	0	0
Leikskólar	48	0
Hjúkrunarrými	0	0

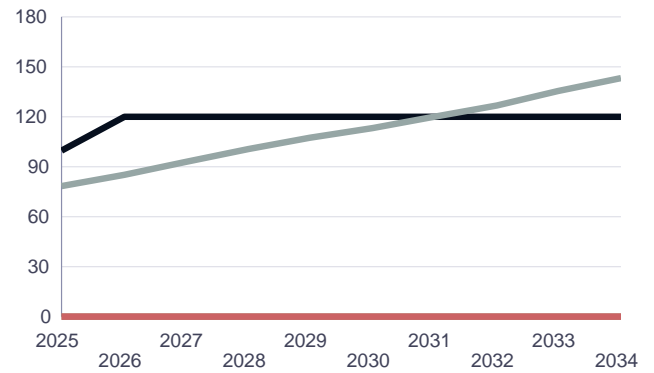


Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

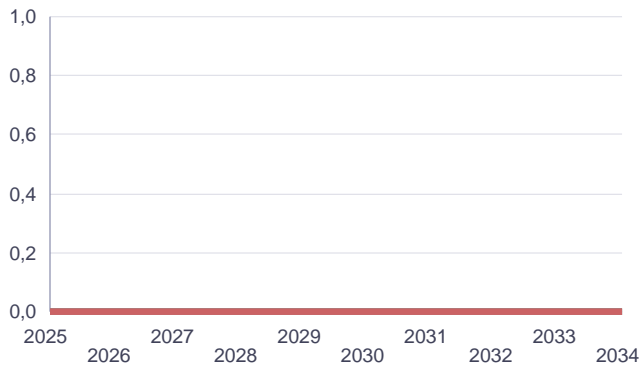
Leikskólar



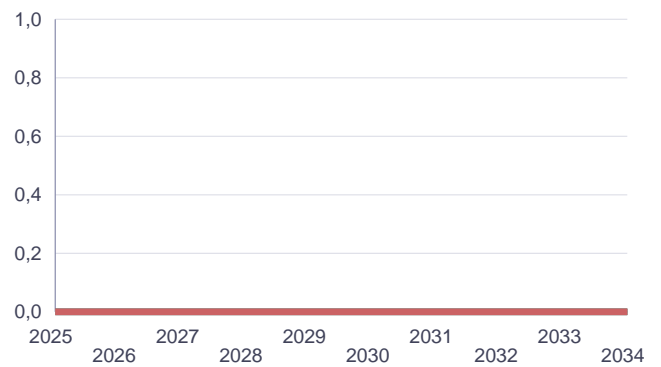
Grunnskólar



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

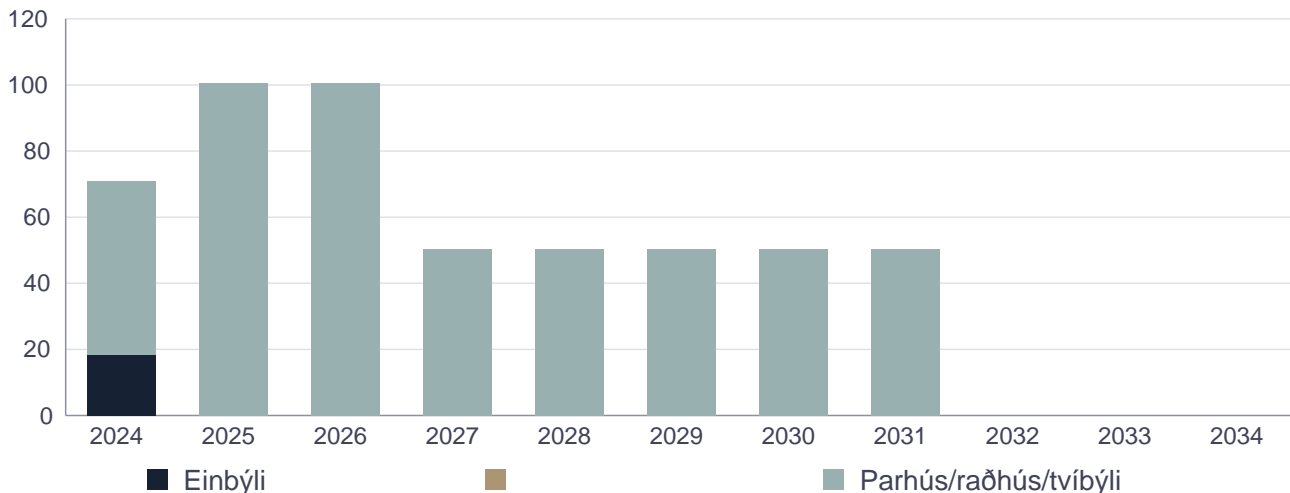
Það er mikil eftirspurn eftir minni íbúðum. Markmiðið er að framboð á húsnæði í sveitarfélaginu haldist í við eftirspurn og að tryggt sé að húsagerðir svari þörfum aldurs- og þjóðfélagsþegna.

Árið 2024 fór fram mikil vinna við þróun nýs deiliskipulags í Árnosi þar sem gert er ráð fyrir lóðum fyrir 450 íbúðir og að skipulag þeirra taki til fjölbreyttra húsnæðis. Haldnir voru þrjú íbúðafundur á árinu 2024 þar sem skipulagið var kynnt og þróað áfram. Gert er ráð fyrir að deiliskipulagsvinnan klárast á næstu mánuðum og nýtt deiliskipulag taki gildi vor/sumar 2025.

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	Nautavað	Byggingarhæf lóð	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Heiðargerði	Byggingarhæf lóð	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Hamragerði	Byggingarhæf lóð	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Vallarbraut	Byggingarhæf lóð	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Bugugerði	Byggingarhæf lóð	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Holtabraut	Byggingarhæf lóð	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Árnes	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	100	100	50	50	50	50	50	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Heiðargerði	Byggingarhæf lóð	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Skólabraut	Byggingarhæf lóð	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Vallarbraut	Byggingarhæf lóð í biðstöðu	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Hamragerði	Byggingarhæf lóð	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Holtabraut	Byggingarhæf lóð í biðstöðu	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samtals			71	100	100	50	50	50	50	50	0	0	0

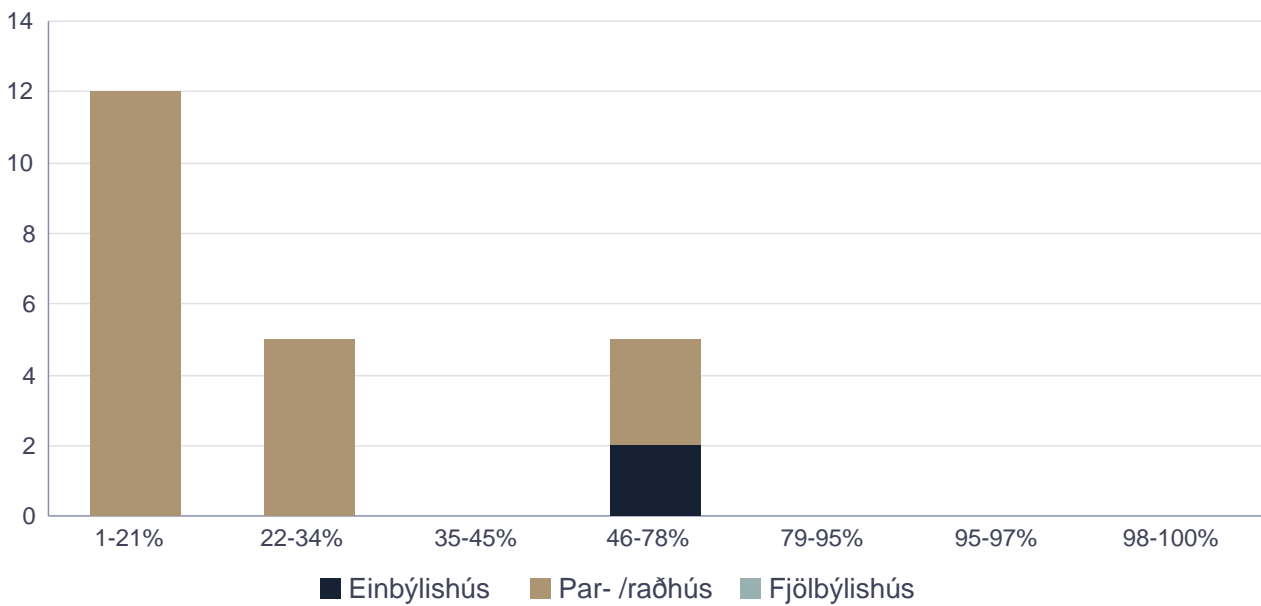
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



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%		12		12
22-34%		5		5
35-45%				
46-78%	2	3		5
79-95%				
95-97%				
98-100%				
Samtals	2	20	0	22

Fjöldi íbúða í byggingu



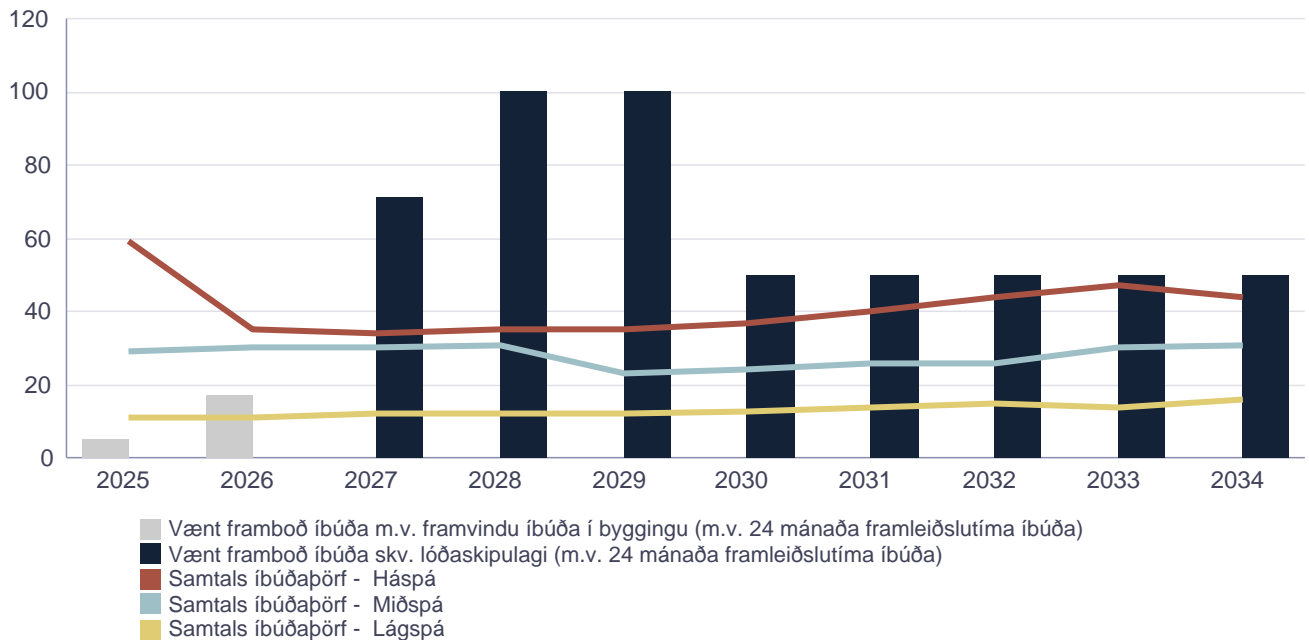
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m² á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m² að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m² og 1.197,2 m³. Gert er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

Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	465.600
Byggingaréttargjald/lóðaverð	4.000.000
Gatnagerðargjald	8.771.897
Tengigjald vatnsveitu	286.668
Tengigjald hitaveitu	355.795
Tengigjald rafveitu	205.000
Tengigjald fráveitu	290.968
Opinber gjöld samtals	14.375.928
Opinber gjöld pr. m ²	38.295

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	59	35	34	35	35	37	40	44	47	44
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	5	17	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			71	100	100	50	50	50	50	50
	Árleg þörf	54	18	-37	-65	-65	-13	-10	-6	-3	-6
	Uppsöfnuð þörf	54	72	35	-30	-95	-108	-118	-124	-127	-133
Miðspá	Samtals íbúðapörf	29	30	30	31	23	24	26	26	30	31
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	5	17	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			71	100	100	50	50	50	50	50
	Árleg þörf	24	13	-41	-69	-77	-26	-24	-24	-20	-19
	Uppsöfnuð þörf	24	37	-4	-73	-150	-176	-200	-224	-244	-263
Lágspá	Samtals íbúðapörf	11	11	12	12	12	13	14	15	14	16
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	5	17	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			71	100	100	50	50	50	50	50
	Árleg þörf	6	-6	-59	-88	-88	-37	-36	-35	-36	-34
	Uppsöfnuð þörf	6	0	-59	-147	-235	-272	-308	-343	-379	-413

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



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

1

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?

Einbýli

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Nei