HMS

Húsnæðisáætlanir

Húsnæðisáætlun 2026

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



Efnisyfirlit

Mannfjöldaspá .....
Forsendur fyrir mannfjöldaspá 3
Lýsing á atvinnuástandi 4
Íbúðaþörf 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

Drög

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) **310** ↑45,9%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) **610** ↑90,4%	Íbúðir í byggingu (2025) **29**	Íbúðir í byggingu (2026) **33** ↑13,8%
Áætluð íbúðaþörf +5 ár (Miðspá) **134** ↑48,9%	Áætluð íbúðaþörf +10 ár (Miðspá) **264** ↑96,4%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár **300**	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár **350**

Spá um þróun mannfjölda

Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Í byrjun árs 2026 eru 25 íbúðir í byggingu. Búið er að úthluta lóðum fyrir 11 íbúðum í Árnesi og 18 íbúðum í Brautarholti ásamt því að í byggingu eru nokkur einbýlishús í dreifbýli. Skipulagsvinna í Árnesi er að mestu lokið þar sem verið er að skipuleggja hvernig uppbygging íbúða verði í Árnesi til framtíðar. Nýtt deiliskipulag með lóðum fyrir u.þ.b. 250 íbúðir 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.

Uppbygging á Fjallaböðunum í Þjórsárdal ásamt gestastofu fyrir Þjórsárdalinn við Selhöfða eru í gangi og er áætluð opnun er vorið 2028. Verkefnið mun skapa allt að 200 heilsársstörf ásamt fjölda óbeinna starfa.

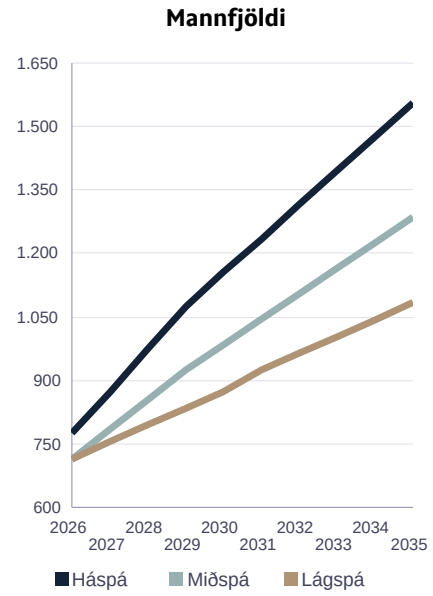
Framkvæmdir við Hvammsvirkjun eru hafnar. Framkvæmdin mun taka 4-5 ár og áætluð verklok eru 2030. Samhliða byggingu Hvammsvirkjunar verða miklar vegaframkvæmdir með færslu á Þjórsárdalsvegi og lagningu Búðafossvegar ásamt nýrri brú yfir Þjórsá sem áætlað er að opni árið 2028. Samgöngur á svæðinu munu aukast og opna fyrir fjölmörg tækifæri til atvinnuuppbyggingar á svæðinu ekki síst með tilkomu nýs tengivirkis fyrir háspennt rafmagn sem áætlað er að rísi við hlið Hvammsvirkjunar.

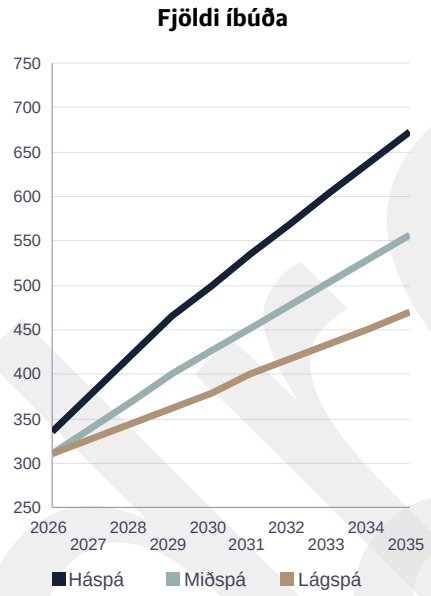
Hafinn er undirbúningur að stofnun grænna iðngarða í Árnesi sem skapar forsendur fyrir fjölbreyttri uppbyggingu atvinnu. Fleiri verkefni eru á hugmyndastigi er varða atvinnuuppbyggingu sem nýtir þær auðlindir sem eru til staðar á svæðinu.

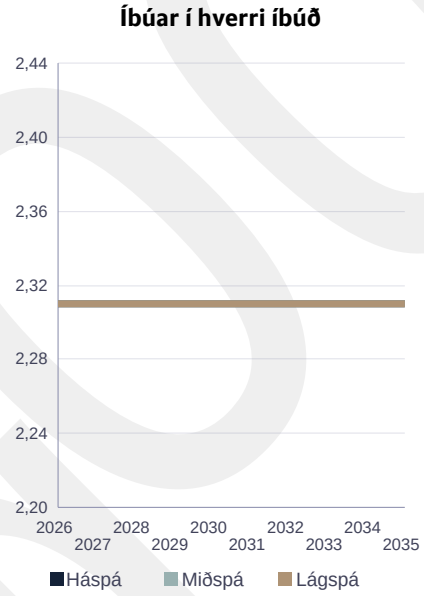
Taflan hér að neðan sýnir áætlun á þróun mannfjölda fram til ársins 2035. Fjöldi íbúða er reiknuð stærð og tekur mið af mannfjölda og fjölda íbúa per íbúð.

		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Háspá	Mannfjöldi	775	875	975	1.075	1.155	1.235	1.315	1.395	1.475	1.555
	Mannfjöldabreyting %	14,81	12,90	11,43	10,26	7,44	6,93	6,48	6,08	5,73	5,42
	Fjöldi íbúða	335	379	422	465	500	535	569	604	639	673
	Íbúðafjöldi breyting %	14,73	13,13	11,35	10,19	7,53	7,00	6,36	6,15	5,79	5,32
	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	715	785	855	925	985	1.045	1.105	1.165	1.224	1.285
	Mannfjöldabreyting %	5,93	9,79	8,92	8,19	6,49	6,09	5,74	5,43	5,06	4,98
	Fjöldi íbúða	310	340	370	400	426	452	478	504	530	556
	Íbúðafjöldi breyting %	6,16	9,68	8,82	8,11	6,50	6,10	5,75	5,44	5,16	4,91
	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	715	755	795	835	875	925	965	1.005	1.043	1.085
	Mannfjöldabreyting %	5,93	5,59	5,30	5,03	4,79	5,71	4,32	4,15	3,78	4,03
	Fjöldi íbúða	310	327	344	361	379	400	418	435	452	470
	Íbúðafjöldi breyting %	6,16	5,48	5,20	4,94	4,99	5,54	4,50	4,07	3,91	3,98
	Íbúar í hverri íbúð	2,31	2,31	2,31	2,31	2,31	2,31	2,31	2,31	2,31	2,31

SPÁ UM ÞRÓUN MANNFJÖLDA







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 státar 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 uppbygginu 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 miðjusett í ferðaþjónustu á Suðurlandi.

Helstu vinnustaðirnir á vegum sveitarfélagsins eru í leik- og grunnskóla. Nokkur hluti íbúa sækir vinnu utan sveitarfélagsins.

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.

SPÁ UM ÞRÓUN MANNFJÖLDA

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þróun á mannfjölda á eftirfarandi aldursbilum. Gildin sýna hlutfall fjölda í hverju aldursbili af heildarfjölda í prósentum

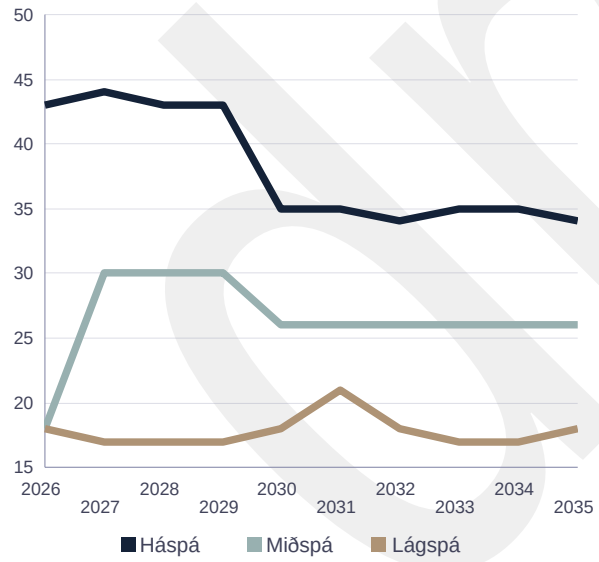
Aldur	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
0-2 ára	3,21	3,21	3,21	3,21	3,21	3,21	3,21	3,21	3,21	3,21
2-6 ára	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75	5,75
6-15 ára	9,81	9,81	9,81	9,81	9,81	9,81	9,81	9,81	9,81	9,81
15-18 ára	4,06	4,06	4,06	4,06	4,06	4,06	4,06	4,06	4,06	4,06
18-25 ára	8,12	8,12	8,12	8,12	8,12	8,12	8,12	8,12	8,12	8,12
25-35 ára	12,86	12,86	12,86	12,86	12,86	12,86	12,86	12,86	12,86	12,86
35-67 ára	38,24	38,24	38,24	38,24	38,24	38,24	38,24	38,24	38,24	38,24
67-80 ára	14,55	14,55	14,55	14,55	14,55	14,55	14,55	14,55	14,55	14,55
80+ ára	3,40	3,40	3,40	3,40	3,40	3,40	3,40	3,40	3,40	3,40
Samtals	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

ÍBÚÐAÞÖRF

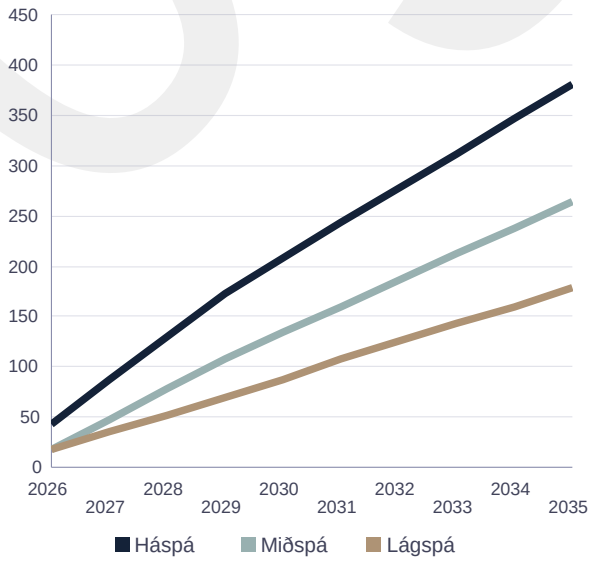
Óuppfyllt íbúðaþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaþörf. Uppsöfnuð þörf segir til um hversu margar íbúðir þurfi að byggja frá árinu 2026 fram að viðkomandi ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaþörf.

		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Háspá	Óuppfyllt íbúðaþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaþörf skv. mannfjöldaspá	43	44	43	43	35	35	34	35	35	34
	Samtals íbúðaþörf	43	44	43	43	35	35	34	35	35	34
	Uppsöfnuð íbúðaþörf	43	87	130	173	208	243	277	312	347	381
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaþörf skv. mannfjöldaspá	18	30	30	30	26	26	26	26	26	26
	Samtals íbúðaþörf	18	30	30	30	26	26	26	26	26	26
	Uppsöfnuð íbúðaþörf	18	48	78	108	134	160	186	212	238	264
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaþörf skv. mannfjöldaspá	18	17	17	17	18	21	18	17	17	18
	Samtals íbúðaþörf	18	17	17	17	18	21	18	17	17	18
	Uppsöfnuð íbúðaþörf	18	35	52	69	87	108	126	143	160	178

Samtals íbúðaþörf



Uppsöfnuð íbúðaþörf

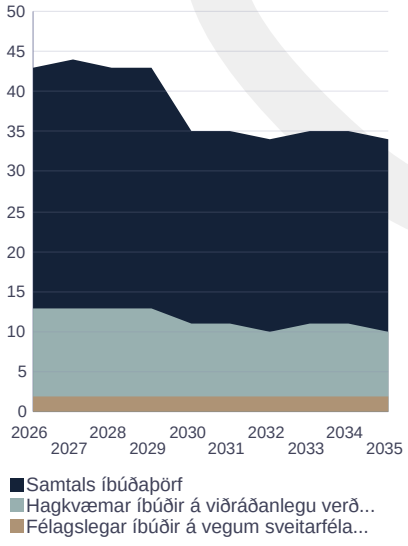


Markmið um hagkvæmar íbúðir

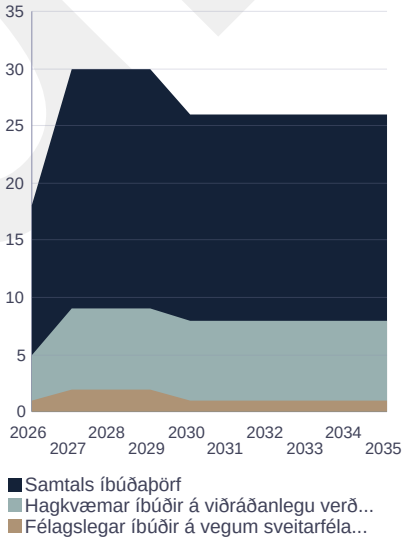
Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða samkvæmt markmiðum rammasamnings milli ríkis og sveitarfélaga um íbúðauppbyggingu á árunum 2026-2035.

		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Háspá	Samtals íbúðaþörf	43	44	43	43	35	35	34	35	35	34
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	2	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 %	13	13	13	13	11	11	10	11	11	10
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	20	12	14	16	17	17	19	20	0	0
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	18	30	30	30	26	26	26	26	26	26
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	2	2	2	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 %	5	9	9	9	8	8	8	8	8	8
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	20	12	14	16	17	17	19	20	0	0
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	18	17	17	17	18	21	18	17	17	18
	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 %	5	5	5	5	5	6	5	5	5	5
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	20	12	14	16	17	17	19	20	0	0

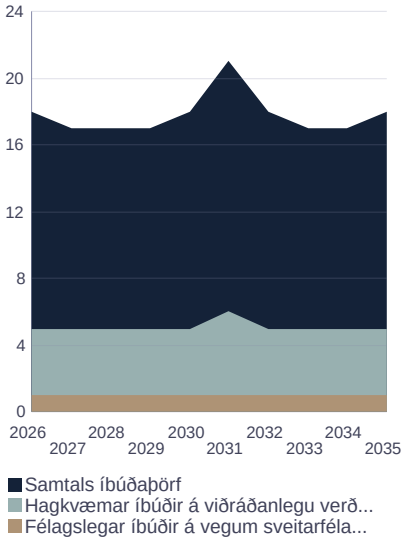
Háspá



Miðspá



Lágspá



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 par- 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 3 einbýlishúsalóðir í Brautarholti. Meiri áhersla mun verða á minni hagkvæmari eignum, þ. e. par- 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. 250 íbúðir. Nýtt deiliskipulag í Árnesi sem mun taka gildi sumarið 2026 mun anna íbúðaþörft næstu 10 ára.

ÍBÚÐAÞÖRF

Búsetuform

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða eftir búsetuformum árið 2026 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	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 2035. Umframþörf 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 rýmunum árið 2026, biðlistum og þróun á mannfjölda skv. mannfjöldaspá. Neikvæð umframþörf merkir að þörf sé á að fjölga rýmum. Núverandi þörf fyrir hvert búsetuform er sá fjöldi rýma sem er í notkun árið 2026 að viðbættum fjölda einstaklinga á biðlista.

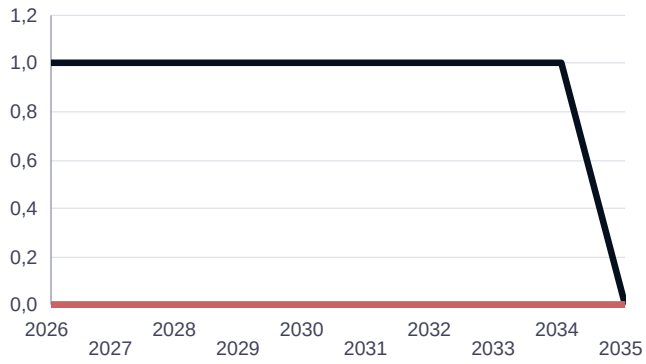
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
Námsmannaíbúðir	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
Búseturéttaríbúðir	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	1	1	1	1	1	1	1	1	1	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	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	1	1	1	1	1	1	1	1	1	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
		Umframþörf 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

ÍBÚÐAÞÖRF

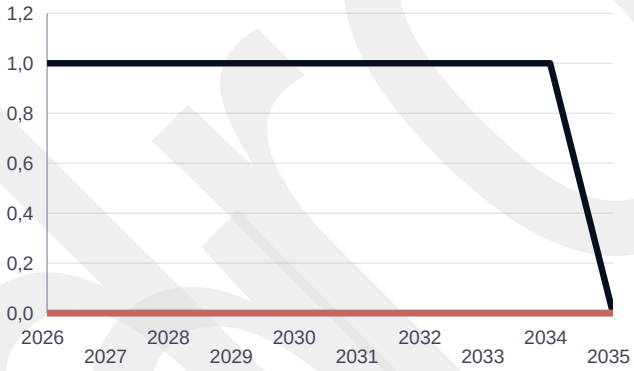
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

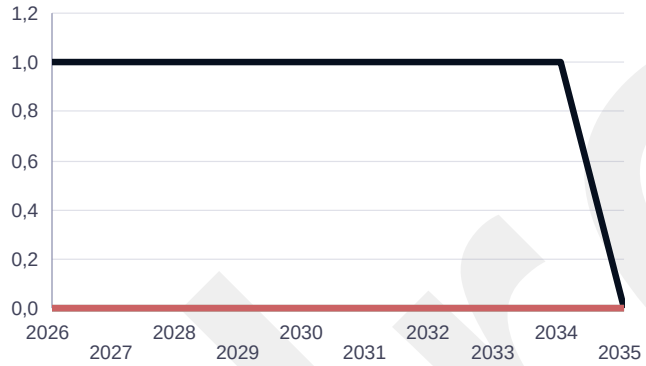
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



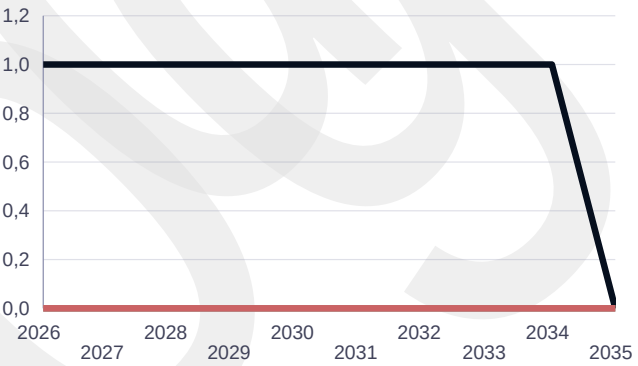
Námsmannaíbúðir



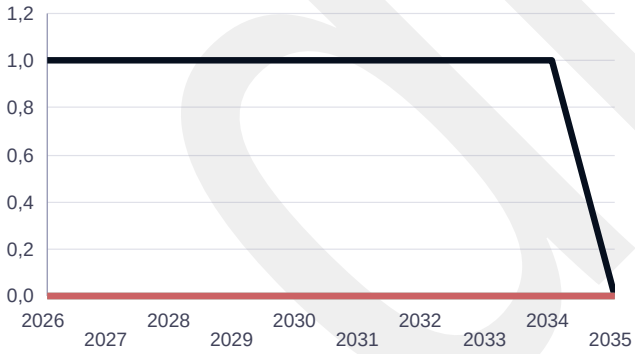
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



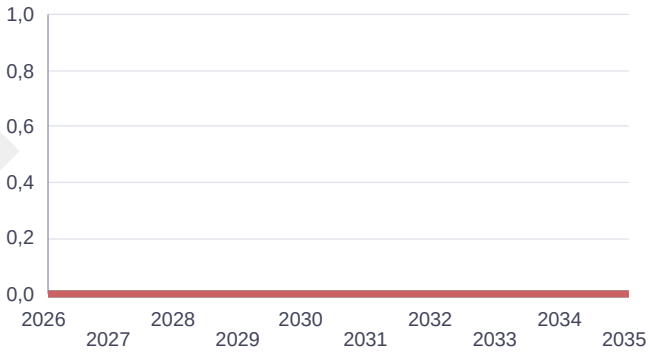
Búseturéttaríbúðir



Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



Sértæk búsetuúrræði

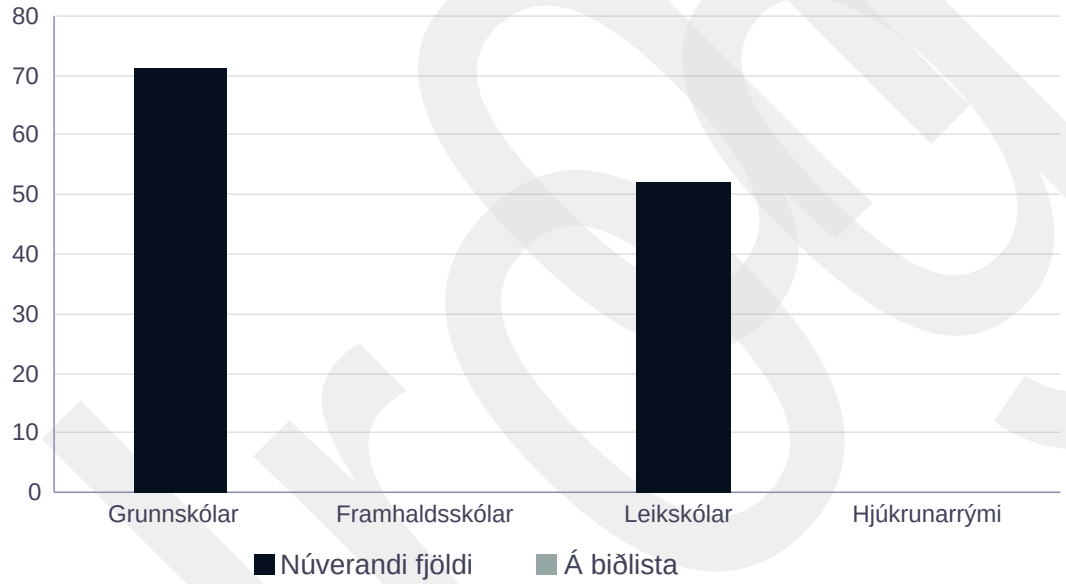


Núverandi rými eftir búsetuformum
Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá
Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Háspá
Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Lágspá

Þjónusta og innviðir

Taflan hér að neðan sýnir fjölda einstaklinga sem nota tiltekna þjónustu árið 2026 og fjölda einstaklinga á biðlistum.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Grunnskólar	71	0
Framhaldsskólar	0	0
Leikskólar	52	0
Hjúkrunarrými	0	0

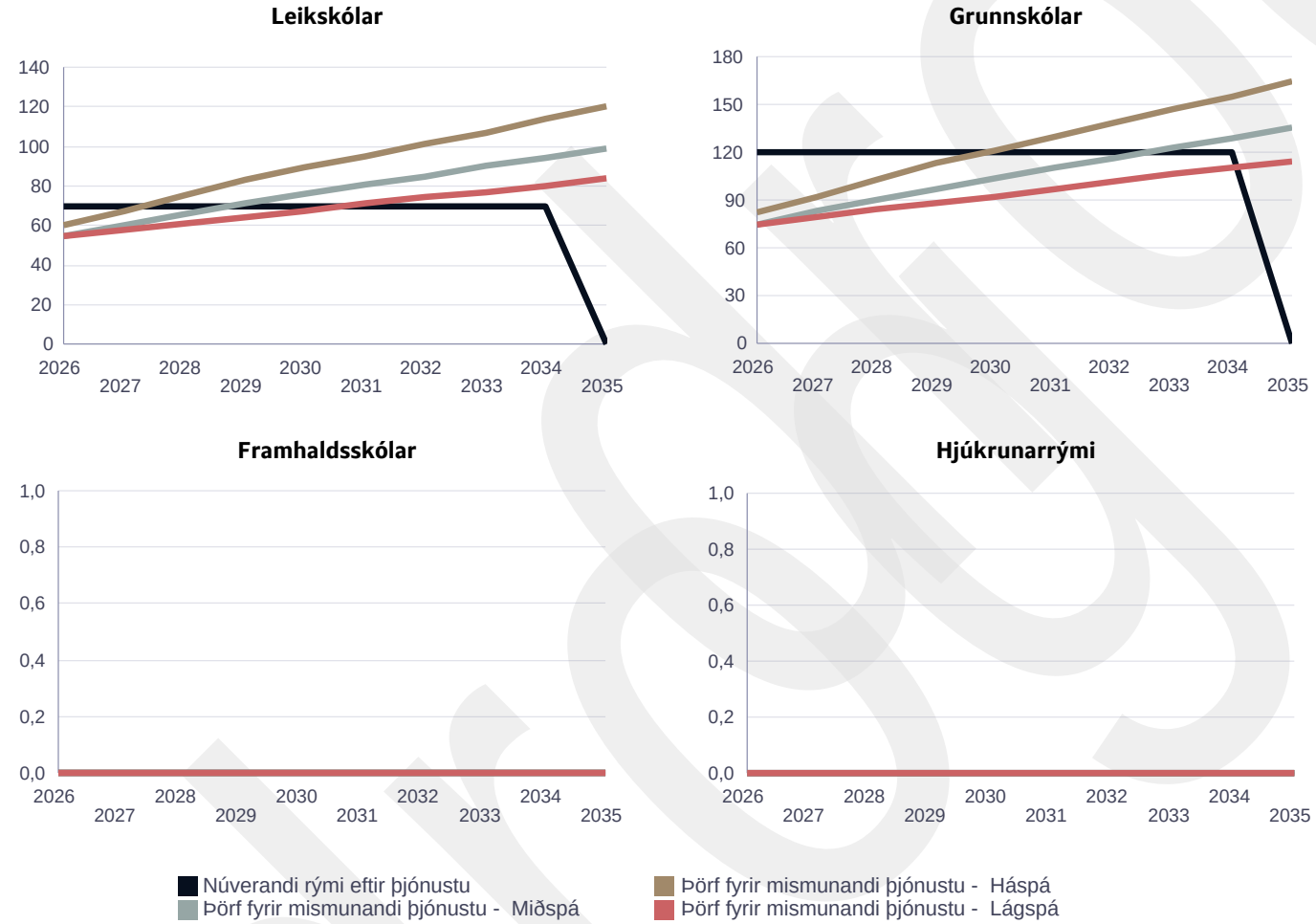


Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir þjónustutegund fram til ársins 2035 fyrir sveitarfélagið í heild. Umframþörf 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 umframþörf merkir að þörf sé á að fjölga plássum. Núverandi þörf fyrir hverja þjónustu er fjöldi einstaklinga í dag að viðbættum biðlista.

			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Leikskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	60	67	75	83	89	95	101	107	114	120
		Núverandi rými eftir þjónustu	70	70	70	70	70	70	70	70	70	0
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	10	3	-5	-13	-19	-25	-31	-37	-44	-120
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	55	60	66	71	76	81	85	90	94	99
		Núverandi rými eftir þjónustu	70	70	70	70	70	70	70	70	70	0
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	15	10	4	-1	-6	-11	-15	-20	-24	-99
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	55	58	61	64	67	71	74	77	80	84
		Núverandi rými eftir þjónustu	70	70	70	70	70	70	70	70	70	0
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	15	12	9	6	3	-1	-4	-7	-10	-84
Grunnskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	82	92	103	113	121	130	138	147	155	164
		Núverandi rými eftir þjónustu	120	120	120	120	120	120	120	120	120	0
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	38	28	17	7	-1	-10	-18	-27	-35	-164
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	75	83	90	97	104	110	116	123	129	135
		Núverandi rými eftir þjónustu	120	120	120	120	120	120	120	120	120	0
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	45	37	30	23	16	10	4	-3	-9	-135
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	75	79	84	88	92	97	102	106	110	114
		Núverandi rými eftir þjónustu	120	120	120	120	120	120	120	120	120	0
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	45	41	36	32	28	23	18	14	10	-114
Framhaldsskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hjúkrunarrými	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu



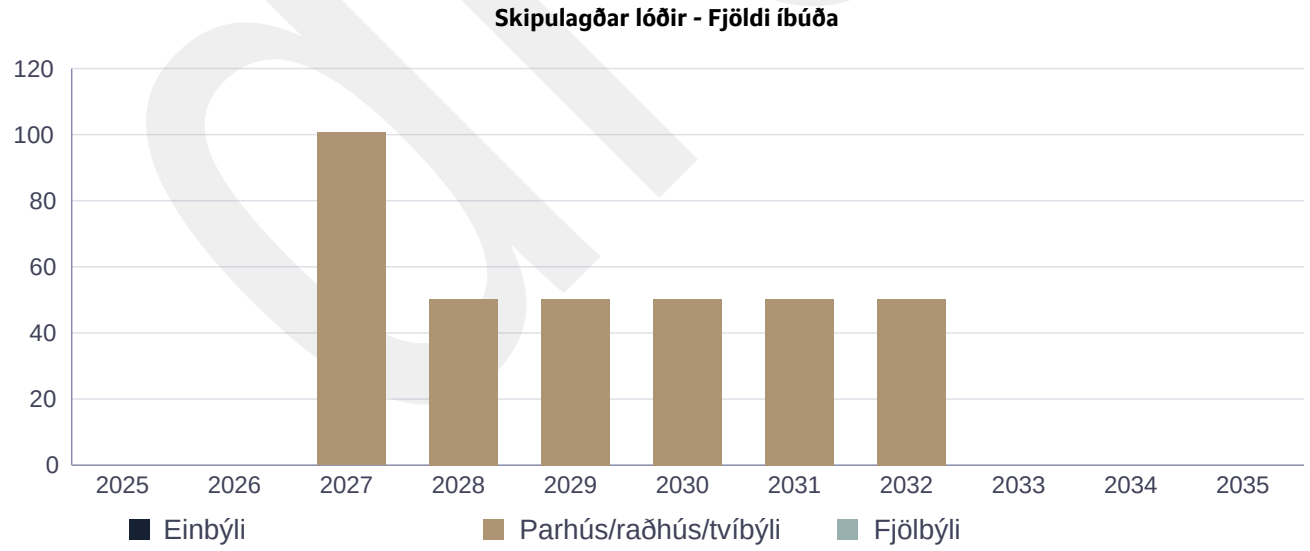
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

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.

Á árunum 2024 og 2025 fór fram mikil vinna við þróun nýs deiliskipulags í Árnesi þar sem gert er ráð fyrir lóðum fyrir 250 íbúðir í fyrsta hluta skipulagsins og að skipulag þeirra taki til fjölbreyttra húsagerða. Haldnir voru þrír íbúafundir á árinu 2024 og einn íbúafundur á árinu 2025 þar sem skipulagið var kynnt og þróað áfram. Gert er ráð fyrir að nýtt deiliskipulag taki gildi fyrir sumarið 2026.

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 2035.

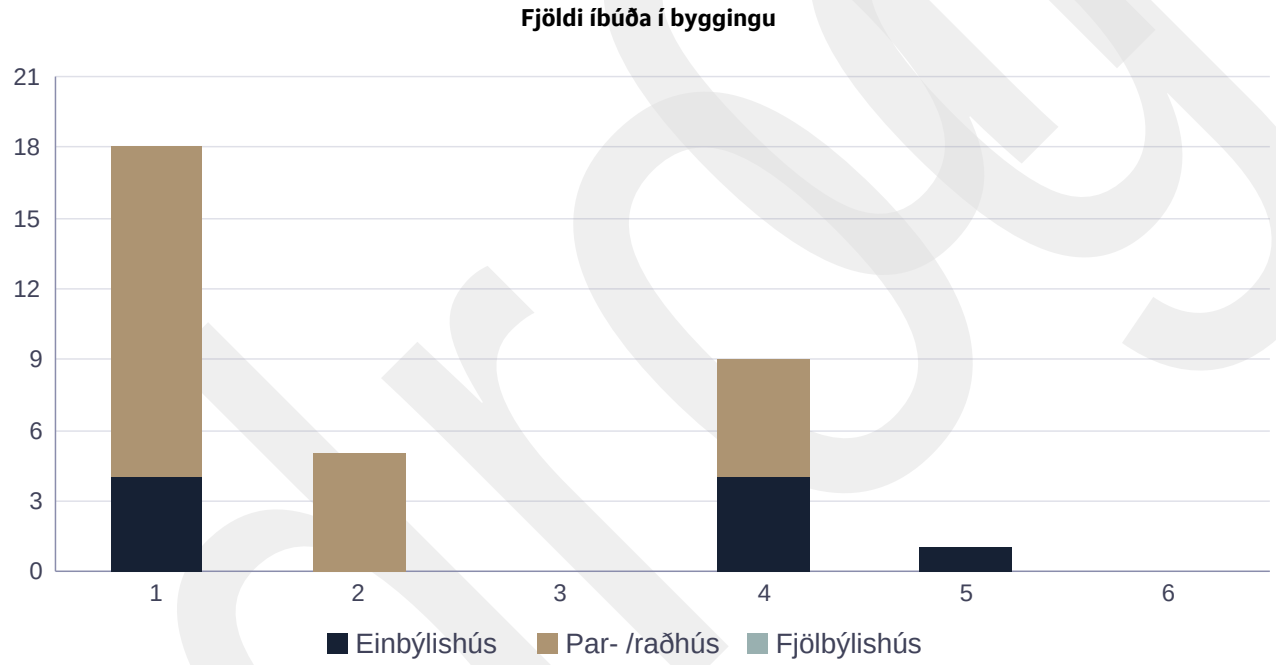
Tegund lóða	Lóðasvæði	Staða	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Einbýli	Heiðargerði	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Nautavað	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Hamragerði	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Vallarbraut	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Holtabraut	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Bugugerði	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Árnes	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	100	50	50	50	50	50	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Heiðargerði	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Skólabraut	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Vallarbraut	Byggingarhæf lóð í biðstöðu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Hamragerði	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Holtabraut	Byggingarhæf lóð í biðstöðu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samtals			0	100	50	50	50	50	50	0	0	0	0



ÍBÚÐIR Í BYGGINGU

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða í byggingu samkvæmt skráningum í fasteignaskrá. Í henni kemur fram fjöldi íbúða eftir tegund og skráðu matsstigi í fasteignaskrá.

Matsstig	Einbýlishús	Par- /raðhús	Fjölbýlishús	Samtals
1	4	14		18
2		5		5
3				
4	4	5		9
5	1			1
6				
Samtals	**9**	**24**	**0**	**33**



ÍBÚÐIR 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.

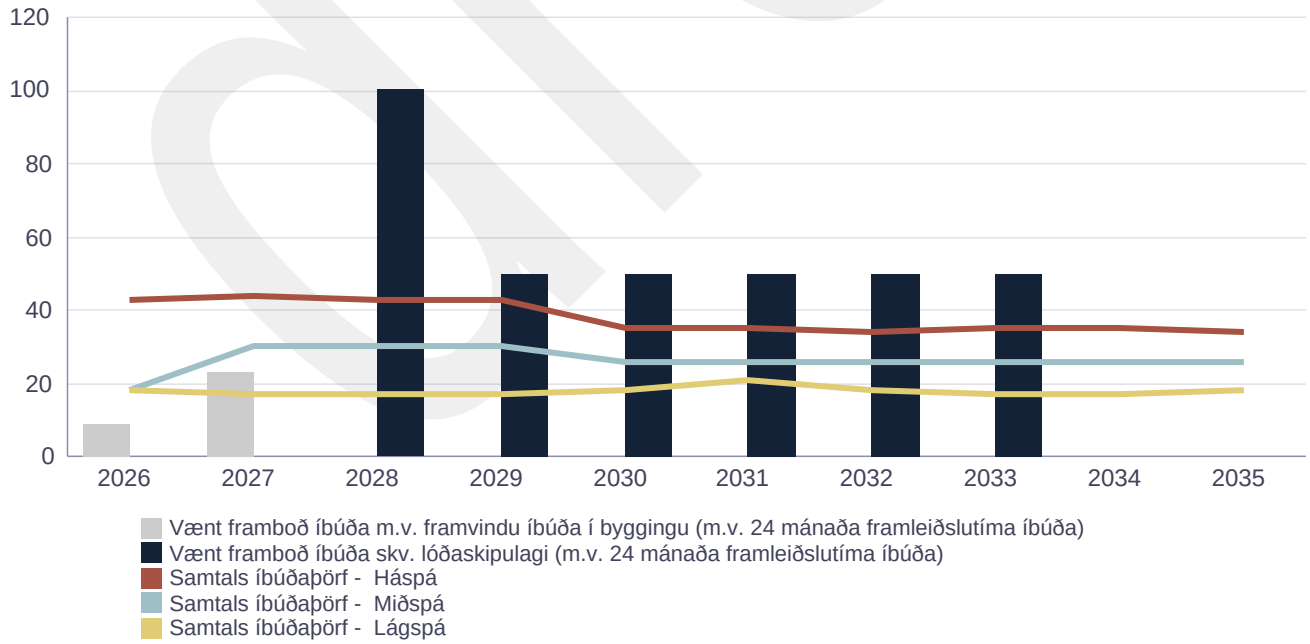
Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	465.600
Byggingaréttargjald/lóðaverð	4.000.000
Gatnagerðargjald	8.771.897
Tengigjald vatnsveitu	286.668
Tengigjald hitaveitu	355.795
Tengigjald rafveitu	205.000
Tengigjald fráveitu	290.968
Opinber gjöld samtals	14.375.928
Opinber gjöld pr. m²	38.295

SAMANBURÐUR

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

		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Háspá	Samtals íbúðaþörf	43	44	43	43	35	35	34	35	35	34
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	9	23	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		0	100	50	50	50	50	50	0	0
	Árleg þörf	34	21	-57	-7	-15	-15	-16	-15	35	34
	Uppsöfnuð þörf	34	55	-2	-9	-24	-39	-55	-70	-35	-1
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	18	30	30	30	26	26	26	26	26	26
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	9	23	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		0	100	50	50	50	50	50	0	0
	Árleg þörf	9	7	-70	-20	-24	-24	-24	-24	26	26
	Uppsöfnuð þörf	9	16	-54	-74	-98	-122	-146	-170	-144	-118
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	18	17	17	17	18	21	18	17	17	18
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	9	23	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		0	100	50	50	50	50	50	0	0
	Árleg þörf	9	-6	-83	-33	-32	-29	-32	-33	17	18
	Uppsöfnuð þörf	9	3	-80	-113	-145	-174	-206	-239	-222	-204

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



Viðauki

Spurningar úr áætlanakerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

1

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?

Einbýli

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Nei