

Húsnæðisáætlun Hafnarfjarðar fyrir fatlað fólk 2026 til 2038

Stjórnvöldum ber að veita fötluðu fólki húsnæði og félagslega þjónustu sem gerir því kleift að búa á eigin heimili á grundvelli laga um þjónustu við fatlað fólk nr. 38/2018. Um húsnæði fyrir fatlað fólk gilda ákvæði skipulags- og byggingarlaga, lög um húsnæðismál og lög um almennar íbúðir, eftir því sem við á. Með húsnæði er átt við íbúðir sem gerðar hafa verið aðgengilegar fyrir tiltekna notkun eða skilgreint sérstaklega fyrir tiltekinn hóp fatlaðs fólks.

Húsnæðisáætlunar Hafnarfjarðarbæjar fyrir fatlað fólk til 2038

Á fundi fjölskylduráðs þann 1. júlí 2025 samþykkti ráðið gerð húsnæðisáætlunar fyrir fatlað fólk til ársins 2038 með eftirfarandi bókun:

„Slík áætlun er forsenda þess að sveitarfélagið geti staðið við lagalegar skyldur sínar og tryggt fötluðu fólki viðeigandi og fjölbreytt búsetuúrræði, í samræmi við þarfir og réttindi hvers og eins. Með vísan í bókun ráðsins frá 11. mars sl. óskar fjölskylduráð eftir því að vinna hefjist og taki mið af núverandi stöðu og þróun í íbúðamálum næstu ár. Mikilvægt er að greining fari fram á þörfum á mismunandi búsetuformum, staðsetningu og mögulegri nýtingu lóða. Slík heildstæð áætlun styður við markmið sveitarfélagsins um sjálfstætt líf, valdeflingu og samfélagslega þátttöku fatlaðs fólks.“

Í desember 2025 skilaði HLH ráðgjöf niðurstöðu úttektar á greiningu á rekstri þjónustu við fatlað fólk í Hafnarfjarðarbæ. Í niðurstöðum þeirrar skýrslu er meðal annars litið til næstu ára og þess að við uppbyggingu á húsnæði fyrir fatlað fólk verði tekið mið af rekstrarhagkvæmni þegar kemur að úthlutun á grundvelli heildstæðs mats á þjónustuþörf og fjölda íbúða í kjarna/fjölbýli.

Í húsnæðisáætlun Hafnarfjarðar til 2038 er tekið mið að eftirfarandi þáttum.

- Fjöldi einstaklinga á biðlista eftir stuðningsþörfum og núverandi búsetustöðu, sem óska eftir að komast í sértækt húsnæði á grundvelli 9. gr. laga nr. 38/2018.
- Áætlaðri nýliðun á biðlista eftir húsnæði
- Kostnaðarmati á uppbyggingu úrræða
 - Kostnað við fjárfestingu í húsnæði
 - Árlegan rekstrarkostnað vegna nýrra búsetueininga.

Með heildarstefnu Hafnarfjarðar er lögð áhersla á vellíðan íbúa og að skapa núverandi og komandi kynslóðum tækifæri til góðs og innihaldsríks lífs. Íbúar eru í fyrsta sæti, hvar sem er á lífsleiðinni. Á grundvelli stefnu bæjarins, laga, reglugerða og þeirra samninga sem Ísland er aðili að er lögð fram húsnæðisáætlun í málefnum fatlaðs fólks til 2038.

Aðdragandi

Í desember 2023 undirrituðu ríki og sveitarfélög samkomulag um breytingu á fjármögnun þjónustu við fatlað fólk. Forsenda samkomulagsins var meðal annars að ná utan um fjármögnun á kostnaði þjónustu þeirra sem voru á biðlista eftir húsnæði.

Þann 20. mars 2024 samþykkti Alþingi tillögu til þingsályktunar um framkvæmdaráætlun í málefnum fatlaðs fólks fyrir árin 2024-2027. Á grundvelli áætlunar skipaði félags- og húsnæðismálaráðuneytið starfshóp sem var falið að leggja fram kostnaðar- og ábatagreindar tillögur að úrbótum um

húsnæðisöryggi. Meðal verkefna hópsins var að skoða leiðir til að auka aðgengi fatlaðs fólks að húsnæði, bæði til leigu og eignar. Í starfshópnum sitja aðilar frá innviðaráðuneytinu, fjármála- og efnahagsráðuneytinu, Sambandi Íslenskra sveitarfélaga og hagsmunasamtökum fatlaðs fólks.

Í þingsályktun um húsnæðisstefnu fyrir árin 2024-2038 ásamt fimm ára aðgerðaráætlun fyrir árin 2024-2028 þskj. 579, 509. mál er kveðið á um húsnæði fyrir fatlað fólk. Áherslan er á aukinn húsnæðisstuðning úr fasteignasjóði Jöfnunarsjóðs sveitarfélaga til uppbyggingar á sértæku húsnæði á vegum sveitarfélaga til að stuðla að nauðsynlegri uppbyggingu á húsnæði, stytta biðtíma og að íbúar á herbergjasambýlum bjóðist aðrir búsetukostir.

Áhætta og takmarkanir

Húsnæðisáætlun Hafnarfjarðar fyrir fatlað fólk til 2038 er lögð fram á grundvelli núverandi forsenda, þar með talið stefnumótun stjórnvalda, fjármögnun málaflokksins, biðlistum eftir húsnæði, áætlaðri nýliðun og laga og reglugerða í málaflöknum. Hafa verður í huga að við gerð langtímaáætlunar geta forsendur og aðstæður tekið breytingum sem kalla á endurskoðun áætlunar.

1.0 Staðan í dag

Í nýjum reglum um félagslegt húsnæði hjá Hafnarfjarðarkaupstað sem samþykktar voru í apríl 2025 var kveðið sérstaklega á um úthlutun á húsnæði fyrir fatlað fólk, sem ekki var áður í reglum. Í reglum koma fram skilyrði umsóknar fyrir sértæku húsnæði, forgangsráðun umsókna og eftirfylgni með umsækjanda á biðlista. Í 5. gr. er kveðið á um að umsækjandi um sértækt húsnæði þurfi að hafa verið metin samkvæmt heilstæðu mati sveitarfélagsins og samkvæmt matinu Support Intensity Scale (SIS) í 5. fl. (SIS) eða hærra.

Í dag eru rekin á vegum Hafnarfjarðarbæjar samtals 14 búsetuúrræði fyrir fatlað fólk, með 70 íbúum og 30 einstaklinga í utankjarnaþjónustu. Af þeim eru ellefu í beinum rekstri sveitarfélagsins, fjögur herbergjaheimili og sjö íbúðarkjarnar og þrjú í einkarekstri.

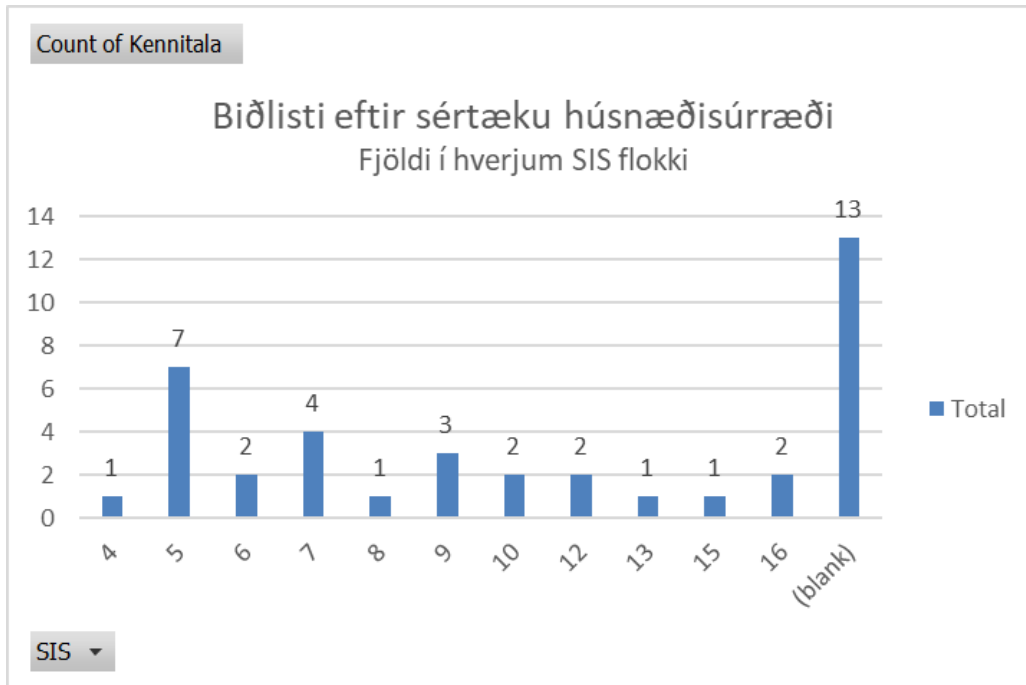
Tafla 1.

Heimili	Tegund	Fjöldi íbúa	Utankjarnaþjónusta	Rekstrarform	Eignarform
Hverfisgata	Íbúðakj.	6	10	Hafnarfjarðarbær	Brynja leigufélag
Arnarhraun	Íbúðakj.	6	Nei	Hafnarfjarðarbær	Heimilin íbúðarfélag ses.
Berjahlíð	Sambýli	5	Nei	Hafnarfjarðarbær	Hafnarfjarðarbær
Blikaás	Íbúðakj.	6	Nei	Hafnarfjarðarbær	Hafnarfjarðarbær
Öldugata	Íbúðakj.	6	Nei	Hafnarfjarðarbær	Heimilin íbúðarfélag ses.
Erluás	Sambýli	4	Nei	Hafnarfjarðarbær	Brynja leigufélag
Smárahvammur	Sambýli	4	8	Hafnarfjarðarbær	Hafnarfjarðarbær
Steinahlíð	Sambýli	5	Nei	Hafnarfjarðarbær	Þroskahjálp
Svöluás	Íbúðakj.	6	Nei	Hafnarfjarðarbær	Brynja leigufélag
Drekavellir	Íbúðakj.	7	11	Hafnarfjarðarbær	Brynja leigufélag
Lundur	Íbúð	1	Nei	Hafnarfjarðarbær	Hafnarfjarðarbær
Stuðlaskarð	Íbúðakj.	6	Nei	Einkarekstur	Rekstrarfélag Vinabæjar
Klukkuvellir	Íbúðakj.	6	1	Einkarekstur	Ás styrktarfélag
Andrastaðir	Íbúðakj.	2	Nei	Einkarekstur	Embla- heimili í sveit ses.
Samtals		70	30		

1.1 Biðlisti eftir sértæku húsnæði

Í dag eru 39 á biðlista eftir sértæku húsnæði hjá Hafnarfjarðarbæ, þar af eru 26 með SIS mat.

Tafla 2.



Á biðlistanum eru fatlaðir einstaklingar sem sótt hafa um sértækt húsnæði á síðustu árum og einnig íbúar tveggja herbergjaheimila sem stefnt er að því að loka á tímabilinu. Í töflu 2 kemur fram að 13 einstaklingar eru ekki með SIS mat og umsóknir þeirra ekki verið endurmetnar og felur það í sér ákveðna óvissu við gerð áætlunarinnar. Þá eru 13 einstaklingar (36%) með undir SIS 8 og 12 einstaklingar (31%) í flokkum 8 og yfir.

2.0 Áherslur í uppbyggingu á húsnæði fyrir fatlað fólk til 2038

Uppbygging á húsnæði fyrir fatlað fólk þarf að haldast í hendur við fjölgun íbúa í sveitarfélaginu og getu þess til að standa undir fjármögnun þeirrar þjónustu. Í skýrslu Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar kemur fram að áætlanir geri ráð fyrir að íbúum Hafnarfjarðar muni fjölga um 30% á næstu tíu árum og verði ríflega 40.000 árið 2035. Í húsnæðiáætlun er gert ráð fyrir allt að 26 nýjum umsóknum um sértækt húsnæði fyrir fatlað fólk á þessu árabili.

Í Áfangskýrslu II er fjallað um fjölda íbúða í hverju húsi með vísan í 3. gr. reglugerðar um húsnæðisúrræði fyrir fatlað fólk nr. 370/2016, með síðari breytingum. Í fjölbýlishúsi er heimild fyrir því að vera með allt að tíu íbúðir sem talið er að geti hentað vel fyrir einstaklinga sem falla að jafnaði í SIS flokk 8 og undir. Þá er heimilt að vera með að hámarki sjö íbúðir ef um er að ræða heimili með sameiginlegri aðstöðu. Talið er að slíkt húsnæði geti hentað þeim sem eru að jafnaði í SIS flokki 8 og yfir. Við mat á því hvaða form búsetu hentar einstaklingum þarf einnig að taka mið að heildstæðu mati sveitarfélagsins. Í greiningarskýrslu HLH ráðgjafar er lögð áhersla á að ná fram hagkvæmni í rekstri með því að hámarka fjölda íbúða í samræmi við reglugerð með tilliti til þjónustuparfar íbúa á grundvelli SIS mats.

Við útreikninga á árlegum rekstrarkostnaði íbúðarkjarna er tekið mið af verðlagi ársins 2026. Við útreikninga á framkvæmdar- og stofnkostnaði íbúða er miðað við byggingarvísitölu frá september 2025.

2.1. Félagslegar íbúðir

Á næstu 12 árum er gert ráð fyrir um 22 félagslegum leiguíbúðum fyrir fatlað fólk sem þarf stuðning á heimili sínu, þó ekki sólarhringsþjónustu og geti að jafnaði búið sjálfstætt.

Í dag eru 13 umsækjendur á biðlista með staðfest SIS mat (5-7 fl.) og 13 umsækjendur sem eiga eftir að fara í mat. Á grundvelli fjölda einstaklinga á biðlista og áætlaðrar nýliðunar á næstu 12 árum þarf að fjölga félagslegum íbúðum í fjölbýli til ársins 2038. Íbúðirnar eru ætlaðar fötluðu fólki sem þarf umfangsmikinn og nær daglegan stuðning, þó ekki sólarhringsaðstoð. Þjónusta við íbúa væri veitt frá íbúðarkjarna eða miðlægu teymi á grundvelli einstaklingsáætlana með heildstæðum, faglegum og hagkvæmum hætti. Fjöldi íbúða í hverju fjölbýli getur verið allt að 10 íbúðir.

2.2 Íbúðarkjarnar

Á næstu 12 árum er gert ráð fyrir 27 íbúðum í kjarna sem eru ætlaðar fötluðu fólki sem þarf stöðugar stuðningsþarfir og sólarhringsþjónustu. Gera þarf ráð fyrir aðstöðu starfsfólks í hverjum kjarna.

Í dag eru um 12 umsækjendur á biðlista sem ýmist búa hjá aðstandendum, á herbergjaheimili eða í einkareknum úrræðum. Á grundvelli fjölda einstaklinga á biðlista og nýliðunar m.a. greiningu á fjölda barna með sértækar þarfir sem verða 18 ára á næstu árum þarf að gera ráð fyrir 27 íbúðum í fjórum kjörnum.

2.2.1 Smyrlahraun 41

Hafnarfjarðarbær hefur þegar hafði framkvæmdir við sex íbúða kjarna við Smyrlahraun 41 sem áætlað er að verði tekin í notkun á árinu 2027.

Fjöldi íbúða: Sjö íbúða kjarni, sex til útleigu fyrir fatlað fólk og ein fyrir starfsmannaðstöðu.

Áætlaður stofnkostnaður sveitarfélagsins: **500 m.kr.**

Árlegur rekstrarkostnaður sveitarfélagsins: **290 m.kr.**

2.2.2 Öldugata 47

Á fundi Umhverfis- og skipulagssviði í mars 2025 var breytingu á aðalskipulagi Öldugötu 47 vísað til endurskoðunar aðalskipulags.

Í kjarnanum er gert ráð fyrir íbúum sem að jafnaði eru með umfangsmiklar og flóknar þjónustuparfir. Ekki verður gert ráð fyrir sameiginlegri aðstöðu og þá verður innangengt í hverja íbúð utan frá.

Fjöldi íbúða: Átta íbúða kjarni, sjö til útleigu fyrir fatlað fólk og ein fyrir starfsmannaðstöðu.

Áætlaður stofnkostnaður sveitarfélagsins: **583 m.kr.**

Árlegur rekstrarkostnaður sveitarfélagsins: **290 m.kr.**

Áætlað er að kjarninn verði tekin í notkun 2029

2.2.3 Ásland 4

Umhverfis- og skipulagssviði var í mars 2025 falið að finna lóð fyrir íbúðarkjarna í Áslandi 4.

Fjöldi íbúða: Átta íbúða kjarni, sjö til útleigu fyrir fatlað fólk og ein fyrir starfsmannaðstöðu.

Áætlaður stofnkostnaður sveitarfélagsins: **583 m.kr.**

Árlegur rekstrarkostnaður sveitarfélagsins: **290 m.kr.**

Áætlað er að kjarninn verði tekin í notkun 2031

2.2.4 Kjarni

Vinna þarf áætlun um staðsetningu sjö íbúða kjarna í samstarfi við umhverfis- og skipulagssvið í tengslum við aðalskipulag nýrra hverfa eða þéttingu byggðar.

Fjöldi íbúða: Átta íbúða kjarni, sjö til útleigu fyrir fatlað fólk og ein fyrir starfsmannaðstöðu.

Áætlaður stofnkostnaður sveitarfélagsins: **583.m.kr.**

Árlegur rekstrarkostnaður sveitarfélagsins: **290 m.kr.**

Áætlað er að kjarninn verði tekin í notkun á árinu 2037

3.0 Kostnaðarmats vegna fjárfestinga og reksturs

Við kostnaðarmat vegna fjárfestingar í húsnæði fyrir fatlað fólk er stuðst við reglugerð um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsseignastofnanir og almennar íbúðir nr. 183/2020, með síðari breytingum. Í 12 gr. reglugerðar er að finna hámarksbyggingakostnað almennra íbúða sem stofnframlög ríkis og sveitarfélaga eru veitt vegna. Í reglugerð um breytingu á reglugerð nr. 183/2020 er gert ráð fyrir að hámarksbyggingarkostnaður á hvern brúttó fermetra sé 390 þús. kr. og 9.2 m.kr. fastakostnað á hverja íbúð.

Rekstrarkostnaður er reiknaður á grundvelli núverandi rekstrarkostnaðar við íbúðarkjarna með sólarhringsþjónustu og rekstur utankjarnaþjónustu.

Með markvissri uppbyggingu á húsnæði og þjónustu við fatlað fólk er gert ráð fyrir að sveitarfélagið reki málaflokkinn með mun hagkvæmari hætti en ef ekki verði farið í slíka uppbyggingu.

Áætlaður stofnkostnaður Hafnarfjarðarbær við kaup á samtals 49 íbúðum, þar af 27 íbúðum í fjórum kjörum er 3.570 m.kr. yfir 13 ára tímabil.

Áætlaður rekstrarkostnaður í þjónustu við 27 íbúa með sólarhringsþjónustu og við 22 í utankjarnaþjónustu er um 9.807 m.kr. yfir tímabilið.

Áætlaður heildarkostnaður við húsnæðisáætlun Hafnarfjarðarbæjar í málefnum fatlaðs fólks til ársins 2038 nemur samtals um 13.377 m.kr.

Hafnarfjörður 8. apríl 2026

Guðlaug Ósk Gísladóttir
Sviðsstjóri á fjölskyldu- og barnamálasviði

Heimildir:

Lög um þjónustu við fatlað fólk með langvarandi stuðningsþarfir nr. 38/2018

<https://www.althingi.is/lagas/nuna/2018038.html>

HLH ráðgjöf. Greining á rekstri þjónustu við fatlað fólk í Hafnarfjarðarbæ, desember 2025

Heildarstefna Hafnarfjarðar til ársins 2035

<https://hafnarfjordur.is/stjornsysla/stjornkerfi/2035-2/>

Samkomulag milli ríkis og sveitarfélaga um breytingu á fjármögnun þjónustu við fatlað fólk

<https://fundur.reykjavik.is/sites/default/files/agenda-items/Samkomulag%20milli%20r%C3%ADkis%20og%20sveitarf%C3%A9laga%2C%2015.%20desember%202023.pdf>

Framkvæmdaráætlun í málefnum fatlaðs fólks fyrir árin 2024-2027

<https://www.althingi.is/altext/154/s/0813.html>

Tillaga til þingsályktunar um húsnæðisstefnu fyrir árin 2024-2038 ásamt fimm ára aðgerðaráætlun fyrir árin 2024-2028

<https://www.althingi.is/altext/pdf/154/s/0579.pdf>

Reglur um félagslegt leiguhúsnæði hjá Hafnarfjarðarkaupstað

https://hafnarfjordur.is/wp-content/uploads/2025/04/B_nr_428_2028.pdf

HMS

<https://hms.is/frettir/uppbygging-i-takt-vi%C3%B0-thorf-haegir-a-vexti-i-hafnarf>