

## Húsnæðisáætlun 2023

**Sveitarfélagsnúmer:** 1400  
**Áætlunarsvæði:** Hafnarfjarðarkaupstaður  
**Kennitala:** 590169-7579  
**Landshluti:** Höfuðborgarsvæði  
**Heimilisfang:** Strandgötu 6, 220 Hafnarfirði



# Efnisyfirlit

Mannfjöldaspá.....	3
Forsendur fyrir mannfjöldaspá.....	3
Lýsing á atvinnuástandi .....	4
Íbúðþörf.....	4
Áætluð íbúðapörf .....	5
Markmið um hagkvæmar íbúðir.....	5
Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu .....	6
Búsetuform.....	7
Áætluð þörf eftir búsetuformum .....	8
Samanburður á áætlaðri þörf fyrir búsetuform og getu .....	9
Þjónusta og innviðir.....	10
Samanburður á áætlaðri þörf og getu .....	11
Lóðir og skipulag.....	13
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum .....	13
Íbúðir í byggingu .....	15
Samanburður.....	16
Viðauki – Spurningar úr áætlanakerfi.....	17

## Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (miðspá)	Mannfjöldaspá +10 ár (miðspá)	Íbúðir í byggingu (september 2021)	Íbúðir í byggingu (september 2022)
<b>3.596</b> ↑11,8%	<b>6.526</b> ↑21,3%	<b>236</b>	<b>1370</b> ↑480,5%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (miðspá)	Áætluð íbúðapörf +10 ár (miðspá)	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár
<b>1.705</b> ↑15,8%	<b>3.287</b> ↑30,5%	<b>5003</b>	<b>5543</b>

# Mannfjöldaspá

## Forsendur fyrir mannfjöldaspá

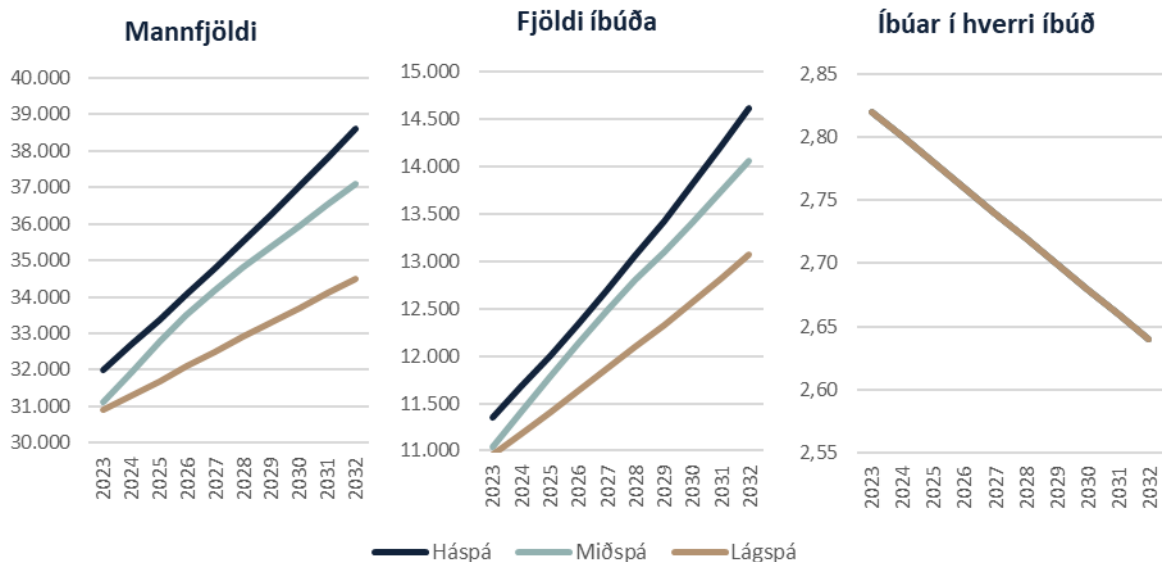
Mannfjöldaspá Hafnarfjarðar og söguleg þróun

Sé byggt á sögulegri þróun (annarsvegar frá 2000 og hins vegar frá 2010) má gera ráð fyrir að fjölgun íbúa verði um 14-27% sem nemur um 4.000-8.100 manns til ársins 2031. Í endurskoðun á aðalskipulagi Hafnarfjarðar sem var gerð árið 2020 er miðað við að íbúum muni fjölga nokkuð ört til ársins 2025 og fara svo lækandi niður í 1,6% á ári til ársins 2031. Slík þróun myndi leiða til fjölgunar íbúa sem nemur um 6.800 manns yfir áætlanatímam. Þessi aukning tekur mið af sögulegri þróun í sveitarfélaginu og má aukningu fyrstu árin að mestu leiti rekja til nýrra hverfa í Hamranesi.

Mannfjöldaspá Hagstofunnar gerir ráð fyrir hægari vexti næstu ár en hefur verið undanfarin ár og er þess vegna spá byggð á mati Hafnarfjarðar og sögulegri þróun sem er hærri en spá Hagstofunnar.

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
<b>Háspá</b>										
Mannfjöldi	32.013	32.686	33.372	34.073	34.788	35.519	36.265	37.026	37.804	38.598
Mannfjöldabreyting %	7,6	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1	2,1
Fjöldi íbúða	11.352	11.674	12.004	12.345	12.696	13.058	13.431	13.816	14.212	14.620
Íbúðafjöldi breyting %	8,7	2,8	2,8	2,8	2,8	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9
Íbúar í hverri íbúð	2,82	2,80	2,78	2,76	2,74	2,72	2,70	2,68	2,66	2,64
<b>Miðspá</b>										
Mannfjöldi	31.122	31.929	32.756	33.496	34.179	34.826	35.384	35.950	36.525	37.109
Mannfjöldabreyting %	4,6	2,6	2,6	2,3	2,0	1,9	1,6	1,6	1,6	1,6
Fjöldi íbúða	11.036	11.403	11.783	12.136	12.474	12.804	13.105	13.414	13.731	14.056
Íbúðafjöldi breyting %	5,7	3,3	3,3	3,0	2,8	2,7	2,4	2,4	2,4	2,4
Íbúar í hverri íbúð	2,82	2,80	2,78	2,76	2,74	2,72	2,70	2,68	2,66	2,64
<b>Lágspá</b>										
Mannfjöldi	30.900	31.300	31.700	32.100	32.500	32.900	33.300	33.700	34.100	34.500
Mannfjöldabreyting %	3,8	1,3	1,3	1,3	1,3	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
Fjöldi íbúða	10.957	11.179	11.403	11.630	11.861	12.096	12.333	12.575	12.820	13.068
Íbúðafjöldi breyting %	4,9	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	1,9
Íbúar í hverri íbúð	2,82	2,80	2,78	2,76	2,74	2,72	2,70	2,68	2,66	2,64



## Lýsing á atvinnuástandi

### Vinnuafli

Einstaklingar í Hafnarfirði á aldrinum 16-67 ára voru um 20.200 árið 2021 eða um 68% af íbúum. Áætlað vinnuafli í Hafnarfirði var um 16.500 einstaklingar í lok árs 2020 samkvæmt upplýsingum frá Vinnumálastofnun. Í endurskoðun á aðalskipulagi Hafnarfjarðar árið 2020 kemur fram að atvinnuþátttaka Hafnfirðinga var 55,5% af heildaríbúafjölda árið 2019 og 75,2% af íbúum á aldrinum 25-74 ára. Áratuginn eftir hrun var atvinnuþátttakan sveiflukennnd á milli 50 og 58% miðað við heildarfjölda. Meðaltal áranna 2009-2019 er 54,4%. Út frá mannfjöldaspá (hlutfall fólks á starfsaldri breytist lítið á skipulagstímabilinu) má miða við að um 860-1.600 ný störf þurfi til þess að viðhalda sömu atvinnuþátttöku og nú er.

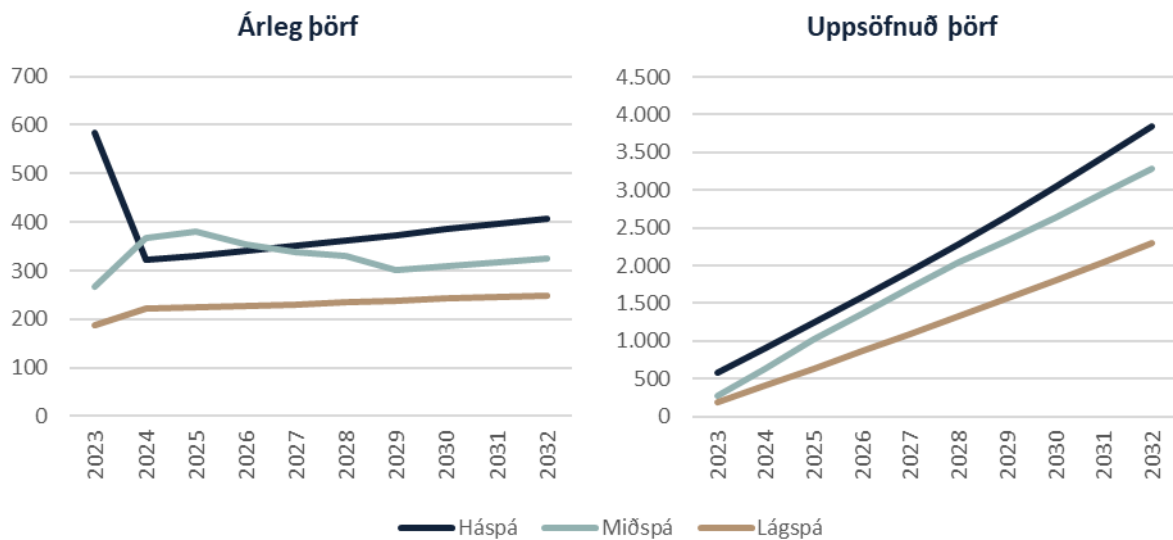
### Atvinnuástand

Áætlaður fjöldi atvinnulausra í lok árs 2020 var alls 810 sem gerir um 3,8% atvinnuleysi. Stærstu starfstéttirnar á höfuðborgarsvæðinu eru sérfræðistörf, verslunar- og þjónustustörf og sérmenntað starfsfólk. Þessar þrjár starfstéttir eru um 67% af heildinni.

## 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.

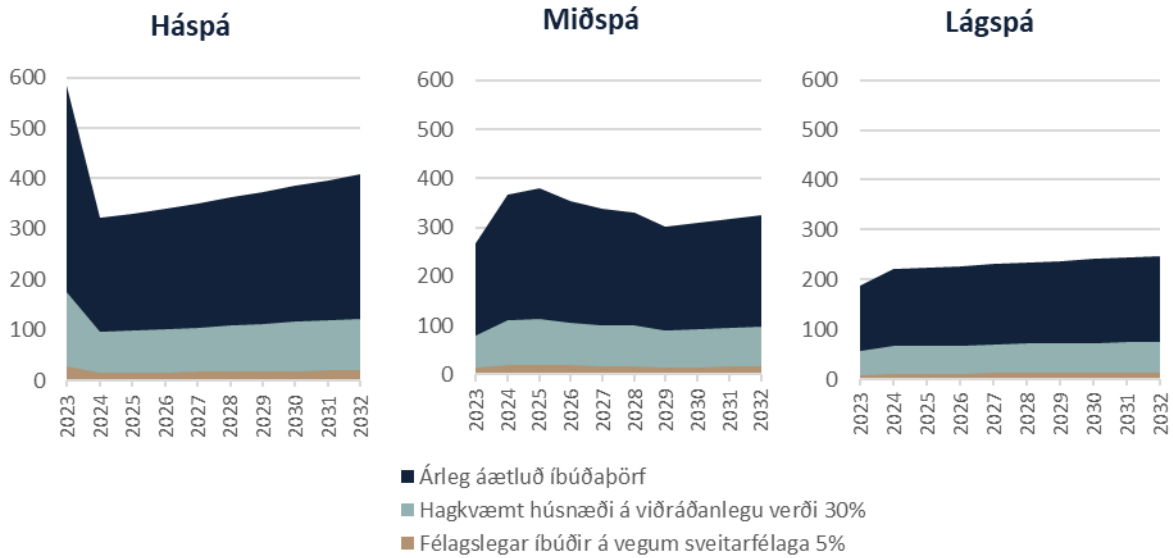
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
<b>Háspá</b>	Óuppfyllt íbúðarþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðarþörf skv. mannfjöldaspá	11.352	11.674	12.004	12.345	12.696	13.058	13.431	13.816	14.212	14.620
	Árleg íbúðarþörf	583	322	330	341	351	362	373	385	396	408
	Uppsöfnuð íbúðarþörf	583	905	1.235	1.576	1.927	2.289	2.662	3.047	3.443	3.851
<b>Miðspá</b>	Óuppfyllt íbúðarþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðarþörf skv. mannfjöldaspá	11.036	11.403	11.783	12.136	12.474	12.804	13.105	13.414	13.731	14.056
	Árleg íbúðarþörf	267	367	380	353	338	330	301	309	317	325
	Uppsöfnuð íbúðarþörf	267	634	1.014	1.367	1.705	2.035	2.336	2.645	2.962	3.287
<b>Lágspá</b>	Óuppfyllt íbúðarþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðarþörf skv. mannfjöldaspá	10.957	11.179	11.403	11.630	11.861	12.096	12.333	12.575	12.820	13.068
	Árleg íbúðarþörf	188	222	224	227	231	235	237	242	245	248
	Uppsöfnuð íbúðarþörf	188	410	634	861	1.092	1.327	1.564	1.806	2.051	2.299



## 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
<b>Háspá</b>	Árleg áætluð íbúðarþörf	583	322	330	341	351	362	373	385	396	408
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5%	29	16	17	17	18	18	19	19	20	20
	Hagkvæmt húsnæði á viðráðanlegu verði 30%	175	97	99	102	105	109	112	116	119	122
<b>Miðspá</b>	Árleg áætluð íbúðarþörf	267	367	380	353	338	330	301	309	317	325
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5%	13	18	19	18	17	17	15	15	16	16
	Hagkvæmt húsnæði á viðráðanlegu verði 30%	80	110	114	106	101	99	90	93	95	98
<b>Lágspá</b>	Árleg áætluð íbúðarþörf	188	222	224	227	231	235	237	242	245	248
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5%	9	11	11	11	12	12	12	12	12	12
	Hagkvæmt húsnæði á viðráðanlegu verði 30%	56	67	67	68	69	71	71	73	74	74



## Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Eitt af meginmarkmiðum Hafnarfjarðar er að tryggja fjölbreytt framboð húsagerða í nýjum hverfum. Ný hverfi eru skipulögð við suðausturjaðar þéttbýlissvæðis Hafnarfjarðar og tengjast hverfum á Völlum og Áslandi. Uppbygging þessara hverfa kallar á mikla innviðauppbyggingu eins og grunn- og leikskóla, gatnakerfi og ofanbyggðarveg ásamt færslu og tvöföldun Reykjanesbrautar. Aðalskipulag Hafnarfjarðar leggur einnig áherslu á verðmætin sem felast í því að stór hluti íbúðabyggðar er í göngufjarlægð frá miðbænum og þau tækifæri sem felast í þéttingu byggðar og endurskipulagningu vannýtttra svæða. Leitast skal við að fullnýta byggingarmöguleika vannýtttra svæða og þeirra með starfsemi sem lokið hafa hlutverki sínu með áherslu á svæði sem eru í göngufjarlægð frá miðbænum, áður en ráðist er í uppbyggingu á ósnortnu landi í jaðri byggðar enda er það í samræmi við svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins.

Húsnæðisstefna Hafnarfjarðar tekur mið af fjölbreyttu mannlífi, heilsueflandi samfélagi, horft er til umhverfissjónarmiða og sérstöðu sveitarfélagsins hvað varðar verndun byggðar og samspil við ósnortna náttúru sveitarfélagsins.

— Við skipulagningu nýrra hverfa skal tryggja að í þeim séu ávallt til úthlutunar helstu gerðir húsa. Stefnt skal að því að hlutfall af hverri húsagerð tryggi fjölbreytni og endurspegli jafnframt eftirspurn eftir hverri húsagerð á hverjum tíma.

— Ný íbúðarhverfi skulu vera í háum gæðaflokki þar sem tekið verði mið af hagkvæmni og umhverfissjónarmiðum.

## 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	17	0
Námsmannaíbúðir	100	39
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða húsnæði sem sveitarfélag framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustunnar	265	190
Búseturéttaríbúðir	81	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	42	249
Sértæk búsetuúrræði	68	35

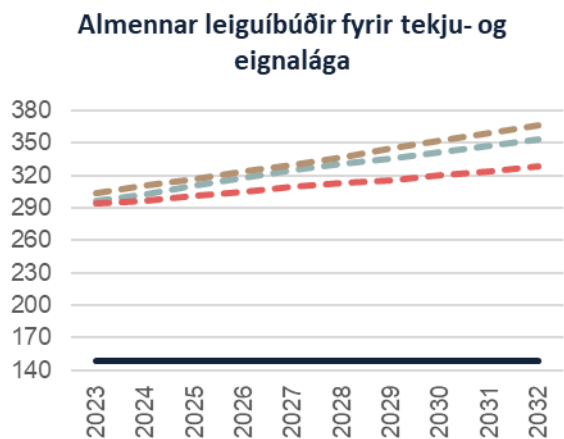
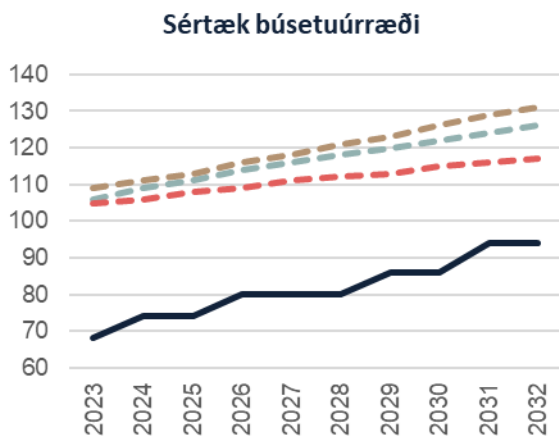
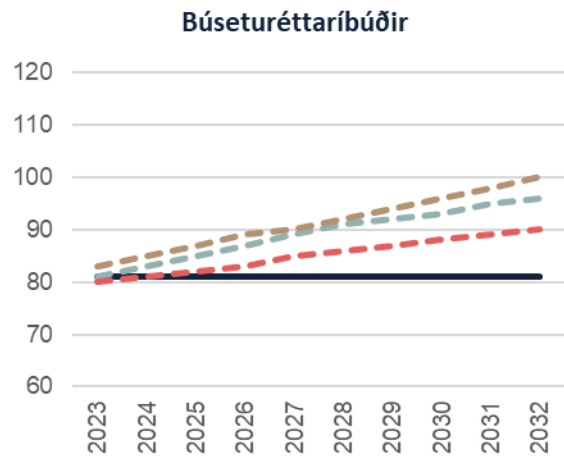
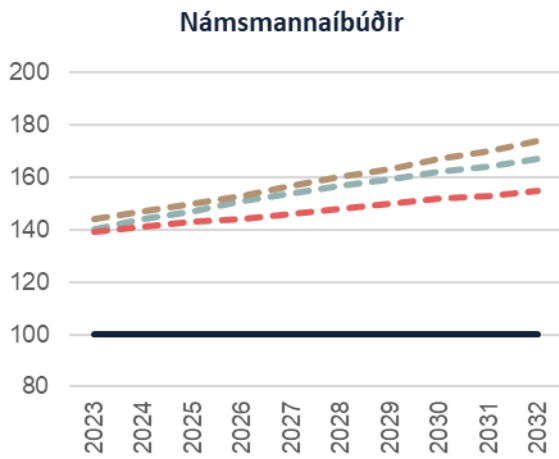
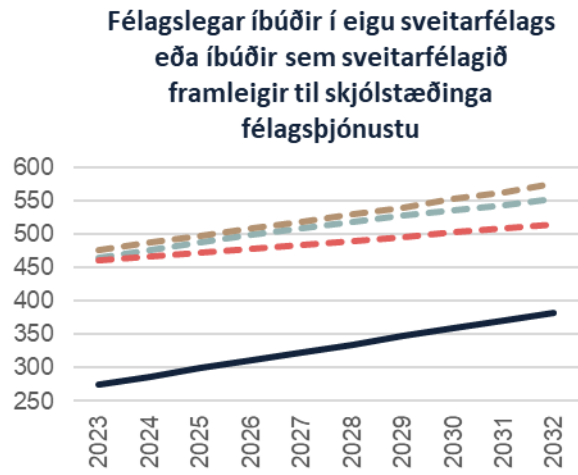
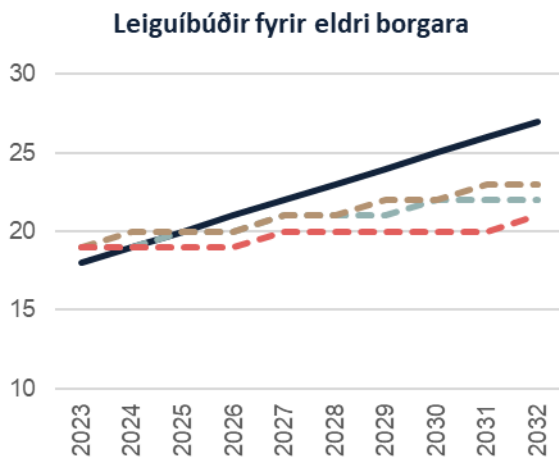
## Áætluð þörf eftir búsetuformum

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 rýmnum 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
<b>Leiguíbúðir fyrir eldri borgara</b>	Núverandi rými	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-1	-1	0	1	1	2	2	3	3	4
	Áætluð þörf	19	20	20	20	21	21	22	22	23	23
	Núverandi rými	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-1	0	0	1	1	2	3	3	4	5
	Áætluð þörf	19	19	20	20	21	21	21	22	22	22
<b>Lágspá</b>	Núverandi rými	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
	Mismunur á þörf og núverandi rými	-1	0	1	2	2	3	4	5	6	6
	Áætluð þörf	19	19	19	19	20	20	20	20	20	21
	Núverandi rými	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-44	-47	-50	-53	-57	-60	-63	-67	-70	-74
	Áætluð þörf	144	147	150	153	157	160	163	167	170	174
<b>Námsmannaiðbúðir</b>	Núverandi rými	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-40	-44	-47	-51	-54	-57	-59	-62	-64	-67
	Áætluð þörf	140	144	147	151	154	157	159	162	164	167
	Núverandi rými	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-39	-41	-43	-44	-46	-48	-50	-52	-53	-55
	Áætluð þörf	139	141	143	144	146	148	150	152	153	155
<b>Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu</b>	Núverandi rými	275	287	299	311	323	335	347	359	371	383
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-202	-200	-198	-197	-195	-194	-193	-193	-192	-192
	Áætluð þörf	477	487	497	508	518	529	540	552	563	575
	Núverandi rými	275	287	299	311	323	335	347	359	371	383
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-189	-189	-189	-188	-186	-184	-180	-177	-173	-170
	Áætluð þörf	464	476	488	499	509	519	527	536	544	553
<b>Búseturéttaríbúðir</b>	Núverandi rými	275	287	299	311	323	335	347	359	371	383
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-185	-179	-173	-167	-161	-155	-149	-143	-137	-131
	Áætluð þörf	460	466	472	478	484	490	496	502	508	514
	Núverandi rými	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-2	-4	-6	-8	-9	-11	-13	-15	-17	-19
	Áætluð þörf	83	85	87	89	90	92	94	96	98	100
<b>Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága</b>	Núverandi rými	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rými	0	-2	-4	-6	-8	-10	-11	-12	-14	-15
	Áætluð þörf	81	83	85	87	89	91	92	93	95	96
	Núverandi rými	81	81	81	81	81	81	81	81	81	81
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rými	1	0	-1	-2	-4	-5	-6	-7	-8	-9
	Áætluð þörf	80	81	82	83	85	86	87	88	89	90
<b>Sértæk búsetuúrræði</b>	Núverandi rými	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-156	-163	-169	-176	-182	-189	-197	-204	-211	-219
	Áætluð þörf	304	311	317	324	330	337	345	352	359	367
	Núverandi rými	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-148	-155	-163	-170	-177	-183	-188	-194	-199	-205
	Áætluð þörf	296	303	311	318	325	331	336	342	347	353
<b>Sértæk búsetuúrræði</b>	Núverandi rými	148	148	148	148	148	148	148	148	148	148
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-146	-149	-153	-157	-161	-165	-168	-172	-176	-180
	Áætluð þörf	294	297	301	305	309	313	316	320	324	328
	Núverandi rými	68	74	74	80	80	80	86	86	94	94
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-41	-37	-39	-36	-38	-41	-37	-40	-35	-37
	Áætluð þörf	109	111	113	116	118	121	123	126	129	131
<b>Sértæk búsetuúrræði</b>	Núverandi rými	68	74	74	80	80	80	86	86	94	94
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-38	-35	-37	-34	-36	-38	-34	-36	-30	-32
	Áætluð þörf	106	109	111	114	116	118	120	122	124	126
	Núverandi rými	68	74	74	80	80	80	86	86	94	94
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-37	-32	-34	-29	-31	-32	-27	-29	-22	-23
	Áætluð þörf	105	106	108	109	111	112	113	115	116	117



## Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

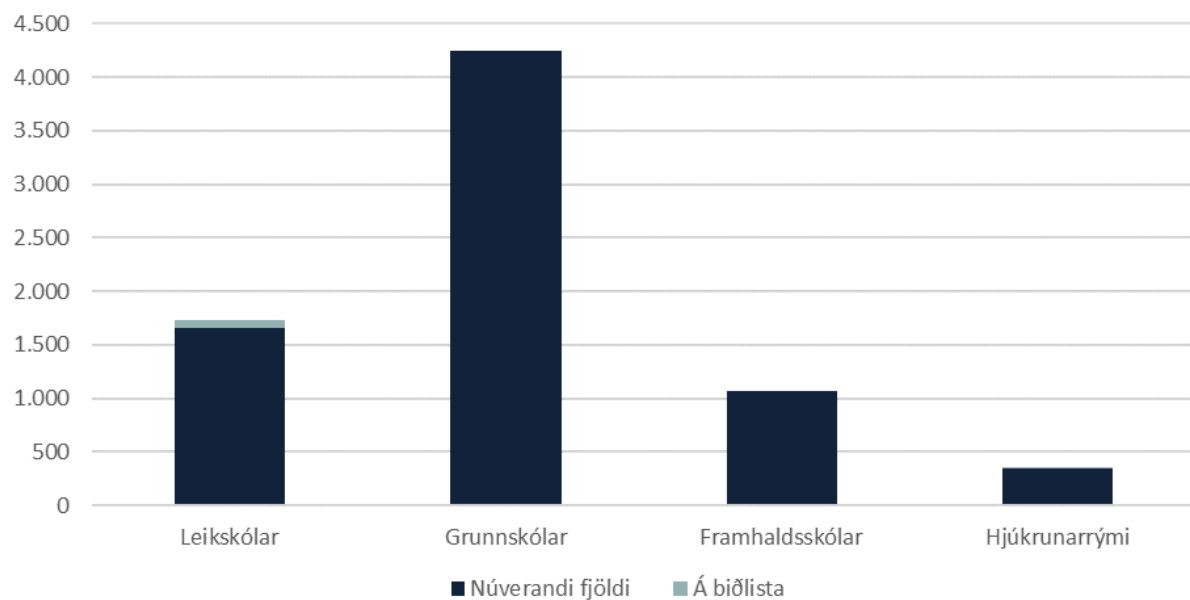


— Núverandi nými     - - - Áætluð þörf - Miðspá  
- - - Áætluð þörf - Háspá     - - - Áætluð þörf - Lágspá

## 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	1653	80
Grunnskólar	4248	0
Framhaldsskólar	1073	0
Hjúkrunarrými	344	20



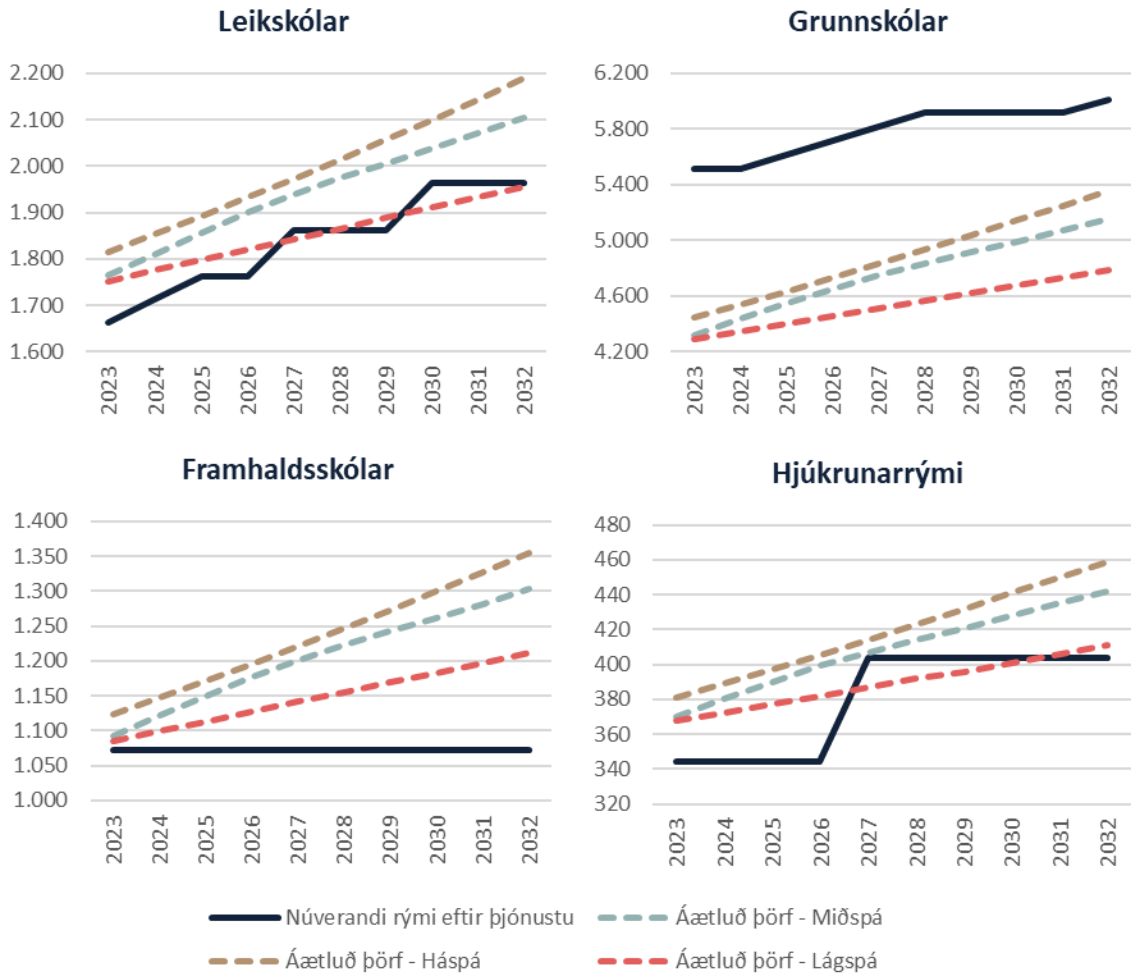
## Samanburður á áætlaðri þörf á þjónustu og getu

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	1.663	1.713	1.763	1.763	1.863	1.863	1.863	1.963	1.963	1.963
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-152	-140	-129	-169	-109	-151	-193	-136	-180	-226
	Áætluð þörf	1.815	1.853	1.892	1.932	1.972	2.014	2.056	2.099	2.143	2.189
	Núverandi rými	1.663	1.713	1.763	1.763	1.863	1.863	1.863	1.963	1.963	1.963
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-102	-97	-94	-136	-75	-112	-143	-75	-108	-141
	Áætluð þörf	1.765	1.810	1.857	1.899	1.938	1.975	2.006	2.038	2.071	2.104
	Núverandi rými	1.663	1.713	1.763	1.763	1.863	1.863	1.863	1.963	1.963	1.963
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-89	-62	-34	-57	20	-2	-25	52	30	7
	Áætluð þörf	1.752	1.775	1.797	1.820	1.843	1.865	1.888	1.911	1.933	1.956
Grunnskólar	Núverandi rými	5.513	5.513	5.613	5.713	5.813	5.913	5.913	5.913	5.913	6.013
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rými	1.066	973	978	980	981	979	876	770	662	652
	Áætluð þörf	4.447	4.540	4.635	4.733	4.832	4.934	5.037	5.143	5.251	5.361
	Núverandi rými	5.513	5.513	5.613	5.713	5.813	5.913	5.913	5.913	5.913	6.013
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rými	1.190	1.078	1.063	1.060	1.066	1.076	998	920	840	859
	Áætluð þörf	4.323	4.435	4.550	4.653	4.747	4.837	4.915	4.993	5.073	5.154
	Núverandi rými	5.513	5.513	5.613	5.713	5.813	5.913	5.913	5.913	5.913	6.013
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rými	1.221	1.165	1.210	1.254	1.299	1.343	1.288	1.232	1.177	1.221
	Áætluð þörf	4.292	4.348	4.403	4.459	4.514	4.570	4.625	4.681	4.736	4.792
Framhalds-skólar	Núverandi rými	1.073	1.073	1.073	1.073	1.073	1.073	1.073	1.073	1.073	1.073
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-51	-74	-98	-123	-148	-174	-200	-227	-254	-282
	Áætluð þörf	1.124	1.147	1.171	1.196	1.221	1.247	1.273	1.300	1.327	1.355
	Núverandi rými	1.073	1.073	1.073	1.073	1.073	1.073	1.073	1.073	1.073	1.073
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-19	-48	-77	-103	-127	-149	-169	-189	-209	-230
	Áætluð þörf	1.092	1.121	1.150	1.176	1.200	1.222	1.242	1.262	1.282	1.303
	Núverandi rými	1.073	1.073	1.073	1.073	1.073	1.073	1.073	1.073	1.073	1.073
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-12	-26	-40	-54	-68	-82	-96	-110	-124	-138
	Áætluð þörf	1.085	1.099	1.113	1.127	1.141	1.155	1.169	1.183	1.197	1.211
Hjúkurnar-rými	Núverandi rými	344	344	344	344	404	404	404	404	404	404
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-37	-45	-53	-61	-10	-19	-28	-37	-46	-55
	Áætluð þörf	381	389	397	405	414	423	432	441	450	459
	Núverandi rými	344	344	344	344	404	404	404	404	404	404
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-26	-36	-46	-55	-3	-10	-17	-24	-31	-38
	Áætluð þörf	370	380	390	399	407	414	421	428	435	442
	Núverandi rými	344	344	344	344	404	404	404	404	404	404
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-24	-28	-33	-38	17	12	8	3	-2	-7
	Áætluð þörf	368	372	377	382	387	392	396	401	406	411

Samanburður á áætlaðri þörf á þjónustu og getu



# Lóðir og skipulag

## Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

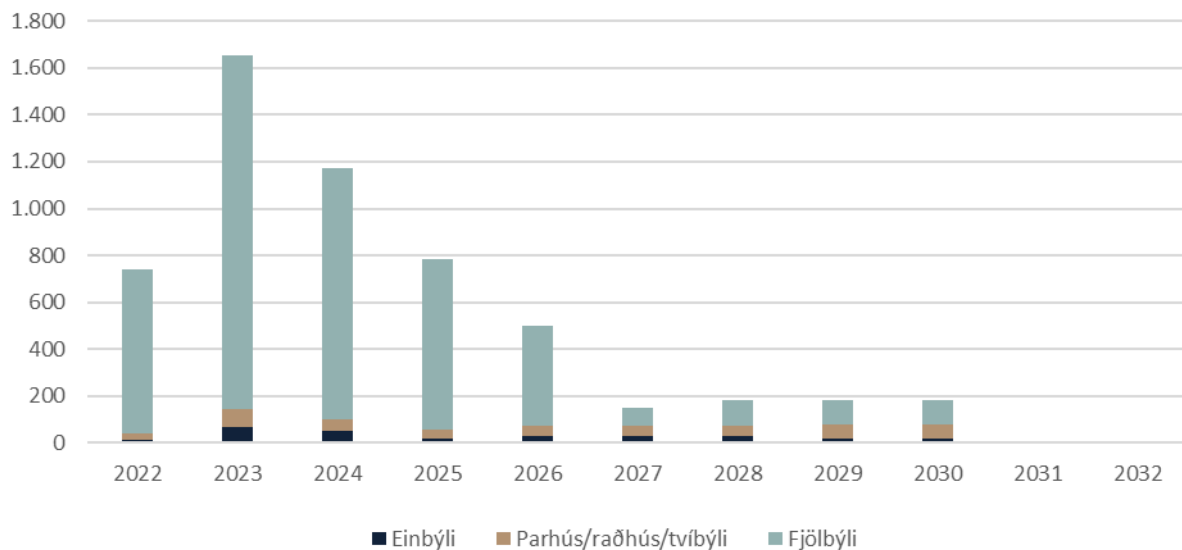
Sérkenni Hafnarfjarðar skulu varðveitt og megindrættir bæjarmyndarinnar styrktir með áherslu á fallega og heildstæða bæjarmynd — Tryggja skal fjölbreytt framboð húsagerða í nýjum hverfum — Íbúðar- og atvinnusvæði skulu mynda samfellda þéttbýlisheild í samspili við umhverfi og náttúru, með hagkvæmni og búsetugæði að leiðarljósi — Núverandi byggð skal þétt þar sem það á við, m.a. með endurskipulagningu vannýttra svæða — Vanda skal skipulag og skilmálagarð fyrir ný hverfi og tryggja þannig gæði mannvirkja og umhverfis — Styttu fjarlægðir milli íbúa og starfa

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
Fjölbyli	Hamranes Próunarreitir - 1 vestursvæði, reitur 7A, XP3 ehf.	Byggingarhæf lóð	37	73	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Hafnarsvæði - Óseyrarbraut og Hvaleyrarbraut	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	200	200	200	100	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Suðurgata44	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Selhraun suður	Byggingarhæf lóð	22	132	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Strandgata - Linnetsstigur	Byggingarhæf lóð	0	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbyli	Vatnshlíð	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	45	45	45	60	60	0	0
Einbyli	Ásland 4	Byggingarhæf lóð	0	65	50	17	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Hamranes Próunarreitir - 2 austursvæði, reitur 25 B, Hamranesbyggingar ehf.	Byggingarhæf lóð	39	38	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Hamranes Próunarreitir - 1 vestursvæði, reitur 3A, Skuggi 6	Byggingarhæf lóð	60	60	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Hamranes Próunarreitir - 1 vestursvæði, reitur 9A, Hamravellir	Byggingarhæf lóð	0	25	25	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbyli	Hjallabraut, raðhús	Byggingarhæf lóð	0	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Ásland 4	Byggingarhæf lóð	0	0	120	125	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Hraun-Vestur, reitur 1	Byggingarhæf lóð	0	245	200	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Hamranes Próunarreitir - 1 vestursvæði, reitur 4A, Grænanes	Byggingarhæf lóð	0	38	37	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbyli	Vatnshlíð	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	30	30	30	20	20	0	0
Fjölbyli	Hamranes Próunarreitir - 2 austursvæði, reitur 19 B, Lifandi byggingar	Byggingarhæf lóð	0	35	35	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Hamranes Próunarreitir - 1 vestursvæði, reitur 8A, Vilhjálmur	Byggingarhæf lóð	55	55	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Hraun-Vestur, næstu hverfi	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	250	250	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Hamranes Próunarreitir - 3 áfangi, reitur 26 B Ístak	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	23	22	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Hraun-Vestur, Trönuhraun o.fl.	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	50	125	50	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Ásvellir 2	Byggingarhæf lóð	0	110	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Hamranes Próunarreitir - 3 áfangi, reitur 27 B, Lindarbyggð/MótX	Byggingarhæf lóð	0	23	22	0	0	0	0	0	0	0	0

Tegund lóða	Lóðasvæði	Staða	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Fjölþýli	Hamranes Þróunarreitir - 3 áfangi, reitur 31 C, Skuggi 6	Samþykkt deiliskipulag	0	28	27	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölþýli	Hamranes Þróunarreitir - 3 áfangi, reitur 33 C, Flotgólf	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	28	27	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölþýli	Hamranes Þróunarreitir - 2 austursvæði, reitur 20 B, Þingvangur ehf.	Byggingarhæf lóð	0	47	23	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölþýli	Hamranes Þróunarreitir - 3 áfangi, reitur 28 B, Dverghamrar	Byggingarhæf lóð	22	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíþýli	Ásland 4	Byggingarhæf lóð	0	50	50	41	0	0	0	0	0	0	0
Fjölþýli	Hamranes Þróunarreitir - 3 áfangi, reitur 29 B, BYGG	Byggingarhæf lóð	0	23	22	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölþýli	Hamranes, Bjarg	Byggingarhæf lóð	115	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölþýli	Hamranes, Verktakablokkir	Byggingarhæf lóð	65	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölþýli	Lækjargata 2	Byggingarhæf lóð	23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölþýli	Skarðshlíð	Byggingarhæf lóð	155	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölþýli	Hafnarsvæði - Slippsvæðið	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	100	100	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíþýli	Skarðshlíð	Byggingarhæf lóð	15	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölþýli	Hamranes Þróunarreitir - 3 áfangi, reitur 30 B, ÞG Verktakar	Byggingarhæf lóð	0	28	27	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölþýli	Vatnshlíð	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	75	75	105	100	100	0	0
Einþýli	Hjallabraut, einþýli	Byggingarhæf lóð	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einþýli	Skarðshlíð	Byggingarhæf lóð	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einþýli	Hlíðarbraut, einþýli	Byggingarhæf lóð	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölþýli	Hamranes Þróunarreitir - 3 áfangi, reitur 32 C, NH-3	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	28	27	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíþýli	Hlíðarbraut, parhús	Byggingarhæf lóð	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölþýli	Hamranes Þróunarreitir - 1 vestursvæði, reitur 1A og 2A, Varmárbyggð	Byggingarhæf lóð	75	75	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíþýli	Stekkjargberg 9	Byggingarhæf lóð	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölþýli	Hamranes Þróunarreitir - 2 austursvæði, reitur 21 B, Byggingarfélag Hafnarfjarðar/MótX	Byggingarhæf lóð	34	33	33	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Samtals</b>			<b>742</b>	<b>1656</b>	<b>1172</b>	<b>783</b>	<b>500</b>	<b>150</b>	<b>180</b>	<b>180</b>	<b>180</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

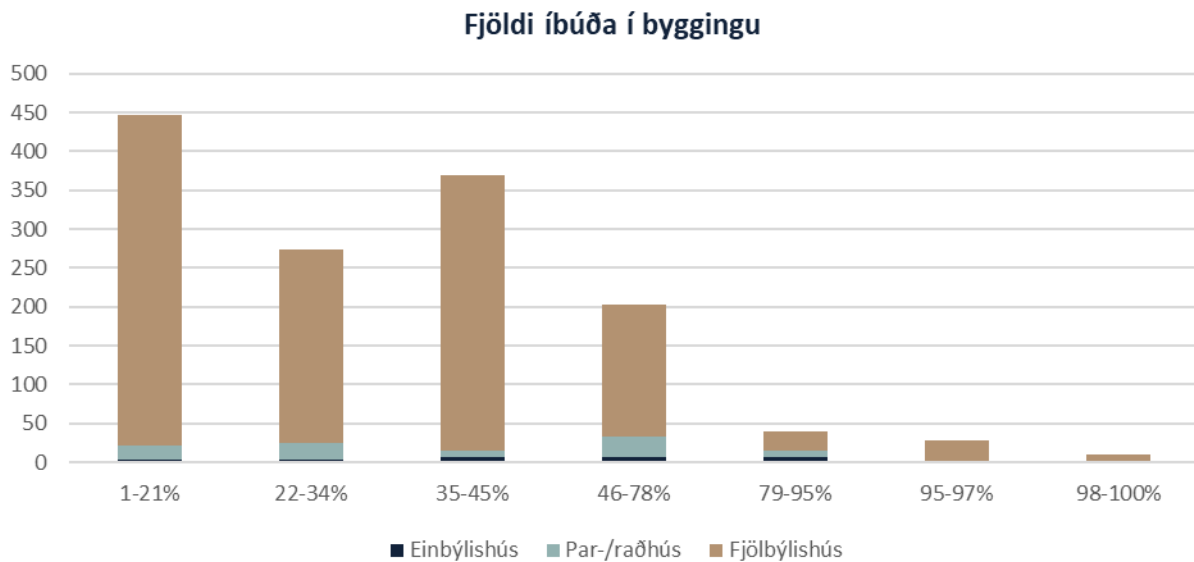
## Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



## 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 prósentubíl sökum þess að byggingaframkvæmdir, aðstæður og aðferðir eru mismunandi.

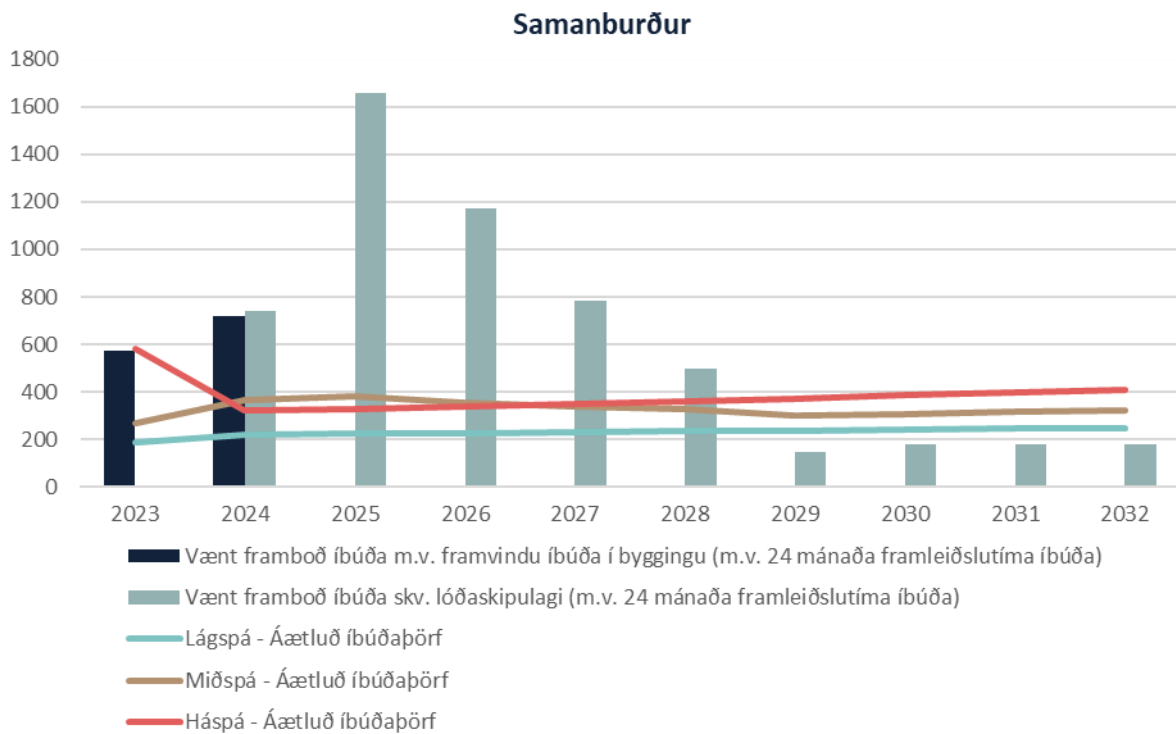
Framvindumat	Einbýlishús	Par-/raðhús	Fjölbýlishús	Samtals
1-21%	3	19	425	447
22-34%	3	21	250	274
35-45%	7	7	356	370
46-78%	6	27	169	202
79-95%	6	8	25	39
95-97%			28	28
98-100%			10	10
<b>Samtals</b>	<b>25</b>	<b>82</b>	<b>1263</b>	<b>1370</b>



## 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	583	322	330	341	351	362	373	385	396	408
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	572	721								
<b>Háspá</b> Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	0	742	1656	1172	783	500	150	180	180	180
Árleg íbúðarþörf	11	-1.141	-1.326	-831	-432	-138	223	205	216	228
Uppsöfnuð íbúðarþörf	11	-1.130	-2.456	-3.287	-3.719	-3.857	-3.634	-3.429	-3.213	-2.985
Áætluð íbúðarþörf	267	367	380	353	338	330	301	309	317	325
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	572	721								
<b>Miðspá</b> Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	0	742	1656	1172	783	500	150	180	180	180
Árleg íbúðarþörf	-305	-1.096	-1.276	-819	-445	-170	151	129	137	145
Uppsöfnuð íbúðarþörf	-305	-1.401	-2.677	-3.496	-3.941	-4.111	-3.960	-3.831	-3.694	-3.549
Áætluð íbúðarþörf	188	222	224	227	231	235	237	242	245	248
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	572	721								
<b>Lágspá</b> Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	0	742	1656	1172	783	500	150	180	180	180
Árleg íbúðarþörf	-384	-1.241	-1.432	-945	-552	-265	87	62	65	68
Uppsöfnuð íbúðarþörf	-384	-1.625	-3.057	-4.002	-4.554	-4.819	-4.732	-4.670	-4.605	-4.537





## Viðauki

### Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

269

Er eftirspurn eftir lóðum?

Já

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

Fjölbýli

Hvers konar íbúðategund er minnst eftirspurn eftir?

Einbýli

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Já