



ÖLFUS



## Ölfus Húsnæðisáætlun 2017-2025

Nóvember 2017

Þekkingarleit -ar kv

1 að afla sér kunnáttu, það að

vilja vita e-ð, efla skilning á e-u

að fylla þubrunninn

Þekkingarleit -ar kv

fróðleika

árangur

in dūrstaða, þ

(bera, gefa) g

þróttum 2 / árferði

að meta til verðs 2 álit, heit

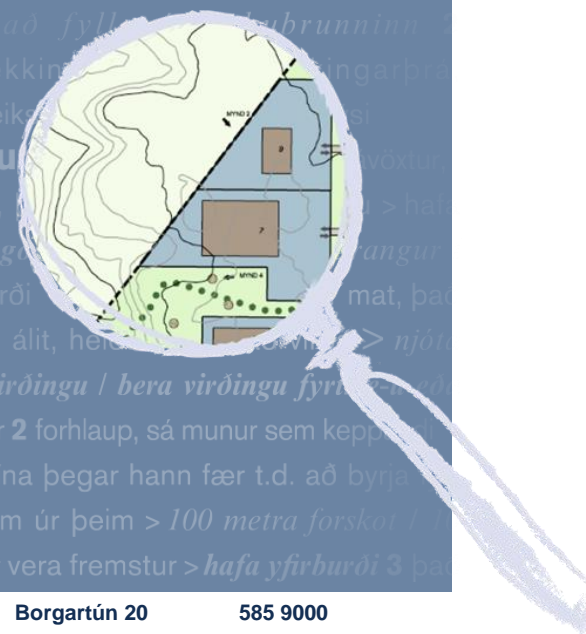
virðingar / sýna e-m virðingu / bera virðingu fyrir

for|skot HK 1 frestur 2 forhlaup, sá munur sem kepp

fur fram yfir keppinauta sína þegar hann fær t.d. að byrja

þelur tekist að komast fram úr þeim > 100 metra forskot /

forskot / hafa gott forskot vera fremstur > hafa yfirburði 3 þa



**17284**

S:\2017\17284\Útgefin gögn\171114-grg\_Olfus.docx

**Nóvember 2017**

Nr. útg.	Dagsetning	Unnið	Yfirfarið	Samþykkt
1	23.10.2017	SBo/AK/HTT	SBo	
2	14.11.2017	SBo/AK/HTT	SBo	SBo

## Efnisyfirlit

<b>1</b>	<b>Húsnæðisáætlun – Samantekt</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Forsendur</b>	<b>4</b>
2.1	Samhengi við fyrirliggjandi áætlanir	4
2.1.1	<i>Sóknaráætlun Suðurlands 2015-2019</i>	4
2.1.2	<i>Aðalskipulag</i>	4
2.1.3	<i>Deiliskipulag</i>	4
2.2	Mannfjöldaþróun	5
2.2.1	<i>Aldurs og kynjadreifing</i>	5
2.2.2	<i>Mannfjöldaspá Hagstofunnar</i>	6
2.3	Húsnæðismál	7
2.3.1	<i>Fasteignamarkaður</i>	7
2.3.2	<i>Leigumarkaður</i>	8
2.3.3	<i>Húsnæðisstofn</i>	8
2.3.4	<i>Byggingakostnaður</i>	9
2.4	Efnahagur	9
2.4.1	<i>Atvinnuástand fyrri tíma og til framtíðar</i>	9
2.4.2	<i>Atvinnutekjur</i>	9
2.5	Byggð, húsnæði og samfélag	10
2.5.1	<i>Byggð og húsnæði</i>	10
2.5.2	<i>Samfélag</i>	10
<b>3</b>	<b>Húsnæðispörf</b>	<b>11</b>
3.1	Eftirspurn eftir íbúðum almennt	11
3.2	Sértækt húsnæði og leiguheimili	11
3.3	Áhrif á húsnæðispörf	11
<b>4</b>	<b>Útfærsla húsnæðisparfar</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>Heimildir</b>	<b>13</b>

## 1 Húsnæðisáætlun – Samantekt

Húsnæðisáætlunin er hugsuð sem leiðarvísir fyrir Sveitarfélagið Ölfus til fjögurra og átta ára um húsnæðismál í Þorlákshöfn. Áætlunin snertir beint á bæði skipulagsmálum og velferðarmálum í sveitarfélaginu og getur haft mótandi áhrif á framkvæmd þeirra málaflokka. Sveitarstjórnir annast framkvæmd laga um almennar íbúðir og er sú skylda höfð til hliðsjónar við gerð áætlunarinnar.

Helstu forsendur sem liggja til grundvallar eru gildandi skipulagsáætlanir, sóknaráætlun landshlutans ásamt greiningu á tölfræði Hagstofunnar um félags-hagfræðilega stöðu og lýðfræði sveitarfélagsins.

Mannfjöldaspá og þróun síðustu ára bendir til að fjölgun íbúa um 28 á ári að jafnaði sé eðlilegt viðmið um fjölgun þótt hún komi fram í stökkum. Húsnæðisáætlunin miðast við að árin 2018-2021 megi vænta vaxtar í takt við háspá en sé nær miðspánni til ársins 2025.

Sveitarfélagið Ölfus	Ársfjöldun að meðaltali	Fjöldun á tímabilinu alls	Fjöldun í Þorlákshöfn	Íbúafjöldi alls*
1998-2017 (til 1. júlí)	28,6	544		2.070
Áætlað 2018-2021	38	153	120	2.223
Áætlað 2021-2025	24	97	200	2.296
Hraðvaxtarspá 2017-2025	39	310	250	2.344

\*Íbúaspá fyrir sveitarfélagið. Í Þorlákshöfn búa um 80% íbúa.

Húsnæðisáætlunin gerir grein fyrir því hvaða eiginleika íbúðarhúsnæðið eigi að hafa þegar litið er til húsnæðisgerðar og herbergjafjölda í íbúðum og byggir á fjölskyldustærðum. Flatarmál íbúða taki mið af leiðbeiningum Íbúðalánasjóðs þegar um leiguheimili byggð með stofnframlögum er að ræða en verktakar og þróunaraðilar meti sjálfir hvaða stærðir kunni að seljast á frjálsum markaði.

Þorlákshöfn:	120 íbúar	200 íbúar	250 íbúar
Einstaklingsíbúðir	15	25	30
2-3 herb	20	35	45
4-5 herb	10	20	25
<b>Íbúðir alls</b>	<b>45</b>	<b>80</b>	<b>100</b>
Fjölbýli	20	40	50
Par- og raðhús	20	30	35
Einbýli	5	10	15

Með hliðsjón af líklegri dreifingu fjölskyldustærða ætti um helmingur nýrra íbúða til næstu 8 ára að vera litlar og meðalstórar íbúðir sem mæta þarf með fjölbýlishúsum. Með tilliti til byggðarmynsturs og algengra óska íbúa um gæði húsnæðis, ætti jafnframt að gera ráð fyrir að hluti meðalstórra og stærri íbúða verði í par- og raðhúsum. Huga mætti að minni fjölbýlishúsum í bland við stærri byggingu sem gæti borið rekstur á lyftu. Þá eru litlar íbúðir í raðhúsum eflaust áhugaverður kostur í einhverjum tilfellum.

Ekki er talin þörf á að auka við stærð skólahúsnæðis til að taka á móti þeim vexti sem hér er sýndur.

## 2 Forsendur

### 2.1 Samhengi við fyrirliggjandi áætlanir

#### 2.1.1 **Sóknaráætlun Suðurlands 2015-2019**

Í greiningu Sóknaráætlunar Suðurlands 2015-2019 kemur fram að styrkleikar svæðisins eru að svæðið er ríkt af auðlindum; aflmiklum ám, jarðhita og frjórri jörð. Atvinnuleysi er nokkuð undir landsmeðaltali einnig sem búseta er nokkuð stöðug. Vegasamgöngur eru almennt góðar á Suðurlandi og á það sérstaklega við um samgöngur til höfuðborgarsvæðisins.

Menntun er talin vera einn af veikleikum svæðisins. Á svæðinu er lágt menntunarstig, einkum meðal kvenna. Á svæðinu er hlutfall einstaklinga með framhaldsmenntun um 63% sem er nokkuð lægra en landsmeðaltal.

#### 2.1.2 **Aðalskipulag**

Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022 var staðfest þann 21.09.2012.

Íbúðarsvæði í sveitarfélaginu eru í þéttbýlinu í Þorlákshöfn, Árbæjarhverfi auk þess sem skilgreind eru 14 íbúðarsvæði í dreifbýli. Einnig er heimilt á bújörðum á landbúnaðarsvæðum að byggja íbúðarhús sem ekki tengjast búrekstri, 1 til 4 íbúðarhús eftir stærð jarða.

Byggð í þéttbýlinu í Þorlákshöfn er lágreist og áhersla er lögð á sérbýli: einbýlishús, par- og raðhús. Samkvæmt aðalskipulagi er þéttleiki í Þorlákshöfn að meðaltali 12 íbúðir/ha og var fjöldi íbúða í Þorlákshöfn 548 (í maí 2009). Gert er ráð fyrir allt að 139 nýjum íbúðum á íbúðarsvæðum á Þorlákshöfn í aðalskipulaginu.<sup>1</sup> Í sveitarfélaginu í heild sinni er samkvæmt aðalskipulagi gert ráð fyrir að á íbúðarsvæðum sé samanlagt svigrúm fyrir á bilinu 263-410 nýjar íbúðir.

Í aðalskipulaginu eru sett markmið fyrir Þorlákshöfn um uppbyggingu íbúðabyggðar í samfellu við núverandi byggð og góðum tengslum við þjónustu, útivistarsvæði og göngufæri við skólasvæðið. Ennfremur að mætt verði mismunandi þörfum íbúa hvað varðar íbúða- og húsagerðir.

Við gerð aðalskipulags (feb. 2011) voru íbúar í Ölfuss 1.915, þar af bjuggu 1.575 í Þorlákshöfn (80%), og 340 í dreifbýli (20%). Aðalskipulagið gerir ráð fyrir fjölgun íbúa um að jafnaði 2-2,5% á ári yfir skipulagstímabilið eða að íbúar væru 2.400 til 2.500 talsins árið 2022. Íbúafjölgunin hefur ekki fylgt íbúaspá aðalskipulagsins heldur verið töluvert hægari og voru íbúar Ölfuss 2.005 talsins 1. janúar 2017, sem jafngildir að meðaltali um 0,7% árlegri fjölgun undanfarin 6 ár. Íbúafjöldi í Þorlákshöfn hefur staðið í stað á tímabilinu<sup>2</sup>.

#### 2.1.3 **Deiliskipulag**

Í þéttbýlinu á Þorlákshöfn eru í gildi deiliskipulag fyrir Knarrarberg, Hafnarberg og Heinaberg á íbúðarsvæði Í4-Berg, sem er að fullu byggt. Við Egilsbraut er deiliskipulag í gildi fyrir íbúðir aldraðra sem að hluta eru byggðar, en uppbygging þjónustuíbúða í tengslum við þjónustumiðstöð er ekki hafin. Þá er í gildi deiliskipulag miðbæjarins frá 2008, sem þar sem gert er ráð fyrir 39 íbúðum í þremur fjölbýlishúsum, sem ekki eru

<sup>1</sup> (Sveitarfélagið Ölfus, 2012)

<sup>2</sup> (Hagstofa Íslands, 2017)



byggð. Við Sambyggð 14 og 14a er gert ráð fyrir tveimur fjölbýlishúsum með samtals um 20 íbúðum. Aðrar deiliskipulagsáætlanir eru ekki í gildi.

#### *Deiliskipulagsáætlanir í Þorlákshöfn í kynningu*

Deiliskipulag fyrir Búðarhverfi (sunnan við Berg) var samþykkt árið 2001 og hefur hverfið að hluta verið byggt sbr. mynd 1. Endurskoðun deiliskipulags Búðarhverfis er í skipulagsferli og gerir tillagan ráð fyrir samtals 161 íbúðum á svæðinu. Í vinnslu er tillaga að deiliskipulagi Norðurbyggðar, íbúðarsvæði Í6 í aðalskipulagi, sem gerir ráð á bilinu 48-62 íbúðum í einbýlishúsum, par- og raðhúsum.



Mynd 2-1 Gul afmörkun sýnir þau svæði í þéttbýli Þorlákshafnar þar sem er í gildi deiliskipulag.<sup>3</sup>

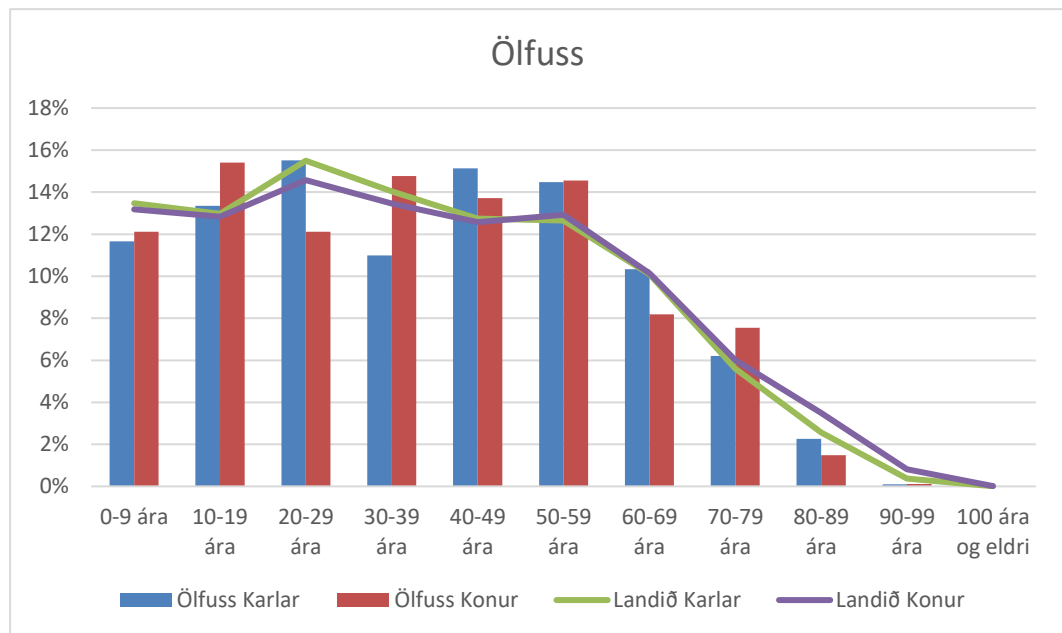
Í Árbæjarhverfi eru tvær deiliskipulagsáætlanir í gildi fyrir samtals 4 íbúðarlóðir, sem allar eru óbyggðar. Í dreifbýlinu eru í gildi nokkrar deiliskipulagsáætlanir fyrir jarðir þar sem gert er ráð fyrir íbúðarhúsum, einkum á jörðum við Hvammsveg, þar sem eru um 25 deiliskipulagðar íbúðarlóðir og flestar óbyggðar.

## 2.2 Mannfjöldapróun

### 2.2.1 Aldurs og kynjadreifing

Karlar eru um 10% fleiri en konur í sveitarfélaginu. Hlutfall karla á fimmtugsaldri og fólks á sextugsaldri er aðeins yfir landsmeðaltali. Hlutfall karlanna á fertugsaldri og kvenna á þrítugsaldri er hins vegar nokkuð lægra í Ölfusi en landsmeðaltal þessara aldurshópa. Einnig vekur athygli kynjadreifingin innan þessara aldurshópa, þar sem karlar á þrítugsaldri eru nokkuð fleiri en kvenkyns jafnaldrar þeirra og karlar á fertugsaldri hins töluvert færri en kvenkyns jafnaldrar þeirra.

<sup>3</sup> Skipulagsstofnun. Skipulagsvefsjá. Sótt 19. september 2017



Mynd 2-2 Aldurs- og kynjadreifing smanborin við landsmeðaltal

### 2.2.2 Mannfjöldaspá Hagstofunnar

Mannfjöldapróunin hefur verið nokkuð breytileg síðustu tvo áratugin. Frá árinu 1998 fram til ársins 2017 fjölgaði íbúum sveitarfélagsins um nærri fjórðung eða úr 1.526 íbúum í 2.005 íbúa, mest milli árána 2005 og 2009. Íbúum fækkaði um rúmlega 100 manns frá árinu 2009 fram til ársins 2015, en sú fækkun hefur gengið til baka síðustu tvö árin. Íbúafjölgunin hefur verið 1,7% árleg fjölgun að meðaltali yfir tímabilið 1998 til 2017, en þróunin var ójöfn með hávaxtaskeiði áratugin frá 1998 til 2008 með 2,8% árlegri fjölgun á meðaltali, en aðeins 0,3% árlegri fjölgun tímabilið frá 2009 fram til 2017.

Gerð hefur verið svæðisbundin útgáfa af mannfjöldaspá Hagstofunnar<sup>4</sup> þar sem má greina hvernig mannfjöldaspáin komi fram á ólíkum landsvæðum. Þann 1. júlí 2017 voru íbúar Ölfus voru 2.070 talsins. Reiknuð var fjölgun íbúa miðað við mismunandi vaxtarhraða, þar sem gert er ráð fyrir árlegri fjölgun íbúa um rúmlega 0,5 % fyrir lágspá, 1% fyrir miðspá og allt að 2% fyrir háspá.

Meðfylgjandi tafla sýnir hver fjölgun íbúa gæti orðið á næstu 4 og 8 árum.

Ölfus	Fjölgun 2018-2021	Fjölgun 2021-2025
Lágspá	47	40
Miðspá	96	94
Háspá	152	158

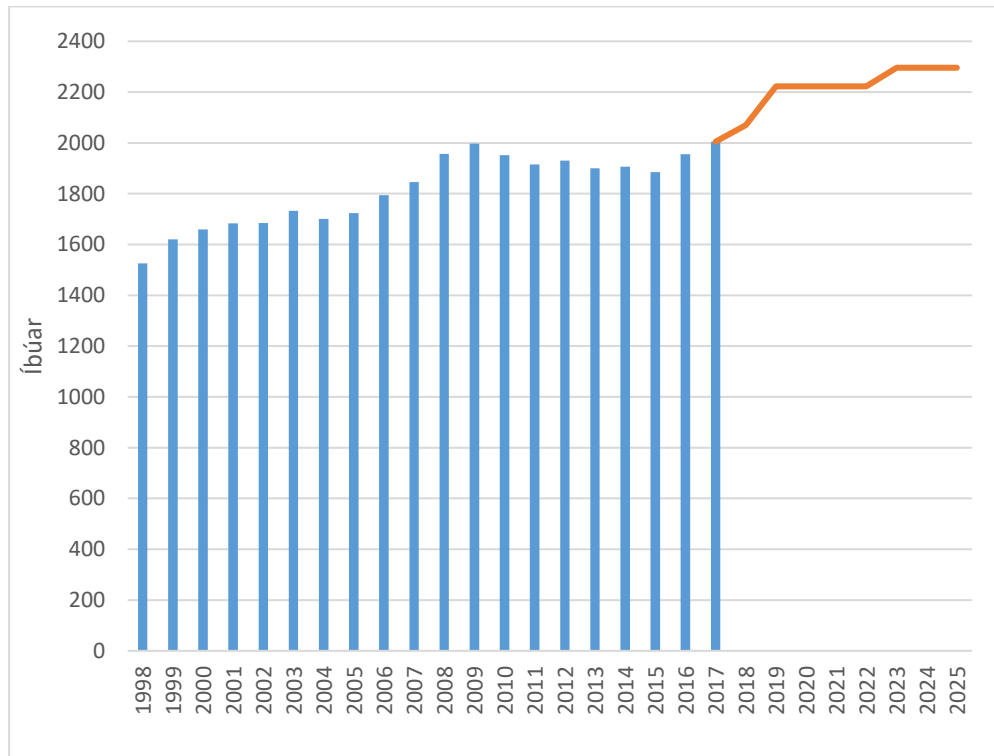
Síðastliðin tvö ár hefur íbúum fjölgað nokkuð ört í sveitarfélaginu og má leiða að því líkum sú þróun haldi áfram á næstu misserum. Er það m.a. byggt á nálægð Þorlákshafnar við höfuðborgarsvæðið, þar sem húsnæðisverð er hátt og eftirspurn eftir íbúðum er umfram framboð. Því er mælt með að Ölfus taki mið af háspá um íbúafjölgun til næstu 4 ára en til

<sup>4</sup> ÍLS, vinnuskjal.

lengri tíma litið verði fjölgunin hægari, þegar vænta má að húsnæðismarkaðurinn á höfuðborgarsvæðinu nái betra jafnvægi með umtalsverðri fjölgun nýrra íbúða á markaði. Til næstu 8 ára er líkleg fjölgun íbúa sveitarfélagsins áætluð um það bil 250 manns miðað við háspá til 2021 og miðspá næstu 4 árin þar á eftir. Það er árleg fjölgun um 31 íbúa að jafnaði.

Ef miðað er við að um 80-90% nýrra íbúa setjist að í Þorlákshöfn, þ.e. 200-225 manns, og að teknu tilliti til aldursdreifingar mun það kalla á 16-18 ný leikskólapláss og fjölgun í grunnskóla um 29-33 nemendur.

### Íbúar Ölfuss



Mynd 2-3 Þróun íbúafjöldans frá 1998 til 2017 og líkleg þróun næstu 4 og 8 ár miðað við háspá til 2021 og miðspá næstu 4 árin þar á eftir.

## 2.3 Húsnæðismál

### 2.3.1 Fasteignamarkaður

Samkvæmt gögnum Þjóðskrár um fasteignaviðskipti hefur 40 kaupsamningum um íbúðarhúsnæði á Þorlákshöfn verið þinglýst á árinu 2017 (fram til 26.sept.), þar af voru 14 fyrir fjölbýli og 26 samningar um sérbýli. Samkvæmt þessum kaupsamningum var meðalkaupverð íbúða í fjölbýli um 16,3 milljónir króna og meðalverð á fermetra um 161 þúsund krónur, en stærð íbúða var 104 m<sup>2</sup> að meðaltali. Fyrir sérbýli á Þorlákshöfn var meðalkaupverðið 29.5 milljónir og meðalverð á fermetra 174 þús. krónur. Ásett verð í fasteignaauglýsingum er þó nokkuð hærra eða á bilinu kr þús 220-280 á fermetra.

2017 (jan.-sept.)	Meðalverð [kr þús/m <sup>2</sup> ]	Meðalbyggingaár	Fjöldi samninga
Íbúðir í fjölbýli	161	1973	14
Sérbýli	174	1981	26

(Þjóðskrár Íslands, 2017) samantekt VSÓ Ráðgjöf



Samanborið við kaupsamninga frá árinu 2016 hefur meðalfermetraverð á Þorlákshöfn hækkað um 26% fyrir sérbyli og 6,6% fyrir fjölbyli.

### 2.3.2 Leigumarkaður

Almennt er það þekkt að ekki eru allir leigusamningar gerðir opinberir og því reynist flestum erfitt að meta umfang leigumarkaðarins á hverjum stað. Könnun á vegum Íbúðalánasjóðs bendir til að um þriðjungur eða fleiri leigusamninga sé ekki þinglýstur og eingöngu 43% leigjenda þiggja húsnæðisbætur<sup>5</sup>. Síðustu tölur Vinnumálastofnunar segja að 48 heimili þiggi húsnæðisbætur í Þorlákshöfn.<sup>6</sup> Það bendir til þess að á leigumarkaði í Þorlákshöfn kunnist að vera kringum 70 íbúðir.

Á árinu 2016 voru 28 leigusamningar á Þorlákshöfn skráðir hjá Þjóðskrá<sup>7</sup> og var meðalleiguverðið 122 þúsund krónur eða 1.200kr/m<sup>2</sup> á mánuði. Skráðir leigusamningar voru 10 fyrir árið 2017 (26. sept.) og meðalleiguverð svipað eða 1.350kr/m<sup>2</sup>.

Sveitarfélagið Ölfus á fimmtán leiguíbúðir sem úthlutað er á félagslegum forsendum, þar af eru 10 íbúðir ætlaðar öldruðum að Egilsbraut 9 í Þorlákshöfn. Félagslegu leiguíbúðir sveitarfélagsins eru af eftirtöldum stærðum: Ein 2ja herb. íbúð, þrjár 3ja herb. íbúðir og ein 4ra herb. íbúð.

Leiguíbúðir í eigu Ölfus	Fjöldi
2. ja herb.	1
3 herb. íbúðir	3
4 herb. íbúðir	1
Íbúðir fyrir aldraða	10
<b>Alls</b>	<b>15</b>

Aðrir leigusalar	Fjöldi
Ellíði	24
Sértæk búseta	6
Heimavellir	14
<b>Alls</b>	<b>44</b>

Húsnæðissamvinnufélagið Elliði hefur byggt 24 íbúðir fyrir aldraða á Þorlákshöfn við Sunnubraut og Mánabraut. Í Þorlákshöfn er eitt heimili sem flokkast undir sértækt búsetuúrræði og búa þar 6 einstaklingar.<sup>8</sup> Leigufélagið Heimavellir eiga 14 leiguíbúðir í sveitarfélaginu sem eru í langtímaleigu.

### 2.3.3 Húsnæðisstofn

Í Sveitarfélaginu Ölfus eru 725 íbúðir (júní 2017), þar af eru 547 í Þorlákshöfn.<sup>9</sup> Flest hús í Þorlákshöfn voru byggð á árunum 1950-1980. Frá síðustu aldarmótum hefur töluvert verið byggt af einbýlishúsum og raðhúsum.<sup>10</sup> Yfirbragð byggðarinnar er lágrest einbýlishúsabyggð á einni hæð auk parhúsa og raðhúsa. Um helmingur íbúðarhúsnæðis í Þorlákshöfn eru einbýlishús, en um þriðjungur þess samanstendur af par- og raðhúsum eða tvíbyli. Hlutdeild fjölbylishúsa er 14%.

<sup>5</sup> (Zenter, 2017)

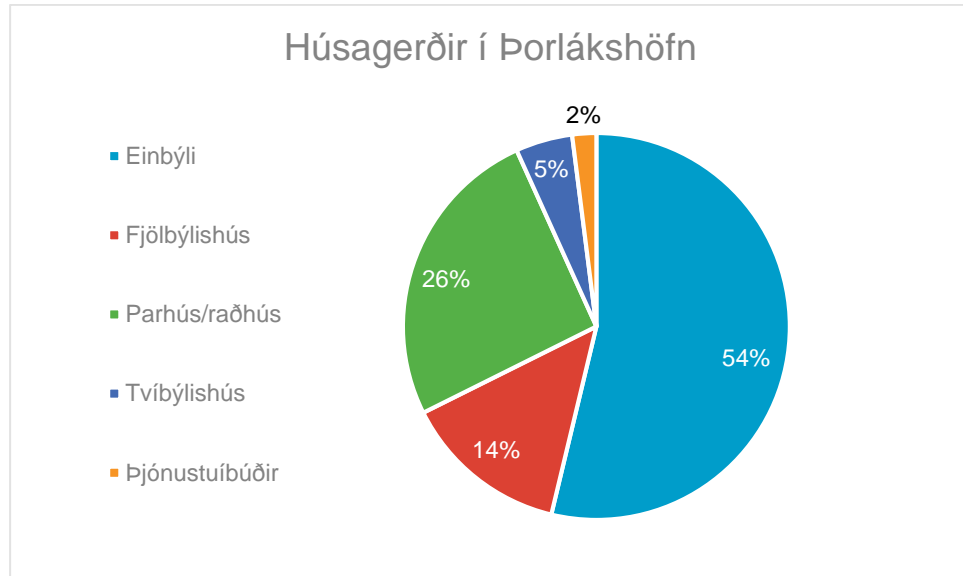
<sup>6</sup> (Vinnumálastofnun, 2017)

<sup>7</sup> (Þjóðskrá Íslands, 2017)

<sup>8</sup> (María Kristjánsdóttir, 2017)

<sup>9</sup> (Þjóðskrá, 2017)

<sup>10</sup> (Sveitarfélagið Ölfus, 2012)



Mynd 2-4 Samsetning íbúðarhúsnæðis á Þorlákshöfn, júní 2017. Heimild: Þjóðskrá 2017.

Í Þorlákshöfn er sambýli fatlaðra með 7 íbúðum að Selvogsbraut 1. Að Egilsbraut 9 eru 11 íbúðir fyrir 60 ára og eldri. Við Sunnubraut eru 4 parhús með 8 íbúðum og við Mánabraut eru 8 parhús með 16 íbúðum sem eru sérstaklega hönnuð fyrir 60 ára og eldri.<sup>11</sup>

#### 2.3.4 Byggingakostnaður

Ekki er talinn mikill munur á kostnaði aðfanga og vinnu milli Þorlákshafnar og höfuðborgarsvæðisins. Byggingarkostnaður er talinn liggja nærri 300þús/m<sup>2</sup> fyrir staðsteypt sérbýlishús samkvæmt göngum VSÓ Ráðgjafar.

### 2.4 Efnahagur

#### 2.4.1 Atvinnuástand fyrri tíma og til framtíðar

Í Sveitarfélaginu Ölfusi voru starfandi 1.135 manns árið 2016 talsins. Atvinnuleysi í sveitarfélaginu var 2,3% sem er svipað landsmeðaltal. Atvinnuleysi er að jafnaði meira hjá konum en körlum.<sup>12</sup>

Auk starfa á vegum sveitarfélagsins sem er að líkindum stærsti vinnuveitandi bæjarins eru mörg störf tengd sjávarútvegi. Allt að helmingur íbúa á vinnumarkaði sækja vinnu út fyrir sveitarfélagamörkin til nærliggjandi byggðarlaga og höfuðborgarsvæðisins. Ekki liggja fyrir nákvæmar tölur um sókn á vinnumarkað höfuðborgarsvæðisins sem kann að vera nokkur. Einhver brögð eru þó að því að vetrarþjónusta á vegum hamli þeirri þróun frekar.

#### 2.4.2 Atvinnutekjur

Upplýsingar um tekjur í Hveragerði og Ölfus liggja fyrir í skýrslu Byggðastofnunar<sup>13</sup> þar kemur fram að meðal árstekjur á svæðinu eru 4,0 milljónir króna árið 2015 og liggja undir bæði landsmeðaltali (4,6 milljónir) og meðaltali Suðurlands (4,2 milljónir). Þá er vitað að fjármagnstekjur eru nokkuð drjúgur hluti tekna íbúa í Ölfusi. Að framansögðu er ljóst að einhver hópur íbúa gæti fallið undir tekjuskilyrði laga um almennar íbúðir en að framfærslugeta er góð.

<sup>11</sup> Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022

<sup>12</sup> (Vinnuálastofnun, 2017)

<sup>13</sup> (Byggðastofnun, 2016)

## 2.5 Byggð, húsnæði og samfélag

### 2.5.1 Byggð og húsnæði

Þorlákshöfn er heildstætt byggðarlag og hverfist þungamiðjan um skólann og íþróttamiðstöðina. Sterkur ás þjónustu liggur eftir byggðinni miðri meðfram Hafnarbergi frá heilsugæslustöðinni í norðri að íþróttamiðstöðinni í suðri. Ýmis tækifæri eru til að vinna enn frekar að því að gera byggðina heildstæðari og nýta stuttar vegalengdir í daglega þjónustu. Nær allir íbúar búa innan 10 mínútna (1 km) gönguvegalengdar frá skólanum sem eru kjöraðstæður. Þá er mögulegt að styrkja enn frekar tengingu bæjarins við höfnina sem getur boðið upp á áhugaverða upplifun og uppbyggingu t.d. fyrir ferðaþjónustu.

Gert var ráð fyrir örum vexti bæjarins fyrir rúmum áratug og ber skipulag þess merki þótt heimildir í aðalskipulagi hafi tekið nokkrum breytingum. Fá byggingaleyfi voru gefin út á árunum 2007-2015 en 21 leyfi hefur svo verið gefið út á árunum 2016 og 2017. Nýbyggingahverfið, Búðahverfi hefur verið í uppbyggingu í 12 ár. Öllum rað- og parhúsa lóðum þar hefur verið úthlutað og eiga framkvæmdir að hafa hafist á næstu 7 mánuðum. 6 einbýlishúsalóðum hefur verið úthlutað nýlega og framkvæmdir hafnar við eina. Eftir standa 11 lóðir fyrir einbýlishúsalóði sem á eftir að úthluta. Nýlega hefur verið úthlutað tveimur lóðum fyrir fjölbýlishús, alls 20 íbúðir.<sup>14</sup>

Óbyggðar lóðir	Fjöldi íbúða
Einbýli	16
Rað- og parhús	30
Fjölbýli	20
Alls	66

### 2.5.2 Samfélag

Bæjarandinn þykir góður og samfélagsvitund er sterk sem ber að taka tillit til við uppbyggingu og þróun bæjarins. Baráttan fyrir uppbyggingu bæjarins gegn náttúruöflunum er sterkur þráður í vitund margra bæjarbúa, sér í lagi þeirra fjölskyldna þar sem saga fjölskyldu og byggðar er samofin. Bæjarbúar líta á Þorlákshöfn sem sérstæða heild sem ætti að vera sjálfri sér nóg. En bærinn er og hefur verið staður sem tekur á móti fjölda fólks á ýmsum forsendum. Þrátt fyrir hugmynd um sérstæðan bæ er ljóst að fólk sækir menntun og vinnu út fyrir bæjarmörkin. Þá er ekki unnt að halda úti öllum sérhæfðum störfum sem bærinn þarfnast án þess að leita út fyrir bæinn. Þorlákshöfn getur því hvorki verið án ytri vaxtar né tengingar við nágrenni sitt og höfuðborgarsvæðið.

Börnum hefur fjölgað ört í skólanum um rúmlega 12% á árinu sem er að líða og stendur nemendafjöldinn í 220. Góð þjónusta og stjórnendur í nánu sambandi við foreldra og börn gera skólann eftirsóttan t.d. fyrir börn sem þurfa sérstaka athygli. Rekstrarkostnaður skólans er nærri meðallagi fyrir skóla í sama stærðarflokki kr 1.690 þús á nemanda samanborið við kr 1.707 þús á nemanda sem er meðalkostnaður fyrir skóla af stærðinni 100-200 nemendur árið 2016.<sup>15</sup>

Mögulegt er að fjölga um tæplega 50 börn með einföldum hætti í skólanum. Þá gæti skólinn tekið við 100 nýjum börnum með ákveðnum tilfæringum og bættri nýtingu á

<sup>14</sup> (Sigurður Jónsson, 2017)

<sup>15</sup> (Samband íslenskra sveitarfélaga, 2017)

plássi. En huga þyrfti að leikskólamálum og frístund til að bæta við nemendum í slíku mæli.<sup>16</sup>

### 3 Húsnæðisþörf

#### 3.1 Eftirspurn eftir íbúðum almennt

Horft til tímabilsins frá 1998 til 2017 hefur íbúum sveitarfélagsins Ölfus að jafnaði fjölgað um 28,6 manns á ári, en fjölgunin hefur komið fram í sveiflum. Forsendur mannfjöldaspárinnar gefa tilefni til að ætla að íbúum geti fjölgað um 150 á næstu 4 árum en svo um 100 á næstu 4 árum þar á eftir og 80% íbúafjölgunar verði í Þorlákshöfn. Mannfjöldaspáin gerir því ráð fyrir fjölgun um að jafnaði 31 íbúa á ári til ársins 2025, sem er lítilsháttar yfir meðaltali síðustu 19 ára.

Húsnæðisáætlunin miðar við að geta tekið á móti fjölgun íbúa á Þorlákshöfn sem nemur 120 á næstu 4 árum og 200 til næstu 8 ára en gera þó einnig ráð fyrir allt að 250 nýjum íbúum ef reiknað er með mjög örum vexti eða hraðari vexti en ætla mætti fyrirfram.

#### 3.2 Sérþækt húsnæði og leiguheimili

Til næstu 8 ára er ekki talin þörf fyrir sérþækt húsnæði fyrir fatlað fólk. Þörf er fyrir um 15 almennar félagslegar leiguíbúðir á Þorlákshöfn af mismunandi stærðum, sbr. töflu að neðan. Í júní 2017 var biðlisti með þremur umsóknum eftir leiguhúsnæðis fyrir aldraða og á næstu árum er talin þörf fyrir a.m.k. 3-4 íbúðir fyrir aldraða. Hugsa þarf að því að ljúka uppbyggingu á þjónustuíbúðum fyrir aldraða samkvæmt deiliskipulagi fyrir Egilsbraut 9.<sup>17</sup>

Leiguíbúðir eftir gerð	Áætluð þörf
Einstaklingsíbúðir	7
3 herb. íbúðir	3
4 herb. íbúðir	3
5 herb. íbúðir	2
Íbúðir fyrir aldraða	3-4
<b>Áætluð þörf alls</b>	<b>18-19</b>

#### 3.3 Áhrif á húsnæðisþörf

Til að meta áhrif íbúafjölgunar á bæinn er stuðst við gögn um aldursdreifingu landsmanna til að reikna út mögulega aldursdreifingu og húsnæðisþörf nýrra íbúa Þorlákshafnar. Hafa má töfluna til hliðsjónar til að meta áhrif á þjónustu bæjarins gagnvart ýmsum hópum, sér í lagi skólubarna.

	120 nýir íbúar	200 nýir íbúar	250 nýir íbúar
Leikskólaaldur eða yngri	10	16	20
Grunnskólaaldur	18	29	36
Framhaldsskólaaldur	5	8	10
20-67 ára	75	125	156
Eftirlaunaaldur	13	22	27

<sup>16</sup> (Þorsteinsdóttir, 2017)

<sup>17</sup> (María Kristjánsdóttir, 2017)

Með tilliti til fjölskyldustærða á landinu og greiningar á búsetuóskum má áætla hvaða húsnæðisgerðir slík fjölgun myndi kalla á.

#### 4 Útfærsla húsnæðisparfar

Uppbygging ætti að taka mið af því að rúmlega helmingur nýrra heimila verði með einum eða tveimur í heimili, en um þriðjungur heimila verði með þremur til fjórum í heimili. Fimm manna fjölskyldur og stærri verði aðeins um 10% heimila. Eins fram kemur í kafla 3.2 er á leigumarkaði áætluð þörf mest fyrir einstaklingsíbúðir og þriggja herbergja íbúðir en minni þörf fyrir fjögurra til fimm herbergja íbúðir.

Því er mælt með að á næstu misserum verði lögð áhersla á uppbyggingu íbúða í fjölbýli til að mæta fyrirsjáanlegri þörf fyrir litlar og meðalstórar íbúðir. Í gildi er deiliskipulag miðbæjarins sem heimilar 39 íbúðir í þremur fjölbýlishúsum. Við Sambyggð 14 og 14a er gert ráð fyrir tveimur fjölbýlishúsum og allt að 20 íbúðum. Uppbygging samkvæmt þessum deiliskipulagsáætlunum er líklegt til að mæta þörf næstu átta ára fyrir litlar og meðalstórar íbúðir. Huga ætti að stofnun húsnæðissjálfsseignarstofnunar eða leita eftir samstarfi við húsnæðisfélag um uppbyggingu á húsnæði fyrir fólk með lágar tekjur.

Með hliðsjón af byggðarmynstri Þorlákshafnar og tilliti til fjölbreytni húsagerða ætti líka að gera ráð fyrir að minni og meðalstórra íbúða verði í minni fjölbýlishúsum, t.d. 4-6 íbúða húsa eða litlum raðhúsum. Möguleg skipting minni íbúða eftir húsgerð gæti verið 46 íbúðir í fjölbýli og um 12 í par/raðhúsum.

Áætlaðri þörf fyrir stærri íbúðir 4- 5 herbergja til næstu 8 ára, sem eru um 20 íbúðir er hægt að mæta með fullbyggingu Búðahverfis í samræmi við fyrirbyggjandi deiliskipulagstillögu.

Lagt er til að stærð íbúða skiptist svo með tilliti til fjölgunar íbúa.

	120 íbúar	200 íbúar	250 íbúar
<b>Einstaklingsíbúðir</b>	15	25	30
<b>2-3 herb</b>	20	35	45
<b>4-5 herb</b>	10	20	25
<b>Íbúðir alls</b>	<b>45</b>	<b>80</b>	<b>100</b>
<b>Fjölbýli</b>	<b>20</b>	<b>40</b>	<b>50</b>
<b>Par- og raðhús</b>	<b>20</b>	<b>30</b>	<b>35</b>
<b>Einbýli</b>	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>15</b>

Samanborið við fyrirbyggjandi lóðastöðu er þörfinni fyrir fyrri hluta tímabilsins mætt nú þegar jafnvel þótt eftirspurn yrði eitthvað meiri en sviðsmyndin gerir ráð fyrir. Til að ná fram vexti um 200 íbúa er samkvæmt ofangreindu helst þörf á nýjum fjölbýlishúsalóðum en öðru ekki. Einhver minni viðbót á par- og raðhúsum gæti mætt þörf fyrir fjölbreytileika í uppbyggingu.

Grunnskólinn er í stakk búinn að taka á móti vexti allra sviðsmynda án mikilla tilfærslna. Nýting ýmissa annarra innviða yrði betri sem næmi vextinum.

## 5 Heimildir

- Byggðastofnun. (2016). *Atvinnutekjur 2008-2015*.
- Hagstofa Íslands. (2017). *Mannfjöldi eftir þéttbýlisstöðum*.
- María Kristjánsdóttir. (2017). Þarfagreining – Uppbygging félagslegs leiguhúsnæðis í sveitarfélögum í Árnessýslu utan Árborgar. Skóla- og velferðarþjónustu Árnesþings.
- Samband íslenskra sveitarfélaga. (2017). *Rekstrarkostnaður á nemanda eftir stærð grunnskóla 2016*.
- Sigurður Jónsson. (2017). *Greinargerð um skipulagsmál*. september.
- Sveitarfélagið Ölfus. (2012). *Aðalskipulag Sveitarfélagsins Ölfuss 2010-2022*.
- Vinnumálastofnun. (2017). Sótt frá <https://www.vinnumalastofnun.is/um-okkur/tolfraedi-og-utgefid-efni/atvinnuleysistolur-i-excelkjolum>
- Zenter. (17. maí 2017). *Viðhorfskönnun um stöðu húsnæðismála. (ÍLS Una Jónsdóttir, Flytjandi)*.
- Þjóðskrá. (2017). *Íbúðarhúsnæði í Ölfus*.
- Þjóðskrá Íslands. (September 2017). *Verðsjá fasteigna*.
- Þorsteinsdóttir, G. J. (12. 9 2017). Skólamál. (S. Bollason, Spyrrill)