



GARÐUR



Garður

Húsnæðisáætlun 2017-2025

Samþykkt
September 2017

Þekkingarleit -ar kv

1 að afla sér kunnáttu, það að

vilja vita e-ð, efla skilning á e-u

að fylla þrunninn

Þekkingarleit -ar kv

fróðleik

árangur

niðurstaða,

(bera, gefa)

þóttum 2 / árferð

ad meta til verðs 2 álit,

árðingar / sýna e-m virðingu / bera virðingu fyrir

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

dur fram yfir keppnauta sína þegar hann fær t.d. að byrja

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

for|skot / hafa gott forskot vera fremstur > hafa yfirburði 3 þa



17139

S:\2017\17139\l\Garður\260909-Húsnæðisáætlun Garður.docx

September 2017

Nr. útg.	Dagsetning	Unnið	Yfirfarið	Samþykkt
1	22.6.2017	SBo/AK	SBo	
2	12.7.2017	SBo/AK	EBF/SBo	
3	9.9.2017	SBo/AK	EBF	
4	26.9.2017	SbB/AK		SBo

Efnisyfirlit

1	Húsnæðisáætlun - Samantekt	3
2	Forsendur	4
2.1	Samhengi við fyrirliggjandi áætlanir	4
2.1.1	<i>Svæðisskipulag Suðurnesja 2008-2024</i>	4
2.1.2	<i>Sóknaráætlun Suðurnesja 2015-2019</i>	4
2.1.3	<i>Aðalskipulag Garðs</i>	5
2.1.4	<i>Deiliskipulag</i>	5
2.2	Mannfjöldaþróun	5
2.2.1	<i>Aldurs og kynjadreifing</i>	5
2.2.2	<i>Mannfjöldaspá Hagstofunnar</i>	6
2.3	Húsnæðismál	6
2.3.1	<i>Fasteignamarkaður</i>	6
2.3.2	<i>Leigumarkaður</i>	7
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>Greiðslugeta</i>	9
2.5	Samfélag, byggð og húsnæði	9
2.5.1	<i>Samfélag</i>	9
2.5.2	<i>Gæði byggðar</i>	10
2.5.3	<i>Gæði húsnæðis</i>	11
3	Húsnæðisþörf	12
3.1	Eftirspurn eftir íbúðum almennt	12
3.2	Sértækt húsnæði og leiguheimili	12
3.3	Áhrif á húsnæðisþörf	13
4	Útfærsla húsnæðisþarfar	13
5	Heimildir	15
5.1	Ritaðar heimildir	15
5.2	Símtöl og fundir	15

1 Húsnæðisáætlun - Samantekt

Húsnæðisáætlunin er hugsuð sem leiðarvísir til fjögurra og átta ára um húsnæðismál í Garði. 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 20 á ári að jafnaði sé eðlilegt viðmið um fjölgun þótt hún komi fram í stökkum. Húsnæðisáætlunin miðast við að árin 2017-2021 megi vænta vaxtar í takt við háspá en sé nær miðspánni til ársins 2025. Vegna þekktrar sögu um vöxt á fyrri árum og hagstæðs atvinnuumhverfis er jafnframt reiknað með að vöxturinn geti orðið meiri eða komið fram hraðar. Hafa ber í huga getu innviða samfélagsins til að mæta mjög örum vexti, t.d. hvað húsnæði og þjónusta skólans varðar.

	Fjöldun að meðaltali á ári	Fjöldun á tímabilinu alls	Íbúafjöldi
1998-2017	19,5	370	1.511
Áætlað 2017-2021	35,5	142	1.653
Áætlað 2021-2025	17	68	1.721
Hraðvaxtarspá 2017-2025	32,5	260	1.771

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.

Hafa ætti í huga að fimmtungur til helmingur nýrra íbúða geti verið leiguhúsnæði byggðt á grundvelli laga um almennar íbúðir, með stofnframlögum frá ríki og sveitarfélagi.

Nýir íbúar	140	210	260
Einstaklingsíbúðir	15	25	30
2-3 herb	25	35	50
4-5 herb	15	20	25
Nýjar íbúðir	55	80	105

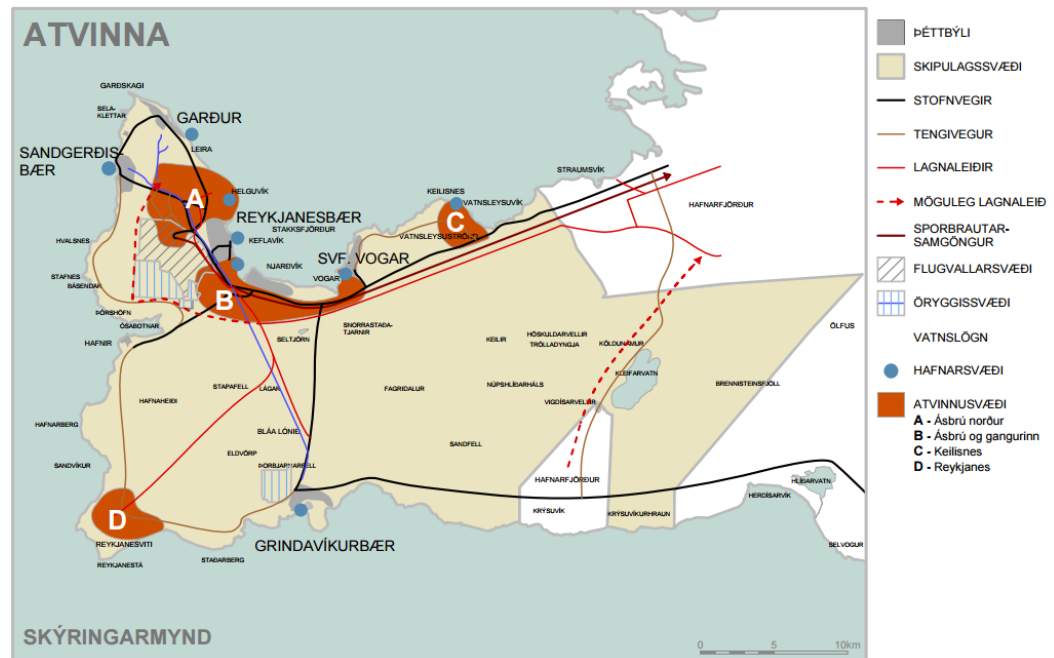
Með hliðsjón af byggðamynstri ætti meirihluti nýrra íbúða að koma til í litlu sérbýli, einbýlis- eða raðhúsum. Huga þarf að því að koma fyrir minni íbúðunum og einhverjum þeirra stærri í fjölbýlishúsum

2 Forsendur

2.1 Samhengi við fyrirbyggjandi áætlanir

2.1.1 Svæðisskipulag Suðurnesja 2008-2024

Svæðisskipulag Suðurnesja hefur skýra framtíðarsýn fyrir svæðið er varðar uppbyggingu atvinnusvæða. Skipulögð sameiginleg atvinnusvæði A og B eru þau sem næst liggja Sandgerðisbæ og Garði.



Áherslur og markmið atvinnuuppbyggingar í svæðisskipulaginu benda til að mikil áhrif verði af flugvallarstarfsemi og að svæði A og B verði í miklum forgrunni hvað varðar uppbyggingu þar sem flugvöllurinn er kjölfesta í atvinnuþróun á svæðinu. Efla á samgöngur milli sveitarfélaganna, flugvallarins og höfuðborgarsvæðisins.

Hvorki vatnsvernd né virkjunarkostir hafa takmarkandi áhrif á uppbyggingu í Sandgerði eða Garði.¹

2.1.2 Sóknaráætlun Suðurnesja 2015-2019

Í greiningu sóknaráætlunar Suðurnesja 2015-2019 er það nefnt sem styrkleiki að íbúum fjölgi en ógnun er talin felast í of hraðri fjölgun íbúa. Íbúar eru taldir ungir í samanburði við önnur svæði. Nálægð við höfuðborgarsvæðið sé bæði styrkleiki en einnig ógn vegna samkeppni. Atvinnuástand sé sveiflukennt.

Í umfjöllun um uppbyggingu mannauðs á Suðurnesjum er sagt að greining verði unnin á hag fjölskyldufólks á svæðinu og framboði húsnæðis. Húsnæðisáætlun þessi er stór þáttur í að klára það verkefni. Í sóknaráætluninni er einnig nefnt að skerpa eigi á kostum svæðisins sem fjölskylduvæns samfélags. Einnig er rætt um að auka eigi áherslu á almenningssamgöngur og minni notkun einkabíla². Í þessum atriðum eru fólgin þau stefnumið að byggð verði skipulögð kringum aðgengi að skóla og almenningssamgöngum.

¹ Svæðisskipulag Suðurnesja 2008-2024.

² Sóknaráætlun Suðurnesja, bls 23

2.1.3 Aðalskipulag Garðs

Samkvæmt aðalskipulagi eru tæplega 600 íbúðir í sveitarfélaginu Garði og stendur íbúafjöldinn á 1.600 íbúum á miðju ári 2017. Á skipulagstímabilinu er gert ráð fyrir að byggja þurfi 70 til 130 nýjar íbúðir, í samræmi við spá um að árið 2030 verði íbúar sveitarfélagsins á bilinu 1.600 – 1.700. Ljóst er að neðri mörkum í fjölgun íbúa á skipulagstímabilinu hefur þegar verið náð nú þegar.

Um 200 íbúðir hafa verið skipulagðar í sveitarfélaginu til að mæta þörfinni og eiga borð fyrir báru. Byggð í sveitarfélaginu er lág og áhersla er lögð á sérbýli, einbýlishús, par- og raðhús, ásamt litlu fjölbýli. Einnig er möguleiki á íbúðum á efri hæðum á miðbæjarsvæði.

Gert er ráð fyrir að skipulag og uppbygging stuðli að blöndun byggðar og að dregið sé úr ferðaþörf.

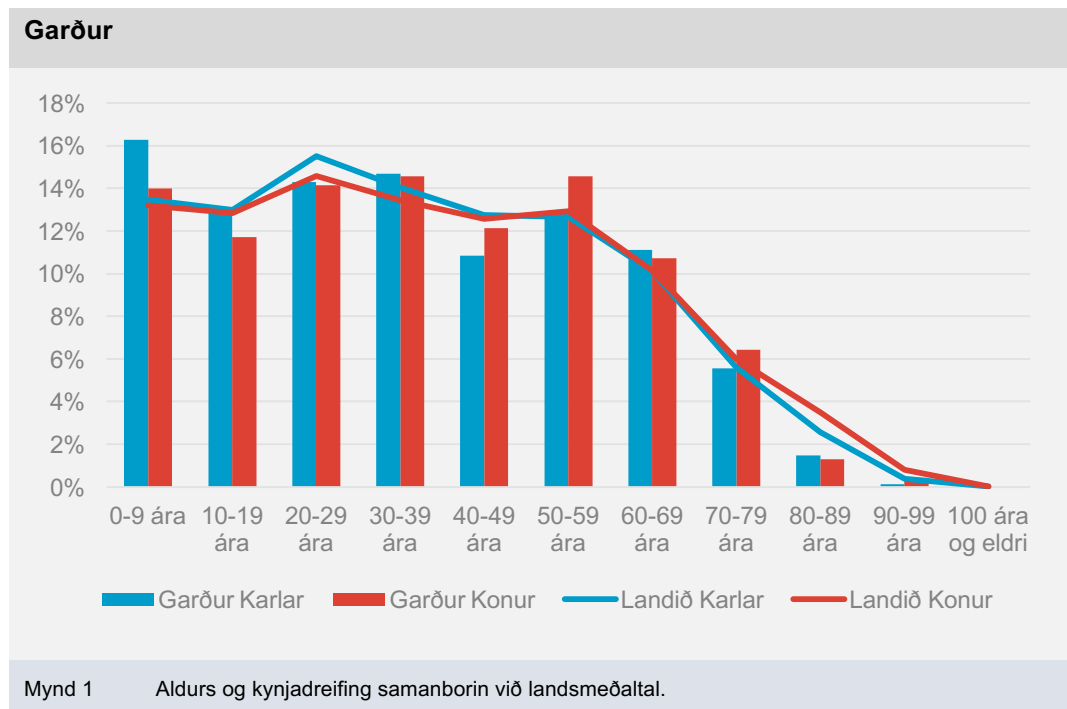
2.1.4 Deiliskipulag

Fyrir liggur deiliskipulag á nær óbyggðu hverfi Klappa- og Teigahverfi þar sem gert er ráð fyrir 197 íbúðum alls í einbýlis- og parhúsum. Skipulagið er einfalt í uppbyggingu og gæti tekið einhverjum breytingum til að heimila fleiri húsnæðisgerðir án þess að hafa áhrif á gatnaskipulag.

2.2 Mannfjöldapróun

2.2.1 Aldurs og kynjadreifing

Ekki er að sjá nein veruleg frávik frá landsmeðaltali í tölfræði um íbúasamsetningu í Garði. Það vekur athygli hve mikill munur er á drengjum og stúlkum undir 10 ára aldri en telst þó að líkindum eðlilegt frávik. Konur á sextugsaldri eru einnig töluvert fleiri en karlkyns jafnaldrar sínir. Fólk á níráðisaldri er heldur færra en ráða mætti af landsmeðaltalinu. Undanfarin ár hefur stöðugasti vöxturinn verið í aldurshópi þeirra sem eru að komast á eftirlaunaaldur en töluverður kippur varð þó í fjölda fólks á vinnualdri árið 2017.

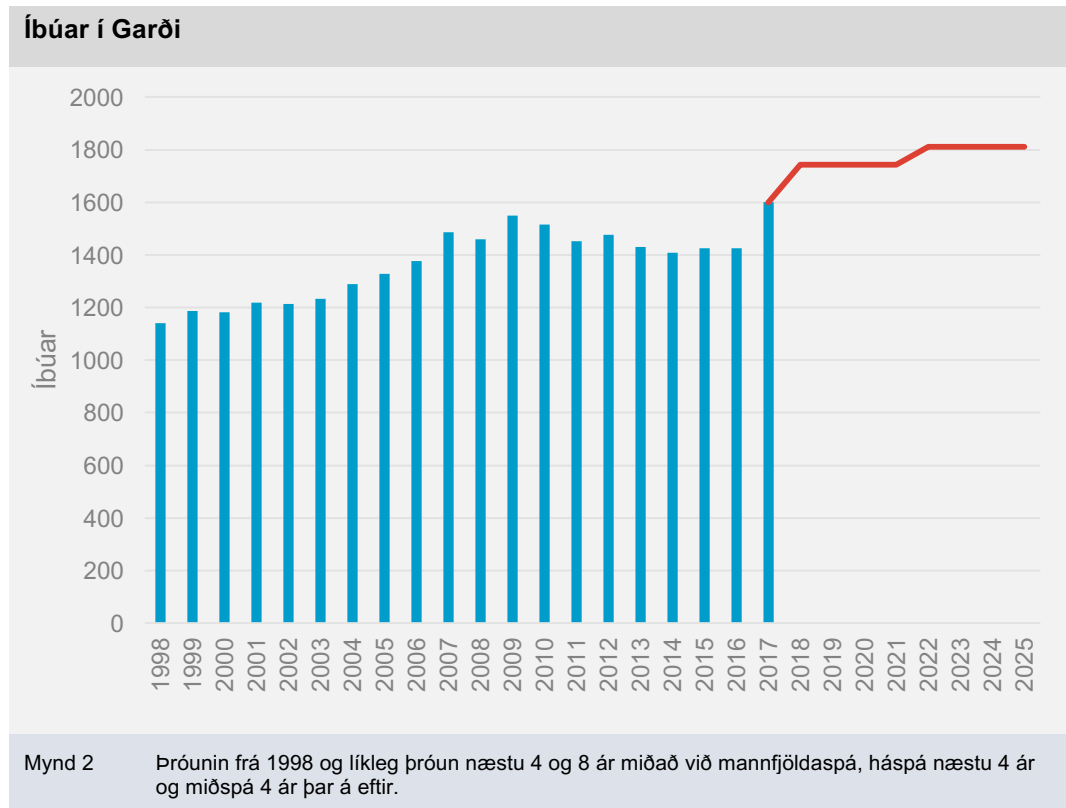


2.2.2 Mannfjöldaspá Hagstofunnar

Gerð hefur verið svæðisbundin útgáfa af mannfjöldaspá Hagstofunnar³ þar sem má greina hvernig mannfjöldaspáin komi fram á ólíkum landsvæðum. Grunnspáin er gerð í júní 2016 en hefur verið uppfærð með tilliti til íbúafjölda 1. janúar 2017. Meðfylgjandi töflur sýna hver fjölgun íbúa gæti orðið á næstu 4 og 8 árum.

Garður	Fjölgun 2017-2021	Fjölgun 2021-2025
Lágspá	42	29
Miðspá	88	68
Háspá	142	115

Miðað við fyrirsjáanlega þróun næstu ára er mælt með að Garður búi sig undir hávaxtarskeið næstu 4 ár og miðjuspá 4 ár þar á eftir. Er það byggt á því að umsvif í atvinnulífi svæðisins kallar á aukinn íbúafjölda allra næstu ár en þó með það í huga að þróunin leiti í meðalvöxt til lengri tíma. Samkvæmt þeim forsendum má búast við 210 nýjum íbúum á næstu 8 árum. Slík fjölgun myndi kalla á fjölgun leikskólaplássu um 10-15 og fjölgun í grunnskólanum um 30 nemendur sé tekið mið af meðal aldursdreifingu.



2.3 Húsnæðismál

2.3.1 Fasteignamarkaður

Fasteignamarkaðurinn á Suðurnesjum tók vel við sér á árunum 2015 og 2016 og var fjöldi kaupsamninga á svæðinu umfram landsmeðaltal með hliðsjón af fólksfjölda. Árin á undan höfðu hreyfingar verið í meðallagi litið til annarra landshluta. Sveitarfélögin

³ ÍLS, vinnuskjal.

Sandgerði og Garður voru þá með heldur hægari umsvif hlutfallslega miðað við önnur á svæðinu en það breyttist á árinu 2016 og fóru bæði sveitarfélög framúr nágrönnum sínum að þessu leyti⁴. Sú tölfræði kemur einnig vel fram í upplifun staðkunnugra á breytingum sem orðið hafa undanfarin misseri um að mikil hreyfing hafi orðið á fasteignamarkaðnum og framboðið verið þurrkað upp skjótt.

Gögn Þjóðskrár veita upplýsingar um fasteignaviðskipti undanfarin ár.⁵ Þar má sjá upplýsingar um tæplega 200 fasteignaviðskipti í sveitarfélögunum Sandgerði og Garði frá árinu 2011 til fyrri hluta ársins 2016. Sökum þess hve litlar upplýsingar liggja fyrir um ákveðnar gerðir samninga er nauðsynlegt að skoða sveitarfélögin saman til að greina fasteignaverðið.

Viðskipti með sérbýli eru 90% af viðskiptum í þeim gögnum sem rýnd voru. Aldur og tegund húsnæðis helst í hendur og tengist líklega áherslum í uppbyggingu á hverjum tíma. Því er lítið til einbýlishúsa og íbúða saman annars vegar og parhúsa og raðhúsa saman hins vegar. Langflestir sölusamninga eru með einbýlishús eða 133 af 199 sem er ekki í samræmi við samsetningu húsnæðisstofnsins þar sem íbúðir eru í meirihluta.

	Meðalverð [kr þús/m ²]	Meðalbyggingaár
Einbýlishús og íbúðir	111	1976
Parhús og raðhús	146	2000
Núvirði eigna á árinu 2016		

Samkvæmt gögnum Þjóðskrár hefur hækkun á fasteignaverði verið mjög skörp á Suðurnesjum eða sem nemur um fjórðung til þriðjungi milli 2016 og 2017. Samkvæmt því ætti fasteignaverðið fyrir nýbyggt par- eða raðhús að vera nærri 200 kr. þús./m² og nærri 150 kr. þús./m² fyrir einbýlishús. Ásett verð í fasteignaauglýsingum er þó nokkru hærra. Húsnæðisverð fer þó enn hækkandi.

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 húsnæðisbætur⁶. Lífskjararannsókn Hagstofunnar sýnir að um fimmtungur til fjórðungur heimila er að jafnaði á leigumarkaði, fleiri þegar illa áraði eftir árið 2008 en færri þar áður. Könnunin nær þó ekki nema til ársins 2014 og því ekki hægt að fullyrða nákvæmlega hver staðan á landsvísu er nú en líklegt má telja að hlutfallið sé komið nær 20%.

Sveitarfélagið á 15 íbúðir sem er úthlutað á félagslegum forsendum þar af eru 10 íbúðir ætlaðar 60 ára og eldri. Á árinu 2016 voru 22 leigusamningar þinglýstir var skráð verð að jafnaði kr. 127.000 eða 965 kr./m² á mánuði. Síðustu tölur Vinnumálastofnunar segja að 45 heimili þiggi húsnæðisbætur.⁷

Með hliðsjón af landsmeðaltalinu mætti vel búast við að heimili í leiguhúsnæði væru 110-135.

⁴ (Velferðarráðuneytið, 2017)

⁵ (Þjóðskrá Íslands, 2016)

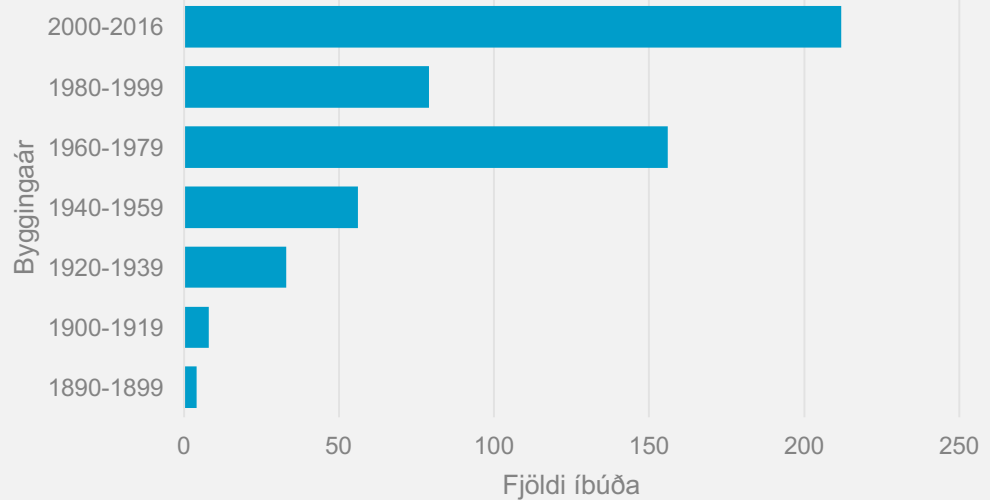
⁶ (Zenter, 2017)

⁷ (Vinnumálastofnun, 2017)

2.3.3 Húsnæðisstofn

Í Garði eru 548 íbúðir. Um helmingur íbúða eru í fjölbýli en helmingur í sérbýli. Meirihluti íbúða er byggður á tveimur skeiðum frá 1960-1979 og frá 2000 til dagsins í dag. Uppbygging hefur verið mest á árunum 1973-1981 og svo frá 2001-2008. Ef lítið er aftur til ársins 1960 hafa verið byggð að meðaltali 6 íbúðir á ári og má teljast mikil umsvif ef 20 íbúðir eru byggðar á einu ári.

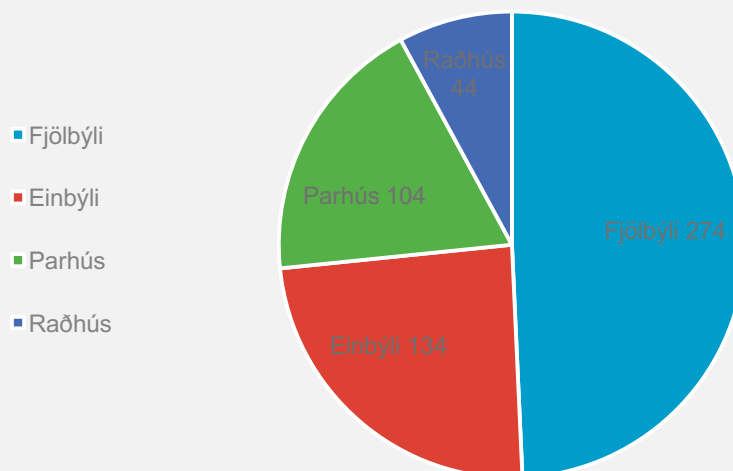
Byggingarár íbúðarhúsnæðis í Garði



Mynd 3 Aldur íbúðarhúsnæðis í Garði. Alls 548 íbúðir.

Rúmlega helmingur íbúða í Garði er sérbýli, og tæplega helmingur íbúða er fjölbýli. Að líkindum er um lítið fjölbýli, tví- og þríbýli að ræða í flestum tilfellum.

Húsnæðisgerð í Garði



Mynd 4 Fjöldi íbúða skipt eftir húsnæðisgerð.

2.3.4 Byggingakostnaður

Ekki er talinn vera mikill munur á kostnaði aðfanga og vinnu milli Suðurnesja og höfuðborgarsvæðisins. Byggingakostnaður er talinn liggja nærri kr 300 þús/m² fyrir staðsteypt sérbýlishúsnæði samkvæmt gögnum VSÓ Ráðgjafar og álití verktaka á svæðinu.

2.4 Efnahagur

2.4.1 Atvinnuástand fyrri tíma og til framtíðar

Atvinnuleysi á Suðurnesjum hefur farið minnkandi líkt og á landinu öllu eftir áfallið í byrjun árs 2009. En landshlutinn hefur þó verið nokkuð á eftir þróuninni á landsvísu. Lítil vinnumarkaður líkt og er í Sandgerði og Garði sem saman eru með um 1.800 starfandi er viðkvæmur fyrir minnstu breytingum þegar lítið er til hlutfallstalna. Nú um stundir má búast við að atvinnuleysi í sveitarfélögunum sé nærri 3% sem er svipað og landsmeðaltal.⁸ Atvinnuleysi er að jafnaði meira hjá konum en körlum og er fólk á aldrinum 20-34 ára stærri hópur á atvinnuleysissskrá en aðrir. Fiskvinnsla er sú atvinnugrein þar sem atvinnuleysi er tíðast.

Ljóst er að stærsti vinnustaðurinn í nágrenni við Sandgerði og Garð er Keflavíkurlugvöllur sem áætlað að fjölga störfum um 1.000 í ár og rúmlega 400 að jafnaði á ári næstu ár og áratugi⁹. Umsvifin eru nátengd fjölgun ferðamanna eins og gefur að skilja. VSÓ Ráðgjöf og Analytica hafa unnið greinargerð um umsvif ferðaþjónustunnar á komandi árum og er ekki að vænta annars en vaxtar í greininni næstu ár þótt hægja kunni á vextinum einhver ár. En fraktflutningar eru einnig vaxandi þáttur í starfsemi flugvallarins. Umsvif fraktflutninga aukast í takti við uppbyggingu í tengdum atvinnuvegum svo sem fiskframleiðslu og öðrum framleiðslugreinum sem njóta náðýlis við flugvöllinn og nýta sér þá staðsetningu.

Að jafnaði eru stofnuð um 7 fyrirtæki á ári í Sandgerði og 8-9 í Garði en er breytilegt milli ára þó. Þessi umsvif drógust saman eftir hrun fjármálaþyrirtækjanna 2008 en hafa nú náð aftur langtímameðaltalinu.

2.4.2 Greiðslugeta

Ekki liggja að svo stöddu fyrir tölur úr staðgreiðsluskrá Ríkisskattstjóra varðandi tekjudreifingu íbúa í Sandgerði og Garði. Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum um dreifingu heildartekna árið 2015, uppfært með tillit til launavísitölu, má sjá að heildartekjur þeirra 40% íbúa sem lægst hafa tekjur eru um 3,7 milljónir króna á ári. Til samanburðar eru tekjuviðmið í lögum 52/2016 um almennar íbúðir 4,749 milljónir fyrir einstaklinga. Helmingur íbúa Sandgerðis og Garðs eru undir þeim mörkum. Ekki er unnt að grein nákvæmar hversu margar fjölskyldur eru undir viðmiðunartekjum fyrir almennar íbúðir.

2.5 Samfélag, byggð og húsnæði

2.5.1 Samfélag

Í íbúakönnun sem gerð var af Hekluinni atvinnuþróunarfélagi má lesa ýmsar áhugaverðar upplýsingar um samfélagið á Suðurnesjum og í einstökum sveitarfélögum. Viðhorf gagnvart búsetu á Suðurnesjum eru mjög áþekk nema hvað varðar Grindavík þar sem jákvæðni er mest. En nokkur neikvæðni er þó sjáanleg meðal íbúa Garðs. Íbúar í Sandgerði og Garði eru hreyfanlegri en íbúar í Grindavík og Reykjanesbæ og eru einna líklegastir til að sjá fyrir sér að flytja í annað sveitarfélag á Suðurnesjum en síst líklegri en

⁸ (Vinnuáætlun)

⁹ (Isavia, 2016)

aðrir til að flytja úr landshlutanum. Sandgerði og Garður skera sig úr hvað varðar aukinn fjölda öryrkja í sveitarfélögunum.

Hlutfall háskólamenntaðra í Sandgerði og Garði er nokkru minni en annars staðar á svæðinu en hlutfall þeirra sem hafa grunnskólapróf eingöngu er nokkru hærra. Menntun fólks á Suðurnesjum kann annaðhvort að vera skýrandi þáttur í stöðu atvinnuþróunar eða afleiðing af atvinnuþróun. Stöðugreining Bygðastofnunar sýnir mjög skýrt að hlutdeild fólks með háskólanám að baki er mun minna en gengur og gerist víðast hvar á landinu. Konur sem lokið hafa starfsnámi úr framhaldsskóla eru líka færri en vænta mætti af stöðunni víðar um land. En karlar á svæðinu eru mun fleiri iðnmenntaðir en gengur og gerist á landinu og víða um land¹⁰. Sú breyting er þó að verða að mun fleiri eru að skila sér í framhaldsskóla miðað við árið 2012.

Rannsókn UNICEF á högum barna á Íslandi setur fyrrgreinda þætti í samhengi¹¹. Þar kemur fram að húsnæði er það svið sem flest börn upplifa skort á og fer vaxandi milli kannana. Þar er helst um að ræða þröngbýli, þar sem húsnæði er ekki talið rúma þá sem þar búa en tekur einnig til gæðapátta svo sem aðgengi að baði, salerni og dagsbirtu í íbúðinni. Þær aðstæður sem helst skýra húsnæðisskort eru atvinnuþátttaka, þar sem foreldrar í minna en hálfu starfi eru mun líklegri til vera valdir að húsnæðisskorti barna sinna. Hafa ber í huga tengsl örorku og starfshlutfalls í þessu tilliti. Þá eru einstæðir foreldrar útsettari fyrir húsnæðisskorti en aðrir. Menntun foreldra er þriðji þátturinn og minnka líkur á húsnæðisskorti með aukinni menntun. Mikill munur er á þeim sem hafa grunn- eða framhaldsmenntun borið saman við háskólamenntaða. Almennt eru börn erlendra foreldra ekki útsettari fyrir efnislegum skorti en börn íslenskra foreldra. Þessu er þó öfugt farið þegar kemur að húsnæðismálum og þar má greina mun börnum erlendra foreldra í óhag. Yngri foreldrar eru útsettari en þeir sem eldri eru fyrir húsnæðisskorti. Vert er að nefna að börn í þéttbýli utan höfuðborgarsvæðisins eru útsettari fyrir húsnæðisskorti en önnur.

Minni sveitarfélög innan vinnusóknarsvæðis höfuðborgarsvæðisins hafa ákveðið aðdráttarafl fyrir fólk sem getur nýtt sér hagstætt fasteignaverð samtímis sem það hefur aðgengi að stærri vinnumarkaði. Það kann að koma fram sem nokkuð flæði á fólk inn og út af svæðinu með tilheyrandi áhrifum á tengsl fólks á milli. Tölfræði Hagstofunnar um búferlaflutninga styður við þá tilfinningu sem greina mátti í viðtölum að í Sandgerði væri meira flæði fólks inn í bæinn frá öðrum landshlutum en gengur og gerist í nágrenninu. Garður aftur á móti nýtur meiri aðflutnings innan landshlutans en önnur sveitarfélög á svæðinu.¹²

Grunnskólinn í Garði, Gerðaskóli, leggur áherslu á að veita góða þjónustu við þá nemendur sem þurfa sérstaka athygli og getur það verið aðdráttarafl í sjálfu sér. Bæði Gerðaskóli og Grunnskólinn í Sandgerði eru dýrari í rekstri en meðalskólinn á landinu.¹³

2.5.2

Gæði byggðar

Gerð hefur verið íbúakönnun á Suðurnesjum sem gefur til kynna hvaða skoðanir fólk hefur á búsetu á svæðinu. Fólk er almennt á því að bestu eiginleikar síns sveitarfélags séu friðsæld, náttúra, greið umferð, öryggi, gæði grunnskóla og gæði leikskóla. Þetta rímar að mestu vel við forgangsroðun fólks um hvernig fólk myndi vilja sjá hlutina. Verstu eiginleikarnir eru aðgengi að leiguhúsnæði, aðgengi að heilsugæslu, vöruúrval og vöruverð. Það sem fólk leggur minnsta áherslu á er m.a. aðgengi að leiguhúsnæði,

¹⁰ Stöðugreining, bls 20

¹¹ (Unicef á Íslandi, 2016), bls 13, 40, 50

¹² (Hagstofa Íslands, án dags.)

¹³ (Samband íslenskra sveitarfélaga, 2017)

aðgengi að framhaldsmenntun og möguleikar á eigin atvinnurekstri sem eru ekki taldir mikilvægir þættir samanborið við aðra. Þar fara því ekki endilega saman óskir og áhersluþungi.¹⁴

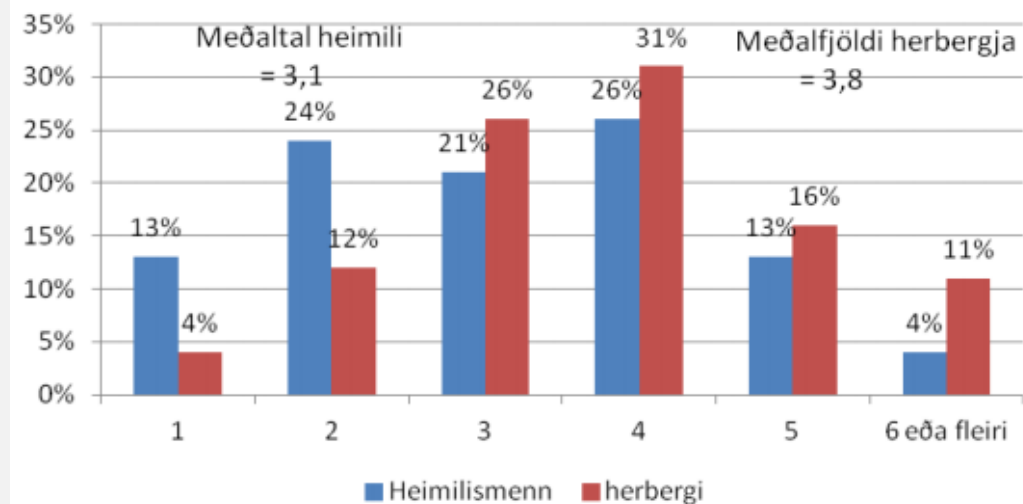
Séu niðurstöður íbúakönnunar túlkaðar má draga þá ályktun að íbúar í Sandgerði og Garði væru líklegri til að flytja í nágrannasveitarfélögin ef td. skólastarfi tæki að hraka. Mikilvægt er að fara rólega í breytingar og raska rólegum bæjaranda, virða ber mörk manngerðs umhverfis og náttúru. Misvísandi skilaboð eru um mikilvægi leiguhúsnæðis í könnuninni þar sem fólk taldi það almennt mikilvægt en ekki fyrir sjálft sig.

Samanborið við könnun á búsetuóskum Reykvíkinga þá koma svipaðir þættir fram sem fólk telur æskileg einkenni á sínu nærumhverfi. Fólk vill hafa útsýni, næði, aðgengi að náttúru og vera fjarri bílaumferð. Þá er góð þjónusta og verslun í nærumhverfinu nokkuð sem fólk vill gjarnan hafa.¹⁵

2.5.3 Gæði húsnæðis

Landráð sf, vann könnun árið 2013 á búsetuóskum íbúa í Reykjavík. Þótt sú könnun hafi ekki beinst að íbúum á Suðurnesjum eru upplýsingar um óskir fólks um gæði húsnæðis sem nýta má að einhverju leyti og yfirfæra yfir á aðstæður í Sandgerði og Garði. Fyrst ber að nefna samhengið milli fjölda íbúa á heimili og fjölda herbergja. Þar er að minnsta kosti hægt að greina að fólk vill að jafnaði næstum heilu herbergi fleira en fjöldi heimilismanna segir til um. Einnig kemur fram að flestir sjá fyrir sér að næsta íbúð verði þrjú eða fjögur herbergi. Þá er áberandi að flestir sjá fyrir sér miðað við núverandi efnahag að þeir flytji í íbúð í fjölbýlishúsi. Engu að síður myndu flestir kjósa sér búsetu í sérbýli af einhverju tagi án tillits til efnahags (eimbýli 47%, raðhús 15%, parhús 5%, alls 67%).

Fjöldi heimilismanna og fjöldi herbergja í íbúð



Mynd 5 Niðurstöður könnunar 2013

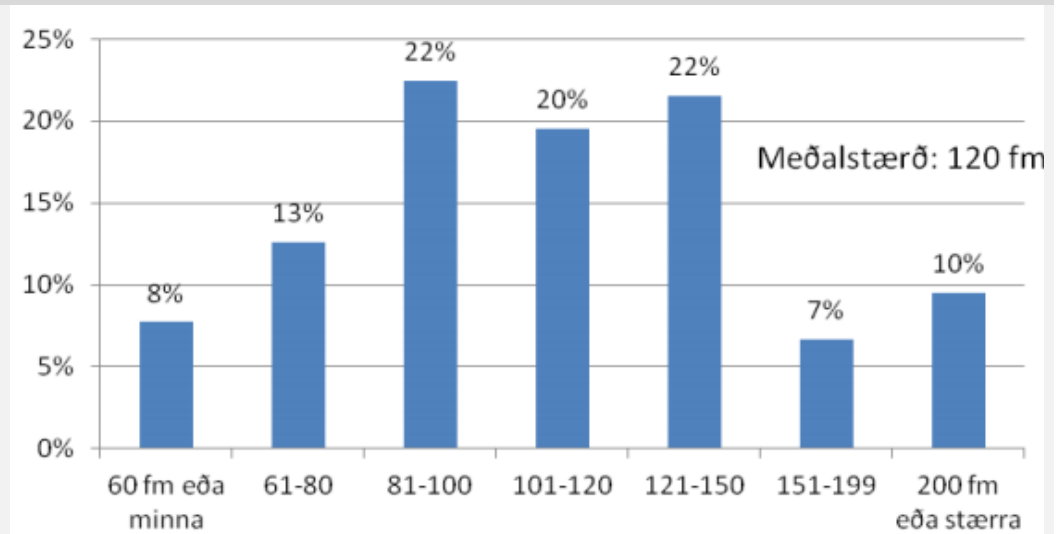
Íbúðarstærð sem fólk telur hæfilega er í flestum tilfellum á bilinu 80-150m². Flestir myndu telja íbúðir 90, 110 eða 130m² hæfilegar að stærð.¹⁶

¹⁴ Íbúakönnun bls 13, 14 og 18.

¹⁵ Búsetuóskir, bls. 18

¹⁶ Húsnæðis- og búsetuóskir, bls. 11-15

Hver er hæfileg stærð íbúðar sem þú flytur næst í?



Mynd 6 Niðurstöður könnunar 2013

Þeir þættir sem helst skipta máli við fyrirkomulag íbúða eru samkvæmt könnun Landráða aðgengi að svölum eða garð, að íbúðin hafi sér inngang, að dagsbirtu njóti í íbúðinni og aðgengi að bílastæðum sé gott.

3 Húsnæðisþörf

3.1 Eftirspurn eftir íbúðum almennt

Forsendur mannfjöldaspárinnar gefa tilefni til að ætla að íbúum geti fjölgað um 90 á næstu fjórum árum og svo um 70 á næstu fjórum árum þar á eftir sé litið til miðspárinnar. Með mikilli fjölgun starfa í tengslum við flugvöllinn er þó ljóst að slík fjölgun íbúa er fremur hæversk. Með nokkur hundruð ný störf á ári innan marka sveitarfélagsins væri ekki óeðlilegt að vænta þess að íbúum fjölgi í samræmi við það. Hafa ber þó í huga að mesta aukning íbúafjölda á fjögurra ára tímabili var um 220 manns á árunum 2005-2009 en sú fjölgun gekk svo til baka að hluta. Horft til 20 ára tímabils hefur íbúum fjölgað um 20 á ári að jafnaði, en kemur í stökkum.

Húsnæðisáætlunin miðar við að geta tekið á móti fjölgun íbúa sem nemur 140 á næstu 4 árum og 210 til næstu 8 ára en gera þó einnig ráð fyrir allt að 260 nýjum íbúum ef reiknað er með mjög örum vexti eða hraðari vexti en ætla mætti fyrirfram.

3.2 Sérþækt húsnæði og leiguheimili

Umfangsmikil þjónusta er veitt inni á heimili 8 einstaklinga á þjónustusvæði félagsþjónustu Sandgerðis, Garðs og Voga. 10 manns eru á biðlista eftir sértæku búsetuúrræði hjá félagsþjónustu svæðisins. Talið er að fleiri búi við aðstæður sem kalli á sértæk úrræði en biðlistinn gefur til kynna: ungt fólk sem er að verða fullorðið í húsnæði foreldra eða sem skortir umfangsmeiri þjónustu en núverandi húsnæði getur veitt.

Unnin hefur verið þarfagreining á sértæku húsnæði fyrir fólk með fötlun.¹⁷ Á grundvelli þeirrar greiningar er unnið að uppbyggingu í Sandgerðisbæ.

Með hliðsjón af fjölgun íbúa, tekjum og stöðu fasteignamarkaðarins í Garði er eðlilegt að hugað sé að uppbyggingu leiguíbúða með stofnframlögum samkvæmt lögum um

¹⁷ Þarfagreining, bls. 2-4

almennar íbúðir. Nákvæmlega hvaða fjöldi ætti að koma til greina liggur ekki fyrir vegna skorts á gögnum um tekjur og eignir íbúa. Með hliðsjón af því sem þó er vitað ætti að gera ráð fyrir að fjöldi leiguheimila endurspegli stóran hluta þeirra íbúða sem bætast við, allt að helming.

3.3 Áhrif á húsnæðisþörf

Til að gefa hugmynd um áhrif íbúafjölgunar á bæinn er reiknað út frá gögnum um aldursdreifingu landsmanna. Hafa má töfluna til hliðsjónar til að meta áhrif á þjónustu bæjarins gagnvart ýmsum hópum sér í lagi skólabarna.

	140 nýir íbúar	210 nýir íbúar	260 nýir íbúar
Leikskólaaldur eða yngri	10-15	15-20	20-25
Grunnskólaaldur	20-25	30-35	35-40
Framhaldsskólaaldur	0-5	10-15	10-15
20-67 ára	85-95	130-140	160-170
Eftirlaunaaldur	15-20	25-30	25-30

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 búsetumynstri sem fyrir er og miðast við sérbýli og minna fjölbýli. Huga mætti að því að bjóða upp á eitthvað fjölbreyttari húsnæðisgerðir í skipulagi Teiga- og Klappahverfis en þegar er gert ráð fyrir en þar eru eingöngu einbýlis- og parhúsaloðir og stendur yfir breyting á skipulaginu nú þegar.

Mælt er með að bætt verði við lóðum fyrir raðhús, t.d. lítil raðhús og metið hvort einbýlishúsaloðir séu hæfilega stórar. Þá ætti að gera ráð fyrir einhverjum minni fjölbýlishúsum t.d. fjórbýli eða 6-8 íbúða hús. Huga ætti að stofnun húsnæðissjálfsseignarstofnunar eða leita eftir samstarfi við húsnæðisfélag um uppbyggingu á húsnæði fyrir fólk með lágar tekjur. Lagt er til að stærð íbúða skiptist svo með tilliti til fjölgunar íbúa.

	140 íbúar	210 íbúar	260 íbúar
Einstaklingsíbúðir	15	25	30
2-3 herb	25	35	50
4-5 herb	15	20	25
Íbúðir alls	55	80	105
Einbýli	25	35	50
Tvíbýli/Raðhús	15	20	25
Fjölbýli	15	25	30
Almennar íbúðir	10	15	20

Mælt er með að bætt verði við lóðum fyrir raðhús, t.d. lítil raðhús og metið hvort einbýlishúsalóðir leyfi hæfilega stór hús. Þá ætti að gera ráð fyrir einhverjum minni fjölbýlishúsum t.d. fjórbýli eða fleiri íbúðir ef blandað er saman einstaklings og fjölskylduíbúðum. Framboð húsnæðis ætti að rúmast að mestu innan gildandi skilmála aðalskipulags.

Um fimmtungur húsnæðisins sem lagt er til að bætist við gæti hentað sem húsnæði fyrir tekjulága og þá sem þurfa sérstök búsetuúrræði. Huga ætti að stofnun húsnæðissjálfsseignarstofnunar eða leita eftir samstarfi við húsnæðisfélag um uppbyggingu á almennum leiguíbúðum til að mæta uppbyggingu á húsnæði auk þess sem leita ætti eftir samstarfi um rekstur sérstakra búsetuúrræða í samræmi við mat félagsþjónustunnar.

5 Heimildir

5.1 Ritaðar heimildir

- Byggðastofnun. (September 2016). *Byggðapróun á Íslandi - Stöðugreining 2016*.
- Félagsþjónusta Sandgerðisbæjar, Sveitarfélagsins Garðs og Voga. (2016). *Barfagreining vegna uppbyggingar á sérstæku húsnæði*.
- Hagstofa Íslands. (án dags.). *Búferlaflutningar eftir sveitarfélögum og kyni 2016*.
- Heklan - Atvinnuþróunarfélag Suðurnesja. (September 2016). *Íbúakönnun á Reykjanesi 2016*.
- Isavia. (2016). *Keflavíkurflugvöllur - Stóriðja í stöðugum vexti*. Sótt frá <https://www.isavia.is/files/samandregnar-nidurstodur.pdf>
- Reynarsson, B. (2013). *Húsnæðis og búestuóskir Reykvíkinga 2013*. Landráð sf.
- Samband íslenskra sveitarfélaga. (2017). *Árbók sveitarfélaga 2016*.
- Samtök sveitarfélaga á Suðurnesjum. (2015). *Sóknaráætlun Suðurnesja 2015-2019*. Reykjanesbæ: SSS.
- Samvinnunefnd um svæðisskipulag á Suðurnesja. (2012). *Svæðisskipulag Suðurnesja 2008-2024*.
- Unicef á Íslandi. (2016). *Börn sem líða efnislegan skort*.
- Velferðarráðuneytið. (maí 2017). *Mælaborð húsnæðismála*. Sótt frá <https://www.velferdarraduneyti.is/maelaborð-husnaedismala/maelaborð/>
- Vinnumálastofnun. (án dags.). *Tölfræði- Atvinnuleysistölur - Sveitarfélög*. Sótt frá <https://www.vinnumalastofnun.is/media/1201/sandgerdi.xlsx>
- Zenter. (17. maí 2017). *Viðhorfsskönnun um stöðu húsnæðismála*. (ÍLS Una Jónsdóttir, Flytjandi)
- Þjóðskrá Íslands. (2016). *Gagnasafn endurmats 2017*.

5.2 Símtöl og fundir

- Lilja Valpórsdóttir fasteignasali 21.2.2017
- Stuðlaberg fasteignasala 21.2.2017
- Guðbrandur Einarsson formaður Verzlunarmannafélags Suðurnesja, 21.2.2017
- Berglind Kristinsdóttir, framkvæmdastjóri SSS, 21.2.2017
- Sigurður Árnason, sérfræðingur Byggðastofnun, 24.2.2017
- Sigrún Ásta Magnúsdóttir og Guðmundur Sigfinnsson, sérfræðingar hjá ÍLS, 2.3.2017.
- Hólmfríður, Skólastjóri Sandgerðisskóla 5.5.2017
- Jóhann Geirdal, Skólastjóri Gerðaskóla 5.5.2017
- Bragi Guðmundsson, Byggingaverktaki 5.5.2017
- Ragnhildur Lena Helgadóttir, Skrifstofustjóri Búmanna, 9.5.2017