HMS

Húsnæðisáætlanir

Húsnæðisáætlun 2026

Sveitarfélagsnúmer:	3609
Áætlunarsvæði:	Borgarbyggð
Kennitala:	5106942289
Landshluti:	Vesturland
Heimilisfang:	Digranesgata 2

Efnisyfirlit

Mannfjöldaspá .....
Forsendur fyrir mannfjöldaspá 3
Lýsing á atvinnuástandi 4
Íbúðaþörf 6
Markmið um hagkvæmar íbúðir 7
Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu 8
Búsetuform 9
Áætluð þörf eftir búsetuformum 10
Þjónusta og innviðir 13
Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu 14
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum 16
Samanburður 21
Viðauki 22

Drög

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) **693** ↑16,7%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) **1.652** ↑39,8%	Íbúðir í byggingu (2025) **78**	Íbúðir í byggingu (2026) **81** ↑3,8%
Áætluð íbúðaþörf +5 ár (Miðspá) **379** ↑19,5%	Áætluð íbúðaþörf +10 ár (Miðspá) **868** ↑44,7%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár **326**	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár **775**

Spá um þróun mannfjölda

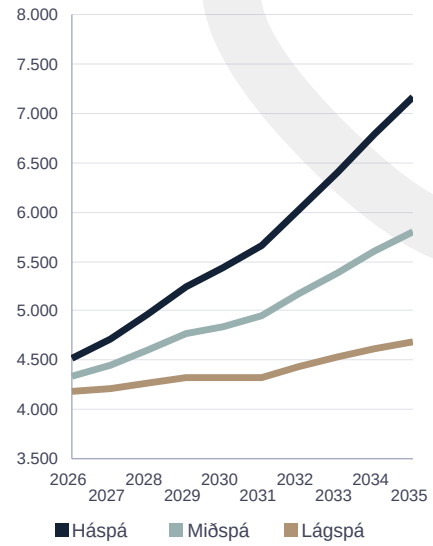
Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Við mannfjöldaspá var tekið mið af áformum sveitarfélagsins um framboð nýrra lóða og yfirstandandi uppbyggingar, litið til raunfjölgunar síðustu ár og horft til þróunar í þeim sveitarfélögum sem eru álíka fjarlægð frá höfuðborgarsvæðinu. Í drögum að samgönguáætlun 2026-2040 er áætlað að hefja framkvæmdir við Sundabraut árið 2027 og ljúka framkvæmdum árið 2032. Ætla má að sú framkvæmd ýti undir eftirspurn til búsetu í Borgarbyggð.

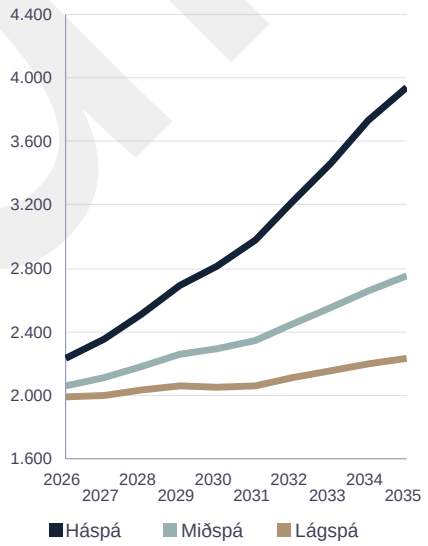
Taflan hér að neðan sýnir áætlun á þróun mannfjölda fram til ársins 2035. Fjöldi íbúða er reiknuð stærð og tekur mið af mannfjölda og fjölda íbúa per íbúð.

		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	Mannfjöldi	4.512	4.715	4.970	5.243	5.437	5.665	6.028	6.402	6.793	7.167
	Mannfjöldabreyting %	6,59	4,50	5,41	5,49	3,70	4,19	6,41	6,20	6,11	5,51
Háspá	Fjöldi íbúða	2.234	2.358	2.510	2.689	2.817	2.982	3.224	3.461	3.732	3.938
	Íbúðafjöldi breyting %	8,18	5,55	6,45	7,13	4,76	5,86	8,12	7,35	7,83	5,52
	Íbúar í hverri íbúð	2,02	2,00	1,98	1,95	1,93	1,90	1,87	1,85	1,82	1,82
	Mannfjöldi	4.342	4.451	4.602	4.763	4.844	4.951	5.169	5.386	5.607	5.803
	Mannfjöldabreyting %	4,60	2,51	3,39	3,50	1,70	2,21	4,40	4,20	4,10	3,50
Miðspá	Fjöldi íbúða	2.058	2.109	2.181	2.257	2.296	2.346	2.450	2.553	2.657	2.750
	Íbúðafjöldi breyting %	4,63	2,48	3,41	3,48	1,73	2,18	4,43	4,20	4,07	3,50
	Íbúar í hverri íbúð	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11	2,11
	Mannfjöldi	4.187	4.208	4.267	4.331	4.318	4.327	4.431	4.528	4.623	4.692
	Mannfjöldabreyting %	2,60	0,50	1,40	1,50	-0,30	0,21	2,40	2,19	2,10	1,49
Lágspá	Fjöldi íbúða	1.994	2.004	2.032	2.062	2.056	2.060	2.110	2.156	2.201	2.234
	Íbúðafjöldi breyting %	2,62	0,50	1,40	1,48	-0,29	0,19	2,43	2,18	2,09	1,50
	Íbúar í hverri íbúð	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10

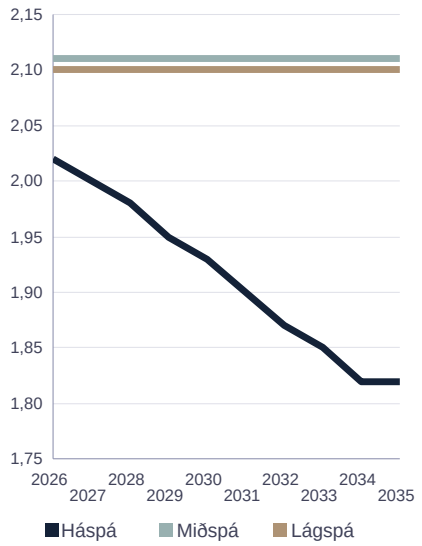
Mannfjöldi



Fjöldi íbúða



Íbúar í hverri íbúð



Lýsing á atvinnuástandi

Atvinnuástand í Borgarbyggð er gott um þessar mundir en sögulega hefur atvinnuástandið verið sveiflukennt. Góðar forsendur eru til þess að atvinnuástandið haldist áfram sterkt í sveitarfélaginu og undirliggjandi forsendur fyrir minni sveiflum á vinnumarkaði.

Undanfarin misseri hefur atvinnuástand verið gott í Borgarbyggð og skortur á starfsfólki í iðnaði, byggingarstarfsemi og ferðaþjónustu. Það er undirliggjandi kraftur í greinunum en tímabundið hefur hátt vaxtastig hægt á umsvifum. Það eru þó fáar vísbendingar um að slaki sé að skapast á vinnumarkaði á svæðiu ef horft er til fjölda ferðamanna, skorts á íbúðarhúsnæði, áætlanir um uppbyggingu atvinnustarfsemi í Borgarbyggð og nágrannasveitarfélögum, svo sem á Grundartanga, og óvenju stór áform í opinberum framkvæmdum. Þá er áætlað að uppbygging í Brákarey hefjist árið 2027 í samstarfi sveitarfélagsins og einkaaðila. Sú fjárfesting skapar mikla spurn eftir vinnuafli á framkvæmdatíma og ný viðvarandi störf að framkvæmdum loknum. Þá eru lóðir tilbúnar til atvinnuuppbyggingar í Borgarnesi og á Hvanneyri og nýtt aðalskipulag sem samþykkt hefur verið til staðfestingar er til þess fallið að ýta undir fjölgun starfa.

Opinber stjórnsýsla, fræðsla, heilbrigðis- og félagsþjónusta standa á bak við um 33,4% af atvinnutekjum í Borgarbyggð (2022) skv. úttekt Byggðastofnunar. Af því má ráða að hlutdeild opinberra starfa í sveitarfélaginu sé lítið eitt yfir landsmeðaltali. Það skapar jafnvægi á móti nokkuð þungu vægi greina þar sem umsvif sveiflast óvenju mikið samanborið við hagsveiflu í landinu.

Í samanburði við landsmeðaltal þá er vægi framleiðslu án fiskvinnslu byggingarstarfsemi, gisti- og veitingaþjónustu og landbúnaðar hátt í Borgarbyggð. Á móti kemur má segja að atvinnustarfsemi sem tengist sjávarútvegi, fjármálaþjónustu, upplýsingatækni, flutningum og sérfræðiþjónustu mun veigaminni en gerist og gengur á Íslandi.

Störfum án staðsetningar fjölgar og íbúum í sveitarfélaginu fjölgar sem annað hvort sinna starfi sínu að öllu leyti eða hluta til í fjarvinnu. Það er ríkur vilji til þess að auka fjölbreytni í atvinnulífi í Borgarbyggð. Breyting á eðli starfa, stórbættar samgöngur og fjarskipti leiða til þess að önnur lífsgæði en nálægð við vinnustað ráða í auknum mæli vali um búsetu.

SPÁ UM ÞRÓUN MANNFJÖLDA

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

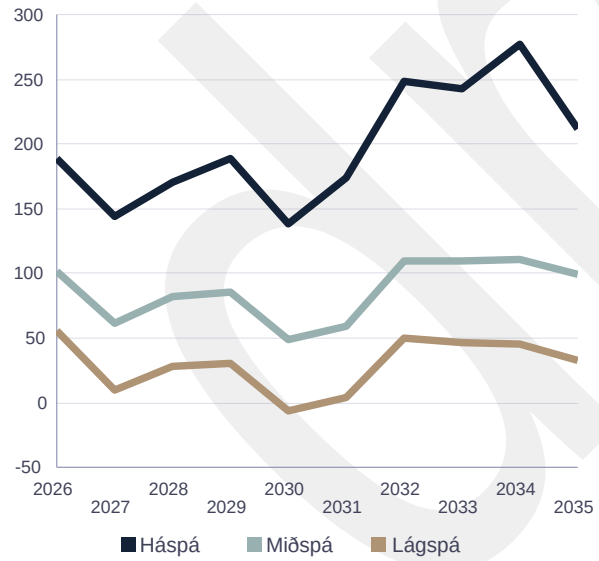
Aldur	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
0-2 ára	2,10	2,00	2,00	1,90	1,90	1,90	1,90	1,90	1,90	1,90
2-6 ára	4,68	4,68	4,68	4,68	4,68	4,68	4,68	4,68	4,68	4,68
6-15 ára	11,12	11,12	11,12	11,12	11,12	11,12	11,12	11,12	11,12	11,12
15-18 ára	4,17	4,17	4,17	4,17	4,17	4,17	4,17	4,17	4,17	4,17
18-25 ára	8,44	8,44	8,44	8,44	8,44	8,44	8,44	8,44	8,44	8,44
25-35 ára	14,90	14,90	14,90	14,90	14,90	14,90	14,90	14,90	14,90	14,90
35-67 ára	38,29	38,39	38,39	38,49	38,49	38,49	38,49	38,49	38,49	38,49
67-80 ára	12,39	12,39	12,39	12,39	12,39	12,39	12,39	12,39	12,39	12,39
80+ ára	3,91	3,91	3,91	3,91	3,91	3,91	3,91	3,91	3,91	3,91
Samtals	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

ÍBÚÐAÞÖRF

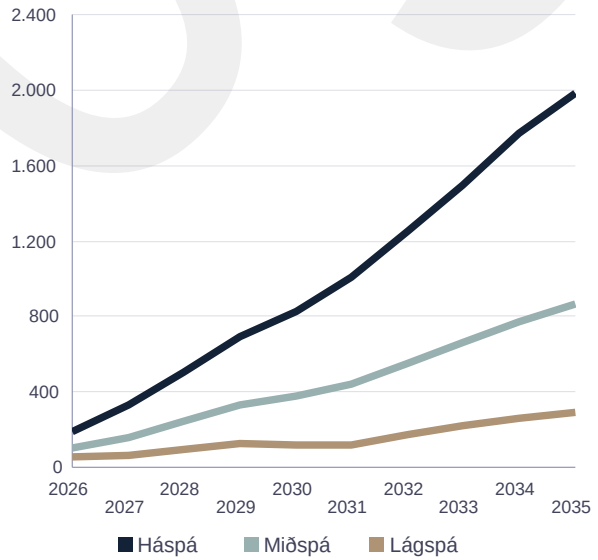
Óuppfyllt íbúðaþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaþörf. Uppsöfnuð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

		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Háspá	Óuppfyllt íbúðaþörf	20	20	18	10	10	9	6	6	6	6
	Íbúðaþörf skv. mannfjöldaspá	169	124	152	179	128	165	242	237	271	206
	Samtals íbúðaþörf	189	144	170	189	138	174	248	243	277	212
	Uppsöfnuð íbúðaþörf	189	333	503	692	830	1.004	1.252	1.495	1.772	1.984
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaþörf	10	10	10	10	10	9	6	7	7	6
	Íbúðaþörf skv. mannfjöldaspá	91	51	72	76	39	50	104	103	104	93
	Samtals íbúðaþörf	101	61	82	86	49	59	110	110	111	99
	Uppsöfnuð íbúðaþörf	101	162	244	330	379	438	548	658	769	868
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaþörf	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaþörf skv. mannfjöldaspá	51	10	28	30	-6	4	50	46	45	33
	Samtals íbúðaþörf	56	10	28	30	-6	4	50	46	45	33
	Uppsöfnuð íbúðaþörf	56	66	94	124	118	122	172	218	263	296

Samtals íbúðaþörf



Uppsöfnuð íbúðaþörf

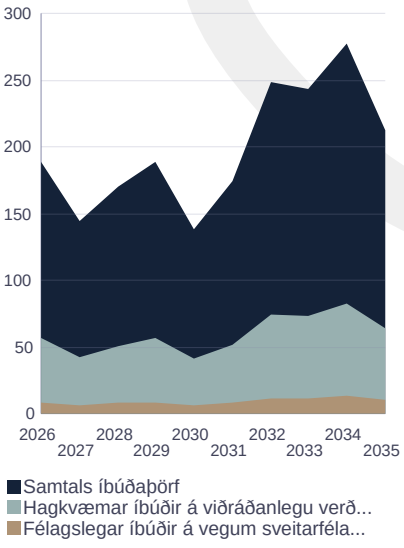


Markmið um hagkvæmar íbúðir

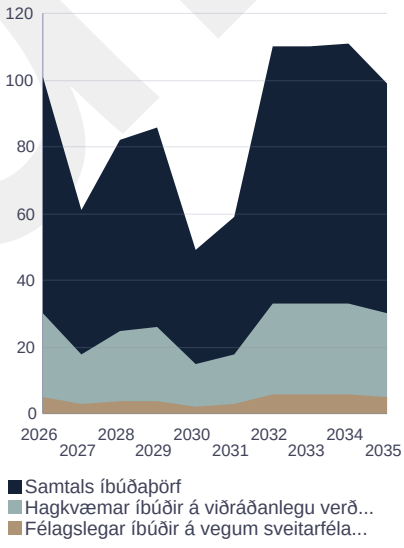
Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða samkvæmt markmiðum rammasamnings milli ríkis og sveitarfélaga um íbúðauppbyggingu á árunum 2026-2035.

		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Háspá	Samtals íbúðaþörf	189	144	170	189	138	174	248	243	277	212
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	9	7	9	9	7	9	12	12	14	11
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	57	43	51	57	41	52	74	73	83	64
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	101	61	82	86	49	59	110	110	111	99
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	5	3	4	4	2	3	6	6	6	5
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	30	18	25	26	15	18	33	33	33	30
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	56	10	28	30	-6	4	50	46	45	33
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	3	1	1	2	-0	0	3	2	2	2
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	17	3	8	9	-2	1	15	14	14	10
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										

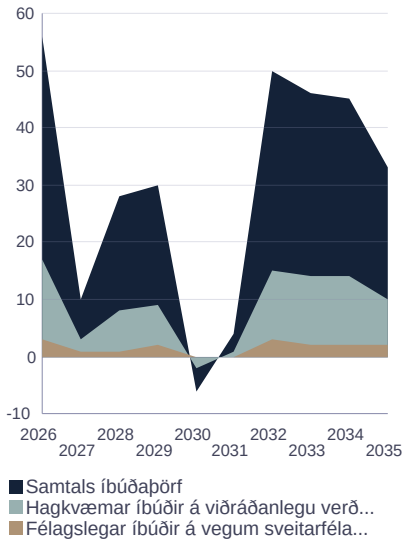
Háspá



Miðspá



Lágspá



Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Borgarbyggð er víðfemt og fjölbreytt sveitarfélag í jaðri höfuðborgarsvæðsins. Borgarbyggð leggur áherslu á að í sveitarfélaginu sé framboð á búsetukostum sem mætir ólíkum óskum og þörfum. Í Borgarnesi býr liðlega helmingur íbúa sveitarfélagsins. Þar er áformuð uppbygging sérbýlis og fjölbýlis í nýju hverfi efst í Bjargslandi. Vinna við endurskoðun aðalskipulags stendur nú yfir og nú stendur yfir vinna við nýtt deiliskipulag fyrir Brákarey. Þegar tækifæri gefst stefnir sveitarfélagið að endurskoðun skipulags fyrir fleiri svæði í gamla bæ Borgarness. Þar má sjá fyrir sér aukna íbúðabyggð í bland við atvinnustarfsemi. Á komandi árum má sjá frekari tækifæri skapast í nýrri og/eða þéttari íbúabyggð í Borgarnesi ekki síst með breytingu á legu hringvegarins. Horft lengra fram í tímann sér Borgarbyggð fyrir sér að byggð í Borgarnesi byggist upp vestan Borgarvogar.

Í minni þéttbýliskjörnum, á borð við Hvanneyri og Varmalandi, eru lóðir í boði til stækkunar á íbúabyggð. Sjá má fyrir sér frekari þróun byggðar á Kleppjárnsreykjum og Bifröst en megnið af landi þar er í eigu annarra en sveitarfélagsins. Borgarbyggð hefur stigið stærri skref en flest önnur sveitarfélag við að heimila þróun íbúabyggðar í dreifbýli. Lítil reynsla er komin á það skref sem stigið var með nýrri íbúabyggð í Húsafelli en sveitarfélagið er opið fyrir frekari uppbyggingu af því tagi. Hvert og eitt tilvik þarf hins vegar að skoða m.t.t. þjónustu- og fjárhagslegrar skuldbindingar sveitarfélagsins.

Í nýju aðalskipulagi verður reynt að mæta fjölgun beiðna um fjölbreyttari búsetu til sveita. Þannig er t.d. reynt að liðka fyrir uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á spildum úr lögbýlum.

Ekki eru áform um að gera verulegar breytingar á fyrirkomulagi félagslegs húsnæðis í eigu Borgarbyggðar. Áformað er að framboð haldist í takti við íbúafjölgun. Borgarbyggð er þó opið fyrir því skoða breytingar á safni félagslegs húsnæðis verði það til þess að fjölga íbúðum sem mætir þörfum sem flestra leigutaka á félagslega húsnæðismarkaðinum.

Búsetuform

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða eftir búsetuformum árið 2026 og fjölda einstaklinga á biðlistum.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	8	3
Námsmannaíbúðir	92	12
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	23	17
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	0	0
Sértæk búsetuúrræði	10	0

Áætluð þörf eftir búsetuformum

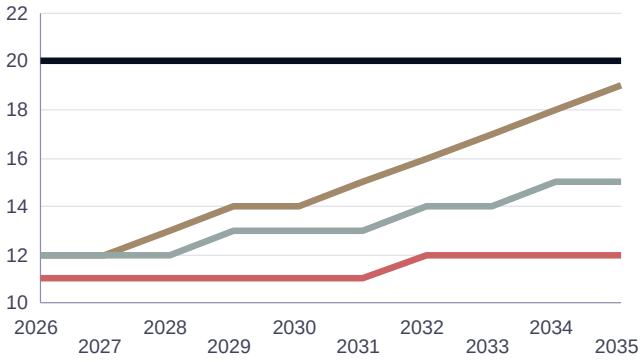
Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir búsetuformum fram til ársins 2035. Umframþörf tekur tillit til núverandi fjölda rýma sem eru til staðar ásamt samþykktum áformum um fjölgun rýma á til-teknu ári. Einnig tekur hún tillit til þeirrar notkunar sem er á rýmunum árið 2026, biðlistum og þróun á mannfjölda skv. mannfjöldaspá. Neikvæð umframþörf merkir að þörf sé á að fjölga rýmum. Núverandi þörf fyrir hvert búsetuform er sá fjöldi rýma sem er í notkun árið 2026 að viðbættum fjölda einstaklinga á biðlista.

			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	12	12	13	14	14	15	16	17	18	19
		Núverandi rými eftir búsetuformum	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	8	8	7	6	6	5	4	3	2	1
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	12	12	12	13	13	13	14	14	15	15
		Núverandi rými eftir búsetuformum	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	8	8	8	7	7	7	6	6	5	5
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	11	11	11	11	11	11	12	12	12	12
		Núverandi rými eftir búsetuformum	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	9	9	9	9	9	9	8	8	8	8
Námsmannaíbúðir	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	113	118	125	131	136	142	151	160	170	180
		Núverandi rými eftir búsetuformum	114	114	114	114	114	114	114	114	114	114
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	1	-4	-11	-17	-22	-28	-37	-46	-56	-66
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	109	112	115	119	121	124	130	135	140	145
		Núverandi rými eftir búsetuformum	114	114	114	114	114	114	114	114	114	114
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	5	2	-1	-5	-7	-10	-16	-21	-26	-31
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	105	105	107	109	108	108	111	113	116	118
		Núverandi rými eftir búsetuformum	114	114	114	114	114	114	114	114	114	114
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	9	9	7	5	6	6	3	1	-2	-4
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	43	45	48	51	52	55	58	62	65	69
		Núverandi rými eftir búsetuformum	24	24	25	25	26	26	27	27	28	29
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-19	-21	-23	-26	-26	-29	-31	-35	-37	-40
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	42	43	44	46	47	48	50	52	54	56
		Núverandi rými eftir búsetuformum	24	24	25	25	26	26	27	27	28	29
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-18	-19	-19	-21	-21	-22	-23	-25	-26	-27
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	40	41	41	42	42	42	43	44	45	45
		Núverandi rými eftir búsetuformum	24	24	25	25	26	26	27	27	28	29
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-16	-17	-16	-17	-16	-16	-16	-17	-17	-16
Búseturéttaríbúðir	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	4	6	8	10	10	10	10	10	10	10
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	4	6	8	10	10	10	10	10	10	10
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	4	6	8	10	10	10	10	10	10	10
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	4	6	8	10	10	10	10	10	10	10
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	4	6	8	10	10	10	10	10	10	10
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	4	6	8	10	10	10	10	10	10	10
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	4	6	8	10	10	10	10	10	10	10
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	4	6	8	10	10	10	10	10	10	10
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	4	6	8	10	10	10	10	10	10	10
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	4	6	8	10	10	10	10	10	10	10
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	4	6	8	10	10	10	10	10	10	10
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	4	6	8	10	10	10	10	10	10	10
Sértæk búsetuúrræði	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	11	11	12	13	13	14	15	15	16	17
		Núverandi rými eftir búsetuformum	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-2	-2	-3	-4	-4	-5	-6	-6	-7	-8
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	10	11	11	11	12	12	12	13	14	14
		Núverandi rými eftir búsetuformum	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9

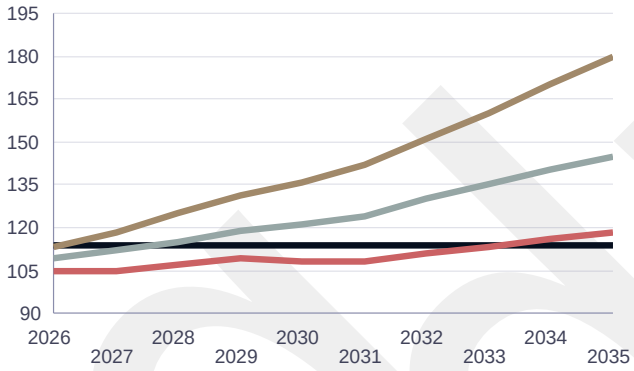
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-1	-2	-2	-2	-3	-3	-3	-4	-5	-5
Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	10	10	10	10	10	10	11	11	11	11
	Núverandi rými eftir búsetuformum	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-2	-2	-2	-2

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

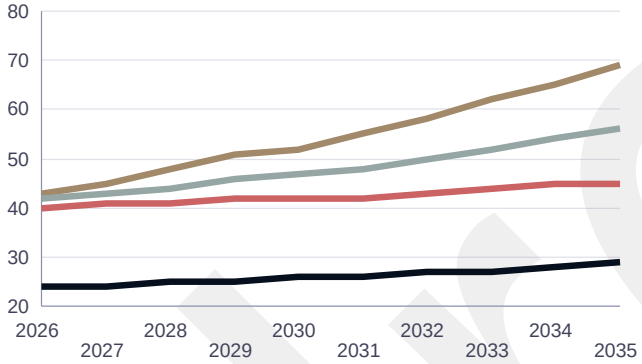
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



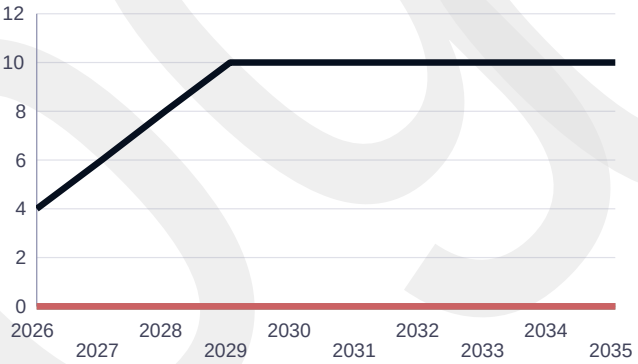
Námsmannaíbúðir



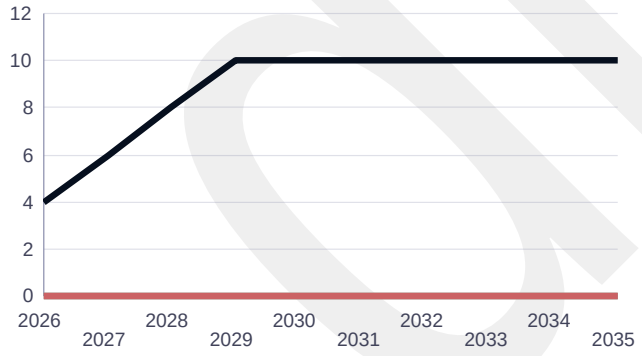
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



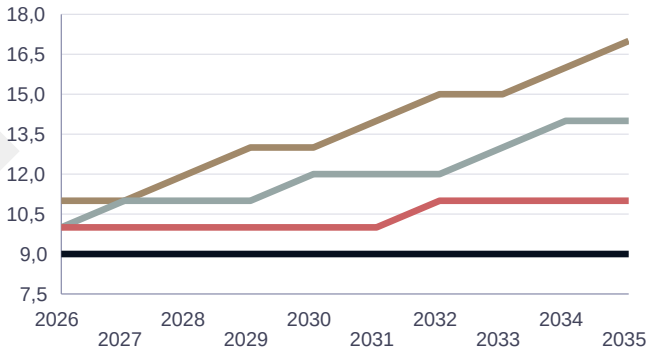
Búseturéttaríbúðir



Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



Sértæk búsetuúrræði

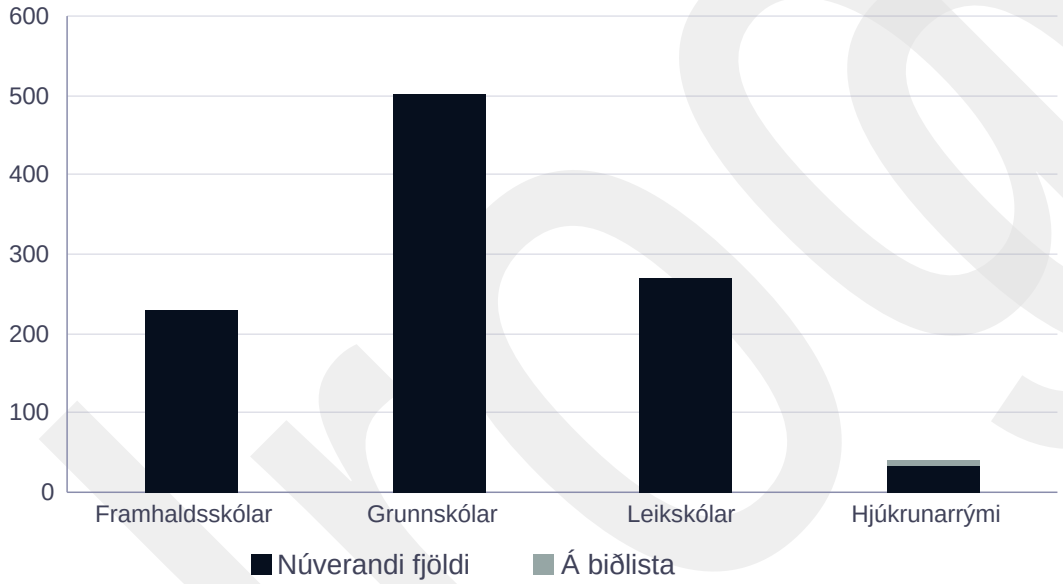


Núverandi rými eftir búsetuformum
Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá
Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Háspá
Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Lágspá

Þjónusta og innviðir

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

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Framhaldsskólar	230	0
Grunnskólar	500	0
Leikskólar	270	0
Hjúkrunarrými	33	7

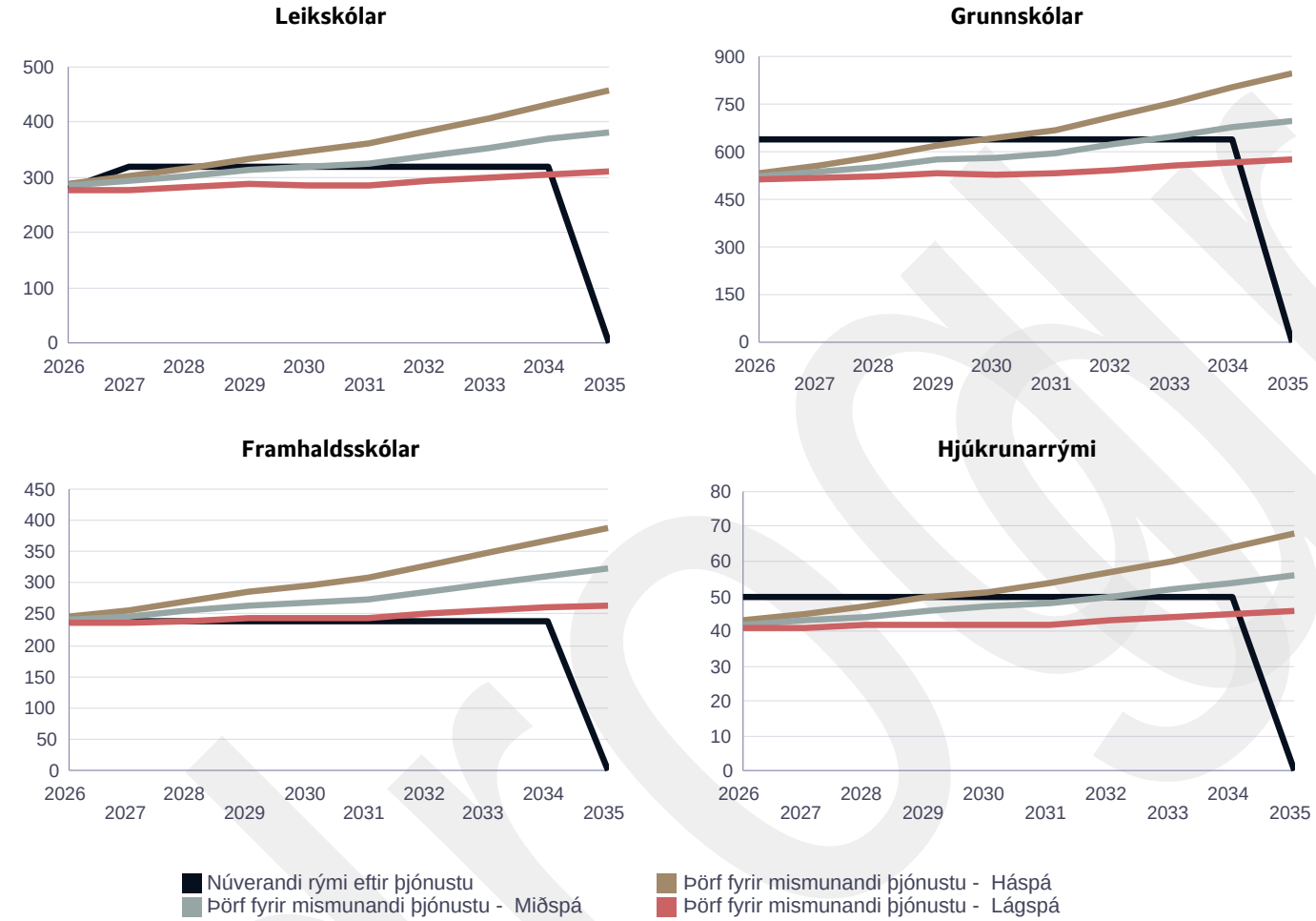


Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir þjónustutegund fram til ársins 2035 fyrir sveitarfélagið í heild. Umframþörf tekur tillit til núverandi fjölda einstaklinga sem nota tiltekna þjónustu. Hún tekur einnig tillit til samþykktra áforma um fjölgun á plássum fyrir tiltekna þjónustu á tilteknu ári, getu þjónustu hvert ár, fjölda einstaklinga á biðlista og þróun á mannfjölda skv. mannfjöldaspá. Neikvæð umframþörf merkir að þörf sé á að fjölga plássum. Núverandi þörf fyrir hverja þjónustu er fjöldi einstaklinga í dag að viðbættum biðlista.

			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Leikskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	288	301	317	334	347	361	384	408	433	457
		Núverandi rými eftir þjónustu	280	320	320	320	320	320	320	320	320	0
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	-8	19	3	-14	-27	-41	-64	-88	-113	-457
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	285	293	303	313	318	326	340	354	369	382
		Núverandi rými eftir þjónustu	280	320	320	320	320	320	320	320	320	0
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	-5	27	17	7	2	-6	-20	-34	-49	-382
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	277	278	282	287	286	286	293	300	306	310
		Núverandi rými eftir þjónustu	280	320	320	320	320	320	320	320	320	0
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	3	42	38	33	34	34	27	20	14	-310
Grunnskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	533	557	587	619	642	669	712	756	802	847
		Núverandi rými eftir þjónustu	640	640	640	640	640	640	640	640	640	0
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	107	83	53	21	-2	-29	-72	-116	-162	-847
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	523	536	554	574	583	596	623	649	675	699
		Núverandi rými eftir þjónustu	640	640	640	640	640	640	640	640	640	0
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	117	104	86	66	57	44	17	-9	-35	-699
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	513	516	523	531	529	530	543	555	566	575
		Núverandi rými eftir þjónustu	640	640	640	640	640	640	640	640	640	0
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	127	124	117	109	111	110	97	85	74	-575
Framhaldsskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	245	256	270	285	295	308	328	348	369	389
		Núverandi rými eftir þjónustu	240	240	240	240	240	240	240	240	240	0
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	-5	-16	-30	-45	-55	-68	-88	-108	-129	-389
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	241	247	255	264	268	274	286	298	311	322
		Núverandi rými eftir þjónustu	240	240	240	240	240	240	240	240	240	0
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	-1	-7	-15	-24	-28	-34	-46	-58	-71	-322
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	236	237	240	244	243	244	250	255	261	264
		Núverandi rými eftir þjónustu	240	240	240	240	240	240	240	240	240	0
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	4	3	-0	-4	-3	-4	-10	-15	-21	-264
Hjúkrunarrými	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	43	45	47	50	51	54	57	60	64	68
		Núverandi rými eftir þjónustu	50	50	50	50	50	50	50	50	50	0
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	7	5	3	0	-1	-4	-7	-10	-14	-68
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	42	43	44	46	47	48	50	52	54	56
		Núverandi rými eftir þjónustu	50	50	50	50	50	50	50	50	50	0
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	8	7	6	4	3	2	0	-2	-4	-56
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	41	41	42	42	42	42	43	44	45	46
		Núverandi rými eftir þjónustu	50	50	50	50	50	50	50	50	50	0
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	9	9	8	8	8	8	7	6	5	-46

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu



Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

Stefnumörkun skipulagsáætlunar

Þéttbýli — Borgarnes er og verði áfram aðal þéttbýliskjarni sveitarfélagsins. — Borgarnes anni eftirspurn eftir íbúðarhúsalóðum með fjölbreyttu lóðarúrvali. Áhersla verði lögð á uppbyggingu Borgarness og annarra þéttbýliskjarna sem geti boðið upp á fjölbreytt og öflugt atvinnulíf sem tekur mið af sérstöðu hvers staðar og tekur tillit til umhverfisins. Í þéttbýli sé gert ráð fyrir rúmum svæðum til útivistar og að svæðin tengi saman hverfi þannig að svæðin nýtist gangandi sem hjólandi á milli hverfa.

Íbúðasvæði í dreifbýli — Í Borgarbyggð sé á hverjum tíma nægt framboð á áhugaverðum búsetukostum þar sem reynt verður að koma til móts við óskir samfélagsins á hverjum tíma.

Nokkur spennandi skipulagsverkefni eru framundan sem stuðla að fjölbreyttari búsetukostum fyrir íbúa bæði í dreif- og þéttbýli t.d. nýtt skipulag um blandaða byggð í Brákarey, nýtt skipulag á Kveldúfshöfða í Borgarnesi og til framtíðar litið svæði handan Borgarvogsins þar sem lagt er upp með byggja eigi upp nýtt hverfi ásamt tilheyrandi innviðum. Á því svæði verður svigrúm til uppbyggingar sem stutt getur allt að tvöföldun á íbúafjölda í Borgarnesi þegar það hverfi verður tilbúið.

Í drögum að samgönguáætlun 2026-2040 er miðað við að þjóðvegur 1 verði færður út fyrir Borgarnes og lagður meðfram sunnanverðu nesinu á 2. og 3. tímabili og í framhaldinu verði Snæfellsnesvegur færður norðar. Núverandi þjóðvegur 1 í gegnum Borgarnes og Snæfellsnesvegur við Borgarnes verða þar með innabæjarvegir í Borgarnesi. Vinna þarf á grundvelli þeirrar leiðar sem verður fyrir valinu við uppfærslu á skipulagi varðandi þau svæði sem tengjast breyttri legu þjóðvegarins. Eins eru nokkur verkefni í dreifbýlinu sem munu stuðla að fjölbreyttara framboði búsetukosta en verið er að bæta við íbúðarhúsalóðum á Hvanneyri, í Húsafelli og Varmalandi og svo er einnig á frumstigum hönnun á skipulagi sem gerir ráð fyrir fjölgun lóða fyrir íbúðarhúsnæði í Reykholti.

Grunnskóli Borgarfjarðar á Kleppjárnsreykjum hefur verið endurbyggður og leikskólar á Hvanneyri, Varmalandi og Kleppjárnsreykjum sömuleiðis. Stefna sveitarfélagsins sem endurspeglast m.a. í uppbyggingu nýrra skóla og fyrirkomulagi skólaaksturs, tómstundaaksturs og vetrarþjónustu er að mati sveitarfélagsins til þess fallið fjölga fjölskyldufólki sem velur búsetu í dreifðari byggðum Borgarbyggðar. Tilkoma Sundabrautar hefur alla burði til að ýta undir þá þróun.

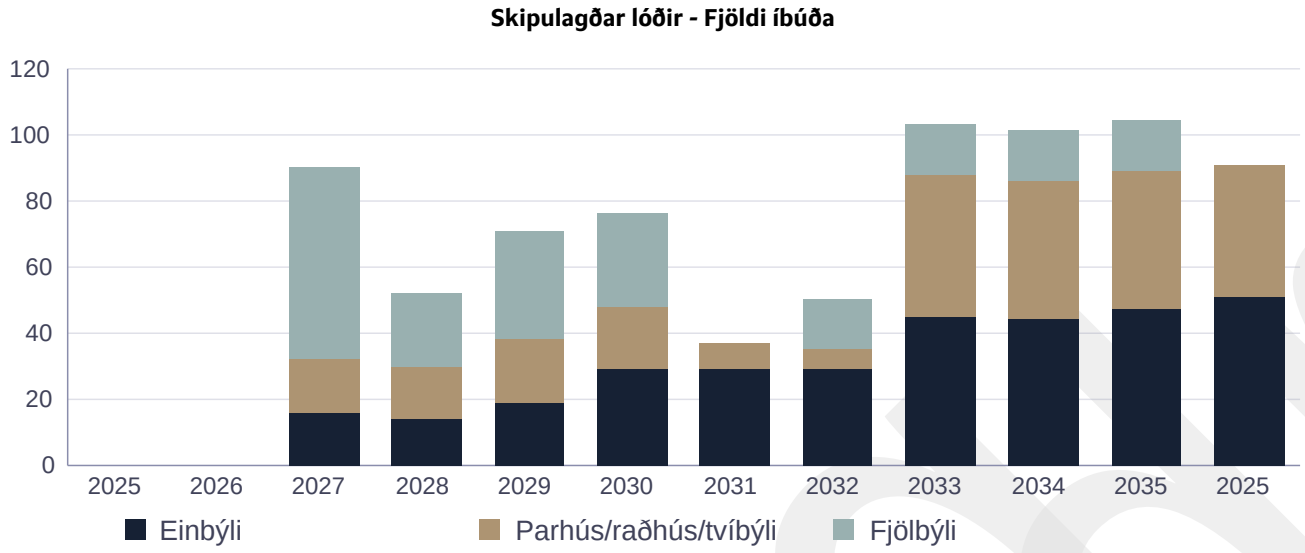
Stefnt skal að góðu aðgengi hreyfihamlaðra á öllum þjónustusvæðum innan sveitarfélagsins. Þar sem aðstæður leyfa má gera ráð fyrir íbúðum á verslunar- og þjónustusvæðum, sérstaklega á efri hæðum bygginga. — Á athafnasvæðum er heimilt að byggja ný mannvirki í tengslum við þá starfsemi sem fyrir er á svæðunum.

Uppfært aðalskipulag Borgarbyggðar hefur verið samþykkt til staðfestingar frá sveitarstjórn og beðið er afgreiðslu Skipulagsstofnunar.

Taflan hér að neðan sýnir áætlanir sveitarfélagsins fyrir skipulag lóða/lóðasvæða og stöðu þeirra í skipulagsferlinu. Einnig má sjá hvort lóð/lóðasvæði sé byggingarhæf, hvenær sveitarfélagið stefnir á að hefja úthlutun á tiltekinni lóð/lóðasvæði og hversu margar íbúðir eru áætlaðar á úthlutuðum lóðum fram til ársins 2035.

Tegund lóða	Lóðasvæði	Staða	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Einbýli	Húsafell - Neðstaklif - Dreifbýli	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	4	1	1	0
Einbýli	Perla - Dreifbýli	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	2	2	2	1	1	1	0
Einbýli	Breiðabólsstaður -	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	2	2	2	2	2	2	1	1

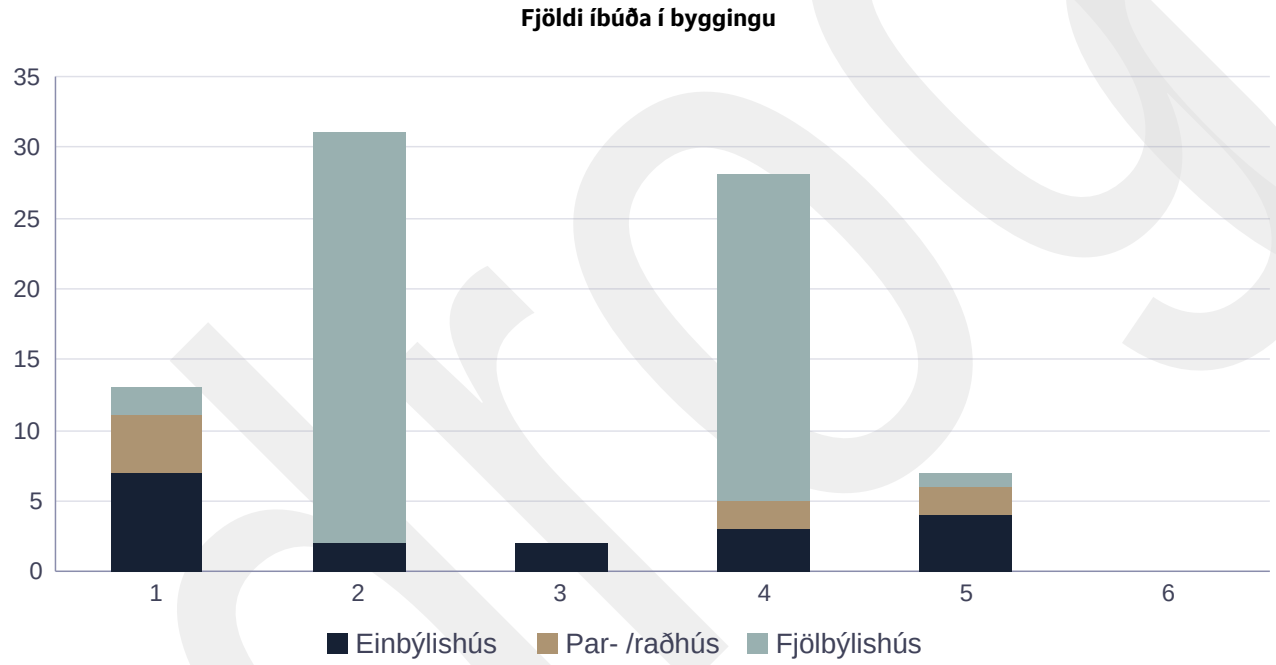
Tegund lóða	Lóðasvæði	Staða	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	Selvað - Dreifbýli												
Einbýli	Fjóluklettur framhald	Byggingarhæf lóð	0	6	6	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Húsafell - Gráhraun - Dreifbýli	Byggingarhæf lóð	0	2	3	3	0	0	0	0	3	0	0
Einbýli	Brákarey	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Varmaland - Birkihlíð - Dreifbýli	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	1	1	1	1	0	0
Einbýli	Breiðabólsstaður - Breiðaból - Dreifbýli	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	0	1	2	2	2	0	0	0
Einbýli	Ásbrúnarvegur - Bæjarsveit - Dreifbýli	Byggingarhæf lóð	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Ánastaðir - Dreifbýli	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	10	10	10	10	20
Einbýli	Breiðabólsstaður - Breiðavað - Dreifbýli	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	4	4	3	4	3	3	4	0
Einbýli	Hvanneyri - Flatahverfi	Byggingarhæf lóð	0	3	2	2	2	2	0	0	0	0	0
Einbýli	Borgarvogur	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	20	20	30	30
Einbýli	Húsafell - Hólahraun - Dreifbýli	Byggingarhæf lóð	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Húsafell - Kambshraun - Dreifbýli	Byggingarhæf lóð	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Húsafell - Lautarklif - Dreifbýli	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	0
Einbýli	Birkiklettur	Samþykkt deiliskipulag	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Húsafell - Hvítárklif - Dreifbýli	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	2	4	0	0	0	0
Einbýli	Húsafell - Suðurhraun - Dreifbýli	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
Einbýli	Grísatunga Borgarnesi	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	1	2	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Breiðabólsstaður - Brákarvað - Dreifbýli	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	0	6	6	2	2	0	0	0
Einbýli	Breiðabólsstaður - Brúarvað - Dreifbýli	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	4	4	4	0	0	0	0	0
Einbýli	Húsafell - Norðurhraun - Dreifbýli	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	4	2	0	0	0	0
Einbýli	Stekkjarholt 1	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Kveldúlfsgata 30	Byggingarhæf lóð	0	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Borgarbraut 63	Samþykkt deiliskipulag	0	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Fjóluklettur framhald	Byggingarhæf lóð	0	18	18	27	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Egilsgata 2	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	3	3	4	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Borgarvogur	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	15	15	15	15	0
Fjölbýli	Brákarey	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Varmaland - Birkihlíð - Dreifbýli	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	1	3	4	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Breiðabólsstaður - Brúarvað - Dreifbýli	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	6	4	4	2	2	2	2	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Birkiklettur	Samþykkt deiliskipulag	0	8	10	8	6	3	3	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Ásbrúnarvegur - Bæjarsveit - Dreifbýli	Byggingarhæf lóð í biðstöðu	0	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Borgarvogur	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	40	40	40	40
Parhús/raðhús/tvíbýli	Varmaland - Birkihlíð - Dreifbýli	Byggingarhæf lóð	0	1	2	2	1	1	1	1	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Þórðargata 2a og 2b	Byggingarhæf lóð	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Hvanneyri - Flatahverfi	Byggingarhæf lóð	0	2	3	3	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Kvíaholt 1a og 1b	Byggingarhæf lóð	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Brákarey	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	7	0	0	0	0	0	0
Samtals			0	90	52	71	76	37	50	103	101	104	91


Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða
120
100
80
60
40
20
0
2025
2026
2027
2028
2029
2030
2031
2032
2033
2034
2035
2025
Einbýli
Parhús/raðhús/tvíbýli
Fjölbýli

ÍBÚÐIR Í BYGGINGU

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

Matsstig	Einbýlishús	Par- /raðhús	Fjölbýlishús	Samtals
1	7	4	2	13
2	2		29	31
3	2			2
4	3	2	23	28
5	4	2	1	7
6				
Samtals	**18**	**8**	**55**	**81**



ÍBÚÐIR Í BYGGINGU

Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m² á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m² að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m² og 1.197,2 m³. Gert er ráð fyrir að lóð undir raðhúsinu sé 1.000 m² og nýtingarhlutfallið því 0,38.

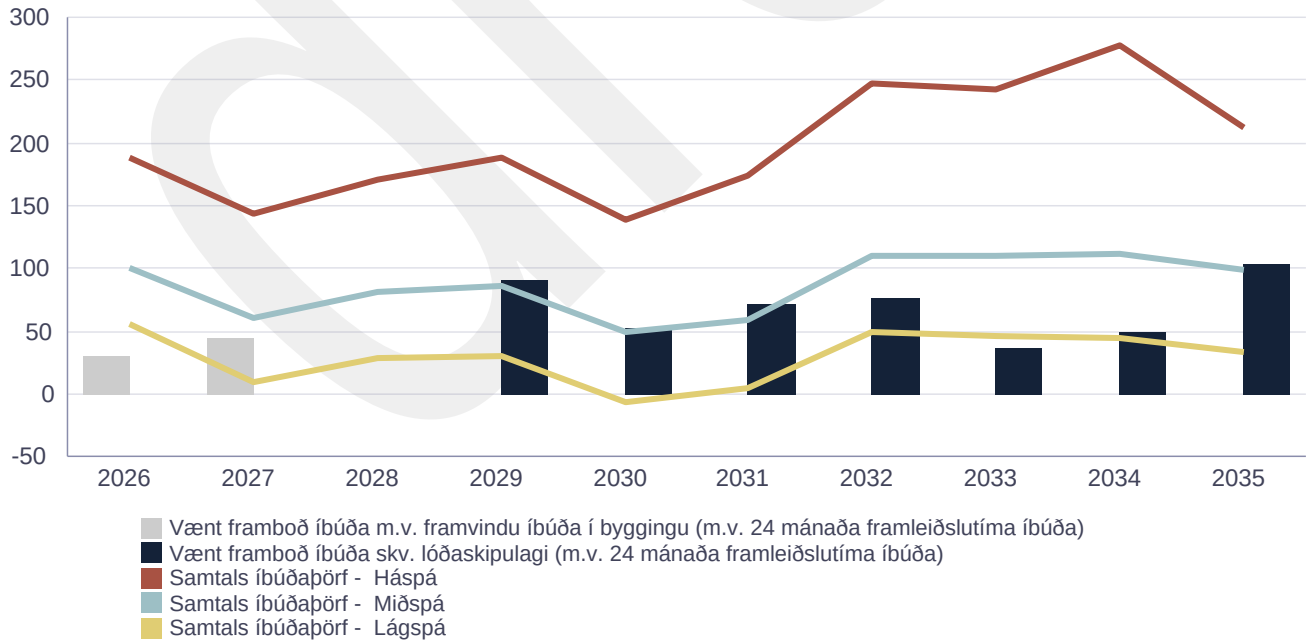
Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	479.329
Byggingaréttargjald/lóðaverð	0
Gatnagerðargjald	9.384.452
Tengigjald vatnsveitu	777.342
Tengigjald hitaveitu	729.459
Tengigjald rafveitu	239.217
Tengigjald fráveitu	606.242
Opinber gjöld samtals	12.216.041
Opinber gjöld pr. m²	32.541

SAMANBURÐUR

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

		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Háspá	Samtals íbúðaþörf	189	144	170	189	138	174	248	243	277	212
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	30	44	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			0	90	52	71	76	37	50	103
	Árleg þörf	159	100	170	99	86	103	172	206	227	109
	Uppsöfnuð þörf	159	259	429	528	614	717	889	1.095	1.322	1.431
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	101	61	82	86	49	59	110	110	111	99
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	30	44	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			0	90	52	71	76	37	50	103
	Árleg þörf	71	17	82	-4	-3	-12	34	73	61	-4
	Uppsöfnuð þörf	71	88	170	166	163	151	185	258	319	315
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	56	10	28	30	-6	4	50	46	45	33
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	30	44	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			0	90	52	71	76	37	50	103
	Árleg þörf	26	-34	28	-60	-58	-67	-26	9	-5	-70
	Uppsöfnuð þörf	26	-8	20	-40	-98	-165	-191	-182	-187	-257

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



Viðauki

Spurningar úr áætlanakerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

21

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?

Nei

drög