



**Húsnæðisáætlun  
Snæfellsbæjar  
2019-2027**



## Efnisyfirlit:

1. Húsnæðisáætlun – markmið og hlutverk	3
2. Mannfjöldaþróun	5
3. Mannfjöldaspá til 2026	8
4. Húsnæðismál	9
4.1. Leigumarkaður	10
4.2. Húsnæðisstofn	11
4.3. Byggingakostnaður – lóðir og íbúðir í byggingu	13
4.4. Leigufélög	13
4.5. Félagslegar leiguíbúðir	14
4.6. Búseturéttaríbúðir	14
4.7. Húsnæði sem ekki er í notkun sem íbúðarhúsnæði	14
5. Aðalskipulag Snæfellsbæjar 2015-2031	15
6. Efnahagur og byggð	17
6.1. Tekjur og greiðslugeta	18
6.2. Leik og grunnskólar	20
6.3. Félagsþjónusta	20
7. Húsnæðisþörf	21
7.1. Uppbygging - skipulag	22
7.2. Stofnframlög húsnæðisstuðningur	22
8. Uppbygging – Sviðsmyndir	23
Heimildaskrá	24



## 1. Húsnæðisáætlun – markmið og hlutverk

Húsnæðisáætlunin er hugsuð sem leiðarvísir til næstu átta ára um húsnæðismál í Snæfellsbæ og á að vera farvegur til að koma jafnvægi á húsnæðismarkaðinn í sveitarfélaginu. 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 aðalskipulag, ásamt greiningu úr tölfræðigrunni Hagstofunnar, Þjóðskrár og Byggðastofnunar um félags- og hagfræðilega stöðu, ásamt lýðfræði sveitarfélagsins. Einnig er stuðst við gögn frá Íbúðalánasjóði um tekjudreifingu og íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu.

Miðað við áætlanir um atvinnuþróun næstu ára þá er gert ráð fyrir að íbúum eigi eftir að fjölga í sveitarfélaginu. Gangi áætlanir eftir, sér í lagi hvað varðar uppbyggingu í kringum ferðaþjónustu, þá má gera ráð fyrir að íbúum fjölgi um allt að 100 á næstu 8 árum. Við gerð þessarar húsnæðisáætlunar, er jafnframt tekið tillit til lýðfræðilegrar þróunar um hækkandi meðalaldur í sveitarfélaginu. Tíminn einn mun þó leiða í ljós hvort forsendur áætlunarinnar gangi eftir.

Sveitarfélagið hefur ekki sett sér reglur um stofnframlög, né hefur verið fjallað um hvaða upphæðir sveitarstjórn hefur séð fyrir sér í því sambandi. Gert er ráð fyrir að málið komi á borð bæjarstjórnar í framhaldi af samþykkt húsnæðisáætlunar.

Hjá Snæfellsbæ eru til reglur um sérstakan húsnæðisstuðning sem er ætlaður þeim fjölskyldum og einstaklingum sem ekki eru á annan hátt færir um að sjá sér fyrir húsnæði eða eru með íþyngjandi húsnæðiskostnað sökum lágra tekna, lítilla eigna, þungrar framfærslubyrðar og annarra félagslegra erfiðleika.

Í dag er eftirspurn eftir leiguíbúðum í Snæfellsbæ. Því verður að teljast eðlilegt að skoða vandlega þörfina, meta hvernig hún muni þróast í náninni framtíð, og gera áætlanir um byggingu leiguíbúða.



Hvað varðar uppbyggingu á tímabili húsnæðisáætlunarinnar eru kynntar þrjár sviðsmyndir:

Í fyrstu sviðsmynd er lagt upp með óbreytt kerfi frá því sem verið hefur, þ.e. að sveitarfélagið eigi og reki félagslegar íbúðir. Í dag 31 félagsleg íbúð i eigu sveitarfélagsins. Til að halda í við þörf og m.v. sömu forsendur og verið hefur er lagt til að í sveitarfélaginu verði byggðar 10 íbúðir á árunum 2018 – 2022. Á árunum 2022 - 2026, verði byggðar 10 íbúðir. Þessu til viðbótar verði allt það húsnæði sem stendur tómt og er í eigu Íbúðalánasjóðs og banka komið í íbúðarhæft ástand eða það selt til enduruppbyggingar af einstaklingum/fyrirtækjum.

Í annarri sviðsmynd er gerð tillaga um að sveitarfélagið byggi leiguíbúðir.

Í þriðju sviðsmynd er gert ráð fyrir að Snæfellsbær reki áfram félagslegar íbúðir samkvæmt reglum sveitarfélagsins, en beiti sér fyrir stofnun félags um leiguheimili t.d. með þátttöku atvinnurekenda og verkalýðsfélaga í sveitarfélaginu.

## 2. Mannfjöldapróun

Í janúar 2019 var heildarfjöldi íbúa í Snæfellsbæ 1.674. Samkvæmt samantekt Samtaka sveitarfélaga á Vesturlandi var fólksfjölgun í Snæfellsbæ á árunum 1972-1982, en eftir það hefur flest ár verið óveruleg fólksfækkun. Árið 2017 er fjöldi íbúa rúmlega 85% af fólksfjölda ársins 1971.

Fólksfjöldapróunin hefur verið nokkuð sveiflukennnd og helst í hendur við þróunin á Snæfellsnesi sem heild, en tekist hefur að halda betur í íbúa þar en víða annars staðar á landsbyggðinni.

Í Snæfellsbæ norðanverðum eru þrjár þéttbýliskjarnar; Ólafsvík, Hellissandur og Rif. Í Ólafsvík bjuggu 1000 íbúar í janúar 2019, á Hellissandi bjuggu 357 íbúar og í Rifi 139 íbúar. Í dreifbýli Snæfellsbæjar bjuggu 178 íbúar að meðtöldum íbúum á Arnarstapa og Hellnum. Íbúum hefur fækkað nokkuð í þéttbýli á norðanverðu nesinu undanfarin ár ef frá er skilið árið 2018, en nokkur fjölgun er í dreifbýli, að Arnarstapa og Hellnum meðtöldum.

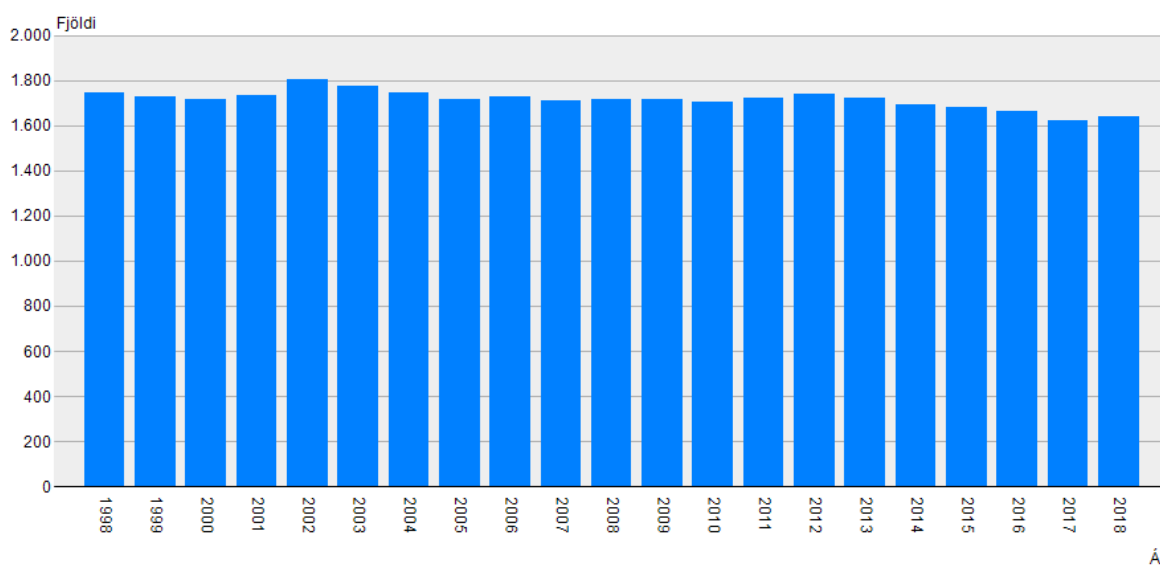
Í Snæfellsbæ líkt og á Snæfellsnesi hefur verulegur hluti fólksfækkunar verið úr röðum yngri íbúa. Nokkuð er um að fólk stundi atvinnu sína í Snæfellsbæ en hafi lögheimili annars staðar. Á Snæfellsnesi hefur fjölgun erlendra íbúa vegið upp á móti fólksfækkuninni og voru þeir árið 2013 um 13% af íbúum svæðisins. Gera má ráð fyrir að sambærileg þróun hafi átt sér stað í Snæfellsbæ.

Mikilvægasta verkefni bæjaryfirvalda er að stuðla að velsæld íbúa, fólksfjölgun og uppbyggingu í Snæfellsbæ. Með vaxandi atvinnu í tengslum við ferðaþjónustu má búast við fjölgun íbúa, þó nokkuð sé um að þjónustuaðilar búi annars staðar. Aukin fjölbreytni á atvinnumarkaði gæti laðað að íbúa í þeim aldursflokkum sem eru fámennir í Snæfellsbæ. Það á við um karla á aldrinum 20-25 ára og konur á aldrinum 15-20 ára og 25-30 ára, en þar eru stærstu frávikin í aldurspýramída Snæfellsbæjar. Ef íbúum í þessum aldursflokkum fjölgar, má jafnframt búast við fjölgun barna á svæðinu.

Kynjasamsetning íbúa Snæfellsbæjar er að mestu leyti sambærileg þeirri sem er á Vesturlandi, þar sem karlar eru fleiri en konur. Af þeim 1674 íbúum sem búsettir voru í Snæfellsbæ þann 1. janúar 2019 voru 864 karlar og 810 konur.<sup>1</sup>

## Mynd 1

**Þróun íbúafjölda í Snæfellsbæ 1998-2018**  
*Heimild: Hagstofa Íslands*



Í janúar 2016 var heildarfjöldi íbúa í Snæfellsbæ 1.663. Samkvæmt samantekt Samtaka sveitarfélaga á Vesturlandi fjölgaði íbúum í Snæfellsbæ á árunum 1972-1982.

Ef skoðuð er íbúaþróun frá árinu 1998 þá hefur íbúum í Snæfellsbær fækkað um 5,8%. Þessi þróun er í takt við fólksfækkun á Snæfellsnesinu í heild, en á sama tímabili hefur fólki fækkað um 5,6% á svæðinu.

<sup>1</sup> Gögn frá Hagstofu Íslands

## Mynd 2

### Fólksfækkun á Snæfellsnesi 1998-2018

Heimild: Hagstofa Íslands

		1998	2018
		Alls	Alls
Grundarfjarðarbær	Alls	922	877
Helgafellssveit	Alls	65	58
Stykkishólmur	Alls	1.258	1.177
Eyja- og Miklaholtshreppur	Alls	122	129
Snæfellsbær	Alls	1.743	1.641

## Mynd 3

### Aldursskipting íbúa í Snæfellsbæ 1998 og 2018

Heimild: Hagstofa Íslands

		1998	2018
		Alls	Alls
Snæfellsbær	0-9 ára	309	191
	10-19 ára	313	232
	20-29 ára	236	257
	30-39 ára	328	218
	40-49 ára	215	212
	50-59 ára	156	237
	60-69 ára	108	160
	70-79 ára	66	93
	80-89 ára	9	38
	90-99 ára	2	3
	100 ára og eldri	1	0

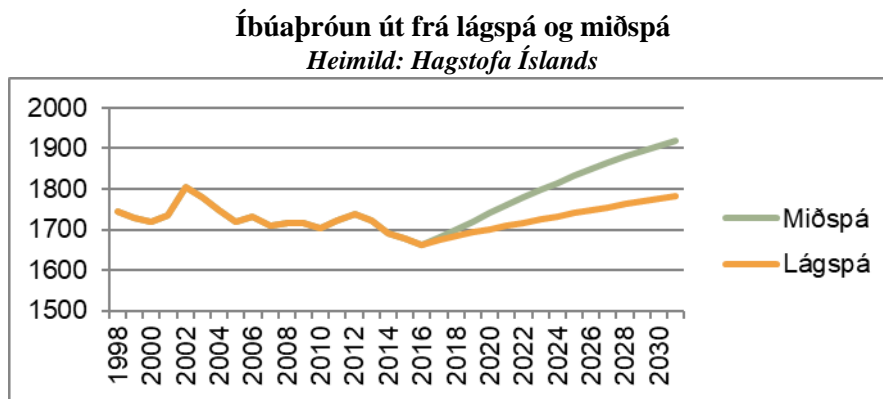
Í Snæfellsbæ líkt og á Snæfellsnesi hefur verulegur hluti fólksfækkunar verið úr röðum yngri íbúa. Nokkuð er um að fólk stundi atvinnu sína í Snæfellsbæ en hafi lögheimili annars staðar. Á Snæfellsnesi hefur fjölgun erlendra íbúa vegið upp á móti fólksfækkuninni og voru þeir árið 2013 um 13% af íbúum svæðisins. Gera má ráð fyrir að sambærileg þróun hafi átt sér stað í Snæfellsbæ.



### 3. Mannfjöldaspá til ársins 2026

Ef horft er til mannfjöldaspár Hagstofunnar verða íbúar bæjarfélagsins um 1800 árið 2031 miðað við lágspá og rúmlega 1900 miðað við miðspá. Ekki er talið raunhæft að horfa til miðspár eða háspár þar sem fólksfjölgun á landsbyggðinni er minni en fyrir landið í heild og íbúum hefur frekar farið fækkandi þar. Í aðalskipulagi Snæfellsbæjar er gert ráð fyrir að íbúum fjölgi í Snæfellsbæ í samræmi við lágspá Hagstofunnar.

#### Mynd 4



Miðað við lágspá Hagstofunnar fyrir árin 1998-2030 ætti íbúum Snæfellsbæjar að fjölga um 120 manns á skipulagstímabilinu. Ef miðað er við 2,5 íbúa á hverja íbúð þarf að útvega eða byggja um 50 nýjar íbúðir. Ef horft er til miðspár myndi fjölgunin vera 250 manns á skipulagstímabilinu og ef sú spá gengi eftir þyrfti um 100 nýjar íbúðir í Snæfellsbæ.



## 4. Húsnæðismál

Nokkuð virðist vanta upp á jafnvægi húsnæðismarkaðar í Snæfellsbæ, en núverandi íbúðarhúsnæði er fullnýtt. Eftirspurn er eftir húsnæði, bæði til kaups og leigu. Skortur á húsnæði gæti hugsanlega hamlað atvinnustarfsemi, einkánlega í fiskvinnslu og ferðaþjónustu, ef íbúðir vantar fyrir starfsmenn til að geta mannað starfsemina með eðlilegum hætti.

Sveitarfélagið hefur ekki gert sérstakar áætlanir um íbúðabyggingar vegna efnahagsþróunar, svæðisbundinnar atvinnustefnu eða vegna fólksflutninga á milli svæða umfram það sem kemur fram í Aðalskipulagi 2015-2031. Sveitarfélagið hefur litið svo á að þörf á þessum sviðum hafi hingað til að mestu verið mætt af öðrum þróunaraðilum á íbúðamarkaði. Hlutverk sveitarfélagsins hafi verið að sjá markaðnum fyrir nægilegu framboði af lóðum og sjá til þess að í aðalskipulagi sé gert ráð fyrir byggingalandi til frekara skipulags.

Hvað félagsleg húsnæðisúrræði varðar, hefur sveitarfélagið sinnt hlutverki sínu samkvæmt lögum.

Nokkur hreyfing er á húsnæðismarkaði í sveitarfélaginu. Meðfylgjandi gögn frá Þjóðskrá veita upplýsingar um fasteignaviðskipti undanfarin ár. Tölur eru í milljónum króna.

### Mynd 5

**Velta á fasteignamarkaði eftir árum niður á gerð húsnæðis.**  
*Heimild: Þjóðskrá Íslands*

Ár	Sveitarfélag	Samtals	Fjölbýli	Sérbýli	Verlunar- og skrifstofuhúsnæði	Iðnaðarhúsnæði	Vörugeymslur	Sérhæfðar eignir	Annað
2017	Snæfellsbær	894	123	586	27	3	0	32	123
2016	Snæfellsbær	1.430	130	547	12	10	0	197	534
2015	Snæfellsbær	326	22	199	22	23	0	17	44
2014	Snæfellsbær	412	38	292	0	25	5	0	51
2013	Snæfellsbær	243	21	66	0	29	0	0	126
2012	Snæfellsbær	100	12	82	0	0	0	5	2
2011	Snæfellsbær	251	32	171	0	16	0	6	25



Þjóðskrá hefur upplýsingar um 139 viðskipti með íbúðahúsnæði í Snæfellsbæ frá 1. janúar 2011 til 31. desember 2017. Meðalverð á m<sup>2</sup> á þessu tímabili er kr. 121.870.- á Hellissandi, í Rifi er það kr. 117.035.- og í Ólafsvík er það kr. 113.035.-. Ef skoðað er tímabilið frá 1. janúar 2017 til 16. janúar 2019 er meðalverð m<sup>2</sup> talsvert hærra eða kr. 127.894.- og er það byggt á 49 kaupsamningum.

## Mynd 6

### Fjöldi kaupsamninga á fasteignamarkaði í Snæfellsbæ 2011-2017

Heimild: Þjóðskrá Íslands

Ár	Sveitarfélag	Samtals	Fjölbyli	Sérbyli	Verslunar- og skrifstofuhúsnæði	Iðnaðarhúsnæði	Vöruheymslur	Sérhæfðar eignir	Annað
2017	Snæfellsbær	51	8	32	2	1	0	2	6
2016	Snæfellsbær	47	7	30	1	1	0	2	6
2015	Snæfellsbær	28	1	13	3	6	0	2	3
2014	Snæfellsbær	29	4	18	0	2	1	0	4
2013	Snæfellsbær	13	2	3	0	4	0	0	4
2012	Snæfellsbær	10	1	6	0	0	0	1	2
2011	Snæfellsbær	21	4	10	0	2	0	1	4

## 4.1. Leigumarkaður

Þjóðskrá hefur ekki upplýsingar um leigumarkað í Snæfellsbæ. Líklegt er þó að í sveitarfélaginu sé svipað ástand og annars staðar á Íslandi, þ.e. að ekki séu allir leigusamningar gerðir opinberir og því getur reynst erfitt að meta umfang leigumarkaðar á hverjum stað.

Könnun á vegum Íbúðarlánasjóðs hefur leitt í ljós að þriðjungur leigusamninga er ekki þinglýst og eingöngu 43% leigjenda þiggur húsnæðisbætur. Einnig eru víða um land íbúðir í skammtíma- eða langtímaleigu til ferðamanna eða til ferðaþjónustufyrirtækja sem gera það að verkum að erfitt er að rýna í tölur um leigumarkaðinn.

Meðfylgjandi tafla (mynd 7) sem byggð er á gögnum Þjóðskrár Íslands, sýnir fjölda íbúða í Snæfellsbæ sem eru taldar í það umfangsmikilli leigu á Airbnb að þær eru líklega ekki í hefðbundinni notkun sem íbúðarhúsnæði. Á tímabilinu febrúar, mars og apríl 2018 voru taldar þær skráningar sem uppfylltu ákveðin skilyrði sem Þjóðskrá Íslands setti sér.

**Mynd 7**

**Fjöldi Airbnb íbúða í Snæfellsbæ 2018**

*Heimild: Þjóðskrá Íslands*

Febrúar, mars og apríl 2018				
Sveitarfélag	Sveitarfélagsnúmer	Íbúðir samtals	Áætlaður fjöldi íbúða í umfangsmikilli útleigu á Airbnb	Áætlað hlutfall íbúða í umfangsmikilli útleigu á Airbnb
Snæfellsbær	3714	699	8	1,1%

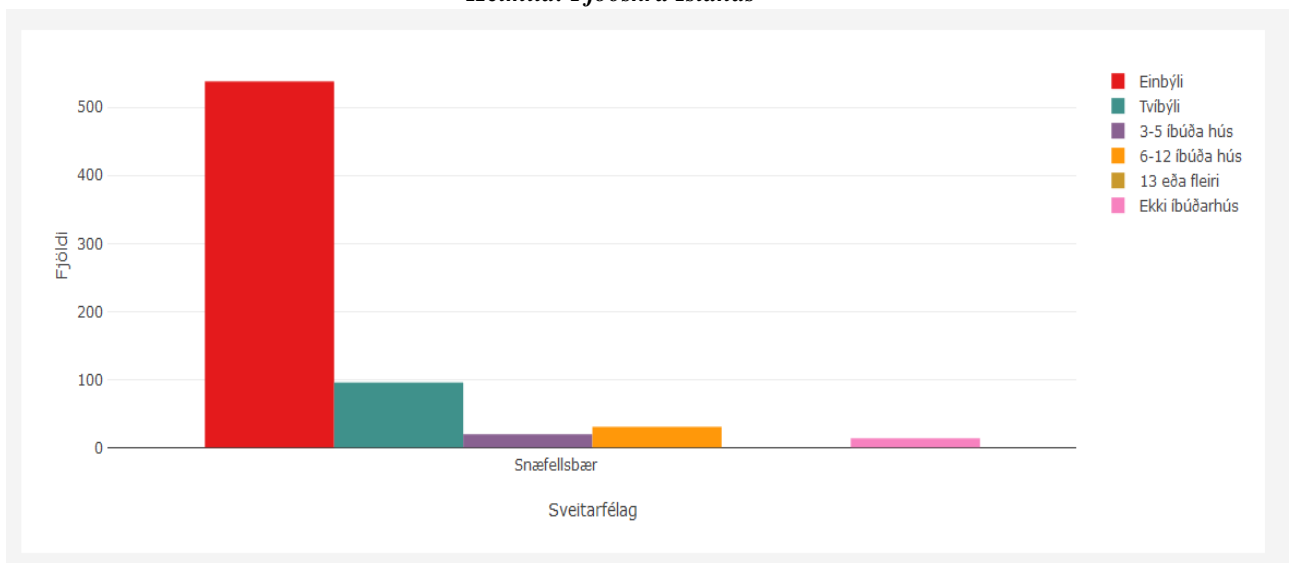
**4.2. Húsnæðisstofn**

Í Snæfellsbæ, árið 2017, voru alls 699 íbúðir. Þar af eru 538 einbýlishús, 96 íbúðir eru tvíbýli, 20 íbúðir í 3-5 íbúða húsum, 31 íbúð í húsum með 6-12 íbúðir og 13 sem eru ekki í íbúðarhúsnæði. Því eru 2,3 íbúar á hverja íbúð í sveitarfélaginu sem er svipað og annars staðar á landsbyggðinni, en meðalfjöldi íbúa á hverja íbúð á landinu öllu er 2,53 íbúar.

**Mynd 8**

**Fjöldi íbúða eftir flokkum í Snæfellsbæ árið 2017**

*Heimild: Þjóðskrá Íslands*



## Mynd 9

### Fjöldi íbúða í Snæfellsbæ eftir gerð íbúðarhúsnæðis 2008-2017

Heimild: Þjóðskrá Íslands

Sveitarfélag	Sveitarfélagsnúmer	Ár	Fjöldi íbúða	Einbýli	Tvíbýli	3-5 íbúða hús	6-12 íbúða hús	13 íbúðir eða fleiri	Íbúðir ekki í íbúðarhúsnæði
Snæfellsbær	3714	2017	699	538	96	20	31	0	14
Snæfellsbær	3714	2016	699	538	96	23	31	0	11
Snæfellsbær	3714	2015	698	537	96	23	31	0	11
Snæfellsbær	3714	2014	694	533	96	23	31	0	11
Snæfellsbær	3714	2013	695	534	96	23	31	0	11
Snæfellsbær	3714	2012	695	536	94	23	31	0	11
Snæfellsbær	3714	2011	694	537	92	23	31	0	11
Snæfellsbær	3714	2010	694	536	92	23	31	0	12
Snæfellsbær	3714	2009	693	537	90	23	31	0	12
Snæfellsbær	3714	2008	693	535	92	23	31	0	12

Langflestir íbúðareigendur í Snæfellsbæ eru skráðir til heimilis í sveitarfélaginu, en um 22% íbúðareigenda eru búsettir utan sveitarfélagsins.

## Mynd 10

### Lögheimili eigenda íbúða í Snæfellsbæ 2017

Heimild: Þjóðskrá Íslands

Ár	Sveitarfélag	Eigandi - lögheimili	Hlutfall íbúðareigna(%)
2017	Snæfellsbær	Einstaklingur - sama sveitarfélag	68,0
2017	Snæfellsbær	Lögaðili - höfuðborgarsvæði	10,7
2017	Snæfellsbær	Lögaðili - sama sveitarfélag	8,5
2017	Snæfellsbær	Einstaklingur - höfuðborgarsvæði	8,3
2017	Snæfellsbær	Einstaklingur - landsbyggð	1,8
2017	Snæfellsbær	Lögaðili - landsbyggð	1,4
2017	Snæfellsbær	Einstaklingur - annað	1,3
2017	Snæfellsbær	Lögaðili - annað	0,1



### 4.3. Byggingakostnaður - lóðir og íbúðir í byggingu

Einhver munur er á byggingarkostnaði í sveitarfélaginu og á höfuðborgarsvæðinu. Aðföng eru dýrari í Snæfellsbæ, en aðrir þættir, s.s. lóðaverð, og ýmis gjöld lægri. Samkvæmt áliti þeirra sem vel þekkja til, má gera ráð fyrir að byggingarkostnaður í sérbýli sé á bilinu 220 - 300 þús. á m<sup>2</sup>. Í fjölbýli er byggingarkostnaður eitthvað lægri.<sup>2</sup>

Nægt framboð lóða er í þéttbýli Snæfellsbæjar til íbúðabygginga innan markaðra íbúðasvæða eins og sjá má í aðalskipulagi. Ekki er lokið við að deiliskipuleggja öll íbúðasvæði, en sú vinna er þó komin í farveg. Framboð af skipulögðum lóðum er nægt eins og staðan er, innan íbúðasvæða eins og þau eru skilgreind í aðalskipulagi. Þá er jafnframt lögð mikil áhersla á að ljúka heildstæðri deiliskipulagsgerð í öllum íbúðahverfum innan íbúðasvæða svo framboðið og skilmálarnir verði húsbyggjendum sýnilegri. Þessi vinna er komin í farveg en ekki er enn ljóst hvenær henni verður lokið, þó stefnan sé sú að skipulagið verði unnið eins hratt og auðið er.

Engar byggingarframkvæmdir eru í sveitarfélaginu sem stendur, þrátt fyrir nægt lóðaframboð, en til stendur að byggja fimm íbúðir fyrir fatlaða á næstu tveimur árum.

Eins og sést á myndum í **kafla 5** úr aðalskipulagi Snæfellsbæjar, þá er markmiðið að þetta byggð og er þegar búið að skipuleggja töluvert magn af lausum íbúðarlóðum í þéttbýliskjörnum í Snæfellsbæ.

### 4.4. Leigufélög og búseturéttaríbúðir

Ekkert leigufélag um íbúðarhúsnæði og ekkert félag um búseturéttaríbúðir er starfrækt í sveitarfélaginu. Hins vegar á sveitarfélagið nokkurn fjölda íbúða, sem allar eru í útleigu. Íbúðalánasjóður á einnig töluvert af íbúðum í Snæfellsbæ, en flestallar eignir Íbúðalánasjóðs þurfa viðhald til að hægt sé að leigja þær út. Þegar hefur verið fundað með Íbúðalánasjóði varðandi þær íbúðir þeirra sem fara inn í nýtt leigufélag, Bríeti, og þær íbúðir sem myndu í framhaldinu fara í sölufærli, en þeirri vinnu er ekki lokið.

<sup>2</sup> Hagstofa Íslands reiknar mánaðarlega byggingarkostnað á hvern fermetra í svokölluðu vísitölufjölbýlishúsi sem var fyrir maí 2017 kr. 203.356,- á fermetra án lóðar og án bílageymslu. Samkvæmt tölum sem ÞG verk32 hefur tekið saman kostartæplega 240 þús. kr. á fermetra að byggja hagkvæma íbúð án bílageymslu og þá er lóðahlutinn áætlaður kr. 14.000,- sem á líklega við um sveitarfélög fyrir utan höfuðborgarsvæðið. Bygging íbúðar miðsvæðis í Reykjavík kostar um 365 þús. kr. á fermetra með lóð og gatnagerðargjöldum.



#### **4.5. Félagslegar leiguíbúðir**

Snæfellsbær á 31 félagslega leiguíbúð og tvær almennar leiguíbúðir. Félagslegum leiguíbúðum í eigu Snæfellsbæjar er úthlutað samkvæmt reglum um félagslegt húsnæði. Þar sem er um félagslegt húsnæði að ræða, þá er leiguverð í þessum íbúðum töluvert lægra en á almennum markaði og stýra á engan hátt markaðsverði húsaleigu í Snæfellsbæ.

#### **4.6. Búseturéttaríbúðir**

Snæfellsbær á 4 íbúðir fyrir aldraða og eru þær allar með búseturétti. Þetta er óverulegt hlutfall af íbúðum í eigu Snæfellsbæjar og íbúðum á leigumarkaði yfirhöfuð.

#### **4.7. Húsnæði sem ekki er í notkun sem íbúðarhúsnæði**

Fjöldi fasteigna í Snæfellsbæ sem ekki er búið í, en hægt væri að nýta sem íbúðarhúsnæði er óverulegur.



## 5. Aðalskipulag Snæfellsbæjar 2015 -2031

Gildandi aðalskipulag Snæfellsbæjar var staðfest árið 1997 og væntingar til aðalskipulags voru á þeim tíma ekki sambærilegar við núverandi kröfur. Það var unnið skömmu eftir sameiningu sveitarfélaga og í því eru dæmi um málaflokka sem ekki var tekin afstaða til, en er krafa um samkvæmt núverandi skipulagslögum og skipulagsreglugerð.

Á tímabilinu hefur orðið mikil þróun í átt að sjálfbærni og umhverfisvitund hefur aukist. Snæfellsbær hefur haft frumkvæði í slíkri þróun, framfylgir markvissri stefnu um umhverfisvernd og tekur þátt í Earth Check vottun Þjóðgarðsins Snæfellsjökuls og sveitarfélaga á Snæfellsnesi.

Tilgangur bæjarstjórnar Snæfellsbæjar með endurskoðun aðalskipulags er að móta raunhæft aðalskipulag, stuðla að sjálfbærri þróun og góðu samfélagi með samþættingu náttúru, efnahags og mannlífs. Leitast verður við að stýra landnotkun þannig að ekki verði gengið á landsins gæði.

Dreifbýlisuppdráttur er gerður fyrir allt land sveitarfélagsins utan þéttbýlis. Einnig eru gerðir tveir þéttbýlisuppdrættir, einn fyrir Ólafsvík og annar fyrir Hellissand og Rif. Þá er gengið frá rammahluta aðalskipulags fyrir Arnarstapa og Hellnar.





Rif



Arnarstapi







## 6. Efnahagur og byggð

Snæfellsbær þekur utanvert Snæfellsnesið. Bæjarmörkin eru annars vegar í Staðarsveit, rétt vestan við Vegamót og hins vegar í Búlandshöfða að norðanverðu. Bæjarfélagið er um 680 ferkílómetrar að stærð og íbúar þess tæplega 1700. Flestir búa í þéttbýliskjörnunum Ólafsvík, Rifi og Hellissandi, en aðrir íbúar eru dreifðir um sveitir þess, Fróðárhrepp, Breiðuvík og Staðarsveit, eða minni þéttbýliskjarna á Hellnum og Arnarstapa. Í bæjarfélaginu eru því víðáttumikil óbyggð svæði þar sem auðvelt er að komast í snertingu við óspillta náttúru.

Hringvegur er um Snæfellsbæ og ef komið er akandi frá Reykjavík eftir vegi 54 er við Fróðárheiði hægt að velja að aka yfir heiðina og norður fyrir og þaðan hring um Jökulinn eða að aka um Útnesveg eftir vegi 574 í hring norður fyrir. Snæfellsjökull er því nokkurs konar miðja í bæjarfélaginu sem sést víða að.

Svæðið frá Dagverðará í suðri til og með Gufuskálum í norðri tilheyrir Þjóðgarðinum Snæfellsjökli. Þjóðgarðurinn Snæfellsjökull var stofnaður 28. júní árið 2001 og nær yfir um 170 km<sup>2</sup> svæði innan marka Snæfellsbæjar. Miðja hans og eitt helsta aðdráttarafl er sjálfur Snæfellsjökull, en þjóðgarðurinn er jafnframt sá eini á landinu sem nær að sjó. Auk stórbrotins landslags er þar að finna minjar um búsetu og verbúðir fyrri alda, sögusvið Bárðar sögu Snæfellsáss og kennileiti sem tengjast henni.

Snæfellsbær var stofnaður árið 1994 með sameiningu fjögurra sveitarfélaga; Ólafsvík, Staðarsveit, Breiðuvíkurreppur og Neshreppur utan Ennis. Sveitarfélögin sem sameinuðust voru tveir þéttbýlir útgerðarstaðir og tveir minni hreppar þar sem landbúnaður var aðalatvinnugreinin. Frá sameiningu hefur síðan sveitarfélagið þróast og dafnað og helstu atvinnuvegir, sjávarútvegur, landbúnaður og nú síðast, ferðaþjónusta, hafa blómstrað.

Fiskveiðar hafa verið stór þáttur í atvinnulífinu á Snæfellsnesi, allt frá því land byggðist. Til forna voru útgerðarstaðirnir dreifðir um allt utanvert Snæfellsnes og má víða sjá minjar um fornar verstöðvar. Einna þekktastar voru verstöðvarnar við Gufuskála og í Dritvík. Í dag starfa mörg öflug útgerðar- og fiskvinnslufyrirtæki í Snæfellsbæ og hafnir eru á Rifi, í Ólafsvík og á Arnarstapa. Sem fyrr er skammt að sækja á einhver gjöfulustu fiskimið við Íslandsstrendur.



Hellissandur er ein elsta útgerðarstöð landsins en útgerð frá Rifi byggist á því að hafnaraðstaða fyrir stærri skip var byggð þar upp á 6. og 7. áratug 20. aldar. Ólafsvík er elsti löggilti verslunarstaður á Íslandi og hlaut þau réttindi árið 1687. Útgerð er umfangsmesti atvinnuvegurinn í bænum líkt og víðar á þessum slóðum, en þjónusta er einnig umtalsverð.

## 6.1. Tekjur og greiðslugeta

Heildartekjur í sveitarfélaginu eru nálægt landsmeðaltali. Það vekur þó eftirtekt að heildartekjur kvenna eru talsvert lægri en landsmeðaltalið, en skýringin liggur væntanlega í atvinnusamsetningu í sveitarfélaginu þar sem láglaunastörfin eru yfirhöfuð kvennastörf.

### Mynd 11

**Meðaltekjur Íslendinga árið 2017**  
*Heimild: Hagstofa Íslands*

				2017
Heildartekjur	Meðaltal - allir	Karlar	Alls	7.250
		Konur	Alls	5.603

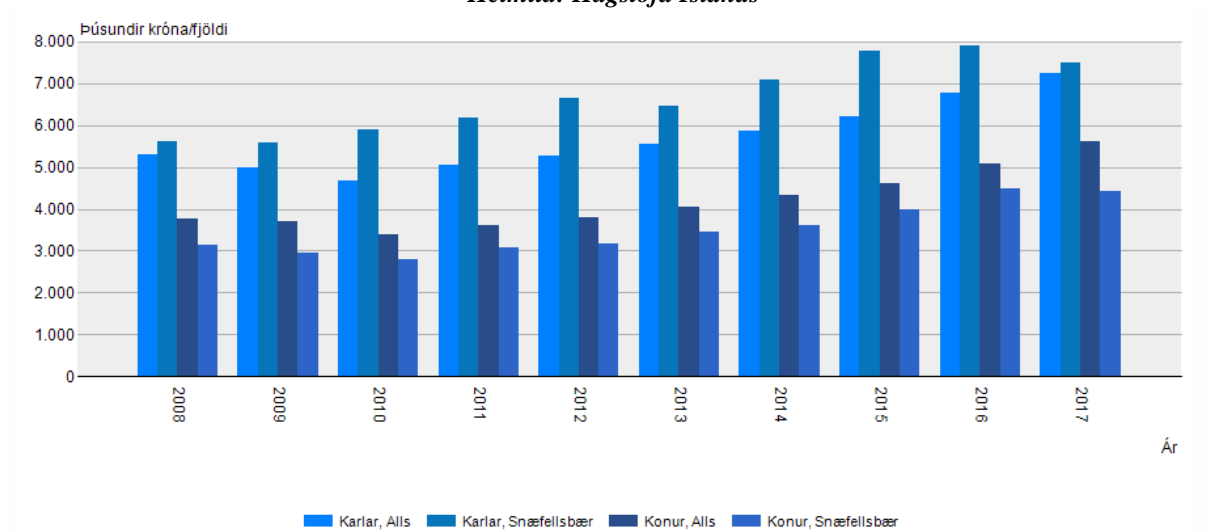
### Mynd 12

**Meðaltekjur Snæfellsbæinga árið 2017**  
*Heimild: Hagstofa Íslands*

				2017
Heildartekjur	Meðaltal - allir	Karlar	Snæfellsbær	7.483
		Konur	Snæfellsbær	4.412

### Mynd 13

**Meðaltekjur Snæfellsbæinga m.v. allt landið 2008-2017**  
*Heimild: Hagstofa Íslands*



Samkvæmt upplýsingum frá Ríkisskattstjóra þá eru alls 29,8% íbúa undir tekju og eignarmörkum í sveitarfélaginu og þá miðað við lög 52/2016 um almennar íbúðir. eru þær tölur undir bæði landsmeðaltali og meðaltali landsfjórðungsins Vesturlands.

### Mynd 14

**Fjöldi íbúa undir tekju og eignarmörkum<sup>3</sup>**

Sveitarfélag	Sveitarfélags númer	Fjöldi undir tekju- og eignarmörkum	Fjöldi samtals - skv. gögnum RSK	Hlutfall undir tekju- og eignarmörkum
<b>Snæfellsbær</b>	3714	219	734	<b>29,8%</b>
<b>Vesturland</b>		2.093	6.868	<b>30,5%</b>
<b>Landið í heild</b>		56.699	167.915	<b>33,8%</b>

<sup>3</sup> Gögn sýna hlutfall fjölskyldna í sveitarfélaginu sem falla innan skilgreindra tekju- og eignarviðmiða sbr. reglugerð nr. 555/2016 um stofnframlög ríkis og sveitarfélaga, húsnæðissjálfsveigunarstofnanir og almennar íbúðir. Upplýsingar þessar á skattframtölum einstaklinga (RSK 1.01) vegna álagningar ársins 2017 á tekjur ársins 2016. Gögn þessi miða því við eingöngu við tekjur þeirra sem eru 26 ára og eldri í sveitarfélaginu í því skyni að fækka einstaklingum sem að öllum líkindum búa enn í foreldrahúsum. Ljóst er að fjöldi fjölskyldna skv. ofangreindri skilgreiningu er umfram heildarfjöldi íbúða í sveitarfélaginu og því er hér talað um fjölskyldur í stað heimila.



## 6.2. Leik- og grunnskólar

Sveitarfélagið rekur einn leikskóla með tvær starfsstöðvar; Kríuból á Hellissandi og Krílakot í Ólafsvík, auk þess sem rekið er leikskólasel á Lýsuhóli í samvinnu við Grunnskóla Snæfellsbæjar. Sveitarfélagið rekur einnig Grunnskóla Snæfellsbæjar sem er með starfsstöðvar á þremur stöðum; á Hellissandi, í Ólafsvík og á Lýsuhóli. Grunnskóli Snæfellsbæjar er einsetinn heildstæður skóli með um 250 nemendur úr dreifbýli og þéttbýli Snæfellsbæjar. Í grunnskólanum er lögð mikil áhersla á samkennslu, samvinnu og þverfaglega vinnu nemenda og kennara. Átthagafræði er frumkvöðlastarf grunnskólans og skipar stóran sess í námsskrá hans.

## 6.3. Félagsþjónusta

Félags- og skólaþjónusta Snæfellinga er byggðasamlag sem veitir íbúum Snæfellsbæjar félagsþjónustu samkvæmt samningi þar um. Fimm sveitarfélög á Snæfellsnesi standa að félags- og skólaþjónustunni og jafnframt að sameiginlegri fimm manna félagsmála- og barnaverndarnefnd samkvæmt samningi um nefndina og samþykktum fyrir hana. Starfsfólk félagsþjónustunnar annast móttöku á barnaverndartilkynningum og úrvinnslu þeirra fyrir öll sveitarfélögin, auk þess að beita stuðningsaðgerðum til hagsbóta fyrir einstök börn og fjölskyldur þeirra, þegar það á við, samkvæmt barnaverndarlögum.

Helstu verkefni sem starfsfólk félagsþjónustunnar sinnir á sviði félagsþjónustu eru almenn félagsleg ráðgjöf, fjárhagsaðstoð, heimaþjónusta og liðveisla, samkvæmt lögum um félagsþjónustu sveitarfélaga.

Einnig er veitt sértæk þjónusta samkvæmt lögum um málefni fatlaðs fólks, s.s. þjónusta á heimilum fatlaðs fólks í þjónustu- og íbúðakjörnum og í sjálfstæðri búsetu, stuðningsfjölskyldur, skammtímvistun og hæfing og iðja.

Félagsmiðstöð og mjög öflug og virk starfsemi fyrir eldri borgara er starfrækt í Snæfellsbæ.

Þjónusta sveitarfélagsins við öryrkja og fatlaða íbúa falla undir þjónustusamning hér að ofan. Gert er ráð fyrir að byggja fimm íbúðir fyrir fatlað fólk fljótlega, og er gert ráð fyrir að sækja um stofnframlög vegna þeirra.



## 7. Húsnæðisþörf

Mikill meirihluti íbúða í Snæfellsbæ eru einkaeigu/eignaríbúðir. Vilji íbúar breyta til eða fólk flytja til Snæfellsbæjar er varla nokkurt húsnæði að hafa sem stendur. Skortur á heppilegu leiguhúsnæði í sveitarfélaginu, gæti orðið þess valdandi að ekki takist að nýta öll þau tækifæri sem hugsanlega skapast í atvinnulífi innan sveitarfélagsins.

Gangi áætlanir um atvinnuuppbyggingu eftir, sérstaklega í ferðaþjónustunni má gera ráð fyrir að tilkoma nýrra leiguíbúða komi hreyfingu á markaðinn og einhverjir heimamenn í eldri íbúahópnum vilji leigja nýja íbúð og losi þá um leið aðrar eignir eftir atvikum. Hafa ber í huga að stærðarsamsetning nýrra íbúða þarf að passa við þarfir þeirra sem vilja flytja til Snæfellsbæjar eða þeirra íbúa sem hafa hug á að breyta um búsetu innan sveitarfélagsins á næstu árum.

Forsendur mannfjöldaspárinnar gefa tilefni til að ætla að íbúum muni fjölga um nálægt 50 á næstu fjórum árum og um 50 í viðbót á næstu fjórum árum þar á eftir. Eins og atvinnuhorfur eru í dag, er fyrirsjáanleg eftirspurn og þörf fyrir leiguíbúðir í Snæfellsbæ fyrir eldra og yngra fólk.

Ef miðað er áfram við 2,3 íbúa á hverja íbúð í sveitarfélaginu næstu árin, er þörf fyrir 21 nýja íbúð í sveitarfélaginu næstu 4 ár og svipuðum eða fleiri næstu 4 ár þar á eftir. Hins vegar, ef tekst að endurgera þær íbúðir sem standa tómar í dag og þurfa viðhald þá gæti þörfin fyrir nýtt húsnæði orðið eitthvað minni.

Eins og fram kemur í **kafla 6** þá hefur þegar verið tekin ákvörðun um að byggja fimm íbúðir fyrir fatlaða, en þar er talið að mesta þörfin sé í dag. Jafnframt er talið mikilvægt að byggja litlar íbúðir fyrir ungt fólk sem er að byrja búskap og fyrir eldra fólk sem vill flytja úr einbýlishúsum sínum og minnka við sig. Telur Snæfellsbær að æskilegast væri að leigufélagið Bríet, eða sambærileg leigufélög, tækju að sér að byggja slíkar íbúðir á meðan sveitarfélagið sæi um uppbyggingu á húsnæði fyrir fatlaða og eldri borgara.



## 7.1. Uppbygging - skipulag

Afar erfitt getur verið að stýra hraða á uppbyggingu á húsnæði og reyna að sjá fyrir með óyggjandi hætti hverjar þarfir núverandi og væntanlegra íbúa munu verða er kemur að gerð og fjölda íbúða. Það sama á við þegar kemur að þróun byggðar og þeim ákvörðunum sem tengjast því hvar eigi að byggja upp. Skipulagsáætlanir, aðalskipulag og deiliskipulag sveitarfélagsins eru leiðbeinandi í þessum efnum. Í sveitarfélögum víða um land hafa verið reist lítil par- eða raðhús, einnar til tveggja hæða. Víðast hvar hefur sú uppbygging reynst heppileg og hagkvæm.

Þá taki flatarmál íbúða nánar mið af leiðbeiningum Íbúðalánasjóðs þegar leiguhúsnæði er byggt með stofnframlögum. Verktakar og aðrir þróunaraðilar meta sjálfir hvaða stærðir og húsaagerðir kunni að seljast á frjálsum markaði.

## 7.2. Stofnframlög og húsnæðisstuðningur

Sveitarfélagið hefur ekki sett sér reglur um stofnframlög, né hefur verið fjallað um hvaða upphæðir sveitarstjórn hefur séð fyrir sér í því sambandi. Ætla má að málið komi á borð sveitarstjórnar í framhaldi af samþykkt húsnæðisáætlunar.

Til staðar eru hjá sveitarfélaginu reglur um sérstakan húsnæðisstuðning sem er ætlaður þeim fjölskyldum og einstaklingum sem ekki eru á annan hátt færir um að sjá sér fyrir húsnæði eða eru með þþyngjandi húsnæðiskostnað sökum lágra tekna, lítilla eigna, þungrar framfærslubyrðar og annarra félagslegra erfiðleika.



## 8. Uppbygging - sviðsmyndir

- I. Uppbygging á vegum sveitarfélagsins: Í dag er 31 félagsleg íbúð í eigu sveitarfélagsins og tvær almennar leiguíbúðir. Þörfin fyrir félagslegar íbúðir getur breyst hratt með hækkandi fasteignaverði og hækkandi leiguverði sem er afleiðing vaxandi eftirspurn eftir húsnæði. Viðá hefur hinn tekjulági hópur íbúa lent í hrakningum á leigumarkaðnum við þessar aðstæður. Vakin er athygli á, að samkvæmt upplýsingum frá Íbúðalánasjóði fall 29,8% íbúa í sveitarfélaginu undir tekjuviðmið í lögum 52/2016 um almennar leiguíbúðir en á landinu öllu er talan 33,8%. Til að koma til móts við húsnæðisþarfir þeirra íbúa, væri rétt að gera ráð fyrir að sveitarfélagið skoðaði byggingu/kaup á íbúðum, einnig þarf að skoða þörfin hjá þeim sem koma á svæðið og eru ekki tilbúnir að fjárfesta í eignum til að byrja með. Jafnframt verði ráðist í byggingu fimm íbúða fyrir fatlaða einstaklinga í Ólafsvík í samstarfi við sveitarfélögin á Snæfellsnesi og myndu þær framkvæmdir byrja haustið 2019.
- II. Stofnað verði leigufélag: Snæfellsbær myndi leita eftir samstarfi við fyrirtæki um að stofna leigufélag til að koma til móts við húsnæðisþarfir íbúa og væri rétt að gera ráð fyrir að stofnað yrði félag sem myndi, á næstu fjórum árum, byggja 10-15 íbúðir, t.d. lítil parhús með stofnframlagi frá ríki og frá sveitarfélaginu. Þessar íbúðir yrðu ætlaðar þeim íbúum sem vilja leigja, en væru fyrir ofan þau viðmiðunarmörk sem gert er ráð fyrir í dag um leiguhúsnæði. Til að svo geti orðið þarf að breyta viðmiðunarmörkum um framlag frá ríki og sveitarfélögum. Í framhaldinu yrðu unnar áætlanir um að byggja parhús/raðhús til viðbótar með 4 -8 íbúðum sem byggðar yrðu á árunum 2022-2026. Félagslegt leiguhúsnæði á vegum sveitarfélagsins yrði áfram á ábyrgð og í umsjá velferðarnefndar Snæfellsbæjar. Úthlutun á félagslegu húsnæði fer fram samkvæmt reglum þar um.
- II. Stofnun félags um leiguheimili: Í þessari sviðsmynd er gert ráð fyrir að Snæfellsbær reki áfram félagslegar íbúðir (sbr. sviðsmynd I) en beiti sér fyrir því með atvinnurekendum og verkafélögum í sveitarfélaginu (eða á landsvísu) að stofna félag um leiguheimili í Snæfellsbæ. Leiguheimili er kerfi að danskri fyrirmynd sem gerir meðaltekjufólki kleift að komast í langtímaleigu en greiðslur verða að meðaltali 20-30% lægri en markaðsleiga er í dag. Kerfið byggir á nýjum húsnæðislögum um almennar íbúðir þar sem ríkissjóður og sveitarfélög leggja til 30–44% af eigin fé húsnæðis sem myndar ígildi eigin fjár í



félögunum. Tekjumörkin fyrir einstakling í leiguheimiliskerfinu eru hærrí en í almenna og félagslega kerfinu. Stofnframlög eru veitt til byggingar eða kaupa á leiguheimilum til að stuðla að því að í boði verði leiguíbúðir á viðráðanlegu verði fyrir þá sem þurfa á því að halda, þ.m.t. fyrir námsmenn, ungt fólk, aldraða og fatlaða. Stofnframlög ríkisins nema 18% af stofnvirði eignarinnar og framlag sveitarfélags 12% sem getur falist í niðurfellingu á gjöldum sveitarfélags. Eitt af skilyrðum fyrir veitingu stofnframlags hjá ríkinu er að umsækjandi hafi þegar fengið samþykkt stofnframlag hjá sveitarfélagi. Stofnframlagið getur verið veitt til húsnæðissjálfs eignarstofnana, sveitarfélaga, lögaðila í eigu sveitarfélaga og annarra lögaðila sem uppfylla ákveðin skilyrði. Helsti kosturinn við þessa sviðsmynd er sá að hún er í takti við vaxandi þörf fyrir leiguheimili í sveitarfélaginu. Þar er horft til vænlegrar þróunar í atvinnumálum, sem leiðir til hækkandi húsnæðisverðs, einnig lýðfræðilegrar þróunar með fjölgun eldri borgara og síðast en ekki síst vaxandi eftirspurn hjá ungu fólki eftir leiguheimili í stað fjárfestinga í húsnæði. Félag um leiguheimili í Snæfellsbæ gæti t.d. byggt (eða keypt) íbúðir á næstu 8 árum, til að koma á móts við áætlaða þörf fyrir íbúðahúsnæði í sveitarfélaginu á tímabilinu.

**Samþykkt í bæjarstjórn Snæfellsbæjar,**

**fimmtudaginn 11. apríl 2019**

**Kristinn Jónasson, bæjarstjóri Snæfellsbæjar**

## **Heimildir**

Íbúðalánasjóður sérvinnsla janúar 2019.

Hagstofan, upplýsingar sóttar í gagnagrunn janúar 2019.

Þjóðskrá, upplýsingar sóttar í gagnagrunn janúar 2019.

Aðalskipulag Snæfellsbæjar 2015-2031.

Samband íslenskra sveitarfélaga 2019.

Heimasíða Snæfellsbæjar.