

Húsnaðisáætlun 2025

Sveitarfélagsnúmer: 5716
Áætlunarsvæði: Skagafjörður
Kennitala: 5506982349
Landshluti: Norðvesturland
Heimilisfang: Skagfirðingabraut 21



Efnisyfirlit

Mannfjöldaspá 3

Forsendur fyrir mannfjöldaspá 3

Lýsing á atvinnuástandi 6

Íbúðapörf 6

Markmið um hagkvæmar íbúðir 7

Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbýggingu 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

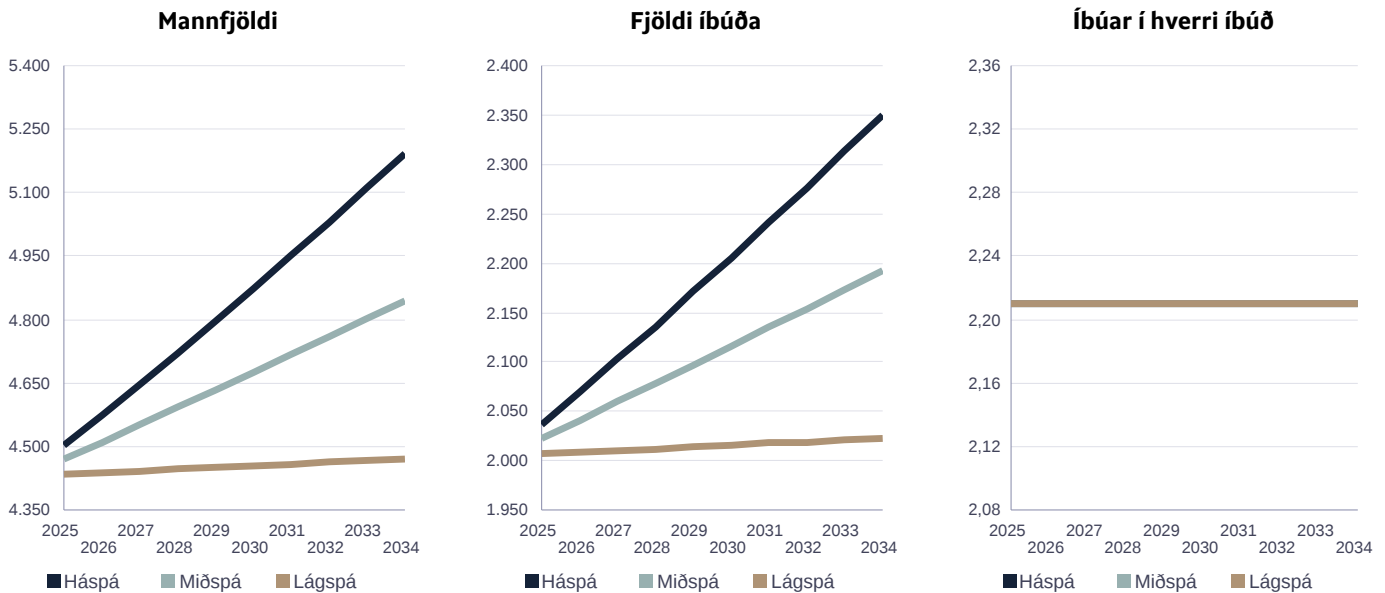
Samanburður 20

Viðauki 21

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) 203 ↑4,6%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 415 ↑9,4%	Íbúðir í byggingu (september 2023) 32	Íbúðir í byggingu (september 2024) 34 ↑6,3%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 92 ↑2,1%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 188 ↑4,4%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 147	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 147

[illegible]



Lýsing á atvinnuástandi

Atvinnuástand er gott í Skagafirði og atvinnuleysi er óverulegt. Mest framleiðsla er í opinberri þjónustu og ýmsum þjónustustörfum en þessar greinar standa fyrir meira en helmingi framleiðslu í landshlutanum en sjávarútvegur, iðnaður og landbúnaður fylgja á eftir. Framboð af störfum er mikið og ljóst að íbúum þarf að fjölga í Skagafirði til að ná að ráða í mörg þau störf sem í boði eru.

Aukin fjölbreytni í framleiðslu getur slegið nýjum og fleiri stoðum undir efnahagslíf sveitarfélagsins. Skipulag byggðar á Sauðárkróki miðar að því að skapa aðstæður fyrir vöxt á atvinnustarfsemi með því að skipuleggja iðnaðar- og athafnasvæði sem geta tekið við nýjum fyrirtækjum og leyft öðrum að vaxa. Vöxtur atvinnuvega kallar jafnframt á vöxt í íbúafjölda sem þarf að skipuleggja byggð fyrir.

Sveitarfélagið Skagafjörður hefur sett í gang ýmsar sóknar- og aðgerðaráætlanir með það að leiðarljósi að efla atvinnusókn í Skagafirði.

Sveitarfélagið svaraði kalli íbúa um að öll börn í sveitarfélaginu fái leikskólapláss við eins árs aldur með því að byggja við leikskólann á Sauðárkróki og fjölga deildum. Þá hefur einnig verið byggður nýr leikskóli á Hofsósi og framkvæmdir standa yfir við nýjan leikskóla í Varmahlíð sem til stendur að opna á þessu ári (2025). Fjölgun leikskólaplássa kallaði eftir fleira starfsfólki og erfitt var að manna leikskóla í fyrstu. Sveitarfélagið svaraði því með aðgerðarpökkum þar sem starfsfólk leikskóla nýtur aukinna fríðinda. Með þessu tókst að full manna leikskóla Skagafjarðar.

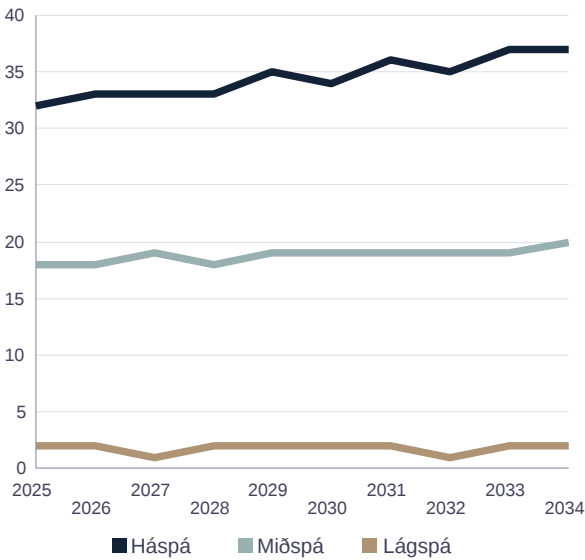
Ýmis önnur sóknarvinna hefur átt sér stað í Skagafirði. Þar má nefna tilgátur um græna iðngarða í Skagafirði með sjálfbærni að leiðarljósi þar sem endurnýjanleg orka svæðisins yrði hagnýtt, Skagafjörður yrði leiðandi í orkuskiptum og jarðhiti yrði hagnýttur. Áhrif grænna iðngarða yrðu bætt ímynd svæðisins, Skagafjörður yrði eftirsóknarverður vinnustaður og eftirsóknarverður staður til þess að búa á. Í Skagafirði eru einnig metnaðarfull plön um eflingu ferðapjónustu á svæðinu. Sveitarfélagið vinnur markvisst að því að byggja upp innviði innan sveitarfélagsins til þess að laða að fleiri ferðamenn. Má þar nefna uppbyggingu við Ketubjörg á Skaga, þar sem gerð hafa verið ný bílastæði og útsýnissvæði og til stendur að byggja útsýnispalla og göngustíga við Staðarbjargavík við Hofsós. Þá hefur sveitarfélagið unnið markvisst að því að markaðssetja Skagafjörð fyrir skemmtiferðaskipum og ferðaskrifstofum til þess að laða að fleiri ferðamenn og byggja upp sterka ferðapjónustu með auknum atvinnutækifærum.

[illegible]

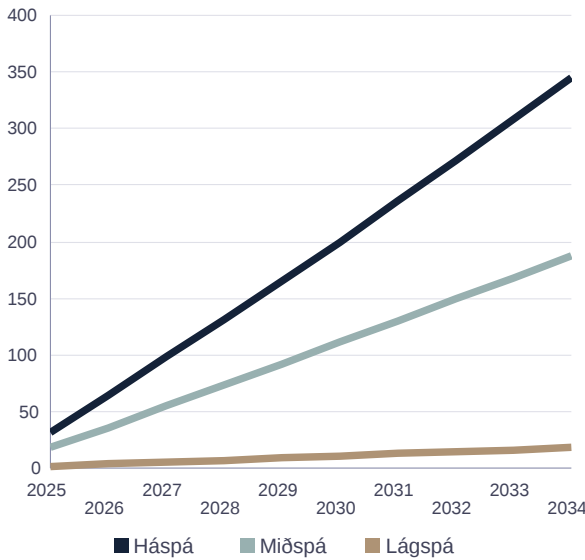
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð þörf segir til um hversu margar íbúðir þurfi að byggja frá árinu 2025 fram að viðkomandi ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf.

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Háspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	32	33	33	33	35	34	36	35	37	37
	Samtals íbúðaðþörf	32	33	33	33	35	34	36	35	37	37
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	32	65	98	131	166	200	236	271	308	345
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	18	18	19	18	19	19	19	19	19	20
	Samtals íbúðaðþörf	18	18	19	18	19	19	19	19	19	20
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	18	36	55	73	92	111	130	149	168	188
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	2	2	1	2	2	2	2	1	2	2
	Samtals íbúðaðþörf	2	2	1	2	2	2	2	1	2	2
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	2	4	5	7	9	11	13	14	16	18

Samtals íbúðaðþörf



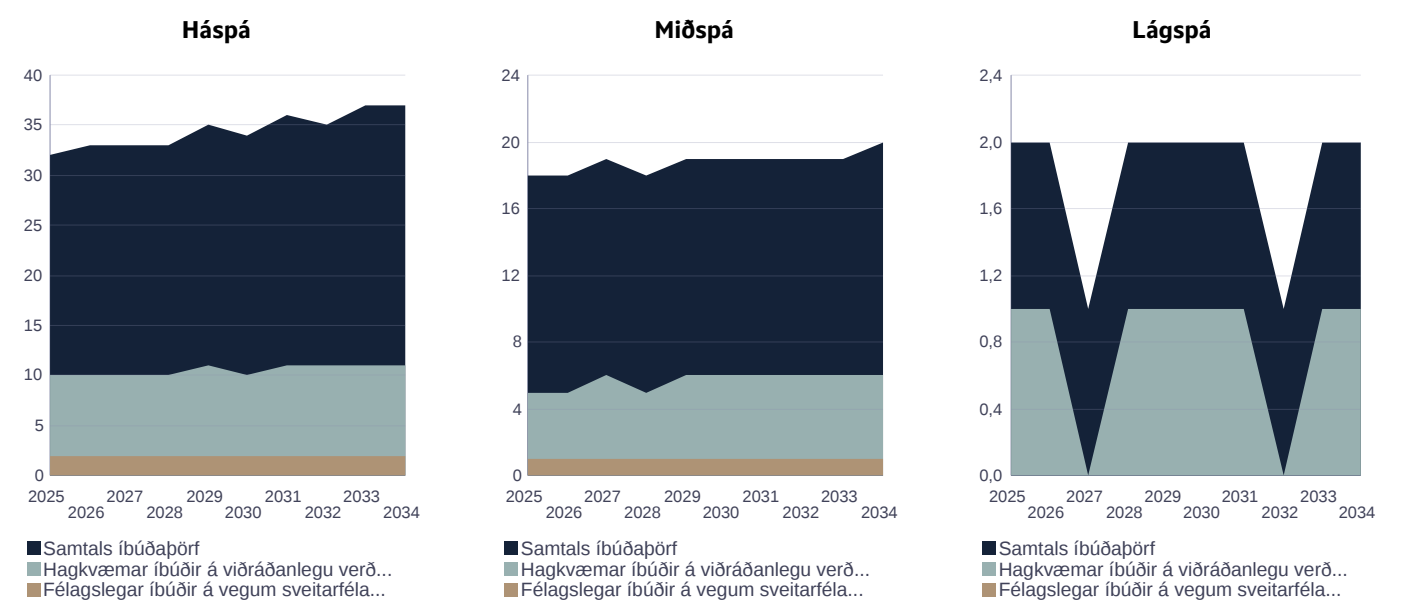
Uppsöfnuð íbúðaðþörf



Markmið um hagkvæmar íbúðir

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða samkvæmt markmiðum rammisamnings milli ríkis og sveitarfélaga um íbúðauppbyggingu á árunum 2025-2034.

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Háspá	Samtals íbúðaþörf	32	33	33	33	35	34	36	35	37	37
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	10	10	10	10	11	10	11	11	11	11
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	18	18	19	18	19	19	19	19	19	20
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	5	5	6	5	6	6	6	6	6	6
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	2	2	1	2	2	2	2	1	2	2
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	1	1	0	1	1	1	1	0	1	1
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										



Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Markmið sveitarfélagsins er að mæta mismunandi þörfum fyrir íbúðir með framboði á fjölbreyttu húsnæði í öllum þéttbýliskjörnum í Skagafirði. Íbúðahverfi eru skipulögð með áherslu á fjölbreyttar húsagerðir. Algengasta búsetuformið er einbýli og lögð er áhersla á að halda áfram að bjóða upp á einbýlishúsalóðir jafnframt að bjóða upp á lóðir fyrir fjölbýlishús og annað hagkvæmt húsnæði ætlað þeim sem eru að kaupa sína fyrstu eign eða þeim sem vilja minnka við sig húsnæði.

Búsetuform

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða eftir búsetuformum árið 2025 og fjölda einstaklinga á biðlistum.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	0	0
Námsmannaíbúðir	50	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	59	26
Búseturéttaríbúðir	58	12
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	8	0
Sértæk búsetuúrræði	8	0

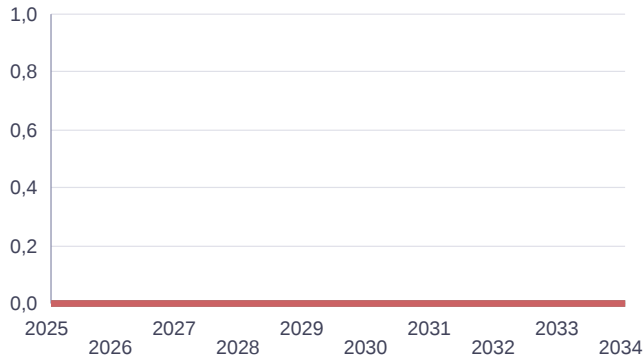
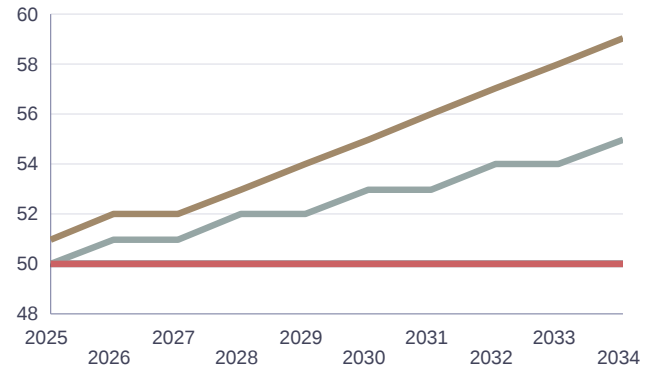
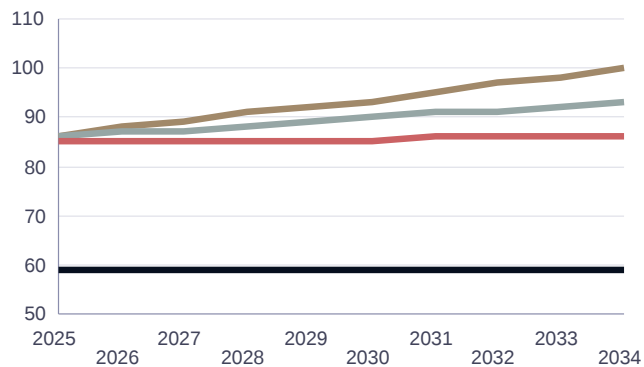
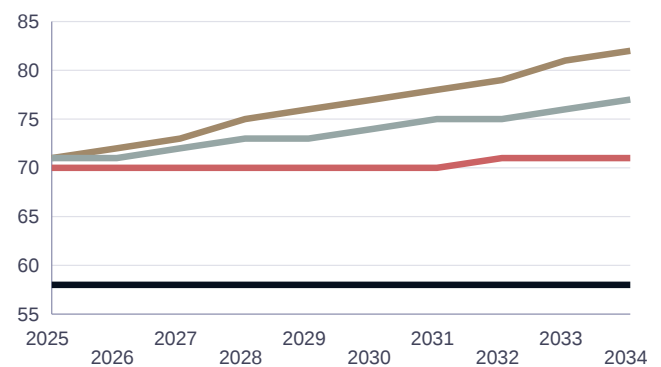
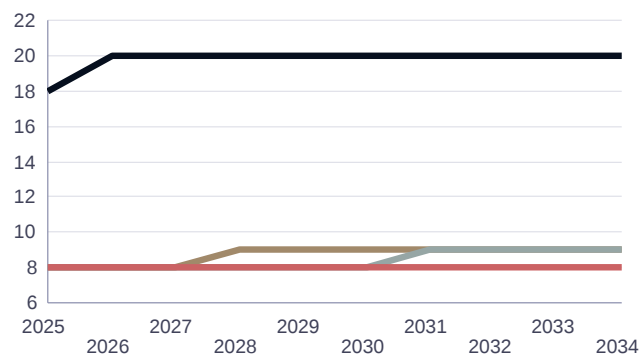
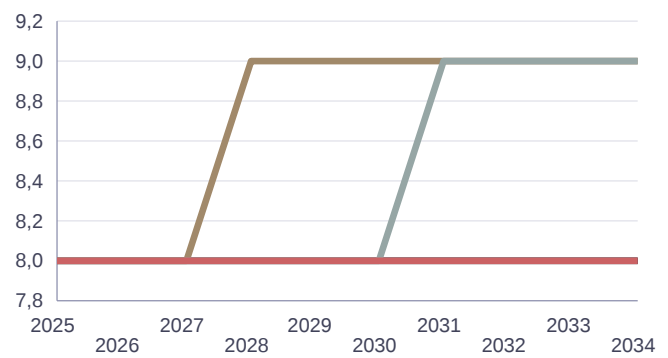
Áætluð þörf eftir búsetuformum

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir búsetuformum fram til ársins 2034. Umframbörf 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 rýmum árið 2025, biðlistum og þróun á mannfjölda skv. mannfjöldaspá. Neikvæð umframbörf merkir að þörf sé á að fjölga rýmum. Núverandi þörf fyrir hvert búsetuform er sá fjöldi rýma sem er í notkun árið 2025 að viðbættum fjölda einstaklinga á biðlista.

			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Námsmannaíbúðir	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	51	52	52	53	54	55	56	57	58	59
		Núverandi rými eftir búsetuformum	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-1	-2	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	50	51	51	52	52	53	53	54	54	55
		Núverandi rými eftir búsetuformum	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	-1	-1	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
		Núverandi rými eftir búsetuformum	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	86	88	89	91	92	93	95	97	98	100
		Núverandi rými eftir búsetuformum	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-27	-29	-30	-32	-33	-34	-36	-38	-39	-41
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	86	87	87	88	89	90	91	91	92	93
		Núverandi rými eftir búsetuformum	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-27	-28	-28	-29	-30	-31	-32	-32	-33	-34
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	85	85	85	85	85	85	86	86	86	86
		Núverandi rými eftir búsetuformum	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-26	-26	-26	-26	-26	-26	-27	-27	-27	-27
Búseturéttaríbúðir	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	71	72	73	75	76	77	78	79	81	82
		Núverandi rými eftir búsetuformum	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-13	-14	-15	-17	-18	-19	-20	-21	-23	-24
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	71	71	72	73	73	74	75	75	76	77
		Núverandi rými eftir búsetuformum	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-13	-13	-14	-15	-15	-16	-17	-17	-18	-19
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	70	70	70	70	70	70	70	71	71	71
		Núverandi rými eftir búsetuformum	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-12	-13	-13	-13
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	8	8	8	9	9	9	9	9	9	9
		Núverandi rými eftir búsetuformum	18	20	20	20	20	20	20	20	20	20
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	10	12	12	11	11	11	11	11	11	11
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	8	8	8	8	8	8	9	9	9	9
		Núverandi rými eftir búsetuformum	18	20	20	20	20	20	20	20	20	20
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	10	12	12	12	12	12	11	11	11	11
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
		Núverandi rými eftir búsetuformum	18	20	20	20	20	20	20	20	20	20
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	10	12	12	12	12	12	12	12	12	12
Sértæk búsetuúrræði	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	8	8	8	9	9	9	9	9	9	9
		Núverandi rými eftir búsetuformum	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	8	8	8	8	8	8	9	9	9	9
		Núverandi rými eftir búsetuformum	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	-1	-1	-1	-1

[illegible]

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


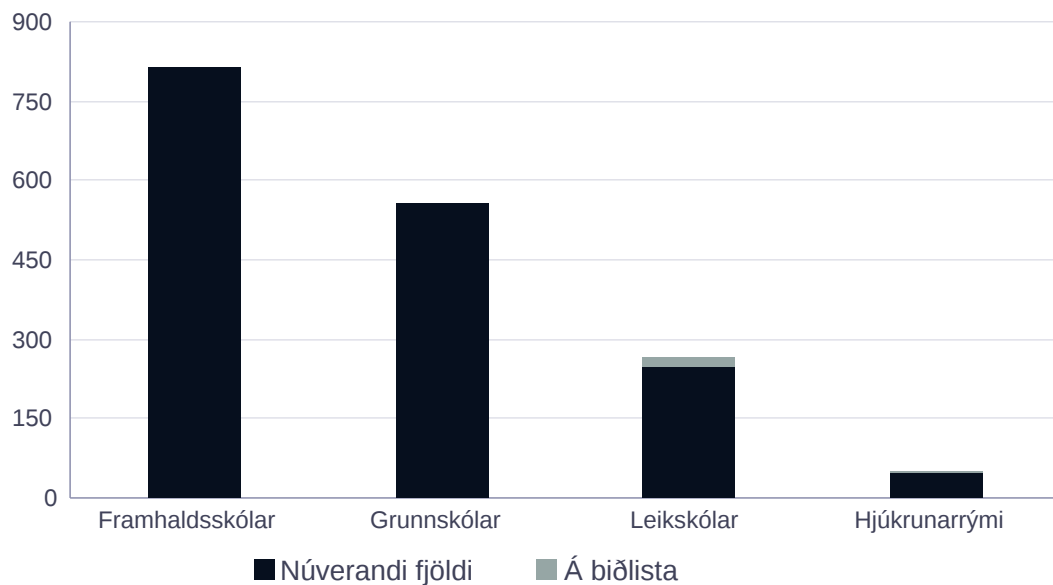
Núverandi rými eftir búsetuformum
 Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

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 2025 og fjölda einstaklinga á biðlista.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Framhaldsskólar	812	0
Grunnskólar	556	0
Leikskólar	246	19
Hjúkrunarrými	44	5

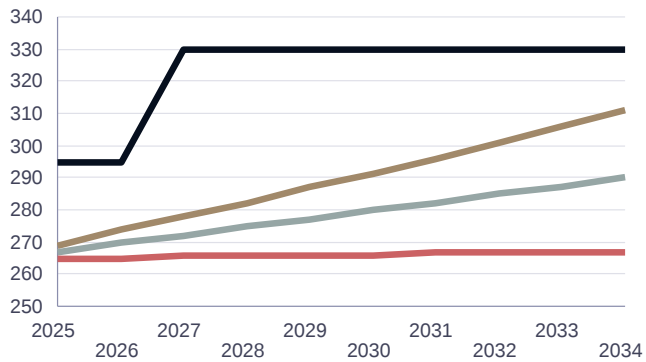


Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

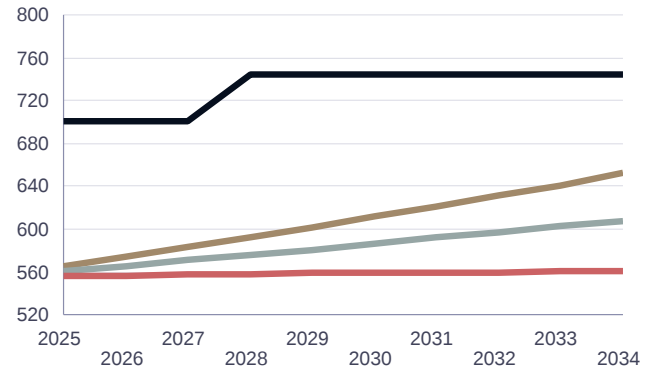
[illegible]

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

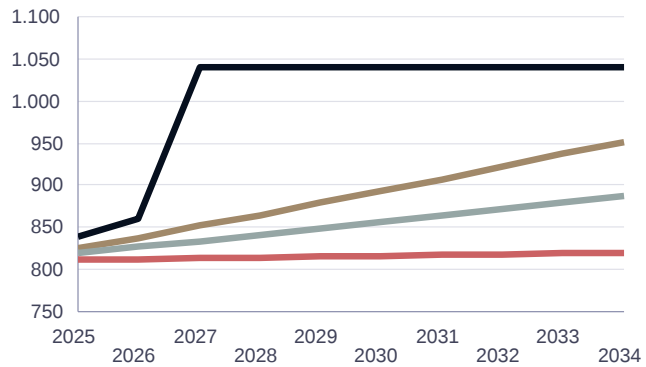
Leikskólar



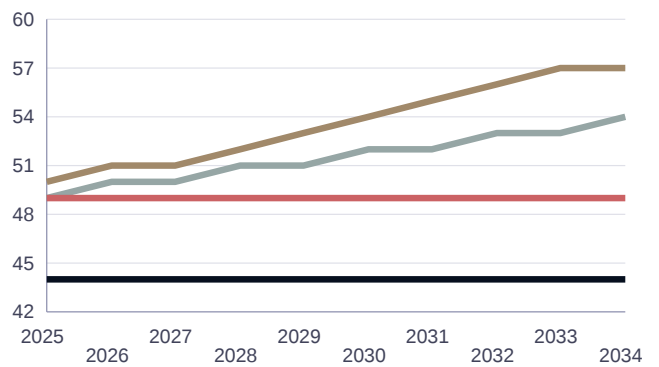
Grunnskólar



Framhaldsskólar



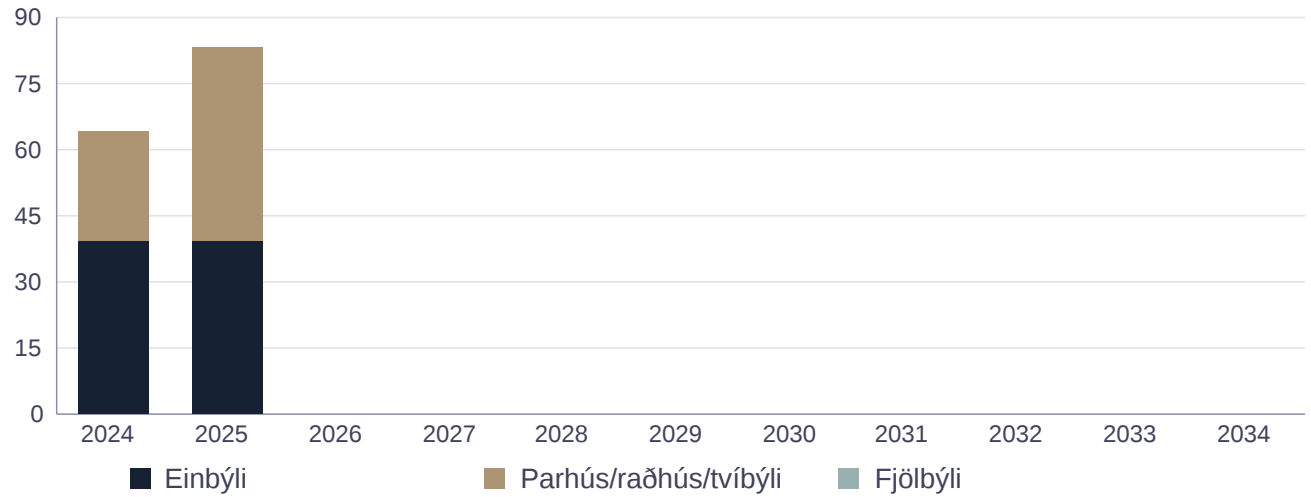
Hjúkrunarrými



■ Núverandi rými eftir þjónustu
 ■ Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Miðspá

■ Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Háspá
 ■ Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Lágspá

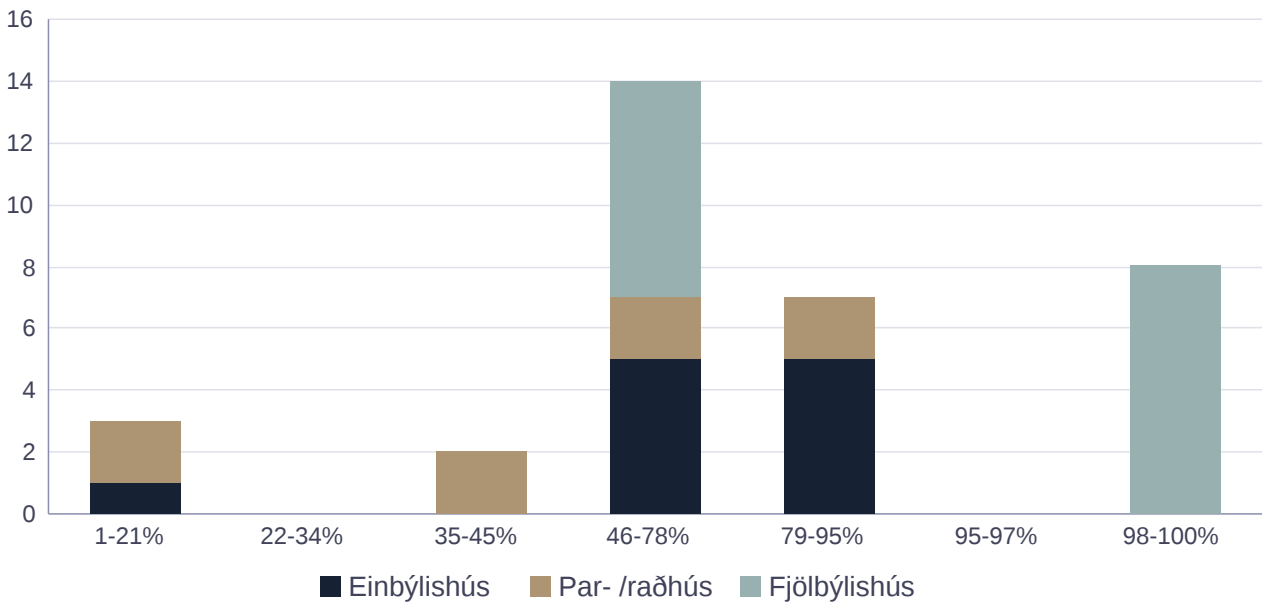
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



Taflan hér að neðan sýnir niðurstöður úr talningu HMS á íbúðum í byggingu sem framkvæmd var í september 2024. Framvindan er sett fram sem hlutfall af fullbúnu m.t.t. hefðbundins framkvæmdartíma íbúðarhúsnæðis þar sem gefið er upp ákveðið prósentubil sökum þess að byggingaframkvæmdir, aðstæður og aðferðir eru mismunandi.

Framvindumat	Einbýlishús	Par- /raðhús	Fjölbýlishús	Samtals
1-21%	1	2		3
22-34%				
35-45%		2		2
46-78%	5	2	7	14
79-95%	5	2		7
95-97%				
98-100%			8	8
Samtals	11	8	15	34

Fjöldi íbúða í byggingu



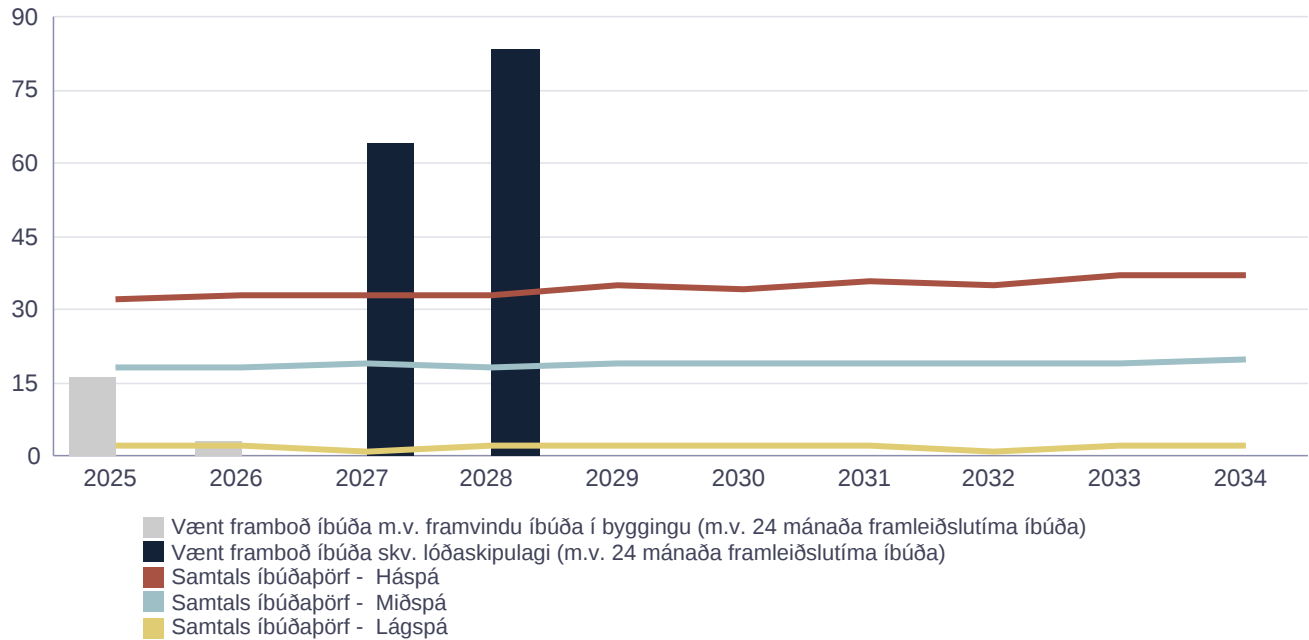
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m² á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m² að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m² og 1.197,2 m³. Gert er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

Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	332.884
Byggingaréttargjald/lóðaverð	69.000
Gatnagerðargjald	9.639.426
Tengigjald vatnsveitu	749.700
Tengigjald hitaveitu	1.453.088
Tengigjald rafveitu	912.168
Tengigjald fráveitu	500.000
Opinber gjöld samtals	13.656.266
Opinber gjöld pr. m ²	36.378

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

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Háspá	Samtals íbúðapörf	32	33	33	33	35	34	36	35	37	37
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	16	3	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			64	83	0	0	0	0	0	0
	Árleg þörf	16	30	-31	-50	35	34	36	35	37	37
	Uppsöfnuð þörf	16	46	15	-35	0	34	70	105	142	179
Miðspá	Samtals íbúðapörf	18	18	19	18	19	19	19	19	19	20
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	16	3	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			64	83	0	0	0	0	0	0
	Árleg þörf	2	15	-45	-65	19	19	19	19	19	20
	Uppsöfnuð þörf	2	17	-28	-93	-74	-55	-36	-17	2	22
Lágspá	Samtals íbúðapörf	2	2	1	2	2	2	2	1	2	2
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	16	3	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			64	83	0	0	0	0	0	0
	Árleg þörf	-14	-1	-63	-81	2	2	2	1	2	2
	Uppsöfnuð þörf	-14	-15	-78	-159	-157	-155	-153	-152	-150	-148

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



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

67

Er eftirspurn eftir lóðum?

Já

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

Parhús/raðhús/tvíbýli

Hvers konar íbúðategund er minnst eftirspurn eftir?

Fjölbýli

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Já