

Húsnæðisáætlun 2025

Sveitarfélagsnúmer: 4803
Áætlunarsvæði: Súðavíkurhreppur
Kennitala: 6302694589
Landshluti: Vestfirðir
Heimilisfang: Grundarstræti 3-5



Thorsteinn Haukur

Efnisyfirlit

Mannfjöldaspá	3
Forsendur fyrir mannfjöldaspá	3
Lýsing á atvinnuástandi	
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	19
Viðauki	20

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) 21 ↑10,0%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 46 ↑22,0%	Íbúðir í byggingu ()	Íbúðir í byggingu ()
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 11 ↑4,6%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 24 ↑10,1%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 25	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 25

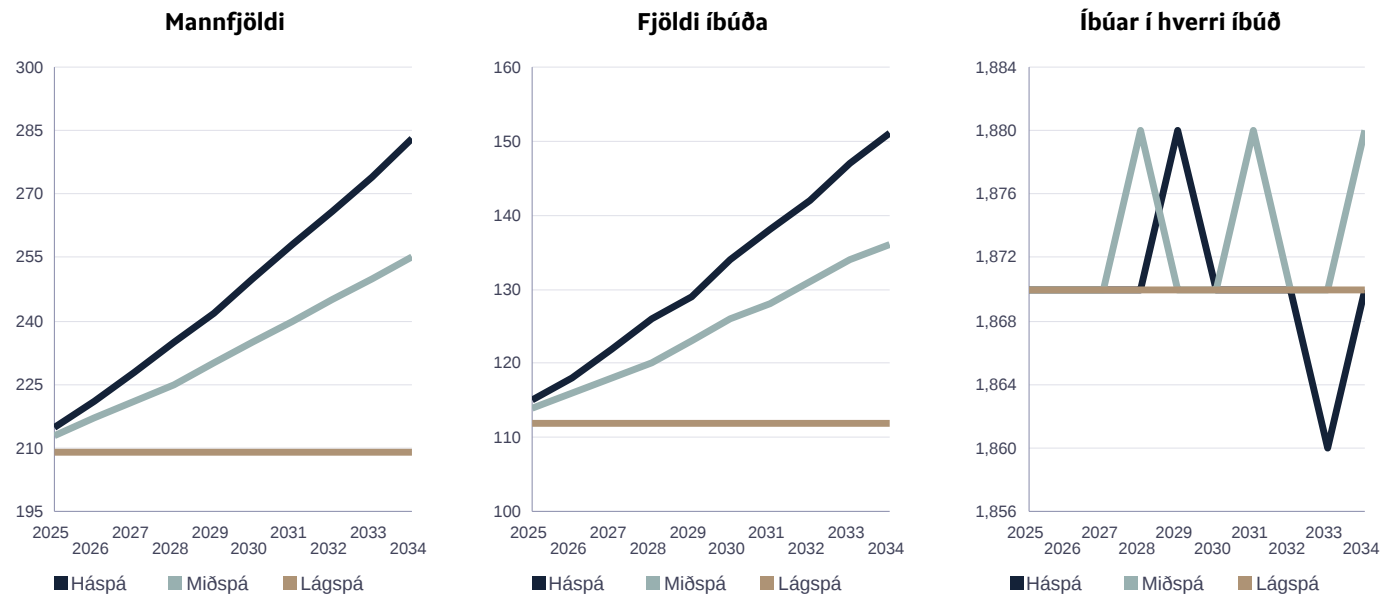
Mannfjöldaspá

Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Mannfjöldaspár fyrir Vestfirðina í heild boðar talsverða fækkun á næstu árum. Mannfjöldaspár fara þannig ekki saman við áætlanir einstakra byggðarlaga um uppbyggingu og þróun atvinnuvega á svæðinu. Þrátt fyrir litla aukningu í Súðavíkurbreytingu hefur íbúafjöldi haldist að mestu óbreyttur til langs tíma. Raunin hefur samt verið sú að fjölgað hefur á Vestfjörðum, einkum í tengslum við uppbyggingu fiskeldis á suðurfjörðum.

Taflan hér að neðan sýnir áætlun á þróun mannfjölda fram til ársins 2034. Fjöldi íbúða er reiknuð stærð og tekur mið af mannfjölda og fjölda íbúa per íbúð.

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Háspá	Mannfjöldi	215	221	228	235	242	250	258	266	274	283
	Mannfjöldabreyting %	2,87	2,79	3,17	3,07	2,98	3,31	3,20	3,10	3,01	3,28
	Fjöldi íbúða	115	118	122	126	129	134	138	142	147	151
	Íbúðafjöldi breyting %	2,68	2,61	3,39	3,28	2,38	3,88	2,99	2,90	3,52	2,72
	Íbúar í hverri íbúð	1,87	1,87	1,87	1,87	1,88	1,87	1,87	1,87	1,86	1,87
Miðspá	Mannfjöldi	213	217	221	225	230	235	240	245	250	255
	Mannfjöldabreyting %	1,91	1,88	1,84	1,81	2,22	2,17	2,13	2,08	2,04	2,00
	Fjöldi íbúða	114	116	118	120	123	126	128	131	134	136
	Íbúðafjöldi breyting %	1,79	1,75	1,72	1,69	2,50	2,44	1,59	2,34	2,29	1,49
	Íbúar í hverri íbúð	1,87	1,87	1,87	1,88	1,87	1,87	1,88	1,87	1,87	1,88
Lágspá	Mannfjöldi	209	209	209	209	209	209	209	209	209	209
	Mannfjöldabreyting %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Fjöldi íbúða	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112
	Íbúðafjöldi breyting %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Íbúar í hverri íbúð	1,87	1,87	1,87	1,87	1,87	1,87	1,87	1,87	1,87	1,87



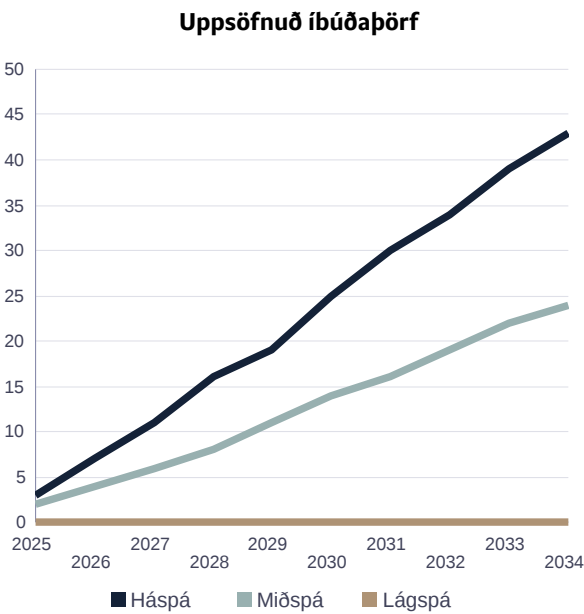
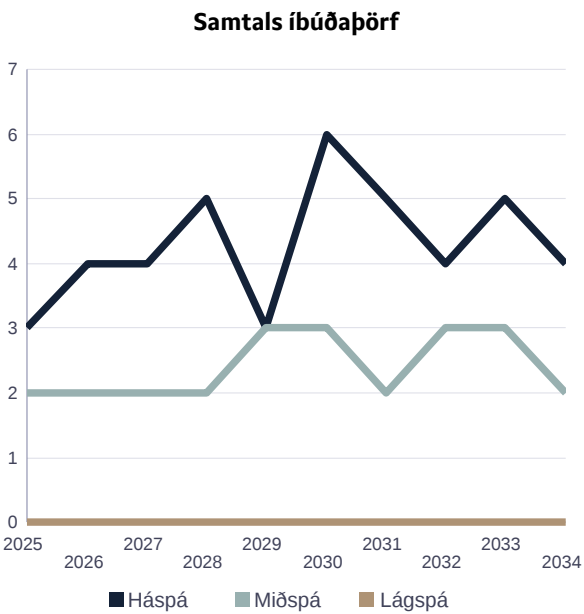
Lýsing á atvinnuástandi

Atvinnuástand á svæðinu er nokkuð stöðugt þó ekki sé mikið um aukningu í augnablikunu. Nokkur smærri fyrirtæki (með starfsmenn undir 10 manns) eru í Súðavík í sjávartengdum framleiðslugreinum. Uppbygging hefur raungerst í fiskeldi í sjókvíum og talsverð aukning starfa tengt þeirri starfsemi. Er það einkum í þjónustutengdum störfum við fiskeldið. Uppbygging er á iðnaðar- athafnasvæði við Langeyri og hafnargerð stendur þar yfir. Landfylling hefur verið útbúin og iðnaðarlóð að verða klár undir uppbyggingu kalkþörungaverksmiðju Ískalk (í meirihlutaeigu Marigot á Írlandi). Að óbreyttu hefst bygging verksmiðju seinnihluta árs 2025 og tekur um 8-16 mánuði, en við verksmiðjuna munu starfa um 35 manns á vöktum. Uppbygging verður þó í áföngum og verður komin í fullan rekstur með tíð og tíma. Þá hefur aukning orðið í ferðaþjónustu á svæðinu og atvinnugreinum því tengdu, sem hefur útheimt aukinn mannskap. Fyrirsjáanlega mun það eflast næstu árin. Ljóst er að með uppbyggingu kalkþörungaverksmiðju, þar sem á fjórða tug starfa, mun kalla á uppbyggingu húsnæðis til þess að mæta þörf sem óhjákvæmilega skapast í kjölfarið eða samhliða. Sem stendur er ekkert húsnæði laust og allar leiguíbúðir í útleigu og frekar vöntun.

[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.

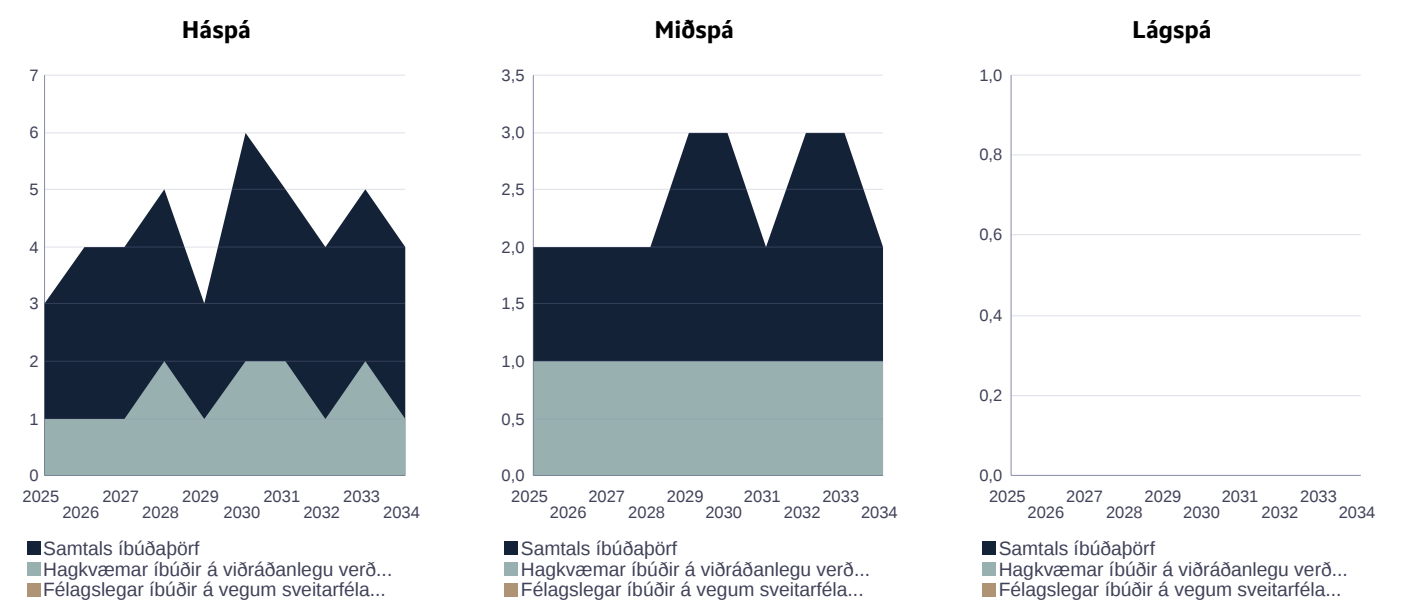
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Háspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	1	0	1	0	1	1	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	3	3	4	4	3	5	4	4	5	4
	Samtals íbúðaðþörf	3	4	4	5	3	6	5	4	5	4
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	3	7	11	16	19	25	30	34	39	43
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	2	2	2	2	3	3	2	3	3	2
	Samtals íbúðaðþörf	2	2	2	2	3	3	2	3	3	2
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	2	4	6	8	11	14	16	19	22	24
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Samtals íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0



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	3	4	4	5	3	6	5	4	5	4
	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	1	2	1	2	2	1	2	1
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	2	2	2	2	3	3	2	3	3	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	1	1	1	1	1	1	1	1
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	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 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										



Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Uppbyggingarþörf húsnæðis er til staðar og Súðavíkurreppur stefnir að varfærinni en ákveðinni uppbyggingu húsnæðis enda hefur fjölgað talsvert í sveitarfélaginu undanfarin ár. Ljóst er að aukning starfa við uppbyggingu og síðan rekstur verksmiðju á nýju hafnar- og athafnasvæði mun auka þörf fyrir húsnæði í sveitarfélaginu. Áætlað er að byggja 2-3 nýjar íbúðir á næstu 2 árum og hugsanlegt samstarf við Ískalk í þeim efnum setur þó skorður. Metin þörf fyrir aukningu húsnæðis eru um 10 íbúðir á næstu fjórum árum. Íslenska kalkþörungafélagið stóð að uppbyggingu 8 íbúða á Bíldudal þar sem sams konar verksmiðja er rekin. Súðavíkurreppur hefur gefið vilyrði fyrir lóð undir sams konar verkefni hér.

Miðað við þróun síðustu ára er raunhæft að bæta þurfi við amk einni félagslegri íbúð og einni til tveimur fyrir eldri borgara á tímabilinu 2024-2028. Og fjórum til sjö íbúðum fyrir almennan markað.

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	1	0
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	1	0
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	0	0
Sértæk búsetuúrræði	0	0

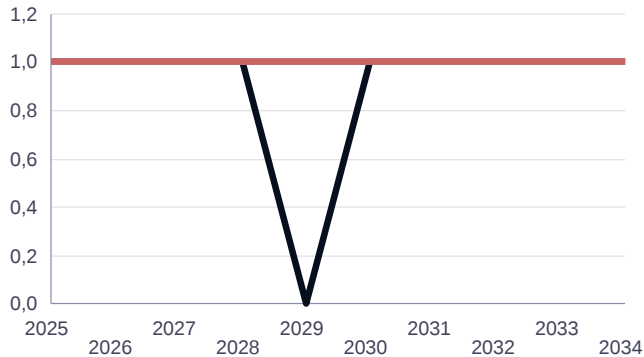
Áætluð þörf eftir búsetuformum

			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		Núverandi rými eftir búsetuformum	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	-1	0	0	0	0	0
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		Núverandi rými eftir búsetuformum	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	-1	0	0	0	0	0
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		Núverandi rými eftir búsetuformum	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	-1	0	0	0	0	0
Námsmannaíbúðir	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
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		Núverandi rými eftir búsetuformum	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		Núverandi rými eftir búsetuformum	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		Núverandi rými eftir búsetuformum	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Búseturéttaríbúðir	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
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	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
Sértæk búsetuúrræði	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

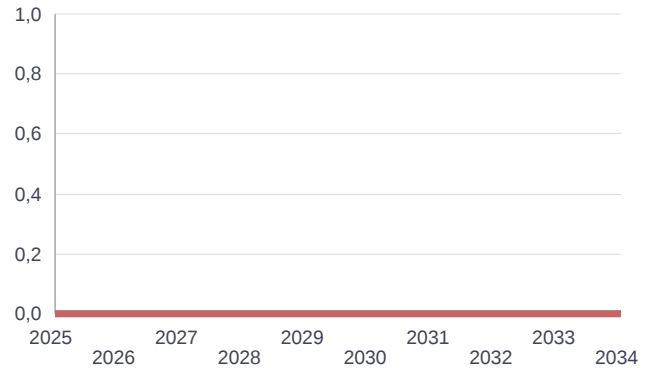
[illegible]

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

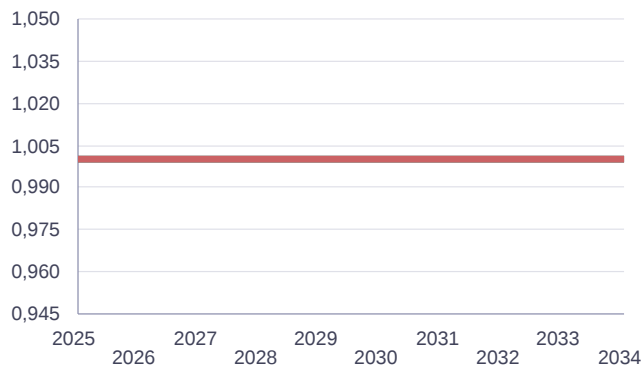
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



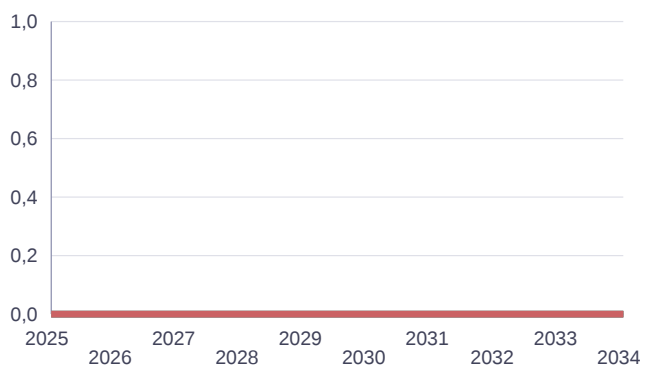
Námsmannaíbúðir



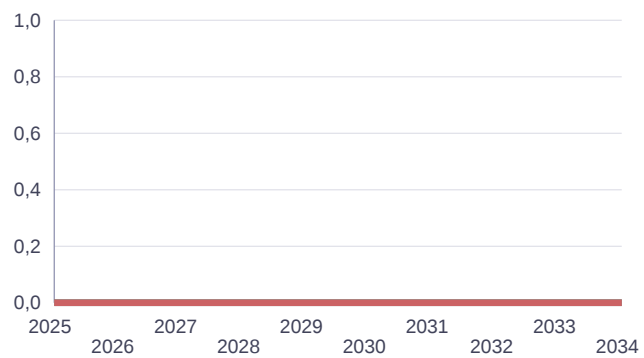
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



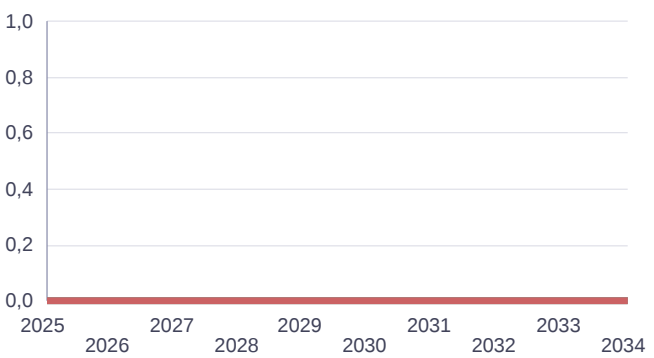
Búseturéttaríbúðir



Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



Sértæk búsetuúrræði



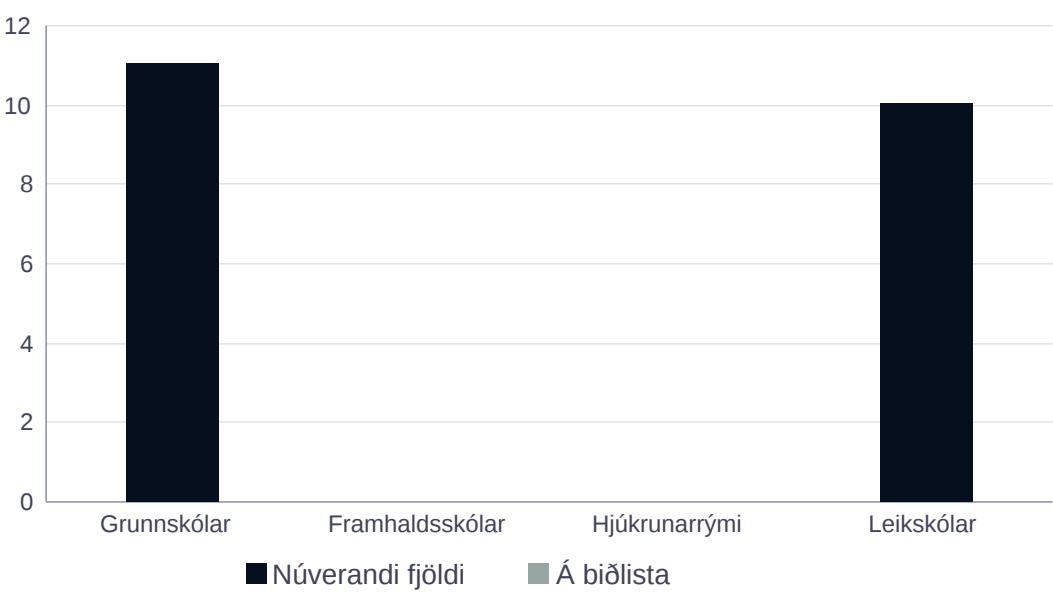
■ Núverandi rými eftir búsetuformum
■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

■ 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 biðlistum.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Grunnskólar	11	0
Framhaldsskólar	0	0
Hjúkrunarrými	0	0
Leikskólar	10	0

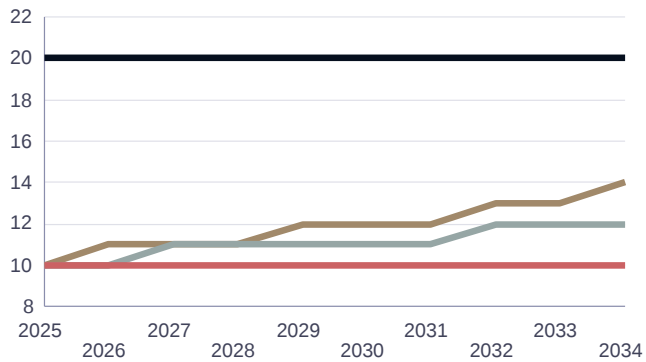


Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

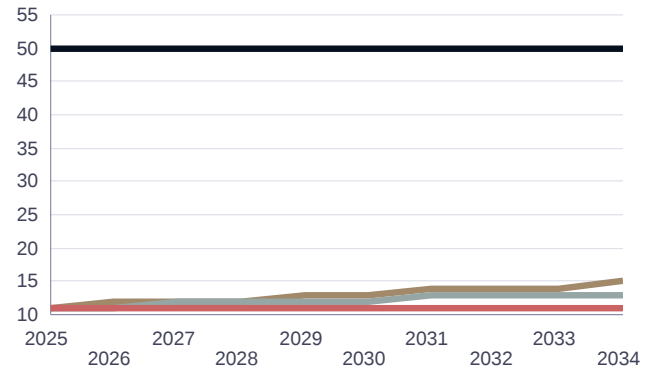
[illegible]

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

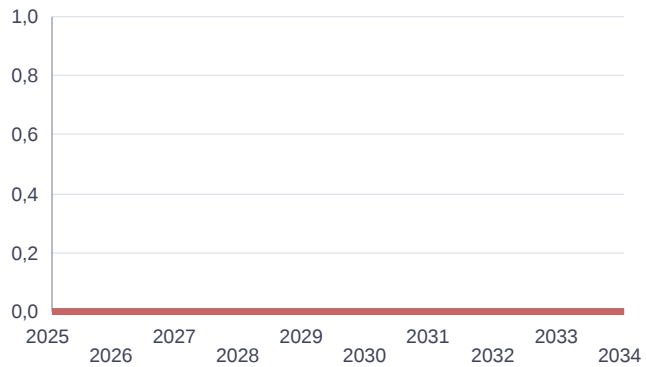
Leikskólar



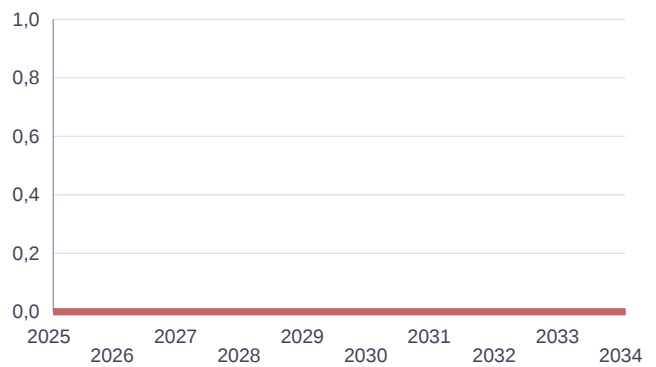
Grunnskólar



Framhaldsskólar



Hjúkrunarrými



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

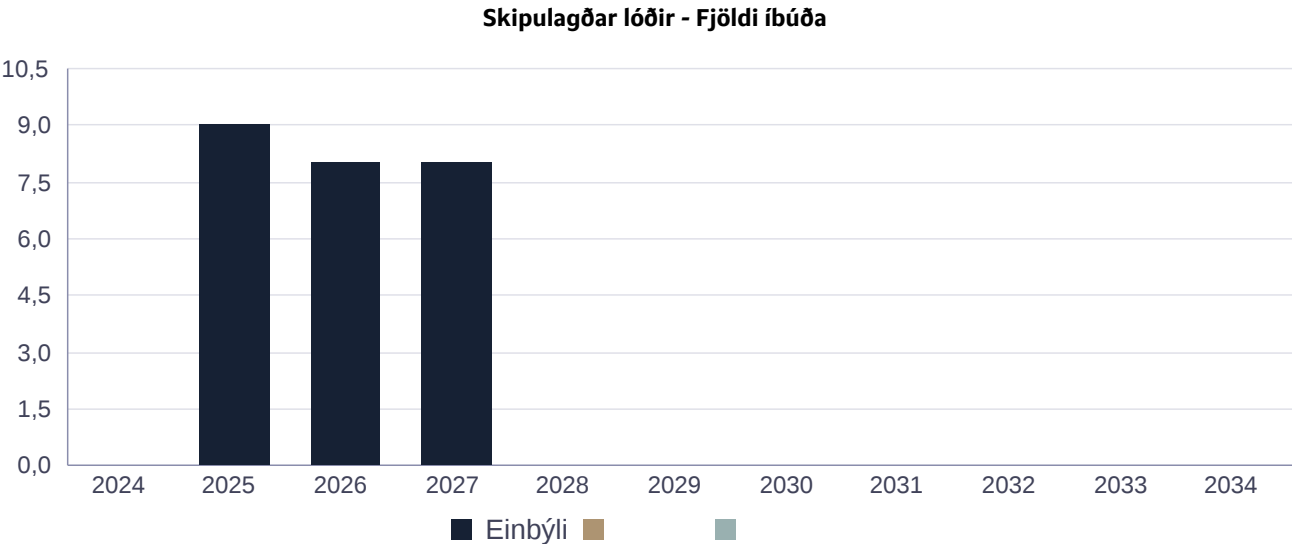
■ Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Háspá
 ■ Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Lágspá

Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

Súðavíkurreppur áformar að breyta þeim lóðum sem eru til staðar í skipulagi og ætlaðar eru undir einbýli og standa neðan Aðalgötu/Djúpvogs við Langeyri þannig að sameinaðir verði byggingarreitir sem rúmi einnar hæðar raðhús/parhús í stað einbýlis. Það fellur frekar að þeirri þörf sem svarar eftirspurn í sveitarfélaginu. Það felur í sér möguleika á byggingi fleiri íbúða fyrir hvern byggingarreit og því lóðarframboði sem endurspeglar eftirspurn eftir húsnæði. Þá yrði horft til þeirra möguleika sem eru á fjármögnun íbúðarhúsnæðis á svokölluðum köldum svæðum og falla þannig frekar að láns hæfismöguleikum fyrir hagkvæmar íbúðir.

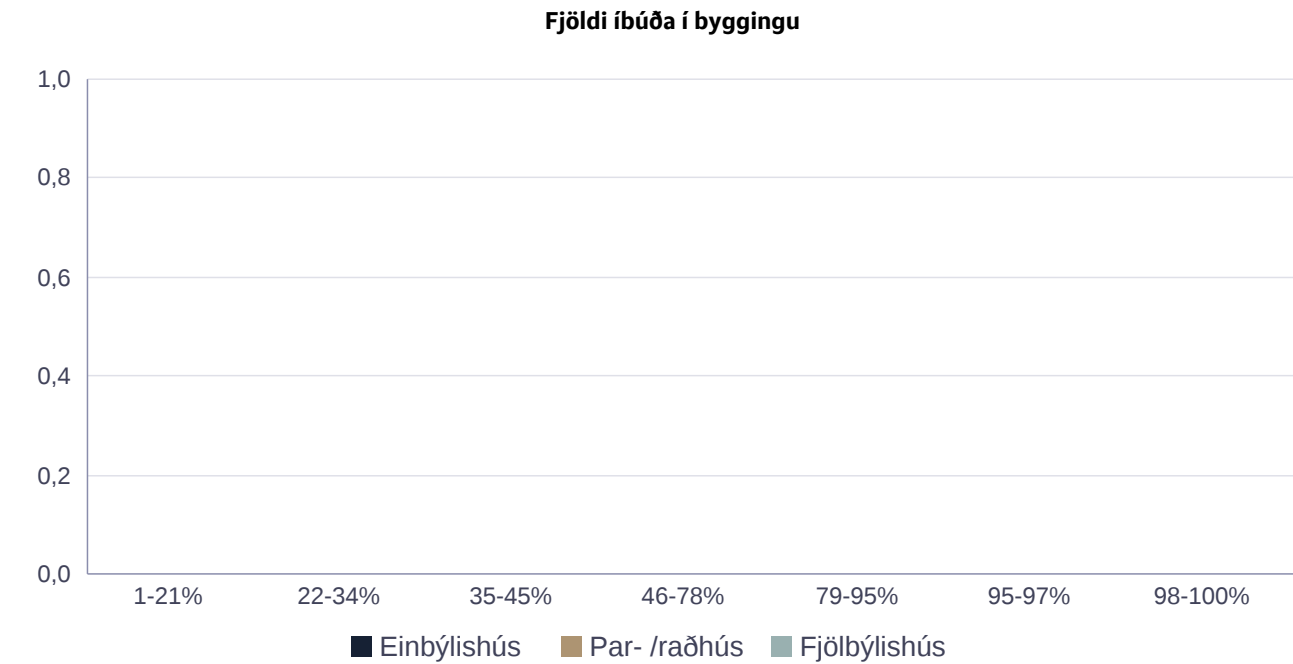
Taflan hér að neðan sýnir áætlanir sveitarfélagsins fyrir skipulag lóða/lóðasvæða og stöðu þeirra í skipulagsferlinu. Einnig má sjá hvort lóð/lóðasvæði sé byggingarhæf, hvenær sveitarfélagið stefnir á að hefja úthlutun á tiltekinni lóð/lóðasvæði og hversu margar íbúðir eru áætlaðar á úthlutuðum lóðum fram til ársins 2034.

Tegund lóða	Lóðasvæði	Staða	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Einbýli		Samþykkt deiliskipulag	0	5	4	4	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli		Byggingarhæf lóð	0	4	4	4	0	0	0	0	0	0	0
Samtals			0	9	8	8	0	0	0	0	0	0	0



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%				
22-34%				
35-45%				
46-78%				
79-95%				
95-97%				
98-100%				
Samtals	0	0	0	0



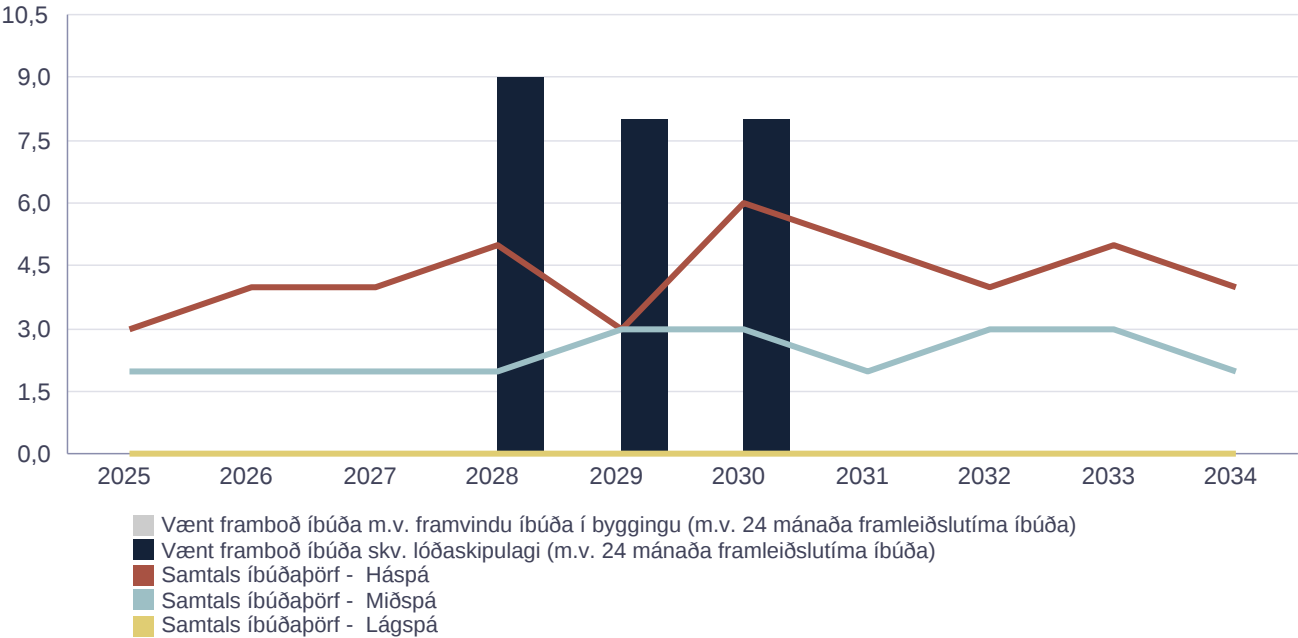
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m² á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m² að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m² og 1.197,2 m³. Gert er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

Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	498.476
Byggingaréttargjald/lóðaverð	0
Gatnagerðargjald	6.711.641
Tengigjald vatnsveitu	60.000
Tengigjald hitaveitu	0
Tengigjald rafveitu	228.489
Tengigjald fráveitu	64.305
Opinber gjöld samtals	7.562.911
Opinber gjöld pr. m ²	20.146

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	3	4	4	5	3	6	5	4	5	4
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			0	9	8	8	0	0	0	0
	Árleg þörf	3	4	4	-4	-5	-2	5	4	5	4
	Uppsöfnuð þörf	3	7	11	7	2	0	5	9	14	18
Miðspá	Samtals íbúðapörf	2	2	2	2	3	3	2	3	3	2
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			0	9	8	8	0	0	0	0
	Árleg þörf	2	2	2	-7	-5	-5	2	3	3	2
	Uppsöfnuð þörf	2	4	6	-1	-6	-11	-9	-6	-3	-1
Lágspá	Samtals íbúðapörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			0	9	8	8	0	0	0	0
	Árleg þörf	0	0	0	-9	-8	-8	0	0	0	0
	Uppsöfnuð þörf	0	0	0	-9	-17	-25	-25	-25	-25	-25

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



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

9

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