

Húsnæðisáætlun 2025

Sveitarfélagsnúmer: 7400
Áætlunarsvæði: Múlaþing
Kennitala: 6602201350
Landshluti: Austurland
Heimilisfang: Lyngási 12



Efnisyfirlit

Mannfjöldaspá 3

Forsendur fyrir mannfjöldaspá 3

Lýsing á atvinnuástandi 8

Íbúðapörf 8

Markmið um hagkvæmar íbúðir 9

Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbýggingu 10

Búsetuform 11

Áætluð þörf eftir búsetuformum 12

Þjónusta og innviðir 15

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu 16

Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum 18

Samanburður 22

Viðauki 23

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) 221 ↑5,3%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 457 ↑10,9%	Íbúðir í byggingu (september 2023) 63	Íbúðir í byggingu (september 2024) 69 ↑9,5%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 108 ↑2,0%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 217 ↑4,1%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 388	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 388

Mannfjöldaspá

Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Við gerð mannfjöldaspár og lýsinga á atvinnuástandi var litið til íbúáþróunar síðustu ára auk þeirra breytinga sem fyrir séðar eru að verði á atvinnulífi og samgöngum næstu tíu árin. Við útreikninga á spá um þróun mannfjölda var gengið út frá íbúafjölda í byggðakjörnum Múlaþings 1. janúar 2024 samkvæmt uppfærðri aðferðarfræði Hagstofu Íslands.

Töluverður munur er á mannfjöldapróun á Borgarfirði síðustu 10 ár annars vegar (0,39%) og 5 ár hins vegar (3,50%). Má að einhverju leiti rekja þennan mun til heildarfjölda en fáa einstaklinga þarf til þess að breyting í prósentum mælist mikil en 91 manns voru búsettir á Borgarfirði þann 1. janúar 2024. Séu þó teknar með í reikninginn þær samgöngubætur sem hafa átt sér stað og mikil atvinnuuppbygging m. a. í ferðaþjónustu má gera ráð fyrir áframhaldandi fjölgun á næstu árum.

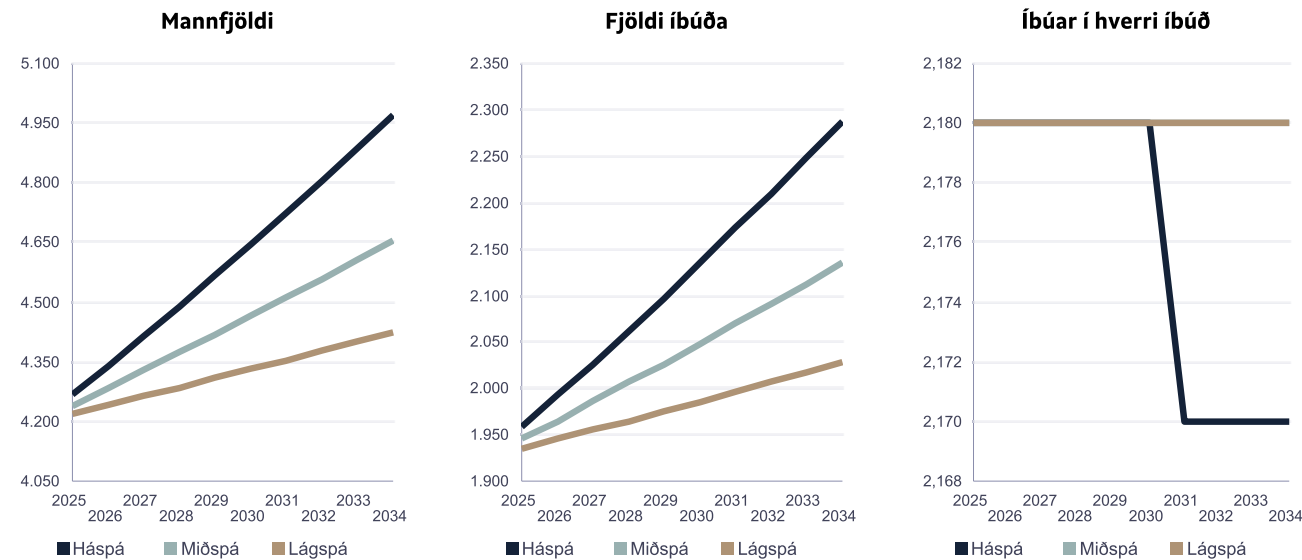
Á Egilsstöðum og í Fellabæ er gert ráð fyrir að fjölgun íbúa verði drifin áfram afáframhaldandi vexti í þjónustu og verslun, sérfræðiþjónustu, ferðaþjónustu og millilandaflugvöllurinn á Egilsstöðum verði sterk miðstöð ferðaþjónustunnar á Austurlandi með reglulegu millilandaflugi. Ef það markmið næst, leiðir það t.d. til að ferðaþjónustan verði í ríkara mæli heils árs atvinnugrein sem kallar á fleiri fjölbreytt þjónustustörf í sveitarfélaginu öllu. Fjölgun síðustu 10 ára hefur verið um 1,16% að meðaltali og 1,14% síðustu 5 ár og tekur mannfjöldaspá næstu 10 ár mið af þessari jöfnu og stöðugu þróun.

Fjarðarheiðargöng bíða útboðs og um leið og má gera ráð fyrir að um leið og sú framkvæmd hefjist muni íbúáþróun á Seyðisfirði taka miklum breytingum en meðaltalsfjölgun íbúa á Seyðisfirði hefur staðið í stað síðustu 10 ár (0,37%). Vinna við ofanflóðagarða í Bjólfi er langt komin og hönnun varnargarða í Botnum í fullum gangi. Samhliða er unnið að því að treysta undirstöður atvinnulífs á Seyðisfirði meðal annars með stækkun á hafnarsvæði sem er í burðarliðnum. Í miðspá og háspá er gert ráð fyrir að hluti vinnuafldsins sem mun vinna við þau verkefni sem framundan eru, setjist að á Seyðisfirði á meðan á verkefnum stendur og athafnafólk á staðnum sjái tækifæri og ráði til sín fólk til fyrirliggjandi verkefna. Háspá byggir til viðbótar miðspá á, að fólk utan byggðarlagsins sjái sér í auknum mæli hag í að flytja búferlum á Seyðisfjörð og byggja afkomu sína á þátttöku í öðrum tækifærum t.d. í ferðaþjónustu, verslun, nýsköpun og listalífi auk þess að störfum án staðsetningar muni fjölga talsvert á Seyðisfirði í framtíðinni. Jafnframt er horft til þess að aðgerðir stjórnvalda og sveitarfélagsins verði til þess að treysta enn frekar í sessi iðnað, atvinnulíf og byggð þannig að Seyðisfjörður verði sem fyrr góður staður að búa á.

Svo virðist vera sem hægt hafi á þeirri hröðu fjölgun sem einkenndi íbúafjölda á Djúpavogi síðustu árin en meðalfjölgun síðustu 10 ára fór úr 2,19% í fyrria í 1,2% í ár. Má leiða að líkum að fjölgunin hafi tengst uppbyggingu í slátrun og pökkun fiskeldisafurða auk vaxandi umsvifa í ferðaþjónustu. Gangi núverandi áætlanir eftir mun íbúum halda áfram að fjölga samhliða aukinni atvinnuuppbyggingu en með meira jafnvægi en hefur verið undanfarin misseri.

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 íbúða per íbúð.

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Háspá	Mannfjöldi	4.269	4.341	4.415	4.490	4.566	4.645	4.724	4.804	4.887	4.970
	Mannfjöldabreyting %	1,69	1,69	1,70	1,70	1,69	1,73	1,70	1,69	1,73	1,70
	Fjöldi íbúða	1.959	1.993	2.026	2.062	2.097	2.135	2.173	2.209	2.248	2.287
	Íbúðafjöldi breyting %	1,71	1,74	1,66	1,78	1,70	1,81	1,78	1,66	1,77	1,73
	Íbúar í hverri íbúð	2,18	2,18	2,18	2,18	2,18	2,18	2,17	2,17	2,17	2,17
Miðspá	Mannfjöldi	4.240	4.285	4.329	4.375	4.419	4.466	4.512	4.559	4.606	4.655
	Mannfjöldabreyting %	1,00	1,06	1,03	1,06	1,01	1,06	1,03	1,04	1,03	1,06
	Fjöldi íbúða	1.946	1.965	1.986	2.008	2.026	2.048	2.070	2.091	2.112	2.135
	Íbúðafjöldi breyting %	1,04	0,98	1,07	1,11	0,90	1,09	1,07	1,01	1,00	1,09
	Íbúar í hverri íbúð	2,18	2,18	2,18	2,18	2,18	2,18	2,18	2,18	2,18	2,18
Lágspá	Mannfjöldi	4.219	4.242	4.264	4.286	4.309	4.332	4.354	4.378	4.401	4.425
	Mannfjöldabreyting %	0,50	0,55	0,52	0,52	0,54	0,53	0,51	0,55	0,53	0,55
	Fjöldi íbúða	1.935	1.946	1.956	1.965	1.975	1.985	1.996	2.007	2.017	2.028
	Íbúðafjöldi breyting %	0,47	0,57	0,51	0,46	0,51	0,51	0,55	0,55	0,50	0,55
	Íbúar í hverri íbúð	2,18	2,18	2,18	2,18	2,18	2,18	2,18	2,18	2,18	2,18



Lýsing á atvinnuástandi

Borgarfjörður

Góður gangur er í atvinnu á svæðinu og spilar þar hlutverk nýlegar samgöngubætur en bundið slitlag er nú alla leið milli Borgarfjarðar og Egilsstaða. Það hefur m.a. orðið til þess að fólk sækir atvinnu bæði frá Borgarfirði í Egilsstaði og öfugt. Framkvæmdir í félagsheimilinu Fjarðarborg eru langt komnar þar sem útbúin verður aðstaða fyrir störf án staðsetningar auk þess sem fyrirhugaðar eru hafnarframkvæmdir m.a. við fjölgun viðleguplássa. Sem dæmi um nýlega eða nýja starfsemi sem fer vel af stað og skapar störf er vinnsla á harðfiskbitum hjá Sporði, rekstur Búðarinnar og framleiðsla á vörum úr æðardúni hjá Íslenskum Dúni. Afþreyingartengd ferðaþjónusta hefur færst í aukana og má

þar nefna leiga á fjallahjólum og öðrum búnaði til ferðamanna, fjallaleiðsögn og útsýnissiglingar.

Unnið hefur verið af miklum krafti að endurbyggingu gamla Kaupfélagshússins þar sem er nú komin ölstöfa og framleiðsla á landa, gini og bjór undir merkjum KHB Brugghús. Við þetta bætist myndarleg viðbót við starfsemi gistihússins Blábjarga í eigu sömu aðila og KHB Brugghús þar sem gistihbergjum hefur fjölgað um 10 síðustu misseri og endurbætur gerðar á heilsulind. Veiðar og vinnsla á bolfisk hefur dregist lítillega saman en fyrr á árinu var 200 tonnum af sértækum byggðakvóta úthlutað til næstu 6 ára á Borgarfirði. Fyrirkomulag strandveiða spilar stórt hlutverk en á fáum stöðum er betra að stunda þær en á Borgarfirði síðsumars. Höfn og hafnaraðstaða er með ágætum og síðastliðin ár verið þó nokkuð mikið um að aðkomubátar komi og geri út frá Borgarfirði síðsumars og um haustin. Lundabyggð í Hafnarhólma hefur mikið aðdráttarafl fyrir erlenda ferðamenn, auk einstakrar náttúru Borgarfjarðar sem þekk er meðal innlendra jafnt sem erlendra ferðamanna. Ekki eru neinar sérstakar blikur á lofti í atvinnumálum á Borgarfirði eystri í auglýn. Heimamenn horfa björtum augum til framtíðar.

Djúpivogur

Gott atvinnuástand er á Djúpavogi og umtalsverð og vaxandi umsvif sem tengjast starfsemi fiskeldisfyrirtækja á Austurlandi. Eldisaukning er í pípunum á Austurlandi sem hefur áhrif á Djúpavogi þar sem fyrirtækin reka laxaslátrun hjá Búlandstindi. Áætlanir eru um að reisa nýtt slátur- og vinnsluhús fyrir fiskeldisafurðir á Djúpavogi. Vaxandi umfang í fiskeldi mun fljótlega kalla á meiri afleidda þjónustu, þannig að margfeldisáhrif starfseminnar á Djúpavogi eru (og verða) umtalsverð og ná einnig út fyrir byggðakjarnann. Uppbygging tengd ferðaþjónustu hefur verið hinn vaxtarbroddurinn í atvinnulífinu. Cittaslow hugmyndafræðin ríkir á Djúpavogi og með því er lögð áhersla á staðbundna framleiðslu, að lifa í núinu og njóta lífsins.

Egilsstaðir og Fellabær

Það er styrkur þéttbýlisins við Fljótið að atvinnustarfsemi þar er fjölbreytt. Á síðustu 10 árum hefur flugvöllurinn á Egilsstöðum, þjónusta við virkjun við Kárahnjúka, Fljótsdalsstöð, atvinna í álveri Alcoa á Reyðarfirði ásamt annarri þjónustu og verslunarstarfsemi að miklu leyti komið í veg fyrir sveiflur í atvinnustarfsemi sem hefur gjarnan einkennt sjávarplássin í fjórðungnum. Á sama tíma hefur orðið svipaður samdráttur í hefðbundnum landbúnaði og annars staðar á landinu. Undantekningin eru „sveifluárin“ sem koma glögglega fram í íbúafjölda áráanna 2004 - 2009 og tengjast uppbyggingu við Kárahnjúka, Fljótsdalsstöð og álveri Alcoa á Reyðarfirði. Eftir þann uppbyggingartíma hefur atvinnulíf og íbúafjöldi í sveitarfélaginu aftur leitað jafnvægis og jafnrar fjölgunar íbúa. Uppbygging tengd verslun, þjónustu og ferðaþjónustu hefur verið vaxtarbroddur í atvinnustarfsemi á svæðinu á síðustu árum. Mikilvægt er að Egilsstaðaflugvöllur fái aukið hlutverk sem alþjóðaflugvöllur sem er ein forsenda fyrir vaxandi umsvifum í ferðaþjónustu og að atvinnugreinin styrkist enn frekar í sessi sem heilsársatvinnugrein í Múlaþingi. Greiðar samgöngur í allar áttir, hátt þjónustustig, greiður aðgangur að innviðum og grunnþjónustu, auk fyrirsjáanlegra kjarnabreytinga á staðsetningu starfa og fjarvinnu, leiðir til þess að Fljótsdalshérað getur fest sig enn frekar í sessi sem mikilvægur búsetuvalkostur t.d. við höfuðborgarsvæðið og aðra stærri þéttbýlisstaði á Íslandi og jafnvel erlendis. Nýtt deiliskipulag í miðbæ Egilsstaða frá árinu 2021 þar sem gert er ráð fyrir uppbyggingu á miðstöð verslunar- og þjónustu auk íbúða, gefur væntingar um að þar geti byggst upp sterkur þjónustukjarni fyrir allt Austurland. Sú þróun sem orðið hefur á undanförunum árum varðandi störf óháð staðsetningu og aukinni fjarvinnuvenningu mun styrkja möguleika til atvinnu í öllum kjörnum og mikilvægt að innviðir slíkrar atvinnustarfsemi verði eflir.

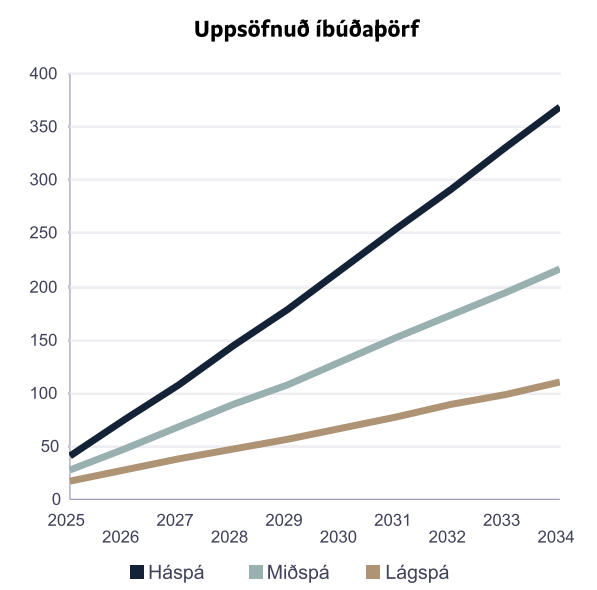
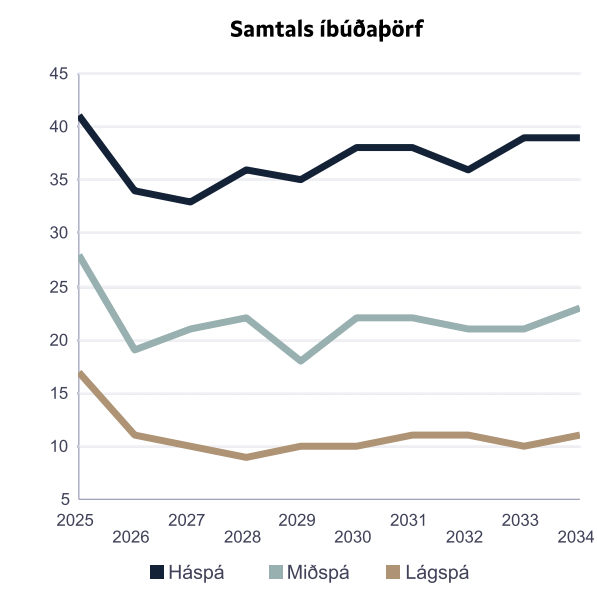
Seyðisfjörður

Fjarðarheiðargöng eru fullhönnuð og bindur sveitarfélagið vonir til þess að framkvæmdir verði boðnar út á næstunni. Auk þess hefur verið ráðið í umfangsmikið verkefni við gerð ofanflóðagarða og áætlanir eru um stækkun á hafnarsvæði tengt almennri uppbyggingu. Samhliða er unnið að því að treysta aðrar undirstöður atvinnulífs á Seyðisfirði m.a. með samvinnu við þau fyrirtæki sem fyrir eru og einnig er horft til fleiri tækifæra. Fyrirtækið Kaldvík hefur sótt um leyfi til laxeldis í sjókvíum á Seyðisfirði og er það mál í vinnslu. Síldarvinnslan hyggst áfram starfrækja fiskimjölsverksmiðjuna sem mun áfram verða einn af hornsteinum öflugs atvinnulífs. Fyrir liggja niðurstöður samráðshóps um framtíðaruppbyggingu atvinnulífs á Seyðisfirði. Áhersla er á að styrkja atvinnustarfsemi, á sjálfbærni, bætta nýtingu, notkun staðbundinna hráefna og sýnileika svæðisins.

Mikil gróska er í ferðaþjónustu og menningarlífi bæjarins. Komum skemmtiferðaskipa fjölgar stöðugt og ferðaþjónusta heldur áfram að eflast samhliða uppbyggingu fjölbreyttari afþreyingar og innviða. Sem dæmi má nefna metnaðarfulla uppbyggingu hjá Tækniminjasafni Austurlands, vinnu við bætt aðgengi að náttúruperlum og framkvæmdir við byggingu útsýnisstaðar á Bjólfi.

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.

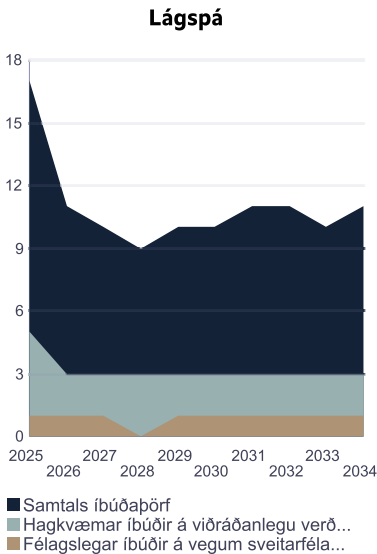
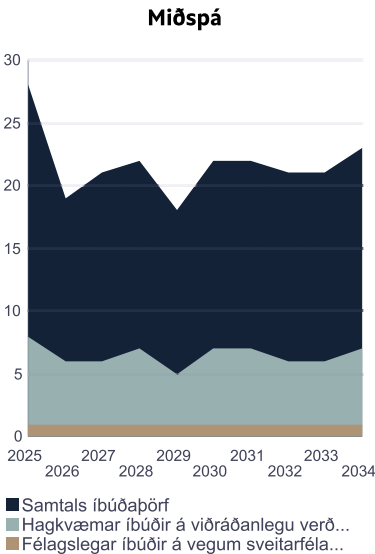
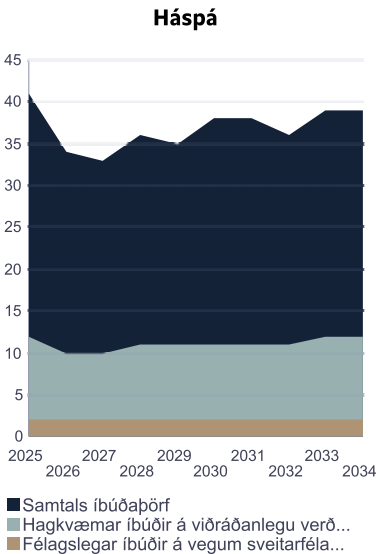
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Háspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	33	34	33	36	35	38	38	36	39	39
	Samtals íbúðaðþörf	41	34	33	36	35	38	38	36	39	39
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	41	75	108	144	179	217	255	291	330	369
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	20	19	21	22	18	22	22	21	21	23
	Samtals íbúðaðþörf	28	19	21	22	18	22	22	21	21	23
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	28	47	68	90	108	130	152	173	194	217
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	9	11	10	9	10	10	11	11	10	11
	Samtals íbúðaðþörf	17	11	10	9	10	10	11	11	10	11
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	17	28	38	47	57	67	78	89	99	110



Markmið um hagkvæmar íbúðir

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

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Háspá	Samtals íbúðaþörf	41	34	33	36	35	38	38	36	39	39
	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 %	12	10	10	11	11	11	11	11	12	12
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	28	19	21	22	18	22	22	21	21	23
	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 %	8	6	6	7	5	7	7	6	6	7
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	17	11	10	9	10	10	11	11	10	11
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	5	3	3	3	3	3	3	3	3	3
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										



Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Markmið Múlapings er að framboð fjölbreyttra búsetukosta sé nægilegt, miðað við þróun og þörf í viðkomandi þéttbýliskjarna hverju sinni. Breytt búsetumynstur og nýir atvinnumöguleikar á svæðinu kalla á reglulega endurskoðun á spánni. Allar líkur eru á að nægilegt framboð byggingahæfra lóða sé fyrir næsta tímabil húsnæðisáætlunarinnar.

Með hliðsjón af líklegri þróun fjölskyldustærða ætti um helmingur nýrra íbúða sem byggðar verða næstu 10 ár, að vera litlar og meðalstórar íbúðir. Með tilliti til byggðarmynsturs og algengra óska íbúa um gæði húsnæðis, ætti að gera ráð fyrir að hluti meðalstórra og stærri íbúða verði í par-, rað- og fjölbýlishúsum. Flatarmál íbúða taki mið af leiðbeiningum Húsnæðis- og mannvirkjastofununar þegar leiguhúsnæði er byggt með stofnframlögum.

Múlaping er virkur þátttakandi á leigumarkaði á Borgarfirði og kemur það til sem mótvægisáðgerð vegna þeirra stöðu sem ríkt hefur í húsnæðismálum þar undanfarin ár þar sem stór hluti húsnæðis á staðnum er nýttur til sumardvalar en ekki heilsársbúsetu.

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	40	3
Námsmannaíbúðir	80	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	28	6
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	6	24
Sértæk búsetuúrræði	12	1

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.

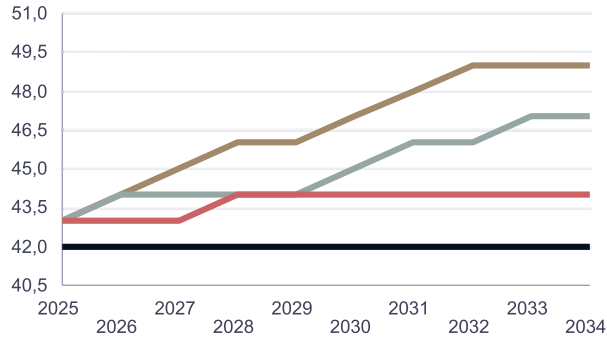
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	43	44	45	46	46	47	48	49	49	49
		Núverandi rými eftir búsetuformum	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-1	-2	-3	-4	-4	-5	-6	-7	-7	-7
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	43	44	44	44	44	45	46	46	47	47
		Núverandi rými eftir búsetuformum	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-1	-2	-2	-2	-2	-3	-4	-4	-5	-5
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	43	43	43	44	44	44	44	44	44	44
		Núverandi rými eftir búsetuformum	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-1	-1	-1	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Námsmannaíbúðir	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	81	82	84	85	86	87	89	90	91	93
		Núverandi rými eftir búsetuformum	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	34	33	31	30	29	28	26	25	24	22
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	81	82	82	83	84	85	86	87	87	88
		Núverandi rými eftir búsetuformum	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	34	33	33	32	31	30	29	28	28	27
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	80	81	81	82	82	82	83	83	84	84
		Núverandi rými eftir búsetuformum	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	35	34	34	33	33	33	32	32	31	31
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	34	35	35	36	37	37	38	38	39	39
		Núverandi rými eftir búsetuformum	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-9	-10	-10	-11	-12	-12	-13	-13	-14	-14
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	34	35	35	35	35	36	36	36	36	37
		Núverandi rými eftir búsetuformum	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-9	-10	-10	-10	-10	-11	-11	-11	-11	-12
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	34	34	34	35	35	35	35	35	35	35
		Núverandi rými eftir búsetuformum	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-9	-9	-9	-10	-10	-10	-10	-10	-10	-10
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	30	31	31	32	33	33	33	36	36	37
		Núverandi rými eftir búsetuformum	20	34	34	34	34	34	34	34	34	34
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-10	3	3	2	1	1	1	-2	-2	-3
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	30	30	31	31	31	31	31	33	33	33
		Núverandi rými eftir búsetuformum	20	34	34	34	34	34	34	34	34	34
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-10	4	3	3	3	3	3	1	1	1
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	30	30	30	30	31	31	31	31	31	31
		Núverandi rými eftir búsetuformum	20	34	34	34	34	34	34	34	34	34
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-10	4	4	4	3	3	3	3	3	3
Sértæk búsetuúræði	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	13	13	14	14	14	14	14	15	15	15
		Núverandi rými eftir búsetuformum	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-1	-1	-2	-2	-2	-2	-2	-3	-3	-3
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	13	13	13	14	14	14	14	14	14	14
		Núverandi rými eftir búsetuformum	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-1	-1	-1	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2

ÍBÚÐARÖRF

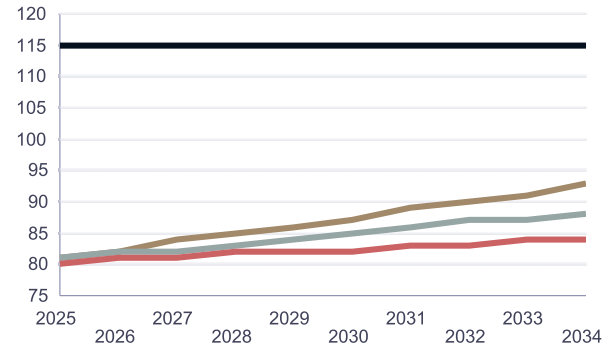
[illegible]

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

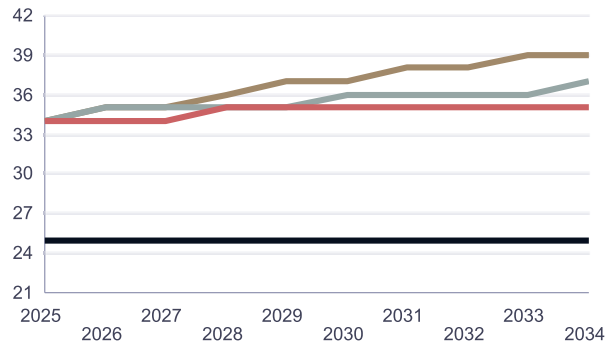
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



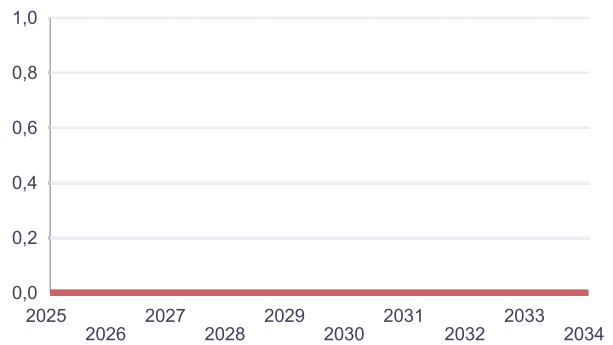
Námsmannaíbúðir



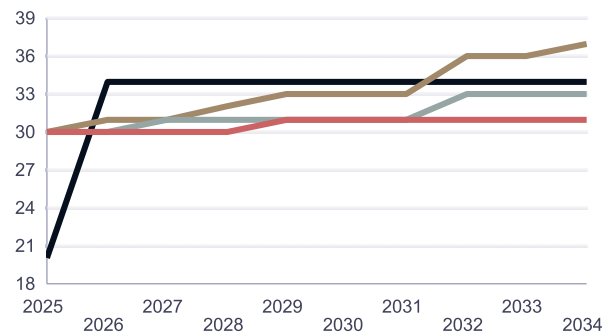
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



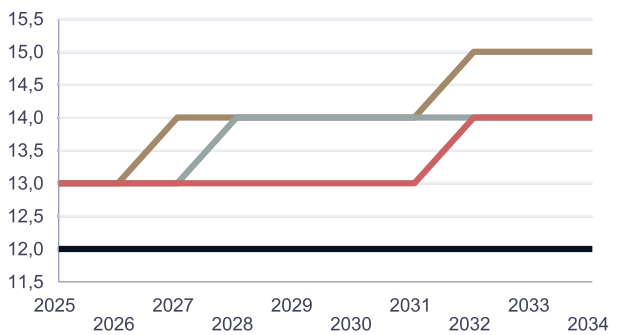
Búseturéttaríbúðir



Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



Sértæk búsetuúrræði

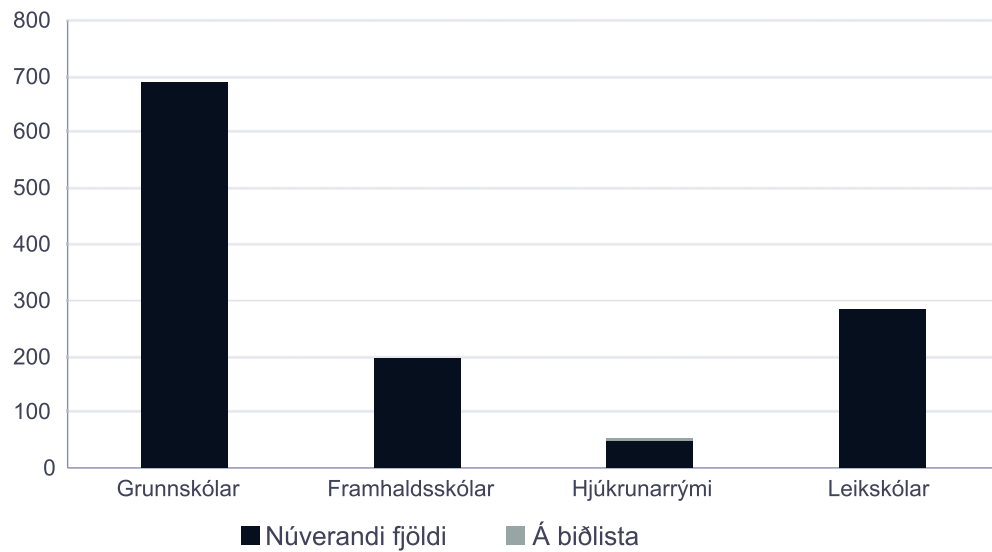


■ Núverandi rými eftir búsetuformum
 ■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Háspá
 ■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá
 ■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Lágspá

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
Grunnskólar	688	0
Framhaldsskólar	195	0
Hjúkrunarrými	48	7
Leikskólar	282	0

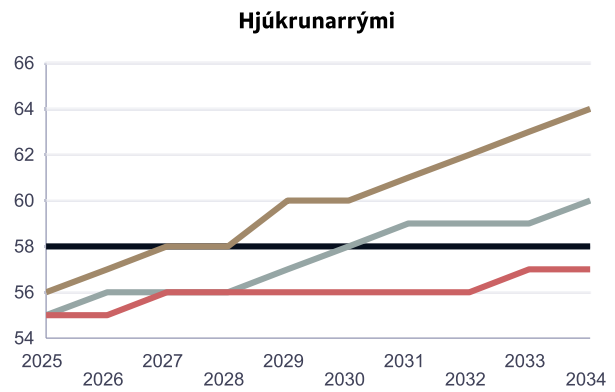
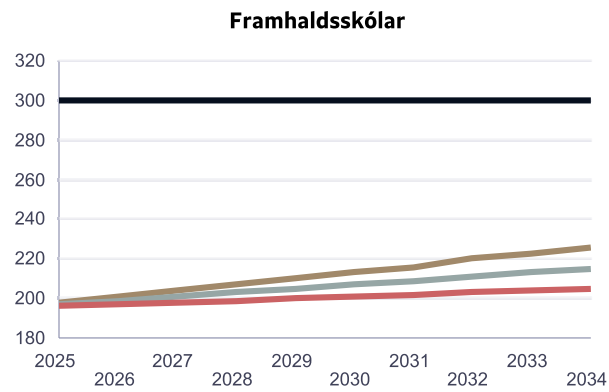
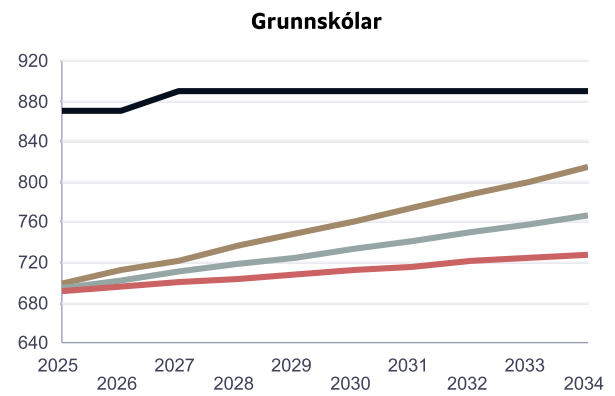
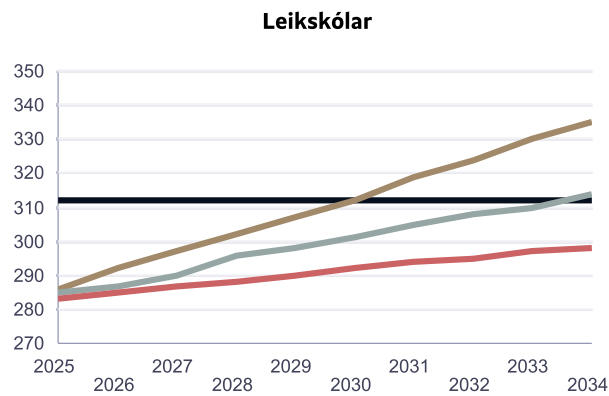


Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir þjónustutegund fram til ársins 2034 fyrir sveitarfélagið í heild. Umframbörf 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 umframbörf merkir að þörf sé á að fjölga plássum. Núverandi þörf fyrir hverja þjónustu er fjöldi einstaklinga í dag að viðbættum biðlista.

			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Leikskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	287	292	297	302	307	313	318	324	330	335
		Núverandi rými eftir þjónustu	312	312	312	312	312	312	312	312	312	312
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	50	41	31	20	10	-1	-11	-22	-33	-45
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	285	288	291	295	298	301	304	308	311	314
		Núverandi rými eftir þjónustu	312	312	312	312	312	312	312	312	312	312
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	54	48	42	35	29	23	16	10	3	-4
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	284	285	287	288	290	292	293	295	297	299
		Núverandi rými eftir þjónustu	312	312	312	312	312	312	312	312	312	312
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	57	54	50	47	44	41	37	34	31	27
Grunnskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	700	711	723	736	748	761	774	787	800	814
		Núverandi rými eftir þjónustu	870	870	890	890	890	890	890	890	890	890
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	341	317	334	309	284	259	233	207	180	153
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	695	703	710	718	726	734	742	750	758	766
		Núverandi rými eftir þjónustu	870	870	890	890	890	890	890	890	890	890
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	350	334	360	344	329	313	297	281	265	249
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	692	696	700	704	708	712	716	720	725	729
		Núverandi rými eftir þjónustu	870	870	890	890	890	890	890	890	890	890
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	356	348	380	373	364	356	348	340	332	323
Framhaldsskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	198	201	204	207	210	213	216	220	223	226
		Núverandi rými eftir þjónustu	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	204	197	191	184	178	171	164	157	150	143
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	197	199	201	203	205	207	209	211	213	215
		Núverandi rými eftir þjónustu	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	206	202	198	194	190	185	181	177	172	168
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205
		Núverandi rými eftir þjónustu	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	208	206	204	202	200	197	195	193	191	189
Hjúkrunarrými	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	56	57	58	58	59	60	61	62	63	64
		Núverandi rými eftir þjónustu	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	4	3	1	-1	-3	-5	-7	-9	-10	-12
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	55	56	56	57	57	58	58	59	59	60
		Núverandi rými eftir þjónustu	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3	-4
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	55	55	56	56	56	56	56	56	57	57
		Núverandi rými eftir þjónustu	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	6	5	5	4	4	3	3	3	2	2

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu



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

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

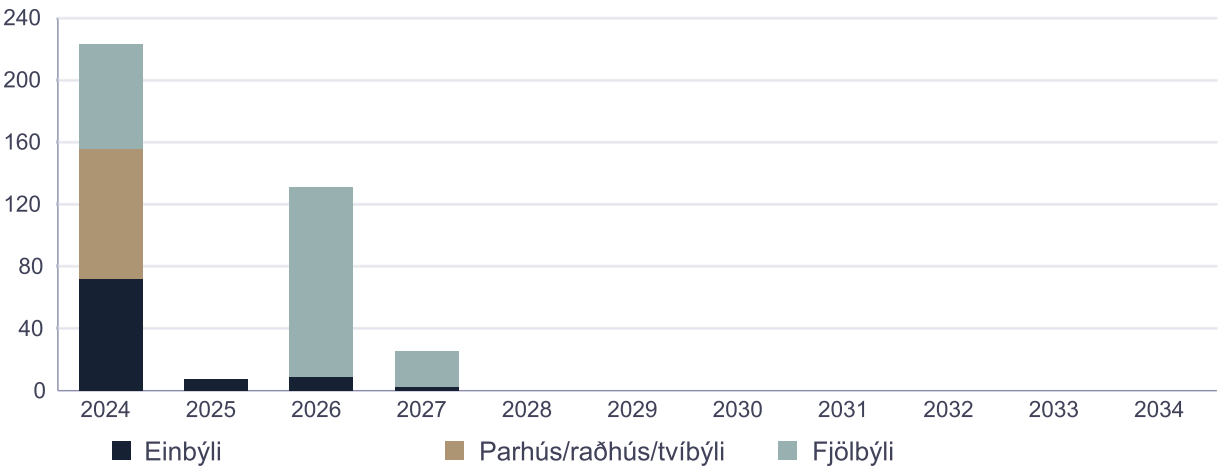
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

Að tryggja nægjanlegt framboð fjölbreyttra valkosta á hverjum tíma og á hverjum stað. Eftirspurn eftir lóðum fyrir lítil íbúðarhús og minni íbúðir í fjölbýli hefur þó verið að aukast undanfarið og verður gert ráð fyrir þeim í væntanlegum deiliskipulagsverkefnum.

Tegund lóða	Áætlunarsvæði	Lóðasvæði	Staða	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Einbýli	Egilsstaðir og Fellabær	Hallormsstaður	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Seyðisfjörður	Oddagata	Byggingarhæf lóð	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Seyðisfjörður	Miðsvæði	Byggingarhæf lóð í biðstöðu	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Seyðisfjörður	Múlavegur	Byggingarhæf lóð	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Seyðisfjörður	Lónsleira	Byggingarhæf lóð	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Egilsstaðir og Fellabær	Eiðar	Byggingarhæf lóð	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Djúpivogur	Markarland	Byggingarhæf lóð	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Borgarfjörður eystri	Bakkar	Byggingarhæf lóð í biðstöðu	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Seyðisfjörður	Lónsleira	Samþykkt deiliskipulag	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Egilsstaðir og Fellabær	Suðursvæði	Byggingarhæf lóð	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Egilsstaðir og Fellabær	Selbrekka	Byggingarhæf lóð	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Egilsstaðir og Fellabær	Hallormsstaður	Byggingarhæf lóð	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Egilsstaðir og Fellabær	Selbrekka	Byggingarhæf lóð í biðstöðu	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Seyðisfjörður	Múlavegur	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Egilsstaðir og Fellabær	Hvamar	Byggingarhæf lóð	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Djúpivogur	Borgarland	Byggingarhæf lóð í biðstöðu	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Djúpivogur	Borgarland	Samþykkt deiliskipulag	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Djúpivogur	Borgarland	Byggingarhæf lóð	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Seyðisfjörður	Hlíðavegur	Byggingarhæf lóð	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Egilsstaðir og Fellabær	Votihvammur	Byggingarhæf lóð	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Borgarfjörður eystri	Bakkar	Byggingarhæf lóð	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Borgarfjörður eystri	Jörfi	Byggingarhæf lóð	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Seyðisfjörður	Oddagata	Samþykkt deiliskipulag	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Borgarfjörður eystri	Bakkar	Samþykkt deiliskipulag	0	0	8	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Egilsstaðir og Fellabær	Fell	Byggingarhæf lóð	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Seyðisfjörður	Múlavegur	Byggingarhæf lóð í biðstöðu	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Egilsstaðir og Fellabær	Miðbær	Samþykkt deiliskipulag	0	0	122	15	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Egilsstaðir og Fellabær	Votihvammur	Byggingarhæf lóð	48	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Egilsstaðir og Fellabær	Brúnir	Byggingarhæf lóð í biðstöðu	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Egilsstaðir og Fellabær	Tjarnarbraut	Byggingarhæf lóð í biðstöðu	0	0	0	8	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Seyðisfjörður	Múlavegur	Byggingarhæf lóð	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Seyðisfjörður	Garðarsvöllur	Byggingarhæf lóð	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Egilsstaðir og Fellabær	Suðursvæði	Byggingarhæf lóð	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Egilsstaðir og Fellabær	Votihvammur	Byggingarhæf lóð	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Borgarfjörður eystri	Jörfi	Byggingarhæf lóð	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Egilsstaðir og Fellabær	Suðursvæði	Byggingarhæf lóð í biðstöðu	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Egilsstaðir og Fellabær	Fell	Byggingarhæf lóð	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

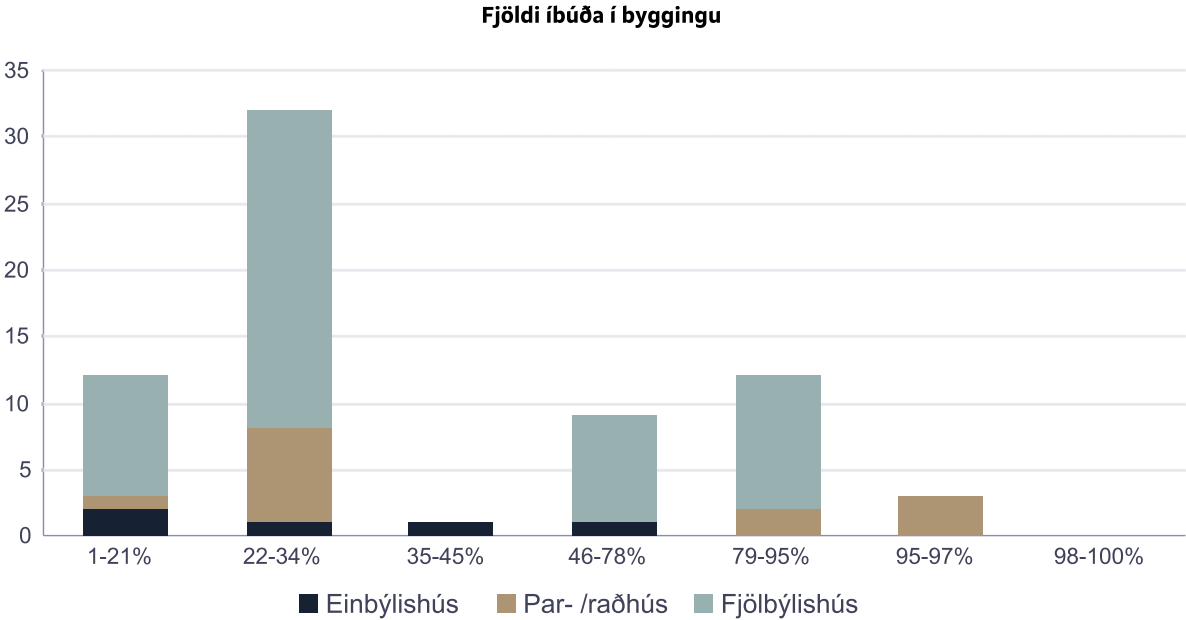
Tegund lóða	Áætlunarsvæði	Lóðasvæði	Staða	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	Fellabær													
Parhús/raðhús/tvíbýli	Djúpivogur	Borgarland	Byggingarhæf lóð	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Seyðisfjörður	Garðarsvöllur	Byggingarhæf lóð í biðstöðu	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Egilsstaðir og Fellabær	Selbrekka	Byggingarhæf lóð	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Egilsstaðir og Fellabær	Brúnir	Byggingarhæf lóð	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samtals				223	8	131	26	0	0	0	0	0	0	0

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 prósentubíl sökum þess að byggingaframkvæmdir, aðstæður og aðferðir eru mismunandi.

Framvindumat	Einbýlishús	Par- /raðhús	Fjölbýlishús	Samtals
1-21%	2	1	9	12
22-34%	1	7	24	32
35-45%	1			1
46-78%	1		8	9
79-95%		2	10	12
95-97%		3		3
98-100%				
Samtals	5	13	51	69



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	884.400
Byggingaréttargjald/lóðaverð	0
Gatnagerðargjald	6.884.711
Tengigjald vatnsveitu	1.314.400
Tengigjald hitaveitu	1.587.611
Tengigjald rafveitu	912.168
Tengigjald fráveitu	1.093.200
Opinber gjöld samtals	12.676.490
Opinber gjöld pr. m ²	33.768

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	41	34	33	36	35	38	38	36	39	39
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	10	44	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			223	8	131	26	0	0	0	0
	Árleg þörf	31	-10	-190	28	-96	12	38	36	39	39
	Uppsöfnuð þörf	31	21	-169	-141	-237	-225	-187	-151	-112	-73
Miðspá	Samtals íbúðapörf	28	19	21	22	18	22	22	21	21	23
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	10	44	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			223	8	131	26	0	0	0	0
	Árleg þörf	18	-25	-202	14	-113	-4	22	21	21	23
	Uppsöfnuð þörf	18	-7	-209	-195	-308	-312	-290	-269	-248	-225
Lágspá	Samtals íbúðapörf	17	11	10	9	10	10	11	11	10	11
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	10	44	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			223	8	131	26	0	0	0	0
	Árleg þörf	7	-33	-213	1	-121	-16	11	11	10	11
	Uppsöfnuð þörf	7	-26	-239	-238	-359	-375	-364	-353	-343	-332

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

