

Húsnaðisáætlun 2025

Sveitarfélagsnúmer: 4100
Áætlunarsvæði: Bolungarvíkurkaupstaður
Kennitala: 4807740279
Landshluti: Vestfirðir
Heimilisfang: Aðalstræti 12

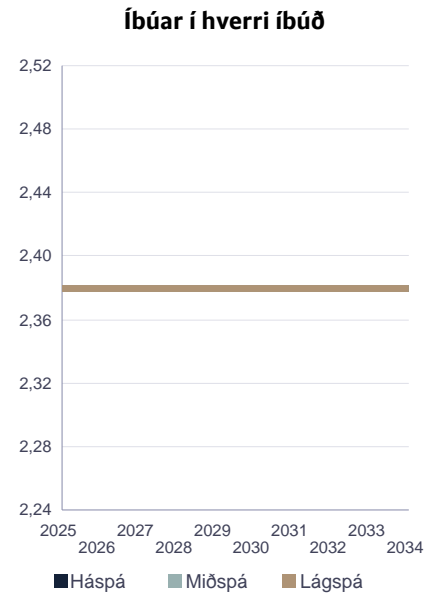
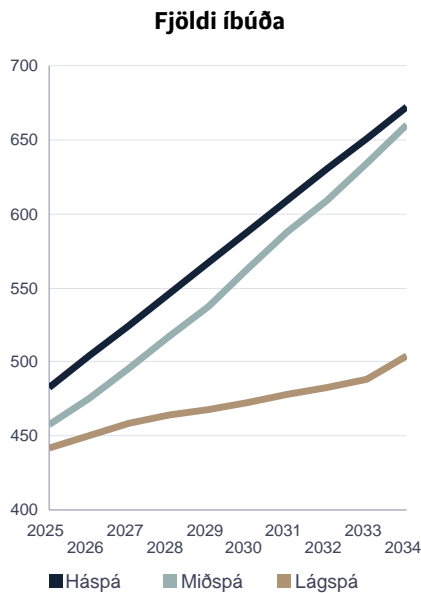
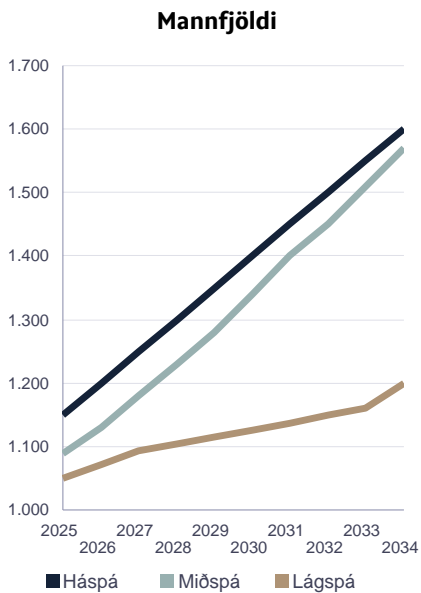


Efnisyfirlit

Mannfjöldaspá	3
Forsendur fyrir mannfjöldaspá	3
Lýsing á atvinnuástandi	
Íbúðapörf	6
Markmið um hagkvæmar íbúðir	7
Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu	8
Búsetuform	9
Áætluð þörf eftir búsetuformum	10
Þjónusta og innviðir	13
Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu	14
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum	16
Samanburður	19
Viðauki	20

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) 230 ↑21,9%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 520 ↑49,5%	Íbúðir í byggingu (september 2023) 1	Íbúðir í byggingu (september 2024) 1
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 97 ↑9,7%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 219 ↑22,0%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 106	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 106



Lýsing á atvinnuástandi

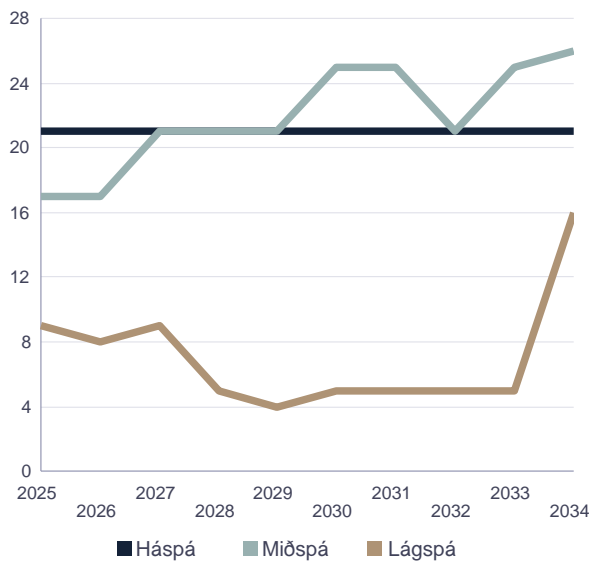
Í dag er uppsveifla í atvinnulífi í Bolungarvík og á Norðanverðum Vestfjörðum og mikil fjárfesting hefur verið undanfarin ár. Störfum við mjólkurvinnslu hefur fjölgað umtalsvert. Landaður aflí í Bolungarvíkurhöfn hefur aukist, Sjávarútvegsfyrirtækið Jakob Valgeir hefur fjárfest í nýrri hátæknifiskvinnslu ásamt aukningu í aflaheimildum. Ferðaþjónusta hefur verið að eflast, nýr útsýnispallur á Bolafjalli mun skapa mikil tækifæri í aukinni þjónustu við ferðamenn.

Laxavinnslan Drimla hefur tekið til starfa og fjölgaði störfum mikið í kjölfarið. Næsta bylgja uppbyggingar á svæðinu er farin af stað með uppbyggingu þjónustustarfa tengdum fiskeldis. Þetta hefur þegar og mun skapa mikinn þrýsting á húsnæðisþörf og fjölgun íbúa.

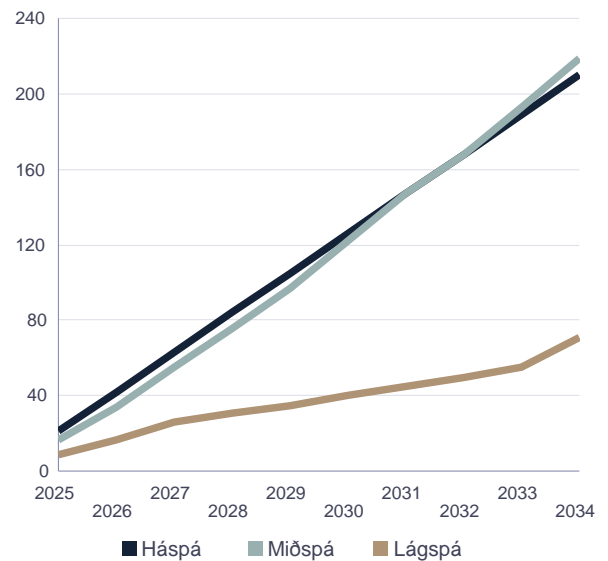
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð 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	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
	Samtals íbúðaðþörf	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	21	42	63	84	105	126	147	168	189	210
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	17	17	21	21	21	25	25	21	25	26
	Samtals íbúðaðþörf	17	17	21	21	21	25	25	21	25	26
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	17	34	55	76	97	122	147	168	193	219
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	9	8	9	5	4	5	5	5	5	16
	Samtals íbúðaðþörf	9	8	9	5	4	5	5	5	5	16
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	9	17	26	31	35	40	45	50	55	71

Samtals íbúðaðþörf



Uppsöfnuð íbúðaðþörf

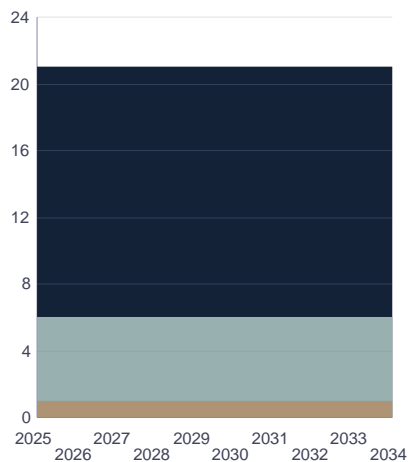


Markmið um hagkvæmar íbúðir

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

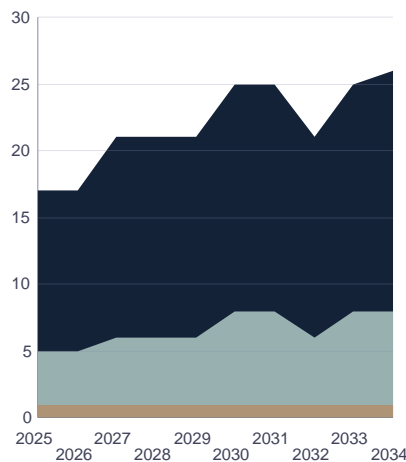
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
Háspá	Samtals íbúðaþörf	21	21	21	21	21	21	21	21	21	
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	6	6	6	6	6	6	6	6	6	
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	17	17	21	21	21	25	25	21	25	26
	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	6	6	8	8	6	8	8
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	9	8	9	5	4	5	5	5	5	16
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	3	2	3	2	1	2	2	2	2	5
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										

Háspá



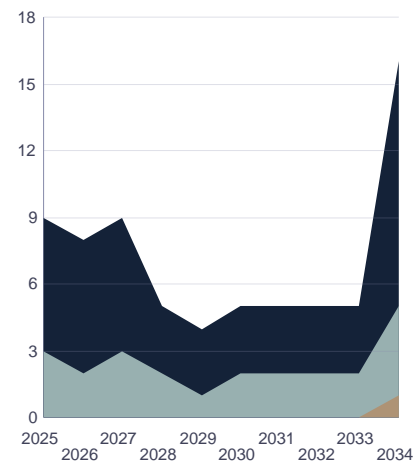
■ Samtals íbúðaþörf
 ■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði...
 ■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarféla...

Miðspá



■ Samtals íbúðaþörf
 ■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði...
 ■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarféla...

Lágspá



■ Samtals íbúðaþörf
 ■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði...
 ■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarféla...

Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Halda áfram að stuðla að þróun á fjölbreyttum íbúðakostum sem henta öllum þjóðfélagshópum. Sérstaklega hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði, félagsleg húsnæðisúrræði til að bæta stöðu viðkvæmra hópa á húsnæðismarkaði ásamt því að leggja sérstaka áherslu á að byggja hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði.

Samhliða þessu markmiði þarf jafnframt íbúðauppbygging að uppfylla þörf samfélagsins um stærri lóðir fyrir uppbyggingu á einbýli, þar og raðhúsum.

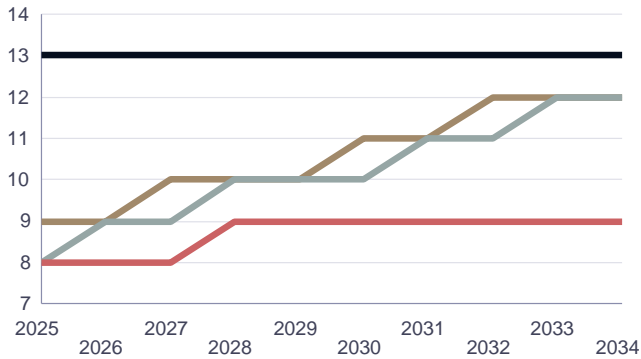
Búsetuform

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

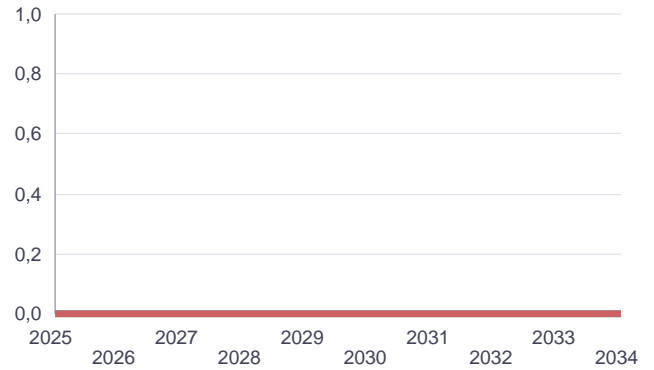
Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	0	8
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	0	0
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	14	0
Sértæk búsetuúrræði	0	0

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

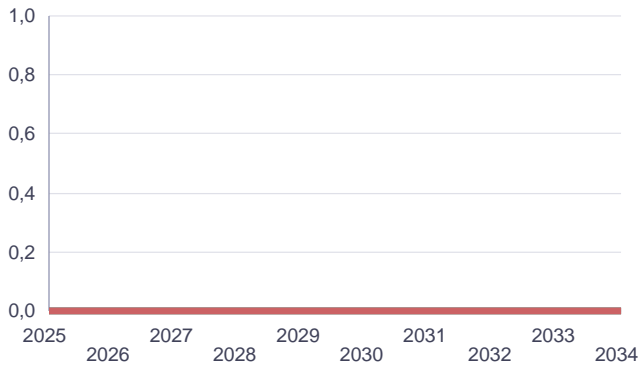
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



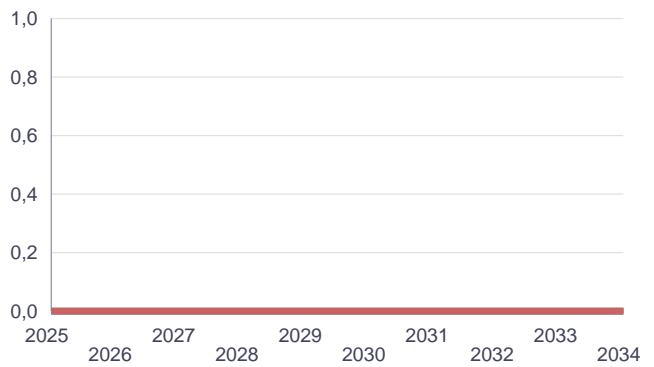
Námsmannaíbúðir



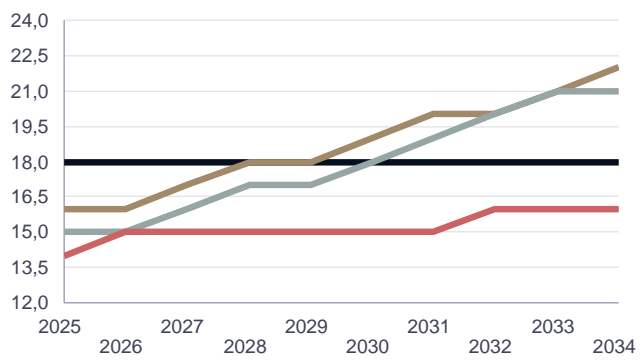
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



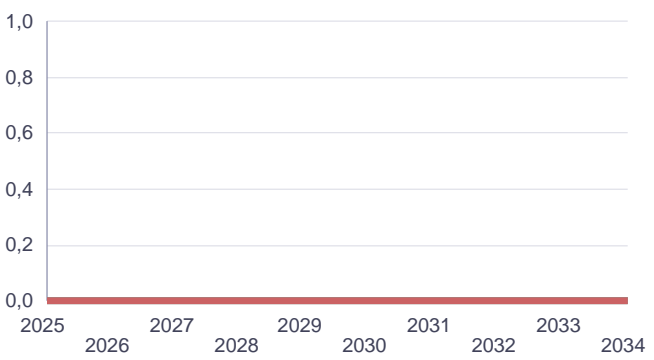
Búseturéttaríbúðir



Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



Sértæk búsetuúrræði



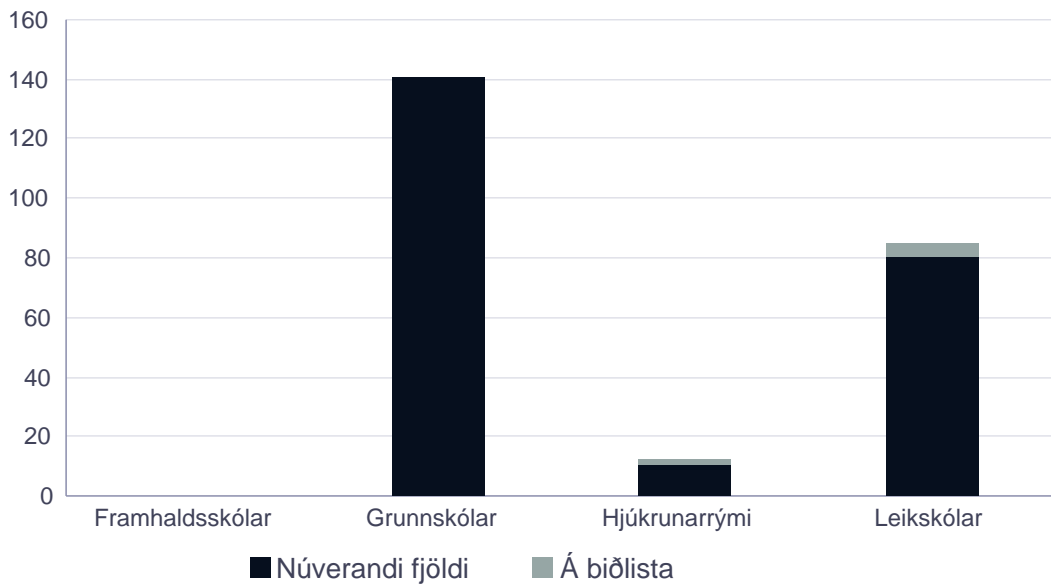
■ Núverandi rými eftir búsetuformum
 ■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Hásþá
 ■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Lágspá

Þjónusta og innviðir

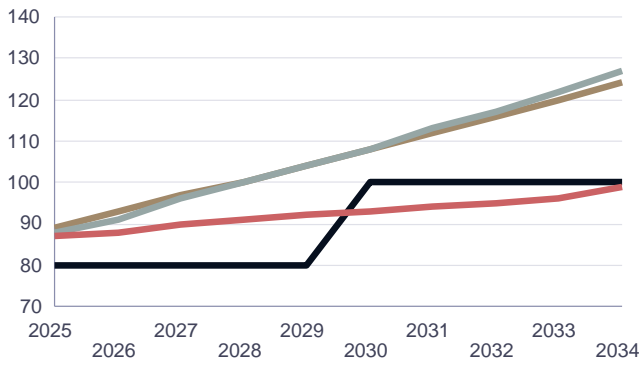
Taflan hér að neðan sýnir fjölda einstaklinga sem nota tiltekna þjónustu árið 2025 og fjölda einstaklinga á biðlista.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Framhaldsskólar	0	0
Grunnskólar	140	0
Hjúkrunarrými	10	2
Leikskólar	80	5

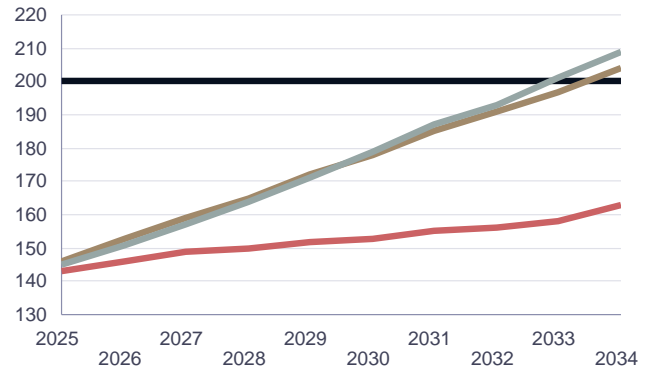


Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

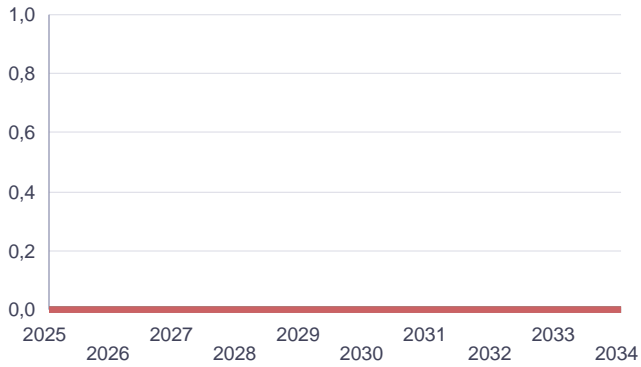
Leikskólar



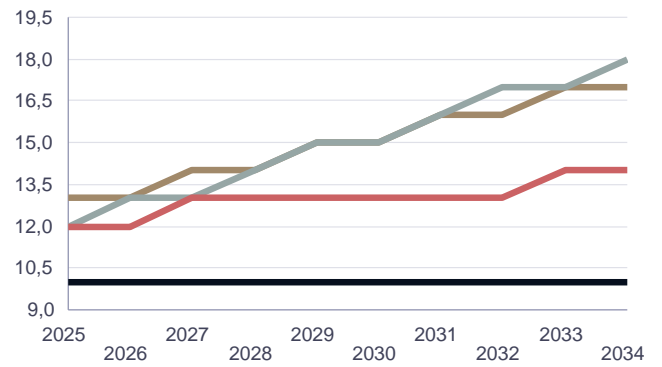
Grunnskólar



Framhaldsskólar



Hjúkrunarrými



Núverandi rými eftir þjónustu
 Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Miðspá

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

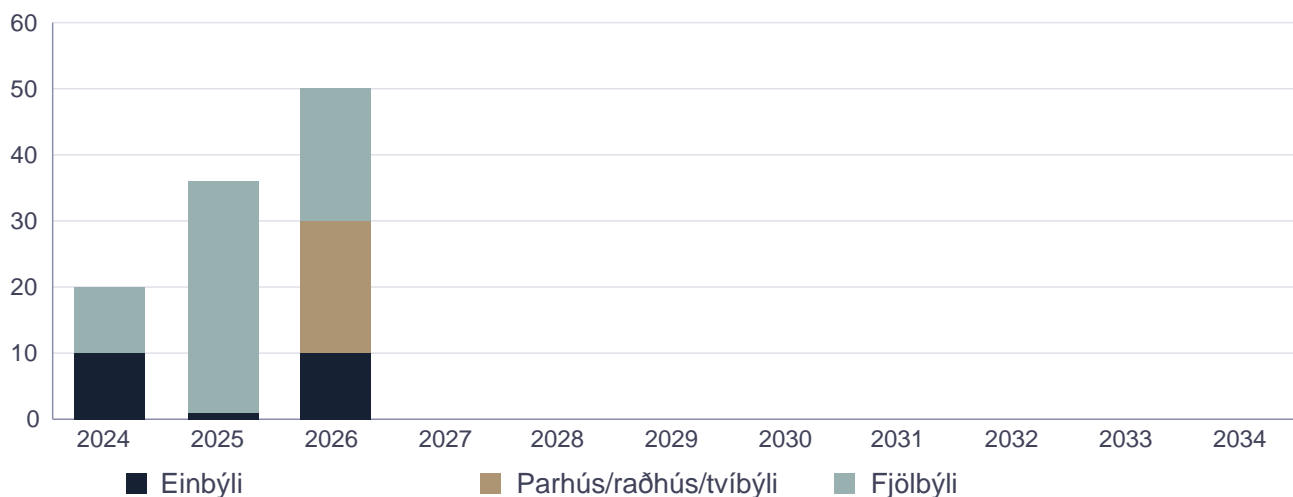
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

Halda áfram að þróa fyrirbyggjandi lóðakosti í sveitarfélaginu og bjóða uppá fjölbreyttar lóðir fyrir allar tegundir fasteigna.

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	Miðsvæði	Byggingarhæf lóð	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Lundahverfi	Samþykkt deiliskipulag	0	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Efri byggð	Byggingarhæf lóð	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Miðsvæði	Byggingarhæf lóð	0	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Efri byggð	Byggingarhæf lóð	0	0	20	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Miðsvæði	Byggingarhæf lóð	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Lundahverfi	Samþykkt deiliskipulag	0	0	20	0	0	0	0	0	0	0	0
Samtals			20	36	50	0	0	0	0	0	0	0	0

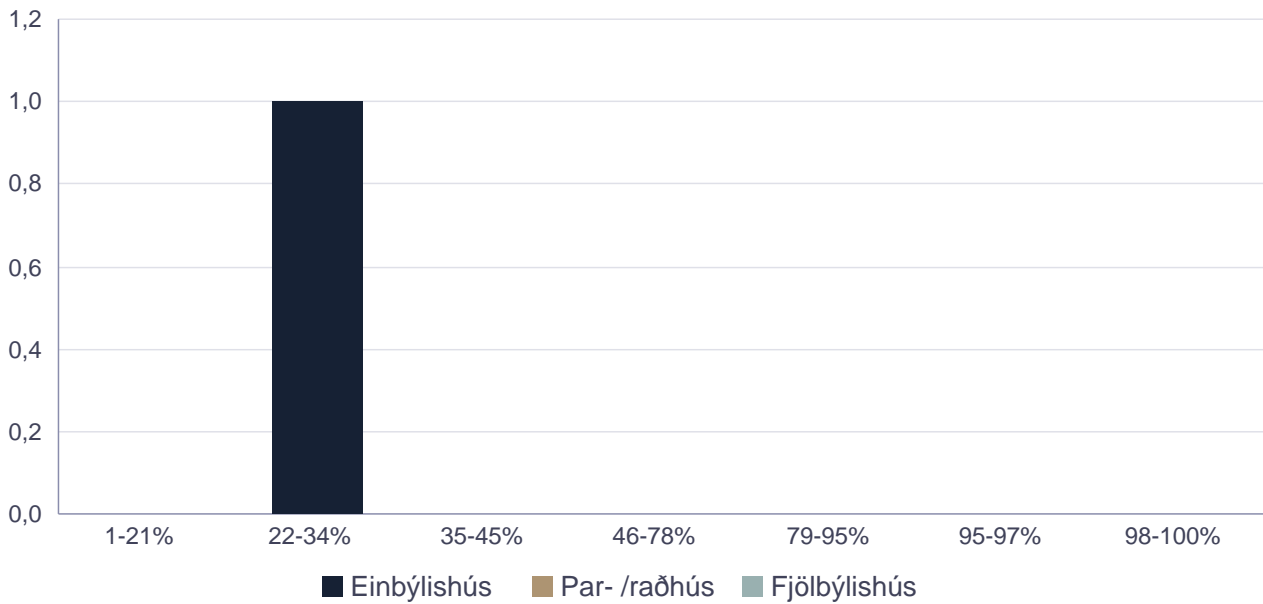
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



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

Framvindumat	Einbýlishús	Par- /raðhús	Fjölbýlishús	Samtals
1-21%				
22-34%	1			1
35-45%				
46-78%				
79-95%				
95-97%				
98-100%				
Samtals	1	0	0	1

Fjöldi íbúða í byggingu



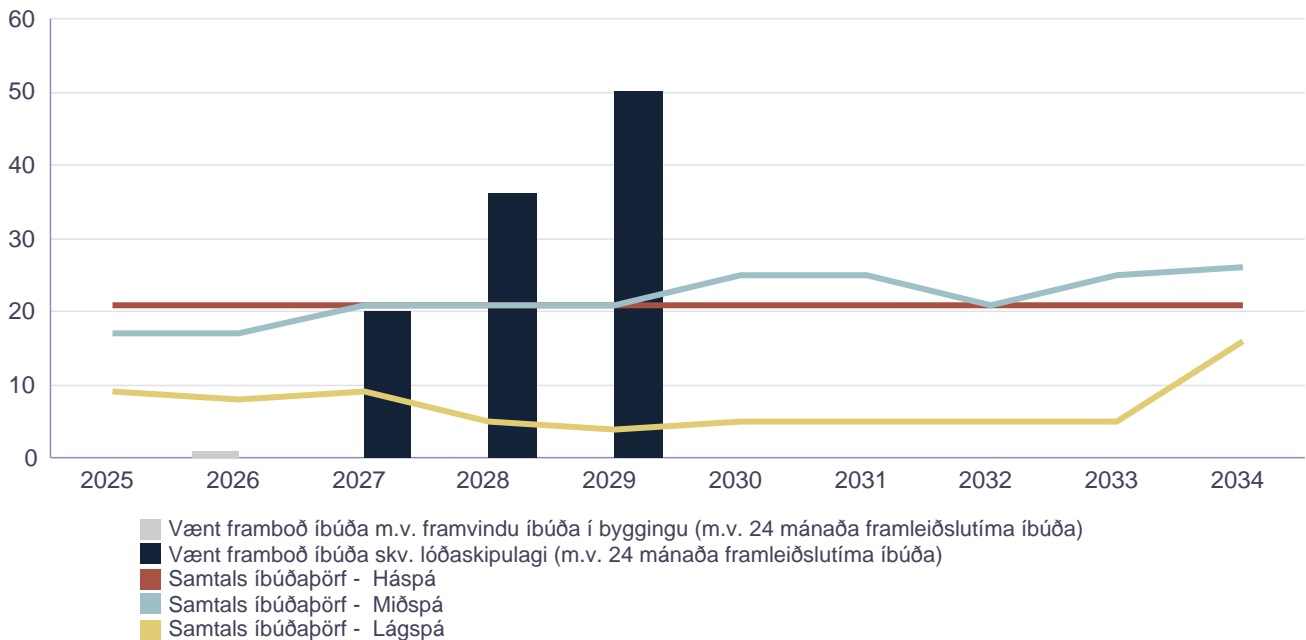
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m² á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m² að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m² og 1.197,2 m³. Gert er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

Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	176.588
Byggingaréttargjald/lóðaverð	267.309
Gatnagerðargjald	9.455.745
Tengigjald vatnsveitu	1.134.697
Tengigjald hitaveitu	1.245.305
Tengigjald rafveitu	968.793
Tengigjald fráveitu	0
Opinber gjöld samtals	13.248.437
Opinber gjöld pr. m ²	35.292

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	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			20	36	50	0	0	0	0	0
Árleg þörf	21	20	1	-15	-29	21	21	21	21	21
Uppsöfnuð þörf	21	41	42	27	-2	19	40	61	82	103
Miðspá										
Samtals íbúðapörf	17	17	21	21	21	25	25	21	25	26
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			20	36	50	0	0	0	0	0
Árleg þörf	17	16	1	-15	-29	25	25	21	25	26
Uppsöfnuð þörf	17	33	34	19	-10	15	40	61	86	112
Lágspá										
Samtals íbúðapörf	9	8	9	5	4	5	5	5	5	16
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			20	36	50	0	0	0	0	0
Árleg þörf	9	7	-11	-31	-46	5	5	5	5	16
Uppsöfnuð þörf	9	16	5	-26	-72	-67	-62	-57	-52	-36

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



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

10

Er eftirspurn eftir lóðum?

Já

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

Einbýli

Hvers konar íbúðategund er minnst eftirspurn eftir?

Fjölbýli

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Já