

Húsnæðisáætlun 2025

Sveitarfélagsnúmer: 6000
Áætlunarsvæði: Akureyrarbær
Kennitala: 4101696229
Landshluti: Norðausturland
Heimilisfang: Geislagötu 9



Akureyrarbær



Efnisyfirlit

Mannfjöldaspá 3

Forsendur fyrir mannfjöldaspá 3

Lýsing á atvinnuástandi 6

Íbúðapörf 6

Markmið um hagkvæmar íbúðir 7

Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbýggingu 8

Búsetuform 10

Áætluð þörf eftir búsetuformum 11

Þjónusta og innviðir 14

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu 15

Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum 17

Samanburður 21

Viðauki 22

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) 1.147 ↑5,6%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 2.358 ↑11,6%	Íbúðir í byggingu (september 2023) 271	Íbúðir í byggingu (september 2024) 248 ↓8,5%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 977 ↑4,9%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 1.941 ↑9,8%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 1.447	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 2.690

Mannfjöldaspá

Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Mannfjöldaspá húsnæðisáætlunar er sú sama og miðað er við í gildandi Aðalskipulag Akureyrarbæjar 2018-2030. Þar er lágspá 0,56% fjölgun, miðspá 1,1% og háspá 1,36%. Ef litið er til síðustu 10 ára að þá hefur meðaltalsfjölgun verið 1,15% sem er nálægt miðspá en ef litið er til síðustu 5 ára má sjá að hlutfallið er komið upp í um 1,4% sem er svipað og háspáin. Fjölgunin var mest árið 2021 þegar íbúum fjölgaði um 2,2% en miðað við stöðu mála í lok árs 2024 að þá lítur út fyrir að fjölgun ársins verði töluvert minni eða rétt tæplega 1 % Mannfjöldaspá aðalskipulagsins virðist því vera nokkuð rétt. Ef íbúapróun næstu ára heldur áfram að vera nálægt háspá að meðaltali þarf að miða uppbyggingu nýrra íbúðarsvæða til samræmis við það.

Varðandi tölur um íbúa per íbúð þá gefa þær ekki alveg rétta mynd af stöðunni á Akureyri vegna fjölda íbúða sem eru í eigu aðila sem ekki eru með lögheimili í bænum. Í kafla 3.2.3 í aðalskipulagi Akureyrar 2018-2030 kemur fram að 11,4% íbúða á Akureyri eru í eigu fjárfesta, félagasamtaka eða annarra sem ekki eru með skráð lögheimili á Akureyri eða um 1.000 íbúðir og miðað við þróun síðustu ára er talið að þetta hlutfall hafi hækkað og geti verið allt að 15-20%. Í aðalskipulaginu og húsnæðisáætlun er miðað við að hlutfall þessara íbúða haldist sem felur í sér að um 15% íbúða sem byggðar eru á hverju ári verða ekki nýttar af íbúum sveitarfélagsins.

Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir að breytt aldurssamsetning og breytingar í fjölskyldustærð verði til þess að hlutfall íbúa per íbúð eigi eftir að lækka enn meira á næstu árum Ef skoðuð er þróun síðastliðin 20 ár má sjá að fjöldi barna á leik- og grunnskólaaldri hefur farið fækkandi á meðan fjöldi eldri íbúa hefur aukist umtalsvert sem hefur töluverð áhrif á stefnumörkun húsnæðisáætlunar hvað varðar hvernig húsnæði þörf er á. Gert er ráð fyrir að þessi þróun haldi áfram á næstu árum þó svo að hér í þessari áætlun sé ekki sett fram nákvæmt mat á hvernig hlutfall mismunandi aldurshópa muni breytast.

Íbúafjöldi í Hrísey hefur verið nokkuð stöðugur undanfarin 10 ár og voru 164 íbúar skráðir í eyjunni í byrjun árs 2024 en voru 169 árið 2022 og 165 árið 2012. Eins og á Akureyri er töluverður fjöldi íbúða í eigu aðila sem ekki eiga þar lögheimili.

Í Grímsey hefur þróunin verið önnur en þar hefur verið nokkuð stöðug fækkun íbúa undanfarin 10-20 ár. Árið 2022 voru 53 íbúar skráðir í eyjunni en voru 80 árið 2012 auk sem þess sem töluvert færri eru með búsetu allt árið.

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	20.670	20.951	21.236	21.525	21.818	22.115	22.415	22.720	23.029	23.342
	Mannfjöldabreyting %	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36	1,36
	Fjöldi íbúða	9.146	9.270	9.396	9.609	9.740	9.873	10.097	10.234	10.373	10.514
	Íbúðafjöldi breyting %	2,26	1,36	1,36	2,27	1,36	1,37	2,27	1,36	1,36	1,36
	Íbúar í hverri íbúð	2,26	2,26	2,26	2,24	2,24	2,24	2,22	2,22	2,22	2,22
Miðspá	Mannfjöldi	20.617	20.844	21.073	21.305	21.540	21.776	22.016	22.258	22.503	22.751
	Mannfjöldabreyting %	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10
	Fjöldi íbúða	9.123	9.223	9.324	9.511	9.616	9.721	9.917	10.026	10.136	10.248
	Íbúðafjöldi breyting %	2,00	1,10	1,10	2,01	1,10	1,09	2,02	1,10	1,10	1,10

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	Íbúar í hverri íbúð	2,26	2,26	2,26	2,24	2,24	2,24	2,22	2,22	2,22	2,22
Lágspá	Mannfjöldi	20.507	20.622	20.738	20.854	20.970	21.088	21.206	21.325	21.444	21.564
	Mannfjöldabreyting %	0,56	0,56	0,56	0,56	0,56	0,56	0,56	0,56	0,56	0,56
	Fjöldi íbúða	9.074	9.125	9.176	9.310	9.362	9.414	9.552	9.606	9.659	9.714
	Íbúðafjöldi breyting %	1,45	0,56	0,56	1,46	0,56	0,56	1,47	0,57	0,55	0,57
	Íbúar í hverri íbúð	2,26	2,26	2,26	2,24	2,24	2,24	2,22	2,22	2,22	2,22



Lýsing á atvinnuástandi

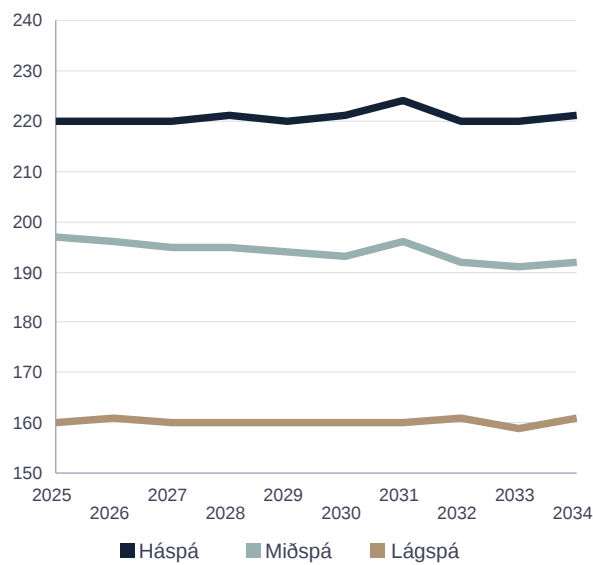
Fjölbreytt atvinnulíf með traustar grunnstoðir, hátt þjónustustig, stöðugt vinnuafli og lága starfsmannaveltu eru meðal helstu einkenna vinnumarkaðar á Akureyri. Menntunarstig er í hærra lagi, einkum háskólamenntun, samanborið við aðra byggðakjarna á landsbyggðinni. Fimm stærstu atvinnugreinarnar á Akureyri, byggt á atvinnutekjum íbúa, eru heilbrigðis- og félagsþjónusta, fræðslustarfsemi, iðnaður, verslun og mannvirkjagerð. Unnin hefur verið samkeppnisgreining fyrir Akureyrarbæ og er stefnt að því að atvinnustefna sveitarfélagsins verði endurskoðuð árið 2025.

[illegible]

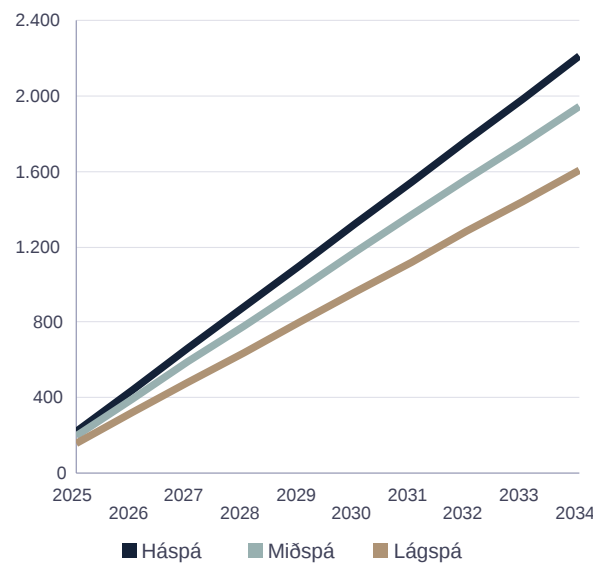
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð 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	18	96	94	8	89	88	0	83	81	80
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	202	124	126	213	131	133	224	137	139	141
	Samtals íbúðaðþörf	220	220	220	221	220	221	224	220	220	221
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	220	440	660	881	1.101	1.322	1.546	1.766	1.986	2.207
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	18	96	94	8	89	88	0	83	81	80
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	179	100	101	187	105	105	196	109	110	112
	Samtals íbúðaðþörf	197	196	195	195	194	193	196	192	191	192
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	197	393	588	783	977	1.170	1.366	1.558	1.749	1.941
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	30	110	109	26	108	108	22	107	106	106
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	130	51	51	134	52	52	138	54	53	55
	Samtals íbúðaðþörf	160	161	160	160	160	160	160	161	159	161
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	160	321	481	641	801	961	1.121	1.282	1.441	1.602

Samtals íbúðaðþörf



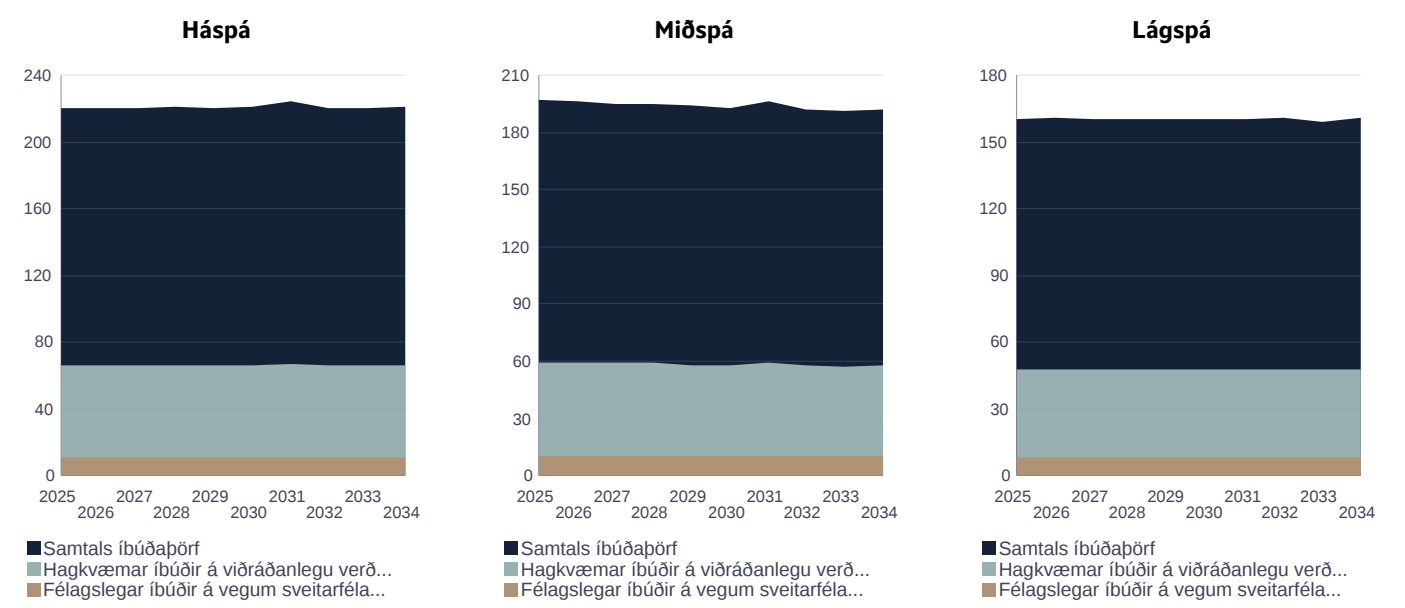
Uppsöfnuð íbúðaðþörf



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	220	220	220	221	220	221	224	220	220	221
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	66	66	66	66	66	66	67	66	66	66
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	197	196	195	195	194	193	196	192	191	192
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	59	59	59	59	58	58	59	58	57	58
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	160	161	160	160	160	160	160	161	159	161
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										



Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Markmið Akureyrarbæjar varðandi skipulagningu nýrra hverfa er að tryggja að í þeim séu ávallt til úthlutunar lóðir fyrir helstu gerðir húsa, þ.e. einbýlishús, raðhús/parhús og fjölbýlishús. Stefnt skal að því að hlutfall af hverri húsagerð tryggi fjölbreytni og endurspegli jafnframt eftirspurn eftir hverri húsagerð á hverjum tíma. Leigu- og búseturéttaríbúðum sem reknar eru af neytendafélögum og án hagnaðarkröfu (NFP), verði gefinn skilgreindur forgangur, og dreifist sem mest milli svæða.

Akureyrarbær gegnir mikilvægu svæðisbundnu hlutverki sem stærsti þéttbýlisstaðurinn utan höfuðborgarsvæðisins þar sem athafna- og þjónustusvæðið teygir sig yfir allt Norðurland. Felur þetta í sér að Akureyrarbær hefur tekið að sér fjölmörg verkefni er varða félagsþjónustu, þjónustu við fatlaða og fólk með fjölþættan vanda, barnavernd, heilbrigðisþjónustu, menntun, samgöngur, íþróttir og menningarmál. Hefur þetta í för með sér hlutfallslega mikla uppbyggingu í húsnæði sem tengist þessari þjónustu og er gert ráð fyrir að þessi uppbygging haldi áfram á næstu árum í samvinnu við ríkið og önnur sveitarfélög enda í mörgum tilvikum um að ræða húsnæðisúrræði sem eru á ábyrgð samfélagsins í heild en ekki einstakra sveitarfélaga. Í húsnæðisáætluninni er miðað við að uppbygging verði í samræmi við Rammasamningum ríkis og sveitarfélaga sem skrifað var undir 12. júlí 2022 um aukið framboð íbúða þar sem áhersla er á uppbyggingu hagkvæmra íbúða á viðráðanlegu og miðað við að hlutfall þeirra verði að jafnaði um 30%. Þá er einnig gert ráð fyrir að félagslegt húsnæðisúrræði verði að jafnaði sem næst 5% af öllu nýju húsnæði. Til að þetta geti raungerst er mikilvægt að svæðisbundið hlutverk Akureyrarbæjar verði formlega viðurkennt og að bæði ríkið og önnur sveitarfélög í nágrenninu styðji við þessa uppbyggingu.

Stefnt skal að því að sem flestir geti stundað atvinnu og iðju sína innan göngu- eða hjólréiðafjarlægðar með það að markmiði að minnka neikvæð áhrif af notkun einkabílsins á umhverfið. Lögð skal áhersla á þau verðmæti sem felast í því að stór hluti þéttbýlisins er í göngufjarlægð frá nauðsynlegri þjónustu.

Við endurskipulagningu byggðar skal leita að kostum til þéttingar byggðar og stuðlað að endurnýtingu vannýttra lóða og svæða með starfsemi sem lokið hefur sínu hlutverki. Með þéttingu byggðar er verið að nýta betur þá grunngerð sem fyrir er sem er kostnaðarlega hagkvæmt fyrir rekstur bæjarins auk jákvæðra áhrifa á umhverfið og lífsgæði íbúa vegna minni mengunar og styttingu á ferðatíma milli heimilis og vinnu, skóla eða tómstunda. Við þéttingu skal þó gætt að ekki verði gengið á nauðsynleg útivistarsvæði og ósnortna náttúru. Ólíklegt er að þétting byggðar geti staðið undir allri íbúðaþörf á næstu árum og því verður áfram þörf á að byggja upp ný hverfi í jaðri núverandi byggðar að einhverju magni, bæði norðan og sunnan megin í bænum.

Ef lítið er til þróunar síðustu ára og áratuga má sjá að hlutfall íbúða í fjölbýlishúsum fer hækkandi á kostnað sérbýlis og er gert ráð fyrir að sú þróun haldi áfram. Í mörgum eldri hverfum bæjarins eru rúmlega 50% íbúða í fjölbýli en í þeim hverfum sem byggst hafa upp á þessari öld má sjá að hlutfallið er komið upp í 70-90%. Ýmsar skýringar geta verið á þessari breytingu og má þá t.d. nefna breytta aldurssamsetningu, minni fjölskyldustærðir, aukna áherslu á hagkvæma nýtingu lands, þéttingu byggðar og fleira. Felur þetta í sér að líklegt er að íbúðastærðir muni smám saman minnka að jafnaði og íbúðum með 5 herbergjum eða fleiri hlutfallslega fækka.

Í nokkurn tíma hafa eingöngu einbýlishúsalóðir verið til boða í Hrísey auk frístundalóða en í ljós hefur komið að skortur er á minni íbúðum í par-, rað-, eða jafnvel litlum fjölbýlum, bæði eigna- og leiguíbúðum. Undirbúningur er hafinn að deiliskipulagi nýrra íbúðarhúsalóða innan núverandi þéttbýliskjarna auk þess sem verið er að skoða hvort breyta megir nokkrum núverandi einbýlishúsalóðum í lóðir fyrir lítill fjölbýli, par- og/eða raðhús til að koma til móts við þessa eftirspurn.

Í Grímsey hefur ekki verið eftirspurn eftir nýjum íbúðarhúsalóðum fyrir sérbýli en þrátt fyrir það hefur reynst erfitt fyrir þá sem vilja flytja í eyjuna, tímabundið eða í lengri tíma, að finna húsnæði. Er þetta vandamál sem víða er til staðar í minni þéttbýlum á landsbyggðinni þar sem eru lítið notuð hús sem ekki endilega er vilji til að leigja út eða selja. Í gildandi aðalskipulagi er möguleiki á að bæta við lóðum ef á þarf

að halda innan núverandi þéttbýliskjarna, hvort sem um er að ræða einbýlis-, par-, rað- eða lítil fjölbýlishús.

Í bæði Hrísey og Grímsey mætti einnig skoða hvort tilefni sé til þess að gera ráð fyrir byggingu minni íbúðarhúsa (smáhýsa) sem nýst gætu þeim sem vilja flytja í skemmri tíma til að byrja með.

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	24	2
Námsmannaíbúðir	156	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	215	85
Búseturéttaríbúðir	283	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	83	0
Sértæk búsetuúrræði	95	24

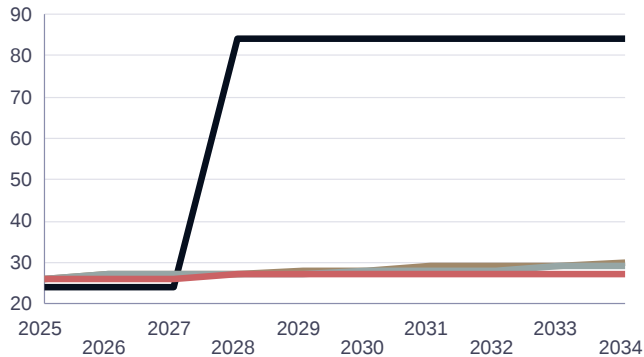
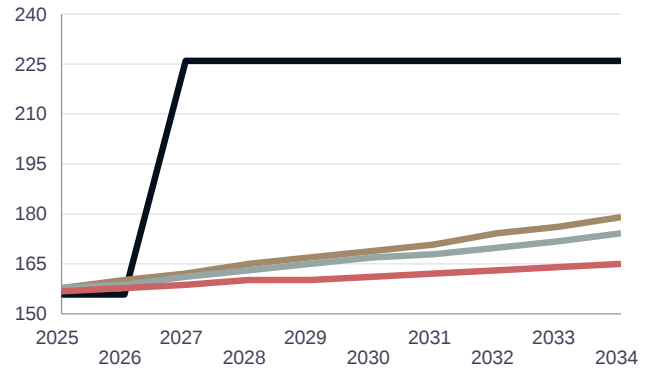
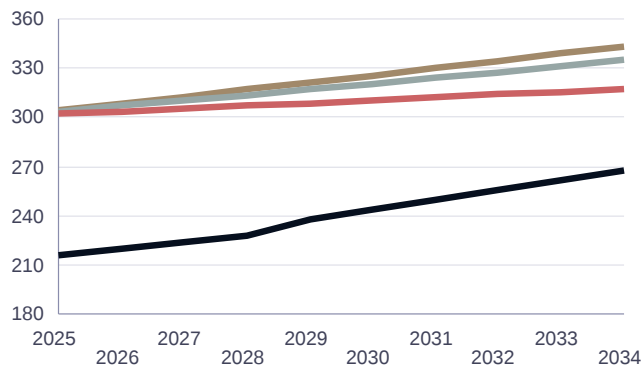
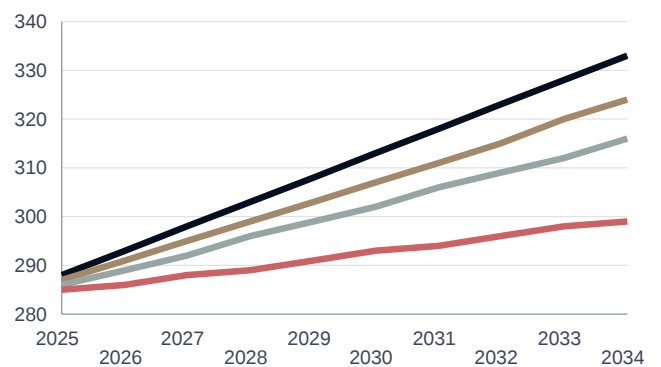
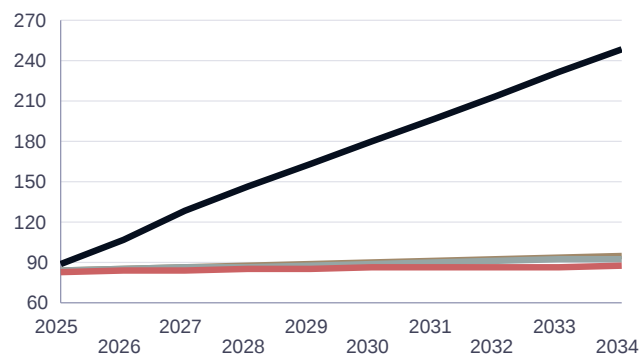
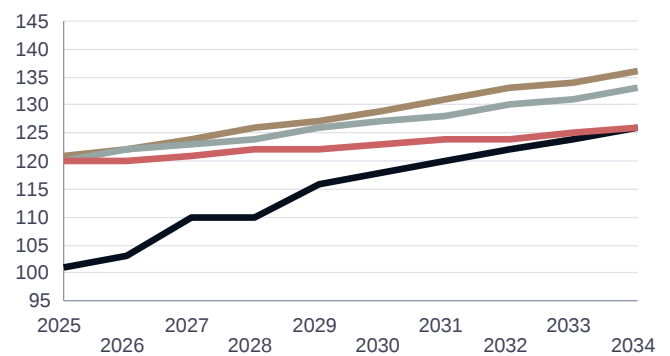
Áætluð þörf eftir búsetuformum

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	26	27	27	27	28	28	29	29	30
		Núverandi rými eftir búsetuformum	24	24	24	84	84	84	84	84	84
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-2	-3	-3	57	56	55	55	55	54
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	26	27	27	27	28	28	28	29	29
		Núverandi rými eftir búsetuformum	24	24	24	84	84	84	84	84	84
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-2	-3	-3	57	57	56	56	55	55
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	26	26	26	27	27	27	27	27	27
		Núverandi rými eftir búsetuformum	24	24	24	84	84	84	84	84	84
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-2	-2	-2	57	57	57	57	57	57
Námsmannaíbúðir	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	158	160	162	165	167	171	174	176	179
		Núverandi rými eftir búsetuformum	156	156	226	226	226	226	226	226	226
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-2	-4	64	61	59	57	52	50	47
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	158	159	161	163	165	167	168	170	174
		Núverandi rými eftir búsetuformum	156	156	226	226	226	226	226	226	226
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-2	-3	65	63	61	59	58	56	52
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	157	158	159	160	160	161	162	163	164
		Núverandi rými eftir búsetuformum	156	156	226	226	226	226	226	226	226
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-1	-2	67	66	66	65	64	63	61
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	304	308	312	317	321	325	330	334	343
		Núverandi rými eftir búsetuformum	216	220	224	228	238	244	250	256	262
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-88	-88	-88	-89	-83	-81	-80	-78	-75
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	303	307	310	313	317	320	324	327	331
		Núverandi rými eftir búsetuformum	216	220	224	228	238	244	250	256	262
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-87	-87	-86	-85	-79	-76	-74	-71	-69
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	302	303	305	307	308	310	312	314	315
		Núverandi rými eftir búsetuformum	216	220	224	228	238	244	250	256	262
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-86	-83	-81	-79	-70	-66	-62	-58	-53
Búseturéttaríbúðir	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	287	291	295	299	303	307	311	315	320
		Núverandi rými eftir búsetuformum	288	293	298	303	308	313	318	323	328
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	286	289	292	296	299	302	306	309	312
		Núverandi rými eftir búsetuformum	288	293	298	303	308	313	318	323	328
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	2	4	6	7	9	11	12	14	16
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	285	286	288	289	291	293	294	296	298
		Núverandi rými eftir búsetuformum	288	293	298	303	308	313	318	323	328
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	3	7	10	14	17	20	24	27	30
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	84	85	86	88	89	90	91	92	94
		Núverandi rými eftir búsetuformum	89	107	128	146	163	180	197	214	231
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	5	22	42	58	74	90	106	122	137
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	84	85	86	87	88	89	90	91	92
		Núverandi rými eftir búsetuformum	89	107	128	146	163	180	197	214	231
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	5	22	42	59	75	91	107	123	139
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	83	84	84	85	85	86	86	87	87
		Núverandi rými eftir búsetuformum	89	107	128	146	163	180	197	214	231
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	6	23	44	61	78	94	111	127	144
Sértæk búsetuúrræði	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	121	122	124	126	127	129	131	133	136
		Núverandi rými eftir búsetuformum	101	103	110	110	116	118	120	122	124
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-20	-19	-14	-16	-11	-11	-11	-11	-10
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	120	122	123	124	126	127	128	130	131
		Núverandi rými eftir búsetuformum	101	103	110	110	116	118	120	122	124
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-19	-19	-13	-14	-10	-9	-8	-8	-7

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	120	120	121	122	122	123	124	124	125	126
	Núverandi rými eftir búsetuformum	101	103	110	110	116	118	120	122	124	126
	Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-19	-17	-11	-12	-6	-5	-4	-2	-1	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


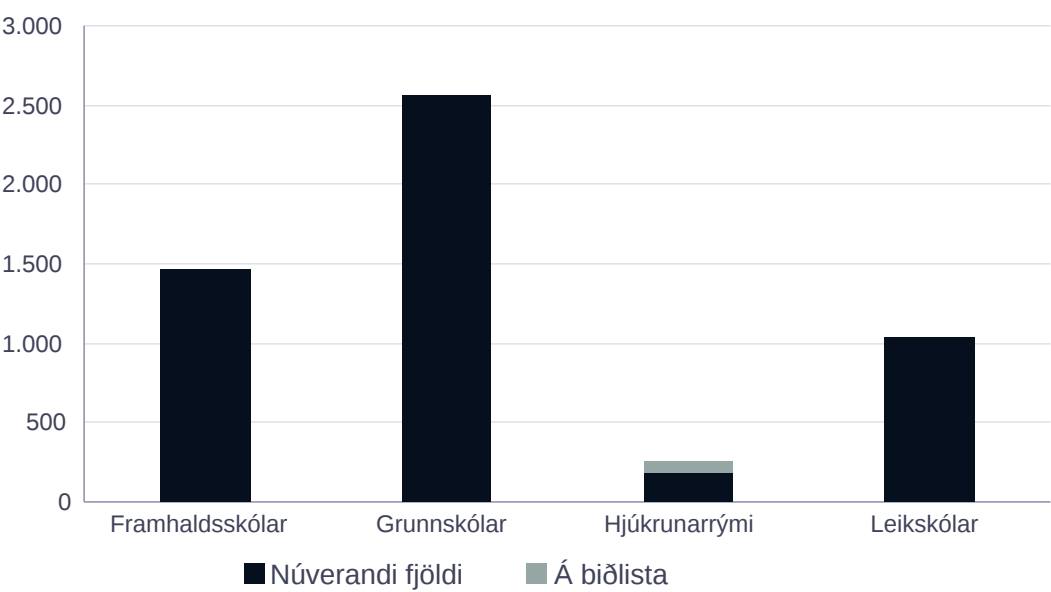
■ Núverandi rými eftir búsetuformum
■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - 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	1.462	0
Grunnskólar	2.548	0
Hjúkrunarrými	182	66
Leikskólar	1.033	0



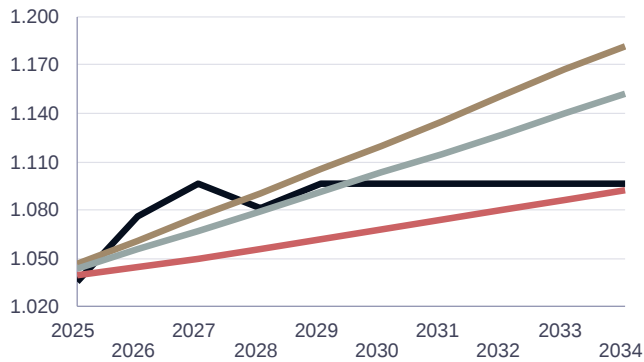
Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

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.

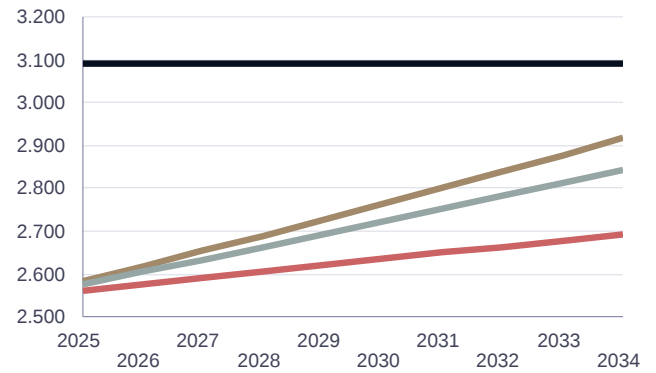
			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Leikskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	1.047	1.061	1.076	1.090	1.105	1.120	1.135	1.151	1.167	1.182
		Núverandi rými eftir þjónustu	1.035	1.076	1.096	1.081	1.096	1.096	1.096	1.096	1.096	1.096
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-12	15	20	-9	-9	-24	-39	-55	-71	-86
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	1.044	1.056	1.067	1.079	1.091	1.103	1.115	1.127	1.140	1.152
		Núverandi rými eftir þjónustu	1.035	1.076	1.096	1.081	1.096	1.096	1.096	1.096	1.096	1.096
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-9	20	29	2	5	-7	-19	-31	-44	-56
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	1.039	1.045	1.050	1.056	1.062	1.068	1.074	1.080	1.086	1.092
		Núverandi rými eftir þjónustu	1.035	1.076	1.096	1.081	1.096	1.096	1.096	1.096	1.096	1.096
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-4	31	46	25	34	28	22	16	10	4
Grunnskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	2.583	2.618	2.653	2.689	2.726	2.763	2.801	2.839	2.877	2.916
		Núverandi rými eftir þjónustu	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	507	472	437	401	364	327	289	251	213	174
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	2.576	2.604	2.633	2.662	2.691	2.721	2.751	2.781	2.812	2.843
		Núverandi rými eftir þjónustu	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	514	486	457	428	399	369	339	309	278	247
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	2.562	2.577	2.591	2.606	2.620	2.635	2.650	2.664	2.679	2.694
		Núverandi rými eftir þjónustu	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	528	513	499	484	470	455	440	426	411	396
Framhaldsskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	1.482	1.502	1.522	1.543	1.564	1.585	1.607	1.629	1.651	1.673
		Núverandi rými eftir þjónustu	1.780	1.780	1.780	1.780	1.780	1.780	1.780	1.780	1.780	1.780
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	298	278	258	237	216	195	173	151	129	107
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	1.478	1.494	1.511	1.527	1.544	1.561	1.578	1.596	1.613	1.631
		Núverandi rými eftir þjónustu	1.780	1.780	1.780	1.780	1.780	1.780	1.780	1.780	1.780	1.780
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	302	286	269	253	236	219	202	184	167	149
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	1.470	1.478	1.487	1.495	1.503	1.512	1.520	1.529	1.537	1.546
		Núverandi rými eftir þjónustu	1.780	1.780	1.780	1.780	1.780	1.780	1.780	1.780	1.780	1.780
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	310	302	293	285	277	268	260	251	243	234
Hjúkrunarrými	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	251	255	258	262	265	269	273	276	280	284
		Núverandi rými eftir þjónustu	173	173	253	253	253	253	253	253	253	253
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-78	-82	-5	-9	-12	-16	-20	-23	-27	-31
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	251	253	256	259	262	265	268	271	274	277
		Núverandi rými eftir þjónustu	173	173	253	253	253	253	253	253	253	253
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-78	-80	-3	-6	-9	-12	-15	-18	-21	-24
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	249	251	252	254	255	256	258	259	261	262
		Núverandi rými eftir þjónustu	173	173	253	253	253	253	253	253	253	253
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	-76	-78	1	-1	-2	-3	-5	-6	-8	-9

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

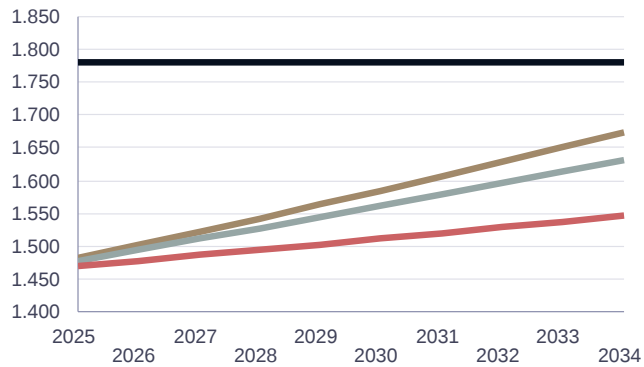
Leikskólar



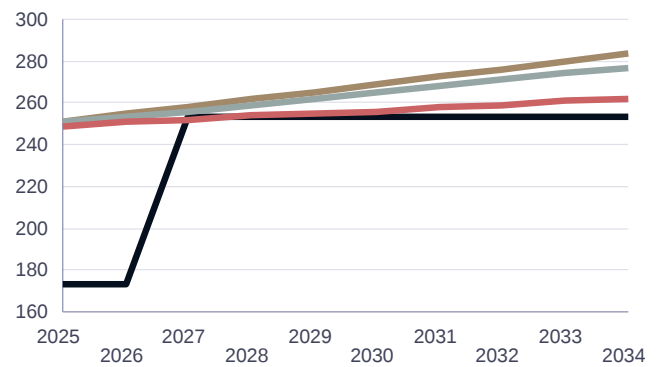
Grunnskólar



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

Markmið Akureyrarbæjar í lóðamálum er að tryggja að á hverjum tíma sé jafnvægi milli framboðs og eftirspurnar eftir íbúðarhúsalóðum þannig að einstaklingar og fjölskyldur geti valið sér íbúðaform í nærumhverfi sínu sem best hentar þörfum þeirra hverju sinni. Er það gert með deiliskipulagi íbúðarsvæða með fjölbreyttum tegundum íbúðagerða, bæði á nýbyggingarsvæðum sem og þéttingarsvæðum. Með fjölbreytni er ekki eingöngu átt við skiptingu í einbýlis-, par-, rað- og fjölbýlishús heldur þarf einnig að tryggja ákveðna fjölbreytni innan hverrar íbúðategundar fyrir sig, þannig að sem flestir eigi möguleika á að finna húsnæði við hæfi.

Í eftirfarandi töflu er sýnd áætlun um úthlutun lóða til ársins 2034 og tilgreind þau svæði sem Akureyrarbær hefur til umráða og getur þar með stýrt hraða úthlutunar íbúðarhúsalóða. Til viðbótar við þessar lóðir eru fjölmargar lóðir þar sem stefnt er að breyttri notkun og auknum fjölda íbúða en ákvörðun um uppbyggingu er ekki í höndum sveitarfélagsins heldur núverandi lóðarhöfum eða þá að ákveðin óvissa er um breytt skipulag. Má sem dæmi nefna uppbyggingu íbúða á lóð sunnan Glerártorgs, á svæði við Túngötu og Gránufélagsgötu, Viðjulund 1, við Tryggvabraut og Furuvelli, Tónatröð o.fl. Á þessum lóðum eru uppi hugmyndir um byggingu nokkur hundruð íbúða en á þessari stundu liggur ekki fyrir hvenær sú uppbygging hefst og er hún því ekki tilgreind í töflunni. Ef uppbygging hefst á þessum svæðum getur það haft þau áhrif að uppbygging annarra svæða sem tilgreind eru í töflunni hefjist síðar en hér er ráðgert.

Allt frá árinu 2016 hefur verið stígandi í eftirspurn eftir íbúðarhúsalóðum og hefur sveitarfélagið komið til móts við þá þróun með því að setja aukinn kraft í skipulag nýrra íbúðahverfa auk þess að vinna í skipulagi þéttingarreita. Það hægði verulega á uppbygginu íbúða í sveitarfélaginu undanfarin 2 ár samhliða aukinni verðbólgu og breyttu vaxtaumhverfi en ef litið er til framkvæmda sem hafa farið í gang árið 2024 að þá virðist sem að þróunin sé upp á við á ný.

Ef litið er 20 ár aftur í tímann má sjá að töluverðar sveiflur hafa einkennt uppbyggingu á Akureyri og hugsanlegt er að dreifing íbúðaúthlutunar eins og hún er sýnd í áætluninni verði með aðeins öðrum hætti, t.d. að ákveðin svæði frestist á meðan önnur svæði koma fyrr til úthlutunar. Sem dæmi þá er ljóst að uppbygging Holtahverfis hefur ekki verið eins hröð og gert var ráð fyrir í fyrri áætlun og uppbygging í Móahverfi fór ekki af stað fyrr en um mitt árið 2024. Markmið bæjarins er þó að halda áfram af fullum krafti við að skipuleggja ný svæði til þess að geta brugðist fljótt við með úthlutun lóða í samræmi við eftirspurn.

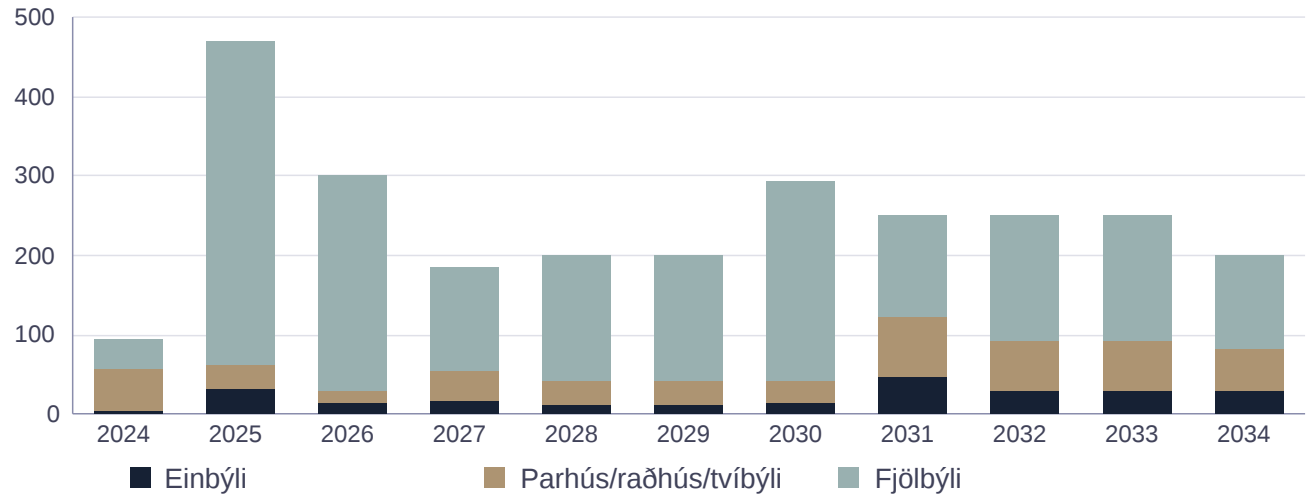
Í Hrísey er stefnt að því að hægt verði að auglýsa nýjar lóðir fyrir par-, rað- eða lítil fjölbýlishús á næstu árum til að koma til móts við eftirspurn eftir minni íbúðum en hingað til hafa eingöngu einbýlishúsalóðir verið í boði auk frístundahúsalóða. Ekki er gert ráð fyrir að nýjar íbúðarhúsalóðir verði útbúnar í Grímsey nema að óskað verði sérstaklega eftir því.

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	Móahverfi	Samþykkt deiliskipulag	3	25	10	10	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Svæði norðan Síðubrautar	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	0	8	8	8
Einbýli	Oddeyri	Samþykkt deiliskipulag	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Holtahverfi	Byggingarhæf lóð	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Safnasvæðið	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	4	0	0	3	0	0	0	0
Einbýli	Svæði milli Kjarnagötu	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	10	10	10	0	0	0	0

Tegund lóða	Lóðasvæði	Staða	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Einbýli	og Naustaborga												
	Svæði austan Naustabrautar	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	0	20	20	20
Einbýli	Hrísey	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	3	2	2	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Kotárborgir	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	45	0	0	0
Fjölbýli	Svæði norðan Síðubrautar	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	0	120	120	80
Fjölbýli	Tjaldsvæðisreitur	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	150	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Svæði milli Kjarnagötu og Naustaborga	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	160	160	152	0	0	0	0
Fjölbýli	Miðbær - Hofsbót 1-3	Samþykkt deiliskipulag	0	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Svæði austan Naustabrautar	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	0	40	40	40
Fjölbýli	Oddeyri	Samþykkt deiliskipulag	8	4	8	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Kotárborgir	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	30	0	0	0
Fjölbýli	Móahverfi	Samþykkt deiliskipulag	0	145	265	130	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Akureyrarvöllur	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	100	100	0	0	0
Fjölbýli	Holtahverfi	Byggingarhæf lóð	30	80	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Safnasvæðið	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	20	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Svæði austan Naustabrautar	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	0	40	40	40
Parhús/raðhús/tvíbýli	Holtahverfi	Byggingarhæf lóð	4	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Svæði norðan Síðubrautar	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	0	22	22	12
Parhús/raðhús/tvíbýli	Móahverfi	Samþykkt deiliskipulag	48	12	15	18	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Kotárborgir	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	75	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Hrísey	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Svæði milli Kjarnagötu og Naustaborga	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	30	30	28	0	0	0	0
Samtals			94	469	300	184	200	200	293	250	250	250	200

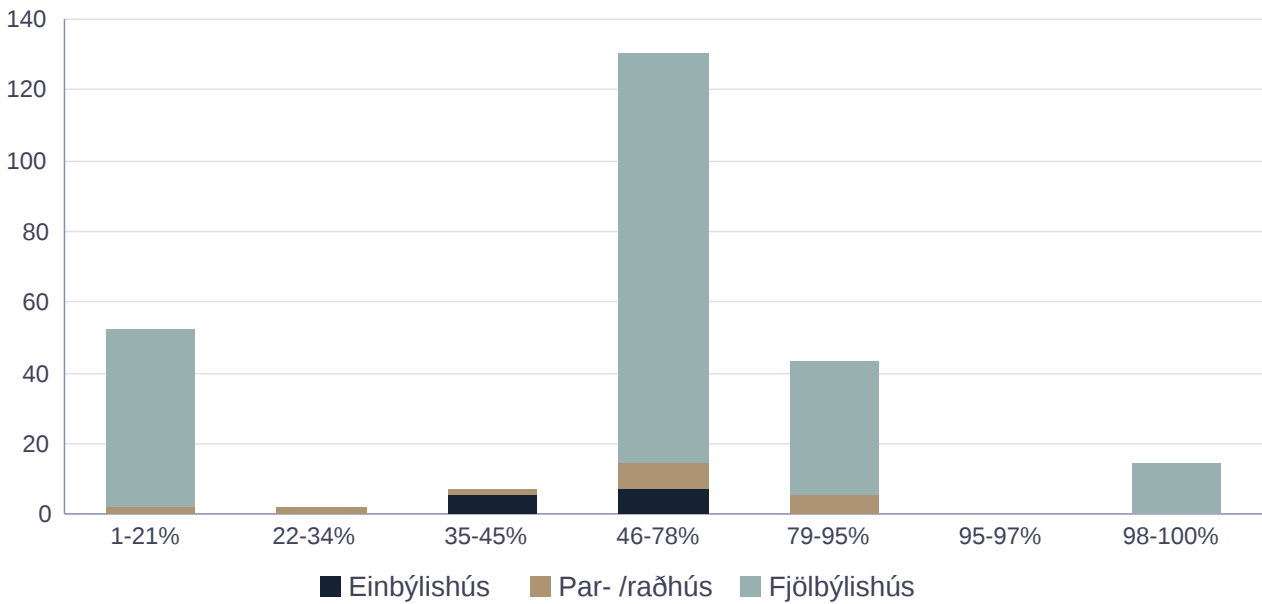
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



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%		2	50	52
22-34%		2		2
35-45%	5	2		7
46-78%	7	7	116	130
79-95%		5	38	43
95-97%				
98-100%			14	14
Samtals	12	18	218	248

Fjöldi íbúða í byggingu



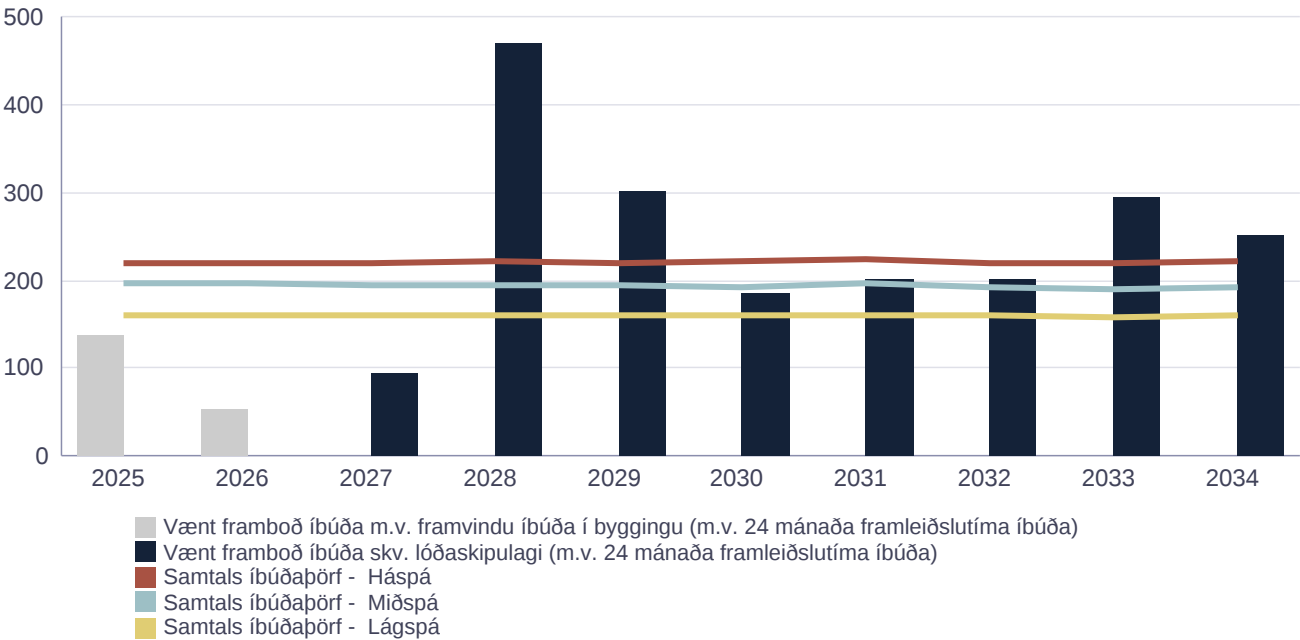
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m² á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m² að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m² og 1.197,2 m³. Gert er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

Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	550.076
Byggingaréttargjald/lóðaverð	8.000.000
Gatnagerðargjald	17.004.869
Tengigjald vatnsveitu	513.664
Tengigjald hitaveitu	998.529
Tengigjald rafveitu	494.646
Tengigjald fráveitu	370.302
Opinber gjöld samtals	27.932.086
Opinber gjöld pr. m ²	74.406

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	220	220	220	221	220	221	224	220	220	221
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	137	54	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			94	469	300	184	200	200	293	250
	Árleg þörf	83	166	126	-248	-80	37	24	20	-73	-29
	Uppsöfnuð þörf	83	249	375	127	47	84	108	128	55	26
Miðspá	Samtals íbúðapörf	197	196	195	195	194	193	196	192	191	192
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	137	54	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			94	469	300	184	200	200	293	250
	Árleg þörf	60	142	101	-274	-106	9	-4	-8	-102	-58
	Uppsöfnuð þörf	60	202	303	29	-77	-68	-72	-80	-182	-240
Lágspá	Samtals íbúðapörf	160	161	160	160	160	160	160	161	159	161
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	137	54	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			94	469	300	184	200	200	293	250
	Árleg þörf	23	107	66	-309	-140	-24	-40	-39	-134	-89
	Uppsöfnuð þörf	23	130	196	-113	-253	-277	-317	-356	-490	-579

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



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

348

Er eftirspurn eftir lóðum?

Já

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

Fjölbýli

Hvers konar íbúðategund er minnst eftirspurn eftir?

Einbýli

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Já