HMS

Húsnæðisáætlanir

Húsnæðisáætlun 2024

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

Múlaþing

Efnisyfirlit

Mannfjöldaspá 3
Forsendur fyrir mannfjöldaspá 3
Lýsing á atvinnuástandi 5
Íbúðaþörf 7
Markmið um hagkvæmar íbúðir 8
Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu 9
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 20
Viðauki 21

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) **288** ↑5,4%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) **594** ↑11,1%	Íbúðir í byggingu (september 2022) **36**	Íbúðir í byggingu (september 2023) **63** ↑75,0%
Áætluð íbúðaþörf +5 ár (Miðspá) **147** ↑6,9%	Áætluð íbúðaþörf +10 ár (Miðspá) **275** ↑12,9%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár **390**	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár **390**

Mannfjöldaspá

Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Við gerð mannfjöldaspár og lýsinga á atvinnuástandi var litið til íbúaþróunar síðustu ára auk þeirra breytinga sem fyrirséðar eru að verði á atvinnulífi og samgöngum næstu tíu árin. Við útreikninga á mannfjöldaþróun síðustu ár var miðað við stöðuna samkvæmt tölum frá Hagstofu Íslands gefnar út 1. nóvember 2023.

Töluverður munur er á mannfjöldaþróun á Borgarfirði síðustu 10 ár annars vegar (0,2%) og 5 ár hins vegar (3,9%). Má að einhverju leiti rekja þennan mun til heildarfjölda en fáa einstaklinga þarf til þess að breyting í prósentum mælist mikil en 145 manns voru búsettir á Borgarfirði þann 1. nóvember sl. 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 ár hefur verið um 1,1% að meðaltali og 1,6% síðustu 5 ár og tekur mannfjöldaspá næstu 10 ár mið af þessari jöfnu og stöðugu þróun.

Seyðfirðingar standa að vissu leyti á krossgötum um þessar mundir þar sem undirbúningi vegna Fjarðarheiðarganga er að ljúka og reiknað með að vinna við þau hefjist ánæstu árum. Má gera ráð fyrir að um leið og sú framkvæmd hefjist muni íbúaþróun á Seyðisfirði taka miklum breytingum en meðaltalsfjölgun íbúa á Seyðisfirði hefur staðið í stað síðustu 10 ár (0,1%). Vinna við ofanflóðagarða í Bjólfi er hafin 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 vinnuaflsins 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 nýsköpun, atvinnulíf og byggð þannig að Seyðisfjörður verði sem fyrr góður staður að búa á.

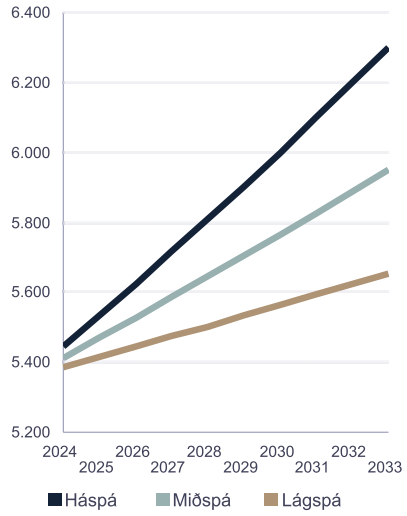
Djúpivogur sker sig frá öðrum þéttbýlisstöðum sveitarfélagsins þar sem meðaltalsfjölgun íbúa á 10 ára tímabili var 2,2%. Má leiða að líkum að fjölgunin tengist uppbyggingu í slátrun og pökkun fiskeldisafurða auk vaxandi umsvifa í ferðaþjónustu. Gangi núverandi áætlanir eftir mun íbúum fjölga áfram og er gert ráð fyrir hraðri fjölgun næstu 2 árin en eftir það leiti hún jafnvægis eins og jafnan gerist eftir umtalsverða atvinnuuppbyggingu.

MANNFJÖLDASPÁ

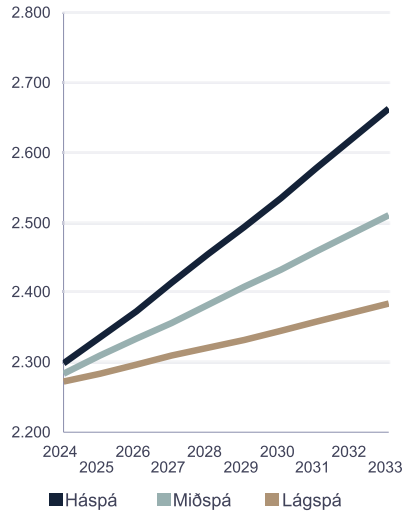
Taflan hér að neðan sýnir áætlun á þróun mannfjölda fram til ársins 2033. Fjöldi íbúða er reiknuð stærð og tekur mið af mannfjölda og fjölda íbúða per íbúð.

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	Mannfjöldi	5.445	5.533	5.623	5.715	5.809	5.903	6.000	6.098	6.198	6.300
	Mannfjöldabreyting %	1,64	1,62	1,63	1,64	1,64	1,62	1,64	1,63	1,64	1,65
Háspá	Fjöldi íbúða	2.299	2.336	2.373	2.414	2.454	2.494	2.535	2.577	2.620	2.663
	Íbúðafjöldi breyting %	1,68	1,61	1,58	1,73	1,66	1,63	1,64	1,66	1,67	1,64
	Íbúar í hverri íbúð	2,37	2,37	2,37	2,37	2,37	2,37	2,37	2,37	2,37	2,37
	Mannfjöldi	5.413	5.470	5.528	5.586	5.645	5.705	5.765	5.826	5.889	5.951
	Mannfjöldabreyting %	1,05	1,05	1,06	1,05	1,06	1,06	1,05	1,06	1,08	1,05
Miðspá	Fjöldi íbúða	2.284	2.309	2.334	2.357	2.383	2.408	2.432	2.459	2.485	2.511
	Íbúðafjöldi breyting %	1,02	1,09	1,08	0,99	1,10	1,05	1,00	1,11	1,06	1,05
	Íbúar í hverri íbúð	2,37	2,37	2,37	2,37	2,37	2,37	2,37	2,37	2,37	2,37
	Mannfjöldi	5.386	5.415	5.444	5.474	5.503	5.533	5.563	5.594	5.624	5.655
	Mannfjöldabreyting %	0,54	0,54	0,54	0,55	0,53	0,55	0,54	0,56	0,54	0,55
Lágspá	Fjöldi íbúða	2.272	2.284	2.296	2.309	2.321	2.333	2.345	2.359	2.372	2.384
	Íbúðafjöldi breyting %	0,49	0,53	0,53	0,57	0,52	0,52	0,51	0,60	0,55	0,51
	Íbúar í hverri íbúð	2,37	2,37	2,37	2,37	2,37	2,37	2,37	2,37	2,37	2,37

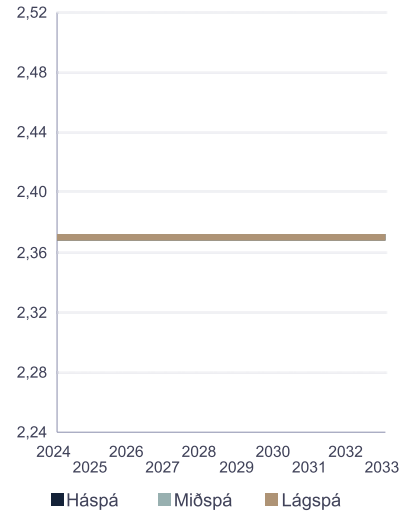
Mannfjöldi



Fjöldi íbúða



Íbúar í hverri íbúð



Lýsing á atvinnuástandi

Borgarfjörður

Góður gangur er í atvinnu á svæðinu og spila nýjar samgöngubætur þar stórt hlutverk en bundið slitlag er nú alla leið. Fyrirhugaðar eru framkvæmdir í félagsheimilinu Fjarðarborg þar sem útbúin verður aðstaða fyrir 10-20 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, leiga á hjólum og öðrum búnaði til ferðamanna og fjallaleiðsögn, framleiðsla skartgripa hjá Studio Postulínska og framleiðsla á vörum úr æðardúni hjá Íslenskum Dúni. Jafnframt er í bígerð nýtt ferðaþjónustufyrirtæki sem mun bjóða upp á siglingar. Unnið hefur verið af miklum krafti að endurbyggingu gamla Kaupfélagshússins þar sem er nú komin ölstofa og framleiðsla á landa og gini undir merkjum KHB Brugghúss. Við þetta bætist myndarleg viðbót við starfsemi gistihússins Blábjarga í eigu sömu aðila og KHB Brugghús þar sem gistiherbergjum hefur verið fjölgað um 10 og endurbætur gerðar á heilsulind. Þá er hafinn undirbúningur átöppunarverksmiðju fyrir hágæða neysluvatn. Veiðar og vinnsla bolfisks standa föstum fótum. Höfn og hafnaraðstaða er með ágætum. Lundabyggð í Hafnarhólma hefur mikið aðdráttarafl fyrir erlenda ferðamenn, auk einstakrar náttúru Borgarfjarðar sem þekkt er meðal innlendra jafnt sem erlendra ferðamanna. Ekki eru neinar sérstakar blikur á lofti í atvinnumálum á Borgarfirði eystri í augsýn. 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 fiskeldsafurðir 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 áranna 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 undanförnum árum varðandi störf óháð staðsetningu og aukinni fjarvinnumenningu mun styrkja möguleika til atvinnu í öllum kjörnum og mikilvægt að inniviðir slíkrar atvinnustarfsemi verði efldir.

Seyðisfjörður

Atvinnulíf á Seyðisfirði stóð frammi fyrir margþættum vanda í kjölfar hamfaranna í desember 2020. Komið var á laggirnar hvatasjóði til að styðja við atvinnuuppbyggingu og hvetja til þróunar. Sjóðnum er ætlað að stuðla að atvinnuuppbyggingu með því að virkja frumkvæði íbúa og annarra sem tengjast byggðarlaginu og koma til móts við þá atvinnurekendur og einstaklinga í atvinnurekstri sem orðið hafa fyrir tjóni. Áhersla er á að styrkja atvinnustarfsemi, á sjálfbærni, bætta nýtingu, notkun staðbundinna hráefna og sýnileika svæðisins. Múlaþing og ríkisvaldið hafa því staðið þétt að baki íbúa og atvinnurekenda á Seyðisfirði við áframhaldandi uppbyggingu atvinnulífs og byggðar.

Fjarðarheiðargöng verða boðin út á næstunni og eiga framkvæmdir að hefjast strax í kjölfarið. Auk þess hefur verið ráðist 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 Laxar hefur sótt um leyfi til laxeldis í sjókvíum á Seyðisfirði og er það mál í vinnslu. Síldarvinnslan hefur tilkynnt um lokun bolfiskvinnslu á Seyðisfirði en hyggst áfram starfrækja fiskimjölsverksmiðjuna sem mun áfram verða einn af hornsteinum öflugs atvinnulífs. Stofnaður hefur verið starfshópur með það að markmiði að greina valkosti varðandi framtíðaruppbyggingu atvinnulífs á Seyðisfirði.

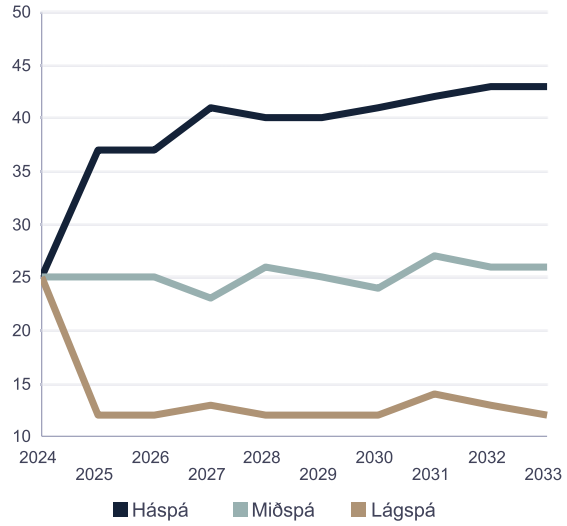
Mikil gróska er í ferðaþjónustu og menningarlífi bæjarins. LungA skólinn bætti við nýrri námsbraut 2023 og skapaði með því nokkur ný störf og nemendum fjölgar. Komum skemmtiferðaskipa fjölgar stöðugt og ferðaþjónusta heldur áfram að eflast samhliða uppbyggingu fjölbreyttari afþreyingar og innviða. Sem dæmi má nefna metnaðarfulla uppbyggingu hjá Tækniminjasafni Austurlands, vinnu við bætt aðgengi að náttúruperlum og framkvæmdir við byggingu útsýnisstaðar á Bjólfi.

ÍBÚÐAÞÖRF

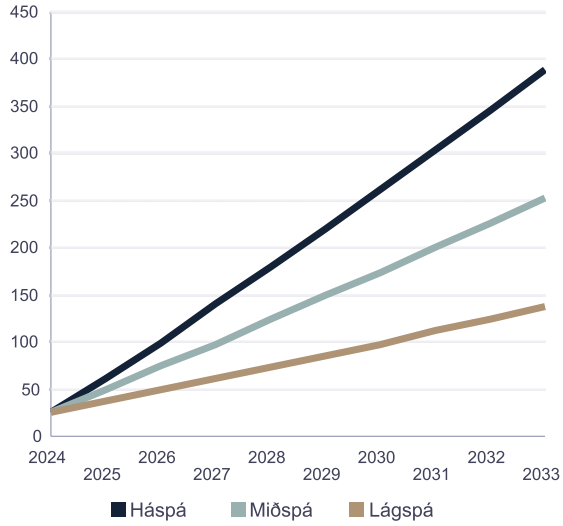
Óuppfyllt íbúðaþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaþörf. Uppsöfnuð þörf segir til um hversu margar íbúðir þurfi að byggja frá árinu 2024 fram að viðkomandi ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaþörf.

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Háspá	Óuppfyllt íbúðaþörf	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaþörf skv. mannfjöldaspá	38	37	37	41	40	40	41	42	43	43
	Samtals íbúðaþörf	63	37	37	41	40	40	41	42	43	43
	Uppsöfnuð íbúðaþörf	63	100	137	178	218	258	299	341	384	427
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaþörf	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaþörf skv. mannfjöldaspá	23	25	25	23	26	25	24	27	26	26
	Samtals íbúðaþörf	48	25	25	23	26	25	24	27	26	26
	Uppsöfnuð íbúðaþörf	48	73	98	121	147	172	196	223	249	275
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaþörf	25	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaþörf skv. mannfjöldaspá	11	12	12	13	12	12	12	14	13	12
	Samtals íbúðaþörf	36	12	12	13	12	12	12	14	13	12
	Uppsöfnuð íbúðaþörf	36	48	60	73	85	97	109	123	136	148

Samtals íbúðaþörf



Uppsöfnuð íbúðaþörf

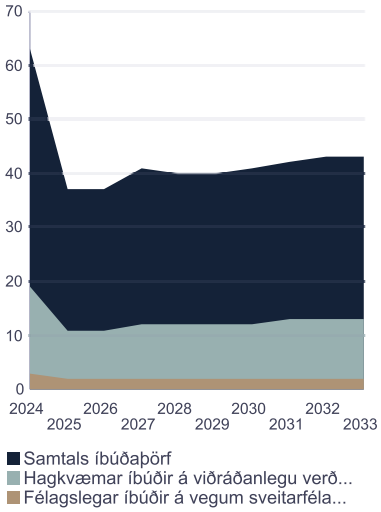


Markmið um hagkvæmar íbúðir

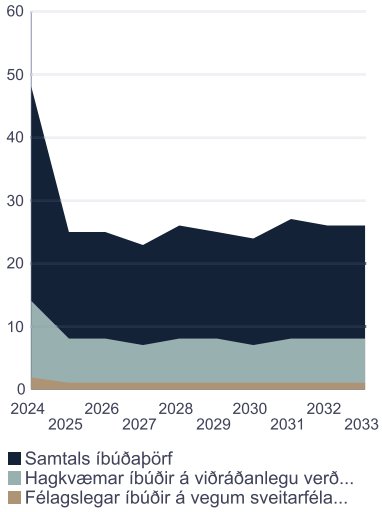
Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða samkvæmt markmiðum rammasamnings milli ríkis og sveitarfélaga um íbúðauppbyggingu á árunum 2024-2033.

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Háspá	Samtals íbúðaþörf	63	37	37	41	40	40	41	42	43	43
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	3	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	19	11	11	12	12	12	12	13	13	13
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	48	25	25	23	26	25	24	27	26	26
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	14	8	8	7	8	8	7	8	8	8
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	36	12	12	13	12	12	12	14	13	12
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	11	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										

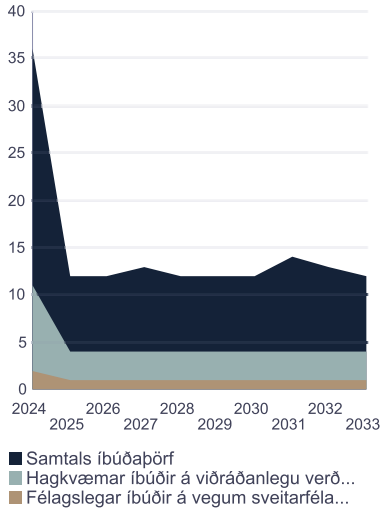
Háspá



Miðspá



Lágspá



Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Markmið Múlaþings 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.

Múlaþing er virkur þátttakandi á leigumarkaði á Borgarfirði og kemur það til sem mótvægisaðgerð 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 2024 og fjölda einstaklinga á biðlistum.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	40	28
Námsmannaíbúðir	89	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	28	13
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	0	0
Sértæk búsetuúrræði	12	1

Áætluð þörf eftir búsetuformum

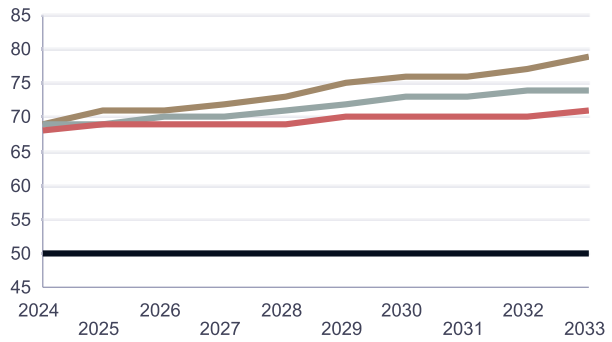
Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir búsetuformum fram til ársins 2033. Umframþörf tekur tillit til núverandi fjölda rýma sem eru til staðar ásamt samþykktum áformum um fjölgun rýma á til-teknu ári. Einnig tekur hún tillit til þeirrar notkunar sem er á rýmunum árið 2024, biðlistum og þróun á mannfjölda skv. mannfjöldaspá. Neikvæð umframþörf merkir að þörf sé á að fjölga rýmum. Núverandi þörf fyrir hvert búsetuform er sá fjöldi rýma sem er í notkun árið 2024 að viðbættum fjölda einstaklinga á biðlista.

			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	69	71	71	72	73	75	76	76	77	79
		Núverandi rými eftir búsetuformum	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-19	-21	-21	-22	-23	-25	-26	-26	-27	-29
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	69	69	70	70	71	72	73	73	74	74
		Núverandi rými eftir búsetuformum	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-19	-19	-20	-20	-21	-22	-23	-23	-24	-24
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	68	69	69	69	69	70	70	70	70	71
		Núverandi rými eftir búsetuformum	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-18	-19	-19	-19	-19	-20	-20	-20	-20	-21
Námsmannaíbúðir	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	90	92	93	94	96	97	99	100	102	103
		Núverandi rými eftir búsetuformum	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	25	23	22	21	19	18	16	15	13	12
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	90	91	92	93	94	94	95	96	97	98
		Núverandi rými eftir búsetuformum	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	25	24	23	22	21	21	20	19	18	17
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	89	90	90	91	91	92	92	93	93	94
		Núverandi rými eftir búsetuformum	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	26	25	25	24	24	23	23	22	22	21
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	41	42	42	43	44	45	46	46	47	47
		Núverandi rými eftir búsetuformum	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-13	-14	-14	-15	-16	-17	-18	-18	-19	-19
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	41	42	42	42	43	43	43	44	44	44
		Núverandi rými eftir búsetuformum	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-13	-14	-14	-14	-15	-15	-15	-16	-16	-16
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	41	41	41	42	42	42	42	42	42	43
		Núverandi rými eftir búsetuformum	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-13	-13	-13	-14	-14	-14	-14	-14	-14	-15
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
		Umframþörf 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
		Umframþörf 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
		Umframþörf 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
		Umframþörf 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
		Umframþörf 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
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sértæk búsetuúrræði	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
		Umframþörf 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
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-1	-1	-1	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2

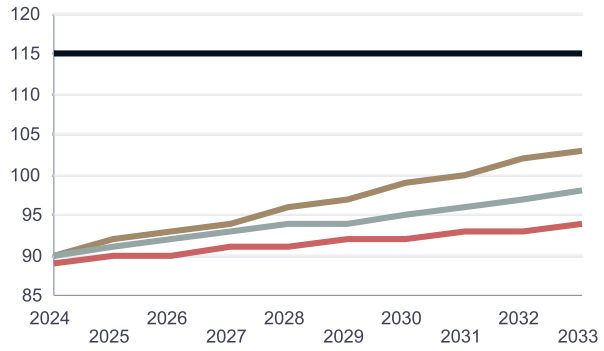
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	13	13	13	13	13	13	13	14	14	14
Lágspá	Núverandi rými eftir búsetuformum	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
	Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-2	-2	-2

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

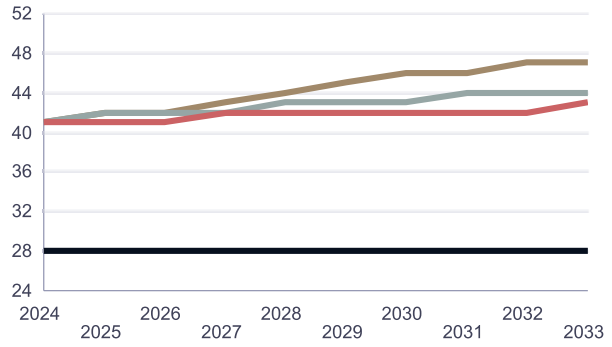
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



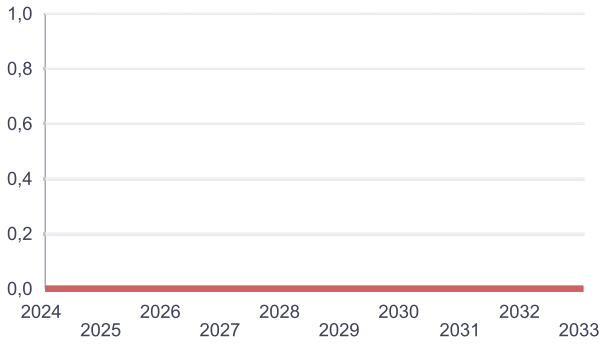
Námsmannaíbúðir



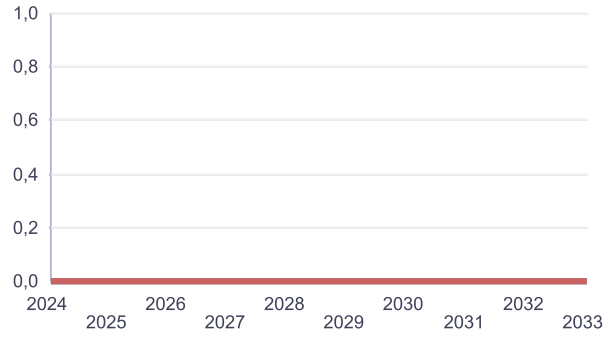
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



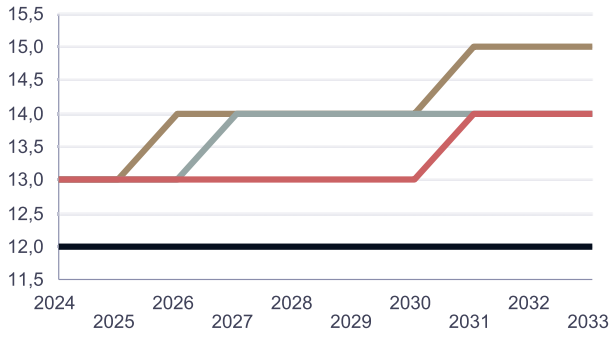
Búseturéttaríbúðir



Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



Sértæk búsetuúrræði

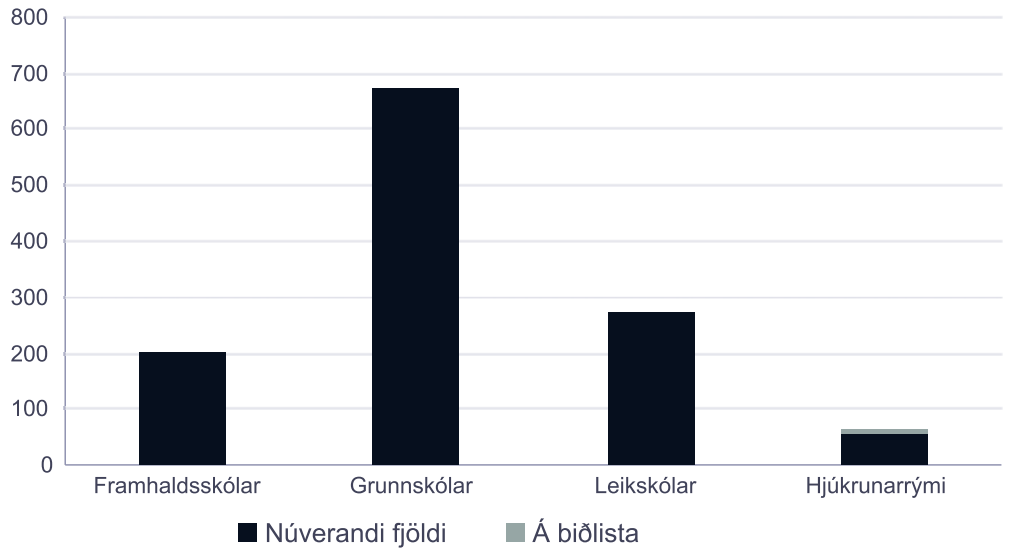


Núverandi rými eftir búsetuformum
Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá
Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Háspá
Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Lágspá

Þjónusta og innviðir

Taflan hér að neðan sýnir fjölda einstaklinga sem nota tiltekna þjónustu árið 2024 og fjölda einstaklinga á biðlistum.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Framhaldsskólar	203	0
Grunnskólar	671	0
Leikskólar	272	2
Hjúkrunarrými	54	11

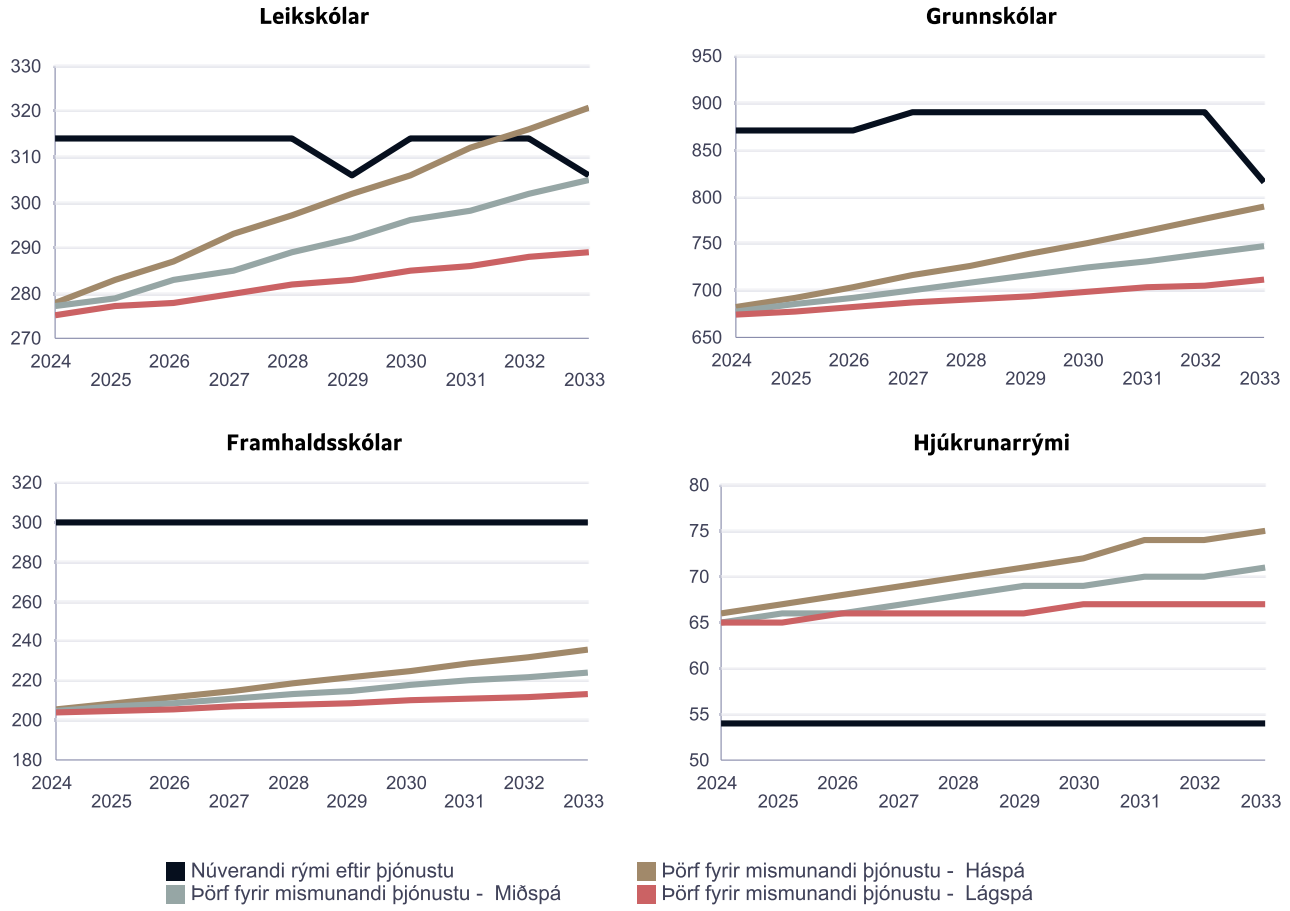


Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir þjónustutegund fram til ársins 2033 fyrir sveitarfélagið í heild. Umframþörf 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 umframþörf merkir að þörf sé á að fjölga plássum. Núverandi þörf fyrir hverja þjónustu er fjöldi einstaklinga í dag að viðbættum biðlista.

			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Leikskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	278	283	287	293	297	302	306	312	316	321
		Núverandi rými eftir þjónustu	314	314	314	314	314	306	314	314	314	306
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	36	31	27	21	17	4	8	2	-2	-15
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	277	279	283	285	289	292	296	298	302	305
		Núverandi rými eftir þjónustu	314	314	314	314	314	306	314	314	314	306
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	37	35	31	29	25	14	18	16	12	1
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	275	277	278	280	282	283	285	286	288	289
		Núverandi rými eftir þjónustu	314	314	314	314	314	306	314	314	314	306
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	39	37	36	34	32	23	29	28	26	17
Grunnskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	682	693	704	716	727	739	751	764	776	789
		Núverandi rými eftir þjónustu	870	870	870	890	890	890	890	890	890	815
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	188	177	166	174	163	151	139	126	114	26
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	678	686	693	700	708	717	724	731	739	748
		Núverandi rými eftir þjónustu	870	870	870	890	890	890	890	890	890	815
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	192	184	177	190	182	173	166	159	151	67
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	675	678	683	687	690	694	699	703	706	711
		Núverandi rými eftir þjónustu	870	870	870	890	890	890	890	890	890	815
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	195	192	187	203	200	196	191	187	184	104
Framhaldsskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	206	209	212	215	219	222	225	229	232	236
		Núverandi rými eftir þjónustu	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	94	91	88	85	81	78	75	71	68	64
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	205	207	209	211	213	215	218	220	222	224
		Núverandi rými eftir þjónustu	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	95	93	91	89	87	85	82	80	78	76
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213
		Núverandi rými eftir þjónustu	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	96	95	94	93	92	91	90	89	88	87
Hjúkrunarrými	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	66	67	68	69	70	71	72	74	74	75
		Núverandi rými eftir þjónustu	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	-12	-13	-14	-15	-16	-17	-18	-20	-20	-21
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	65	66	66	67	68	69	69	70	70	71
		Núverandi rými eftir þjónustu	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	-11	-12	-12	-13	-14	-15	-15	-16	-16	-17
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	65	65	66	66	66	66	67	67	67	67
		Núverandi rými eftir þjónustu	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	-11	-11	-12	-12	-12	-12	-13	-13	-13	-13

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

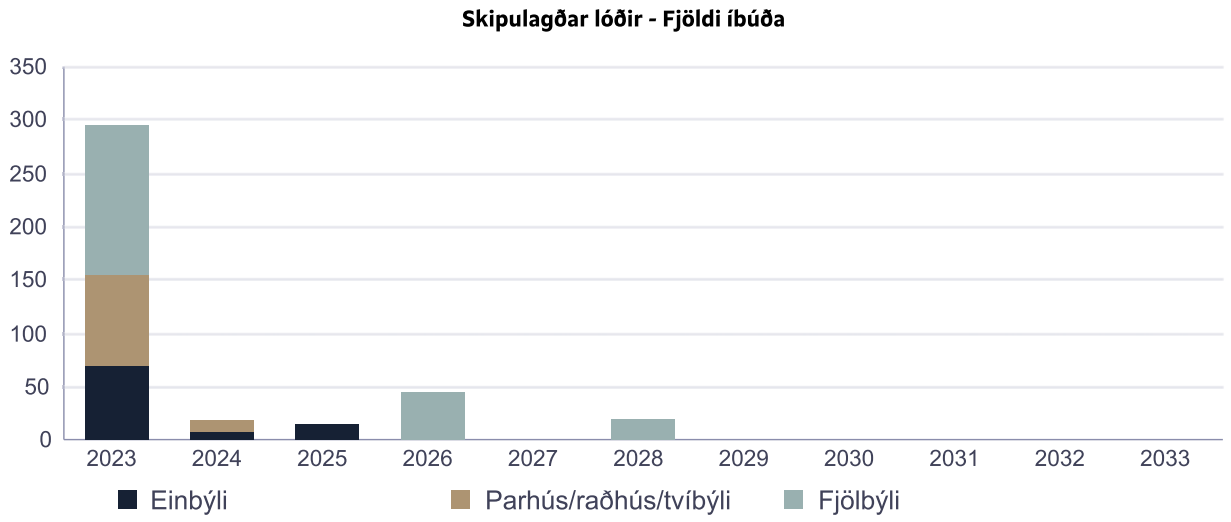


Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

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.

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 2033.

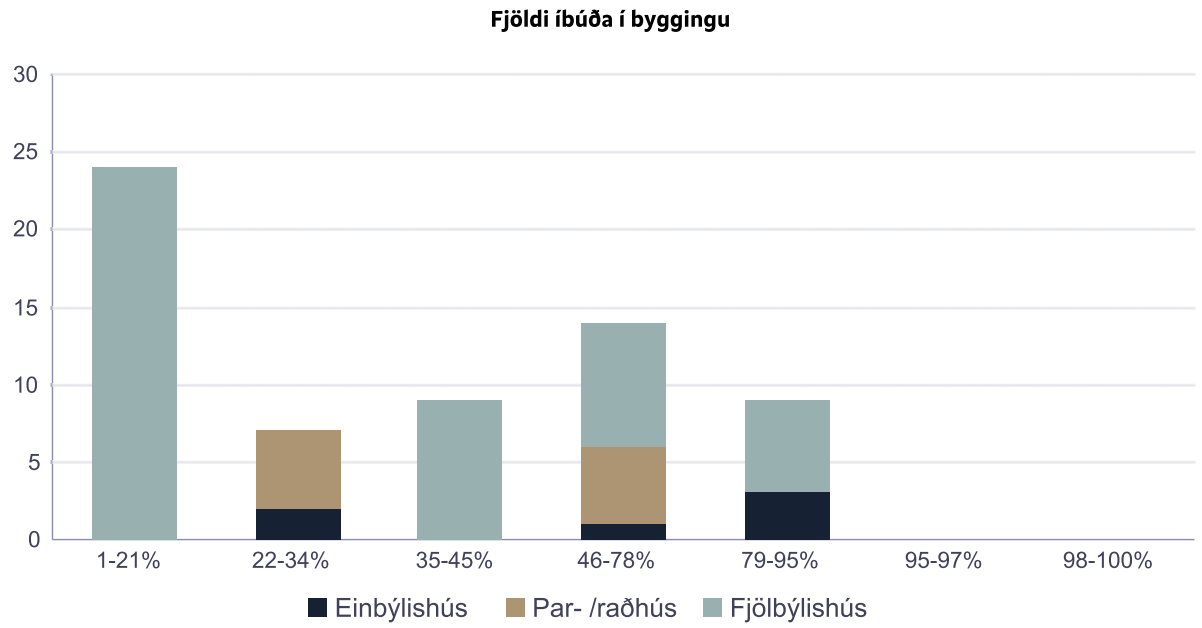
Tegund lóða	Áætlunarsvæði	Lóðasvæði	Staða	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Einbýli	Seyðisfjörður	Miðsvæði	Byggingarhæf lóð	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Seyðisfjörður	Oddagata	Byggingarhæf lóð	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Egilsstaðir og Fellabær	Eiðar	Byggingarhæf lóð	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Seyðisfjörður	Múlavegur	Byggingarhæf lóð	5	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	0	0	8	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	Djúpivogur	Dreifbýli	Byggingarhæf lóð	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Seyðisfjörður	Oddagata	Byggingarhæf lóð í biðstöðu	0	0	1	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	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Egilsstaðir og Fellabær	Hvammar	Byggingarhæf lóð	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Djúpivogur	Borgarland	Byggingarhæf lóð í biðstöðu	0	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Djúpivogur	Borgarland	Byggingarhæf lóð	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Borgarfjörður eystri	Jörfi	Byggingarhæf lóð í biðstöðu	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Egilsstaðir og Fellabær	Votihvammur	Byggingarhæf lóð	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Borgarfjörður eystri	Bakkar	Byggingarhæf lóð	4	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	Fell	Byggingarhæf lóð	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Egilsstaðir og Fellabær	Hallormsstaður	Byggingarhæf lóð í biðstöðu	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Egilsstaðir og Fellabær	Miðbær	Samþykkt deiliskipulag	14	0	0	44	0	20	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Egilsstaðir og Fellabær	Miðbær	Byggingarhæf lóð	59	0	0	0	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	Seyðisfjörður	Múlavegur	Byggingarhæf lóð	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Egilsstaðir og Fellabær	Brúnir	Byggingarhæf lóð	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Seyðisfjörður	Garðarsvöllur	Byggingarhæf lóð	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Borgarfjörður eystri	Jörfi	Byggingarhæf lóð í biðstöðu	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Egilsstaðir og Fellabær	Suðursvæði	Byggingarhæf lóð	14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Egilsstaðir og Fellabær	Votihvammur	Byggingarhæf lóð	19	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Borgarfjörður eystri	Jörfi	Byggingarhæf lóð	4	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
Parhús/raðhús/tvíbýli	Djúpivogur	Borgarland	Byggingarhæf lóð í biðstöðu	0	6	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
Parhús/raðhús/tvíbýli	Egilsstaðir og Fellabær	Selbrekka	Byggingarhæf lóð	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samtals				294	18	14	44	0	20	0	0	0	0	0


Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða
350
300
250
200
150
100
50
0
2023
2024
2025
2026
2027
2028
2029
2030
2031
2032
2033
Einbýli
Parhús/raðhús/tvíbýli
Fjölbýli

ÍBÚÐIR Í BYGGINGU

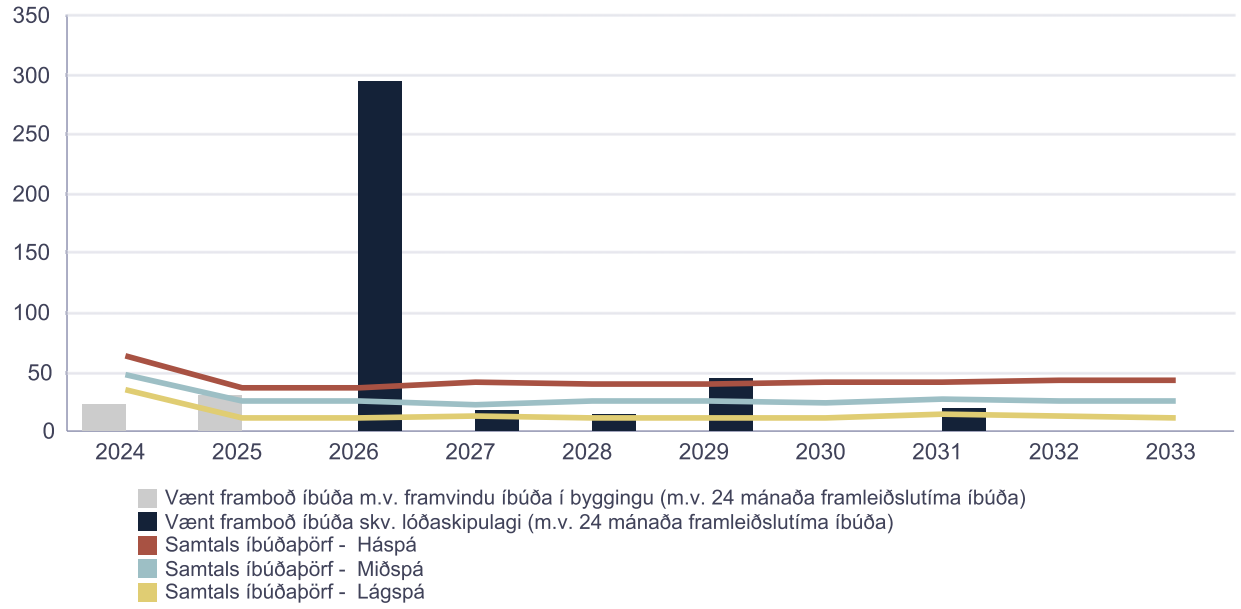
Taflan hér að neðan sýnir niðurstöður úr talningu HMS á íbúðum í byggingu sem framkvæmd var í september 2023. Framvindan er sett fram sem hlutfall af fullbúnu m.t.t. hefðbundins framkvæmdartíma íbúðarhúsnæðis þar sem gefið er upp ákveðið prósentubil sökum þess að byggingaframkvæmdir, aðstæður og aðferðir eru mismunandi.

Framvindumat	Einbýlishús	Par- /raðhús	Fjölbýlishús	Samtals
1-21%			24	24
22-34%	2	5		7
35-45%			9	9
46-78%	1	5	8	14
79-95%	3		6	9
95-97%				
98-100%				
Samtals	**6**	**10**	**47**	**63**



SAMANBURÐUR

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

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Háspá	Samtals íbúðaþörf	63	37	37	41	40	40	41	42	43	43
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	23	31	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			294	18	14	44	0	20	0	0
	Árleg þörf	40	6	-257	23	26	-4	41	22	43	43
	Uppsöfnuð þörf	40	46	-211	-188	-162	-166	-125	-103	-60	-17
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	48	25	25	23	26	25	24	27	26	26
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	23	31	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			294	18	14	44	0	20	0	0
	Árleg þörf	25	-6	-269	5	12	-19	24	7	26	26
	Uppsöfnuð þörf	25	19	-250	-245	-233	-252	-228	-221	-195	-169
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	36	12	12	13	12	12	12	14	13	12
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	23	31	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			294	18	14	44	0	20	0	0
	Árleg þörf	13	-19	-282	-5	-2	-32	12	-6	13	12
	Uppsöfnuð þörf	13	-6	-288	-293	-295	-327	-315	-321	-308	-296

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