

Húsnaðisáættlun 2024

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



Akureyrarbær



Efnisyfirlit

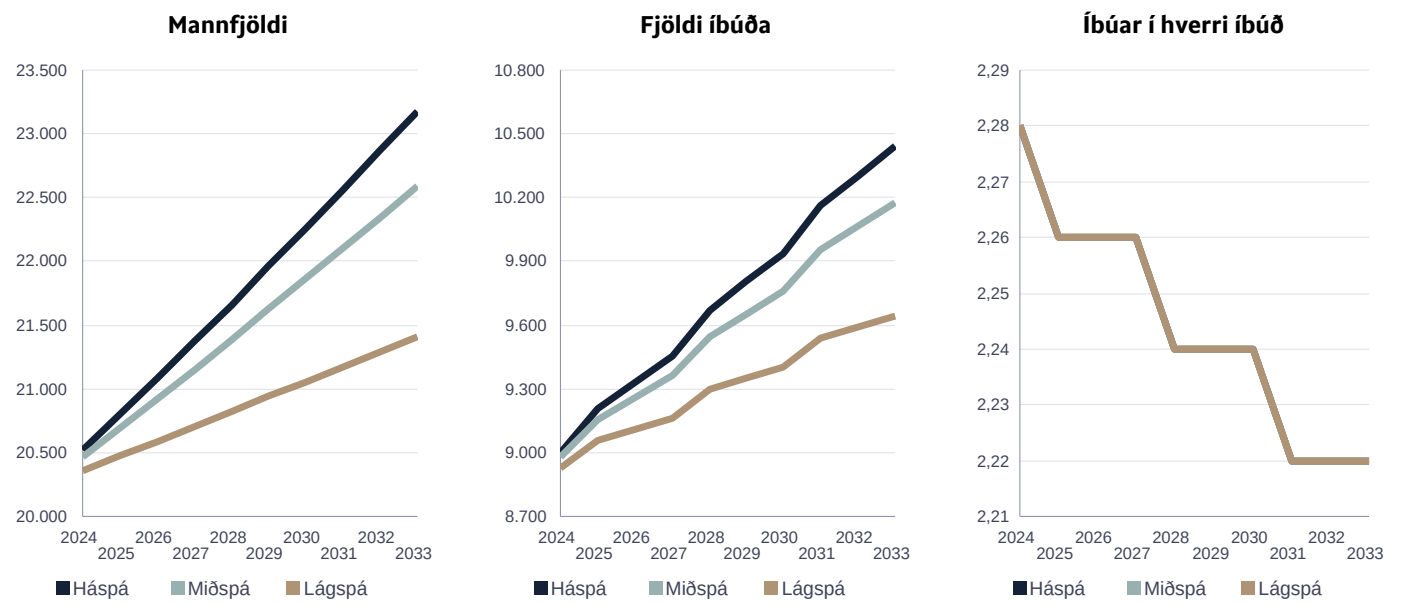
Mannfjöldaspá	3
Forsendur fyrir mannfjöldaspá	3
Lýsing á atvinnuástandi	4
Íbúðapörf	5
Markmið um hagkvæmar íbúðir	6
Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbýggingu	7
Búsetuform	9
Áætluð þörf eftir búsetuformum	10
Þjónusta og innviðir	13
Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu	14
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum	16
Samanburður	19
Viðauki	20

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) 1.139 ↑5,6%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 2.341 ↑11,6%	Íbúðir í byggingu (September 2022) 285	Íbúðir í byggingu (September 2023) 271 ↓4,9%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 975 ↑11,2%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 1.951 ↑22,4%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 1.790	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 3.080

[illegible]

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	Fjöldi íbúða	8.979	9.158	9.259	9.361	9.548	9.653	9.759	9.955	10.065	10.176
	Íbúðafjöldi breyting %	1,10	1,99	1,10	1,10	2,00	1,10	1,10	2,01	1,10	1,10
	Íbúar í hverri íbúð	2,28	2,26	2,26	2,26	2,24	2,24	2,24	2,22	2,22	2,22
Lágspá	Mannfjöldi	20.363	20.477	20.591	20.707	20.823	20.939	21.057	21.175	21.293	21.412
	Mannfjöldabreyting %	0,56	0,56	0,56	0,56	0,56	0,56	0,56	0,56	0,56	0,56
	Fjöldi íbúða	8.931	9.061	9.111	9.162	9.296	9.348	9.400	9.538	9.591	9.645
	Íbúðafjöldi breyting %	0,56	1,46	0,55	0,56	1,46	0,56	0,56	1,47	0,56	0,56
	Íbúar í hverri íbúð	2,28	2,26	2,26	2,26	2,24	2,24	2,24	2,22	2,22	2,22



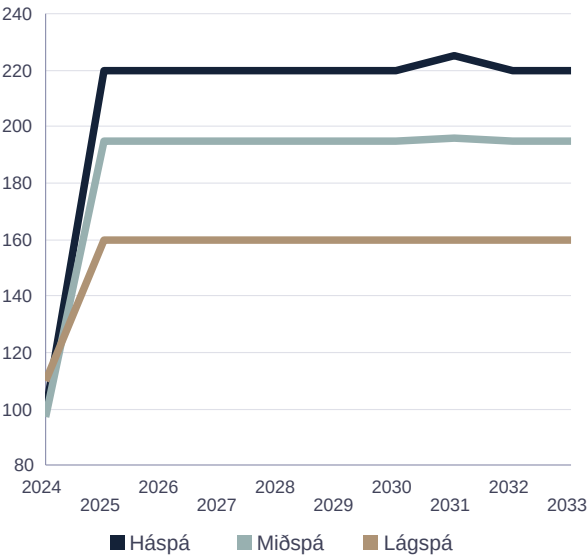
Lýsing á atvinnuástandi

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. Atvinnuleysi er tiltölulega lítið á Akureyri eða 3,4% í október 2021 samanborið við tæplega 5% á landsvísi. Unnin hefur verið samkeppnisgreining fyrir Akureyrarbæ og er stefnt að því að atvinnustefna sveitarfélagsins verði endurskoðuð á næstu mánuðum.

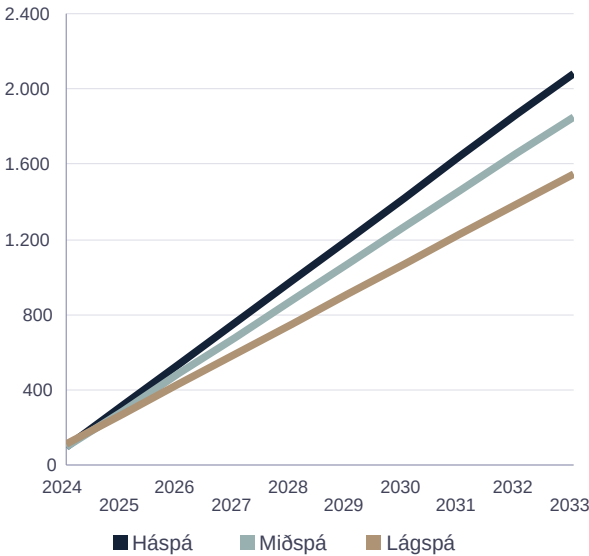
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð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

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Háspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	99	17	94	93	7	88	86	0	82	79
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	121	203	126	127	213	132	134	225	138	141
	Samtals íbúðaðþörf	220	220	220	220	220	220	220	225	220	220
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	220	440	660	880	1.100	1.320	1.540	1.765	1.985	2.205
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	97	16	94	93	8	90	89	0	85	84
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	98	179	101	102	187	105	106	196	110	111
	Samtals íbúðaðþörf	195	195	195	195	195	195	195	196	195	195
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	195	390	585	780	975	1.170	1.365	1.561	1.756	1.951
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	110	30	110	109	26	108	108	22	107	106
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	50	130	50	51	134	52	52	138	53	54
	Samtals íbúðaðþörf	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	160	320	480	640	800	960	1.120	1.280	1.440	1.600

Samtals íbúðaðþörf



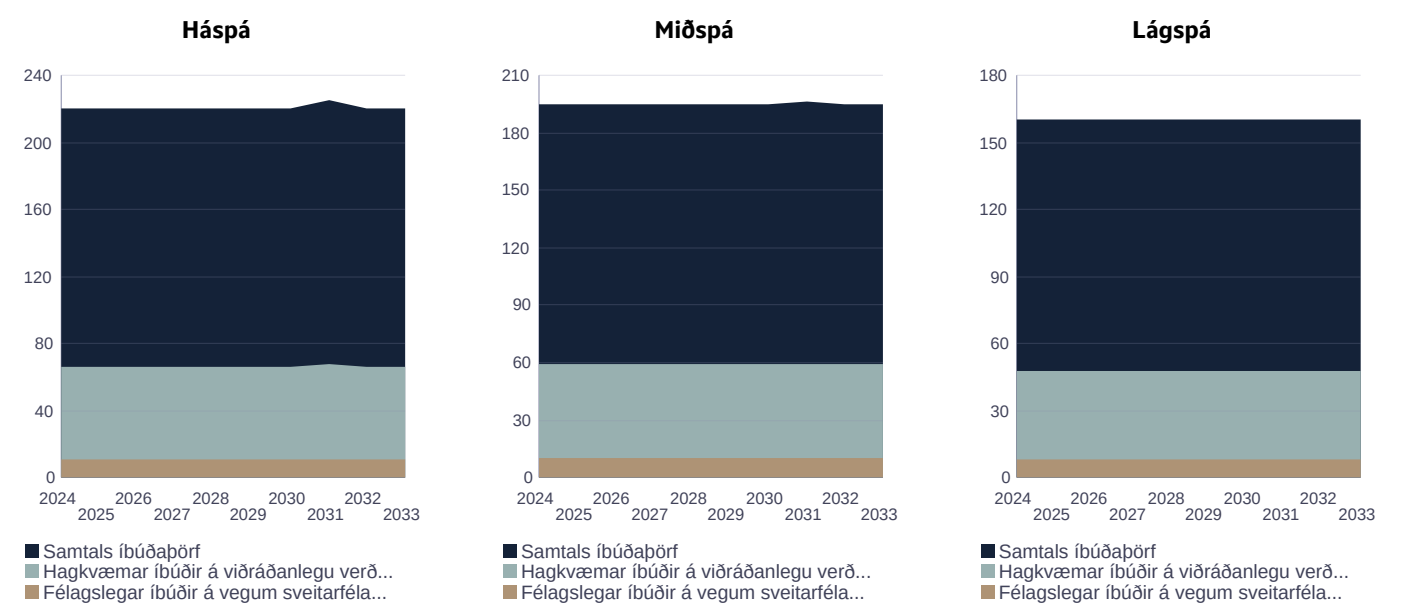
Uppsöfnuð íbúðaðþörf



Markmið um hagkvæmar íbúðir

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

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Háspá	Samtals íbúðapörf	220	220	220	220	220	220	220	225	220	220
	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	66	68	66	66
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Miðspá	Samtals íbúðapörf	195	195	195	195	195	195	195	196	195	195
	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	59	59	59	59	59	59
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Lágspá	Samtals íbúðapörf	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
	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 hjólreiðafjarlægðar 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, bæði norðan og sunnan megin í bænum.

Ef litið 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 megi nokkrum núverandi einbýlishúsalóðum í lóðir fyrir lítil 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 2024 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	221	132
Búseturéttaríbúðir	285	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	83	0
Sértæk búsetuúrræði	86	22

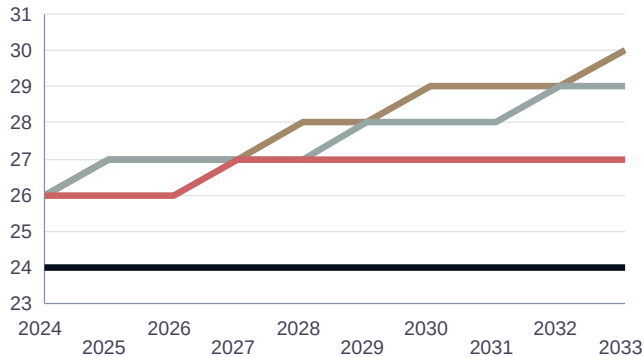
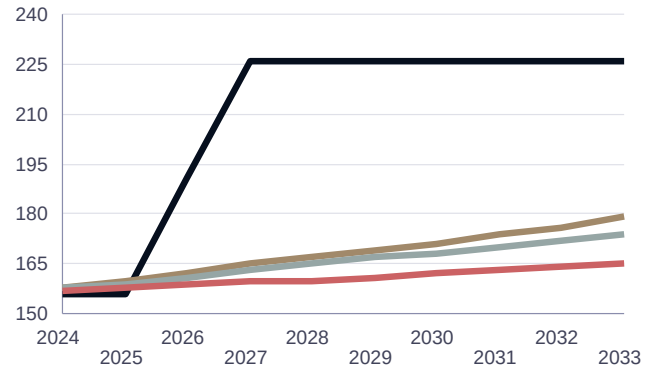
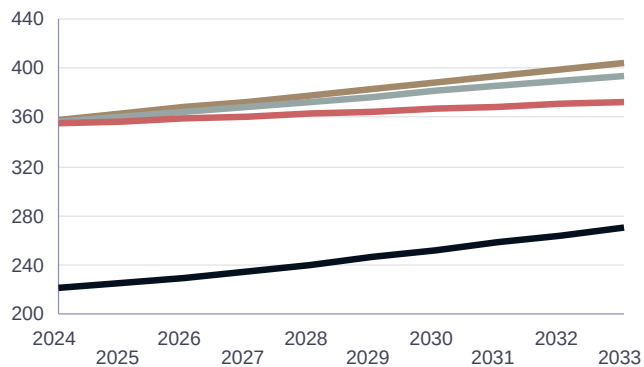
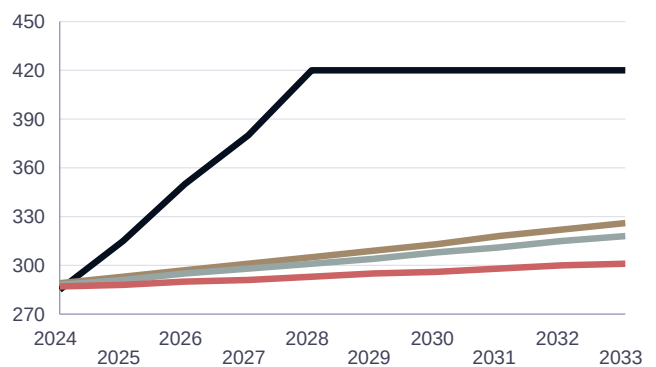
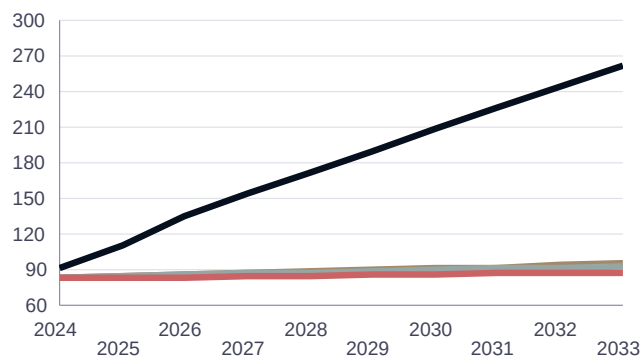
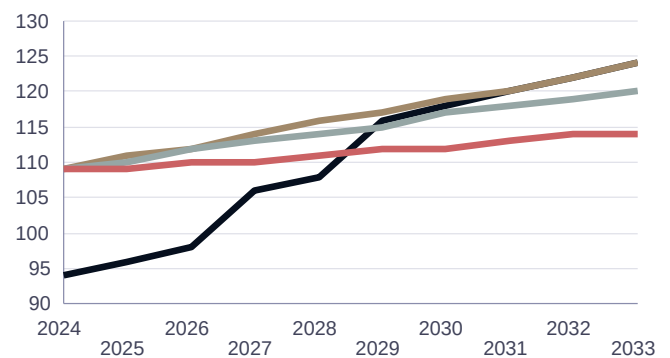
Áætluð þörf eftir búsetuformum

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir búsetuformum fram til ársins 2033. 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 2024, 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 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	26	27	27	27	28	28	29	29	30
		Núverandi rými eftir búsetuformum	24	24	24	24	24	24	24	24	24
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-2	-3	-3	-3	-4	-4	-5	-5	-6
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	26	27	27	27	27	28	28	28	29
		Núverandi rými eftir búsetuformum	24	24	24	24	24	24	24	24	24
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-2	-3	-3	-3	-3	-4	-4	-5	-5
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	26	26	26	27	27	27	27	27	27
		Núverandi rými eftir búsetuformum	24	24	24	24	24	24	24	24	24
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-2	-2	-2	-3	-3	-3	-3	-3	-3
Námsmannaíbúðir	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	158	160	162	165	167	169	171	174	176
		Núverandi rými eftir búsetuformum	156	156	191	226	226	226	226	226	226
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-2	-4	29	61	59	57	55	52	47
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	158	159	161	163	165	167	168	170	172
		Núverandi rými eftir búsetuformum	156	156	191	226	226	226	226	226	226
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-2	-3	30	63	61	59	58	56	54
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	157	158	159	160	160	161	162	163	164
		Núverandi rými eftir búsetuformum	156	156	191	226	226	226	226	226	226
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-1	-2	32	66	66	65	64	63	61
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	358	363	368	373	378	383	388	393	404
		Núverandi rými eftir búsetuformum	222	226	230	234	240	246	252	258	264
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-136	-137	-138	-139	-138	-137	-136	-135	-134
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	357	361	365	369	373	377	381	385	390
		Núverandi rými eftir búsetuformum	222	226	230	234	240	246	252	258	264
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-135	-135	-135	-135	-133	-131	-129	-127	-124
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	355	357	359	361	363	365	367	369	371
		Núverandi rými eftir búsetuformum	222	226	230	234	240	246	252	258	264
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-133	-131	-129	-127	-123	-119	-115	-111	-107
Búseturéttaríbúðir	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	289	293	297	301	305	309	313	318	322
		Núverandi rými eftir búsetuformum	285	315	350	380	420	420	420	420	420
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-4	22	53	79	115	111	107	102	98
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	288	291	295	298	301	304	308	311	315
		Núverandi rými eftir búsetuformum	285	315	350	380	420	420	420	420	420
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-3	24	55	82	119	116	112	109	105
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	287	288	290	291	293	295	296	298	300
		Núverandi rými eftir búsetuformum	285	315	350	380	420	420	420	420	420
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-2	27	60	89	127	125	124	122	120
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	84	85	86	88	89	90	91	92	94
		Núverandi rými eftir búsetuformum	91	111	135	154	172	190	208	226	244
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	7	26	49	66	83	100	117	134	150
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	84	85	86	87	88	89	90	91	92
		Núverandi rými eftir búsetuformum	91	111	135	154	172	190	208	226	244
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	7	26	49	67	84	101	118	135	152
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	83	84	84	85	85	86	86	87	87
		Núverandi rými eftir búsetuformum	91	111	135	154	172	190	208	226	244
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	8	27	51	69	87	104	122	139	157
Sértæk búsetuúrræði	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	109	111	112	114	116	117	119	120	122
		Núverandi rými eftir búsetuformum	94	96	98	106	108	116	118	120	122
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-15	-15	-14	-8	-8	-1	-1	0	0
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	109	110	112	113	114	115	117	118	119
		Núverandi rými eftir búsetuformum	94	96	98	106	108	116	118	120	122
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-15	-14	-14	-7	-6	1	1	2	3

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	109	109	110	110	111	112	112	113	114	114
	Núverandi rými eftir búsetuformum	94	96	98	106	108	116	118	120	122	124
	Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-15	-13	-12	-4	-3	4	6	7	8	10

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


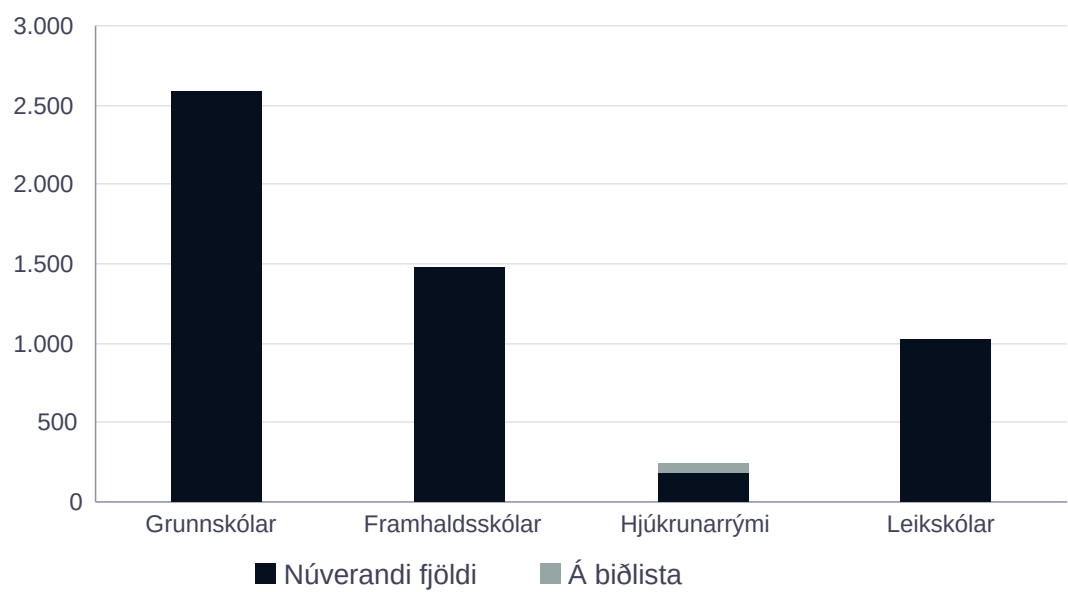
■ Núverandi rými eftir búsetuformum
■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

■ 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 biðlista.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Grunnskólar	2.578	0
Framhaldsskólar	1.470	0
Hjúkrunarrými	173	66
Leikskólar	1.017	12



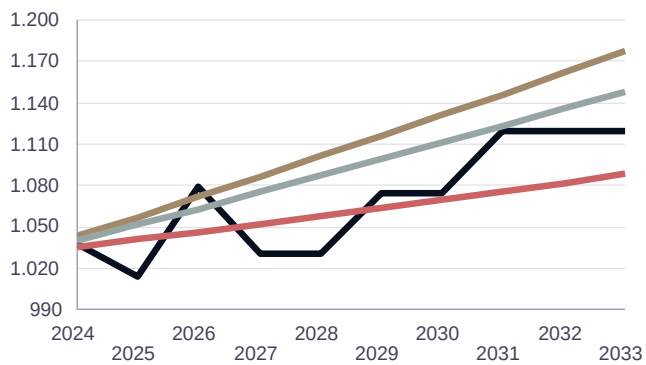
Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir þjónustutegund fram til ársins 2033 fyrir sveitarfélagið í heild. 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.

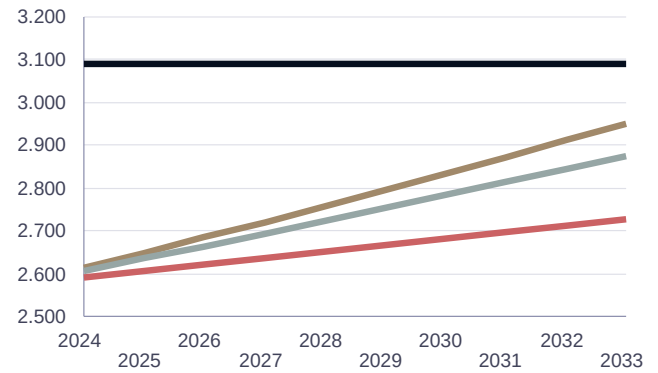
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Leikskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	1.043	1.057	1.072	1.086	1.101	1.116	1.131	1.146	1.162	1.178
		Núverandi rými eftir búsetuformum	1.037	1.014	1.079	1.030	1.030	1.074	1.074	1.119	1.119	1.119
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-6	-43	7	-56	-71	-42	-57	-27	-43	-59
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	1.040	1.052	1.063	1.075	1.087	1.099	1.111	1.123	1.136	1.148
		Núverandi rými eftir búsetuformum	1.037	1.014	1.079	1.030	1.030	1.074	1.074	1.119	1.119	1.119
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-3	-38	16	-45	-57	-25	-37	-4	-17	-29
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	1.035	1.041	1.046	1.052	1.058	1.064	1.070	1.076	1.082	1.088
		Núverandi rými eftir búsetuformum	1.037	1.014	1.079	1.030	1.030	1.074	1.074	1.119	1.119	1.119
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	2	-27	33	-22	-28	10	4	43	37	31
Grunnskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	2.613	2.649	2.685	2.721	2.758	2.796	2.834	2.872	2.911	2.951
		Núverandi rými eftir búsetuformum	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	477	441	405	369	332	294	256	218	179	139
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	2.606	2.635	2.664	2.693	2.723	2.753	2.783	2.814	2.845	2.876
		Núverandi rými eftir búsetuformum	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	484	455	426	397	367	337	307	276	245	214
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	2.593	2.607	2.622	2.636	2.651	2.666	2.681	2.696	2.711	2.726
		Núverandi rými eftir búsetuformum	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	497	483	468	454	439	424	409	394	379	364
Framhaldsskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	1.490	1.510	1.531	1.552	1.573	1.594	1.616	1.638	1.660	1.683
		Núverandi rými eftir búsetuformum	1.780	1.780	1.780	1.780	1.780	1.780	1.780	1.780	1.780	1.780
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	290	270	249	228	207	186	164	142	120	97
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	1.486	1.503	1.519	1.536	1.553	1.570	1.587	1.604	1.622	1.640
		Núverandi rými eftir búsetuformum	1.780	1.780	1.780	1.780	1.780	1.780	1.780	1.780	1.780	1.780
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	294	277	261	244	227	210	193	176	158	140
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	1.478	1.487	1.495	1.503	1.512	1.520	1.529	1.537	1.546	1.554
		Núverandi rými eftir búsetuformum	1.780	1.780	1.780	1.780	1.780	1.780	1.780	1.780	1.780	1.780
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	302	293	285	277	268	260	251	243	234	226
Hjúkrunarrými	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	242	246	249	252	256	259	263	266	270	274
		Núverandi rými eftir búsetuformum	173	173	253	253	253	253	253	253	253	253
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-69	-73	4	1	-3	-6	-10	-13	-17	-21
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	242	244	247	250	252	255	258	261	264	267
		Núverandi rými eftir búsetuformum	173	173	253	253	253	253	253	253	253	253
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-69	-71	6	3	1	-2	-5	-8	-11	-14
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	240	242	243	244	246	247	249	250	251	253
		Núverandi rými eftir búsetuformum	173	173	253	253	253	253	253	253	253	253
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-67	-69	10	9	7	6	4	3	2	0

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

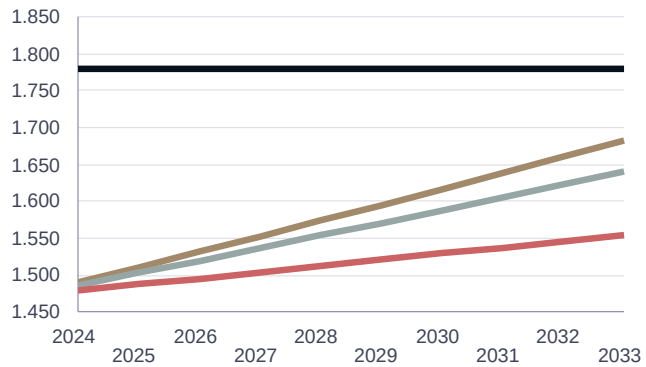
Leikskólar



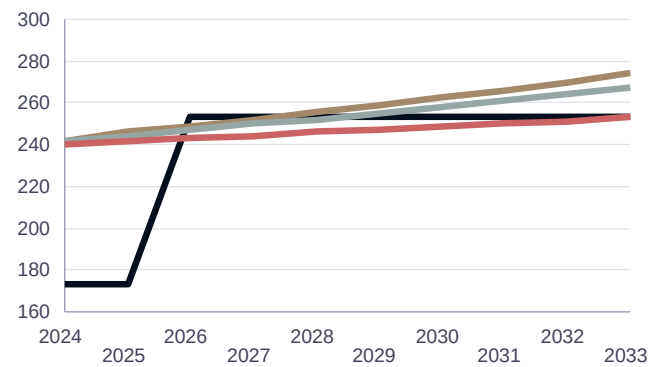
Grunnskólar



Framhaldsskólar



Hjúkrunarrými



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

■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Háspá
 ■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - 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 hversrar 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 2033 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, 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.

Allt frá árinu 2016 hefur verið stígjandi 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. Undanfarin 1-2 ár hefur hægt verulega á uppbygginu íbúða í sveitarfélaginu samhliða aukinni verðbólgu og breyttu vaxtaumhverfi sem meðal annars hefur leitt til þess að úthlutuðum lóðum hefur verið skilað aftur til sveitarfélagsins.

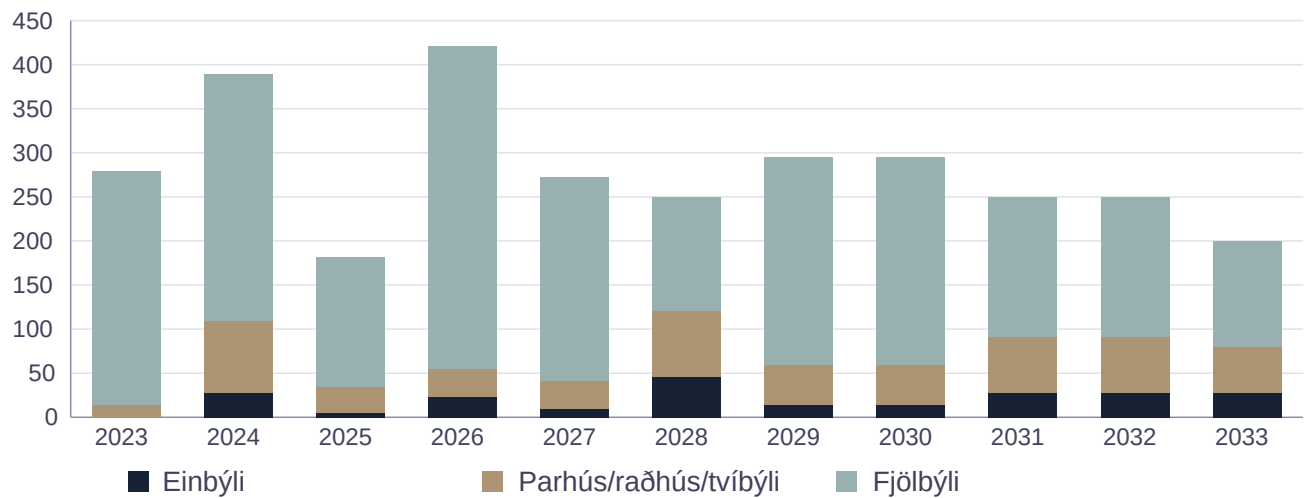
Ef litið er 20 ár aftur í tímann má sjá að töluverðar sveiflur hafa einkennt uppbyggingu á Akureyri og hugsanlegt er að dreifing íbúðaúthlutunar eins og hún er sýnd í áætluninni verði með aðeins öðrum hætti, t.d. að ákveðin svæði frestist á meðan önnur svæði koma fyrr til úthlutunar. Sem dæmi þá er ljóst að uppbygging Holtahverfis hefur ekki verið eins hröð og gert var ráð fyrir í fyrri áætlun og uppbygging í Móahverfi fer ekki af stað fyrr en árið 2024, þó svo að fyrstu lóðum þar hafi verið úthlutað í byrjun árs 2023. 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 2033.

Tegund lóða	Lóðasvæði	Staða	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Einbýli	Móahverfi	Samþykkt deiliskipulag	0	27	5	20	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Oddeyri	Samþykkt deiliskipulag	0	1	0	0	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	Safnasvæðið	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	8	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Svæði austan Naustabrautar	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	0	20	20	20
Einbýli	Svæði milli Kjarnagötu og Naustaborga	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	15	15	0	0	0
Einbýli	Hrisey	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	2	2	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Kotárborgir	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	45	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Svæði milli Kjarnagötu og Naustaborga	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	236	236	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	0	100	100	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Miðbær - Hofsbót 1-3	Samþykkt deiliskipulag	0	30	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Viðjulundur 1	Þróunar- og framtíðarsvæði	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	Móahverfi	Samþykkt deiliskipulag	263	145	48	265	130	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Oddeyri	Samþykkt deiliskipulag	0	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Kotárborgir	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	30	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Oddeyri	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Holtahverfi	Byggingarhæf lóð	0	45	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Akureyrarvöllur	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	100	100	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Safnasvæðið	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	32	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	18	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	11	60	26	33	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Kotárborgir	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	75	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Hrisey	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	4	3	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Svæði milli Kjarnagötu og Naustaborga	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	44	44	0	0	0
Samtals			278	388	182	420	272	250	295	295	250	250	200

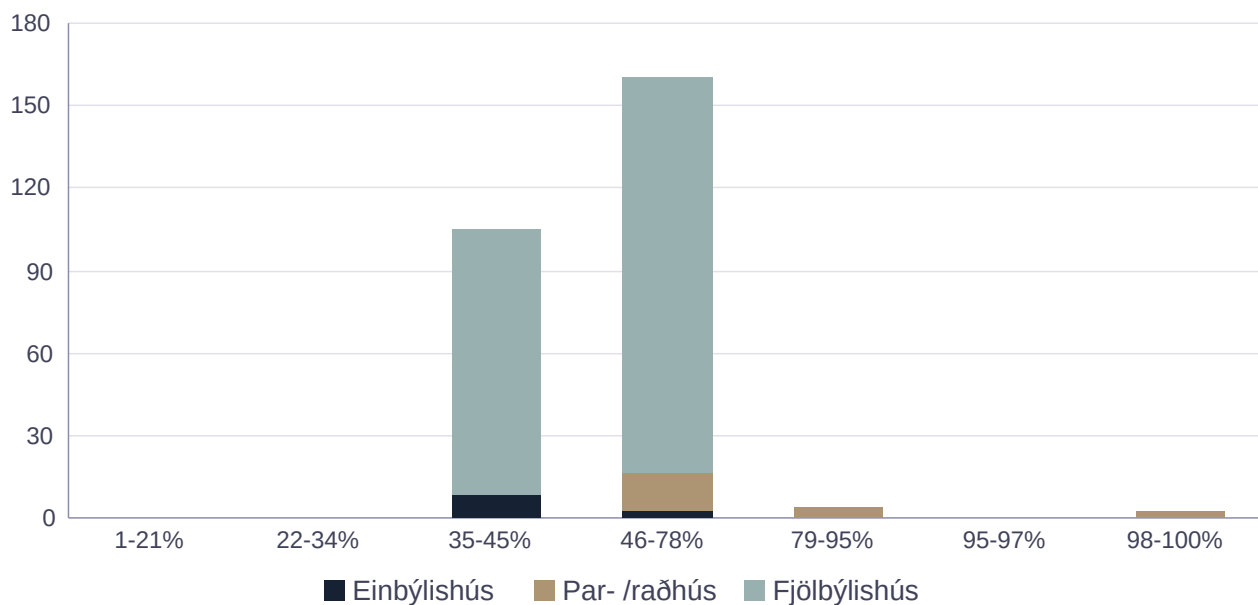
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



Taflan hér að neðan sýnir niðurstöður úr talningu HMS á íbúðum í byggingu sem framkvæmd var í september 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%				
22-34%				
35-45%	8		97	105
46-78%	2	14	144	160
79-95%		4		4
95-97%				
98-100%		2		2
Samtals	10	20	241	271

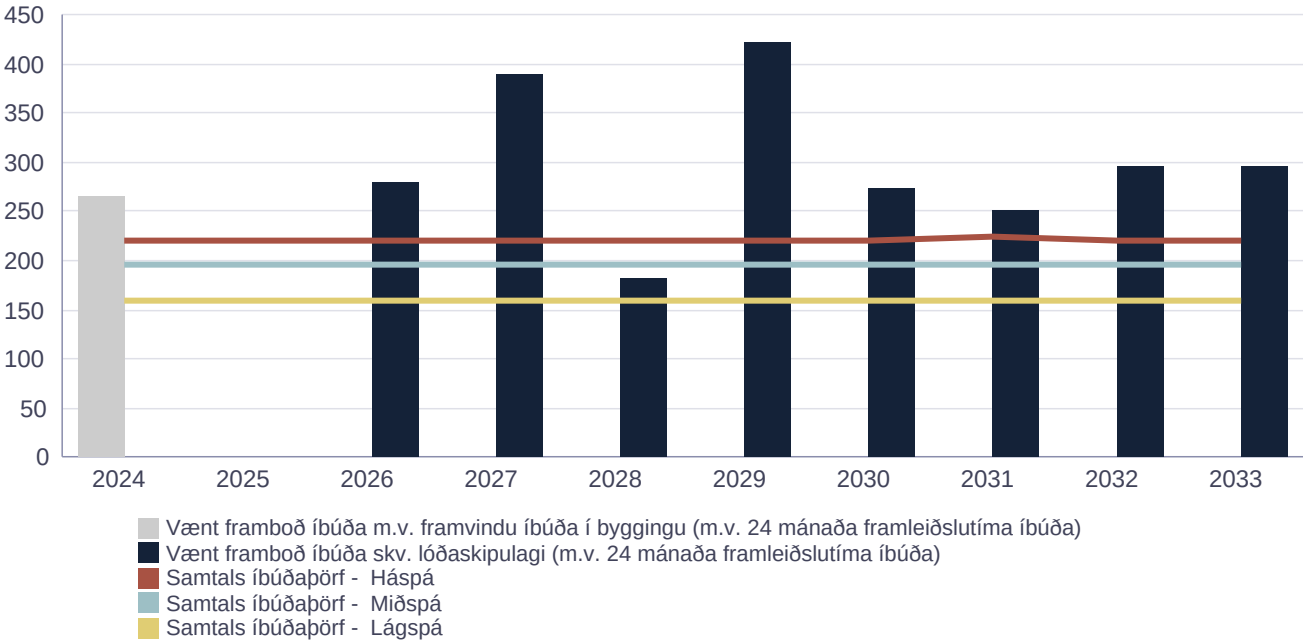
Fjöldi íbúða í byggingu



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

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Háspá	Samtals íbúðapörf	220	220	220	220	220	220	220	225	220	220
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	265	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			278	388	182	420	272	250	295	295
	Árleg þörf	-45	220	-58	-168	38	-200	-52	-25	-75	-75
	Uppsöfnuð þörf	-45	175	117	-51	-13	-213	-265	-290	-365	-440
Miðspá	Samtals íbúðapörf	195	195	195	195	195	195	195	196	195	195
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	265	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			278	388	182	420	272	250	295	295
	Árleg þörf	-70	195	-83	-193	13	-225	-77	-54	-100	-100
	Uppsöfnuð þörf	-70	125	42	-151	-138	-363	-440	-494	-594	-694
Lágspá	Samtals íbúðapörf	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	265	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			278	388	182	420	272	250	295	295
	Árleg þörf	-105	160	-118	-228	-22	-260	-112	-90	-135	-135
	Uppsöfnuð þörf	-105	55	-63	-291	-313	-573	-685	-775	-910	-1.045

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



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

346

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