Húsnæðisáætlun 2025

Sveitarfélagsnúmer:	6602
Áætlunarsvæði:	Grýtubakkahreppur
Kennitala:	5801692019
Landshluti:	Norðausturland
Heimilisfang:	Túngötu 3

Efnisyfirlit

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

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) **74** ↑18,6%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) **111** ↑27,9%	Íbúðir í byggingu (september 2023) **9**	Íbúðir í byggingu (september 2024) **18** ↑100,0%
Áætluð íbúðaþörf +5 ár (Miðspá) **30** ↑7,9%	Áætluð íbúðaþörf +10 ár (Miðspá) **45** ↑11,9%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár **41**	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár **59**

Mannfjöldaspá

Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Erfitt er að spá fyrir um íbúafjöldann í sveitarfélaginu næsta áratuginn með nokkurri nákvæmni. Í fámennu sveitarfélagi sem Grýtubakkahreppur þarf lítið til að hlutfallsleg fjölgun eða fækkun verði mikil. Hagstofan setur fram spár um mannfjölda fram í tímann fyrir allt landið en ekki einstök sveitarfélög. Hér er annars vegar unnið út frá rauntölum síðustu ára í Grýtubakkahreppi og heildarspá Hagstofunnar fyrir landið allt en hins vegar og ekki síður reynt að meta áhrif framkvæmda sem hafnar eru á íbúaþróun. Sveiflur í atvinnu- og efnahagslífi landsins hafa áhrif á mannfjöldaspár Hagstofunnar og gera þær ótryggari en ef t.d. yrði horft fram hjá búferlaflutningum milli landa (dæmi: breytilegur aðflutningur og brottflutningur erlends verkafólks). Spáin byggir því jafnframt á þeirri uppbyggingu sem hafin er á Grenivík, bæði í ferðaþjónustu, iðnaði og á íbúðarhúsnæði. Viðbætur í atvinnulífi kalla á töluverða fjölgun á vinnumarkaði sem hefur bein áhrif á uppbyggingu íbúða og fólksfjölgun.

Byggt á þessum forsendum er eftirfarandi áætluð þróun út frá fjölda íbúa sveitarfélagsins í árslok 2024, sem voru 398 og fram til ársloka 2034:

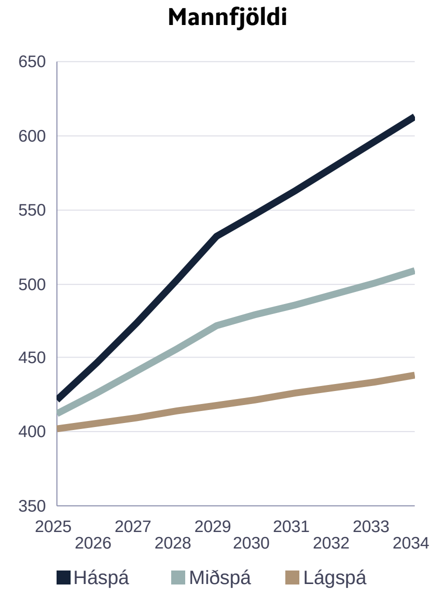
·Lágspá: Fjölgun íbúa um rúmlega 1% ár ári, en um 10% á tímabilinu eða sem nemur 40 íbúum.

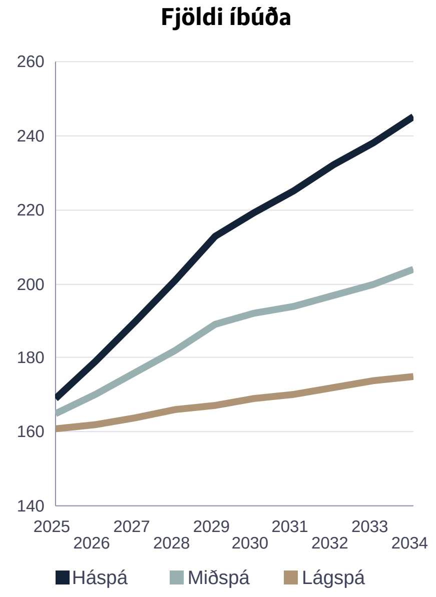
·Miðspá: Fjölgun íbúa um 3,5% á ári á fyrri hluta tímabilsins, en um 1,5% árleg fjölgun á síðari hluta þess. Heildarfjölgun á öllu tímabilinu er nærri 28% eða sem nemur 111 íbúum.

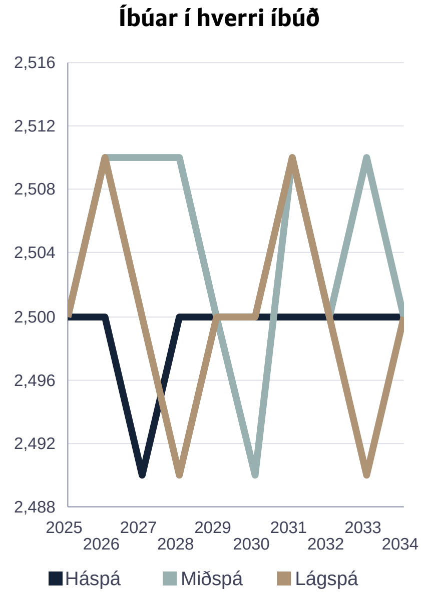
·Háspá: Fjölgun íbúa um 6% ár ári á fyrri hluta tímabilsins, en um rúmlega 3% á síðari hluta þess. Heildarfjölgun á öllu tímabilinu er um 50% eða sem nemur 200 íbúum.

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
	Mannfjöldi	422	447	474	502	532	547	563	579	596	613
	Mannfjöldabreyting %	6,03	5,92	6,04	5,91	5,98	2,82	2,93	2,84	2,94	2,85
Háspá	Fjöldi íbúða	169	179	190	201	213	219	225	232	238	245
	Íbúðafjöldi breyting %	6,29	5,92	6,15	5,79	5,97	2,82	2,74	3,11	2,59	2,94
	Íbúar í hverri íbúð	2,50	2,50	2,49	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
	Mannfjöldi	412	426	441	456	472	479	486	493	501	509
	Mannfjöldabreyting %	3,52	3,40	3,52	3,40	3,51	1,48	1,46	1,44	1,62	1,60
Miðspá	Fjöldi íbúða	165	170	176	182	189	192	194	197	200	204
	Íbúðafjöldi breyting %	3,77	3,03	3,53	3,41	3,85	1,59	1,04	1,55	1,52	2,00
	Íbúar í hverri íbúð	2,50	2,51	2,51	2,51	2,50	2,49	2,51	2,50	2,51	2,50
	Mannfjöldi	402	406	410	414	418	422	426	430	434	438
	Mannfjöldabreyting %	1,01	1,00	0,99	0,98	0,97	0,96	0,95	0,94	0,93	0,92
Lágspá	Fjöldi íbúða	161	162	164	166	167	169	170	172	174	175
	Íbúðafjöldi breyting %	1,26	0,62	1,23	1,22	0,60	1,20	0,59	1,18	1,16	0,57
	Íbúar í hverri íbúð	2,50	2,51	2,50	2,49	2,50	2,50	2,51	2,50	2,49	2,50







Lýsing á atvinnuástandi

Sveitarfélagið er hluti af mikið stærra atvinnusvæði og eru t.a.m. tæplega 40 km. inn á Akureyri sem er stærsti byggðakjarninn á Eyjafjarðarsvæðinu. Því skiptir þróun atvinnu- og efnahagsmála á Eyjafjarðarsvæðinu í heild töluverðu máli fyrir þróun sveitarfélagsins. Almennt má segja að stöðugleiki hafi verið um nokkurn tíma, en nú er hafið vaxtarskeið. það einkennist af uppbyggingu í atvinnulífi og byggingu íbúðarhúsnæðis sem ætti á næstu misserum að leiða til nokkurrar fjölgunar íbúa. Því telur sveitarstjórn að raunþróun muni færast nær háspá á komandi árum. Aðalatvinnuvegir í Grýtubakkahreppi eru sjávarútvegur, fiskvinnsla, landbúnaður, iðnaður, ferðaþjónustu og ýmiskonar önnur þjónusta. Helstu ógnanir sem sveitarfélagið stendur frammi fyrir er einhæft atvinnulíf og ákvarðanir stjórnvalda s.s. sameining sveitarfélaga og breyting á Jöfnunarsjóði sveitarfélaga.

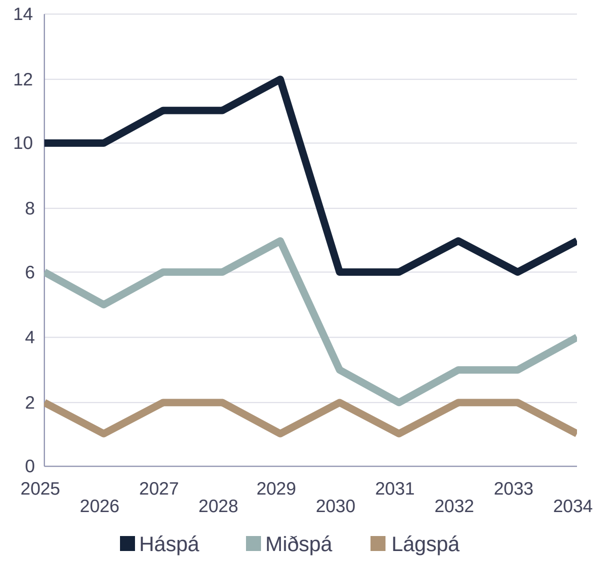
Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þróun á mannfjölda á eftirfarandi aldursbilum. Gildin sýna hlutfall fjölda í hverju aldursbili af heildarfjölda í prósentum

Aldur	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
0-2 ára	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52	1,52
2-6 ára	4,55	4,55	4,55	4,55	4,55	4,55	4,55	4,55	4,55	4,55
6-15 ára	11,62	11,62	11,62	11,62	11,62	11,62	11,62	11,62	11,62	11,62
15-18 ára	3,79	3,79	3,79	3,79	3,79	3,79	3,79	3,79	3,79	3,79
18-25 ára	11,36	11,36	11,36	11,36	11,36	11,36	11,36	11,36	11,36	11,36
25-35 ára	13,38	13,38	13,38	13,38	13,38	13,38	13,38	13,38	13,38	13,38
35-67 ára	35,61	35,61	35,61	35,61	35,61	35,61	35,61	35,61	35,61	35,61
67-80 ára	13,64	13,64	13,64	13,64	13,64	13,64	13,64	13,64	13,64	13,64
80+ ára	4,53	4,53	4,53	4,53	4,53	4,53	4,53	4,53	4,53	4,53
Samtals	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100

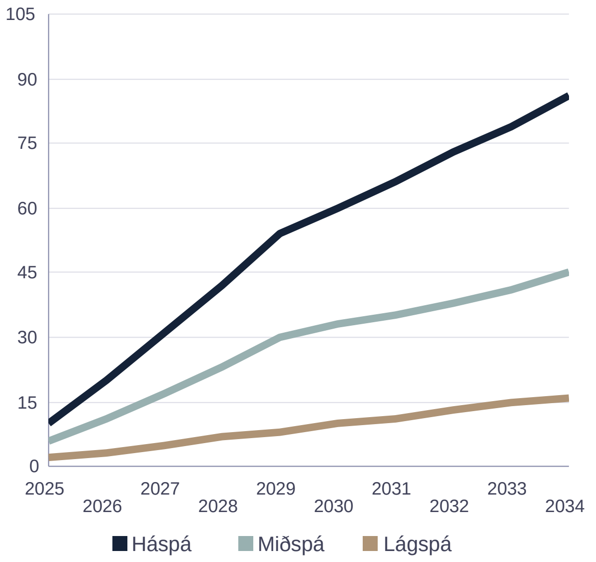
Óuppfyllt íbúðaþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaþörf. Uppsöfnuð þörf segir til um hversu margar íbúðir þurfi að byggja frá árinu 2025 fram að viðkomandi ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaþörf.

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Háspá	Óuppfyllt íbúðaþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaþörf skv. mannfjöldaspá	10	10	11	11	12	6	6	7	6	7
	Samtals íbúðaþörf	10	10	11	11	12	6	6	7	6	7
	Uppsöfnuð íbúðaþörf	10	20	31	42	54	60	66	73	79	86
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaþörf skv. mannfjöldaspá	6	5	6	6	7	3	2	3	3	4
	Samtals íbúðaþörf	6	5	6	6	7	3	2	3	3	4
	Uppsöfnuð íbúðaþörf	6	11	17	23	30	33	35	38	41	45
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaþörf skv. mannfjöldaspá	2	1	2	2	1	2	1	2	2	1
	Samtals íbúðaþörf	2	1	2	2	1	2	1	2	2	1
	Uppsöfnuð íbúðaþörf	2	3	5	7	8	10	11	13	15	16

Samtals íbúðaþörf



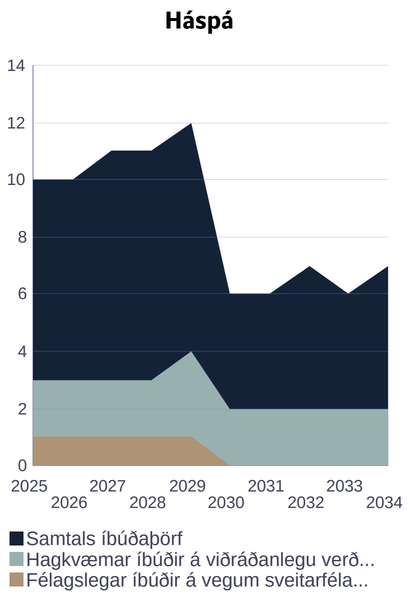
Uppsöfnuð íbúðaþörf

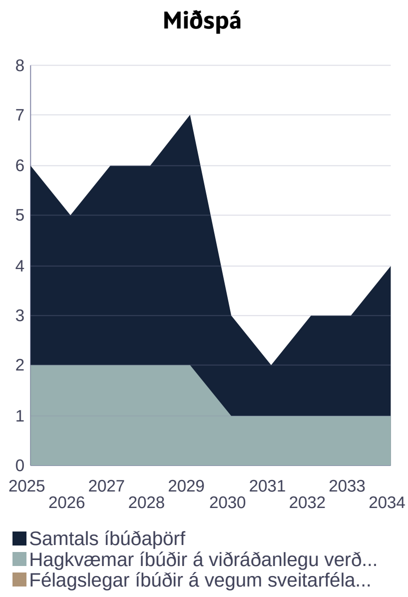


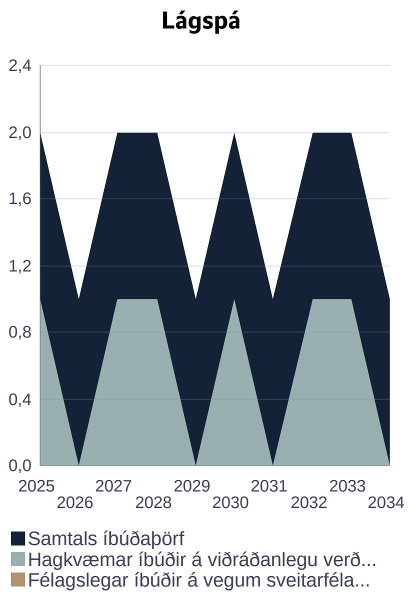
Markmið um hagkvæmar íbúðir

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

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Háspá	Samtals íbúðaþörf	10	10	11	11	12	6	6	7	6	7
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	3	3	3	3	4	2	2	2	2	2
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	6	5	6	6	7	3	2	3	3	4
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	2	2	2	2	2	1	1	1	1	1
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	2	1	2	2	1	2	1	2	2	1
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	1	0	1	1	0	1	0	1	1	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										







Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Almennt telur sveitarstjórn Grýtubakkahrepps að stefna þurfi að eftirtöldum atriðum varðandi húsnæðismáli í Grýtubakkahreppi:

- Húsagerð, stefnt að lágreistri byggð á Grenivík og að jafnvægi verði milli minni og stærri íbúðakosta.
- Gætt verði hófs í gjaldskrám vegna gatnagerðargjalda og tengigjalda.
- Mögulega verði settar reglur um að veita sérstakan húsnæðisstuðning og stofnframlög til húsnæðisbygginga.
- Lóðir við tilbúnar götur á Grenivík eru nú að klárast og stefnir sveitarfélagið að gatnagerð á næstu misserum.
- 2023 var hafin lenging Lækjarvalla, 8 lóðir og hefur þeim öllum verið úthlutað undir samtals 4 raðhús með alls 19 íbúðum. Hafin er bygging raðhúss með 5 íbúðum, sökkulveggir hafa verið steyptir í árslok 2023.
- Deiliskipulag hefur verið klárað þar sem gert er ráð fyrir 20 lóðum við Lækjarvelli (8 þegar úthlutað). Þær eru með möguleikum til byggingar bæði einbýlishúsa, par- og raðhúsa.
- Verið er að deiliskipuleggja einbýlishúsasvæði í brekkunni sunnan Gamla Skóla, þar sem gert er ráð fyrir 25-30 lóðum.
- Ef þörf krefur mun sveitarfélagið mögulega byggja fleiri leiguíbúðir, einnig er stefnt að því að selja eldri leiguíbúðir eftir því sem markaðurinn leyfir.

Búsetuform

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

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

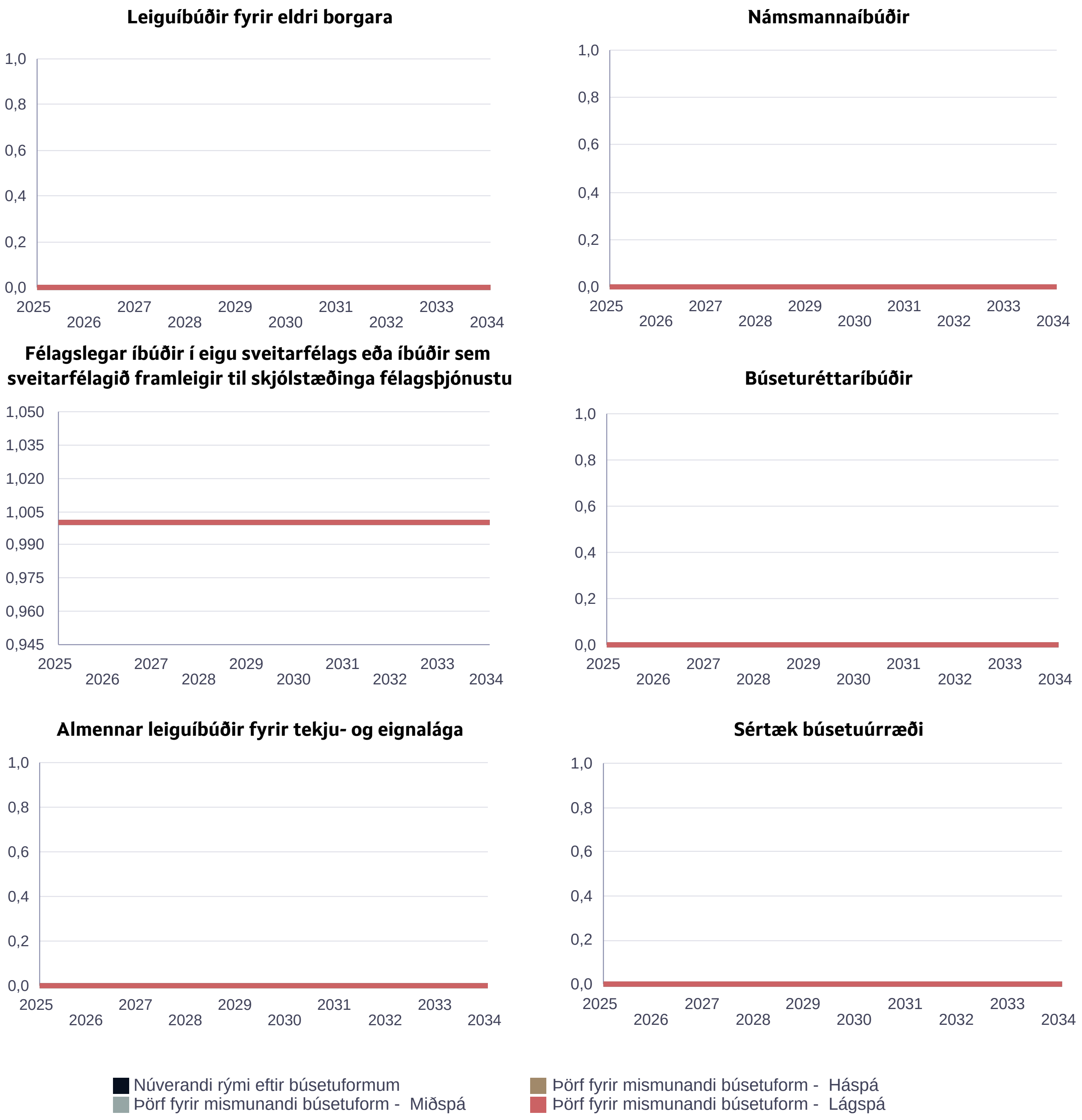
Áætluð þörf eftir búsetuformum

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir búsetuformum fram til ársins 2034. 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 2025, 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 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	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
Námsmannaíbúðir	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
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		Núverandi rými eftir búsetuformum	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		Núverandi rými eftir búsetuformum	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		Núverandi rými eftir búsetuformum	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	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

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
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

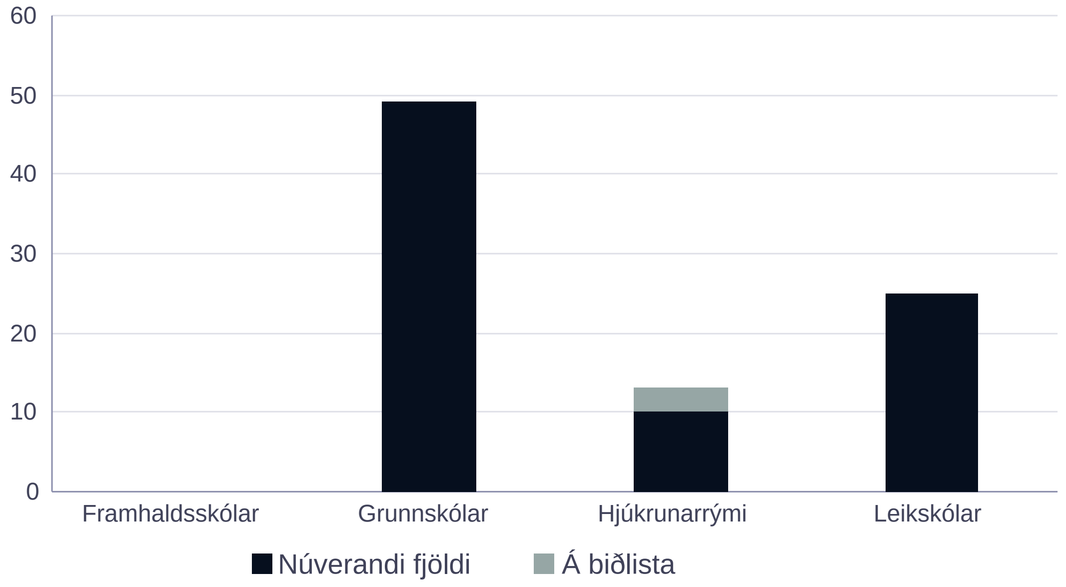
Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu



Þjónusta og innviðir

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

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Framhaldsskólar	0	0
Grunnskólar	49	0
Hjúkrunarrými	10	3
Leikskólar	25	0

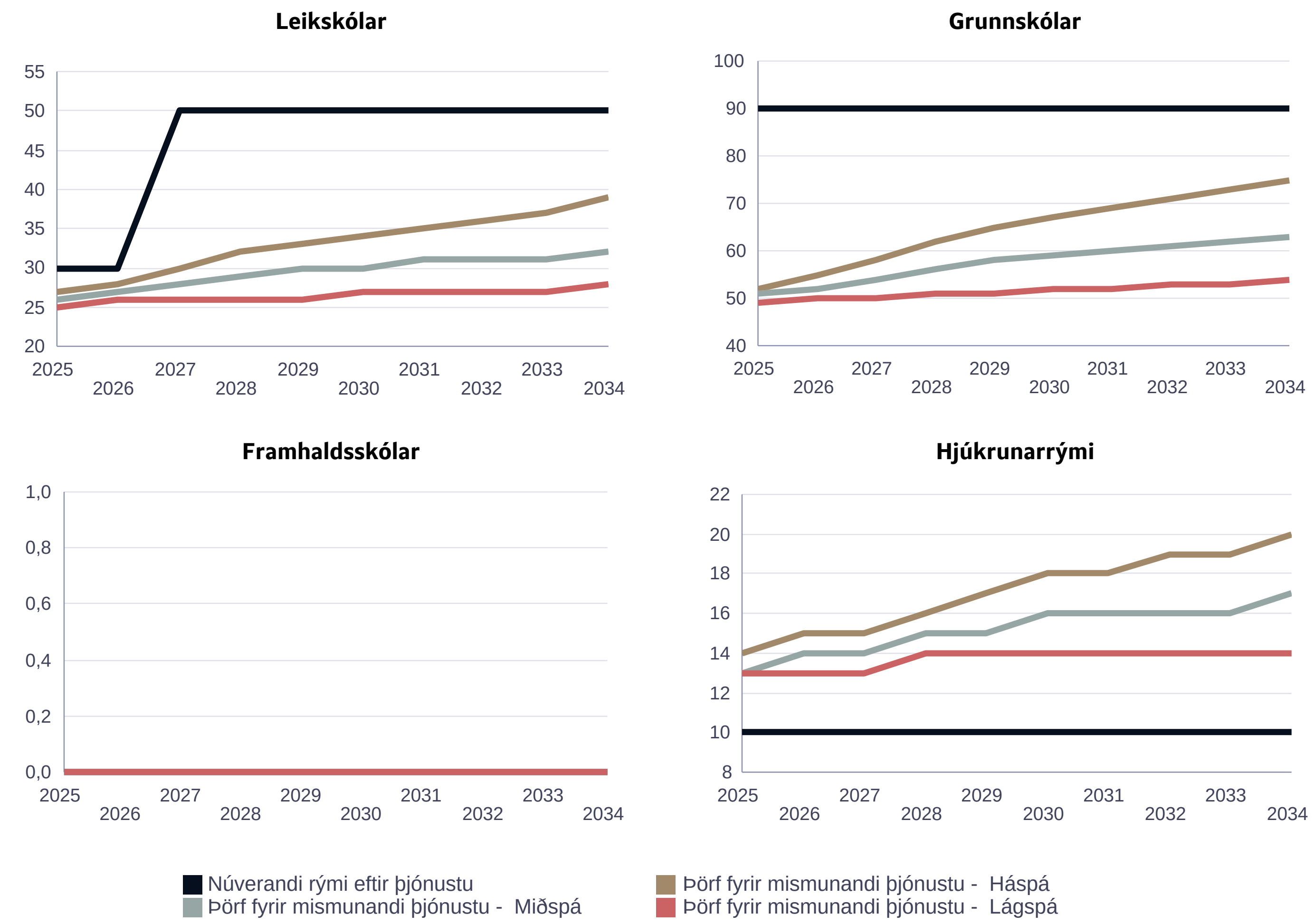


Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir þjónustutegund fram til ársins 2034 fyrir sveitarfélagið í heild. 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.

			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Leikskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	27	28	30	32	33	34	35	36	37	39
		Núverandi rými eftir þjónustu	30	30	50	50	50	50	50	50	50	50
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	3	2	20	18	17	16	15	14	13	11
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	26	27	28	29	30	30	31	31	31	32
		Núverandi rými eftir þjónustu	30	30	50	50	50	50	50	50	50	50
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	4	3	22	21	20	20	19	19	19	18
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	25	26	26	26	26	27	27	27	27	28
		Núverandi rými eftir þjónustu	30	30	50	50	50	50	50	50	50	50
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	5	4	24	24	24	23	23	23	23	22
Grunnskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	52	55	58	62	65	67	69	71	73	75
		Núverandi rými eftir þjónustu	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	38	35	32	28	25	23	21	19	17	15
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	51	52	54	56	58	59	60	61	62	63
		Núverandi rými eftir þjónustu	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	39	38	36	34	32	31	30	29	28	27
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	49	50	50	51	51	52	52	53	53	54
		Núverandi rými eftir þjónustu	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	41	40	40	39	39	38	38	37	37	36
Framhaldsskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hjúkrunarrými	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	14	15	15	16	17	18	18	19	19	20
		Núverandi rými eftir þjónustu	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	-4	-5	-5	-6	-7	-8	-8	-9	-9	-10
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	13	14	14	15	15	16	16	16	16	17
		Núverandi rými eftir þjónustu	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	-3	-4	-4	-5	-5	-6	-6	-6	-6	-7
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	13	13	13	14	14	14	14	14	14	14
		Núverandi rými eftir þjónustu	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
		Umframþörf fyrir mismunandi þjónustu	-3	-3	-3	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu



Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

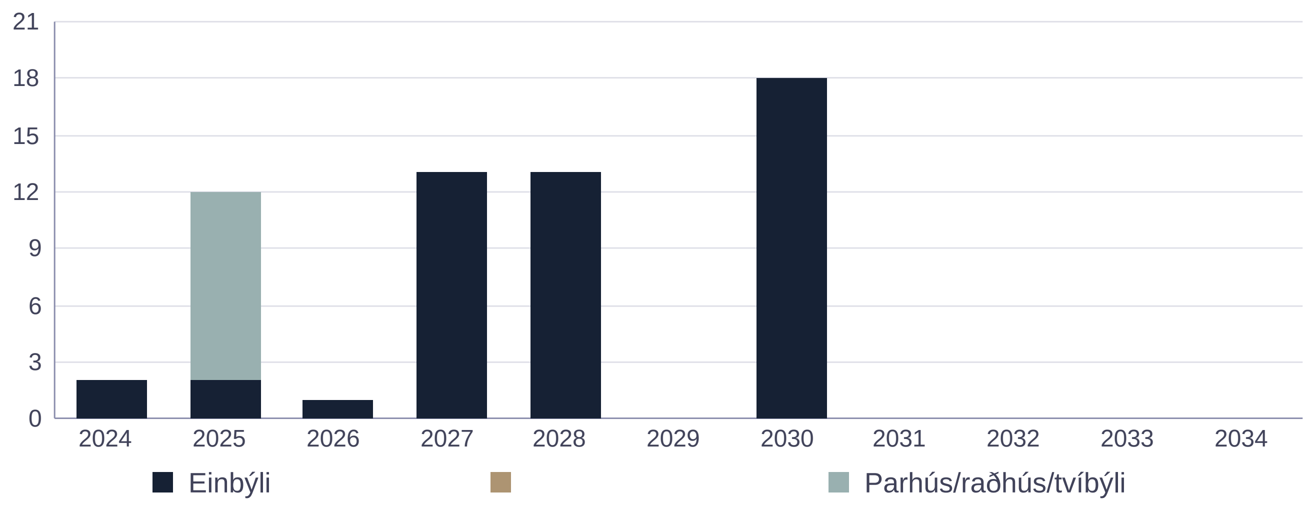
Markmið Grýtubakkahrepps í skipulagsmálum eru eftirfarandi:

- Í skipulagi Grenivíkur er stefnt að samfelldri og hæfilega þéttri byggð. Gert er ráð fyrir svigrúmi fyrir u.þ.b. 500 - 700 manna byggð í þéttbýli (fullbyggður bær innan núverandi marka). Áfangaröð skal taka mið af hagkvæmni í uppbyggingu.
- Bæjarmynd Grenivíkur verði styrkt og aðdráttarafl bæjarins aukið gagnvart íbúum og atvinnufyrirtækjum.
- Stefnt er að því að móta miðkjarna á Grenivík með blöndu atvinnufyrirtækja og íbúðabyggðar. Unnið verði deiliskipulag miðsvæðis sem miði að því að þar verði smám saman mótuð skjólgóð bæjarmynd og fallegt bæjarumhverfi.
- Gert er ráð fyrir vexti athafnasvæðis í norðurhluta bæjarins í góðum tengslum við íbúðabyggðina og höfnina. Einnig er skilgreint iðnaðarsvæði í landi Réttarholts sem möguleiki er að deiliskipuleggja.
- Gert er ráð fyrir að hefðbundinn búskapur verði áfram stundaður á bújörðum með eðlilegum þróunarmöguleikum annarra atvinnugreina sem henta slíkum svæðum og falla vel að umhverfinu.
- Nýbygging íbúðahúsa án tengsla við búrekstur á núverandi lögbýlum verði heimil í takmörkuðu mæli eftir ákveðnum reglum sem settar verði í aðalskipulagi.

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.

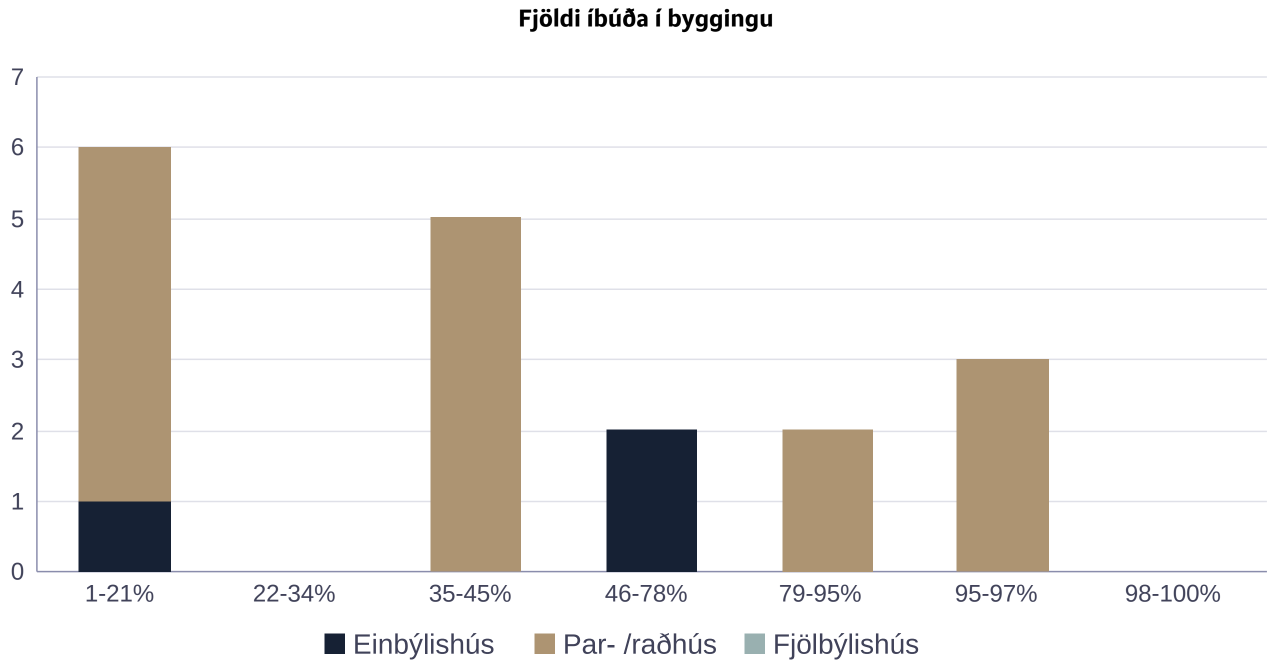
Tegund lóða	Lóðasvæði	Staða	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Einbýli	Höfðagata	Byggingarhæf lóð	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Stóra svæði	Byggingarhæf lóð	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Ægissíða	Byggingarhæf lóð	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Skólabrekka	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	12	0	0	18	0	0	0	0
Einbýli	Lækjarvellir	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	0	12	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Lækjarvellir	Byggingarhæf lóð	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samtals			2	12	1	13	13	0	18	0	0	0	0

Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



Taflan hér að neðan sýnir niðurstöður úr talningu HMS á íbúðum í byggingu sem framkvæmd var í september 2024. Framvindan er sett fram sem hlutfall af fullbúnu m.t.t. hefðbundins framkvæmdartíma íbúðarhúsnæðis þar sem gefið er upp ákveðið prósentubil sökum þess að byggingaframkvæmdir, aðstæður og aðferðir eru mismunandi.

Framvindumat	Einbýlishús	Par- /raðhús	Fjölbýlishús	Samtals
1-21%	1	5		6
22-34%				
35-45%		5		5
46-78%	2			2
79-95%		2		2
95-97%		3		3
98-100%				
Samtals	**3**	**15**	**0**	**18**



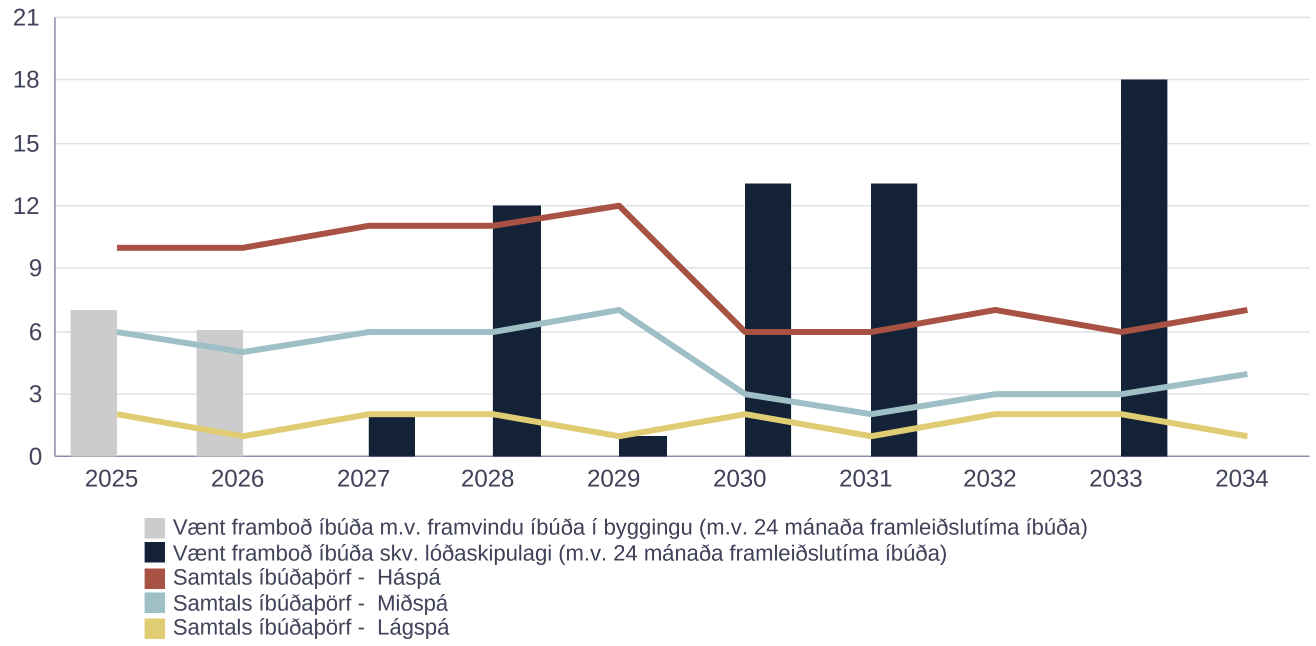
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m² á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m² að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m² og 1.197,2 m³. Gert er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

Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	264.476
Byggingaréttargjald/lóðaverð	0
Gatnagerðargjald	10.944.396
Tengigjald vatnsveitu	1.000.260
Tengigjald hitaveitu	1.185.519
Tengigjald rafveitu	912.168
Tengigjald fráveitu	0
Opinber gjöld samtals	14.306.819
Opinber gjöld pr. m²	38.111

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

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Háspá	Samtals íbúðaþörf	10	10	11	11	12	6	6	7	6	7
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	7	6	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			2	12	1	13	13	0	18	0
	Árleg þörf	3	4	9	-1	11	-7	-7	7	-12	7
	Uppsöfnuð þörf	3	7	16	15	26	19	12	19	7	14
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	6	5	6	6	7	3	2	3	3	4
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	7	6	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			2	12	1	13	13	0	18	0
	Árleg þörf	-1	-1	4	-6	6	-10	-11	3	-15	4
	Uppsöfnuð þörf	-1	-2	2	-4	2	-8	-19	-16	-31	-27
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	2	1	2	2	1	2	1	2	2	1
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	7	6	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			2	12	1	13	13	0	18	0
	Árleg þörf	-5	-5	0	-10	0	-11	-12	2	-16	1
	Uppsöfnuð þörf	-5	-10	-10	-20	-20	-31	-43	-41	-57	-56

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



Viðauki

Spurningar úr áætlanakerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

9

Er eftirspurn eftir lóðum?

Já

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

Parhús/raðhús/tvíbýli

Hvers konar íbúðategund er minnst eftirspurn eftir?

Fjölbýli

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Já