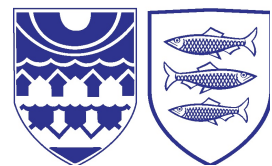


Húsnæðisáætlun 2025

Sveitarfélagsnúmer: 6250
Áætlunarsvæði: Fjallabyggð
Kennitala: 5807060880
Landshluti: Norðausturland
Heimilisfang: Gránugötu 24

Fjallabyggð



Efnisyfirlit

Mannfjöldaspá	3
Forsendur fyrir mannfjöldaspá	3
Lýsing á atvinnuástandi	
Íbúðapörf	5
Markmið um hagkvæmar íbúðir	6
Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu	7
Búsetuform	8
Áætluð þörf eftir búsetuformum	9
Þjónusta og innviðir	12
Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu	13
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum	15
Samanburður	18
Viðauki	19

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) 40 ↑2,0%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 80 ↑4,0%	Íbúðir í byggingu (september 2023) 4	Íbúðir í byggingu (september 2024) 20 ↑400,0%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 32 ↑1,6%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 53 ↑2,7%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 84	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 84

Mannfjöldaspá

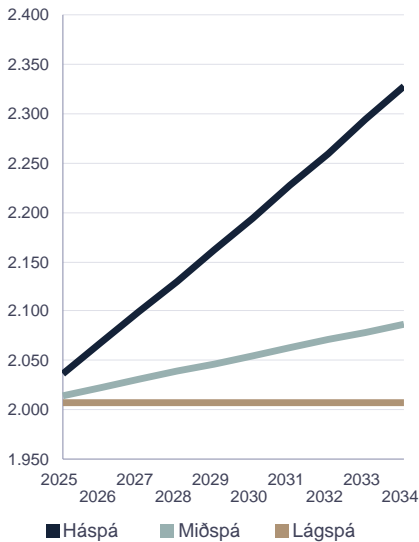
Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Tekið er mið af þróun mannfjölda síðustu tíu ár.

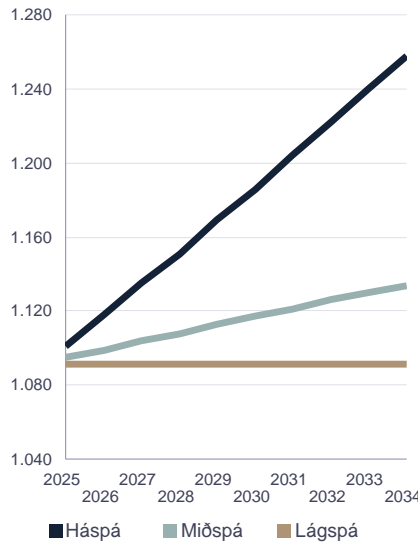
Taflan hér að neðan sýnir áætlun á þróun mannfjölda fram til ársins 2034. Fjöldi íbúða er reiknuð stærð og tekur mið af mannfjölda og fjölda íbúða per íbúð.

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Háspá	Mannfjöldi	2.037	2.068	2.099	2.130	2.162	2.194	2.227	2.260	2.294	2.328
	Mannfjöldabreyting %	1,49	1,52	1,50	1,48	1,50	1,48	1,50	1,48	1,50	1,48
	Fjöldi íbúða	1.101	1.118	1.135	1.151	1.169	1.186	1.204	1.222	1.240	1.258
	Íbúðafjöldi breyting %	0,92	1,54	1,52	1,41	1,56	1,45	1,52	1,50	1,47	1,45
	Íbúar í hverri íbúð	1,85	1,85	1,85	1,85	1,85	1,85	1,85	1,85	1,85	1,85
Miðspá	Mannfjöldi	2.015	2.023	2.031	2.039	2.047	2.055	2.063	2.071	2.079	2.087
	Mannfjöldabreyting %	0,40	0,40	0,40	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,38
	Fjöldi íbúða	1.095	1.099	1.104	1.108	1.113	1.117	1.121	1.126	1.130	1.134
	Íbúðafjöldi breyting %	0,37	0,37	0,45	0,36	0,45	0,36	0,36	0,45	0,36	0,35
	Íbúar í hverri íbúð	1,84	1,84	1,84	1,84	1,84	1,84	1,84	1,84	1,84	1,84
Lágspá	Mannfjöldi	2.007	2.007	2.007	2.007	2.007	2.007	2.007	2.007	2.007	2.007
	Mannfjöldabreyting %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Fjöldi íbúða	1.091	1.091	1.091	1.091	1.091	1.091	1.091	1.091	1.091	1.091
	Íbúðafjöldi breyting %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Íbúar í hverri íbúð	1,84	1,84	1,84	1,84	1,84	1,84	1,84	1,84	1,84	1,84

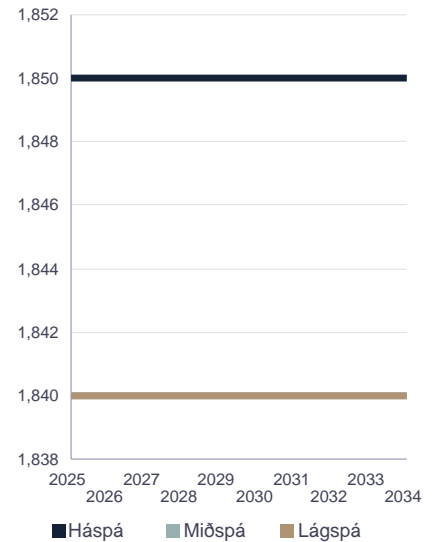
Mannfjöldi



Fjöldi íbúða



Íbúar í hverri íbúð



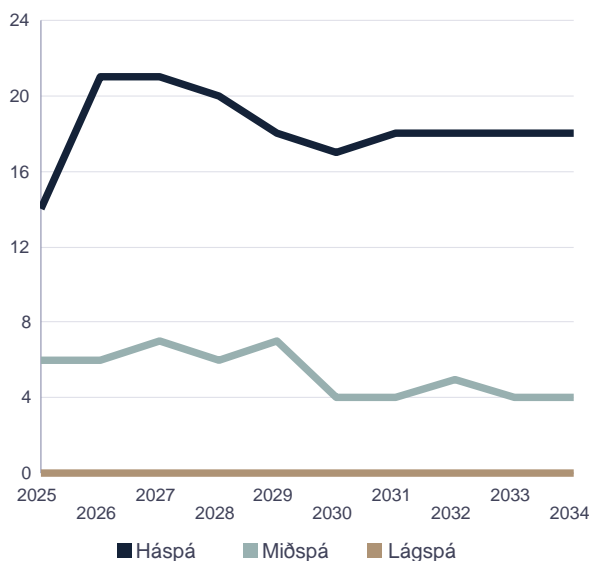
Lýsing á atvinnuástandi

Atvinnuástand hefur verið stöðugt síðustu ár. Mikil sókn hefur verið í ferðapjónustutengdri starfsemi og það m.a. haldið aftur af fólksfækkun í sveitarfélaginu.

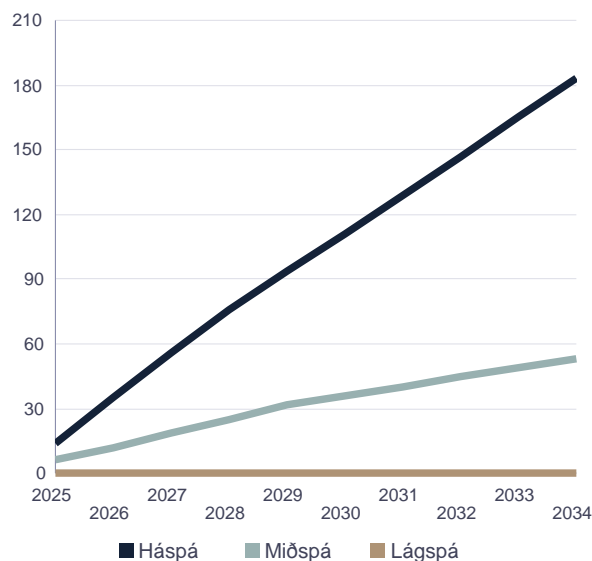
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð 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	4	4	4	4	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	10	17	17	16	18	17	18	18	18	18
	Samtals íbúðaðþörf	14	21	21	20	18	17	18	18	18	18
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	14	35	56	76	94	111	129	147	165	183
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	2	2	2	2	2	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	4	4	5	4	5	4	4	5	4	4
	Samtals íbúðaðþörf	6	6	7	6	7	4	4	5	4	4
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	6	12	19	25	32	36	40	45	49	53
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Samtals íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Samtals íbúðaðþörf



Uppsöfnuð íbúðaðþörf

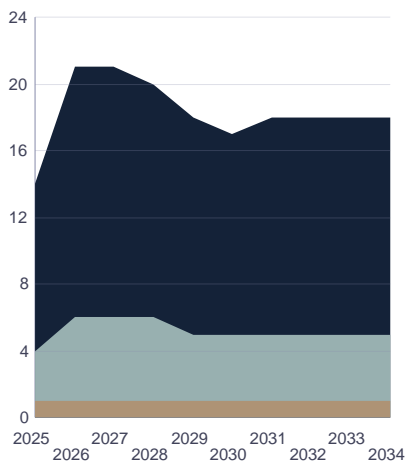


Markmið um hagkvæmar íbúðir

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

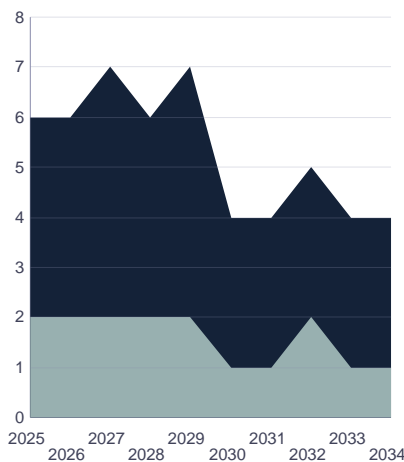
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Háspá	Samtals íbúðaþörf	14	21	21	20	18	17	18	18	18
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga									
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	4	6	6	6	5	5	5	5	5
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði									
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	6	6	7	6	7	4	4	5	4
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	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	2	1
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði									
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga									
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði									

Háspá



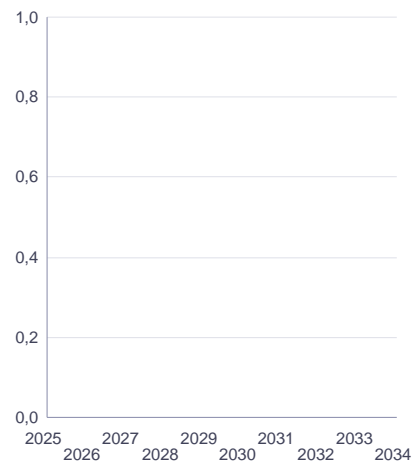
■ Samtals íbúðaþörf
 ■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði...
 ■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarféla...

Miðspá



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

Lágspá



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

Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Í deiliskipulagi nýrra íbúðarsvæða verði áhersla lögð á fjölbreytni í húsagerð og byggingu lítilla og meðalstórra íbúða. Lögð er áhersla á sjálfbærni með áherslu á vistvænar samgöngur. Ekki er gert ráð fyrir fjölgun leiguíbúða í eigu Fjallabyggðar á næstunni. Lögð verður áhersla á endurbætur á núverandi húsnæði með tilliti til viðhalds og aðgengis fyrir ólíka hópa.

Rík þörf er fyrir endurnýjun og uppbyggingu á íbúðarhúsnæði í Fjallabyggð. Meðalaldur íbúðarhúsnæðis er hár eða 68 ár.

Í niðurstöðum húsnæðiskönnunar sem Rannsóknamiðstöð Háskólans á Akureyri gerði fyrir Fjallabyggð á árinu 2022, meðal íbúa 60 ára og eldri, sýna niðurstöður að mikill áhugi er fyrir því að flytja úr núverandi húsnæði í hentugra húsnæði. Samkvæmt könnuninni má ætla að mikil þörf sé fyrir nýjar íbúðir fyrir þennan aldurshóp á næstu árum.

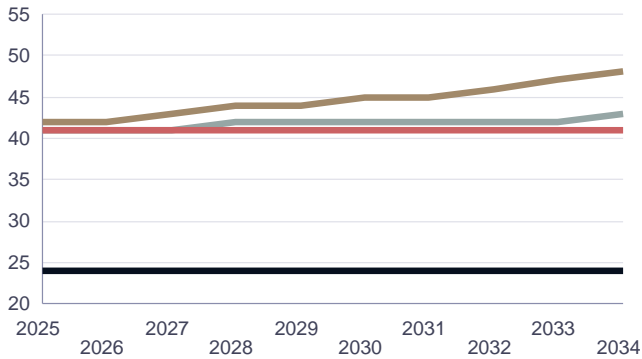
Búsetuform

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

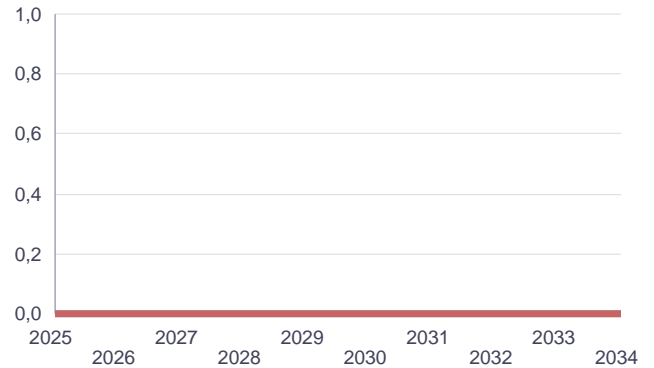
Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	26	15
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	0	0
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	0	0
Sértæk búsetuúrræði	11	0

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

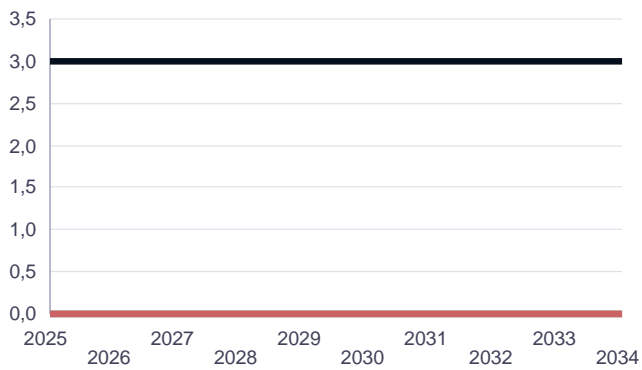
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



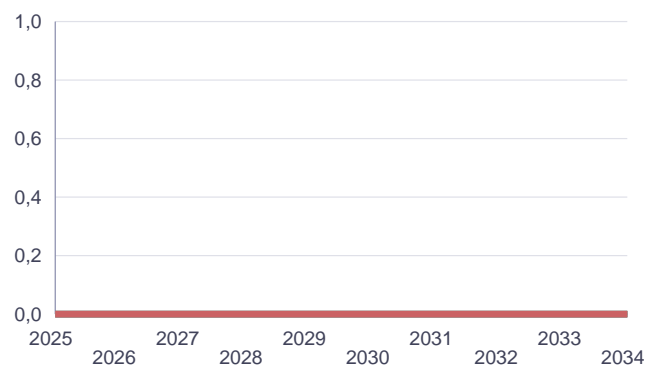
Námsmannaíbúðir



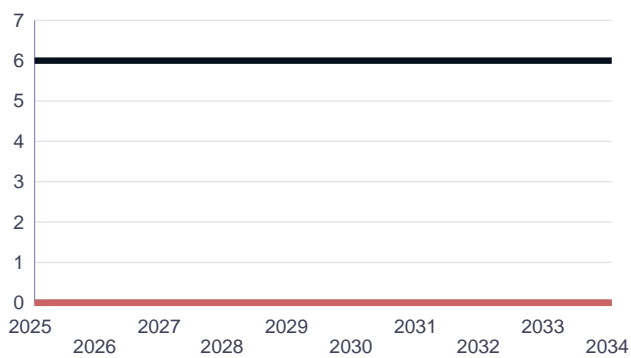
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



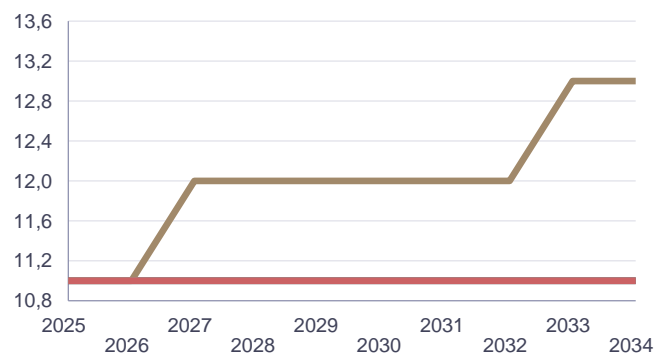
Búseturéttaríbúðir



Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



Sértæk búsetuúrræði



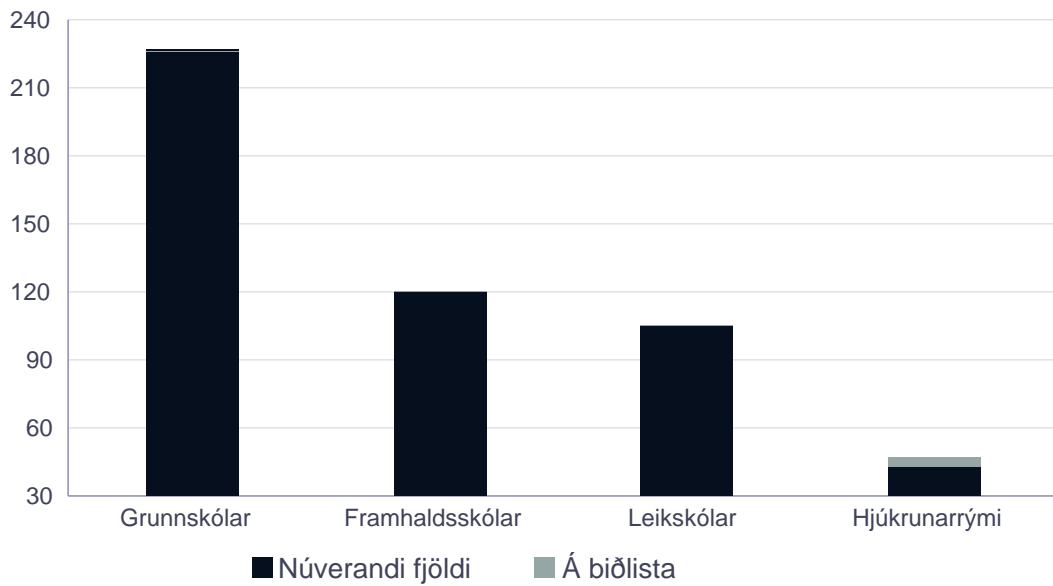
Núverandi rými eftir búsetuformum
 Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Háspá
 Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Lágspá

Þjónusta og innviðir

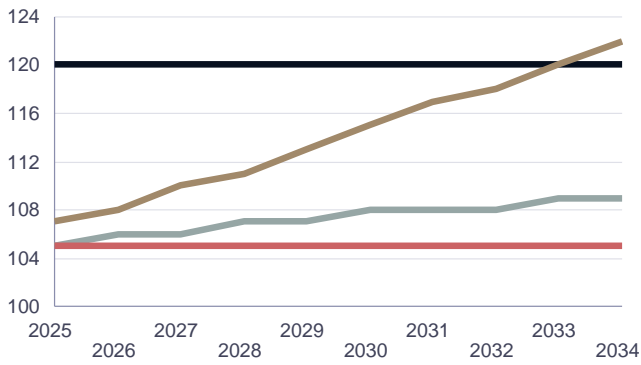
Taflan hér að neðan sýnir fjölda einstaklinga sem nota tiltekna þjónustu árið 2025 og fjölda einstaklinga á biðlista.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Grunnskólar	226	0
Framhaldsskólar	120	0
Leikskólar	105	0
Hjúkrunarrými	42	5

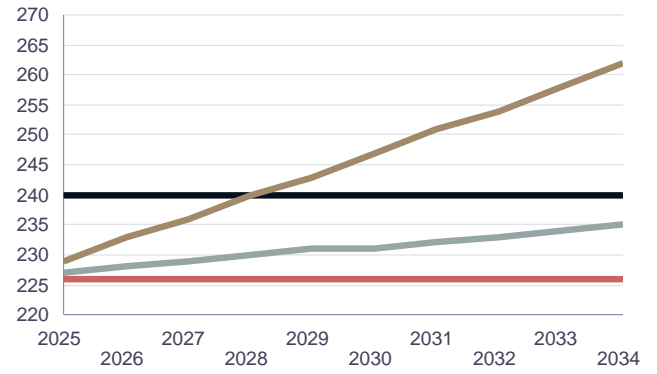


Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

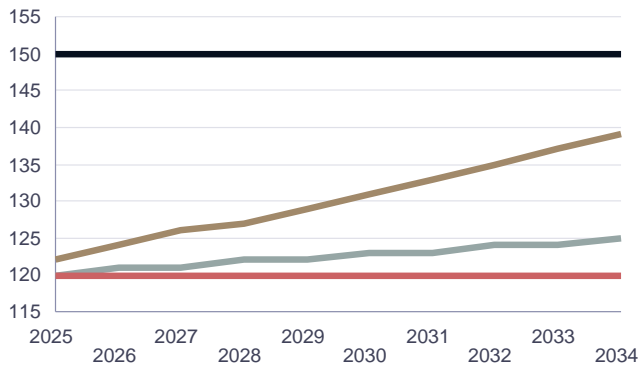
Leikskólar



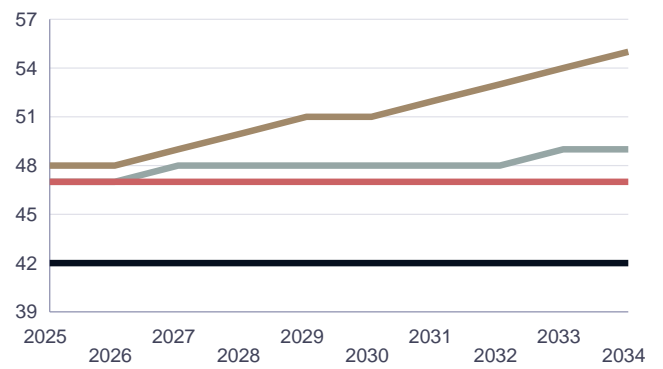
Grunnskólar



Framhaldsskólar



Hjúkrunarrými



Núverandi rými eftir þjónustu
 Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Miðspá

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

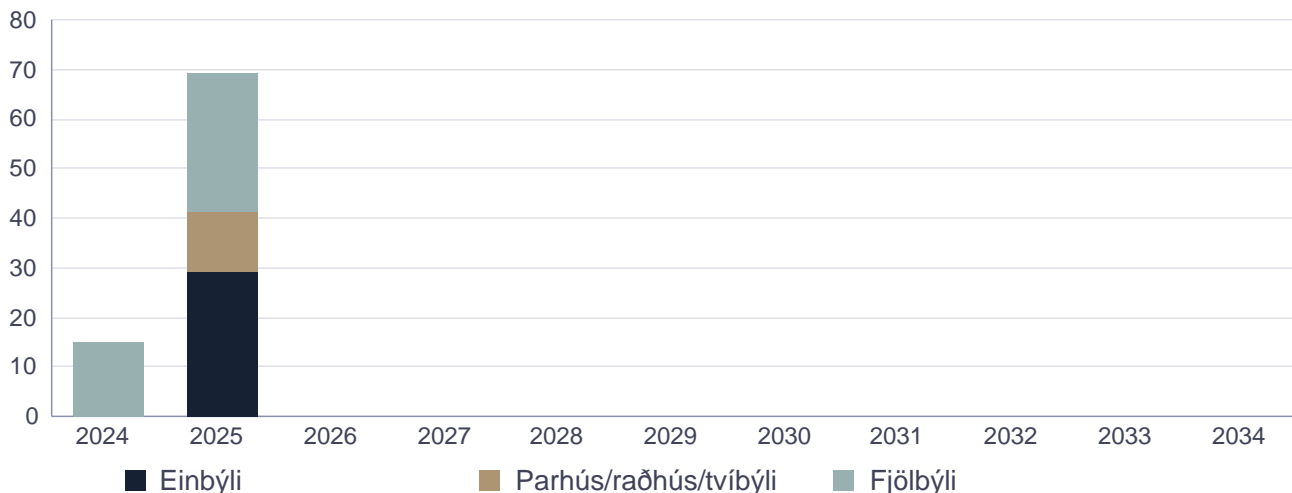
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

Fjallabyggð er að vinna deiliskipulög fyrir þéttingu byggðar í báðum byggðarkjörnum. Þetta eru að mestu leyti einbýlishúsalóðir. Þessi deiliskipulagsvinna klárast á árinu 2025.

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	Hávegur	Samþykkt deiliskipulag	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Malarvöllur	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Suðurgata	Samþykkt deiliskipulag	0	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Hverfisgata	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Hliðarvegur Ólafsfirði	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Brimnesvegur	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Flæðar	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Hafnargata 30	Samþykkt deiliskipulag	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Laugarvegur	Samþykkt deiliskipulag	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Hólavegur 32-34	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Hrannarbyggð 2	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Malarvöllur	Samþykkt deiliskipulag	15	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Bylgjubýggð 35a,b,c,d	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Suðurgata	Samþykkt deiliskipulag	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Eyrafliöt	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Hverfisgata	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samtals			15	69	0	0	0	0	0	0	0	0	0

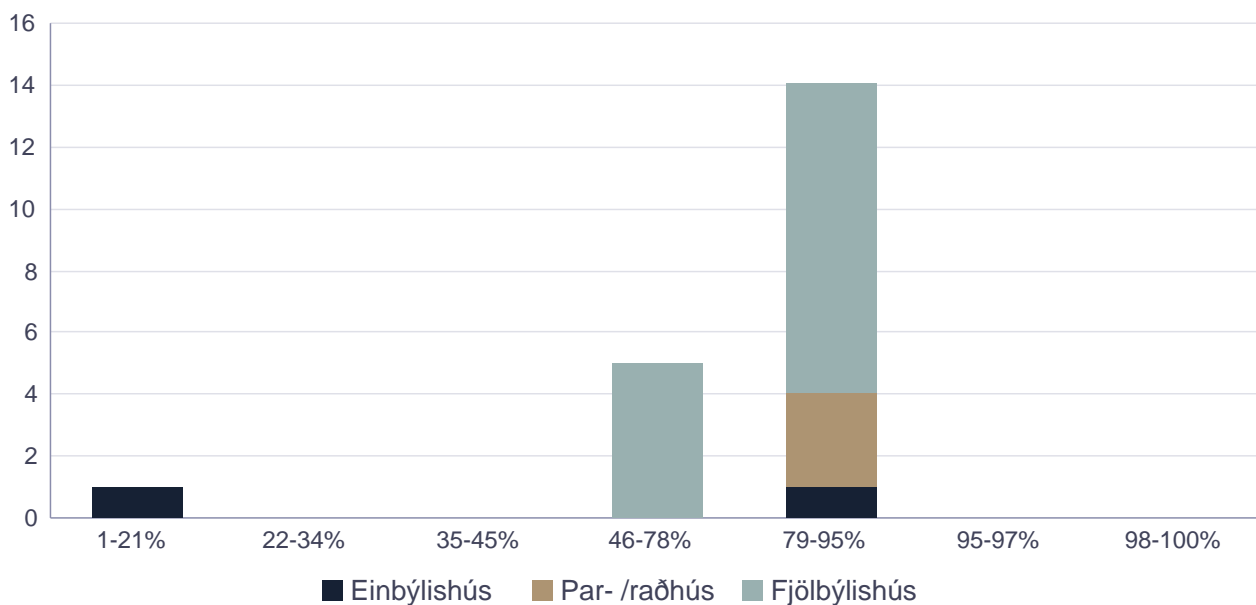
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



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

Framvindumat	Einbýlishús	Par- /raðhús	Fjölbýlishús	Samtals
1-21%	1			1
22-34%				
35-45%				
46-78%			5	5
79-95%	1	3	10	14
95-97%				
98-100%				
Samtals	2	3	15	20

Fjöldi íbúða í byggingu



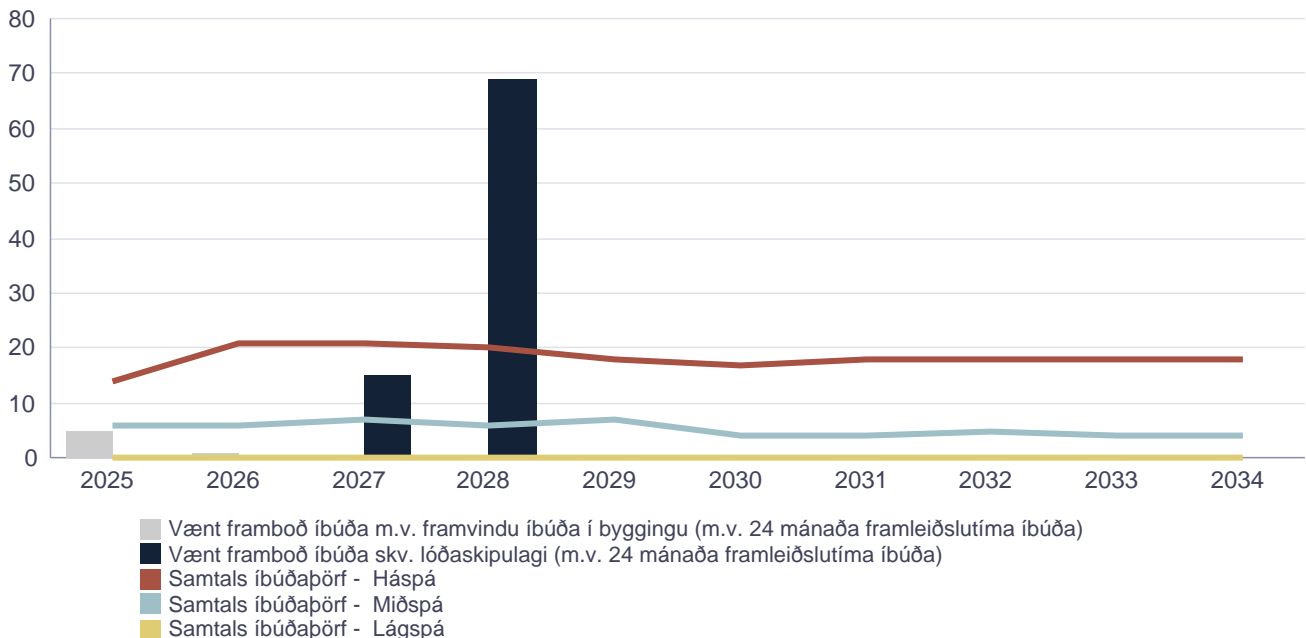
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m² á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m² að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m² og 1.197,2 m³. Gert er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

Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	500.800
Byggingaréttargjald/lóðaverð	121.700
Gatnagerðargjald	6.336.000
Tengigjald vatnsveitu	978.804
Tengigjald hitaveitu	2.414.800
Tengigjald rafveitu	869.200
Tengigjald fráveitu	102.640
Opinber gjöld samtals	11.323.944
Opinber gjöld pr. m ²	30.165

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	14	21	21	20	18	17	18	18	18	18
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	5	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			15	69	0	0	0	0	0	0
Árleg þörf	9	20	6	-49	18	17	18	18	18	18
Uppsöfnuð þörf	9	29	35	-14	4	21	39	57	75	93
Miðspá										
Samtals íbúðapörf	6	6	7	6	7	4	4	5	4	4
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	5	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			15	69	0	0	0	0	0	0
Árleg þörf	1	5	-8	-63	7	4	4	5	4	4
Uppsöfnuð þörf	1	6	-2	-65	-58	-54	-50	-45	-41	-37
Lágspá										
Samtals íbúðapörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	5	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			15	69	0	0	0	0	0	0
Árleg þörf	-5	-1	-15	-69	0	0	0	0	0	0
Uppsöfnuð þörf	-5	-6	-21	-90	-90	-90	-90	-90	-90	-90

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



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

8

Er eftirspurn eftir lóðum?

Já

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

Einbýli

Hvers konar íbúðategund er minnst eftirspurn eftir?

Fjölbýli

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Já