

## Húsnæðisáætlun 2025

**Sveitarfélagsnúmer:** 7505  
**Áætlunarsvæði:** Fljótsdalshreppur  
**Kennitala:** 5501695339  
**Landshluti:** Austurland  
**Heimilisfang:** Végarði



## Efnisyfirlit

Mannfjöldaspá .....	3
Forsendur fyrir mannfjöldaspá .....	3
Lýsing á atvinnuástandi .....	
Íbúðapörf .....	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) <b>20</b> ↑19,6%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) <b>40</b> ↑39,2%	Íbúðir í byggingu 0	Íbúðir í byggingu 0
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) <b>9</b> ↑9,0%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) <b>18</b> ↑18,0%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár <b>34</b>	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár <b>37</b>

## Mannfjöldaspá

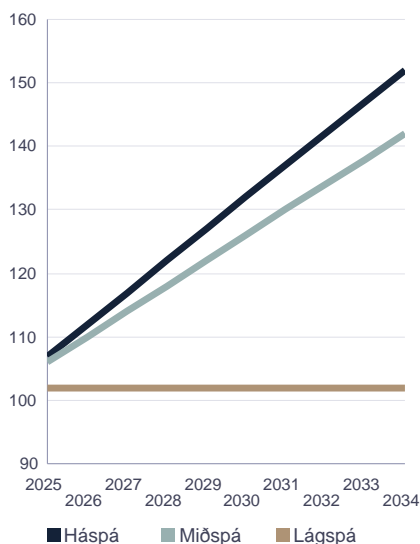
### Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Forsendurnar byggja á könnun sem lögð var fyrir forsvarsmenn fyrirtækja og stofnana í Fljótsdalshreppi. Fjölgunin miðast við aukinni aðsókn í tengslum við ferðaþjónustu og stækkun fyrirtækja er kalla á fleiri heilsársstarfsmenn.

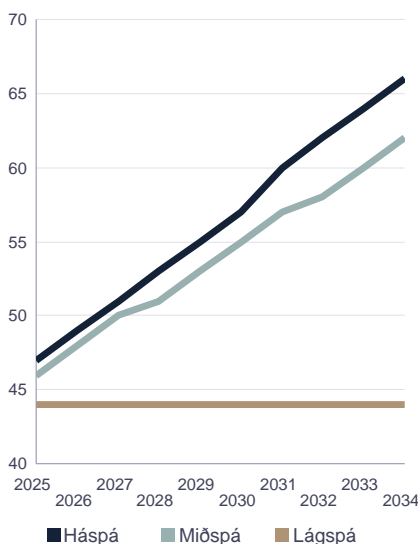
Taflan hér að neðan sýnir áætlun á þróun mannfjölda fram til ársins 2034. Fjöldi íbúða er reiknuð stærð og tekur mið af mannfjölda og fjölda íbúa per íbúð.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
<b>Háspá</b>	Mannfjöldi	107	112	117	122	127	132	137	142	147	152
	Mannfjöldabreyting %	4,90	4,67	4,46	4,27	4,10	3,94	3,79	3,65	3,52	3,40
	Fjöldi íbúða	47	49	51	53	55	57	60	62	64	66
	Íbúðafjöldi breyting %	6,82	4,26	4,08	3,92	3,77	3,64	5,26	3,33	3,23	3,13
	Íbúar í hverri íbúð	2,28	2,29	2,29	2,30	2,31	2,32	2,28	2,29	2,30	2,30
<b>Miðspá</b>	Mannfjöldi	106	110	114	118	122	126	130	134	138	142
	Mannfjöldabreyting %	3,92	3,77	3,64	3,51	3,39	3,28	3,17	3,08	2,99	2,90
	Fjöldi íbúða	46	48	50	51	53	55	57	58	60	62
	Íbúðafjöldi breyting %	4,55	4,35	4,17	2,00	3,92	3,77	3,64	1,75	3,45	3,33
	Íbúar í hverri íbúð	2,30	2,29	2,28	2,31	2,30	2,29	2,28	2,31	2,30	2,29
<b>Lágspá</b>	Mannfjöldi	102	102	102	102	102	102	102	102	102	102
	Mannfjöldabreyting %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	Fjöldi íbúða	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44
	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	2,32	2,32	2,32	2,32	2,32	2,32	2,32	2,32	2,32	2,32

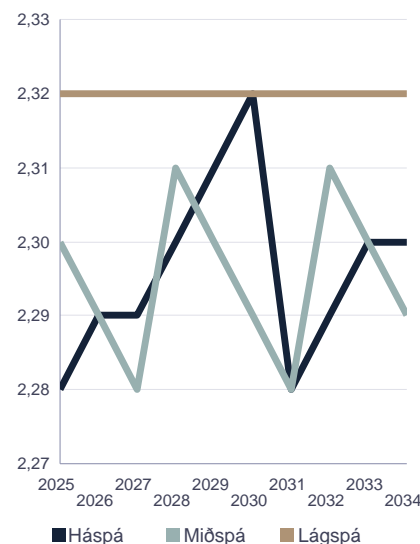
Mannfjöldi



Fjöldi íbúða



Íbúar í hverri íbúð



### Lýsing á atvinnuástandi

Það er í byggingu þjónustumiðstöð við Hengifoss (2023) auk þess að skipuleggja grunn að íbúðakjarna

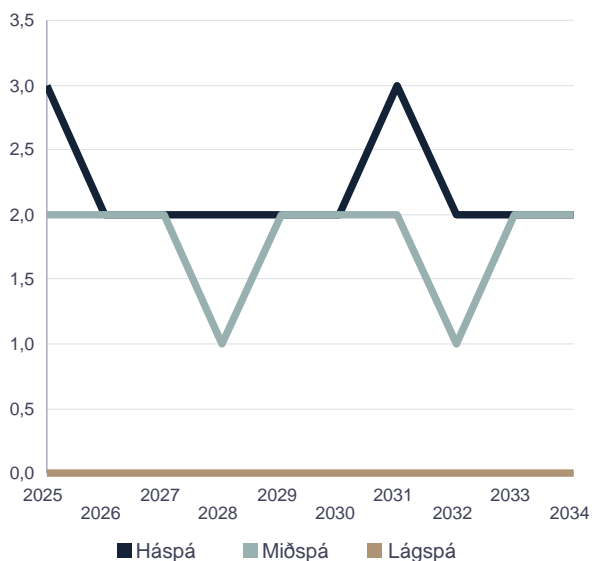
(2023-2025). Allt styður við frekari uppbyggingu og fjölgun í hreppnum. Það er þennsla í ferðapjónustu og byggingarframkvæmdum. Auk þess er fyrirtækið Skógarafurðir að stækka og það er í skoðun að auka grænaorkuvinnslu í sveitarfélaginu.



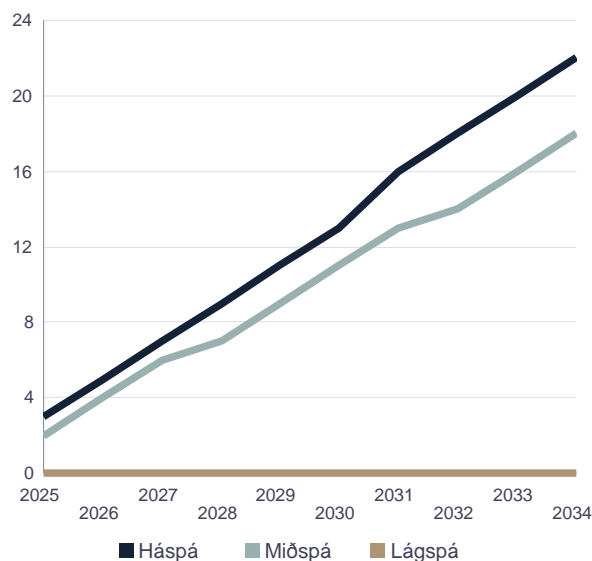
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð 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
<b>Háspá</b>	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	3	2	2	2	2	2	3	2	2	2
	Samtals íbúðaðþörf	3	2	2	2	2	2	3	2	2	2
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	3	5	7	9	11	13	16	18	20	22
<b>Miðspá</b>	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	2	2	2	1	2	2	2	1	2	2
	Samtals íbúðaðþörf	2	2	2	1	2	2	2	1	2	2
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	2	4	6	7	9	11	13	14	16	18
<b>Lágspá</b>	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

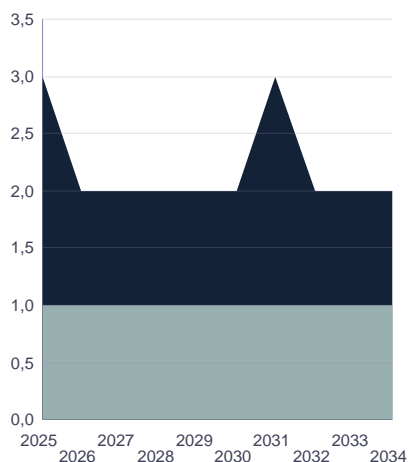


## Markmið um hagkvæmar íbúðir

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

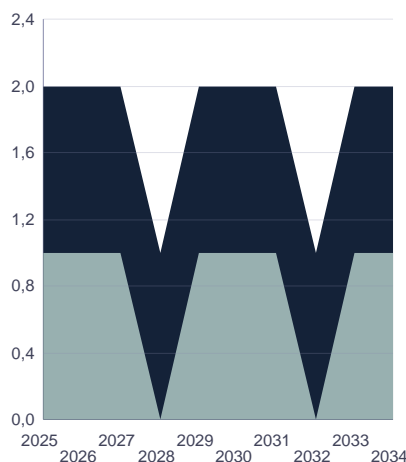
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
<b>Háspá</b>	Samtals íbúðaþörf	3	2	2	2	2	3	2	2	2
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga									
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði									
<b>Miðspá</b>	Samtals íbúðaþörf	2	2	2	1	2	2	1	2	2
	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 %	1	1	1	0	1	1	0	1	1
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði									
<b>Lágspá</b>	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**



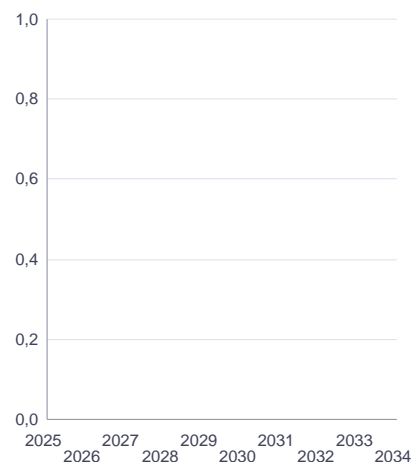
■ Samtals íbúðaþörf  
■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %  
■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %

**Miðspá**



■ Samtals íbúðaþörf  
■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %  
■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %

**Lágspá**



■ Samtals íbúðaþörf  
■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %  
■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %

## Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Miðað við fyrirsjáanlega þróun næstu ára er gert ráð fyrir að íbúum Fljótsdalshrepps fjölgi á næstu árum. Síðust fjögur ár hefur íbúum fjölgað um 30. Forsendur virðast fyrir því, að búast megi við 28 nýjum íbúum á næstu 8 árum. Mannfjöldaspáin er byggð m.a. á því að vaxandi umsvif í atvinnulífi hreppsins leiði til fjölgunar íbúa. Jafnframt er tekið tillit til lýðfræðilegrar þróunar um hækkandi meðalaldur í hreppnum. Afar lítið þarf að breytast í sveitarfélaginu til að þessar áætlanir raskist. Áætlun um íbúafjölda er því frekar varfærin.

## Búsetuform

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

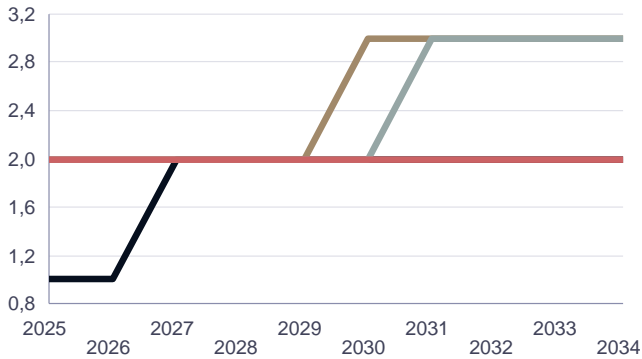
Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	1	1
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	2	2
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	2	2
Sértæk búsetuúrræði	0	0



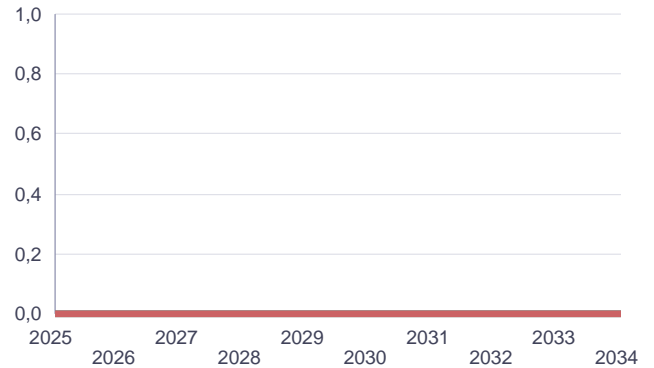


## Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

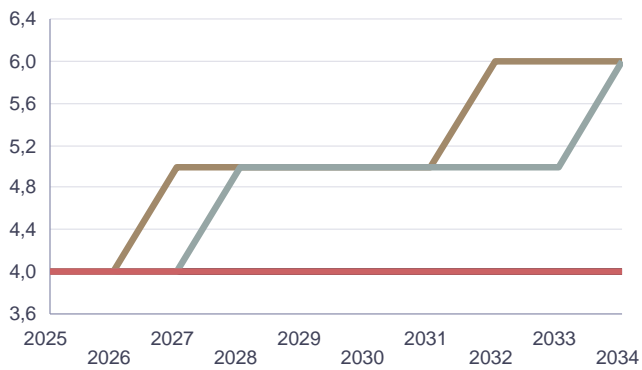
### Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



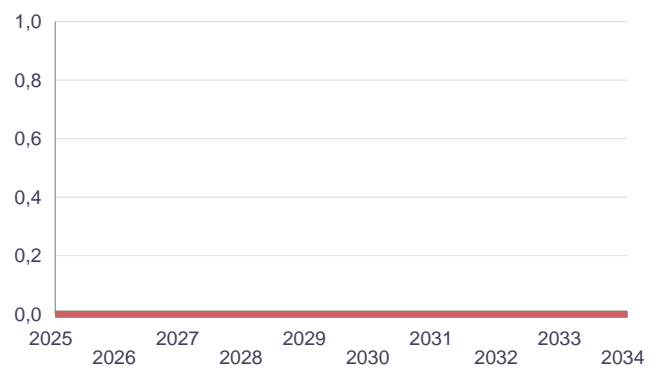
### Námsmannaíbúðir



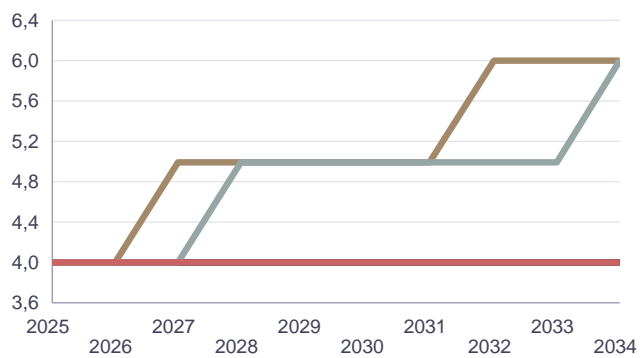
### Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



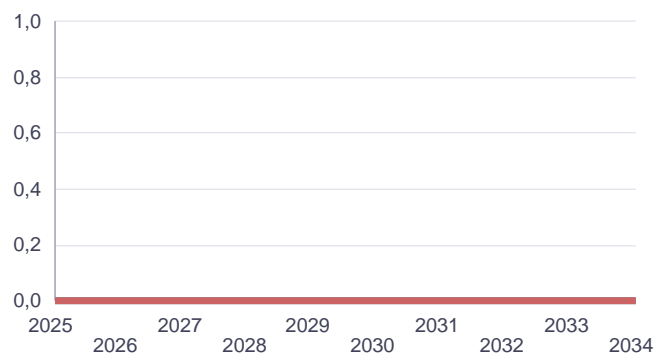
### Búseturéttaríbúðir



### Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



### Sértæk búsetuúrræði



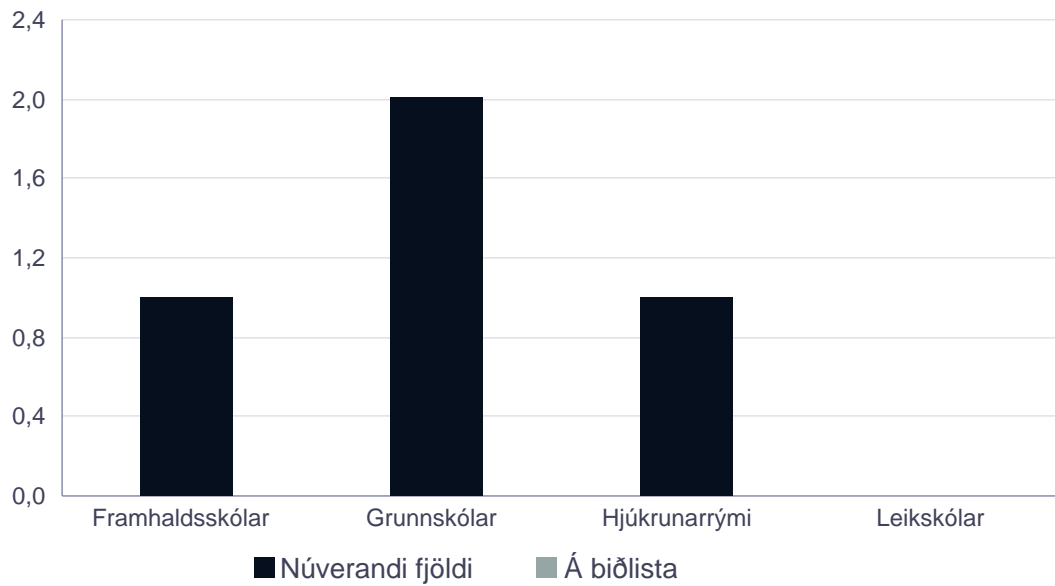
■ Núverandi rými eftir búsetuformum  
 ■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

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

## Þjónusta og innviðir

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

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Framhaldsskólar	1	0
Grunnskólar	2	0
Hjúkrunarrými	1	0
Leikskólar	0	0



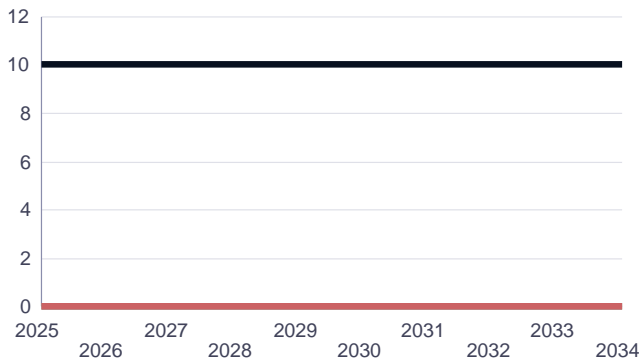
## Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir þjónustutegund fram til ársins 2034 fyrir sveitarfélagið í heild. Umframbörf tekur tillit til núverandi fjölda einstaklinga sem nota tiltekna þjónustu. Hún tekur einnig tillit til samþykktra áforma um fjölgun á plássum fyrir tiltekna þjónustu á tilteknu ári, getu þjónustu hvert ár, fjölda einstaklinga á biðlista og þróun á mannfjölda skv. mannfjöldaspá. Neikvæð umframbörf merkir að þörf sé á að fjölga plássum. Núverandi þörf fyrir hverja þjónustu er fjöldi einstaklinga í dag að viðbættum biðlista.

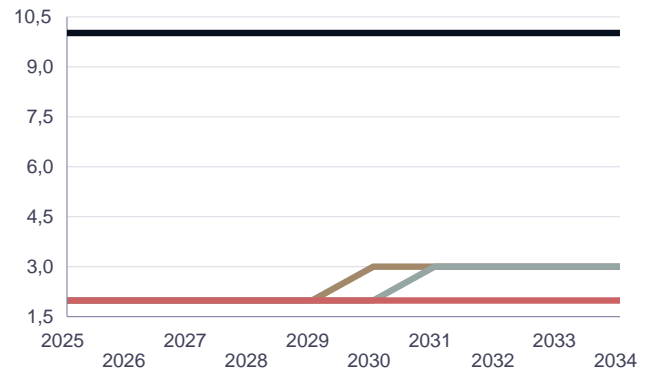
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
Leikskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir þjónustu	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir þjónustu	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir þjónustu	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Grunnskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	2	2	2	2	2	3	3	3	3	3
		Núverandi rými eftir þjónustu	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	8	8	8	8	8	7	7	7	7	7
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	2	2	2	2	2	2	3	3	3	3
		Núverandi rými eftir þjónustu	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	8	8	8	8	8	8	7	7	7	7
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
		Núverandi rými eftir þjónustu	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
Framhaldsskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		Núverandi rými eftir þjónustu	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		Núverandi rými eftir þjónustu	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		Núverandi rými eftir þjónustu	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
Hjúkrunarrými	Háspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		Núverandi rými eftir þjónustu	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		Núverandi rými eftir þjónustu	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi þjónustu	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		Núverandi rými eftir þjónustu	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5
		Umframbörf fyrir mismunandi þjónustu	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4

## Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

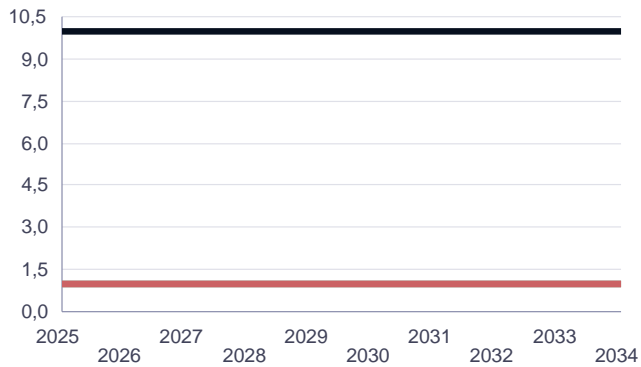
Leikskólar



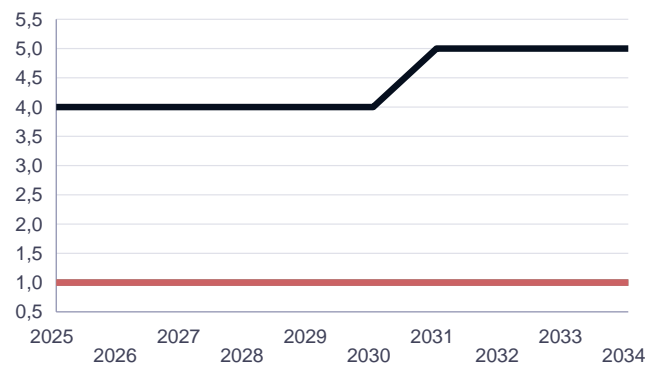
Grunnskólar



Framhaldsskólar



Hjúkrunarrými



■ Núverandi rými eftir þjónustu  
■ Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Miðspá

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

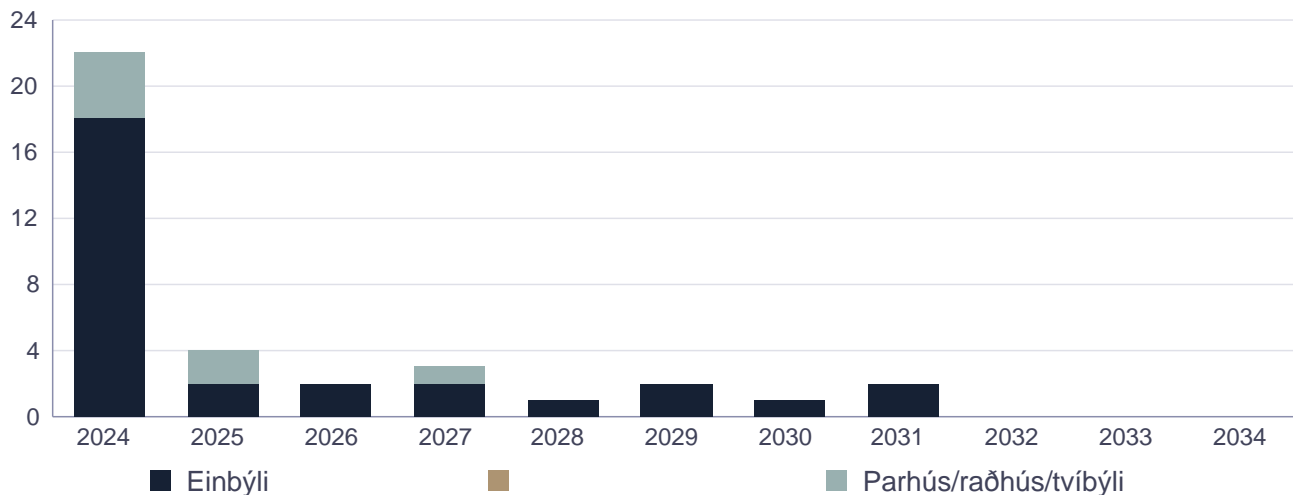
## Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

Með áætlaðum byggðakjarna er fyrirhugað að leggja áherslu á einbýli og parhúsaloðir frá og með 2023. Hvert lögbýli getur leyft byggingu á þremur íbúðarhúsum á hverri jörð og nú þegar eru til tvær tilbúna lóðir en staðsetning þeirra endurspeglar ekki þörfina fyrir lóðum. Fljótsdalshreppur er ásamt Múlaþingi eigandi að leigufélaginu Ársalir, (eignarhlutur 4,5%) en það félag á 35 íbúðir fyrir 60 ára og eldri. Íbúðirnar eru allar staðsettar á Egilsstöðum. Almennt eða félagslegt húsnæði sem Fljótsdalshreppur á hlut í, nýtist því íbúum sveitarfélagsins lítt, nema þá í þeim tilvikum sem fólk ákveður að flytja í búferlum í þéttbýli. ( P.S. það er eitt íbúðarhús í byggingu í sveitarfélaginu og það var eitt íbúðarhús byggt árið 2021 og annað árið 2022)

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		Þróunar- og framtíðarsvæði	18	2	2	2	1	2	1	2	0	0	
Einbýli		Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Parhús/raðhús/tvíbýli		Þróunar- og framtíðarsvæði	4	2	0	1	0	0	0	0	0	0	
<b>Samtals</b>			<b>22</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

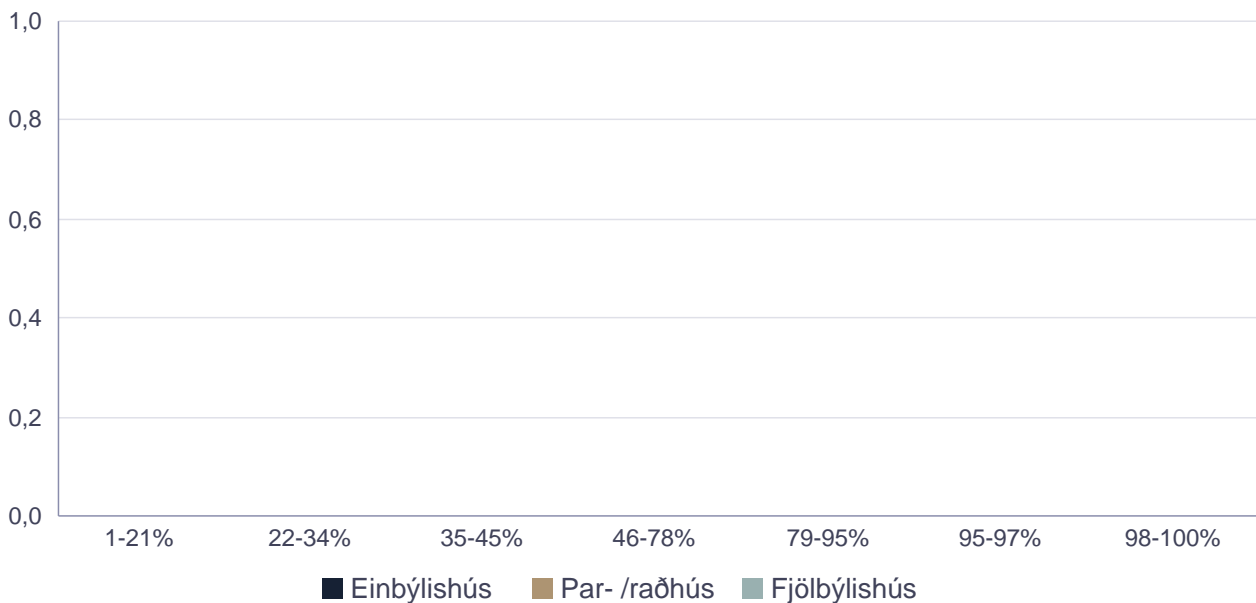
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



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%				
22-34%				
35-45%				
46-78%				
79-95%				
95-97%				
98-100%				
<b>Samtals</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fjöldi íbúða í byggingu



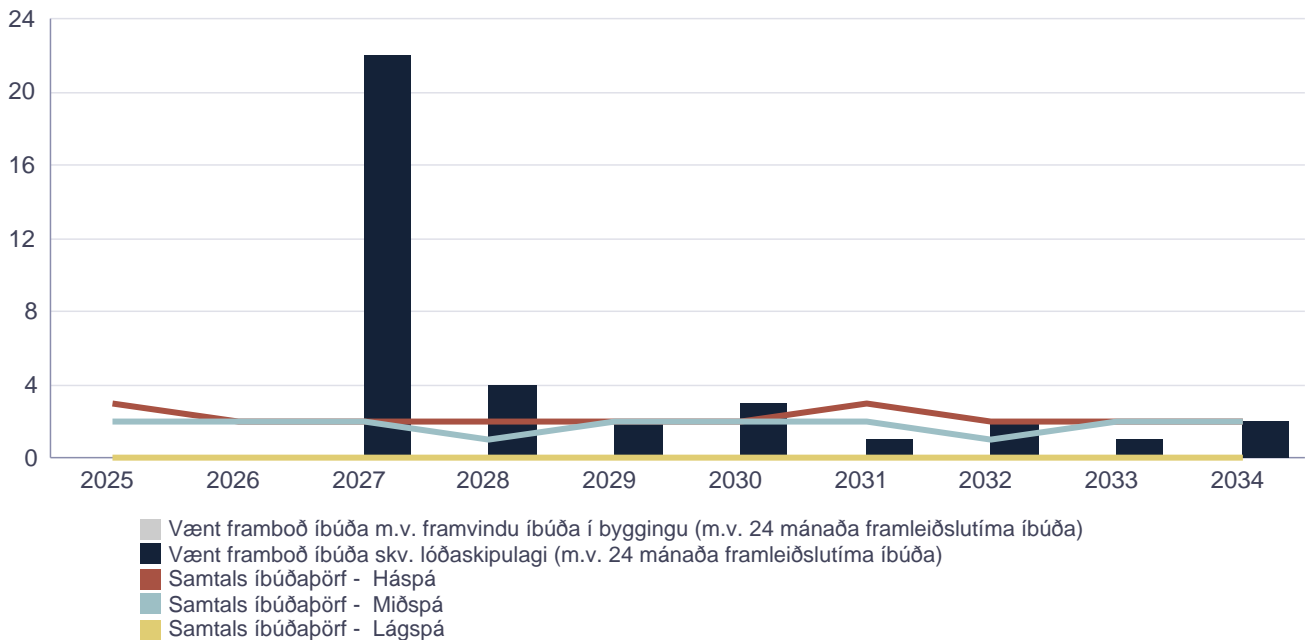
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m<sup>2</sup> á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m<sup>2</sup> að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m<sup>2</sup> og 1.197,2 m<sup>3</sup>. Gert er ráð fyrir að lóð undir raðhúsinu sé 1.000 m<sup>2</sup> og nýtingarhlutfallið því 0,38.

Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	158.000
Byggingaréttargjald/lóðaverð	0
Gatnagerðargjald	0
Tengigjald vatnsveitu	0
Tengigjald hitaveitu	0
Tengigjald rafveitu	500.000
Tengigjald fráveitu	0
Opinber gjöld samtals	658.000
Opinber gjöld pr. m <sup>2</sup>	1.753

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
<b>Háspá</b>										
Samtals íbúðapörf	3	2	2	2	2	2	3	2	2	2
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			22	4	2	3	1	2	1	2
Árleg þörf	3	2	-20	-2	0	-1	2	0	1	0
Uppsöfnuð þörf	3	5	-15	-17	-17	-18	-16	-16	-15	-15
<b>Miðspá</b>										
Samtals íbúðapörf	2	2	2	1	2	2	2	1	2	2
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			22	4	2	3	1	2	1	2
Árleg þörf	2	2	-20	-3	0	-1	1	-1	1	0
Uppsöfnuð þörf	2	4	-16	-19	-19	-20	-19	-20	-19	-19
<b>Lágspá</b>										
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)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			22	4	2	3	1	2	1	2
Árleg þörf	0	0	-22	-4	-2	-3	-1	-2	-1	-2
Uppsöfnuð þörf	0	0	-22	-26	-28	-31	-32	-34	-35	-37

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



## Viðauki

### Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

2

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