

Húsnæðisáætlun 2025

Sveitarfélagsnúmer: 6513
Áætlunarsvæði: Eyjafjarðarsveit
Kennitala: 4101912029
Landshluti: Norðausturland
Heimilisfang: Skólatröð 9

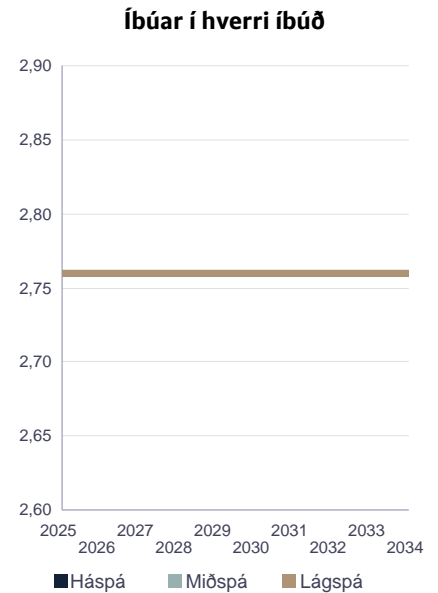
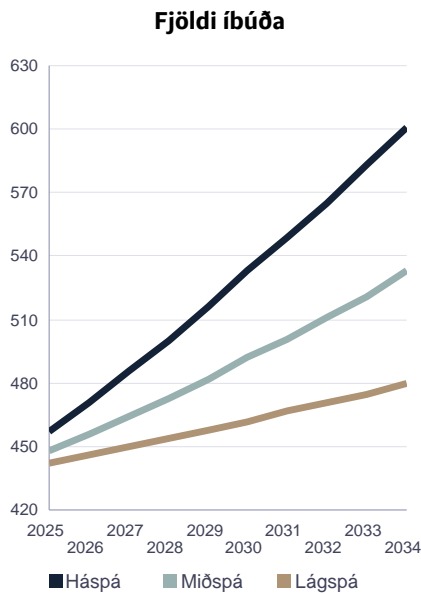
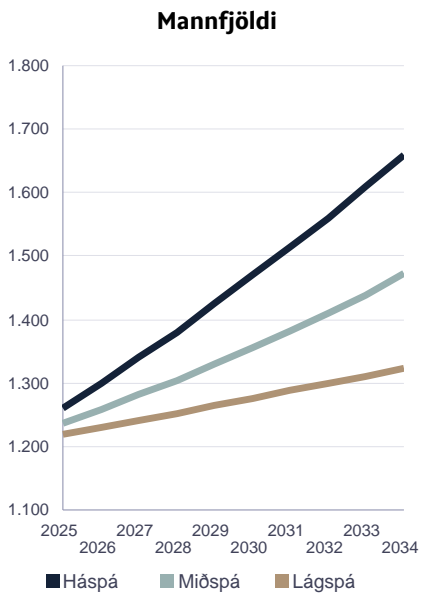


Efnisyfirlit

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	20
Viðauki	21

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) 133 ↑11,1%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 274 ↑22,9%	Íbúðir í byggingu (september 2023) 10	Íbúðir í byggingu (september 2024) 9 ↓10,0%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 48 ↑4,0%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 99 ↑8,2%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 229	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 327



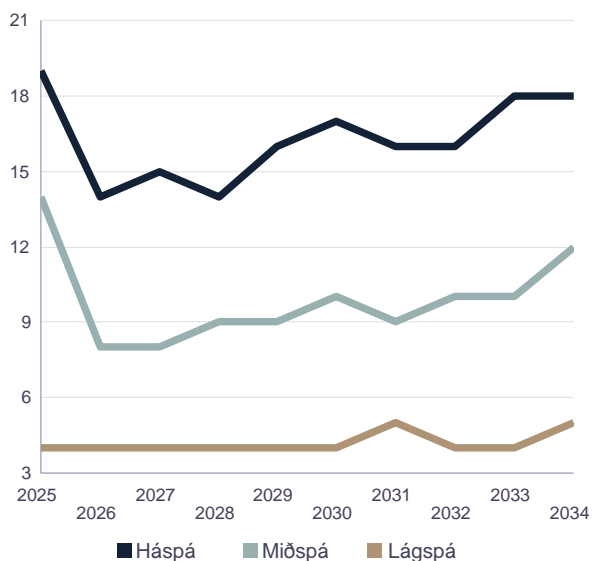
Lýsing á atvinnuástandi

Landbúnaður í Eyjafjarðarsveit byggir á langri hefð og sérstaklega er mjólkurframleiðsla mikil og öflug í sveitinni. Íbúar Eyjafjarðarsveitar búa að nálægð við Akureyri hvað atvinnulíf varðar og þangað sækja margir íbúanna vinnu. Stærsti vinnustaður í sveitarfélaginu er á Kristnesi, síðan Hrafnagilsskóli og þar á eftir Skógarböðin en í sveitinni er einnig nokkur fjöldi lítilla fyrirtækja í eigu einstaklinga og félaga. Markmið eru um að styrkja meginstoðir í atvinnulífi sveitarinnar og efla Eyjafjarðarsveit í þeim greinum sem sveitarfélagið er þegar öflugt í, s.s. í opinberri þjónustu, landbúnaði, ferðaþjónustu og matvælaframleiðslu þá er stefnt á að auka fjölbreytnina og bjóða uppá lóðir fyrir ýmsa aðra atvinnustarfsemi.

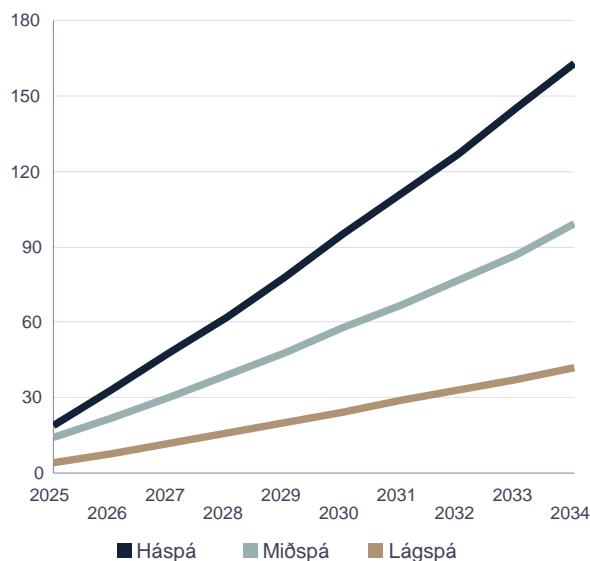
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð 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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	19	14	15	14	16	17	16	16	18	18
	Samtals íbúðaðþörf	19	14	15	14	16	17	16	16	18	18
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	19	33	48	62	78	95	111	127	145	163
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	14	8	8	9	9	10	9	10	10	12
	Samtals íbúðaðþörf	14	8	8	9	9	10	9	10	10	12
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	14	22	30	39	48	58	67	77	87	99
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	4	4	4	4	4	4	5	4	4	5
	Samtals íbúðaðþörf	4	4	4	4	4	4	5	4	4	5
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	4	8	12	16	20	24	29	33	37	42

Samtals íbúðaðþörf



Uppsöfnuð íbúðaðþörf

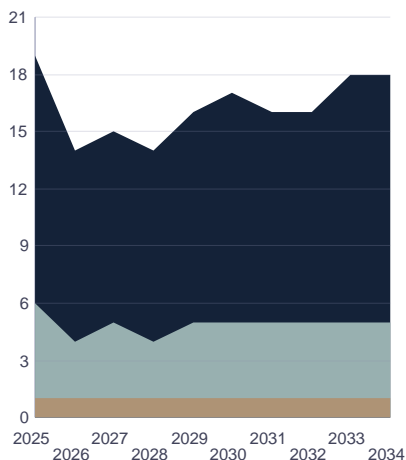


Markmið um hagkvæmar íbúðir

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

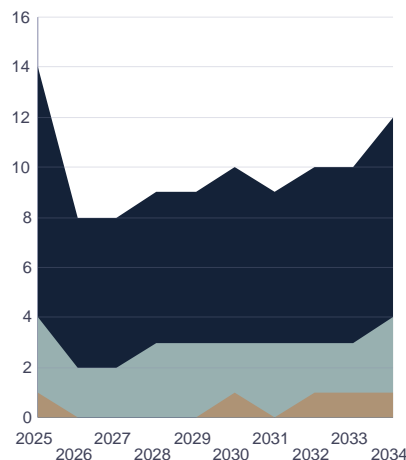
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
Háspá	Samtals íbúðaþörf	19	14	15	14	16	17	16	16	18	18
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	6	4	5	4	5	5	5	5	5	5
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	14	8	8	9	9	10	9	10	10	12
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	0	0	0	0	1	0	1	1	1
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	4	2	2	3	3	3	3	3	3	4
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	4	4	4	4	4	4	5	4	4	5
	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	1	1	1	1	1	2	1	1	2
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										

Háspá



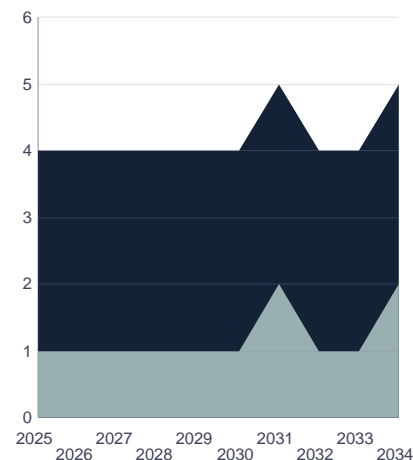
■ Samtals íbúðaþörf
 ■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði...
 ■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarféla...

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

Stefnt er að því að byggja upp og efla enn frekar þéttbýlis- og þjónustukjarnann í Hrafnagilshverfi og að hafa þar fjölbreytt framboð íbúðargerða, sér í lagi fyrir ungt fjölskyldufólk og eldri borgara. Gera má ráð fyrir að þörf sé á allt að 50 íbúðum í Hrafnagilshverfi en skilgreind íbúðarsvæði gera ráð fyrir umtalsvert stærri íbúðarsvæðum en þörf er á til að hafa svigrúm til uppbyggingar, þar sem óljóst er hvaða svæði í þéttbýlinu verða eftirsóknarverðust til uppbyggingar. Vegna þess er í aðalskipulagi gert ráð fyrir nokkrum nýjum íbúðarsvæðum eða þéttingarsvæðum í Hrafnagilshverfi.

Gert er ráð fyrir að uppbygging íbúðarsvæða utan Hrafnagilshverfis verði aðeins á þegar skilgreindum íbúðarsvæðum þar sem þau svæði eru talin uppfylla þörf fyrir íbúðarbyggð á skipulagstímabilinu. Ef talin er þörf á frekari uppbyggingu en gert er ráð fyrir á þessum svæðum er talið hagkvæmara að stækka núverandi íbúðarsvæði frekar en að fjölga íbúðarsvæðum.

Almenn ákvæði vegna íbúðarsvæða:

- Stefnt er að eflingu Eyjafjarðarsveitar á öllum sviðum og að hún sameini kosti dreifbýlis og þéttbýlis.
- Þéttbýlis- og þjónustukjarni sveitarfélagsins er í Hrafnagilshverfi og stefnt er á að byggja og efla Hrafnagilshverfi enn frekar, m.a. með nægu framboði íbúðarlóða.
- Fyrir utan Hrafnagilshverfi eru skipulögð svæði fyrir íbúðarbyggð að mestu á afmörkuðum svæðum nyrst í sveitarfélaginu, s.s. í Kaupangssveit þar sem nú er unnið að því að gera heildrænt skipulag fyrir svæðið með tilliti til aukinnar aðsóknar í uppbyggingu íbúða, ásamt svæðum á Staðarbyggð og í Kristnesi, þar sem lögð er áhersla á að íbúðarbyggð viðhaldist.
- Á íbúðarsvæðunum verði fyrst og fremst gert ráð fyrir einbýlishúsum eða litlum fjölbýlishúsum (par - og raðhúsum). Samræmis verði gætt varðandi heildarásýnd hvers svæðis fyrir sig. Einnig verði hugað að heildarsamræmi innan hverfanna.

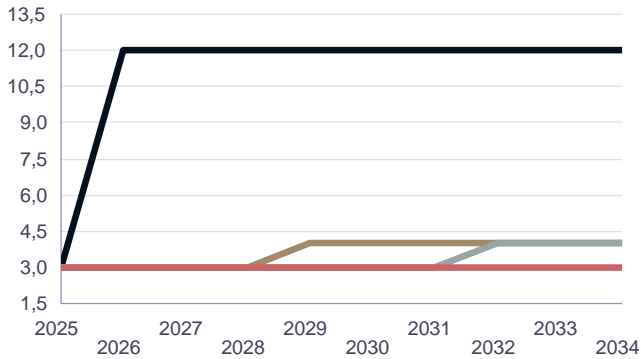
Búsetuform

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

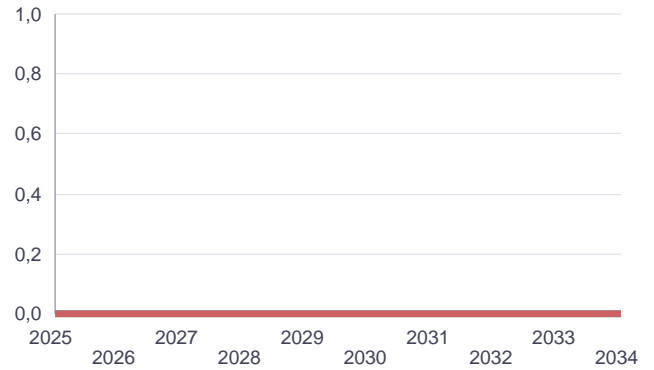
Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	3	0
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	0	0
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	0	0
Sértæk búsetuúrræði	0	0

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

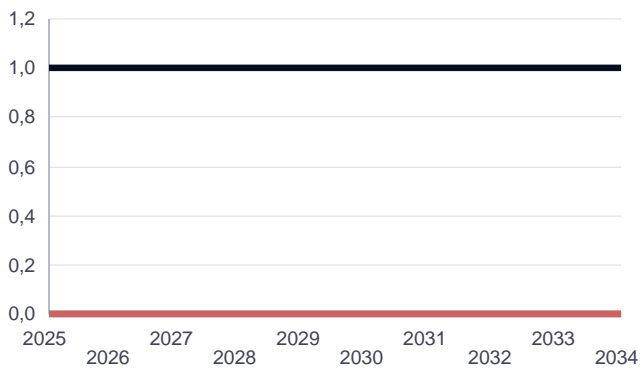
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



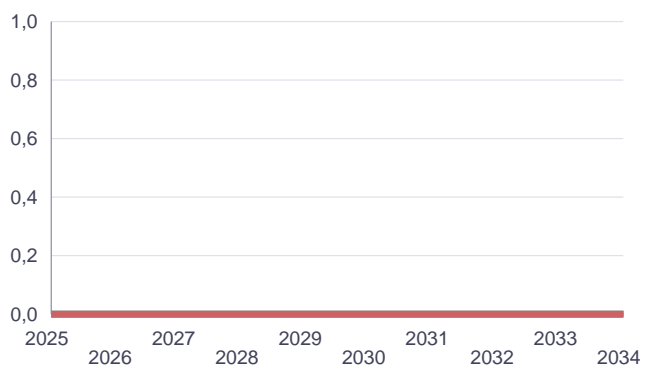
Námsmannaíbúðir



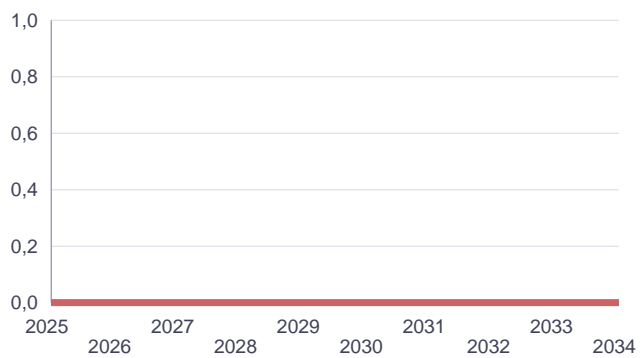
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



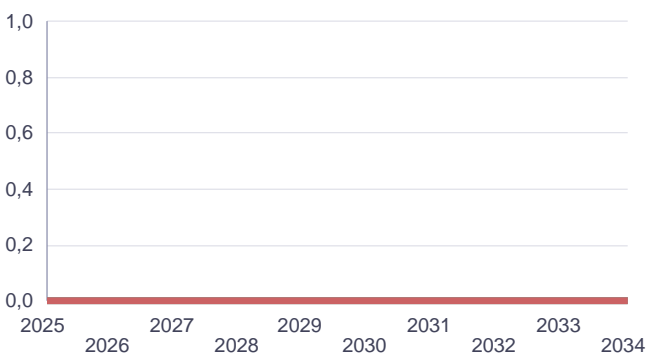
Búseturéttaríbúðir



Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



Sértæk búsetuúrræði



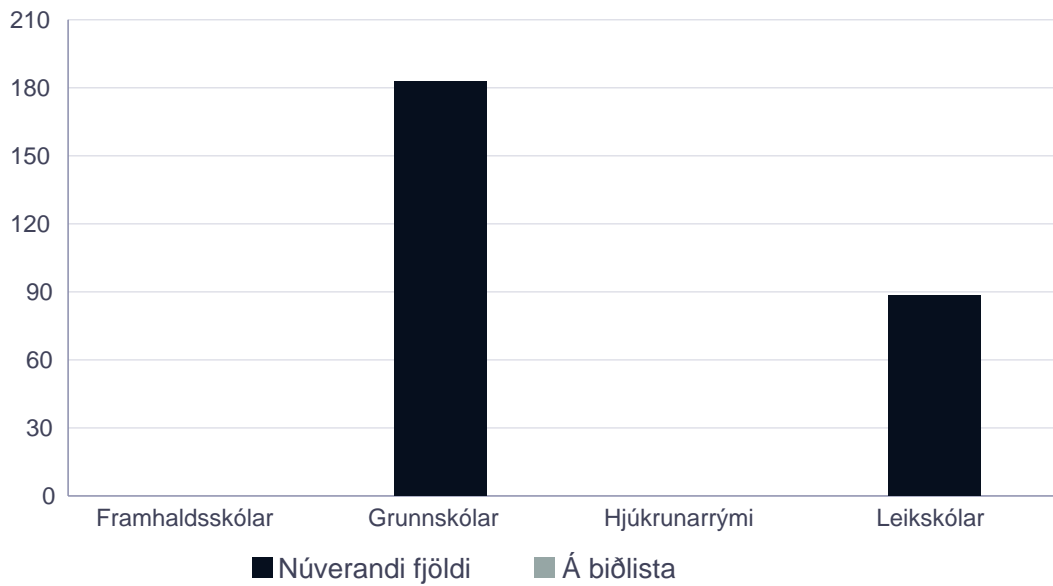
■ Núverandi rými eftir búsetuformum
■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

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

Þjónusta og innviðir

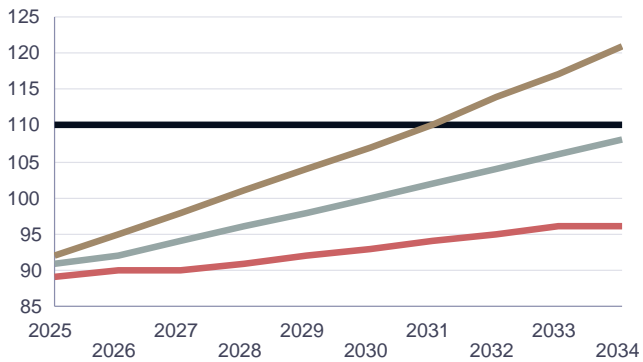
Taflan hér að neðan sýnir fjölda einstaklinga sem nota tiltekna þjónustu árið 2025 og fjölda einstaklinga á biðlista.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Framhaldsskólar	0	0
Grunnskólar	182	0
Hjúkrunarrými	0	0
Leikskólar	88	0

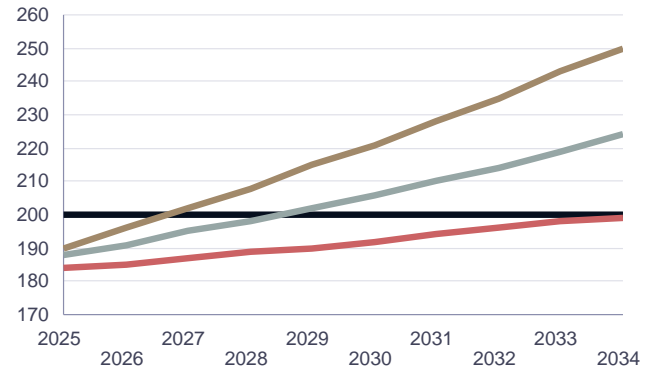


Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

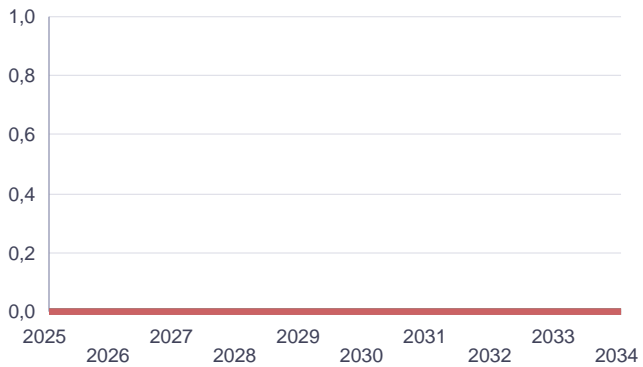
Leikskólar



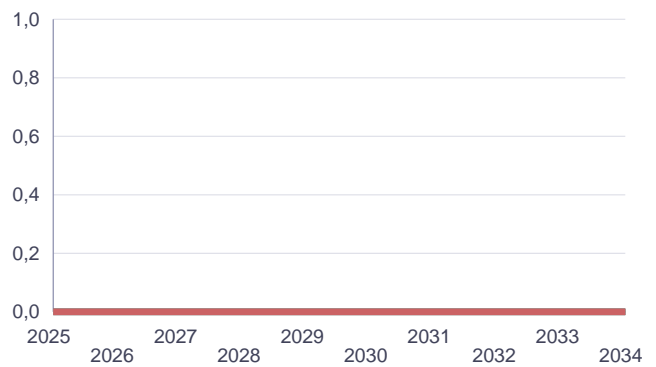
Grunnskólar



Framhaldsskólar



Hjúkrunarrými



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

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

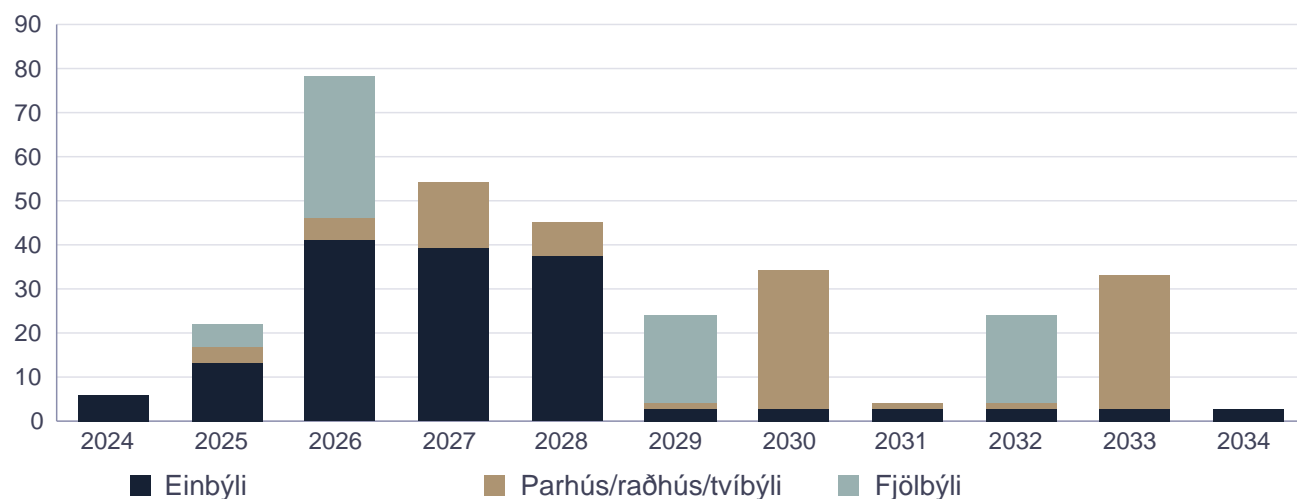
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

Þéttbýlis- og þjónustukjarni sveitarfélagsins er í Hrafnagilshverfi. Yfirlýst stefna sveitarfélagsins er að byggja upp og efla Hrafnagilshverfi enn frekar, m.a. með nægu framboði íbúðarlóða. Hrafnagilshverfi er og verður lágreytst hverfi sem vaxið getur í sínu nánasta umhverfi. Markmiðið er að byggja upp aðlagandi umhverfi fyrir alla aldurshópa í fjölskliduvænu samfélagi sem sem hverfist um Hrafnagilsskóla og íþróttamiðstöð sveitarfélagsins. Þá er ætlunin að byggja upp kjarna við íþróttamiðstöðina sem hentar sérstaklega eldra fólki þaðan sem það kemst auðveldlega ferða sinna í mótuneyti, daglega heilsueflingu og félagsstarf. Stefna sveitarfélagsins í húsnæðismálum eru lágreytst hús í formi einbýlis, par/ráhusa og lítilla fjölbýla. Fyrir utan Hrafnagilshverfi eru skipulögð svæði fyrir íbúðarbyggð að mestu á afmörkuðum svæðum nyrst í sveitarfélaginu, s.s. í Kaupangssveit ásamt svæðum á Staðarbyggð og í Kristnesi, þar sem lögð er áhersla á að íbúðarbyggð viðhaldist og aukist lítillega.

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	ÍB 13 Syðri Varðgjá	Byggingarhæf lóð	0	2	2	2	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	ÍB 25 Jódísarstaðir	Byggingarhæf lóð í biðstöðu	0	0	11	11	11	0	0	0	0	0	0
Einbýli	ÍB4 sunnan skólalóðar	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	ÍB 24 Höskuldsstaðir	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	3	3	3	0	0	0	0	0	0
Einbýli	ÍB 27 Öngulsstaðir I og III ásamt Staðarhóli	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	2	3	3	0	0	0	0	0	0
Einbýli	ÍB15 Brúarland	Byggingarhæf lóð	6	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	ÍB22 Ytri-Varðgjá	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	10	10	10	0	0	0	0	0	0
Einbýli	ÍB14 Eyrarland	Byggingarhæf lóð	0	2	3	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	ÍB6 Grísará 4	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	3	3	3	3	3	3
Einbýli	ÍB5 Bakkatröð	Byggingarhæf lóð	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	ÍB 26 Öngulsstaðir I	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	10	10	10	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	ÍB8 Ölduhverfi	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	5	20	0	0	20	0	0	20	0	0
Fjölbýli	S1 íb fyrir aldraða	Byggingarhæf lóð	0	0	12	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	ÍB4 sunnan skólalóðar	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	ÍB8 Ölduhverfi	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	5	15	8	0	30	0	0	30	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	ÍB4 sunnan skólalóðar	Byggingarhæf lóð	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	ÍB1 Hrafnagilshverfi	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	ÍB6 Grísará 4	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	1	1	1	1	0	0
Samtals			6	22	78	54	45	24	34	4	24	33	3

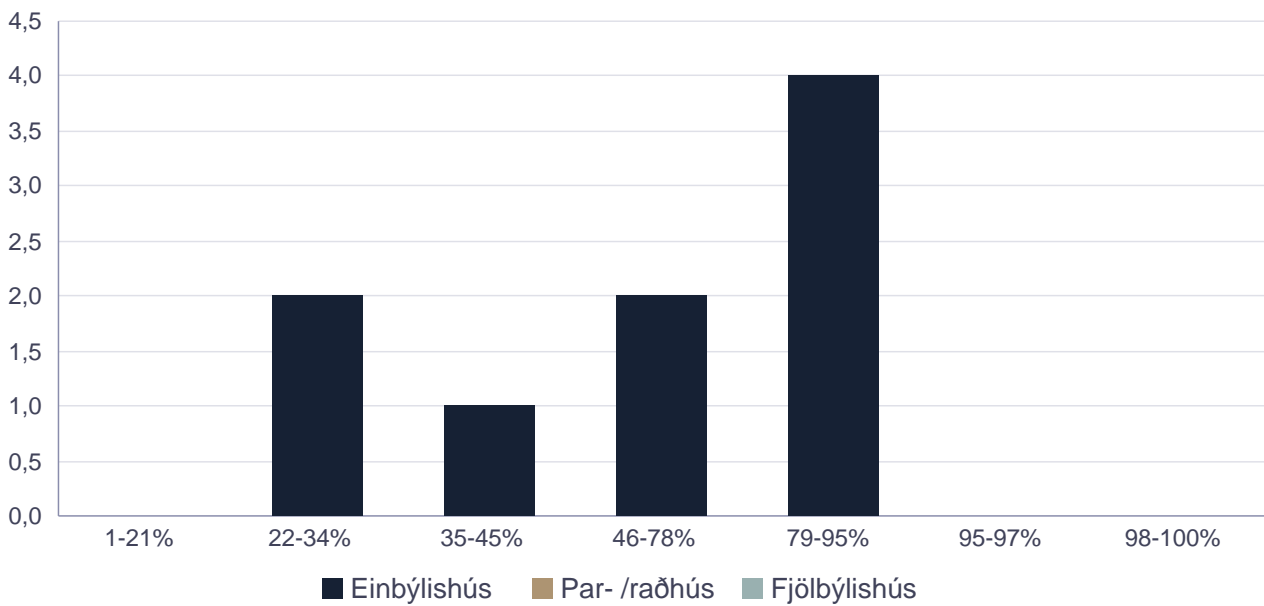
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



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%	2			2
35-45%	1			1
46-78%	2			2
79-95%	4			4
95-97%				
98-100%				
Samtals	9	0	0	9

Fjöldi íbúða í byggingu



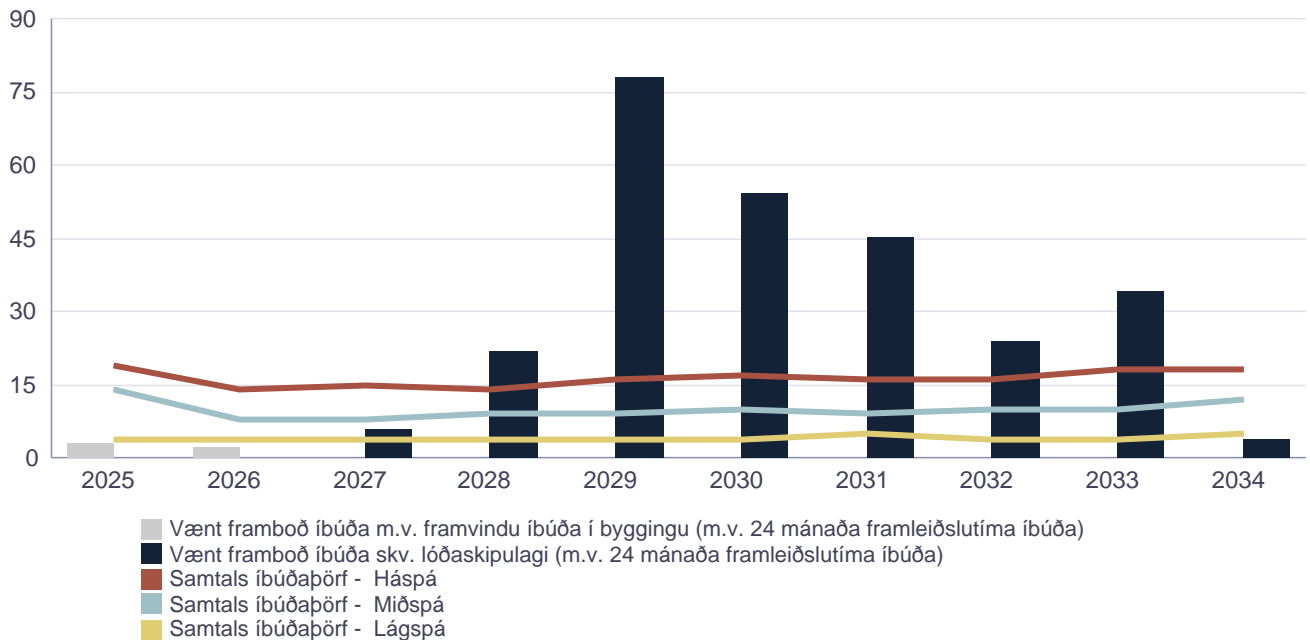
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m² á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m² að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m² og 1.197,2 m³. Gert er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

Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	542.710
Byggingaréttargjald/lóðaverð	0
Gatnagerðargjald	8.420.988
Tengigjald vatnsveitu	353.324
Tengigjald hitaveitu	772.374
Tengigjald rafveitu	228.042
Tengigjald fráveitu	0
Opinber gjöld samtals	10.317.438
Opinber gjöld pr. m ²	27.484

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	19	14	15	14	16	17	16	16	18	18
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	3	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			6	22	78	54	45	24	34	4
Árleg þörf	16	12	9	-8	-62	-37	-29	-8	-16	14
Uppsöfnuð þörf	16	28	37	29	-33	-70	-99	-107	-123	-109
Miðspá										
Samtals íbúðapörf	14	8	8	9	9	10	9	10	10	12
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	3	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			6	22	78	54	45	24	34	4
Árleg þörf	11	6	2	-13	-69	-44	-36	-14	-24	8
Uppsöfnuð þörf	11	17	19	6	-63	-107	-143	-157	-181	-173
Lágspá										
Samtals íbúðapörf	4	4	4	4	4	4	5	4	4	5
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	3	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			6	22	78	54	45	24	34	4
Árleg þörf	1	2	-2	-18	-74	-50	-40	-20	-30	1
Uppsöfnuð þörf	1	3	1	-17	-91	-141	-181	-201	-231	-230

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



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

9

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