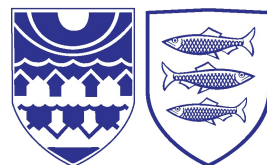


## Húsnæðisáætlun 2024

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

**Fjallabyggð**



## Efnisyfirlit

Mannfjöldaspá .....	3
Forsendur fyrir mannfjöldaspá .....	3
Lýsing á atvinnuástandi .....	3
Íbúðapörf .....	4
Markmið um hagkvæmar íbúðir .....	5
Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu .....	6
Búsetuform .....	7
Áætluð þörf eftir búsetuformum .....	8
Þjónusta og innviðir .....	11
Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu .....	12
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum .....	14
Samanburður .....	16
Viðauki .....	17

## Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) <b>0</b> 0,0%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) <b>0</b> 0,0%	Íbúðir í byggingu (September 2022) <b>3</b>	Íbúðir í byggingu (September 2023) <b>4</b> ↑33,3%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) <b>20</b> ↑1,9%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) <b>20</b> ↑1,9%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár <b>107</b>	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár <b>107</b>

## Mannfjöldaspá

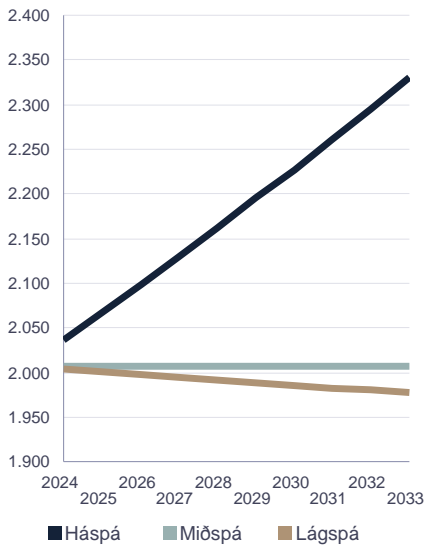
### Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Tekið er mið af þróun mannfjölda síðustu tíu ár.

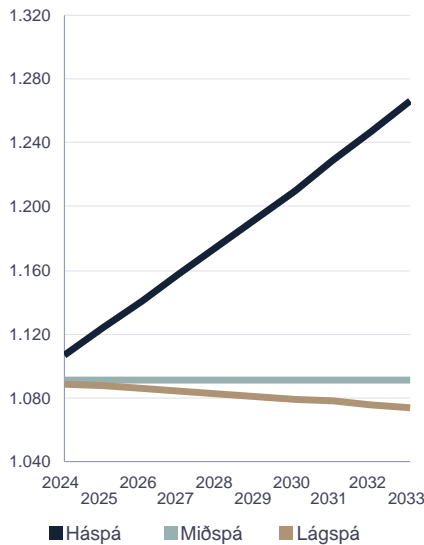
Taflan hér að neðan sýnir áætlun á þróun mannfjölda fram til ársins 2033. Fjöldi íbúða er reiknuð stærð og tekur mið af mannfjölda og fjölda íbúða per íbúð.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
<b>Háspá</b>	Mannfjöldi	2.037	2.068	2.099	2.130	2.162	2.195	2.227	2.261	2.295	2.330
	Mannfjöldabreyting %	1,49	1,52	1,50	1,48	1,50	1,53	1,46	1,53	1,50	1,53
	Fjöldi íbúða	1.107	1.124	1.141	1.158	1.175	1.193	1.210	1.229	1.247	1.266
	Íbúðafjöldi breyting %	1,47	1,54	1,51	1,49	1,47	1,53	1,42	1,57	1,46	1,52
	Íbúar í hverri íbúð	1,84	1,84	1,84	1,84	1,84	1,84	1,84	1,84	1,84	1,84
<b>Miðspá</b>	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
<b>Lágspá</b>	Mannfjöldi	2.004	2.001	1.998	1.995	1.992	1.989	1.986	1.983	1.980	1.977
	Mannfjöldabreyting %	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15	-0,15
	Fjöldi íbúða	1.089	1.088	1.086	1.084	1.083	1.081	1.079	1.078	1.076	1.074
	Íbúðafjöldi breyting %	-0,18	-0,09	-0,18	-0,18	-0,09	-0,18	-0,19	-0,09	-0,19	-0,19
	Íbúar í hverri íbúð	1,84	1,84	1,84	1,84	1,84	1,84	1,84	1,84	1,84	1,84

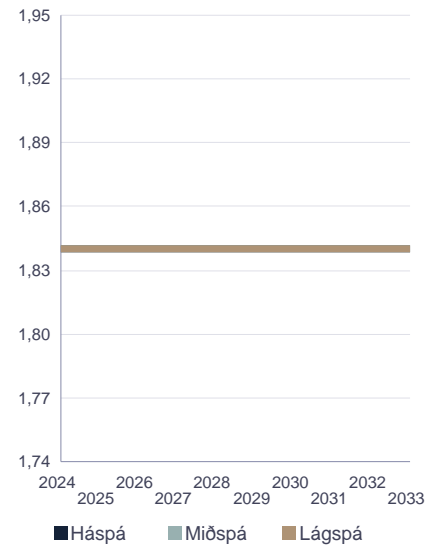
Mannfjöldi



Fjöldi íbúða



Íbúar í hverri íbúð



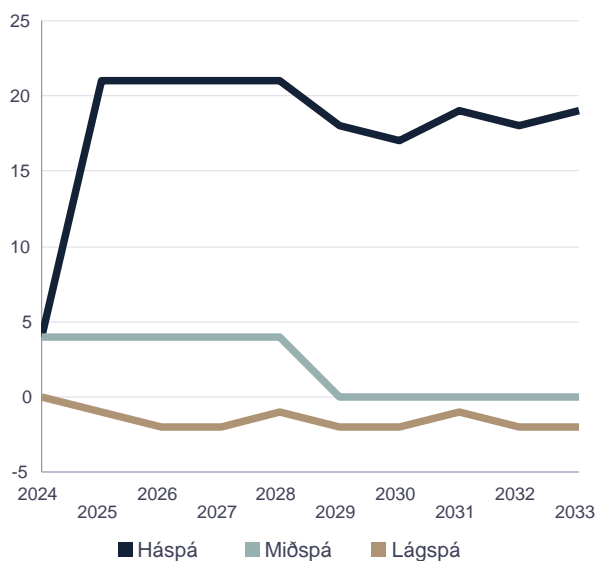
## Lýsing á atvinnuástandi

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

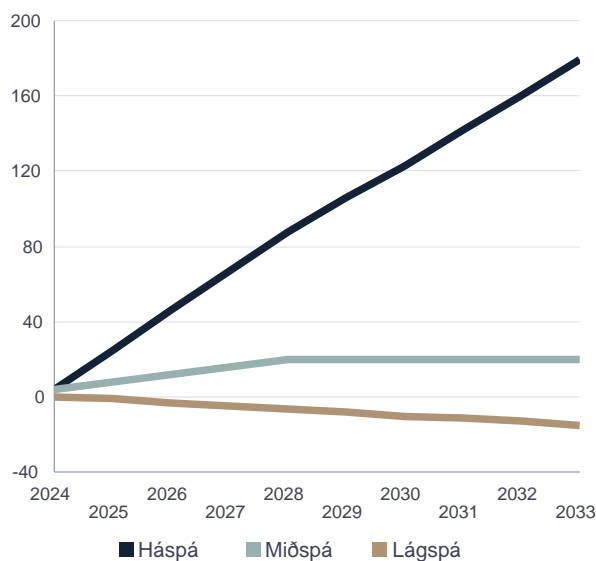
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð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

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<b>Háspá</b>	Óuppfyllt íbúðaðþörf	4	4	4	4	4	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	16	17	17	17	17	18	17	19	18	19
	Samtals íbúðaðþörf	20	21	21	21	21	18	17	19	18	19
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	20	41	62	83	104	122	139	158	176	195
<b>Miðspá</b>	Óuppfyllt íbúðaðþörf	4	4	4	4	4	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Samtals íbúðaðþörf	4	4	4	4	4	0	0	0	0	0
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	4	8	12	16	20	20	20	20	20	20
<b>Lágspá</b>	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	-2	-1	-2	-2	-1	-2	-2	-1	-2	-2
	Samtals íbúðaðþörf	-2	-1	-2	-2	-1	-2	-2	-1	-2	-2
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	-2	-3	-5	-7	-8	-10	-12	-13	-15	-17

Samtals íbúðaðþörf



Uppsöfnuð íbúðaðþörf

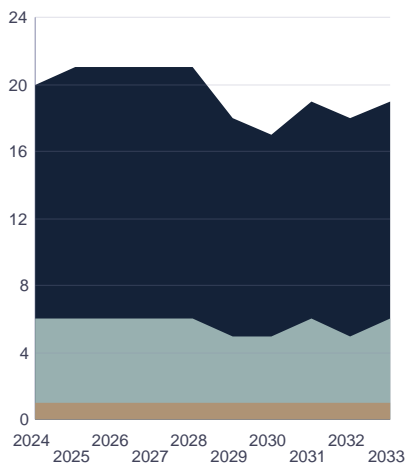


## Markmið um hagkvæmar íbúðir

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

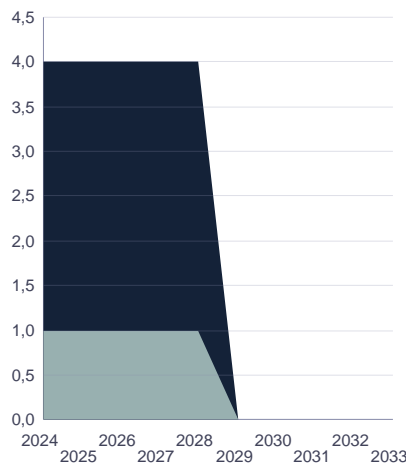
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
<b>Háspá</b>	Samtals íbúðaþörf	20	21	21	21	21	18	17	19	18	19
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	6	6	6	6	6	5	5	6	5	6
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
<b>Miðspá</b>	Samtals íbúðaþörf	4	4	4	4	4	0	0	0	0	0
	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	0	0	0	0	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
<b>Lágspá</b>	Samtals íbúðaþörf	-2	-1	-2	-2	-1	-2	-2	-1	-2	-2
	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	-1	-0	-1	-1
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										

**Háspá**



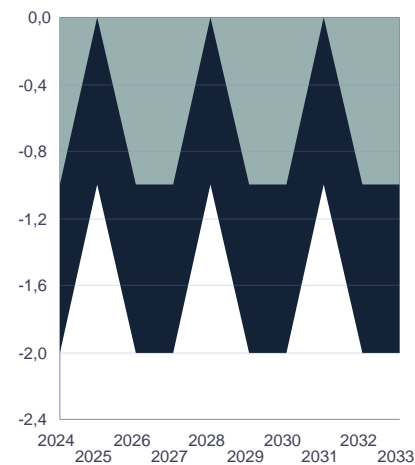
■ Samtals íbúðaþörf  
■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði...  
■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga...

**Miðspá**



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

**Lágspá**



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

## 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 hér 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 2024 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

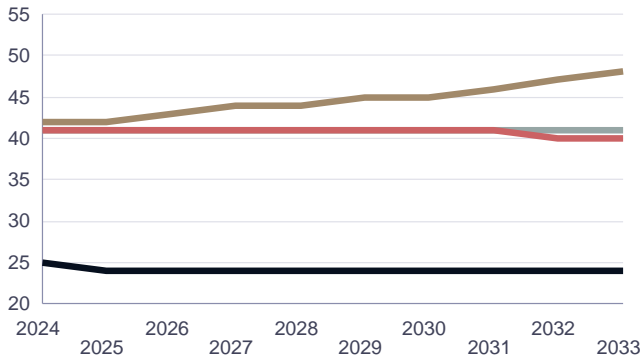




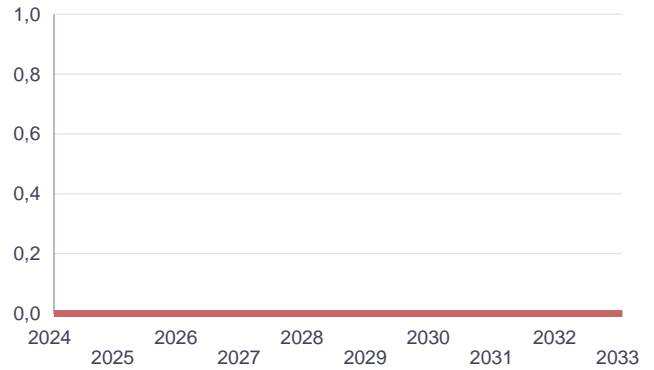


## Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

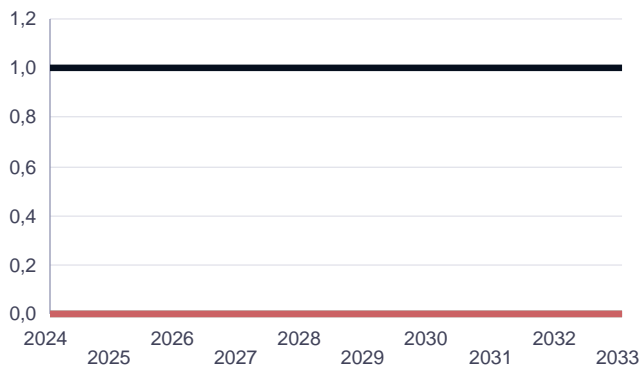
### Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



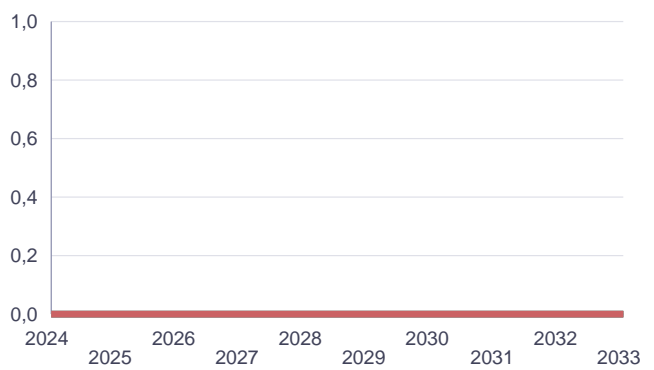
### Námsmannaíbúðir



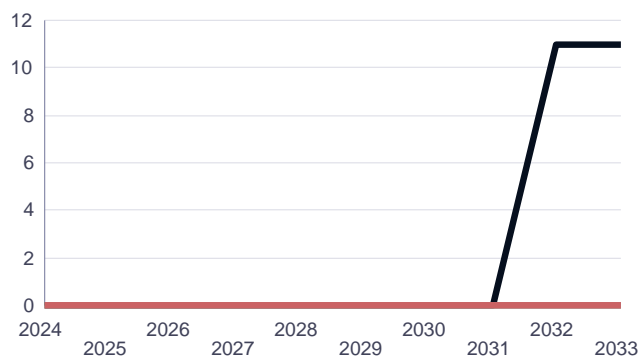
### Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



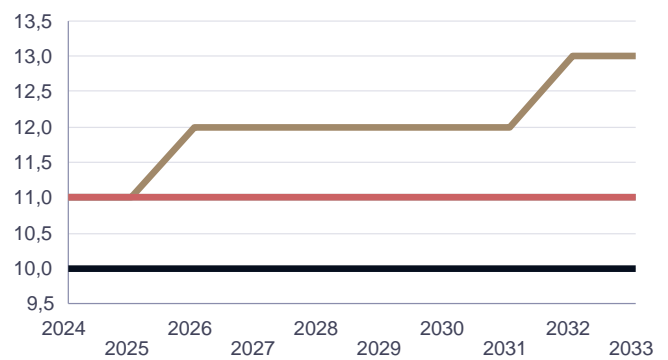
### Búseturéttaríbúðir



### Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



### Sértæk búsetuúrræði



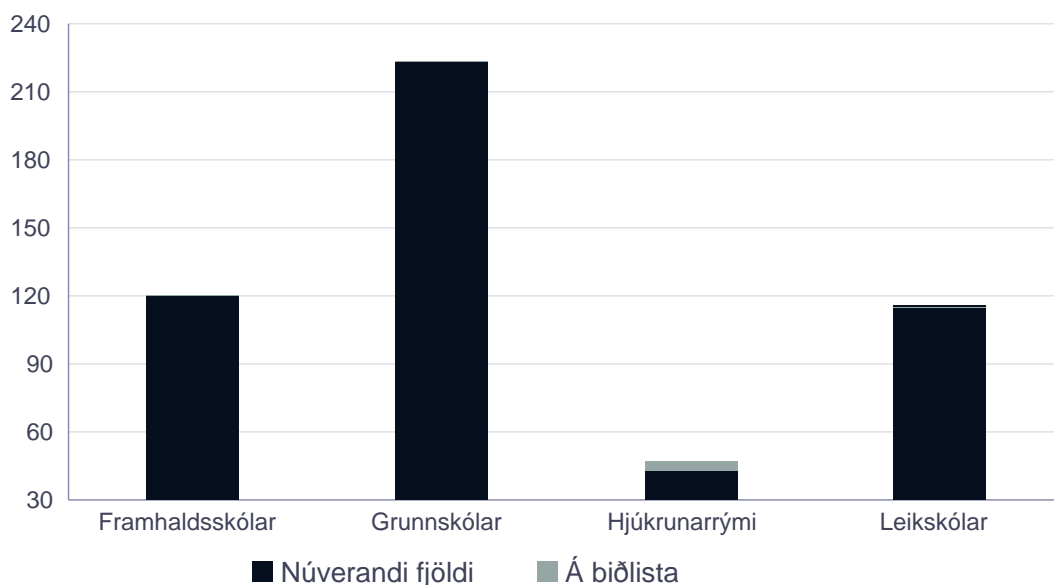
Núverandi rými eftir búsetuformum  
 Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

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 2024 og fjölda einstaklinga á biðlista.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Framhaldsskólar	120	0
Grunnskólar	223	0
Hjúkrunarrými	42	5
Leikskólar	115	0



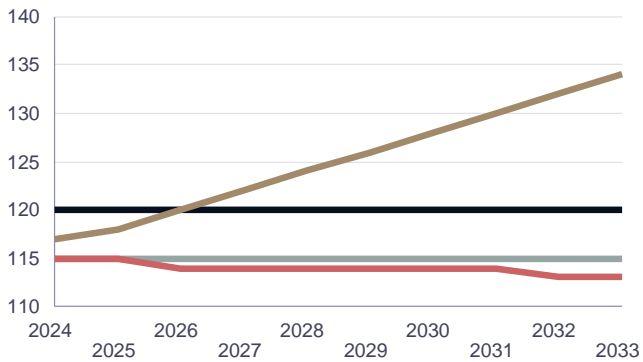
## Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

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.

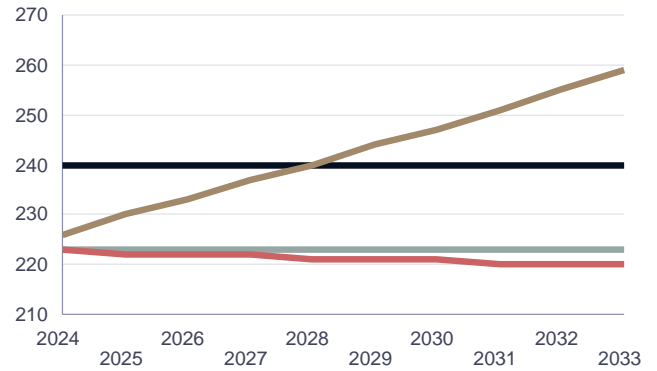
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
Leikskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	117	118	120	122	124	126	128	130	132	134
		Núverandi rými eftir búsetuformum	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	3	2	0	-2	-4	-6	-8	-10	-12	-14
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	115	115	115	115	115	115	115	115	115	115
		Núverandi rými eftir búsetuformum	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	115	115	114	114	114	114	114	114	113	113
		Núverandi rými eftir búsetuformum	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	5	5	6	6	6	6	6	6	7	7
Grunnskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	226	230	233	237	240	244	247	251	255	259
		Núverandi rými eftir búsetuformum	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	14	10	7	3	0	-4	-7	-11	-15	-19
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	223	223	223	223	223	223	223	223	223	223
		Núverandi rými eftir búsetuformum	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	223	222	222	222	221	221	221	220	220	220
		Núverandi rými eftir búsetuformum	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	17	18	18	18	19	19	19	20	20	20
Framhaldsskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	122	124	126	127	129	131	133	135	137	139
		Núverandi rými eftir búsetuformum	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	28	26	24	23	21	19	17	15	13	11
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
		Núverandi rými eftir búsetuformum	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	120	120	119	119	119	119	119	119	118	118
		Núverandi rými eftir búsetuformum	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	30	30	31	31	31	31	31	31	32	32
Hjúkrunarrými	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	48	48	49	50	51	51	52	53	54	55
		Núverandi rými eftir búsetuformum	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-6	-6	-7	-8	-9	-9	-10	-11	-12	-13
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47
		Núverandi rými eftir búsetuformum	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	47	47	47	47	47	47	47	46	46	46
		Núverandi rými eftir búsetuformum	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-4	-4	-4

## Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

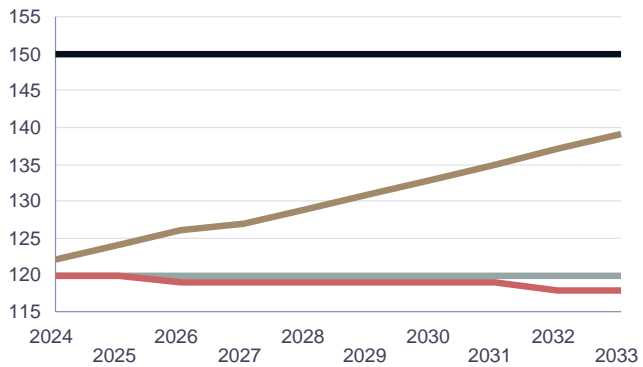
Leikskólar



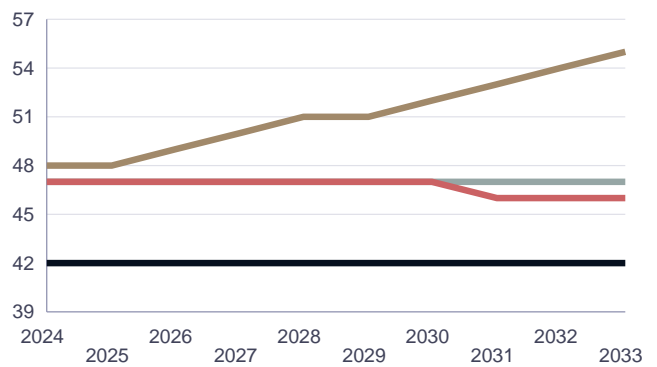
Grunnskólar



Framhaldsskólar



Hjúkrunarrými



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

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

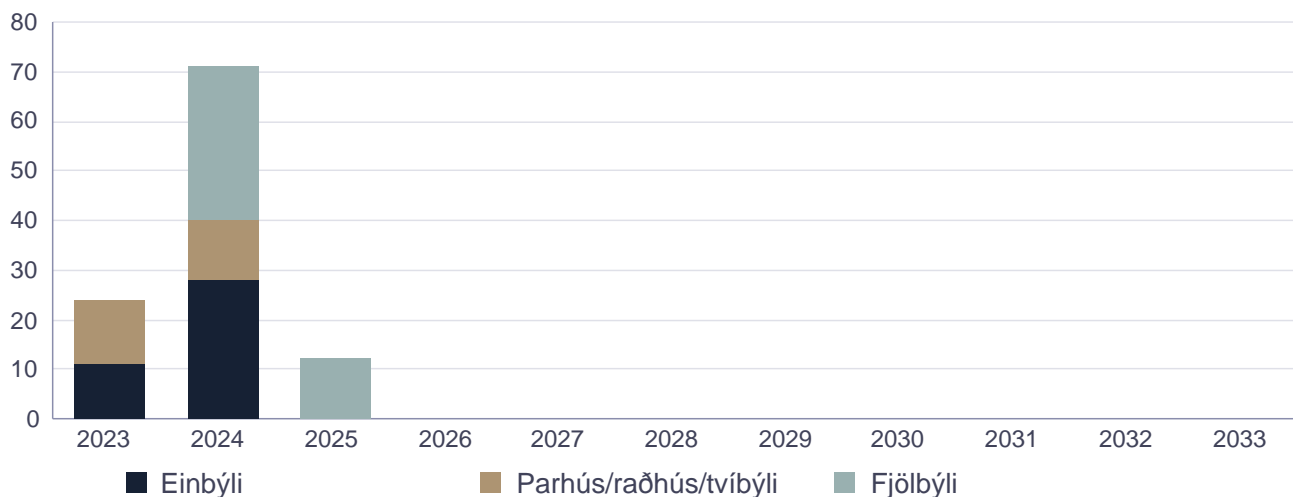
## Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

Fjallabyggð er að vinna deiliskipulög fyrir þéttingu byggðar í báðum byggðarkjörnum. Þetta eru að mestu leyti einbýlishúsalóðir. Þessi deiliskipulagsvinna klárast á árinu 2024.

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	Hávegur	Samþykkt deiliskipulag	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Malarvöllur	Samþykkt deiliskipulag	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Suðurgata	Samþykkt deiliskipulag	0	8	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	10	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	0	15	12	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	13	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
<b>Samtals</b>			<b>24</b>	<b>71</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

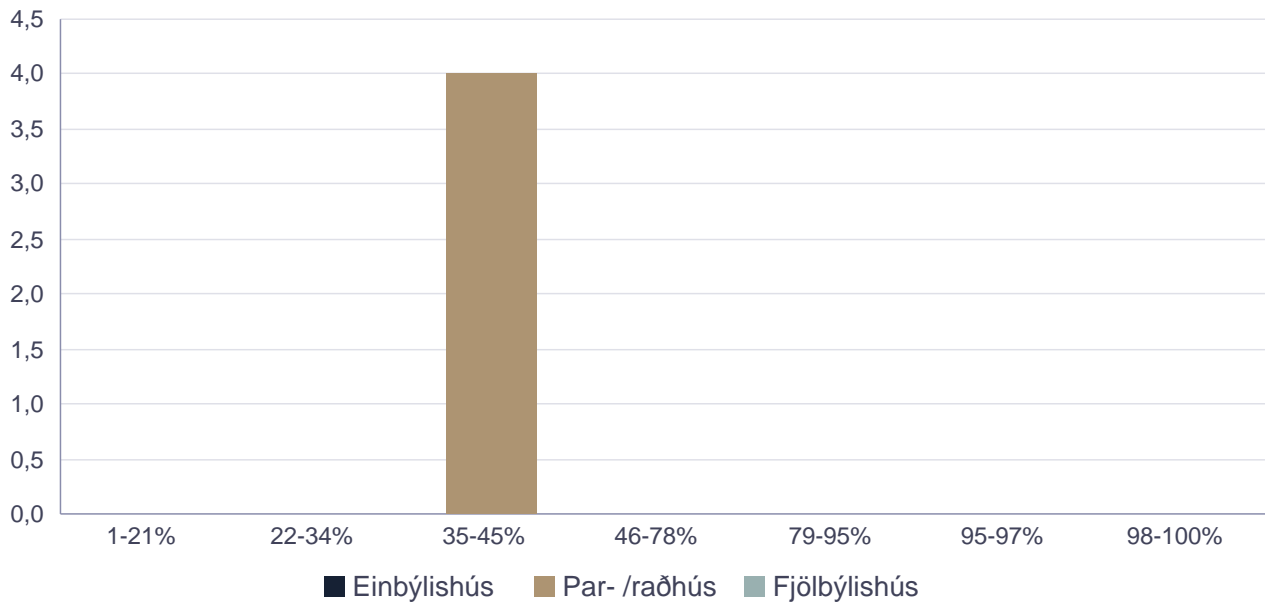
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



Taflan hér að neðan sýnir niðurstöður úr talningu HMS á íbúðum í byggingu sem framkvæmd var í september 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%		4		4
46-78%				
79-95%				
95-97%				
98-100%				
<b>Samtals</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

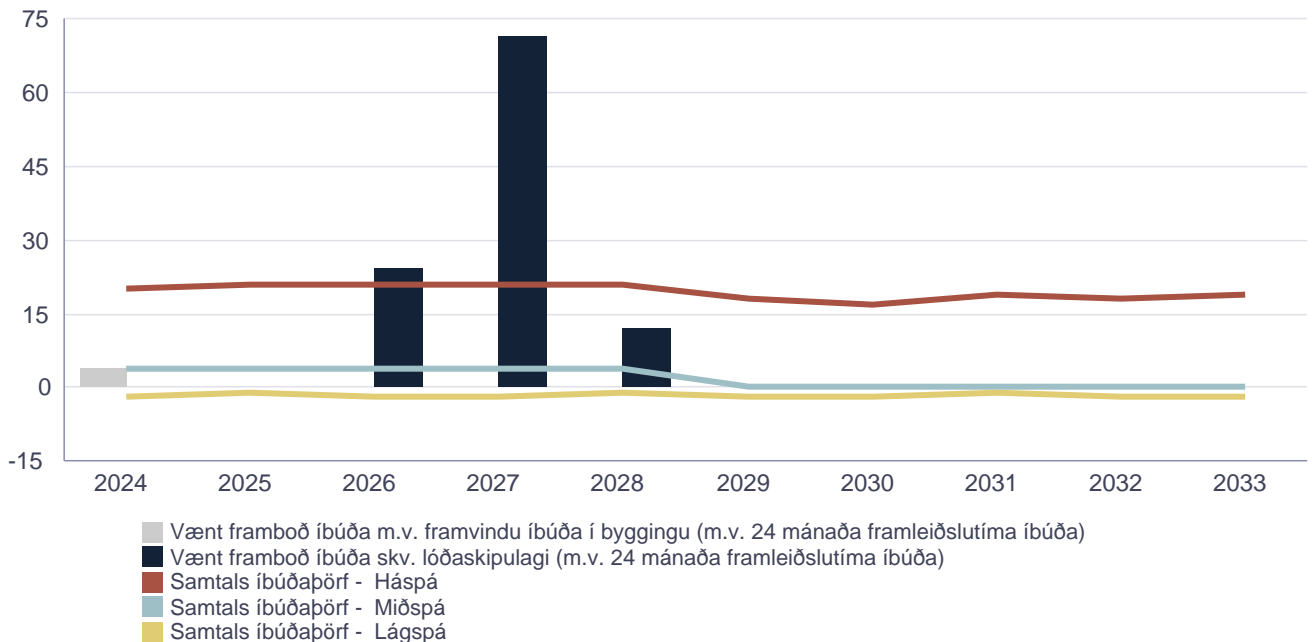
Fjöldi íbúða í byggingu



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
<b>Háspá</b>										
Samtals íbúðapörf	20	21	21	21	21	18	17	19	18	19
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			24	71	12	0	0	0	0	0
Árleg þörf	16	21	-3	-50	9	18	17	19	18	19
Uppsöfnuð þörf	16	37	34	-16	-7	11	28	47	65	84
<b>Miðspá</b>										
Samtals íbúðapörf	4	4	4	4	4	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			24	71	12	0	0	0	0	0
Árleg þörf	0	4	-20	-67	-8	0	0	0	0	0
Uppsöfnuð þörf	0	4	-16	-83	-91	-91	-91	-91	-91	-91
<b>Lágspá</b>										
Samtals íbúðapörf	-2	-1	-2	-2	-1	-2	-2	-1	-2	-2
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			24	71	12	0	0	0	0	0
Árleg þörf	-6	-1	-26	-73	-13	-2	-2	-1	-2	-2
Uppsöfnuð þörf	-6	-7	-33	-106	-119	-121	-123	-124	-126	-128

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





## Viðauki

### Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

5

Er eftirspurn eftir lóðum?

Já

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

Einbýli

Hvers konar íbúðategund er minnst eftirspurn eftir?

Fjölbýli

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Já