

Húsnæðisáætlun 2025

Sveitarfélagsnúmer: 6601
Áætlunarsvæði: Svalbarðsstrandarhreppur
Kennitala: 6402692279
Landshluti: Norðausturland
Heimilisfang: Ráðhúsinu Svalbarðseyri



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) 81 ↑15,7%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 144 ↑27,9%	Íbúðir í byggingu (september 2023) 11	Íbúðir í byggingu (september 2024) 21 ↑90,9%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 34 ↑7,0%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 58 ↑12,0%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 132	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 141

Mannfjöldaspá

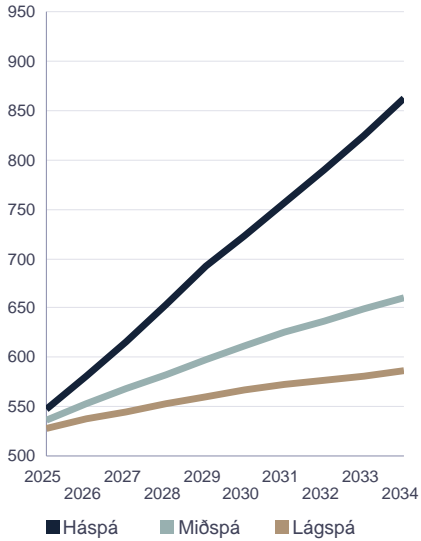
Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Þegar horft er til næstu tíu ára í mannfjöldapróun í Svalbarðsstrandarhreppi er gert ráð fyrir meðalfjölgun upp á 2,5 % á ári. Meðalfjölgun frá ári frá árinu 2014 er rúmlega 2,7 %. Mikil breytingá milli ára á tímabilinu 2014-2024 má rekja til byggingar Vaðlaheiðarganga. Mikil fjölgun einkenni fyrri hluta tímabilsins og svo ör fækkun í kjölfarið. Fjölgun næstu tíu árin ætti að vera línulegri og jafnari. Í mannfjöldaspánni er gert ráð fyrir að fjölgunin sé yfir landsmeðaltalinu. Eftirspurn eftir lóðum á Svalbarðsströnd og á Svalbarðseyri hefur verið að aukast með árunum og þegar vinnu við gerð rammahluta aðalskipulags fyrir þróun íbúðabyggðar í Vaðlaheiði lýkur 2025 munu þar vera tilgreind ný íbúðasvæði sem mun stórauka lóðaframboð á svæðinu. Samhliða auknu framboði syðst á Svalbarsströnd er vinna við gatnagerð að ljúka á Svalbarðseyri vorið 2025. Stefn er að því að lóðir fari í auglýsingu í ársbyrjun 2025. Í ljósi þess að lóðaframboð er að stórukast og fjölgun í Svalbarðsstrandarhreppi hefur verið yfir landsmeðaltali síðustu ári teljum við forsendur fyrir því að spá svo hárrí fjölgun í hreppnum næsta áratuginn.

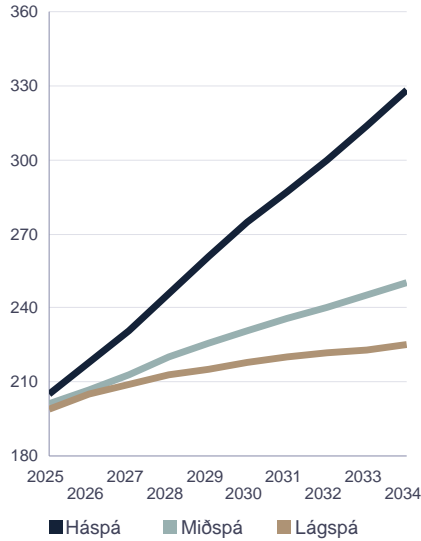
Taflan hér að neðan sýnir áætlun á þróun mannfjölda fram til ársins 2034. Fjöldi íbúða er reiknuð stærð og tekur mið af mannfjölda og fjölda íbúa per íbúð.

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Háspá	Mannfjöldi	548	581	616	653	692	723	756	790	825	862
	Mannfjöldabreyting %	6,00	6,02	6,02	6,01	5,97	4,48	4,56	4,50	4,43	4,48
	Fjöldi íbúða	205	218	231	246	261	275	287	300	314	328
	Íbúðafjöldi breyting %	5,67	6,34	5,96	6,49	6,10	5,36	4,36	4,53	4,67	4,46
	Íbúar í hverri íbúð	2,67	2,67	2,67	2,65	2,65	2,63	2,63	2,63	2,63	2,63
Miðspá	Mannfjöldi	536	553	568	583	598	612	625	637	649	661
	Mannfjöldabreyting %	3,68	3,17	2,71	2,64	2,57	2,34	2,12	1,92	1,88	1,85
	Fjöldi íbúða	201	207	213	220	226	231	236	240	245	250
	Íbúðafjöldi breyting %	3,61	2,99	2,90	3,29	2,73	2,21	2,16	1,69	2,08	2,04
	Íbúar í hverri íbúð	2,67	2,67	2,67	2,65	2,65	2,65	2,65	2,65	2,65	2,64
Lágspá	Mannfjöldi	528	538	545	553	560	567	572	577	581	586
	Mannfjöldabreyting %	2,13	1,89	1,30	1,47	1,27	1,25	0,88	0,87	0,69	0,86
	Fjöldi íbúða	199	205	209	213	215	218	220	222	223	225
	Íbúðafjöldi breyting %	2,58	3,02	1,95	1,91	0,94	1,40	0,92	0,91	0,45	0,90
	Íbúar í hverri íbúð	2,65	2,62	2,61	2,60	2,60	2,60	2,60	2,60	2,61	2,60

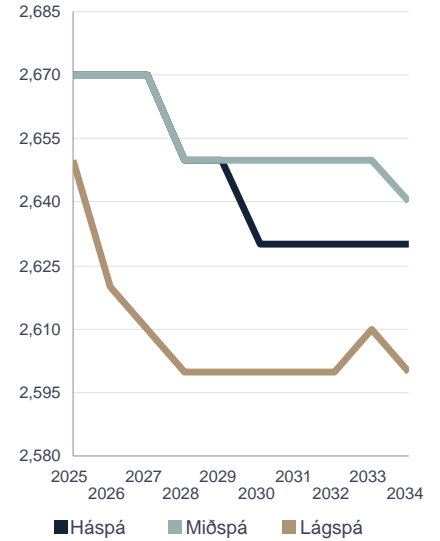
Mannfjöldi



Fjöldi íbúða



Íbúar í hverri íbúð



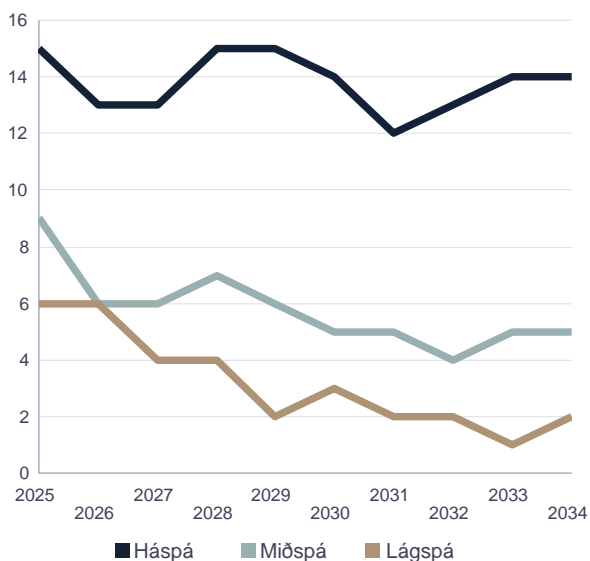
Lýsing á atvinnuástandi

Í Svalbarðsstrandarhreppi er öflugt atvinnulíf sem er blanda af ferðaþjónustu, landbúnaði og matvælaiðnaði. Atvinnuleysi mældist undir 1 % meirihluta ársins. Nálægð við Akureyri gerir það að verkum að fjölbreytt atvinnuframboð stendur íbúum Svalbarðsstrandahrepps til boða.

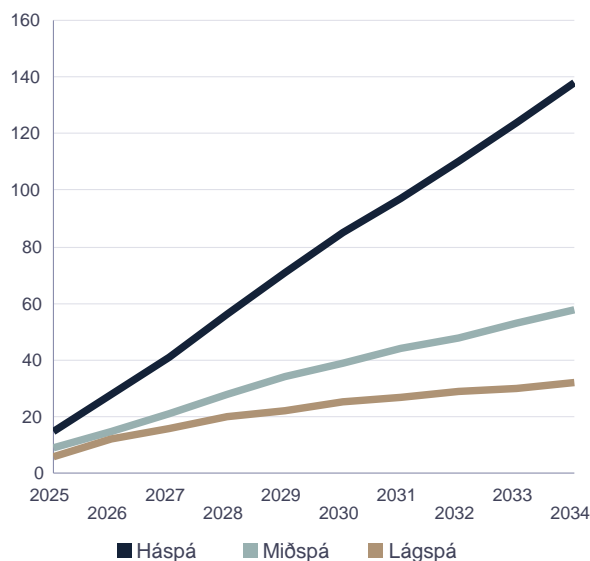
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð 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	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	11	13	13	15	15	14	12	13	14	14
	Samtals íbúðaðþörf	15	13	13	15	15	14	12	13	14	14
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	15	28	41	56	71	85	97	110	124	138
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	7	6	6	7	6	5	5	4	5	5
	Samtals íbúðaðþörf	9	6	6	7	6	5	5	4	5	5
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	9	15	21	28	34	39	44	48	53	58
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	5	6	4	4	2	3	2	2	1	2
	Samtals íbúðaðþörf	6	6	4	4	2	3	2	2	1	2
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	6	12	16	20	22	25	27	29	30	32

Samtals íbúðaðþörf



Uppsöfnuð íbúðaðþörf

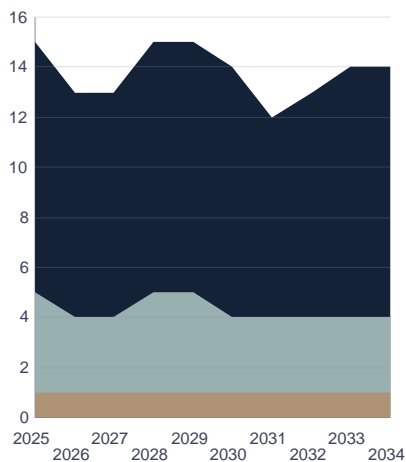


Markmið um hagkvæmar íbúðir

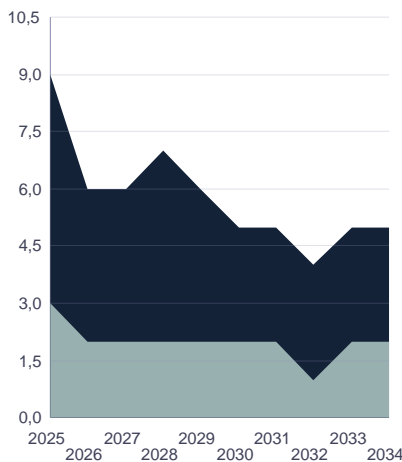
Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða samkvæmt markmiðum rammisamnings milli ríkis og sveitarfélaga um íbúðauppbyggingu á árunum 2025-2034.

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
Háspá	Samtals íbúðaþörf	15	13	13	15	15	14	12	13	14	14
	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 %	5	4	4	5	5	4	4	4	4	4
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	9	6	6	7	6	5	5	4	5	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 %	3	2	2	2	2	2	2	1	2	2
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	6	6	4	4	2	3	2	2	1	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 %	2	2	1	1	1	1	1	1	0	1
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										

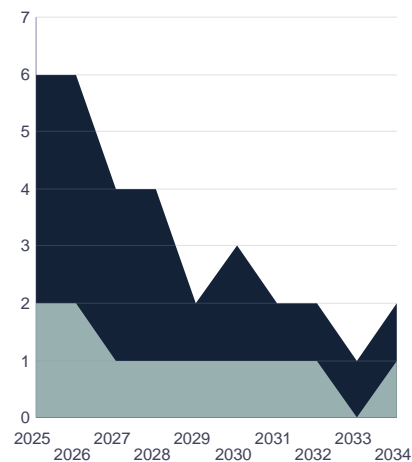
Háspá



Miðspá



Lágspá



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

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

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

Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Í Aðalskipulagi Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2020 er sett er fram stefna um uppbyggingu á landbúnaðarlandi í suðurhluta hreppsins þar sem miðað er við að ná sérstökum eiginleikum íbúðarbyggðar í sveit hvað varðar þéttleika og yfirbragð. Ný íbúðarbyggð fái því ekki yfirbragð þéttbýlis með hefðbundinni bæjarmynd. Aukið lóðaframboð á Svalbarðseyri styður svo við þéttingu eina byggðakjarna sveitarfélagsins sem miðstöð stjórnsýslu hreppsins.

Markmið sveitarstjórnar Svalbarðsstrandarhrepps er að bjóða uppá fjölbreytta búsetukosti hvort sem valið stendur á milli þess að búa í dreifbýlinu á Svalbarðsströnd eða þéttbýlinu á Svalbarðseyri. Innviðir þola þónokkra fjölgun íbúa og skólarnir, bæði leik- og grunnskóli geta tekið á móti auknum fjölda nemenda án þess að ráðast þurfi í stækkanir eða nýbyggingar.

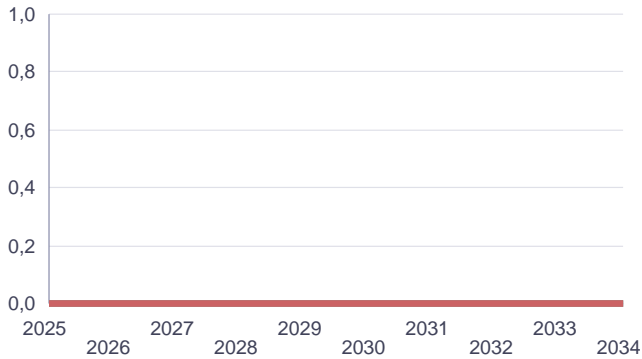
Búsetuform

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

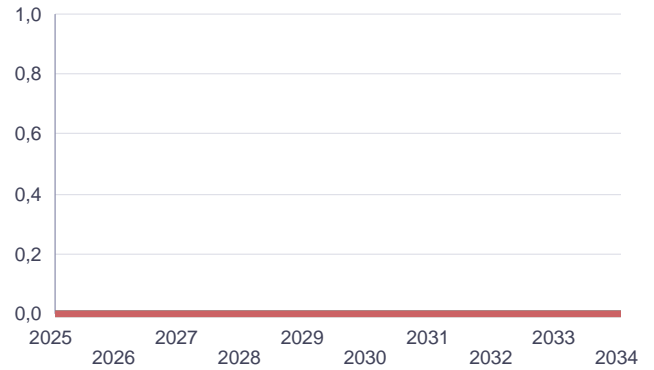
Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	0	0
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	0	2
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	0	2
Sértæk búsetuúrræði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

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

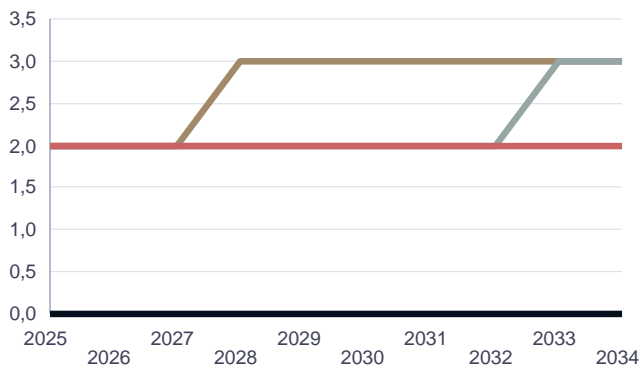
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



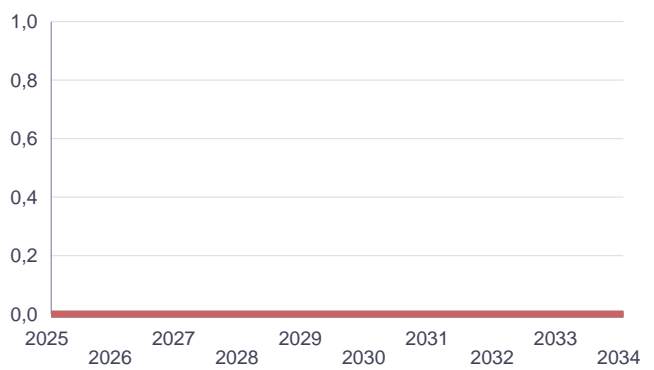
Námsmannaíbúðir



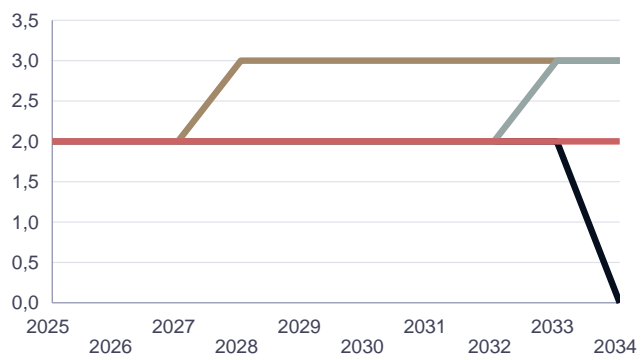
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstaðinga félagsþjónustu



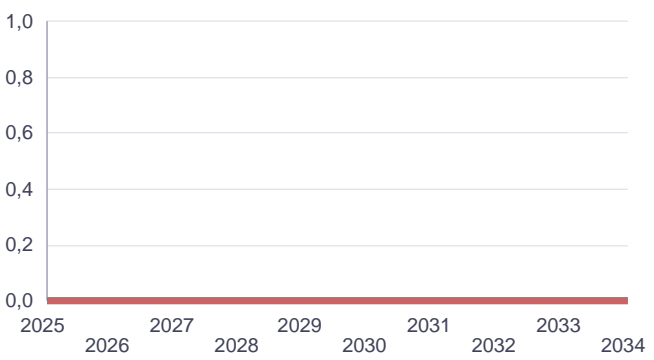
Búseturéttaríbúðir



Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



Sértæk búsetuúrræði



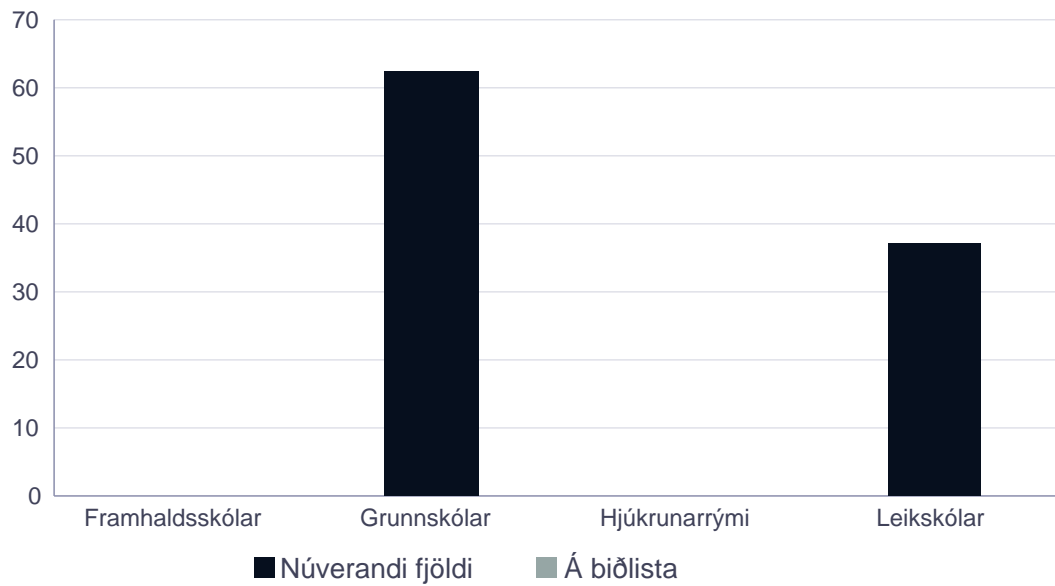
■ Núverandi rými eftir búsetuformum
■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

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

Þjónusta og innviðir

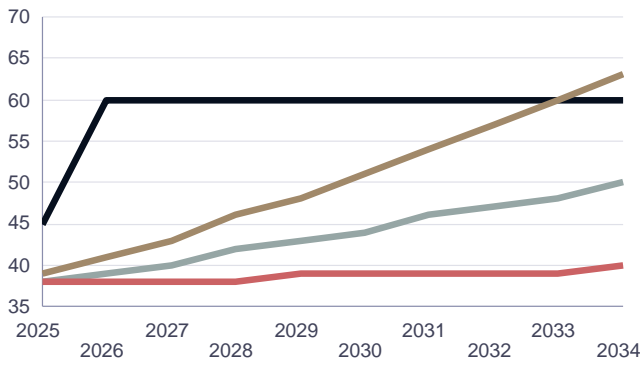
Taflan hér að neðan sýnir fjölda einstaklinga sem nota tiltekna þjónustu árið 2025 og fjölda einstaklinga á biðlista.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Framhaldsskólar	0	0
Grunnskólar	62	0
Hjúkrunarrými	0	0
Leikskólar	37	0

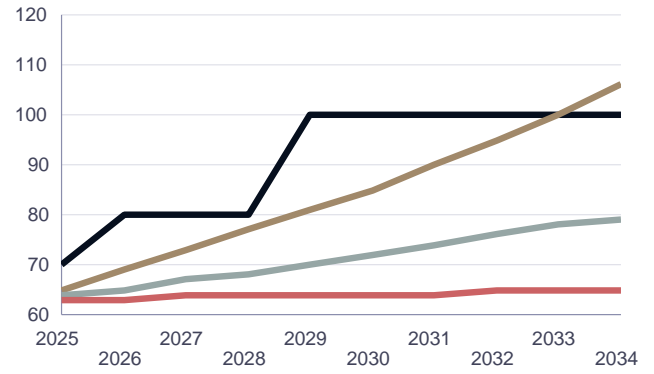


Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

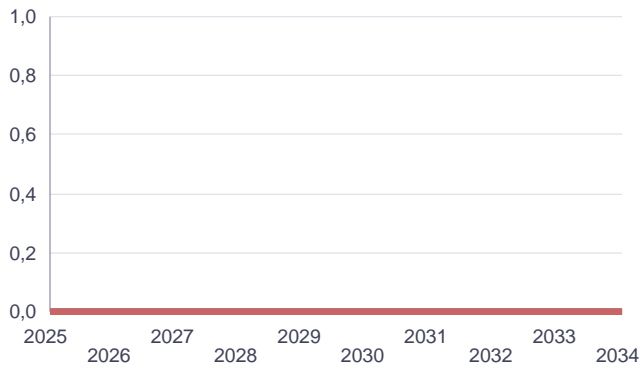
Leikskólar



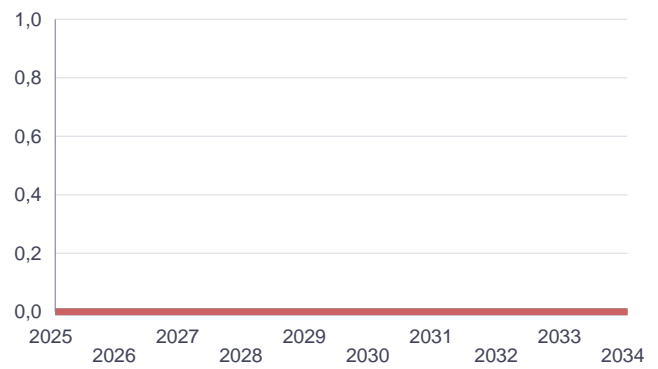
Grunnskólar



Framhaldsskólar



Hjúkrunarrými



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

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

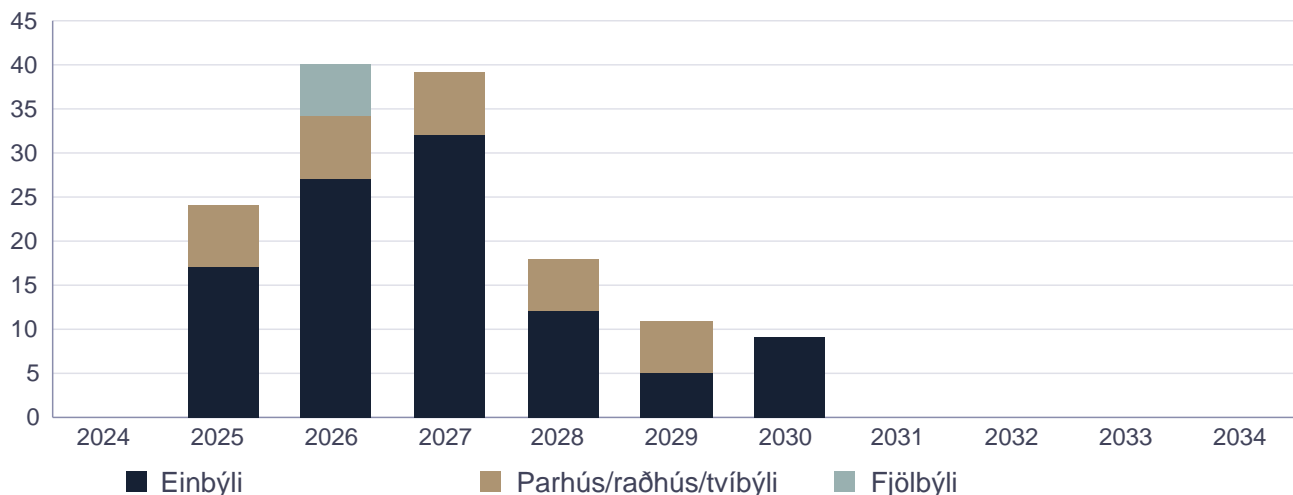
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

Í upphafi ársins 2025 mun Svalbarðsstrandahreppur opna fyrir umsóknir í lóðir í Valsárhverfi.

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	Valsárhverfi	Samþykkt deiliskipulag	0	2	5	5	5	5	3	0	0	0	0
Einbýli	Vaðlabýggð	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Hallland 7	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Heiðarholt	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0
Einbýli	Vaðlaklif	Samþykkt deiliskipulag	0	1	2	4	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Hulduheimar	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Veigahvammur	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Sólheimar	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Sólberg	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0
Einbýli	Valsárhverfi	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Geldingsárhlið	Samþykkt deiliskipulag	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Vaðlaborgir	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	6	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Kotabýggð	Byggingarhæf lóð	0	4	4	2	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Hallland	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	8	15	15	7	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Vaðlabrekka	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Laugartún	Byggingarhæf lóð	0	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Litli Hvammur	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Valsárhverfi	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Valsárhverfi	Samþykkt deiliskipulag	0	7	7	7	6	0	0	0	0	0	0
Samtals			0	24	40	39	18	11	9	0	0	0	0

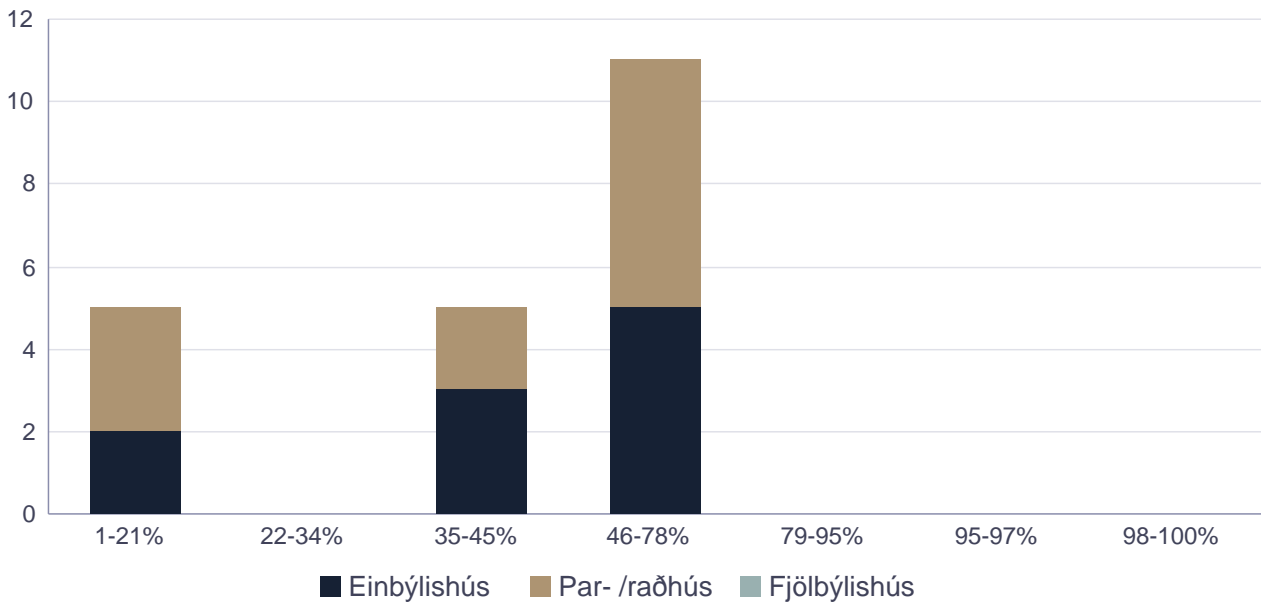
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



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%	2	3		5
22-34%				
35-45%	3	2		5
46-78%	5	6		11
79-95%				
95-97%				
98-100%				
Samtals	10	11	0	21

Fjöldi íbúða í byggingu



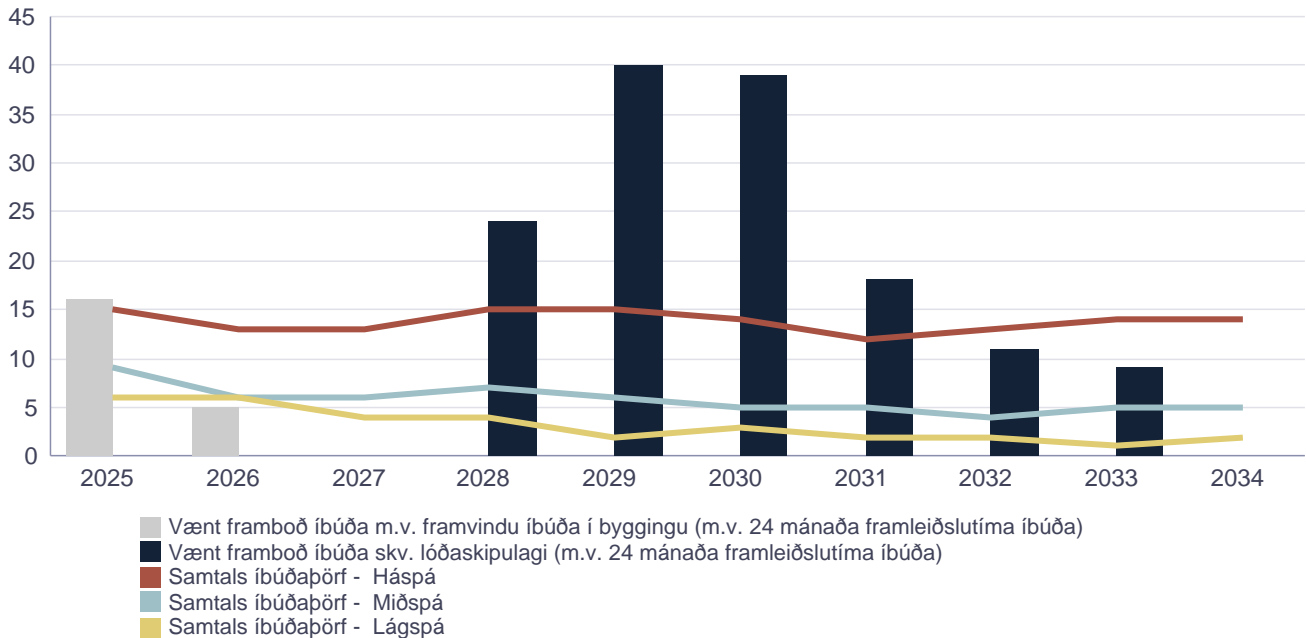
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m² á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m² að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m² og 1.197,2 m³. Gert er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

Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	256.781
Byggingaréttargjald/lóðaverð	0
Gatnagerðargjald	18.400.000
Tengigjald vatnsveitu	1.413.296
Tengigjald hitaveitu	2.765.596
Tengigjald rafveitu	1.088.520
Tengigjald fráveitu	0
Opinber gjöld samtals	23.924.193
Opinber gjöld pr. m ²	63.730

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	15	13	13	15	15	14	12	13	14	14
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	16	5	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			0	24	40	39	18	11	9	0
Árleg þörf	-1	8	13	-9	-25	-25	-6	2	5	14
Uppsöfnuð þörf	-1	7	20	11	-14	-39	-45	-43	-38	-24
Miðspá										
Samtals íbúðapörf	9	6	6	7	6	5	5	4	5	5
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	16	5	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			0	24	40	39	18	11	9	0
Árleg þörf	-7	1	6	-17	-34	-34	-13	-7	-4	5
Uppsöfnuð þörf	-7	-6	0	-17	-51	-85	-98	-105	-109	-104
Lágspá										
Samtals íbúðapörf	6	6	4	4	2	3	2	2	1	2
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	16	5	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			0	24	40	39	18	11	9	0
Árleg þörf	-10	1	4	-20	-38	-36	-16	-9	-8	2
Uppsöfnuð þörf	-10	-9	-5	-25	-63	-99	-115	-124	-132	-130

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



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

1

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