

Húsnæðisáætlun 2025

Sveitarfélagsnúmer: 6710
Áætlunarsvæði: Langanesbyggð
Kennitala: 4203691749
Landshluti: Norðausturland
Heimilisfang: Langanesvegur 2

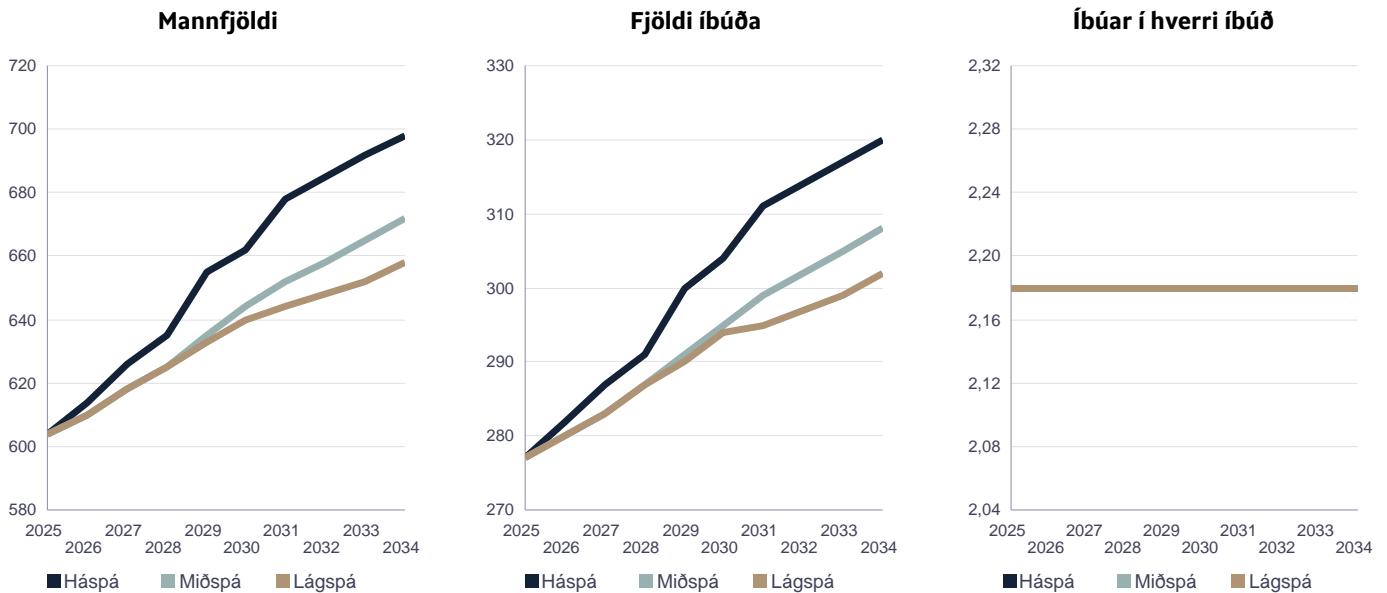


Efnisyfirlit

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) 39 ↑6,5%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 76 ↑12,8%	Íbúðir í byggingu 0	Íbúðir í byggingu 0
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 36 ↑17,1%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 66 ↑31,3%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 48	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 57



Lýsing á atvinnuástandi

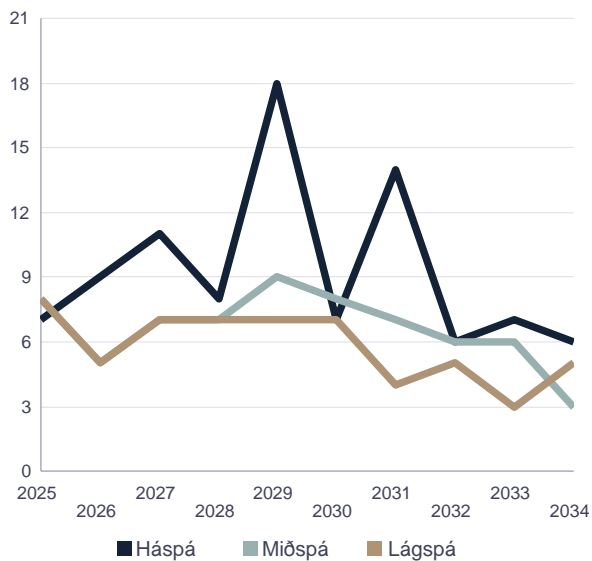
Eitt kjarnafyrirtæki er á staðnum sem er stærsti einstaki atvinnurekandinn, Ísfélagið með um 60 starfsmenn. Hjá sveitarfélaginu starfa að jafnaði um 60 manns. Stór verktaki á mælikvarða fyrirtækja úti á landi er á staðnum, Starfandi er pósthús sem einnig er með póstkassa, verslun, bílaverkstæði og nokkur smærri þjónustufyrirtæki. Kistan - sem áður er nefnd er rekin af Þekkingasetri Þingeyinga með samningi sem gerður var við sveitarfélagið við stofnun Kistunnar. Kistan (hús og innanstokks) er alfarið í eigu sveitarfélagsins.

Sveitarfélagið fékk styrkt frá Innviðaráðuneyti til að ráða verkefnastjóra sem sinnir innviðum í samfélaginu 2025 og 2026. Hann hefur einkum beint sjónum að orkumálum, Finnafjarðarverkefni, hugsanlegri friðun á utanverðu Langanesi og ýmsum verkefnum sem tengast frekari þróun á þjónustu við íbúa.

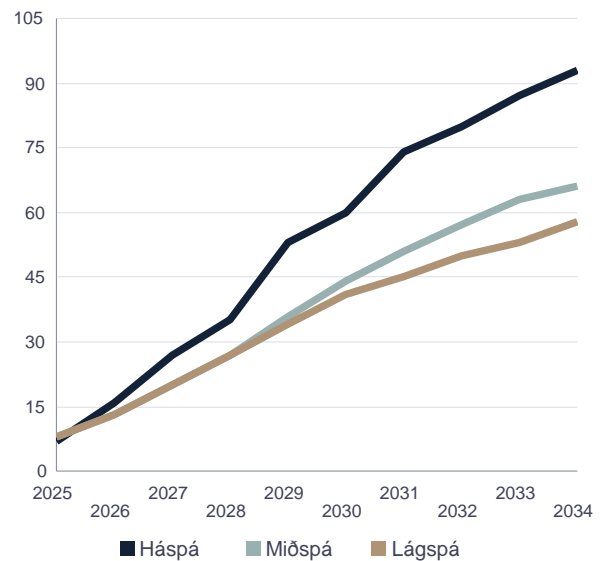
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð 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	3	4	6	4	9	3	7	3	4	3
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	4	5	5	4	9	4	7	3	3	3
	Samtals íbúðaðþörf	7	9	11	8	18	7	14	6	7	6
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	7	16	27	35	53	60	74	80	87	93
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	4	2	4	3	5	4	3	3	3	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	4	3	3	4	4	4	4	3	3	3
	Samtals íbúðaðþörf	8	5	7	7	9	8	7	6	6	3
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	8	13	20	27	36	44	51	57	63	66
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	4	2	4	3	4	3	3	3	1	2
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	4	3	3	4	3	4	1	2	2	3
	Samtals íbúðaðþörf	8	5	7	7	7	7	4	5	3	5
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	8	13	20	27	34	41	45	50	53	58

Samtals íbúðaðþörf



Uppsöfnuð íbúðaðþörf

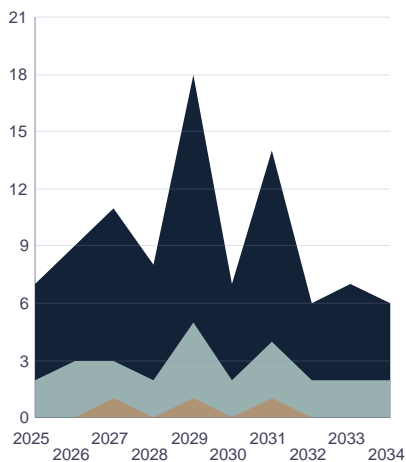


Markmið um hagkvæmar íbúðir

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

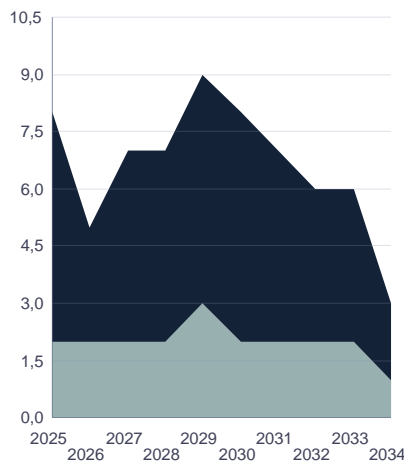
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
Háspá	Samtals íbúðaþörf	7	9	11	8	18	7	14	6	7	6
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	0	0	1	0	1	0	1	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	2	3	3	2	5	2	4	2	2	2
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	8	5	7	7	9	8	7	6	6	3
	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	2	2	3	2	2	2	2	1
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	8	5	7	7	7	7	4	5	3	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 %	2	2	2	2	2	2	1	2	1	2
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										

Háspá



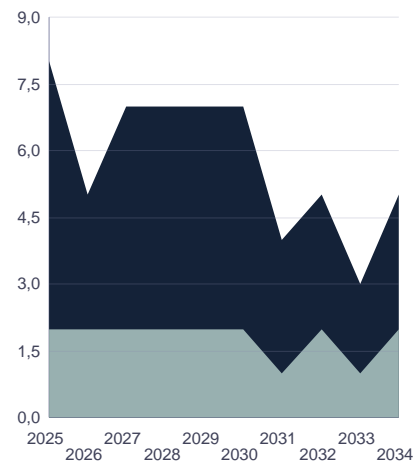
■ Samtals íbúðaþörf
 ■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði...
 ■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarféla...

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

Markmið sveitarfélagsins er að geta annað eftirspurn eftir húsnæði í sveitarfélaginu í gegn um leigufélagið Brák og einkaframtaki með byggingu íbúðarhúsa á þéttingarreitum. Sveitarfélagið á sjálft ekki félagslegt húsnæði til leigu. Það á hinsvegar 2 íbúðir sem ætlaðar voru kennurum auk þess sem sveitarfélagið keypti aðra af þeim tveimur íbúðum sem voru í byggingu árið 2024 til útleigu hin er á söluskrá og líklega seld. Í dag er önnur kennaraíbúðin leigð kennara en hin starfsmanni sveitarfélagsins. Sveitarfélagið er eitt af stofnsveitarfélögum Brákar hses. sem áformar byggingu 4 íbúða raðhúss fyrir tekjulága á árinu 2025. Sveitarfélagið hefur komið til móts við Brák og einkafyrirtæki með því að afhenda lóðir án endurgjalds. Þeir sem byggja greiða því aðeins byggingaleyfisgjöld og tengigjöld vegna byggingar íbúða.

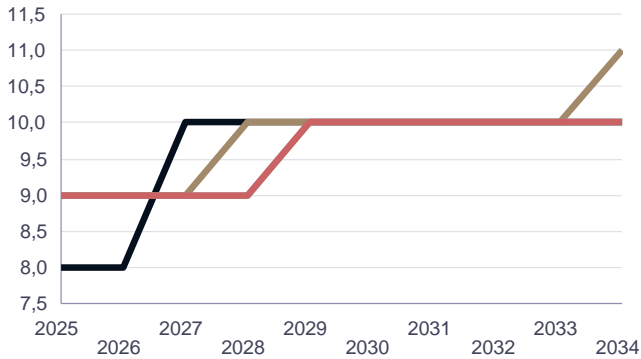
Búsetuform

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

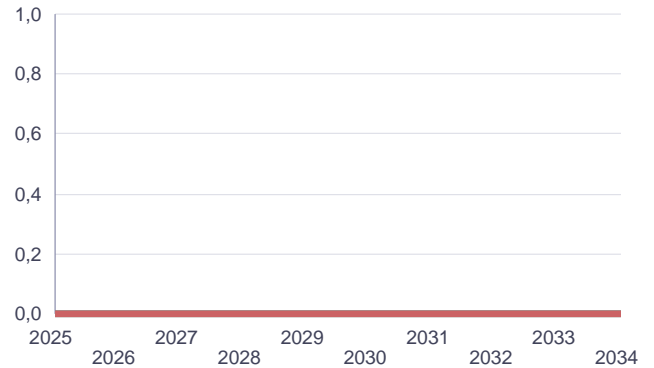
Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	8	1
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	0	2
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	0	3
Sértæk búsetuúrræði	0	0

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

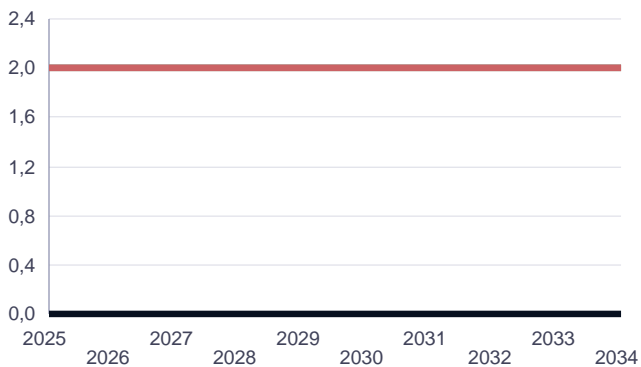
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



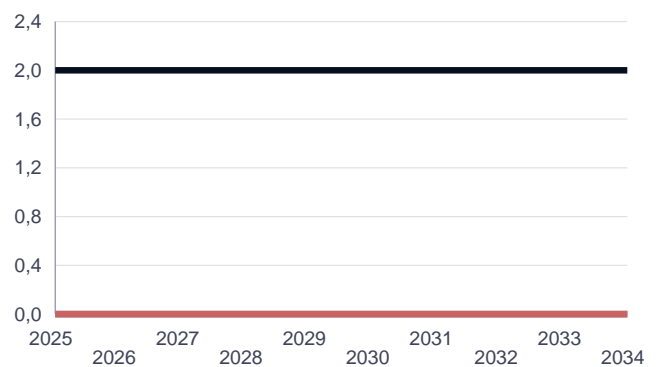
Námsmannaíbúðir



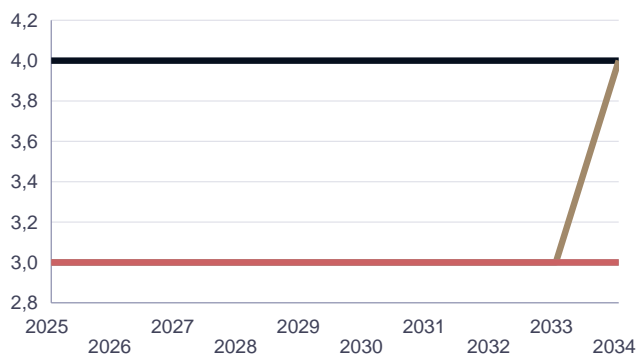
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstaðinga félagsþjónustu



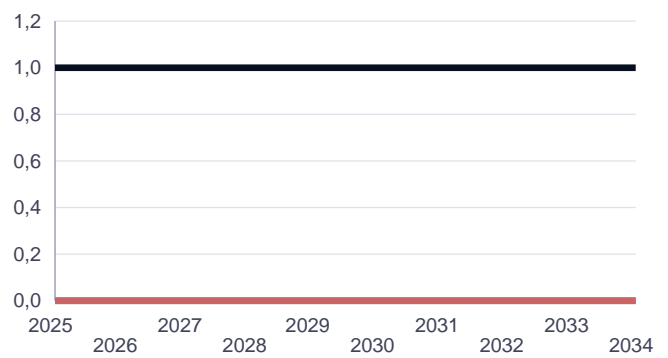
Búseturéttaríbúðir



Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



Sértæk búsetuúrræði



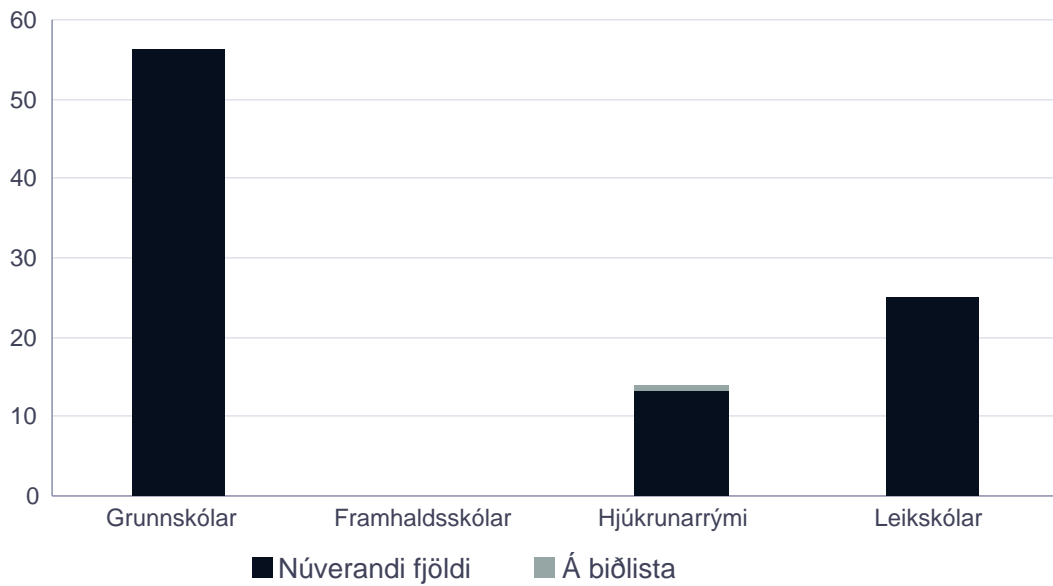
Núverandi rými eftir búsetuformum
 Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

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

Þjónusta og innviðir

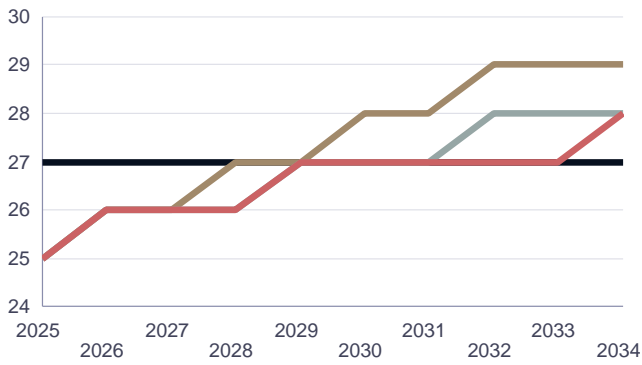
Taflan hér að neðan sýnir fjölda einstaklinga sem nota tiltekna þjónustu árið 2025 og fjölda einstaklinga á biðlista.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Grunnskólar	56	0
Framhaldsskólar	0	0
Hjúkrunarrými	13	1
Leikskólar	25	0

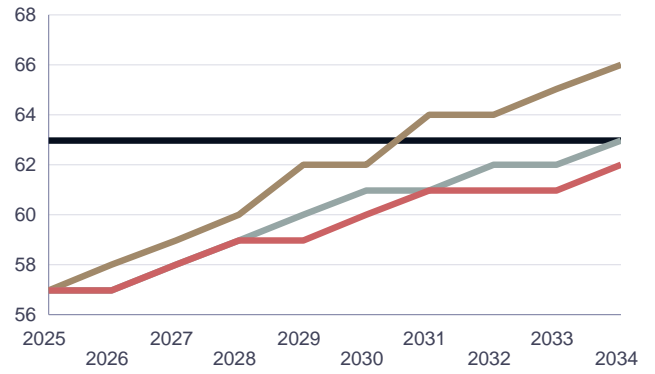


Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

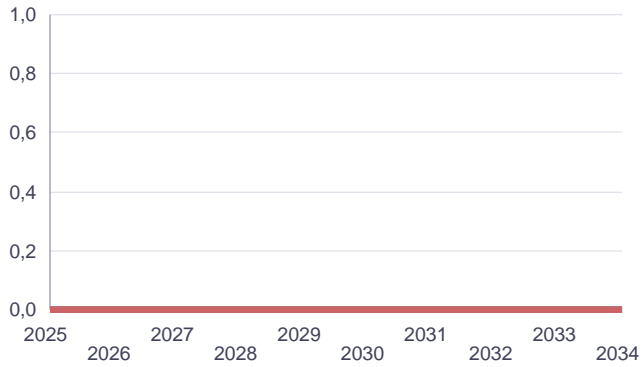
Leikskólar



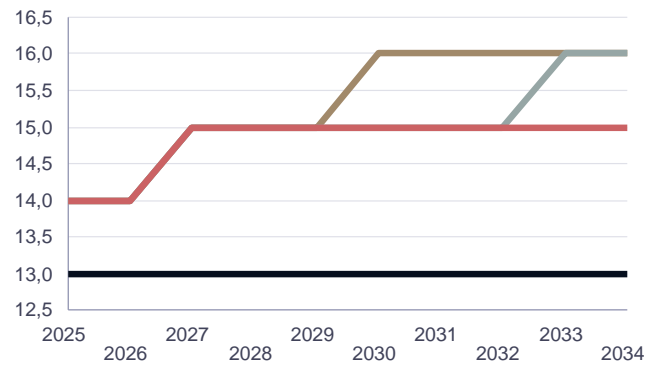
Grunnskólar



Framhaldsskólar



Hjúkrunarrými



Núverandi rými eftir þjónustu
 Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Miðspá

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

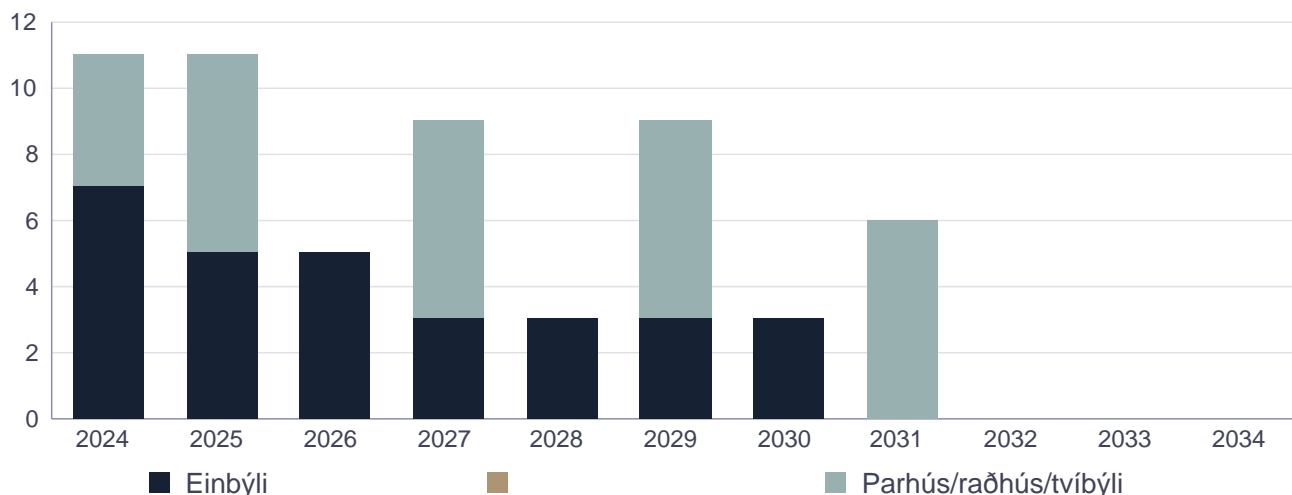
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

Eftirspurnin er fyrst og fremst eftir minni einbýlishúsum/raðhúsum/parhúsum frá 85-95 m² en verktakar telja hagkvæmasta byggingakostinn vera raðhús c.a. 110m² hver búð. Skorturinn er fyrst og fremst á minni íbúðum 2 - 3 herbergja. Þör með 1 - 2 börn.

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	Vestan Langanesvegur	Samþykkt deiliskipulag	4	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Suðurbær	Byggingarhæf lóð	3	3	3	3	3	3	3	0	0	0	0
Einbýli	Víða	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Miðsvæði	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Miðholt	Byggingarhæf lóð	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Suðurbær	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	6	0	6	0	6	0	6	0	0	0
Samtals			11	11	5	9	3	9	3	6	0	0	0

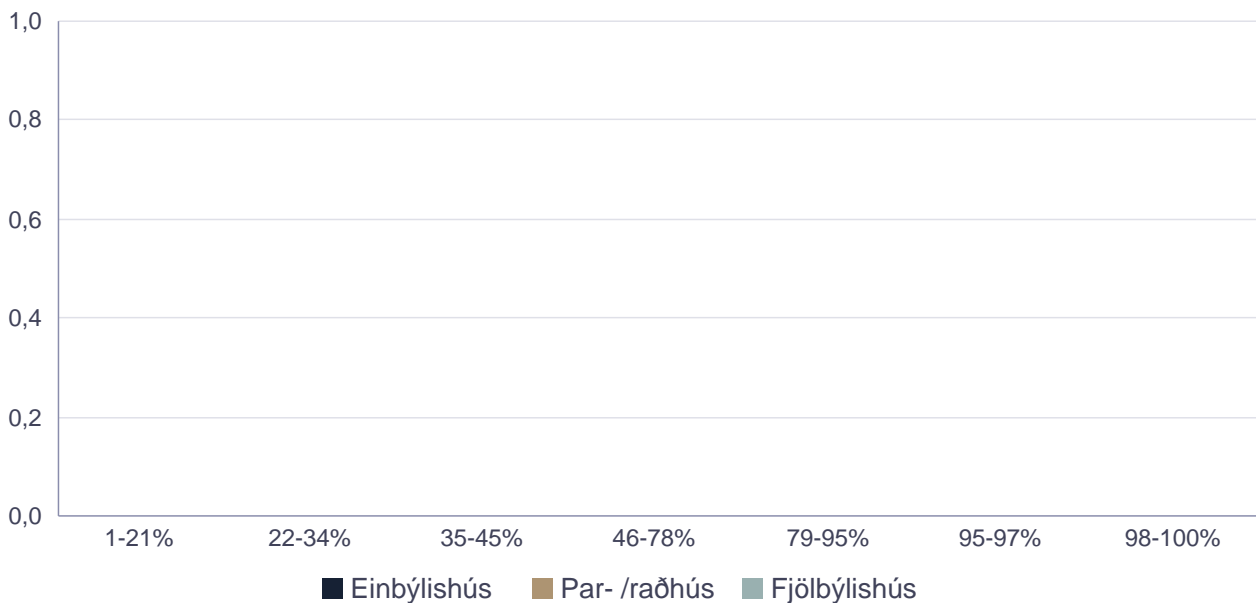
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



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%				
22-34%				
35-45%				
46-78%				
79-95%				
95-97%				
98-100%				
Samtals	0	0	0	0

Fjöldi íbúða í byggingu



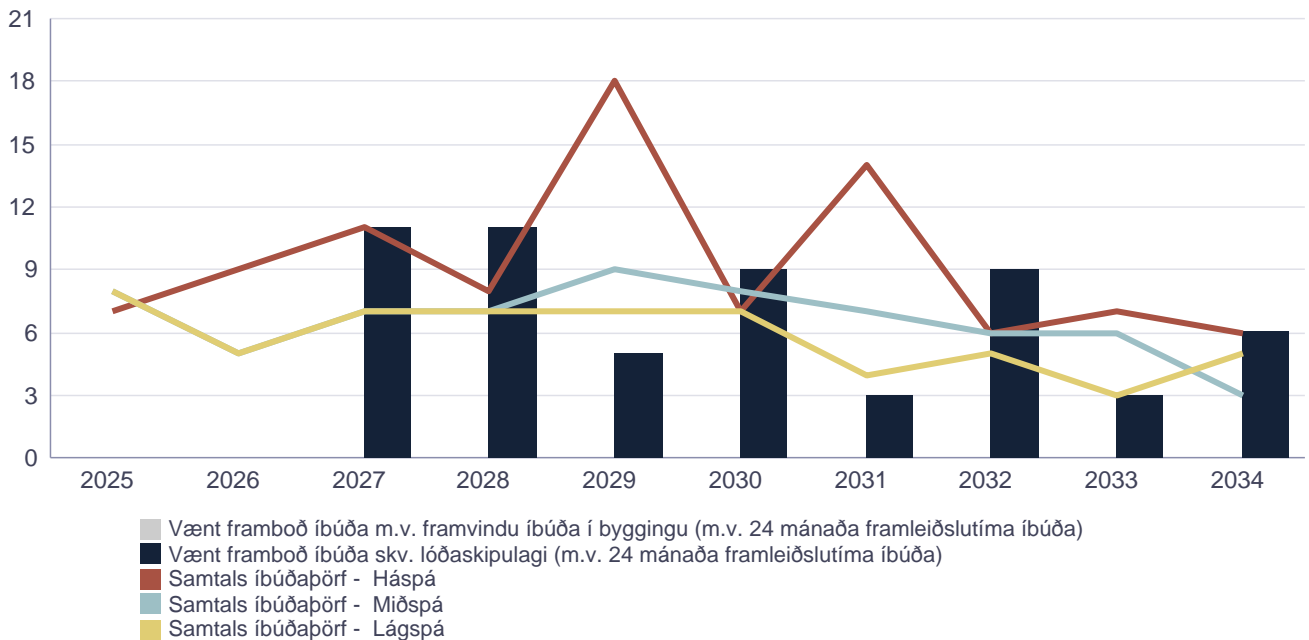
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m² á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m² að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m² og 1.197,2 m³. Gert er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

Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	288.731
Byggingaréttargjald/lóðaverð	201.372
Gatnagerðargjald	2.045.797
Tengigjald vatnsveitu	117.676
Tengigjald hitaveitu	0
Tengigjald rafveitu	0
Tengigjald fráveitu	273.320
Opinber gjöld samtals	2.926.896
Opinber gjöld pr. m ²	7.797

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	7	9	11	8	18	7	14	6	7	6
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)			11	11	5	9	3	9	3	6
Árleg þörf	7	9	0	-3	13	-2	11	-3	4	0
Uppsöfnuð þörf	7	16	16	13	26	24	35	32	36	36
Miðspá										
Samtals íbúðapörf	8	5	7	7	9	8	7	6	6	3
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)			11	11	5	9	3	9	3	6
Árleg þörf	8	5	-4	-4	4	-1	4	-3	3	-3
Uppsöfnuð þörf	8	13	9	5	9	8	12	9	12	9
Lágspá										
Samtals íbúðapörf	8	5	7	7	7	7	4	5	3	5
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)			11	11	5	9	3	9	3	6
Árleg þörf	8	5	-4	-4	2	-2	1	-4	0	-1
Uppsöfnuð þörf	8	13	9	5	7	5	6	2	2	1

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?

Parhús/raðhús/tvíbýli

Hvers konar íbúðategund er minnst eftirspurn eftir?

Fjölbýli

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Já