

Húsnaðisáætlun 2024

Sveitarfélagsnúmer: 6613
Áætlunarsvæði: Þingeyjarsveit
Kennitala: 5503221100
Landshluti: Norðausturland
Heimilisfang: Kjarna



Efnisyfirlit

Mannfjöldaspá	3
Forsendur fyrir mannfjöldaspá	3
Lýsing á atvinnuástandi	4
Íbúðapörf	5
Markmið um hagkvæmar íbúðir	6
Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu	7
Búsetuform	8
Áætluð þörf eftir búsetuformum	9
Þjónusta og innviðir	12
Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu	13
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum	15
Samanburður	17
Viðauki	18

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) 100 ↑6,8%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 225 ↑15,3%	Íbúðir í byggingu (september 2022) 3	Íbúðir í byggingu (september 2023) 8 ↑166,7%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 25 ↑3,8%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 50 ↑7,5%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 48	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 58

Mannfjöldaspá

Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Frá því Þingeyjarsveit og Skútustaðahreppur sameinuðust undir nafni Þingeyjarsveitar, í júní 2022, hefur íbúum fjölgað um tæp 7,5%. Á árinu 2023 fjölgaði íbúum Þingeyjasveitar um 5,6% og ekki er annað fyrirsjáanlegt en að íbúum haldi áfram að fjölga á næstu árum.

Fjölgun íbúa á sl. ári fór fram úr háspá húsnæðisáætlunar 2023. Gera má ráð fyrir að uppsöfnuð íbúðapörf sé talsverð og umfram það sem áætlunin sýnir.

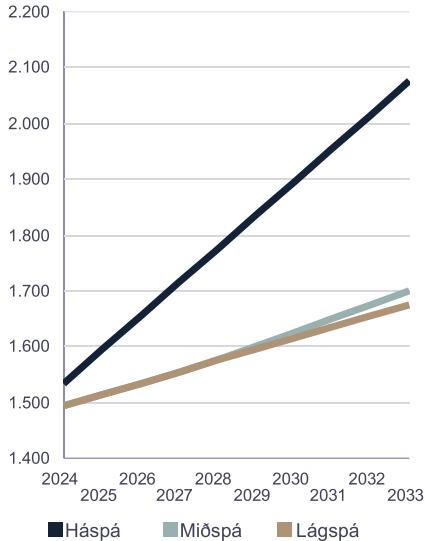
Undanfarið hefur uppbygging á húsnæði þar sem hægt er að sinna störfum án staðsetningar fjölgað í sveitarfélaginu bæði með tilkomu Gígs og nýju stjórnsýsluhúsi á Laugum þar sem verður leigð út aðstaða fyrir störf án staðsetningar eða aðstaða fyrir minni stofnanir. Í takti við þá uppbygginu er þörf á auknu húsnæði.

Í nýju aðalskipulagi sem tekur gildi á árinu er aukið svigrúm til uppbyggingar íbúðarhúsnæðis á lögbýlum auk nýrra svæða sem skilgreind eru undir íbúðarbyggð. Með þessum breytingum skapast fjölbreyttari kostir til búsetu. Bættar samgöngur til Akureyrar og Húsavíkur auka möguleika íbúa á að sækja vinnu til annarra atvinnusvæða.

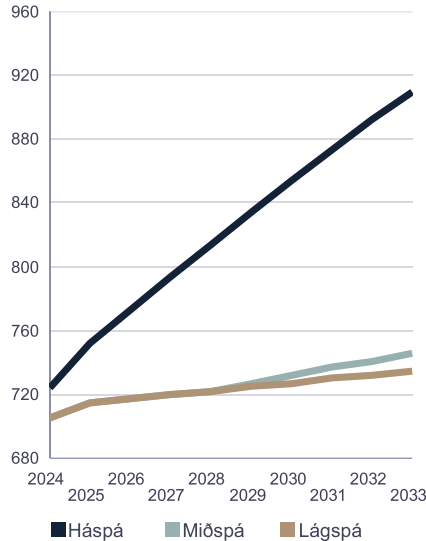
Taflan hér að neðan sýnir áætlun á þróun mannfjölda fram til ársins 2033. Fjöldi íbúða er reiknuð stærð og tekur mið af mannfjölda og fjölda íbúða per íbúð.

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Háspá	Mannfjöldi	1.535	1.595	1.655	1.715	1.775	1.835	1.895	1.955	2.015	2.075
	Mannfjöldabreyting %	4,07	3,91	3,76	3,63	3,50	3,38	3,27	3,17	3,07	2,98
	Fjöldi íbúða	724	752	773	794	814	834	854	873	892	910
	Íbúðafjöldi breyting %	3,13	3,87	2,79	2,72	2,52	2,46	2,40	2,22	2,18	2,02
	Íbúar í hverri íbúð	2,12	2,12	2,14	2,16	2,18	2,20	2,22	2,24	2,26	2,28
Miðspá	Mannfjöldi	1.495	1.515	1.535	1.555	1.575	1.600	1.625	1.650	1.675	1.700
	Mannfjöldabreyting %	1,36	1,34	1,32	1,30	1,29	1,59	1,56	1,54	1,52	1,49
	Fjöldi íbúða	705	715	717	720	722	727	732	737	741	746
	Íbúðafjöldi breyting %	0,43	1,42	0,28	0,42	0,28	0,69	0,69	0,68	0,54	0,67
	Íbúar í hverri íbúð	2,12	2,12	2,14	2,16	2,18	2,20	2,22	2,24	2,26	2,28
Lágspá	Mannfjöldi	1.495	1.515	1.535	1.555	1.575	1.595	1.615	1.635	1.655	1.675
	Mannfjöldabreyting %	1,36	1,34	1,32	1,30	1,29	1,27	1,25	1,24	1,22	1,21
	Fjöldi íbúða	705	715	717	720	722	725	727	730	732	735
	Íbúðafjöldi breyting %	0,43	1,42	0,28	0,42	0,28	0,42	0,28	0,41	0,27	0,41
	Íbúar í hverri íbúð	2,12	2,12	2,14	2,16	2,18	2,20	2,22	2,24	2,26	2,28

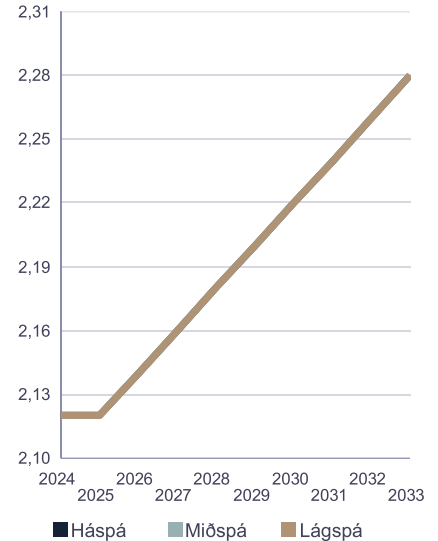
Mannfjöldi



Fjöldi íbúða



Íbúar í hverri íbúð



Lýsing á atvinnuástandi

Almennt má segja að atvinnuástand í sveitarfélaginu sé gott, ferðapjónusta er vaxandi og landbúnaður ein af undirstöðuatvinnugreinum í sveitarfélaginu. Víða í sveitarfélaginu hefur skortur á húsnæði hefur haft áhrif á ráðningu utanaðkomandi starfsfólks sem hefur áhrif á uppbyggingu atvinnustarfsemi.

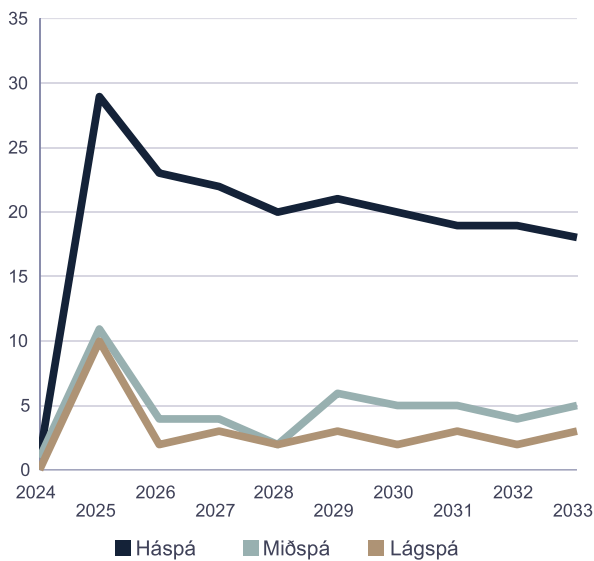
Tækifæri eru í aukinni atvinnusköpun í tengslum við uppbygging þekkingarseturs við Gíg, nýsköpun í vinnslu orkuauðlinda og til fullvinnslu afurða á svæðinu. Talsverð uppbygging hefur átt sér stað í þjónustu við ferðamenn. Jarðböðin í Mývatnssveit vinna nú að verulegri stækkun starfseminnar ásamt uppbyggingu á íbúðarhúsnæði. Með þessari stækkun eykst framboð á atvinnu innan sveitarfélagsins. Í undirbúningi er stækkun á þeistareykjavirkjun sem mun hafa áhrif á atvinnutækifæri í sveitarfélaginu bæði til skemmri og lengri tíma.

Fjárfestingaáætlun sveitarfélagsins miðar að sókn samfélagsins, uppbyggingu íbúðarhúsnæðis og fjárfestingumog áherslu á gott samstarf við stofnanir á svæðinu. Áfram er unnið að uppbyggingu hjóla- og göngustígs kringum Mývatn, fram undan er skipulagsvinna sem stuðlar að uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á svæðinu.

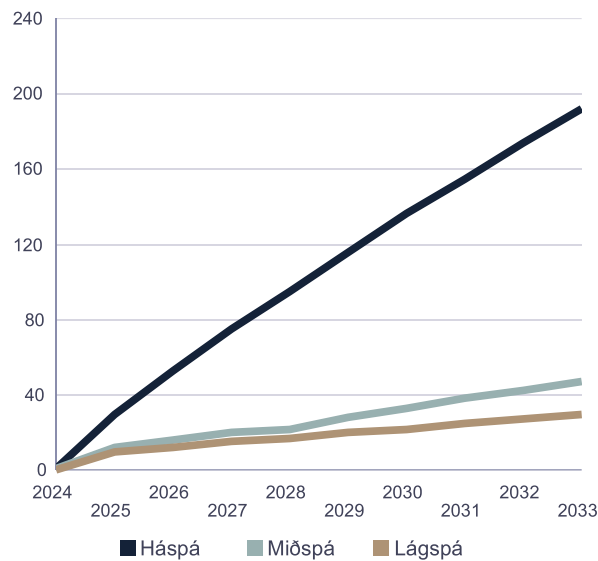
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð 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
Háspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	1	1	2	1	0	1	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	22	28	21	21	20	20	20	19	19	18
	Samtals íbúðaðþörf	23	29	23	22	20	21	20	19	19	18
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	23	52	75	97	117	138	158	177	196	214
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	1	1	2	1	0	1	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	3	10	2	3	2	5	5	5	4	5
	Samtals íbúðaðþörf	4	11	4	4	2	6	5	5	4	5
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	4	15	19	23	25	31	36	41	45	50
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	3	10	2	3	2	3	2	3	2	3
	Samtals íbúðaðþörf	3	10	2	3	2	3	2	3	2	3
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	3	13	15	18	20	23	25	28	30	33

Samtals íbúðaðþörf



Uppsöfnuð íbúðaðþörf

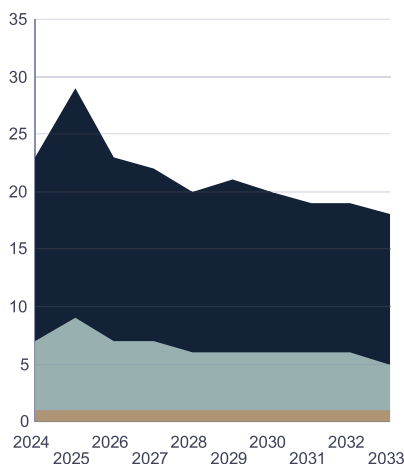


Markmið um hagkvæmar íbúðir

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

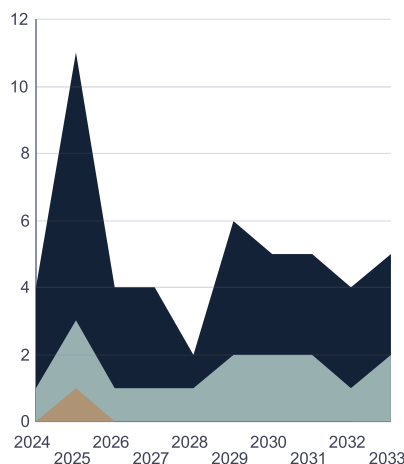
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
Háspá	Samtals íbúðaþörf	23	29	23	22	20	21	20	19	19	18
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	7	9	7	7	6	6	6	6	6	5
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	2	2	1	1	1	2	2	2	0	0
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	4	11	4	4	2	6	5	5	4	5
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	1	3	1	1	1	2	2	2	1	2
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	2	2	1	1	1	2	2	2	0	0
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	3	10	2	3	2	3	2	3	2	3
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	1	3	1	1	1	1	1	1	1	1
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði	2	2	1	1	1	2	2	2	0	0

Háspá



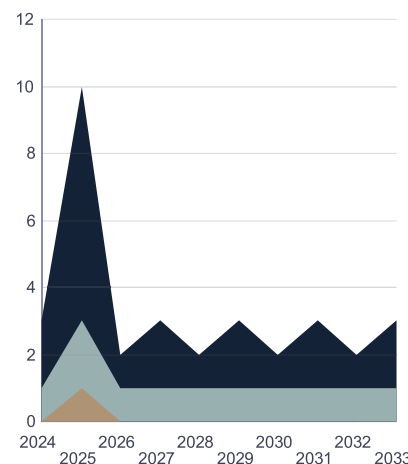
■ Samtals íbúðaþörf
 ■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði...
 ■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarféla...

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...

Rökstuðningur sveitarfélags fyrir breytingu á fjölda hagkvæmra íbúða út frá markmiðum rammisamnings

Þingeyjarsveit telur að ekki sé þörf á uppbyggingu félagslegra íbúða eins og stendur. Meiri þörf er á hagkvæmum íbúðum á viðráðanlegu verði.

Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Uppsöfnuð húsnæðisþörf er í Þingeyjarsveit og kemur hún ekki fram í áætluninni. En gera má ráð fyrir að hún sé talsverð á ákveðnum svæðum innan sveitarfélagsins s.s. í Mývatnssveit, Laugum og Hafralæk.

Nú er Bríet að byggja tvær íbúðir í sveitarfélaginu og hyggst sveitarstjórn leita eftir samstarfi við Bríet um áframhaldandi uppbyggingu.

Sveitarfélagið hyggst stuðla að möguleikum á uppbyggingu fjölbreyttra húsakosta m.t.t. stærðar og staðsetningar með skilmálum í aðalskipulagi og skipulagsgerð á þéttbýlissvæðum.

Sveitarfélagið áformar að halda áfram uppbyggingu á íbúðum til útleigu í almenna leiguhúsnæðiskerfinu og nýta stofnfjárframlag til uppbyggingar íbúðarhúsnæðis fyrir tekjulága. Stuðlað á að uppbyggingu íbúðarhúsnæðis með afslætti af gatnagerðargjöldum.

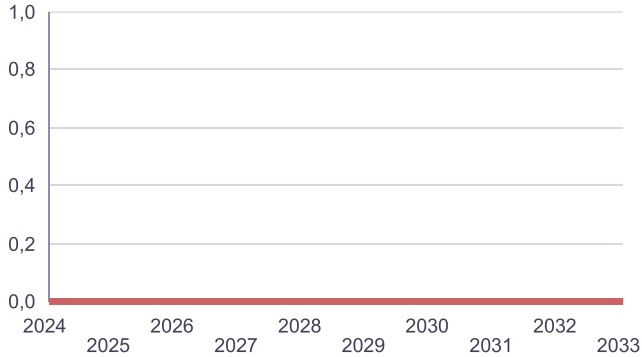
Búsetuform

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða eftir búsetuformum árið 2024 og fjölda einstaklinga á biðlista.

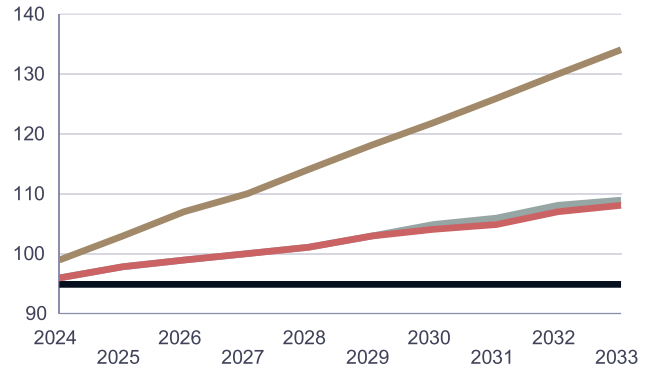
Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	0	0
Námsmannaíbúðir	95	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	0	0
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	3	1
Sértæk búsetuúrræði	0	0

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

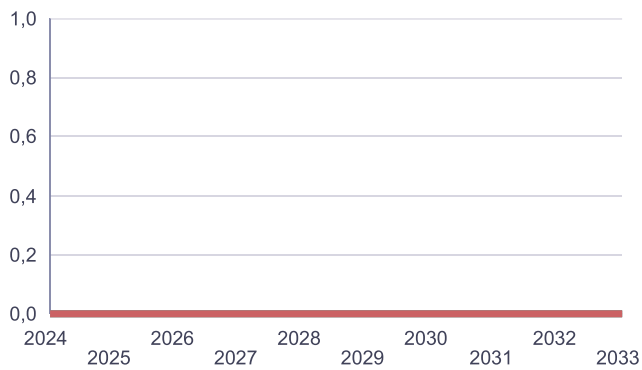
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



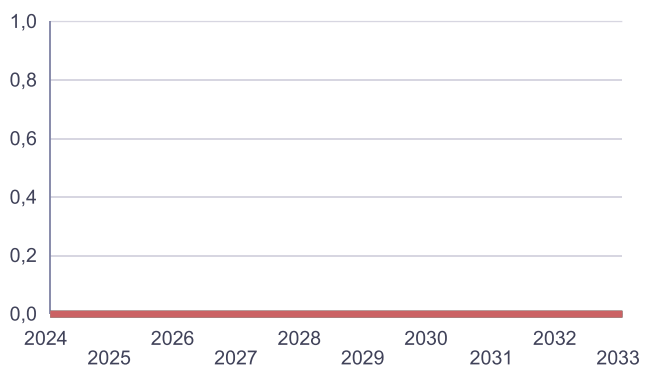
Námsmannaíbúðir



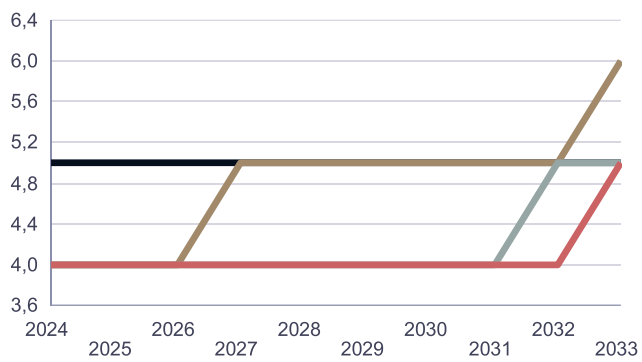
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



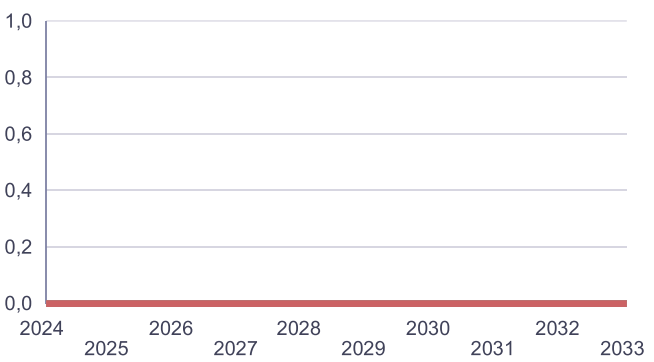
Búseturéttaríbúðir



Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



Sértæk búsetuúrræði



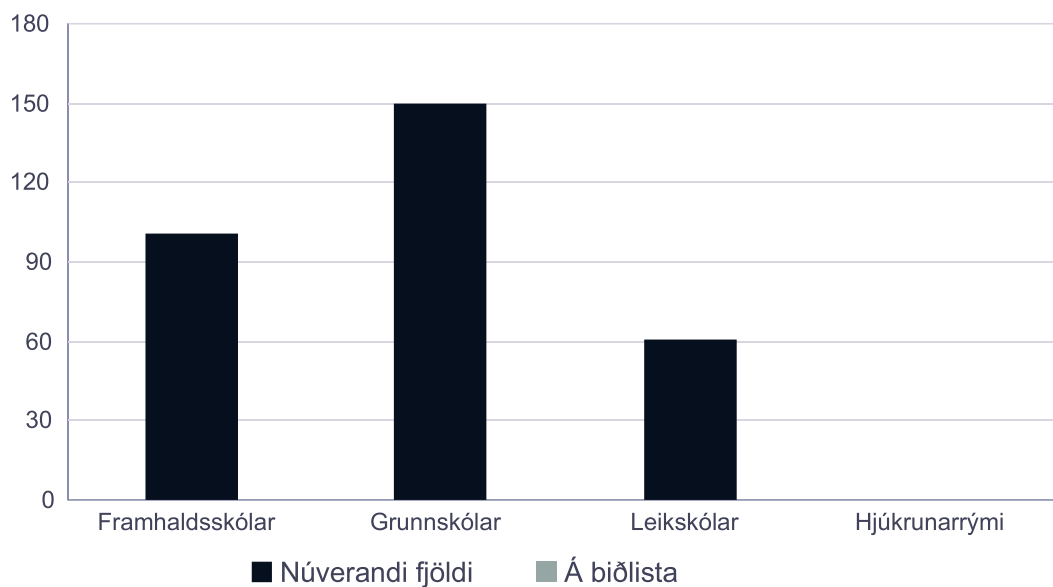
Núverandi rými eftir búsetuformum
 Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

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

Þjónusta og innviðir

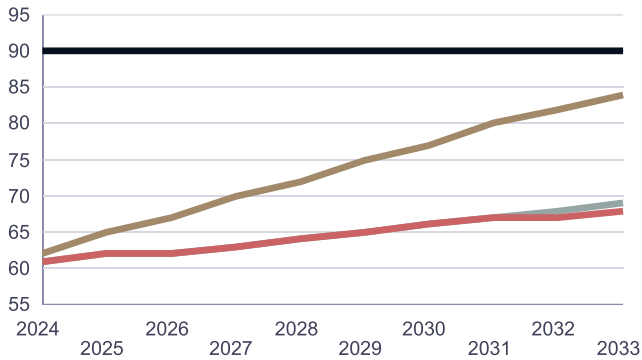
Taflan hér að neðan sýnir fjölda einstaklinga sem nota tiltekna þjónustu árið 2024 og fjölda einstaklinga á biðlista.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Framhaldsskólar	100	0
Grunnskólar	149	0
Leikskólar	60	0
Hjúkrunarrými	0	0

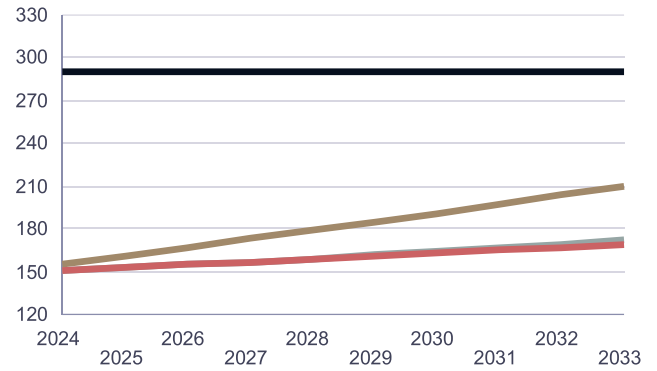


Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

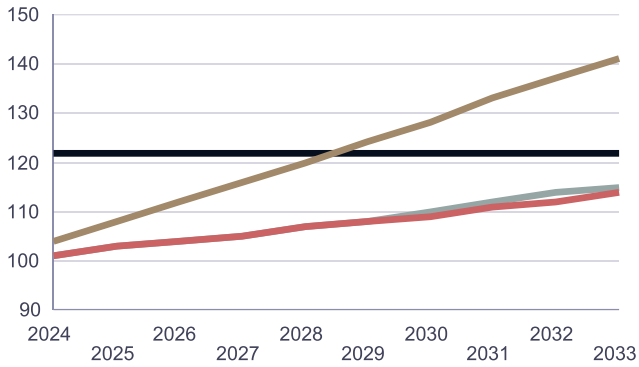
Leikskólar



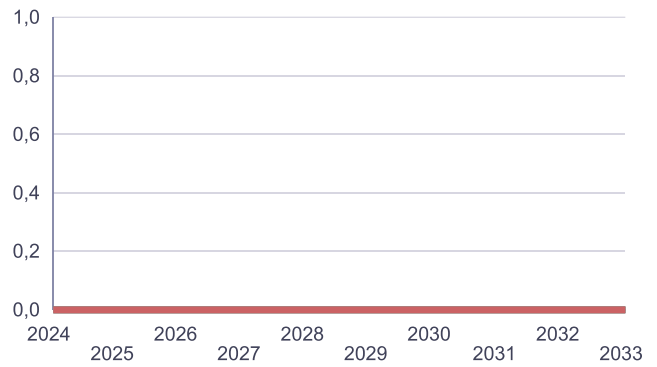
Grunnskólar



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

Auka fjölbreytni m.a. með að breyta aðalskipulagi þannig að hægt verði að byggja fleiri íbúðarhús á lögbýlum án þess að krefjast sérstakrar aðalskipulagsbreytingar. Stuðla að möguleikum á búsetukostum sem höfða til mismunandi þarfa íbúa og fjölbreyttrar uppbyggingar. Bjóða fram lóðir í þéttbýli í tengslum við þjónustu og auka möguleika landeigenda til íbúðauppbyggingar á sínum jörðum.

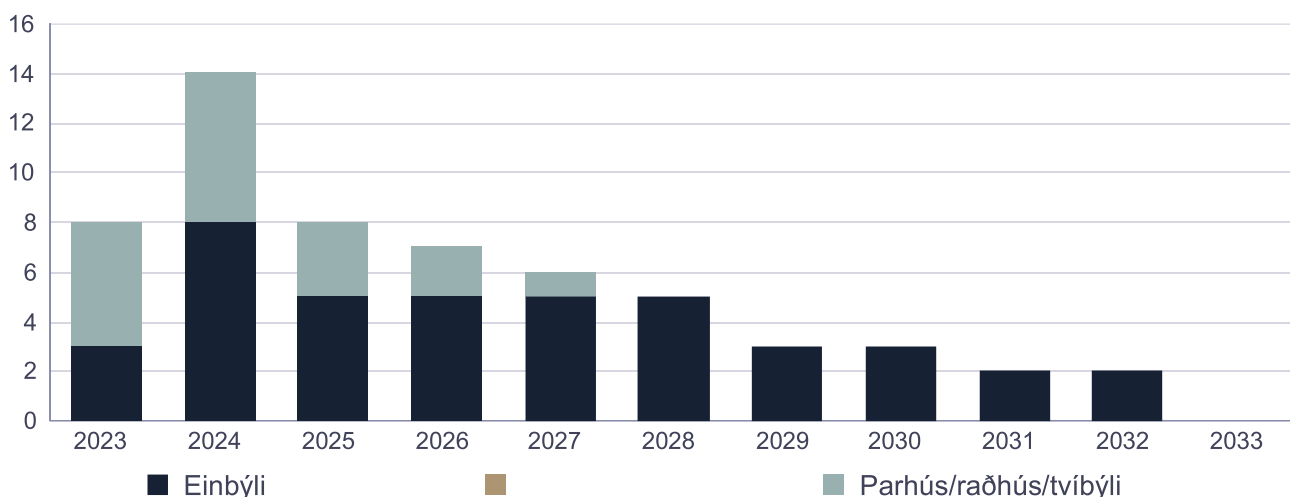
Auk lóða í eigu sveitarfélagsins eru lausar lóðir í skipulögðum svæðum í einkaeigu, t.d. í Skógahlíð um 9 lóðir.

Í nýju aðalskipulagi sem er í umsagnarferli er gert ráð fyrir nokkrum nýjum byggingarreitum fyrir íbúðarhús í sveitarfélaginu.

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	Brekka	Samþykkt deiliskipulag	1	1	1	1	2	2	2	2	1	0	0
Einbýli	Lautavegur	Samþykkt deiliskipulag	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Skógar	Samþykkt deiliskipulag	1	2	1	2	2	2	0	0	0	0	0
Einbýli	Reykjahlíð	Samþykkt deiliskipulag	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Víðigerði	Samþykkt deiliskipulag	1	2	1	1	1	1	1	1	1	2	0
Einbýli	Klappahraun	Byggingarhæf lóð	0	2	1	1	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Björk	Samþykkt deiliskipulag	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Reykjahlíð	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Víðigerði	Samþykkt deiliskipulag	0	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Lautavegur	Samþykkt deiliskipulag	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Klappahraun	Byggingarhæf lóð	3	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Melgata	Samþykkt deiliskipulag	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Samtals			8	14	8	7	6	5	3	3	2	2	0

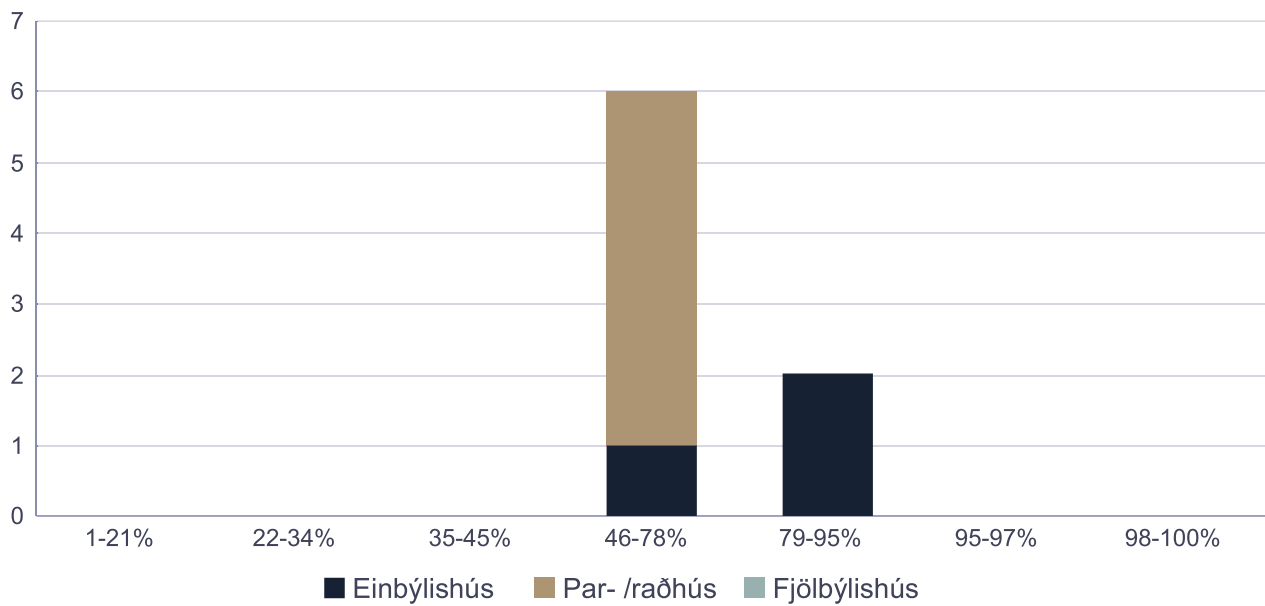
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



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%				
46-78%	1	5		6
79-95%	2			2
95-97%				
98-100%				
Samtals	3	5	0	8

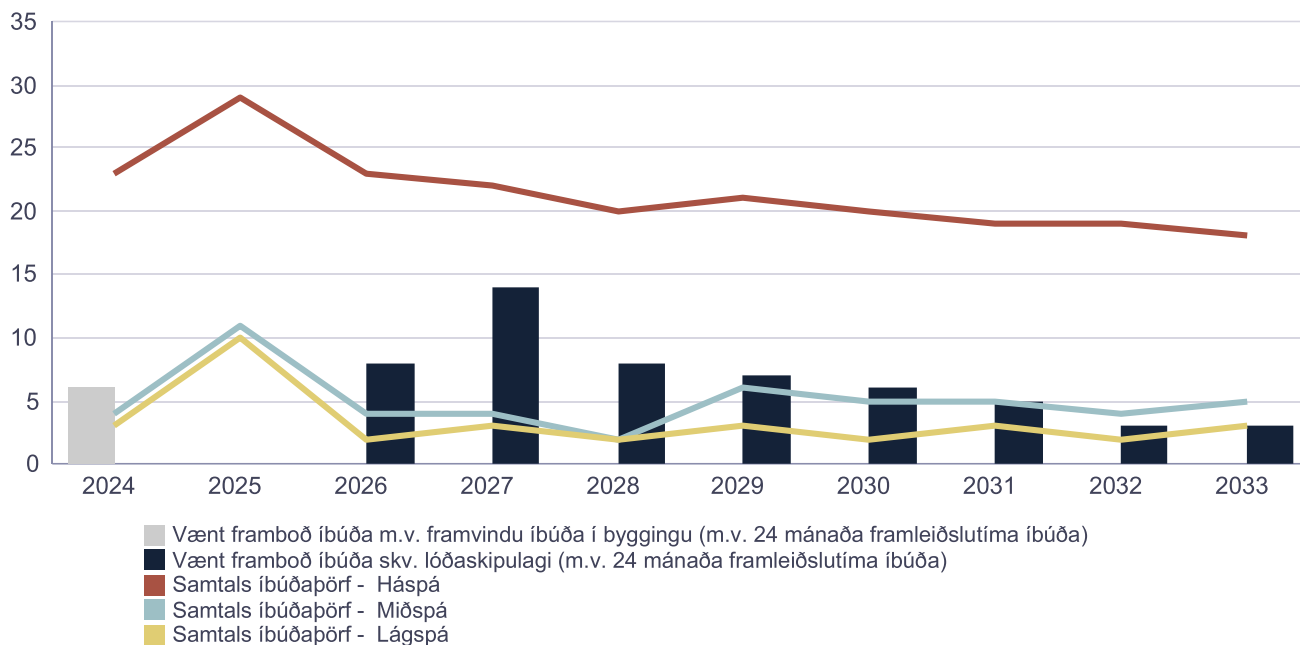
Fjöldi íbúða í byggingu



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
Háspá										
Samtals íbúðapörf	23	29	23	22	20	21	20	19	19	18
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			8	14	8	7	6	5	3	3
Árleg þörf	17	29	15	8	12	14	14	14	16	15
Uppsöfnuð þörf	17	46	61	69	81	95	109	123	139	154
Miðspá										
Samtals íbúðapörf	4	11	4	4	2	6	5	5	4	5
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			8	14	8	7	6	5	3	3
Árleg þörf	-2	11	-4	-10	-6	-1	-1	0	1	2
Uppsöfnuð þörf	-2	9	5	-5	-11	-12	-13	-13	-12	-10
Lágspá										
Samtals íbúðapörf	3	10	2	3	2	3	2	3	2	3
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			8	14	8	7	6	5	3	3
Árleg þörf	-3	10	-6	-11	-6	-4	-4	-2	-1	0
Uppsöfnuð þörf	-3	7	1	-10	-16	-20	-24	-26	-27	-27

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



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

25

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