HMS

Húsnæðisáætlanir

Húsnæðisáætlun 2024

Sveitarfélagsnúmer:	5716
Áætlunarsvæði:	Skagafjörður
Kennitala:	5506982349
Landshluti:	Norðvesturland
Heimilisfang:	Skagfirðingabraut 21

Efnisyfirlit

Mannfjöldaspá 3
Forsendur fyrir mannfjöldaspá 3
Lýsing á atvinnuástandi 4
Íbúðaþörf 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 18
Viðauki 19

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) **178** ↑4,1%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) **364** ↑8,3%	Íbúðir í byggingu (September 2022) **43**	Íbúðir í byggingu (September 2023) **32** ↓25,6%
Áætluð íbúðaþörf +5 ár (Miðspá) **81** ↑4,1%	Áætluð íbúðaþörf +10 ár (Miðspá) **165** ↑8,4%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár **68**	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár **68**

Mannfjöldaspá

Forsendur fyrir mannfjöldaspá

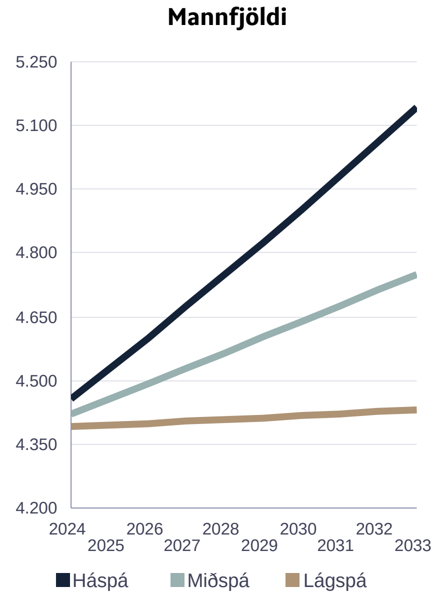
Mannfjöldaspár eru alltaf háðar mikilli óvissu. Þróun búsetu er nátengd staðbundnum aðstæðum og þróun efnahags- og atvinnulífs, húsnæðismála og annarra samfélagsþátta. Sveitarfélagið Skagafjörður er virkur þátttakandi í þróun aðstæðna sem geta aukið eftirspurn eftir búsetu í sveitarfélaginu.

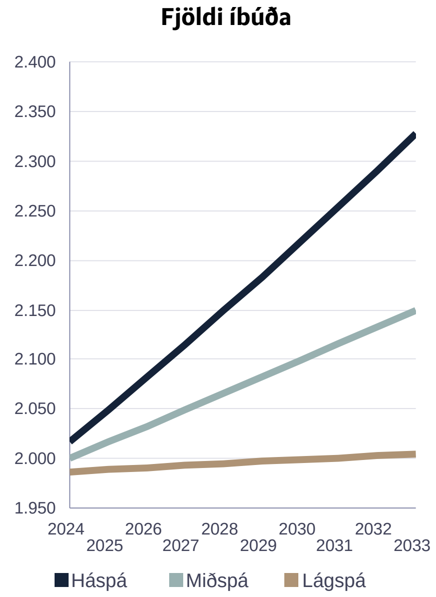
Samkvæmt Þjóðskrá fjölgar íbúum í öllum landshlutum frá 1. desember 2022 - 1. desember 2023 um alls 3%. Á sama tíma fjölgaði íbúum í Skagafirði um 69 íbúa eða 1.6%. Ef litið er á tölur frá 1. desember 2019 - 1. desember 2023 þá fjölgaði íbúum Skagafjarðar um 145 íbúa eða 3,4% á þessum fimm árum og að meðaltali 0,8% á milli ára sömu ár.

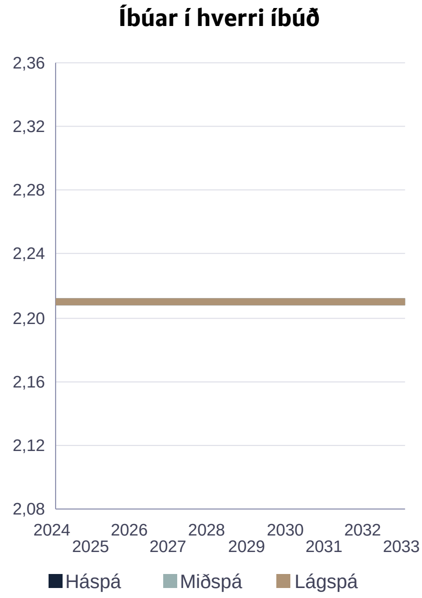
Í mannfjöldaspá Skagafjarðar 2024 er notast við 1,6% hækkun á milli ára fyrir háspá, sem er sama fjölgun og frá 1. desember 2022 - 1. desember 2023, 0,8% fyrir miðspá, sem er meðaltals fjölgun síðustu fimm ára og 0,1% fyrir lágspá sem er minnsta prósentufjölgun á milli ára á síðustu 5 árum.

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
	Mannfjöldi	4.457	4.529	4.601	4.675	4.749	4.825	4.903	4.981	5.061	5.142
	Mannfjöldabreyting %	1,60	1,62	1,59	1,61	1,58	1,60	1,62	1,59	1,61	1,60
Háspá	Fjöldi íbúða	2.017	2.049	2.082	2.115	2.149	2.183	2.219	2.254	2.290	2.327
	Íbúðafjöldi breyting %	1,61	1,59	1,61	1,59	1,61	1,58	1,65	1,58	1,60	1,62
	Íbúar í hverri íbúð	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21
	Mannfjöldi	4.422	4.457	4.493	4.529	4.565	4.602	4.639	4.676	4.713	4.751
	Mannfjöldabreyting %	0,80	0,79	0,81	0,80	0,79	0,81	0,80	0,80	0,79	0,81
Miðspá	Fjöldi íbúða	2.001	2.017	2.033	2.049	2.066	2.082	2.099	2.116	2.133	2.150
	Íbúðafjöldi breyting %	0,81	0,80	0,79	0,79	0,83	0,77	0,82	0,81	0,80	0,80
	Íbúar í hverri íbúð	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21
	Mannfjöldi	4.391	4.396	4.400	4.405	4.409	4.413	4.418	4.422	4.427	4.431
	Mannfjöldabreyting %	0,09	0,11	0,09	0,11	0,09	0,09	0,11	0,09	0,11	0,09
Lágspá	Fjöldi íbúða	1.987	1.989	1.991	1.993	1.995	1.997	1.999	2.001	2.003	2.005
	Íbúðafjöldi breyting %	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
	Íbúar í hverri íbúð	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21	2,21







Lýsing á atvinnuástandi

Atvinnuástand er gott í Skagafirði og atvinnuleysi er óverulegt. Helst er atvinnuleysið meðal verkafólks og fólks með litla menntun utan grunnskólamenntunar. Mest framleiðsla er í opinberri þjónustu og ýmsum þjónustustörfum en þessar greinar standa fyrir meira en helmingi framleiðslu í landshlutanum en sjávarútvegur, iðnaður og landbúnaður fylgja á eftir. Framboð af störfum er mikið og ljóst að íbúum þarf að fjölga í Skagafirði til að ná að ráða í mörg þau störf sem í boði eru.

Aukin fjölbreytni í framleiðslu getur slegið nýjum og fleiri stoðum undir efnahagslíf sveitarfélagsins. Skipulag byggðar á Sauðárkróki miðar að því að skapa aðstæður fyrir vöxt á atvinnustarfsemi með því að skipuleggja iðnaðar- og athafnasvæði sem geta tekið við nýjum fyrirtækjum og leyft öðrum að vaxa. Vöxtur atvinnuvega kallar jafnframt á vöxt í íbúafjölda sem þarf að skipuleggja byggð fyrir.

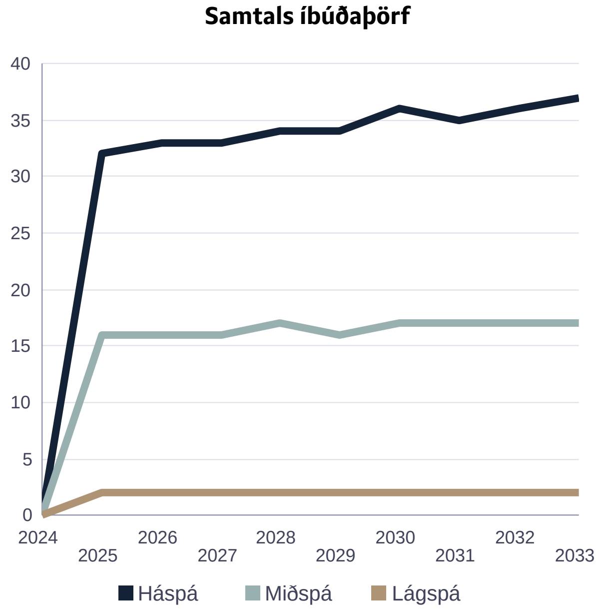
Sveitarfélagið Skagafjörður hefur sett í gang ýmsar sóknar- og aðgerðaráætlanir með það að leiðarljósi að efla atvinnusókn í Skagafirði.

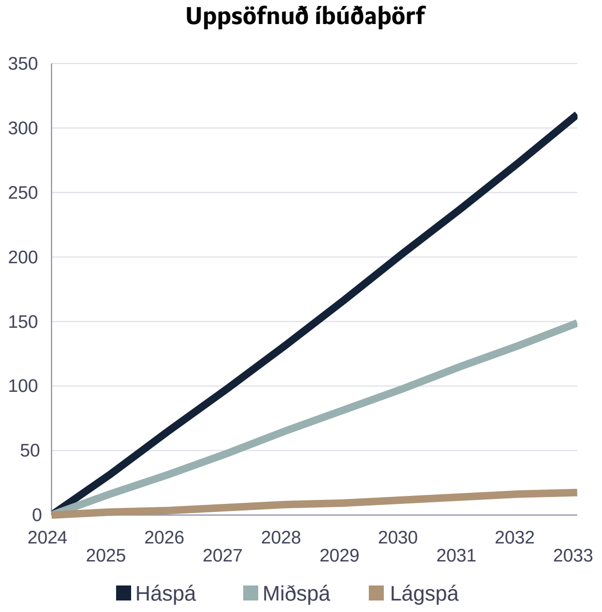
Sveitarfélagið svaraði kalli íbúa um að öll börn í sveitarfélaginu fái leikskólapláss við eins árs aldur með því að byggja við leikskólann á Sauðárkróki og fjölga deildum. Þá hefur einnig verið byggður nýr leikskóli á Hofsósi og til stendur að byggja nýjan leikskóla í Varmahlíð. Fjölgun leikskólaplássa kallaði eftir fleira starfsfólki og erfitt var að manna leikskóla í fyrstu. Sveitarfélagið svaraði því með aðgerðarpökkum þar sem starfsfólk leikskóla nýtur aukinna fríðinda. Með þessu tókst að full manna leikskóla Skagafjarðar.

Ýmis önnur sóknarvinna hefur átt sér stað í Skagafirði. Þar má nefna tilgátur um græna iðngarða í Skagafirði með sjálfbærni að leiðarljósi þar sem endurnýjanleg orka svæðisins yrði hagnýtt, Skagafjörður yrði leiðandi í orkuskiptum og jarðhiti yrði hagnýttur. Áhrif grænna iðngarða yrðu bætt ímynd svæðisins, Skagafjörður yrði eftirsóknarverður vinnustaður og eftirsóknarverður staður til þess að búa á. Í Skagafirði eru einnig metnaðarfull plön um eflingu ferðaþjónustu á svæðinu. Sveitarfélagið vinnur markvisst að því að byggja upp innviði innan sveitarfélagsins til þess að laða að fleiri ferðamenn. Má þar nefna uppbyggingu við Ketubjörg á Skaga, þar sem gerð hafa verið ný bílastæði og útsýnissvæði og til stendur að byggja útsýnispalla og göngustíga við Staðarbjargavík við Hofsós. Þá hefur sveitarfélagið unnið markvisst að því að markaðssetja Skagafjörð fyrir skemmtiferðaskipum og ferðaskrifstofum til þess að laða að fleiri ferðamenn og byggja upp sterka ferðaþjónustu með auknum ativnnutækifærum.

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

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Háspá	Óuppfyllt íbúðaþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaþörf skv. mannfjöldaspá	32	32	33	33	34	34	36	35	36	37
	Samtals íbúðaþörf	32	32	33	33	34	34	36	35	36	37
	Uppsöfnuð íbúðaþörf	32	64	97	130	164	198	234	269	305	342
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaþörf skv. mannfjöldaspá	16	16	16	16	17	16	17	17	17	17
	Samtals íbúðaþörf	16	16	16	16	17	16	17	17	17	17
	Uppsöfnuð íbúðaþörf	16	32	48	64	81	97	114	131	148	165
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaþörf skv. mannfjöldaspá	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Samtals íbúðaþörf	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Uppsöfnuð íbúðaþörf	2	4	6	8	10	12	14	16	18	20



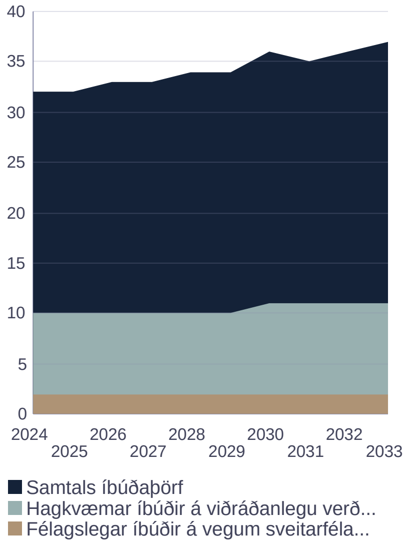


Markmið um hagkvæmar íbúðir

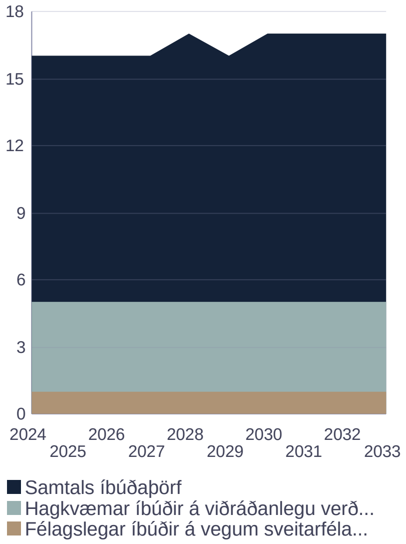
Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða samkvæmt markmiðum rammasamnings milli ríkis og sveitarfélaga um íbúðauppbyggingu á árunum 2024-2033.

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Háspá	Samtals íbúðaþörf	32	32	33	33	34	34	36	35	36	37
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	10	10	10	10	10	10	11	11	11	11
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	16	16	16	16	17	16	17	17	17	17
	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	5	5	5	5	5	5	5	5	5
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	2	2	2	2	2	2	2	2	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	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										

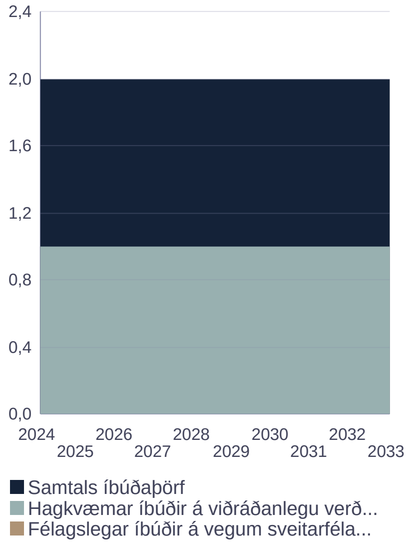
Háspá



Miðspá



Lágspá



Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Helsta markmið sveitarfélagsins er að tryggja að mæta megi mismunandi þörfum fyrir íbúðir með framboði af fjölbreyttu húsnæði í öllum þéttbýliskjörnum í Skagafirði. Íbúðarhverfi eru skipulögð með áherslu á fjölbreyttar húsagerðir. Algengasta búsetuformið er einbýli og lögð er áhersla á að halda áfram að bjóða upp á einbýlishúsalóðir jafnframt að bjóða upp á lóðir fyrir fjölbýlishús og annað hagkvæmt húsnæði ætlað þeim sem eru að kaupa sína fyrstu eign eða þeim sem vilja minnka við sig húsnæði.

Búsetuform

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða eftir búsetuformum í byrjun árs 2024 og fjölda einstaklinga á biðlistum.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	0	0
Námsmannaíbúðir	50	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	64	24
Búseturéttaríbúðir	58	22
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	8	4
Sértæk búsetuúrræði	9	2

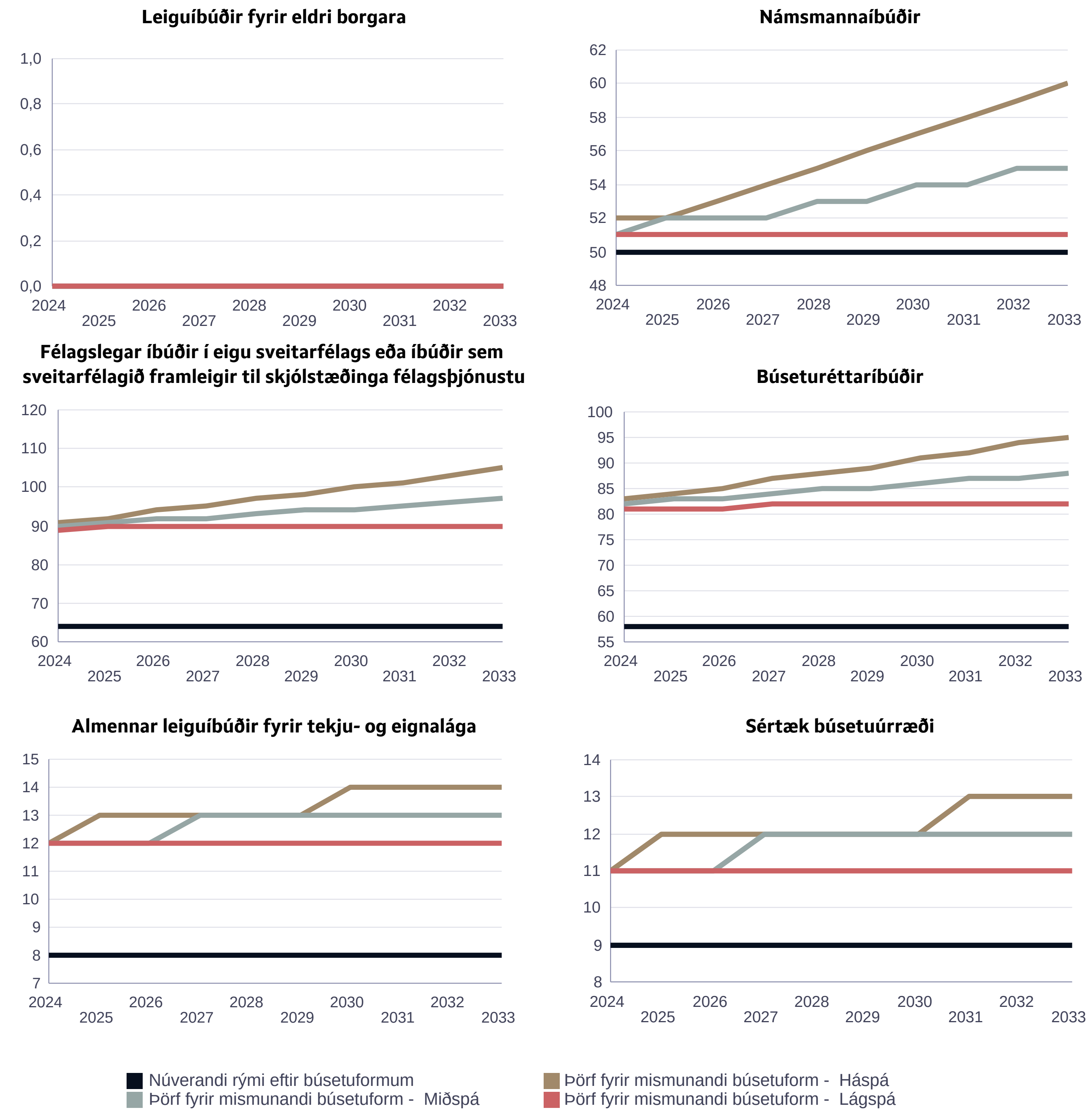
Áætluð þörf eftir búsetuformum

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir búsetuformum fram til ársins 2033. Umframþörf tekur tillit til núverandi fjölda rýma sem eru til staðar ásamt samþykktum áformum um fjölgun rýma á til-teknu ári. Einnig tekur hún tillit til þeirrar notkunar sem er á rýmunum árið 2024, biðlistum og þróun á mannfjölda skv. mannfjöldaspá. Neikvæð umframþörf merkir að þörf sé á að fjölga rýmum. Núverandi þörf fyrir hvert búsetuform er sá fjöldi rýma sem er í notkun árið 2024 að viðbættum fjölda einstaklinga á biðlista.

			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Námsmannaíbúðir	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	52	52	53	54	55	56	57	58	59	60
		Núverandi rými eftir búsetuformum	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-2	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	51	52	52	52	53	53	54	54	55	55
		Núverandi rými eftir búsetuformum	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-1	-2	-2	-2	-3	-3	-4	-4	-5	-5
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51
		Núverandi rými eftir búsetuformum	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	91	92	94	95	97	98	100	101	103	105
		Núverandi rými eftir búsetuformum	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-27	-28	-30	-31	-33	-34	-36	-37	-39	-41
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	90	91	92	92	93	94	94	95	96	97
		Núverandi rými eftir búsetuformum	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-26	-27	-28	-28	-29	-30	-30	-31	-32	-33
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	89	90	90	90	90	90	90	90	90	90
		Núverandi rými eftir búsetuformum	64	64	64	64	64	64	64	64	64	64
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-25	-26	-26	-26	-26	-26	-26	-26	-26	-26
Búseturéttaríbúðir	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	83	84	85	87	88	89	91	92	94	95
		Núverandi rými eftir búsetuformum	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-25	-26	-27	-29	-30	-31	-33	-34	-36	-37
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	82	83	83	84	85	85	86	87	87	88
		Núverandi rými eftir búsetuformum	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-24	-25	-25	-26	-27	-27	-28	-29	-29	-30
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	81	81	81	82	82	82	82	82	82	82
		Núverandi rými eftir búsetuformum	58	58	58	58	58	58	58	58	58	58
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-23	-23	-23	-24	-24	-24	-24	-24	-24	-24
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	12	13	13	13	13	13	14	14	14	14
		Núverandi rými eftir búsetuformum	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-4	-5	-5	-5	-5	-5	-6	-6	-6	-6
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	12	12	12	13	13	13	13	13	13	13
		Núverandi rými eftir búsetuformum	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-4	-4	-4	-5	-5	-5	-5	-5	-5	-5
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
		Núverandi rými eftir búsetuformum	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4
Sértæk búsetuúrræði	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	11	12	12	12	12	12	12	13	13	13
		Núverandi rými eftir búsetuformum	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-2	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-4	-4	-4
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	11	11	11	12	12	12	12	12	12	12
		Núverandi rými eftir búsetuformum	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-2	-2	-2	-3	-3	-3	-3	-3	-3	-3

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	Núverandi rými eftir búsetuformum	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
	Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2

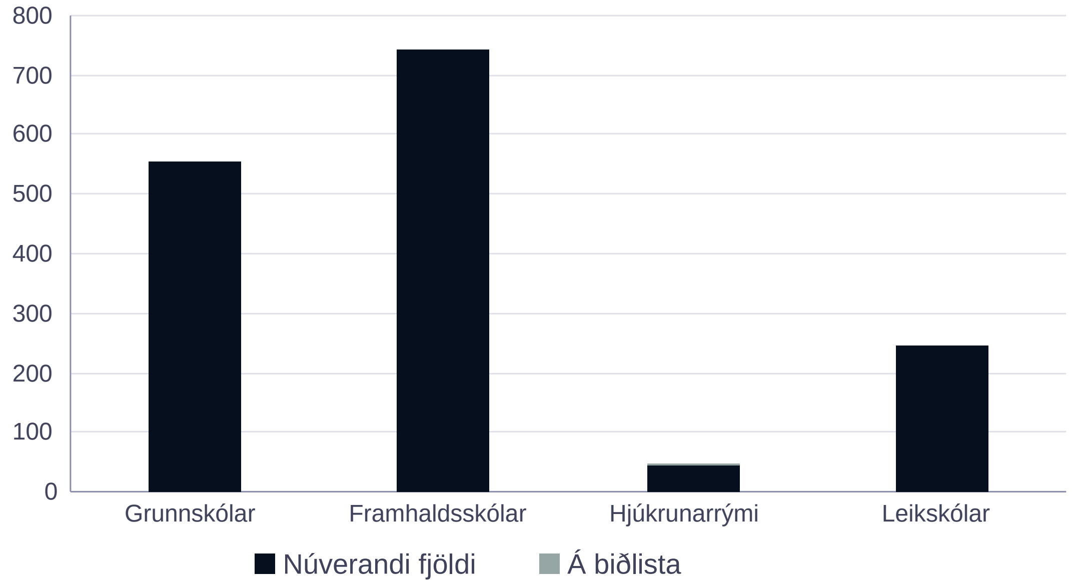
Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu



Þjónusta og innviðir

Taflan hér að neðan sýnir fjölda einstaklinga sem nota tiltekna þjónustu í byrjun árs 2024 og fjölda einstaklinga á biðlistum.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Grunnskólar	552	0
Framhaldsskólar	741	0
Hjúkrunarrými	44	5
Leikskólar	245	3

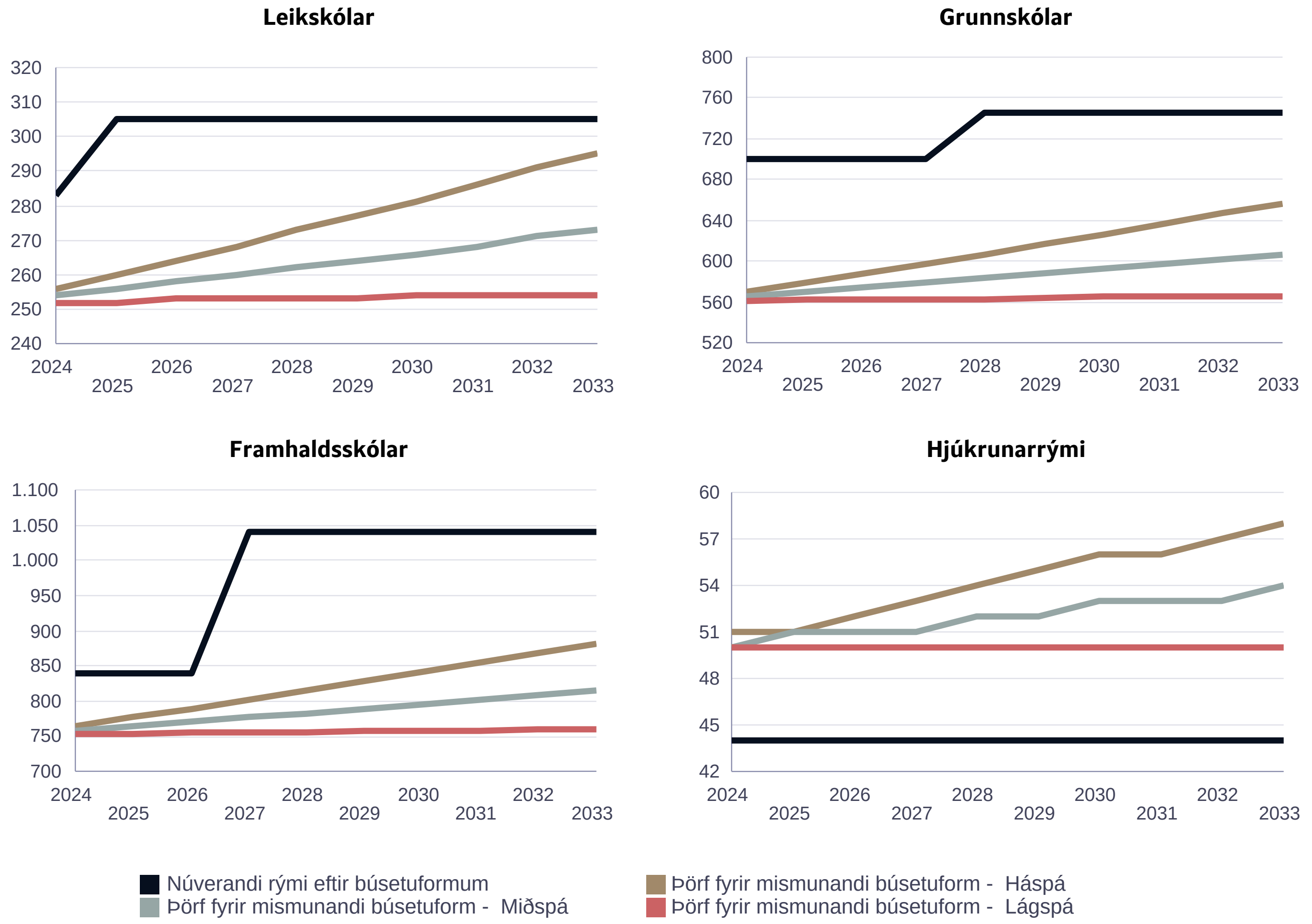


Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir þjónustutegund fram til ársins 2033 fyrir sveitarfélagið í heild. Umframþörf 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 umframþörf 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	256	260	264	268	273	277	281	286	291	295
		Núverandi rými eftir búsetuformum	283	305	305	305	305	305	305	305	305	305
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	27	45	41	37	32	28	24	19	14	10
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	254	256	258	260	262	264	266	268	271	273
		Núverandi rými eftir búsetuformum	283	305	305	305	305	305	305	305	305	305
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	29	49	47	45	43	41	39	37	34	32
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	252	252	253	253	253	253	254	254	254	254
		Núverandi rými eftir búsetuformum	283	305	305	305	305	305	305	305	305	305
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	31	53	52	52	52	52	51	51	51	51
Grunnskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	570	579	588	597	607	617	626	636	647	657
		Núverandi rými eftir búsetuformum	700	700	700	700	745	745	745	745	745	745
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	130	121	112	103	138	128	119	109	98	88
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	565	570	574	579	583	588	593	597	602	607
		Núverandi rými eftir búsetuformum	700	700	700	700	745	745	745	745	745	745
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	135	130	126	121	162	157	152	148	143	138
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	561	562	562	563	563	564	565	565	566	566
		Núverandi rými eftir búsetuformum	700	700	700	700	745	745	745	745	745	745
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	139	138	138	137	182	181	180	180	179	179
Framhaldsskólar	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	764	777	789	802	815	828	841	854	868	882
		Núverandi rými eftir búsetuformum	840	840	840	1.040	1.040	1.040	1.040	1.040	1.040	1.040
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	76	63	51	238	225	212	199	186	172	158
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	758	764	771	777	783	789	796	802	808	815
		Núverandi rými eftir búsetuformum	840	840	840	1.040	1.040	1.040	1.040	1.040	1.040	1.040
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	82	76	69	263	257	251	244	238	232	225
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	753	754	755	756	756	757	758	758	759	760
		Núverandi rými eftir búsetuformum	840	840	840	1.040	1.040	1.040	1.040	1.040	1.040	1.040
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	87	86	85	284	284	283	282	282	281	280
Hjúkrunarrými	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	51	51	52	53	54	55	56	56	57	58
		Núverandi rými eftir búsetuformum	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-7	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-12	-13	-14
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	50	51	51	51	52	52	53	53	53	54
		Núverandi rými eftir búsetuformum	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-6	-7	-7	-7	-8	-8	-9	-9	-9	-10
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
		Núverandi rými eftir búsetuformum	44	44	44	44	44	44	44	44	44	44
		Umframþörf fyrir mismunandi búsetuform	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-6

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

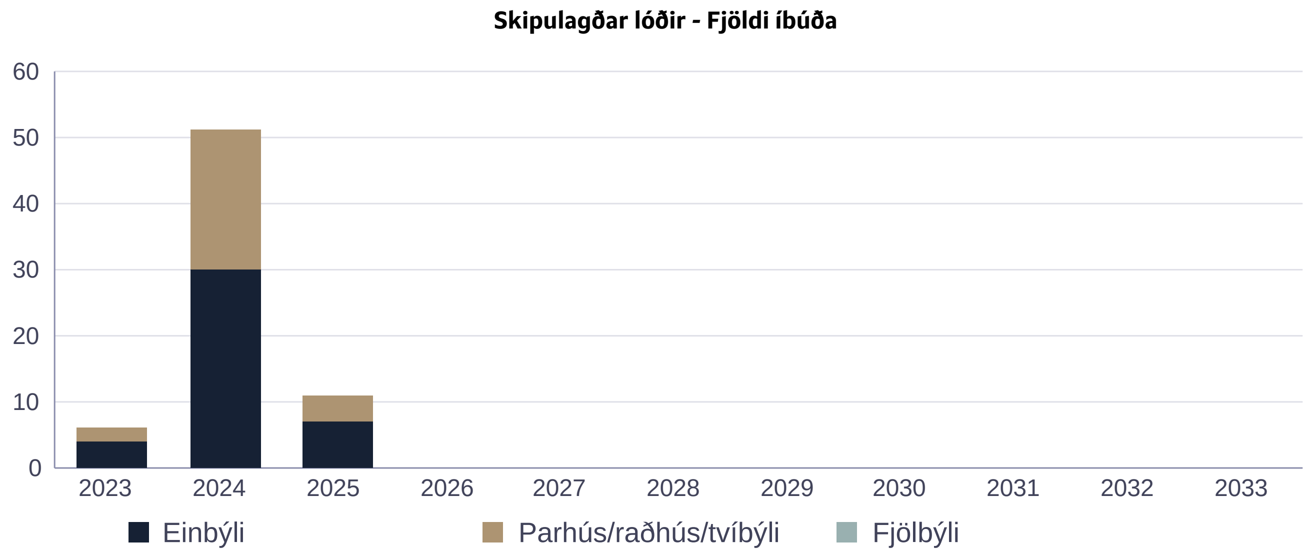


Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

Markmið sveitarfélagsins er að tryggja að mæta megi mismunandi þörfum fyrir íbúðir með framboði af fjölbreyttu húsnæði í öllum þéttbýliskjörnum Skagafjarðar. Íbúðarhverfi eru skipulögð með áherslu á fjölbreyttar húsagerðir. Aukning er í eftirspurn eftir minna húsnæði og hefur þeirri eftirspurn verið svarað með úthlutun fleiri lóða fyrir par-, rað- og fjölbýlishús. Mikil skipulagsvinna hefur verið í gangi sl. mánuði og nýjar götur og framlengingar á götum verið skipulagðar og gerðar. Þá hefur nýtt hverfi verið skipulagt á Sauðárkróki og nýjar lóðir verið skipulagðar á Steinsstöðum, Hofsósi og í Varmahlíð. Skipulagning sumarhúsalóða hefur einnig átt sér stað í sveitarfélaginu.

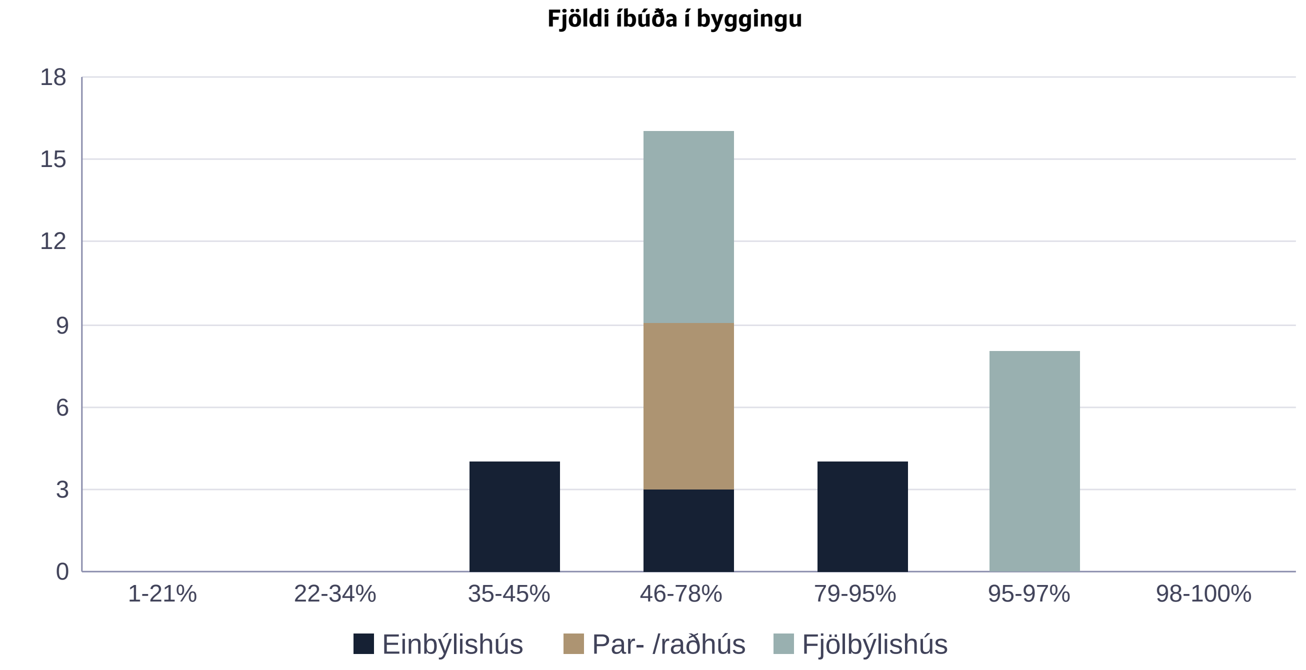
Taflan hér að neðan sýnir áætlanir sveitarfélagsins fyrir skipulag lóða/lóðasvæða og stöðu þeirra í skipulagsferlinu. Einnig má sjá hvort lóð/lóðasvæði sé byggingarhæf, hvenær sveitarfélagið stefnir á að hefja úthlutun á tiltekinni lóð/lóðasvæði og hversu margar íbúðir eru áætlaðar á úthlutuðum lóðum fram til ársins 2033.

Tegund lóða	Lóðasvæði	Staða	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Einbýli	ÍB-502 Birkimelur, framlenging götu	Byggingarhæf lóð	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	ÍB-502 Birkimelur, framlenging götu	Samþykkt deiliskipulag	0	0	7	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	ÍB-409 Túnin	Byggingarhæf lóð	0	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	ÍB-601 Kárastígur	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	ÍB-801 Íbúabyggð á Steinsstöðum	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	ÍB-501 Laugavegur	Byggingarhæf lóð	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	ÍB-403 Freyjugötureitur	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	ÍB-410 Sveinstún	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	ÍB-602 Sætún og Hátún	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	ÍB-602 Kirkjugata	Byggingarhæf lóð	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	ÍB-602 Sætún og Hátún	Byggingarhæf lóð	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	ÍB-801 Íbúabyggð á Steinsstöðum	Byggingarhæf lóð	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	ÍB-403 Freyjugötureitur	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	ÍB-404 Víðigrund	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	ÍB-410 Sveinstún	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	ÍB-410 Sveinstún	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	ÍB-502 Birkimelur, framlenging götu	Samþykkt deiliskipulag	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	ÍB-502 Birkimelur, framlenging götu	Byggingarhæf lóð	2	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	ÍB-602 Sætún og Hátún	Byggingarhæf lóð	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	ÍB-502 Birkimelur, framlenging götu	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	ÍB-403 Freyjugötureitur	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	ÍB-409 Túnin	Byggingarhæf lóð	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	ÍB-410 Sveinstún	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	M-401 Freyjugata 25	Byggingarhæf lóð	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samtals			6	51	11	0	0	0	0	0	0	0	0


Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða
60
50
40
30
20
10
0
2023
2024
2025
2026
2027
2028
2029
2030
2031
2032
2033
Einbýli
Parhús/raðhús/tvíbýli
Fjölbýli

Taflan hér að neðan sýnir niðurstöður úr talningu HMS á íbúðum í byggingu sem framkvæmd var í september 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.

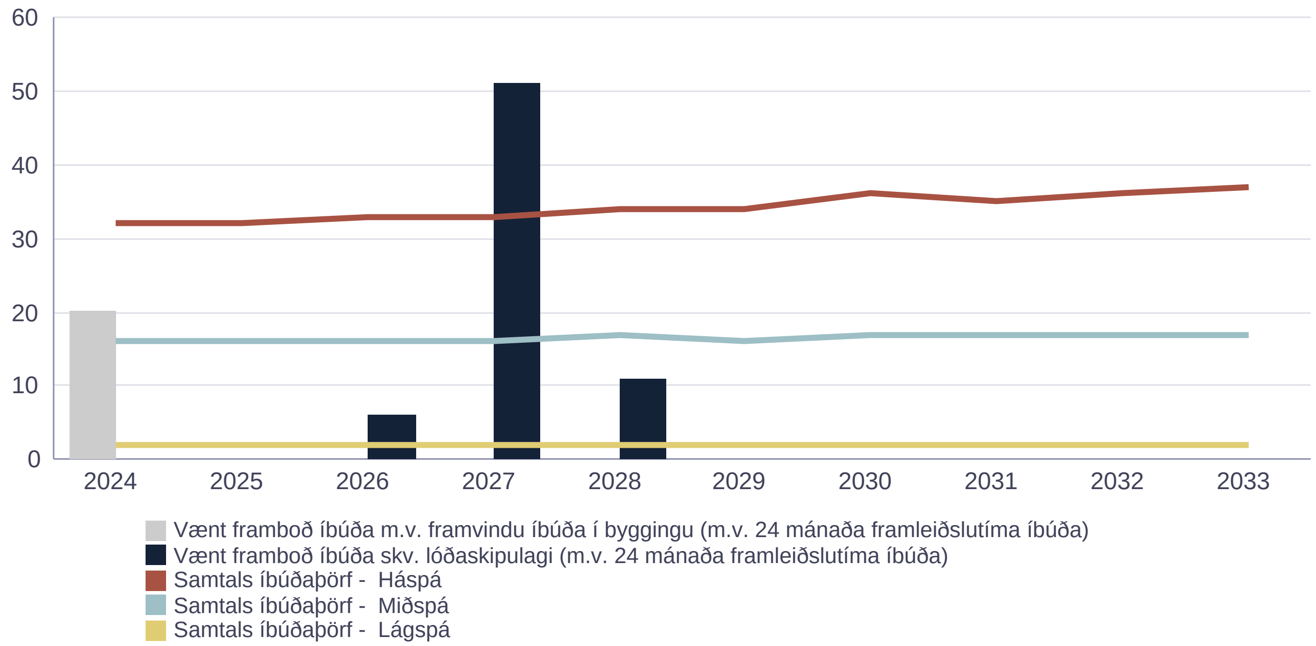
Framvindumat	Einbýlishús	Par- /raðhús	Fjölbýlishús	Samtals
1-21%				
22-34%				
35-45%	4			4
46-78%	3	6	7	16
79-95%	4			4
95-97%			8	8
98-100%				
Samtals	**11**	**6**	**15**	**32**



Taflan hér að neðan sýnir hvernig vænt framboð íbúða og vænt framboð íbúða samkvæmt lóðaskipulagi mætir áætlaðri íbúðaþörf.

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Háspá	Samtals íbúðaþörf	32	32	33	33	34	34	36	35	36	37
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			6	51	11	0	0	0	0	0
	Árleg þörf	12	32	27	-18	23	34	36	35	36	37
	Uppsöfnuð þörf	12	44	71	53	76	110	146	181	217	254
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	16	16	16	16	17	16	17	17	17	17
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			6	51	11	0	0	0	0	0
	Árleg þörf	-4	16	10	-35	6	16	17	17	17	17
	Uppsöfnuð þörf	-4	12	22	-13	-7	9	26	43	60	77
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			6	51	11	0	0	0	0	0
	Árleg þörf	-18	2	-4	-49	-9	2	2	2	2	2
	Uppsöfnuð þörf	-18	-16	-20	-69	-78	-76	-74	-72	-70	-68

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



Viðauki

Spurningar úr áætlanakerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

73

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