

Húsnæðisáætlun 2025

Sveitarfélagsnúmer: 4911
Áætlunarsvæði: Strandabyggð
Kennitala: 5708060410
Landshluti: Vestfirðir
Heimilisfang: Hafnarbraut 25



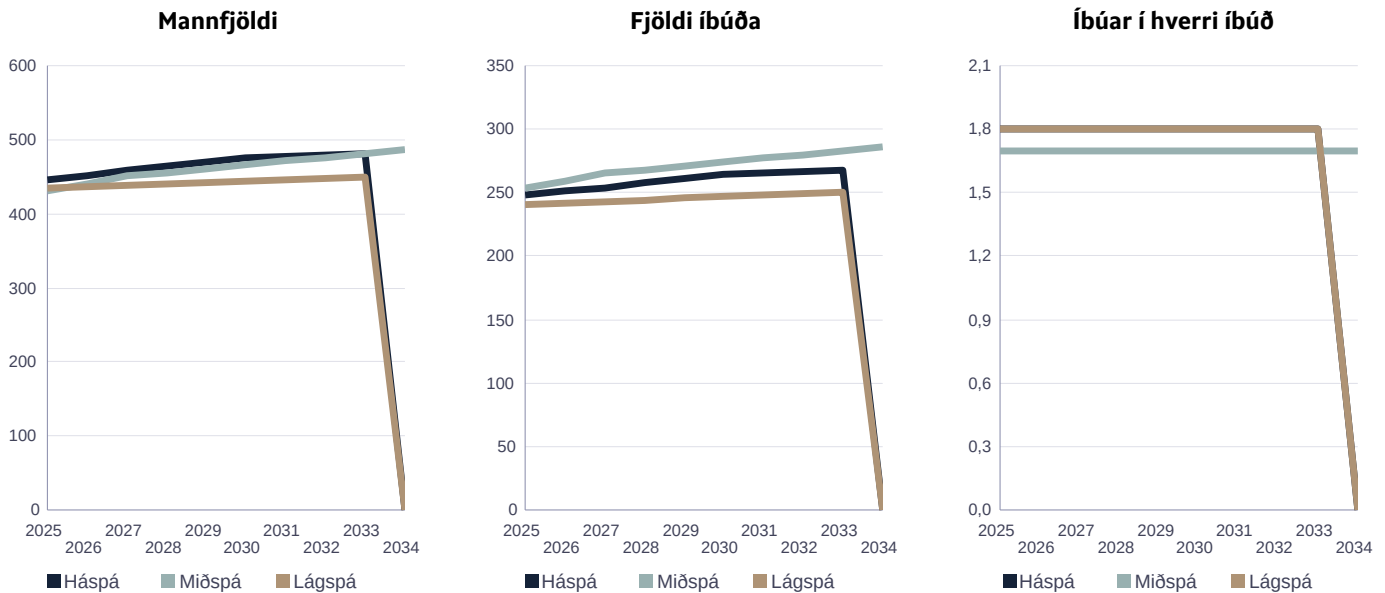
Efnisyfirlit

Mannfjöldaspá	3
Forsendur fyrir mannfjöldaspá	3
Lýsing á atvinnuástandi	
Íbúðapörf	6
Markmið um hagkvæmar íbúðir	7
Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbýggingu	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) 40 ↑9,5%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 65 ↑15,4%	Íbúðir í byggingu ()	Íbúðir í byggingu ()
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 44 ↑9,9%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 67 ↑15,1%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 41	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 41

[illegible]



Lýsing á atvinnuástandi

Atvinnuástand er brothætt. Fækkun starfa hefur verið m.a. hjá Heilbrigðisstofnunni, Vegagerðinni og ríkinu. Berjast þarf fyrir hverri stöðu. Heildarfjöldi stöðugilda hjá Sveitarfélaginu er um 40 starfsmenn. Stærsta sjávarútvegsfyrirtæki Hólmavíkur var lokað sumarið 2023 og var það verulegt skarð í atvinnulíf sveitarfélagsins. Um tuttugu manns misstu vinnuna og munar um minna. Unnið hefur verið að því síðan að fylla í það skarð og hefur verið leitað til Byggðastofnunar og óskað eftir sértækum byggðakvóta. Samkomulag náðist við Byggðastofnun um úthlutun sértæks byggðakvóta til hóps heimamanna og var í framhaldinu sétt á laggirnar fiskvinnsla á staðnum. Samkomulag náðist síðan um auknar veiðiheilmildir í formi sértæks byggðakvóta næstu árin og hefur tilkoma aukinnar útgerðar og fiskvinnslu haft mjög jákvæð áhrif á atvinnulíf á staðnum. Nú er eitt stórt og öflugt útgerðarfyrirtæki sem einnig rekur vinnslu, auk þess að annað útgerðarfyrirtæki sem þessi uppbygging hefur einnig mikil áhrif á eftirspurn eftir húsnæði og því er unnið að hönnun íbúðarhverfis þar sem verða amk 20 íbúðir af ýmsum toga.

Landbúnaður hefur verið stöðugur í sveitarfélaginu. Svo til engöngu er um að ræða sauðfjárrækt sem hefur átt undir högg að sækja.

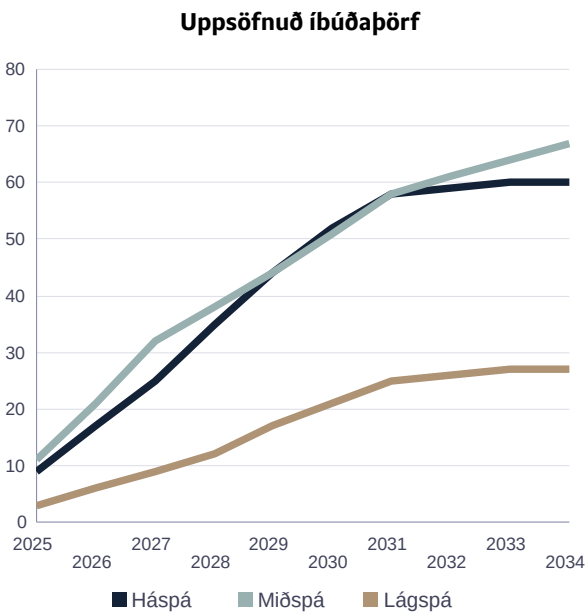
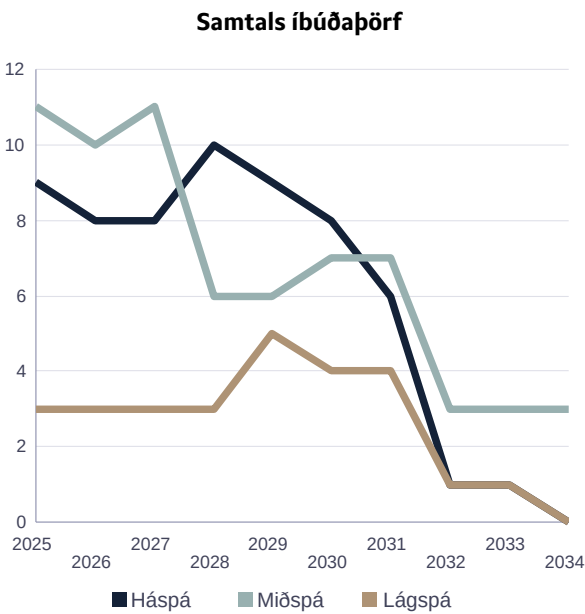
Ferðapjónusta er í vexti. Í undirbúningi er fyrirtæki sem hyggst bjóða upp á sjóstangveiði í firðinum. Einnig er verið að vinna að þararæktun. Hvalaskoðunarfyrirtækið Láki er með 2-3 starfsmenn í vinnu hér þegar opið er. Þá er stefnt að því að framkvæmdir við allt að 60 herbergja hótél á Hólmavík, hefjist í haust. Gert er ráð fyrir að hótelið hefji starfsemi árið 2027.. Slík uppbygging hefði veruleg áhrif á húsnæðismálin í sveitarfélaginu, sem og margföldunaráhrif í atvinnulífinu

Allt eru þetta mikilvæg skref í þá átt að efla atvinnu, en þetta eru þó hvert um sig lítil skref. Þess vegna þarf að sækja hingað stærri fyrirtæki og umfangsmeiri rekstur, sem hefði varanlegri áhrif. Uppbygging í fiskeldi, sjávarútvegi og ferðapjónustu væru stór skref í þá átt.

[illegible]

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.

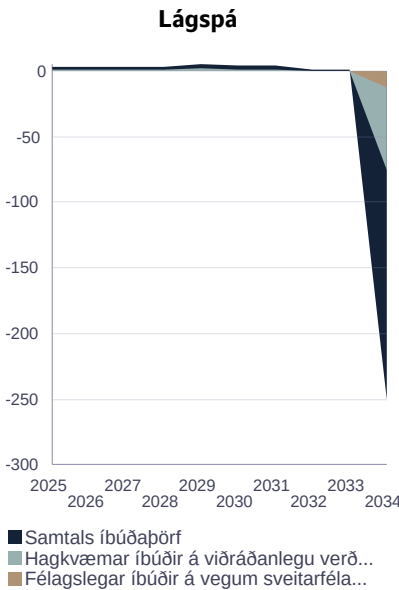
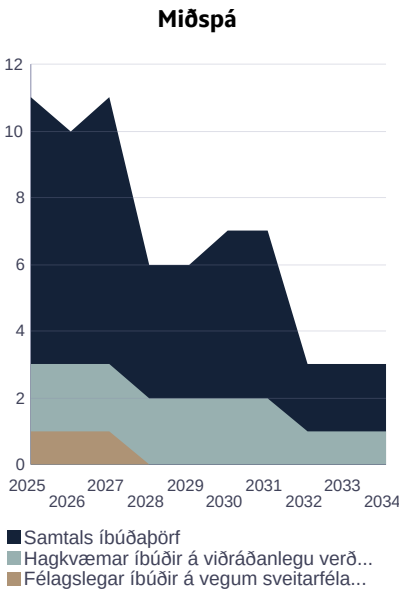
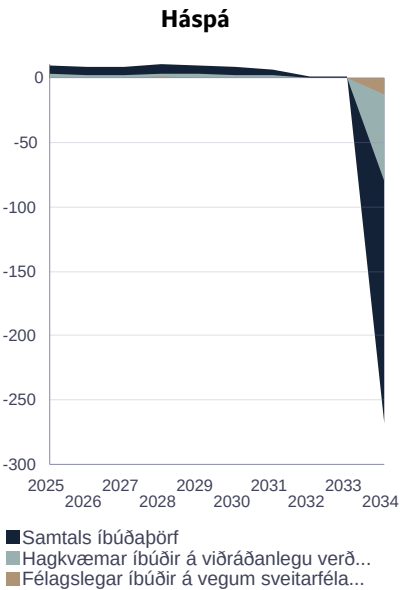
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Háspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	5	5	5	6	6	5	4	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	4	3	3	4	3	3	2	1	1	0
	Samtals íbúðaðþörf	9	8	8	10	9	8	6	1	1	0
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	9	17	25	35	44	52	58	59	60	60
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	5	5	5	3	3	4	4	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	6	5	6	3	3	3	3	3	3	3
	Samtals íbúðaðþörf	11	10	11	6	6	7	7	3	3	3
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	11	21	32	38	44	51	58	61	64	67
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	2	2	2	2	3	3	3	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	1	1	1	1	2	1	1	1	1	0
	Samtals íbúðaðþörf	3	3	3	3	5	4	4	1	1	0
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	3	6	9	12	17	21	25	26	27	27



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	9	8	8	10	9	8	6	1	1	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	3	2	2	3	3	2	2	0	0	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	11	10	11	6	6	7	7	3	3	3
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	3	3	3	2	2	2	2	1	1	1
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	3	3	3	3	5	4	4	1	1	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	2	1	1	0	0	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										



Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Í kjölfar hótélbyggingar og uppgangs í veiðum og fiskvinnslu, er ljóst að veruleg eftirspurn verður eftir leiguhúsnæði. Erfitt er þó að áætla þá eftirspurn, umfram þær óskir sem þegar hafa komið fram um allt að fjögur 4ra herbergja raðhús..

Hugmyndir eru um að byggja nýjan þjónustukjarna fyrir aldraða sem skv. aðalskipulagi yrði staðsettur í Brandskjólum. Bygging þjónustukjarnans myndi losa um íbúðarhúsnæði sem hentar ekki eldra fólki og þannig koma hreyfingu á íbúðamarkaðinn á Hólmanvík.

Búsetuform

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

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	4	0
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	0	0
Sértæk búsetuúrræði	0	0

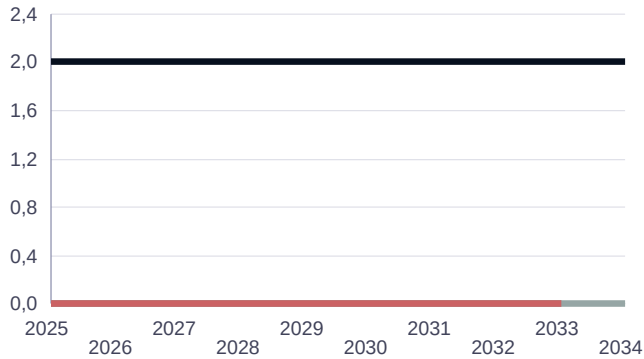
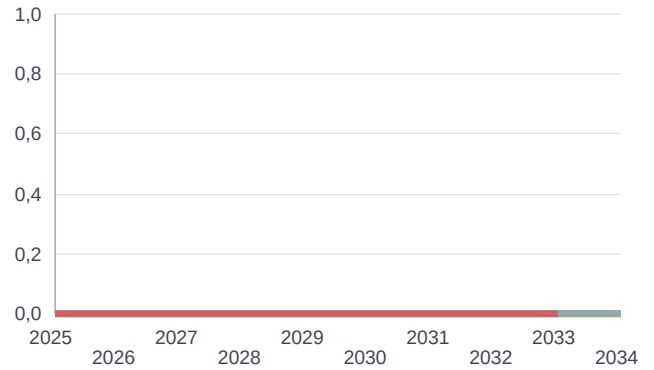
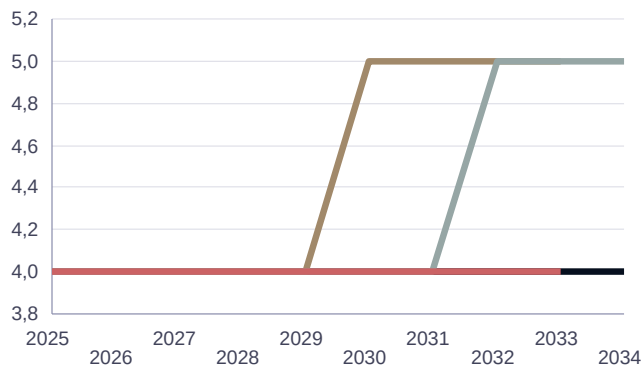
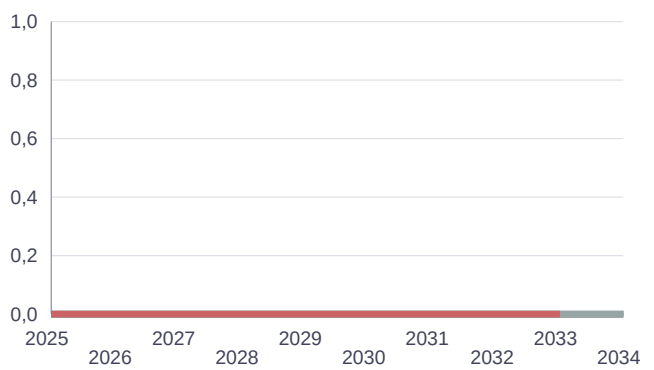
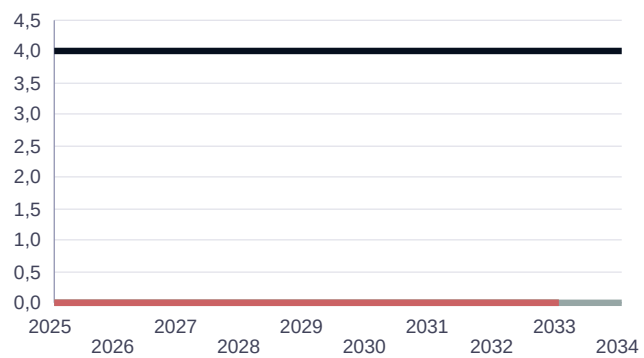
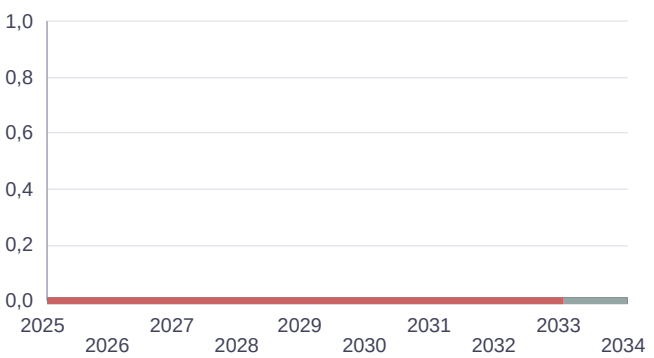
Áætluð þörf eftir búsetuformum

			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		Núverandi rými eftir búsetuformum	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		Núverandi rými eftir búsetuformum	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
Námsmannaíbúðir	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	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
		Umframbörf 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	
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	4	4	4	4	4	5	5	5	5	
		Núverandi rými eftir búsetuformum	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	-1	-1	-1	-1	
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	4	4	4	4	4	4	4	5	5	5
		Núverandi rými eftir búsetuformum	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	-1	-1	-1
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
		Núverandi rými eftir búsetuformum	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Búseturéttaríbúðir	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	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
		Umframbörf 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	
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		Núverandi rými eftir búsetuformum	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		Núverandi rými eftir búsetuformum	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	4	4	4	4	4	4	4	4	4	
Sértæk búsetuúrræði	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	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
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

ÍBÚÐARÖRF

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
--	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

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


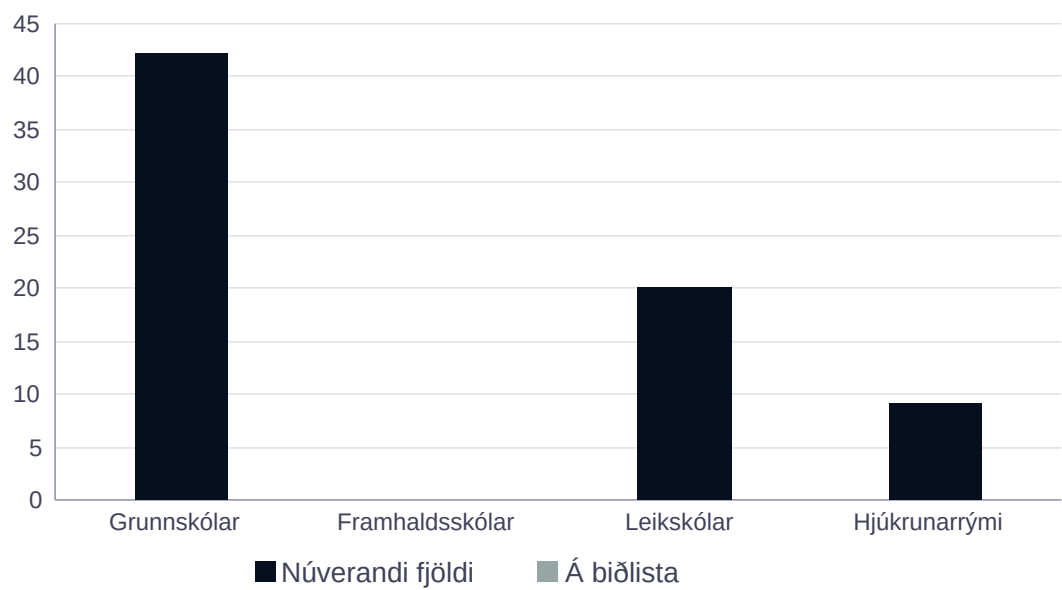
Núverandi rými eftir búsetuformum
 Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

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 2025 og fjölda einstaklinga á biðlistum.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Grunnskólar	42	0
Framhaldsskólar	0	0
Leikskólar	20	0
Hjúkrunarrými	9	0

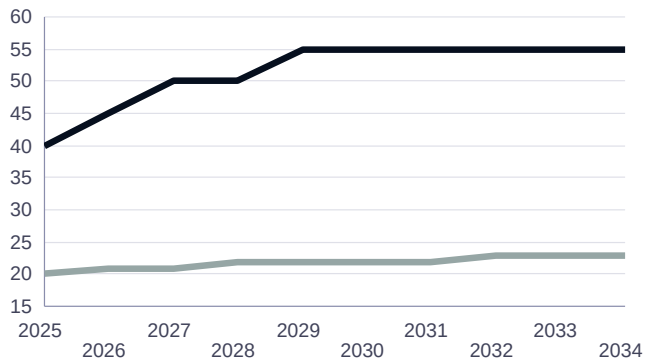


Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

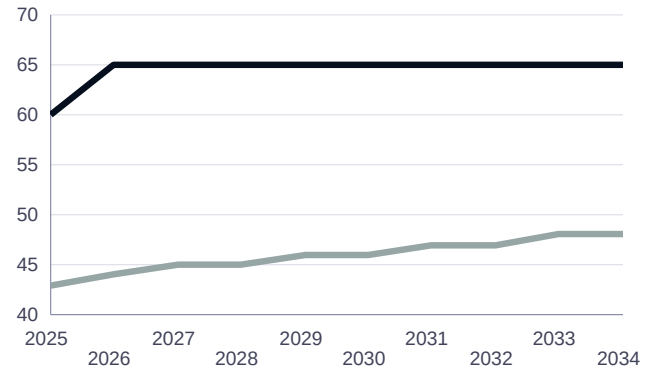
[illegible]

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

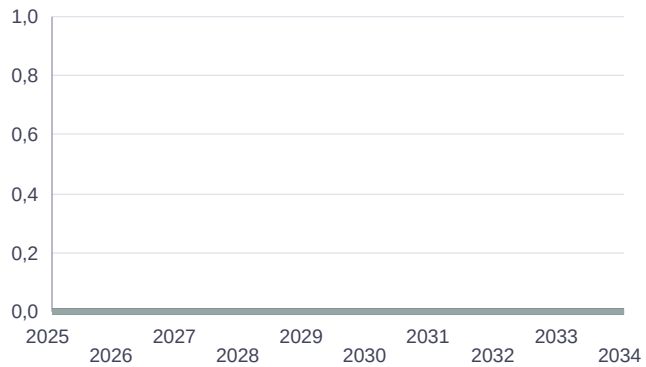
Leikskólar



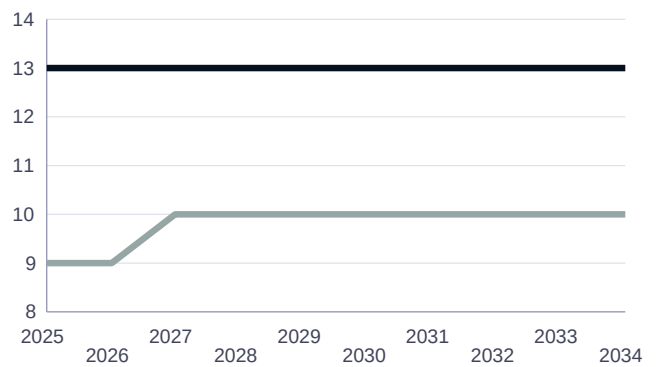
Grunnskólar



Framhaldsskólar



Hjúkrunarrými



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

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

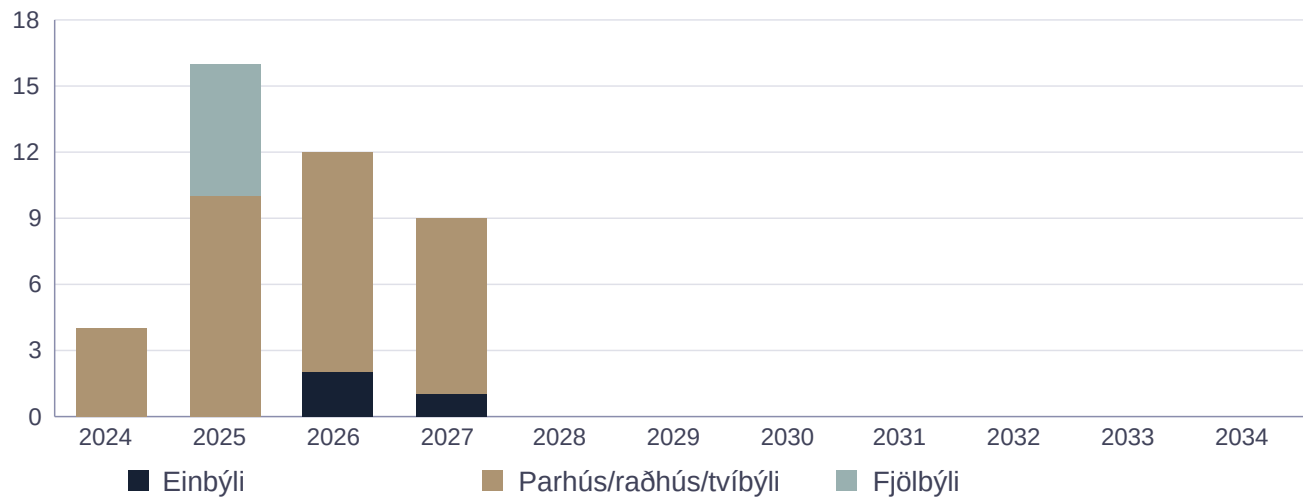
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

Í endurskoððu aðalskipulagi er gert ráð fyrir uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í Brandskjólum, og verða þar allt að 30 íbúðum í formi blandaðrar byggðar, með raðhúsum, parhúsum og einbýlishúsum,. Landmótun hefur unnið að endurgerð Aðalskipulags Strandabyggðar.

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.

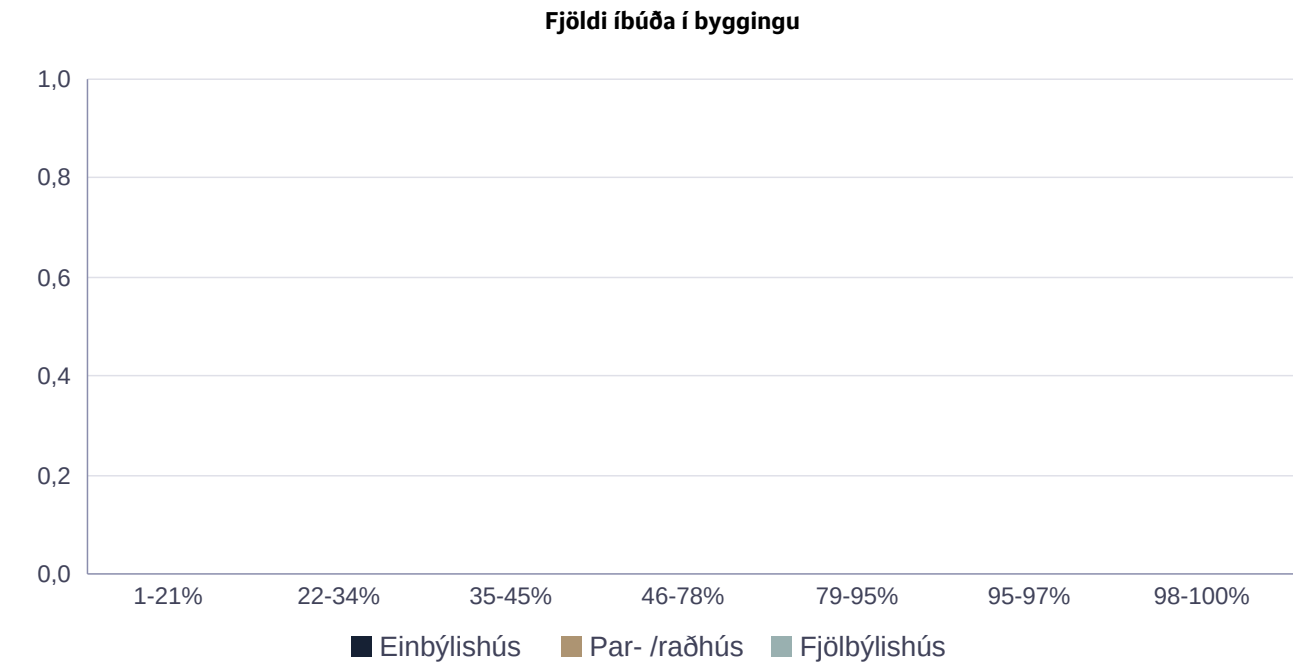
Tegund lóða	Lóðasvæði	Staða	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Einbýli	Brandskjól	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	2	1	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Brandskjól, þjónustukjarni	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Brandskjól	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	10	10	8	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Víkurtún 19-25	Byggingarhæf lóð	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samtals			4	16	12	9	0	0	0	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%				
22-34%				
35-45%				
46-78%				
79-95%				
95-97%				
98-100%				
Samtals	0	0	0	0



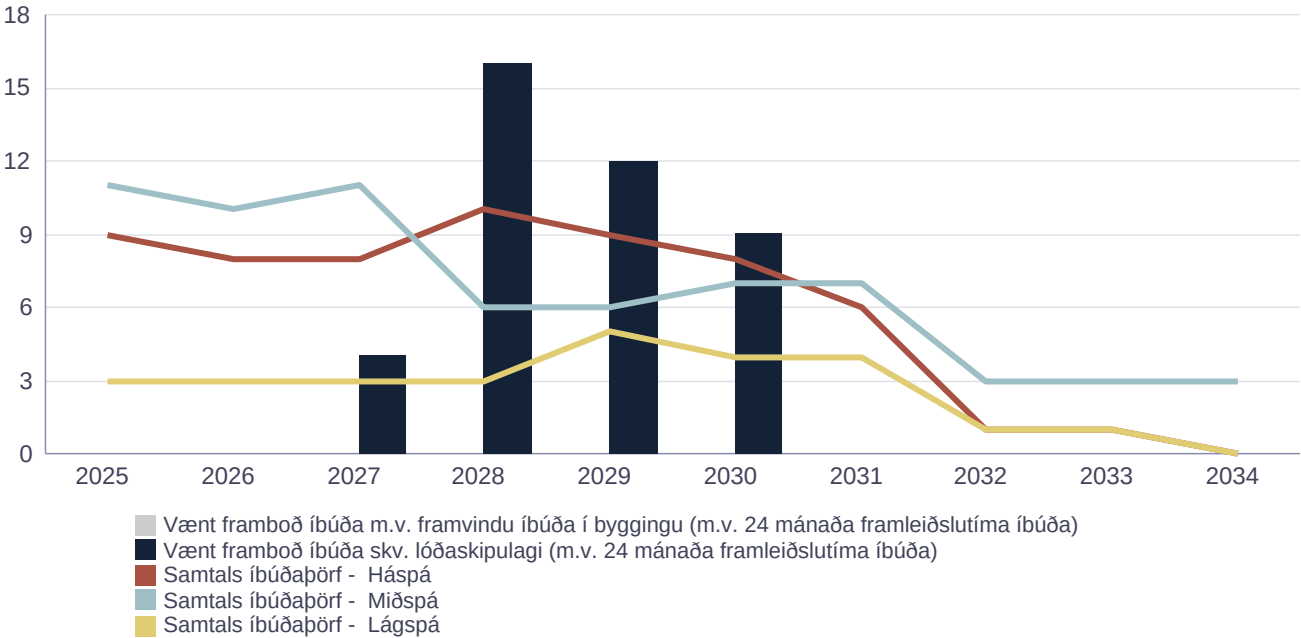
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m² á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m² að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m² og 1.197,2 m³. Gert er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

Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	167.570
Byggingaréttargjald/lóðaverð	0
Gatnagerðargjald	1.070.968
Tengigjald vatnsveitu	209.825
Tengigjald hitaveitu	0
Tengigjald rafveitu	326.010
Tengigjald fráveitu	68.220
Opinber gjöld samtals	1.842.593
Opinber gjöld pr. m ²	4.908

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	9	8	8	10	9	8	6	1	1	0
	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)			4	16	12	9	0	0	0	0
	Árleg þörf	9	8	4	-6	-3	-1	6	1	1	0
	Uppsöfnuð þörf	9	17	21	15	12	11	17	18	19	19
Miðspá	Samtals íbúðapörf	11	10	11	6	6	7	7	3	3	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)			4	16	12	9	0	0	0	0
	Árleg þörf	11	10	7	-10	-6	-2	7	3	3	3
	Uppsöfnuð þörf	11	21	28	18	12	10	17	20	23	26
Lágspá	Samtals íbúðapörf	3	3	3	3	5	4	4	1	1	0
	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)			4	16	12	9	0	0	0	0
	Árleg þörf	3	3	-1	-13	-7	-5	4	1	1	0
	Uppsöfnuð þörf	3	6	5	-8	-15	-20	-16	-15	-14	-14

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



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

4

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