

Húsnæðisáætlun 2025

Sveitarfélagsnúmer: 3811
Áætlunarsvæði: Dalabyggð
Kennitala: 5106942019
Landshluti: Vesturland
Heimilisfang: Miðbraut 11



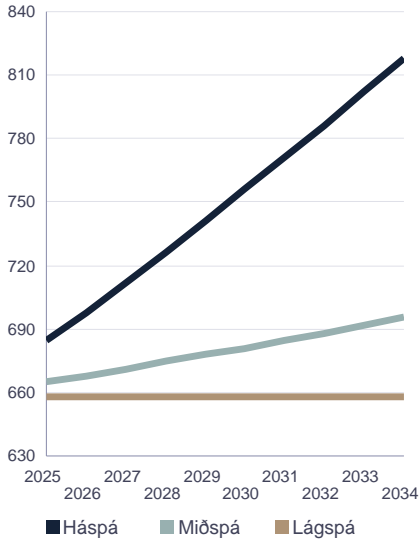
Efnisyfirlit

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	20
Viðauki	21

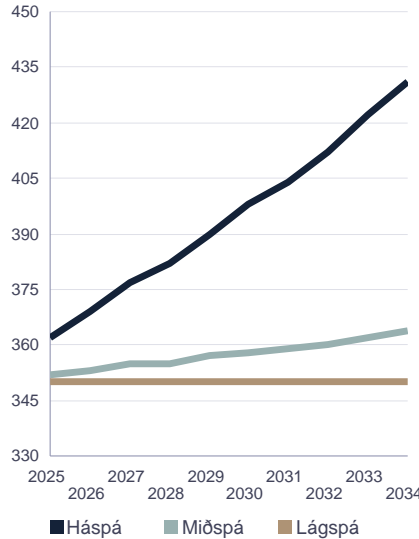
Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) 17 ↑2,6%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 35 ↑5,3%	Íbúðir í byggingu 0	Íbúðir í byggingu 0
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 9 ↑1,4%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 20 ↑3,1%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 35	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 68

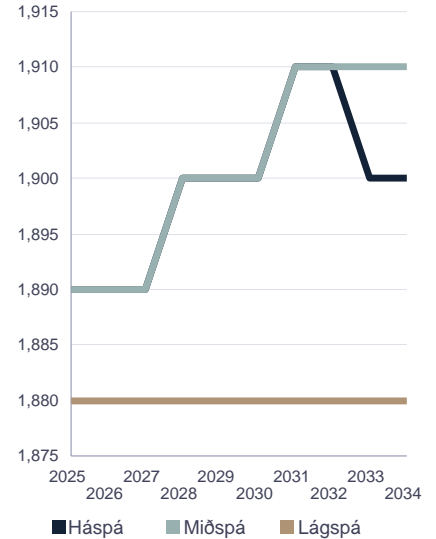
Mannfjöldi



Fjöldi íbúða



Íbúar í hverri íbúð



Lýsing á atvinnuástandi

Atvinnuleysi er lágt í Dalabyggð og reyndar haldist frekar jafnt á Vesturlandi öllu. Sem dæmi fór það hæst upp í 3,1% á Vesturlandi í janúar 2024 en hefur haldist undir því það sem af er ári (m.v. skýrslur Vinnumálastofnunar til október 2024). Þessi staða er talin sýna að þörf er á fleiri höndum til starfa í sveitarfélaginu.

Nýsköpunarsetur var tekið í notkun á árinu 2022 þar sem nýsköpunarhugmyndir og frumkvöðlar eiga pláss ásamt því að hægt er að nýta aðstöðuna fyrir störf án staðsetningar. Í dag er einn aðili með fasta starfsaðstöðu í setrinu en viðvera/leiga annarra sveiflast nokkuð.

Framkvæmd við uppbyggingu íþróttamannvirkja í Búðardal hófst á árinu. Það verkefni er hugsað til að auka þjónustu við íbúa og sérstaklega barnafjölskyldur. Er það verkefni hluti af stefnu Dalabyggðar um að laða að fleiri íbúa og efla samfélagið á staðnum.

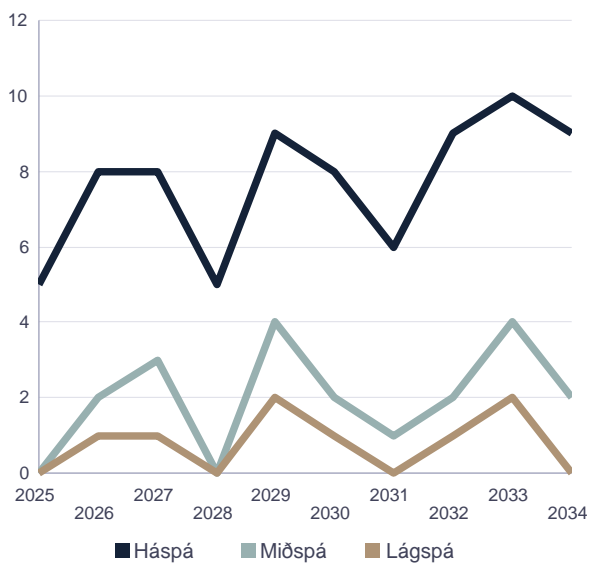
Dalabyggð gekk inn í verkefnið "Brothættar byggðir" í ársbyrjun 2022 undir heitinu DalaAuður þar sem m.a. var úthlutað fjármunum til að vinna að verkefnum sem efla sveitarfélagið með von um að fólksfækkun verði ekki meiri heilt yfir en undanfarin ca. 8 ár. Af atvinnuskapandi verkefnum í DalaAuði sem hlutu styrk á árinu 2024 má nefna verkefni er varða hvítlauksræktun, kræklingaræktun, geitaafurðir, ullarvinnslu og rannsóknaraðstöðu fyrir fræhöll.

Er kemur að ferðaþjónustu er það ört vaxandi atvinnugrein í héraðinu. Þar má m.a. nefna uppbyggingu á móttöku, gistingu og afþreyingu í Ólafsdal í Gilsfirði, sem og uppbyggingu á Laugum í Sælingsdal með nýjum eigendum. Fleiri spennandi verkefni eru í burðarliðnum og má þar nefna hótélbyggingu að Staðarfelli á Fellsströnd. Þá hefur háannatímabilið í ferðaþjónustu á svæðinu lengst í báða enda, þ.e. lengra inn í vorið og seinna fram á haustið.

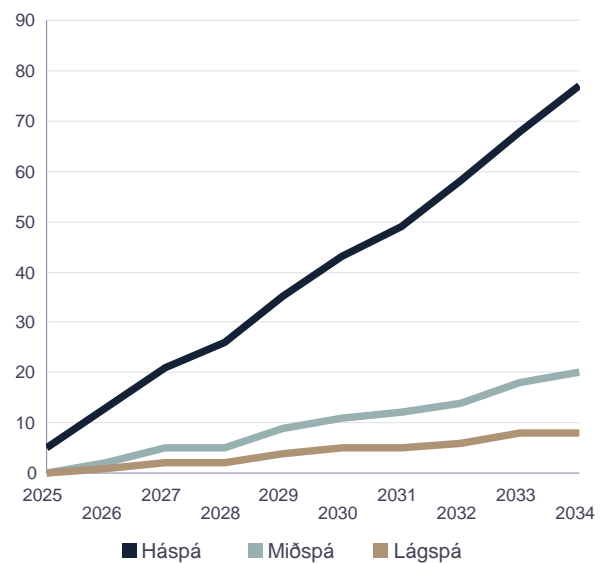
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð 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	0	1	0	0	1	0	0	1	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	5	7	8	5	8	8	6	8	10	9
	Samtals íbúðaðþörf	5	8	8	5	9	8	6	9	10	9
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	5	13	21	26	35	43	49	58	68	77
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	1	1	0	2	1	0	1	2	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	0	1	2	0	2	1	1	1	2	2
	Samtals íbúðaðþörf	0	2	3	0	4	2	1	2	4	2
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	0	2	5	5	9	11	12	14	18	20
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	1	1	0	2	1	0	1	2	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Samtals íbúðaðþörf	0	1	1	0	2	1	0	1	2	0
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	0	1	2	2	4	5	5	6	8	8

Samtals íbúðaðþörf



Uppsöfnuð íbúðaðþörf

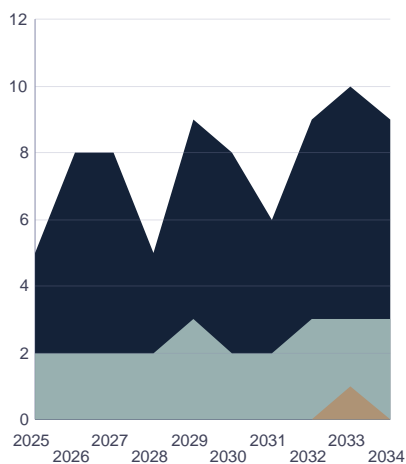


Markmið um hagkvæmar íbúðir

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

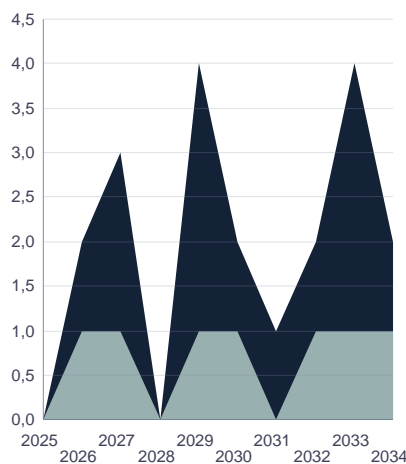
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
Háspá	Samtals íbúðaþörf	5	8	8	5	9	8	6	9	10	9
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	2	2	2	2	3	2	2	3	3	3
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	0	2	3	0	4	2	1	2	4	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 %	0	1	1	0	1	1	0	1	1	1
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	0	1	1	0	2	1	0	1	2	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 %	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										

Háspá



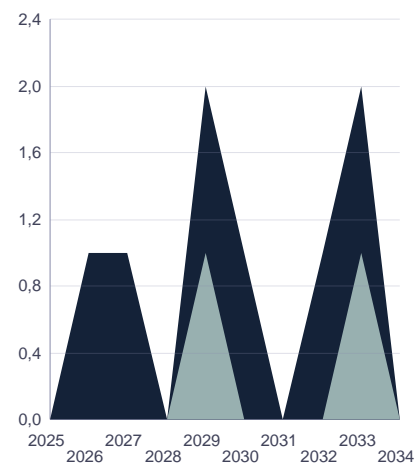
■ Samtals íbúðaþörf
 ■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði...
 ■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarféla...

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

Árið 2020 voru byggðar 3 íbúðir í almenna leigukerfinu og 3 íbúðir byggðar til viðbótar sem voru teknar í notkun 2023. Þessar 6 íbúðir eru ætlaðar tekju- og eignalágum. Sveitarfélagið og Leigufélagið Bríet hafa undirritað samkomulag um uppbyggingu íbúða í Búðardal sem búið er að úthluta lóðum fyrir. Þá er sveitarfélagið í vinnu við nýtt deiliskipulag í Búðardal þar sem horft er til fjölgunar íbúðarhúsalóða.

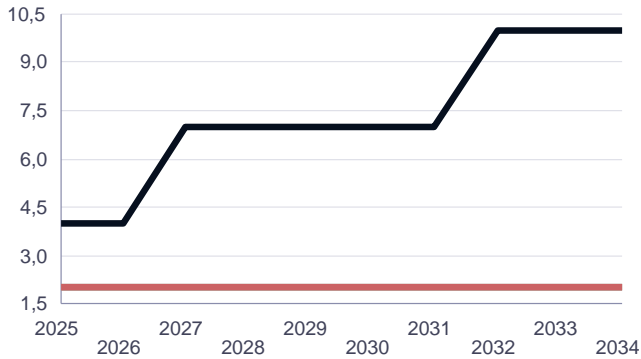
Búsetuform

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

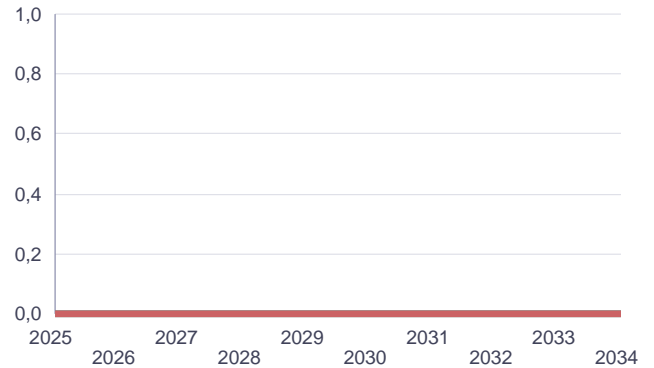
Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	2	0
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	0	0
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	6	0
Sértæk búsetuúrræði	0	0

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

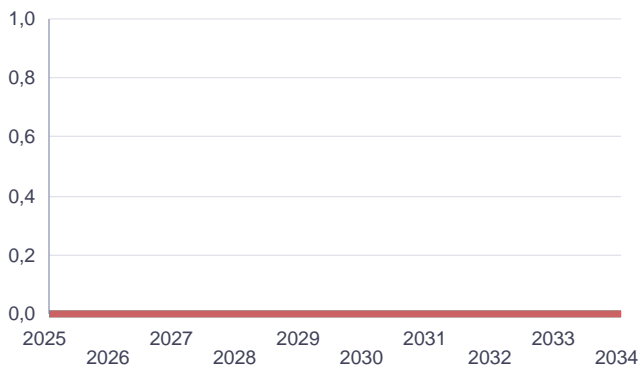
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



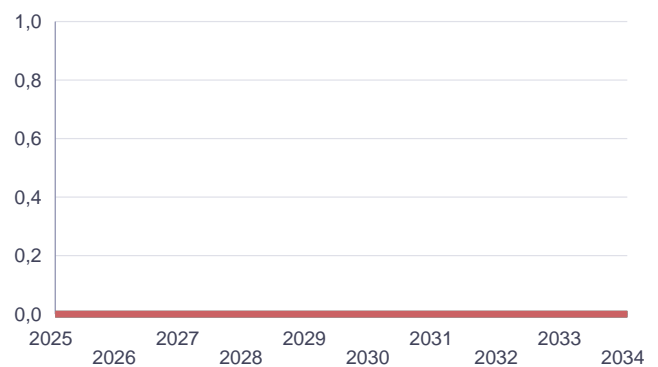
Námsmannaíbúðir



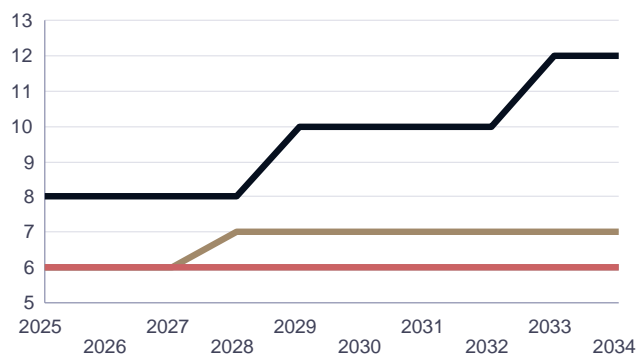
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



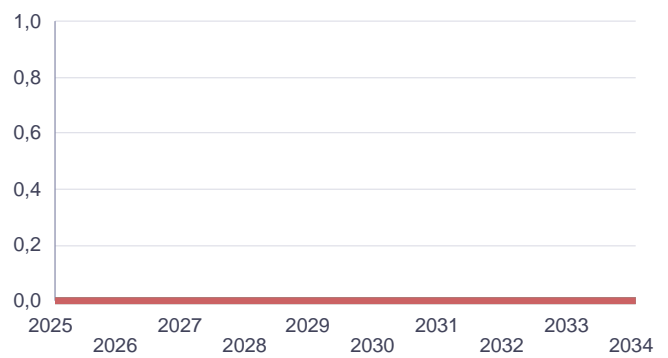
Búseturéttaríbúðir



Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



Sértæk búsetuúrræði



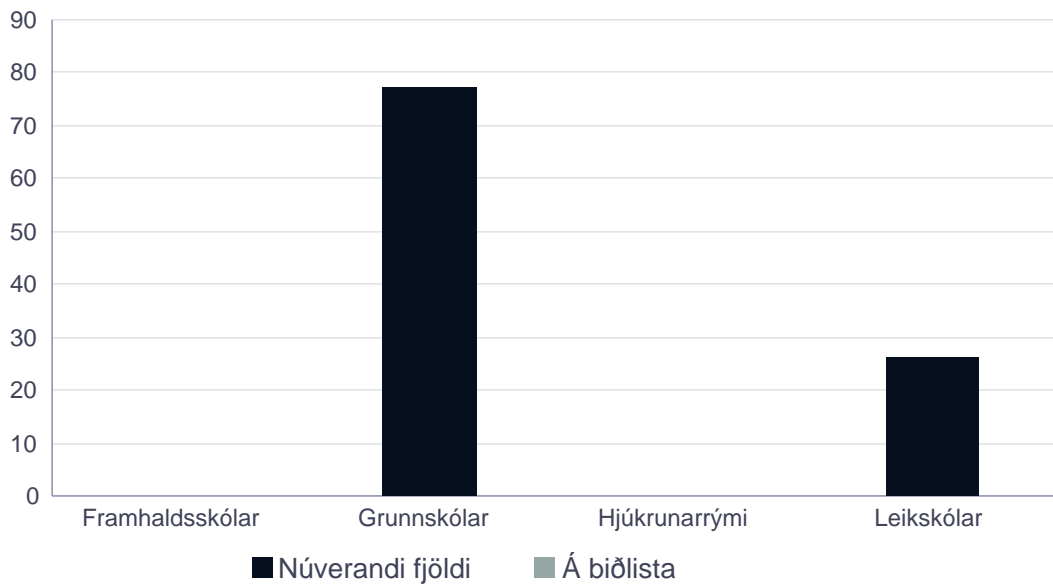
■ Núverandi rými eftir búsetuformum
■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

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

Þjónusta og innviðir

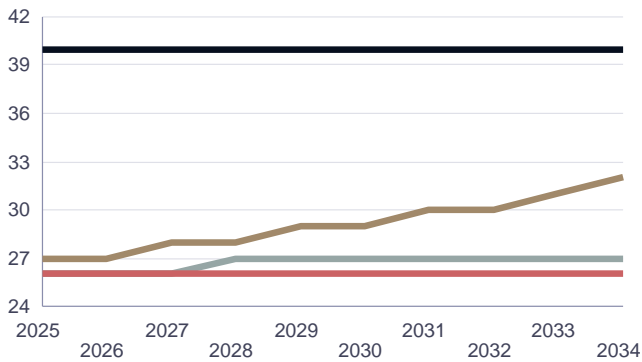
Taflan hér að neðan sýnir fjölda einstaklinga sem nota tiltekna þjónustu árið 2025 og fjölda einstaklinga á biðlista.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Framhaldsskólar	0	0
Grunnskólar	77	0
Hjúkrunarrými	0	0
Leikskólar	26	0

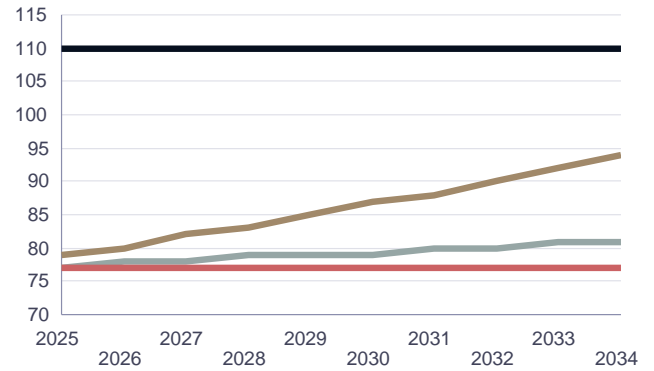


Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

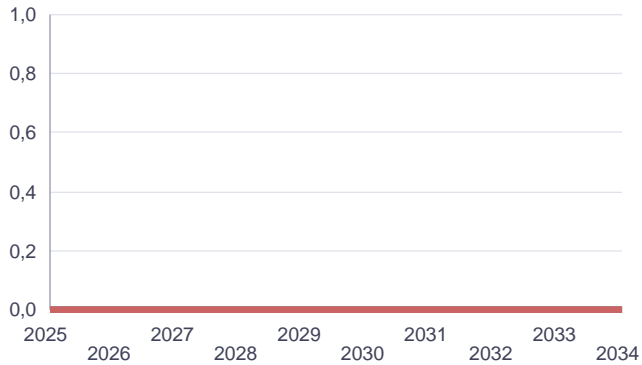
Leikskólar



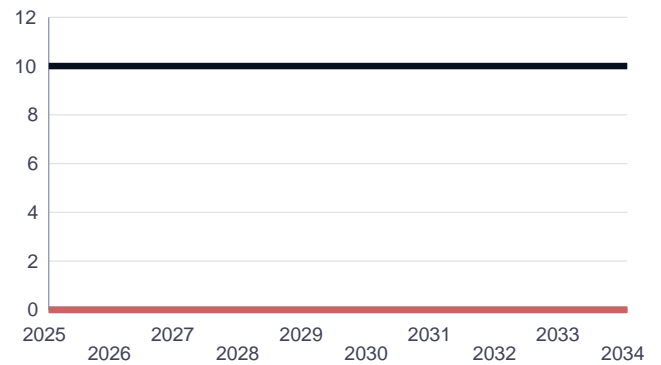
Grunnskólar



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

Markmið sveitarfélagsins er að stuðla að fjölbreyttum lóðum fyrir einbýlis-, par- og raðhús ásamt smáhýsum, enda gerir deiliskipulag íbúðarhverfis í suðurhluta Búðardals (Hvömmum) meðal annars ráð fyrir öllum þessum íbúðartegundum. Bygging raðhúsa með litlum íbúðareiningum stuðlar að auknum möguleika á leiguhúsnæði fyrir m.a. fyrirtæki í þorpinu sem þurfa húsnæði undir starfsfólk sitt í óákveðinn tíma. Hluti deiliskipulags í Búðardal snýr að þessu svæði og er það skipulag í auglýsingu. Um er að ræða deiliskipulag á um 7 ha svæði sem skilgreint er í Aðalskipulagi Dalabyggðar 2020-2032 sem íbúðarbyggð ÍB6. Deiliskipulagið tekur til þegar byggðra lóða og afmarkar nýjar lóðir fyrir uppbyggingu einbýlis, par- og raðhúsa.

Sveitarfélagið er mjög sveigjanlegt hvað viðkemur íbúðategundum og tiltölulega einfalt er að gera óverulega breytingu á deiliskipulagi ef þess þarf við.

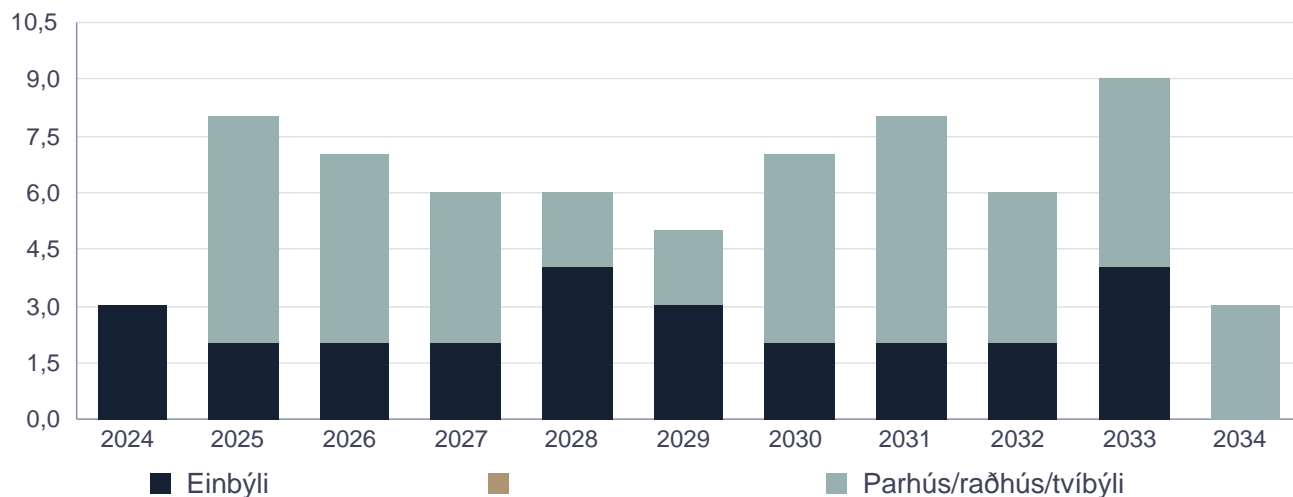
Í Dalabyggð er meirihluti íbúða í dreifbýli og getur sveitarfélagið ekki áætlað eða haft áhrif á lóðaskipulag og framboð þar.

Lóðaframboð miðast við gildandi deiliskipulag, í áætlun þessari er áætlað gróflega hvenær verði sótt um þær. Vinna við nýtt deiliskipulag í þéttbýli Dalabyggðar er langt komin, deiliskipulag fyrir Hvamma í auglýsingaferli og áætlað að allt skipulag í Búðardal verði tilbúið vorið 2025.

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	Ásuhvammur	Samþykkt deiliskipulag	0	0	1	1	2	2	2	0	0	0	0
Einbýli	Ásuhvammur	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	1	2	2	0
Einbýli	Búðarbraut	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	1	0	0	0	1	0	1	0	2	0
Einbýli	Stekkjarmur	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Sunnubraut	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Lækjarmur - Hvammar	Byggingarhæf lóð	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Ægisbraut	Byggingarhæf lóð	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Lækjarmur - Hvammar	Byggingarhæf lóð	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Bakkahvammur - Hvammar	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvibýli	Borgarbraut	Byggingarhæf lóð	0	2	3	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvibýli	Bakkahvammur - Hvammar	Samþykkt deiliskipulag	0	4	0	4	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvibýli	Ásuhvammur	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	6	0	3	3
Parhús/raðhús/tvibýli	Gunnarsbraut	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	2	0	2	2	5	0	4	2	0
Samtals			3	8	7	6	6	5	7	8	6	9	3

Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



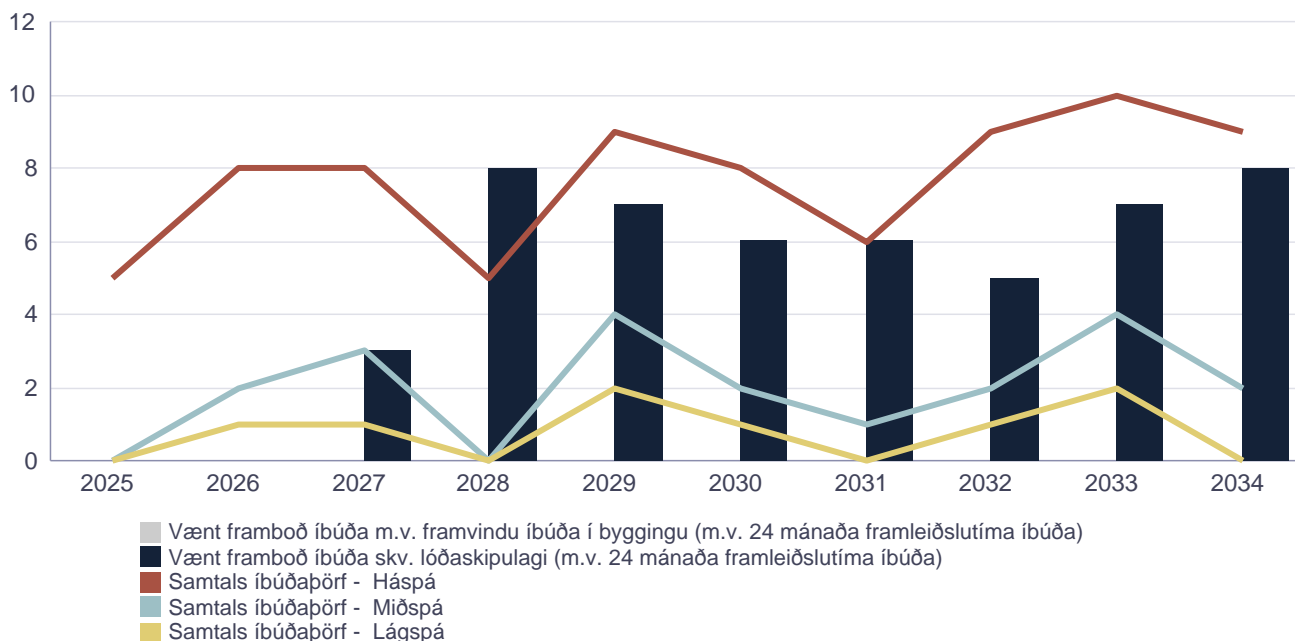
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m² á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m² að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m² og 1.197,2 m³. Gert er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

Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	714.864
Byggingaréttargjald/lóðaverð	804.060
Gatnagerðargjald	4.534.592
Tengigjald vatnsveitu	357.876
Tengigjald hitaveitu	2.257.998
Tengigjald rafveitu	912.168
Tengigjald fráveitu	418.736
Opinber gjöld samtals	10.000.294
Opinber gjöld pr. m ²	26.639

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	5	8	8	5	9	8	6	9	10	9
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)			3	8	7	6	6	5	7	8
Árleg þörf	5	8	5	-3	2	2	0	4	3	1
Uppsöfnuð þörf	5	13	18	15	17	19	19	23	26	27
Miðspá										
Samtals íbúðapörf	0	2	3	0	4	2	1	2	4	2
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)			3	8	7	6	6	5	7	8
Árleg þörf	0	2	0	-8	-3	-4	-5	-3	-3	-6
Uppsöfnuð þörf	0	2	2	-6	-9	-13	-18	-21	-24	-30
Lágspá										
Samtals íbúðapörf	0	1	1	0	2	1	0	1	2	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)			3	8	7	6	6	5	7	8
Árleg þörf	0	1	-2	-8	-5	-5	-6	-4	-5	-8
Uppsöfnuð þörf	0	1	-1	-9	-14	-19	-25	-29	-34	-42

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



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

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