

## Húsnæðisáætlun 2024

**Sveitarfélagsnúmer:** 4203  
**Áætlunarsvæði:** Ísafjarðarbær  
**Kennitala:** 5405962639  
**Landshluti:** Vestfirðir  
**Heimilisfang:** Stjórnsýsluhúsinu



## 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) <b>13</b> ↑5,2%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) <b>26</b> ↑10,4%	Íbúðir í byggingu 0	Íbúðir í byggingu 0
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) <b>7</b> ↑4,8%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) <b>14</b> ↑9,7%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár <b>13</b>	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár <b>26</b>

## Mannfjöldaspá

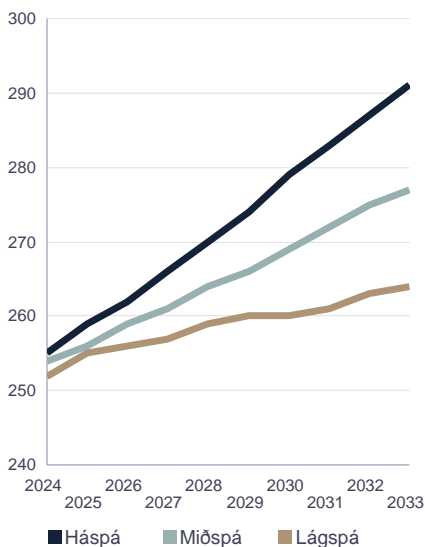
### Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Háspá gerir ráð fyrir fólksfjölgun ef væntingar um atvinnuuppbyggingu ganga eftir, þá sér í lagi ef áhrif fiskeldis fer að gæta í ríkari mæli á Flateyri. Er þar horft til skýrslu KPMG "Greining á áhrifum fiskeldis á Vestfjörðum", sem unnin var fyrir Vestfjarðarstofu 2021. Miðað er við að í lok spátímans verði alin 30.000 tonn af fiski í sveitarfélaginu. Miðspá gerir ráð fyrir lítilsháttar fólksfjölgun og að væntingar nái ekki að ganga fram að fullu. Lágspá gerir ráð fyrir að væntingar um atvinnuuppbyggingu rætist ekki og byggðapróun verði með sama móti og síðustu ár.

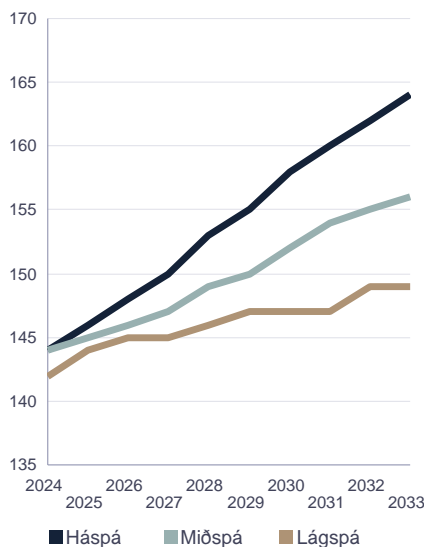
Taflan hér að neðan sýnir áætlun á þróun mannfjölda fram til ársins 2033. Fjöldi íbúða er reiknuð stærð og tekur mið af mannfjölda og fjölda íbúða per íbúð.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
<b>Háspá</b>	Mannfjöldi	255	259	262	266	270	274	279	283	287	291
	Mannfjöldabreyting %	1,59	1,57	1,16	1,53	1,50	1,48	1,82	1,43	1,41	1,39
	Fjöldi íbúða	144	146	148	150	153	155	158	160	162	164
	Íbúðafjöldi breyting %	1,41	1,39	1,37	1,35	2,00	1,31	1,94	1,27	1,25	1,23
	Íbúar í hverri íbúð	1,77	1,77	1,77	1,77	1,76	1,77	1,77	1,77	1,77	1,77
<b>Miðspá</b>	Mannfjöldi	254	256	259	261	264	266	269	272	275	277
	Mannfjöldabreyting %	1,20	0,79	1,17	0,77	1,15	0,76	1,13	1,12	1,10	0,73
	Fjöldi íbúða	144	145	146	147	149	150	152	154	155	156
	Íbúðafjöldi breyting %	1,41	0,69	0,69	0,68	1,36	0,67	1,33	1,32	0,65	0,65
	Íbúar í hverri íbúð	1,76	1,77	1,77	1,78	1,77	1,77	1,77	1,77	1,77	1,78
<b>Lágspá</b>	Mannfjöldi	252	255	256	257	259	260	260	261	263	264
	Mannfjöldabreyting %	0,40	1,19	0,39	0,39	0,78	0,39	0,00	0,38	0,77	0,38
	Fjöldi íbúða	142	144	145	145	146	147	147	147	149	149
	Íbúðafjöldi breyting %	0,00	1,41	0,69	0,00	0,69	0,68	0,00	0,00	1,36	0,00
	Íbúar í hverri íbúð	1,77	1,77	1,77	1,77	1,77	1,77	1,77	1,78	1,77	1,77

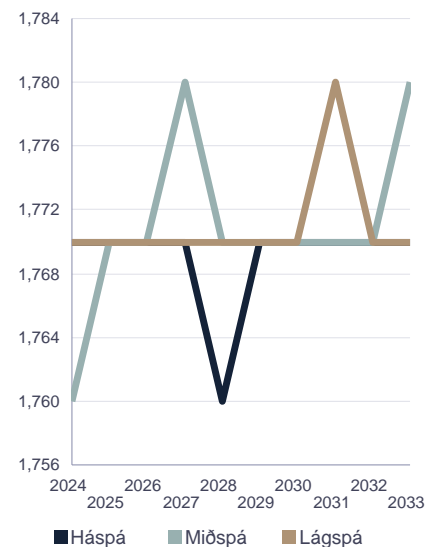
**Mannfjöldi**



**Fjöldi íbúða**



**Íbúar í hverri íbúð**



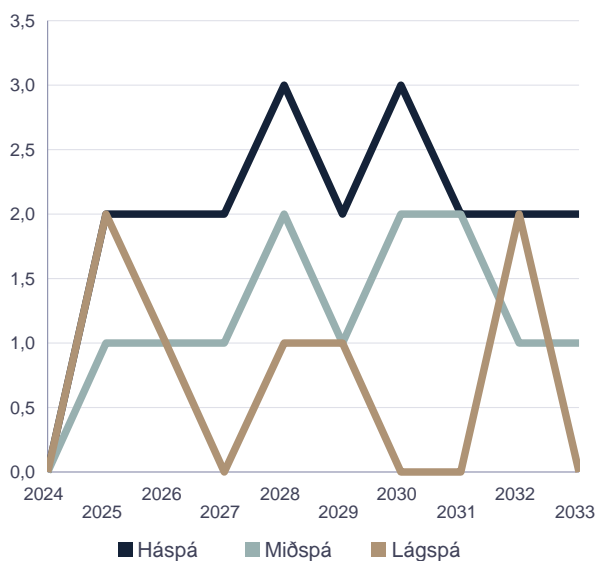
## Lýsing á atvinnuástandi

Atvinnuástand hefur verið brothætt en á síðustu árum hafa sést sóknarfæri sem hafa verið vel nýtt. Má þarf nefna þá innspýtingu sem stofnun Lýðskólans var - en nýir nemendagarðar voru teknir í notkun á síðasta ári. Í kjölfar snjóflóðanna í janúar 2020 komst á samningur milli samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytis, Ísafjarðarbæjar og Vestfjarðastofu um ráðningu verkefnastjóra Flateyrar. Hlutverk verkefnastjóra er að leiða nýsköpunar- og þróunarverkefni í samstarfi við verkefnisstjórn. Nokkur verkefni tengd ferðaþjónustu eru að líta dagsins ljós um þessar mundir. Nýjar tilhneigingar, eins og störf án staðsetningar og ýmis deilihagkerfi, hafa gert það að verkum að íbúasamsetning, og eðli starfa sem rækt eru á Flateyri, eru orðin fjölbreyttari og flóknari en áður var. Staðreyndin er sú að undanfarin 10 ár hefur fjölmargt aðkomufólk keypt sér hús á Flateyri og stundað þar störf án staðsetningar hluta árs. Ólíkt uppsveiflunum á liðnum árum, er nú engin einn yfirgnæfandi atvinnurekandi á staðnum. Stærsti einstaki aðilinn er Vestfiskur sem rekur vinnslu á sjávarafurðum til mann- og dýraeldis með u.þ.b. 24 starfsmenn í vinnu, og svo Ísafjarðarþær sem rekur leikskóla og skóla, sundlaug og íþróttahús. Önnur og minni fyrirtæki eru rekin með 2-5 starfsmenn.

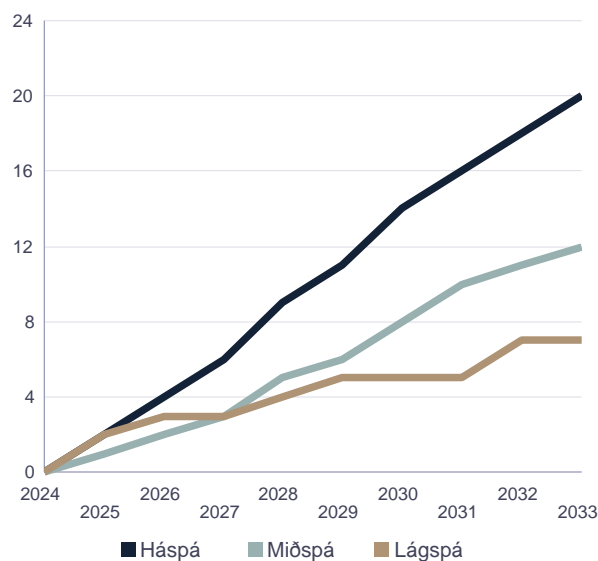
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð 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
<b>Háspá</b>	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	2	2	2	2	3	2	3	2	2	2
	Samtals íbúðaðþörf	2	2	2	2	3	2	3	2	2	2
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	2	4	6	8	11	13	16	18	20	22
<b>Miðspá</b>	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	2	1	1	1	2	1	2	2	1	1
	Samtals íbúðaðþörf	2	1	1	1	2	1	2	2	1	1
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	2	3	4	5	7	8	10	12	13	14
<b>Lágspá</b>	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	0	2	1	0	1	1	0	0	2	0
	Samtals íbúðaðþörf	0	2	1	0	1	1	0	0	2	0
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	0	2	3	3	4	5	5	5	7	7

Samtals íbúðaðþörf



Uppsöfnuð íbúðaðþörf

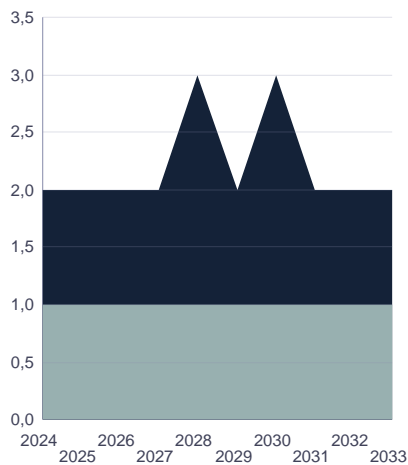


## Markmið um hagkvæmar íbúðir

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

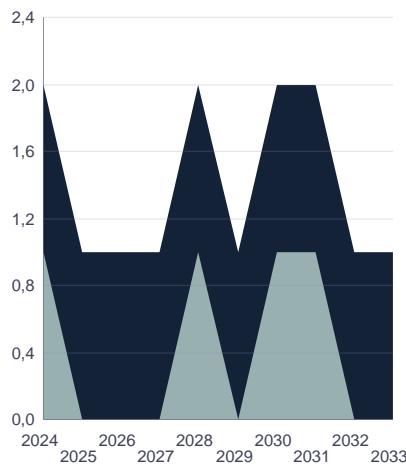
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	
<b>Háspá</b>	Samtals íbúðaþörf	2	2	2	2	3	2	3	2	2	2
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
<b>Miðspá</b>	Samtals íbúðaþörf	2	1	1	1	2	1	2	2	1	1
	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	0	0	0	1	0	1	1	0	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
<b>Lágspá</b>	Samtals íbúðaþörf	0	2	1	0	1	1	0	0	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	1	0	0	0	0	0	0	1	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										

**Háspá**



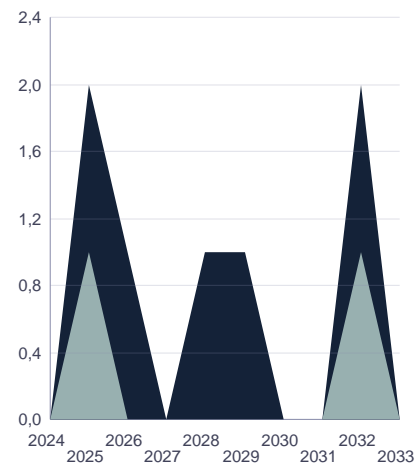
■ Samtals íbúðaþörf  
 ■ Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði...  
 ■ Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga...

**Miðspá**



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

**Lágspá**



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

## Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Sveitarfélagið hefur aðkomu að byggingu nemendagarða Lýðskólans á Flateyri, sem eru reistir í samstarfi við HMS, og er það stærsta byggingaframkvæmd á Flateyri um langt skeið. Nemendagarðarnir munu hýsa 14 nemendur og leysa úr bráðasta húsnæðisvanda skólans. Nemendagarðar munu hins vegar ekki leysa alla húsnæðisþörf, en tæplega 30 nemendur eru í skólanum. Fyrirhugað er að byggja tvö hús til viðbótar, hvort um sig með sex íbúðum fyrir nemendur.

Aðilar hafa lýst sig áhugasama um að byggja íbúðarhúsnæði í gegnum stofnframlög HMS og hefur sveitarfélagið lýst sig reiðubúið að taka þátt í því, en verkefni hafa ekki komist á koppinn enn. Ísafjarðarbær hefur áhuga á aðkomu að slíkum verkefnum og telur brýna þörf á uppbyggingu hagkvæms íbúðarhúsnæðis.

Vorið 2021 fékk einkaaðili samþykkt Ísafjarðarbæjar fyrir breytingu á aðalskipulagi í Varmadal, nálægt vegamótum Vestfjarðarveggar og Flateyrarveggar, þar sem nú er gert ráð fyrir íbúabyggð. Aðilinn hyggst skipuleggja lóðir fyrir 16 -20 einbýlis- og parhús, og hefur að sögn orðið var við töluverða eftirspurn.

## Búsetuform

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

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	0	0
Námsmannaíbúðir	14	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	0	0
Sértæk búsetuúrræði	0	0

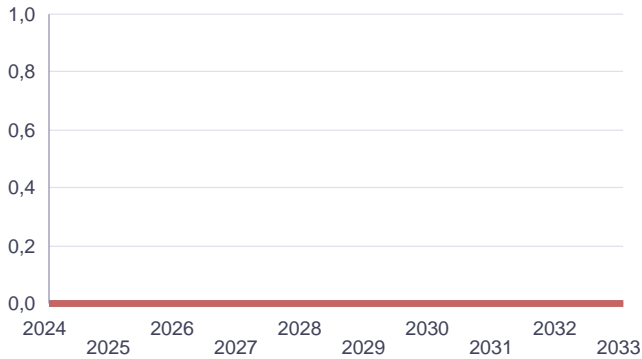




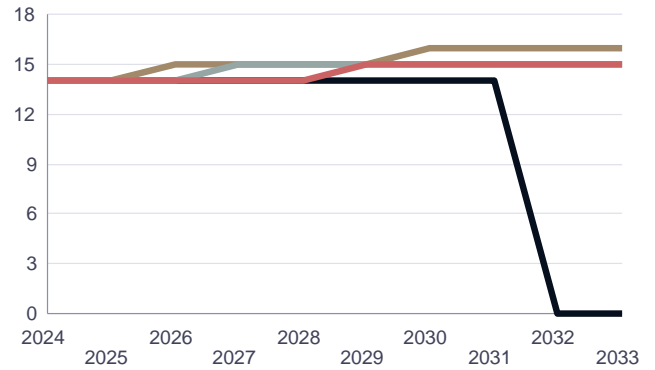


## Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

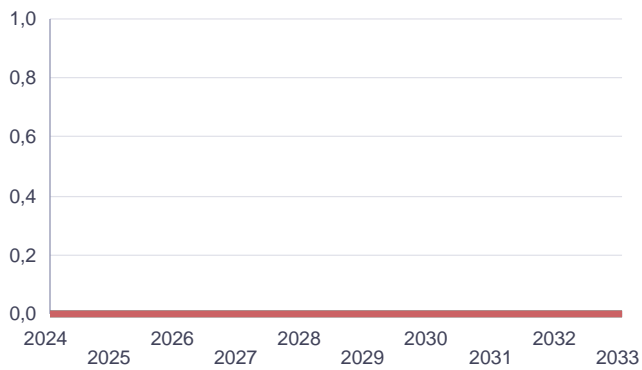
### Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



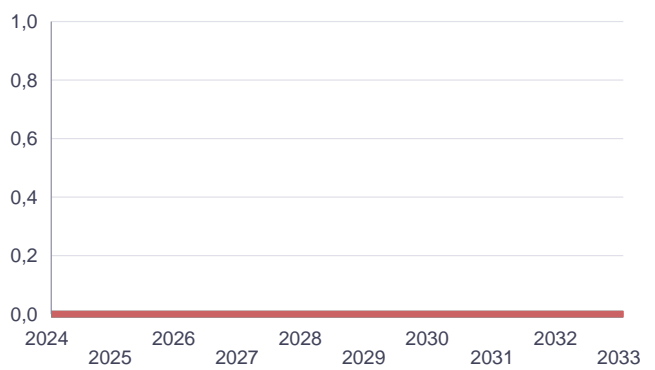
### Námsmannaíbúðir



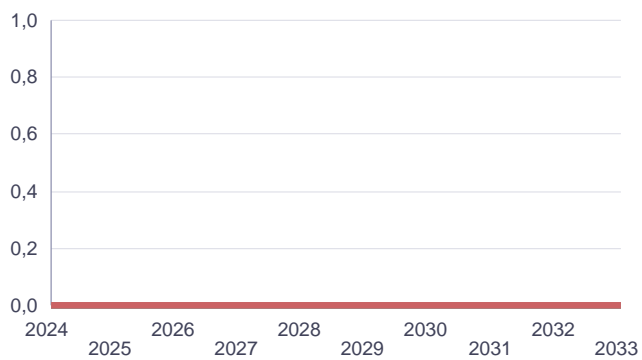
### Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



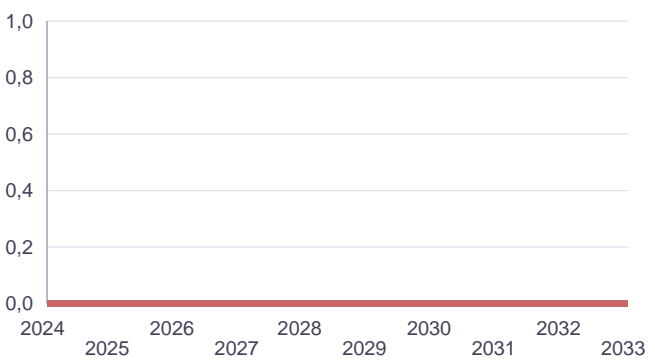
### Búseturéttaríbúðir



### Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



### Sértæk búsetuúrræði



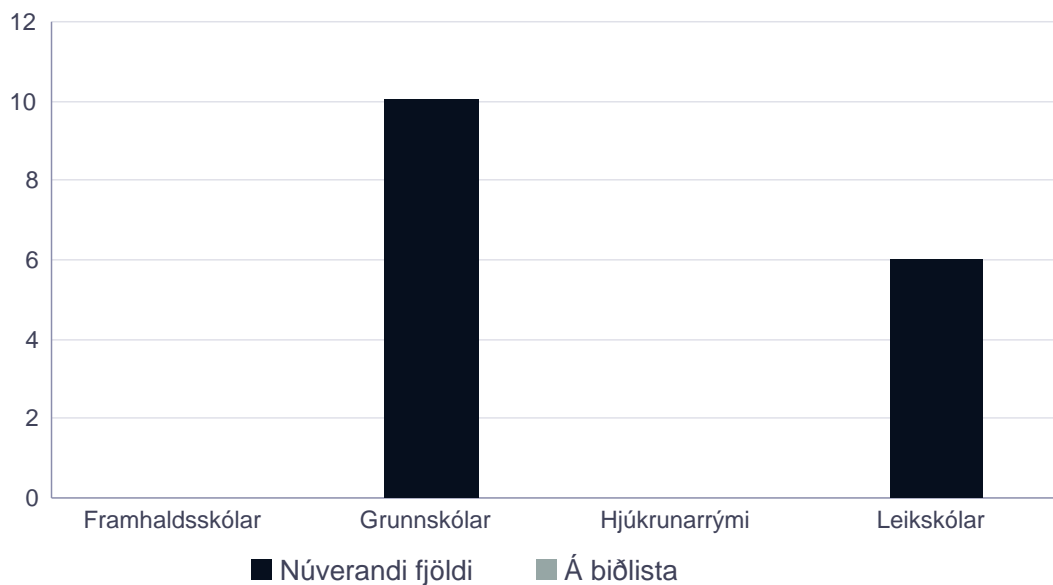
Núverandi rými eftir búsetuformum  
 Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

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 2024 og fjölda einstaklinga á biðlista.

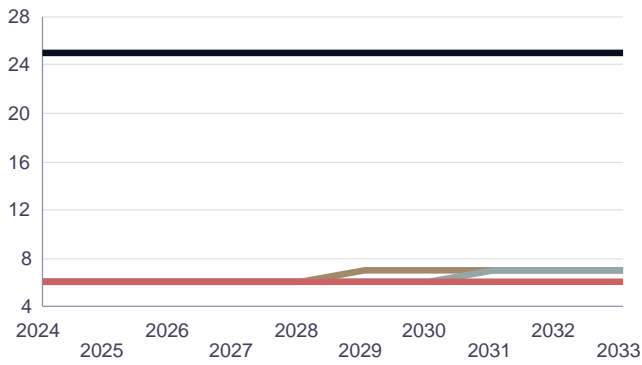
Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Framhaldsskólar	0	0
Grunnskólar	10	0
Hjúkrunarrými	0	0
Leikskólar	6	0



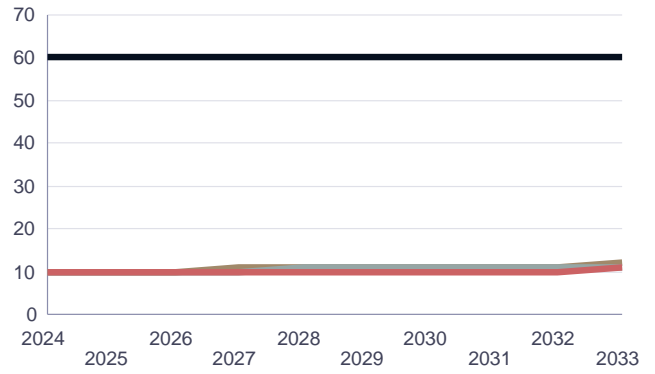


## Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

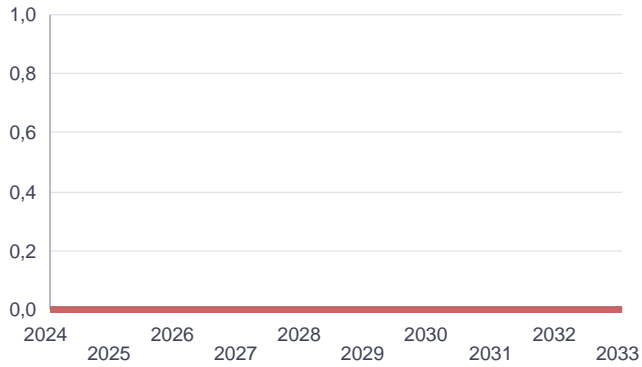
Leikskólar



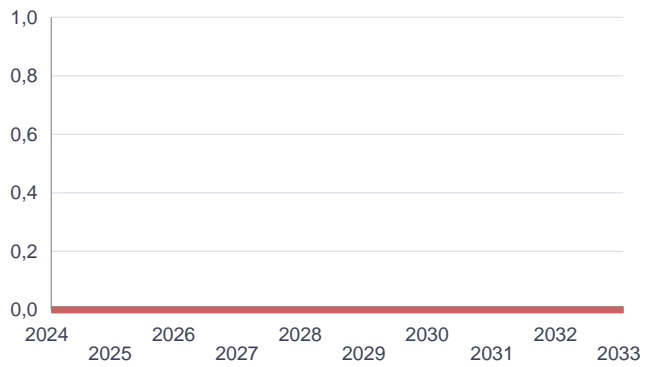
Grunnskólar



Framhaldsskólar



Hjúkrunarrými



Núverandi rými eftir þjónustu  
 Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Miðspá

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

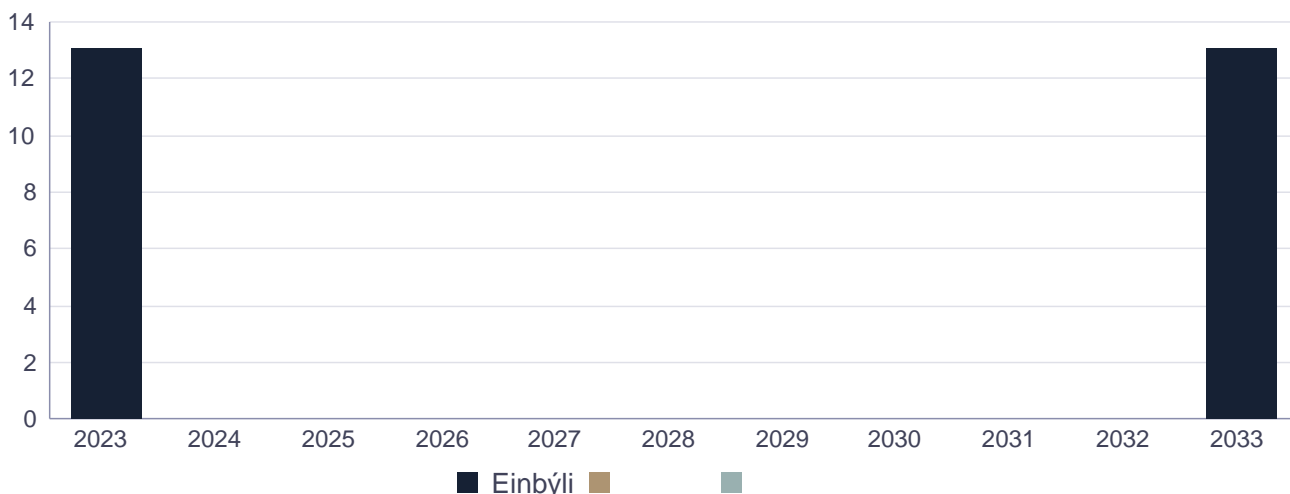
## Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

Deiliskipulag Flateyrar er komið til ára sinna og þörf á að endurnýja það. Við nýtt deiliskipulag á Flateyri þarf að leggja áherslu á fjölbreyttari lóðir, t.d. þarf að huga að fjölbýlishúsalóðum.

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	Flateyri	Samþykkt deiliskipulag	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12
Einbýli	Flateyri	Byggingarhæf lóð	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
<b>Samtals</b>			13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13

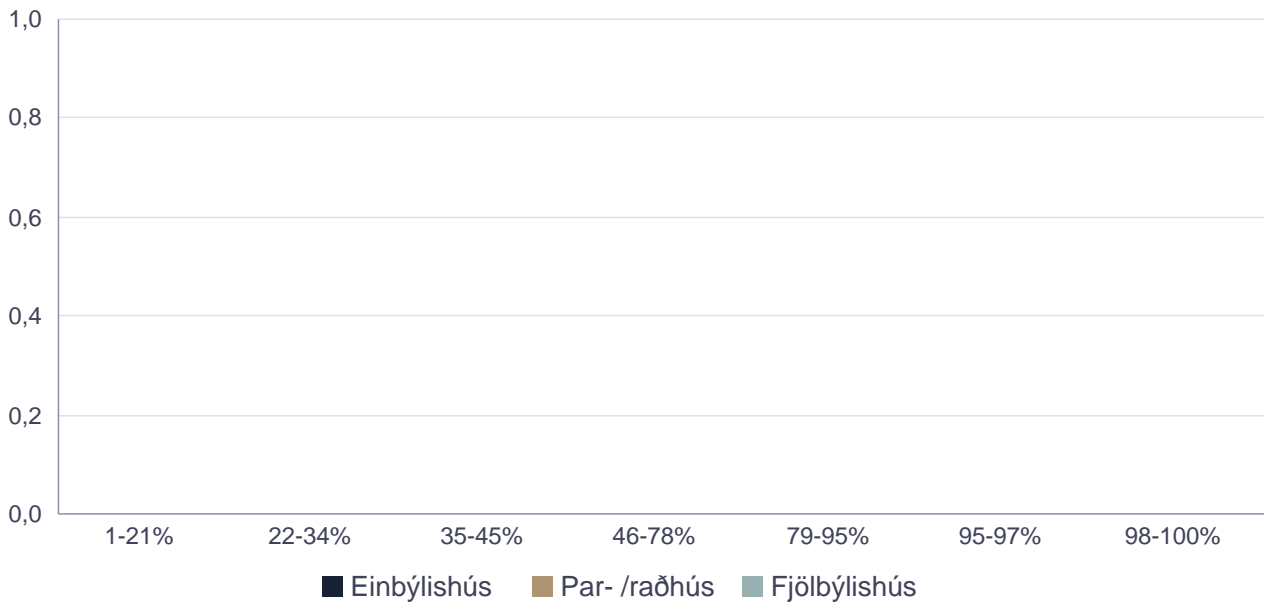
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



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%				
79-95%				
95-97%				
98-100%				
<b>Samtals</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Fjöldi íbúða í byggingu

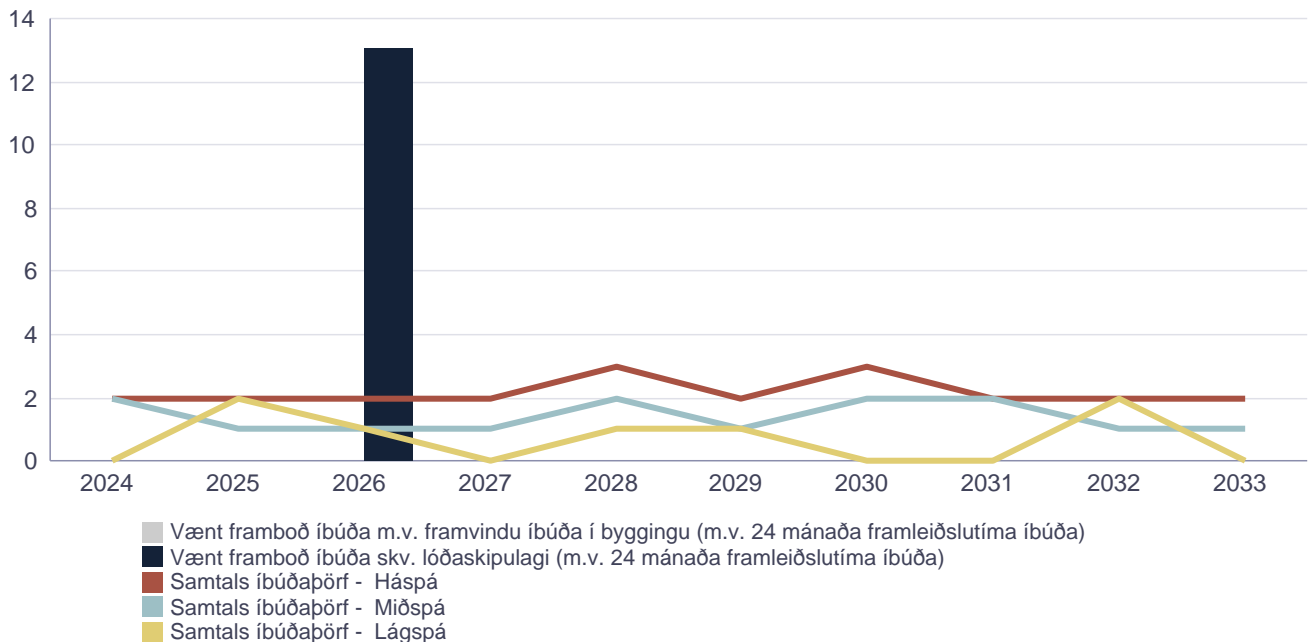




Taflan hér að neðan sýnir hvernig vænt framboð íbúða og vænt framboð íbúða samkvæmt lóðaskipulagi mætir áætlaðri íbúðapörf.

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<b>Háspá</b>	Samtals íbúðapörf	2	2	2	2	3	2	3	2	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
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			13	0	0	0	0	0	0
	Árleg þörf	2	2	-11	2	3	2	3	2	2
	Uppsöfnuð þörf	2	4	-7	-5	-2	0	3	5	7
<b>Miðspá</b>	Samtals íbúðapörf	2	1	1	1	2	1	2	2	1
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			13	0	0	0	0	0	0
	Árleg þörf	2	1	-12	1	2	1	2	2	1
	Uppsöfnuð þörf	2	3	-9	-8	-6	-5	-3	-1	0
<b>Lágspá</b>	Samtals íbúðapörf	0	2	1	0	1	1	0	0	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
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			13	0	0	0	0	0	0
	Árleg þörf	0	2	-12	0	1	1	0	0	2
	Uppsöfnuð þörf	0	2	-10	-10	-9	-8	-8	-8	-6

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?

Nei

Ef svarið við fyrri spurningu er Já, þá hvers konar íbúðartegund er mest eftirspurn eftir?

Hvers konar íbúðategund er minnst eftirspurn eftir?

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Já