

Húsnæðisáætlun 2023

Sveitarfélagsnúmer: 6000
Áætlunarsvæði: Akureyrarbær
Kennitala: 410169-6229
Landshluti: Norðurland eystra
Heimilisfang: Geislagötu 9, 600 Akureyri



Akureyrarbær



Efnisyfirlit

Mannfjöldaspá.....	3
Forsendur fyrir mannfjöldaspá.....	3
Lýsing á atvinnuástandi	4
Íbúðapörf.....	5
Áætluð íbúðapörf	5
Markmið um hagkvæmar íbúðir.....	5
Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu	6
Búsetuform.....	7
Áætluð þörf eftir búsetuformum	8
Samanburður á áætlaðri þörf fyrir búsetuform og getu	9
Þjónusta og innviðir.....	10
Samanburður á áætlaðri þörf og getu	11
Lóðir og skipulag.....	13
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum	13
Íbúðir í byggingu	15
Samanburður.....	16
Viðauki – Spurningar úr áætlanakerfi.....	17

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (miðspá)	Mannfjöldaspá +10 ár (miðspá)	Íbúðir í byggingu (september 2021)	Íbúðir í byggingu (september 2022)
889 ↑4,5%	2.298 ↑11,6%	326	285 ↓12,6%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (miðspá)	Áætluð íbúðapörf +10 ár (miðspá)	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár
975 ↑11,2%	1.950 ↑22,4%	1.911	2.901

Mannfjöldaspá

Forsendur fyrir mannfjöldaspá

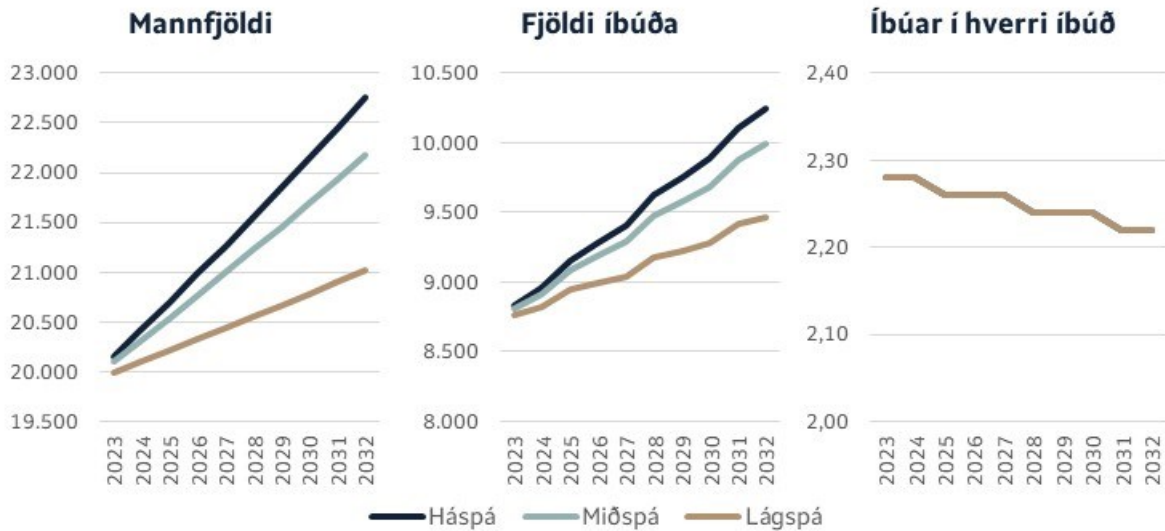
Mannfjöldaspá húsnæðisáætlunar er sú sama og miðað er við í gildandi Aðalskipulag Akureyrarbæjar 2018-2030. Þar er lágspá 0,56% fjölgun, miðspá 1,1% og háspá 1,36%. Varðandi tölur um íbúa per íbúð þá gefur hún ekki alveg rétta mynd af stöðunni á Akureyri vegna fjölda íbúða sem eru í eigu aðila sem ekki eru með lögheimili í bænum. Í kafla 3.2.3 í aðalskipulagi Akureyrar 20218-2030 kemur fram að 11,4% íbúða á Akureyri eru í eigu fjárfesta, félagasamtaka eða annarra sem ekki eru með skráð lögheimili á Akureyri eða um 1.000 íbúðir og miðað við þróun síðustu ára er talið að þetta hlutfall hafi hækkað og geti verið allt að 15%. Í aðalskipulaginu og húsnæðisáætlun er miðað við að hlutfall þessara íbúða haldist sem felur í sér að um 12-15% íbúða sem byggðar eru á hverju ári verða ekki nýttar af íbúum sveitarfélagsins. Ef eingöngu er litið til íbúða með fasta búsetu þá má sjá að fjöldi íbúa per íbúð er um 2,6. Í aðalskipulaginu er gert ráð fyrir að breytt aldurssamsetning og breytingar í fjölskyldustærð verði til þess að hlutfall íbúa per íbúð eigi eftir að lækka enn meira á næstu árum.

Íbúafjöldi í Hrísey hefur verið nokkuð stöðugur undanfarin 10 ár og voru um 169 íbúar skráði í eyjunni árið 2022 en voru 165 árið 2012. Eins og á Akureyri er töliverður fjöldi íbúða í eigu aðila sem ekki eiga þar lögheimili.

Í Grímsey hefur þróunin verið önnur en þar hefur verið nokkuð stöðug fækkun íbúa undanfarin 10-20 ár. Árið 2022 voru 53 íbúar skráðir í eyjunni en voru 80 árið 2012 auk þess sem töluvert færri eru með búsetu allt árið.

Taflan hér að neðan sýnir spá um þróun mannfjölda í sveitarfélaginu fram til ársins 2032. Fjöldi íbúða er reiknuð stærð og tekur mið af mannfjölda og fjölda íbúa í hverri íbúð.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Mannfjöldi	20.148	20.422	20.700	20.982	21.267	21.556	21.849	22.147	22.448	22.753
Mannfjöldabreyting %	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4
Háspá Fjöldi íbúða	8.837	8.957	9.159	9.284	9.410	9.623	9.754	9.887	10.112	10.249
Íbúðafjöldi breyting %	1,4	1,4	2,3	1,4	1,4	2,3	1,4	1,4	2,3	1,4
Íbúar í hverri íbúð	2,28	2,28	2,26	2,26	2,26	2,24	2,24	2,24	2,22	2,22
Mannfjöldi	20.097	20.318	20.541	20.767	20.996	21.227	21.460	21.696	21.935	22.176
Mannfjöldabreyting %	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1
Miðspá Fjöldi íbúða	8.814	8.911	9.089	9.189	9.290	9.476	9.580	9.686	9.881	9.989
Íbúðafjöldi breyting %	1,1	1,1	2,0	1,1	1,1	2,0	1,1	1,1	2,0	1,1
Íbúar í hverri íbúð	2,28	2,28	2,26	2,26	2,26	2,24	2,24	2,24	2,22	2,22
Mannfjöldi	19.989	20.101	20.214	20.327	20.441	20.555	20.670	20.786	20.903	21.020
Mannfjöldabreyting %	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
Lágspá Fjöldi íbúða	8.767	8.816	8.944	8.994	9.045	9.176	9.228	9.279	9.416	9.468
Íbúðafjöldi breyting %	0,6	0,6	1,5	0,6	0,6	1,5	0,6	0,6	1,5	0,6
Íbúar í hverri íbúð	2,28	2,28	2,26	2,26	2,26	2,24	2,24	2,24	2,22	2,22



Lýsing á atvinnuástandi

Fjölbreytt atvinnulíf með traustar grunnstoðir, stöðugt vinnuafli og lág starfsmannavelta eru meðal helstu einkenna vinnumarkaðar á Akureyri. Menntunarstig er í hærra lagi, einkum háskólamenntun, samanborið við aðra byggðakjarna á landsbyggðinni. Fjöldi opinberra starfa sem hlutfall af íbúafjölda er hærra á Akureyri en á Norðurlandi eystra og landinu öllu. Tilvist Sjúkrahússins á Akureyri og Háskólans á Akureyri gerir það að verkum að fjöldamörg störf sérfræðinga á ýmsum sviðum eru í boði.

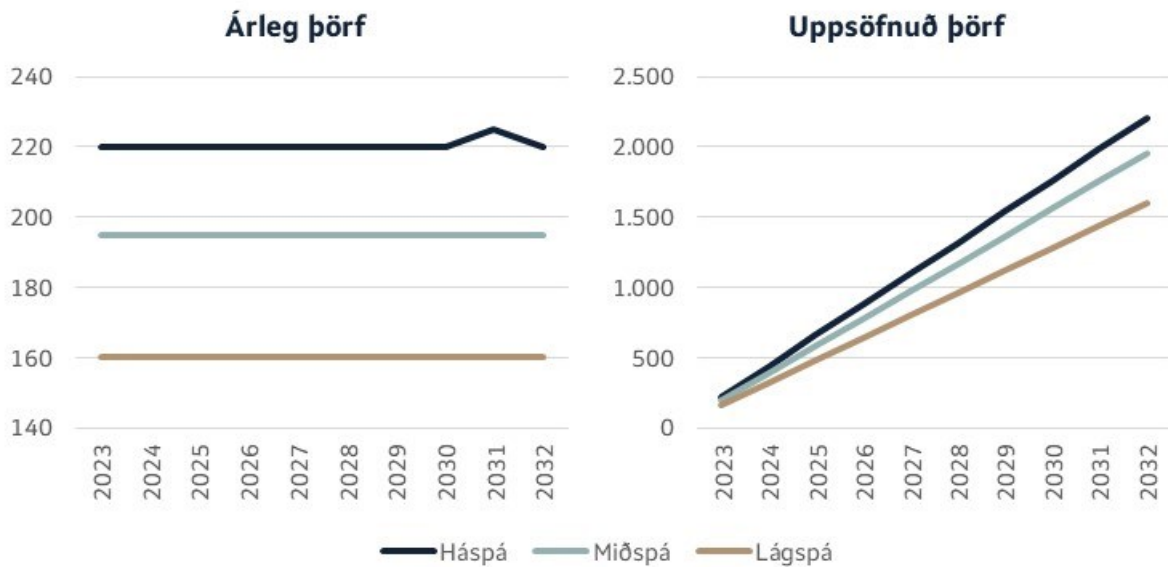
Fimm stærstu atvinnugreinarnar á Akureyri, byggð á atvinnutekjum íbúa, eru heilbrigðis- og félagsþjónusta, fræðslustarfsemi, iðnaður, verslun og mannvirkjagerð. Atvinnuleysi er tiltölulega lítið á Akureyri eða 2,6% í nóvember 2022, nokkru lægra en á landsvísu sem var 3,3%.

Atvinnulíf í Hrísey hefur lengi byggð á fiskveiðum og vinnslu auk þess sem eyjan er vinsæll ferðamannastaður og hefur þjónusta við ferðamenn verið vaxandi atvinnugrein. Í Grímsey hefur atvinnulíf byggst á fiskveiðum og vinnslu en ástandið hefur verið erfitt í nokkurn tíma samhliða samdrætti í kvóta. Tækifæri eru í ferðaþjónustu en samgöngur til og frá eyjunni eru takmarkandi þáttur.

Áætluð íbúðarþörf

Óuppfyllt íbúðarþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðarþörf mv. þróun mannfjölda. Árleg íbúðarþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðarþörf. Uppsöfnuð þörf segir til um hversu margar íbúðir þurfi að byggja frá árinu 2023 fram að viðkomandi ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðarþörf.

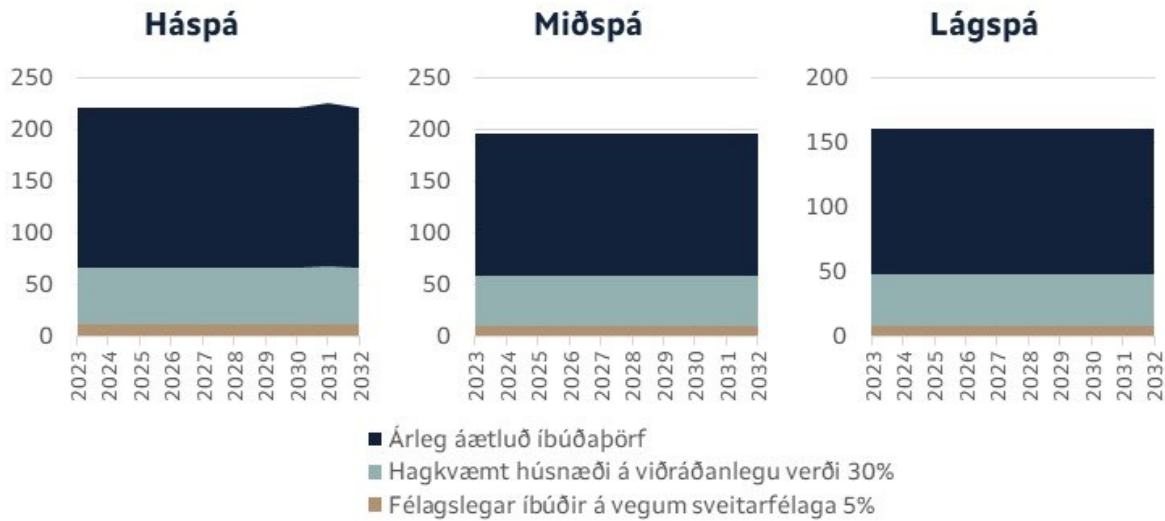
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Háspá	Óuppfyllt íbúðarþörf	101	100	18	95	94	7	89	87	0	83
	Íbúðarþörf skv. mannfjöldaspá	8.837	8.957	9.159	9.284	9.410	9.623	9.754	9.887	10.112	10.249
	Árleg íbúðarþörf	220	220	220	220	220	220	220	220	225	220
	Uppsöfnuð íbúðarþörf	220	440	660	880	1.100	1.320	1.540	1.760	1.985	2.205
Miðspá	Óuppfyllt íbúðarþörf	99	98	17	95	94	9	91	89	0	87
	Íbúðarþörf skv. mannfjöldaspá	8.814	8.911	9.089	9.189	9.290	9.476	9.580	9.686	9.881	9.989
	Árleg íbúðarþörf	195	195	195	195	195	195	195	195	195	195
	Uppsöfnuð íbúðarþörf	195	390	585	780	975	1.170	1.365	1.560	1.755	1.950
Lágspá	Óuppfyllt íbúðarþörf	111	111	32	110	109	29	108	109	23	108
	Íbúðarþörf skv. mannfjöldaspá	8.767	8.816	8.944	8.994	9.045	9.176	9.228	9.279	9.416	9.468
	Árleg íbúðarþörf	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
	Uppsöfnuð íbúðarþörf	160	320	480	640	800	960	1.120	1.280	1.440	1.600



Markmið um hagkvæmar íbúðir

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða samkvæmt markmiðum rammisráðgjafarinnar milli ríkis og sveitarfélaga um íbúðauppbyggingu á árunum 2023-2032.

		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Háspá	Árleg áætluð íbúðarþörf	220	220	220	220	220	220	220	220	225	220
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5%	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
	Hagkvæmt húsnæði á viðráðanlegu verði 30%	66	66	66	66	66	66	66	66	66	68
Miðspá	Árleg áætluð íbúðarþörf	195	195	195	195	195	195	195	195	195	195
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5%	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
	Hagkvæmt húsnæði á viðráðanlegu verði 30%	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59
Lágspá	Árleg áætluð íbúðarþörf	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5%	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	Hagkvæmt húsnæði á viðráðanlegu verði 30%	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48



Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Markmið Akureyrarbæjar varðandi skipulagningu nýrra hverfa er að tryggja að í þeim séu ávallt til úthlutunar lóðir fyrir helstu gerðir húsa, þ.e. einbýlishús, raðhús/parhús og fjölbýlishús. Stefnt skal að því að hlutfall af hverri húsagerð tryggi fjölbreytni og endurspegli jafnframt eftirspurn eftir hverri húsagerð á hverjum tíma. Leigu- og búseturéttaríbúðum sem reknar eru af neytendafélögum og án hagnaðarkröfu (NFP), verði gefinn skilgreindur forgangur, og dreifist sem mest milli svæða.

Stefnt skal að því að sem flestir geti stundað atvinnu og iðju sína innan göngu- eða hjólréiðafjarlægðar með það að markmiði að minnka neikvæð áhrif af notkun einkabílsins á umhverfið. Lögð skal áhersla á þau verðmæti sem felast í því að stór hluti þéttbýlisins er í göngufjarlægð frá nauðsynlegri þjónustu.

Við endurskipulagningu byggðar skal leita að kostum til þéttingar byggðar og stuðlað að endurnýtingu vannýttra lóða og svæða með starfsemi sem lokið hefur sínu hlutverki. Með þéttingu byggðar er verið að nýta betur þá grunngerð sem fyrir er sem er kostnaðarlega hagkvæmt fyrir rekstur bæjarins auk jákvæðra áhrifa á umhverfið og lífsgæði íbúa vegna minni mengunar og styttingu á ferðatíma milli heimilis og vinnu, skóla eða tólmstunda. Við þéttingu skal þó gætt að ekki verði gengið á nauðsynleg útivistarsvæði og ósnortna náttúru. Ólíklegt er að þétting byggðar geti staðið undir allri íbúðarþörf á næstu árum og því verður áfram þörf á að byggja upp ný hverfi í jaðri núverandi byggðar, bæði norðan og sunnan megin í bænum.

Ef litið er til þróunar síðustu ára og áratuga má sjá að hlutfall íbúða í fjölbýlishúsum fer hækkandi á kostnað sérþýlis og er gert ráð fyrir að sú þróun haldi áfram. Í mörgum eldri hverfum bæjarins eru rúmlega 50% íbúða í fjölbýli en í þeim hverfum sem byggst hafa upp á þessari öld má sjá að hlutfallið er komið upp í 70-90%. Ýmsar skýringar geta verið á þessari breytingu og má þá t.d. nefna breytta aldurssamsetningu, minni fjölskyldustærðir, aukna áherslu á hagkvæma nýtingu lands, þétting byggðar og fleira. Felur þetta í sér að líklegt er að íbúðastærðir muni smám saman minnka að jafnaði og íbúðum með 5 herbergjum eða fleiri hlutfallslega fækka.

Í nokkurn tíma hafa eingöngu einbýlishúsalóðir verið til boða í Hrísey auk frístundalóða en í ljós hefur komið að skortur er á minni íbúðum í par-, rað-, eða jafnvel litlum fjölbýlum, bæði eigna- og leiguíbúðum. Undirbúningur er hafinn að deiliskipulagi nýrra íbúðarhúsalóða innan núverandi þéttbýlis-

kjarna auk þess sem verið er að skoða hvort breyta megi nokkrum núverandi einbýlishúsalóðum í par- og/eða raðhúsalóðir til að koma til móts við þessa eftirspurn.

Í Grímsey hefur ekki verið eftirspurn eftir nýjum íbúðarhúsalóðum fyrir sérþýli en þrátt fyrir það hefur reynst erfitt fyrir þá sem vilja flytja í eyrna, tímabundið eða í lengri tíma, að finna húsnæði. Er þetta vandamál sem víða er til staðar í minni þéttbýlum á landsbyggðinni þar sem hús eru lítið notuð en ekki endilega vilji til að leigja út eða selja. Í gildandi aðalskipulagi er möguleiki á að bæta við lóðum ef á þarf að halda innan núverandi þéttbýliskjarna, hvort sem um er að ræða einbýlis-, par-, rað- eða lítil fjölbýlishús.

Í bæði Hrísey og Grímsey mætti einnig skoða hvort að tilefni sé til þess að gera ráð fyrir byggingu minni íbúðarhúsa (smáhýsa) sem nýst gætu þeim sem vilja flytja í skemmri tíma til að byrja með.

Búsetuform

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða eftir búsetuformum árið 2022 og fjölda einstaklinga á biðlistum.

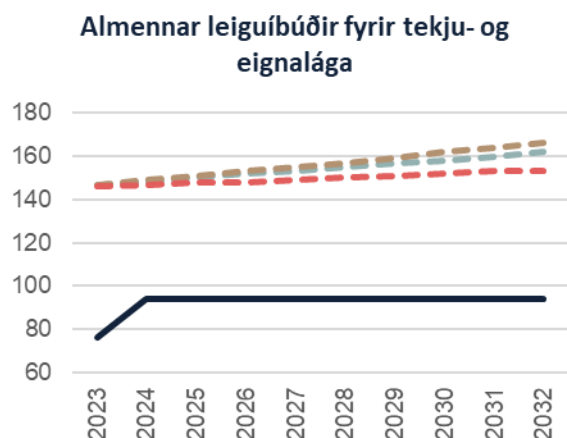
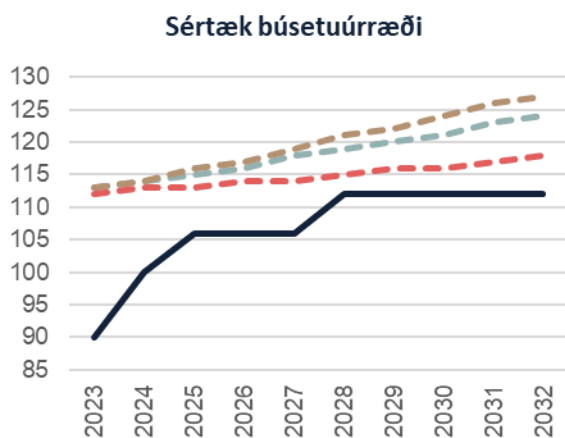
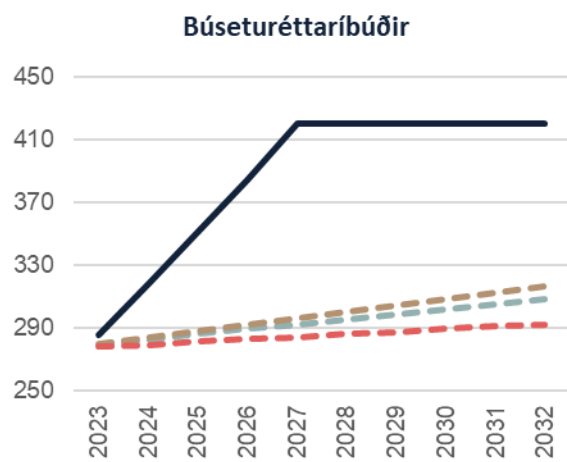
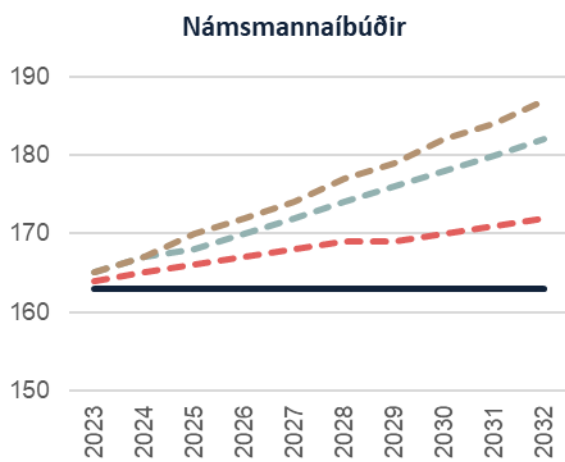
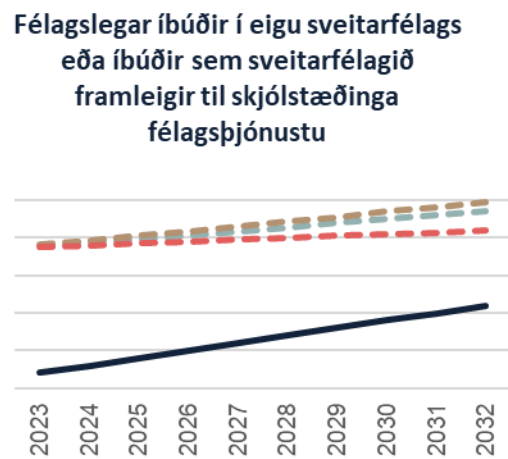
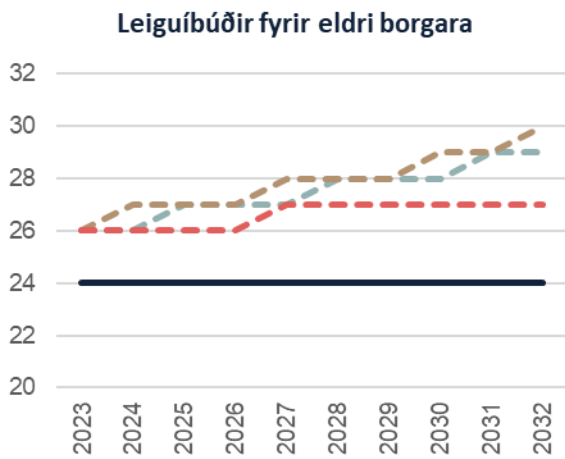
Búsetuform	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	24	2
Námsmannaíbúðir	163	0
Sértæk búsetuúrræði	90	22
Búseturéttaríbúðir	277	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	64	82
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða húsnæði sem sveitarfélag framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustunnar	216	132

Áætluð þörf eftir búsetuformum

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir búsetuformum fram til ársins 2032. Umframbörf tekur tillit til til núverandi fjölda rýma sem eru til staðar ásamt samþykktum áformum um fjölgun rýma á tilteknu ári. Einnig tekur hún tillit til þeirrar notkunar sem er á rýmum árið 2022, biðlistum og þróun á mannfjölda skv. mannfjöldaspá. Neikvæð umframbörf merkir að þörf sé á að fjölga rýmum. Núverandi þörf fyrir hvert búsetuform er sá fjöldi rýma sem er í notkun árið 2022 að viðbættum fjölda einstaklinga á biðlista.

		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Leiguibúðir fyrir eldri borgara	Núverandi rými	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-2	-3	-3	-3	-4	-4	-4	-5	-5	-6
	Áætluð þörf	26	27	27	27	28	28	28	29	29	30
	Núverandi rými	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-2	-2	-3	-3	-3	-4	-4	-4	-5	-5
	Áætluð þörf	26	26	27	27	27	28	28	28	29	29
	Núverandi rými	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-2	-2	-2	-2	-3	-3	-3	-3	-3	-3
	Áætluð þörf	26	26	26	26	27	27	27	27	27	27
Námsmannaibúðir	Núverandi rými	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-2	-4	-7	-9	-11	-14	-16	-19	-21	-24
	Áætluð þörf	165	167	170	172	174	177	179	182	184	187
	Núverandi rými	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-2	-4	-5	-7	-9	-11	-13	-15	-17	-19
	Áætluð þörf	165	167	168	170	172	174	176	178	180	182
	Núverandi rými	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-6	-7	-8	-9
	Áætluð þörf	164	165	166	167	168	169	169	170	171	172
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstaðinga félagsþjónustu	Núverandi rými	216	224	232	240	248	256	264	272	280	288
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-137	-133	-130	-127	-124	-121	-118	-116	-113	-110
	Áætluð þörf	353	357	362	367	372	377	382	388	393	398
	Núverandi rými	216	224	232	240	248	256	264	272	280	288
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-136	-132	-127	-123	-119	-115	-112	-108	-104	-100
	Áætluð þörf	352	356	359	363	367	371	376	380	384	388
	Núverandi rými	216	224	232	240	248	256	264	272	280	288
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-134	-128	-122	-116	-110	-104	-98	-92	-86	-80
	Áætluð þörf	350	352	354	356	358	360	362	364	366	368
Búseturéttaribúðir	Núverandi rými	285	318	351	384	420	420	420	420	420	420
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rými	5	34	63	92	124	120	116	112	108	104
	Áætluð þörf	280	284	288	292	296	300	304	308	312	316
	Núverandi rými	285	318	351	384	420	420	420	420	420	420
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rými	6	36	65	95	128	125	122	118	115	112
	Áætluð þörf	279	282	286	289	292	295	298	302	305	308
	Núverandi rými	285	318	351	384	420	420	420	420	420	420
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rými	7	39	70	101	136	134	133	131	129	128
	Áætluð þörf	278	279	281	283	284	286	287	289	291	292
Almennar leiguibúðir fyrir tekju- og eignalága	Núverandi rými	76	94	94	94	94	94	94	94	94	94
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-71	-55	-57	-59	-61	-63	-65	-68	-70	-72
	Áætluð þörf	147	149	151	153	155	157	159	162	164	166
	Núverandi rými	76	94	94	94	94	94	94	94	94	94
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-71	-54	-56	-58	-59	-61	-63	-64	-66	-68
	Áætluð þörf	147	148	150	152	153	155	157	158	160	162
	Núverandi rými	76	94	94	94	94	94	94	94	94	94
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-70	-53	-54	-54	-55	-56	-57	-58	-59	-59
	Áætluð þörf	146	147	148	148	149	150	151	152	153	153
Sértæk búsetuúrræði	Núverandi rými	90	100	106	106	106	112	112	112	112	112
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-23	-14	-10	-11	-13	-9	-10	-12	-14	-15
	Áætluð þörf	113	114	116	117	119	121	122	124	126	127
	Núverandi rými	90	100	106	106	106	112	112	112	112	112
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-23	-14	-9	-10	-12	-7	-8	-9	-11	-12
	Áætluð þörf	113	114	115	116	118	119	120	121	123	124
	Núverandi rými	90	100	106	106	106	112	112	112	112	112
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-22	-13	-7	-8	-8	-3	-4	-4	-5	-6
	Áætluð þörf	112	113	113	114	114	115	116	116	117	118

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

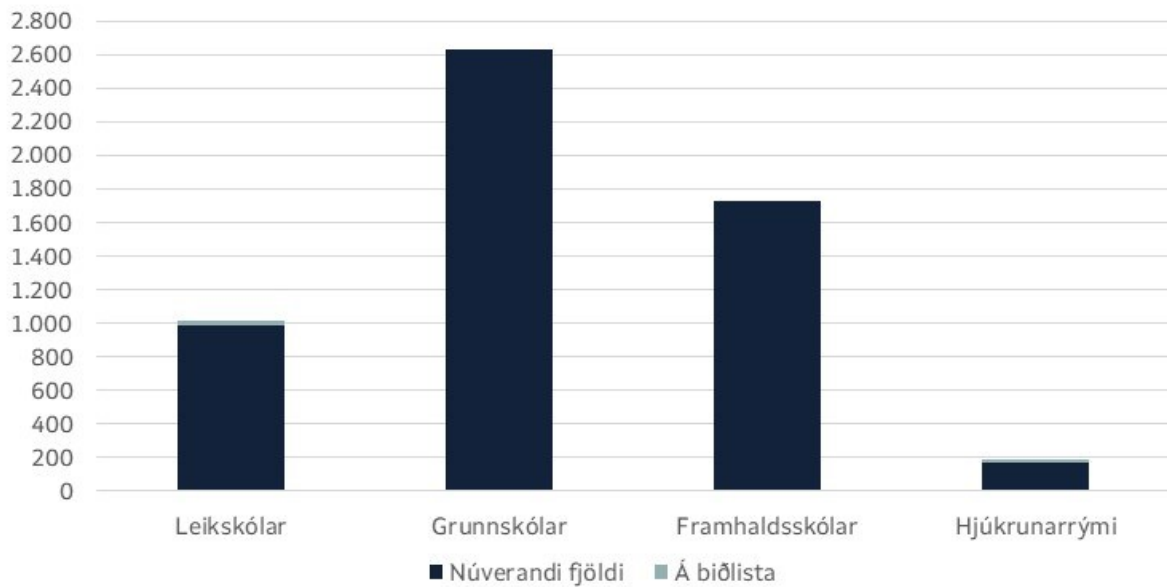


— Núverandi rými - - - Áætluð þörf - Miðspá
- - - Áætluð þörf - Hásþá - - - Áætluð þörf - Lágspá

Þjónusta og innviðir

Taflan hér að neðan sýnir fjölda einstaklinga sem nota tiltekna þjónustu árið 2022 og fjölda einstaklinga á biðlista.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leikskólar	991	20
Grunnskólar	2630	0
Framhaldsskólar	1725	0
Hjúkrunarrými	173	15



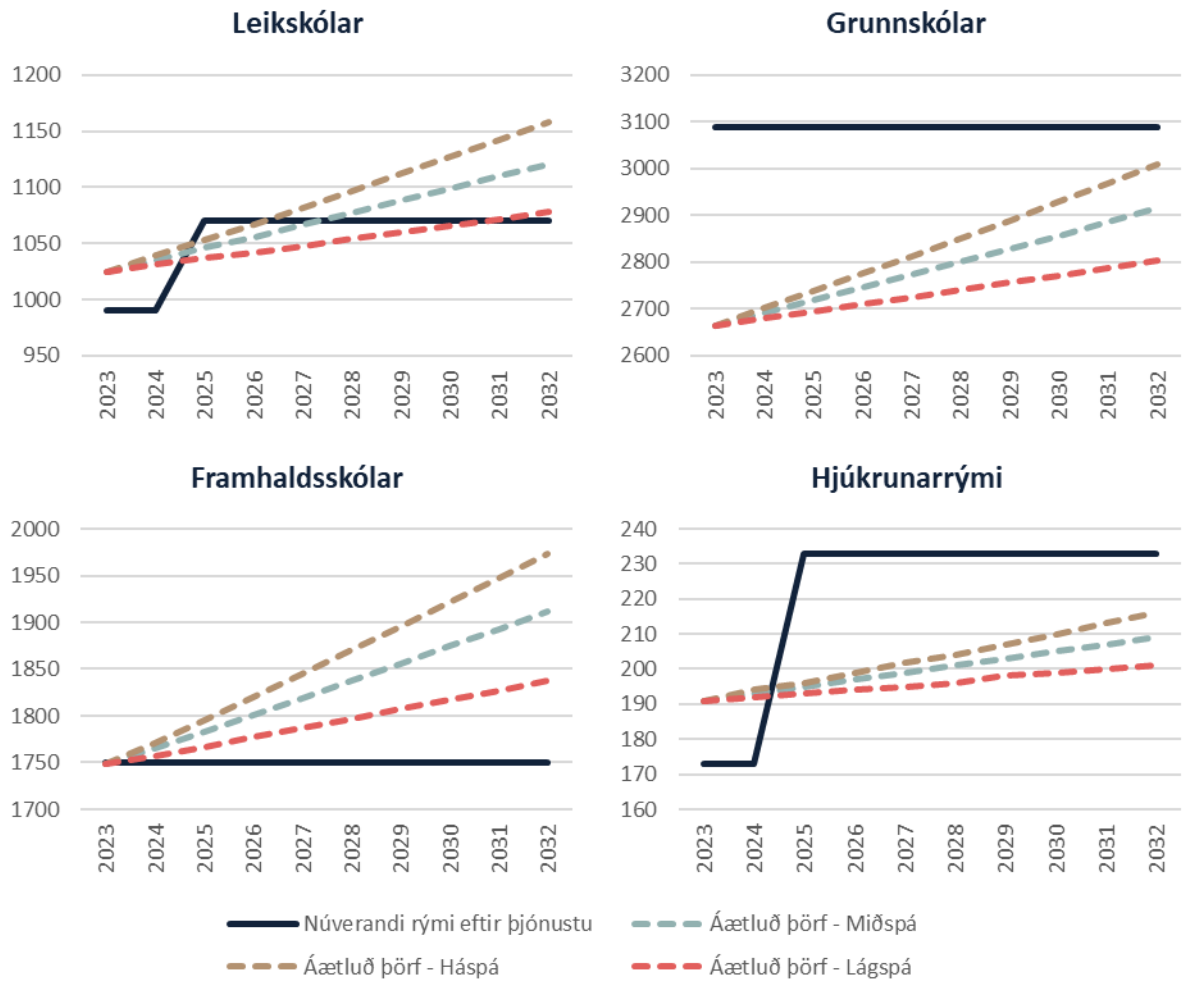
Samanburður á áætlaðri þörf á þjónustu og getu

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir þjónustutegund fram til ársins 2032 fyrir sveitarfélagið í heild. Umframbörf 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 umframbörf merkir að þörf sé á að fjölga plássum.

Núverandi þörf fyrir hverja þjónustu er fjöldi einstaklinga í dag að viðbættum biðlista.

		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Leikskólar	Núverandi rými	990	990	1.070	1.070	1.070	1.070	1.070	1.070	1.070	1.070
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-35	-49	17	3	-12	-27	-42	-57	-72	-88
	Áætluð þörf	1.025	1.039	1.053	1.067	1.082	1.097	1.112	1.127	1.142	1.158
	Núverandi rými	990	990	1.070	1.070	1.070	1.070	1.070	1.070	1.070	1.070
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-35	-45	24	14	3	-7	-18	-29	-40	-51
	Áætluð þörf	1.025	1.035	1.046	1.056	1.067	1.077	1.088	1.099	1.110	1.121
Lágspá	Núverandi rými	990	990	1.070	1.070	1.070	1.070	1.070	1.070	1.070	1.070
	Mismunur á þörf og núverandi rými	-35	-41	33	28	22	16	10	4	-2	-8
	Áætluð þörf	1.025	1.031	1.037	1.042	1.048	1.054	1.060	1.066	1.072	1.078
	Núverandi rými	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rými	425	389	352	315	277	239	200	161	121	80
	Áætluð þörf	2.665	2.701	2.738	2.775	2.813	2.851	2.890	2.929	2.969	3.010
Grunnskólar	Núverandi rými	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rými	425	398	371	344	317	289	261	233	204	175
	Áætluð þörf	2.665	2.692	2.719	2.746	2.773	2.801	2.829	2.857	2.886	2.915
	Núverandi rými	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090	3.090
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rými	425	410	395	380	365	349	334	319	303	287
	Áætluð þörf	2.665	2.680	2.695	2.710	2.725	2.741	2.756	2.771	2.787	2.803
Framhalds-skólar	Núverandi rými	1.750	1.750	1.750	1.750	1.750	1.750	1.750	1.750	1.750	1.750
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rými	2	-21	-45	-70	-95	-120	-145	-171	-197	-223
	Áætluð þörf	1.748	1.771	1.795	1.820	1.845	1.870	1.895	1.921	1.947	1.973
	Núverandi rými	1.750	1.750	1.750	1.750	1.750	1.750	1.750	1.750	1.750	1.750
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rými	2	-15	-33	-51	-69	-87	-105	-124	-142	-161
	Áætluð þörf	1.748	1.765	1.783	1.801	1.819	1.837	1.855	1.874	1.892	1.911
Hjúkurnar-rými	Núverandi rými	1.750	1.750	1.750	1.750	1.750	1.750	1.750	1.750	1.750	1.750
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rými	2	-7	-17	-27	-37	-47	-57	-67	-77	-88
	Áætluð þörf	1.748	1.757	1.767	1.777	1.787	1.797	1.807	1.817	1.827	1.838
	Núverandi rými	173	173	233	233	233	233	233	233	233	233
	Háspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-18	-21	37	34	31	29	26	23	20	17
	Áætluð þörf	191	194	196	199	202	204	207	210	213	216
Hjúkurnar-rými	Núverandi rými	173	173	233	233	233	233	233	233	233	233
	Miðspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-18	-20	38	36	34	32	30	28	26	24
	Áætluð þörf	191	193	195	197	199	201	203	205	207	209
	Núverandi rými	173	173	233	233	233	233	233	233	233	233
	Lágspá Mismunur á þörf og núverandi rými	-18	-19	40	39	38	37	35	34	33	32
	Áætluð þörf	191	192	193	194	195	196	198	199	200	201

Samanburður á áætlaðri þörf á þjónustu og getu



Lóðir og skipulag

Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

Markmið Akureyrarbæjar í lóðamálum er að tryggja að á hverjum tíma sé jafnvægi milli framboðs og eftirspurnar eftir íbúðarhúsalóðum þannig að einstaklingar og fjölskyldur geti valið sér íbúðaform í nærumhverfi sínu sem best hentar þörfum þeirra hverju sinni. Er það gert með deiliskipulagi íbúðarsvæða með fjölbreyttum tegundum íbúðagerða, bæði á nýbyggingarsvæðum sem og þéttingarsvæðum. Með fjölbreytni er ekki eingöngu verið að meina skiptingu í einbýlis-, par-, rað- og fjölbýlishús heldur þarf einnig að tryggja ákveðna fjölbreytni innan hvernar íbúðategundar fyrir sig þannig að sem flestir eigi möguleika á að finna húsnæði við hæfi.

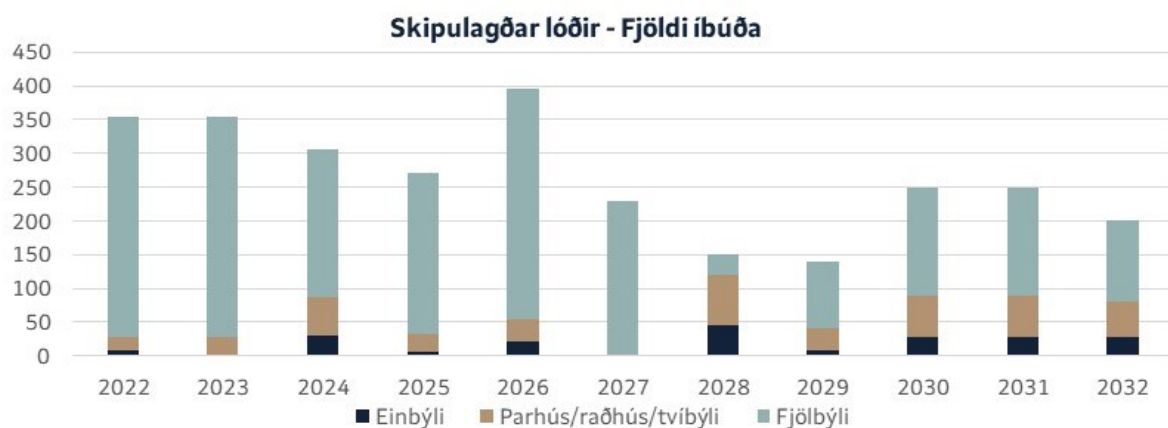
Í eftirfarandi töflu er sýnd áætlun um úthlutun lóða til ársins 2032 og tilgreind þau svæði sem Akureyrarbær hefur til umráða og getur þar með stýrt hraða úthlutunar íbúðarhúsalóða. Undanfarin ár hefur verið mikill stígandi í eftirspurn og til að koma til móts við þessa þróun er gert ráð fyrir aukningu í lóðaúthlutun á næstu 2-3 árum. Ef litið er 20 ár aftur í tímann má sjá að töluverðar sveiflur hafa einkennt uppbyggingu á Akureyri og hugsanlegt er að dreifing íbúðaúthlutunar eins og hún er sýnd í áætluninni verði með aðeins öðrum hætti, t.d. að ákveðin svæði frestist á meðan önnur svæði koma fyrir til úthlutunar Eins og sjá má er gert ráð fyrir að lóðum í nýju hverfi, Móahverfi, verði úthlutað á árinu 2023 en líklegt er að framkvæmdir fari ekki af stað fyrir alvöru fyrr en árið 2024. Til viðbótar við þær lóðir sem hér eru tilgreindar þá eru víða í bænum stakar lóðir sem Akureyrarbær hefur ekki umráð yfir og stefnt er að uppbyggingu íbúða í tengslum við þéttingu byggðar, flestar þeirra miðsvæðis. Erfitt er að segja til um hvenær framkvæmdir á þeim hefjast.

Í Hrísey er stefnt að því að hægt verði að auglýsa nýjar lóðir fyrir par-, rað- eða lítil fjölbýlishús á næstu árum til að koma til móts við eftirspurn eftir minni íbúðum en hingað til hafa eingöngu einbýlishúsalóðir verið í boði auk frístundahúsalóða.

Ekki er gert ráð fyrir að nýjar íbúðarhúsalóðir verði útbúnar í Grímsey nema að óskað verði sérstaklega eftir því.

Taflan hér að neðan sýnir áætlanir sveitarfélagsins fyrir skipulag lóða/lóðasvæða og stöðu þeirra í skipulagsferlinu. Einnig má sjá hvort lóð/lóðasvæði sé byggingarhæf/t, hvenær sveitarfélagið stefnir á að hefja úthlutun á tiltekinni lóð/lóðasvæði og hversu margar íbúðir eru áætlaðar á úthlutuðum lóðum fram til ársins 2032.

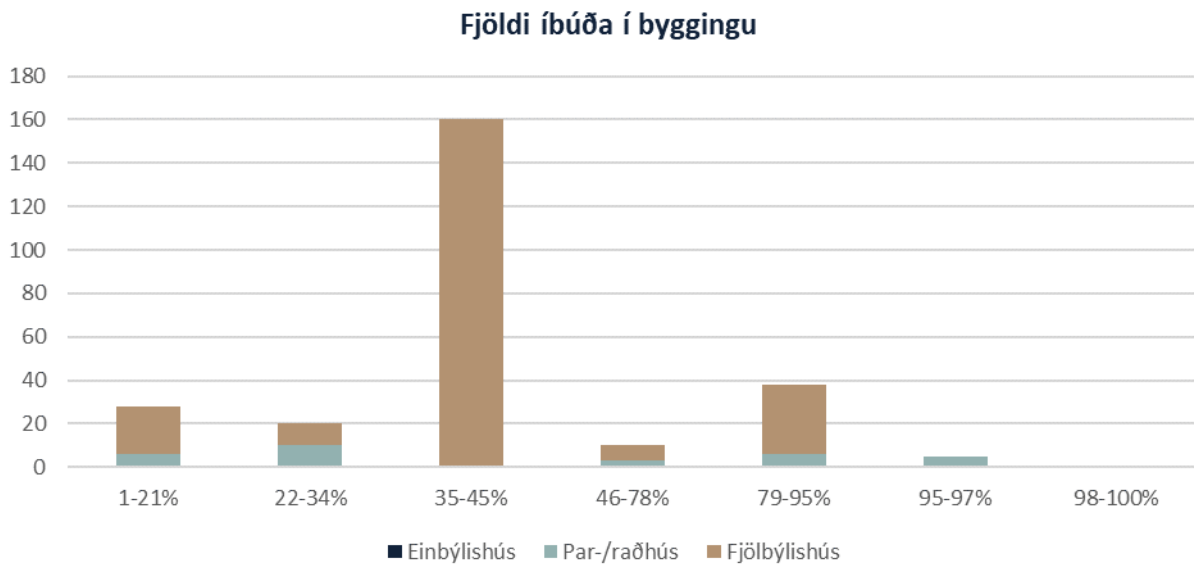
Tegund lóða	Lóðasvæði	Staða	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Fjölbyli	Innbær	Byggingarhæf lóð	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvibýli	Holtahverfi	Byggingarhæf lóð	19	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Innbær	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	60	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbyli	Móahverfi (vestan Borgarbrautar)	Samþykkt deiliskipulag	0	0	28	5	20	0	0	0	0	0	0
Einbyli	Norðan Síðubrautar	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	0	8	8	8
Parhús/raðhús/tvibýli	Norðan Síðubrautar	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	0	22	22	12
Fjölbyli	Oddeyri	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	34	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Hlíðarhverfi	Byggingarhæf lóð	57	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Kotárborgir	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	30	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvibýli	Austan Naustabrautar	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	0	40	40	40
Fjölbyli	Tjaldsvæðisreitur	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	140	0	0	0	0	0	0	0
Einbyli	Holtahverfi	Byggingarhæf lóð	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbyli	Hrísey	Byggingarhæf lóð	0	2	2	2	2	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvibýli	Móahverfi (vestan Borgarbrautar)	Samþykkt deiliskipulag	0	15	56	26	33	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Holtahverfi	Byggingarhæf lóð	241	30	15	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Norðan Síðubrautar	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	0	120	120	80
Fjölbyli	Miðbær	Byggingarhæf lóð	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbyli	Safnasvæðið	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	8	0	0	0
Fjölbyli	Akureyrarvöllur	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	75	75	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvibýli	Kotárborgir	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	75	0	0	0	0
Einbyli	Kotárborgir	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	45	0	0	0	0
Fjölbyli	Miðbær	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	50	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvibýli	Safnasvæðið	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	32	0	0	0
Fjölbyli	Móahverfi (vestan Borgarbrautar)	Samþykkt deiliskipulag	0	263	145	48	265	154	0	0	0	0	0
Fjölbyli	Austan Naustabrautar	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	0	40	40	40
Einbyli	Austan Naustabrautar	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	0	20	20	20
Fjölbyli	Gleráreyrar	Deiliskipulag í vinnslu, þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	100	0	0	0
Samtals			355	355	306	271	395	229	150	140	250	250	200



Íbúðir í byggingu

Taflan hér að neðan sýnir niðurstöður úr talningu HMS á íbúðum í byggingu sem framkvæmd var í september 2022. Framvindan er sett fram sem hlutfall af fullbúnu m.t.t. hefðbundins framkvæmdartíma íbúðarhúsnæðis þar sem gefið er upp ákveðið prósentubíll sökum þess að byggingaframkvæmdir, aðstæður og aðferðir eru mismunandi.

Framvindumat	Einbýlishús	Par-/raðhús	Fjölbýlishús	Samtals
1-21%	1	5	22	28
22-34%	1	9	10	20
35-45%	1		159	160
46-78%	1	2	7	10
79-95%		6	32	38
95-97%		5		5
98-100%				0
Samtals	4	27	230	261

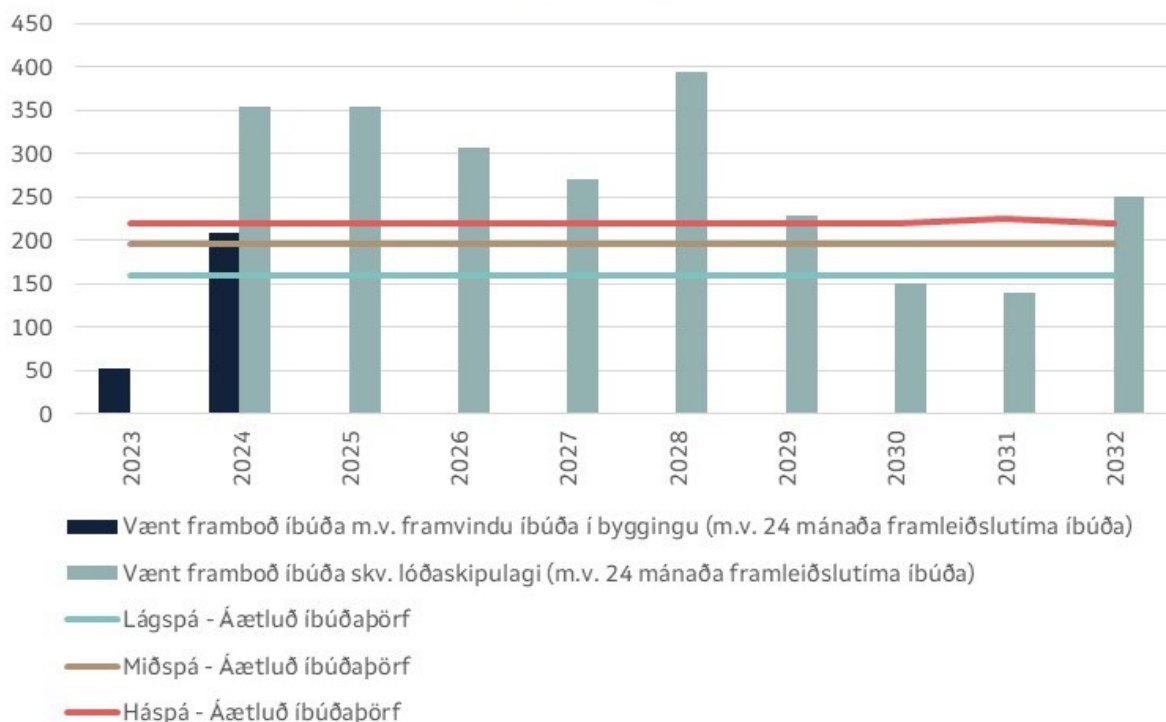


Samanburður

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

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Áætluð íbúðapörf	220	220	220	220	220	220	220	220	225	220
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	53	208								
Háspá Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	0	355	355	306	271	395	229	150	140	250
Árleg íbúðapörf	167	-343	-135	-86	-51	-175	-9	70	85	-30
Uppsófnuð íbúðapörf	167	-176	-311	-397	-448	-623	-632	-562	-477	-507
Áætluð íbúðapörf skv. mannfjöldaspá	195	195	195	195	195	195	195	195	195	195
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	53	208								
Miðspá Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	0	355	355	306	271	395	229	150	140	250
Árleg íbúðapörf	142	-368	-160	-111	-76	-200	-34	45	55	-55
Uppsófnuð íbúðapörf	195	-173	-333	-444	-520	-720	-754	-709	-654	-709
Áætluð íbúðapörf skv. mannfjöldaspá	160	160	160	160	160	160	160	160	160	160
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	53	208								
Lágspá Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	0	355	355	306	271	395	229	150	140	250
Árleg íbúðapörf	107	-403	-195	-146	-111	-235	-69	10	20	-90
Uppsófnuð íbúðapörf	107	-296	-491	-637	-748	-983	-1.052	-1.042	-1.022	-1.112

Samanburður



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

323

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?

Einbýli

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Nei