

Húsnæðisáætlun 2025

Sveitarfélagsnúmer: 6400
Áætlunarsvæði: Dalvíkurbyggð
Kennitala: 6205982089
Landshluti: Norðausturland
Heimilisfang: Ráðhúsi Dalvíkur



Efnisyfirlit

Mannfjöldaspá 3

Forsendur fyrir mannfjöldaspá 3

Lýsing á atvinnuástandi 6

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 20

Viðauki 21

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) 49 ↑2,5%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 85 ↑4,4%	Íbúðir í byggingu (september 2023) 9	Íbúðir í byggingu (september 2024) 7 ↓22,2%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 20 ↑1,0%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 34 ↑1,8%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 173	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 205

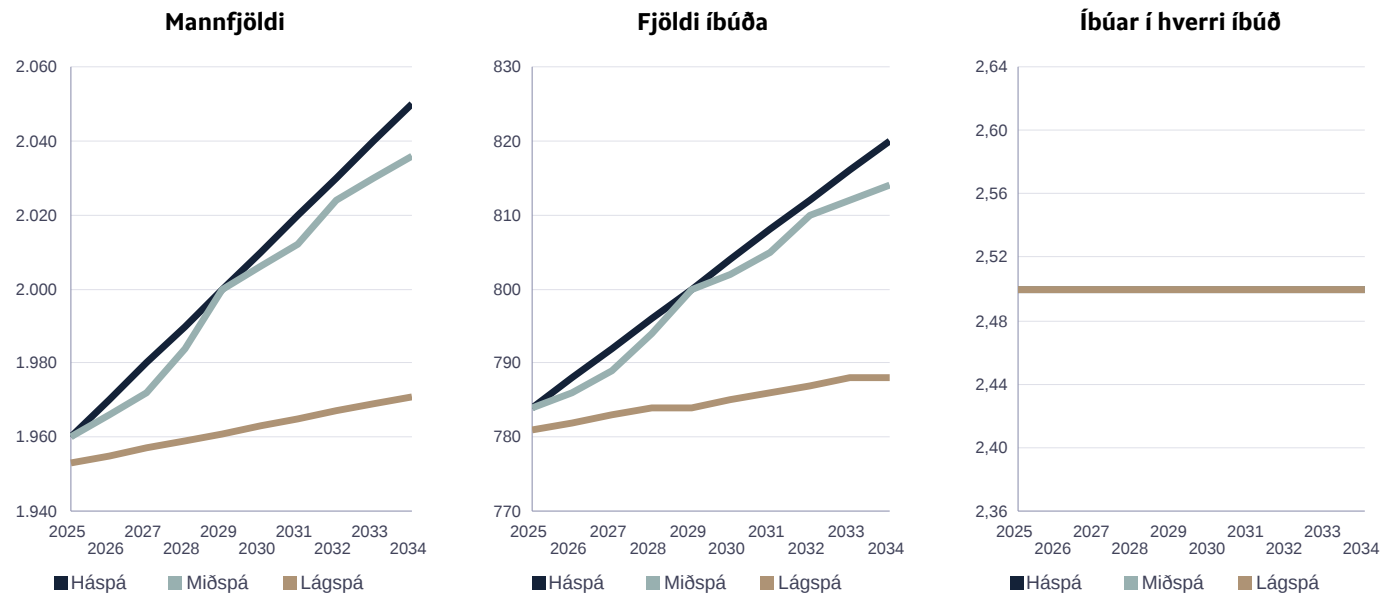
Mannfjöldaspá

Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Notast var við miðspá Hagstofunnar um fólksfjölgun/fækkun í Dalvíkurbyggð.

Taflan hér að neðan sýnir áætlun á þróun mannfjölda fram til ársins 2034. Fjöldi íbúða er reiknuð stærð og tekur mið af mannfjölda og fjölda íbúða per íbúð.

		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Háspá	Mannfjöldi	1.960	1.970	1.980	1.990	2.000	2.010	2.020	2.030	2.040	2.050
	Mannfjöldabreyting %	0,46	0,51	0,51	0,51	0,50	0,50	0,50	0,50	0,49	0,49
	Fjöldi íbúða	784	788	792	796	800	804	808	812	816	820
	Íbúðafjöldi breyting %	0,51	0,51	0,51	0,51	0,50	0,50	0,50	0,50	0,49	0,49
	Íbúar í hverri íbúð	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
Miðspá	Mannfjöldi	1.960	1.966	1.972	1.984	2.000	2.006	2.012	2.024	2.030	2.036
	Mannfjöldabreyting %	0,46	0,31	0,31	0,61	0,81	0,30	0,30	0,60	0,30	0,30
	Fjöldi íbúða	784	786	789	794	800	802	805	810	812	814
	Íbúðafjöldi breyting %	0,51	0,26	0,38	0,63	0,76	0,25	0,37	0,62	0,25	0,25
	Íbúar í hverri íbúð	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
Lágspá	Mannfjöldi	1.953	1.955	1.957	1.959	1.961	1.963	1.965	1.967	1.969	1.971
	Mannfjöldabreyting %	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10
	Fjöldi íbúða	781	782	783	784	784	785	786	787	788	788
	Íbúðafjöldi breyting %	0,13	0,13	0,13	0,13	0,00	0,13	0,13	0,13	0,13	0,00
	Íbúar í hverri íbúð	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50



Lýsing á atvinnuástandi

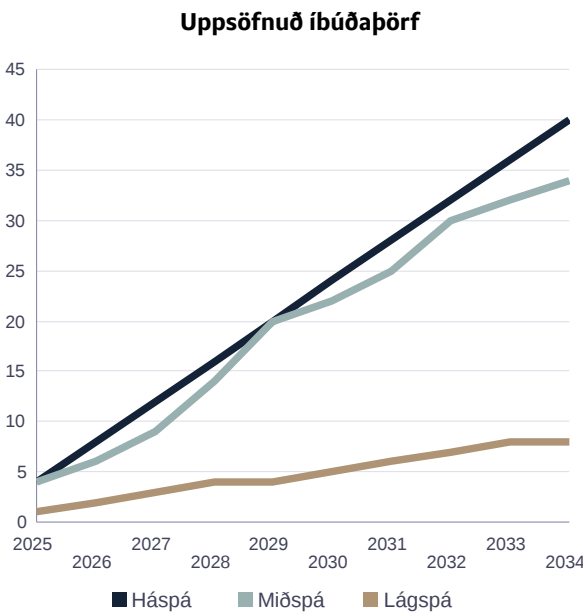
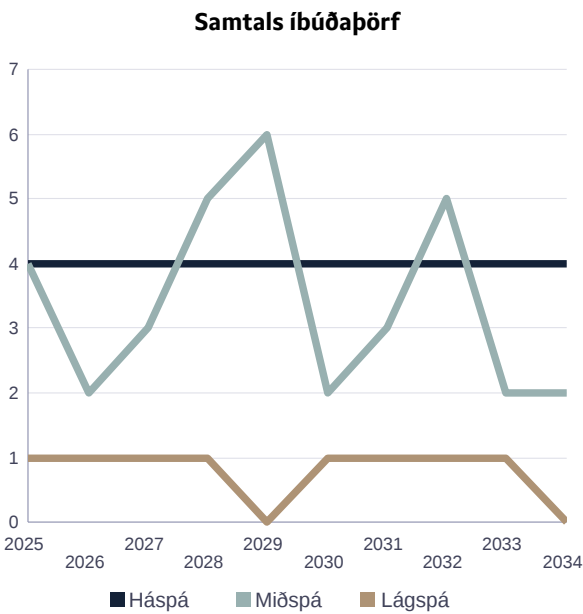
Atvinnustig í sveitarfélaginu er gott og ekki mikið atvinnuleysi. Atvinnulífið er samt frekar einsleitt og því brýnt að auka fjölbreytni starfa og fjölga störfum fyrir langskólagengið fólk til þess að hafa ekki öll eggin í sömu körfunni. Unnið er að því að styðja við frumkvöðla með styrkjum, meðal annars frá

Uppbyggingarsjóði Norðurlands.

[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.

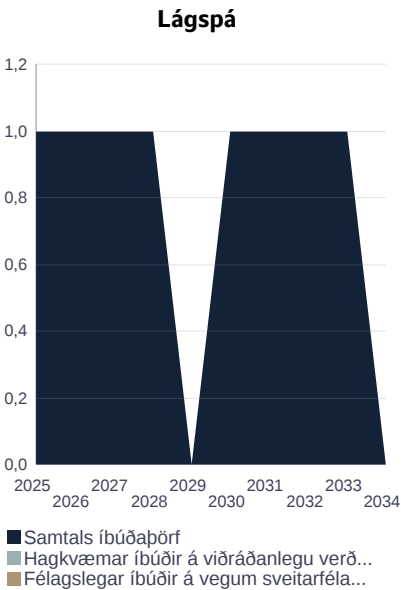
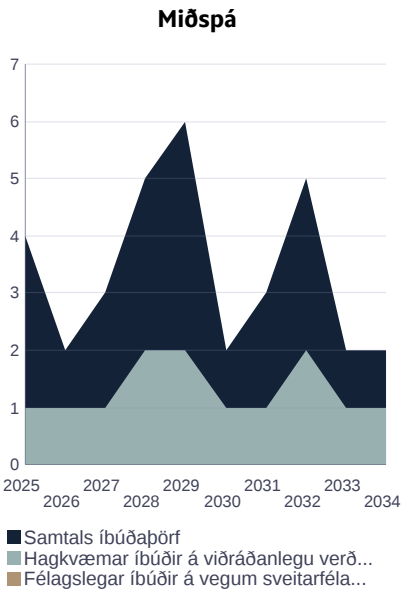
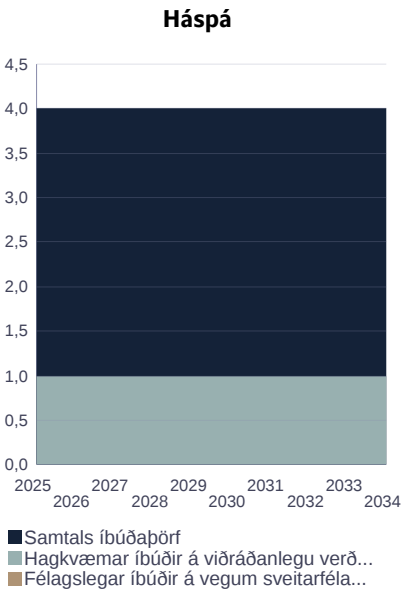
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Háspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Samtals íbúðaðþörf	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	4	8	12	16	20	24	28	32	36	40
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	4	2	3	5	6	2	3	5	2	2
	Samtals íbúðaðþörf	4	2	3	5	6	2	3	5	2	2
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	4	6	9	14	20	22	25	30	32	34
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	1	1	1	1	0	1	1	1	1	0
	Samtals íbúðaðþörf	1	1	1	1	0	1	1	1	1	0
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	1	2	3	4	4	5	6	7	8	8



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	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	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										
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	4	2	3	5	6	2	3	5	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	2	2	1	1	2	1	1
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	1	1	1	1	0	1	1	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 %	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										



Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Þrjú deiliskipulög fyrir ný íbúðahverfi eru í vinnslu í sveitarfélaginu, þá er unnið að deiliskipulagi miðsvæðis Dalvíkur þar sem gert er ráð fyrir blandaðri byggð þjónustu og íbúða. Nýtt deiliskipulag tók gildi á Hauganesi þar sem gert er ráð fyrir töluverðum fjölda á lóða til úthlutunar.

Búsetuform

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

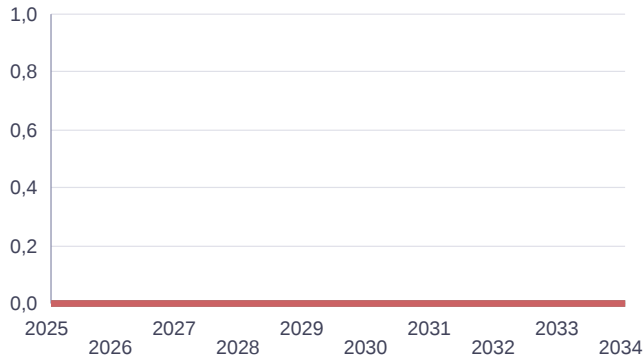
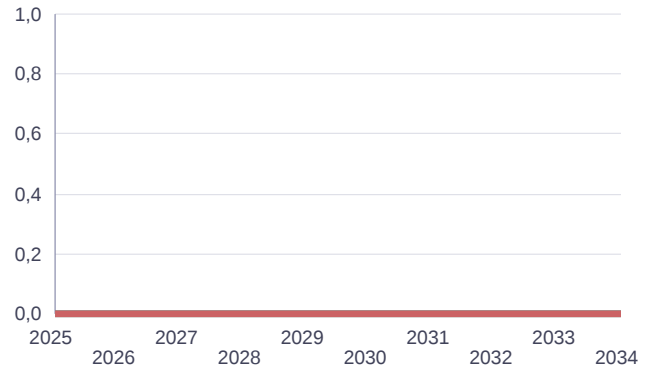
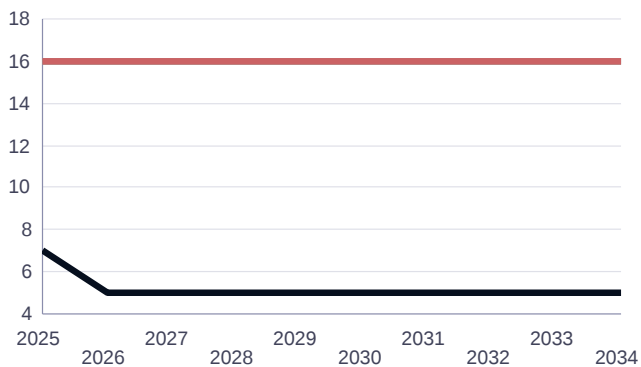
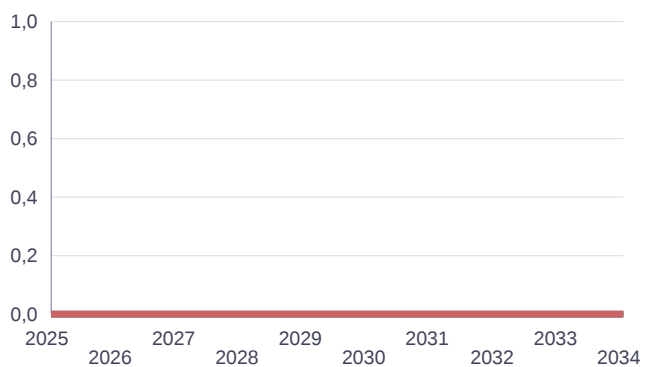
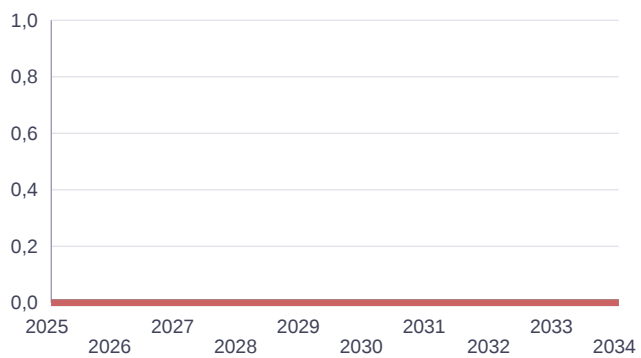
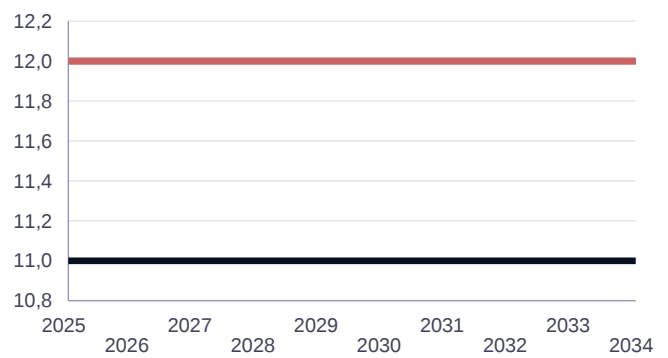
Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	0	0
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	9	6
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	0	0
Sértæk búsetuúrræði	11	0

Áætluð þörf eftir búsetuformum

[illegible]

[illegible]

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


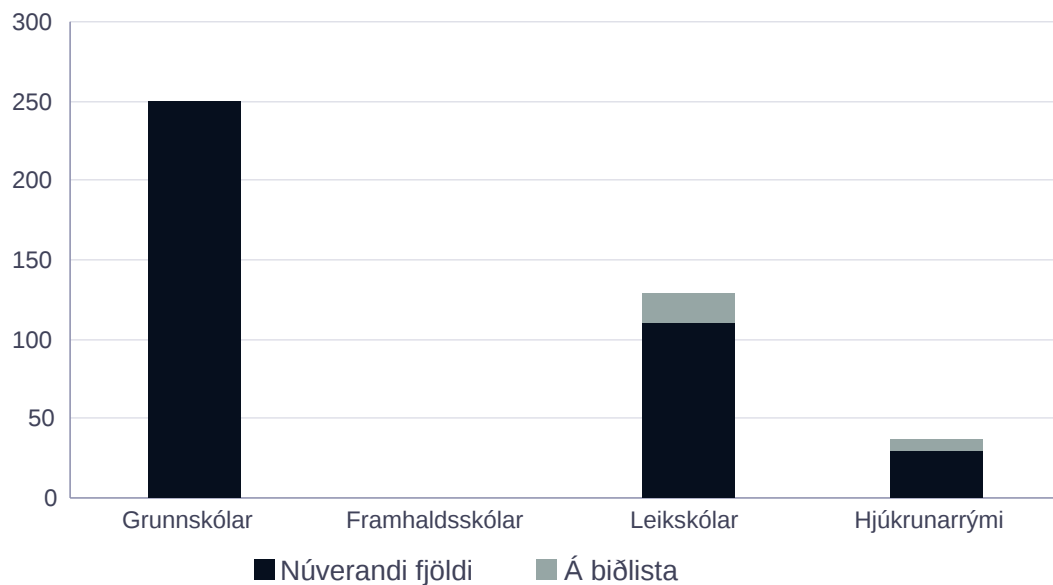
■ Núverandi rými eftir búsetuformum
■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

■ 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
Grunnskólar	249	0
Framhaldsskólar	0	0
Leikskólar	109	20
Hjúkrunarrými	29	8

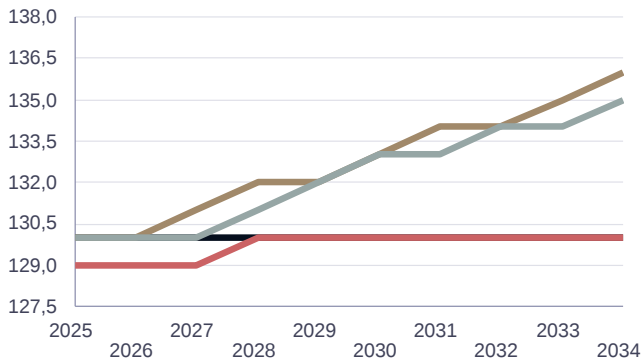


Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

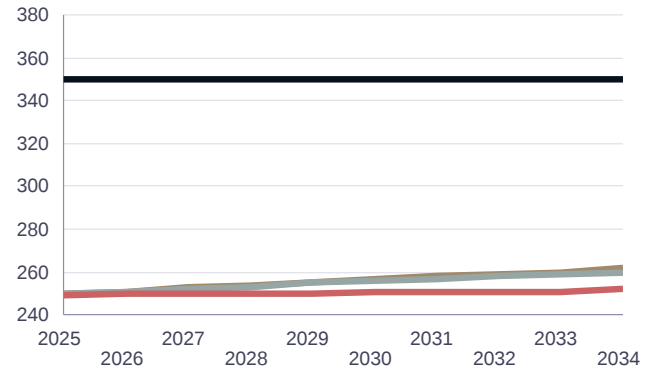
[illegible]

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

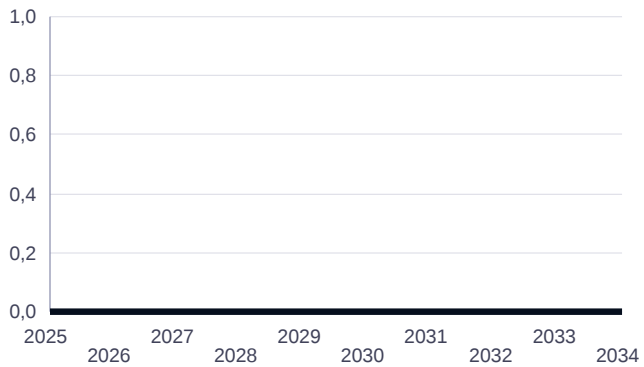
Leikskólar



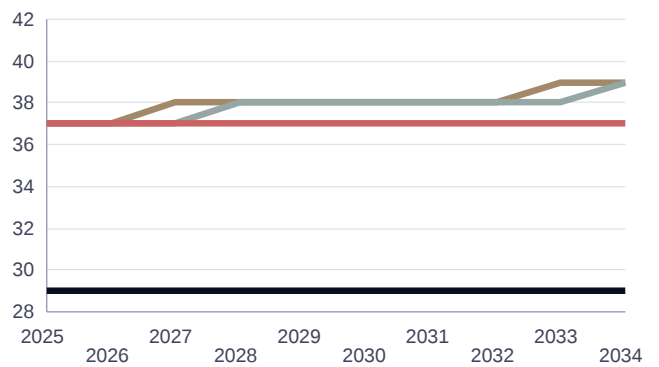
Grunnskólar



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

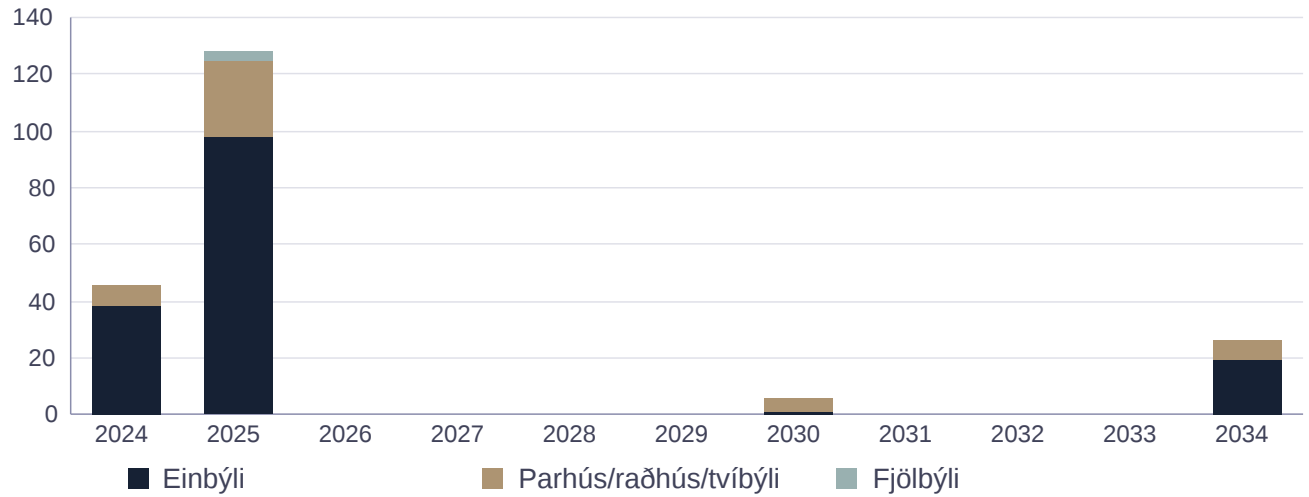
Markmið Dalvíkurbyggðar í lóðamálum er að auka framboð á lóðum fyrir allar tegundir húsnæðis. Fyrirhuguð nýbyggingarsvæði eru nokkur í sveitarfélaginu, á Dalvík og Árskógssandi. Nýtt deiliskipulag fyrir Árskógssand gerir ráð fyrir 38-78 nýjum íbúðum í blandaðri byggð einbýlishúsa, rað- og parhúsa á einni til tveimur hæðum. Þá gerir nýtt deiliskipulag fyrir suðursvæði Dalvíkur ráð fyrir 85-115 íbúðum í sérbýli og vinna er jafnframt á frumstigi við nýtt deiliskipulag Hóla- og Túnahverfis. Stefnt er á áfangaskiptingu þessara svæða miðað við hagkvæma uppbyggingu og framboð á fjölbreyttum búsetukostum.

Eftirspurn hefur verið eftir parhúsalóðum á Dalvík en einungis tvær slíkar lóðir voru lausar til úthlutunar á árinu. Til að koma til móts við eftirspurn er unnið að stofnun lóða á þéttingarreitum auk þess sem stefnt er að því að fyrstu áfangar á nýjum deiliskipulagssvæðum komi til úthlutunar árið 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	Hóla- og Túnahverfi	Byggingarhæf lóð	4	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Nýtt hverfi sunnan Dalvíkur	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	2	0	0	0	0	1	0	0	0	19
Einbýli	Dalvík þéttingarreitir	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Laugahlíð	Samþykkt deiliskipulag	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Hauganes	Samþykkt deiliskipulag	27	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Árskógssandur	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	27	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Böggvisbraut	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Árskógssandur	Byggingarhæf lóð	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Hauganes	Byggingarhæf lóð	3	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Árskógssandur	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Böggvisbraut	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvibýli	Hauganes	Samþykkt deiliskipulag	7	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvibýli	Nýtt hverfi sunnan Dalvíkur	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	1	0	0	0	0	5	0	0	0	7
Parhús/raðhús/tvibýli	Dalvík þéttingarreitir	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvibýli	Böggvisbraut	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvibýli	Árskógssandur	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samtals			45	128	0	0	0	0	6	0	0	0	26

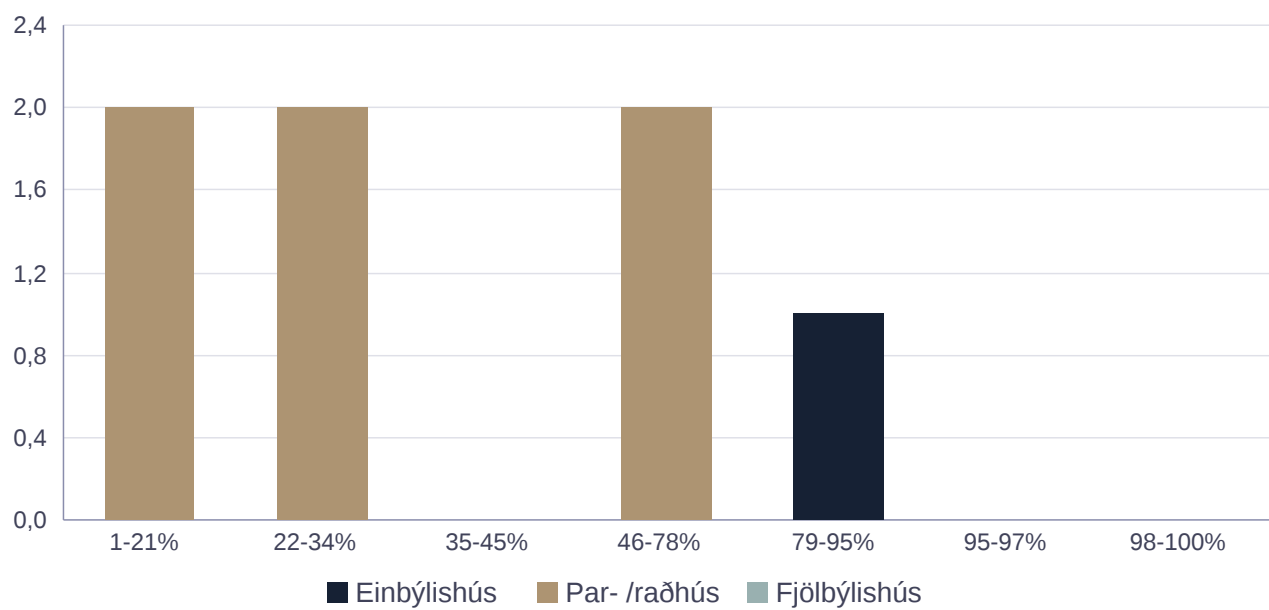
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



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%		2		2
22-34%		2		2
35-45%				
46-78%		2		2
79-95%	1			1
95-97%				
98-100%				
Samtals	1	6	0	7

Fjöldi íbúða í byggingu



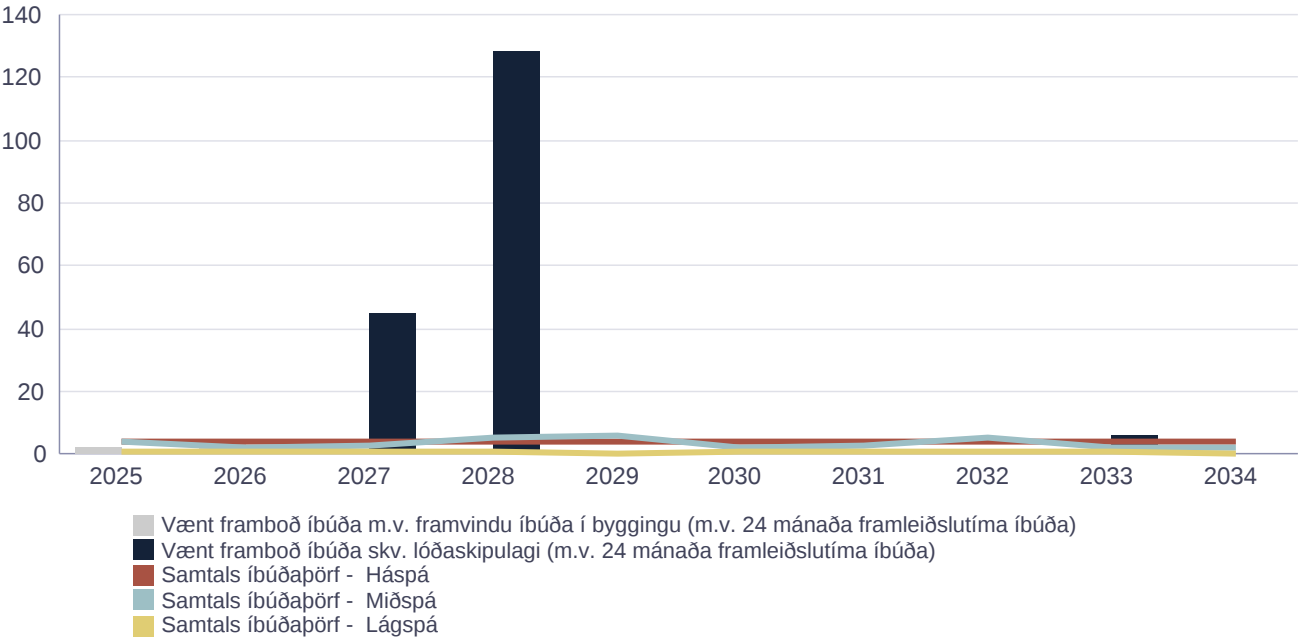
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m² á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m² að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m² og 1.197,2 m³. Gert er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

Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	242.716
Byggingaréttargjald/lóðaverð	123.077
Gatnagerðargjald	7.950.645
Tengigjald vatnsveitu	553.454
Tengigjald hitaveitu	1.007.773
Tengigjald rafveitu	228.042
Tengigjald fráveitu	1.192.597
Opinber gjöld samtals	11.298.304
Opinber gjöld pr. m ²	30.097

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	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	2	4	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			45	128	0	0	0	0	6	0
	Árleg þörf	2	0	-41	-124	4	4	4	4	-2	4
	Uppsöfnuð þörf	2	2	-39	-163	-159	-155	-151	-147	-149	-145
Miðspá	Samtals íbúðapörf	4	2	3	5	6	2	3	5	2	2
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	2	4	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			45	128	0	0	0	0	6	0
	Árleg þörf	2	-2	-42	-123	6	2	3	5	-4	2
	Uppsöfnuð þörf	2	0	-42	-165	-159	-157	-154	-149	-153	-151
Lágspá	Samtals íbúðapörf	1	1	1	1	0	1	1	1	1	0
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	2	4	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			45	128	0	0	0	0	6	0
	Árleg þörf	-1	-3	-44	-127	0	1	1	1	-5	0
	Uppsöfnuð þörf	-1	-4	-48	-175	-175	-174	-173	-172	-177	-177

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



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

9

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?

Fjölbýli

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Nei