

26. SEPTEMBER 2019



HÚSNÆÐISÁÆTLUN HÖRGÁRSVEITAR

2019 - 2027

GUÐNÝ SVERRISDÓTTIR
RÁÐRÍK EHF
<http://www.radrik.is/>

Efnisyfirlit

Inngangur	2
1. Staða húsnæðismála í Hörgársveit	3
1.1 Framboð íbúða	3
1.2 Fjölskyldugerð í Hörgársveit	6
1.2.1 Kjarnafjölskyldur	10
1.3 Ónýtt framboð	10
1.4 Búseturéttaríbúðir og leiguíbúðir	11
1.5 Íbúðir í byggingu	11
2. Skipulagsmál í Hörgársveit	12
2.1 Skipulagsmál sveitarfélagsins	12
2.2 Lóðarframboð	12
2.3 Lóðarverð í Hörgársveit	13
2.4 Þétting byggðar	13
3. Þarfagreining í Hörgársveit	14
3.1 Atvinnustefna og efnahagsþróun	14
3.2 Skilgreining hópa	15
3.3 Áætluð húsnæðisþörf	16
4. Markmið og aðgerðaráætlun	17
5. Heimildir	18

Inngangur

Sveitarfélög þurfa að setja sér húsnaðisáætlun til að vita hvert skal stefna í þeim málaflokki. Til að slík áætlun megi verða að veruleika þarf að greina stöðu húsnaðismála innan sveitarfélagsins og hvert skuli stefnt á komandi árum. Hörgársveit stendur við innanverðan Eyjafjörð að vestan. Íbúafjöldi er rúmlega 600 og eru aðalatvinnuvegir sveitarfélagsins landbúnaður, ferðaþjónusta og önnur þjónusta. Tveir þéttbýliskjarnar eru í sveitarfélaginu, Hjalteyri og Lónsbakki en þar voru 120 íbúar í byrjun árs 2019. Grunnskóli og skrifstofa sveitarfélagsins eru að Laugalandi á þelamörk.

Hörgársveit varð til 12. júní 2010 með sameiningu Hörgárbyggðar og Arnarneshrepps. Hörgárbyggð var áður stofnuð 1. janúar 2001 með sameiningu Skriðuhrepps, Öxnadalshrepps og Glæsibæjarhrepps. Sveitarfélagið nær yfir Galmaströnd, Hörgárdal, Öxnadal og Kræklingahlíð.

Helstu forsendur sem liggja til grundvallar eru gildandi skipulagsáætlanir, ásamt greiningu úr tölfraeðigrunni Hagstofunnar, Þjóðskrár, ásamt lýðfræði sveitarfélagsins. Einnig er stuðst við gögn frá Íbúðalánasjóði um tekjudreifingu og íbúðarhúsnaði í sveitarfélaginu.

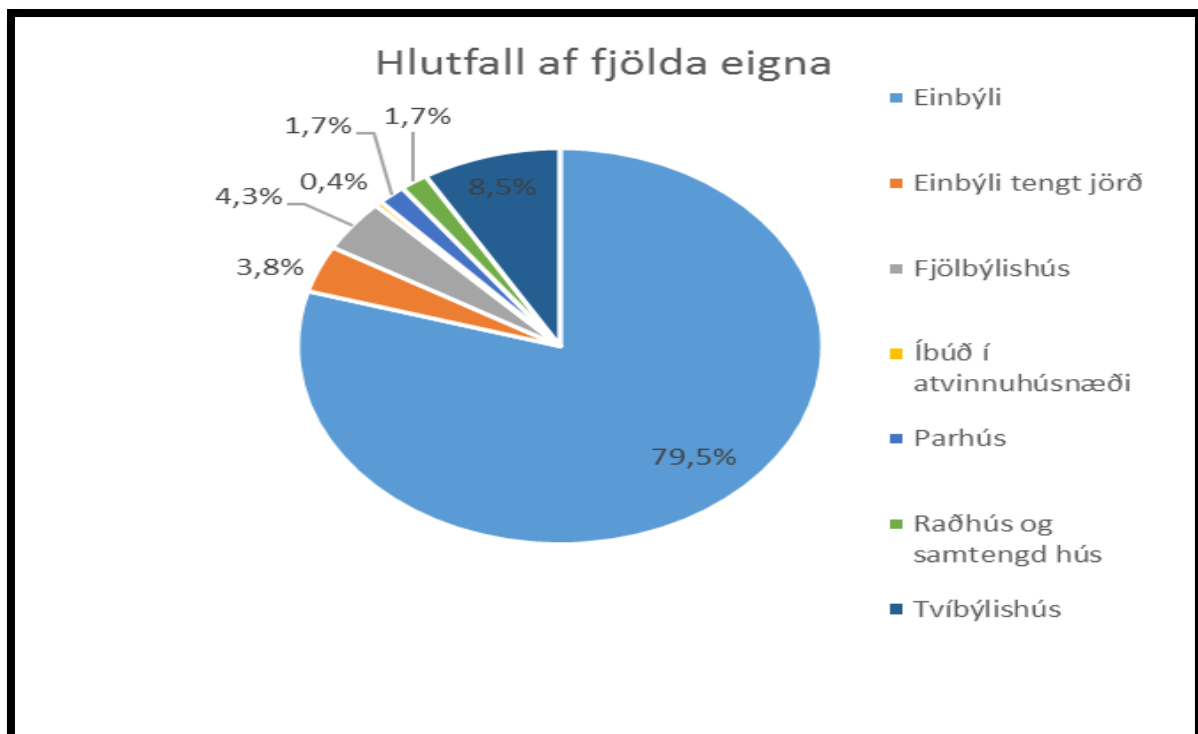
1. Staða húsnæðismála í Hörgársveit

1.1 Framboð íbúða

Í Hörgársveit eru 234 íbúðir skráðar samkvæmt þjóðskrá og þar er einbýli að lang stærstum hluta eða 186. Íbúðarverð er eitthvað lægra en á Akureyri en þegar íbúðir koma á sölu eru þær fljótar að seljast.

Tegund	Fjöldi	Hlutfall
Einbýli	186	79,5%
Einbýli tengt jörð	9	3,8%
Fjölbýlishús	10	4,3%
Íbúð í atvinnuhúsnæði	1	0,4%
Parhús	4	1,7%
Raðhús og samtengd hús	4	1,7%
Tvíbýlishús	20	8,5%
Samtals	234	100,0%

Tafla 1: Íbúðarhúsnæði í Hörgársveit

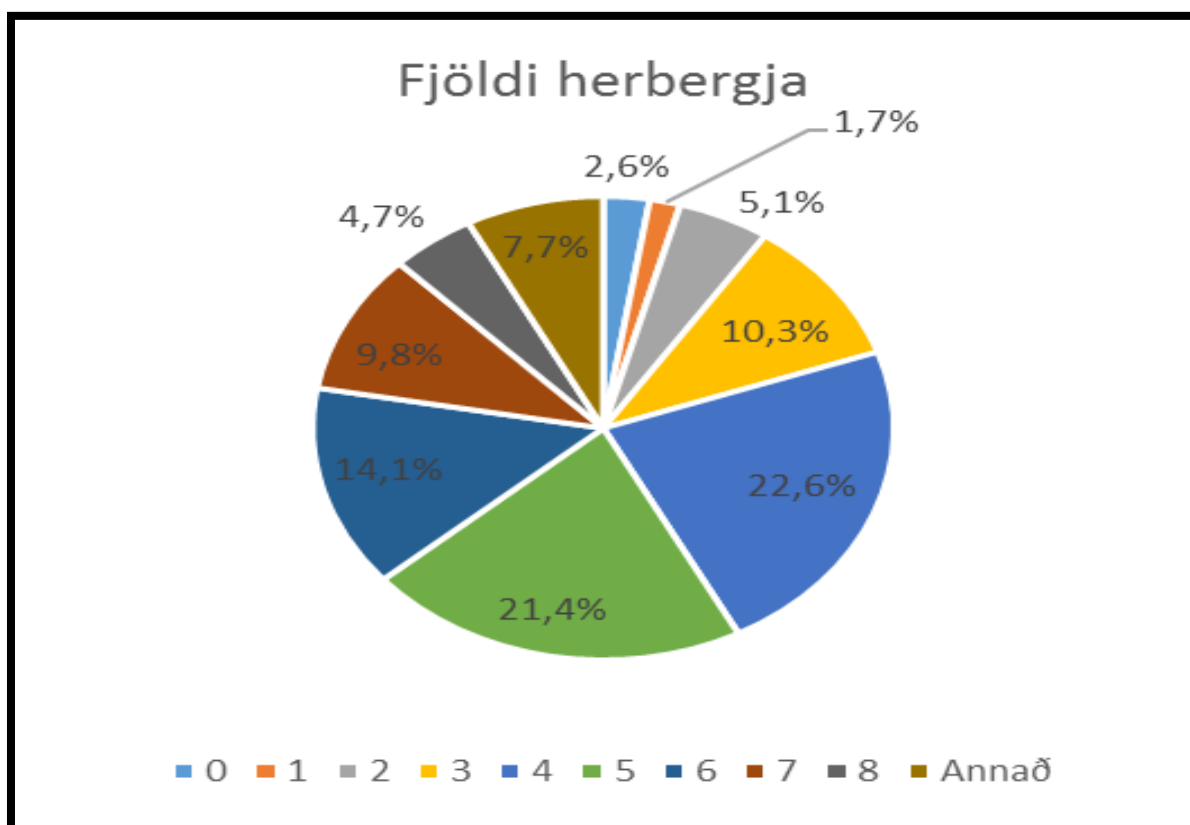


Graf 1: Hlutfall af fjölda eigna

Flestar íbúðir í Hörgársveit eru með 4 til 5 herbergjum. Það er áþekkt og í sambærilegum sveitarfélögum í nágrenninu.

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	16	Samtals
Einbýli	3	4	8	14	42	43	28	20	8	6	2	2	4	1	1	186
Einbýli tengt jörð				1	2		1		3	1	1					9
Fjölbýlishús	3		1	1	3		2									10
Íbúð í atvinnuhúsnæði								1								1
Parhús				2	2											4
Raðhús og samtengd hús						3	1									4
Tvíbýlishús			3	6	4	4	1	2								20
Samtals	6	4	12	24	53	50	33	23	11	7	3	2	4	1	1	234
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	Annað						
Hlutfall	2,6%	1,7%	5,1%	10,3%	22,6%	21,4%	14,1%	9,8%	4,7%	7,7%						

Tafla 2: Fjöldi herbergja í íbúð

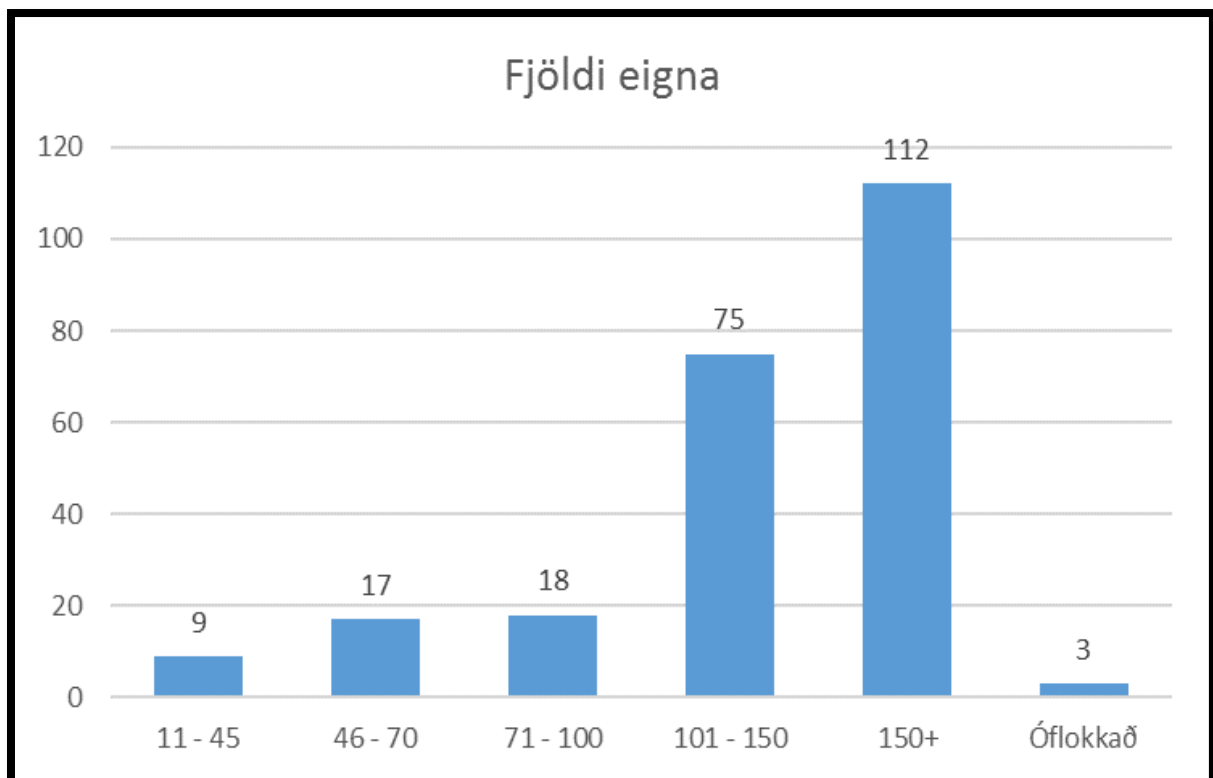


Graf 2: Fjöldi herbergja

Flestar íbúðir eru yfir 100 m² að stærð en lítið er af minni íbúðum.

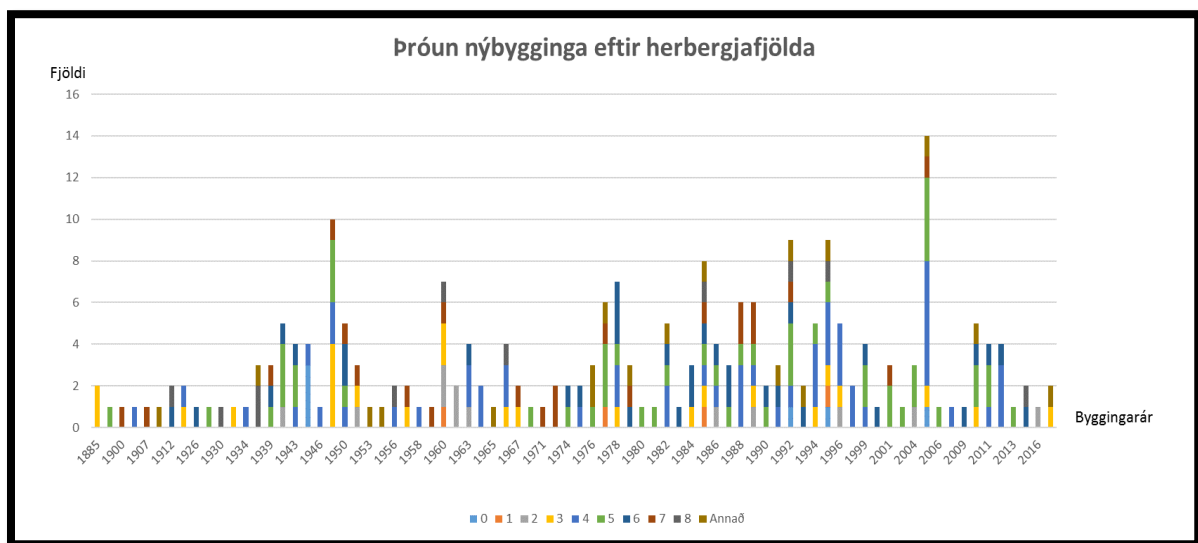
Stærðarbil m2								
	0 - 10	11 - 45	46 - 70	71 - 100	101 - 150	150+	Óflokkað	Samtals
Einbýli		6	13	11	64	92		186
Einbýli tengt jörð			1	1	1	6		9
Fjölbýlishús			1	1	3	2	3	10
Íbúð í atvinnuhúsnæði						1		1
Parhús			1	2	1			4
Raðhús og samtengd hús						4		4
Tvíbýlishús		3	1	3	6	7		20
Samtals		9	17	18	75	112	3	234
Hlutfall af fjölda eigna eftir stærðarbili		3,8%	7,3%	7,7%	32,1%	47,9%	1,3%	100,0%

Tafla 3: Hlutfall af fjölda eigna eftir stærðarbili



Graf 3: Íbúðafjöldi og stærð í fermetrum

Lítið hefur verið byggt af litlum íbúðum síðustu ár.



Graf 4: Þróun nýbygginga

1.2 Fjölskyldugerð í Hörgársveit

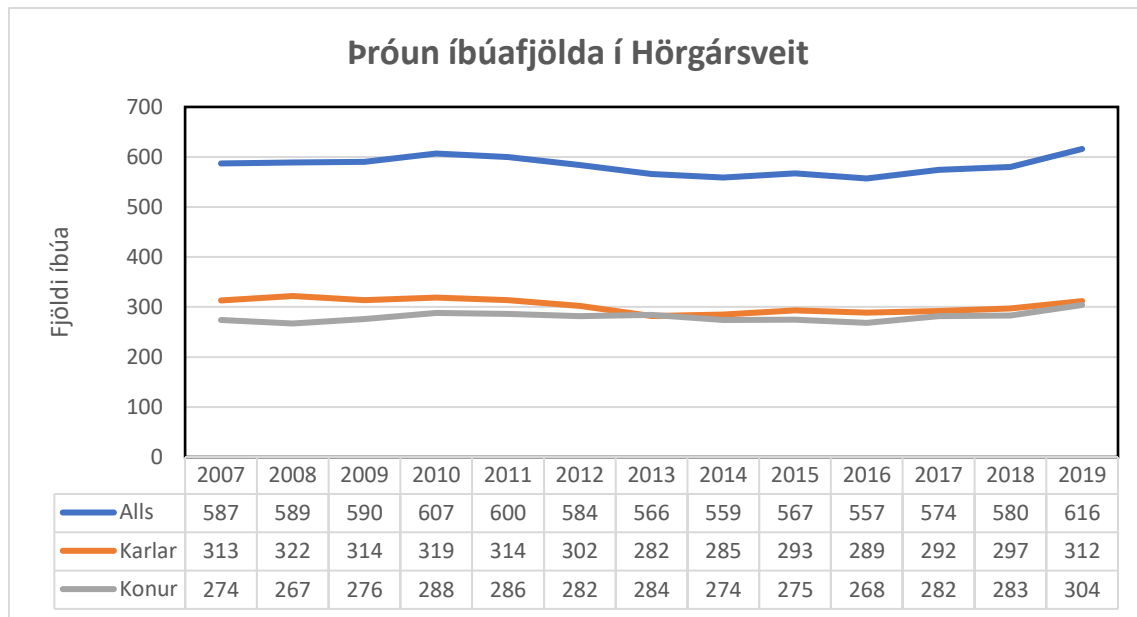
Íbúafjöldi í Hörgársveit í byrjun árs 2019 voru 616. Karlar voru 312 og konur 304. Hlutfallið er því 51/49. Íbúar með erlent ríkisfang í Hörgársveit eru 25. Í mannfjöldaspá fyrir Hörgársveit er ekki gert ráð fyrir mikilli fjölgun íbúa.

Mannfjöldi í Hörgársveit 2007 til 2019

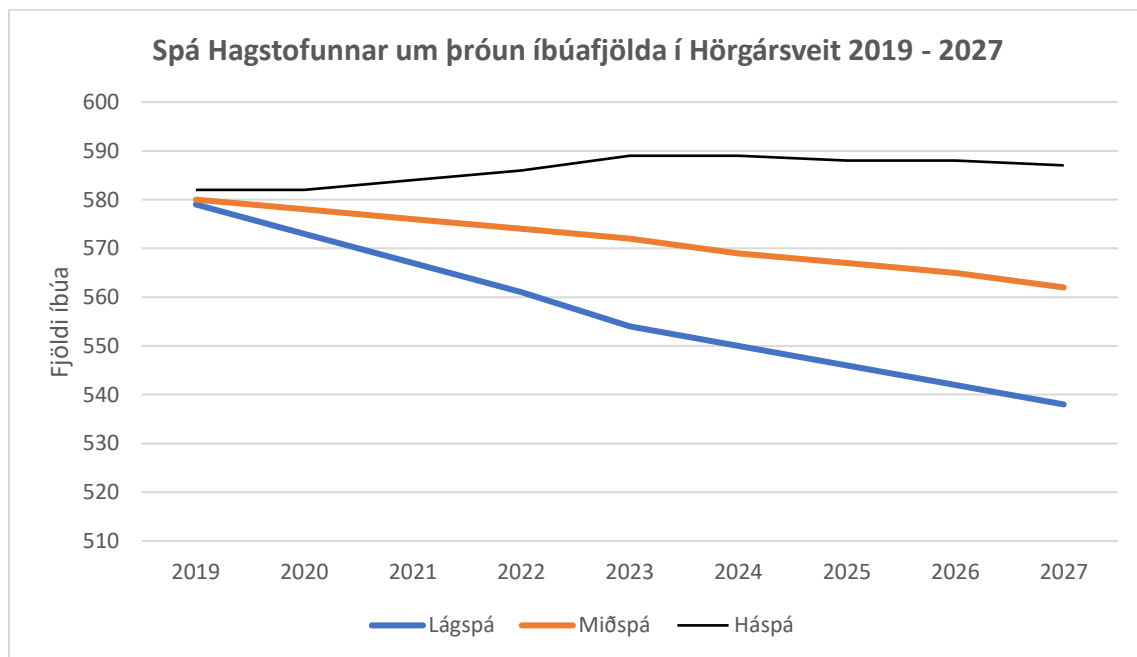
2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
587	589	590	607	600	584	566	559	567	557	574	580	616

Mannfjöldaspá 2019-2027 byggir á tölum frá Hagstofu Íslands. Forsendur eru að hlutfallsleg fjölgun sé helmingi lægri en á landinu í heild.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Lágspá	616	573	567	561	554	550	546	542	538
Miðspá	616	578	576	574	572	569	567	565	562
Háspá	616	582	584	586	589	589	588	588	587



Graf 5: Þróun íbúafjölda

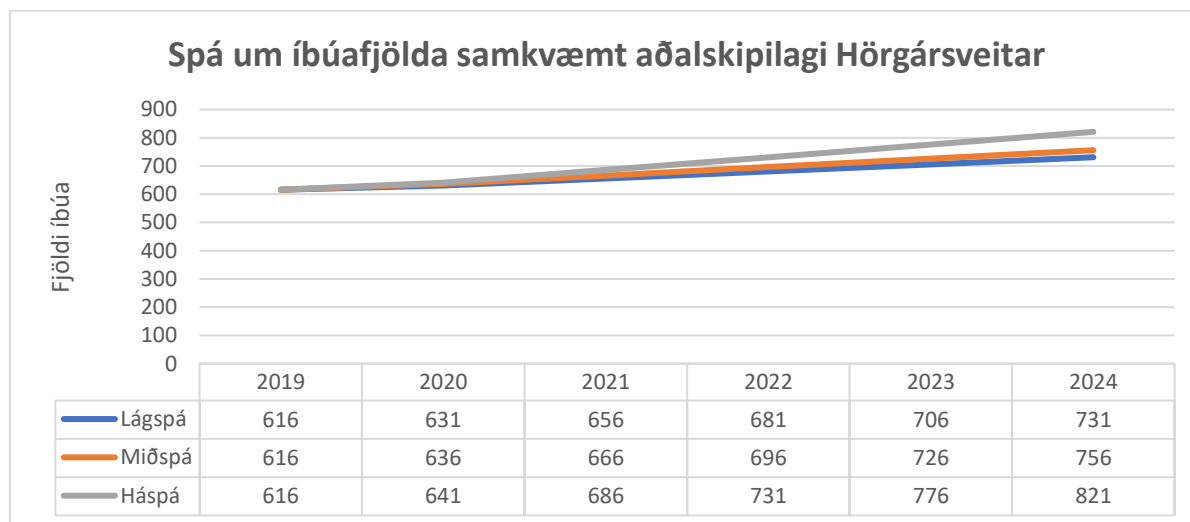


Graf 6: Spá Hagstofunnar um íbúaþróun

Það er mat sveitarstjórnar að spá Hagstofunnar sé ekki raunhæf, töluverð fjölgun hefur verið á síðustu árum og sú þróun komi til með að halda áfram, þar sem fyrir liggur mikill áhugi á byggingum íbúða í þéttbýlinu við Lónsbakka, þar sem bygging nýrra íbúða er þegar hafin.

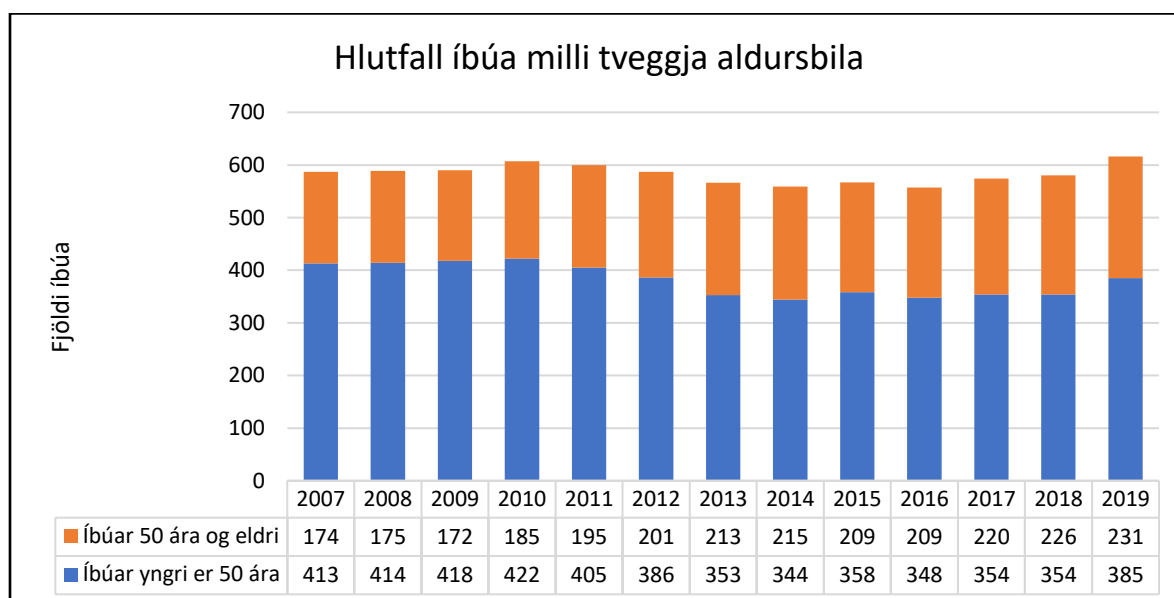
Samkvæmt aðalskipulagi Hörgársveitar til 2024 er íbúaspá Hörgársveitar eftirfarandi:

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Lágspá	616	631	656	681	706	731
Miðspá	616	636	666	696	726	756
Háspá	616	641	686	731	776	821



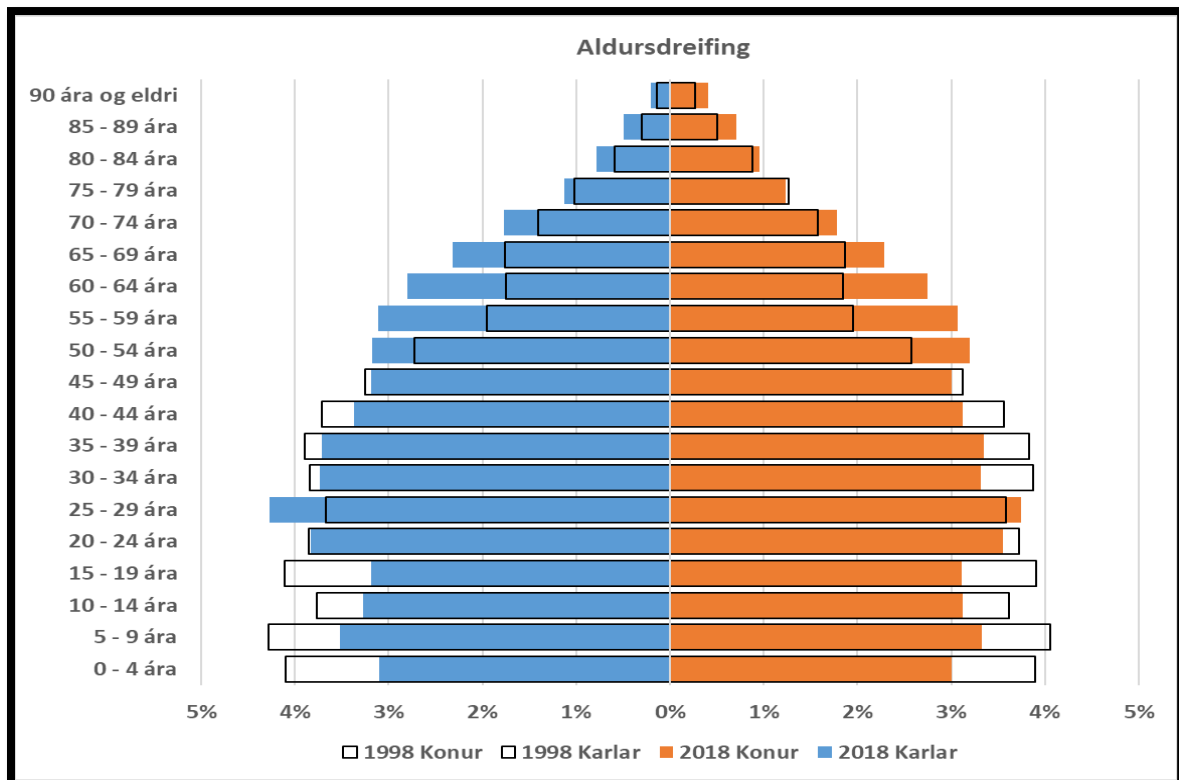
Graf 7: Spá um íbúafjölda samkvæmt aðalskipulagi Hörgársveit

Íbúar í sveitarfélaginu eru að eldast eins og á landinu öllu.

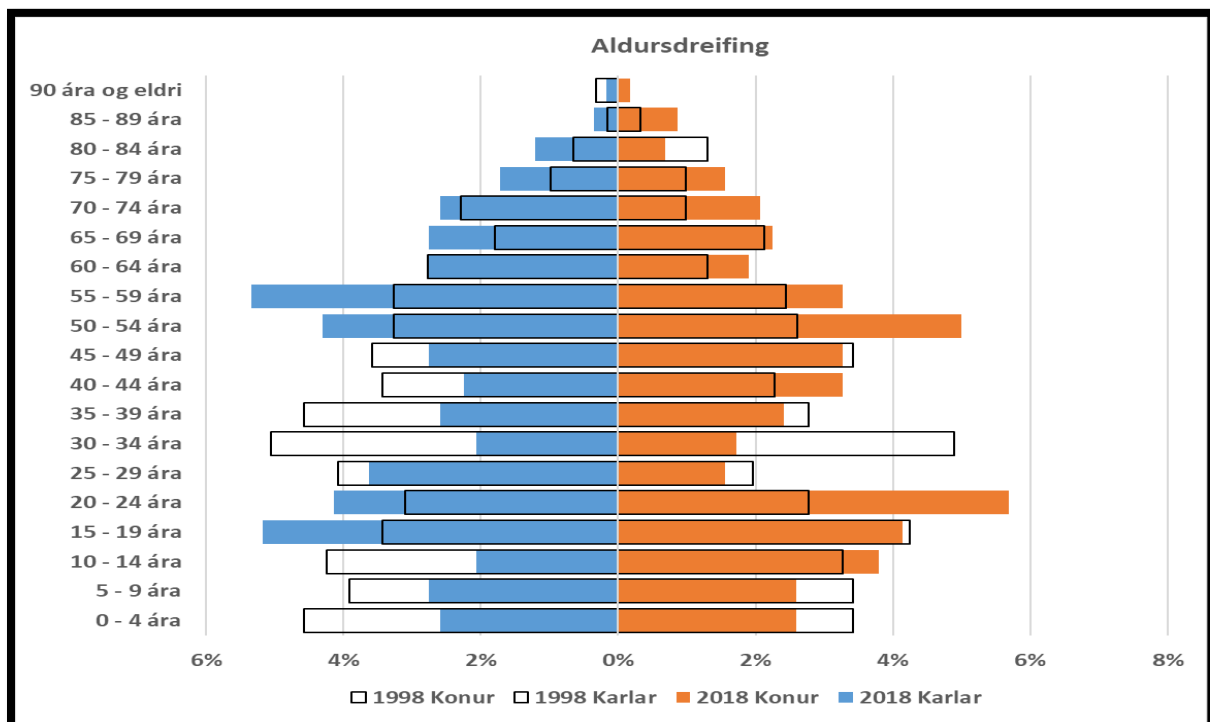


Graf 8: Hlutfall íbúa milli tveggja aldursbila

Hér að neðan eru íbúapíramíðar fyrir landið allt (sá efri) og Hörgársveit (sá neðri) miðað við 2018 og samanburður við árið 1998. Töluverð breyting er á milli aldurshópa.



Íbúar í Hörgársveit 1998 voru 580 en 613 árið 2018.



1.2.1 Kjarnafjölskyldur

Frá árinu 1999 teljast til kjarnafjölskyldu hjón og fólk í óvígðri sambúð, börn hjá þeim 17 ára og yngri, einhleypir karlar og konur, sem búa með börnum 17 ára og yngri. Börn 18 ára og eldri, sem búa með foreldrum sínum, teljast ekki til kjarnafjölskyldu og sama gildir um einhleypa sem búa með börnum sínum 18 ára og eldri. Árin 1997 og 1998 teljast til kjarnafjölskyldu hjón og fólk í óvígðri sambúð, börn hjá þeim 15 ára og yngri, einhleypir karlar og konur, sem búa með börnum 15 ára og yngri. Börn 16 ára og eldri, sem búa með foreldrum sínum, teljast ekki til kjarnafjölskyldu og sama gildir um einhleypa sem búa með börnum sínum 16 ára og eldri.

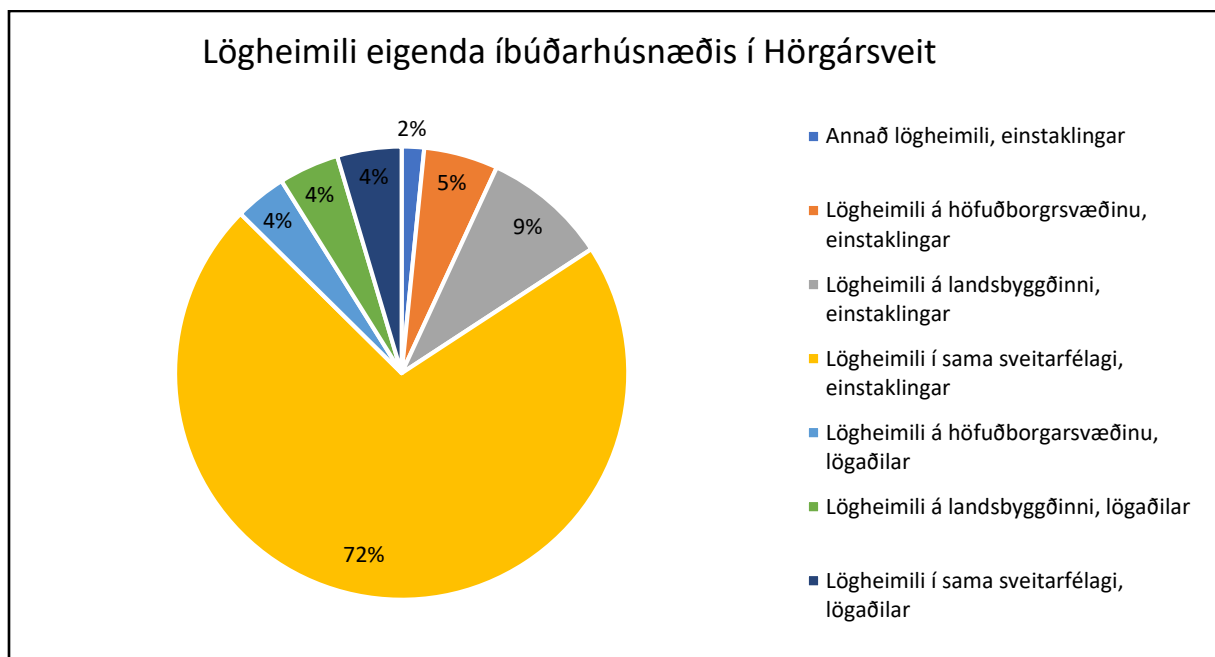
Kjarnafjölskyldur		Hjónaband	Hjónaband með	Óvígð sambúð	Óvígð sambúð	Karlar með	Konur með
2018	Einstaklingar	án barna	börnum	án barna	með börnum	börn	börn
Kjarnafjölskyldur alls	188	77	27	10	21	4	18
Mannfjöldi í kjarnafjölskyldum	188	154	112	20	82	9	51
Mannfjöldi/kjarnafj.	1	2	4,1	2	3,9	2,2	2,8

Tafla 4: Fjölskyldugerð

1.3 Ónýtt framboð

Ekki eru allar íbúðir sem skráðar eru í sveitarfélaginu í notkun sem húsnæði fyrir íbúa með lögheimili í hreppnum.

Nokkrar íbúðir eru í eigu aðila sem ekki eiga lögheimili í sveitarfélaginu og eru nýttar til dvalar hluta úr ári. Á þetta helst við Hjalteyri. Í sveitarfélaginu eru níu gistiheimili með fastan rekstur auk nokkurra staða sem eru með heimagistingu, þar sem svokölluð 90 daga regla er nýtt til útleigu á húsnæði.



Graf 9: Lögheimili eigenda íbúðarhúsnæðis

Það má líta á það á ýmsa vegu þegar íbúðahús eru nýtt sem gistiheimili eða sumarhús. Þessum húsum er yfirleitt vel við haldið en þar sem ekki eru íbúar með lögheimili í íbúðunum koma ekki útsvarstekjur inn í sveitarfélagið.

1.4 Búseturéttaríbúðir og leiguíbúðir

Engar íbúðir fyrir aldraða eru í Hörgársveit en sveitarfélagið er með samning við Akureyri um hjúkrunarrými fyrir aldraða.

Sveitarfélagið á fjórar leiguíbúðir og leiguíbúðir á almennum markaði eru sjö.

Engar félagslegar íbúðir eru í Hörgársveit né búseturéttaríbúðir. Ekki eru heldur íbúðir fyrir fólk undir tekju- og eignarmörkum.

Á Laugalandi á þelamörk er um 1100 m² bygging þar sem áður var heimavist skólans. Til skoðunar er að breyta þessu húsnaði í smærri íbúðir. Það verkefni gæti orðið hluti af tilraunaverkefni sem Hörgársveit tekur þátt í og getur m.a. falið í sér nýbyggingar, endurbætur á eldra íbúðarhúsnaði eða breytingar á atvinnuhúsnaði í íbúðarhúsnaði. Verkefni þetta er í samvinnu við íbúðalánasjóð og er ætlað að auka uppbyggingu íbúðahúsnaðis á landsbyggðinni. Með þessum hugmyndum getur í framtíðinni m.a. verið komið á móts við fatlaða, tekjulægri íbúðarleitendur og aldraða.

1.5 Íbúðir í byggingu

Íbúðir sem eru í byggingu í Hörgársveit eru sem hér segir:

Engin þeirra er á vegum sveitarfélagsins.

Byggingarstig	Fjöldi íbúða	Skýring
1	12	Byggingarleyfi útgefið
2	14	Undirstöður fullgerðar
3		Burðarvirki fullgert
4	8	Fokhelt hús
5	1	Tilbúið undir tréverk
6		Fullgert án lóðarfrágangs
7		Fullgert hús

Tafla 5: Íbúðir í byggingu

Íbúðirnar þar sem þegar hefur verið gefið út byggingarleyfi eru allar 3ja herbergja, 74 m² að stærð. Þar sem undirstöður eru fullgerðar eru sex 3ja herbergja, 74 m² og átta 180 m². Íbúðir sem eru fokheldar eru fjórar fimm herbergja, 180 m² og fjórar 2ja og 3ja herbergja 87 m² og 99 m². Allar þessar íbúðir eru við Lónsbakka. Eitt einbýlishús er tilbúið undir tréverk sem er u.þ.b. 100 m² og er það í Hörgárdal. Íbúðirnar eru bæði hugsaðar fyrir þá sem eru að minnka við sig eign, sem og fjölskyldufólk með börn.

2. Skipulagsmál í Hörgársveit

2.1 Skipulagsmál sveitarfélagsins

Búið er að skipuleggja mikið af landi Hörgársveitar og má nálgast upplýsingar um gildandi aðalskipulag og deiliskipulög inn á vefsíðu sveitarfélagsins. Mikið magn er til af skipulögðu svæði undir húsnæði sem gæti farið í byggingu í framtíðinni. Mest er skipulagt á Lónsbakka.

Í aðalskipulagi Hörgársveitar 2012 – 2024 segir m.a.

- Að stuðla að hagkvæmri þróun byggðar á svæðinu, m.a. að taka frá byggingarland fyrir vöxt þéttbýlis og að leggja fram áætlun sem gæti stuðlað að hagstæðum búsetuskilyrðum. Þessu markmiði verði náð með því að efla þætti sem m.a. varða atvinnulíf, menntun, félagslega aðstöðu og samgöngur.
- Að stuðla að auknum og fjölbreytilegum atvinnutækifærum með nægu framboði lóða undir iðnað, ferðaþjónustu og aðra atvinnustarfsemi og með aukinni nýsköpun.
- Að standa vörð um landbúnað á svæðinu til að sveitir haldist í blómlegri byggð.
- Að styrkja stoðir og auka vægi ferðaþjónustu á svæðinu sem byggir á sérstöðu svæðisins.

2.2 Lóðarframboð

Lóðarframboð er mikið í Hörgársveit, þó aðallega á Lónsbakka og Hjalteyri. Á Lónsbakka er gert ráð fyrir 57 lóðum með allt að 91 íbúð í einbýlishúsum, raðhúsum og fjöbýlishúsum. 32 lóðir eru þegar byggðar. Alls er því gert ráð fyrir allt að 123 lóðum í hverfinu.

Hér að neðan er yfirlitsmynd yfir skipulag á Lónsbakka, gulu kassarnir eru óbyggðar lóðir.



Á Hjalteyri er gert ráð fyrir um 20 nýjum lóðum, aðallega einbýlishúsum. Hér að neðan er yfirlitsmynd yfir skipulag á Hjalteyri, bláu kassarnir eru óbyggðar lóðir.



Á jörðinni Glæsibæ er unnið að skipulagi á allt að 15-18 einbýlishúsalóðum í 1. áfanga. Þar er gert ráð fyrir að auka framboð íbúðarlóða í sveitarfélaginu og þá sérstaklega sjávarlóða með dreifbýlisyfirbragði.

2.3 Lóðarverð í Hörgársveit

Á heimasíðu Hörgársveitar, horgarsveit.is, má finna eftirtaldar gjaldskrár og reglur:

- Gjaldskrá yfir gatnagerðargjöld.
- Gjaldskrá fyrir framkvæmdaleyfi og gjald fyrir skipulagsvinnu í Hörgársveit.
- Gjaldskrá fyrir fráveitu.
- Reglur um úthlutun lóða.
- Reglur um afslátt af fasteignaskatti í Hörgársveit 2019.

Gjaldskrá fyrir hitaveitu má finna inn á heimasíðu Norðurorku, no.is.

2.4 Þétting byggðar

Ef fjölgun íbúa verður samkvæmt alalskipulagi Hörgársveitar þarf að stækka leikskólann og er það verkefni þegar komið af stað. Þær framkvæmdir sem þegar hefur verið lokið við á árinu 2019 kostuðu um 80 millj.kr. Gert er ráð fyrir næsta áfanga eftir því sem íbúafjöldi vindur fram.

Grunnskólinn ætti aftur á móti að vera nægilega stór með ákveðnum breytingum.

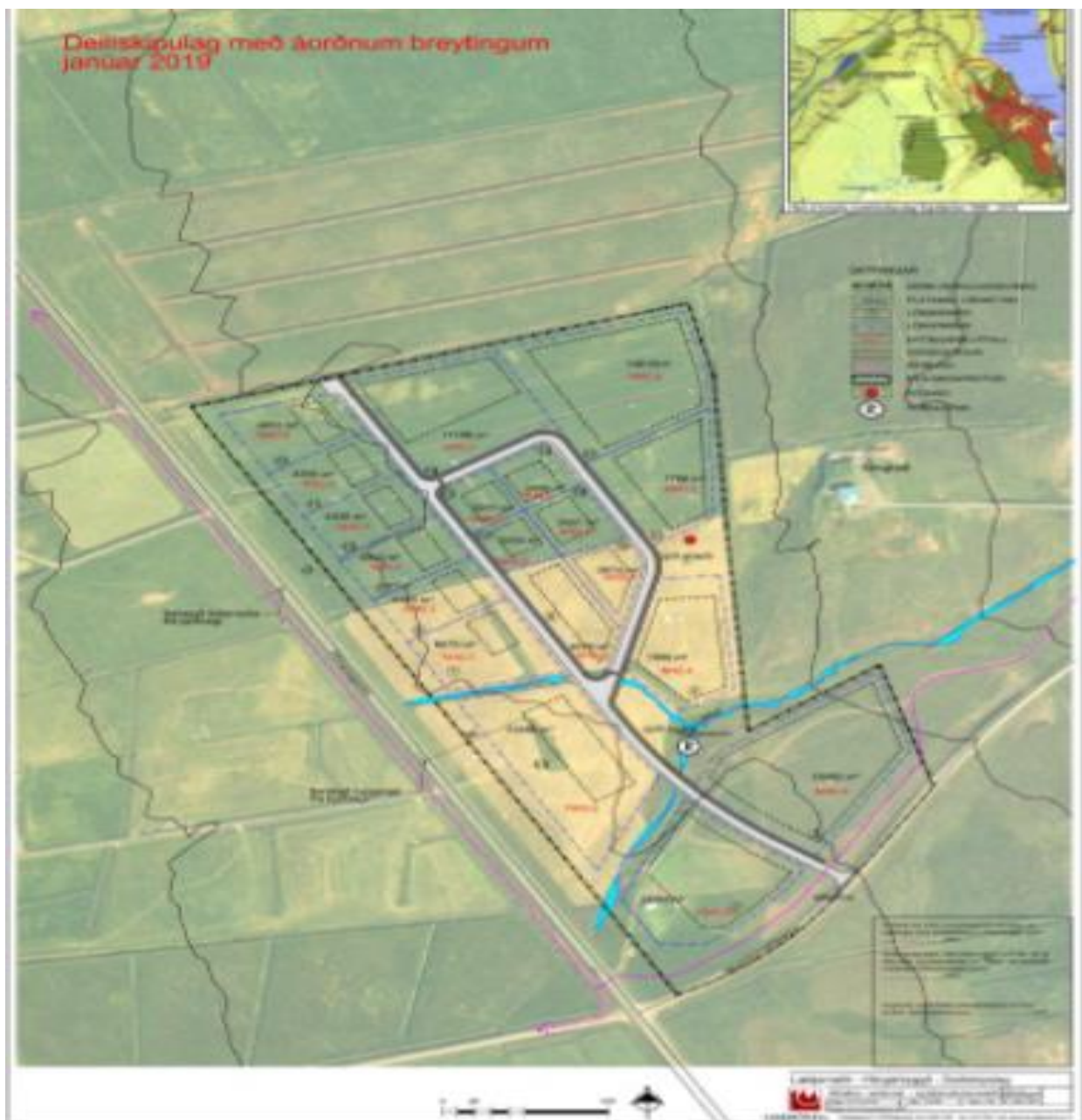
3. Þarfagreining í Hörgársveit

3.1 Atvinnustefna og efnahagsþróun

Mikið er af lóðum á skipulögðum íbúðasvæðum þannig að auðvelt er að ráðast í byggingu íbúða. Nú þegar er búið að sækja um byggingarleyfi fyrir 12 íbúðir á Lónsbakka og búið er að úthluta að auki lóðum fyrir 41 íbúð á sama stað.

Eyjafjörður er eitt atvinnusvæði og því er samfélagið háð atvinnuástandi á svæðinu í heild.

Mikið framboð er einnig af iðnaðarlóðum í sveitarfélaginu. Á Lækjarvöllum er gert ráð fyrir 19 lóðum fyrir atvinnusvæði og verslunar- og þjónustusvæði. Deiliskipulagið er um 17,5 ha að stærð.



Á Dysnesi er gert ráð fyrir hafnar-, athafna- og iðnaðarsvæði. Þar er skipulagðar um 40 lóðir á 86 ha svæði. Hafnarsvæðið nær yfir 52 ha og athafna- og iðnaðarsvæðið nær yfir 34 ha.



Yfirlitsmynd skipulagssvæðis

mkv. 1:7.500

Ef áform um uppbyggingu í Hörgársveit ganga eftir eru framtíðarhorfur bjartar. Helstu ógnanir er óvissa í landbúnaði, sérstaklega í sauðfjárrækt. Raforkuskortur gæti m.a. hamlað uppbyggingu á Dysnesi.

3.2 Skilgreining hópa

Í töflu hér að neðan má sjá hversu margir einstaklingar í Hörgársveit eru undir tekju- og eignamörkum.

Sveitarfélag	Sveitarfélags númer	Fjöldi undir tekju- og eignamörkum	Fjöldi samtals - skv. gögnum RSK	Hlutfall undir tekju- og eignamörkum
Hörgársveit	6515	94	261	36,0%
Norðurland eystra		4.505	14.123	31,9%
Landið í heild		56.699	167.915	33,8%

Tafla 6: Einstaklingar undir tekju- og eignarmörkum

Fjöldi einstaklinga sem fengið hafa greiddar örorkubætur frá Tryggingarstofnun Ríkisins frá árinu 2014. Fjöldi í desember 2018 er áætlaður m.v. stöðu í júlí 2018.

		Ár	2014	2015	2016	2017	2018	2014	2015	2016	2017	2018
		Nr sveitarfélags/Mánuður	Júní	Júní	Júní	Júní	Júní	Desember	Desember	Desember	Desember	Desember
Grunnlífeyrir	Sveitarfélag											
Örorkulífeyrir	Hörgársveit	6515	38	42	41	39	39	40	41	38	37	37

Tafla 8: Einstaklingar sem fengu örorkubætur

Hér að neðan er yfirlit yfir fjölda heimila í Hörgársveit sem fengu greiddar húsaleigubætur í nóvember 2018.

Sveitarfélag	Fjöldi heimila	Heildarfjárhæð greiddra bóta	Heildarleigufjárhæð
Hörgársveit	21	727.768	2.037.522

Hörgársveit er með samning um málefni fatlaðra við Akureyri. Eldri borgarar og fatlaðir fá heimilisþjónustu og akstur ef með þarf. Allir fá frítt í sund sem eiga lögheimili í sveitarfélaginu. Börn og unglingar fá íþrótt- og tómstundarstyrk og námsmenn í framhaldsskóla fá húsnæðisstyrk.

3.3 Áætluð húsnæðisþörf

Ljóst er að aukin þörf er fyrir aukið íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu næstu árin. Þetta sýnir eftirspurn sem komið hefur í ljós við lóðaúthlutanir síðustu mánuði. Í samræmi við íbúaspá og áætlun í skipulagi er sveitarfélagið tilbúið með lóðir fyrir um 100 íbúðir á næstu árum.

Atvinnuástand á Eyjafjarðarsvæðinu er stöðugt og erfitt er að segja um hvort eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu muni aukast á næstu fjórum til átta árum umfram það sem gert er ráð fyrir hér að ofan. Með því framboði sem til staðar er vill sveitarfélagið mæta þörfum bæði fyrir stærri og smærri íbúðir.

Með verkefninu að Laugalandi er ráðgert að mæta þörfum fyrir félagslegt leiguhúsnæði og almennar leigubúðir.

Innviðir sveitarfélagsins svo sem grunnskóli eru nægilegir til að mæta íbúafjölgun, en eins og áður hefur komið fram er hafin stækkun á leikskóla til að mæta íbúafjölgun.

4. Markmið og aðgerðaráætlun

Hörgársveit hefur á undanförunum árum tryggt sér byggingarland og unnið markvisst að gerð skipulags til að undirbúa uppbyggingu á atvinnuhúsnæði sem og nýju íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu með fjölbreyttum íbúðakostum. Uppbygging þessi er þegar hafin og gera áætlanir ráð fyrir áframhaldandi íbúðabyggingum og byggingu atvinnuhúsnæðis á næstu árum. Sveitarfélagið hefur þegar yfir landi í þessi eigu að ráða til að þessi þróun geti haldið áfram og ef þörf krefur mun sveitarfélagið tryggja með kaupum á landi nægt lóðaframboð í takt við sífellt aukna eftirspurn. Með þessu vill sveitarfélagið mæta óskum þeirra fjölmörgum sem vilja búa í Hörgársveit og skapa aðstæður til þess að þeir fái óskir sínar uppfylltar.

5. Heimildir

Byggingarfulltrúi (2019). Samantekt um úthlutun lóða og byggingarleyfa í Hörgársveit.

Hagstofa Íslands (2019). Kjarnafjölskyldur eftir sveitarfélögum og fjölskyldugerð 2007-2018.

Hagstofa Íslands (2019). Mannfjöldi eftir kyni, aldri, þéttbýlisstöðum og sveitarfélögum.

Hagstofa Íslands (2019). Mannfjöldaspá 2019-2027.

Heimasíða Hörgársveitar, horgarsveit.is (2019). Verðskrár fyrir gatnagerðargjöld, fráveitu, framkvæmdaleyfi og gjald fyrir skipulagsvinnu. Reglur um úthlutun lóða og afslátt af fasteignaskatti.

Hörgársveit. Aðalskipulag Hörgársveitar 2012-2024.

Hörgársveit. Deiliskipulag Lónsbakka, Hjalteyrar, Lækjarbakka og Dysness.

Hörgársveit (2019). Sveitarstjórn Hörgársveitar og sveitarstjóri. Áætluð húsnæðisþörf, markmið og aðgerðaráætlun.

Íbúðalánasjóður (2019). Hörgársveit – yfirlit íbúðahúsnæðis.

Norðurorka (2019). Veðskrá fyrir tengigjöld hitaveitu, no.is.

Vinnumálastofnun (2019). vinnumalastofnun.is.

Þjóðskrá Íslands (2019). Lögheimili eigenda íbúðahúsnæðis.