

Húsnæðisáætlun 2022

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
Húsnæðisþörf	5
Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu	5
Búsetuform	6
Áætluð þörf eftir búsetuformum.....	7
Þjónusta og innviðir	9
Samanburður á áætlaðri þörf á þjónustu og getu.....	10
Lóðir og skipulag.....	11
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum	11
Íbúðir í byggingu	13
Samanburður	14
Viðauki – Spurningar úr áætlanagerfi.....	15

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +4 ár (miðspá 2025)	Mannfjöldaspá +10 ár (miðspá 2031)	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum	Íbúðir í byggingu (september 2021)
1016 ↑5,3%	2.261 ↑11,8%	1.895	165

Mannfjöldaspá

Forsendur fyrir mannfjöldaspá

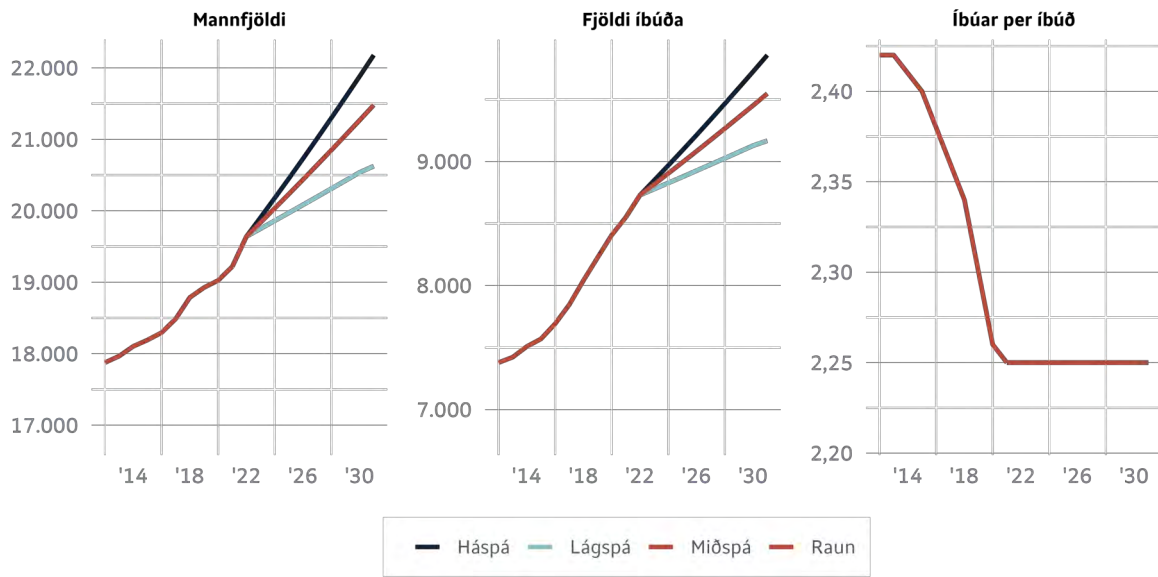
Mannfjöldaspá miðar við gildandi Aðalskipulag Akureyrarbæjar 2018-2030. Þar er lágspá 0,56% fjölgun, miðspá 1,0% og háspá 1,36%.

Varðandi tölur um íbúa per íbúð að 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 í bænum eru í eigu fjárfesta, félagasamtaka eða annarra sem ekki eru með skráð lögheimili á Akureyri eða um 1.000 íbúðir og er gert ráð fyrir að það hlutfall haldist áfram. Þetta þýðir að út frá íbúafjölda eru um 2,6 íbúar á hverja íbúð fólks með fasta búsetu. Er gert ráð fyrir að þetta hlutfall eigi eftir að breytast á næstu árum og verði 2,3 árið 2030.

Taflan hér að neðan sýnir áætlun á þróun mannfjölda fram til ársins 2031. Fjöldi íbúða er reiknuð stærð og tekur mið af mannfjölda og fjölda íbúða per íbúð.

Tegund	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Mannfjöldi	19219	19640	19907	20178	20452	20730	21012	21298	21588	21881	22179
Mannfjöldabreyting %	0.00	2.19	1.36	1.36	1.36	1.36	1.36	1.36	1.36	1.36	1.36
Háspá Fjöldi íbúða	8542	8729	8848	8968	9090	9213	9339	9466	9595	9725	9857
Íbúðafjöldi breyting %	-0.11	2.19	1.36	1.36	1.36	1.35	1.37	1.36	1.36	1.35	1.36
Íbúar per íbúð	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25
Mannfjöldi	19219	19640	19836	20035	20235	20437	20642	20848	21057	21267	21480
Mannfjöldabreyting %	0.00	2.19	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Miðspá Fjöldi íbúða	8542	8729	8816	8904	8993	9083	9174	9266	9359	9452	9547
Íbúðafjöldi breyting %	-0.11	2.19	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	1.01
Íbúar per íbúð	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25
Mannfjöldi	19219	19640	19750	19861	19972	20084	20196	20309	20423	20537	20625
Mannfjöldabreyting %	0.00	2.19	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.43
Lágspá Fjöldi íbúða	8542	8729	8778	8827	8876	8926	8976	9026	9077	9128	9167
Íbúðafjöldi breyting %	-0.11	2.19	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	0.57	0.56	0.43
Íbúar per íbúð	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25	2.25

Mannfjöldaspá



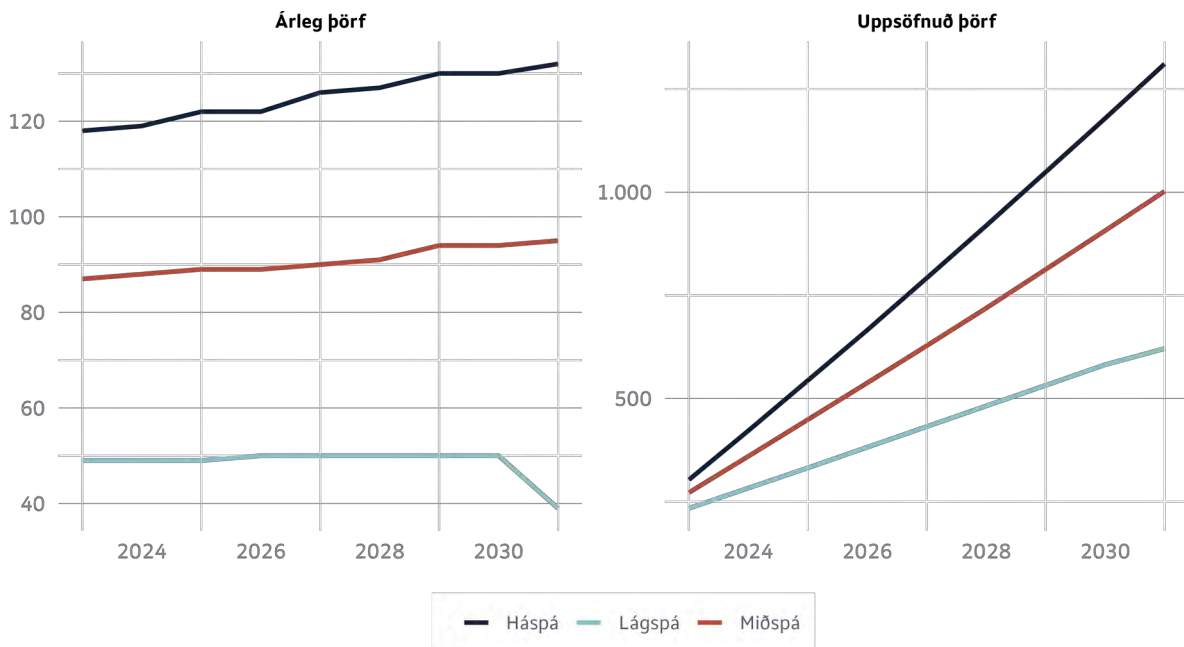
Lýsing á atvinnuástandi

Fjölbreytt atvinnulíf með traustar grunnstoðir, stöðugt vinnuafli og lága starfsmannaveltu eru meðal helstu einkenna vinnumarkaðar á Akureyri. Menntunarstig er í hærra lagi, einkum háskólamenntun, samanborið við aðra byggðakjarna á landsbyggðinni. Fimm stærstu atvinnugreinarnar á Akureyri, byggt á atvinnutekjum íbúa, eru heilbrigðis- og félagsþjónusta, fræðslustarfsemi, iðnaður, verslun og mannvirkjagerð. Atvinnuleysi er tiltölulega lítið á Akureyri eða 3,4% í október 2021 samanborið við tæplega 5% á landsvísu. Unnið er að samkeppnisgreiningu fyrir Akureyrarbæ og í kjölfarið verður hafist handa við nýja atvinnustefnu sveitarfélagsins.

Húsnæðisþörf

Árleg þörf 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 2021 fram að viðkomandi ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðarþörf.

	Tegund	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Háspá	Árleg þörf	185	118	119	122	122	126	127	130	130	132
	Uppsöfnuð þörf	185	303	422	544	666	792	919	1.049	1.179	1.311
Miðspá	Árleg þörf	185	87	88	89	89	90	91	94	94	95
	Uppsöfnuð þörf	185	272	360	449	538	628	719	813	907	1.002
Lágspá	Árleg þörf	185	49	49	49	50	50	50	50	50	39
	Uppsöfnuð þörf	185	234	283	332	382	432	482	532	582	621



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 jafnfram 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 hjóltreifafjarlægðar 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 miðbænum og nauðsynlegri þjónustu. Fullnýta skal byggingarmöguleika á þeim svæðum áður en uppbygging hefst á svæðum sem lengra eru í burtu. Við endurskipulagningu byggðar skal leita að kostum til þéttingar byggðar og stuðlað að endurnýtingu vannýtttra 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 áhrif á umhverfið og lífsgæði íbúa vegna minni mengunar og styttingu á ferðatíma milli heimilis og vinnu, skóla eða tómsunda. Við þéttingu skal þó gætt að ekki verði gengið á nauðsynleg útvistarsvæði og ósnortna náttúru.

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 breytt aldurssamsetning, minni fjölskyldustærðir, aukin áhersla á hagkvæma nýtingu lands. Þétting byggðar og fleira. Felur þetta í sér að líklegt er að íbúðastærðir munu smám saman minnka að jafnaði og íbúðum með 5 herbergjum eða fleiri hlutfallslega fækka.

Búsetuform

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða eftir búsetuformum árið 2021 og fjölda einstaklinga á biðlistum.

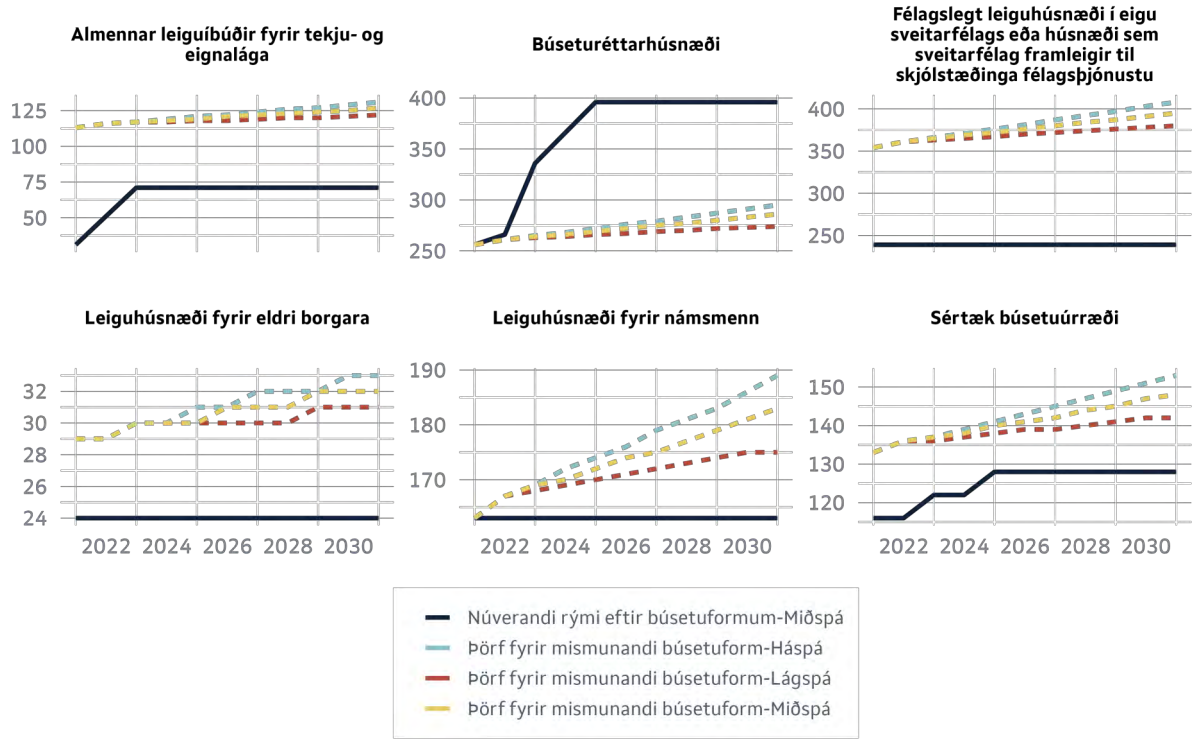
Búsetuform	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leiguhúsnæði fyrir eldri borgara	24	5
Leiguhúsnæði fyrir námsmenn	163	0
Félagslegt leiguhúsnæði í eigu sveitarfélags eða húsnæði sem sveitarfélag framleigir til skjólstaðinga félagsþjónustu	239	115
Búseturéttarhúsnæði	256	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	31	82
Sértæk búsetuúrræði	116	17

Áætluð þörf eftir búsetuformum

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir búsetuformum fram til ársins 2031. Umframbörf tekur tillit til til númerandi 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 rýmnum árið 2021, biðlistum og þróun á mannfjölda skv. mannfjöldaspá. Neikvæð umframbörf merkir að þörf sé á að fjölga rýmum. Númerandi þörf fyrir hvert búsetuform er sá fjöldi rýma sem er í notkun í dag að viðbættum biðlista.

Tegund		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Leiguhúsnæði fyrir eldri borgara	Númerandi rými eftir búsetuformum	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
	Háspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-5	-5	-6	-6	-7	-7	-8	-8	-8	-9	-9
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	29	29	30	30	31	31	32	32	32	33	33
	Númerandi rými eftir búsetuformum	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
	Miðspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-5	-5	-6	-6	-6	-7	-7	-7	-8	-8	-8
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	29	29	30	30	30	31	31	31	31	32	32
	Númerandi rými eftir búsetuformum	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
	Lágspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-5	-5	-6	-6	-6	-6	-6	-6	-7	-7	-7
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	29	29	30	30	30	30	30	30	31	31	31
Leiguhúsnæði fyrir námsmenn	Númerandi rými eftir búsetuformum	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163
	Háspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	-4	-6	-9	-11	-13	-16	-18	-20	-23	-26
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	163	167	169	172	174	176	179	181	183	186	189
	Númerandi rými eftir búsetuformum	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163
	Miðspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	-4	-6	-7	-9	-11	-12	-14	-16	-18	-20
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	163	167	169	170	172	174	175	177	179	181	183
	Númerandi rými eftir búsetuformum	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163	163
	Lágspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	-4	-5	-6	-7	-8	-9	-10	-11	-12	-12
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	163	167	168	169	170	171	172	173	174	175	175
Félagslegt leiguhúsnæði í eigu sveitarfélags eða húsnæði sem sveitarfélag framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	Númerandi rými eftir búsetuformum	239	239	239	239	239	239	239	239	239	239	239
	Háspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-115	-122	-127	-132	-137	-142	-148	-153	-158	-164	-169
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	354	361	366	371	376	381	387	392	397	403	408
	Númerandi rými eftir búsetuformum	239	239	239	239	239	239	239	239	239	239	239
	Miðspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-115	-122	-126	-130	-133	-137	-141	-145	-148	-152	-156
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	354	361	365	369	372	376	380	384	387	391	395
	Númerandi rými eftir búsetuformum	239	239	239	239	239	239	239	239	239	239	239
	Lágspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-115	-122	-124	-126	-128	-131	-133	-135	-137	-139	-141
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	354	361	363	365	367	370	372	374	376	378	380
Búseturéttar-húsnæði	Númerandi rými eftir búsetuformum	256	266	336	366	396	396	396	396	396	396	396
	Háspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	5	71	98	124	120	117	113	109	105	101
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	256	261	265	268	272	276	279	283	287	291	295
	Númerandi rými eftir búsetuformum	256	266	336	366	396	396	396	396	396	396	396
	Miðspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	5	72	100	127	124	121	119	116	113	110
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	256	261	264	266	269	272	275	277	280	283	286
	Númerandi rými eftir búsetuformum	256	266	336	366	396	396	396	396	396	396	396
	Lágspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	5	73	102	130	129	127	126	124	123	122
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	256	261	263	264	266	267	269	270	272	273	274
Almennar leigubúðir fyrir tekju- og eignalága	Númerandi rými eftir búsetuformum	31	51	71	71	71	71	71	71	71	71	71
	Háspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-82	-65	-46	-48	-50	-51	-53	-55	-56	-58	-60
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	113	116	117	119	121	122	124	126	127	129	131
	Númerandi rými eftir búsetuformum	31	51	71	71	71	71	71	71	71	71	71
	Miðspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-82	-65	-46	-47	-48	-50	-51	-52	-53	-54	-56
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	113	116	117	118	119	121	122	123	124	125	127
	Númerandi rými eftir búsetuformum	31	51	71	71	71	71	71	71	71	71	71
	Lágspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-82	-65	-46	-46	-47	-47	-48	-49	-49	-50	-51
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	113	116	117	117	118	118	119	120	120	121	122
Sértæk búsetuúrræði	Númerandi rými eftir búsetuformum	116	116	122	122	128	128	128	128	128	128	128
	Háspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-17	-20	-15	-17	-13	-15	-17	-19	-21	-23	-25
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	133	136	137	139	141	143	145	147	149	151	153
	Númerandi rými eftir búsetuformum	116	116	122	122	128	128	128	128	128	128	128
	Miðspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-17	-20	-15	-16	-12	-13	-14	-16	-17	-19	-20
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	133	136	137	138	140	141	142	144	145	147	148
	Númerandi rými eftir búsetuformum	116	116	122	122	128	128	128	128	128	128	128
	Lágspá Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-17	-20	-14	-15	-10	-11	-11	-12	-13	-14	-14
	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	133	136	136	137	138	139	139	140	141	142	142

Núverandi rými og þörf fyrir mismunandi búsetuform

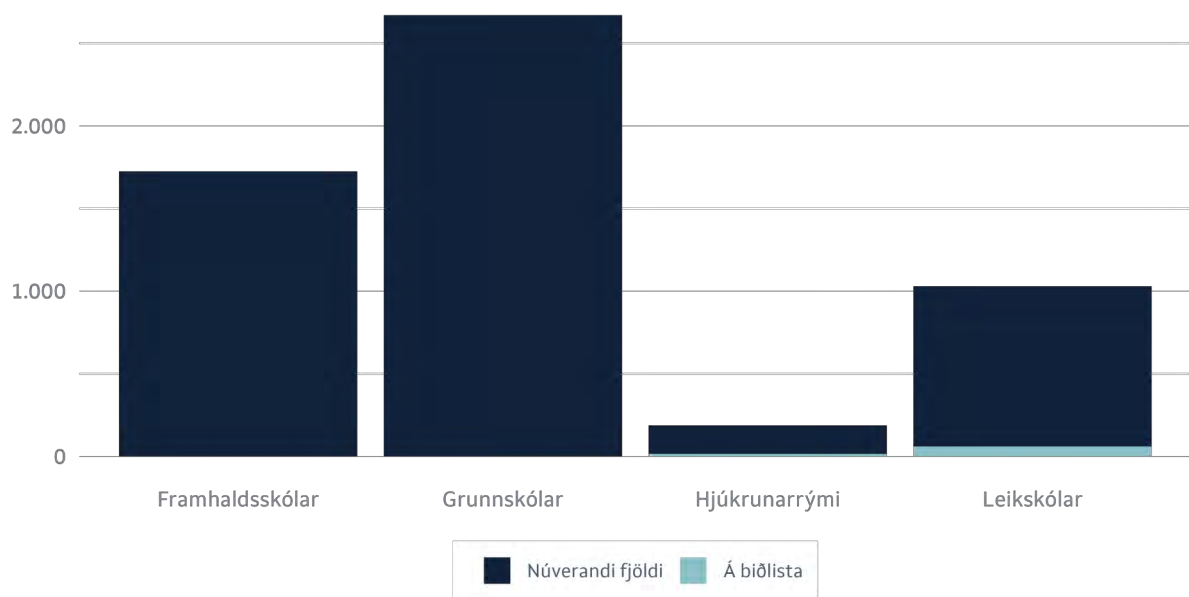


Þjónusta og innviðir

Taflan hér að neðan sýnir fjölda einstaklinga sem nota tiltekna þjónustu árið 2021 og fjölda einstaklinga á biðlista.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Leikskólar	970	60
Grunnskólar	2.670	-
Framhaldsskólar	1.725	-
Hjúkrunarrými	173	15

Þörf eftir þjónustutegundum

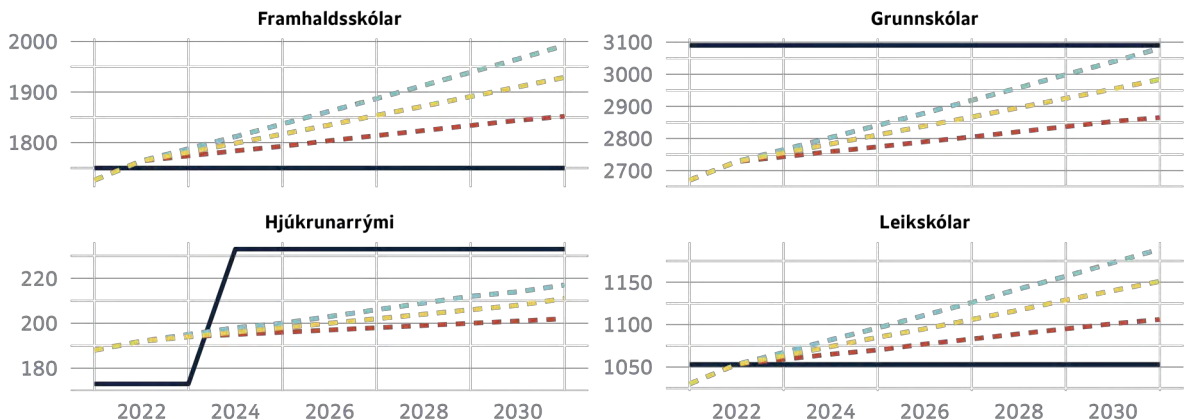


Samanburður á áætlaðri þörf á þjónustu og getu

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir þjónustutegund fram til ársins 2031. 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. mannföldasþá. Neikvæð umframbörf merkir að þörf sé á að fjölga plássum.

Tegund		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Háspá	1. Núverandi rými eftir þjónustutegund	1053	1053	1053	1053	1053	1053	1053	1053	1053	1053	1053
	2. Umframbörf fyrir mismunandi þjónustutegund	23	0	-14	-29	-43	-58	-73	-89	-104	-120	-136
	3. Þörf fyrir mismunandi þjónustutegund	1030	1053	1067	1082	1096	1111	1126	1142	1157	1173	1189
Leikskólar	1. Núverandi rými eftir þjónustutegund	1053	1053	1053	1053	1053	1053	1053	1053	1053	1053	1053
	2. Umframbörf fyrir mismunandi þjónustutegund	23	0	-10	-21	-32	-42	-53	-64	-76	-87	-98
	3. Þörf fyrir mismunandi þjónustutegund	1030	1053	1063	1074	1085	1095	1106	1117	1129	1140	1151
Lágspá	1. Núverandi rými eftir þjónustutegund	1053	1053	1053	1053	1053	1053	1053	1053	1053	1053	1053
	2. Umframbörf fyrir mismunandi þjónustutegund	23	0	-6	-12	-17	-24	-30	-36	-42	-48	-53
	3. Þörf fyrir mismunandi þjónustutegund	1030	1053	1059	1065	1070	1077	1083	1089	1095	1101	1106
Grunnskólar	1. Núverandi rými eftir þjónustutegund	3090	3090	3090	3090	3090	3090	3090	3090	3090	3090	3090
	2. Umframbörf fyrir mismunandi þjónustutegund	420	362	325	287	249	211	171	132	91	51	9
	3. Þörf fyrir mismunandi þjónustutegund	2670	2728	2765	2803	2841	2879	2919	2958	2999	3039	3081
Miðspá	1. Núverandi rými eftir þjónustutegund	3090	3090	3090	3090	3090	3090	3090	3090	3090	3090	3090
	2. Umframbörf fyrir mismunandi þjónustutegund	420	362	335	307	279	251	223	194	165	136	106
	3. Þörf fyrir mismunandi þjónustutegund	2670	2728	2755	2783	2811	2839	2867	2896	2925	2954	2984
Lágspá	1. Núverandi rými eftir þjónustutegund	3090	3090	3090	3090	3090	3090	3090	3090	3090	3090	3090
	2. Umframbörf fyrir mismunandi þjónustutegund	420	362	347	331	316	300	285	269	253	237	225
	3. Þörf fyrir mismunandi þjónustutegund	2670	2728	2743	2759	2774	2790	2805	2821	2837	2853	2865
Háspá	1. Núverandi rými eftir þjónustutegund	1750	1750	1750	1750	1750	1750	1750	1750	1750	1750	1750
	2. Umframbörf fyrir mismunandi þjónustutegund	24	-14	-38	-62	-87	-112	-137	-163	-189	-215	-242
	3. Þörf fyrir mismunandi þjónustutegund	1726	1764	1788	1812	1837	1862	1887	1913	1939	1965	1992
Miðspá	1. Núverandi rými eftir þjónustutegund	1750	1750	1750	1750	1750	1750	1750	1750	1750	1750	1750
	2. Umframbörf fyrir mismunandi þjónustutegund	24	-14	-31	-49	-67	-85	-104	-122	-141	-160	-179
	3. Þörf fyrir mismunandi þjónustutegund	1726	1764	1781	1799	1817	1835	1854	1872	1891	1910	1929
Lágspá	1. Núverandi rými eftir þjónustutegund	1750	1750	1750	1750	1750	1750	1750	1750	1750	1750	1750
	2. Umframbörf fyrir mismunandi þjónustutegund	24	-14	-24	-34	-43	-54	-64	-74	-84	-94	-102
	3. Þörf fyrir mismunandi þjónustutegund	1726	1764	1774	1784	1793	1804	1814	1824	1834	1844	1852
Háspá	1. Núverandi rými eftir þjónustutegund	173	173	173	233	233	233	233	233	233	233	233
	2. Umframbörf fyrir mismunandi þjónustutegund	-15	-19	-22	35	33	30	27	24	21	19	16
	3. Þörf fyrir mismunandi þjónustutegund	188	192	195	198	200	203	206	209	212	214	217
Miðspá	1. Núverandi rými eftir þjónustutegund	173	173	173	233	233	233	233	233	233	233	233
	2. Umframbörf fyrir mismunandi þjónustutegund	-15	-19	-21	37	35	33	31	29	27	25	22
	3. Þörf fyrir mismunandi þjónustutegund	188	192	194	196	198	200	202	204	206	208	211
Lágspá	1. Núverandi rými eftir þjónustutegund	173	173	173	233	233	233	233	233	233	233	233
	2. Umframbörf fyrir mismunandi þjónustutegund	-15	-19	-21	38	37	36	35	34	33	32	31
	3. Þörf fyrir mismunandi þjónustutegund	188	192	194	195	196	197	198	199	200	201	202

Núverandi rými og þörf fyrir mismunandi þjónustur



- Núverandi rými eftir tegund þjónustu-Miðspá
- - - Þörf fyrir mismunandi þjónustur-Háspá
- - - Þörf fyrir mismunandi þjónustur-Lágspá
- - - Þörf fyrir mismunandi þjónustur-Miðspá

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 íbúðarsvæði með fjölbreyttum tegundum íbúðagerða, bæði á nýbyggingarsvæðum sem og þéttingarsvæðum. Með fjölbreytni er ekki eingöngu verið að meina skiptingu í einbýlis-, par-, rað- og fjölbýlis-hús heldur þarf einnig að tryggja ákveðna fjölbreytni innan hvernar íbúðategundar fyrir sig þannig að sem flestir eigi möguleika á að finna húsnæði við hæfi.

Eitt af því sem taka þarf tillit til í tengslum við útreikning á íbúðapörf er að á Akureyri er mjög hátt hlutfalli íbúða í eigu fjárfesta, félagasamtaka, ferðaþjónustuaðila eða annarra sem ekki eru með skráð lögheimili á Akureyri. Var þetta hlutfall 11,4 % árið 2017 og er í spá aðalskipulags sveitarfélagsins gert ráð fyrir að þetta hlutfall haldist á næstu árum.

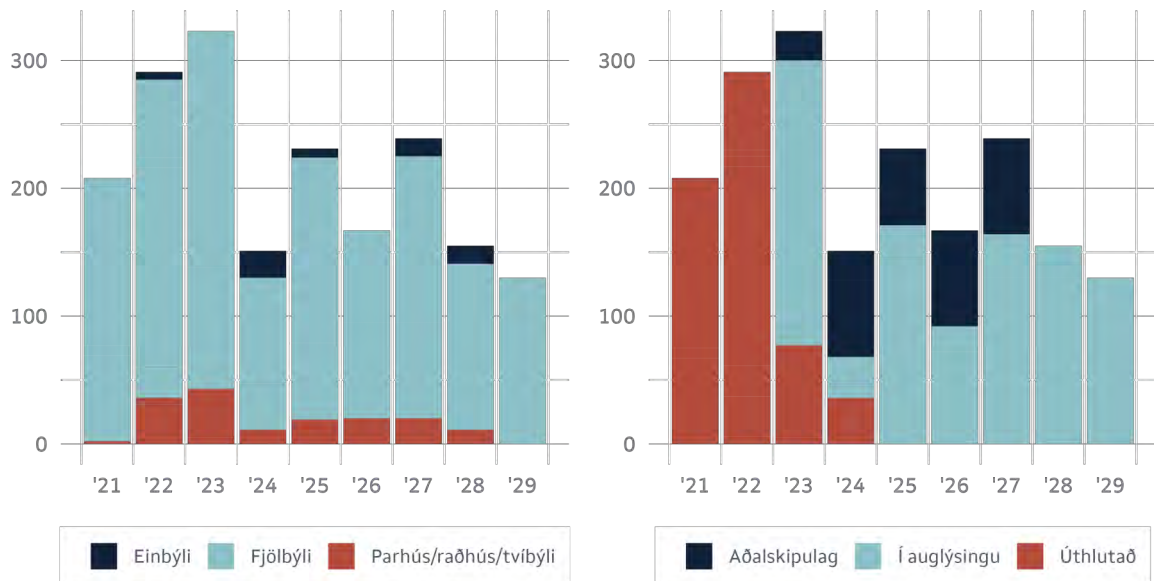
Í eftirfarandi töflu er sýnd áætlun um úthlutun lóða til ársins 2029 og tilgreind þau svæði sem Akureyrarbær hefur til umráða og getur þar með stýrt hraða úthlutunar íbúðarhúsalóða. Undanfarin ár hefur verið mikill stígandi í eftirspurn og til að koma til móts við þessa þróun er gert ráð fyrir aukningu 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 nái í raun til ársins 2031 eða jafnvel lengur. Eins og sjá má er gert ráð fyrir að uppbygging í nýju stóru hverfi hefjist árið 2023 en hugsanlegt er að því verði frestað til ársins 2024 eftirspurn eftir lóðum á næsta ári fer minnkandi.

Til viðbótar við þær lóðir sem hér eru tilgreindar að 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 miðssvæðis. Erfitt er að segja til um hvenær framkvæmdir á þeim hefjast.

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 2031.

Tegund lóða	Lóðasvæði	Staða	Byggingarhæf lóð?	Fyrsta ár úthlutunar	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Samtals fjöldi íbúða
Fjölbýli	Tjaldsvæðisreitur	Aðalskipulag	Nei	2024				60	60	0	0	0	0	0	0	120
Fjölbýli	Akureyrarvöllur	Aðalskipulag	Nei	2026						75	75	0	0	0	0	150
Fjölbýli	Tónatröð	Aðalskipulag	Nei	2023			23	23	0	0	0	0	0	0	0	46
Fjölbýli	Vestan Borgarbrautar	Í auglýsingu	Nei	2023			185	0	145	72	130	130	130	0	0	792
Parhús/raðhús/tvibýli	Vestan Borgarbrautar	Í auglýsingu	Nei	2023			38	11	19	20	20	11	0	0	0	119
Einbýli	Vestan Borgarbrautar	Í auglýsingu	Nei	2023			0	21	7	0	14	14	0	0	0	56
Fjölbýli	Holtahverfi	Úthlutað	Nei	2022		156	72	36	0	0	0	0	0	0	0	264
Parhús/raðhús/tvibýli	Holtahverfi	Úthlutað	Nei	2022		31	5	0	0	0	0	0	0	0	0	36
Einbýli	Holtahverfi	Úthlutað	Nei	2022		6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
Fjölbýli	Hagahverfi	Úthlutað	Já	2021	125	24	0	0	0	0	0	0	0	0	0	149
Fjölbýli	Austurbú	Úthlutað	Já	2021	67	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	67
Fjölbýli	Móasíða 1	Úthlutað	Já	2021	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8
Fjölbýli	Skarðshlíð	Úthlutað	Já	2021	6	45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	51
Fjölbýli	Miðbær - Hofsbót	Úthlutað	Já	2022		16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16
Parhús/raðhús/tvibýli	Skarðshlíð	Úthlutað	Já	2021	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
Fjölbýli	Hafnarstræti 36-38	Úthlutað	Já	2022		8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8
Parhús/raðhús/tvibýli	Hagahverfi	Úthlutað	Já	2022		5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5
Samtals					208	291	323	151	231	167	239	155	130	0	0	1895

Lóðaframboð

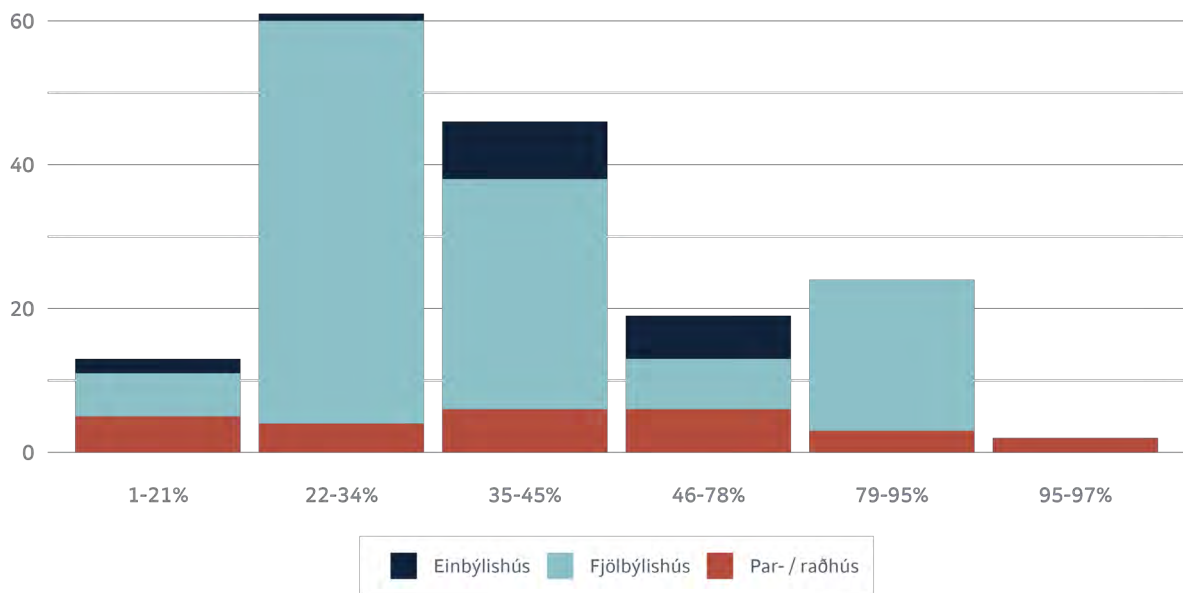


Íbúðir í byggingu

Taflan hér að neðan sýnir niðurstöður úr talningu HMS á íbúðum í byggingu sem framkvæmd var í september 2021. 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	Fjölbýlishús	Par- / raðhús	Samtals
1-21%	2	6	5	13
22-34%	1	56	4	61
35-45%	8	32	6	46
46-78%	6	7	6	19
79-95%		21	3	24
95-97%			2	2
Samtals	17	122	26	165

Fjöldi íbúða í byggingu

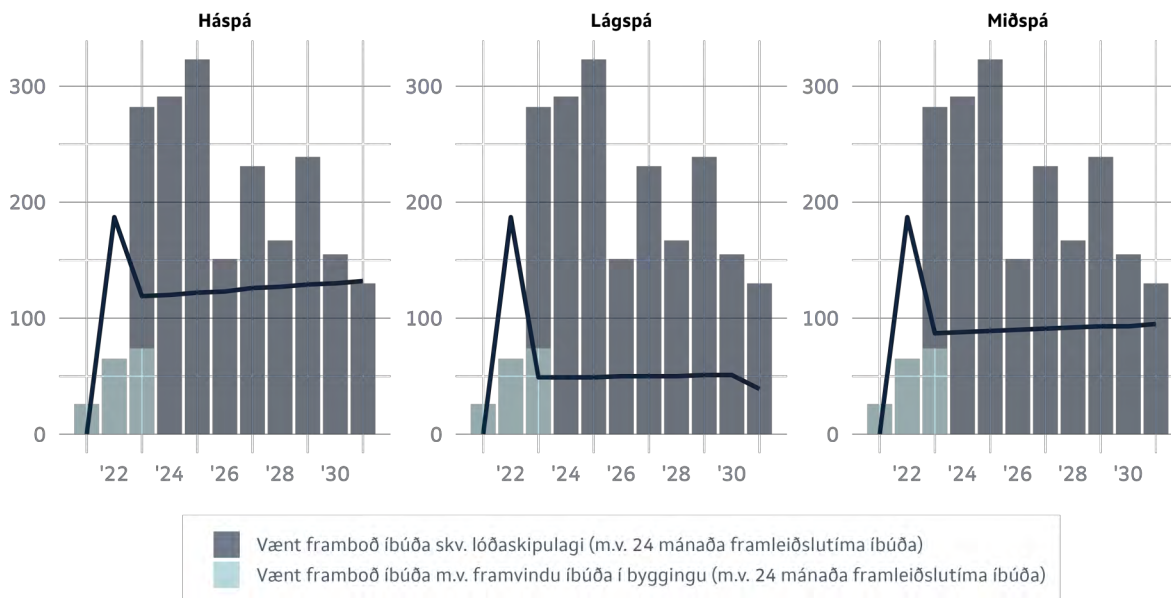


Samanburður

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

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Áætluð íbúðarþörf skv. mannfjöldaspá		187	119	120	122	123	126	127	129	130	132
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	26	65	74								
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			208	291	323	151	231	167	239	155	130
Árleg þörf	122	-163	-171	-201	-28	-105	-40	-110	-25	2	
Uppsöfnuð þörf	122	-41	-212	-413	-441	-546	-586	-696	-721	-719	
Áætluð íbúðarþörf skv. mannfjöldaspá	187	87	88	89	90	91	92	93	93	93	95
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	26	65	74								
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			208	291	323	151	231	167	239	155	130
Árleg þörf	122	-195	-203	-234	-61	-140	-75	-146	-62	-35	
Uppsöfnuð þörf	122	-73	-276	-510	-571	-711	-786	-932	-994	-1.029	
Áætluð íbúðarþörf skv. mannfjöldaspá	187	49	49	49	50	50	50	51	51	51	39
Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	26	65	74								
Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			208	291	323	151	231	167	239	155	130
Árleg þörf	122	-233	-242	-274	-101	-181	-117	-188	-104	-91	
Uppsöfnuð þörf	122	-111	-353	-627	-728	-909	-1.026	-1.214	-1.318	-1.409	

Áætluð þörf m.v. mannfjöldaspá (línur) og vænt framboð (súlur)



Viðauki

Spurningar beint úr áætlanagerfi

Er nægt framboð af íbúðarhúsnæði til að uppfylla þörf og tryggja eðlilega framþróun sveitarfélagsins?

Já

Ef svarið við fyrri spurningu er Nei, hversu margar íbúðir er þörf fyrir?

-

Er sveitarfélagið með reglur um sérstakan húsnæðisstuðning?

Já

Er sveitarfélagið með reglur um veitingu stofnframlaga?

Já

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

323

Er húsnæði til staðar í sveitarfélaginu sem er í dag ekki nýtt sem íbúðarhúsnæði en gæti verið breytt í íbúðir?

Já

Er eftirspurn eftir lóðum?

Já

Ef svarið við fyrri spurningu er Já, þá hvers konar íbúðartegund er mest eftirspurn eftir? Ef það er eftirspurn eftir lóðum fyrir fleiri en eina íbúðartegund þá skal forgangsraða eftirspurn í þessari og næstu tveimur spurningum.

Parhús/raðhús/tvíbýli

Hvers konar íbúðartegund er næstmest eftirspurn eftir?

Fjölbýli

Hvers konar íbúðategund er minnst eftirspurn eftir?

Einbýli

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Nei