

Húsnæðisáætlun 2025

Sveitarfélagsnúmer: 8710
Áætlunarsvæði: Hrunamannahreppur
Kennitala: 6401692309
Landshluti: Suðurland
Heimilisfang: Akurgerði 6



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

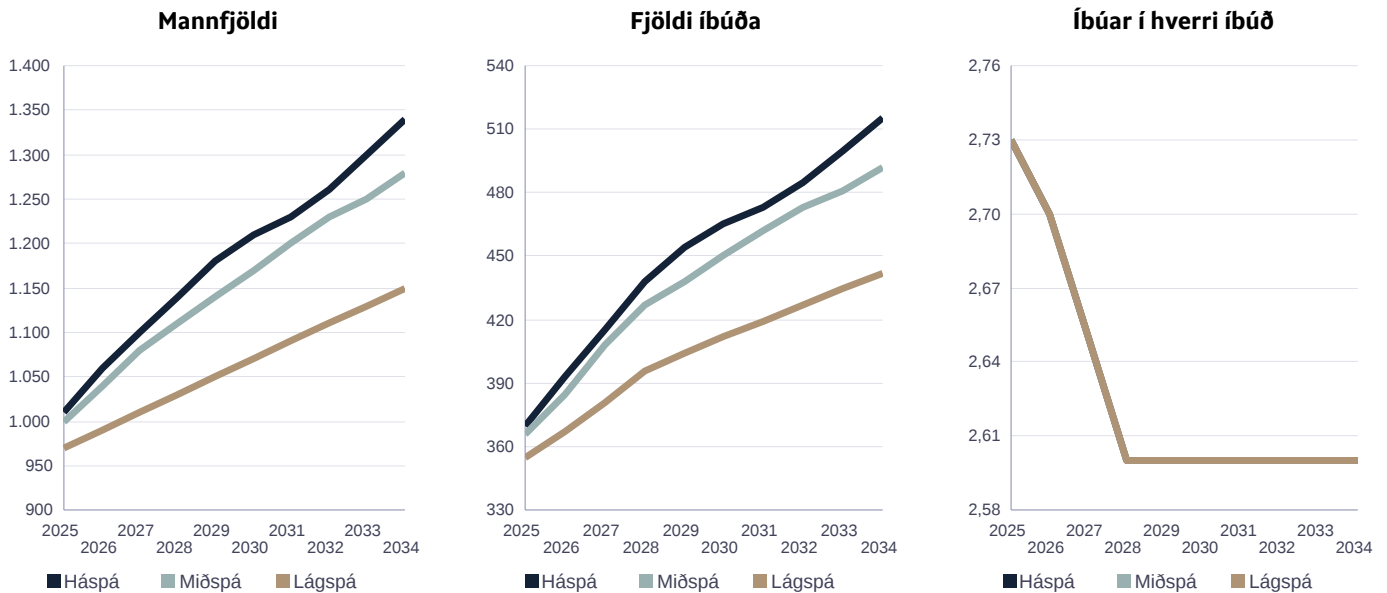
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum 16

Samanburður 19

Viðauki 20

Lykiltölur

Mannfjöldaspá +5 ár (Miðspá) 185 ↑19,4%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 325 ↑34,0%	Íbúðir í byggingu (september 2023) 7	Íbúðir í byggingu (september 2024) 15 ↑114,3%
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 115 ↑13,2%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 181 ↑20,7%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 79	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 79



Lýsing á atvinnuástandi

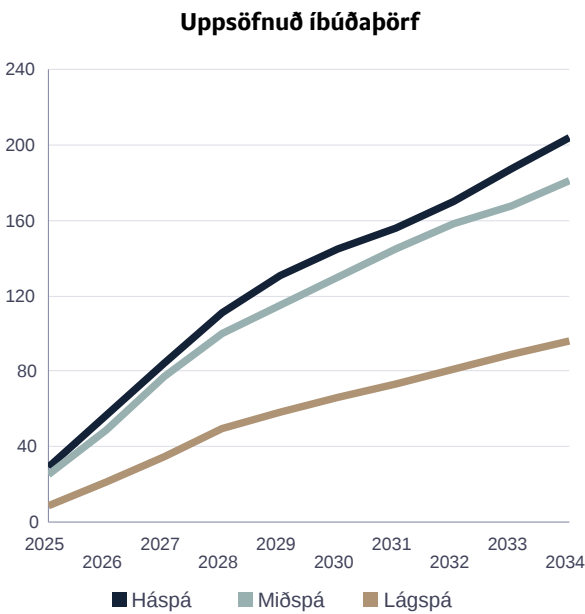
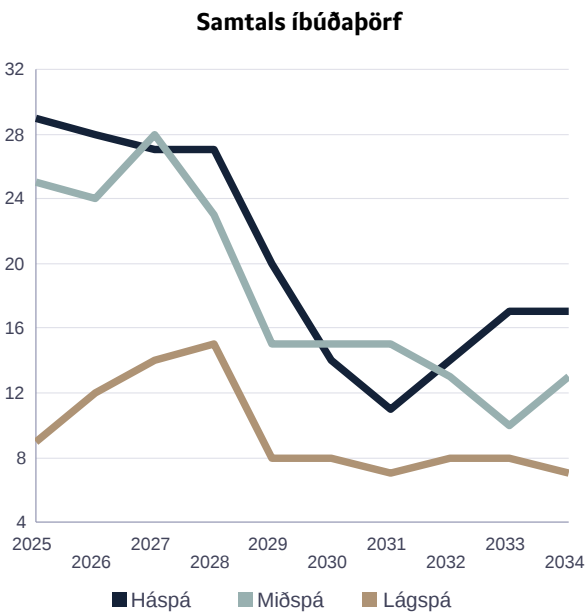
Atvinna í sveitarfélaginu byggir mikið til á hefðbundnum landbúnaði, garðyrkju og ferðaþjónustu. Auk starfa í opinberri þjónustu, í léttum iðnaði, hjá jarðvinnuverktökum og iðnaðarmönnum. Atvinnuleysi er ekkert, vinnufúst fólk vantar víða til starfa og hefur fjölbreytni í störfum aukist. Áform eru uppi um aukna ferðaþjónustu og má þar nefnda að unnið er að uppbyggingu á heilsutengdri ferðaþjónustu í miðbæ Flúða og skipulagsvinna er hafin vegna stórs hótels í nágrenni Flúða. Einnig hafa garðyrkjubændur hug á að stækka sínar garðyrkjustöðvar og bændur í hefðbundnum landbúnaði eru margir í sóknarhug og hafa endurnýjað fjós og stækkað bú sín að undanförunu.

Þessi verkefni öll kalla á fleiri íbúa sem aftur kalla síðan á meiri og fjölbreyttari þjónustu sem eykur enn frekar atvinnumöguleika í sveitarfélaginu. Því er ljóst að aukin umsvif í atvinnulífi almennt mun kalla á aukið húsnæði sem brýnt er að verði svarað.

[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.

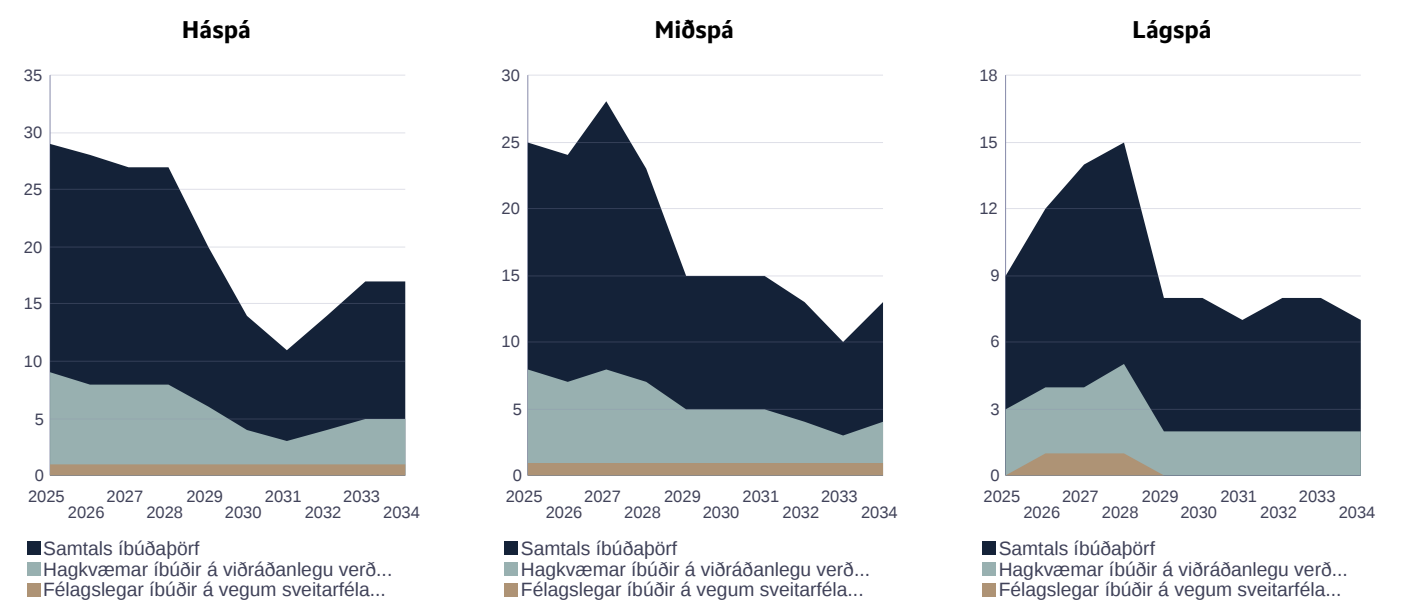
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Háspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	5	5	5	4	4	3	3	2	2	2
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	24	23	22	23	16	11	8	12	15	15
	Samtals íbúðaðþörf	29	28	27	27	20	14	11	14	17	17
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	29	57	84	111	131	145	156	170	187	204
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	5	5	5	4	4	3	3	2	2	2
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	20	19	23	19	11	12	12	11	8	11
	Samtals íbúðaðþörf	25	24	28	23	15	15	15	13	10	13
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	25	49	77	100	115	130	145	158	168	181
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	9	12	14	15	8	8	7	8	8	7
	Samtals íbúðaðþörf	9	12	14	15	8	8	7	8	8	7
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	9	21	35	50	58	66	73	81	89	96



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	29	28	27	27	20	14	11	14	17	17
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	9	8	8	8	6	4	3	4	5	5
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	25	24	28	23	15	15	15	13	10	13
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	8	7	8	7	5	5	5	4	3	4
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	9	12	14	15	8	8	7	8	8	7
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga 5 %	0	1	1	1	0	0	0	0	0	0
	Félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga										
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði 30 %	3	4	4	5	2	2	2	2	2	2
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										



Markmið sveitarfélagsins varðandi íbúðauppbyggingu

Markmið Hrunamannahrepps er að geta boðið lóðir fyrir fjölbreyttar íbúða tegundir. Eftirspurn er mikil eftir minni og meðalstórum íbúðum og er verið að mæta þeirri eftirspurn með lóðaframboði í nýjum hverfum. Einnig er mikilvægt að þétta byggð og auka framboð af nýjum lóðum undir fjölbýlis-, rað- og parhúsum.

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	3	3
Námsmannaíbúðir	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	4	2
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	0	5
Sértæk búsetuúrræði	1	0

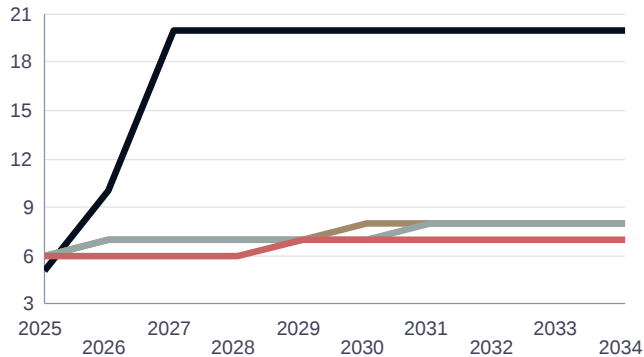
Áætluð þörf eftir búsetuformum

			2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	6	7	7	7	7	8	8	8	8	8
		Núverandi rými eftir búsetuformum	5	10	20	20	20	20	20	20	20	20
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-1	3	13	13	13	12	12	12	12	12
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	6	7	7	7	7	7	8	8	8	8
		Núverandi rými eftir búsetuformum	5	10	20	20	20	20	20	20	20	20
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-1	3	13	13	13	13	12	12	12	12
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7
		Núverandi rými eftir búsetuformum	5	10	20	20	20	20	20	20	20	20
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-1	4	14	14	13	13	13	13	13	13
Námsmannaíbúðir	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	6	7	7	7	7	8	8	8	8	8
		Núverandi rými eftir búsetuformum	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	-1	-1	-1	-1	-2	-2	-2	-2	-2
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	6	7	7	7	7	7	8	8	8	8
		Núverandi rými eftir búsetuformum	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	-1	-1	-1	-1	-1	-2	-2	-2	-2
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	6	6	6	6	7	7	7	7	7	7
		Núverandi rými eftir búsetuformum	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Búseturéttaríbúðir	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	5	6	6	6	6	6	6	7	7	7
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	5	5	5	5	5	5	5	5	5
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-5	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-2	-2	-2
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	5	5	6	6	6	6	6	6	7	7
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	5	5	5	5	5	5	5	5	5
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-5	0	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-2	-2
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	5	5	5	5	5	5	5	5	5
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-5	0	0	0	0	-1	-1	-1	-1	-1
Sértæk búsetuúrræði	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1

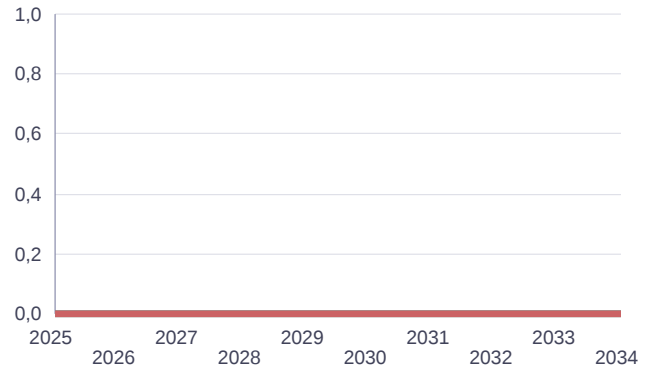
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
--	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

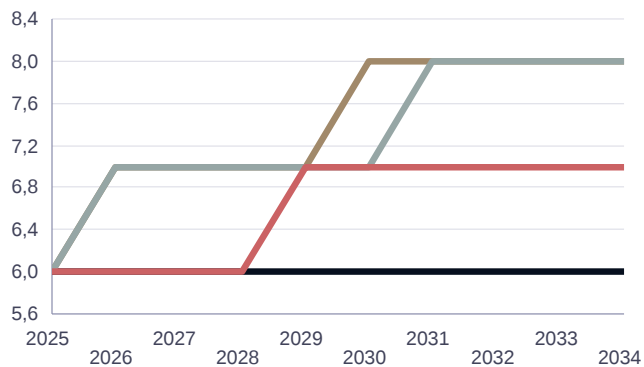
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



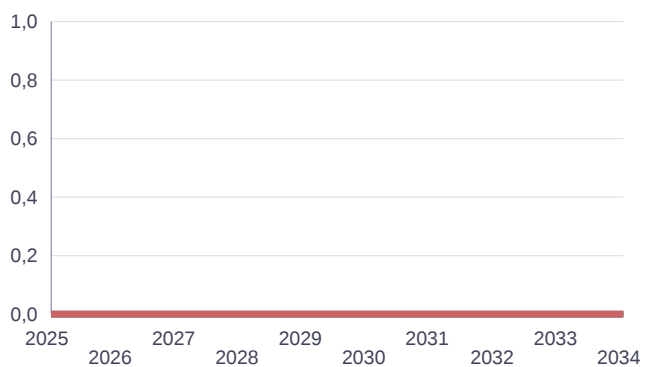
Námsmannaíbúðir



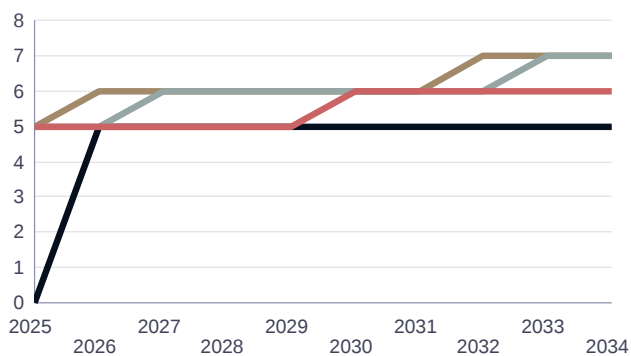
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



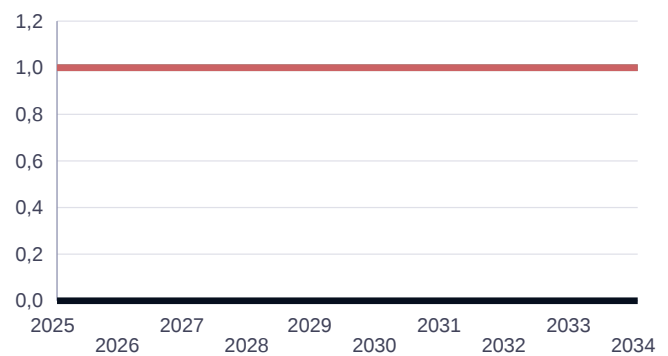
Búseturéttaríbúðir



Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



Sértæk búsetuúrræði



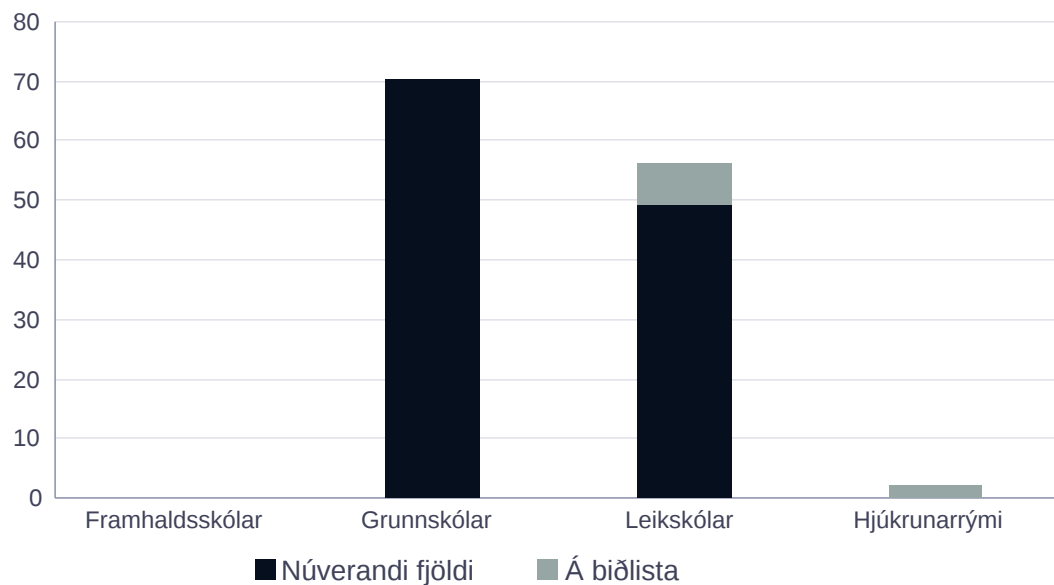
■ Núverandi rými eftir búsetuformum
■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

■ 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 biðlistum.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Framhaldsskólar	0	0
Grunnskólar	70	0
Leikskólar	49	7
Hjúkrunarrými	0	2

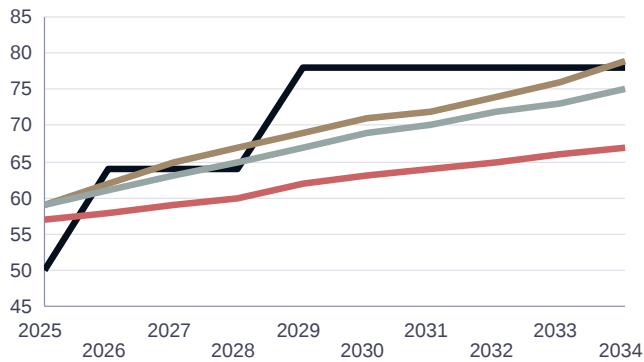


Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

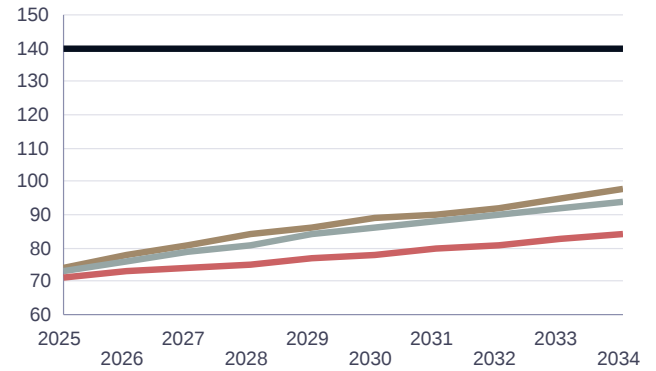
[illegible]

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

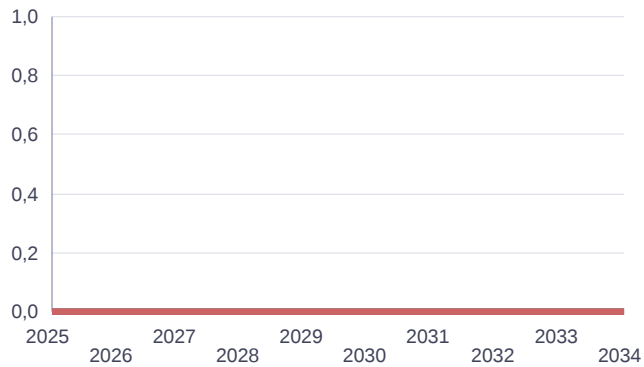
Leikskólar



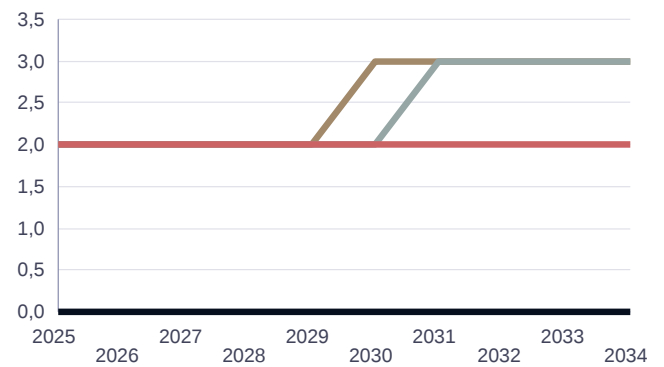
Grunnskólar



Framhaldsskólar



Hjúkrunarrými



■ Núverandi rými eftir þjónustu
 ■ Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Miðspá

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

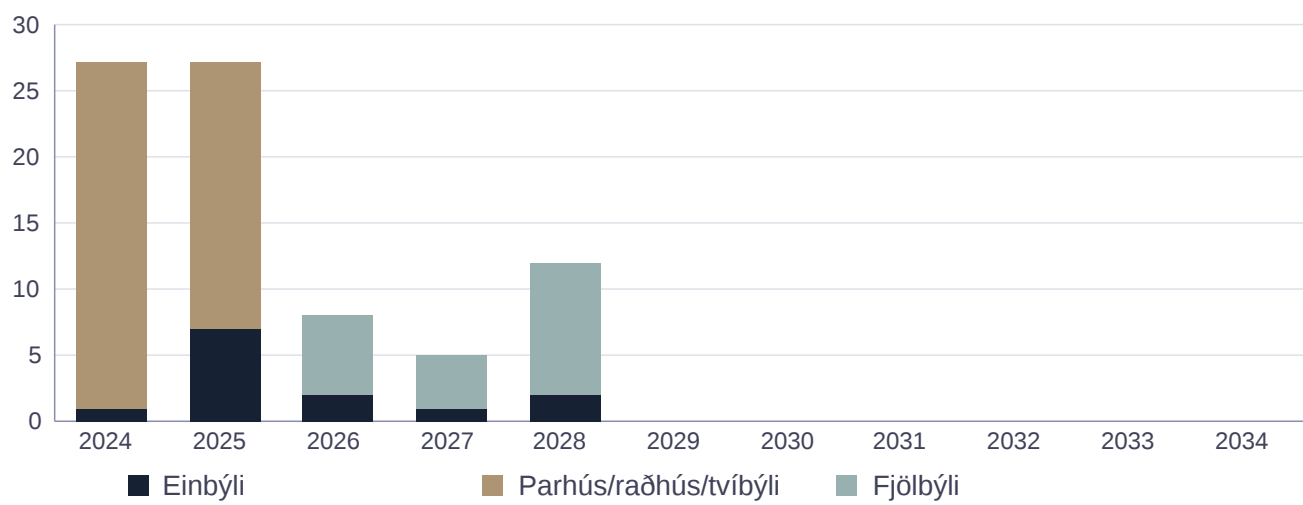
Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

Markmið Hrunamannahrepps er að ávallt séu í boði fjölbreyttar lóðir svo hægt sé að tryggja þeim húsnaði sem hér vilja búa. Mikilvægt er að fjölbreytni húsategunda sé til staðar innan hverfis og við hverja götu. Eftirspurn er nokkur eftir minni íbúðum í raðhúsum og jafnvel parhúsum. En eftir sem áður er mikilvægt að bjóða einbýlishúsalóðir á góðum stöðum þó þær fari hægar út en hinar.

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	Röðulstangi	Samþykkt deiliskipulag	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Brún	Byggingarhæf lóð	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Túngata	Byggingarhæf lóð	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Ljónastígur	Byggingarhæf lóð	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Högnastígur A	Byggingarhæf lóð	0	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Fjölbýli	Heimalands reiturinn	Samþykkt deiliskipulag	0	0	6	4	10	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Loðmundartangi	Byggingarhæf lóð	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Loðmundartangi	Byggingarhæf lóð	21	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Smiðjustígur	Byggingarhæf lóð	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Röðulstangi	Samþykkt deiliskipulag	0	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samtals			27	27	8	5	12	0	0	0	0	0	0

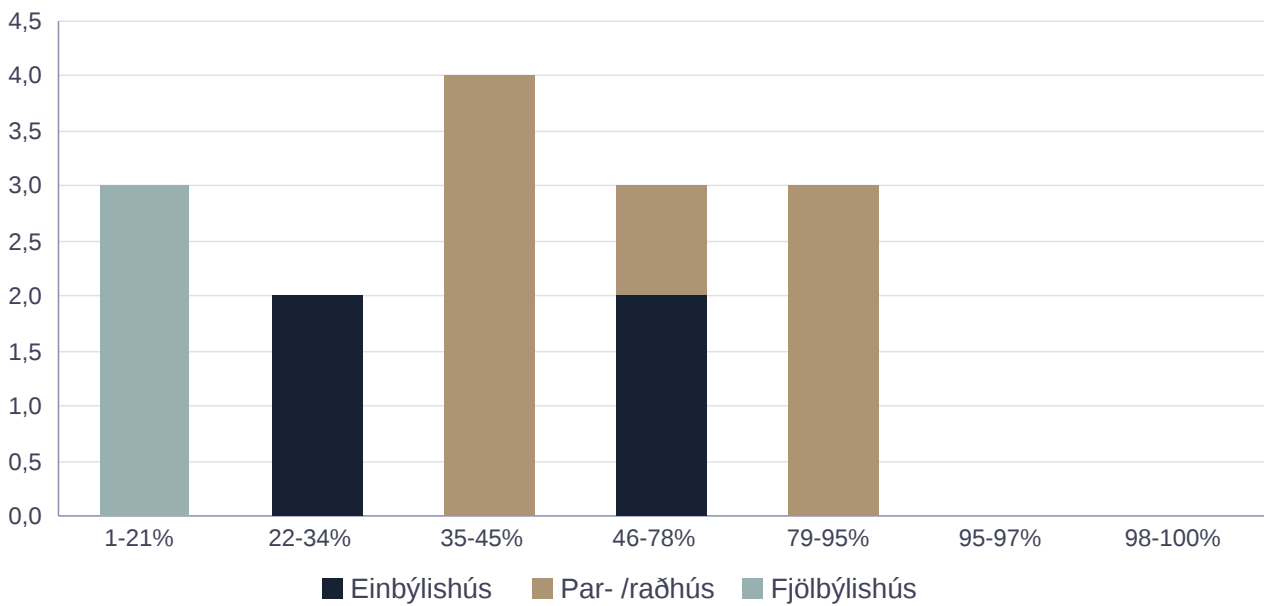
Skipulagðar lóðir - Fjöldi íbúða



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%			3	3
22-34%	2			2
35-45%		4		4
46-78%	2	1		3
79-95%		3		3
95-97%				
98-100%				
Samtals	4	8	3	15

Fjöldi íbúða í byggingu



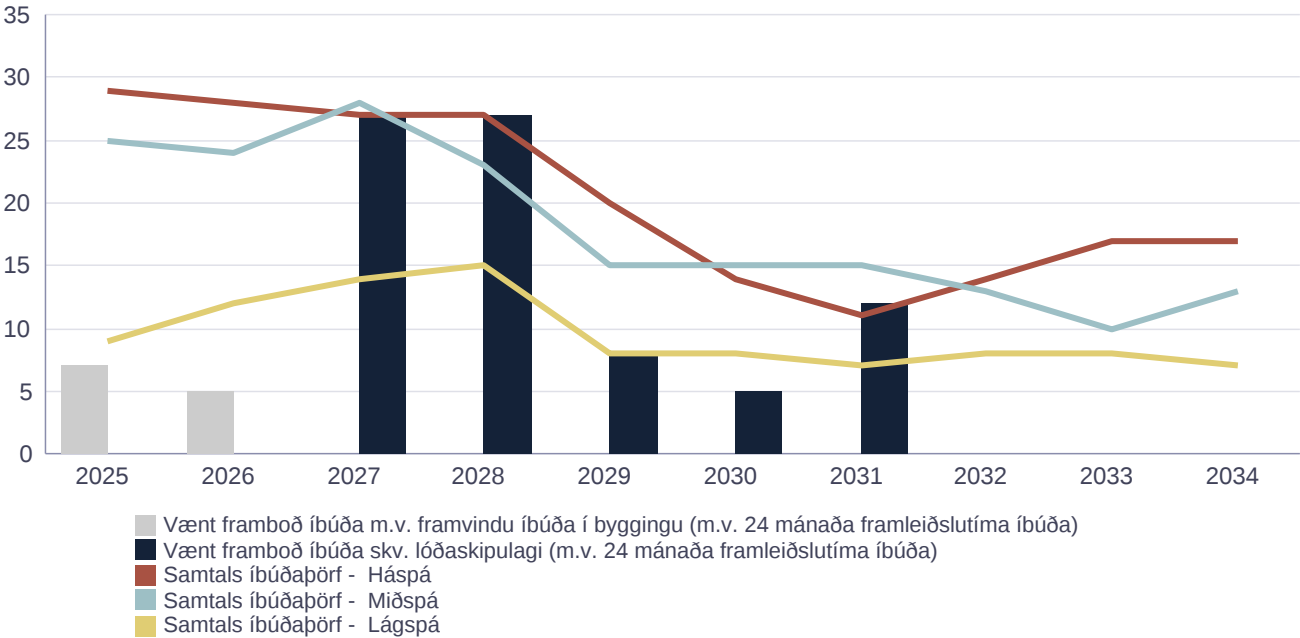
Taflan hér að neðan sýnir opinber gjöld og önnur gjöld sem kæmu til vegna nýbygginga í sveitarfélaginu. Húsið sem notað er til viðmiðunar er raðhús og inniheldur tvær íbúðir sem eru 93,2 m² á stærð og aðrar tvær íbúðir sem eru 94,5 m² að stærð. Heildarstærð hússins er 375,4 m² og 1.197,2 m³. Gert er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

Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	499.999
Byggingaréttargjald/lóðaverð	0
Gatnagerðargjald	4.598.897
Tengigjald vatnsveitu	1.091.800
Tengigjald hitaveitu	1.097.507
Tengigjald rafveitu	249.999
Tengigjald fráveitu	1.150.863
Opinber gjöld samtals	8.689.065
Opinber gjöld pr. m ²	23.146

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	29	28	27	27	20	14	11	14	17	17
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	7	5	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			27	27	8	5	12	0	0	0
	Árleg þörf	22	23	0	0	12	9	-1	14	17	17
	Uppsöfnuð þörf	22	45	45	45	57	66	65	79	96	113
Miðspá	Samtals íbúðapörf	25	24	28	23	15	15	15	13	10	13
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	7	5	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			27	27	8	5	12	0	0	0
	Árleg þörf	18	19	1	-4	7	10	3	13	10	13
	Uppsöfnuð þörf	18	37	38	34	41	51	54	67	77	90
Lágspá	Samtals íbúðapörf	9	12	14	15	8	8	7	8	8	7
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	7	5	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)			27	27	8	5	12	0	0	0
	Árleg þörf	2	7	-13	-12	0	3	-5	8	8	7
	Uppsöfnuð þörf	2	9	-4	-16	-16	-13	-18	-10	-2	5

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



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

13

Er eftirspurn eftir lóðum?

Já

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

Fjölbýli

Hvers konar íbúðategund er minnst eftirspurn eftir?

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Já