

Húsnæðisáætlun 2026

Sveitarfélagsnúmer: 6702
Áætlunarsvæði: Öxarfjarðarhérað
Kennitala: 6401695599
Landshluti: Norðausturland
Heimilisfang: Ketilsbraut 7-9



Efnisyfirlit

Spá um þróun mannfjölda	3
Forsendur fyrir mannfjöldaspá	3
Lýsing á atvinnuástandi	4
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) 8 ↑2,4%	Mannfjöldaspá +10 ár (Miðspá) 14 ↑4,1%	Íbúðir í byggingu ()	Íbúðir í byggingu ()
Áætluð íbúðapörf +5 ár (Miðspá) 4 ↑2,1%	Áætluð íbúðapörf +10 ár (Miðspá) 6 ↑3,1%	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +5 ár 14	Fjöldi íbúða á skipulögðum lóðum +10 ár 58

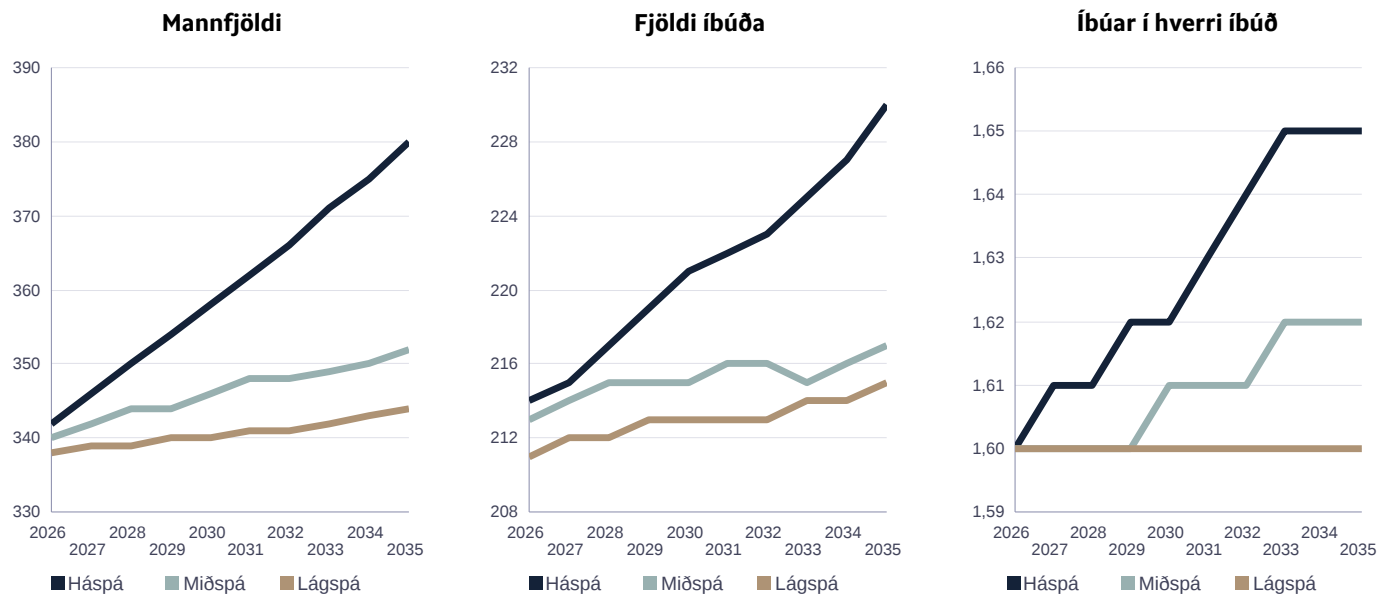
Spá um þróun mannfjölda

Forsendur fyrir mannfjöldaspá

Íbúafjöldi á Kópaskeri hefur haldist nokkuð stöðugur undanfarið og má ætla að íbúum muni fjölga á næstu árum með fjölgun nýrra starfa á svæðinu sem aðallega eru tengd fiskeldi. Talsverð nýliðun í sauðfjárbúskap hefur átt sér stað miðsvæðis í Öxarfjarðarhéraði undanfarin ár. Einnig má nefna að sauðfjárbændur hafa margir hverjir skotið styrkari stoðum undir sinn rekstur með nýsköpun eða frekari afurðarvinnslu á búum. Má því heilt yfir ætla að ákveðinn stöðugleiki sé komin þar í mannfjölda. Á móti kemur að annars staðar í héraðinu er minni endurnýjun og meiri óvissa. Tækifæri eru fólgin í núverandi uppbyggingu tengd fiskeldi á svæðinu, takist að ráða fólk sem er reiðubúið til búsetu en til þess þarf íbúðarhúsnæði að vera aðgengilegt.

[illegible]

SPÁ UM ÞRÓUN MANNFJÖLDA



Lýsing á atvinnuástandi

Atvinnulíf á Kópaskeri, í Öxarfirði og Kelduhverfi byggir mest á fiskeldi, landbúnaði, afurðarstöð sauðfjárbænda (sláturhús og kjötvinnsla) og svo er einnig talsverð verktakastarfsemi á Kópaskeri. Mjög mikil uppbygging og nokkur fjölgun starfa hefur verið hjá landeldisfyrirtækjum í Kelduhverfi, í Öxarfirði og á Kópaskeri sem byggir á auðlindum á svæðinu þ.e. volgum jarðsjó sem er kjörinn til eldis. Einnig er nokkuð um skógrækt á svæðinu. Ferðapjónusta er mest í kringum Vatnajökulsþjóðgarð og á mikið inni á svæðinu í kringum Kópasker.

SPÁ UM ÞRÓUN MANNFJÖLDA

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þróun á mannfjölda á eftirfarandi aldursbilum. Gildin sýna hlutfall fjölda í hverju aldursbili af heildarfjölda í prósentum

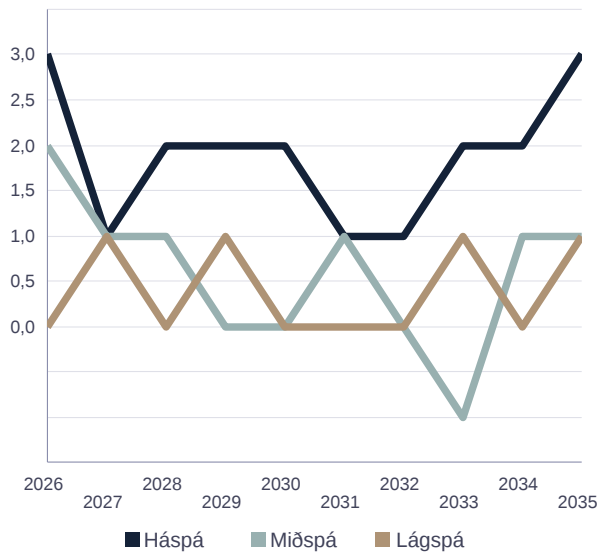
[illegible]

ÍBÚÐAÞÖRF

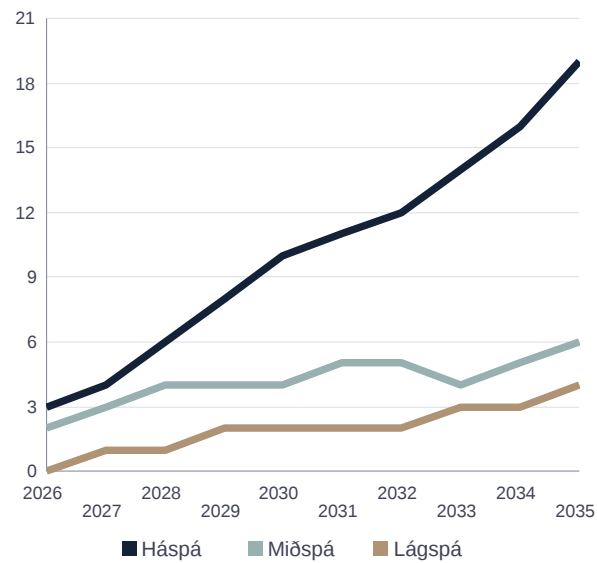
Óuppfyllt íbúðaðþörf er mat sveitarfélagsins á fjölda íbúða sem þörf hefði verið á til viðbótar við byggðar íbúðir síðastliðinna ára til þess að mæta íbúðaðþörf m.v. þróun mannfjölda. Árleg íbúðaðþörf segir til um hversu margar íbúðir þarf að byggja á ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf. Uppsöfnuð þörf segir til um hversu margar íbúðir þurfi að byggja frá árinu 2026 fram að viðkomandi ári til þess að uppfylla áætlaða íbúðaðþörf.

		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Háspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	3	1	2	2	2	1	1	2	2	3
	Samtals íbúðaðþörf	3	1	2	2	2	1	1	2	2	3
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	3	4	6	8	10	11	12	14	16	19
Miðspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	2	1	1	0	0	1	0	-1	1	1
	Samtals íbúðaðþörf	2	1	1	0	0	1	0	-1	1	1
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	2	3	4	4	4	5	5	4	5	6
Lágspá	Óuppfyllt íbúðaðþörf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Íbúðaðþörf skv. mannfjöldaspá	0	1	0	1	0	0	0	1	0	1
	Samtals íbúðaðþörf	0	1	0	1	0	0	0	1	0	1
	Uppsöfnuð íbúðaðþörf	0	1	1	2	2	2	2	3	3	4

Samtals íbúðaðþörf



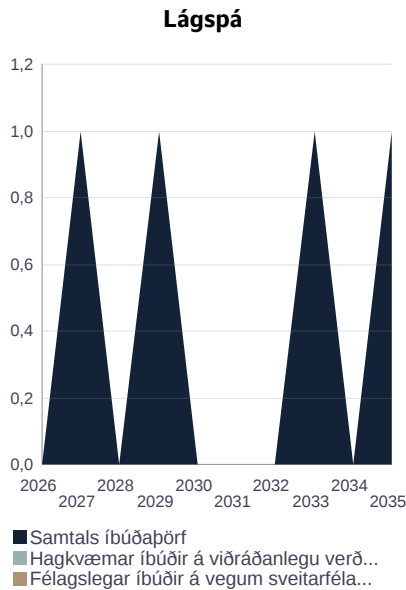
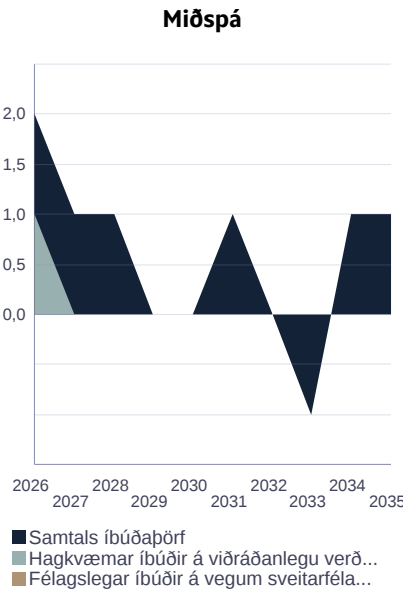
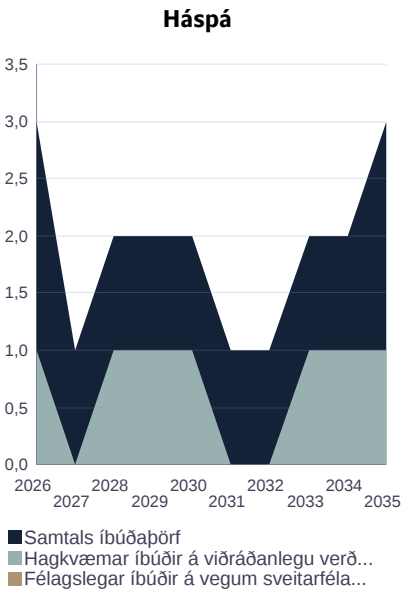
Uppsöfnuð íbúðaðþörf



Markmið um hagkvæmar íbúðir

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða samkvæmt markmiðum rammisamnings milli ríkis og sveitarfélaga um íbúðauppbyggingu á árunum 2026-2035.

		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Háspá	Samtals íbúðapörf	3	1	2	2	2	1	1	2	2	3
	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	0	1	1	1	0	0	1	1	1
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Miðspá	Samtals íbúðapörf	2	1	1	0	0	1	0	-1	1	1
	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	0	0	0	0	0	0	-0	0	0
	Hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði										
Lágspá	Samtals íbúðapörf	0	1	0	1	0	0	0	1	0	1
	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 íbúðauppbýggingu

Sveitarfélagið áformar að selja efri hæðina í Verslunarhúsnæðinu á Kópaskeri. Þar er möguleiki á að breyta húsnæðinu í 2-3 minni íbúðir sem gætu verið hagkvæmur valkostur.

Leigufélagið Bríet tók í notkun tvær íbúðir við Drafnargötu á árinu 2024 í óhagnaðardrífni leigukerfi, fyrsta nýbygging íbúðarhúsnæðis á Kópaskeri frá 1990. Nokkurn tíma tók að gera leigusamning um aðra íbúðina en tókst að lokum og eru báðar íbúðirnar núna í langtímaleigu. Samt sem áður er byggingarkostnaður, líklega, enn of hár á þessu landsvæði sem kallar á hærri leigu en gengur og gerist í byggðakjarnanum.

Búsetuform

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða eftir búsetuformum árið 2026 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	0	0
Búseturéttaríbúðir	0	0
Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága	2	0
Sértæk búsetuúrræði	0	0

Áætluð þörf eftir búsetuformum

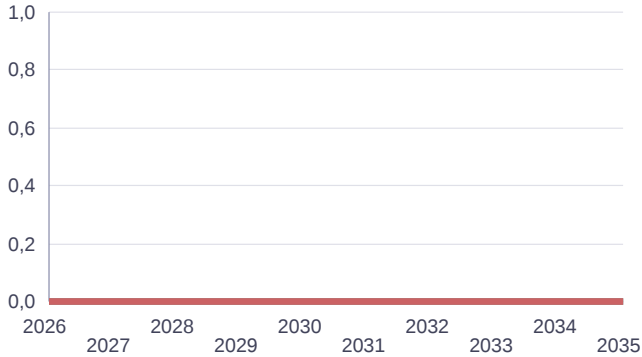
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara	Háspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Núverandi rými eftir búsetuformum	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	0	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
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 skjólstaðinga félagsþjónustu	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
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	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
		Núverandi rými eftir búsetuformum	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Miðspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
		Núverandi rými eftir búsetuformum	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Lágspá	Þörf fyrir mismunandi búsetuform	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
		Núverandi rými eftir búsetuformum	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
		Umframbörf fyrir mismunandi búsetuform	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sértæk búsetuúrræði	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

ÍBÚÐARÖRF

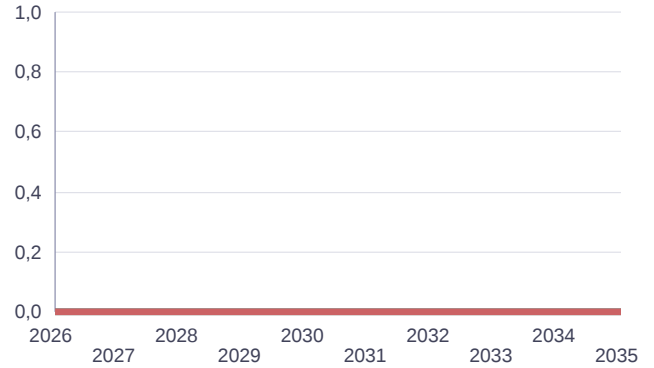
[illegible]

Samanburður á áætlaðri þörf eftir búsetuformum og getu

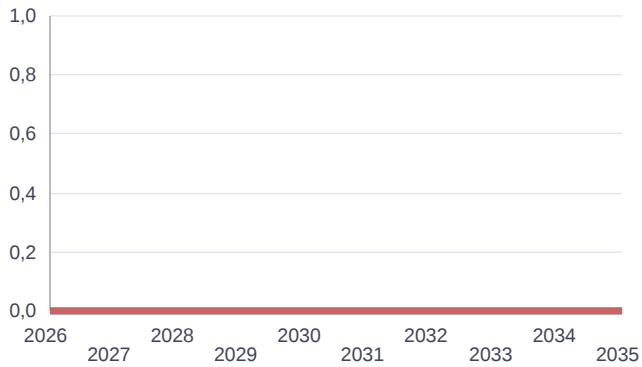
Leiguíbúðir fyrir eldri borgara



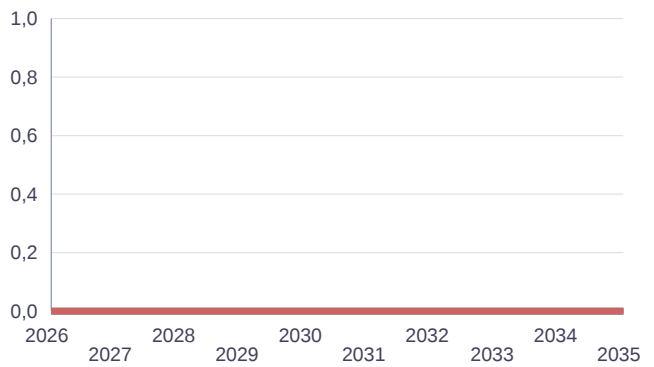
Námsmannaíbúðir



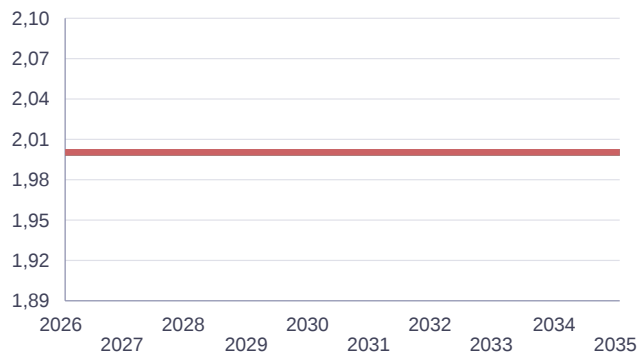
Félagslegar íbúðir í eigu sveitarfélags eða íbúðir sem sveitarfélagið framleigir til skjólstæðinga félagsþjónustu



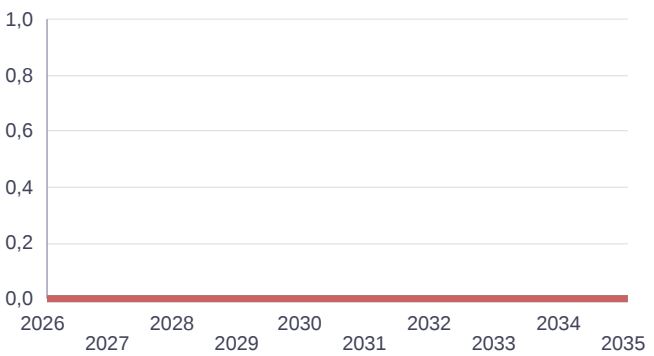
Búseturéttaríbúðir



Almennar leiguíbúðir fyrir tekju- og eignalága



Sértæk búsetuúrræði



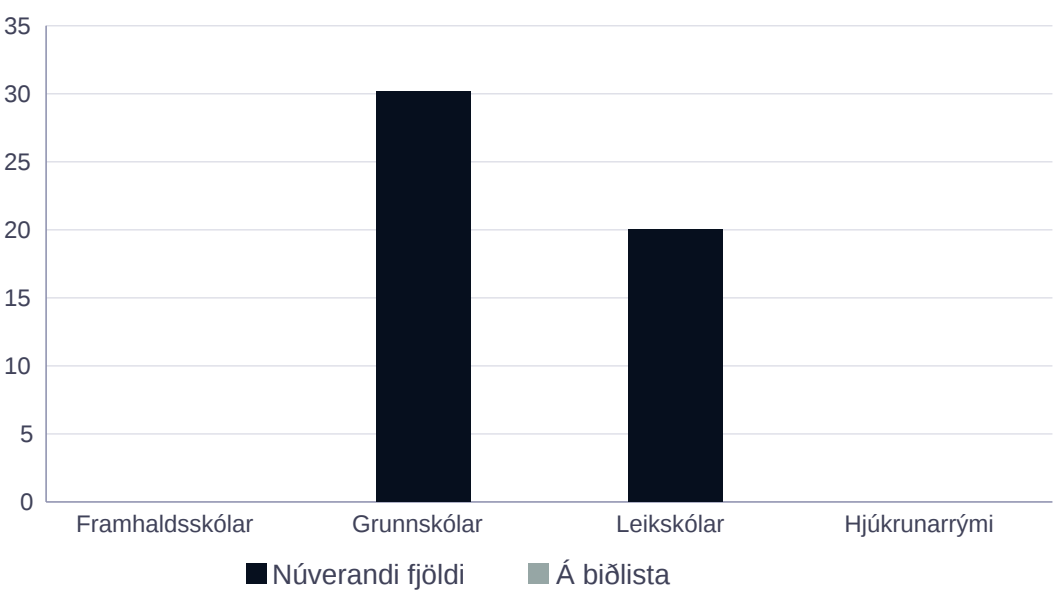
■ Núverandi rými eftir búsetuformum
■ Þörf fyrir mismunandi búsetuform - Miðspá

■ 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 2026 og fjölda einstaklinga á biðlistum.

Þjónustutegund	Núverandi fjöldi	Á biðlista
Framhaldsskólar	0	0
Grunnskólar	30	0
Leikskólar	20	0
Hjúkrunarrými	0	0



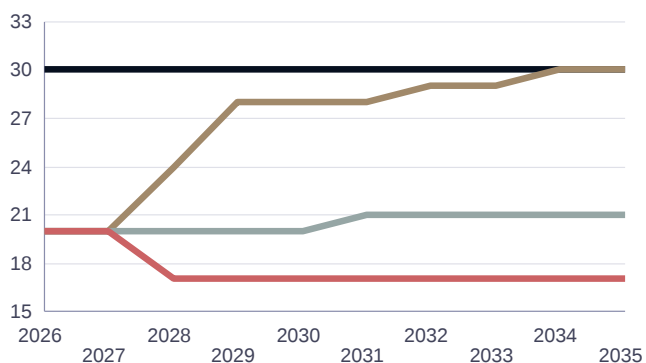
Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

Taflan hér að neðan sýnir áætlaða þörf eftir þjónustutegund fram til ársins 2035 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. mannfjöldasþá. Neikvæð umframbörf merkir að þörf sé á að fjölga plássum. Núverandi þörf fyrir hverja þjónustu er fjöldi einstaklinga í dag að viðbættum biðlista.

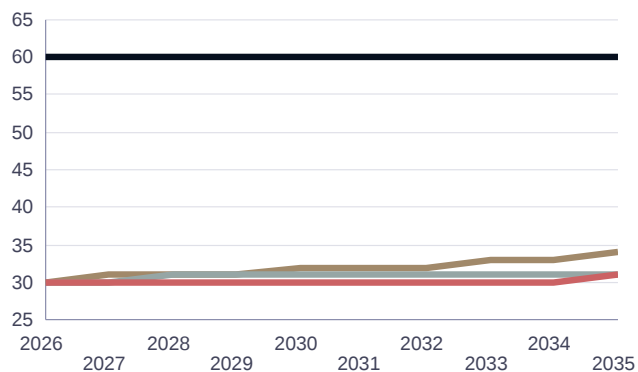
[illegible]

Samanburður á áætlaðri þörf og þjónustu og getu

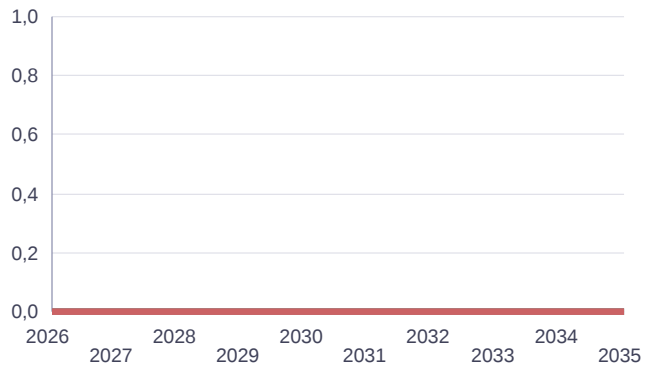
Leikskólar



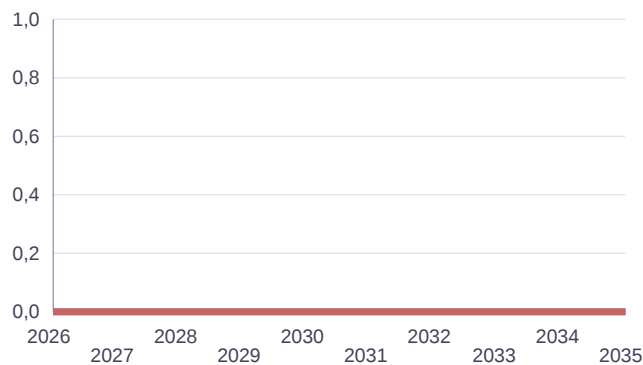
Grunnskólar



Framhaldsskólar



Hjúkrunarrými



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

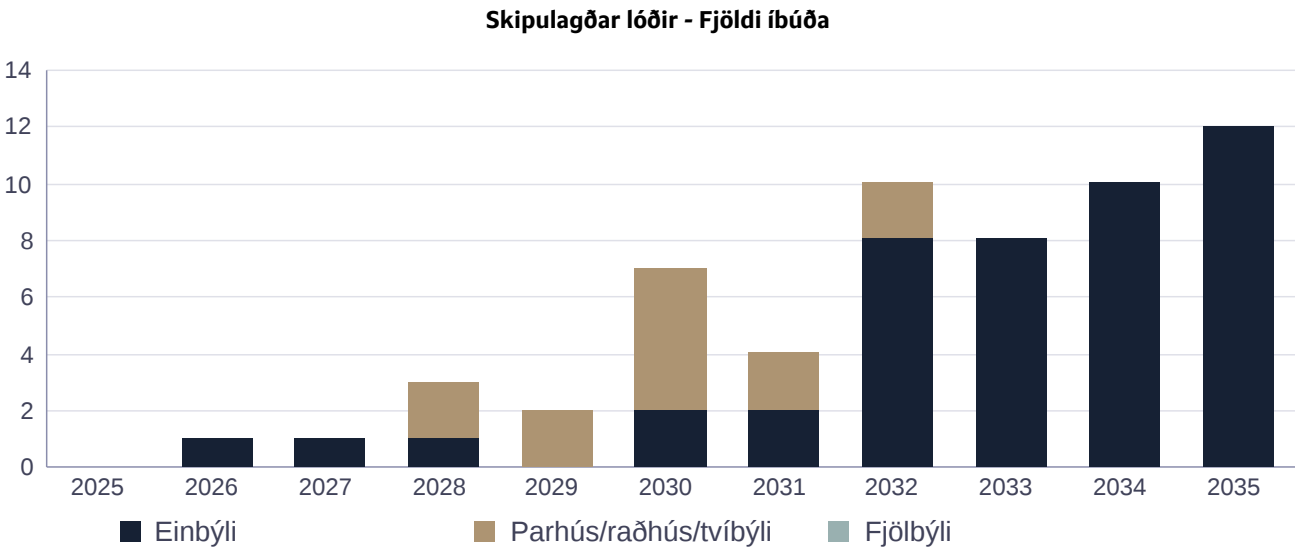
■ Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Háspá
■ Þörf fyrir mismunandi þjónustu - Lágspá

Markmið sveitarfélagsins í lóðamálum

Á árinu 2025 lauk skipulagsferli fyrir nýtt deiliskipulag fyrir íbúðarsvæði Í1 og Í2 á Kópaskeri. Markmið þess var að skipuleggja allt að 14-16 lóðir undir einbýlishús og/eða parhús. Stærð skipulagssvæðis er 4,4 ha. Skipulagssvæðið er norðan Duggugerðis og norðurmörk þess liggja við núverandi skjólbelti í túni. Horft er til þess að þetta nýja deiliskipulag fullnægi þörf fyrir nýjar lóðir á Kópaskeri næstu árin þar sem uppbygging á nýju íbúðarhúsnæði á svæðinu er takmörkuð. Nokkur eftirspurn er eftir hagkvæmu íbúðarhúsnæði á svæðinu vegna mikillar atvinnuuppbyggingar í Öxarfirði. Um víðfemt svæði er að ræða og atvinnustarfsemin dreifist yfir svæðið í heild (Kaldvík á Kópaskeri, Samherji á Núpsmýri, Öxarfjarðarskóli í Lundi, Vatnajökulspjóðgarður í Ásbyrgi og svo Kaldvík í Kelduhverfi) það kallar á framtíðar uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á öllu svæðinu.

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 2035.

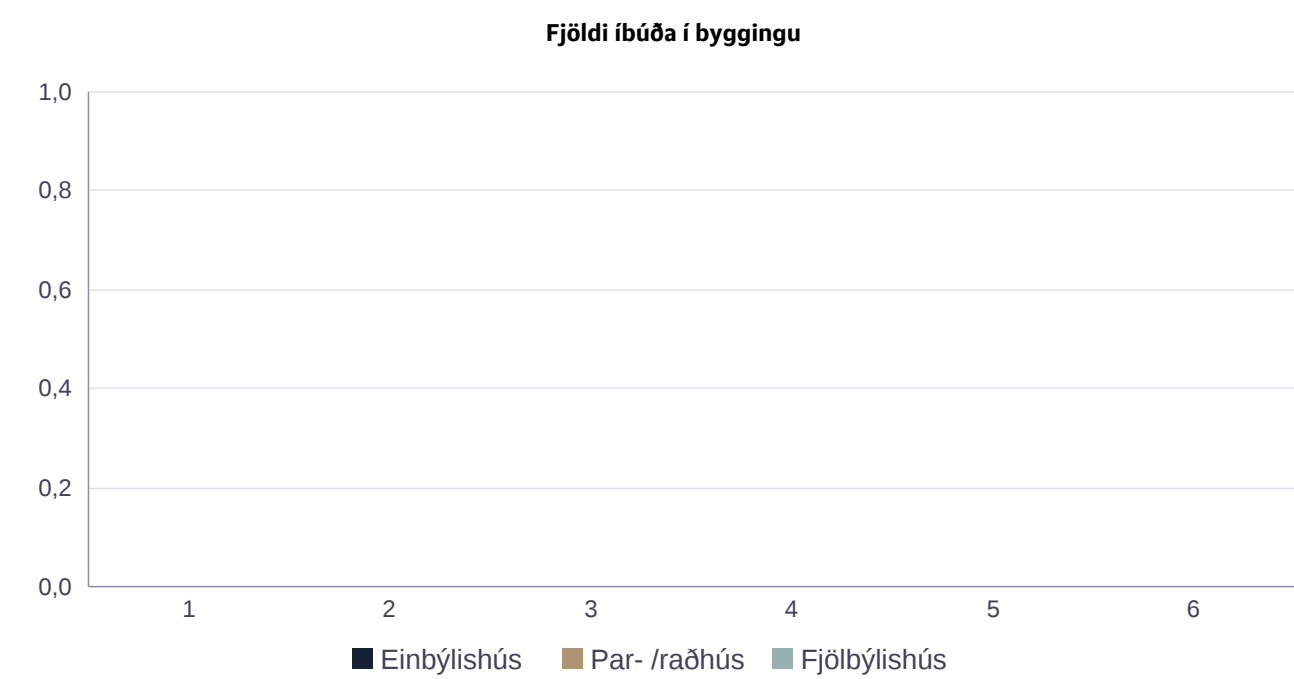
Tegund lóða	Lóðasvæði	Staða	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Einbýli	Kópasker Í4	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0
Einbýli	Kópasker Í2	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	6	6	6	5
Einbýli	Kópasker Í1	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	0	0	2	2	2	2	2	2
Einbýli	Kópasker Í1	Byggingarhæf lóð	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Kópasker Í1	Byggingarhæf lóð	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Einbýli	Kópasker Í3	Þróunar- og framtíðarsvæði	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5
Parhús/raðhús/tvíbýli	Kópasker Í1	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	0	2	2	2	2	0	0	0
Parhús/raðhús/tvíbýli	Kópasker Í1	Samþykkt deiliskipulag	0	0	0	2	0	3	0	0	0	0	0
Samtals			0	1	1	3	2	7	4	10	8	10	12



ÍBÚÐIR Í BYGGINGU

Taflan hér að neðan sýnir fjölda íbúða í byggingu samkvæmt skráningum í fasteignaskrá. Í henni kemur fram fjöldi íbúða eftir tegund og skráðu matsstigi í fasteignaskrá.

Matsstig	Einbýlishús	Par- /raðhús	Fjölbýlishús	Samtals
1				
2				
3				
4				
5				
6				
Samtals	0	0	0	0



ÍBÚÐIR 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.

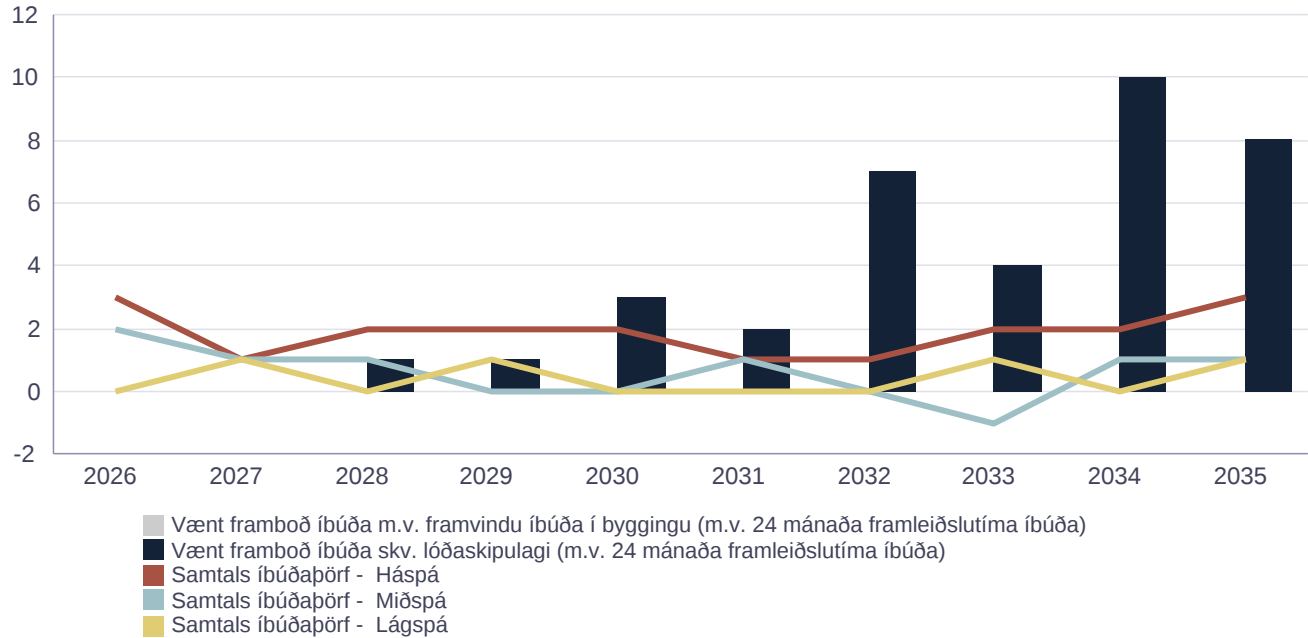
Gjöld	Upphæð
Byggingaleyfisgjald	339.283
Byggingaréttargjald/lóðaverð	191.661
Gatnagerðargjald	9.482.010
Tengigjald vatnsveitu	395.198
Tengigjald hitaveitu	662.980
Tengigjald rafveitu	1.147.420
Tengigjald fráveitu	534.504
Opinber gjöld samtals	12.753.056
Opinber gjöld pr. m ²	33.972

SAMANBURÐUR

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

		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Háspá	Samtals íbúðaþörf	3	1	2	2	2	1	1	2	2	3
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		0	1	1	3	2	7	4	10	8
	Árleg þörf	3	1	1	1	-1	-1	-6	-2	-8	-5
	Uppsöfnuð þörf	3	4	5	6	5	4	-2	-4	-12	-17
Miðspá	Samtals íbúðaþörf	2	1	1	0	0	1	0	-1	1	1
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		0	1	1	3	2	7	4	10	8
	Árleg þörf	2	1	0	-1	-3	-1	-7	-5	-9	-7
	Uppsöfnuð þörf	2	3	3	2	-1	-2	-9	-14	-23	-30
Lágspá	Samtals íbúðaþörf	0	1	0	1	0	0	0	1	0	1
	Vænt framboð íbúða m.v. framvindu íbúða í byggingu (m.v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Vænt framboð íbúða skv. lóðaskipulagi (m. v. 24 mánaða framleiðslutíma íbúða)		0	1	1	3	2	7	4	10	8
	Árleg þörf	0	1	-1	0	-3	-2	-7	-3	-10	-7
	Uppsöfnuð þörf	0	1	0	0	-3	-5	-12	-15	-25	-32

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



Viðauki

Spurningar úr áætlanagerfi

Fjöldi íbúða í eigu sveitarfélags.

0

Er eftirspurn eftir lóðum?

Nei

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

Hvers konar íbúðategund er minnst eftirspurn eftir?

Fjölbýli

Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?

Já