



**Húsnæðisáætlun Flóahrepps**

**2017– 2025**

## Efnisyfirlit

Inngangur.....	2
Staða húsnæðismála í Flóahreppi .....	2
Þætting byggðar .....	2
Íbúðarbyggð .....	3
Verð á lóðum .....	4
Veitur og samgöngur .....	4
Landnýting .....	4
Íbúðasvæði – eignarhald.....	4
Framboð á leiguhúsnæði .....	4
Samantekt .....	4
Til umhugsunar .....	5

## 1. Inngangur

Óskað hefur verið eftir því af hálfu Íbúðarlánasjóðs að sveitarfélög á Íslandi marki sér stefnu til framtíðar um uppbyggingu á íbúðarhúsnæði. Markmiðið með verkefninu er að ná yfirsýn yfir stöðu mála á landsvísu þannig að hægt sé að gera tillögu að heildstæðum lausnum á þeim vanda sem víða blasir við. Skorti sem er að verða viðvarandi á íbúðarhúsnæði, bæði til séreignar og til útleigu. Greining á stöðu húsnæðismála í Flóahreppi er einnig forsenda þess að sveitarfélagið geti mótað stefnu varðandi frekari uppbyggingu á íbúðarhúsnæði í eigu sveitarfélagsins

## 2. Staða húsnæðismála í Flóahreppi.

Flóahreppur er sveitarfélag í dreifbýli, eða dæmigert sveitasamfélag og enginn skilgreindur þéttbýliskjarni. Grunnskólinn er á Villingaholti og Leikskóli er í Þingborg. Skrifstofa sveitarfélagsins er í Þingborg. Tvö félagsheimili eru í útleigu fyrir veislur og önnur mannamót. Landbúnaður og ýmis þjónusta eru helstu atvinnugreinar og mikið er um fjölskyldufyrirtæki.

Í sveitarfélaginu eru 241 íbúðir, flestar þeirra eru í einbýli eða 231, íbúðarhúsnæði annað 5 íbúðir, tvíbýlishús eru fjögur og einbýli á sameiginlegri lóð eitt. Af 241 íbúðarhúsum/íbúðum eru 82 % íbúðanna yfir 150 m<sup>2</sup> að stærð 9,96 % einbýlishúsanna eru 101 fm – 150 fm og 6,7 % eru 71 – 100 fm. Minni íbúðir eru því aðeins fjórar talsins. Framboð af eignum fyrir minni fjölskyldur, einhleypa eða eldri borgara er því nánast ekkert hvorki til eignar eða útleigu. Ekki er auðvelt fyrir ungt fólk að festa sér íbúðarhúsnæði innan sveitarfélagsins miðað við þessar aðstæður.

## 3. Þétting byggðar ?

Í aðalskipulagi Flóahrepps 2015 – 2028 þar sem fjallað er um byggð segir eftirfarandi:

„Það er einnig vilji sveitarfélagsins að halda í dreifbýlisyfirbragð í sveitarfélaginu og að umgengni sé hvarvetna til fyrirmyndar.“

Í sveitarfélaginu eru skipulögð 16 svæði á samtals 410 ha fyrir íbúðarbyggð. Sjö afsvæðunum eru deiliskipulögð og 10 af þeim alveg óbyggð.

Ekki er gert ráð fyrir nýjum svæðum heldur stökum íbúðarhúsum í tengslum við núverandi byggðakjarna og við deiliskipulag núverandi svæði skal taka mið af því að vernda landbúnaðarland í flokki 1 og II og að halda dreifbýlisyfirbragði. Miðað verið við að stærð lóða sé um 1 ha

Um 60 ný íbúðarhús hafa verið byggð í Flóahreppi frá árinu 2000 Meiri-hluti þeirra var byggður í tengslum við þær bæjartorfur sem fyrir voru en ekki á skilgreindum svæðum fyrir íbúðarbyggð. Með þessu nýtast þeir vegir og veitur sem fyrir eru og jafnframt samræmist þetta stefnu sveitarstjórnar um að halda í dreifbýlisyfirbragð í sveitarfélaginu. Íbúaspá fyrir sveitarfélagið gerir ráð fyrir að í lok skipulagstímans verði fjöldi íbúa á bilinu 665-705. Ef horft er til þróunar í nágrennasveitarfélögum má reikna með að hærri talan sé nær lagi því síðastliðin 4 ár þá hefur íbúum fjölgað um 25 – 30.

Svæði fyrir íbúðarbyggð eru mjög rífleg út frá þessu viðmiði þó þeim hafi heldur fækkað og þau minnkað frá eldra skipulagi. Það er stefna sveitarstjórnar að vernda gott landbúnaðarland og byggja ekki mannvirki á landbúnaðarlandi í flokki 1 og 2. Sú stefna sveitarstjórnar að minnka og fækka íbúðarsvæðum í Flóahreppi kemur einnig fram í aðalskipulagstillögunni og ekki eru áform um að heimila ný svæði fyrir íbúðarbyggð. Einn liður í því að fækka svæðum fyrir íbúðarbyggð er markmið

að við næstu endurskoðun aðalskipulags verði þau svæði þar sem engin uppbygging hefur átt sér stað felld út. Heimiluð er uppbygging á landspildum sbr. kafla 2.4.1 og 2.4.9.

Gert er ráð fyrir að ný íbúðarhús, eftir því sem við verður komið, nýti sömu heimreið, og verði í ákveðnum tengslum og samhengi við aðra byggð á viðkomandi jörð og fylgi eftir því sem kostur er byggðamynstri viðkomandi svæðis. Markmiðið er að fjölga ekki tengingum við þjóðveg, að þjónusta við ný hús tengist þeirri þjónustu sem þegar er veitt. Svæði fyrir íbúðarbyggð eru eftirfarandi.

#### 4. Íbúðarbyggð

<i>Nr.</i>	<i>Heiti</i>	<i>Lýsing</i>	<i>Staða</i>
ÍB1	Laugardælir	Stærð svæðis er um 8 ha.	6 hús.
ÍB2	Laugardælir	. Stærð svæðis er um 25 ha.	Óbyggt.
ÍB3	Laugardælir	Stærð svæðis er um 35 ha.	Óbyggt.
ÍB4	Stóra- og Litla Ármót	7 lóðir, stærð lóða um 1 ha.	Óbyggt.
ÍB5	Þingborg	Deiliskipulag fyrir 26 lóðir.	2 hús.
ÍB6	Hnaus	. Stærð svæðis er um 38 ha.	Óbyggt.
ÍB7	Stórholt og Smáholt	56 ha.	Óbyggt.
ÍB8	Vatnsendi	50 ha.	Óbyggt.
ÍB9	Vatnsholt	2 20 ha.	Óbyggt.
ÍB10	Skúfslækur	Deiliskipulag fyrir 7 lóðir	4 hús.
ÍB11	Forsæti	23 ha.	Óbyggt.
ÍB12	Tunga	deiliskipulag 36 lóðir 40 ha.	Óbyggt
ÍB13	Eystri-Hellur	31 lóð Hver lóð er um 1 ha.	Óbyggt
ÍB14	Brandshús	Stærð svæðis er um 5 ha.	6 hús.
ÍB15	Gegnishólapartur	5 íbúðalóðir.	2 hús.
ÍB16	Rimar í Súluholti	Deiliskipulag 29 lóðir.	2 hús og 4 í undirbúningi

#### 5. Verð á lóðum

Verð á lóðum á íbúðasvæðum er skv. samkomulagi við landeigendur hvern fyrir sig.

#### 6. Veitur og samgöngur.

Þar sem niðurstaða sveitarstjórnar er að minnka og fækka íbúðarsvæðum í Flóahreppi þá er ekki gert ráð fyrir nýjum svæðum. Þess í stað verði heimiluð bygging íbúðarhúsa í tengslum við þær bæjartorfur sem fyrir eru en eru ekki í eigu sveitarfélagsins. Með þessu nýtast þeir vegir og veitur sem fyrir eru og jafnframt samræmist þetta stefnu sveitarstjórnar um að halda í dreifbýlisfirbragð í

sveitarfélaginu. Jafnframt er minnt á það markmið sveitarstjórnari að vernda á landbúnaðarland í flokki I og II

## **7. Landnýting**

Rúmlega 400 ha lands hafa verið skipulagðir fyrir íbúðabyggð. Miðað er við að lóðir séu rúmar og gert ráð fyrir um 1 ha svæði við hvert hús, munu rúmast á þeim svæðum 408 íbúðarhús. Lóðaframboð er því vel umfram þarfir sem miðast við gefnar forsendur um íbúðapróun í Flóahreppi til ársins 2028 þegar gildistíma aðalskipulags lýkur.

## **8. Íbúðasvæði - eignarhald**

Af þessum svæðum er aðeins eitt í eigu Flóahrepps, það er í Þingborg og er þar gert ráð fyrir 26 lóðum á um 8 ha svæði. Svæðið hefur aðgengi að hitaveitu Hraungerðishrepps en núverandi kerfi hitaveitunnar er nánast fullnýtt og þyrfti að ráðast í framkvæmdir við veituna til þess að anna aukinni íbúðabyggð á þessum stað. Staðsetning á húsnaði sem hugsanlega yrði byggt á vegum sveitarfélagsins verður því, í eða við Þingborg. Miðað við að um 50 % þessara íbúða hýsi 2 eða fleiri og 50 % þeirra einstaklinga. Ef þær byggjast allar má gera ráð fyrir íbúðafjölgun umfram háspá aðalskipulags. En ef gert er ráð fyrir að um sé að ræða einstaklings og tveggja manna íbúðir þá uppfyllir sú uppbygging ein og sér nánast alla þörf fyrir íbúðarhúsnaði í Flóahreppi ef miðað er við háspá aðalskipulagsins. Á skipulagstímabilinu er gert ráð fyrir fjölgun um 50 manns miðað við háspá og 15 miðað við lágspá.

Sveitarstjórn hefur ekki tekið ákvörðun um nýtingu lóðanna við Þingborg eða hraða uppbyggingar á skipulagssvæðinu. Auk íbúðarlóðanna við Þingborg á Flóahreppur eina óbyggða lóð í Brandshúsahverfi. Ekki hefur verið eftirspurn eftir þessari lóð á núverandi kjörtímabili þar sem hún er ekki á hitaveitusvæði og mikið framboð hefur verið á lóðum og minni íbúðum í nágrennasveitarfélaginu Árborg þar sem alla þjónustu við íbúa er að finna og upphitunarkostnaður lægri pr. fermetra.

## **9. Framboð á leiguhúsnaði**

Ekkert framboð er í íbúðum til útleigu í sveitarfélaginu nema ef um er að ræða stök hús í einkaeigu.

Í eigu Flóahrepps eru 2 íbúðarhús. Önnur íbúðin er leigð út á félagslegum grunni en hin er nýtt í þágu skólustarfs í Flóaskóla. Bið er eftir leiguíbúð á félagslegum grunni.

## **Samantekt.**

Íbúar í Flóahreppi eru 650 og búa því að meðaltali 2,7 íbúar í hverri skráðri íbúð. Rúmlega 20 % íbúanna er á leik og grunnskólaaldri. Stærsti hluti húsnaðis er í einkaeigu og stefna sveitarfélagsins hefur verið að selja stærra íbúðarhús sem hafa verið í eigu sveitarfélagsins og þrjú þeirra seldust á árinu 2017.

Sveitarfélagið á 24 lóðir við Þingborg og eina í Brandshúsahverfi.

- Gatnagerð og fráveitu ekki lokið á Þingborgarsvæðinu og kostaðaráætlun vegna þessara framkvæmda liggur ekki fyrir.
- Ekki hefur verið tekin ákvörðun um hvort lóðirnar verða leigðar eða seldar.

**Til umhugsunar:**

Móta þarf stefnu um fyrirkomulag á uppbyggingu á húsnæði vegna félagslegra úrræða í samvinnu við önnur sveitarfélög þar sem til staðar er öll sú afþreying og þjónusta sem þessir íbúar þarfnast.

Marka þarf stefnu varðandi íbúðabyggingu Þingborg, stærð og gerð nýbygginga, verðlagningu og framboð á lóðum í áföngum.

Mikil uppbygging hefur átt sér stað í ferðamannaiðnaði á undanförunum árum. Fjöldi nýrra starfa hefur orðið til og því þarf að huga að aðbúnaði starfsmanna í ferðaþjónustu sem og annarra fyrirtækja. Hvetja þarf fyrirtæki til þess að tryggja öllum starfsmönnum sínum sem best búsetuskilyrði til þess að mannaður varðveitist á svæðinu og starfsmannavelta verði eðlileg.

Velta þarf upp þeirri spurningu, hvort og hvernig hægt sé að tryggja aðstæður fyrir starfsmenn ferðaþjónustufyrirtækja þannig að þeir hafi kost á að setjast að í sveitarfélaginu til frambúðar.

*Þingborg 8. maí 2018*

*Eydís Þ. Indriðadóttir, sveitarstjóri*

*Samþykkt í sveitarstjórn Flóahrepps 16.05.2018*