



Húsnæðisáætlun fyrir Rangárbæjaráttakinn ytra

23.5.2017

Haraldur Birgir Haraldsson
Skipulags- og byggingafulltrúi



Efnisyfirlit

Inngangur	3
Reynsla annarra.....	5
Húsnæðismál.....	5
Fjölskylduvænt umhverfi.....	5
Skipulagsmál og vannýtt tækifæri	6
Búsetugæði.....	6
Skipulagsáætlanir og gæði byggðar.....	6
Aðlaðandi byggð	7
Húsnæðismarkaðurinn, Staða og áherslur	8
Hreyfing húsnæðismarkaðar	8
Stærð, tegund og dreifing íbúða.....	9
Mat á íbúápróun og þarfagreining á fjölda íbúða	13
Stærðir nýrra íbúða	14
Hentugar og hagkvæmar íbúðagerðir	15
Farsæl uppbygging í Rangárþingi ytra	16
Möguleg uppbyggingarsvæði á Hellu og staða deiliskipulagsáætlana	16
Tillaga um forgangsröðun uppbyggingarsvæða	18
Stærðir íbúða og húsagerðir.....	19
Samantekt	20
Heimildaskrá.....	21



Mikil eftirspurn hefur verið eftir íbúðum í Rangárþingi ytra. Skortur hefur verið á litlum og ódýrari íbúðum fyrir barnafólk og fyrir eldra fólk sem vill minnka við sig. Einnig hefur borið á skorti á íbúðum fyrir fjölmarga starfsmenn hinna ýmsu fyrirtækja sem starfrækt eru í sveitarfélaginu og þá sérstaklega litið til Hellu og nágrennis í því sambandi.

Gríðarleg uppbygging í formi ferðapjónustu hefur verið í sveitarfélaginu og liggur fyrir að sveitarfélagið þarf að bregðast við með aðkomu sinni í að byggðar verði nýjar íbúðir þar sem lítið sem ekkert er til af lausum íbúðum í dag. Framboð á húsnæði er af skornum skammti á Hellu, þar sem umrædd uppbygging á starfsemi hefur farið fram úr þeim áætlunum sem fyrir liggja. Er sveitarfélagið Rangárþing ytra ekki eitt um þá stöðu þar sem svipaðar aðstæður eru og hafa verið að skapast víðast hvar á landinu.

Á fundi Byggðaráðs Rangárþings ytra dags. 25.1.2017 var samþykkt að hefja vinnu við gerð húsnæðisáætlunar fyrir sveitarfélagið. Húsnæðisáætlun er grundvöllur þess að unnt verði að óska eftir samvinnu ríkisins í aðkomu að niðurgreiðslum og framlagi til bygginga á íbúðum til útleigu. Hlutverk húsnæðisáætlana sveitarfélaga er að draga fram mynd af því hver staða húsnæðismála er hjá sveitarfélaginu, greina framboð og eftirspurn eftir margvíslegum húsnæðisformum og setja fram áætlun um hvernig sveitarfélagið ætlar að mæta húsnæðisþörf heimila, bæði til skemmri og lengri tíma. Mikill skortur er á íbúðum í sveitarfélaginu, sérstaklega í þéttbýlinu Hellu og nágrenni.

Settur var saman hópur starfsmanna sveitarfélagsins til að vinna að gerð húsnæðisáætlunar og til að safna saman þeim gögnum sem til þarf svo unnt sé að gera grein fyrir og meta þörfina á viðbótarhúsnæði. Hópin skipa þau Haraldur Birgir Haraldsson skipulags- og byggingarfulltrúi, sem leiðir vinnuna, Klara Valgerður Brynjólfsdóttir fyrir hönd Félagsþjónstunnar, Heimir Hafsteinsson fyrir hönd eignaumsjónar sveitarfélagsins, Klara Viðarsdóttir fyrir fjármálasvið og Eiríkur Vilhelm Sigurðarson fyrir hönd skrifstofunnar og almennra atriða. Einnig hafa komið að málinu þær Ingibjörg Gunnarsdóttir og Lilja



Gunnarsdóttir, starfsmenn í afgreiðslu. Ágúst Sigurðsson sveitarstjóri hefur einnig haft aðgang að öllum gögnum verkefnisins og hefur yfirumsjón með því.

Verkefnin framundan í húsnæðismálum eru tvíþætt:

- Huga þarf að leiðum til að koma húsnæðismarkaðnum á Hellu á hreyfingu. Framboð á húsnæði þarf að miðast við eðlilega endurnýjun og tryggja það að húsagerðir svari þörfum allra aldurs- og þjóðfélagshópa.
- Tryggja þarf að þannig sé staðið að uppbyggingu nýs húsnæðis að staðsetning, stærð og gerð þess falli vel að þörfum íbúa. Heildarframboðið sé líklegt til að henta vel íbúum á öllum aldri og nauðsynlegri þróun samfélagsins. Gæta þarf samræmis við yfirbragð byggðarinnar, nýta vel innviði, huga að gönguhæfi og tryggja að ekki verði offramboð á markaði.

Til að þetta geti orðið að veruleika þarf aðkoma sveitarfélagsins að miðast við að framboð lóða sé nægjanlegt og auk þess að skoða með mögulega aðkomu sveitarfélagsins að húsnæðismarkaði í tengslum við lög um húsnæðismál nr. 44/1998 m.s.br. og þessi húsnæðisáætlun er grundvöllur fyrir. Megininntak greiningarinnar á húsnæðismarkaði, sem leiðbeint getur um tilhögun uppbyggingar, forgangsröðun og aðrar áherslur er:

- Farið er yfir reynslu annarra sveitarfélaga sem hafa verið í sömu sporum og Rangárþing ytra er nú.
- Staða húsnæðismarkaðarins er greind og spáð fyrir um íbúafjölgun og þörf á húsnæði.
- Lagt er mat á hvaða stærðir húsnæðis og íbúðaform henta á Hellu í næsta áfanga uppbyggingar.
- Reifuð eru helstu atriði sem huga þarf að við þróun byggðar til að tryggja gæði byggðarinnar til framtíðar.
- Loks er farið yfir möguleg svæði til uppbyggingar íbúðarhúsnæðis á grunnri fyrirbyggjandi aðalskipulags, greint hvar eru möguleg svæði til uppbyggingar, farið yfir stöðu deiliskipulags og mögulega áfangaskiptingu varðandi uppbyggingu.



Reynsla annarra

Rangárþing ytra er í góðri stöðu hvaða varðar aðgengi á gögnum frá öðrum sveitarfélögum í svipaðri stöðu. Þannig er litið til reynslu Norðurþings við uppbyggingu á Bakka og einnig til austurlands vegna uppbyggingar tengt Reyðaráli.

Húsnæðismál

Í viðamikilli rannsókn á samfélagslegum áhrifum álvers- og virkjanaframkvæmda á Austurlandi frá 2010 kemur fram að stærstu mistök í tengslum við framkvæmdirnar hafi einmitt verið á sviði húsnæðismála. Allt of mikið hafi verið byggt af íbúðarhúsnæði og var talið að ástæða þess hefði verið m.a. samkeppni milli sveitarfélaga um íbúa og að verktökum hafi í raun verið gefinn laus taumur í vali á húsagerðum. Þannig hafi byggst upp allt of mikið af fjölbýlishúsum. Svo má einnig taka suðvesturhornið sem dæmi um offramboð á íbúðarhúsnæði.

Rangárþing ytra mun líta til reynslu þessarra sveitarfélaga og reyna eins og kostur er að takmarka offramboð á húsnæði. Reynslan hefur sýnt að mun meiri hefð er fyrir sérbýlum á landsbyggðinni og ætti því að takmarka byggingar „upp í loftið“ þar sem yfirleitt er um nægt pláss að ræða í byggðum utan höfuðborgarsvæðisins. Parhús og raðhús með minni íbúðum ættu því frekar við á landsbyggðinni en stórar, margra hæða blokkir.

Fjölskylduvænt umhverfi

Viðhorf kvenna virðist ráða miklu um staðarval þegar fjölskylda hyggst á breytingar í búsetu. Mjög mikilvægt er að bæði kynin fái störf við hæfi og verður að segjast að mikill styrkur er í sveitarfélaginu þegar horft er til þess að verulegur hluti þjónustustarfsemi í sveitarfélaginu er tengdur framleiðslu og ferðaþjónustu.

Bæði kostir og gallar eru því samfara að búa í litlum samfélögum. Flestir telja smæðina vera kostur en þar getur einnig verið um galla að ræða hjá sumum. Flestir vilja að samfélagið sé fjölskylduvænt og gönguvænt, stuttar vegalengdir og nálægð við allt, öryggi og að börnin geti leikið sér frjáls. Einnig er mikilvægt að nýtt fólki á svæðinu nái að aðlagast samfélaginu, sem það gerir í flestum tilfellum fyrr í smærri samfélögum.



Skipulagsmál og vannýtt tækifæri

Eftirvæntingin sem verður oft hjá sveitarstjórnnum þegar sprengja verður í eftirspurn eftir húsnæði getur gert það að verkum að ekki gefist ráðrúm til að staldra við og spá í framtíðarhorfur. Hér geta gefist fánýt tækifæri til að endurmóta byggðir og bæta þær, að teknu tilliti til þarfa komandi kynslóða sem byggja munu samfélagið.

Reynsla sumra sveitarfélaga í þessum efnum hefur því miður verið sú að tækifæri til að bæta byggðina og þar með búsetugæði hafa glatast. Má þar nefna sveitarfélög eins og Reykjanesbær, Selfoss og Fjarðarbyggð. Of mikið var byggt af íbúðum og af tegundum sem íbúar töldu ekki aðlaðandi. Árafjölda tekur að koma á jafnvægi í slíkum byggðum. Sveitarfélög þurfa því að vera á varðbergi gagnvart offramboði á óæskilegum tegundum íbúða.

Búsetugæði

Búsetugæði hafa áhrif á ákvörðun fólks um að setjast að í viðkomandi byggðarlagi. Þar kemur margt til greina sem getur skipt sköpum í ákvarðanatöku og getur gott skipulag haft sitt að segja um það.

Skipulagsáætlanir og gæði byggðar

Aðalskipulag Rangárþings ytra 2010-2022 leggur allar meginlínur um uppbyggingu. Í gildandi aðalskipulagi sveitarfélagsins, undir markmið segir m.a.:

„Skipulagið skal stuðla að hagkvæmri þróun byggðar á svæðinu, m.a. með því að skapa sem best skilyrði fyrir atvinnulíf og mannlíf og að gera búsetu á svæðinu eftirsóknarverða“.

Rangárþing ytra, með áherslu á þéttbýlið Hellu, býr að þeim forrættindum að eiga nóg pláss til uppbyggingar á hvaða tegund húsnæðis sem þurfa þykir hverju sinni. Þannig hefur með aðalskipulagi verið unnið að því að móta tæki til að tryggja aðlaðandi byggð og hefur verið hugað að gæðum byggðar í því sambandi. Skipulagsáætlanir eiga að móta umhverfi til þróunar samfélagsins þar sem lagðar eru línur um hagkvæmt samspil bygginga og annarra



innviða. Búnir eru til rammar sem fyllt er í hverju sinni þegar tækifærin skapast. Þannig má styrkja byggð og tryggja hagkvæma uppbyggingu fyrir samfélagið til framtíðar.

Aðlaðandi byggð

Þróun byggðarinnar á Hellu tengist Suðurlandsvegi á ákveðinn hátt. Þegar þjóðvegurinn lá yfir gömlu brúna norðan núverandi brúar byggðist þar upp ákveðinn kjarni. Með tilfærslu Suðurlandsvegar um 1960 fluttist með honum ýmis þjónusta á svæðið norðan hans og hefur nú myndast miðbæjarkjarni norðan hans. Mikilvægt er að styrkja þennan kjarna enn frekar með skýrri afmörkun miðbæjarsvæðisins og hafa í huga fjölbreytta blöndu menningar, þjónustu- og atvinnustarfsemi.

Á miðbæjarsvæðinu er að finna stjórnarsýslu, heilsugæslu, fjölbreytta verslun og ýmsa aðra þjónustu. Gert er ráð fyrir að ýmis verslunar- og þjónustustarfsemi sem nú er annars staðar á Hellu muni færast inn á miðbæjarsvæðið á næstu árum.

Í aðalskipulaginu má sjá eftirfarandi markmið um skipulag íbúðasvæða:

- „Íbúðarhverfi verði í göngufæri við skólasvæðið.
- Íbúðarhverfi verði í góðum tengslum við útivist og þjónustu.
- Lögð er áhersla á nægilegt lóðaframboð og að frágangur lóða sé til fyrirmyndar.
- Áfram verði góðar aðstæður til að ala upp börn og unglinga“.

Æskilegt er að nýjar byggingar endurspegli og styrki sérkenni og staðaranda samfélagsins. Mikilvægt er því að ný hverfi taki mið af núverandi staðháttum, landslagi og útsýni.

Mikilvægt er að stuðla að góðum tengingum gangandi og hjólandi vegfarenda innan byggðarinnar og leggja verður áherslu á að gönguleiðir að og frá skóla verði sem öruggastar. Gert er ráð fyrir því í aðalskipulagi sveitarfélagsins að gönguleiðir skólabarna skarist á sem allra minnstan hátt við umferðargötur. Góðar göngu- og hjólaleiðir bæta lýðheilsu og gera samfélagið betra í stakk búið til að mæta þörfum ólíkra hópa innan þess.

Margir leggja upp úr því að hafa garð til umráða. Hafa verður í huga að fallegir garðar eru aðlaðandi fyrir fleiri en eigendur þeirra. Einkagarðar þurfa ekki að vera stórir og jafnvel



betra að hafa þá frekar litla og skjólsæla. Í tengslum við fjölbýlishús er hættan sú að enginn nýti eða leggi rækt við garða. Þannig gæti verið ákjósanlegast að hafa ekki stóra garða við raðhús eða parhús en leyfa stærri garða við einbýlishús. Hafa ber þó í huga að fjölbreyttari húsagerðir skapa alltaf áhugaverðari byggð.

Stór bílastæðasvæði geta verið óaðlaðandi og skapað óöruggt umhverfi fyrir börn og aðra vegfarendur. Hægt er að gera bílastæði meira aðlaðandi með því að skipta þeim upp í smærri einingar og fela þau að hluta, t.d. með gróðri. Þau verða þá mikilvægur hluti af götumyndinni og geta skipt miklu máli þegar götumyndin er hönnuð gagnert til þess að halda ökuhraða í skefjum.

Húsnæðismarkaðurinn, Staða og áherslur

Raunhæf áætlun um þörf á uppbyggingu húsnæðis í Rangárþingi ytra þarf að byggja á góðum upplýsingum um núverandi ástand, vel ígrunduðum áætlunum um íbúapróun og þörf hvað varðar stærð og tegund húsnæðis. Hér er því fjallað nánar um íbúafjölda, aldursdreifingu íbúa, stöðuna á húsnæðismarkaðnum, stærð, tegund og dreifingu íbúða í sveitarfélaginu. Loks er íbúapróun í sveitarfélaginu metin ásamt þörf á nýjum íbúðum og farið yfir hvað gætu verið hentugar íbúðastærðir og íbúðagerðir í næsta áfanga uppbyggingar.

Hreyfing húsnæðismarkaðar

Flestar íbúðir á Hellu eru eignaríbúðir. Lítið framboð er af leiguhúsnæði á almennum markaði, en Rangárþing ytra á um 8 íbúðir í félagslega kerfinu. Lítið sem ekkert er af lausu húsnæði sem stendur. Lítil hreyfing hefur verið á húsnæðismarkaðnum, m.a. þar sem gangverð íbúðarhúsnæðis hefur verið undir nýbyggingarkostnaði. Þetta hefur leitt til þess að íbúar hafa átt erfitt með að færa sig um set þó þarfir hafi breyst. Á þetta sérstaklega við um íbúa sem hefðu kosið að minnka við sig en fá sem stendur of lágt verð fyrir húsnæði sitt. Lítið hefur verið byggt af nýju íbúðarhúsnæði síðustu ár, en þar stendur helst í vegi að íbúðarverð hefur verið undir byggingarkostnaði. Þetta hefur valdið því að verktakar hafa sýnt því lítinn áhuga. Frá árslokum 2015 hefur íbúðarverð farið hækkandi sem vafalítið breytir þessari stöðu í dag.



Stærð, tegund og dreifing íbúða

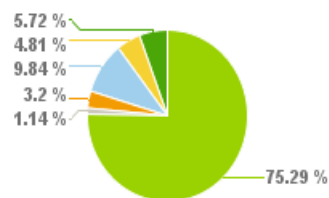
Samkvæmt gögnum sem aflað var frá Þjóðskrá í mars 2017 eru 299 fullbyggðar íbúðir á Hellu. Í þeim íbúðum búa 824 íbúar. Tekið skal fram að samantektin á við eftir póstnúmeri 850 og er ekki tekið á stöðu íbúða utan þess í þessari áætlun. Á Hellu búa því um 2,76 íbúar í hverri.

Meðalstærð fullbyggðra íbúða á Hellu er 150+ m².

Hér að neðan má sjá yfirlit yfir allar íbúðir í Rangárþingi ytra eftir tegundum:

Einbýli	329	75,29%
Einbýli á sameiginlegri lóð eða jörð	5	1,14%
Fjölbýlishús	14	3,20%
Parhús	43	9,84%
Raðhús og samtengd hús	21	4,81%
Tvíbýlishús	25	5,72%
Sum:	437	

Skipting húsnæðis eftir tegundum

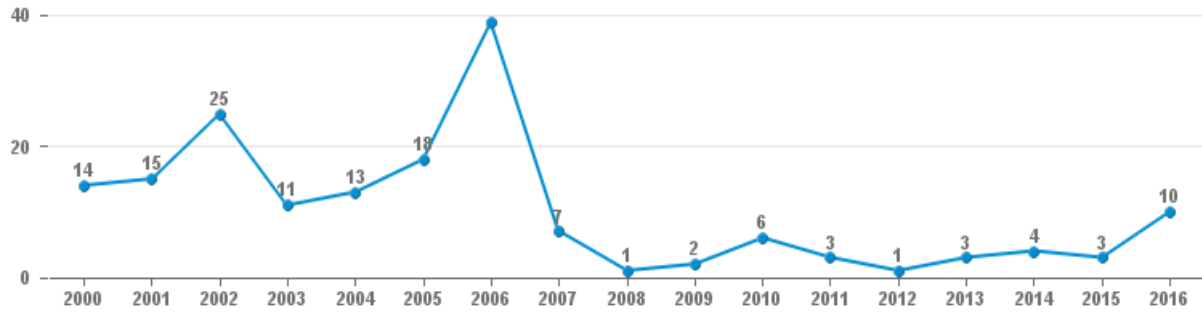


Fjöldi fastanúmera

Eins og sjá má er langmest af einbýlishúsum í sveitarfélaginu og lýsir það þeim áherslum sem verið hafa á liðnum árum. Hugsanlega er það vegna þess að byggingarkostnaður leyfir ekki byggingar á vegum verktaka að neinu ráði en einnig mætti segja að ástæða þess sé sú að almenningur hefur viljað byggja sér framtíðarhúsnæði og ef litið er til lágs lóðaverðs og framboðs af byggingarlóðum er einbýlishús besti kosturinn.

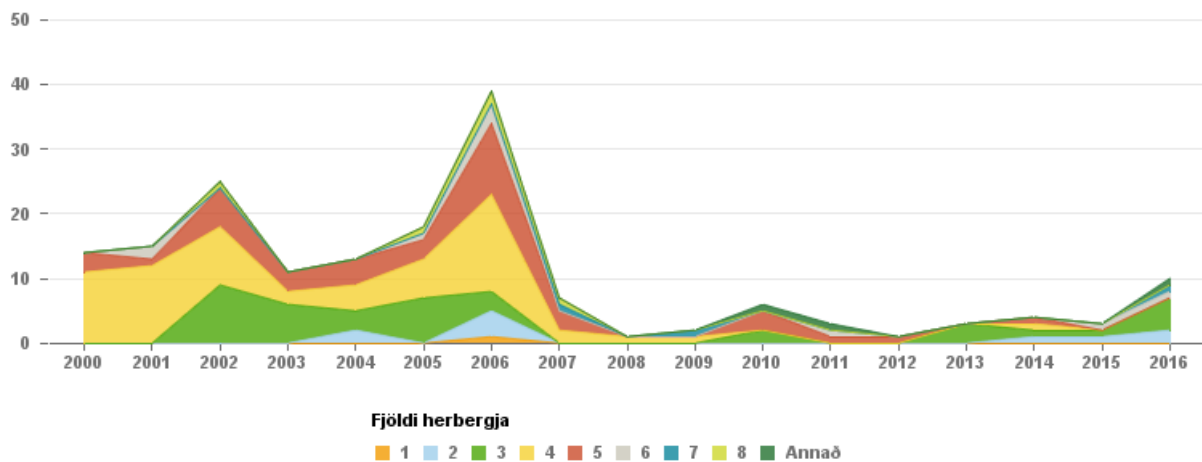


Hér að neðan má sjá yfirlit yfir nýbyggingar á Hellu frá árinu 2000 til 2016:



Samkvæmt þessu yfirliti má sjá að byggðar hafa verið 175 íbúðir á tímabilinu. Langflestar þó á árinu 2006 og þar áður eða 135 talsins. Frá og með árinu 2007 hafa verið byggðar 40 íbúðir. Ef tekið er tillit til niðurstöðu ársins 2016 má sjá að þróun íbúðabygginga er á uppleið en vantar þó nokkuð uppá að vera í samræmi við það sem var fyrir 2006.

Hér að neðan má sjá töflu sem sýnir fjölda herbergja byggð í Rangárbíngi ytra frá árinu 2000 til 2016.



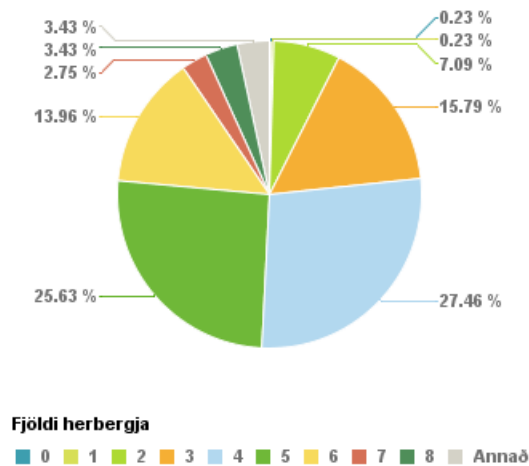
Í Rangárbíngi ytra skiptast íbúðir eftir herbergjafjölda sem hér segir:

1 herbergi	2
2 herbergi	31
3 herbergi	69
4 herbergi	120
5 herbergi og fleiri	215

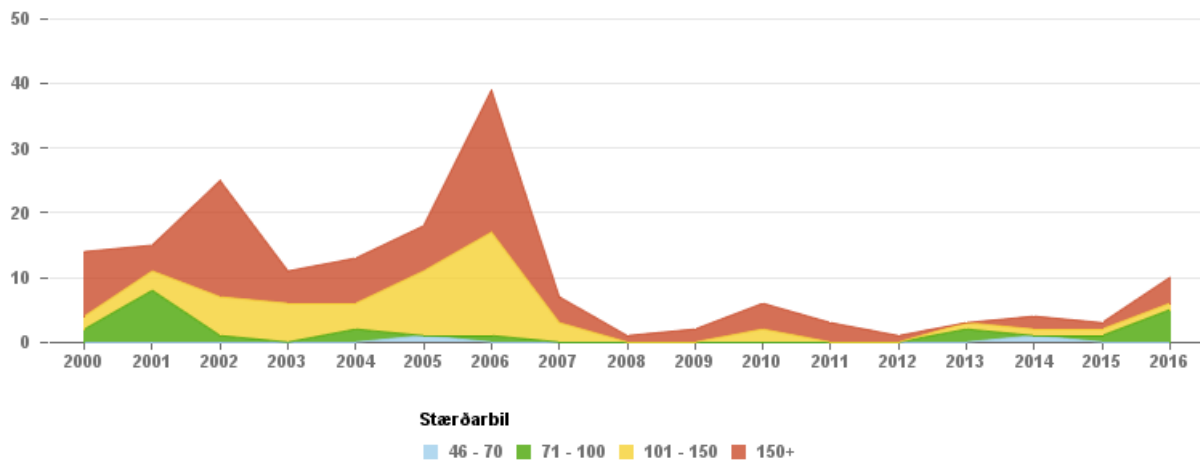


Húsnæðisáætlun

maí 2017



Hér að neðan má sjá töflu sem sýnir skiptingu íbúða eftir stærðum í fermetrum í Rangárþingi ytra og hvenær þær voru byggðar.



Í Rangárþingi ytra skiptast íbúðir eftir stærð sem hér segir:

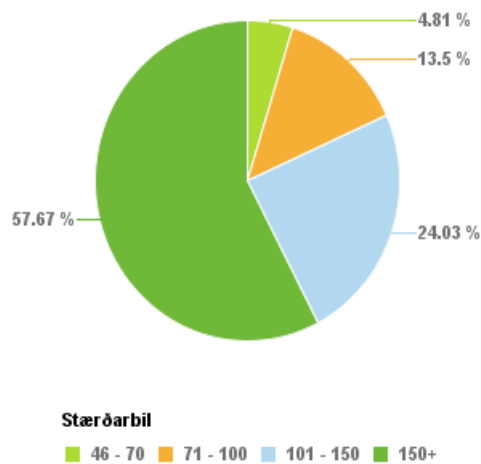
0 – 70 m ²	21
71 – 100 m ²	59
101 – 150 m ²	105
151 – og stærri	252



Hér má sjá skiptingu íbúða eftir stærð í Rangárbíngi ytra:

	46 - 70	71 - 100	101 - 150	150+	Sum:
Einbýli	8	30	61	230	329
Einbýli á sameiginlegri lóð eða jörð				5	5
Fjölbýlishús	5	7	2		14
Parhús		12	24	7	43
Raðhús og samtengd hús		3	13	5	21
Tvíbýlishús	8	7	5	5	25
Sum:	21	59	105	252	437

4,81% 13,50% 24,03% 57,67%



Hafa verður í huga að ekki er víst að sú skipting sem við sjáum í dag hefði verið sú sama ef byrjað hefði verið með autt blað og allir fengju þá stærð sem þeir vildu. Tilraun var gerð til að finna slík hlutföll í meistarafrýttgerð frá 2013 og byggt á viðhorfskönnun sem gerð var 2007. Þar er ályktað að heppilegast sé að smæstu íbúðirnar séu flestar og þeim fari hlutfallslega fækkandi með stærð (Hildur Freysdóttir, 2013)¹. Væri sú viðmiðun notuð kæmi fram enn sterkari vísending um að byggja beri umfram allt litlar íbúðir. Það kemur heim og saman við þann raunveruleika í dag á Hellu, þar sem einna mest er talað um skort á litlum íbúðum.

¹ Hildur Freysdóttir (2013). Fjölbreytileiki innan íbúðahverfa í Reykjavík og húsnæði á viðráðanlegu verði. Meistaraprófsritgerð - Háskólinn í Reykjavík.



Mat á íbúáþróun og þarfagreining á fjölda íbúða

Kannað var með samtölum og heimsóknum til stærstu og mannfrekustu fyrirtækjanna á Hellu og nágrenni með það fyrir augum að sjá fyrir hver þörfin væri á íbúðum fyrir starfsfólk þessara fyrirtækja. Eins og fyrr segir hefur verið gríðarleg eftirspurn eftir íbúðum og þá sérstaklega til leigu á Hellu. Fyrirtækin voru flest sammála um að þau myndu ekki ráðast í byggingar nýrra íbúða fyrir starfsfólk sitt en studdu vel við þær hugmyndir að eiga möguleika á að starfsfólk þeirra gæti leigt íbúðir.

Könnun þessi var frekar óformleg en gefur góða mynd af þeim veruleika sem við búum við á Hellu og nágrenni. Fyrirtækin voru beðin um að áætla þörfina fyrir sitt umhverfi og gera gróflega grein fyrir sinni nánustu þörf. Oftar en ekki voru lagðar fram tölur um íbúðafjölda frá lágmarki til hámarks og var ávallt stuðst við neðri mörkin þegar samtölur voru reiknaðar.

Hér er niðurstaða könnunar:

Rangárþing ytra afgreiðsla	15
Þvottahúsið á Hellu	2
Árhús og hótél Hella	0
Reykjagarður Holta	10
River hótél, veiðihótél	2
KS vegna Rangárbakka	5
Stracta hótél	5

Heildarþörfin er því um 39 íbúðir og bar öllum saman um að vantaði sérstaklega litlar íbúðir og þá með leigu í huga.

Nú er það svo að einhverjir starfsmenn þessara fyrirtækja búa utan þéttbýlisins á Hellu en sækja atvinnu á Hellu og í þéttbýli. Með aðkomu sveitarfélagsins að auknu framboði íbúða á Hellu gæti einhver hluti þess fólks hugsað sér til hreyfings og byrjað búsetu á Hellu. Nær ómögulegt er að meta þann fjölda íbúða en til þess að komast næst því er reynt að giska á hvers konar fjölskyldumynstur aðfluttir starfsmenn falla inni, því það ræður miklu um íbúðaþörfina.



Í samtölum við rekstraraðila kom skýrt fram að samsetning hópa aðfluttra starfsmanna er að breytast þannig að mun fleira sambúðarfólk eða vinir ráðast til starfa en verið hefur. Færra er því um einstaklinga, þó að þeir séu ennþá stór hluti. Í gegnum árin hefur einnig sýnt sig að margra erlendar fjölskyldur hafa í lengst hér á Hellu, keypt íbúðarhúsnæði og stofnað til fjölskyldu. Það þarf því að reikna með að eðlileg endurnýjun verði til staðar á húsnæðismarkaðnum þegar til lengri tíma er litið.

Það mætti segja að um nokkra mismunandi hópa aðfluttra starfsmanna sé að ræða.

- Fjölskyldur þar sem báðir foreldrar eru fyrirvinnur og börnin jafnvel í leikskóla eða grunnskóla. Þessi hópur þarf eina íbúð en fjölskyldan getur verið af hvaða stærð sem er.
- Fjölskyldur þar sem annað foreldrið er fyrirvinnan. Þessi hópur þarf eina íbúð en fjölskyldan getur verið af hvaða stærð sem er.
- Einstæðir foreldrar eða sambúðarfólk þar sem maki er annað hvort vinnandi eða ekki. Þessi hópur þarf eina íbúð en fjölskyldan getur verið af hvaða stærð sem er.
- Einstaklingar. Starfa oftast tímabundið en geta í lengst. Hér þarf því eina íbúð á hvern starfsmann.
- Einstaklingar sem leigja út herbergi í þegar byggðum íbúðum og þar með vantar ekki nýjar íbúðir.

Stærðir nýrra íbúða

Ef samanburður á stærðardreifingu íbúða á Hellu annars vegar og meðaltali á suðurlandi öllu er metinn sem ákjósanlegur er litið svo á að þessi samanburður gefi vísbendingu um það hvaða breytingar á stærðarsamsetningu íbúða á Hellu væru æskilegar og í takt við væntanlega eftirspurn. Hafa ber í huga að stærðarsamsetning nýju íbúðanna þarf ekki að passa við þarfir þeirra sem flytja til Hellu á næstu misserum heldur þarf hún að verða til þess að heildarsamsetning allra íbúða á Hellu passi sem best við þær stærðir sem Rangæingar allir vilja búa í, eftir að nýju íbúðarnir hafa bæst í hópinn. Gera má ráð fyrir að tilkoma nýrra íbúða komi hreyfingu á markaðinn og að einhverjir heimamenn kaupir nýja íbúð og losi þá um leið stærri eða minni íbúð, eftir atvikum.



Það liggur líka ljóst fyrir að ekki verða allar íbúðir byggðar upp í einum áfanga til að mæta núverandi skorti. Það er einnig ljóst að ef megináherslan verður lögð á að bæta við litlum íbúðum þarf nokkur hluti heimamanna að færa sig um set og hugsanlega verður þá einhver bið eftir því að íbúð af réttri stærð komi á markaðinn. Það mun þá liðka fyrir ef hægt er að örva leigumarkað sem gæti gefið tímabundna úrlausn.

En á eingöngu að miða við að byggðar verði litlar íbúðir? Er heppilegt að byggja alls enga íbúð í miðlungs stærð? Að öllum líkindum mun hluti aðfluttra fjölskyldna þurfa íbúðir af þessari stærð og ef engar nýjar slíkar eru byggðar þyrfti að ganga út frá því að einhverjar myndu losna með tilkomu litlu íbúðanna. Það hversu líklegt það er og í hvaða mæli og hve hratt það mun gerast er mjög óvíst. Það væri því heppilegt að hafa örfáar slíkar með í fyrsta áfanga uppbyggingar.

Hentugar og hagkvæmar íbúðagerðir

Fram hefur komið að það eru einkum íbúðir í margra hæða blokkum sem stóðu auðar á Austurlandi og víðar í kjölfar uppbyggingar þar. Það verður því að teljast, ef farið er eftir reynslu annarra, að það sé ekki hentugt fyrir Hellu að byggðar séu blokkir í þeirri merkingu. En hvernig íbúðagerðir henta best á Hellu?

Eins og staðan er í dag er langmesta eftirspurnin eftir litlum íbúðum til leigu. Því verður að teljast hagkvæmast til að koma til móts við þarfir markaðarins í dag að byggðar verði litlar íbúðir. Að mestu leyti að 70 m² en hluti þó í stærri kantinum, 71-110 m².

Í bæjum víða um land hafa verið reist lítil par- og eða raðhús, einnar til tveggja hæða, sem gætu innihaldið íbúðir í þessum stærðum. Grunnflötur þeirra þyrfti ekki að vera mjög stór, né meðfylgjandi garðskiki, sem myndi uppfylla þarfir um garð.



Farsæl uppbygging í Rangárbíngi ytra

Afar erfitt getur verið að stýra hraðri uppbyggingu húsnæðis og reyna að sjá fyrir um hverjar þarfar væntanlegra íbúa munu verða varðandi gerð húsnæðis. Það sama á við þegar kemur að þróun byggðar og þeim ákvörðunum sem tengjast því hvar eigi að byggja upp. Reifað hefur verið að hverju beri að huga í skipulagi til að tryggja búsetugæði og hagkvæma uppbyggingu aðlaðandi byggðar. Skipulagsáætlanir eru best til þess fallnar að leiðbeina í þessum efnum og stýra.

Í þessum kafla er skoðað hvernig almennar áherslur sem fram hafa komið hér á undan geta mótað ákvarðanir um uppbyggingu á Hellu. Farið er yfir forsendur Aðalskipulags Rangárbíngs ytra 2010 – 2022 og áherslur þar. Einnig er farið yfir möguleg uppbyggingarsvæði og stöðu deiliskipulags og loks forgangsröðun og áherslur við uppbyggingu íbúðarhúsnæðis.

Möguleg uppbyggingarsvæði á Hellu og staða deiliskipulagsáætlana

Hafa ber í huga að þéttleiki nýrra svæða miðast við 10-35 íbúðir á hektara samkvæmt ákvæðum í aðalskipulagi. Þar munu húsaötlur og opin svæði vera meðtalin.

Hér að neðan er listi yfir öll íbúðarsvæði á Hellu:

Nr.	Nafn	Lýsing	Byggt	Óbyggt
Í1	Skálar	Þetta er elsta íbúðarbyggðin á Hellu í kringum gamla sláturhúsið og norðan við grunnskólann. Flest húsin eru einbýli á einni hæð. Svæðið telst vera fullbyggt. Stærð svæðisins er um 5 ha og nýtingin 10,7 íbúðir/ha.	48	0
Í2	Tún	Svæðið liggur norðan við gamla kjarnann á Hellu. Hér eru nokkrar lóðir óbyggðar. Stærð svæðisins er um 3 ha og nýtingin er um 9,7 íbúðir/ha.	25	7
Í3	Vangar I	Svæðið liggur á brúninni norður af Dynskálum og er það fullbyggt. Flest húsin eru einbýlishús. Stærð svæðisins er um 5 ha og nýtingin 10 íbúðir/ha.	54	0
Í4	Vangar II	Svæðið er norðan núverandi byggðar í Vöngum I og verður aðkoma að því frá nýjum vegi norðan byggðar. Stærð svæðisins er um 3 ha og nýtingin áætluð um 10 íbúðir/ha.	0	26
Í5	Sandar	Svæðið liggur austan við Vanga I að Langasandi. Stærð svæðisins er um 4 ha.	33	1



Húsnæðisáætlun

maí 2017

Í6	Öldur I	Svæðið liggur austan við Sanda, norður af Dynskálum og telst það fullbyggt. Stærð svæðisins er um 4 ha.	21	0
Í7	Öldur II	Svæðið er framhald núverandi byggðar í Öldum I og hefur aðkomu frá Dynskálum og Langasandi. Svæðið telst vera fullbyggt. Stærð svæðisins er um 4 ha.	60	0
Í8	Öldur III	Svæðið er norðan og austan við Öldur II. Á svæðinu verður lágreist og blönduð byggð á 1 hæð; einbýlishús, parhús og raðhús. Aðkoma að svæðinu er frá Langasandi og Eyjasandi. Fyrir liggur deiliskipulag af hluta svæðisins fyrir allt að 70 íbúðir. Stærð svæðisins er um 14 ha.	0	120
Í9	Garður I	Svæðið er sunnan við veg að Helluvaði og heitir Engjagarður. Svæðið er deiliskipulagt. Stærð svæðisins er um 1 ha og nýtingin áætluð um 9 íbúðir/ha.	0	9
Í10	Bogatún	Svæðið er austan við Lund. Heildarstærð svæðisins er um 3 ha og er svæðið fullbyggt.	27	0
Í11	Nes I	Svæðið er norðan Lundar upp með Ytri-Rangá og með aðkomu frá nýjum vegi í framhaldi af Þrúðvangi. Stærð svæðisins er um 1 ha og nýtingin áætluð um 10 íbúðir/ha.	0	14
Í12	Nes II	Svæðið er norðan Lundar upp með Ytri-Rangá og með aðkomu frá nýjum vegi í framhaldi af Þrúðvangi. Stærð svæðisins er rúmir 5 ha og nýtingin áætluð um 10 íbúðir/ha.	0	50
Í13	Nes III	Svæðið er norðan við Nes I og II og upp með Ytri-Rangá. Aðkoma er frá nýjum vegi í framhaldi af Þrúðvangi. Stærð svæðisins er um 4 ha og nýtingin áætluð um 10 íbúðir/ha.	0	40
Í14	Bjarg	Svæði vestan Ytri-Rangár, mörk þess hafa breyst og hætt er við blandaða landnotkun en íbúðarlóðum fjölgað. Stærð svæðisins er um 11 ha og nýtingin áætluð 10-15 íbúðir/ha.	0	110
	Samtals		268	377

Eins og sést á upptalningunni hér að ofan, sem tekin er beint úr aðalskipulagi sveitarfélagsins, er um mikið framboð af lóðum til uppbyggingar. Ekki hefur verið ráðist í gerð deiliskipulags fyrir öll svæðin og á sumum svæðum hefur uppbygging ekki hafist að neinu leyti. Í einhverjum tilfellum þyrfti að ráðast í breytingar á gildandi deiliskipulagi þar sem áherslur geta breyst í tímans rás.



Tillaga um forgangsröðun uppbyggingarsvæða

Af yfirlitinu hér að ofan má sjá að svæði til uppbyggingar íbúðahverfa er nægilegt á Hellu. Spurningin sem vaknar þegar áætlanir sem þessar eru gerðar, eru hvernig forgangsröðun verður háttað, að teknu tilliti til uppbyggingaráfanga.

Eins og sést á meðfylgjandi mynd eru nær öll íbúðasvæði á Hellu, hvort sem þau eru þegar byggð eða ekki, í innan við eins kílómetra fjarlægð frá skólasvæðinu.



Íbúðasvæði á Hellu. Hringurinn sýnir eins kílómetra radíus kringum skólasvæðið.

Ef litið er til næstu ára og reynt að meta þau svæði sem best henta til uppbyggingar í dag er ekki úr vegi að skoða þær grunnstoðir sem fyrir liggja innan ofantaldra svæða. Það liggur þá beinast við að reynt verði eftir megni að fylla í laus svæði og byggja upp á lausum lóðum innan þegar tilbúinna hverfa. Þær lóðir sem lausar eru til bygginga íbúðarhúsa þegar þessi áætlun er unnin, og eru innan þegar byggðra hverfa, eru ekki margar.

Staður:	Eignarhald lóðar	Húsagerð
Ártún 7	Einkaeign	Einbýlishús
Baugalda 12	Rangárþing ytra	Einbýlishús
Langalda 22	Rangárþing ytra	Einbýlishús
Langalda 26	Rangárþing ytra	Einbýlishús



Langalda 28	Rangárþing ytra	Einbýlishús
Langalda 30	Rangárþing ytra	Einbýlishús
Langalda 14-16	Rangárþing ytra	Parhús / raðhús 2-3 íbúðir
Langalda 10-12	Rangárþing ytra	Parhús / raðhús 2-3 íbúðir
Ónefnd gata Öldur III	Rangárþing ytra	Einbýlishús 4 stk

Aðrar lóðir eru uppbyggðar eða þegar samþykktar til úthlutunar. Taka skal tillit til að lóðir við norðanverða Langöldu taka mið af aðstæðum vegna uppbyggingar á geymslusvæði, sem skarast aðeins inná núverandi íbúðasvæði. Ekki er því unnt að heimila byggingar á þeim lóðum sem lenda innan geymslusvæðis að gefnu tilefni.

Tillaga er um að næsta uppbyggingarsvæði verði áframhald af íbúðarsvæði í Öldum III. Gert var ráð fyrir því við gerð gildandi deiliskipulags fyrir Öldur III að áframhald yrði austur af Langöldu, þar sem gert yrði ráð fyrir blandaðri byggð einbýlis- og par/raðhúsa. Það samræmist þeirri hugsun að nýta sem best þær grunnstoðir sem þegar hafa verið lagðar í umrædd hverfi. Má nefna að allar stofnlagnir veitukerfis, fráveita, neysluvatn og rafmagn ásamt hitaveitu, liggja eftir Langöldu og þarf því eingöngu að tengjast við þær inná væntanlegar íbúðagötur í áframhaldinu. Önnur svæði þyrfti að byggja upp frá grunni með gerð gatna og lagningu stofnlagna.

Næsta skref í uppbyggingu á íbúðasvæðum á Hellu yrði því að ráðast í gerð deiliskipulags fyrir eystra svæði í Öldum III. Þegar það hefur fengið sitt lögformlega gildi verður hægt að ráðast í gerð gatna og stofnlagna með það fyrir augum að búa í haginn fyrir næstu uppbyggingu, sem getur verið hinum megin næsta horns.

Stærðir íbúða og húsagerðir

Eins og fram hefur komið er megin skortur á litlum íbúðum á Hellu. Þess vegna er afar mikilvægt að skilmálar í nýjum skipulagsáætlunum taki mið af þeirri þróun sem fyrir liggur í dag. Samhliða sé lögð áhersla á að fjölbreytni húsagerða sé höfð til hliðsjónar svo ekki verði um einsleita byggð að ræða. Einnig gæti verið þörf á einhverjum meðalstórum íbúðum líka. Meðalstórar íbúðir gætu vel rúmast innan raðhúsa með meginhluta lítilla íbúða.



Samantekt

Samantekt á stöðunni eins og hún er í dag:

- Mikill skortur er á íbúðum til almennrar leigu í sveitarfélaginu sem lýsir sér best í mikilli eftirspurn eftir húsnæði á almennum markaði. Óformleg athugun á þörf leiddi í ljós að um 40 íbúðir vantar strax til að mæta þeirri eftirspurn sem orðin er eftir íbúðum.
- Fyrirtæki hafa lýst yfir áhyggjum með framboð íbúða fyrir sína starfsmenn. Nokkur fyrirtæki hafa þess vegna keypt íbúðir á almennum markaði á Hellu til að mæta eftirspurn innan sinna fyrirtækja og hafa uppi áform um útleigu til sinna starfsmanna.
- Eitthvað er um að fólk dvelji í ósamþykktum íbúðum á iðnaðar- og athafnasvæði. Slökkvistjóri hefur með málið að gera og er reynt að finna lausn á þeim vanda.
- Mikil aukning hefur verið á skráningum íbúða til útleigu á skammtíamarkaði og kemur það í veg fyrir eðlilega framþróun á almennum leigumarkaði í sveitarfélaginu.
- Verktakar hafa sýnt áhuga á uppbyggingu íbúða og er svo komið að langflestum skipulögðum lóðum undir par- og raðhús hefur verið úthlutað. Nokkrar lóðir undir einbýlishús eru enn lausar til úthlutunar.
- Sveitarfélagið hefur þegar hafist handa við gerð deiliskipulags fyrir stækkun íbúðasvæðis á svæðinu Öldur III, í beinu framhaldi af núverandi uppbyggingarsvæði.
- Þegar vel er skoðað má sjá að mest eftirspurnin er eftir litlum og hagstæðum íbúðum, bæði með og án bílgeymslu, þó íbúðir án bílgeymslu séu án efa ákjósanlegri í þeirri stöðu sem hefur myndast í dag.
- Ekki þykir nauðsynlegt að byggja fjölbýlishús á mörgum hæðum heldur skal leggja áherslu á íbúðarhús á einni hæð, bæði hvað varðar par- og raðhús.
- Lögð er áhersla á fjölbreyttar stærðir og gerðir íbúða svo komið verði í veg fyrir fljótræðisvinnubrögð og að ekki skapist andi félagsmálaaðstoðar á svæðinu.



Rangárþing ytra 2017. *Upplýsingar úr skráum sveitarfélagsins, félagsmálayfirvalda og byggingarfulltrúa.*

Hildur Freysdóttir (2013). *Fjölbreytileiki innan íbúðahverfa í Reykjavík og húsnæði á viðráðanlegu verði.* Meistaraprófsritgerð - Háskólinn í Reykjavík.

Alta, ráðgjafarstofa, (2016). *Tillögur að forgangsröðun og áherslum við uppbyggingu íbúðarhúsnæðis á Húsavík.* Húsnæðisáætlun.

Íbúðarlánasjóður (2017). *Vefur Íbúðalánasjóðs.* Sótt þann 4.4.2017 á <http://www.ils.is/hagdeild/husnaedisaaetlanir/>

Byggðastofnun (2017). *Vefur Byggðastofnunar.* Sótt þann 9.3.2017 á www.byggdastofnun.is/

Hagstofa Íslands (2016). *Vefur Hagstofu Íslands.* Sótt þann 9.3.2017 á www.hagstofa.is/