

NIÐURSTÖÐUR VIÐHORFSKÖNNUNAR

um húsnæðismál í
Rangárþingi Eystra



Rangárþing eystra

Sumar 2018

Viðhorfskönnunin sem þessar niðurstöður byggja á er unnin sumarið 2018 af Elínborg Hörpu Önundardóttur, nemenda í skipulagsfræði við Landbúnaðarháskóla Íslands, fyrir skipulags- og byggingarfulltrúa Rangárþings Eystra.

Könnuninni er ætlað að vera hjálpargagn og viðmiðun við gerð húsnæðisáætlunar sveitarfélagsins. Markmið könnunarinnar var fyrst og fremst að skapa aðgengilega leið fyrir íbúa til taka þátt í gerð áætlunarinnar og koma hugmyndum, upplifun og skoðunum sínum um núverandi og komandi húsnæðismál á framfæri.

Könnun var gerð á pappírsformi og var send til allra 18 ára og eldri með skráð lögheimili í Rangárþingi eystra. Úrtak var 1479 og alls bárust 180 útfylltar kannanir til baka. Þáttökuprósentu var því ekki nema 12,17%.

Í þessu hefti má finna helstu niðurstöður könnunarinnar. Vonandi reynast það komandi vinnu við uppbyggingu sveitarfélagsins vel.

Elínborg Harpa Önundardóttir

20. ágúst, Reykjavík 2018

Efnisyfirlit

Grunnbreytur könnunar	1
Þátttaka.....	1
Þjóðerni.....	1
Þéttbýli eða dreifbýli.....	1
Aldursskipting	2
Fjölskyldugerð.....	3
Húsnæðismál	4
Raðkvarða spurningar.....	4
Opnar spurningar.....	9
Hvernig húsnæði vantar?.....	9
Hvar ætti að byggja framtíðar íbúðarhúsnæði?.....	11
Aðrar ábendingar þátttakenda	12

Grunnbreytur könnunar

Þátttaka

Úrtak: 1479

Fjöldi þátttakenda: 180

Fleiri konur tóku þátt í viðhorfskönnuninni en karlar.

Þjóðerni

Könnunin var send út á íslensku, ensku og pólski þar sem nær 16% íbúa Rangár-þings Eystra eru með erlendan ríkis-borgararétt. Lítil þátttaka var meðal erlendra ríkisborgara og var ástæðan ýmist sögð tímaskortur vegna mikillar vinnu eða stutt viðvera viðkomandi í sveitarfélaginu (árstíðarbundinn starfs-kraftur).

Þéttbýli eða dreifbýli

Þátttaka íbúa í þéttbýli var betri en þátttaka íbúa í dreifbýli. Íbúar í dreifbýli sögðu það vera vegna mikilla anna og að könnunin ætti mestmegnis við Hvolsvöll og þróun húsnæðis þar. Á landsvísu má sjá að flutningur fólks úr dreifbýli í þéttbýli hefur verið að aukast síðustu ár. Í könnuninni var athugað hvort fólk búsett í dreifbýli í Rangárþingi eystra hygðist flytja í þéttbýli. Þar af sögðust 11 vilja flytja í þéttbýli, 39 ekki vilja flytja í þéttbýli og 7 vildu ekki svara. Búskapur, ró og sjálfræði sem fylgir búsetu í sveit svaraði fólk að vægi þyngst.

Kyn	Fjöldi
Karl	70
Kona	102
Óuppgafið	8

Tafla 1

Uppruni	Fjöldi
Ísland	147
Erlendur	7
Óuppgafið	25

Tafla 2

Byggð	Fjöldi
Þéttbýli	116
Dreifbýli	60
Óuppgafið	4

Tafla 3

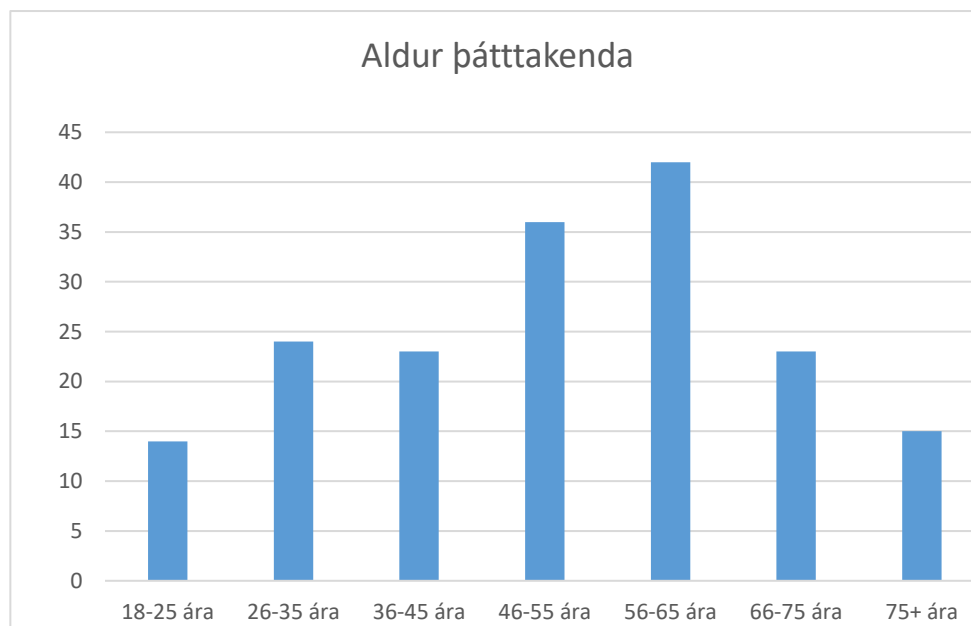
Svar	Fjöldi
vill flytja í þéttbýli	11
vill ekki flytja í þéttbýli	39
vill ekki svara	7

Tafla 4

Aldursskipting

Aldursskipting þáttakenda samsvarar að einhverju leyti aldursskiptingu íbúa í sveitarfélaginu. Miðað við tölur frá Þjóðskrá Íslands í ársbyrjun 2018 er fjölmennasti aldurshópur sveitarfélagsins 20-39 ára, alls 30% íbúa falla í þan aldurshóp. Fólk á aldursbilinu 40-79 ára samsvarar 41% íbúa.

Mest þátttaka í viðhorfskönnuninni er hjá fólki á aldursbilinu 46-65 ára, en minna er um þátttöku hjá elstu íbúum sveitarfélagsins (75+) og þeim yngri (18-25). Í samtölum við þessa hópa kom fram að töluvert áhugaleysi um húsnæðismál ríkir hjá aldurshópnum 18-25, enda margir sem ekki hafa ákveðið hvort þau vilji búa áfram í Rangárþingi eystra. Eldra fólk var yfirleitt ánægt með tækifærið sem það taldi viðhorfskönnunina skapa fyrir yngri kynslóðir en þótti efni hennar koma sjálfum sér lítið við. Þá voru hár aldur og stöðug búseta gjarnan nefnt sem ástæður.

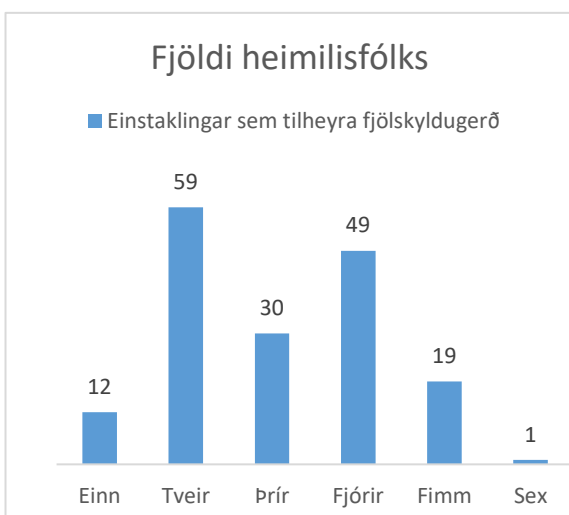


Línurit 1

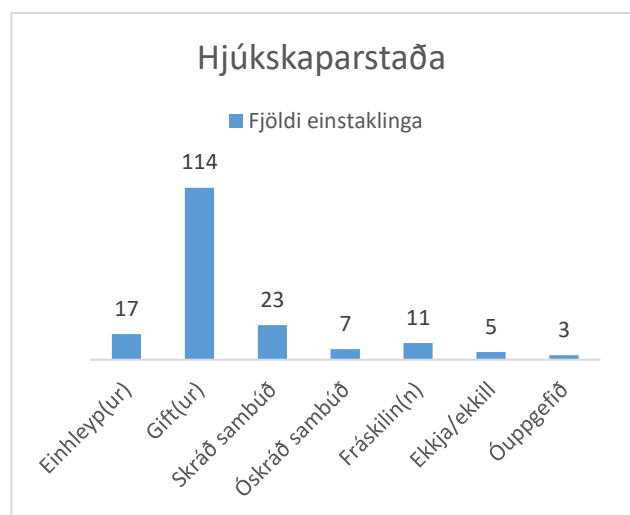
Fjölskyldugerð

Meðalfjöldi einstaklinga á heimli hjá þeim sem tóku þátt í könnuninni er 3,23, en samkvæmt Þjóðskrá er meðalfjöldi einstaklinga á íbúð í sveitarfélaginu 2,6. Þessi munur er auðútskýranlegur þegar litið er til þess að meirihluti þátttakenda eru fjölskyldufólk, þ.e.a.s. þar með eitt barn eða fleiri. Næst algengasta fjölskyldugerðin eru barnlaus pör sem eru annaðhvort gift eða skráð í sambúð.

Algengara var að fólk með börn á heimili tækju þátt í könnuninni en fólk án barna. 44 einstaklingar sem tóku þátt eiga börn eldri en 18 ára sem enn búa í foreldrahúsum.



Línurit 2



Línurit 3

-	Fjöldi einstaklinga	Fjöldi barna
Börn	67	124
Börn eldri en 18	44	60
Engin börn	57	
Ópuppgengið	12	

Tafla 5

Húsnæðismál

Í kafla viðhorfskönnunarinnar sem fjallaði beint um húsnæðismál var aðallega stuðst við raðkvarða (eða Likert-kvarða) þar sem þátttakendur merktu við hvers sammála eða ósammála þeir voru ákveðnum fullyrðingum. Einnig voru í kaflanum nokkrar opnar spurningar.

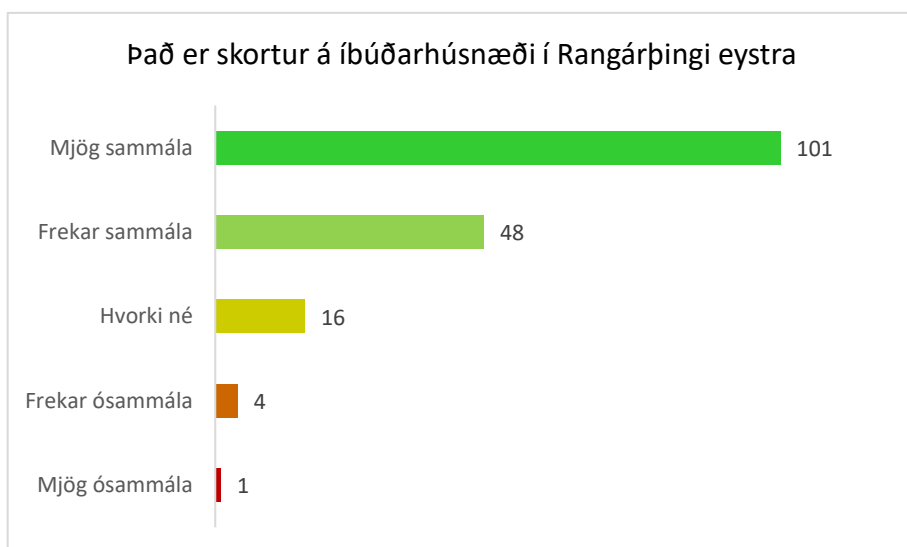
Nokkrir þátttakendur bentu á ákveðinn vankant í þessum hluta könnunarinnar, en það vantaði valmöguleikann „á ekki við/veit ekki“. Því velja margir „hvorki né“ þegar þekking um efni fullyrðingarinnar er lítil. Slíkt getur skekkt niðurstöður og er lesandi beðin/n að hafa það í huga.

Tölurnar við enda línuritanna sína fjölda einstaklinga sem hökuðu við hvern valmöguleika.

Raðkvarða spurningar

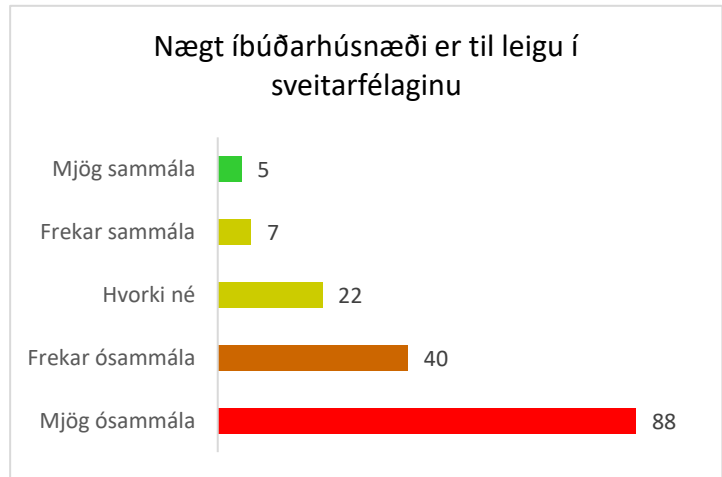
Langflestir þátttakendur telja að það ríki húsnæðisskortur í sveitarfélaginu.

Atvinnurekendur og ungt fólk sem vill byrja að búa finna helst fyrir skortinum. Einnig má nefna eldri borgara sem búa í stórum húsum og myndu gjarnan vilja minnka við sig væri möguleiki á því. Til dæmis nefndu margir íbúðirnar á Sólbakka sem góða lausn fyrir eldri borga.



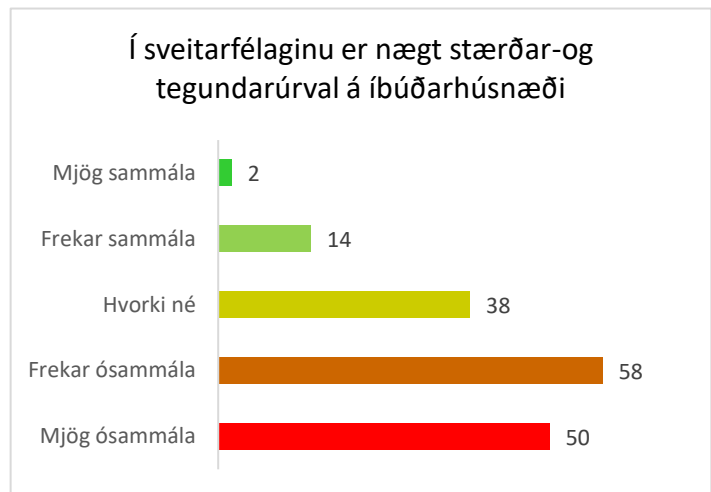
Línurit 4

Í samtölum við íbúa sveitarfélagsins og ýmsa atvinnurekendur á svæðinu má ráða að töluverð eftirspurn er eftir leiguíbúðum en afar takmarkað framboð. Það samsvarar vel niðurstöðum könnunarinnar en langflestir eru frekar eða mjög ósammála þeirri fullyrðingu að nóg sé af leiguhúsnæði í sveitarfélaginu.



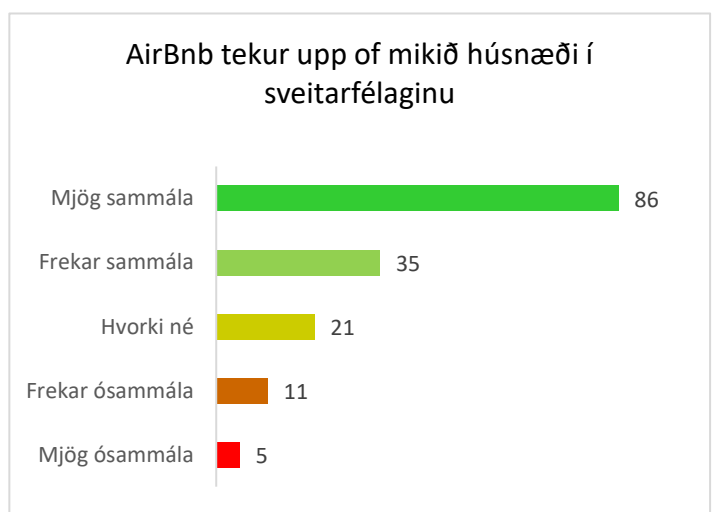
Línurit 5

Fólki finnst mjög lítið stærðar- og tegundarúrval af íbúðarhúsnæði. Flestir vilja sjá fleiri minni íbúðir byggðar. Þó er lögð áhersla á að ný íbúðarhús ættu að vera fjölbreytt.

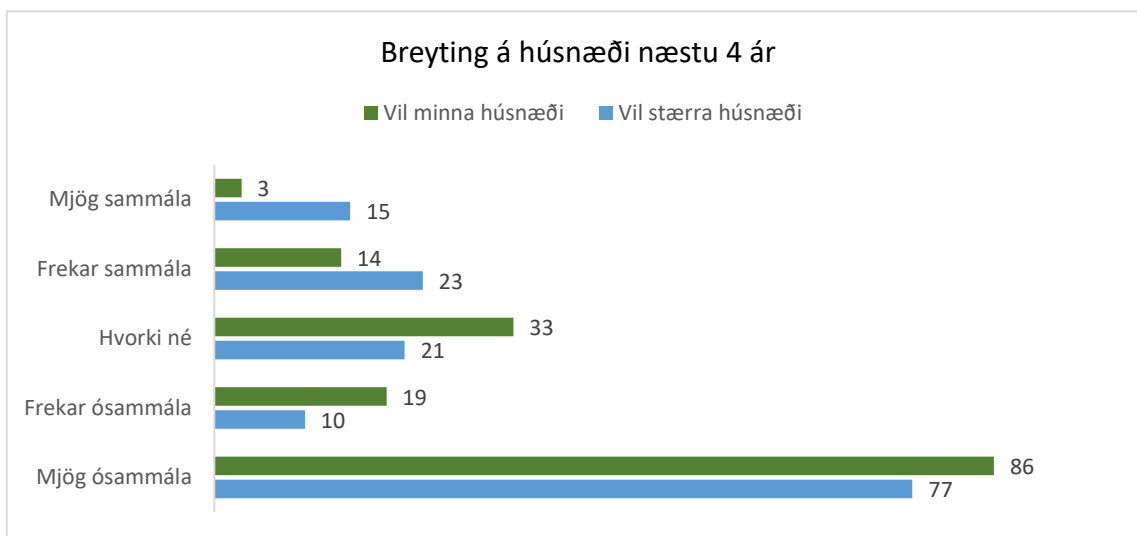


Línurit 6

AirBnb og áhrif þess á húsnæðismál hefur verið mikið í umræðu á Íslandi og í raun á heimsvísu. Þeir íbúar í Rangárþingi eystra sem rætt var við lýstu áhyggjum af þeim áhrifum sem AirBnb getur haft. Meðal þeirra áhrifa sem voru nefnd eru minna framboð fyrir fólk sem vill búa í sveitarfélaginu, hækkun leiguverðs og að sumar götur missi nágrennastemninguna.



Línurit 7



Línurit 8

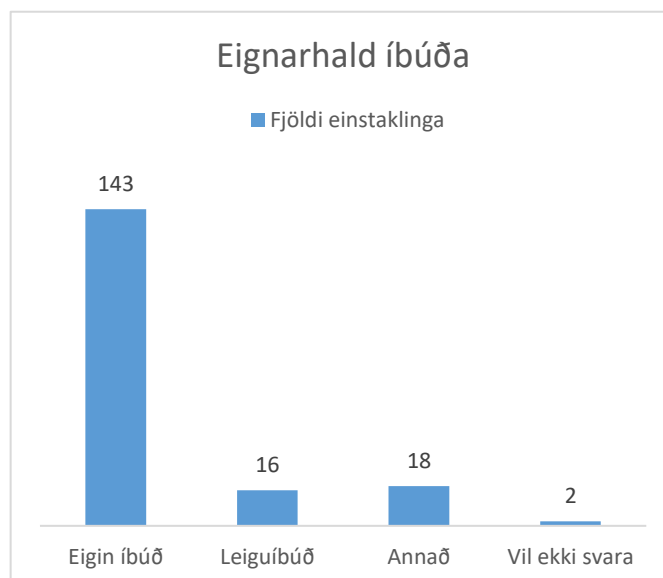
Línurit sýnir niðurstöður úr tveimur raðkvarðaspurningum. Annarsvegar var spurt hvort þátttakandi vilji stækka við sig á næstu fjórum árum og hinsvegar hvort þátttakandi vilji minnka við sig á næstu fjórum árum. Af niðurstöðum má sjá að flestir þátttakendur virðast sáttir í núverandi húsnæði. Af þátttakendum vilja fleiri stækka við sig en minnka.

Þar sem mjög lítil leigumarkaður er á Hvolsvelli er ekki að furða þó flestir þátttakendur búi í eigin íbúð. Af þeim sem hökuðu við „annað“ búa 11 í foreldrahúsum. Restin býr ýmist á dvalarheimili, á ríkisjörð eða hjá atvinnurekenda.

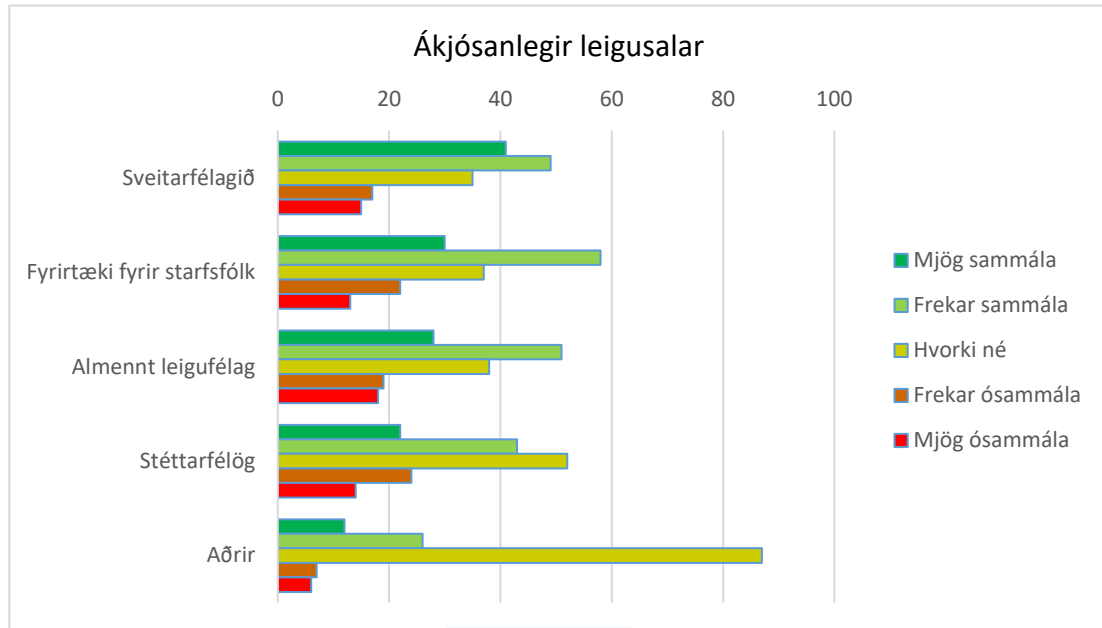
Tafla 6 sýnir svör einstaklinga við spurningunni hvort viðkomandi reikni með að kaupa eigin íbúð á næstu fjórum árum.

Svar	Fjöldi
já	15
nei	7
kannski	11

Tafla 6



Línurit 9

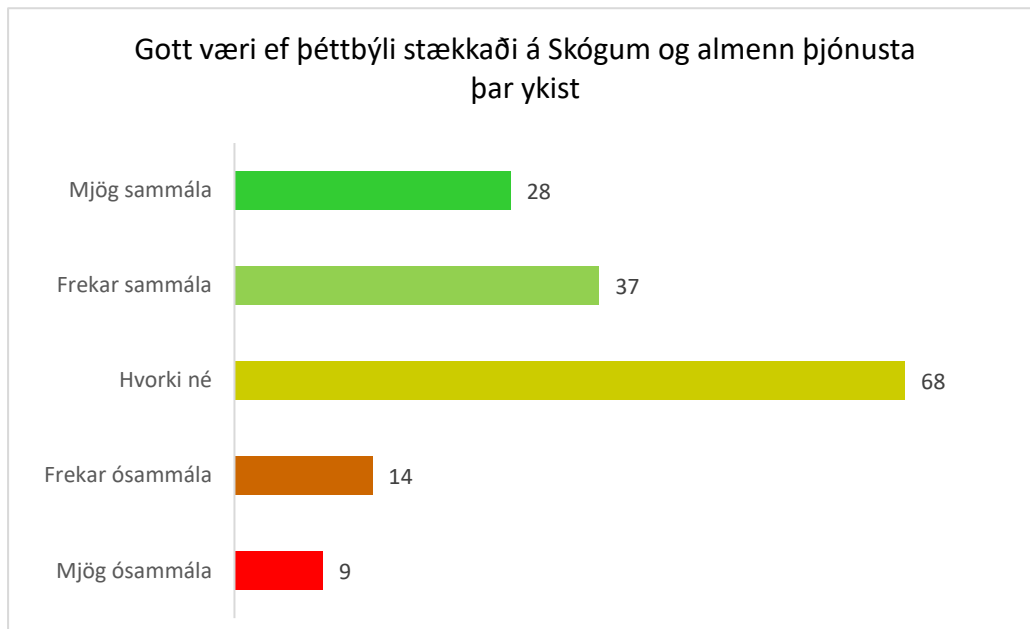


Línurit 10

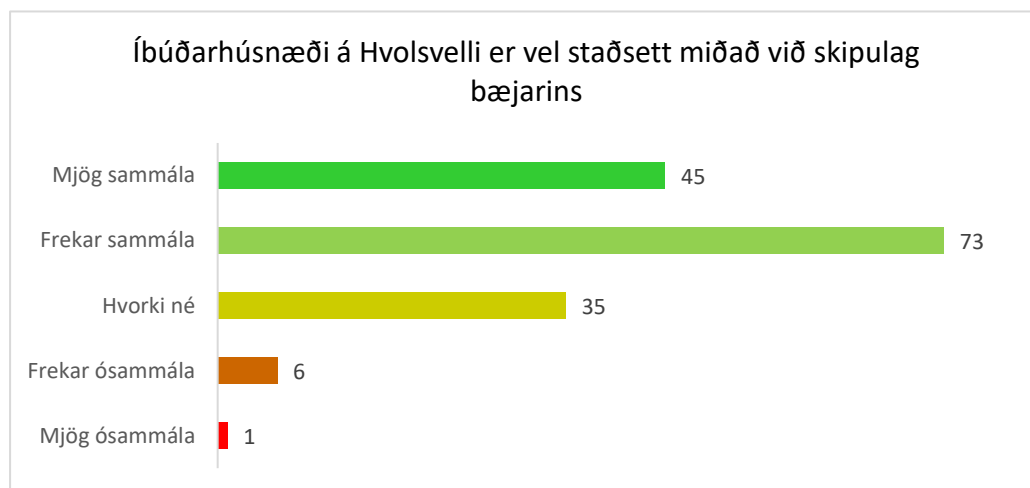
Línurit 10 er samsett úr fimm raðkvarða spurningum og snérust þær allar um hvaða aðilar væru ákjósanlegir til að útvega fleiri leiguíbúðir í sveitarfélaginu. Í könnuninni voru þátttakendur beðnir um að nefna dæmi um aðra valmöguleika og komu eftirfarandi hugmyndir fram:

- Búseturéttur
- Sveitarfélagið ætti að bjóða upp á húsnæði fyrir starfsfólk en skilyrða leigu með tímamörkum
- Breytafélagsheimilum sem eru lítið notuð í litlar leiguíbúðir
- Kaupleiga
- Í bland til að koma í veg fyrir einkonu á markaði
- Lífeyrissjóðir
- Einstaklingar
- Banna og/eða takmarka AirBnb
- Húsnæðissamvinnufélag (án hagnaðarkröfu)
- Smærri leigufélag, t.d. í eigu íbúa og sveitarfélags.

Skógar undir Eyjafjöllum eru skilgreindir sem þéttbýli en þó er nær engin þjónusta þar (t.d. verslun, bensínstöð, skóli, o.s.frv.). Þátttakendur höfðu frekar jákvætt viðhorf gagnvart aukinni þjónustu og stækkun þéttbýlis á Skógum. Þó voru sumir sem voru mjög ósammála, meðal annars skrifaði einn þátttakandi athugasemd um að sjálf spurningin væri óæskileg og óþörf.



Línurit 11



Línurit 12

Almennt virtust þátttakendur vera ánægð með heildarskipulag Hvolsvallar. Flestir voru sammála því að íbúðarbyggð væri vel staðsett nálægt skóla- og íþróttasvæði og helsta verslunarþjónusta við þjóðveginn.

Opnar spurningar

Hvernig húsnæði vantar?

Nærri því allir eru sammála um að það vantar húsnæði á Hvolsvelli. Þá er spurning hvernig húsnæði fólki finnst helst vanta. Áberandi meirihluti þátttakenda í könnuninni fannst vanta litlar, 2-3 herbergja íbúðir af stærðinni 60-90m². Þá var fyrst og fremst verið að hugsa um íbúðir fyrir einstaklinga, ungt fólk, pör sem eru að hefja búskap og eldra fólk sem vill minnka við sig.

Jafnvel þó þátttakendur hafi flest lagt áherslu á uppbyggingu lítilla íbúða tók það oft fram að mikilvægt væri að byggja í bland. Hér að neðan eru dæmi um stærðir íbúða sem nefndar voru:

- Einstaklingsíbúðir, stúdíó eða tveggja herbergja, 40-60 m²
- Litlar íbúðir, 2-3 herbergja, 60 -90 m² , t.d. fyrir pör
- Meðal stórar íbúðir, 3-4 herbergja, 90-120 m², fyrir litlar fjölskyldur
- Stórar íbúðir, 5+ herbergi, 120m²+, fyrir stærri fjölskyldur.
- Leiguíbúðir
- Allar gerðir
- Einbýlishúslóðir og búgarða
- Litlar íbúðir með bílskúr

Þegar kemur að tegundum húsnæðis voru allar gerðir nefndar: einbýlis-, par- og raðhús, blokkir og búgarðar. Langflestir vilja sjá par- og raðhús, sérstaklega fyrir minni íbúðir, þó sumir hafi haft áhyggjur af einsleitu útliti raðhúsa.. Einbýlishús eru talins betri kostur fyrir meðalstórar og stórar íbúðir. Margir nefna bílskúr og telja það mikinn kost, jafnvel með litlum íbúðum. Það á sérstaklega við um eldri borgara sem getur munað mikið um að geta gengið beint í hlýjan bíl, eiga ekki á mikilli hættu að renna í hálku og þurfa ekki að skafa.

Ef byggja ætti blokkir þarf að vera í góðu samráði við íbúa. Nokkrir þátttakendur nefna blokkir í bland við aðrar tegundir húsnæðis, en einnig eru nokkrir sem taka sérstaklega fram að ekki ætti að byggja blokkir. Nokkrir nefna tveggja hæða fjölbýli fyrir litlar íbúðir, þá er spurning hvort sumir myndu telja það vera blokk, en það sem eru kallaðar „blokkirnar“ á Hvolsvelli eru einmitt tveggjahæða fjölbýlishús.



Mynd 1: „Blokk“ á Hvolsvelli

Athugasemdir varðandi tegundir og gerðir nýrra íbúða:

Mikilvægt að passa upp á heildarskipulag götu. Skrítið að hafa litlar íbúðir ofan í stórum einbýlishúsum o.s.frv.
Byggja í hollum, byrja á litlu (70-90m ²), byggja svo stærri íbúðir (120+m ²) og svo aftur litlar.
Byggja skipulagðan blokkaklasa þar sem fjórar stórar blokkir mynda ferhyrning og á milli þeirra sem er leiksvæði fyrir börn og útisvæði fyrir fullorðna. Hægt að byggja eina blokk í einu en gera útisvæðið klárt strax. Þarf að finna svæði sem skyggir ekki á fjallahringina fyrir öðrum íbúum.
Byggja timburhús.
Passa stærð á görðum, garðarnir hjá nýju húsunum á Hvolsvelli eru of litlir.
Reyna að finna ódýran byggingarmáta, t.d. innflutt hús eins og þau sem eru í byggingu í Bolungarvík. Ódýrar húseiningar á markaðinum geta hentað einstökum ellilífeyrisþegum vel.
Það mætti hafa í huga fyrir einstæða foreldra og fjölskyldur að íbúðir séu rúmgóðar.
Hafa íbúðir sem leyfa gæludýr.
Byggja blokkir líka því það er léleg landnýting að byggja eingöngu einbýlishús. Það er minni kostnaður við snjómokstur og sorphirðu þegar byggð er þéttari.
Kannski er hægt að byggja „Lifestyle blocks“ með 1-10 akra fyrir nokkrar kindur/kýr/hesta etc. Svipuð þæling og „búgarðabyggð“ þar sem boðið er upp á stærri lóðir í dreifbýli rétt fyrir utan þéttbýli.
Það mætti hugsa sér að byggja húsnæðiskjarna fyrir 60+ ára þar sem íbúðir væru 80-90m ² og stór sameiginlegur salur fyrir veislur. Þetta gæti verið húsaþyrping eða tveggja hæða blokk með skemmtilegu svæði úti og jafnvel bílakjallara. Gera þyrfti fólki kleift að skipta úr sínu húsi, þ.e. þetta má ekki vera of dýrt. Þá losna íbúðir, hús sem eru óhentug fyrir eldra fólk og kemur jafnvel í veg fyrir félagslega einangrun þar sem fólk er lengur heima en var. Gott væri að hafa þessa byggingu nálægt miðbæ svo fólk geti gengið sem mest í þjónustuna.

Hvar ætti að byggja framtíðar íbúðarhúsnæði?

68 af þeim 106 sem svöruðu þessari opnu spurningu í könnuninni sögðu að það ætti að byggja áfram norður af Gunnarsgerði og Króktúni. Það svæði var nefnt afgerandi oftast. Eftirfarandi er listi yfir öll svæðin sem nefnd voru:

- Meðfram Hvolfsfjalli, norður af Hvolstúni
- Sýslumannstúnið
- Norðan við Króktún og Gunnarsgerði, í átt að kirkjugarði og Akri
- Í kringum og hjá kirkjugarði
- Hjá Völlum og blokkunum á Nýbýlavegi,
- Í miðbæ, þetta svæðið
- Vestan við íþróttasvæði
- Sem lengst frá Þjóðvegi 1
- Apóteksmegin við austurveg, á túninu bakvið N1 og Vínbúðina.
- Suður af Fljótshlíðarvegi
- Á Skógum

Athugasemdir varðandi staðsetningu framtíðar íbúðarhúsnæðis:

- Ekki byggja lengra upp í Hvolfsfjall þó það sé í lagi að byggja við fjallið.
- Byggja nálægt skóla, íþróttahúsi og vonandi nýjum leikskóla.
- Passa að halda grænu svæði milli gatnanna fyrir ofan Gunnarsgerði og Króktún, þannig börn þurfi ekki að fara yfir götu á leið í skóla.
- Fær Þjóðveginn út fyrir bæinn og byggja upp hinu megin við Þjóðveginn núverandi.
- Útsýni á Eyjafjallajökull og/eða Vestmannaeyjar er mjög jákvætt.
- Ekki byggja fyrir ofan Króktún, heldur nýta það svæði sem útivistarsvæði. Byggja frekar í átt til Hellu nær íþróttamannvirkjum ofan Þjóðvegjar.
- Búgarðabyggð á nýja Stórólfsvallatúninu.
- Það verður að vera framtíðarsýn varðandi stækkun þorpsins - t.d. var það klúðurslegt á sínum tíma að setja nýja kirkjugarðinn þar sem hann er. 2-3 götur í viðbót og þá er hann kominn inn í mitt þorp.

Aðrar ábendingar þátttakenda

Afbreyting og menning

- Gaman væri að skipuleggja almennt útivistasvæði fyrir íbúa á túninu fyrir neðan Hvolfsjall nota hlíðina fyrir áhorfandastæði.
- Bæta svæðið hjá „gamli“ róló: setja fleiri tæki og alvöru rólur. Kannski grill o.fl.
- Það vantar svæði í þorpinu með fleiri leiktækjum, bekkjum og gott skjól þar sem fjölskyldur og einstaklingar á öllum aldri gæti notið úti- og samveru. Mörg sveitarfélög eru t.d. með lystigarða sem nýtast margvíslega í ýmislegt starf. Það mætti t.d. nýta túnið fyrir aftan gamla sýslumannshúsið í það.
- Byggja Kirkju sem nýtist einnig menningarhús í miðbæ Hvolsvallar.
- Almenningsþjónusta líkt og almenningsklósett, meiri vernd/innviðir á ferðamannastöðum, líkt og klósett, stígar, skilti og hindranir/girðingar.
- Fleiri tómstundamöguleika, t.d. tennisvöll, skautasvell, ókeypis íslenskutíma, sameiginleg bæjar gróðurhús til að rækta grænmeti allan ársins hring.

Umferð

- Að Öldubakka verði lokað við Gilsbakka, svo að Öldubakki sé ekki gegnumstreymisgata.
- Opna þarf bílastæðið við elliheimilið í austurenda þannig hægt sé að keyra stóra vöruflutningarbíla beint út af bílastæðinu. Mikil hætta skapast þegar þeir þurfa að bakka út eins og nú er.
- Setja hringtorg við báða enda bæjarins.
- Það þarf að hefla og laga malarvegina.
- Huga þarf að aukinni umferð um Vallarbraut, framhjá skóla- og frístundasvæði nú þegar meiri byggð er komin og áætluð í og hjá Gunnarsgerði.
- Gera undirskriftalista og skora á stjórnvöld að leggja betri vegi á milli Hvolsvallar og Reykjavíkur. Það þarf að setja auka akgrein og tvær akgreinar í hvora átt er nauðsynlegt á sumrin vegna húsbíla og -bagna, túrista, rútna.

Umgengni og skipulag

- Nýjar lóðir mættu vera stærri miðað við lóðirnar sem eru í Hvolstúni.
- Það vantar skýrt skipulag fyrir iðnaðarlóðir. Skoða landið milli Tinda og Götu sem áframhaldandi iðnaðar og hesthúsabyggð.
- Halda lóðarverði í algjöru lágmarki og skoða að setja hluta af lóðarverði inn í fasteignagjöld til að minnka byggingarkostnað fyrir einstaklinga sem vilja byggja sjálf.
- Hætta lóðaskortsstefnu og hætta að nota lóðasölur til tekjuöflunar. Sveitarfélagið ætti að tryggja nægjanlegt framboð af lóðum á eins lágu verði og mögulegt er. Það á sérstaklega við fyrir fólk sem eignast húsnæði og byggir sína fyrstu eign, þar gæti verið skynsamlegt að bjóða lengri greiðslufrest á lóðum og gatnagerðargjöldum.
- Við skipulagningu á nýjum hverfum væri gott að þrengja ekki götur eins og dæmi eru um nú þegar.
- Það mætti gjarnan þróa miðbæjarskipulag sveitarfélagsins.
- Umhugsunarverð ákvörðun að leyfa ákveðnum aðilum að fá lóðir í Gunnarsgerði fyrir „verbúðir“ þar sem gatan sem er mjög nálægt skóla og íþróttasvæði og því tilvalin fyrir barnafjölskyldur.
- Gera aðkomu Hvolsvallar meira aðlaðandi, losa okkur við malbikaðar stéttar og helluleggja. Laga gamlar stéttir og gera ráð fyrir bílastæðum út í götu fyrir gesti.
- Vera snyrtilegri bær og fjarlægja óþarfa drasl t.d. bílhræ og annað. Aðilum iðnaðar og vinnusvæðum gert að vanda til umgengni.

Annað

- Það þarf að losa flokkunartunnur örar.
- Fræða um áhrif AirBnb og reyna auka samfélagslega ábyrgðartilfinningu gagnvart þörfum sveitarfélagsins í húsnæðismálum. Þannig væri kannski hægt að minnka umsvif AirBnb. Það mætti regluvæða Airbnb gistingu frekar í þorpinu til að hafa meiri stjórn.
- Það ætti að leigja efrihæð Austurveg 4 undir verslun. Sveitarfélags-skrifstofan getur verið úti í iðnaðarhverfi.
- Hafa gámavöll í austurhluta sveitafélags sem væri opinn fjórum sinnum í viku. Í austurhluta sveitafélagsins er stór hluti af úrgangi brenndur.
- Það vantar fjölbreyttari atvinnu og sveitarfélagið greiði fyrir eins og kostur er fyrir nýjum tekjustofnum í þá átt.

- Setja fram útskýringarefni um hvers vegna sveitarfélagið hækkar fasteignagjöld á hverju ári meira en verðbólga hækkar.
- Hafa meira af svona könnunum.