

Innviðaráðuneytið
Sölvhólgötu 7
101 Reykjavík

Reykjavík, 11. nóvember 2022
Tilvísun: 202210055 / 2.5

Efni: Umsögn um drög að frumvarpi til laga um breytingu á skipulagslögum

Vísað er í drög að frumvarpi til laga um breytingu á skipulagslögum sem birt eru í samráðsgátt stjórnvalda, mál nr. 202/2022.

Skipulagsstofnun hefur kynnt sér drögin og vill koma eftirfarandi ábendingum á framfæri:

1. Hvað þýðir byggingarmagn? (Byggingarmagn og afmörkun svæðis)


Samkvæmt frumvarpinu er miðað við allt að 25 prósent af byggingarmagni svæðis verði fyrir hagkvæmar íbúðir, leiguíbúðir og aðrar íbúðir sem njóta stuðnings ríkis og/eða sveitarfélaga. Að mati Skipulagsstofnunar mætti skýra betur út í frumvarpsgreininni og/eða greinargerð frumvarpsins hvað er átt við með byggingarmagni. Er verið að vísa til 25% af heildarfermetrafjölda íbúða á byggingareit eða 25% af heildarfjölda íbúða á tilteknu svæði. Stofnunin lítur, eins og er, svo á að verið sé að vísa til hins fyrrnefnda.

2. Nýtt deiliskipulag og breytingar á deiliskipulagi

Frumvarpsgreinin miðast við nýtt deiliskipulag og í skýringum í greinargerð frumvarpsins er verið að vísa til slíks skipulags en ekki minnst á verulega breytingu á deiliskipulagi skv. 1. mgr 43. gr. skipulagslaga. Að mati Skipulagsstofnunar er mikilvægt að greinin taki bæði til nýs deiliskipulags og verulegrar breytingar á deiliskipulagi. Í því sambandi er bent á að nú þegar eru margir reitir þegar skipulagðir og þá er víða verið að fara í heildarendurskipulagningu á þróunar- og þéttingarreitum, m.a. á áhrifasvæðum Borgarlínu, ýmist með því að vinna nýtt deiliskipulag eða sem breytingu á gildandi deiliskipulagi þar sem gert er ráð fyrir blandaðri byggð íbúða og atvinnu- og þjónustustarfsemi. Meðal slíkra verkefna má t.d. nefna Skeifureit og Hekllureit, sem til að mynda var farið með sem breytingu á gildandi deiliskipulagi.

3. Tengsl við aðalskipulag

Skipulagsstofnun bendir á að í sumum tilvikum er nú þegar að finna ákvæði í aðalskipulagi um hlutfallstölu, sem tekur til blöndunar íbúða á tilteknum svæðum þar, sem er minni en 25%. Við slíkar aðstæður getur viðkomandi sveitarstjórn ekki beitt frumvarpsgreininni vegna ósamræmis. Það þyrfti því að gera breytingu á aðalskipulaginu, sbr. 7. mgr. 12. gr. skipulagslaga. Jafnframt getur í sumum tilvikum verið um að ræða hærra hlutfall á einstökum reitum sem úthlutað hefur verið til óhagnaðardrífina byggingarfélaga.


Ottó Björgvin Óskarsson


Sigríður Björk Jónsdóttir