

Innviðaráðuneytið

Sölvhólsgötu 7
101 Reykjavík

Reykjavík, 20. september 2023
Tilvísun: 202308037 / 2.0

Efni: Drög að húsnaðisstefnu (hvítbók um húsnaðismál)

Meðfylgjandi er umsögn Skipulagsstofnunar um hvítbók um húsnaðismál, drög að húsnaðisstefnu til fimmtán ára og aðgerðaáætlun til fimm ára, sem auglýst var í samráðsgátt frá 19. júlí til 11. september 2023.

Náin tengsl eru á milli skipulagsmála og húsnaðismála og í drögum að húsnaðisstefnu er vikið að mörgum þörfum málefnum og verkefnum sem eiga sér beina skírskotun til skipulagsmála á öllum stigum þess, allt frá landsskipulagsstefnu yfir í svæðis-, aðal- og deiliskipulag.

Í inngangsorðum hvítbókar er vikið að mikilvægi þess að samhæfa betur ferla í skipulags- og byggingarmálum sem stuðar að auknum gæðum húsnaðis í jafnvægi við umhverfið. Jafnframt er þess getið í inngangi að húsnaðisstefna til fimmtán ára ásamt aðgerðaráætlun til fimm ára sé samhæfð stefnum og áætlunum í öðrum málaflokkum innviðaráðuneytisins.

Samhæfing málaflokka húsnaðismála og skipulags

Í markmiðum 1 og 3 er lögð áhersla á að samhæfðir verði málaflokkar húsnaðis- og mannvirkjamála, skipulagsmála, samgöngumála, byggðamála og málefna sveitarfélaga. Ein af áherslum markmiðs 2 fjallar jafnframt um einn feril húsnaðisuppbyggingar með samhæfingu ferla í skipulags- og byggingarmálum.

Skipulagsstofnun telur þessar áherslur mikilvægar til að árangur náist og vill í því samhengi benda á að í húsnaðisstefnunni er ekki vikið beinum orðum að hlutverki skipulags er varðar upplýsingagjöf. Í þessu samhengi vill Skipulagsstofnun sérstaklega benda á lykilviðfangsefni 3 er varðar aðgengi að upplýsingum um húsnaðis-, mannvirkja- og skipulagsmál byggð á áreiðanlegum tæknilegum innviðum. Þessu lykilviðfangsefni eru gerð nánari skil undir markmiði 1, áherslu b og i. og með aðgerð 1.1 og 1.10. Í hvítbók kemur fram að veikleikar séu á tæknilegum innviðum er snúa að skráningu mannvirkjagerðar, fasteigna- og landeignaskráningum og lóðamálum. Skipulagsstofnun bendir á að við þetta má bæta að yfirlit yfir heimildir í skipulagi eru ekki auðveldlega aðgengilegar í dag. Þó bragarbót hafi verið gerð á því með stafrænu aðalskipulagi vantar enn heildstæðan gagnagrunn um heimildir, m.a. uppbyggingarheimildir samkvæmt deiliskipulagi. Samkvæmt skipulagslögum skal vinna deiliskipulag með stafrænum hætti frá 1. janúar 2025 og mun þá bætast við ný lind upplýsinga sem vert er að huga að í samhengi við þetta lykilviðfangsefni.

Lagt er til að Skipulagsstofnun verði einn af samstarfsaðilum í þessu verkefni svo samhæfa megi með sem bestum hætti þær gagnalindir þegar eru til staðar eða þróaðar verða í framtíðinni og horft verði til þess að þær verði ein og sú sama fyrir notendur í stað þess að leita þurfi í mismunandi upplýsingagáttir. Þetta á sér jafnframt tengingu við áherslu a. í markmiði 2 um skilvirkari stjórnsýslu og aukin gæði íbúða í jafnvægi við umhverfið og aðgerð 2.1 sem nú þegar er samstarfsverkefni Skipulagsstofnunar og Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar.

Í húsnæðisstefnu er jafnframt vikið að mikilvægi húsnæðisáætlana sem fyrirséð er að verði mikilvæg forsenda skipulagsgerðar í framtíðinni. Skipulagsstofnun leggur því áherslu á mikilvægi þess að gott samstarf verði um aðgerð 1.1. er varðar tengsl húsnæðisáætlana við aðal- og deiliskipulagsgerð sveitarfélaganna og ekki síður samþættingu á endurskoðun húsnæðisáætlana og framangreindra skipulagsstiga.

Að síðustu bendir Skipulagsstofnun á að þarft er að endurskoða skipulagsreglugerð m.a. með það að markmiði að auka skilvirkni og bæta gæði skipulagsgerðar. Tækifæri eru í að samþætta endurskoðun hennar um þá þætti er varða íbúðarbyggð við yfirstandandi endurskoðun byggingarreglugerðar, sbr. markmið 2.3.

Um fjöllum um gæði hins byggða umhverfis

Í umfjöllun um gæði hins byggða umhverfis, sem víða er vikið að í hvítbók um húsnæðismál, er áhersla lögð á að hið byggða umhverfi tryggi aðgengi að grænum svæðum, göngu- og hjólastígum (t.d. markmið 2, áhersla g og aðgerðir 2.6 og 2.7).

Í þessum samhengi er einnig mikilvægt að draga fram aðra þætti sem hafa áhrif á gæði byggðar. Leggja þarf áherslu á að í skipulagi sé mótuð umgjörð fyrir uppbyggingu vandaðs íbúðarhúsnæðis sem mætir þörfum ólíkra aldurs- og félagshópa. Við skipulag íbúðarhúsnæðis þarf að setja fram markmið og ákvæði um gæði húsnæðis, s.s. hvað varðar byggingarlist, birtu, hljóðvist og útirými. Þessi atriði tóna vel við áherslur hvítbókar um húsnæðismál og m.a. er vikið að þessum atriðum í umfjöllun um markmið 2. Skipulagsstofnun bendir á að ekki er síður mikilvægt að staðsetning íbúðarhúsnæðis sé vel ígrunduð og að húsnæði sé almennt í góðum tengslum við samgönguinnviði og opin svæði en einnig skóla, heilbrigðisþjónustu og verslanir og á þetta einkum við um ýmsa viðkvæma hópa.

Skipulagsstofnun leggur því til að þessi áhersla um tengingu við græn svæði og göngu- og hjólastíga sé almennt í útvíkkuð í hvítbók um húsnæðisstefnu og áhersla lögð á aðgengi að þjónustu, vönduðum og heilnæmum svæðum til útiveru og fjölbreyttum samgöngumátum.

Land í eigu ríkisins verði nýtt til að hraða íbúðaruppbyggingu íbúða

Markmið aðgerðar 1.6 er að hvetja til uppbyggingar íbúðarhúsnæðis á óbrotnu landi til að flýta fyrir hagkvæmri uppbyggingu og auknu framboði til að mæta þörf. Í framkvæmdarhluta aðgerðarinnar er lagt til að land í eigu ríkis verði nýtt í þessum tilgangi.

Skipulagsstofnun bendir á að þessi aðgerð kann mögulega að vera í mótsögn um markmið hvítbókar um kolefnislosun frá íbúðarbyggð, þar sem land og umbreyting þess getur ekki síður verið valdandi að losun en bygging húsnæðis. Jafnframt er mikilvægt að staðarval fyrir verkefni sem þessi séu vel ígrunduð svo staðsetning nýrrar byggðar sé í samhengi við fyrirliggjandi byggð, þjónustu, samgöngukerfi og aðra innviði, svo hagkvæmni sé gætt við uppbyggingu nýrra svæða, og að þau verði í samræmi við áherslur í skipulagi um forgangs röðun um ráðstöfun lands og heildræna þróun byggðar, hvort sem um er að ræða landsskipulagsstefnu, svæðis- eða aðalskipulag sveitarfélaganna. Því leggur Skipulagsstofnun til að bætt sé við framkvæmdalýsingu að við val á svæðum sé gætt að samhengi við íbúðarþróun viðkomandi svæðis, hagkvæmri nýtingu innviða, aðgengis að þjónustu,

fjölbreyttum samgöngumátum, kolefnisspori og öðrum umhverfisáhrifum. Skipulagsstofnun lýsir sig jafnframt tilbúna til samstarfs við frekari úrfærslu þessa verkefnis.

Aðrar ábendingar

Í umfjöllun um framtíðarsýn húsnæðisstefnu segir að til að ná stöðugleika á húsnæðismarkaði þarf framboð á fjölbreyttu húsnæði að endurspegla íbúðarþörf ólíkra félagshópa. Í umfjöllun um lykilviðfangsefni 1, Stöðugleiki á húsnæðismarkaði þar sem fjölbreytt framboð íbúða mætir þörf, er jafnframt undirstrikað mikilvæg þess að tryggja að framboð fjölbreytts húsnæðis mæti uppsafnaðri íbúðarþörf.

Skipulagsstofnun telur að skilgreina mætti nánar hvað átt er við með fjölbreyttar íbúðir og bendir á að auk fjölbreyttrar stærðar (herbergjafjölda/fermetra) er jafnframt þörf fyrir fjölbreytni rekstrarforms íbúðarhúsnæðis, framboði íbúða í eigu óhagnaðardrífina leigufélaga og fjölbreytni íbúðaforms fyrir mismunandi aldurs- tekju- og samfélagshópa. Stofnunin bendir á að af áherslum og aðgerðum, t.d. 3.9 og 3.11 til 3.13 að dæma virðist þetta vera megináherslan þó hún komi ekki fram með beinum hætti.

Ólafur Árnason

Sigríður Björk Jónsdóttir