



Innviðaráðuneytið
Sölvhólgötu 7
101 Reykjavík

Reykjavík, 11. nóvember 2022.

Varðar drög að frumvarpi til laga um breytingu á skipulagslögum nr. 123/2010 (framboð hagkvæms húsnæðis).

Vísað er til tilkynningar í samráðsgátt stjórnvalda dags. 23. október 2022, þar sem óskað er eftir umsögn við drög að frumvarpi um breytingu á skipulagslögum nr. 123/2010 um framboð hagkvæms húsnæðis, 202. mál.

Í frumvarpsdrögunum segir að ætlunin sé að innleiða Carlsberg- ákvæði inn í íslenskan rétt að danskri fyrirmynd. Carlsberg- ákvæðið gengur út á að tryggja sveitarfélögum heimildir til að gera kröfu til lóðarhafa eða byggingaraðila um allt að 25% af byggingarmagni skuli vera fyrir hagkvæmar íbúðir, leiguíbúðir eða aðrar íbúðir sem njóta stuðnings ríkis og/eða sveitarfélaga, hvort sem eigandi lóðar eða lands er sveitarfélag, ríki eða einkaaðili.

Hér þarf að vanda vel við útfærslu á Carlsberg-ákvæðinu til að enginn vafi verði til staðar um hvenær sveitarfélög megi beita þessu ákvæði. Í drögum að sjálfum ákvæðinu er sagt að hægt sé að beita ákvæðinu „við gerð deiliskipulags“ en í skýringargögnum og greinargerð virðist þetta ákvæði vera skilyrt þrengra þ.e. við „nýtt deiliskipulag“ fyrir „tilgreind svæði“. Rétt væri að taka allan vafa af að ákvæðið gildi við nýtt deiliskipulag sem og breytingu á deiliskipulagi. Einnig ætti ákvæðið að ná bæði yfir nýjar uppbyggingarheimildir og einnig þegar um er að ræða breytta notkun á þegar byggðum húsum í íbúðir. Þetta ætti t.d. við þegar skilgreiningu á notkun húsnæðis er breytt líkt og úr atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði eða aðrar veigamiklar breytingar eru gerðar og tryggja þannig enn betur samningsstöðu sveitarfélags þegar verið er að semja um aukningu byggingarmagns í þegar samþykktu deiliskipulag eða þegar um er að ræða breytingu á nýtingu á þegar byggðu húsnæði í íbúðir.

Eins og áður segir þá er nauðsynlegt fyrir sveitarfélög að geta beitt þessu við gerð deiliskipulags þar sem þegar er búið að úthluta lóðum á eldri svæðum og byggingarréttur er á hendi einkaaðila, þ.e. við endurskipulagningu á svæðum innan sveitarfélaga. Með þessu geta sveitarfélög beitt ákvæðinu innan alls sveitarfélagsins en ekki bara á nýjum uppbyggingarsvæðum. Einnig þarf að koma skýrt fram að heimildin nái til alls íbúðarhúsnæðis hvort sem um er að ræða hreina íbúðaruppbyggingu eða uppbyggingu íbúða í bland við þjónustu t.d. á neðri hæðum íbúðarhúsum.

Til að enginn vafi verði á að Carlsberg- ákvæðið eigi bæði við aukið byggingarmagn og/eða breytta nýtingu á húsnæði ætti vera að tala um byggingarmagn og/eða fermetra ákvæðið nái yfir þau tilvik þegar breyta á notkun á byggingu sem nú þegar er til staðar, í íbúðir. Hér vega umhverfisleg rök sem og nýting á góðum húsum og íslenskri byggingararfleidd - að hús fái að ganga í endurnýjun lífdaga og að um leið er hugað að umhverfismálum. Þau hverfi sem að Reykjavíkurborg er sérstaklega að skoða og eru að gangi í endurnýjun lífdaga eru Múlar, Holt, Skeifa og mögulega hluti af Borgartúni.



Lagt er til að á eftir 37. gr. laganna kemur nýtt ákvæði 37. gr. a, ásamt fyrirsögn, svohljóðandi: *Heimild til að skilyrða um 25 prósent íbúða á viðráðanlegu verði. Sveitarfélögum er heimilt að gera kröfu um það við gerð deiliskipulags að allt að 25 prósent af byggingarmagni og/eða heildarfermetrum verði fyrir hagkvæmar íbúðir, leiguíbúðir og aðrar íbúðir sem njóta stuðnings ríkis og/eða sveitarfélaga.*

Lögfesting þessa ákvæðis styrkir stöðu sveitastjórna gagnvart uppbyggingaraðilum til að sveitarfélög nái fram sinni stefnu í húsnæðismálum en fleiri breytingar á skipulagslögum ættu að koma til samhliða þessari breytingu t.d. að setja framkvæmdatíma á uppbyggingu er varða íbúðarhúsnæði. En fleira þarf að koma til svo að uppbyggingarstefna sveitarfélagana megi fram að ganga eins og t.d. að setja tímaramma á framkvæmdir svo þær dragist ekki óhóflega mikið.

Samkvæmt meginreglu í íslenskum rétti er deiliskipulag ekki háð neinum gildistíma. Í 6. mgr. 37. gr. skipulagslaga er heimild til að tilgreina framkvæmdatíma áætlunarinnar sem skal vera a.m.k. fimm ár en ekki lengri en fimmtán ár. Framkvæmdatími áætlunarinnar hefst við gildistöku áætlunarinnar en ef hann er ekki tilgreindur skal miða við fimmtán ár. Slíkt skipulag gildir því frá gildistöku degi þar til það kann að vera fellt úr gildi eða það vikur fyrir nýrri skipulagsákvörðun. Hér er tækifæri fyrir löggjafann að útvíkka þetta ákvæði þannig að það nái einnig til hefðbundins deiliskipulags en ekki bara deiliskipulags á skilgreindum þróunarsvæðum. Með þessu gæti það haft hvetjandi áhrif á uppbyggingaraðila að fara af stað í framkvæmdir innan tiltekins frests til að flýta uppbyggingu og sporna þannig við að lóðir gangi kaupum og sölum án þess að uppbygging fari af stað.

Reykjavíkurborg bendir á að tímabært er að fram fari heildarendurskoðun skipulagslaga og hefur lýst sig tilbúna til að taka þátt í slíkri vinnu. Það er ítrekað hér með.

Ef þess er óskað af ráðuneytinu eru fulltrúar Reykjavíkurborgar til í að mæta á fund og gera grein fyrir þeim sjónarmiðum sem fram koma í umsögninni.

Fyrir hönd Reykjavíkurborgar,


Erna Hrönn Geirsdóttir, lögfræðingur