



Kópavogur 17. ágúst 2023

B.t. Innviðaráðuneytis
Skrifstofa húsnæðis- og skipulagsmála
irn@irn.is
Sölvahóls götu 7 – 101 Reykjavík

Efni: Umsögn Samtaka sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu um áform um frumvarp til laga um breytingu á skipulagslögum (tímabundnar uppbyggingarheimildir).

Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu (SSH) vilja með umsögn þessari um ofangreind áform leggja sérstaka áherslu á eftirfarandi þætti er varða aðgerð D6 í aðgerðaráætlun sem fylgir með rammasamning ríkis og sveitarfélaga sem undirritaður var 12. júlí 2022 og kveður á um að innviðaráðherra leggi fram frumvarp um að tímabinda uppbyggingarheimildir á grundvelli samþykkt deiliskipulags.

Þróunaráætlun höfuðborgarsvæðisins

Lykilatriðið í framfylgd svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins 2015-2040 er gerð fjögurra ára þróunaráætlana. Með þróunaráætlun er markmiðið að samræma áætlanir sveitarfélaganna um uppbyggingu íbúða- og atvinnuhúsnæðis, samgönguframkvæmdir, auk annarra aðgerða til að ná fram markmiðum svæðisskipulags um þróun höfuðborgarsvæðisins til ársins 2040. Þróunaráætlun hefur einnig það gildi að miðla upplýsingum um uppbyggingaráform út í samfélagið.

Gildandi þróunaráætlun var unnin í lok árs 2020 og afgangur í byrjun árs 2021 af svæðisskipulagsnefnd höfuðborgarsvæðisins en helstu tölur varðandi umfang húsnæðis í skipulagi sveitarfélaganna voru uppfærðar í byrjun árs 2022. Niðurstöður talningar 2022 sýndu að samþykktar íbúðir (lóðir) í skipulagi sveitarfélaganna voru fleiri en 14.000, sem var nokkur aukning frá talningu 2020 sem sýndi yfir 11.000 íbúðir í samþykktu deiliskipulagi. Talningin sýndi einnig að miðað við gildandi aðalskipulagsáætlanir eru sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu með áform fyrir fleiri en 58 þúsund íbúðir innan núverandi vaxtamarka, sem jafngildir heimili fyrir um 148.000 íbúa. Til samanburðar má benda á að fullbúnar íbúðir á höfuðborgarsvæðinu skv. mælaborði Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar í júlí 2023 voru 96.231.

Sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu hafa oft legið undir ámæli fyrir að bjóða ekki upp á nægar lóðir/skipulagsheimildir og stuðla þannig að skorti á húsnæði og hækkuðu fasteignaverði. Greining SSH hefur hins vegar leitt í ljós að rúmlegar heimildir eru til staðar á höfuðborgarsvæðinu en að aðrir áhrifaþættir geta tafið uppbyggingu húsnæðis eftir að deiliskipulag er samþykkt:

Eftir að deiliskipulag er samþykkt gerir skipulagslöggjöf ekki ráð fyrir að lóðarhafi / lóðarhafar þurfi að hefja uppbyggingu og klára innan tilgreinds tíma. Skoða mætti hvort ætti að setja nokkurs konar sórlagsákvæði í skipulagslöggjöf þegar um er að ræða íbúðarhúsnæði, t.d. að heimildir falli úr gildi eftir að ákveðinn tími er liðinn.

Það virðist vera lítið nýtt að 37. gr. skipulagslaga heimilar sveitarfélagi að skilgreina afmarkað svæði sem þróunarsvæði í aðalskipulagi þar sem vinna skal hefðbundið deiliskipulag og tilgreina framkvæmdatíma áætlunarinnar. Hann skuli vera a.m.k. fimm ár en ekki lengri en fimmtán ár. Framkvæmdatími áætlunarinnar hefjist við gildistöku áætlunarinnar en ef hann er ekki tilgreindur skuli miðað við fimmtán ár. Skoða mætti að breyta skipulagslöggjöf til að einfalda slíkan feril (bls. 19)¹.

¹ <https://www.ssh.is/is/verkefni/svaedisskipulag/throunaraetlun-1>



Frekari skoðun málsins

Samkvæmt lögskýringargögnum skipulagslaga nr. 123/2010 kemur fram að fyrrnefnt ákvæði um þróunarsvæði í aðalskipulagi hafi ekki verið í upphaflegu frumvarpi skipulagslaga heldur komið inn með nefndaráliti og í meðförum þingsins. Fyrir nefndinni komu fram sjónarmið um að í gróinni byggð gæti slíkt ákvæði hentað betur, til þess að flýta uppbyggingu og minnka álag á gróna byggð. Horfa má til þessa ákvæðis við frekari skoðun málsins varðandi almenna tímabindingu uppbyggingarheimilda.

Tímabinding heimilda gæti stuðlað að hraðari uppbyggingu, en gæti einnig haft önnur ófyrirséð áhrif sem þyrfti að greina nánar við vinnslu frumvarpsins. Mælst er til að tekin verði saman greining á því hvernig þetta er unnið í nágrannalöndum Íslands m.t.t. umfjöllunarefnisins.

SSH telja mikilvægt að við útfærslu frumvarpsins sé horft til þess að nýtt lagaákvæði stuðli að hraðari uppbyggingu íbúðarhúsnæðis án þess að það valdi íþyngjandi töfum eða flókinni stjórnsýslu af hálfu sveitarfélaganna við framfylgd þess, og að tímaskráning uppbyggingaheimilda sé unnin miðlægt, til dæmis sem hluti af þróun og innleiðingu stafræns skipulags og landfræðilegra gagnagrunna sbr. 46. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

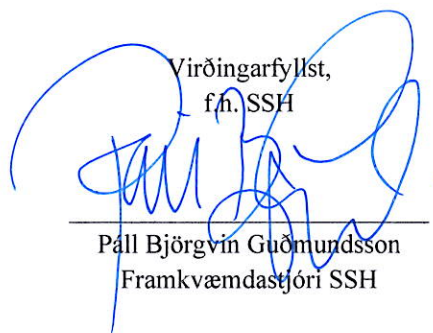
Huga þarf að því að löggjöfin verði skýr varðandi gildistíma uppbyggingaheimilda og varðandi valdheimildir sveitarfélaganna til beitingar úrræða ef uppbygging hefur ekki hafist eða henni lokið innan tilskilins tíma.

SSH vilja benda á að skoðað verði að veita sveitarfélögunum fjölbreytt úrræði við beitingu úrræða, fyrir utan að uppbyggingaheimildir falli úr gildi, t.a.m. að veitt verði heimild til að leggja fasteignagjöld á óbyggðar íbúðir, eftir að skilgreindur tímafrestur til uppbyggingar er liðinn.

SSH leggja áherslu á að tímaviðmið til framkvæmda eftir samþykki deiliskipulags geri ráð fyrir lágmarks- og hámarkstíma en einnig að sveitarfélögunum sé veittur sveigjanleiki til nánari útfærslu í skilmálum deiliskipulags, til dæmis ef staðbundnar aðstæður gefa tilefni til. Jafnframt telur SSH mikilvægt að tímabinding uppbyggingaheimilda feli í sér almenna reglu sem gangi jafnt yfir öll sveitarfélög, en sé ekki útfærð sérstaklega fyrir hverja lóð að undangengnum samningaviðræðum.

SSH fagna því að vinna við ofangreinda löggjöf sé hafin og býðst til þess að taka þátt við áframhaldandi mótun hennar.

Virðingarfyllst,
f.n. SSH



Páll Björgvín Guðmundsson
Framkvæmdastjóri SSH