

Ed. 106. Frumvarp til skipulagslaga. [61. mál]

(Lagt fyrir Alþingi á 78. löggjafarþingi, 1958.)

I. KAFLI

Um stjórn skipulagsmála.

1. gr.

Félagsmálaráðuneytið fer með yfirstjórn skipulagsmála samkvæmt lögum þessum.

Ráðuneytinu til aðstoðar eru skipulagsstjóri og skipulagsnefnd ríkisins. Í skipulagsnefnd ríkisins eiga sæti 5 menn: Skipulagsstjóri, sem er formaður nefndarinnar, og 4 nefndarmenn aðrir, er skulu kosnir hlutfallskosningu af sameinuðu Alþingi til 6 ára í senn. Alþingi kýs 4 varamenn með sama hætti. Skipulagsstjóri tilnefnir varamann sinn úr hópi starfsmanna sinna.

Verkefni skipulagsnefndar ríkisins er að dæma um skipulagsuppdrætti þá, er staðfesta skal af félagsmálaráðherra, svo og að dæma um meiri háttar atriði, er skipulag varða, sem sveitarstjórnir eða skipulagsstjóri óska, að nefndin skeri úr um.

Félagsmálaráðherra ákveður nefndinni þóknun, er greiðist úr ríkissjóði.

2. gr.

Á öllum skipulagsskyldum stöðum skulu vera skipulagsnefndir, nema sveitarstjórn feli byggingarnefnd að annast störf þeirra.

Utan Reykjavíkur skulu vera 3 menn í skipulagsnefnd. Skal bæjarstjóri, oddviti eða sveitarstjóri vera sjálfkjörinn formaður, en hina tvo kýs sveitarstjórn til fjögurra ára í senn og jafnmarga til vara. Á þeim stöðum, sem bæjarverkfræðingur er starfandi, skal hann og eiga sæti í skipulagsnefnd.

Í Reykjavík skal skipulagsnefnd skipuð 6 mönnum: borgarstjóra, sem er formaður hennar, skipulagsstjóra ríkisins, skipulagsstjóra bæjarins, bæjarverkfræðingur og tveim, er bæjarstjórn kýs, ásamt 2 varamönnum, til fjögurra ára í senn. Borgarstjóri tilnefnir varamann sinn svo og varamann bæjarverkfræðings og skipulagsstjóra bæjarins, en skipulagsstjóri ríkisins varamann sinn.

3. gr.

Verkefni skipulagsnefnda utan Reykjavíkur skal vera að aðstoða skipulagsstjóra ríkisins og sveitarstjórnir við gerð skipulagsuppdráttu og endurskoðun þeirra og sjá um, að einungis sé byggt samkvæmt gildandi skipulagi.

Sveitarstjórum er skylt að geyma vandlega öll skjöl og uppdrætti, er lúta að skipulagi, auka þá eða breyta þeim jafnóðum og byggð eykst eða breytist, svo að ætíð megi glögglega sjá öll mannvirki á skipulagða svæðinu.

Sveitarstjórnir skulu senda skipulagsstjóra ríkisins árlega skýrslu um byggingarframkvæmdir hver í sínu umdæmi.

Verkefni skipulagsnefndar Reykjavíkur er að dæma um skipulagsuppdrætti þá, er skipulagsstjóri Reykjavíkur lætur gera, svo og að skera úr um öll meiri háttar atriði, er skipulag bæjarins varðar.

II. KAFLI

Um skipulagsskyldu o. fl.

4. gr.

Skyllt er að gera skipulagsuppdrætti af öllum kaupstöðum, kaupþínum og þorpum, þar sem búa 100 íbúar eða fleiri, svo og skólasetrum, þjóðgördum, verksmiðjuhverfum og meiri háttar virkjunum.

Félagsmálaráðherra getur mælt svo fyrir, að ákvæði laga þessara skuli einnig ná til annarra staða en 1. mgr. tekur til, þar sem ætla má, að þéttbýli myndist í náinni framtíð, enda þótt íbúatala þar sé innan við 100, svo sem sumarbústaðahverfa og byggðar meðfram þjóðvegum.

Félagsmálaráðherra úrskurðar í ágreiningsmálum um skipulagsskyldu.

5. gr.

Á skipulagsskyldum stöðum skulu allar byggingar og mannvirki gerð í samræmi við gildandi skipulagsuppdrátt.

Nú er skipulagsuppdráttur ekki fyrir hendi um skipulagsskyldan stað eða aðeins til um hluta hans, og getur sveitarstjórn engu að síður leyft byggingarframkvæmdir, enda komi samþykki skipulagsstjóra ríkisins til hverju sinni.

III. KAFLI

Um mælingar skipulagsskyldra staða.

6. gr.

Á öllum skipulagsskyldum stöðum skal mæla svæði það, er byggð nær yfir, og eigi minna land umhverfis en ætla má, að fullnægi eðlilegum vexti byggðarinnar næstu 50 ár.

Félagsmálaráðherra ákveður í samráði við skipulagsstjóra, hvaða bæi skuli mæla hverju sinni og hvar gera skuli viðbótarmælingar.

7. gr.

Eftir mælingum og loftmyndum skal síðan gera uppdrætti, er fullnægi eftirfarandi skilyrðum:

- a. Mælikvarði sé að jafnaði 1:1000 og eigi minni en 1:2000, nema þegar sérstaklega stendur á.
- b. Upplættir skulu miðaðar við réttar áttir, og sé þess kostur, skal mælingin tengd föstum mælingapunktum í aðalþríhyrningakerfi Íslands.
- c. Miða skal hæðartölur og hæðarlínur við meðalsjávarmál, þar sem þess er kostur, en dýpt sjávar og dýptarlínur við stórstraumsfjöruborð.
- d. Á uppdrættina séu markaðar byggingar og önnur mannvirki, svo sem bryggjur, vegir, girðingar og leiðslur hvers konar, skurðir og landamerki.
- e. Jarðveg skal merkja með glöggum merkjum, svo að sjá megi, hvað ræktað er og hversu óræktað land er (klappir, sandur, melur, móar eða mýri).
- f. Dýpt jarðvegs og eðli berglagsins, sem undir er, skulu könnuð, þar sem sérstök ástæða þykir til, og skal gera grein fyrir hvoru tveggja á uppdráttunum.

8. gr.

Skipulagsstjóri sér um framkvæmd mælinganna. Þó er sveitarstjórnnum heimilt að annast mælingarnar á hverjum stað, sé þess óskað, enda sé verkið framkvæmt af verkfræðingum eða öðrum mælingafróðum mönnum, sem skipulagsstjóri samþykkir.

9. gr.

Í bæjum, sem þegar hafa verið mældir, skal mælingin aukin og endurskoðuð, þegar sveitarstjórn óskar og skipulagsstjóri telur þess þörf vegna endurskoðunar eða viðbótarskipulags viðkomandi byggðar.

10. gr.

Lóðareigendum er skylt að leyfa mælingamönnum nauðsynlega umferð um lóðir sínar, eftir því sem þörf krefur, vegna mælinganna og að setja föst merki

(hæðarmerki í hús og steipt merki eða járnror í jörðu), þar sem slíkt er nauðsynlegt, enda sé það ekki til lýta eða tjóns við venjulega notkun landsins.

11. gr.

Kostnaður við mælingar, mælingaupprætti, loftmyndun og loftmyndaupprætti greiðist að hálfu úr ríkissjóði, en að hálfu úr sveitarsjóði. Þó skal mælingakostnaður greiðast að fullu úr sveitarsjóði, þar sem sveitarstjórnir annast sjálfar framkvæmd mælinganna.

IV. KAFLI

Um gerð skipulagsuppráttanna.

12. gr.

Skipulagsupprættir skulu vera þrenns konar:

- a. Svæðaskipulagsupprættir.
- b. Heildarskipulagsupprættir.
- c. Hverfaskipulagsupprættir.

Getur félagsmálaráðherra ákveðið, hversu undirbúningi og gerð uppráttanna skuli háttað.

13. gr.

Svæðaskipulagsupprætti skal gera um landssvæði tveggja eða fleiri skipulagskyldra sveitarfélaga, er mynda landfræðilega eða hagfræðilega heild.

Á svæðaskipulagsupprætti skal í stórum dráttum gera grein fyrir því, hversu landið skuli nýtt. Á slíkum uppráttum skal m. a. sýna legu helztu umferðabrauta og skiptingu landsins í athafnasvæði, íbúðahverfi, iðnaðarhverfi og óbyggð svæði til almenningsþarfa.

Félagsmálaráðherra ákveður, hvar gera skuli svæðaskipulagsupprætti.

14. gr.

Heildarskipulagsupprætti skal gera yfir alla skipulagsskylda staði. Skulu upprættirnir auknir og endurbættir eftir því sem þörf krefur.

Við gerð skipulagsuppráttanna skal þess m. a. gætt, að eðlilegar aðstæður og staðhættir nýtist sem best, athafnasvæðum sé ekki skorinn of þröngur stakkur, umferðargötur nægilega breiðar, fullnægt sé þörf fyrir bílastæði, barnaleikvelli og önnur óbyggð svæði í þágu almennings.

Sé um náttúrumyndanir eða svæði að ræða, sem sérstæð eru vegna sögu eða landslags, innan endimarka skipulagsskylds svæðis, skal leitast við að vernda slík náttúruvætti eða landssvæði, svo framarlega sem þess er kostur.

Upprættirnir skulu sýna glögglega skiptingu byggðar í íbúðahverfi, iðnaðarhverfi og hafnarhverfi. Gera skal grein fyrir staðsetningu helztu mannvirkja, opinberra bygginga og verzlunar- og skrifstofuhúsa. Upprættirnir skulu sýna legu og breidd gatna, torg og bifreiðastæði, leikvelli, íþróttavelli, kirkjugarða, skrudgarða og önnur óbyggð almenningsvæði.

15. gr.

Hverfaskipulag. Gera skal, eftir því sem þörf krefur, sérupprætti af skipulagi ákveðinna hverfa innan marka heildarskipulagsins, er sýni glögglega nýtingu landsins, svo sem hæð og gerð húsa, húsalínur, gerð og breidd gatna, bílastæði, almenningsvæði og annað, er máli skiptir.

16. gr.

Við gerð hverfaskipulagsuppráttanna skal m. a. eftirfarandi gætt:

1. Fjarlægðir á milli húshliða í íbúðargötum skulu að jafnaði miðaðar við það, að horn milli láréttar línu neðst úr gluggum íbúðaherbergja á aðalsólarhlið húsa

og línu frá næsta húsmæni sé eigi stærra en 26°, nema skipulag eða halli landsins geri það ókleift.

2. Á íbúðarhúsalóðum skal a. m. k. vera eitt ógirt bifreiðastæði fyrir hverja íbúð, og a. m. k. 3% hvernar íbúðarhússlóðar skal vera barnaleikvangur.

Við verzlunar-, skrifstofu- og iðnaðarhús, skal að jafnaði gert ráð fyrir nauðsynlegum bílastæðum á lóð hússins eða í næsta nágrenni. Við kirkjur og samkomuhús skal að jafnaði vera eitt bílastæði fyrir hver 10 sæti, en við skrifstofu- iðnaðar- og verzlunarhús 1 bílastæði fyrir hverja 50 m² gólfplatár hússins.

17. gr.

Þar, sem þörf krefur, skal á skipulagsuppdráttum kveða á um nýtingarhlutfall í hinum ýmsu hverfum, þ. e. hlutfallið milli samanlagðra gólfplata bygginga á lóð og lóðastærðar eða hlutfallið milli heildarrúmmáls byggingar og lóðastærðar.

18. gr.

Við torg, aðalgötur og á öðrum áberandi stöðum, þar sem sérstök nauðsyn þykir að vanda útlit húsa, skal byggingarleyfi bundið því skilyrði, að skipulagsnefnd hafi samþykkt útlitsuppdrátt. Skal merkja staði þessa sérstaklega á skipulagsuppdráttum.

19. gr.

Mælikvarði skipulagsuppdráttar má eftir aðstæðum vera 1 : 500, 1 : 1000 eða 1 : 2000, en svæðaskipulagsuppdrættir og aðrir yfirlitsuppdrættir mega þó vera í minni mælikvarða.

20. gr.

Skipulagsuppdráttum skal að jafnaði fylgja lýsing, er greini frá hinum helztu sjónarmiðum, sem ráðið hafa við gerð þeirra. Þá skulu og fylgja áætlanir þær, sem gerðar voru í sambandi við uppdrættina.

21. gr.

Skipulagsstjóri lætur gera skipulagsuppdrætti, viðbót við eldri uppdrætti og framkvæma endurskoðun á skipulagsuppdráttum, eftir því sem þörf krefur, sbr. þó 22. gr.

Uppdrættirnir skulu gerðir í samráði við sveitarstjórn og skipulagsnefnd.

Kostnaður við gerð þeirra skipulagsuppdráttar, er skipulagsstjóri lætur gera, greiddist úr ríkissjóði.

Félagsmálaráðherra ákveður ár hvert í samráði við skipulagsstjóra, hvaða staði skuli skipuleggja eða endurskoða skipulag á.

22. gr.

Sveitarstjórn getur, að fengnu samþykki félagsmálaráðherra og á sinn kostnað, látið gera skipulagsuppdrætti, enda séu þeir gerðir í samráði við skipulagsstjóra og háðir samþykki skipulagsnefndar ríkisins.

Í Reykjavík lætur skipulagsstjóri bæjarins gera alla skipulagsuppdrætti, annast endurskoðun eldri uppdráttar og viðbætur, eftir því sem þörf krefur. Uppdrættirnir skulu gerðir í samráði við skipulagsstjóra ríkisins og skipulagsnefnd Reykjavíkur.

23. gr.

Nú telur sveitarstjórn og skipulagsstjóri æskilegt að efna til opinberrar samkeppni um skipulag ákveðins bæjar eða svæðis, og getur félagsmálaráðherra þá, að fengnum tillögum skipulagsnefndar ríkisins, samþykkt, að slík samkeppni fari fram, enda sé samkeppnisútbóðið gert í samráði við skipulagsstjóra.

Kostnað við slíka samkeppni greiðir sveitarsjóður að hálfu, en ríkissjóður að hálfu.

Félagsmálaráðherra hefur úrskurðarvald um öll ágreiningsatriði í sambandi við slíka samkeppni.

V. KAFLI

Um samþykkt og staðfestingu skipulagsuppdráttá, endurskoðun þeirra og breytingar.

24. gr.

Þegar skipulagsuppdrætti er lokið, skal það auglýst opinberlega og uppdrátturinn ásamt lýsingu hafður almenningi til sýnis eigi skemur en 4 vikur. Skylt er að senda eigendum og umráðamönnum lóða, sem uppdrátturinn breytir verulega, skriflega tilkynningu um, að uppdrátturinn sé lagður fram.

Þeir, sem málið varðar, skulu hafa sent athugasemdir sínar til sveitarstjórnar eigi síðar en 2 vikum eftir að sýningu uppdráttarins lýkur.

Sveitarstjórn og skipulagsnefnd afgreiða síðan málið til skipulagsstjóra, með rökstöddu álitum um framkomnar athugasemdir og uppdráttinn í heild. Skipulagsnefnd ríkisins tekur síðan afstöðu til framkominna athugasemda.

Þegar sveitarstjórn og skipulagsnefnd ríkisins hafa orðið ásátt um skipulagsuppdráttinn, undirrita umboðsmaður sveitarstjórnar og skipulagsnefnd ríkisins uppdráttinn. Skipulagsstjóri sendir félagsmálaráðherra síðan hinn samþykktu uppdrátt til staðfestingar, og öðlast hann gildi sem lögmæt samþykkt fyrir það svæði, er hann nær yfir, jafnshjótt sem staðfestingin hefur verið auglýst opinberlega.

Félagsmálaráðherra leggur fullnaðarúrskurð á allan ágreining varðandi skipulag, milli sveitarstjórnar og skipulagsnefndar ríkisins.

25. gr.

Eftir að skipulagsuppdráttur hefur verið lagður fram skv. 24. gr., má engin mannvirki gera, er brjóti í bág við uppdráttinn.

Sveitarstjórn ber að sjá um, að ákvæði þessu sé fylgt.

26. gr.

Nú óskar sveitarstjórn eða skipulagsnefnd ríkisins að breyta eða endurskoða staðfestan skipulagsuppdrátt, og fer þá um málsmeðferð samkvæmt ákvæðum 24. gr.

27. gr.

Nú óskar sveitarstjórn, að svæðaskipulagsuppdráttur, heildarskipulagsuppdráttur eða hverfaskipulagsuppdráttur, sem samþykktur hefur verið bæði af skipulagsnefnd ríkisins og sveitarstjórn (í Reykjavík skipulagsnefnd Reykjavíkur og bæjarstjórn), skuli ekki auglýstur né lagður fram opinberlega fyrst um sinn, og er félagsmálaráðherra þá heimilt, að fenginni umsógn skipulagsstjóra ríkisins, að fresta staðfestingu uppdráttarins um ákveðið árabíl. Samþykktur skipulagsuppdráttur er jafnbíndandi fyrir sveitarstjórn og staðfestur uppdráttur, og getur hún eigi breytt slíkum uppdrætti, nema með samþykki skipulagsnefndar ríkisins.

28. gr.

Þar sem sveitarstjórnir utan Reykjavíkur láta sjálfar gera skipulagsuppdrætti, skulu þeir gerðir í samráði við skipulagsstjóra ríkisins. Hinir fullgerðu uppdrættir, ásamt greinargerð og skýringu, skulu að því búnu sendir skipulagsstjóra, er leggur þá fyrir skipulagsnefnd ríkisins. Um frekari meðferð uppdráttanna, samþykkt og staðfestingu fer síðan sem segir í 24. gr.

29. gr.

Í Reykjavík er heildarskipulagsuppdráttur, svo og skipulagsuppdrættir hinna ýmsu bæjarhverja, háðir samþykki bæjarstjórnar og skipulagsnefndar ríkisins.

Uppdrættina skal síðan auglýsa og leggja fram opinberlega til sýnis eigi skemur en 4 vikur, og skulu athugasemdir hafa borizt innan 2ja vikna frá því er sýningu lýkur.

Bæjarráð og skipulagsnefnd Reykjavíkur taka síðan afstöðu til hinna framkomnu athugasemda, en er samkomulag hefur náðzt, skal uppdrátturinn undirritaður af borgarstjóra, skipulagsnefnd ríkisins og skipulagsstjóra bæjarins og sendur félagsmálaráðherra til staðfestingar, og öðlast hann þá gildi sem lögmæt samþykkt, þegar staðfestingin hefur verið auglýst opinberlega.

VI. KAFLI

Um framkvæmd skipulags.

30. gr.

Skipulagsstjóri ríkisins annast framkvæmd skipulagsmála undir yfirstjórn félagsmálaráðuneytisins (sbr. þó 31. gr.). Hann ræður til sín aðstoðarmenn með samþykki ráðherra.

Skipulagsstjóri lætur vinna að mælingum og gerð skipulagsuppdrátta samkvæmt lögum þessum, nema sveitarstjórnir óski að annast þessi störf sjálfar.

Skipulagsstjóra ber að hafa yfirumsjón með því, að hvarvetna sé farið eftir samþykktum eða staðfestum skipulagsuppdráttum og mannvirki brjóti ekki í bág við framlagða uppdrætti. Hann skal hafa eftirlit með starfi skipulagsnefnda, byggingarnefnda, byggingarfulltrúa og sveitarstjórna um allt, er að skipulagi lýtur, og skal veita þessum aðilum leiðbeiningar um þessi atriði eftir föngum.

Skipulagsstjóri skal gefa félagsmálaráðherra árlega skýrslu um störf sín.

Laun skipulagsstjóra skulu ákveðin í launalögum og greiddast úr ríkissjóði, sem og annar kostnaður við embætti hans, svo sem laun aðstoðarmanna, skrifstofu- og ferðakostnaður.

31. gr.

Skipulagsstjóri Reykjavíkur annast framkvæmd skipulagsmála innan lögsagnarumdæmis Reykjavíkur, undir yfirstjórn borgarstjóra. Hann ræður til sín aðstoðarmenn með samþykki borgarstjóra og bæjarráðs. Hann lætur vinna að skipulagsuppdráttum í samráði við skipulagsnefnd Reykjavíkur og bæjarráð.

Skipulagsstjóri Reykjavíkur skal hafa yfirumsjón með því, að einungis sé byggt í samræmi við gildandi skipulag og að engin varanleg mannvirki séu gerð innan lögsagnarumdæmisins, er brjóti í bág við gildandi skipulagsuppdrætti.

Hann skal gefa bæjarráði og skipulagsstjóra ríkisins árlega skýrslu um störf sín.

32. gr.

Nú hefur byggð verið reist, eða skipulögð til ákveðinna nota, og er þá óheimilt að taka hús í byggðinni til annarra nota, nema leyfi skipulagsnefndar og skipulagsstjóra komi til.

33. gr.

Sé bygging hafin á skipulagsskyldum stað, án þess að tilskilin leyfi séu fengin, eða á annan hátt byggt en leyfi stendur til og skipulag gerir ráð fyrir, skal byggingarnefnd (byggingarfulltrúi) þegar stöðva slíkar framkvæmdir. Gerist þess þörf, skal leitað til hlutaðeigandi yfirvalds, og skal farið með slík mál að hætti opinberra mála.

Nú hefur húsi verið breytt á þann hátt, er í 32. gr. segir, án tilskilins leyfis, og getur byggingarfulltrúi þá leitað til hlutaðeigandi yfirvalds, og fer um slík mál sem í 1. mgr. segir.

Sveitarsjóður greiðir kostnað við framkvæmd yfirvalds á úrskurði, en skyldur skal hinn seki að endurgreiða kostnaðinn. Sveitarsjóður á forgangsveð í efni, sem komið er í hina óleyfðu byggingu, fyrir endurgreiðslukröfu sinni.

Nú kemur í ljós við eftirlit eða á annan hátt, að skipulagsákvæði eru brotin og sveitarstjórn beitir ekki valdi sínu til að leiðrétta það, og skal þá félagsmálaráðuneytið, að fengnum tillögum skipulagsnefndar ríkisins, gera gangskör að því,

að mannvirki þau, sem tvímælalaust brjóta í bág við gildandi skipulag (svo sem byggt fyrir götu eða á svæði, sem ekki hefur verið skipulagt, eða ákveðið var, að skyldi vera óbyggt), séu rifin niður og fjarlægð á kostnað sveitarsjóðs.

VII. KAFLI

Um endurbyggingu eldri hverfa.

34. gr.

Nú er lóðaskiptingu þannig háttað í bæjarhverfi (byggingarreit eða hluta af byggingarreit), að eigi er unnt að framkvæma endurbyggingu í samræmi við samþykkt (staðfest) skipulag að dómi skipulagsnefndar ríkisins, nema ný lóðaskipting komi til, og skal mál með farið sem hér segir:

Ef meiri hluti lóðaeiganda (leigjenda), sem hér eiga hlut að máli, óskar að endurbyggja slíkan reit, skal sveitarstjórn hafa forgöngu um að koma á samkomulagi um nýja lóðaskiptingu og endurbyggingu reitsins, í samræmi við hið fyrirhugaða skipulag. Náist ekki samkomulag, skal sveitarstjórn hlutast til um, að skipuð verði 3ja manna matsnefnd, er meti hús og lóðir á reitnum og skeri úr um ágreiningsatriði, er upp kunna að risa í sambandi við hina nýju lóðaskiptingu og endurbyggingu reitsins.

Með meiri hluta lóðaeiganda er átt við meiri hluta eigenda miðað við fasteignamat lóða.

35. gr.

Nú óskar meiri hluti lóðaeigenda byggingarreits endurbyggingar, og getur sveitarstjórn þá ákveðið, að endurbygging skuli fara fram innan ákveðins tíma.

36. gr.

Þeir eigendur, sem mótfallnir eru endurbyggingu á þann hátt og innan þess tíma, er skipulagsnefnd og sveitarstjórn hafa ákveðið, geta krafizt þess, að sveitarsjóður kaupi eignir þeirra eftir mati. Óski einhverjir hinna lóðareigendanna að kaupa eignir fyrir matsverð, getur sveitarstjórn heimilað það, enda taki þeir að sínu leyti þátt í endurbyggingu á reitnum, innan hins ákveðna tíma.

37. gr.

Héraðsdómari skipar formann matsnefndar skv. 34. gr., og skal hann vera embættisengur lögfræðingur. Sveitarstjórn og hlutaðeigandi lóðaeigendur tilnefna hvor sinn matsmann í nefndina.

Starfi matsnefndarinnar lýkur eigi fyrr en endurbygging reitsins er til lykta leidd og ágreiningsmál í því sambandi úr sögunni. Þóknun til matsnefndar greiðist að hálfu úr sveitarsjóði, en að hálfu af lóðaeigendum í hlutfalli við mat lóða.

38. gr.

Nú er lóðaskiptingu í bæjarhverfi háttað, svo sem um getur í 34. gr., 1. mgr., en meiri hluti eigenda óskar ekki að endurbyggja reitinn í samræmi við hið samþykta skipulag, innan þess tíma sem sveitarstjórn hefur ákveðið, og getur sveitarstjórn þá, að fengnu samþykki félagsmálaráðuneytisins, tekið allar þær lóðir eignarnámi sem hún telur nauðsynlegt vegna endurbyggingar reitsins.

VIII. KAFLI

Um forkaupsrétt á fasteignum.

39. gr.

Heimilt er sveitarstjórn að gera samþykkt um að áskilja sveitarfélagi forkaupsrétt að öllum þeim lóðum og öðrum fasteignum innan lögsagnarumdæmisins,

sem hún telur rétt og nauðsynlegt að tryggja sveitarfélaginu forkaupsrétt (forleigurétt) á vegna framkvæmdar skipulags viðkomandi staðar.

40.

Samþykkt skv. 39. gr. skal gerð til 5 ára í senn og öðlast gildi, þegar félagsmálaráðherra hefur staðfest hana. Skulu í samþykktinni taldar allar þær fasteignir, er sveitarstjórn áskilur sér forkaupsrétt á. Samþykkt skal birta í B-deild Stjórnartíðinda. Jafnframt skal hún þinglesin á varnarþingi fasteigna.

Sveitarstjórn er skylt að tilkynna eigendum eða umráðamönnum fasteignar, jafnskjótt og hún hefur ákveðið að áskilja sér forkaupsrétt að fasteigninni.

41. gr.

Eigendur fasteigna þeirra, er samþykkt skv. 39. gr. tekur til, skulu skyldir að bjóða sveitarstjórn forkaupsrétt (forleigurétt), hvenær sem selja á eignina og hvernig sem sala og afsal fer fram. Undanskilið er þó afsal til maka, erfingja í beinan legg eða til tengdabarna.

Sveitarstjórn getur krafizt þess að fá til athugunar fullgildan, bindandi kaupsamning um eignina, til þess að ganga úr skuga um að, forkaupsrétturinn (forleigurétturinn) sé henni boðinn með réttum kjörum.

Innan þriggja vikna frá því er forkaupsréttur (forleiguréttur) var boðinn, skal sveitarstjórn segja til um, hvort hún vilji nota forkaupsrétt (forleigurétt) sinn. Ella telst hún hafa hafnað forkaupsrétti í það sinn.

42. gr.

Nú er vanrækt að bjóða sveitarstjórn forkaupsrétt við sölu fasteignar, er samþykkt um forkaupsrétt nær til, og getur sveitarstjórn þá engu að síður gengið inn í kaupin, enda sé um það gerð krafa innan tveggja mánaða frá því er henni varð kunnugt um söluna.

Seljanda ber að bæta sveitarstjórn þann kostnað, er af því leiddi, að forkaupsrétturinn var ekki boðinn strax.

IX. KAFLI

Um eignarnám og skaðabætur.

43. gr.

Á öllum skipulagsskyldum stöðum er sveitarstjórnnum heimilt, að fengnu samþykki félagsmálaráðherra, að taka eignarnámi allt það ónotað byggingarland, sem skipulagsnefnd ríkisins telur nauðsynlegt vegna eðlilegrar stækkunar viðkomandi staðar.

44. gr.

Heimilt er sveitarstjórn að taka einstakar fasteignir eða hluta fasteigna eignarnámi, ef þess gerist nauðsyn vegna framkvæmda á staðfestu skipulagi.

Um framkvæmd eignarnáms skv. 43. og 44. gr. fer eftir lögum nr. 61 14. nóv. 1917.

45. gr.

Ef fasteign skerðist við framkvæmd skipulags eða rýrnar svo, að eigi megi nýta hana á eðlilegan hátt, skulu skaðabætur metnar af dómkvöddum mönnum, og sé þá að jöfnu tekið tillit til þess hagnaðar og óhagnaðar, sem stafa kann af skipulaginu, og koma skaðabætur því aðeins til greina, að eignir hafi í heild sinni rýrnað að verðmæti.

46. gr.

Hafi hús eða lóð rýrnað svo mjög við skipulagið, að eigi megi nýta til byggingar, getur eigandi krafizt, að öll fasteignin sé keypt eftir mati.

Þá getur sveitarstjórn krafizt þess, að henni séu seldar eftir mati lóðir eða hlutar af lóðum, sem eru minni en svo, að nota megi undir sjálfstæðar byggingar.

47. gr.

Nú hefur skipulag breytt svo fasteignum og afstöðu þeirra til gatna, að eðlilegt notagildi þeirra rýrnar verulega. Skal þá sveitarstjórn beita sér fyrir að ná samkomulagi um nýja og hentugri lóðaskiptingu á reitnum.

Takist ekki samkomulag, skal málsmeðferð vera sem segir í VII. kafla.

48. gr.

Nú er land í einkaeign, og óskar eigandi að selja lóðir til byggingar í samræmi við gildandi skipulag, og skal eigandi þá skyldugur að láta endurgjaldslaust af hendi til sveitarsjóðs land undir nauðsynlegar götur, barnaleikvelli og önnur svæði til almenningsnota. sem skipulagsuppdrátturinn gerir ráð fyrir, þó aldrei meir en $\frac{1}{4}$ hluta af samanlögðu flatarmáli hinna seldu lóða. Gangi meira en $\frac{1}{4}$ hluti landsins undir götur og óbyggð svæði til almennra þarfa, skal sveitarsjóður bæta það, sem fram yfir fer, eftir mati.

Heimilt er sveitarstjórn að ákveða, að $\frac{1}{5}$ hluti af söluverði lóðanna skuli greiddast í sveitarsjóð, vegna kostnaðar við gerð nauðsynlegra gatna og holræsa, enda skuli sveitarstjórn þá láta gera þessi mannvirki.

49. gr.

Bóta úr sveitarsjóði samkvæmt lögum þessum verður eigi krafizt, fyrr en sú skipulagsbreyting kemur til framkvæmda, sem bæturnar eru goldnar fyrir.

X. KAFLI

Um skipulagsgjöld og skipulagssjóði.

50. gr.

Til að standa straum af kostnaði ríkissjóðs við stjórn skipulagsmála, manna-hald, skrifstofukostnað, ferðalög o. fl., skal greiða í ríkissjóð 3% af brunabótamati hverrar nýbyggingar, sem reist er á þeim stöðum, sem skipulagsskyldir eru.

Félagsmálaráðuneytið setur með reglugerð nánari ákvæði um gjald þetta og hvernig það skuli innheimt.

51. gr.

Til fjáröflunar í því skyni að greiða kaupverð þeirra fasteigna, er sveitarstjórn þarf að taka eignarnámi eða kaupa vegna framkvæmdar á skipulagi, skal sveitarstjórn heimilt að gera samþykkt um stofnun sérstaks skipulagssjóðs fyrir sveitarfélagið.

Samþykkt þessi öðlast gildi, þegar félagsmálaráðherra hefur staðfest hana.

52. gr.

Skipulagssjóði skal m. a. aflað tekna með árlegu gjaldi af hverri fasteign innan lögsagnarumdæmisins, er nemi eigi hærri upphæð en fasteignaskattur er á hverjum tíma.

53. gr.

Fasteignamat lóða á skipulagsskyldum stöðum skal fara fram í næsta skipti árið 1960, og síðan á 5 ára fresti.

50% af þeirri verðhækkun lóða, sem á sér stað milli fasteignamata, skal greidd í skipulagssjóð viðkomandi sveitarfélags.

Meta skal lóðir í samræmi við áætlað gangverð lóðarinnar húsalausrar.

Við mat á verðhækkun skal hafa til hliðsjónar hækkun vísitölu framfærslu-kostnaðar á sama tímabili, og skal einungis greiða verðhækkunargjald af þeirri

verðhækkun, sem er umfram tilsvarendi visitöluhækkun á sama tíma, samkvæmt útreikningi Hagstofu Íslands.

Nú lækkar fasteignamat lóða, og skal þá skipulagssjóður endurgreiða 50% lækkunar þeirrar sem orðið hefur frá fyrra mati til lóðaeigenda. Framkvæmd matsins fer samkvæmt lögum nr. 70/1945.

Félagsmálaráðuneytið setur með reglugerð nánari ákvæði um framkvæmd lóðamatsins og hvernig verðhækkunargjöldin og skipulagssjóðsgjöld (samkv. 52. gr.) skuli innheimt.

54. gr.

Skipulagsgjald, skipulagssjóðsgjald og verðhækkunargjald lóða samkvæmt lögum þessum er lögtakskræft á sama hátt og fasteignagjöld skv. lögum nr. 67/1945.

Fasteignir, sem erlend ríki eiga að nota í þágu utanríkisþjónustu sinnar, eru undanþegin gjöldum þessum.

XI. KAFLI

Um lóðaskrá o. fl.

55. gr.

Á öllum skipulagsskyldum stöðum skulu sveitarstjórnir láta á sinn kostnað gera lóðaskrá um öll lönd og lóðir innan lögsagnarumdæmisins. Skrá þessa er þeim skylt að auka og endurbæta eftir því sem þörf krefur.

Sveitarstjórn skal gefa götum bæjarins nöfn jafnskjótt og þær eru ákveðnar samkvæmt skipulagi og byggð hefst við þær. Lóðir allar og hús skulu síðan skilgreind með númerum við götur þessar.

Sveitarstjórn ber að sjá um, að götunafnspjöld og númeraspjöld séu sett upp eftir því sem nauðsyn krefur.

Um gerð og færslu lóðaskrár skal setja nánari ákvæði í reglugerð.

56. gr.

Fyrir brot á lögum þessum skulu koma sektir, er nemi allt að 100 000.00 kr., enda liggja ekki þyngri refsing við samkvæmt öðrum lögum.

57. gr.

Með lögum þessum eru úr gildi felld lög nr. 55 27. júní 1921, um skipulag kaupþúna og sjávarþorpa, lög nr. 64 11. júní 1938, um breytingu á þeim lögum, svo og önnur lagaákvæði, er brjóta í bág við lög þessi.

Athugasemdir við lagafrumvarp þetta.

Með bréfi dags. 21. okt. 1955 skipaði þáverandi félagsmálaráðherra, Steingrímur Steinþórsson, nefnd til að endurskoða gildandi löggjöf um skipulag kaupþúna og sjávarþorpa og frumvörp þau til nýrra laga um þetta efni, sem ríkisstjórnin lagði fyrir Alþingi árin 1948 og 1949, en hlutu ekki endanlega afgreiðslu.

Í nefndinni áttu sæti Zóphónías Pálsson, skipulagsstjóri, Hallgrímur Dalberg, lögfr., Gunnar Ólafsson, skipulagsstjóri Reykjavíkur og Einar Pétursson, lögfr.

Nefndin hóf störf strax og hún var skipuð og hefur unnið að því síðan að semja meðfylgjandi frumvarp til nýrra skipulagslaga. Hefur nefndin haldið fjölmarga fundi, auk þess sem nefndarmenn hafa hver í sínu lagi unnið að undirbúningi málsins á milli funda.

Nefndin hefur kynnt sér lög um skipulag í nágrannalöndunum, m. a. á Norðurlöndunum, Englandi, V.-Þýzkalandi, Sviss og Ísrael. Við þá athugun kom í ljós, að engin heildarlöggjöf er til um þetta efni í Sviss né í V.-Þýzkalandi, en þar er nú unnið að samningu heildarlöggjafar um skipulag bæja. Í Finnlandi liggur um þessar mundir nýtt frumvarp til skipulagslaga fyrir þinginu. Hins vegar hafa lög um

skipulag bæja í Danmörku, Svíþjóð, Noregi og Englandi öll verið endurskoðuð eftir síðasta stríð.

Við samningu frumvarpsins hefur nefndin haft hliðsjón af löggjöf þessara landa, hinu finnska frumvarpi og frumvarpi því, er lagt var fyrir Alþingi árin 1948 og 1949, ásamt álitserðum þeim, er Verkfræðingafélag Íslands, Arkitektafélag Íslands og samvinnunefnd um skipulagsmál Reykjavíkur létu félagsmálanefnd neðri deildar Alþingis í té um frumvarpið.

Í nágrannalöndum vorum, Noregi, Svíþjóð og Finnlandi, hafa lög þau, er varða byggingar- og skipulagsmál, verið felld saman í sérstakan lagabálk. Telur nefndin þennan hátt mjög til fyrirmyndar, jafnnátengd og þessi mál eru.

Öllum, sem til þekkja, er ljóst, að hin ófullkomna löggjöf um byggingamál, sem sett var hér á landi árið 1905, er orðin úrelt og ófullkomin í alla staði. Nauðsynlegt er því að endurskoða hana sem allra fyrst, auka hana og endurbæta, þannig að hún fullnægi kröfum tímans. Jafnframt telur nefndin, að heppilegt væri, að öllum þeim lögum, er varða skipulag og byggingarmál, verði steyppt saman í eina heildarlöggjöf.

Þar sem nefndinni er í skipunarbréfi sínu markaður sá þröngi bás að endurskoða gildandi lög um skipulag og frumvörp þau, er lögð voru fyrir Alþingi árin 1948 og 1949, en náðu ekki fram að ganga, var það ekki á færi nefndarinnar að fara út fyrir þetta takmarkaða svið.

Þess skal þó getið, að nefndin hafði á þrjónunum ýmsar tillögur, er fjölluðu m. a. um gerð gatna úr varanlegu efni og fjáröflun til slíkra mannvirkja, gerð venjulegra gatna, holræsa, gangstétta o. fl., viðhald þessara mannvirkja, gatnahreinsun, snjómokstur, sorphreinsun o. fl., en samkomulag náðist ekki um að taka tillögur þessar inn í frv. þetta, enda þótt nefndin væri efnislega sammála í meginatriðum.

Skal nú stuttlega gerð grein fyrir einstökum köflum frumvarpsins.

Um I. kafla.

Svo sem gert var ráð fyrir í frumvarpinu frá 1948, er skipulagsstjóra falin framkvæmd skipulagsmála undir yfirstjórn félagsmálaráðuneytisins, en skipulagsnefnd ríkisins verði ráðuneytinu til aðstoðar við að dæma um skipulagsuppdrætti þá, er staðfesta skal af ráðherra. Svo sem segir í greinargerð með frumvarpinu 1948, var þessi skipan þá þegar komin á að verulegu leyti, og hefur svo verið síðan.

Þegar lög voru fyrst gerð um skipulag hér á landi árið 1921 var ákveðið, að stjórnarráðið skipaði 3ja manna skipulagsnefnd til 5 ára, en heimilt að skipa sömu menn á ný í nefndina. Í nefndinni skyldu eiga sæti einn fulllærður húsameistari, sem átt hefur kost á að kynna sér sérstaklega skipulag erlendra bæja, einn verkfræðingur og kennarinn í heilbrigðisfræði við háskólann. Í frumvarpinu er hins vegar gert ráð fyrir, að í skipulagsnefnd skuli vera 4 nefndarmenn auk skipulagsstjóra og skuli þeir kosnir af Alþingi til 6 ára í senn. Er sá háttur á hafður m. a. á Norðurlöndum og í Englandi, að skipulagsnefndir eru kosnar eða tilnefndar til 4—6 ára í senn, en ekki bundnar við ákveðin embætti, svo sem nú er.

Í frumvarpinu 1948 var gert ráð fyrir 3 manna skipulagsnefnd á hverjum hinna skipulagsskyldu staða. Skyldi bæjarstjóri vera formaður nefndarinnar og einn kosinn af bæjarstjórn, en sá þriðji skipaður af ráðherra, að fenginni tillögu skipulagsstjóra.

Þótti nefndinni þetta ekki sem heppilegast fyrirkomulag og gerir því ráð fyrir, að tveir nefndarmanna séu kosnir af sveitarstjórn, en bæjarstjóri, oddviti eða sveitarstjóri skuli vera formaður nefndarinnar. Auk þeirra eigi bæjarverkfræðingar sæti í skipulagsnefnd, þar sem þeir eru starfandi. Þá er sveitarstjórnnum heimilað að fela byggingarnefndum einnig störf skipulagsnefnda.

Í frumvarpinu 1948 var gert ráð fyrir, að í skipulagsnefnd Reykjavíkur sætu borgarstjóri, bæjarverkfræðingur, húsameistari bæjarins, formaður skipulagsnefnd-

ar ríkisins, skipulagsstjóri ríkisins, húsameistari ríkisins og einn maður, er bæjarstjórn kýs.

Nefndin leggur til, að skipan nefndarinnar sé breytt til samræmis við skipulagsnefndir utan Reykjavíkur, en auk þess skuli skipulagsstjóri ríkisins og skipulagsstjóri bæjarins eiga sæti í nefndinni.

Um II. kafla.

Hér er kveðið nokkru nánar á um, hverjir staðir skuli skipulagsskyldir, og er lagt til, að skipulagsskyldan miðist við bæi með 100 íbúa, en í núv. lögum og í frumvarpinu 1948 er miðað við 200 íbúa. Þá er ráðherra heimilað að ákvæða, að lög þessi skuli einnig ná til annarra staða, þar sem ætla má, að þéttbýli myndist, s. s. sumar- bústaðahverfa eða byggð meðfram þjóðvegum.

Um III. kafla.

Kafla þessi er að mestu í samræmi við III. kafla frumvarps þess, er lagt var fyrir Alþingi 1948, þó er hér um einstakt nýmæli að ræða svo sem 10. gr. Kaflinn þarfnast ekki frekari skýringar.

Um IV. kafla.

Að efni til er kafla þessi í samræmi við ákvæði frumvarpsins frá 1948. Nokkur nýmæli eru þó í 16. gr., um bifreiðastæði og leikvelli barna. eru ákvæði þessi áþekk norrænum ákvæðum um þetta efni.

17. gr., um nýtingarhlutfall lóða, er nýmæli hér á landi, en svipuðum ákvæðum er beitt í flestum borgum Evrópu.

23. gr., um samkeppni um skipulag bæja, er í samræmi við núgildandi lög um skipulag, en frumvarpið 1948 gerði ráð fyrir að fella þessi ákvæði niður

Um V. kafla.

Í höfuðdráttum eru ákvæði kafla þessa hin sömu og eru í IV. kafla frumvarpsins frá 1948. Nýmæli er þó 27. gr., er heimilar sveitarstjórnnum með samþykki ráðherra að fresta staðfestingu skipulagsuppdráttar um visst árabíl.

Reynslan sýnir, að þegar sveitarstjórnir hafa óskað staðfestingar á skipulagsuppdráttum, sem breyta að verulegu leyti aðstöðu lóðareiganda til notkunar lóðanna, hafa komið fram skaðabótakröfur, sem sveitarstjórnir hafa ekki séð sér fært að greiða af hendi. Ein afleiðingin af þessu hefur m. a. verið sú, að enginn skipulagsuppdráttur af Reykjavík hefur hingað til hlotið staðfestingu ráðuneytisins, og hefur slíkt þó ótvírætt verið tilgangur skipulagslaganna frá 1921.

Skipulagsuppdráttur, sem hefur verið samþykktur skv. 27. gr., er jafnbindingandi fyrir sveitarstjórn sem um staðfestan uppdrátt væri að ræða.

Um VI. kafla.

Þessi kafla er nokkru ýtarlegri en tilsvareandi ákvæði í frumvarpinu 1948.

Tilgangur 32. gr. er að koma í veg fyrir, að eigendur húsa geti án leyfis breytt notkun þeirra frá því, sem skipulag gerir ráð fyrir, t. d. verkstæði í íbúðarhús, bílskúr í verzlun o. s. frv. Sama gildir um hús, sem reist hafa verið, áður en skipulagslögin 1921 voru sett.

Í 33. gr. eru nokkru fyllri ákvæði en nú gilda um málsmeðferð varðandi hús, sem byggð eru án leyfis eða á annan veg en samþykkt hefur verið.

Um VII. kafla.

Kafla þessi, sem er nýmæli í islenskum lögum, er að nokkru leyti sniðinn eftir dönskum lögum. Ætti hann að stuðla mjög að skynsamlegri endurbyggingu ýmissa gamalla bæjarhluta, sem eðlilegt er að endurbyggja á allt annan hátt en upprunalega var gert.

Ef meiri hluti lóðareigenda ákveðins reits í eldra hverfi óskar endurbyggingar og sveitarstjórn er því samþykkt, getur minni hluti lóðareigenda ekki komið í veg fyrir, að endurbygging hefjist, en hver eigandi minni hlutans um sig getur krafizt þess, að sveitarsjóður kaupi eign hans eftir mati. Sérstökum nefndum er ætlað að skera úr um öll ágreiningsatriði, er varða nýjar lóðaskiptingar og endurbyggingu í samræmi við ákveðið skipulag.

Um VIII. kafla.

Kafla þessi er að mestu leyti sniðinn eftir frumvarpinu frá 1948 og í samræmi við lög nr. 22 frá 23. júní 1932.

Sumsstaðar erlendis, t. d. í Hannover, hafa verið lögfest ákvæði, er heimila bæjarfélögum forkaupsrétt á öllum fasteignum innan lögsagnarumdæmis, nema um afsöl innan nánustu fjölskyldu sé að ræða, og eru ákvæði þessi talin hafa reynzt mjög vel. Ekki varð samkomulag innan nefndarinnar um að taka upp svo víðtæk forkaupsréttarákvæði, enda þótt lög nr. 40 frá 5. apríl 1940, um forkaupsrétt á jörðum, virðist fullt eins víðtæk.

Um IX. kafla.

Mikil og góð reynsla er fengin fyrir því, bæði í Reykjavík og í ýmsum öðrum bæjum hér á landi, að bæirnir eigi sjálfir allt það ónotaða byggingarland, er þeir þurfa á að halda. Hefur sveitarfélagið þá mun betri tók á þróun byggðarinnar, og skipulagið verður allt auðveldara viðfangs heldur en ef bæjarlandið er í eigu margra einstaklinga. Kostir þessa fyrirkomulags eru svo margir og vel þekktir, að óþarfi er að rekja það nánar hér. Í norskum lögum eru hliðstæð ákvæði að því er þetta varðar.

44.—47. gr. eru næstum samhljóða 24.—27. gr. í núgildandi lögum. Hins vegar er 48. gr. nýmæli í íslenskum lögum. Ákvæði 1. mgr. 48. gr. á sér hliðstæðu í sænskum lögum, en samkvæmt þeim skulu landeigendur skyldir að láta af hendi allt að $\frac{1}{5}$ hluta lands undir götur og önnur svæði til almenningsþarfa, svo og í ísraelskum lögum, er ákveða, að allt að $\frac{1}{4}$ hluti lands skuli látinn af hendi ókeypis til slíkra sameiginlegra þarfa.

Víðast hvar hefur þeirri reglu verið fylgt hér á landi, að landeigandi hefur látið ókeypis land undir nauðsynlega vegi, en sveitarfélögin látið gera götur og holræsi, eftir því sem aðstæður og efnahagur hafa leyft. Lagafyrirmæli vantar ennþá varðandi þessi atriði.

Í 48. gr., 2. mgr. segir, að sveitarstjórn skuli heimilt að ákveða, að $\frac{1}{5}$ hluti af söluverði lóða skuli greiddast í sveitarsjóð til þess að standast straum af nauðsynlegri gatna- og holræsagerð, enda sé sveitarstjórn þá jafnframt skylt að láta gera þessi mannvirki.

Benda má á, að í Reykjavík er til bæjarstjórnarsamþykkt frá 18. des. 1919, þar sem segir, að „þegar leggja þarf veg yfir eignarlönd til þess að gera þau hæf til bygginga, skal það því aðeins gert, að götustæðið sé látið af hendi ókeypis og til vegagerðarinnar sé greitt sama gjald og af erfðafestulöndum og gildi sömu skilyrði við vegalagninguna“, þ. e. auk vegagjaldsins, sem var 2 kr. af hverjum fermetra lóða, sem breytt er í bygginarlóð, greiðist $\frac{1}{5}$ hluti af söluverðinu í bæjarsjóð.

49. gr. er samhljóða ákvæðum 28. gr. núgildandi laga.

Um X. kafla.

50. gr. er samhljóða 14. gr. 4. mgr. núgildandi laga.

Nefnd sú, er samdi frumvarp til skipulagslaga 1948, lagði til, að gjald þetta væri fellt niður, en kostnaður við skrifstofu skipulagsstjóra yrði greiddur úr ríkissjóði. Á þá tillögu féllst félagsmálaráðuneytið ekki.

Samkvæmt upplýsingum ríkisbókhaldsins hefur gjald þetta numið til ársloka 1953 samtals 3 130 363 krónum. Kostnaður við skipulag bæja hefur hins vegar á sama

tíma numið kr. 3 318 808. Raunverulegur kostnaður ríkissjóðs vegna skipulags bæja hefur því numið 188 455 kr. á tímabilinu frá 1940 til ársloka 1953.

Með hliðsjón af viðhorfi ráðuneytisins til ákvæðisins um skipulagsgjöld, hefur nefndin ekki gert neina breytingartillögu um þetta atriði, enda þótt vitað sé, að gjald þetta kemur mjög óheppilega niður á gjaldendum, einmitt þegar þeir eiga við hvað mesta greiðsluörðugleika að etja.

51. og 52. gr. eru að mestu samhljóða ákvæðum 28. gr. og 29. gr. frumvarpsins frá 1948.

53. gr. er hins vegar nýmæli. Í frumvarpinu frá 1948 var gert ráð fyrir, að allt að 100% af þeirri verðhækkun, sem stafar af skipulagsbreytingu, hvort sem sú skipulagsbreyting er þegar komin til framkvæmda eða aðeins ráðgerð á staðfestum skipulagsuppdrætti, skuli greiðast í skipulagssjóð.

Þetta telur nefndin hvorki sanngjarnt né framkvæmanlegt, þar eð ógerlegt er að meta slíka verðhækkun, fyrr en þá í fyrsta lagi nokkrum árum eftir að skipulagsbreytingin kom til framkvæmda. Það verður að teljast ósanngjarnt að gera mönnum að greiða verðhækkunarskatt, áður en skipulagsbreytingin kemur til framkvæmda, sérstaklega af því að í núgildandi lögum og einnig í frumvarpinu frá 1948 er það meginregla, að skaðabætur vegna skipulagsbreytinga komi ekki fyrr til greiðslu en skipulagsbreyting sú er komin til framkvæmda, sem skaðabætur eru goldnar fyrir.

Nefndin leggur hins vegar til, að greiða skuli helming verðhækkunar allra lóða í skipulagssjóð. Er það gert út frá því sjónarmiði, að verðhækkun lóða í bæjum stafi að verulegu leyti af skipulagsbreytingum og hinum ýmsu tæknilegu framkvæmdum bæjarfélagsins, og sé því ekki óeðlilegt, að verulegur hluti þessarar verðhækkunar renni í sérstakan sjóð, til þess að standa straum af nauðsynlegum skipulagsbreytingum, svo sem kaupum fasteigna vegna breikkunar gatna, fjölgun bílastæða o. s. frv.

Á það skal bent, að í Danmörku hefur það ákvæði verið í lögum síðan árið 1933, að greiða skuli árlega 4% í skatt af helmingi þeirrar verðhækkunar lóða, sem er umfram meðalverðhækkun lóða og lenda alls landsins. Í Englandi var væntanleg verðhækkun ónotaðs byggingarlands þjóðnýtt með skipulagslögum þeim, er sett voru árið 1947. Þeim einum voru greiddar skaðabætur, sem gátu sýnt fram á, að þeir hefðu fyrir gildistöku laganna keypt slíkt land fyrir hærra verð en venjuleg notkun landsins gaf tilefni til.

Árið 1939 sömdu þeir próf. Ólafur Lárusson og Gunnlaugur E. Briem álitserð að tilhlutan skipulagsnefndar og Bæjarráðs Reykjavíkur varðandi möguleika á nýrri lagasetningu, er gæti komið í veg fyrir, að eignarnám vegna skipulagsframkvæmda hefði jafnmikinn kostnað í för með sér og nú er raun á.

Í álitserð sinni benda þeir á þrjár leiðir er þeir telja að geti komið til greina:

1. Að leggja kostnað við lóðakaup undir götu eða breikkun götu að nokkru á lóðaeigendur við götuna, sömuleiðis kostnaðinn við gatnagerðina; er skírskotað til hliðstæðra ákvæða norskra og sænskra.

2. Að leggja nýtt skattgjald á fasteignir.

3. Að leggja verðhækkunarskatt á fasteignir þær sem hækka í verði, bæði beint og óbeint af völdum skipulagsaðgerða.

Af þessum þrem leiðum telja þeir Ólafur og Gunnlaugur E. Briem hina síðasttöldu þá sanngjörnustu, og er nefndin þeim sammála.

Um XI. kafla.

Um lóðaskrá.

Til þess að unnt sé að koma skrásetningu (þinglýsingu) lóða og fasteignamati í viðunandi horf, telur nefndin nauðsynlegt að koma á fót lóðaskrá á öllum hinum skipulagsskyldu stöðum.

Fyrir Reykjavík eru til lög um lóðaskrásetningu, 35/1914, og fyrir Akureyri lög nr. 16/1951.

Að sjálfsögðu er æskilegt, að lóðaskráin gefi sem fyllstar upplýsingar um hverja lóð.

Í fyrsta lagi er æskilegt að hún innihaldi updrátt af lóðinni, með þeim húsum, sem á henni eru á hverjum tíma, auk þess upplýsingar um stærð lóðarinnar, fasteignamat hennar, hvort og hvaða kvaðir hvíli á lóðinni, hvort um eignar- eða leigulóð sé að ræða, hve langur leigutíminn sé, hver sé eigandi og hver leigjandi, hver leigumálinn sé, stærð og rúmmál húsa á lóðinni, fasteignamat þeirra og brunabótamat, hvort húsið sé úr steini eða timbri o. s. frv.

Enginn efi er á því, að lóðaskrár þessar yrðu til margra annarra hluta nytsamlegar en til að reikna út verðhækkunarskattinn samkv. 53. gr.

Viðast í Evrópu er sá háttur hafður á lóðaskrá, að hver lóð hefur sitt sérstaka númer, sem er algjörlega óháð því, við hvaða götu lóðin er. Til þess að einfalda kerfið er lagt til, að notuð verði hér númer við götur, enda sé götum gefið nafn jafn skjótt og skipulag hefur verið ákveðið.

Ætlast er til, að félagsmálaráðuneytið gefi út reglugerð um færslu lóðaskráanna, í samráði við fasteignamatsnefnd ríkisins, Hagstofu Íslands og skipulagsstjóra.