



Umhverfis- og samgöngunefnd Alþingis

Bt/Sigrún Helga Sigurjónsdóttir

Austurstræti 8–10

101 Reykjavík

Reykjavík 25. maí 2023

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um breytingu á skipulagslögum nr. 123/2010(hagkvæmar íbúðir) 1052. mál.

Vísað er til tölvupósts frá nefndarsviði Alþingis, dags. 12. maí sl., þar sem óskað er eftir umsögn um frumvarp til breytinga á skipulagslögum er varðar hagkvæmar íbúðir.

#### Ábendingar við frumvarpið og skýringar

Í frumvarpinu segir að ætlunin sé að innleiða Carlsberg- ákvæði inn í íslenskan rétt að danskri fyrirmynd. 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 ákvæðinu til að enginn vafi verði til staðar um hvenær sveitarfélög megi beita þessu ákvæði. Ákvæðið hljóðar svo:

*Heimild til að skilyrða hluta af heildarfermetrafjölda íbúða. Sveitarfélögum er heimilt að gera kröfu um það við gerð deiliskipulags fyrir ný íbúðasvæði að allt að 25 prósent af heildarfermetrafjölda íbúða innan skipulagssvæðis verði fyrir íbúðir sem falla undir lög um almennar íbúðir og íbúðir sem falla undir VI. kafla A og VIII. kafla laga um húsnæðismál, nr. 44/1998.*

Í sjálfu ákvæðinu er sagt að hægt sé að beita ákvæðinu „við gerð deiliskipulags fyrir ný íbúðasvæði“ sem gerir ákvæðið enn þrengra en tilefni er til. Rétt væri að láta ákvæðið að ná yfir íbúðarsvæði, miðsvæði og önnur svæði þar sem íbúðabyggð er leyfð, hvort sem verið að ræða gömul eða ný svæði. Það er oft verið að auka byggingarheimildir á „gömlum íbúðasvæðum“ og því ætti ekki að einskoða ákvæðið einungis við ný svæði. Þannig ætti ákvæðið að ná bæði yfir nýjar uppbyggingarheimildir og einnig þegar um er að ræða breytta notkun á þegar byggðum húsum sem er síðan breytt 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 íbúðasvæða. 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 ákvæðið eigi bæði við aukið byggingarmagn og/eða breytta nýtingu á húsnæði, ætti að tala um byggingarmagn og/eða fermetra til að 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 byggingararfleið - 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, Skeifan og mögulega hluti af Borgartúni.

Einnig þarf að endurskoða setninguna um að heimilt verði að miða við 25% prósent af heildarfermetrafjölda íbúða innan viðkomandi skipulagssvæðis verði fyrir íbúðir sem falla undir hagkvæmt húsnæði. Skipulagssvæði eru misstórt eftir áætlunum og erfitt getur verið að finna út frá hverju ætti að reikna þessi 25% úr frá. Lagt er til að skipta út orðinu skipulagssvæðis í „viðkomandi uppbyggingarreit“.

Lagt er til að ákvæðinu verði orðað á þennan hátt til að auka skýrleika:

*Heimild til að skilyrða hluta af heildarfermetrafjölda íbúða. Sveitarfélögum er heimilt að gera kröfu um það við gerð deiliskipulags fyrir uppbyggingu íbúða að allt að 25 prósent af heildarfermetrafjölda íbúða innan viðkomandi uppbyggingarreits verði fyrir íbúðir sem falla undir lög um almennar íbúðir og íbúðir sem falla undir VI. kafla A og VIII. kafla laga um húsnæðismál, nr. 44/1998.*

Verði þess er óskað af nefndarsviði Alþingis 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