



Innviðaráðuneyti
Málefna- og skipulagsmál
Sölvhólgötu 7,
101 Reykjavík
irn@irn.is

Sent á Samráðsgátt

Reykjavík, 22. ágúst 2023

**Efni: Umsögn um áform um lagasetningu til breytinga á skipulagslögum
(tímabundnar uppbyggingarheimildir), mál nr. 129/2023**

Samtök atvinnulífsins (SA) og Samtök iðnaðarins (SI) (hér eftir „samtökin“) hafa tekið til umsagnar áform um lagasetningu til breytinga á skipulagslögum (tímabundnar uppbyggingarheimildir). Samkvæmt áformaskjalinu stendur til að leggja fram frumvarp um að tímabinda svokallaðar uppbyggingarheimildir. Eru áformin samkvæmt skjalinu tvíþætt, þ.e. annars vegar að setja almenna reglu um gildistíma byggingarheimilda á grundvelli skipulagsáætlana og hins vegar að setja sólarlagsákvæði í skipulagslög þegar um er að ræða þegar samþykkt uppbyggingaráform í skipulagi, t.d. þess efnis að heimildir falli úr gildi eftir að ákveðinn tími er liðinn. Markmiðið með umræddu frumvarpi er að stuðla að hraðri uppbyggingu húsnæðis og þar með styðja við markmið stjórnvalda í rammamarkmiðum innviðaráðuneytis, Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og Sambands íslenskra sveitarfélaga um uppbyggingu 35 þúsund íbúða á 10 árum. Samtökin taka undir grundvallarmarkmið áformanna, þ.e. að leita leiða til að hraða uppbyggingu á íbúðarhúsnæði. Samtökin leggja þó áherslu á góðan undirbúning þeirra aðgerða sem ráðist er í til að mæta því markmiði ellegar er hætt við því að framlagðar aðgerðir ýmist ná ekki markmiðum sínum eða jafnvel vinni gegn þeim og hamli uppbyggingu íbúðarhúsnæðis í stað þess að hraða henni.

Fyrir liggja almenn áform um lagasetningu á frumstigum þess, án þess að fyrir liggji mótaðar tillögur að lagaákvæðum. Að mati samtakanna er þ.a.l. erfitt að taka skýra afstöðu til áformanna og framsetningu þeirra en fagna þó tækifæri til að koma fram með athugasemdir á þessum frumstigum málsins.

Samtökin leggja áherslu á að greind sé þörf fyrir ákvæði sem tímabindur uppbyggingarheimildir með það að markmiði að hraða uppbyggingu. Ekki má leiða af fyrirliggjandi áformaskjali að slík greining hafi farið fram, þ.e. á ástæðum þess að uppbygging tefjist, en slík greining er nauðsynleg, að mati samtakanna, svo unnt sé að grípa til markvissra aðgerða til að greiða fyrir uppbyggingu. Samtökin telja af þeirri ástæðu nauðsynlegt að farið verði í ítarlega greiningu á því hvað veldur töfum á uppbyggingu þegar fyrir liggur samþykkt deiliskipulag en þess ber að geta að hinar ýmsu hindranir hafa t.a.m. blasað við uppbyggingaraðilum, t.d. seinvirk og íþyngjandi stjórnsýsla, kvaðir sveitarfélaga í uppbyggingarskilmálum sem tefja fyrir uppbyggingu og óstöðugt starfsumhverfi.

Leiði slík greining í ljós að ástæða sé til að grípa til aðgerða til að knýja lóðarhafa til uppbyggingar þá þarf að huga vel að því hvernig slíkt ákvæði er framsett og hvaða úrræði og heimildir sveitarfélögum sé veitt.




Í fyrirleggjandi áformaskjali er ekki gerð grein fyrir þeim úrræðum sem stefnt er að veita sveitarfélögum til að knýja á um hraðari uppbyggingu íbúðarhúsnæðis. Þá er í umfjöllun skjalsins enginn greinarmunur gerður á lóðum í einkaeigu, lóðum í eigu sveitarfélaga sem úthlutað hefur verið til uppbyggingar eða lóðum í eigu sveitarfélaga þar sem til stendur að breyta notkun lóðanna. Þess ber að geta að við úthlutun lóða, ýmist á grundvelli úrdráttar eða útboðs, er oft á tíðum gerð krafa um að uppbygging hefjist innan tiltekins tíma ellegar hafi sveitarfélag heimild til að afturkalla lóðarréttindin.

Að lokum er engin grein gerð fyrir væntanlegum ramma tímaviðmiða sem sveitarfélögum verður gert að vinna eftir til að knýja á um uppbyggingu innan tiltekinna lóða og svæða, hvort þau verði í sambærilegu formi og þekkt varðandi útgáfu byggingarleyfa skv. lögum um mannvirki, né undanþágum frá þeim vegna annarra ytri aðstæðna líkt og hækkun byggingar-, fjármagns- eða launakostnaðar.


Samtökin leggja ríka áherslu á að tekin sé afstaða til framangreindra þátta auk annarra sem upp kunna að koma við undirbúning lagabreytinga sem stefnt er að og liggur þar beinast við að hefja greiningu á því hvort tafir megi rekja til uppbyggingaraðila eða annarra atriða sem lúta að uppbyggingu. Þá leggja samtökin sömuleiðis ríka áherslu á að víðtækt samráð verði haft við aðila markaðsins og aðra hagaðila í undirbúningi lagasetningarinnar til að tryggja góðan undirbúning stjórnvalda og eru samtökin fús til fundar og ríkulegs samráðs við ráðuneytið við næstu skref að undirbúningi lagasetningarinnar sem stefnt er að.

Virðingarfyllt,

f.h. Samtaka iðnaðarins


Björg Ásta Þórðardóttir,
sviðsstjóri mannvirkjasviðs SI

f.h. Samtaka atvinnulífsins


Heiðrún Björk Gísladóttir,
lögmaður efnahags- og
samkeppnishæfnisviði SA