



Umhverfis- og skipulagssvið Reykjavíkurborgar

Sent rafrænt á skipulag@reykjavik.is

Reykjavík, 20. nóvember 2020

Efni: Umsögn Samtaka iðnaðarins um tillögur að breytingum á aðalskipulagi Reykjavíkurborgar

Þann 15. október sl. barst Samtökum iðnaðarins tölvupóstur þess efnis að hafið væri kynningarferli á drögum að umfangsmiklum breytingum á aðalskipulagi Reykjavíkurborgar. Samtökin þakka fyrir tækifærið til að koma eftirfarandi athugasemdum að við tillögurnar.

I. Auka þarf lóðaframboð undir hagkvæmt húsnæði

Í viðauka við Aðalskipulag Reykjavíkur 2010-2030 („viðaukinn“) er stefna um íbúðarbyggð og blandaða byggð endurskoðuð. Í inngangsorðum viðaukans kemur fram að mikilvægt sé að þetta enn frekar byggð vegna skipulags Borgarlínu og að á næstu árum þurfi einkum að forgangsraða uppbyggingu á svæðum sem liggja að fyrsta áfanga línunnar. Samtök iðnaðarins vilja í þessu sambandi benda á að þéttingarstefna borgarinnar í óbreyttri mynd mun að hluta til leiða til þess að þær íbúðir sem skila sér á markaðinn verði dýrari en ella. Þörfin er hins vegar mest á hagkvæmari íbúðum á lægra verði.

Niðurstöður spurningakönnunar, sem lögð var fyrir félagsmenn á mannvirkjasviði samtakanna í septembermánuði þessa árs, sýna að erfitt getur reynst að byggja hagkvæmt húsnæði á þéttingarreitum. Slíkt þarf þó ekki að vera raunin, t.a.m. á óbyggðum reitum í nálægð við þegar lagða vegi. Að sama skapi telja samtökin að skortur á lóðaframboði sé flöskuháls þegar kemur að uppbyggingu hagkvæms húsnæðis. Ef borgin vill ná fram hagkvæmari uppbyggingu á þéttingarreitum þarf heilt yfir að eiga sér stað endurskoðun á núverandi umhverfi byggingarmála innan borgarinnar, m.a. með auknu samtali við atvinnulífið, og byggingaraðilum þurfa að standa til boða lóðir þar sem raunhæft er að byggja hagkvæmt húsnæði.

Þá er ljóst að stytta þarf afgreiðsluferli skipulags- og byggingarmála hjá borginni en 94% svarenda í fyrrgreindri spurningakönnun voru sammála þeirri staðreynd. Óþarfa tafir í ferlinu leiða til aukins kostnaðar sem hækkar íbúðaverð. Ennfremur má stuðla að lægri byggingarkostnaði með því að búa til hvata til nýsköpunar og grænna lausna í húsnæðisuppbyggingu. Í því ljósi er til að mynda mikilvægt að deiliskipulagsskilmálar séu sveigjanlegir og veiti svigrúm til nýsköpunar í hönnun og byggingu mannvirkja.

Í viðaukanum er tekið fram að mikilvægt sé að horfa ekki einangrað á húsnæðiskostnaðinn við mat á því hvað telst hagkvæmt húsnæði, heldur þurfi að taka samgöngukostnað inn í jöfnuna, ekki síst þegar horft sé til þéttingar í grennd við fyrirhugaða Borgarlínu. Þetta breytir því þó ekki að kaupverðið er óhjákvæmilega ráðandi þáttur hjá stórum hluta kaupenda sem einfaldlega hafa ekki ráð á að láta aðra þætti vega þyngra upp á móti.

Samtökin telja brýnt að auka lóðaframboð, hraða afgreiðslu skipulags- og byggingarmála og veita hönnuðum og framkvæmdaraðilum svigrúm til nýsköpunar og umhverfisvænni uppbyggingar.



II. Fjórðungur nýrra íbúða á vegum húsnæðisfélaga


Samtökin gera ákveðnar athugasemdir við það markmið að 25% nýrra íbúða verði á vegum húsnæðisfélaga sem ekki eru rekin í ágóðaskyni. Samtökin vilja benda á að koma ætti til móts við verktaka sem ætla sér að ráðast í uppbyggingu á hagkvæmu húsnæði á almennum markaði með sama hætti og gert hefur verið fyrir óhagnaðardrifin leigufélög. Kannanir hafa sýnt að mikill minnihluti fólks vill búa varanlega í leiguhúsnæði. Ennfremur er ljóst að stórum hluta íbúa á leigumarkaði reynist erfitt að safna fé til kaupa á fasteign. Að mati samtakanna er því brýnt að tryggja lóðaframboð þar sem byggðar verði íbúðir sem ætlaðar eru til sölu á viðráðanlegu verði. Því ætti ekki eingöngu að einblína á uppbyggingu á vegum óhagnaðardrifinna leigufélaga heldur samhliða að greiða leið fyrirtækja á markaðnum til að byggja hagkvæmt húsnæði, m.a. sem falla undir skilyrði fyrir veitingu hlutdeilarlána.

III. Kjöraðstæður fyrir fjárfestingu í samgöngumálum og öðrum innviðum

Samtök iðnaðarins telja bæði nauðsynlegt og skynsamlegt að fjárfest sé í auknum mæli í opinberum innviðum. Með fjárfestingu í innviðum er dregið úr uppsafnaðri þörf á því sviði og unnið á móti niðursveiflunni í hagkerfinu, ekki sist atvinnuleysinu. Traustir innviðir, eins og samgöngur, er forsenda öflugts atvinnulífs en saman mynda þessir innviðir lífæðar samfélagsins. Með fjárfestingum í innviðum er fjárfest í lífsgæðum þjóðarinnar, samkeppnishæfni atvinnulífsins og hagvexti til framtíðar litið. Fjárfestingar voru litlar í hagkerfinu lengi framan af síðustu efnahagsuppsveiflu. Sem afleiðing af því myndaðist mikil uppsöfnuð þörf fyrir viðhald og nýfjárfestingar í innviðum, m.a. í samgöngumálum.

Á tímum óvissu vegna heimsfaraldurs og mikilli þörf á atvinnusköpun er það mat samtakanna að nú séu kjöraðstæður til að ráðast í auknar fjárfestingar í samgöngumálum. eru samtökin ekki ein um þá skoðun en fjölmörg ríki heims hafa farið þá leið til að vega upp á móti efnahagslegum áhrifum COVID og alþjóðastofnanir á borð við OECD og AGS hafa mælt með því að ríki heims fari í auknar innviðaframkvæmdir við þessar aðstæður.

SAMTÖK IÐNAÐARINS


Jóhanna Klara Stefánsdóttir,
sviðsstjóri mannvirkjasviðs SI