

Einn ferill húsnæðisuppbyggingar

KYNNING Á VINNU STARFSHÓPS

PÉTUR INGI HARALDSSON, VERKEFNASTJÓRI STARFSHÓPS

SKIPULAGSDAGURINN – 17. OKTÓBER 2024

Rammamasamningur um aukið framboð íbúða

Rammamasamningur ríkis og sveitarfélaga um aukið framboð íbúða
2023-2032 og sameiginlega sýn og stefnu í húsnæðismálum



Stjórnarráð Íslands
Innviðaráðuneytið



SAMBAND ÍSLENSKRA SVEITARFÉLAGA

HÚIS Húsnæðis- og
mannvirkjastofnun

12. júlí 2022

Sameiginleg sýn og stefna í húsnæðismálum með það að markmiði að auka framboð nýrra íbúða og stuðla að auknum stöðuleika og jafnvægi á húsnæðismarkaði

Í samningnum eru skilgreind fjögur meginmarkmið:

- A. Uppbygging í samræmi við þörf.
- B. Framboð íbúða á viðráðanlegu verði.
- C. Húsnæðisáætlanir haldi utan um og fylgi eftir samningsmarkmiðum.
- D. Einn ferill um húsnæðisuppbyggingu.

Einn ferill um húsnæðisuppbyggingu

Ríki og sveitarfélög sammælast um að endurskilgreina lögbundna ferla og verklag í skipulags- og byggingarmálum er varða uppbyggingu á íbúðahúsnæði. Lögð er áhersla á að sameiginlegt meginmarkmið löggjafar verði að tryggja landsmönnum öllum aðgengi að öruggu húsnæði.

Í samningnum segir að með því að samþætta marga ferla í einn megi öðlast betri yfirsýn, áætlunargerð verði markvissari og auka megi hagkvæmni, sem til framtíðar leiði til aukins stöðugleika á húsnæðismarkaði.

Einn ferill um húsnæðisuppbyggingu

1. Landsskipulagsstefna og húsnæðisstefna verði samþættar í innviðaráðuneyti.
2. Ferlar við gerð deiliskipulags og veitingu byggingarleyfis verði samþættir.
3. Ferlar við gerð aðalskipulags og húsnæðisáætlana verði samþættir.
4. Átak verði gert í nýtingu mannvirkjaskrár þannig að byggingarfulltrúar innleiði skráningu allra byggingaráforma, byggingarleyfa, stöðuskoðana og öryggis- og lokaúttekta.
5. Fyrirkomulag byggingareftirlits verði endurskoðað með það að markmiði að auka gæði og skilvirkni í mannvirkjagerð og leggja fram tillögur um útbætur.
6. Samið verði frumvarp til laga um að tímabinda uppbyggingarheimildir á grundvelli samþykks deiliskipulags.
7. Samið verði frumvarp til laga um breytingar á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald varðandi tímalengd og umfang skammtímaleigu íbúðarhúsnæðis undir gististarfsemi.
8. Ráðist verði í fræðsluáttak og útgáfu leiðbeininga til sveitarfélaga með áherslu á að einfalda ferla og auka skilvirkni við skipulagsferla og mannvirkjagerð.
9. Unnið verði frumvarp til laga um lóðarleigusamninga.

Starfshópur 2024

Í byrjun apríl tók til starfa starfshópur skipaður fulltrúum frá Skipulagsstofnun, HMS, Sambandi íslenskra sveitarfélaga, Innviðaráðuneytinu og Samtökum iðnaðarins auk þess sem ráðinn var inn verkefnastjóri.

Megin markmið starfshópsins var að fara betur yfir ferla og verklag sem tengjast uppbyggingu íbúðarhúsnæðis, greina hvaða þættir eru líklegir til að valda óþarfa töfum og koma með tillögur að umbótum.

Starfshópur 2024

Starfshópurinn

- Pétur Ingi Haraldsson, verkefnastjóri starfshóps.
- Anna Guðmunda Ingvarsdóttir, fulltrúi Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar
- Ólafur Árnason, fulltrúi Skipulagsstofnunar
- Valdís Ösp Árnadóttir, fulltrúi innviðaráðuneytis
- Vigfús Þór Hróbjartsson, fulltrúi Sambands íslenskra sveitarfélaga
- Þorvarður Lárus Björgvinsson, fulltrúi Samtaka iðnaðarins

Umfjöllun starfshóps

Skynsamleg uppbygging íbúðarhúsnæðis sem tekur mið af þörfum íbúa landsins til lengri tíma litið er eitt mikilvægasta verkefni samfélagsins.

Samfélagið er í sífelldri þróun og þurfa ferlar sem unnið er með í tengslum við skipulags- og byggingarmál að vera í sífelldri endurskoðun til að tryggja faglegan en jafnframt skilvirkan undirbúning uppbyggingar.

Ferlið þarf að vera gagnsætt og fyrirsjáanlegt án óþarfa flöskuhálsa.

Umfjöllun starfshóps

Efnisatriði umfjöllunar starfshóps skiptist í eftirfarandi efnisatriði

- 1. Ferli uppbyggingar, aðalskipulag og húsnæðisáætlun**
- 2. Lóðamál**
- 3. Ákvæði skipulagslaga**
- 4. Stafræn stjórnsýsla**
- 5. Innviðir sveitarfélaga**

Ferli uppbyggingar, aðalskipulag og húsnæðisáætlun

- Lykilatriði að á hverjum tíma sé til staðar nægjanlegt framboð af íbúðarhúsnæði.
- Gott samræmi þarf að vera á milli svæðis-, aðalskipulags og húsnæðisáætlunar.
- Gera þarf áætlun/mat á því hversu langan tíma tekur að gera uppbyggingarsvæði byggingarhæf.
- Auka þarf samtal milli aðila sem koma að uppbyggingu, t.d. sveitarfélaga, veitufyrirtækja, lóðarhafa, uppbyggingaraðila og annarra lykilaðila.

Lóðamál

- Gjaldtaka sveitarfélaga fyrir lóðir hefur mikið verið til umræðu.
- Skoða þarf hvort samræma þurfi reglur sveitarfélaga um gjaldtöku, úthlutun lóða, tímasetningu gjaldtöku, innviðasamninga o.fl. (samræming á reglum ekki gjaldi).
- Skoða þarf leiðir til að reyna að koma í veg fyrir framsal („brask“) með byggingarrétt lóða.
- Skýra þarf reglur um framgang verkefna og hvenær framkvæmdir þurfa að vera hafnar.

Ákvæði skipulagslaga

- Skoða þarf hvort að útfæra megi minniháttar breytingar á skipulagslögum sem fela í sér styttingu á málsmeðferðartíma áður en farið verður í heildarendurskoðun laganna.

Stafræn stjórnsýsla

- Tryggja þarf að þau kerfi sem verið er að þróa tali saman og séu útfærð með hag notandans í huga.
- Skoða mætti að sameina aðgengi að gögnum í eina miðlæga vefgátt þar sem hægt væri að nálgast á einum stað allar aðgengilegar upplýsingar sem varða húsnæðisuppbyggingu, s.s. skipulag, lóðir, byggingarleyfi, byggingarhæfi lóða, skráningu fasteigna o.fl.

Innviðir sveitarfélaga

- Sveitarfélög þurfa að hafa tæknilega burði til innleiðingar stafrænna kerfa með samræmdum hætti.
- Sveitarfélög þurfa að hafa faglega innviði til að sinna hlutverki sínu.
- Skoða þarf að nýju kosti og galla þess að flytja hluta af yfirferð hönnunargagna og byggingarfræðilegt eftirlit til sérhæfðra skoðunarstöðva.
- Skoða mögulega samvinnu sveitarfélaga í skipulags- og byggingarmálum.