

Minnihlutinn ræður í skipulagsmálum á höfuðborgarsvæðinu



Aðsend grein úr Morgunblaðinu

Sveitarfélögum á höfuðborgarsvæðinu er skylt að standa saman að svæðisskipulagi. Þetta leiðir af skipulagslögum og breytingum á þeim sem tóku gildi árið 2011. Ef gera á breytingar á svæðisskipulagi þarf samþykki allra hlutaðeigandi sveitarfélaga, sem eru sjö talsins. Þetta þýðir í reynd að hvert og eitt hlutaðeigandi sveitarfélag hefur neitunarvald þegar kemur að svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins og breytingum á því. Þetta þýðir jafnframt að sérhvert sveitarfélag hefur ekki sjálfræði um að byggja íbúðir hratt og vel þegar þörfin vex langt út fyrir úrelta skipulagsramma svæðisins.

Í núgildandi svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins er mælt fyrir um svokölluð vaxtarmörk höfuðborgarsvæðisins, þ.e. mörk þéttbýlis og dreifbýlis. Afmörkun núverandi vaxtarmarka var þungt ferli hjá sveitarfélögum á árunum 2011 til 2015 þegar þau tóku gildi en svæðisskipulagið á að gilda til ársins 2040.

Sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu hafa í dag mismunandi sýn á hvernig skuli takast á við húsnæðisuppbýggingu og mæta ört vaxandi íbúðarþörf. Ekki er nægt land innan vaxtarmarka allra sveitarfélaga til að byggja íbúðir og mæta þörf íbúa, t.d. í Reykjavík, Hafnarfirði og Kópavogi. Sjálfstæði þeirra í skipulagsmálum er að þessu leyti skert og möguleikar þeirra til viðbragða verulega takmarkaðir. Sveitarfélög sem vilja bregðast hratt og örugglega við þeim mikla vanda sem við er að etja í dag geta það ekki, m.a. vegna núverandi vaxtarmarka og takmarkaðra möguleika á breytingum á þeim sem eru háðar samþykki allra annarra sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu.

Nefna má sem dæmi að fyrirhuguð uppbyggingaráform meirihlutans í Reykjavík, um 10 þúsund íbúðir í Úlfarsárdal, eru háð samþykki allra sveitarfélaganna þar sem níu þúsund af þessum 10 þúsund íbúðum eru utan núverandi vaxtarmarka.

Fámennur minnihluti getur ráðið hagsmunum tugþúsunda

Að núgildandi svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins standa sjö sveitarfélög: Reykjavíkurborg (139 þúsund íbúar[1]), Kópavogsbær (40 þúsund íbúar), Hafnarfjarðarkaupstaður (32 þúsund íbúar), Garðabær (20 þúsund íbúar), Mosfellsbær (14 þúsund íbúar), Seltjarnarneskaupstaður (5 þúsund íbúar) og Kjósarhreppur (310 íbúar). Af reglum skipulagslaga leiðir að hvert og eitt þessara sveitarfélaga getur beitt neitunarvaldi sínu þegar taka á ákvarðanir um skipulagsmál sem varða svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins.

Af þessu má sjá sem dæmi að meirihluti íbúa í Kjósarhreppi, eða rétt rúmlega 112 manns af 222 á kjörskrá, getur sett öðrum sveitarfélögum stólinn fyrir dyrnar þegar þau vilja vaxa í eigin landi utan vaxtarmarka. Þrátt fyrir að vöxtur höfuðborgarsvæðisins varði sameiginlega hagsmuni sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu þá er með þessu fyrirkomulagi gengið á sjálfstjórnarrétt sveitarfélaga og minnihluti sveitarfélaga getur staðið í vegi fyrir nauðsynlegum breytingum á skipulagi höfuðborgarsvæðisins.

Úrræðaleysi

Þegar upp kemur ágreiningur innan sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu um vaxtarmörkin eða aðrar breytingar á svæðisskipulagi eru engin úrræði í lögum til að leysa þá stöðu. Þetta úrræðaleysi leiðir til aðgerðaleysis. Sveitarfélög geta ekki sinnt þeirri skyldu sinni að svara þörfum íbúa fyrir íbúðarhúsnæði og minnihluti sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu getur haft skipulagsvaldið í höndum sér. Augljóst er að höggva þarf á þennan hnút.

Samkvæmt tölum frá HMS skortir 15 þúsund íbúðir. Sterkar vísbendingar eru um að sá skortur sé að aukast með þekktum afleiðingum, m.a. í heimsmeti í hækkunum á húsnæðisverði frá því að vaxtarmörkin voru sett árið 2015 og hafa orsakað 2/3 allrar þeirrar verðbólgu sem geisað hefur síðan með tilheyrandi hávaxtaskeiði. Það er því mikið í húfi og til mikils að vinna með að höggva á hnútinn.

Breytinga er þörf

Þegar skipulagslögum var breytt árið 2011 má sjá af meðferð málsins á Alþingi að þingmenn gerðu sér grein fyrir að ágreiningur kynni að koma upp um svæðisskipulag þar sem sveitarfélögum væri skylt að standa saman að því. Á þeim tíma var ekki talið tilefni til að setja reglur til að leysa úr þeim ágreiningi en mælst til þess að ráðherra málaflokksins fylgdist með gangi mála og hvernig til tækist sem og hvort tilefni væri til að bæta reglur um málsmeðferð.

Aðstæður á húsnæðismarkaði í dag kalla á endurskoðun svæðisskipulags höfuðborgarsvæðisins. Ef heldur fram sem horfir þarf að fjölga íbúðum á höfuðborgarsvæðinu úr um 100 þúsund íbúðum í um 170 þúsund á næstu fimmtán árum. Það verður ekki mögulegt ef einstaka sveitarfélag getur sett öðrum sveitarfélögum stólinn fyrir dyrnar um áform um húsnæðisuppbýggingu sem standast kröfur samtímans í skipulags-, umhverfis- og öryggismálum. Löggjöfin þarf að tryggja að sveitarfélög geti mætt skyldum sínum um húsnæðisuppbýggingu og húsnæðisþörf samfélagsins.

Sigurður Stefánsson, framkvæmdastjóri Afvaka þróunarfélags ehf.

Fáðu fréttabréf

Daglegt fréttabréf Morgunblaðsins