

Lög um skipulag á höfuðborgarsvæðinu fórna hagsmunum almennings

Skipulag sem átti að efla samgöngur á tíma hægfara uppbyggingar varð að skipulagi sem bjó til skort á tímum mikillar fólksfjölgunar.

Sigurður Stefánsson

Núgildandi skipulagslög voru sett árið 2011. Á þeim tíma gerðu mannfjöldaspár ráð fyrir lítilli fjölgun íbúa í ljósi fólksfækkunar eftirhrunsáranna og hóflegri uppbyggingu. Á grundvelli reglna laganna um svæðisskipulag voru af hálfu sveitarfélaganna á höfuðborgarsvæðinu dregin mörk um svæði þéttbýlis og var áhersla lögð á þéttingu byggðar og uppbyggingu samhliða styrkingu samgönguáða. Voru þau vaxtarmörk sett árið 2015 í svæðisskipulagi höfuðborgarsvæðisins. Ástæða þótti þá til að tryggja þessi mörk því reglur skipulagslaga veita hverju hinna sjö sveitarfélaga höfuðborgarsvæðisins neitunarvald um breytingar á svæðisskipulagi.

Forsendur breyttust hins vegar snarlega. Íslendingum tók að fjölga mjög hratt. Sú fjölgun íbúa sem gert var ráð fyrir að yrði á um hálfri öld er að verða að veruleika á 15 árum. Skipulag höfuðborgarsvæðisins með þéttingu byggðar nærri samgönguásum í öndvegi náði ekki að mæta breyttum forsendum um íbúapróun og minnkandi fjölskyldustærð og svara ört vaxandi þörf fyrir nýjar íbúðir.



Sigurður Stefánsson

Skipulag sem bjó til skort

Á landinu skortir núna um 15 þúsund íbúðir samkvæmt upplýsingum frá HMS en fólksfjöldi á höfuðborgarsvæðinu er 2/3 af landinu öllu. Afleiðingarnar eru að fasteignaverð hefur hækkað meira og hraðar hér á landi en í nokkru öðru landi í heiminum undanfarin ár. Skorturinn hefur hækkað lóðaverð margfalt og því hefur verðmæti lóða í eigu sveitarfélaganna sömuleiðis margfaldast á mjög skömmum tíma.

Við núverandi ástand hafa skapast þær aðstæður að sveitarfélag sem á lóðir innan vaxtarmarka höfuðborgarsvæðisins sem hækka hratt í verði getur litið svo á að stækkun vaxtarmarka hjá nágrannasveitarfélagi sem er að verða uppiskroppa með lóðir skerði hagsmuni þess því aukið framboð lóða getur dregið úr verðmæti og verðmætaaukningu lóða þess innan vaxtarmarka.

Neitunarvald hvers sveitarfélags á höfuðborgarsvæðinu um stækkun vaxtarmarkanna, sem veitt var á sínum tíma og byggðist á forsendum sem úreltust fljótt, þýðir í raun að hvert þeirra getur takmarkað framboð lóða hjá hinum sveitarfélögunum sex. Skipulag sem átti að efla samgöngur á tíma hægfara uppbyggingar varð að skipulagi sem bjó til skort á tímum mikillar fólksfjölgunar.

Lög sem fórna hagsmunum almennings

Vaxtarmörkin á höfuðborgarsvæðinu eru eins og kvóti sem ræður framboði á vöru. Ekki er hægt að breyta honum nema með samþykki allra þeirra sem eiga kvótann þrátt fyrir að kvótinn minnki ár frá ári. Eftir því sem íbúðum innan marka fjölgar fækkar þeim möguleikum sem eftir eru til uppbyggingar. Allir sjá í hendi sér að ef framleiðendur á t.d. lyfi sem mikil eftirspurn er eftir ákveða óbreytanlegan og minnkandi framleiðslukvóta mun verðið rjúka upp úr öllu valdi. Af þessum sökum er það svo að samningar sem takmarka eða stýra framboði teljast brot á samkeppnislögum í flestum löndum í formi ólögðs samráðs. Fyrirkomulag skipulags á höfuðborgarsvæðinu er því sambærilegt samráði sem í samkeppnisrétti væri ólögð. Ástæðan er augljós. Hagsmunum almennings er fórnað.

Margir kannast við samtök olíuframleiðsluríkja, OPEC, sem gera einmitt nákvæmlega þetta, þ.e. semja sín á milli um framboð á olíu í heiminum hverju sinni. Væru þetta ekki ríkisstjórnir ríkja utan lögsögu samkeppnislaga, væri starfsemi þeirra skólabókardæmi um ólögð samráð. Samningar um takmörkun lóðaframboðs hafa nákvæmlega sömu áhrif. Því meiri skortur og færri lóðir í boði, því hærra verð. Sú staða kann að koma upp að sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu sem hafa yfir byggingarlandi að ráða innan skilgreindra vaxtarmarka, gætu því haft augljósa og verulega fjárhagslega hagsmuni af því að koma í veg fyrir stækkun vaxtarmarkanna þar sem það gæti leitt til aukins framboðs byggingarlóða og þar með lægra verðs þess byggingaréttar sem þau eiga nú.

Nauðsynlegt að endurskoða lög

Sveitarfélögum ber að tryggja jafnvægi á húsnæðismarkaði, hagkvæma húsnæðisuppbyggingu, húsnæðisöryggi og svara óskum íbúa um húsnæði. Það hefur þeim ekki tekist síðan skipulagslögum var breytt og vaxtarmörkin sett árið 2015 og núverandi fyrirkomulag tekið upp. Á höfuðborgarsvæðinu ríkir nú gríðarlegur lóða- og íbúðaskortur og ójafnvægi á húsnæðismarkaði. Fyrirkomulag skipalagsmála er vegna lagaákvæða um vaxtarmörk óskapnaður sem gerir það að verkum að eitt sveitafélag getur haft fjárhagslega hagsmuni af því að hindra annað í að veita íbúum tækifæri til að eignast þak yfir höfuðið. Nauðsynlegt er að Alþingi taki skipulagslög til endurskoðunar til að koma í veg fyrir að lögbundið samráð sveitarfélaganna valdi frekari skorti á húsnæði á svæðinu og tilheyrandi hækkunum á húsnæðisverði. Verulegir hagsmunir þorra almennings eru í húfi.

Höfundur er framkvæmdastjóri Aflvaka þróunarfélags ehf.

Höf.: Sigurður Stefánsson