

Akureyrarbær

Geislagötu 9, Akureyri

b.t. Bæjarráðs

Efni: Ósk um endurupptöku erindis Bjargs fjölgun íbúða við Langamóa

Bjarg íbúðafélag óskar eftir endurupptöku ákvörðunar skipulagsráðs 13 júní 2024 varðandi fjölgun íbúða við Langamóa 1-3 og 13-15 samtals 4 íbúðir. Fjölgun íbúða er mjög mikilvæg til að ná fram þeirri hagkvæmni sem íbúðum í almenna íbúðakerfinu ber að ná. Fjölgunin er ekki fordæmisgefandi fyrir lóðir á almennum markaði.

Bjargi íbúðafélagi hefur verið úthlutað lóðunum Langimói 1-3 og 13-15 í Móahverfi Akureyri vegna byggingar almennra íbúða með stofnframlögum frá Akureyrarbæ og HMS. Skilyrði úthlutunar stofnframlags er að byggðar verði hagkvæmar íbúðir og því er afgreiðsla skipulagsráðs ekki í samræmi við samþykkt Akureyrarbæjar vegna veitingar stofnframlags fyrir verkefnið.

Samkvæmt gildandi skipulagi er gert ráð fyrir að íbúðir við Langamóa 1-3 verði að hámarki 8 og allt að 800m² og við Langamóa 13-15 hámarki 6 íbúðir og allt að 600m². Samtals 28 íbúðir / 2800fm

Meðal brúttó fermetrar íbúða Bjargs eru um 88fm og því er mögulegt að byggja 32 íbúðir á lóðunum.

Bjarg getur ekki stækka íbúðirnar þar sem það hefur áhrif á hagkvæmni / leiguverð.

Skipulag heimilar einungis 28 íbúðir og munu að óbreyttu standa eftir 350 vannýttir fermetrar. Það er soun að fullnýta ekki byggingarrétt og full þörf fyrir 4 hagkvæmar íbúðir til viðbótar. Þá hefur Bjarg ekki svigrúm til að greiða gatnagerðargjöld af 350 ónýttum fermetrum. Nægt rými er á lóðinni til að útbúa bílastæði vegna fjölgunarinnar.

Uppbygging Bjargs í Langamóa er samvinnuverkefni Bjargs og Akureyrarbæjar sem leggur umtalsvert fjármagn í verkefnið. Mikilvægt er að Bjarg og Akureyri vinni saman a að því að ná markmiðum verkefnisins varðandi hámarks hagkvæmni sem er forsenda þess að útvegað íbúðir á viðráðanlegu leiguverði fyrir þann hóp sem Bjarg þjónustar.

Íbúðir Bjargs falla undir skilgreiningu á félagslegu húsnæði og er því sveitafélögum heimilt að viðhafa sérstakar ráðstafanir í skipulagsmálum til að ná fram þeirri hagkvæmni.

Fyrir liggur álit Evrópusambandsins vegna þessa og hafa m.a. Reykjavíkurborg, Hafnarfjörður og Mosfellsbær vísað til þessa álits þegar breytingar hafa verið gerðar á skipulagsskilmálum vegna íbúða Bjargs til að þær breytingar verði ekki fordæmisgefandi fyrir önnur verkefni í sama hverfi. Á þeim forsendum hefur m.a. íbúðum verið fjölgað, veitt svigrúm í bílastæðamálum og heimilað að einfalda form húsa.

https://ec.europa.eu/competition/state_aid/cases/197757/197757_1155868_173_2.pdf

Lögfræðiálit ráðuneytis

Það hefur verið talið samræmast SGEI hlutverki (almannabágu) að styrkja félög sem hafa það að markmiðið að bjóða upp á það sem hefur kallast social housing og tekur til stærri hóps en við höfum skilgreint hér sem félagslegt húsnæði. Sjá til dæmis umfjöllun í grg. með almennu íbúðunum um WoCo í Hollandi:

"Um samræmi við alþjóðlegar skuldbindingar íslenska ríkisins uppfyllir fyrirkomulag það sem lagt er til í frumvarpi þessu sömu skilyrði og þau lán sem Íbúðalánasjóður veitir í dag á sérstökum vaxtakjörum, sbr. 37. gr. laga um húsnæðismál, með tilliti til 61. gr. samningsins um Evrópska efnahagssvæðið (EES-samningurinn). Eftirlitsstofnun EFTA (ESA) hefur fjallað um fyrirkomulag vaxtaniðurgreiðslunnar og talið það vera í samræmi við 61. gr. EES-samningsins. Er það mat ráðuneytisins að um stofnframlög samkvæmt frumvarpi þessu gildi sömu sjónarmið. Í frumvarpinu er gert ráð fyrir að sömu tekju- og eignamörk gildi og mælt er fyrir um í 23. og 24. gr. reglugerðar nr. 1042/2013, um lánveitingar Íbúðalánasjóðs til sveitarfélaga, félaga og félagasamtaka sem ætlaðar eru til byggingar eða kaupa á leiguíbúðum. Þá er til þess að líta að framkvæmdastjórn Evrópusambandsins hefur fjallað um sambærilegt mál þar sem reyndi á hvort ríkisaðstoð til leigufélaga í Hollandi væri samrýmanleg ríkisaðstoðarreglum Evrópuréttar sem fram koma í sáttmálanum um starfshætti Evrópusambandsins (e. *Treaty on the Functioning of the European Union*) á grundvelli 2. mgr. 106. gr. sáttmálans þar sem er að finna reglu sem heimilar að ríkisaðstoð sé veitt vegna þjónustu í almannabágu. Í ákvörðuninni féllst framkvæmdastjórn Evrópusambandsins á að fyrirkomulag ríkisaðstoðar til svokallaðra Woco-húsnæðisfélaga í Hollandi væri samrýmanlegt fyrrgreindri reglu um ríkisaðstoð vegna þjónustu í almannabágu.

Sjá nánar ákvörðun framkvæmdastjórnar Evrópusambandsins í ríkisaðstoðarmálum nr. E-2/2005 og N-642/2009. "

Ég fæ ekki séð að sveitarfélögin ættu að vera skuldbundin til þess að veita öðrum aðilum sambærilegar ívilnanir ef þeir falla ekki undir að vera rekin í almannabágu.

Kv.
Rún



Rún Knútsdóttir, lögfræðingur / Legal Advisor
Velferðarráðuneyti / Ministry of Welfare
Skógarhlíð 6, 105 Reykjavík, Iceland
Sími/Tel: +(354) 545 8100 - Fax: +(354) 551 9165
velferdarraduneyti.is / [Fyrirvari/Disclaimer](#)

Dæmi um texta í deiliskipulagsbreytingu, fyrir lóð Bjargs við Hlíðarenda í Reykjavík, sem voru frábrugðnir almennum skilmálum þess hverfis. Þar var íbúðum fjölgað vegna þess að meðalstærð íbúða Bjargs var minni en gert ráð fyrir.

LÝSING BREYTINGA:

Almennt.

Í gildi er deiliskipulag fyrir Hlíðarenda, dags. 28.4.2014, sem tók gildi 14.01.2015, með síðari breytingum. Íbúðum á reit I er breytt í leiguíbúðir í eigu og rekstri eins teigars. Heimilt er að ívilna og styrkja félög sem eru rekin í almannabágu (SGEI hlutverki) umfram almennan markað á grunni ákvörðunar framkvæmdastjórnar Evrópusambandsins (State aid No E 2/2005 and N 642/2009 The Netherlands Existing and special project aid to housing corporations).

Breytingin á lóð I telur í sér sex möglin þætti:

1. Fjölgun íbúða á lóð I úr 70 íbúðum í 85 leiguíbúðir.
2. Breyting á hlutföllum íbúðastærða fyrir lóð I.
3. Breyting á skilmálum um randbyggð og útlit.
4. Breyting á skilmálum um frágang innan lóða.
5. Breyting á skilmálum um ofanvatnslausnir.
6. Deiliskipulagsmörk færð að lóðarmörkum.

f.h. Bjargs íbúðafélags – kt. 490916 0670

Björn Traustason

Framkvæmdastjóri

bjorn@bjargibudafelag.is

S: 8995264

Bjarg íbúðafélag hses.
Kletthálsi 1
110 Reykjavík

Akureyri, 13. júní 2024
2024051840/09-101

Efni: Langímói 1-3 og 13-15 - fyrirspurn varðandi skipulagsmál

Skipulagsráð hefur á fundi sínum þann 12.6.2024 gert eftirfarandi bókun:

Lagt fram erindi þratar Bjarnasonar dagsett 29. maí 2024, f.h. Bjargs íbúðafélags, þar sem óskað er eftir fjölgun íbúða á lóðum Langamóa 1-3 og 13-15 um samtals 4 íbúðir. Er þá verið að gera ráð fyrir fjölgun um eina íbúð í hverju húsi.

Skipulagsráð hafnar erindinu með tilvísun í fyrri ákvörðun ráðsins um að heimila ekki fjölgun íbúða á lóðum við Langamóa.

Þetta tilkynnist hér með.

Virðingarfyllt,


Pétur Ingi Haraldsson

Pétur Ingi Haraldsson
Skipulagsfulltrúi Akureyrarbæjar

Óskir þú rökstuðnings fyrir ákvörðun skal beiðni berast innan 14 daga frá birtingu ákvörðunar. Vakin er athygli á því að hægt er að óska þess að mál sé tekið til meðferðar á ný ef ákvörðun hefur byggst á ófullnægjandi eða röngum upplýsingum um málsatvik eða ákvörðun hefur byggst á atvikum sem breyst hafa verulega frá því að ákvörðun var tekin. Beiðni um endurupptöku skal beina til bæjarráðs, innan 3ja mánaða frá birtingu ákvörðunar. Heimilt er að kæra ákvörðun til Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála ~~innan~~ eins mánaðar frá birtingu ákvörðunar. Kæru skal beina til Úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, Borgartúni 21, Höfðaborg, 105 Reykjavík, netfang uua@uua.is