

Akureyrarbær

Þjónustu og skipulagssvið
Geislagötu 9, Akureyri

b.t. Pétur Ingi Haraldsson
Skipulagsfulltrúi

Efni: Ósk um fjölgun íbúða við Langamóa 1-3 og 13-15 samtals 4 íbúðir.

Bjargi Íbúðafélagi hefur verið úthlutað lóðunum Langimói 1-3 og 13-15 í Móahverfi Akureyri. Samkvæmt 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. Skipulag heimilar einungis 28 íbúð og munu að óbreyttu standa eftir 350 ónýttir fermetrar. Bjarg getur ekki stækka íbúðirnar þar sem það hefur áhrif á hagkvæmni / leiguverð. Það er soun að fullnýta ekki byggingarrétt og full þörf fyrir 4 hagkvæmar íbúðir til viðbótar á leigumarkað fyrir tekjulægri. Þá hefur Bjarg ekki svigrúm í byggingarkostnaði til að greiða gatnagerðargjöld af 350 ónýttum fermetrum.

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 svo 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.

Það hefur verið talið samræmast SGEI hlutverki (almannaþágu) 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 leigubúðum. 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. sáttmálanum þar sem er að finna reglu sem heimilar að ríkisaðstoð sé veitt vegna þjónustu í almannaþágu. Í ákvörðuninni féllist framkvæmdastjórn Evrópusambandsins á að fyrirkomulag ríkisaðstoðar til svokallaðra Woco-húsnæðisfélaga í Hollandi væri samrýmanlegt fyrrgreindri reglu um ríkisaðstoð vegna þjónustu í almannaþágu.

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

Ég fæ ekki séð að sveitarfélagin ættu að vera skuldbundin til þess að veita öðrum aðilum sambærilegar ivilnanir ef þeir falla ekki undir að vera rekin í almannaþágu.

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
velferddarraduneyti.is / [Fyrirvari/Disclaimer](#)

Dæmi um deiliskipulagsbreytingu fyrir lóð Bjargs í Reykjavík sem gekk lengra en almennir skilmálar 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 félags. Heimilt er að ívilna og styrkja félög sem eru rekin í almannaþágu (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 felur í sér sex megin 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.

Verkefnið

Íbúðir Bjargs þarna verða blanda af stærðunum 2ja til 4ra herbergja og eru allar í minni kantinum og munu við því ekki að óbreyttu ná að nýta alla lengdina á bygginga reitunum og þá fermetra sem heimilaðir eru. Það er með góðu móti hægt að bæta við einni íbúð í hverju húsi samtals 4 viðbótar íbúðir sem sannarlega er þörf fyrir.

Bílastæða bókhaldið mun þá líta svona út:

Langimói 1 og 3 verða eins hús og bílastæðafjöldi við hvort þeirra yrði þá svona:

Tvær 4ra herb íbúðir 92m ² =	2x2 stæði samtals	4
Tvær 3ja herb íbúðir 72m ² =	2x1,5 stæði samtals	3
Fimm 2ja herb íbúðir 53m ² =	5x1 stæði samtals	5
Samtals íbúðir 9	Heildar fjöldi stæða	12

Langimói 13 og 15 verða eins hús og bílastæðafjöldi við hvort þeirra yrði þá svona:

Tvær 4ra herb íbúðir 92m ² =	2x2 stæði samtals	4
Tvær 3ja herb íbúðir 72m ² =	2x1,5 stæði samtals	3
Þrjár 2ja herb íbúðir 53m ² =	3x1 stæði samtals	3
Samtals íbúðir 7	Heildar fjöldi stæða	10

Þennan bílastæðafjölda teljum við rúmast framan við húsin.

Fylgiskjöl

- Teikningar af báðum húsgerðum ásamt mynd af samskonar húsi sem Bjarg hefur byggt víða.
- Skipulagsuppdráttur Hlíðarenda sem vitnað er í.

Pröstur Bjarnason
Sviðsstjóri framkvæmda
throstur@bjargibudafelag.is
S: 510 8102 / 6947038