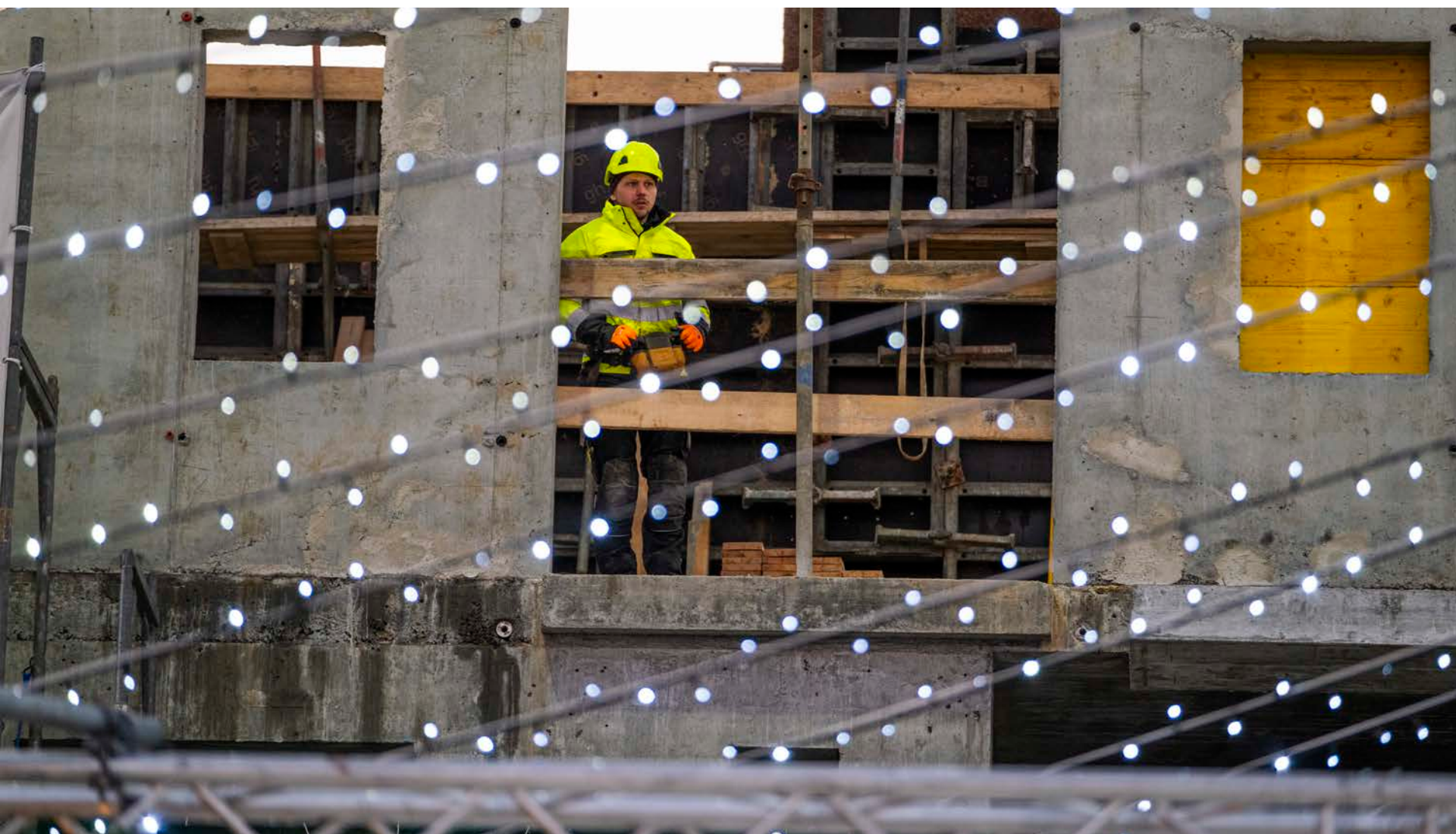




VÍSBENDING

VIÐSKIPTI · EFNAHAGSMÁL · NÝSKÖPUN



MYND: GOLL

HÚSNÆÐISMÁL

Að byggja heimili og samfélag – eða húsnæði og markað?

Hver er rót húsnæðisvandans á Íslandi?



Borghildur Sölvey Sturludóttir
arkitekt

Nýtt útspil ríkisstjórnarinnar boðar breytingar í skilgreiningum á komandi uppbyggingu á Íslandi. „Við viljum í auknum mæli að húsnæði sé heimili fólks,“ segir forsætiráðherra í Kastljósviðtali 29. október 2025. Það er mikilvægt innlegg og nauðsynlegt breytt orðfæri þar sem að hingað til hefur verið farið með húsnæði eins og hverja aðra vöru á markaði þar sem greiningardeildir áætla steypufermetra sem hilluvöru frekar en heimili fólks, rætur okkar og skjól.

Í mánaðarskýrslu Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, HMS, frá október 2025 kemur fram að á bilinu 10.500 til 16.400 íbúðir séu ekki nýttar til varanlegrar búsetu. Sé eingöngu litið til íbúða í þéttbýli má gera ráð fyrir að á bilinu 8.800 til 13.500 íbúðir séu ekki nýttar til varanlegrar búsetu á landinu öllu.

En er það hlutverk sveitarfélaga að tryggja lóðir – eða er hægt að tryggja framboð hús-

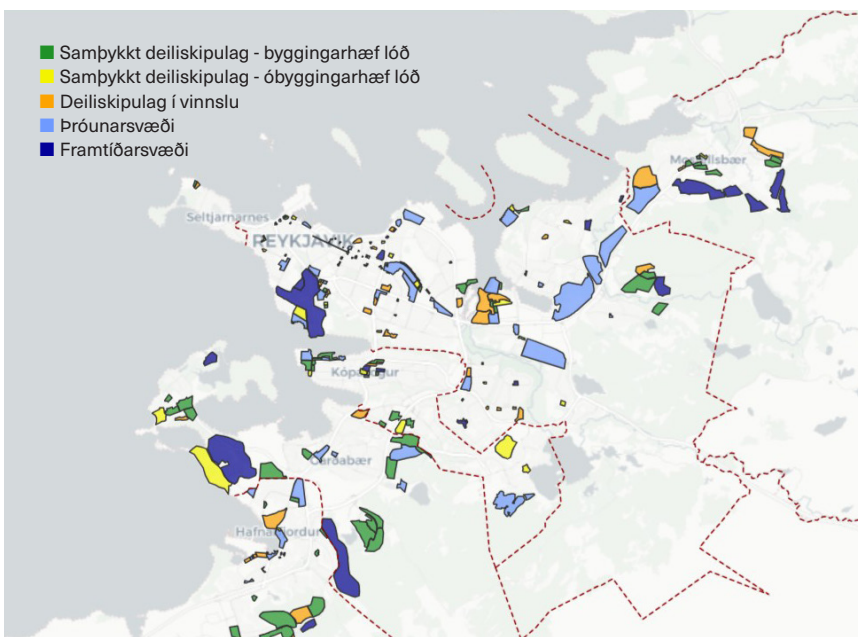
næðis með öðrum og réttlátari hætti en að brjóta stöðugt nýtt land undir fleiri lóðir þar sem huga þarf að samgöngum samhliða? Á eignarhald að skipta öllu máli?

Á lóðasala að vera tekjulind sveitarfélaga, til að rétta við ársreikninga?

Stöðugt hljómar krafan um að sveitarfélögum beri að útvega lóðir svo hægt sé að tryggja uppbyggingu – en mögulega er hún farin að bíta í skottið á sér. Hvati sveitarfélaga til að dreifa byggð í stað þess að vaxa inn á við sést best á yfirlitskortinu af heimasíðu sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu. En eignarhald býr til stöðutöku markaðarins (fjármagnsins) og máttleysi sveitarfélaga gagnvart tímalínu uppbyggingarreita sem eru í eigu einkaaðila. Vissulega er komið fram ákvæði um 5 ára gildistíma skipulagsáætla, en það er valkvætt og ekki ljóst hvort eða hvernig sveitarfélög geti beitt því.

Er það eðlileg krafa að við ætlumst til þess að sveitarfélög dreifi byggð enn frekar, kosti til öllu sem með þarf fyrir vegi, leikskóla,

Framhald á næstu síðu ►



▲ Yfirlitskort úr þróunaráætlun höfuðborgarsvæðisins 2024. Kortið sýnir þróunarlóðir og þau svæði sem ýmist er búið að deiliskipuleggja eða sem eru í þróun. Sótt af: throun.ssh.is

skóla og græn svæði þegar nú þegar eru til illa nýttar íbúðir og lóðir sem eru til staðar? Sjá má á yfirlitskortinu hér að ofan hvernig innri vaxtarmöguleikar á höfuðborgarsvæðinu, óháð eignarhaldi, eru fram til ársins 2040.

Dreifing byggðar mun kosta enn frekari skuldsetningu sveitarfélaga og tilheyrandi kostnað fyrir skattgreiðendur. Hvert heimili mun áfram þurfa á tveim (jafnvel fleiri) bílum að halda. Fjarlægðir milli staða munu aukast og tíminn sem við verjum í bíl mun aukast í réttu hlutfalli við það auk þess sem fjöldi bíla á stofnbrautum eykst. Stofnbrautirnar hafa ákveðið burðarþol og ekki er hægt að fjölga þeim endalaust. Að ekki sé minnst á loftslagsáhrifin af aukinni umferð.

Mun hagkvæmari og betri leið er að skapa hvata, t.d. með hugmynda- og þróunarsamkeppnum til að byggja upp svæði innan þéttbýlis höfuðborgarsvæðisins með sem bestum gæðum og jafnvægi í nýtingu. Mikilvægt er að horfa gagnrýnum augum á staðsetningar, huga að staðaranda út frá því hvað sé fyrir og hvað mun heildin kosta – í ferðatíma, aðgengi og umhverfi. Með öðrum orðum, það þarf að huga að þróun og hugmyndafræði svæða á sterkan og skipulegan hátt. Huga að almenningssamgöngum og tengingum, að hverfi geti boðið upp á val er kemur að bílaeign, þarf bíl eða ekki – er hægt að komast af án þess að vera í eilífu skutli?

Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna segja í kafla 11.1 að „Eigi síðar en árið 2030 geti allir orðið sér úti um fullnægjandi og öruggt húsnæði á viðráðanlegu verði“ og í kafla 11.2, „Eigi síðar en árið 2030 geti allir ferðast með öruggum sjálfbærum samgöngutækjum á viðráðanlegu verði á bættu vegakerfi. Lögð verði áhersla á betri almenningssamgöngur sem taka mið af fólki í viðkvæmri stöðu, konum, börnum, fötluðu fólki og öldruðum“. Lítið er um þörfina á fleiri bílastæðum í heimsmarkmiðum Sameinuðu þjóðanna enda er áherslan þar á fjárfestingu fyrir fólk en ekki bíla.

Svæðisskipulagið virkar einungis sem heild, ekki sem bútar

Svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins felur enn í sér nægilega möguleika á að nýta land, lóðir og svæði betur. Að nýta þá innviði sem fyrir eru og enn betur. Það er hægt að gera það vel, með góðu aðgengi, nægjanlegri birtu og fegurð í umhverfi þar sem arkitektúr og umhverfi mótar góða heild. En til þess þarf hugrekki til að ræða eignarhald, samninga og samfélag og hér þarf Alþingi að stíga inn með mótandi stefnumörkun. Öflugt og virkt samtal verður að eiga sér stað um það hvernig heimildir í skipulagsáætlunum verða til, hvernig hægt sé að vinna með hvata sem taka mið af tímalínu og þróun, hvernig við horfumst í augu við þá staðreynd „að byggingararfurinn okkar er og verður byggingarefni framtíðar“, eins og fjallað er um í nýútkominni **skýrslu** um menningararf íslenskrar byggingarlistar sem gefin var út af menningar- og viðskiptaráðuneytinu árið 2024.

Við verðum að bera gæfu til að fjárfesta í rannsóknum og sögulegri arfleifð okkar, hvaðan við komum og hvert við erum að fara sem samfélag. Þetta krefst þess líka að fagleg innleiðing á skipulagsferlum og rannsóknum verður að eiga sér stað hjá hinu opinbera. Eins og staðan er núna hjá sveitarfélögum þá er hlutfall kjörinna fulltrúa í skipulags- og byggingarnefndum á móti faglegum störfum 3:1, það er þörf á átaki þarna – allt tal um bákn eða ósveigjanlegt skipulag stenst ekki skoðun. Í raun er það meintur sveigjanleiki sem er að fara með allt gegnsæi og fagleg



■ Dregið úr birtukröfum byggingarreglugerðar	
1979 10% gluggar miðað við gólfhlöt íbúðir ≤ 50 m² skulu hafa tvær gluggahlíðar og önnur þeirra vera í suður	
1992 10% gluggar miðað við gólfhlöt - Íbúðir ≤ 50 m² skulu hafa tvær gluggahlíðar og önnur þeirra vera í suður	
1998 - Íbúðir dýpri en 12m: skoða dagsljós sérstaklega. - Íbúðir skulu hannaðar til að veita nægjanlega dagsbirtu. Eldhús eiga að vera með dagsljós. - Heilsukaflinn inniheldur öll innivistar fagsviðin nema ljós.	
2012 10% gler miðað við gólfhlöt - Íbúðir ≤ 50 m² skulu hafa tvær gluggahlíðar og önnur þeirra vera í suður	
2014 10% gler miðað við gólfhlöt	
2024 Lagðar fram tillögur að breytingu á byggingarreglugerð	

fyrirheit í skipulagsáætlunum, þær þynnast jafnt og þétt og hugmyndafræðin í byrjun hverfur smátt og smátt – vantraust og ógegn-sæi eykst.

Nær væri að vinna jafnt og þétt að stöðugum umbótum með framkvæmdamiðaðar skipulagsáætlanir. Hvað á að byggja og hvenær – en ekki hvort og hversu mikið. Hægt er með aukinni skilvirkni í stafrænum útgáfum að vinna með heildarskjal, móðurskjal og hætta þá endalausum breytingum – fella frekar úr gildi eldri hluta en láta eina áætlun vera það sem unnið er með. Hvet ég ykkur öll til að fara inn á **skipulagssjá** og skoða upphaflegan uppdrátt Guðrúnar Jónsdóttur fyrir Skuggahverfið og reyna að greina hver stefnan hafi verið árið 1986 og hvar við erum stödd með þetta svæði í dag.

Að skipuleggja samfélag – en ekki markað

Ætlum við að hlúa að hvert öðru, koma hvert öðru við með skipulaginu? Skipulagsyfirvöld og framkvæmdaaðilar taka ákvarðanir sem eiga

Það verður að vera sameiginlegt markmið okkar sem samfélags, að nýta verðmæti betur og skapa góða möguleika fyrir okkur öll – en ekki aðeins fjármagnið

að ná að þjóna okkar veikasta hlekk til þess að samfélagið styrkist frekar en veikist. Barn einstæðs foreldris sem hefur þurft að skipta fimm sinnum um grunnskóla þar sem leiguíbúðin er alltaf seld eða orðin of dýr, segir okkur að kerfið til að byggja gott og sanngjarnt samfélag er ekki að virka. Getur verið að á Íslandi vegi eignarrétturinn og hagnaðarsóknin þyngra en samfélagslegar skuldbindingar?

Svæðisskipulagið á undir högg að sækja. Á Alþingi liggur nú fyrir frumvarp um að búa til ákvæði fyrir svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins sem tryggi að ekki þurfi meirihluta til að ákveða breytingar á því. Hér er verið að vega að faglegum ákvörðunum um vaxtarmörk, þar sem hefur verið þverpólitísk sátt að baki. Ætlum við að bjóða börnunum okkar upp á þá framtíð að fjármagn ráði för með enn meiri dreifingu byggðar, fjölgun og stækkun kostnaðarsamra umferðarmannvirkja og bílastæða á kostnað gæða, umhverfis og samfélags?

Frelsi til að velja sér stað til að búa á og skjóta rótum er ekki til staðar á Íslandi í dag. Frelsið til að velja ferðamáta, með eða án bíls er heldur ekki til staðar, nema fyrir mjög fáa. Í því frelsi liggur hin djúpa stéttaskipting sem er að raungerast í samfélaginu okkar í dag, frelsið er þeirra sem eiga fjármagn og halda fast í að þannig verði það áfram.

Bókasöfn og sundlaugar eru verðmæt samfélagsrými

Sem samfélag eigum við ekki að rífast um hvort við séum að lesa Laxness eða ekki, við þurfum frekar að hafa alvarlegar áhyggjur af lestri yfir höfuð, og það þarf lausnir. Bókasöfnin okkar eru í grunninn anddyri að okkar

menningararfi, og um leið okkar mikilvægustu almenningssrými. Bókasöfnin þurfa að vera skilgreind sem rými fyrir almenning í lögum og njóta styrkja og utanumhalds sem grunnstoðir samfélagsins. Og um leið og við búum til lög um nýju almannarýmin þá kippum við sundlaugum landsins með, og skilgreinum þau sem torg fyrir almenning enda er vatn heilandi og það er græðandi og einmitt það sem við þurfum svo mikið á að halda í dag. Styrkja þarf sveitarfélög til að skapa fjölbreytt rými fyrir samveru, menningu og samkennd og þá væri kjörið að tryggja aðgengi og búa til lög og ramma um almenningssamgöngur á Íslandi í leiðinni.

Leiðréttum byggingarreglugerðina – það þarf ekki að einfalda!

Markaðslögmálið leysir ekki vanda unga fólksins og heimila, það gengur út á stöðutöku á markaði og baráttu um fermetra, byggða og óbbyggða. Hagsmunasamtök boða í sífelli einföldun á byggingarreglugerðum, en í þágu hvers? Í áratug höfum við horft upp á öfuga þróun þegar kemur t.d. að birtuákvæðum í byggingareglugerð sem var breytt árið 2012.

Í töflunni hér til hliðar má sjá samantekt sem Ásta Logadóttir, verkfræðingur og doktor í lýsingarfræði, gerði út frá þróun birtuákvæða í byggingarreglugerð. Á tímalínunni þar sést glöggst hvernig andi reglugerðarinnar þynnir jafnt og þétt út þau skilyrði sem hafa með birtu og vellíðan á heimili fólks að gera, allt frá árinu 1979, sérstaklega með brottfalli ákvæðis í reglugerðinni frá 2012 varðandi glugga á tvær hliðar og aðra þeirra í suður.

Það er ekki regluverkið sem er endilega íþyngjandi eða til trafala. Skoða þarf með markvissari hætti hvernig við byggjum heimili í dag og hvort hvatar um magn umfram gæði séu orðnir að lögmáli innan sveitarfélaganna. Það væri áhugavert að rýna þær byggingarheimildir sem til eru í gildandi skipulagi og sem gengið hafa kaupum og sölum undanfarin ár – án þess endilega að vera byggðar. Gæti verið að það sem er íþyngjandi og til trafala liggi frekar í því hvernig ákvarðanatöku er háttað, ferlin sem við höfum skapað sem mynda gríðarlegan kostnað sem leggst á hverja íbúð áður en hafist er handa við uppbyggingu?

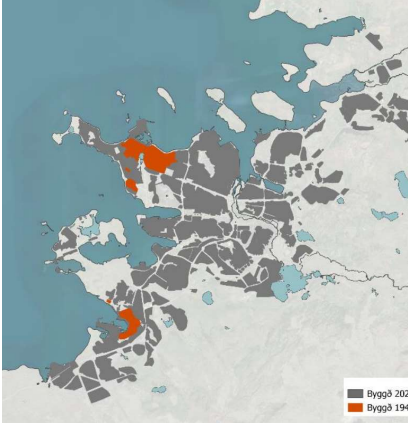
Það væri óskandi að nýtt ákvæði um birtuskilyrði í byggingarreglugerð, sem verið hefur í vinnslu í rúm 3 ár, taki fljótt gildi. Munum að þéttingarrettir og hátt nýtingarhlutfall er ekki bara að finna í borginni, sveitarfélög um allt land hafa kallað eftir betri leiðbeiningum til að áætla hvað sé ásætthanlegt magn án þess að gengið sé á gæðin og staðaranda.

Það hefur sýnt sig nú til fjölda ára að markaðurinn er ekki fær um það einn að standa að uppbyggingu samfélagsins, að tryggja gæði sem glæða umhverfið fjölbreytileika og lífi, græn svæði og jarðtengingu. Það er ekki þörf á enn einu átakinu um fjölda og hraða, það er þörf fyrir að staldra við og skoða hvernig samfélag við ætlum að byggja og fyrir hverja, hvernig hlúum við að börnum og hvernig búum við til mannlíf. Þetta hefst á greiningu, rannsóknum og heildstæðri skipulagsvinnu sem hvorki markaðurinn getur staðið að, né fagmenn hjá einstökum sveitarfélögum, sökum manneklu.

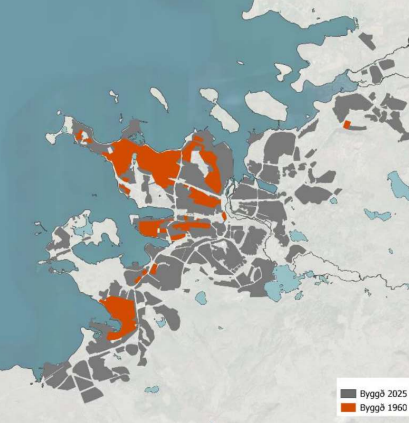
Það verður að vera sameiginlegt markmið okkar sem samfélags, að nýta verðmæti betur og skapa góða möguleika fyrir okkur öll – en ekki aðeins fjármagnið. Þannig græðum við tíma og samveru á daginn og getum grillað góðan mat saman á kvöldin. ☞

Greinin birtist fyrst í Visbendingu
1. nóvember 2025 38. tbl. 43. árg.

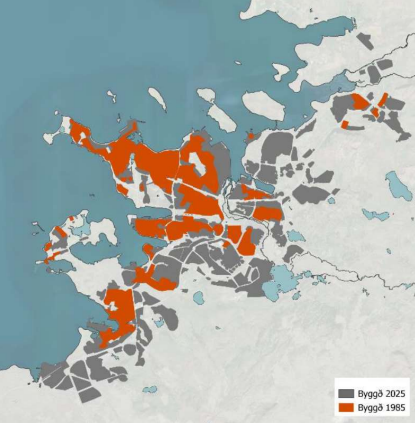
■ Dreifing byggðar Samantekt frá SSH um íbúapróun pr. hektara frá 1940 til 2013



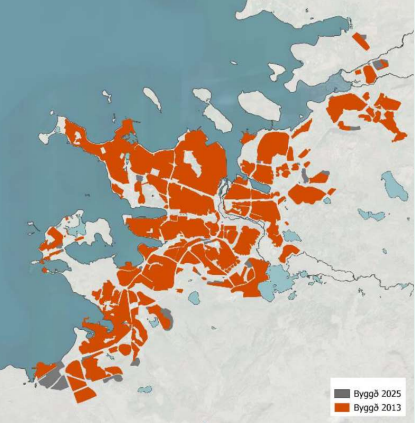
1940
43.841 íbúar
120 íbúar á ha.



1960
89.493 íbúar
70 íbúar á ha.



1985
132.510 íbúar
54 íbúar á ha.



2013
204.215 íbúar
35,5 íbúar á ha.



ARKITEKTÚR

Danska leiðin

Veitir aðgang að vönduðum íbúðum fyrir heimili á lægra verði en hér þekkist.



Hildur Gunnarsdóttir
arkitekt

Danir hafa löngum verið fyrirmyndir okkar Íslendinga þegar kemur að velferðarmálum. Á það til dæmis við um áherslur í menntun, arkitektúr og húsnæðismálum. Kaupmannahöfn var um árabíl gluggi Íslendinga út í umheiminn og þangað hafa margir landsmenn sótt sér menntun. Lengi vel voru flestir íslenskir arkitektar útskrifaðir úr dönskum arkitektaskólum og komu heim reynslunni ríkari úr skapandi akademísku námi. Er sú aðferðarfræði nú kennd víða sem hönnunarhugsun (e. *Design thinking*). Menntastefna Reykjavíkurborgar lýsir henni sem „ferli sem hægt er að nota til að kryfja vandamál og leita fjölbreyttra lausna“.¹

Danskur húsnæðismarkaður er fjölbreyttur og á það ekki síst við um húsnæðismarkaðinn í Kaupmannahöfn. Þar skiptist markaðurinn í fjóra nokkurn veginn jafnstóra hluta eftir eignarhaldi. Eignaríbúðir (d. *ejer*) og almennar (d. *almen*) leiguíbúðir eiga um 20% hlutdeildar hver á meðan leiguíbúðir (d. *privat utlejning*) á frjálsum markaði og búseturéttaríbúðir (d. *andel*) eru um 30% húsnæðismarkaðarins.² Almennar íbúðir eru leiguíbúðir í eigu almennra óhagnaðardrífinna íbúðafélaga og eru þar undir einnig félagslegar íbúðir sveitarfélaga, íbúðir fyrir eldri borgara og námsmenn. Danska almenna íbúðakerfið var fyrirmynd íslenskrar útgáfu sem komið var á fót fyrir um 10 árum.

Fjölgun íbúa er mikil í Kaupmannahöfn, eins og í flestum öðrum stórborgum og háskólaborgum Norðurlandanna. Fjölguninni fylgir þrýstingur á húsnæðismarkað sem fyrir er og afleiðingarnar eru verðhækkanir. Húsnæðisverð á eignaríbúðum í fjölbýli í Kaupmannahöfn hefur hækkað um 54% síðan 2017 og þykir Dönum nóg um, þar sem sífellt erfiðara reynist fyrir fyrstu kaupendur að koma inn á húsnæðismarkaðinn og hvorki er stefna borgaryfirvalda né er stemning fyrir því að höfuðborgin verði aðeins fyrir hin efnameiri.³ Stórhuga áform, alls ekki óumdeild, eru uppi um landfyllingar úti við ströndina á Lynetteholmen. Er meginmarkmið aðgerðarinnar að vernda borgina fyrir hækkandi sjávarstöðu og að búa til nýtt byggingarland fyrir fleiri íbúðir.

Fjölbreyttar lausnir og lífsgæði

Að byggja fleiri íbúðir og auka þannig framboð til þess að reyna að halda aftur af verðhækkunum, er hins vegar ekki eina lausnin í verkfærakistu danska húsnæðismarkaðarins. Tiltölulega strangar kröfur eru um lögheimilisskyldu á íbúðir í þéttbýli svo að íbúðir nýtist frekar sem heimili en hótél- eða orlofsíbúðir. Eins er frjálsi eða einkarekni leigumarkaðurinn regluvæddur, þannig að stór hluti hans er undir leiguverðspaki. Er leiguverð þar með stöðugra og virðist sú hækkun, ásamt eignaverðshækkun, duga leigusölum/eigendum vel til hæfilegrar ávöxtunar miðað við áhættu. Hefur leigumarkaður í Danmörku fylgt hinum Norðurlöndunum í verði með um 56–79% hækkun frá aldamótum á meðan íslenski leigumarkaðurinn hefur hækkað sexfalt meira.⁴

Mikil áhersla er lögð á að byggja almennar íbúðir til þess að tryggja félagslega blöndun í Kaupmannahöfn og að almennu íbúðirnar haldi hlutdeild sinni á íbúðamarkaðinum. Höfuðborgin leggur einnig mikið upp úr því að tryggja gæði almennra íbúða sem byggðar eru innan borgarmarkanna fyrir aukin lífsgæði íbúanna. Gengur sveitarfélagið langt í kröfum sínum til uppbyggingaraðila með vísun í heimildir í samþykktum borgarstjórnar sem og danskra laga um almennar íbúðir, þar sem er að finna skýr ákvæði um arkitektúr og gæði. Er megininntakið að almennar íbúðir eru fyrir alla landsmenn og að íbúðafélög skuli leggja áherslu á að fá sem mest virði fyrir fjárfestinguna. Er þá í virði lítið til arkitektónískra, tæknilegra, heilsufarslegra og umhverfislegra gæða uppbyggingarinnar, auk sjálfsagðrar áherslu á betri orkunýtingu.⁵

Hækkanir og húsnæðisöryggi

Húsnæðisverð á eignaríbúðum í fjölbýli í Reykjavík hefur hækkað um 132% frá árinu 2017, eða næstum því tveimur og hálfu sinni meira en íbúðir á sama tíma í Kaupmannahöfn og er dreifing íbúðagerða eftir eignarhaldi í Reykjavík mun einhæfari.⁶ Erfitt er að finna tölur um eignarhald heimila í dag en árið 2017 voru 78,8% í eignaríbúð, heimili í leiguíbúð á frjálsum einkareknum markaði voru 12,6%, félagslegri íbúð 7,3% og búseturéttaríbúð 1,3%. Undanfarin ár hefur heimilum í eigin húsnæði fækkað og heimilum á leigumarkaði fjölgað. Samkvæmt húsnæðisáætlun Reykjavíkurborgar 2025–2034 eru íbúðir, sem út frá eignarhaldi er hægt að bera saman við dönsku almennu íbúðirnar, nú 13,6% íbúða borgarinnar.

Horft yfir sameiginlegan inngarð með aðstöðu til ýmiss konar afþreyingar og samveru í klasasamfélagi eldri borgara í Ovalen, Albertslund.

MYND: VANDKUNSTEN ARKITEKTER

landsmanna. Í tilkynningu stjórnvalda kom hins vegar fram að markmið laganna væri „að bæta húsnæðisöryggi efnaminni fjölskyldna og einstaklinga með auknu aðgengi að hentugu íbúðarhúsnæði til leigu og að tryggja að húsnæðiskostnaður sé í samræmi við greiðslugetu leigjenda“.⁷ Erfitt reyndist að byggja íbúðir fyrir greiðslugetu lágtekjuhóps, með takmörkuðu stofnframlagi, án þess að skera verulega niður í bæði stærðum íbúða og sameignar sem og annarra gæða íbúðabygginganna og umhverfis þeirra. Er það reyndar forsenda styrkveitingar Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS) fyrir stofnframlagi, að íbúðafélag sýni fram á að sameign sé sem minnst, hvort sem um er að ræða nauðsynleg umferðarrými, nýtanleg rými í sameign eða tæknirými. Horfir stofnunin þar með ekki til þess að sameiginleg rými geta hugsanlega vegið upp á móti minnkuðum íbúðastærðum og verið staðir fyrir félagsleg samskipti íbúanna á milli.

Nýlega tókust á í Kastljósi⁸ þeir Dagur B. Eggertsson, þingmaður og fyrrverandi borgarstjóri, og Björn Brynjólfur Björnsson, framkvæmdastjóri Viðskiptaráðs, um tilvist almennu íbúðanna á innlendum húsnæðismarkaði. Viðskiptaráð hefur sent kvörtun til ESA, eftirlitsstofnunar EFTA, vegna stuðnings stjórnvalda við húsnæðisgeirann og var á framkvæmdastjórnunum að skilja að hann vilji helst leggja kerfi almennra íbúða niður af því að metnaðarfull áform uppbyggingar í Reykjavíkurborg komi til með að minnka hlut annarra íbúða á íbúðamarkaði. Vildi hann meina að skert hlutdeild annarra íbúða leiði af sér hækkandi fasteignaverð. Fyrrverandi borgarstjóri var alls ekki sammála nálgun Viðskiptaráðs og báðir vitnuðu þeir í danska húsnæðismarkaðinn máli sínu til stuðnings. Var á þingmanninum, sem í borgarstjóratíð sinni stóð að því að hefja átak uppbyggingar almenna húsnæðisgeirans, að heyra að almennar íbúðir í Reykjavík væru á pari við dönsku fyrirmyndina. Formaður Viðskiptaráðsins lýsti aftur á móti yfir vanþóknun sinni á að líta til dansks húsnæðismarkar sem fyrirmyndar: „Húsnæðismarkaðurinn, sérstaklega í Kaupmannahöfn, á við mjög mörg og alvarleg vandamál að stríða þar sem þeir sem hafa búið þar þekkja vel.“ Sagði framkvæmdastjórinn í sjónvarpi allra landsmanna án þess að skýra nánar hvað hann átti við.

Hönnunarhugsun

Þingmanninum og fyrrum borgarstjórnunum var í Kastljósþættinum aftur á móti tíðrætt um húsnæðisöryggi í almenna íbúðakerfinu og hafa ýmsir framámenn kvatt sér hljóðs í umræðunni og endurtekið þau orð, enda virðist það vera nánast eini samnefnari íslensku og dönsku almennu íbúðanna. Ekki fer mikið hérlandis fyrir umræðu um gæði uppbyggingarinnar og lífsgæði íbúa eða hvort skynsamlegt sé að eyrnamerkja húsnæðisgeira, sem átti að vera aðlaðandi húsnæðislausn fyrir breiðan hóp landsmanna, sem „almennar leiguíbúðir fyrir tekjulægri“, eins og flokkurinn er nefndur í húsnæðisáætlun borgarinnar. Væri kannski við hæfi á bráðum 10 ára afmæli laga um almennar íbúðir⁹ að staldra við og skoða kerfið sem virðist hafa misst sjónar á upphaflegum markmiðum og endað eins og hvert annað skítamix? Hægt væri að nýta til þess krafta arkitekta og annarra sérfræðinga með samfélagsrýni að leiðarljósi til þess að kryfja vandamálið og leita fjölbreyttra lausna. ☞

Greinin birtist fyrst í Visbendingu

1. júní 2025 24. tbl. 43. árg.

TILVÍSANIR

- <https://menntastefna.is/tool/honnunarhugsun-e-design-thinking-2/>
- Boligreddegørelsen 2024, útg. Københavns Kommune. Økonomiforvaltningen, október 2024. <https://www.kk.dk/sites/default/files/2024-11/Boligreddeg%C3%B8relsen%202024%20webtilg%C3%A6ngelig.pdf>
- Boliga <https://www.boliga.dk/boligpriser/resultater?area=80001&type=1&data=0>
- Vegvisir leigumarkaðar 2025, útgáfa HMS, febrúar 2025 https://hms-web.cdn.prismic.io/hms-web/Z73GOp7c43Q3gMwB_Vegv%C3%ADs-irleigumark%C3%B0arins2025.pdf
- Procesguide for almene boliger. Samarbejde og procesforløb for nybyggeri og renovering af almene boliger i Københavns kommune. Útg. Københavns kommune. Teknik- og miljøforvaltningen, Klima og byudvikling, Almene boliger. Februar 2023. https://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=2641
- Fasteignaleitin. <https://fasteignaleitin.is/transaction-history?postcodes=101%2C102%2C103%2C104%2C105%2C107%2C108%2C109%2C110%2C111%2C112%2C113%2C116%2C161%2C162&propertyType=APARTMENT>
- Fréttatilkynning Stjórnarráðsins þegar tilkynnt var um aðgerðir í húsnæðismálum sem hluta kjarasamnings
- Ríkisútlit sjónvarp, Kastljós 12. júní 2025: <https://www.ruv.is/sjonvarp/spila/kastlj0s/35422/b129pr>
- Lög um almennar íbúðir nr. 52/2016: <https://www.althingi.is/lagas/nuna/2016052.html>



Magnea Þ.
Guðmundsdóttir
arkitekt

Hvers virði er vönduð bygging?
Ekki bara bygging, heldur vönduð bygging. Bygging sem gleður vegfarendur, stendur um ókomna tíð og þjónar hlutverki sínu vel í þágu notenda, almennings og umhverfisins?

Viðfangsefni byggingargeirans eru víðfeðm og fjárfestingarnar eru stórar. Við viljum endingargóðar, fljótbyggðar, viðhaldslitlar og umhverfisvænar byggingar með góða innivist. Miðað við umræðu undanfarinna missera eru þetta áhersluatriðin.

Einstaklingar innan geirans, vísindafólk, hönnuðir og verkfræðingar hafa kallað eftir skýrara regluverki og auknum rannsóknum svo byggingar uppfylli sjálfsögð gæðaviðmið eins og dagsbirtu í íbúðum eða híbýli sem eru laus við myglu og rakaskemmdir.

Viðmið sem eru þekkt, rannsökuð og mælanleg og ætti að vera auðsótt mál að mæta ef vilji er fyrir hendi.

En er það nóg til að tryggja vandaðar byggingar? Krafan um fallegri og manneskjulegri byggð verður sífellt háværari og ætti að vera jafnsjálfsögð. Við höfum ekki efni á fleiri grænum gímöldum eða grámyglukössum.

Skapandi hlutverk arkitekta

Arkitektar eru í þeim hópi sem teljast til skapandi greina. Viðfangsefni þeirra eru fjölbreytt en öll miða þau að því að skapa betri lífsgæði fólks.

Jón Kristinsson, uppfinningamaður og arkitekt, kjarnaði viðfangsefnin ágætlega í viðtali í Víðsjá á dögunum þegar hann sagði að „arkitektúr er ekki bara að teikna hús, heldur svo margt annað. Arkitektúr er að vita hvar sólin kemur upp, hvernig þú athafnar þig við eldavélina, hvernig halda megí húsi hreinu og þurru, hvernig spara megí orku og skilja eitthvað eftir fyrir komandi kynslóðir.“¹

Hinn alþjóðlegi Feneyjatvíæringur í arkitektúr var opnaður í síðasta mánuði þar sem Ísland tók þátt í fyrsta sinn. Sýningarnar endurspeglar viðfangsefni og áherslur arkitekta um allan heim. Félagsleg samskipti, loftslagsmálin, varðveisla og endurgerð bygginga voru meðal hugmynda, svo fátt eitt sé nefnt.

Fulltrúi Íslands, Arnhildur Pálmadóttir arkitekt og teymi hennar, Sap arkitektar, beisluðu kraft arkitektúrsins til að endurhugsa og móta nýja framtíð með verkefni sínu Hraunmyndanir. Verkefnið notar náttúrutengingar og arf okkar til að varpa ljósi á áskoranir framtíðarinnar og kerfisbreytingar sem þurfa að verða til að bregðast við þeim.

Í apríl á síðasta ári gaf menningar- og viðskiptaráðuneytið út skýrslu sem ber heitið „Framlag menningar og skapandi greina til verðmætasköpunar á Íslandi“.² Í skýrslunni koma fram ýmsir fróðlegir molar og tillögur skýrsluhöfundar um hvernig megí styrkja enn frekar sköpun og menningu og auka verðmætasköpun. Hugverkaiðnaður er orðinn ein af fjórum meginstöðum útflutnings á Íslandi. Það hefur sýnt sig að fjárfesting í hugverki og skapandi iðnaði borgi sig.

Markaðsbrestur og verkkaup

Vinna arkitekta er bæði praktísk og skapandi en ólíkt mörgum skapandi greinum eru arkitektar oftast með skilgreindan verkkaupa sem þeir veita ákveðna þjónustu. Arkitektar geta hagsmuna verkkaupa en hann hefur alltaf í huga og virðir hagsmunum þeirra sem munu nota og njóta verka hans, eins og segir í siðareglum Arkitektafélagsins.³ Takmarkið er alltaf að auka gæði mannlægs samfélags og umhverfis og til þess eru notaðar rannsóknir, rökhugsun, sköpun og tækni.

Í skýrslu menningar- og viðskiptaráðuneytisins er meðal annars fjallað um að menningarstarfsemi og sköpun búi við svokallaðan markaðsbrest. Sé markaðurinn látinn óáreittur, án aðkomu stjórnvalda, verður til minni og einsleitari menning.

Pennan markaðsbrest má skýra með hagfræðilega hugtakinu „jákvæð ytri áhrif“. Markaðsaðili, sem gæti verið húsbyggjandi, á erfitt með að taka tillit til jákvæðra ytri áhrifa skapandi vinnu á t.d. samfélagið í heild sinni eða aðra einstaklinga. Af hverju ættirðu að leggja vinnu og fjármagn í eitt-hvað sem einhver annar græðir á en gefur þér ekkert í vasann til baka?

ARKITEKTÚR

Hvers virði er vönduð bygging?

Sé hún ekki vönduð er það soun á auðlindum jarðar á kostnað komandi kynslóða!



MYND: CLAUDIO PARADA NUNES

Að byggja hús sem ekki eru vönduð er soun á auðlindum jarðar á kostnað komandi kynslóða

Byggingar nýsköpunar

Það er forvitnilegt að máta þessa kenningu á uppbyggingu síðustu áratuga, sem jú markaðurinn hefur nánast alfarið séð um. Þó að arkitektar, því miður, komi ekki að hönnun allra bygginga í dag er það að hanna hús bæði skapandi og praktískt ferli.

Hér eru auðvitað ferlar og viðleitni yfirvalda til að tryggja gæði, styrkveitingar, stefnumótun, skýrslur og svo skipulagsferlar sem eiga að tryggja sjálfbæra nýtingu auðlinda og vandaða byggð sem mætti kalla jákvæð ytri áhrif byggðar.

Byggingarheimildir eru gefnar út innan ramma sem tekur mið af byggingarmagni, byggingarreit, hæð húsa og kannski tilmæli um efnisval og liti. Byggingarreglugerð tryggir að byggingin sé örugg, kröfur um brunavarnir uppfylltar, aðgengi fyrir alla og burðarvirki samkvæmt stöðlum. Allt nauðsynlegar kröfur og sjálfsagðar, en tryggja þær að við byggjum á forsendum góðs samfélags, til framtíðar, en ekki skjóts gróða uppbyggingaraðila?

Hver einasta bygging sem er byggð er framlag til samfélagsins, samfélags sem á rétt á heilsusamlegu umhverfi, umhverfi til félagslegra samskipta og umhverfi fyrir úti-

veru og yndisauka. Bygging sem verður að heimili fólks er, í flestum tilfellum, þeirra stærsta fjárfesting í lífinu.

Jákvæð ytri áhrif byggingar geta verið aðlaðandi og opin rými sem hvetja til félagslegra samskipta og búa til samkennd. Eða lágmarka soun og draga úr orkunotkun, samfélaginu öllu til heilla. Jafnvel aukid verðmæti byggðar í kring með gróðri, birtu og fallegum arkitektúr sem gleður vegfarendur.

Hönnunargæði

Vönduð bygging selst líklega á sama verði og hvaða önnur bygging í dag, en það er annarra að borga gjaldið fyrir lélega byggingu sem gefur ekkert til umhverfisins.

Dóra Björt Guðjónsdóttir, formaður umhverfis- og skipulagsráðs Reykjavíkurborgar, lét orð falla á fundi á dögunum á þá leið að það væri áberandi þegar hún fær tillögur frá erlendum arkitektum inn á sitt borð, hversu skapandi ferli hefur verið gert hátt undir höfði með hugmyndavinnu um staðaranda og gæði þess sem fyrir er, áður en tillögur eru unnar. Sú vinna er sjaldséðari hjá íslenskum arkitektum og það má velta fyrir sér hvort því megí kenna um að þeir hafi minna svigrúm og séu undir meiri tímapressu.

Það væri óskandi að þörfin fyrir rannsóknir á rakaskemmdum og viðmiðum um birtustig væri öþörf og við gætum farið að ræða hvernig við viljum búa til fallega byggð og umhverfi fyrir mannlíf.

Það væri óskandi að skapandi vinna þyrfti ekki stöðugt að sanna gildi sitt og efnahagslegan ávinning, heldur gætum við gert þá sjálfsögðu kröfu að byggð væri falleg og mannvæn.

Of margt af því sem núna er byggt gerir í raun ekki ráð fyrir mannlífi eða gerir litla tilraun til að gleðja vegfarendur.

Niðurlag

Ef við höfum ekki svigrúm fyrir skapandi ferli og umræðu um hvernig umhverfi við viljum búa í virðist umræðan alltaf falla í þá gryfju að gamalt sé fallett og nýbyggt sé ljótt. Eina lausnin er að draga fram drauga fortíðar til að mæta áskorunum framtíðar. Við þurfum að vera í opnu samtali við sibreytilegan heim, og með forvitni og þekkingu á aðstæðum og þróa þannig byggð í sátt við umhverfið. Við þurfum að gefa okkur tíma, til að gera betur.

Sama hvað við stimplum byggingar okkar með umhverfisvottunum, minnkum steypu eða tékkum í box grænna staðla – ef við höldum áfram að byggja ljót hús munu áhrif þeirra á loftslagið alltaf vera neikvæð.

Það er markaðsbrestur í skapandi ferli og rannsóknum á gæðum bygginga sem kallar á inngríp stjórnvalda. Hver er hvatinn til að gera betur? Væri hægt að ímynda sér skattaafslátt fyrir fallegan arkitektúr eða auknar byggingarheimildir ýti byggingin undir félagslegar athafnir?

Að byggja hús sem ekki eru vönduð er soun á auðlindum jarðar á kostnað komandi kynslóða. En með því að byggja áf metnaði og næmi fyrir umhverfinu, þá búa við til verðmæti, ekki aðeins fyrir núlifandi kynslóðir, heldur einnig þær sem koma síðar. ☞

Greinin birtist fyrst í Vísbendingu

1. júní 2025 24. tbl. 43. árg.

TILVÍSANIR

1. Víðsjá viðtal, 27.mars 2024 <https://www.ruv.is/utverp/spila/vidsja/23618/7hqvcv>

2. Framlag menningar og skapandi greina til verðmætasköpunar á Íslandi, Menningar- og viðskiptaráðuneyti: <https://www.stjornarradid.is/library/02-Rit-skysrslur-og-skrar/Skapandi%20greinar%202024FINAL.pdf>

3. Siðareglur Arkitektafélags Íslands, 24.nóvember 2001 <https://www.honnunarmidstod.is/fagfelag/arkitektafelag-islnds/ai-log-reglur>