



Reykjavíkurborg

Nefnda og greiningarsvið Alþingis
Bt. Umhverfis- og samgöngunefndar
Alþingi við Austurvöll
101 Reykjavík

Reykjavík, 19. maí 2023

Efni: Umsögn Reykjavíkurborgar um frumvarp til laga um tímabundnar undanþágur frá skipulags- og byggingarlöggjöf og skipulagi, 1028. mál.

Reykjavíkurborg þakkar tækifæri til að koma á framfæri umsögn um frumvarpið.

Reykjavíkurborg kom að vinnslu frumvarpsins á fyrri stigum og gerir ekki athugasemdir við að það verði samþykkt en vill þó koma á framfæri eftirfarandi athugasemdum:

Frumvarpið felur í sér mikið inngríp í skipulagsvald sveitarfélaga sem mikilvægt er að verði einungis tímabundið en festist ekki í sessi. Þá er gert ráð fyrir að búseta verði heimiluð tímabundið í húsnæði sem getur mögulega ekki uppfyllt allar kröfur laga sem almennt eru gerðar til slíks húsnæðis og er að mati Reykjavíkurborgar mikilvægt að stíga varlega til jarðar þegar gefinn er afsláttur af gildandi lögum og reglum. Koma þarf skýrt fram að um er að ræða neyðarúrræði til að brúa bilið þar til tekist hefur að koma málum fyrir með betri hætti til lengri tíma.

Mikilvægt er einnig að hafa í huga að breyting atvinnuhúsnæðis í íbúðarhúsnæði, þó tímabundið sé, getur haft áhrif á framboð atvinnuhúsnæðis og gott samráð við sveitarfélög því æskilegt. Eins er nauðsinlegt að hafa í huga að nýting atvinnuhúsnæðis til búsetu getur haft í för með sér ýmsan afleiddan kostnað fyrir sveitarfélög sem gera þarf ráð fyrir.

Loks eru eftirfarandi athugasemdir gerðar við frumvarpstextann, sbr. einnig athugasemdir inni í frumvarpinu sjálfu sem fylgir með.

- Að mati Reykjavíkurborgar kemur ekki nægjanlega skýrt fram í frumvarpinu hvaða ákvæðum skipulagslaga, laga um brunavarnir, laga um hollustuhætti og mengunarvarnir og mannvirkjalaga auk reglugerða settra á grunni þeirra er verið að heimila undanþágur frá. Lagt er til að bætt verði við setningu aftast í b-lið, 1. mgr. 3. gr. frumvarpsins og samsvarandi breyting lögð til á 4. gr. Í breytingartillögunni felst að Umhverfisstofnun annars vegar, sem samræmingaraðila heilbrigðiseftirlits í landinu, og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun hins vegar, sem samræmingaraðila á vettvangi byggingarmála, verði falið að útbúa leiðbeiningar um hvaða lágmarksskilyrði hollustuháttareglugerðar annars vegar og byggingarreglugerðar um öryggi og brunavarnir hins vegar skuli uppfyllt. Sjá nánar athugasemd í meðfylgjandi skjali.
- Reykjavíkurborg telur hámark 250 manns í einu húsnæði mjög háa tölu, sér í lagi ef um fleira en eitt húsnæði gæti verið að ræða á sama svæði



Reykjavíkurborg

- Varðandi þann áskilnað e-liðar 1. mgr. 3. gr. (og 4. gr.) að húsnæði sé í nálægð við skóla vill Reykjavíkurborg benda á að mikilvægt er að eiga gott samráð við sveitarfélögin hvað þetta varðar. Margir skólar og leikskólar eru mettaðir og mikilvægt að börn séu í nálægð við skóla sem getur tekið við nýjum nemendum þannig að þau komist í skóla í sínu nærumhverfi.
- Hvað varðar 1. og 2. lið, f-liðar, 1. mgr. 3. gr. (og 4. gr.) þá er „göngufæri“ afar óljóst hugtak og æskilegt að skýra það nánar.
- Hvað varðar 5. lið sömu greinar þá er lagt til að frekar en að tala um „friðsæl og heilnæm“ útivistarsvæði sé talað um „skipulögð“ útivistarsvæði.
- Frestur sveitarfélags samkvæmt 3. mgr. 3. gr. (og 4. gr.) er 2 vikur samkvæmt frumvarpinu. Að mati borgarinnar er þetta mjög skammur frestur og fyrirséð að margir aðilar innan sveitarfélags þurfi að koma að slíkri umsögn auk þess sem það getur þurft að leggja hana fyrir nefnd, ráð eða sveitarstjórn til samþykktar og slíkar nefndir og ráð hittast oft sjaldnar en vikulega. Það er því lagt til að þessi frestur verði lengdur í 4 vikur. Þá er einnig lagt til að fresturinn telji frá þeim tíma sem staðfest er að erindi hafi borist.
- Í 4. og 5. gr. er lagt til að Skipulagsstofnun afli umsagna viðeigandi stjórnvalda áður en tekin er ákvörðun um synjun og svo að ráðuneyti afli umsagna sömu stjórnvalda. Þetta virðist óþarfa tvíverknaður og til þess fallið að tefja mál og eðlilegra að umsagnir sem Skipulagsstofnun aflar fylgi með greinargerð til ráðuneytis.
- Í 6. mgr. 3. gr. (og 4. gr.) er gert ráð fyrir að Skipulagsstofnun geti veitt lengri frest til að afla tilskilinna leyfa og ráðherra heimilað að útfæra það nánar í reglugerð. Reykjavíkurborg vill áréttta að sú undanþáguheimild sem hér er lagt til að leidd verði í lög er mikið inngrip í skipulagsvald sveitarfélaga og mikilvægt að hún verði ekki nýtt lengur en lögin kveða á um. Að sama skapi er mikilvægt að heimildir til að lengja fresti samkvæmt þessari grein séu vel afmarkaðar og verði túlkaðar þröngt.
- Hvað varðar tilkynningu til nágretta, grenndarinnar, sem kveðið er á um í 7. mgr. þá er það afstaða borgarinnar að eðlilegt og rétt sé að sá aðili sem tekur ákvörðun (í þessu tilviki Skipulagsstofnun) sé einnig í fyrirsvari fyrir slíkri upplýsingagjöf. Hér er ekki um að ræða hefðbundna grenndarkynningu þar sem óskað er athugasemda heldur einungis verið að upplýsa um orðinn hlut. Eftir atvikum getur verið eðlilegt að sveitarfélagð aðstoði við framkvæmdina og því leggjum við til breyttan texta, sjá fylgiskjal, sem er eftirfarandi: *Skipulagsstofnun, eftir atvikum með atbeina skipulagsfulltrúa viðkomandi sveitarfélags, skal tilkynna aðliggjandi lóðarhöfum um breytta notkun húsnæðis til búsetu áður en húsnæðið er tekið til þeirrar notkunar.*

f.h. umhverfis- og skipulagssviðs

Glóey Helgudóttir Finnsdóttir, skrifstofustjóri

Frumvarp til laga

um breytingu á ýmsum lögum vegna tímabundinna undanþágna frá skipulags- og byggingarlöggjöf og skipulagi.

Frá innviðaráðherra.

I. KAFLI

Breyting á lögum um brunavarnir, nr. 75/2000.

1. gr.

Við lögin bætist nýtt ákvæði til bráðabirgða, svohljóðandi:

Um breytta notkun húsnæðis til búsetu þegar um er að ræða tímabundin búsetuúrræði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd fer samkvæmt ákvæði til bráðabirgða II við lög um mannvirki og ákvæði til bráðabirgða II við skipulagslög.

II. KAFLI

Breyting á lögum um hollustuhætti og mengunarvarnir, nr. 7/1998.

2. gr.

Við lögin bætist nýtt ákvæði til bráðabirgða, svohljóðandi:

Um hollustuhætti húsnæðis til búsetu þegar um er að ræða tímabundin búsetuúrræði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd fer samkvæmt ákvæði til bráðabirgða II við lög um mannvirki og ákvæði til bráðabirgða II við skipulagslög.

III. KAFLI

Breyting á lögum um mannvirki, nr. 160/2010.

3. gr.

Við lögin bætist nýtt ákvæði til bráðabirgða, svohljóðandi:

Þegar um er að ræða tímabundin búsetuúrræði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd í húsnæði sem þegar er fyrir hendi á húsnæðismarkaði en þar sem búseta er ekki heimil samkvæmt lögum þessum, byggingarreglugerð eða aðal- eða deiliskipulagi hlutaðeigandi sveitarfélags getur Skipulagsstofnun, þrátt fyrir 4. gr., að fenginni beiðni frá Vinnumálastofnun og umsögn hlutaðeigandi sveitarfélags, veitt tímabundna undanþágu frá einstökum greinum laga þessara, laga um brunavarnir, laga um hollustuhætti og mengunarvarnir, skipulagslaga, reglugerða sem settar hafa verið á grundvelli þeirra og skipulagi hlutaðeigandi sveitarfélags til að heimila þar tímabundið breytta notkun húsnæðisins til búsetu, að uppfylltum eftirfarandi skilyrðum:

- Vottorð vegna öryggis- og lokaúttektar húsnæðisins liggi fyrir í samræmi við áður samþykktu notkun þess.

- b. Húsnæðið uppfylli að mati byggingarfulltrúa, slökkviliðs og heilbrigðiseftirlits, áður en það er tekið í notkun til búsetu, þær kröfur byggingarreglugerðar sem gerðar eru til brunavarna, öryggis og hollustuhátta sem og kröfur reglugerðar um hollustuhætti í samræmi við fyrirhugaða notkun húsnæðisins. Sérstök brunahönnun húsnæðis skal fara fram auk annarrar viðeigandi hönnunar standi til að gera breytingar á burðarþoli eða lögnum. Samantekt brunavarna og brunavarnir ásamt öryggisatriðum og hollustuháttum, þ.m.t. hámarksfjölda íbúa, og, eftir atvikum, burðarþol og lagnir skal færa inn á uppdrátt löggilts hönnuðar ásamt greinargerð sem afhenda skal slökkviliði og heilbrigðiseftirliti til samþykktar og byggingarfulltrúa til samþykktar og varðveislu. Skoðun byggingarfulltrúa, slökkviliðs og heilbrigðiseftirlits skal fara fram áður en húsnæðið er tekið í notkun til búsetu til staðfestingar á að skilyrði þessa staflíðar séu uppfyllt. Hlutaðeigandi sveitarfélag skal upplýsa Skipulagsstofnun um niðurstöðu skoðunarinnar.
- c. Húsnæðið sé ekki á landnotkunarsvæði sem skilgreint er sem iðnaðarsvæði samkvæmt skipulagsreglugerð.
- d. Húsnæðið sé ætlað til búsetu að hámarki 250 einstaklinga en þó ekki fleiri en húsrúm leyfir, sbr. b-lið.
- e. Húsnæðið sé í nálægð við skóla ef um er að ræða tímabundið búsetuúrræði sem m.a. er ætlað börnum.
- f. Nærumhverfi húsnæðis uppfylli að lágmarki meiri hluta eftirfarandi skilyrða:
1. Húsnæðið sé í göngufæri við verslun og þjónustu.
 2. Húsnæðið sé í göngufæri við almenningssamgöngur.
 3. Húsnæðið sé innan fjölbreyttrar og blandaðrar byggðar þar sem fjölbreytt þjónusta er í boði.
 4. Húsnæðið sé innan eða í jaðri íbúðabyggðar.
 5. Húsnæðið sé í göngufæri við friðsæl og heilnæm útivistarsvæði.
- g. Hlutaðeigandi sveitarfélag mæli ekki gegn veitingu undanþágu í umsögn sinni, sbr. einnig 3. mgr.

Í beiðni um undanþágu skv. 1. mgr. skal auk atriða skv. a–f-lið 1. mgr. einnig gerð grein fyrir þeim ákvæðum hlutaðeigandi löggjafar sem óskað er eftir undanþágu frá, fyrirkomulagi lóðar, m.a. varðandi aðkomu, bílastæði, sorplosun, dvalarsvæði og öryggi barna og ungmenna á lóð og í nærumhverfi, eftir því sem við á. Gera skal grein fyrir því hvaða starfsemi sé á lóðinni og/eða í viðkomandi húsnæði og rökstutt að búsetuúrræði og viðkomandi starfsemi geti farið saman, í sama húsnæði og/eða á sömu lóð. Jafnframt skal koma fram hvort vatns- og fráveitukerfi muni anna þörfum miðað við fyrirhugaða notkun húsnæðisins samkvæmt mati hlutaðeigandi veitufyrirtækis.

Frestur sveitarfélags til að veita umsögn skv. 1. mgr. skal vera tvær vikur frá því að beiðni Skipulagsstofnunar þess efnis berst sveitarfélaginu. Hafi umsögn sveitarfélags ekki borist Skipulagsstofnun innan þess frests skal lagt til grundvallar að sveitarfélagið geri ekki athugasemd við veitingu undanþágu.

Skipulagsstofnun getur synjað um undanþágu skv. 1. mgr. þegar heildstætt mat á aðstæðum mælir gegn veitingu hennar. Áður en til synjunar kemur samkvæmt ákvæði þessu skal afla umsagnar viðeigandi stjórnvalda, svo sem Vinnumálastofnunar, hlutaðeigandi sveitarfélags eða Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, um þær aðstæður og sjónarmið sem liggja til grundvallar matinu, eftir því sem þörf er á.

Telji Skipulagsstofnun að synja beri um undanþágu samkvæmt ákvæði þessu skal stofnunin senda tillögu um það til ráðherra til staðfestingar á synjun. Skal tillagan rökstudd með

greinargerð. Áður en ráðherra tekur ákvörðun skal hann leita umsagnar hlutaðeigandi stjórnvalda. Ákvörðun Skipulagsstofnunar um veitingu undanþágu er endanleg á stjórnslustigi og verður ekki skotið til æðra stjórnvalds.

Standi til að starfrækja tímabundið búsetuúrræði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd í lengri tíma en eitt og hálf ár skulu eigendur húsnæðisins eigi síðar en þremur árum frá veitingu undanþágu skv. 1. mgr. hafa aflað sér tilskilinna leyfa samkvæmt lögum um brunavarnir, mannvirki og skipulag fyrir breyttri notkun húsnæðisins þannig að búseta verði þar heimil til frambúðar. Ferli til að afla tilskilinna leyfa skv. 1. másl. skal hafið innan eins og hálfis árs frá veitingu undanþágu. Fáist ekki leyfi fyrir breyttri notkun húsnæðisins þannig að búseta verði þar heimil til frambúðar skal eigandi eigi síðar en þremur og hálfu ári frá veitingu undanþágunnar rýma húsnæðið og láta af notkun þess til búsetu. Skipulagsstofnun getur veitt lengri frest til öflunar á tilskildum leyfum samkvæmt þessari málsgrein á grundvelli nánari ákvæða sem ráðherra er heimilt að setja í reglugerð.

Hlutaðeigandi sveitarfélag skal tilkynna lóðarhöfum og nágrönnum í grenndinni, sem taldir eru eiga hagsmuna að gæta, um breytta notkun húsnæðisins til búsetu áður en húsnæðið er tekið til þeirrar notkunar.

Undanþága Skipulagsstofnunar samkvæmt ákvæði þessu er bundin við notkun húsnæðisins sem tímabundins búsetuúrræðis á vegum opinberra aðila fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd.

Að því leyti sem lög eða reglugerðir áskilja að starfsemi samræmist skipulagi skal líta svo á að slík skilyrði séu uppfyllt hafi undanþága Skipulagsstofnunar verið veitt samkvæmt ákvæði þessu.

Vinnuálagstofnun skal miðla gögnum og upplýsingum um íbúa í búsetuúrræði samkvæmt ákvæði þessu til slökkviliðs hlutaðeigandi sveitarfélags. Jafnframt skal slökkviliðsstjóra og eftirlitsmönnum hans heimill aðgangur að húsnæðinu til skoðunar og eftirlits, þar á meðal til myndatöku, á meðan þar er starfrækt búsetuúrræði samkvæmt ákvæði þessu.

Ráðherra er heimilt með reglugerð að kveða nánar á um framkvæmd ákvæðisins, m.a. um frekari skilyrði þess að undanþága skv. 1. mgr. verði veitt, beiðni um undanþágu synjað sem og um fresti til að veita umsagnir skv. 4. og 5. mgr. og um frest skv. 6. mgr.

Heimild til að veita undanþágu skv. 1. mgr. fellur úr gildi 1. júní 2025.

IV. KAFLI

Breyting á skipulagslögum, nr. 123/2010.

4. gr.

Við lögina bætist nýtt ákvæði til bráðabirgða, svohljóðandi:

Þegar um er að ræða tímabundin búsetuúrræði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd í húsnæði sem þegar er fyrir hendi á húsnæðismarkaði en þar sem búseta er ekki heimil samkvæmt aðal- eða deiliskipulagi hlutaðeigandi sveitarfélags, lögum um mannvirki eða byggingarreglugerð getur Skipulagsstofnun, að fenginni beiðni frá Vinnuálagstofnun og umsögn hlutaðeigandi sveitarfélags, veitt tímabundna undanþágu frá einstökum greinum laga þessara, laga um brunavarnir, laga um hollustuhætti og mengunarvarnir, laga um mannvirki, reglugerða sem settar hafa verið á grundvelli þeirra og skipulagi hlutaðeigandi sveitarfélags til að heimila þar tímabundið breytta notkun húsnæðisins til búsetu, að uppfylltum eftirfarandi skilyrðum:

- a. Vottorð vegna öryggis- og lokaúttektar húsnæðisins liggi fyrir í samræmi við áður samþykktu notkun þess.

- b. Húsnæðið uppfylli að mati byggingarfulltrúa, slökkviliðs og heilbrigðiseftirlits, áður en það er tekið í notkun til búsetu, þær kröfur byggingarreglugerðar sem gerðar eru til brunavarna, öryggis og hollustuhátta sem og kröfur reglugerðar um hollustuhætti í samræmi við fyrirhugaða notkun húsnæðisins. Sérstök brunahönnun húsnæðis skal fara fram auk annarrar viðeigandi hönnunar standi til að gera breytingar á burðarþoli eða lögnum. Samantekt brunavarna og brunavarnir ásamt öryggisatriðum og hollustuháttum, þ.m.t. hámarksfjölda íbúa, og, eftir atvikum, burðarþol og lagnir, skal færa inn á uppdrátt löggilts hönnuðar ásamt greinargerð sem afhenda skal slökkviliði og heilbrigðiseftirliti til samþykktar og byggingarfulltrúa til samþykktar og varðveislu. Skoðun byggingarfulltrúa, slökkviliðs og heilbrigðiseftirlits skal fara fram áður en húsnæðið er tekið í notkun til búsetu til staðfestingar á að skilyrði þessa staflíðar séu uppfyllt. Hlutaðeigandi sveitarfélag skal upplýsa Skipulagsstofnun um niðurstöðu skoðunarinnar.
- c. Húsnæðið sé ekki á landnotkunarsvæði sem skilgreint er sem iðnaðarsvæði samkvæmt skipulagsreglugerð.
- d. Húsnæðið sé ætlað til búsetu að hámarki 250 einstaklinga en þó ekki fleiri en húsrúm leyfir, sbr. b-lið.
- e. Húsnæðið sé í nálægð við skóla ef um er að ræða tímabundið búsetuúrræði sem m.a. er ætlað börnum.
- f. Nærumhverfi húsnæðis uppfylli að lágmarki meiri hluta eftirfarandi skilyrða:
 1. Húsnæðið sé í göngufæri við verslun og þjónustu.
 2. Húsnæðið sé í göngufæri við almenningssamgöngur.
 3. Húsnæðið sé innan fjölbreyttrar og blandaðrar byggðar þar sem fjölbreytt þjónusta er í boði.
 4. Húsnæðið sé innan eða í jaðri íbúðabyggðar.
 5. Húsnæðið sé í göngufæri við friðsæl og heilnæm útivistarsvæði.
- g. Hlutaðeigandi sveitarfélag mæli ekki gegn veitingu undanþágu í umsögn sinni, sbr. einnig 3. mgr.

Í beiðni um undanþágu skv. 1. mgr. skal auk atriða skv. a–f-lið 1. mgr. einnig gerð grein fyrir þeim ákvæðum hlutaðeigandi löggjafar sem óskað er eftir undanþágu frá, fyrirkomulagi lóðar, m.a. varðandi aðkomu, bílastæði, sorplosun, dvalarsvæði og öryggi barna og ungmenna á lóð og í nærumhverfi, eftir því sem við á. Gera skal grein fyrir því hvaða starfsemi sé á lóðinni og/eða í viðkomandi húsnæði og rökstutt að búsetuúrræði og viðkomandi starfsemi geti farið saman, í sama húsnæði og/eða á sömu lóð. Jafnframt skal koma fram hvort vatns- og fráveitukerfi muni anna þörfum miðað við fyrirhugaða notkun húsnæðisins samkvæmt mati hlutaðeigandi veitufyrirtækis.

Frestur sveitarfélags til að veita umsögn skv. 1. mgr. skal vera tvær vikur frá því að beiðni Skipulagsstofnunar þess efnis berst sveitarfélaginu. Hafi umsögn sveitarfélags ekki borist Skipulagsstofnun innan þess frests skal lagt til grundvallar að sveitarfélagið geri ekki athugasemd við veitingu undanþágu.

Skipulagsstofnun getur synjað um undanþágu skv. 1. mgr. þegar heildstætt mat á aðstæðum mælir gegn veitingu hennar. Áður en til synjunar kemur samkvæmt ákvæði þessu skal afla umsagnar viðeigandi stjórnvalda, svo sem Vinnumálastofnunar, hlutaðeigandi sveitarfélags eða Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, um þær aðstæður og sjónarmið sem liggja til grundvallar matinu, eftir því sem þörf er á.

Telji Skipulagsstofnun að synja beri um undanþágu samkvæmt ákvæði þessu skal stofnunin senda tillögu um það til ráðherra til staðfestingar á synjun. Skal tillagan rökstudd með

greinargerð. Áður en ráðherra tekur ákvörðun skal hann leita umsagnar hlutaðeigandi stjórnvalda. Ákvörðun Skipulagsstofnunar um veitingu undanþágu er endanleg á stjórnsýslustigi og verður ekki skotið til æðra stjórnvalds.

Standi til að starfrækja tímabundið búsetuúrræði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd í lengri tíma en eitt og hálf ár skulu eigendur húsnæðisins eigi síðar en þremur árum frá veitingu undanþágu skv. 1. mgr. hafa aflað sér tilskilinna leyfa samkvæmt lögum um brunavarnir, mannvirki og skipulag fyrir breyttri notkun húsnæðisins þannig að búseta verði þar heimil til frambúðar. Ferli til að afla tilskilinna leyfa skv. 1. másl. skal hafið innan eins og hálfis árs frá veitingu undanþágu. Fáist ekki leyfi fyrir breyttri notkun húsnæðisins þannig að búseta verði þar heimil til frambúðar skal eigandi eigi síðar en þremur og hálfu ári frá veitingu undanþágunnar rýma húsnæðið og láta af notkun þess til búsetu. Skipulagsstofnun getur veitt lengri frest til öflunar á tilskildum leyfum samkvæmt þessari málsgrein á grundvelli nánari ákvæða sem ráðherra er heimilt að setja í reglugerð.

Hlutaðeigandi sveitarfélag skal tilkynna lóðarhöfum og nágrönnum í grenndinni, sem taldir eru eiga hagsmuna að gæta, um breytta notkun húsnæðisins til búsetu áður en húsnæðið er tekið til þeirrar notkunar.

Undanþága Skipulagsstofnunar samkvæmt ákvæði þessu er bundin við notkun húsnæðisins sem tímabundins búsetuúrræðis á vegum opinberra aðila fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd.

Að því leyti sem lög eða reglugerðir áskilja að starfsemi samræmist skipulagi skal líta svo á að slík skilyrði séu uppfyllt hafi undanþága Skipulagsstofnunar verið veitt samkvæmt ákvæði þessu.

Vinumálastofnun skal miðla gögnum og upplýsingum um íbúa í búsetuúrræði samkvæmt ákvæði þessu til slökkviliðs hlutaðeigandi sveitarfélags. Jafnframt skal slökkviliðsstjóra og eftirlitsmönnum hans heimill aðgangur að húsnæðinu til skoðunar og eftirlits, þar á meðal til myndatöku, á meðan þar er starfrækt búsetuúrræði samkvæmt ákvæði þessu.

Ráðherra er heimilt með reglugerð að kveða nánar á um framkvæmd ákvæðisins, m.a. um frekari skilyrði þess að undanþága skv. 1. mgr. verði veitt, beiðni um undanþágu synjað sem og um fresti til að veita umsagnir skv. 4. og 5. mgr. og um frest skv. 6. mgr.

Heimild til að veita undanþágu skv. 1. mgr. fellur úr gildi 1. júní 2025.

5. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Greinargerð.

1. Inngangur.

Frumvarp þetta er liður í samhæfingu aðgerða stjórnvalda vegna málefna umsækjenda um alþjóðlega vernd. Frumvarpið hefur það að markmiði að bregðast við bráðavanda í húsnæðismálum umsækjenda um alþjóðlega vernd sem stjórnvöld standa frammi fyrir en félags- og vinnumarkaðsráðuneytið telur fyrirséð að á komandi vikum og mánuðum muni ekki takast að tryggja nægilega mikið af hentugu íbúðarhúsnæði á leigumarkaði til búsetu fyrir umræddan hóp. Frumvarpinu er þannig ætlað að greiða fyrir því að Framkvæmdasýslan – Ríkiseignir, f.h. Vinnumálastofnunar, geti tekið á leigu húsnæði sem er þegar fyrir hendi á húsnæðismarkaði en sem ekki hefur verið ætlað til búsetu, eða nýtt þess háttar húsnæði sem er þegar í eigu ríkisins, undir tímabundin búsetuúrræði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd án þess að afla þurfi byggingarleyfis fyrir breyttri notkun húsnæðisins til búsetu eða ráðast í breytingar á aðal- eða deiliskipulagi hlutaðeigandi sveitarfélags, enda uppfylli húsnæðið nánar skilgreind skilyrði um öryggi, brunavarnir og hollustuhætti sem og um gæði nærumhverfis.

Í frumvarpinu er því lagt til að Skipulagsstofnun geti veitt tímabundna undanþágu frá almennum skilyrðum og ferlum gildandi löggjafar á sviði mannvirkja og skipulags, sem og skipulags hlutaðeigandi sveitarfélags, til að heimila til bráðabirgða breytta notkun húsnæðis til búsetu. Slík undanþága verði tímabundin og bundin við notkun húsnæðisins sem tímabundins búsetuúrræði á vegum opinberra aðila fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd. Jafnframt er lagt til grundvallar að standi til að nýta húsnæðið sem tímabundið búsetuúrræði fyrir umræddan hóp til lengri tíma en 18 mánaða beri að hefja ferli til að afla tilskilinna leyfa samkvæmt lögum um brunavarnir, lögum um mannvirki og skipulagslögum fyrir breyttri notkun húsnæðisins þannig að búseta verði þar heimil til frambúðar. Fáist ekki leyfi fyrir breyttri notkun húsnæðisins til búsetu skuli rýma húsnæðið og láta af notkun þess undir búsetu eigi síðar en þremur og hálfu ári frá því að undanþágan var veitt.

Gert er ráð fyrir að um tímabundin búsetuúrræði verði að ræða þar sem umsækjendur um alþjóðlega vernd dvelji þar til niðurstaða umsóknar liggur fyrir eða flutt er í annað húsnæði á vegum Vinnumálastofnunar á meðan þeirrar niðurstöðu er beðið. Í framhaldinu haldi viðkomandi í varanlegt húsnæði á eigin vegum eða á vegum félagsþjónustu viðkomandi sveitarfélags sé umsóknin samþykkt. Lagt er til grundvallar að til lengri tíma litið verði horft til þess að húsnæðisuppbygging fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd og flóttafólk verði liður í fyrirhugaðri húsnæðisuppbyggingu næstu tíu ára á landsvísu á grundvelli rammasamnings ríkis og sveitarfélaga um aukið framboð íbúða 2023–2032 og sameiginlega sýn og stefnu í húsnæðismálum, dags. 12. júlí 2022.

2. Tilefni og nauðsyn lagasetningar.

Tilefni lagasetningarinnar er sá bráðavandi sem stjórnvöld standa frammi fyrir í húsnæðismálum umsækjenda um alþjóðlega vernd en félags- og vinnumarkaðsráðuneytið telur að ekki muni að óbreyttu takast að tryggja þeim húsnæði þar sem skortur er á íbúðarhúsnæði sem hentar til leigu fyrir umræddan hóp. Þótt horft sé til húsnæðisuppbyggingar til framtíðar til að mæta húsnæðisþörf flóttafólks og umsækjenda um alþjóðlega vernd er ljóst að bygging húsnæðis tekur alla jafna um tvö ár og er því ekki til þess fallin að mæta þeirri áskorun sem stjórnvöld standa frammi fyrir. Því er horft til þess að nýta húsnæði í eigu ríkisins ásamt því að taka á leigu frekara húsnæði, sem er nú þegar fyrir hendi á húsnæðismarkaði en hefur ekki verið ætlað til búsetu. Í því sambandi verði tímabundið heimilt að víkja frá almennum skilyrðum og ferlum skipulags- og mannvirkjalöggjafar og skipulags viðkomandi sveitarfélags til að heimila til bráðabirgða breytta notkun slíks húsnæðis til búsetu. Lagt er til grundvallar að slíkt húsnæði uppfylli skilyrði um öryggi, brunavarnir og hollustuhætti að mati byggingarfulltrúa, slökkviliðs og heilbrigðiseftirlits í samræmi við fyrirhugaða notkun húsnæðisins áður en það er tekið í notkun til búsetu. Einnig eru lögð til skilyrði um gæði nærumhverfis sem húsnæðið þarf að uppfylla sem og um hámarksfjölda íbúa á hverjum stað.

Samkvæmt nýjustu greiningu Vinnumálastofnunar má gera ráð fyrir að bæta þurfi við húsnæði fyrir um 460 manns í hverjum mánuði á þessu ári eða fyrir um 100–150 manns á tíu daga fresti. Samkvæmt spá Vinnumálastofnunar er þannig gert ráð fyrir að 1. apríl 2023 muni stjórnvöld þurfa að hafa yfir að ráða húsnæði fyrir 2.425 manns miðað við 80% nýtingu húsnæðis og 1.960 manns miðað við 90% nýtingu og að húsnæðisþörfin muni aukast jafnt og þétt yfir árið. Að óbreyttu megi þannig gera ráð fyrir að 1. desember 2023 verði þörf á húsnæði fyrir 5.852 manns miðað við 80% nýtingu húsnæðis eða 5.565 manns miðað við 90% nýtingu.

Vanda þarf mjög til hvers kyns löggjafar sem dregur úr þeim kröfum sem gerðar eru til húsnæðis sem ætlað er til búsetu, hvort sem um er að ræða löggjöf á sviði mannvirkja eða

skipulagsmála. Kröfum mannvirkjalöggjafarinnar er einkum ætlað að tryggja öryggi, heilnæmi og gæði húsnæðis. Það á ekki síður við um skipulagslöggjöfina sem jafnframt er ætlað að tryggja að réttur einstaklinga og lögaðila verði ekki fyrir borð borinn þótt hagur heildarinnar sé hafður að leiðarljósi og að samráð sé haft við almenning um breytingar á nærumhverfi borgaranna á grundvelli lýðræðissjónarmiða. Skipulagi er enn frekar ætlað að tryggja sjálfbæra nýtingu lands og þróun byggðar þar sem hafðar eru að leiðarljósi efnahagslegar, félagslegar og menningarlegar þarfir landsmanna, heilbrigði og öryggi. Því er mikilvægt að vega og meta vandlega nauðsyn þess að víkja frá einstaka skilyrðum eða ferlum löggjafarinnar og gæta meðalhófs við val á leiðum í þeim efnunum.

Með frumvarpi þessu er sem fyrr greinir lagt til grundvallar að þrátt fyrir heimild Skipulagsstofnunar til að veita undanþágu til bráðabirgða frá skilyrði um byggingarleyfi fyrir breyttri notkun húsnæðis til búsetu og, eftir atvikum, þörf í því sambandi á breytingu á aðal- eða deiliskipulagi hlutaðeigandi sveitarfélags, verði það húsnæði sem ætlað er til notkunar sem tímabundið búsetuúrræði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd að uppfylla grundvallarskilyrði um öryggi, brunavarnir og hollustuhætti auk nánari skilyrða um gæði nærumhverfis. Jafnframt er miðað við að standi til að starfrækja hið tímabundna búsetuúrræði í lengri tíma en eitt og hálf ár þurfi eigandi húsnæðisins innan 18 mánaða frá því að undanþágan var veitt að hefja hefðbundið ferli við að afla tilskilinna leyfa samkvæmt lögum um brunavarnir, lögum um mannvirki og skipulagslögum fyrir breyttri notkun þess þannig að búseta verði þar heimil til frambúðar. Fáist ekki leyfi fyrir slíkri breyttri notkun húsnæðisins skuli eigandi eigi síðar en þremur og hálfu ári frá veitingu bráðabirgðaundanþágunnar láta af notkun húsnæðisins til búsetu og rýma það. Jafnframt er lagt til að heimild til að veita umrædda undanþágu Skipulagsstofnunar verði tímabundin og falli úr gildi 1. júní 2025.

3. Meginefni frumvarpsins.

Frumvarp þetta skiptist í fjóra kafla. Í I. og II. kafla eru lagðar til tímabundnar breytingar á lögum um brunavarnir og lögum um hollustuhætti og mengunarvarnir til samræmis við þær breytingar sem lagðar eru til á lögum um mannvirki og skipulagslögum skv. III. og IV. kafla frumvarpsins.

Í III. og IV. kafla frumvarpsins eru lagðar til efnislega samhljóða breytingar á lögum um mannvirki og skipulagslögum. Lagt er til að Skipulagsstofnun verði fengin heimild til að veita undanþágu til bráðabirgða frá lögum um mannvirki, lögum um brunavarnir, lögum um hollustuhætti og mengunarvarnir, skipulagslögum, reglugerðum sem settar hafa verið á grundvelli þessara laga og skipulagi hlutaðeigandi sveitarfélags til að heimila tímabundið breytta notkun húsnæðis, sem fyrir er á húsnæðismarkaði, til tímabundinnar búsetu fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd. Gert er ráð fyrir að beiðni þess efnis berist frá Vinnuálastofnun og að óskað sé eftir umsögn hlutaðeigandi sveitarfélags um hana. Jafnframt þurfi að uppfylla skilyrði er varða öryggi, brunavarnir og hollustuhætti auk skilyrða um gæði nærumhverfis. Í undanþágubeiðni verða m.a. gerð grein fyrir þeim ákvæðum hlutaðeigandi löggjafar sem óskað er eftir undanþágu frá.

Lagt er til grundvallar að Skipulagsstofnun synji um undanþágu mæli hlutaðeigandi sveitarfélag gegn veitingu hennar í umsögn sinni. Í því sambandi er gert ráð fyrir að frestur sveitarfélags til að veita umsögn verði tvær vikur en sé umsögn ekki veitt innan þess frests verði lagt til grundvallar að sveitarfélagið geri ekki athugasemd við veitingu undanþágunnar.

Einnig er lagt til að Skipulagsstofnun geti synjað um umrædda undanþágu mæli heildstætt mat á aðstæðum gegn því að hún verði veitt. Aður en til synjunar geti komið skuli afla umsagnar viðeigandi stjórnvalda, svo sem Vinnuálastofnunar, hlutaðeigandi sveitarfélags eða

Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, um þær aðstæður og sjónarmið sem liggja til grundvallar matinu, eftir því sem þörf er á.

Jafnframt er lagt til að telji Skipulagsstofnun að synja beri um undanþágu skuli hún senda tillögu um það til innviðaráðherra til staðfestingar á synjuninni og að sú tillaga skuli rökstudd með greinargerð. Áður en ráðherra taki ákvörðun skuli hann leita umsagnar hlutaðeigandi stjórnvalda. Gert er ráð fyrir að ákvörðun Skipulagsstofnunar um veitingu undanþágu sé endanleg á stjórnslustigi og verði ekki skotið til æðra stjórnvalds.

Í ljósi þeirra hagsmuna sem mannvirkja- og skipulagslöggjöfinni er ætlað að vernda er enn fremur lagt til að standi til að starfrækja tímabundið búsetuúrræði í lengri tíma en eitt og hálf ár þurfi eigendur húsnæðisins hafa aflað sér tilskilinna leyfa eigi síðar en þremur árum frá því að undanþága Skipulagsstofnunar var veitt samkvæmt lögum um brunavarnir, lögum um mannvirki og skipulagslögum fyrir breyttri notkun húsnæðisins þannig að búseta verði þar heimil til frambúðar. Ferli til að afla tilskilinna leyfa skuli hafið innan eins og hálfis árs frá því að undanþága Skipulagsstofnunar var veitt. Fáist ekki leyfi fyrir breyttri notkun húsnæðisins þannig að búseta verði þar heimil til frambúðar skuli eigandi eigi síðar en þremur og hálfu ári frá veitingu undanþágunnar rýma húsnæðið og láta af notkun húsnæðisins til búsetu. Þó er gert ráð fyrir að Skipulagsstofnun geti veitt lengri frest til að afla byggingarleyfis fyrir breyttri notkun húsnæðis til búsetu á grundvelli nánari ákvæða sem ráðherra setur í reglugerð.

Einnig er lagt til að viðkomandi sveitarfélagi beri að tilkynna lóðarhöfum og nágrönnum í grenndinni, sem taldir eru eiga hagsmuna að gæta, um breytta notkun húsnæðisins til búsetu áður en húsnæðið er nýtt til búsetu, enda þótt ekki sé gert ráð fyrir að sú notkun verði grenndarkynnt í tengslum við veitta undanþágu Skipulagsstofnunar.

Jafnframt er lagt til að undanþága Skipulagsstofnunar verði bundin við notkun húsnæðisins sem tímabundins búsetuúrræðis á vegum opinberra aðila fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd. Einnig verði tekið fram að ef lög eða reglugerðir áskilja að starfsemi samræmist skipulagi skuli litið svo á að slík skilyrði séu uppfyllt hafi undanþága Skipulagsstofnunar verið veitt samkvæmt bráðabirgðaákvæðinu.

Enn fremur er lagt til að Vinnuálastofnun skuli miðla gögnum og upplýsingum um íbúa í búsetuúrræði til slökkviliðs hlutaðeigandi sveitarfélags til að tryggja að fyrir liggi réttar upplýsingar um fólk sem býr í umræddu húsnæði fyrir viðbragðsaðila ef hætta steðjar að. Þá er lagt til að slökkviliðsstjóra og eftirlitsmönnum hans verði heimill aðgangur að húsnæðinu til skoðunar og eftirlits, þar á meðal til myndatöku, á meðan þar er starfrækt búsetuúrræði samkvæmt ákvæðinu.

Gert er ráð fyrir að ráðherra geti sett nánari ákvæði í reglugerð, m.a. um frekari skilyrði þess að undanþága Skipulagsstofnunar verði veitt, þar á meðal um kröfur til brunavarna, öryggis og hollustuhátta, beiðni um undanþágu verði synjað á grundvelli heildstæðs mats, sem og um fresti til að veita umsögn í því sambandi eða framlengingu fresta til að afla tilskilinna leyfa fyrir breyttri notkun húsnæðis til búsetu til frambúðar.

Þá er lagt til að heimild til veitingar undanþágu Skipulagsstofnunar verði tímabundin og falli úr gildi 1. júní 2025.

Lagt er til að frumvarp þetta taki þegar gildi í ljósi þess bráðavanda sem því er ætlað að mæta.

4. Samræmi við stjórnarskrá og alþjóðlegar skuldbindingar.

Efni frumvarps þessa þykir ekki gefa sérstakt tilefni til mats á samræmi við stjórnarskrá lýðveldisins Íslands, nr. 33/1944, eða alþjóðlegar skuldbindingar íslenska ríkisins.

5. Samráð.

Frumvarp þetta snertir fyrst og fremst umsækjendur um alþjóðlega vernd, stofnanir og sveitarfélög sem veita þeim þjónustu og þá sem búa á eða eiga lóðir í nágrenni við þau tímabundnu búsetuúrræði sem frumvarpið fjallar um.

Frumvarpið var samið í innviðaráðuneytinu að höfðu samráði við forsætisráðuneytið, félags- og vinnumarkaðsráðuneytið, Framkvæmdasýsluna – Ríkiseignir, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, Skipulagsstofnun, Vinnumálastofnun, Reykjavíkurborg og Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins.

Við samningu frumvarpsins var tekið tillit til þeirra athugasemda sem fram komu við framangreint samráð og breytingar gerðar á frumvarpinu til samræmis við þær. Ekki gafst tækifæri til að birta frumvarpið í samráðsgátt stjórnvalda almenningi og öðrum hagaðilum til umsagnar í ljósi þess bráðavanda í húsnæðismálum sem því er ætlað að mæta.

6. Mat á áhrifum.

Frumvarpinu er ætlað að bregðast við bráðavanda í húsnæðismálum umsækjenda um alþjóðlega vernd sem stjórnvöld standa frammi fyrir en félags- og vinnumarkaðsráðuneytið telur fyrrséð að á komandi vikum og mánuðum muni ekki takast að tryggja nægt framboð af hentugu íbúðarhúsnæði á leigumarkaði til búsetu fyrir umræddan hóp. Þær tillögur sem lagðar eru til með frumvarpinu hafa ekki bein fjárhagsleg áhrif enda er frumvarpinu aðeins ætlað að greiða fyrir því að húsnæði, sem ekki hefur verið ætlað til búsetu, verði breytt og tekið til notkunar sem tímabundið búsetuúrræði án þess að afla þurfi byggingarleyfis fyrir breyttri notkun þess eða ráðast í breytingar á aðal- eða deiliskipulagi hlutaðeigandi sveitarfélags. Frumvarpinu er þannig ætlað að flýta fyrir að unnt sé að taka slíkt húsnæði til notkunar sem tímabundið búsetuúrræði.

Þær breytingar sem lagðar eru til með frumvarpinu geta aftur á móti haft í för með sér afleiddan kostnað vegna þeirra breytinga sem gera þarf á umræddu húsnæði til að það uppfylli þau skilyrði sem sett eru í frumvarpinu. Það er mat Framkvæmdasýslunnar – Ríkiseigna að áætlaður kostnaður við að útbúa 1.000 rými með viðeigandi breytingum nemi um 500–800 millj. kr. og er þá um að ræða húsnæði sem þegar er í eigu ríkisins. Gera megi ráð fyrir að áætlaður kostnaður við næstu 1.000 rými yrði um 50% hærri sem skýrist af því að fyrst verði fyrir valinu það húsnæði sem hentugast er til breytinga og feli þar með í sér lægstan breytingarkostnað en eftir því sem húsnæði er óhentugra til búsetu verði nauðsynlegar breytingar á húsnæðinu kostnaðarsamari. Mat Vinnumálastofnunar og Framkvæmdasýslunnar – Ríkiseigna er að fyrir árslok 2023 þurfi að bæta við húsnæði fyrir um 3.000 manns. Ef lagt er til grundvallar að húsnæði í eigu ríkisins verði breytt til notkunar sem tímabundið búsetuúrræði fyrir samtals 3.000 manns gæti kostnaðurinn við það numið á bilinu 2,4– 3,8 milljarða kr. Ekki er fjárheimild fyrir þeim breytingum. Horft er til þess að slíkt húsnæði í eigu ríkisins verði selt þegar notkun þess sem tímabundins búsetuúrræðis fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd lýkur og því verði ekki kostnaður við að breyta húsnæðinu aftur í fyrra horf. Hugsanlegt er að endurheimta megi útlagðan kostnað vegna breytinga við sölu húsnæðisins enda séu þær til þess fallnar að auka virði þess. Einnig kemur til greina að ríkið taki á leigu húsnæði sem ekki hefur verið ætlað til búsetu og breyti notkun þess í tímabundið búsetuúrræði í samræmi við ákvæði frumvarpsins. Til þess að húsnæði verði tekið til notkunar sem tímabundið búsetuúrræði með tilheyrandi breytingum til að uppfylla þau skilyrði sem sett eru fram með frumvarpinu þurfi Framkvæmdasýslan – Ríkiseignir að afla samþykkis fjármála- og efnahagsráðuneytisins á grundvelli valkosta- og kostnaðargreininga.

Ljóst er að öflun húsnæðis fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd muni fylgja umtalsverður aukinn ófyrirséður kostnaður ríkisins óháð því hvort frumvarpið verði samþykkt. Verði frumvarpið ekki samþykkt má gera ráð fyrir að Framkvæmdasýslan – Ríkiseignir afli tilskilinna leyfa í samræmi við skipulags- og byggingarlöggjöf fyrir breyttri notkun húsnæðis til búsetu sem muni hafa í för með sér tilheyrandi kostnað við breytingar á húsnæðinu. Þar sem slíkt ferli tæki lengri tíma en sú leið sem lögð er til með frumvarpinu þyrfti að leita annarra húsnæðislausna í millitíðinni, svo sem með fjölgun fjöldahjálparstöðva og/eða með því að taka á leigu húsnæði sem hentar síður undir tímabundið búsetuúrræði og fælu þær ráðstafanir einnig í sér kostnað fyrir ríkissjóð.

Um einstakar greinar frumvarpsins.

Um 1. og 2. gr.

Lagt er til að ný ákvæði til bráðabirgða bætist við lög um brunavarnir og lög um hollustuhætti og mengunarvarnir til samræmis við þær breytingar sem lagðar eru til á lögum um mannvirki og skipulagslögum skv. 3. og 4. gr. frumvarpsins sem nánar er gerð grein fyrir í skýringum við þær greinar. Ákvæðið þarfnast að öðru leyti ekki frekari skýringa.

Um 3. gr.

Lagt er til að nýtt ákvæði til bráðabirgða bætist við lögina þess efnis að Skipulagsstofnun geti veitt undanþágu til bráðabirgða frá einstökum ákvæðum laga um brunavarnir, laga um hollustuhætti og mengunarvarnir, laga um mannvirki, skipulagslaga og þeirra reglugerða sem settar hafa verið á grundvelli þessara laga, sem og frá skipulagi hlutaðeigandi sveitarfélags til að unnt verði að koma upp tímabundnum búsetuúrræðum fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd í húsnæði sem þegar er fyrir hendi á húsnæðismarkaði en þar sem búseta er ekki heimil samkvæmt gildandi löggjöf eða skipulagi.

Til að unnt sé að heimila búsetu í húsnæði sem ekki hefur verið ætlað til íbúðar samkvæmt gildandi löggjöf þarf að sækja um byggingarleyfi fyrir breyttri notkun húsnæðisins á grundvelli byggingarreglugerðar. Uppfylla þarf margvísleg skilyrði í því sambandi, m.a. um öryggi, brunavarnir og hollustuhætti, en einnig um hönnun og samræmi við skipulag hlutaðeigandi sveitarfélags. Þannig þarf m.a. að liggja fyrir samkvæmt skipulagi sveitarfélagsins að búseta sé heimil í húsnæðinu samkvæmt aðal- eða deiliskipulagi. Ferli byggingarleyfis fyrir breyttri notkun húsnæðis getur tekið alllangan tíma eftir aðstæðum hverju sinni, ekki síst ef ráðast þarf í breytingar á aðal- eða deiliskipulagi húsnæðis eða grenndarkynningu á áformunum. Í sumum tilvikum kann ferlið í heild sinni að taka á annað ár áður en fyrir liggur að heimilt sé að breyta notkun viðkomandi húsnæðis í húsnæði til búsetu.

Til að bregðast við bráðavanda í húsnæðismálum umsækjenda um alþjóðlega vernd er því lagt til að Skipulagsstofnun verði fengin heimild til að veita undanþágu til bráðabirgða frá einstökum ákvæðum laga um brunavarnir, laga um hollustuhætti og mengunarvarnir, laga um mannvirki, skipulagslaga og reglugerða sem settar hafa verið á grundvelli laganna svo og frá skipulagi viðkomandi sveitarfélags, að nánari skilyrðum uppfylltum til að koma á tímabundnum húsnæðisúrræðum fyrir umsækjendurna í húsnæði sem þegar er fyrir hendi á húsnæðismarkaði en hefur ekki verið ætlað til búsetu. Ekki er gert ráð fyrir að undanþágan geti tekið til nýrrar húsnæðisupbyggingar.

Í ljósi þeirra mikilsverðu hagsmuna sem liggja að baki almennum skilyrðum og málsmeðferð mannvirkja- og skipulagslöggjafarinnar sem og skipulagi sveitarfélaga er samhliða lagt til að kveðið verði á um að slík undanþága verði tímabundin og að standi til að starfrækja tímabundið búsetuúrræði í lengri tíma en eitt og hálf ár skuli eigendur húsnæðisins hafa aflað

tilskilinna leyfa eigi síðar en þremur árum frá veitingu undanþágunnar samkvæmt ákvæðum laga um brunavarnir, laga um hollustuhætti og mengunarvarnir, laga um mannvirki og skipulagslaga fyrir breyttri notkun húsnæðisins þannig að búseta verði þar áfram heimil. Umrætt ferli til að afla viðeigandi leyfa skal hefja innan eins og hálfis árs frá veitingu undanþágu Skipulagsstofnunar, sé húsnæðið ætlað tímabundnu búsetuúrræði umfram þann tíma, en fáist ekki leyfi fyrir breyttri notkun húsnæðisins skal eigandi rýma húsnæðið og láta af notkun þess til búsetu eigi síðar en þremur og hálfu ári frá veitingu undanþágunnar. Ljóst er að í einhverjum tilvikum kann að taka lengri tíma að afla tilskilinna leyfa og er því enn fremur lagt til að Skipulagsstofnun geti veitt lengri frest til þess á grundvelli nánari ákvæða sem ráðherra setur í reglugerð. Þannig er gert ráð fyrir að unnt verði að veita framlengdan frest ef ferli til að afla tilskilinna leyfa eða nauðsynlegra breytinga á skipulagi dregst á langinn. Alla jafna yrði í því sambandi að gera ráð fyrir að eigandi hefði hafið ferli til leyfisveitingar innan lögmæltis frests og að tafir á því ferli yrðu ekki raktar til hans eða aðila á hans vegum.

Lagt er til grundvallar að beiðni Vinnuálastofnunar um tímabundna undanþágu frá viðkomandi löggjöf og/eða skipulagi berist Skipulagsstofnun sem í kjölfarið óski umsagnar hlutaðeigandi sveitarfélags. Gert er ráð fyrir að frestur sveitarfélags til umsagnar verði tvær vikur frá því að því berst umsagnarbeiðnin en hafi umsögn ekki borist Skipulagsstofnun innan þeirra tímamarka verði lagt til grundvallar að sveitarfélagið geri ekki athugasemd við veitingu undanþágunnar. Mæli sveitarfélag gegn veitingu undanþágu í umsögn sinni skuli Skipulagsstofnun synja undanþágubeiðninni.

Til að umrædd undanþága verði veitt skal í undanþágubeiðni Vinnuálastofnunar sýna fram á að nánari skilyrði a–f-liðar 1. mgr. séu uppfyllt. Þó er ekki nauðsynlegt að skilyrði b-liðar 1. mgr. séu uppfyllt við veitingu undanþágunnar heldur nægir að þau hafi verið uppfyllt áður en umrætt húsnæði er tekið í notkun til búsetu og er veiting undanþágunnar þá veitt með þeim fyrirvara og skilyrðum. Þannig er óheimilt að taka húsnæði í notkun til búsetu fyrr en skilyrði b-liðar, auk annarra skilyrða 1. mgr., hafa verið uppfyllt.

Skilyrði undanþágunnar eru að vottorð vegna öryggis- og lokaúttektar húsnæðisins liggja fyrir. Með því er tryggt að um fullklárað húsnæði sé að ræða sem uppfylli viðeigandi öryggiskröfur. Í þessu sambandi er átt við vottorð vegna öryggis- eða lokaúttektar húsnæðisins sem gefið var út vegna áður samþykkrar notkunar þess en ekki hinnar fyrirhuguðu notkunar til búsetu. Þar sem um verði að ræða breytta notkun húsnæðis fyrir búsetu er enn fremur lagt til að húsnæðið þurfi að mati byggingarfulltrúa, slökkviliðs og heilbrigðiseftirlits að uppfylla þær kröfur byggingarreglugerðar sem gerðar eru til brunavarna og hollustuhátta sem og kröfur reglugerðar um hollustuhætti í samræmi við fyrirhugaða notkun húsnæðisins. Gert er ráð fyrir að íbúar í búsetuúrræðunum verði kunnugir staðháttum og flóttaleiðum húsnæðis í ljósi þess tíma sem þeir dvelja þar en jafnframt er lagt til grundvallar að íbúar fái sérstaka kynningu á brunavörnum og flóttaleiðum þegar þeir flytja inn auk þess sem öryggisvörður verði á sólarhringsvakt á staðnum. Er því ekki gert ráð fyrir að uppfylla þurfi að fullu kröfur byggingarreglugerðar sem gerðar eru til brunavarna húsnæðis í notkunarflokki 4 en þar er átt við mannvirki eða rými þar sem gert er ráð fyrir að fólk gisti en sé ekki nægjanlega kunnugt umhverfinu til að þekkja flóttaleiðir. Slökkviliði er þannig falið mat á því að brunavarnir séu fullnægjandi miðað við hina fyrirhuguðu notkun húsnæðisins, eftir atvikum með sérstökum ráðstöfunum, svo sem kynningu á flóttaleiðum þegar flutt er í húsnæðið, og öryggisgæslu. Gert er ráð fyrir að slökkvilið geti leitað til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar eftir nánari leiðbeiningum eða ráðgjöf um framkvæmdina eftir því sem þörf er á. Með sama hætti er lagt til að víkja megi frá einstökum skilyrðum um hollustuhætti samkvæmt byggingarreglugerð og reglugerð um hollustuhætti enda sé það mat heilbrigðiseftirlits að húsnæðið uppfylli nauðsynlegar kröfur á því

sviði miðað við fyrirhugaða notkun þess sem tímabundins búsetuúrræðis. Þannig verði sem dæmi mögulegt að víkja frá skilyrðum um fjölda handlauga í húsnæðinu. Hvað almennt öryggi við notkun húsnæðisins varðar er lagt til grundvallar að uppfylla þurfi skilyrði 12. hluta byggingarreglugerðar um öryggi við notkun. Þá er enn fremur lagt til að ráðherra verði fengin heimild til að kveða nánar á um kröfur til brunavarna, öryggis og hollustuhátta í tengslum við umrædd búsetuúrræðum með reglugerð.

Lagt er til að sérstök brunahönnun húsnæðisins skuli fara fram. Standi til að gera breytingar á burðarþoli, raflögnum eða öðrum lögnum, svo sem vatns- eða loftræstilögnum, skuli einnig fara fram viðeigandi hönnun hvað þær breytingar varðar. Þá skuli löggiltur hönnuður gera uppdrátt sem sýni samantekt brunavarna og brunavarnir ásamt hollustuháttum og hámarksfjölda íbúa, og, eftir atvikum, burðarþol og/eða lagnir og skal hann afhentur slökkviliði og heilbrigðiseftirliti til samþykktar og byggingarfulltrúa til samþykktar og varðveislu. Með uppdraetti fylgi greinargerð þar sem m.a. skuli gera grein fyrir niðurstöðu brunahönnunar húsnæðisins og, eftir atvikum, annarri viðeigandi hönnun varðandi burðarþol og/eða lagnir, ásamt hollustuháttum og almennu öryggi við notkun þess. Enn fremur að áður en heimilt sé að taka húsnæðið í notkun til búsetu skuli skoðun byggingarfulltrúa, slökkviliðs og heilbrigðiseftirlits hafa farið fram til staðfestingar á því að uppfyllt séu skilyrði um brunavarnir, öryggi og hollustuhætti og, ef við á, burðarþol og/eða lagnir. Gert er ráð fyrir að hlutaðeigandi sveitarfélag upplýsi Skipulagsstofnun um þá niðurstöðu skoðunar. Enn fremur skuli húsnæðið ekki vera á landnotkunarsvæði sem skilgreint er sem iðnaðarsvæði samkvæmt skipulagsreglugerð enda kann mengunarhætta að vera fyrir hendi á slíkum svæðum. Þá er lagt til grundvallar að umfangi búsetuúrræða verði sett ákveðin takmörk í samræmi við þær áherslur sem gilda um blandaða byggð og félagslega samheldni í stefnu stjórnvalda í húsnæðismálum þannig að þau verði að hámarki ætluð 250 manns á hverjum tíma en þó ekki fleiri en húsrúm leyfir samkvæmt mati slökkviliðs, heilbrigðiseftirlits og byggingarfulltrúa en gert er ráð fyrir að hámarksfjöldi íbúa komi fram á fyrrnefndum uppdraetti. Jafnframt er rétt að slík takmörk sem varða umfang búsetuúrræða séu sett í ljósi þess að með umræddri undanþágu er vikið tímabundið frá hefðbundnum ferlum löggjafarinnar, þar á meðal grenndarkynningu.

Einnig eru lögð til skilyrði er varða nærumhverfi húsnæðisins. Í fyrsta lagi er lagt til að húsnæðið skuli vera í nálægð við skóla ef um er að ræða tímabundið búsetuúrræði sem m.a. er ætlað börnum. Í öðru lagi þurfi nærumhverfi húsnæðisins að uppfylla minnst meiri hluta eftirfarandi fimm skilyrða um að húsnæðið sé í göngufæri við verslun og þjónustu, sé í göngufæri við almenningssamgöngur, sé innan fjölbreyttrar og blandaðrar byggðar þar sem fjölbreytt þjónusta sé í boði, sé innan eða í jafri íbúðabyggðar, sé í göngufæri við friðsæl og heilnæm útivistarsvæði. Horft var til sambærilegra skilyrða í grein 3.4.1 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040 sem ætlað er að setja ramma um val á staðsetningu tiltekinna búsetuúrræða með tilliti til æskilegs nærumhverfis. Ljóst er að það getur reynst nokkur áskorun að uppfylla meiri hluta þessara skilyrða á landsbyggðinni en í því sambandi er lagt til grundvallar að skilyrði um að húsnæði sé í göngufæri við almenningssamgöngur sé uppfyllt ef Vinnumálastofnun býður íbúum búsetuúrræðisins upp á sérstakan samgöngukost á degi hverjum til að tengjast kerfi almenningssamgangna.

Í beiðni Vinnumálastofnunar um undanþágu skal auk framangreindra skilyrða einnig gerð grein fyrir þeim ákvæðum hlutaðeigandi löggjafar sem óskað er eftir undanþágu frá, fyrirkomulagi lóðar, m.a. varðandi aðkomu, bílastæði, sorplosun, dvalarsvæði og öryggi barna og ungmenna á lóð og í nærumhverfi, eftir því sem við á. Gera skal grein fyrir því hvaða starfsemi sé á lóðinni og/eða í viðkomandi húsnæði og rökstutt að búsetuúrræði og viðkomandi starfsemi geti farið saman, í sama húsnæði og/eða á sömu lóð. Horft var til sambærilegra skilyrða

að hluta í ákvæði 3.4.2 í Aðalskipulagi Reykjavíkur 2040, sem varðar íbúðarhúsnæði á atvinnusvæðum, í þessu sambandi. Þá skuli enn fremur koma fram hvort vatns- og fráveitukerfi muni að mati hlutaðeigandi veitufyrirtækis anna þörfum miðað við fyrirhugaða notkun húsnæðisins sem tímabundins búsetuúrræðis.

Þá er lagt til að Skipulagsstofnun geti synjað um undanþágu skv. 1. mgr. þegar heildstætt mat á aðstæðum mæli gegn veitingu hennar enda þótt skilyrði 1. mgr. séu uppfyllt. Í því sambandi er m.a. átt við tilvik þar sem synjun er nauðsynleg til að tryggja blöndun byggðar þar sem þegar eru fyrir hendi sams konar búsetuúrræði á sama svæði. Áður en til synjunar kemur samkvæmt ákvæði þessu skal afla umsagnar viðeigandi stjórnvalda, svo sem Vinnumálastofnunar, hlutaðeigandi sveitarfélags, Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar eða annarra stjórnvalda, eftir því sem við á og þörf er á, um þær aðstæður og sjónarmið sem liggja til grundvallar matinu.

Enn fremur er lagt til að telji Skipulagsstofnun að synja beri um undanþágu skuli hún senda tillögu um það til ráðherra til staðfestingar á synjun. Slík tillaga skuli rökstudd með greinargerð. Lagt er til grundvallar að ráðherra leiti umsagnar hlutaðeigandi stjórnvalda áður en hann tekur ákvörðun. Ekki er gert ráð fyrir að unnt sé að bera ákvörðun um veitingu undanþágu undir æðra stjórnvald heldur sé slík ákvörðun endanleg á stjórnslustigi.

Einnig er lagt til að viðkomandi sveitarfélagi beri að tilkynna lóðarhöfum og nágrennum í grenndinni, sem taldir eru eiga hagsmuna að gæta, um breytta notkun húsnæðisins til búsetu áður en húsnæðið er tekið til þeirrar notkunar, enda þótt ekki sé gert ráð fyrir að sú notkun verði grenndarkynt í tengslum við veitta undanþágu Skipulagsstofnunar. Til grenndarkynningar kann þó að koma þegar sótt er um öll tilskilin leyfi fyrir breyttri notkun húsnæðisins á síðari stigum, sbr. 6. mgr. ákvæðisins.

Lagt er til að skýrt verði kveðið á um að veitt undanþága Skipulagsstofnunar sé bundin notkun húsnæðisins sem tímabundins úrræðis á vegum opinberra aðila fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd. Til greina kemur, sem dæmi, að Vinnumálastofnun feli sveitarfélagi rekstur slíks búsetuúrræðis í einhverjum tilvikum. Ákvæðinu er ætlað að tryggja að ekki sé hægt að nýta húsnæði, sem ekki er lengur nýtt sem tímabundið búsetuúrræði á vegum hins opinbera, til búsetu á grundvelli tímabundinnar undanþágu Skipulagsstofnunar heldur falli undanþágan úr gildi við þær aðstæður.

Þá er einnig lagt til að tekið verði fram að sé í lögum eða reglugerðum gerð krafa um að tiltekin starfsemi samræmist skipulagi skuli litið svo á að slík skilyrði séu uppfyllt hafi undanþága Skipulagsstofnunar verið veitt samkvæmt bráðabirgðaákvæðinu. Sem dæmi má nefna í þessu sambandi ákvæði 6. gr. laga um hollustuhætti og mengunarvarnir sem fjallar um starfsleyfi. Þar segir í 3. másl. 1. mgr. að allur atvinnurekstur sem sótt er um starfsleyfi fyrir skuli vera í samræmi við skipulag samkvæmt skipulagslögum eða lögum um skipulag haf- og strandsvæða.

Jafnframt er lagt til að Vinnumálastofnun skuli miðla gögnum og upplýsingum um íbúa í búsetuúrræði til slökkviliðs hlutaðeigandi sveitarfélags. Ákvæðinu er ætlað að tryggja að fyrir liggi réttar upplýsingar um fólk sem býr í umræddu húsnæði fyrir viðbragðsaðila ef hætta steðjar að. Þá er lagt til að slökkviliðsstjóra og eftirlitsmönnum hans verði heimill aðgangur að húsnæðinu til skoðunar og eftirlits, þar á meðal til myndatöku, á meðan þar er starfrækt búsetuúrræði samkvæmt ákvæðinu.

Loks er lagt til að kveðið verði á um heimild til handa ráðherra að setja nánari ákvæði með reglugerð um framkvæmd ákvæðisins, m.a. um skilyrði þess að undanþága skv. 1. mgr. verði veitt, um synjun beiðni um undanþágu á grundvelli 4. mgr. og um framlengdan frest til að afla tilskilinna leyfa fyrir breyttri notkun húsnæðis skv. 6. mgr. ákvæðisins. Þannig er gert ráð fyrir

að ráðherra sé heimilt að mæla fyrir um frekari skilyrði þess að umrædd undanþága Skipulagsstofnunar verði veitt, þar á meðal um kröfur til brunavarna, öryggis og hollustuhátta, sem og um synjun Skipulagsstofnunar um undanþágu á grundvelli 4. mgr. og við hvaða aðstæður megi veita framlengdan frest skv. 6. mgr. Jafnframt um frest til að veita umsögn skv. 4. og 5. mgr.

Lagt er til að ákvæðið verði tímabundið og falli úr gildi 1. júní 2025.

Um 4. gr.

Lagt er til að nýtt ákvæði til bráðabirgða bætist við skipulagslög sem verði efnislega samhljóða nýju ákvæði til bráðabirgða við lög um mannvirki. Vísast í því sambandi til skýringa við 3. gr. frumvarpsins.

Um 5. gr.

Ákvæðið þarfnast ekki skýringa.