

Innviðaráðuneytið

Minnisblað

Viðtakandi: Umhverfis- og samgöngunefnd Alþingis.
Sendandi: Innviðaráðuneytið.
Dagsetning: 02.06.2023
Málsnúmer: IRN23030043
Bréfalykill: 8.1

Efni: Athugasemdir umsagnaraðila um frumvarp til laga um breytingu á ýmsum lögum vegna tímabundinna undanþágna frá skipulags- og byggingarlöggjöf og skipulagi.

Inngangur.

Vísað er til frumvarp til laga um breytingu á ýmsum lögum vegna tímabundinna undanþágna frá skipulags- og byggingarlöggjöf og skipulagi (1028. mál á 153. löggjafarþingi) sem umhverfis- og samgöngunefnd Alþingis hefur nú til meðferðar. Í minnisblaði þessu verður gerð grein fyrir þeim athugasemdum sem bárust Alþingi í umsögnum um frumvarpið ásamt skýringum ráðuneytisins vegna þeirra.

Athugasemdir umsagnaraðila.

Akureyrarbær

Bajarráð [...] telur varhugavert að tímabundið leyfi verði gefið til búsetu á atvinnusvæðum. Ekki er nægilega ljóst hvaða fordæmi verið er að seja með þessum breytingum. Bajarráð telur að verði farið af stað með slíkar breytingar megi gera ráð fyrir þrýstingi um að slík leyfi verði framlengd og leiði mögulega til varanlegrar búsetu svæðum sem ekki hafa verið skipulögð sem slík. Þá telur bajarráð að skoða þurfi vel hvort og þá hvernig þessi breyting ef af verður hefur á ljónustu sveitarfélaga og að skýrari grein verði gerð á því hvaða afsláttur verði gefinn á kröfum til íbúðarhúsnæðis á atvinnusvæðum.

Frumvarpið er liður í samhæfingu aðgerða stjórnvalda vegna málefna umsækjenda um alþjóðlega vernd og hefur það að markmiði að bregðast við bráðavanda í húsnæðismálum þeirra þar sem fyrirséð er að skortur verði á hentugu íbúðarhúsnæði á leigumarkaði fyrir umræddan hóp. Verði frumvarpið að lögum verður um að ræða tímabundna heimild Skipulagsstofnunar til 1. júní 2025 að veita undanþágur frá skipulags- og byggingarlöggjöf og gildandi skipulagi sveitarfélaga í því skyni að flýta fyrir öflun búsetuúrræða eins og unnt er. Jafnframt verði þau búsetuúrræði sem sett verði á laggirnar á grundvelli undanþáguheimildar tímabundin og er lagt til að standi til að starfrækja þau í lengri tíma en 18 mánuði þurfi að afla byggingarleyfis fyrir breyttri notkun húsnæðis til búsetu eftir hefðbundnum leiðum skipulags- og byggingarlöggjafarinnar. Fáist slíkt leyfi ekki beri að láta af notkun húsnæðisins til búsetu. Jafnframt er ástæða til að undirstrika að frumvarpið leggur til grundvallar að undanþága Skipulagsstofnunar verði aðeins veitt í samráði við hlutaðeigandi sveitarfélag og leggist sveitarfélagið gegn veitingu undanþágu beri Skipulagsstofnun að synja undanþágubeiðni á þeim grundvelli. Enn fremur er umræddri löggjöf fyrst og fremst ætlað að brúa bilið tímabundið vegna skorts á húsnæði undir tímabundið búsetuúrræði Vinnuálastofnunar fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd á meðan unnið er að því að koma upp sk. Skjólgorðum í samstarfi félags- og vinnumarkaðsráðuneytis við sveitarfélög.

Þá er lagt til grundvallar að því er varðar kröfur til umrædds húsnæðis að ráðherra geti útfært nánari skilyrði í reglugerð. Frumvarpið leggur þó til grundvallar með skýrum hætti 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 til búsetu. Þá voru umrædd ákvæði frumvarpsins unnin í góðu samráði við Slökkvilið höfuðborgarsvæðisins og Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur. Lagt er til grundvallar að slökkvilið leggi mat á nauðsynlegar ráðstafanir til að tryggja að brunavarnir samræmist fyrirhugaðri notkun húsnæðisins til búsetu. Í þessu sambandi ber að líta til þess að 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. Þannig er heilbrigðiseftirliti veitt ákveðið svigrúm til mats á því hvaða ráðstafanir þurfi að gera til að hollustuhættir samræmis fyrirhugaðri notkun húsnæðisins til búsetu. Í þessu sambandi vann Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur samantekt fyrir innviðaráðuneytið, sem ráðuneytið hefur afhent umhverfis- og samgöngunefnd Alþingis, samhliða vinnslu frumvarpsins þar sem settar eru fram tillögur um ófrávíkjanleg skilyrði hvað hollustuhætti varðar. Umrædd samantekt fylgir jafnframt umsögn Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um frumvarpið og er aðgengileg á Alþingisvefnum. Samantektin var unnin til undirbúnings á fyrirhugaðri reglugerð ráðherra um nánari skilyrði undanþágubeiðni, sbr. 11. mgr. 3. og 4. gr. frumvarpsins.

Hvað almennt öryggi við notkun húsnæðisins varðar er lagt til grundvallar að uppfylla þurfi skilyrði 12. hluta byggingarreglugerðar um öryggi við notkun og er ekki veitt sambærilegt svigrúm til mats hvað þau skilyrði varðar. Þá er, sem fyrr greinir, 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.

Um 3. og 4. gr.

• Ef húsnæðið er þegar í notkun sem búsetuúrræði án leyfis, t.d. fyrir erlenda verkamenn eða fólk í viðkvæmri stöðu, verður slík notkun áfram óheimil. Er t.d. líklegt að fólk sem nú nýtir sér þetta húsnæði verði flutt í burtu?

Gert er ráð fyrir að fyrst og fremst verði um að ræða atvinnuhúsnæði í eigu ríkisins, svo sem húsnæði Hvítabandsins við Skólavörðustíg og gamla fæðingarheimilið við Eiríksgötu. Einnig kemur til greina ef þörf krefur að taka á leigu húsnæði undir umrædd búsetuúrræði. Ekki er gert ráð fyrir að þar verði um að ræða húsnæði þar sem fólk hefur nú þegar búsetu. Hvað varðar málefni fólks sem býr í atvinnuhúsnæði og öðru húsnæði þar sem kröfur um húsnæði eru ekki uppfylltar er rétt að taka fram að nú er að störfum starfshópur ráðherra sem vinnur að tillögum til að bæta aðstæður umrædds hóps. Auk þess liggur fyrir rammisamningur ríkis og sveitarfélaga um aukið framboð íbúða 2023-2032 og sameiginlega sýn og stefnu í húsnæðismálum frá 12. júlí 2022. Samningnum fylgir aðgerðaáætlun þar sem m.a. er kveðið á um að unnin verði áætlun um átak til að útrýma óviðunandi húsnæði, m.a. á atvinnusvæðum og íbúðarhúsnæði þar sem kröfur um öryggi eru ekki uppfylltar. Gert er ráð fyrir að aðgerðaáætlunin liggi fyrir síðar á þessu ári. Þá er enn fremur unnið að húsnæðisstefnu stjórnvalda sem lögð verður fyrir Alþingi í formi þingsályktunartillögu á komandi haustþingi þar sem tekið verður á búsetu í húsnæði sem ekki er öruggt til búsetu.

Vottorð öryggis- og lokaúttektar húsnæðis vegna samþykkrar notkunar þarf að liggja fyrir (t.d. sem skrifstofa eða verslun) en húsnæði þarf einnig að uppfylla kröfur miðað við fyrirhuguð not, þá væntanlega sem íbúðarhúsnæði (liðir a. og b. Í 3. gr.). Er líklegt að húsnæði sem ekki hefur verið hannað sem íbúðarhúsnæði frá upphafi standist þessar kröfur án mikils tilkostnaðar?

Umræddar breytingar munu hafa í för með sér kostnað vegna þeirra breytinga sem ráðast þarf í til að húsnæðið uppfylli skilyrði um öryggi, brunavarnir og hollustuhætti. Nánar er gerð grein fyrir í umfjöllun um afleiddan kostnað í kostnaðarmati frumvarpsins.

Afgreiðsla sveitarfélags má eingöngu taka tvær vikur sem felur í sér að ólíklegt er að hægt sé að fjalla um málið í viðeigandi ráði/ráðum og málið því a.farið í höndum starfsmanna sveitarfélaga en ekki kjörinna fulltrúa sem er óheppilegt. Um er að ræða mikilvægt mál sem nauðsynlegt er að sé afgreitt á opinn og faglegan hátt og þess vegna væri æskilegt að frestur sveitarfélags til að veita umsögn sé að lágmarki 4 vikur.

Ráðuneytið tekur undir sjónarmið Akureyrarbæjar, en vísar til markmiða frumvarpsins að hraða afgreiðslu undanþágubeiðna. Ráðuneytið leggur því til að breyting verði gerðar á frumvarpinu í þá veru að Skipulagsstofnun geti veitt hlutaðeigandi sveitarfélagi framlengdan frest um allt að tvær vikur til að veita umsögn um undanþágubeiðni Vinnuálastofnunar.

Fram kemur að ef fyrirhugað er að nýta búsetuúrræðið lengur en í eitt og háft ár þarf innan þriggja ára frá veitingu undanþágu vera búið að afla tilskilinna leyfa til að heimila breytta notkun til frambúðar, þ.e.a.s. breyta skipulagi svæðisins og fá samþykkt byggingarleyfi. Miðað við þær kröfur sem gerðar eru í b.lið 3. gr. er líklegt að fara þurfi í umfangsmiklar og kostnaðarsamar framkvæmdir á húsnæði sem nýtt er sem tímabundið búsetuúrræði. Má því ætla að mikil pressa verði á sveitarfélög að samþykkja varanlega breytingu á húsnæðinu sem íbúðarhúsnæði þó svo að það sé ekki í samræmi við stefnu sveitarfélagsins um skynsamlega landnotkun. Í 6. kafla greinargerðar frumvarpsins kemur fram að hugsanlega megi endurheimta úllagðan kostnað vegna breytinga við sölu á húsnæði enda séu breytingar til þess fallnar að auka virði þess. Þetta þýðir í raun að mjög ólíklegt er að húsnæði sem breytt hefur verið í íbúðarhúsnæði verði breytt til baka þó svo að nýting þess fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd hætti.

Líkt og áður hefur komið fram hefur sveitarfélag synjunarvald þegar kemur að veitingu undanþágu Skipulagsstofnunar auk þess sem um er að ræða tímabundin úrræði á meðan verið er að koma á fót sk. Skjólögörðum félags- og vinnumarkaðsráðuneytisins í samstarfi við sveitarfélög. Enn fremur leggur frumvarpið til grundvallar að standi til að nýta húsnæði sem tímabundið búsetuúrræði í lengri tíma en 18 mánuði beri að hefja ferli til öflunar á byggingarleyfi fyrir breyttri notkun húsnæðis til búsetu eftir hefðbundnum reglum þar sem m.a. er áskilið að slík notkun sé í samræmi við skipulag. Fáist ekki slíkt leyfi verði óheimilt að nýta húsnæðið til áframhaldandi búsetu.

Í þessu sambandi skal einnig tekið fram að stjórnvöld hafa greint nauðsynlega húsnæðisuppyggingu á næstu tíu árum til að tryggja að framboð sé í samræmi við íbúðarþörf og vinna nú að því að tryggja eins og unnt er að svo verði á sama tíma og 35% uppyggingarinnar verði hagkvæmar íbúðir á viðráðanlegu verði. Mikilvægt er að þessi uppyggingaráform gangi eftir í samstarfi allra hlutaðeigandi aðila svo unnt verði að útrýma búsetu fólks í óviðunandi húsnæði.

Alþýðusamband Íslands

Að lokum ítrekar ASÍ fyrri sjónarmið um að stjórnvöld axli raunverulega ábyrgð á húsnæðisskortinum og skorar á stjórnvald að ráðast í raunverulegar úrbætur þannig að tryggt verði að ekki þurfi að framlengja þær tímabundnu undanþágur sem hér er verið að leggja til.

Frumvarpinu er ætlað að bregðast við bráðavanda í húsnæðismálum umsækjenda um alþjóðlega vernd

sem stjórnvöld standa frammi fyrir en félags- og vinnumarkaðsráðuneytið telur fyrir séð að á komandi vikum og mánuðum muni ekki takast að tryggja nægilega mikið af hentugu íbúðarhúsnæði á leigumarkaði til búsetu fyrir umræddan hóp.

Unnið er að því að auka framboð á húsnæði og húsnæðisöryggi ólíkra félags hópa, ekki síst með auknu framboði á hagkvæmu húsnæði á viðráðanlegu verði á grundvelli [rammasamnings ríkis og sveitarfélaga og sérstakri aðgerðaáætlun](#) og samninga ríkisins við einstök sveitarfélög. Samkvæmt rammasamningnum er lagt til grundvallar byggja þurfi 35.000 íbúðir á næstu tíu árum og að 30% af þeirri húsnæðisuppbýggingu verði íbúðir á viðráðanlegu verði, þ.e. íbúðir sem njóta einhvers konar húsnæðisstuðnings frá hinu opinbera (einkum almennar íbúðir og hlutdeildarlánaíbúðir). Því til viðbótar verði 5% af húsnæðisuppbýggingunni félagslegar íbúðir á vegum sveitarfélaga.

Rammasamningurinn byggir á vinnu starfshóps um aðgerðir og umbætur á húsnæðismarkað sem skilaði [skýrslu með tillögum sínum í maí 2022](#). Vísast í því sambandi einnig til [vinnu og tillagna átakshóps um aukið framboð á íbúðum og aðrar aðgerðir til að bæta stöðu á húsnæðismarkaði frá janúar 2019](#).

Í framhaldi af þeirri vinnu hafa sérhæfðari starfshópar verið settar á laggirnar til að vinna að útfærslu tillagnanna. Í þessu sambandi má til að mynda nefna að nú eru að störfum tveir starfshópar um úrbætur á brunavörnum í húsnæði þar sem fólk hefur búsetu og hefur annar þeirra lagt fram [drög að tillögum í samráðsgátt stjórnvalda](#).

Einnig er að störfum starfshópur um endurskoðun húsaleigulaga sem falið hefur verið að taka húsaleigulög til endurskoðunar með það að markmiði að bæta réttarstöðu og húsnæðisöryggi leigjenda í samræmi við áherslur í ríkisstjórnarsáttmálanum. Þar verði m.a. horft til tillagna átakshóps um aukið framboð á íbúðum og aðrar aðgerðir til að bæta stöðu á húsnæðismarkaði frá janúar 2019 sem áréttáðar voru í skýrslu starfshóps um aðgerðir og umbætur á húsnæðismarkaði frá maí 2022. Starfshópurinn skilaði [áfangaskýrslu](#) í desember 2022 og er gert ráð fyrir að hann skili tillögum sínum til ráðherra í sumar. Lagt er til grundvallar að á vegum starfshópsins fari fram nánari greining á húsaleigulöggjöf nágrannaríkjanna og fleiri þjóða með tilliti til þess hvernig stuðla megi að auknu húsnæðisöryggi og langtímaleigu, meðal annars með ólíkum hvötum. Þá verði sérstaklega tekið til skoðunar hvernig stuðla megi að auknum fyrirsjáanleika um breytingar á leigutjárhæð, jafnt á samningstíma sem og við framlengingu eða endurnýjun leigusamnings, og hvernig koma megi í veg fyrir að samningar séu gerðir til skamms tíma í því skyni að hækka leigutjárhæð við endurnýjun samnings umfram það sem sanngjarnt og eðlilegt getur talist í skilningi húsaleigulaga.

Þá skilaði [starfshópur um húsnæðisstuðning tillögum sínum í desember sl.](#) en honum var falið að taka til endurskoðunar beinan húsnæðisstuðning við einstaklinga í formi húsnæðisbóta, sérstaks húsnæðisstuðnings, vaxtabóta og skattfjálsrar ráðstöfunar séreignarsparnaðar til öflunar húsnæðis.

Í framhaldi af tillögum starfshóps um húsnæðisstuðning voru húsnæðisbætur hækkaðar m.a. um 13,8% um sl. áramót og tekjumörk vaxtabóta hækkuð á grundvelli [yfirlýsingar frá 12. desember 2022 um stuðning stjórnvalda vegna kjarasamninga á almennum vinnumarkaði](#).

Í því sambandi er enn fremur að hefjast vinna starfshóps um endurskoðun á húsnæðisstuðningi við leigjendur sem miðar að því að tryggja að heimili í sambærilegri stöðu njóti sambærilegs stuðnings í einu sameinuðu húsnæðisstuðningskerfi á vegum ríkisins.

Samhliða er unnið að heildstæðri stefnumótun á sviði húsnæðismála og ráðgert að húsnæðisstefna, fyrsta sinnar tegundar hér á landi, verði lögð fram á haustþingi í formi þingsályktunartillögu um húsnæðisstefnu til 15 ára ásamt 5 ára aðgerðaráætlun. [Grænbók um húsnæðismál](#) var gefin út að loknu samráði í apríl sl. sem liður í þessari stefnumótunarvinnu. Þar er að finna stöðumat á málaflokknum auk skilgreiningar á lykilviðfangsefnum og áherslum stefnunnar. Gert er ráð fyrir að

hvítbók um húsnæðismál (drög að húsnæðisstefnu) verði birt í samráðsgátt stjórnvalda í sumar og að nánari umræður um húsnæðisstefnu fari fram á Húsnæðisþingi 2023 í sumarlok.

Í grænbók um húsnæðismál hafa m.a. verið sett fram eftirfarandi lykilviðfangsefni húsnæðisstefnu:

- Stöðugleiki á húsnæðismarkaði þar sem framboð íbúða mætir þörf
- Húsnæðisöryggi og réttarstaða leigjenda
- Markviss húsnæðisstuðningur fyrir þá sem standa höllum fæti á húsnæðismarkaði.

Jafnframt eru settar eru fram sérstakar áherslur í tengslum við hvert lykilviðfangsefni. Vísast í því sambandi til nánari umfjöllunar í 4. kafla grænbókarinnar.

Arnar Guðmundsson

Eigi að ganga tímabundið fram hjá skipulagsvaldi sveitafélaga og svipta þar með íbúa þeirri verðmætu vernd fyrir hagsmuni sína og áhrif á nærumhverfi sem í þeim ferlum felst, er algert skilyrði að lög um slíka undanþágu skilgreindi jafnframt þær lágmarkskröfur sem gera þarf til þeirra búsetuúrræða sem innréttuð verða; Hver er hámarks fjöldi íbúa í hverri íbúðareiningu sem deilir sameiginlegri aðstöðu, hve margir mega að hámarki deila svefnherbergjum og svo framvegis.

Gert er ráð fyrir að lágmarkskröfur til hollustuhátta verði skilgreindar nánar í reglugerð ráðherra um frekari skilyrði undanþága Skipulagsstofnunar líkt og áður hefur komið fram. Vísast í því sambandi til nánari umfjöllunar um umsögn Akureyrarbæjar. Í samantekt Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur, sem unnin var samhliða frumvarpinu til undirbúnings á fyrirhugaðri reglugerð, eru settar fram tillögur að lágmarkskröfum og starfsskilyrðum um hollustuhætti vegna umræddra búsetuúrræða. Þar er vikið að skilyrðum er varða húsnæði og búnað, s.s. fjölda einstaklinga um hverja fullbúna snyrtingu og baðaðstöðu, lágmarksrými á hvern íbúa í svefnrými og fleiri mikilvæg atriði í þessu sambandi.

Bláskógabyggð

Sveitarsjórn Bláskógabyggðar telur rétt að afmarka með skýrum hætti hvaða húsnæði heimilt er að nýta sem búsetuúrræði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd [...]

Í frumvarpinu er lagt til grundvallar að heimilt verði að taka húsnæði, sem ekki hefur verið ætlað til búsetu, undir tímabundin búsetuúrræði að undangengnum breytingum á því til að tryggja að uppfylltar séu viðeigandi kröfur um öryggi, brunavarnir og hollustuhætti, miðað við fyrirhuguð not húsnæðisins til búsetu. Vísast í því sambandi til nánari umfjöllunar í umfjöllun um umsögn Akureyrarbæjar.

Hins vegar telur sveitarsjórn að ekki megi takmarka skipulagsvald sveitafélaga með þeim hætti sem gert er ráð fyrir í 4. gr. frumvarpsins þar sem kveðið er á um heimild Skipulagsstofnunar til að veita undanþágu frá skipulagi hlutaðeigandi sveitafélags.

Líkt og fram hefur komið er lagt til grundvallar í frumvarpinu að leggist sveitarfélag gegn undanþágubeiðni Vinnumálastofnunar skuli Skipulagsstofnun þegar af þeirri ástæðu synja undanþágubeiðninni. Vísast í þessu sambandi til skilyrðis g-liðar 1. mgr. 3 og 4. gr. frumvarpsins.

Frestur sveitafélags til að veita umsögn um beiðni Vinnumálastofnunar um slíka undanþágu er n.jög knappur, eða tvær vikur, og veiti sveitafélag ekki umsögn innan þeirra tímamarka er litið svo á að sveitafélagið geri ekki athugasemd við undanþágu. Æskilegt væri að fresturinn væri fjórar vikur, en ekki tvær.

Vísast í þessu sambandi til umfjöllunar um sambærilega athugasemd í umsögn Akureyrarbæjar.

Þá er ákvörðun Skipulagsstofnunar ekki kæránleg til æðra sjórvalds og er gerð athugasemd við

Það. Samkvæmt 21. mgr. 45. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 hefur ráðherra vald til að veita undanþágu frá ákvæðum skipulagsreglugerðar að fenginni umsögn hlutaðeigandi sveitarsjórnar og Skipulagsstofnunar. Eðlilegt væri að undanþágur af þessu tagi færu í sama farveg og undanþágur almennit í málaflokknum.

Við vinnslu frumvarpsins var lögð rík áhersla á að fyrirkomulag veitingu undanþágu yrði eins einfalt og skilvirkt og mögulegt væri í ljósi þess bráðavanda sem frumvarpinu er ætlað að mæta. Til skoðunar kom að miða við sams konar fyrirkomulag og er að finna í tilvitnaðri 45. gr. skipulagslaga en þótti betur fara á því að ákvörðun um veitingu undanþágu yrði endanleg á stjórnslustigi en tillögu um synjun undanþágu þyrfti aftur á móti að bera undir ráðherra til staðfestingar. Í þessu sambandi er rétt að undirstrika að leggist hlutaðeigandi sveitarfélag gegn veitingu undanþágu ber þegar af þeirri ástæðu að synja um veitingu hennar.

Þá er ekki ljóst hver eru réttaráhrif tilkynningar sveitarfélags skv. 8. mgr. 3. gr. og 8. mgr. 4. gr. frumvarpsins til lóðarhafa og nágretta í grennd sem eiga hagsmuna að gæta um breytta notkun húsnæðisins, en tekið er fram að ekki verði um grenndarkynningu að ræða áður en undanþága verði veitt.

Slík tilkynning hefur ekki sérstök réttaráhrif en markmið hennar er að upplýsa lóðarhafa og nágretta um breytta notkun húsnæðis til búsetu og skyldu slíkar upplýsingar veittar tímanlega áður en húsnæði er tekið til þeirrar notkunar. Mikilvægt er að skýrt komi fram hvaða stjórnvald hefði það verkefni að veita slíkar upplýsingar

Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur

HER leggst ekki gegn því að veittar verði skilyrtar og tímabundnar undanþágur frá skipulags- og byggingarlögum eins og lagt er til í frumvarpinu enda verið að bregðast við vanda sem leysa þarf hið fyrsta. Skerpa mætti þó betur í frumvarpinu að þessu úrræði eigi aðeins að beita ef engin önnur hentugri búsetuúrræði finnast.

Innviðaráðuneytið tekur undir ofangreinda ábendingu Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur um að skerpa megi á því í frumvarpinu að umrædd úrræði koma aðeins til skoðunar ef önnur hentugri búsetuúrræði finnast ekki.

Að mati HER þarf þó að skýra þessar undanþágur betur í frumvarpinu [...] Í þessu sambandi telur HER að nauðsynlegt sé að skilgreindar verði lágmarksskrifur fyrir búsetuúrræði sem þessi þar sem þessa gerð húsnæðis er ekki að finna í gildandi hollustuháttareglugerð. Þegar liggjá fyrir drög að slíkum lágmarksskrifum unnum af HER og umhverfis- og skipulagssviði Reykjavíkurborgar (USK) sem send hafa verið innviðaráðuneytinu. HER telur að samt að það ætti að vera í höndum Umhverfisstofnunar (UST) sem samræmingaraðila heilbrigðiseftirlits í landinu, og Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS) sem samræmingaraðila á vettvangi byggingarmála að formlega gefa út slíkar leiðbeiningar um um hvaða lágmarksskilyrði hollustuháttareglugerðar og byggingarreglugerðar um öryggi og brunavarnir skuli uppfyllt. Þau drög sem þegar liggjá fyrir munu nýtast í þá vinnu og fylgja með þessari umsögn.

Vísast í þessu sambandi til umfjöllunar um skilyrði til húsnæðis vegna öryggis, brunavarna og hollustuhátta í tengslum við athugasemdir í umsögn Akureyrarbæjar. Lagt er til grundvallar í frumvarpinu að ráðherra útfæri nánar í reglugerð einstök skilyrði eftir því sem þörf er á, svo sem um ófrávíkjanleg skilyrði um hollustuhætti, sbr. þær tillögur sem Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur vann fyrir ráðuneytið við vinnslu frumvarpsins. Að mati ráðuneytisins þykir betur fara á því að slík ófrávíkjanleg skilyrði komi fram í reglugerð ráðherra en í leiðbeiningum Umhverfisstofnunar og Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar enda þótt afar mikilvægt sé að sérfræðipækking þessara stofnana sé nýtt við setningu reglugerðarinnar. Gera mætti breytingu á frumvarpinu þess efnis að frekari skilyrði undanþágu samkvæmt reglugerð skuli unnin í samráði við hlutaðeigandi stofnanir.

HER lýsir einnig yfir áhyggjum af þeim hámarksjölda íbúa sem heimila á samkvæmt frumvarpinu í hveiju búsetuúrræði. Mismunandi þárfir hópa og einstaklinga geta skapað áskoranir sem efiðara er að leysa fyrir stóran hóp. Sama vandamál getur einnig komið upp ef samþykkt eru fleiri slík búsetuúrræði á sama svæði.

Tillagður hámarksjöldi frumvarpsins miðar við mat Framkvæmdasýslunnar – Ríkiseigna á æskilegum hámarksjölda íbúa en fram kom af hálfu stofnunarinnar við vinnslu frumvarpsins að ekki sé gert ráð fyrir að öll búsetuúrræði rúmi svo marga, enda ræðst hámarksjöldi einnig af stærð og hönnun viðkomandi húsnæðis.

Að því er varðar athugasemd um fleiri búsetuúrræði á sama svæði er vakin athygli á eftirfarandi ummælum í greinargerð frumvarpsins: „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.“

3. og 4. gr. frv., 1. mgr. liður f) Hvað varðar 5. þátt undir f) lið 1. mgr. 3. og 4. gr. þá er lagt til að frekar en að tala um „friðsæl og heilnæm“ útivistarsvæði sé talað um „skipulögð“ útivistarsvæði.

Innviðaráðuneytið tekur undir þessa breytingartillögu.

Húnaþing vestra

Einn af hornsteinum sjá.fss.jórnarvalds sveitarfélaga er skipulagsvaldið. Með því frumvarpi sem hér er lagt fram er að mati byggðarráðs Húnaþings vestra vegið alvarlega að því valdi.

Vísast í þessu sambandi til þess sem fram hefur komið um að synja beri undanþágubeiðni leggist hlutaðeigandi sveitarfélag gegn veitingu hennar.

Sveitarfélögum er engu að síður fært það hlutverk að tilkynna nærliggjandi lóðarhæfum um breytingarnar sem er fráleitt miðað við það veigalitla hlutverk sem þeim er ætlað í ferlinu að öðru leyti.

Við vinnslu frumvarpsins kom til skoðunar að fela öðrum stjórnvöldum umrætt hlutverk en í ljósi reynslu þeirra af sambærilegum tilkynningum þótti rétt að fela sveitarfélögum að annast slíkar tilkynningar.

Auk framangreindra annmarka bendir byggðarráð á að með frumvarpinu eru starfsmenn skipulags- og byggingafulltrúa hjá sveitarfélögunum, ásamt starfsmönnum eldvarnaeftirlits og heilbrigðiseftirlits settir í þá stöðu að vinna gegn þeim reglum sem í gildi hafa verið um langt árabíl. Þannig er þeim gert að vinna gegn eigin vitneskju og samvisku með því að taka ábyrgð á að seja fólk í afar viðkvæmri stöðu í húsnæði sem mögulega er áfullnægjandi.

Í frumvarpinu eru gerðar viðeigandi kröfur til öryggis, brunavarna og hollustuhátta húsnæðis í samræmi við fyrirhugaða notkun þess til búsetu. Vísast í því sambandi til umfjöllunar hér að framan um athugasemdir í umsögn Akureyrarbæjar.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun

Breytingar á þegar byggðum mannvirkjum m.t.t brunavarna og öryggis íbúa er vandasamt verk og mikilvægt að hoífa sérstaklega til þeirra áhrifa sem felast í viðtækri og mismunandi félagslegri samsetningu umsækjenda um alþjóðlega vernd. Þar með talið verður að hoífa til þess að hamlandi þættir skerði ekki öryggi íbúa, svo sem tungumálaörðugleikar, hreyfihömlun eða aðrir þættir sem tekið er á í hönnun mannvirkja miðað við gildandi lög og reglugerðir.

Tryggja þarf að fyrir hendi verði nægjanlegt framboð af húsnæði til þess að taka við þeim umsækjendum sem fá alþjóðlega vernd og þar af leiðandi dvalarleyfi hér á landi.

Líkt og nánar er gerð grein fyrir að framan er nú unnið að heildstæðri húsnæðisstefnu stjórnvalda til 15 ára ásamt aðgerðaáætlun til fimm ára. Í þeirri vinnu er lögð áhersla á að spá um íbúðarþörf taki m.a. mið af þörf þeirra sem fengið hafa samþykka umsókn um alþjóðlega vernd og þurfa þar af leiðandi á varanlegu húsnæði hér á landi að halda. Lagt er til grundvallar að slíkt húsnæði verði liður í almennri húsnæðisuppbyggingu á grundvelli ofangreinds rammasamnings ríkis og sveitarfélaga, líkt og gildir um aðra félagshópa. Innviðaráðuneytið tekur undir með Húsnæðis- og mannvirkjastofnun er varðar mikilvægi þess að tryggja félagslega blöndun og nægt framboð á öruggu húsnæði á viðráðanlegu verði fyrir umræddan hóp líkt og aðra sem á þurfa að halda.

Að mati HMS getur sú málsmeðferð sem frumvarpið kveður á um og þær undanþágur sem þar er gert ráð fyrir í eðli sínu einungis átt við þegar mæta þarf bráðum vanda vegna skorts á íbúðum og aðeins sem tímabundin lausn.

Líkt og rakið er að framan er hér um að ræða tímabundna lausn á húsnæðisvanda umsækjenda um alþjóðlega vernd á meðan verið er að koma á laggirnar sk. Skjólgorðum.

Hins vegar hvetur HMS til þess að fundnar verði leiðir til þess að nýta í sem mestu mæli þær byggingar sem nú þegar hafa verið reistar, hvort sem um ræðir atvinnuhúsnæði eða íbúðarhúsnæði, til þess að jölgja íbúðum og minnka þar með þörf á nýbyggingum og lækka kolefnislosun vegna þeirra.

Innviðaráðuneytið tekur undir mikilvægi þess að endurnýta byggingarefni eins og mögulegt er í samræmi við markmið stjórnvalda um losun gróðurhúsalofttegunda. Rétt er að taka fram að þær undanþágur sem lagðar eru til í frumvarpinu taka aðeins til húsnæðis sem þegar er á markaði en ekki til nýrrar húsnæðisuppbyggingar, eins og rakið er í greinargerð þess.

Verði einhverjum þessara búsetuúrræða sem frumvarpið gerir ráð fyrir breytt í varanlegt íbúðarhúsnæði eins og gert er ráð fyrir að geti orðið sbr. 7. mgr. 3. gr. og 4. gr. frumvarpsins, eru ákveðnar líkur á að það verði að langtíma búsetu þeirra einstaklinga sem þar hafa dvalið tímabundið. Því telur HMS mikilvægt, verði frumvarp þetta að lögum, að gerðar verði áætlanir til þess að tryggja að húsnæði það sem mögulega yrði breytt varanlega í íbúðarhúsnæði uppfylli allar þær kröfur sem gerðar eru til íbúðarhúsnæðis sem og að tryggja eðlilega félagslega blöndun á þeim svæðum þar sem slíkt húsnæði er.

Samkvæmt frumvarpinu þarf að uppfylla allar viðeigandi kröfur vegna breyttrar notkunar húsnæðis til búsetu í þeim ef gera á tímabundið búsetuúrræði að varanlegu búsetuúrræði. Vísast til umfjöllunar þar um hér að framan. Þá tekur ráðuneytið undir mikilvægi þess að félagsleg blöndun verði höfð að leiðarljósi við húsnæðisuppbyggingu fyrir alla félagshópa.

Kópavogsbær

Gerð er athugasemd við 3. og 4. gr. frumvarpsins þar sem mælt er fyrir um að Skipulagsstofnun geti veitt undanþágu að fenginni umsögn hlutaðeigandi sveitarfélags. Með frumvarpinu er skipulagsvald fært frá sveitarfélögunum og þau þess í stað sett í stöðu umsagnaradila.

Visað er til þess sem þegar hefur komið fram um að Skipulagsstofnun beri að synja undanþágubeiðni leggist hlutaðeigandi sveitarfélag gegn veitingu hennar.

Þá er með lagfrumvarpinu lögð umtalsverð skylda á byggingarfulltrúa sveitarfélaga til þess að meta húsnæði út frá ójósnum kröfum sem fallið er að einhverju leyti frá í frumvarpinu og sem ráðherra er

eftir atvikum heimilt að kveða nánar á um.

Vísast í þessu sambandi til umfjöllunar hér að framan um kröfur sem gerðar eru til öryggis, brunavarna og hollustuhátta húsnæðis samkvæmt frumvarpinu vegna fyrirhugaðrar notkunar þess til búsetu.

Í frumvarpinu er mælt fyrir um að Skipulagsstofnun veiti Vinnumálastofnun umbeðna undanþágu án þess að skilyrði b. liðar 1. mgr. séu uppfyllt. Undanþága sé veitt með fyrirvara um skilyrði b. liðar en í skýringum kemur fram að það nægi að skilyrðin hafi verið uppfyllt áður en húsnæði sé tekið í notkun til búsetu. Þetta er ilfrákvæmanlegt og gerir skoðun og skilyrði b. liðar óvirk í reynd. Eftir að undanþága hefur verið veitt og ljós kemur að skilyrði b. liðar séu ekki uppfyllt þá er komin upp staða þar sem fyrirvari undanþágu leiðir til þess að syrja beri um undanþáguna.

Við vinnslu frumvarpsins var lagt til grundvallar að mikilvægt væri að undanþágu Skipulagsstofnunar yrði aflað áður en ráðist yrði í kostnaðarsamar breytingar á viðkomandi húsnæði til að uppfylla þær kröfur sem settar eru fram í b-lið 1. mgr. 3. og 4. gr. frumvarpsins. Um þetta segir í frumvarpinu: „Til að umrædd undanþága verði veitt skal í undanþágubeiðni Vinnumálastofnunar 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.“ Í því sambandi er rétt taka fram að í tilvitnuðum b-lið 1. mgr. segir m.a.: „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.“

Komi til greina að syrja um undanþágu er gert ráð fyrir ferli sem virðist svo þungt í vefum að eina markmið þess sé að koma í veg fyrir syrjun. Skipulagsstofnun geti þannig aðeins syrjað um undanþágu þegar „heildstætt mat á aðstæðum mælir gegn veitingu“ en áður en til syrjunar kemur skuli cfli umsagnar „viðeigandi“ stjórnvalda, s.s. Vinnumálastofnunar [...]

Ekki er rétt að Skipulagsstofnun geti aðeins synjað um undanþágu þegar heildstætt mat á aðstæðum mælir gegn veitingu heldur ber Skipulagsstofnun að synja undanþágubeiðni sé eitthvert skilyrði 1. mgr. 3. eða 4. gr. frumvarpsins (að undanskildu skilyrði b-liðar, sbr. umfjöllun hér að ofan) ekki uppfyllt. Þá hefur stofnunin sjálfstæða heimild til synjunar á grundvelli heildstæðs mats, enda þótt öll skilyrði 1. mgr. 3. eða 4. gr. séu uppfyllt. Í slíkum tilvikum ber stofnuninni, líkt og ráðherra sem staðfesta þarf tillögu stofnunarinnar um synjun, að afla umsagna viðeigandi aðila um þær aðstæður og sjónarmið sem liggja til grundvallar matinu í samræmi við vandaða stjórnsýsluhætti og rannsóknarreglu stjórnsýsluréttar.

Í frumvarpinu er gert ráð fyrir að eigendur cfli tilskilinna leyfa, m.a. frá skipulags- og byggingarfulltrúa, standi til að stafrækja hið tímabundna úrræði í lengri tíma en eitt og háft ár. Fáist ekki leyfi fyrir búsetu til frambúðar, skuli eigandi eigi síðar en þremur og háfu ári frá veitingu undanþágu, rýma húsnæði og láta cf notkun þess til búsetu. Þessu ferli eru einnig settar ákveðnar skorður þar sem Skipulagsstofnun er veitt ótakmörkuð heimild til þess að framlengja þann frest sem eigendur hafa til cfunar leyfa en ráðherra mæli nánar fyrir um þessa framlengingarheimild í reglugerð. í raun og framkvæmd virðist eigandi, Skipulagsstofnun og ráðherra hafa það í hendi sér hvort og hvenær hin tímabundna búseta, á svæði sem skipulagt hefur verið til annars en íbúðarhúsnæðis, renni sitt skeið á enda. [...]

Um þetta segir í greinargerð með frumvarpinu: „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.“

Vinnumálastofnun miðlar upplýsingum tengdum viðkomandi búsetuúrræði til slökkviliðs og er nærtækast að sama stofnun miðli upplýsingum til lóðarhúfa og nágranna.

Visað er til skýringa hér að framan vegna efnislega samhljóða athugasemda.

Að lokum er athygli vakin á því að tveggja vikna frestur sveitarfélags til að veita umsögn um beiðni Vinnumálastofnunar til Skipulagsstofnunar er cf stuttur. Fresturinn þyfti að vera a.m.k. fjórar vikur.

Visað er til skýringa hér að framan vegna efnislega samhljóða athugasemda.

Reykjanesbær

Með lagafrumvarpinu er verið að færa skipulags- og byggingarvald frá hlutaðeigandi sveitarfélagi yfir til Skipulagsstofnunar að fenginni beiðni frá Vinnumálastofnun.

Visað er til skýringa hér að framan vegna efnislega samhljóða athugasemda.

Með lagafrumvarpi þessu er í raun verið að seja starfsmenn skipulags- og byggingarfulltrúa, eldvarnaeftirlits og heilbrigðiseftirlits í þá stöðu að vinna gegn eigin vitneskju, heiðri og samvisku með því að taka ábyrgð á að seja borgara í ómannúðlegar aðstæður.

Visað er til skýringa hér að framan vegna efnislega samhljóða athugasemda.

Það að hlutaðeigandi sveitarfélag skuli tilkynna lóðarhúfum og nágrönnum í grenndinni um breytta notkun á húsnæði er fráleitt. Sú kynning á betur heima hjá Skipulagsstofnun eða Vinnumálastofnun sem er í raun samkvæmt frumvarpinu leyfisveitandi.

Visað er til skýringa hér að framan vegna efnislega samhljóða athugasemda.

Í lagafrumvarpinu eða greinargerð er hvergi tekið á mótvægisáðgerðum til að leysa þann vanda sem frumvarpinu er ætlað að koma til móts við, einnig er fjáls heimild ráðherra til framlengingar á reglugerð til veitingu undaþaga leijandi til varanlegra lausna til framtíðar.

Visað er til skýringa hér að framan vegna efnislega samhljóða athugasemda.

Þegar vísað er til hugtakanna „nærri“ eða í „göngufæri“ eru þau hugtök merkingarlaus. Er átt við göngufæri þriggja ára barns, fullorðinnar manneskju eða aldraðra einstaklinga? Er verið að vísa í 5 mínútna hvefíð sem hefur ekki lagalega skilgreiningu?

Þessi hugtök eru ekki skilgreind nánar í greinargerð frumvarpsins en sé vilji til að skilgreina þau nánar mætti leggja til grundvallar í samræmi við almenna málvenju að með „göngufæri“ sé átt við þá vegalengd sem meðalmaneskja getur gengið þægilegum hraða á 15-20 mínútum. Með „nálægð við skóla“ verður að líta til þess sem almennt telst eðlilegt í skólahverfum hér á landi þegar kemur að vegalengd á milli heimilis og skóla.

Reykjavíkurborg

Að mati Reykjavíkurborgar kemur ekki nægjanlega skýrt fram í frumvarpinu hvaða ákvæðum skipulagslaga, laga um brunavarnir, laga um hollustuhætti og mengunavarnir og mannvirkjalaga auk reglugerða settra á grunni þeirra er verið að heimila undanþágur frá.

Frumvarpinu er ætlað að greiða fyrir því að unnt verði að taka á leigu húsnæði sem þegar er 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.

Er því einkum um að ræða undanþágur frá viðeigandi ákvæðum löggjafarinnar um byggingarleyfi fyrir breyttri notkun húsnæðis til búsetu og afleiddum skilyrðum slíks leyfis, svo sem hugsanlegar breytingar á skipulagi hlutaðeigandi sveitarfélags. Samkvæmt 2. mgr. 3. og 4. gr. frumvarpsins er gert ráð fyrir að í undanþágubeiðni skuli meðal annars gera grein fyrir því hvaða ákvæðum hlutaðeigandi löggjafar óskað sé eftir undanþágu frá.

Um aðrar athugasemdir sem fram koma í umsögn Reykjavíkurborgar vísast til skýringa við efnislega samhljóða athugasemdir hér að framan.

Samband íslenskra sveitarfélaga

Í sjötta lagi má og benda á í ljósi framangreinds, og út frá tilvitnuðum gildistíma bráðabirgðaákvæða, að fyrir fram virðist vera nokkuð ljóst að málsmeðferð frumvarpsins rúmist varla innan gildistíma frumvarpsins, a.m.k. alls ekki ef miðað er við að sótt verði um leyfi til búsetu til frambúðar og e.a. skyldu til rýmingar húsnæðis fáist ekki tilskilin leyfi þar um, sbr. 6. mgr. 3. og 4. gr. frumvarpsins. Þannig hjóta rök að hníga til þess að bráðabirgðaákvæðin, verði þau að lögum, verði framlengd með cfyrirséðum cfleiðingum og með tilheyrandi óvissu fyrir sveitarfélögin.

Samkvæmt frumvarpinu er gert ráð fyrir að heimild Skipulagsstofnunar til að veita undanþágur muni falla úr gildi 1. júní 2025. Skipulagsstofnun verði þannig óheimilt að veita frekari undanþágur eftir það tímamark án atbeina Alþingis. Um þær undanþágur sem aftur á móti hafa verið veittar fyrir þann tíma er gert ráð fyrir að fari samkvæmt ákvæðum 6. mgr. 3. og 4. gr. frumvarpsins um tímafresti.

Standi til að starfrækja tímabundið búsetuúrræði fyrir umsækjendur um alþjóðlega vernd, í húsnæði sem hlotið hefur undanþágu Skipulagsstofnunar, í lengri tíma en 18 mánuði skuli eigendur húsnæðisins afla sér tilskilinna leyfa samkvæmt almennum reglum laga um brunavarnir, mannvirki og skipulag fyrir breyttri notkun húsnæðisins (einkum byggingarleyfis fyrir breyttri notkun húsnæðis og eftir atvikum breytingu á skipulagi sem er skilyrði byggingarleyfis) þannig að búseta verði þar heimil til frambúðar.

Ferli til að afla tilskilinna leyfa skal hafið innan 18 mánaða frá veitingu undanþágu og skulu viðeigandi leyfi liggja fyrir innan 3 ára frá því að hún undanþágan var veitt. Fáist aftur á móti ekki leyfi fyrir breyttri notkun húsnæðisins, þannig að búseta verði þar heimil til frambúðar, beri eiganda eigi síðar en þremur og hálfu ári frá veitingu undanþágunnar að rýma húsnæðið og láta af notkun þess til búsetu. Þá er lagt til að Skipulagsstofnun geti veitt lengri frest til öflunar á tilskildum leyfum.

Hvað aðrar athugasemdir varðar er vísað til umfjöllunar hér að framan um efnislega samhljóða athugasemdir.

Samtök sveitarfélaga á höfuðborgarsvæðinu

Ljóst er að með frumvarpinu er gert ráð fyrir ákveðnu inngripi ríkisins í húsnæðismarkað atvinnuhúsnæðis sem gæti hæft áhr.f til minnkunar á framboði þess með tilheyrandi kostnaðarauka fyrir atvinnurekendur sem leita eftir atvinnuhúsnæði til kaups eða leigu. Einnig gæti frumvarpið, verði það að lögum, hæft áhr.f á dreifingu atvinnustarfsemi utan svæða sem eru vel tengd við almenningssamgöngur og net göngu- og hjólastíga. Í því samhengi má hoiða til þess að frumvarpið gerir ráð fyrir að lögð sé áhersla á notkunarþreitingu atvinnuhúsnæðis sem er „í nálægð við skóla... göngufæri við verslun og ljónustu... göngufæri við almenningssamgöngur... sé innan jölbreyttrar og blandaðrar byggðar“ sbr. f-lið 1. mgr. 3. gr. og f. lið 1. mgr. 4. gr. fyrirleggjandi frumvarps. Það geti leitt til þess að atvinnurýmum sem eru til þess fallin að stuðla að ljónusta í nærumhverfi íbúa dragist saman eða leiti þangað sem atvinnuhúsnæði er óáyrara. Jafnframt þuifi að hoiða til umfangs atvinnuhúsnæðis sem gæti fallið undir úrræðið. Ef miðað er við að notendur úrræðis muni þuifa 10 - 20 fermetra af búseturými til dvalar gæti það kallað á 50.000 - 100.000 fermetra af atvinnuhúsnæði ef miðað er við 5.000 íbúa. Til samanburðar er gófpláss Kringlunnar yfir 60.000 fermetrar. Því þuif að mati SSH að gæta þess að hinu tímabundna úrræði verði dreift sem jafnast eftir sveitarfélögum og landshlutum. Ef því yrði einvörðungu beint að hcfuðborgarsvæðinu gæti það stuðlað að því að atvinnustarfsemi sem hefði kosið að vera þar flyjst utan þess. Því geti frumvarpið hæft áhr.f á tekjur sveitarfélaga af fasteignasköttum vegna tífærslu á atvinnustarfsemi og álagningu fasteignaskatts með tilheyrandi tekjutapi. Til að draga úr slíkum áhr.fum frumvarpsins á framboð atvinnuhúsnæðis innan og milli sveitarfélaga mætti kveða á um tiltekna dreifingu tímabundinna búsetuúrræða milli hverfa, sveitarfélaga og landshluta, og fyrirbyggja þannig að úrræðið scfnist fyrir í meira mæli í einu sveitarfélagi eða landshlutum unfram aðra. Hoiða mætti til þess að dreifing taki mið af hlufalli íbúa m.v. landið allt og að Skipulagsstcfnun eða Hagstcfnu Íslands verði falið að halda utan um dreifingu úrræðisins og birta gögn um dreifingu opinberlega.

Líkt og fram hefur komið er gert ráð fyrir að um tímabundna heimild verði að ræða til að bregðast við fyrrisédum húsnæðisskortri á meðan verið að er að koma á laggirnar sk. Skjólögörðum í samstarfi við sveitarfélög. Jafnframt er rétt að undirstrika að fyrst og fremst er horft til þess að nýta atvinnuhúsnæði í eigu ríkisins þótt einnig komi til greina að taka á leigu húsnæði ef þörf er á.

Að öðru leyti er vísað til skýringa hér að framan við efnislega samhljóða athugasemdir.

Suðurnesjabær

Vísast til skýringa hér að framan við efnislega samhljóða athugasemdir.

Sveitarfélagið Árborg

Skipulagsnefnd getur ekki fallist á jákvæða umsögn, þar sem undanþágur er varða heilbrigðis og hollustuhætti, auk öryggisþátta eru ekki taldar verða áscettanlegir.

Vísast í þessu sambandi til nánari skýringa hér að framan undir umfjöllun um umsögn Akureyrarbæjar að því er varðar þær kröfur sem settar eru fram í frumvarpinu um öryggi, brunavarnir og hollustuhætti.

ÖBÍ - réttindasamtök

Vísast til skýringa hér að framan við efnislega samhljóða athugasemdir.