



Reykjavíkurborg

Alþingi
Umhverfis- og samgöngunefnd Alþingis
Alþingi við Austuvöll
101 Reykjavík

Reykjavík 15. nóvember 2023

Efni: Umsögn Reykjavíkurborgar um frumvarp til laga um tímabundnar undanþágur frá skipulags- og byggingarlöggjöf og skipulagi, 314. mál.

Reykjavíkurborg vísar til umsagnar sem borgin gerði við frumvarpið þegar það var lagt fram á vörþingi 2023. Umsögnina er að finna á eftirfarandi slóð <https://www.althingi.is/altext/erindi/153/153-4779.pdf>, auk þess sem henni hefur verið bætt við hér neðst í skjalið. Eins og fram kom þar var borgin ásamt fleirum kölluð til á vormánuðum með stuttum fyrirvara til að undirbúa frumvarpið þar sem bregðast þyrfti við bráðum vanda í húsnæðismálum umsækjenda um alþjóðlega vernd. Lýst var mikilli neyð og að illa færi ef ekki yrði brugðist við með hraði en frumvarpið var þó ekki afgreitt á vörþinginu. Reykjavíkurborgar ítrekar fyrri umsögn en vill henni til viðbótar koma eftirfarandi athugasemdum á framfæri:

Nú hálfu ári síðar er frumvarpið komið aftur fram nánast óbreytt. Reykjavíkurborg telur miður að nær ekkert tillit virðist hafa verið tekið til athugasemda, hvorki frá Reykjavíkurborg né öðrum sveitarfélögum eða samtökum þeirra. Þá er einnig miður að ekki sé nánar fjallað um það sem fram kom í fyrra samráði þingsins í greinargerð með frumvarpinu. Gagnlegt hefði verið að sjá umfjöllun með rökstuddri afstöðu til fram kominna athugasemda. Þannig lægi alla vega ljóst fyrir að athugasemdir hefðu verið yfirfarnar jafnvel þó ákveðið hefði verið að taka ekki tillit til þeirra.

Þá hefði einnig mátt fjalla nánar í greinargerð um samhengi þessarar tillögu til úrlausnar til bráðabirgða við hvernig leysa eigi húsnæðisvanda umsækjenda um alþjóðlega vernd til lengri tíma. Reykjavíkurborg setti þá athugasemd fram á fundi með umhverfis- og samgöngunefnd sl. vor og að mati borgarinnar væri slík umfjöllun til þess fallin að auka traust sveitarfélaga á því að hér væri sannarlega um tímabundna lausn að ræða en ekki eitthvað sem festast muni í sessi eins og mörg sveitarfélög hafa áhyggjur af.

Í greinargerð er aðeins fjallað um þann vanda sem við blasir og frumvarpinu er ætlað að leysa til skemmri tíma og segir:

Samkvæmt nýjustu greiningu Vinnumálastofnunar má gera ráð fyrir að bæta þu fi við húsnæði fyrir um 460 manns í hveijum mánuði á þessu ári eða fyrir um 100–150 manns á tíu daga fresti. Samkvæmt spá Vinnumálastofnunar var gert ráð fyrir að 1. apríl 2023 mundi sjórnvöld þu fa 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 húsnæðisþöfin mundi aukast jafnt og þétt yfir árið. Að óbreyttu mætti því gera ráð fyrir að 1. desember 2023 yrði þöif á húsnæði fyrir 5.852 manns miðað við 80% nýtingu húsnæðis eða 5.565 manns miðað við 90% nýtingu.

Umhverfis- og skipulagssvið
Borgartún 12-14, 105 Reykjavík
Sími 411 1111
Netfang: usk@reykjavik.is

Hér er vísað í spá Vinnumálastofnunar og hefði verið afar gagnlegt að sjá hverjar urðu rauntölur fyrir 1. apríl og hvernig uppfærð spá lítur út.

Í greinargerð með fyrirbyggjandi frumvarpi er vísað til þess að samráð hafi verið haft við ýmsa aðila þar á meðal Reykjavíkurborg við samningu frumvarpsins og tillit tekið til þeirra athugasemda sem þar komu fram. Reykjavíkurborg telur rétt að taka fram að ekki var tekið tillit til allra athugasemda borgarinnar, svo sem ábendinga um að koma þyrfti fram með skýrari hætti nákvæmlega hvaða ákvæðum skipulags-, mannvirkja- og hollustuháttalaga væri verið að veita undanþágu frá

Í mati á áhrifum frumvarpsins er fjallað um fjárhagsleg áhrif á ríkissjóð og segir að engin bein fjárhagsleg áhrif verði af frumvarpinu. Reykjavíkurborg vill af því tilefni vísa til fyrri athugasemda sem og athugasemda SSH frá því frumvarpið var lagt fram á Alþingi sl. vor en þar segir meðal annars:

Það er því ljóst að með frumvarpinu er lagt til að veittar verði tímabundnar heimildir til að staðseja húsnæði á svæðum þar sem stefnumörkun sveitafélaga, í aðal-, hvefis- og/eða deiliskipulagi, hefur ekki gert ráð fyrir landnotkun fyrir íbúdir, en íbúðasvæði þuafa að uppfylla ýmis ákvæði sem varða umhverfi íbúa. aðbúnað og öryggi, sér í lagi fyrir börn og aðra viðkvæma hópa og óvarða vegfarendur.

Tímabundin heimild fyrir búsetu á atvinnusvæðum getur því falið í sér búsetu í umhverfi sem var hvorki skipulagt né hannað með slíkt í huga. Sveitafélög geta því þuift að ráðast í úrbætur í umhverfi húsa og gatna, utan lóðamarka þess húsnæðis sem úrræðið er ætlað, til að bæta öryggi þeirra sem koma til með að búa í tímabundnum búsetuúrræðum, til dæmis úrbætur í stíga- og gatnakeifi, endurhönnun gatnamóta og breytingar á ljósastýringu, auk annars cfyrirséðs kostnaðar sem er ekki í fjárhagsáætlunum sveitafélaganna. Til að bregðast við cfyrirséðum kostnaði sveitafélaga vegna m.a. öryggisúrbóta í þajarrýmum þarf að fylgja fjármagn þeim verkefnum og tekjutapi sem frumvarpið leggur á herðar sveitafélögunum.



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 löggin 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 nágranna, 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.

Vinnumálastofnun 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 Vinnumálastofnun 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.