



Alþingi
Kirkjustræti
101 Reykjavík

Sent með tölvupósti: nefndasvid@althingi.is

Kópavogi, 7. nóvember 2023
23101441/001.01 SSF

Efni: Umsögn um frumvarp til laga vegna tímabundinna undanþága frá skipulags- og byggingarlöggjöf og skipulagi (Þingskjal 318 – 314. mál á 154. löggjafarþingi 2023-2024)

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 umsagnaraðila. Skipulagsvald er eitt mikilvægasta hlutverk á ábyrgð hvers sveitarfélags enda ber sveitarfélagið ábyrgð á nauðsynlegum innviðum, s.s. vatns- og fráveitulögnum og að þær anni fólksfjölgun á tilteknum stað en einnig þjónustu við börn íbúa sem eru á skólaskyldudri.

Þá er með lagafrumvarpinu lögð umtalsverð skylda á byggingarfulltrúa sveitarfélaga til þess að meta húsnæði út frá óljósum kröfum sem fallið er að einhverju leyti frá í frumvarpinu og sem ráðherra er eftir atvikum heimilt að kveða nánar á um.

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 illframsæmanlegt og gerir skoðun og skilyrði b. liðar óvirk í reynd.

Komi til greina að synja um undanþágu er gert ráð fyrir ferli sem virðist svo þungt í vöfum að eina markmið þess sé að koma í veg fyrir synjun. Skipulagsstofnun geti þannig aðeins synjað um undanþágu þegar „heilðstætt mat á aðstæðum mælir gegn veitingu“ en áður en til synjunar kemur skuli afla umsagnar „viðeigandi“ stjórnvalda, s.s. Vinnumálastofnunar. Er umsækjandi um undanþáguna þar með orðinn umsagnaraðili um synjunina. Þá skuli afla umsagnar hlutaðeigandi sveitarfélags áður en til synjunar kemur og Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar, um þær „aðstæður og sjónarmið sem liggja til grundvallar matinu“. Virðist þetta ekki tæmandi upptalning á þeim viðeigandi stjórnvöldum, þaðan sem Skipulagsstofnun skal afla umsagna áður en til synjunar kemur.

Auk framangreinds eru í 5. mgr. sett enn frekari skilyrði synjunar. Þannig ber Skipulagsstofnun skylda til að senda tillögu um synjunina til ráðherra til staðfestingar. Tillaga Skipulagsstofnunar til ráðherra skal rökstudd með greinargerð og þá er mælt fyrir um að ráðherra geti aðeins tekið ákvörðun um staðfestingu synjunarinnar eftir að hafa leitað enn fleiri umsagna „hlutaðeigandi“ stjórnvalda. Ekki er ljóst hvaða stjórnvald það geti þá verið sem ekki hefur þegar veitt umsögn. **Synjun á beiðni um undanþágu virðist skv. framansögðu ekki vera raunhæft úrræði** í þessu frumvarpi sem hefur það að markmiði að bregðast við bráðavanda. Þetta ferli umsagna og staðfestinga frá óræðum fjölda stofnana leysir bráðavanda með þeim



hætti að svo virðist sem eingöngu samþykki undanþágu komi til greina en ekki synjun. Sjálfstjórn sveitarfélaga í skipulagsmálum hefur að þessu leyti verið framseld til Vinnumálastofnunar á ábyrgð sveitarfélaga sem ráða þannig ekki málefnum sínum. Það fyrirkomulag sem lögin mæla fyrir um er þannig **brot á 1. mgr. 1. gr. sveitarstjórnarlaga 138/2011 og 1. mgr. 78. gr. Stjórnarskrárinnar nr. 33/1944.**

Í frumvarpinu er gert ráð fyrir að eigendur afli tilskilinna leyfa, m.a. frá skipulags- og byggingarfulltrúa, standi til að starfrækja hið tímabundna úrræði í lengri tíma en eitt og hálf ár. Fáist ekki leyfi fyrir búsetu til frambúðar, skuli eigandi eigi síðar en þremur og hálfu ári frá veitingu undanþágu, rýma húsnæði og láta af 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 öflunar 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. Synjun skipulags- og byggingarfulltrúa á leyfum til breyttrar notkunar og búsetu til frambúðar getur þá verið mætt með framlengingum á fresti eiganda til þess að afla tilskilinna leyfa.

Í frumvarpinu er skylda lögð á hlutaðeigandi sveitarfélag að tilkynna lóðarhöfum og nágrönnum um breytta notkun húsnæðis en lagt er til að það verkefni verði falið umsækjandanum, Vinnumálastofnun. Vinnumálastofnun miðlar upplýsingum tengdum viðkomandi búsetuúrræði til slökkviliðs og er nærtækast að sama stofnun miðli upplýsingum til lóðarhafa og nágretta. Umfangsmeiri eru þó þau verkefni sem sveitarfélög þurfa að sinna þegar Vinnumálastofnun tekur ákvörðun um búsetu á atvinnuhúsaloð þegar sveitarfélagið þarf að gera ráð fyrir skólasókn barna af svæðinu sem ekki hafði áður verið hluti skipulagsþjónustu og innviða, má þar einnig nefna sorphirðu á svæðinu sem felur í sér aukinn kostnað.

Samantekið felur frumvarpið í sér skyldur og kostnaðarauka sem leggst á sveitarfélög auk þess sem gera má ráð fyrir lægri tekjum af húsnæði sem ekki lengur er í notkun sem atvinnuhúsnæði. Skipulagsvald sveitarfélaga er í reynd fært í hendur Vinnumálastofnunar. Í frumvarpinu er látið líta út fyrir að hægt sé að synja Vinnumálastofnun en í framkvæmd endar tilraun til að synja alltaf hjá ráðherra eftir að hafa verið þvælt í gegnum stjórnsýslulegt og ótímabundið umsagnarferli. Þá er látið líta svo út fyrir að breyting húsnæðis sé tímabundin en öllum er ljóst að eftir að hafa þvingað í gegn breytingar á atvinnuhúsnæði í íbúðarhúsnæði og breytta notkun sem staðið hefur í þrjú ár eða lengur þá hefur í raun verið þvinguð fram breyting á skipulagi svæðis/hverfis sem ekki er afturkræf. Þetta markmið höfunda frumvarpsins er ómeðvitað opinberað í greinargerð þar sem fram kemur að ríkið geti endurheimt útlagðan kostnað vegna breytinga með því að selja húsnæði enda séu breytingarnar „til þess fallnar að auka virði húsnæðisins“. Með öðrum orðum þá hyggst ríkið selja húsnæðið aftur sem íbúðarhúsnæði en ekki atvinnuhúsnæði. Frumvarphöfundar gera þannig ráð fyrir að breytingin sé í raun varanleg. **Alþingi er ekki stætt af því að samþykkja frumvarp um varanlega tilfærslu skipulagsvalds sem látið er líta út fyrir að vera tímabundin undanþága vegna bráðavanda.** Þá tekur Kópavogsbær undir athugasemdir og umsagnir annarra sveitarfélaga við frumvarpið.

Virðingarfyllt,
f.h. bæjarlögmanns

Steinn Sigríðar Finnbogason
Lögfræðingur