



VERKEFNAÁÆTLUN UM KORTLAGNINGU Á BÚSETU Í ATVINNUHÚSNÆÐI

Höfuðborgarsvæðið 2021



Skjal sótt af '00000000000' dags: 19.08.2026

Efnisyfirlit

1. Inngangur.....	3
2. Kortlagning á búsetu í atvinnuhúsnæði.....	4
2.1 Lagaheimild til kortlagningar.....	4
2.2 Ferill verkefnisins.....	6
2.2.1 Verkefnastjórn og teymi.....	6
2.2.2 Teymi og tímaáætlun.....	6
2.2.3 Upplýsingaöflun og upplýsingamiðlun.....	7
2.2.4 Fræðsla og forvarnir.....	8
2.3 Svæði til sérstakrar skoðunar á höfuðborgarsvæðinu.....	8
3. Skráning upplýsinga í gagnagrunn.....	9
4. Kostnaðargreining.....	9

1. Inngangur

Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS) var að beiðni félags- og barnamálaráðherra gert að vinna að tillögum til úrbóta á brunavörnum í húsnæði þar sem fólk hefur búsetu. HMS byggði þrettán úrbótatillögur á niðurstöðu rannsóknar stofnunarinnar á brunanum við Bræðraborgarstíg 1 sem og á niðurstöðum vinnuhóps HMS umbúsetu í atvinnuhúsnæði. Voru tillögurnar unnar í breiðu samstarfi við hagsmunaaðila undir hatti samráðsvettvangs um brunavarnir í húsnæði þar sem fólk hefur búsetu.

Í framhaldinu fól ráðherra HMS eftirfylgni með tillögunum. Ein þeirra felst í því að kortleggja búsetu í atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu og í stærri byggðakjörnum landsins, sbr. tillaga tíu í skýrslu samráðsvettvangsins. Undir stjórn HMS var settur á fót stýrihópur til að framfylgja framangreindri tillögu og var hópnum falið að útfæra verkefnið og skipuleggja hvernig kortlagningunni skyldi háttað m.a. hvaða upplýsingum væri nauðsynlegt að safna um búsetu í atvinnuhúsnæði, ástand brunavarna og félagslegar aðstæður íbúa. Til að fá sem flest sjónarmið að borðinu við undirbúning þessa verkefnis var hópurinn skipaður fulltrúum frá Slökkviliði höfuðborgarsvæðisins (SHS), Reykjavíkurborg, Húsnæðis- og mannvirkjastofnun (HMS), Alpýðusambandi Íslands (ASÍ) og Þjóðskrá Íslands.

Til að undirbúa verkefnið með sem bestum hætti og koma því í réttan farveg var tekin ákvörðun um að skipta verkefninu upp í tvo áfanga. Fyrsti áfangi er afurð þessa verkefnis sem er í formi verkefnaáætlunar ásamt öðrum gögnum sem tilgreind eru í kafla 2. Annar áfangi er sjálf kortlagningin á búsetu í atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu en í framhaldinu verður ráðist í kortlagningu í stærri byggðakjörnum landsins er glíma við sama vanda. Að kortlagningunni lokinni verður niðurstaða verkefnisins kynnt fyrir hlutaðeigandi aðilum með það fyrir augum að afurð hennar verði lögð til grundvallar við útfærslu á mögulegum breytingum á löggjöf í því skyni að mæta þeirra stöðu sem nú er uppi, sbr. tillaga 11 í skýrslu samráðsvettvangsins.

Hér fyrir neðan er lögð fram verkefnaáætlun um kortlagningu á búsetu í atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu sem er unnin í breiðu samráði með ofangreindum aðilum.

¹<https://www.stjornarradid.is/library/04-Raduneytin/Felagsmalaraduneytid/Till%20a%20samr%20a%20svet-tvangs%20um%20a%20barb%20a%20a%20brunav%20a%20b%20num%20a%20h%20basn%20a%20a%20b%20i%20a%20sem%20f%20b%20hefur%20a%20basetu.pdf>

2. Kortlagning á búsetu í atvinnuhúsnæði

Markmið þessa verkefnis er að skipuleggja og útfæra kortlagningu búsetu í atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu og skilgreina hvaða upplýsinga skal aflað og hvernig þær verða meðhöndlaðar ásamt því að kostnaðargreina kortlagninguna.

Afurðir verkefnisins skiptast í fjóra hluta, sem eru:

1. Verkefnaáætlun um útfærslu á kortlagningu á búsetu í atvinnuhúsnæði
2. Spurningalisti sem notaður verður til að kortleggja búsetu í atvinnuhúsnæði
3. Gagnagrunnur og utanumhald um skráninguna
4. Fræðsla og kynning á verkefninu

Tilgangur verkefnisins er að fá upp á yfirborðið hina raunverulegu stöðu á búsetu í atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu en kortlagningin mun vera mikilvægt gagn fyrir stjórnvöld við að greina vandann svo unnt sé að ráðast í nauðsynlegar úrbætur, breytingar á regluverki sem og að bæta húsnæðisöryggi allra landsmanna. Kortlagningin verður unnin af SHS í samstarfi við sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu, HMS og ASÍ. Við kortlagninguna er stefnt að því að safna saman upplýsingum sem eru ópersónugreinanlegar.

2.1 Lagaheimild til kortlagningar

Kortlagning sem þessi þarf að styðjast við og byggja á fullnægjandi lagaheimildum. Um er að ræða kortlagningu sem beinist að ákveðnum hópi, búsettum í atvinnuhúsnæði, og stendur til að afla upplýsinga um stöðu þeirra, ástanda brunavarna og félagslegar aðstæður, sbr. umfjöllun í kafla 2.2.3. Hér fyrir neðan verður farið yfir þær lagaheimildir sem taka til kortlagningarinnar og styðst vinnsla upplýsinganna við þær.

Lög um brunavarnir nr. 75/2000

Í 12. gr. laga um brunavarnir nr. 75/2000 er fjallað um eldvarnaeftirlit sveitarfélaga og sjónum beint að starfsemi slökkviliða. Slökkviliðin hafa eftirlit með framfylgd laga og reglugerða um brunavarnir. Í c. lið sömu greinar kemur fram að eldvarnaeftirlit skuli, í samvinnu við byggingarfulltrúa, hafa eftirlit með því hvort fólk taki sér búsetu í atvinnuhúsnæði án þess að byggingarleyfi hafi verið veitt sem tekur á breyttri notkun þess og grípa til viðeigandi þvingunaraðgerða. Um þvingunaraðgerðir vísast til VIII. kafla laga um brunavarnir nr. 75/2000 og X. kafla laga um mannvirki nr. 160/2010.

Um hlutverk HMS vísast sérstaklega til 2. gr. laga um Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, þar kemur fram að stofnunin skuli stuðla að því að jafnvægi ríki á húsnæðismarkaði m.a. með því að sinna rannsóknum og eftirliti ásamt áætlanagerð. Einnig að tryggja að almenningur hafi aðgang að öruggu húsnæði á viðráðanlegu verði í samræmi við þarfir hvers og eins, óháð efnahag og búsetu, þannig að almenningur hafi raunverulegt val um búsetuform.

Í 11. gr. laga um Húsnæðis- og mannvirkjastofnun er stofnuninni veitt heimild til að afla og vinna með nauðsynlegar upplýsingar vegna verkefna sinna. Eitt af helstu verkefnum HMS skv. 2. mgr. 4. gr. laga um húsnæðismál er að vinna að stefnumótun á sviði húsnæðismála og annast greiningu og útgáfu upplýsinga á sviði húsnæðismála og meta húsnæðisþörf, sbr. 1. tölul. Í 2. tölul. sömu greinar kemur fram að stofnunin skuli annast og beita sér fyrir því að gerðar séu rannsóknir á sviði húsnæðismála og koma á framfæri upplýsingum um húsnæðismál til almennings og stuðla að útgáfu upplýsinga um þau mál. Þá er einnig horft til 1. og 5. tölul. 14. gr. laga um húsnæðismál þar sem m.a. kemur fram að sveitarfélög skuli með reglubundnum hætti greina þörf fyrir íbúðarhúsnæði og skoða hvort jafnvægi ríki á húsnæðismarkaðnum og þeim jafnframt gert að leysa úr húsnæðisþörf einstaklinga í sínu sveitarfélagi og að eiga frumkvæði að því að aflað verði húsnæðis til að koma til móts við þá sem aðstoð þurfa.

Kortlagningin hefur tengingu bæði við greiningu á húsnæðismarkaðinum og gerð húsnæðisáætlana sem og við sértæka skyldu sveitarfélaga sem ber skylda að tryggja húsnæðisöryggi, sbr. neðangreint.

Lög um félagsþjónustu sveitarfélaga nr. 40/1991

Í 1. mgr. 45. gr. laga um félagsþjónustu sveitarfélaga kemur fram að sveitarstjórnir skuli tryggja framboð af húsnæði handa þeim fjölskyldum og einstaklingum sem ekki eru á annan hátt færir að sjá sér fyrir húsnæði sökum lágra launa, þungrar framfærslubyrði eða annarra félagslegra aðstæðna. Til þess að sveitarfélög geti tryggt framboð húsnæðis er mikilvægt að greina þörfina svo að hægt verði að bregðast við með viðeigandi hætti. Munu sveitarfélögin því styðjast við lagagrein þessa í sinni aðkomu að kortlagningunni sem og 1. og 5. tölul. 14. gr. laga nr. 44/1998. Sama á við um 46. gr. sömu laga þar sem félagsmálanefndum sveitarfélaga er gert að sjá til þess að veita þeim fjölskyldum og einstaklingum,

sem ekki eru færir um það sjálfir, úrlausn í húsnæðismálum til að leysa úr bráðum vanda á meðan unnið er að varanlegri lausn. Til að mæta þörf hópsins sem er kortlagður er mikilvægt að tryggja tímabundna lausn þar til varanleg fæst og fellur það vel að markmiði og stefnu vinnu þessarar sem kortlagningin mun bera með sér.

Lög um persónuvernd og vinnslu persónuupplýsinga nr. 90/2018

Almennar reglur um heimildir fyrir vinnslu persónuupplýsinga, skv. lögum um persónuvernd og vinnslu persónuupplýsinga nr. 90/2018, heimila vinnslu persónuupplýsinga þegar vinnslan er nauðsynleg vegna lagaskyldu sbr. 3.tölul. 1. mgr. 9. gr. Einnig er vinnsla persónuupplýsinga heimil þegar hún er nauðsynleg vegna verks sem unnið er í þágu almannahagsmuna eða við beitingu opinbers valds sem ábyrgðaraðili fer með sbr. 5. tölul. 1. mgr. 9. gr.

2.2 Ferill verkefnisins

2.2.1 Verkefnastjórn og teymi

Til að koma verkefninu til framkvæmda verður mynduð verkefnastjórn sem mun framfylgja þessari verkefnaáætlun. Verkefnastjórnin, sem verður undir forystu SHS, mun samstanda af fulltrúum frá sveitarfélögunum á höfuðborgarsvæðinu, HMS, ASÍ og fleiri aðilum ef þurfa þykir. Einnig verður óskað eftir aðkomu félagsþjónustunnar á höfuðborgarsvæðinu sem munu vera verkefnastjórninni og þeim starfsmönnum er koma að kortlagningunni til ráðgjafar. Þá verður verkefnastjórninni veitt heimild til að útfæra verkefnið nánar, m.a. með því að óska eftir aðkomu annarra sérfræðinga til að tryggja að kortlagningin gangi sem best fyrir sig og að markmiðum hennar sé náð með sérstöku tilliti til þess hve nauðsynlegt það er að nálgast verkefnið að varfærni og tryggja öryggi heimilisfólks. Eins og áður hefur komið fram mun kortlagningin vera unnin undir forystu SHS og því munu þeir starfsmenn er annast kortlagninguna vera ráðnir inn á vegum SHS en fyrrnefnd verkefnastjórn mun annast eftirfylgni með verkefninu og tryggja framgang þess.

2.2.2 Teymi og tímaáætlun

Til að kortlagningin sé sem áreiðanlegust er mikilvægt að hún fari fram á sem skemmstum tíma. Stefnt er að því að kortlagningin fari fram á þremur mánuðum og hefur SHS lagt mat á það hversu mörg stöðugildi þarf til að annast kortlagninguna innan þess tímaramma og eru það um átta stöðugildi en svigrúm er veitt til frekari útfærslu á því, s.s. að ráða inn í hlutastarf. Fyrirhugað er að viðkomandi starfsmenn munu mynda sérstök teymi sem starfa undir daglegri stjórn SHS. Þá mun einnig koma til sérstakrar skoðunar, eftir því sem þurfa þykir, hvort að SHS,

HMS, ASÍ og sveitarfélög á höfuðborgarsvæðinu, leggi til starfskrafta á sínum vegum sem taka sæti innan teymanna eða verði teymunum innan handa við kortlagninguna.

Við ráðningu verður horft til þess að finna fjölbreyttan hóp sem býr yfir góðri samskiptahæfni og með sem breiðastan bakgrunn og þekkingu á menningarlegum þáttum til að nálgast verkefnið af kostgæfni. Æskilegt þykir því að hluti hópsins sé af erlendum uppruna og þá er sérstaklega horft til þeirra sem eru ensku-, pólsku- og rúmenskumælandi. Mikilvægt er að teymin nálgist íbúa af varfærni svo markmiðum kortlagningar verði sem best náð. Teymin munu því fá viðeigandi fræðslu og þjálfun um þær heimildir sem þau hafa í starfinu, um samskipti við krefjandi einstaklinga við erfiðar aðstæður sem og nauðsynlegan stuðning frá SHS, verkefnastjórn, félagsþjónustu og barnaverndarnefndum sveitarfélaganna í gegnum sjálft verkefnið.

Ofangreind tímaáætlun er lögð fram að því gefnu að vel gangi ráða inn rétta einstaklinga í teymin. Þar sem ákveðnar kröfur verða gerðar til þessara einstaklinga er settur sá fyrirvari að kortlagningin er háð því að vel gangi að manna stöðurnar. Vera má að það kunni að taka lengri tíma að ráða rétta einstaklinga í teymin og mun þá tímaáætlunin lengjast sem því nemur. Stefnt er að því að ráða inn í gegnum úrræðið „Hefjum störf“ en takist það ekki verði skoðaðar aðrar leiðir sem verkefnastjórn verður falið að útfæra.

2.2.3 Upplýsingaöflun og upplýsingamiðlun

Eins og áður hefur komið fram mun upplýsingaöflun við kortlagninguna miðast við fjölda einstaklinga sem eru búsettir í atvinnuhúsnæði á höfuðborgarsvæðinu, ástand brunavarna og félagslegar aðstæður viðkomandiíbúa. Við kortlagningunaverðurstuðstviðspurningarerstýrihópur þessa verkefnis hefur mótað og hafa þær verið rýndar af lögfræðingum og persónuverndarfulltrúum HMS, SHS og Reykjavíkurborgar, með það fyrir augum að tryggja að spurningarnar rúmist innan þeirra lagaheimilda er fyrirnefndir aðilar byggja á við kortlagninguna. Þá hafa spurningarnar verið þannig útfærðar að ekki er spurt um atriði er ættu að persónugreina viðmælendur og er því til að mynda ekki spurt um nafn og kennitölu. Til að girða fyrir það að upplýsingarnar verði persónugreinanlegar hefur verið tekin ákvörðun um að skrá upplýsingarnar í tvo aðskilda gagnagrunna á vegum SHS og HMS. Annars vegar verða upplýsingar varðandi brunavarnir skráðar í gagnagrunn hjá SHS og hins vegar verða upplýsingar er varða félagslegar aðstæður skráðar í gagnagrunn hjá HMS, sbr. umfjöllun í kafla 3.

Áréttað er að rík áhersla er lögð á að farið verði með upplýsingarnar í samræmi við lög um persónuvernd og vinnslu persónuupplýsinga, auk þess sem meðhöndlun þessarar gagna mun vera í samræmi við persónuverndarstefnur hlutaðeigandi aðila verkefnisins. Hvað aðra upplýsingamiðlun og afhendingu gagna varðar vísast til upplýsingalaga nr. 140/2012.

2.2.4 Fræðsla og forvarnir

Mikilvægt er að tilgangur verkefnisins sé mjög skýr og að markmiðið sé að ráðast í viðeigandi úrbætur í framhaldi af kortlagningunni. Áhersla verður lögð á að kynna verkefnið vel áður en kortlagningin fer af stað og að sú kynning skili sér til þeirra aðila er verkefnið mun snerta.

Til stendur að opna sérstaka vefsíðu í kringum verkefnið þar sem allar helstu upplýsingar munu koma fram um verkefnið og almenningur getur einnig sótt þar í viðbótarfræðslu. Þar verður einnig hægt að nálgast og svara spurningarlistunum og taka þannig þátt í kortlagningunni, kjósi viðkomandi heldur að gera það með þeim hætti fremur en í eigin persónu. HMS mun setja upp og hýsa vefsíðuna og taka saman fræðsluefni í samstarfi við hlutaðeigandi aðila.

Þessu til viðbótar verður útbúinn einblöðungur um verkefnið ásamt fræðsluefni sem verður afhentur íbúum við kortlagninguna eða skilinn eftir við atvinnuhúsnæði þar sem enginn kemur til dyra en grunur er um búsetu. Fræðsluefnið verður unnið í samráði við félagsþjónustuna, ASÍ og fleiri aðila er verkefnastjórnin telur eiga aðkomu að. Þá verður upplýsingum um brunavarnir heimilanna og mikilvægi þeirra einnig komið á framfæri.

Nánari útfærsla á kynningu verkefnisins og hvernig staðið verður að fræðslunni verður í höndum verkefnastjórnar sem mun einnig tryggja að verkefnið verði kynnt sérstaklega áður en kortlagningin hefst.

2.3 Svæði til sérstakrar skoðunar á höfuðborgarsvæðinu

Til stendur að kortleggja öll atvinnusvæði á höfuðborgarsvæðinu á grundvelli aðalskipulags hvers sveitarfélags. Aðalskipulag sveitarfélaganna sem lögð verða til grundvallar við kortlagninguna eru aðalskipulag Reykjavíkur, aðalskipulag Garðabæjar, aðalskipulag Hafnafjarðar, aðalskipulag Mosfellsbæjar, aðalskipulag Kópavogsbæjar og aðalskipulag Seltjarnarnesbæjar. SHS mun útfæra verkefnið nánar og huga að forgangsroðun og skipulagi við kortlagningu svæðanna.

3. Skráning upplýsinga í gagnagrunn

Til að halda utan um þær upplýsingarnar sem safnað verður við kortlagninguna verða þær skráðar í tvo aðskilda gagnagrunna á vegum SHS og HMS. Annars vegar verða þær upplýsingar sem er aflað um ástand brunavarna skráðar í gagnagrunn SHS sem tengist Brunaverðinum og er forrit sem heldur utan um eldvarnareftirlit sveitarfélaga. Hins vegar verða þær upplýsingar er varða félagslegar aðstæður viðmælenda skráðar í gagnagrunn HMS í gegnum vefsíðu verkefnisins. Við kortlagninguna verða ávallt tveir aðilar saman í teymi og því mun skráning upplýsinganna vera með þeim hætti að annar aðilinn skráir í gagnagrunn SHS á meðan hinn skráir í gagnagrunn HMS.

4. Kostnaðargreining

Helstu kostnaðarliðir verkefnisins eru laun og launtengd gjöld, leiga á bifreiðum, merktur fatnaður og símar eða snjalltæki. Ekki er áætlaður kostnaður varðandi forritun við gagnagrunn SHS og HMS, gerð vefsíðu eða fræðsluefnis sem HMS mun annast, enda verður það eitt af framlögum fyrirnefndra aðila til verkefnisins.

Stærsti kostnaðarliður verkefnisins er vegna launa og launatengdra gjalda. Áætla má að launakostnaður verði á bilinu 14 til 16 m.kr. en leitast verður eftir því að ráða starfsfólk í gegnum úrræðið „Hefjum störf“ sem er á vegum Vinnumálastofnunar. Þessu til viðbótar má áætla að kostnaður vegna annarra þátta verkefnisins verði á bilinu 1,5 til 2,2 m.kr. Áætlun fyrir heildarkostnað verkefnisins mun því vera á bilinu 15,7 til 20,5 m.kr.

Kostnaðarskipting verkefnisins mun vera með þeim hætti að hlutfallslega mun HMS greiða 36% og sveitarfélögin á höfuðborgarsvæðinu 64%.