



TILLAGA AÐ STEFNU UM STARFSMANNAÍBÚÐIR OG GISTIMÖGULEIKA STARFSMANNA Á FRAMKVÆMDASVÆÐUM

Samstarfsverkefni Reykjanesbæjar og
Suðurnesjabæjar



Efnisyfirlit

1	Samantekt	2
2	Hröð fólksfjölgun og húsnæðisskortur	3
3	Ólíkar útfærslur húsnæðis og leigusambands	5
4	Gott húsnæði sem stenst allar kröfur	7
4.1	Gisting: skemur en 30 dagar í senn	7
4.2	Húsaleiga: lengri en 30 dagar	9
5	Skipulag sem styður við gott þéttbýli	9
6	Gott nærumhverfi og þörf á þjónustu	10
7	Tillaga að stefnumörkun um starfsmannaþúðir	11
7.1	Almenn stefna	11
7.2	Starfsmannaþúðir	12
7.3	Leiðbeiningar um staðsetningu og skilmála í skipulagi	12
7.4	Aðgerðir vegna starfsmannahúsnæðis	14
8	Staðsetning	15
8.1	Suðurnesjabær	15
8.2	Reykjanesbær	17
9	Viðauki – uppskipting deilihúsnæðis	20

1 Samantekt

Mikil fólksfjöldgun hefur verið á Suðurnesjum undanfarin ár og ekki hefur náðst að byggja upp húsnæði í sama takti. Rýming Grindavíkur hefur enn aukið á þörfina að mæta eftirspurn eftir íbúðarhúsnæði.

Mörg störf á Suðurnesjum tengjast ferðaþjónustu og mannvirkjagerð og þar á flugvallarsvæðið mjög stóran hlut. Mörg starfanna eru árstíðabundin. Til að mæta vinnuafliþörf á svæðinu hefur þurft að sækja erlent vinnuafli. Þessu fylgir aukin eftirspurn á húsnæðismarkaði. Vinnuveitendur sem og sveitarfélögin hafa því leitað ýmissa leiða til að tryggja starfsfólki húsnæði til skemmri eða lengri tíma.

Af samtölum við skipulagsfulltrúa og fyrirtæki á leigumarkaði má greina að margir innflytjendur sem komi fyrst á tímabundnum ráðningarsamningi ílendist og settist að. Einnig að eftirspurnin eftir húsnæði sé ekki jafn árstíðabundin og áður var, heldur sé jafnari yfir árið. Því er mikilvægt að búa svo um hnútana að starfsfólk sem kemur upprunalega til skamms tíma fái húsnæði sem uppfylli allar gæðakröfur og styðji við góða þéttbýlispróun og langtímaskipulag.

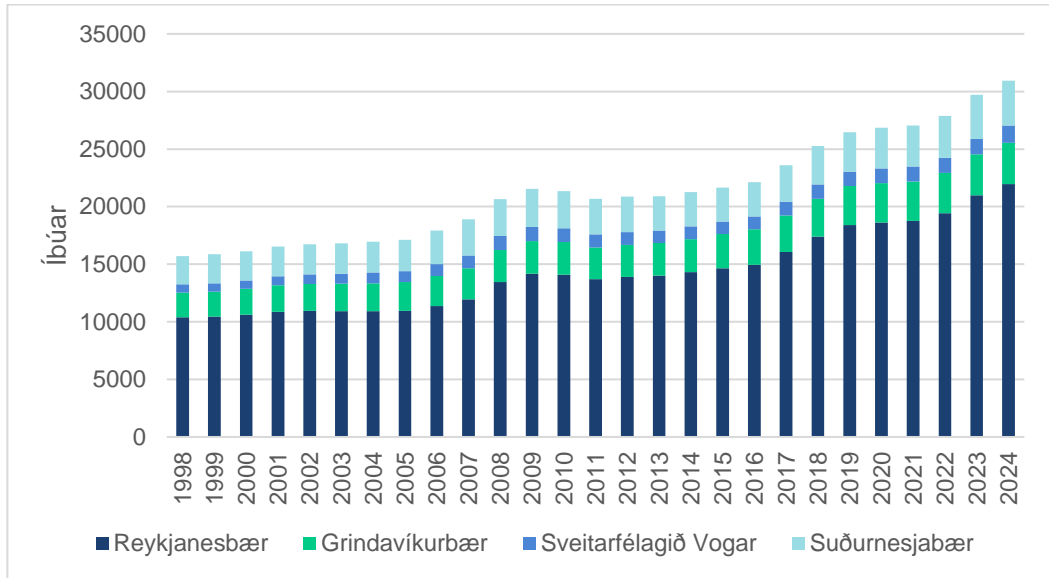
Markmiðið með greinargerð þessari er að móta tillögu að stefnu um starfsmannaíbúðir sem sveitarfélögin geta unnið eftir í skipulagsvinnu sinni og þannig svarað ákalli rekstraraðila og verktaka/uppbyggingaraðila og um leið dregið úr þrýstingi á húsnæðismarkaðinn. Með slíkri stefnu fá viðeigandi skipulagsyfirlögn gagnlegt verkfæri til að meta og bregðast við óskum sem berast, hvetja til æskilegrar uppbyggingar af þessu tagi, og uppfylla þarfir sem eru til staðar. Með stefnunni er stuðlað að varanlegri lausnum en eru til staðar í dag og að aukið jafnvægi náist á húsnæðismarkaði og betur sé komið til móts við húsnæðisþörf aðflutts vinnuafli.

Tillögur að markmiðum um starfsmannaíbúðir eru eftirfarandi:

- Á Suðurnesjum verði nægt húsnæði til fyrir öll sem þar vilja búa og starfa.
- Allir íbúar geti tekið þátt í samfélaginu og hafi aðgengi að góðu nærumhverfi, verslun og þjónustu. Íbúðarhúsnæði sé byggt upp innan núverandi þéttbýlismarkna.
- Við húsnæðisuppbyggingu með litlum leigugeiningum og deilihúsnæði sé hugað að nálægð við þjónustu, verslun og nærumhverfi en slík uppbygging sé síður staðsett nærri skólum og leikskólum.
- Gætt sé að blöndun byggðar til þess að auðvelda inngildingum og hindra einhæfa félagsgerð. Uppbyggingu lítilla leigugeininga og deilihúsnæði sé dreift um þéttbýliskjarnana.
- Íbúðarhúsnæði verði byggt til frambúðar og uppfylli allar kröfur byggingarreglugerðar. Búseta sé jafnan í langtímahúsnæði, jafnvel þó dvölin sé til skamms tíma.
- Flest þau sem sækja vinnu á Suðurnesjum hafi þar einnig fasta búsetu. Skipulag miði að því að húsnæðisþörf starfsfólks sé að sem mestu leyti mætt með fullgildu íbúðarhúsnæði frekar en gistirýmum
- Starfsmannaíbúðir, sem ekki uppfylla kröfur byggingarreglugerðar um íbúðarhúsnæði, séu einungis nýttar í undantekningartilfellum, til skamms tíma, sjá nánar í kafla 7.2.

2 Hröð fólksfjöldgun og húsnæðisskortur

Fólksfjöldapróun á Suðurnesjum hefur verið með mesta móti undanfarin ár. Ferðapjónustu hefur vaxið ásmegin og á sama tíma hefur byggst upp fjölbreytt atvinnustarfsemi tengd jarðvarma, sjávarútvegi, líftækni og öðrum atvinnugreinum. Öll þessi uppbygging hefur laðað fólk til Suðurnesja með tilheyrandi húsnæðisþörf. Eins og sjá má á Mynd 1 hefur íbúum fjölgað sérstaklega hratt frá árinu 2017. Þrátt fyrir að heimsfaraldurinn hafi dregið úr fjölgun íbúa í tvö ár, fjölgaði íbúum Suðurnesja samt sem áður um tæpan þriðjung á sjö árum, sjá nánar í töflu 1Tafla 1.



Mynd 1 - Fólksfjöldapróun á Suðurnesjum 1. jan. 1998-1.jan. 2024, sundurgreind eftir sveitarfélagaskipan. Heimild: Hagstofa Íslands.

Tafla 1 - Fólksfjöldapróun eftir sveitarfélögum á Suðurnesjum frá 1. jan. 2017 til 1. jan. 2024. Annars vegar meðaltal árlegra breytinga, hins vegar heildarbreyting. Heimild: Hagstofa Íslands.

Sveitarfélag	Meðalársvöxtur 1.1.2017-1.1.2024	Heildarvöxtur 1.1.2017-1.1.2024
Reykjanesbær	5,0%	37%
Grindavíkurbær	1,9%	13%
Sveitarfélagið Vogar	3,6%	27%
Suðurnesjabær	3,5%	23%
SAMTALS	4,3%	31%

Í húsnæðisáætlunum Reykjanesbæjar og Suðurnesjabæjar er gert ráð fyrir hófsamari vexti en verið hefur undanfarin ár. Þó er einnig tiltekið að eftirspurn eftir húsnæði muni sennilega áfram vera mikil vegna mannaflsfrekra framkvæmda á flugvallarsvæðinu og á Reykjanesinu. Húsnæðisáætlun Voga er sú nýjasta og ber mark af miklum aðflutningi Grindvíkinga eftir rýminguna í nóvember 2023. Á þeim forsendum gerir hún ráð fyrir enn örrari vexti en verið hefur.

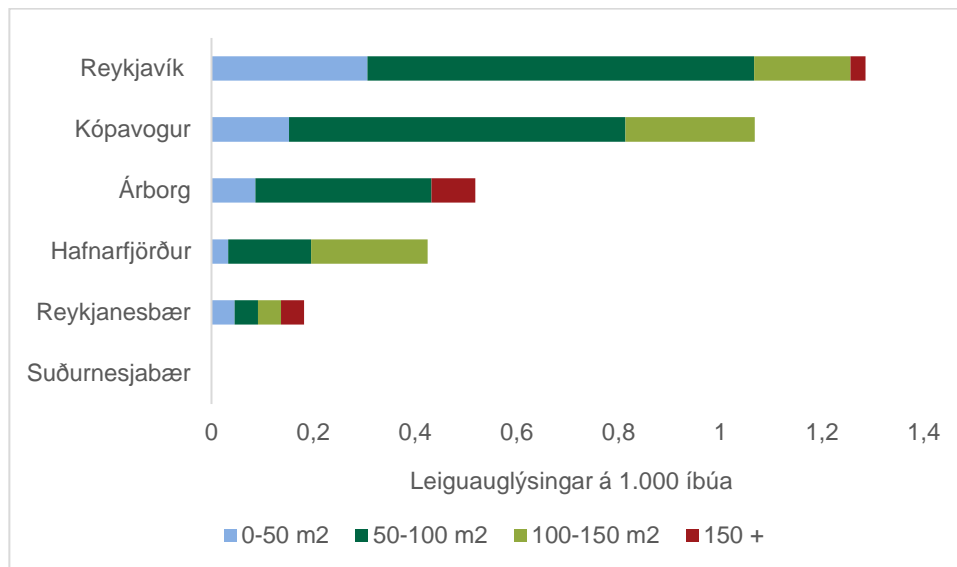
Húsnæðisáætlun Grindavíkur var gefin út áður en náttúruhamfarir léku bæinn grátt og forsendur hennar því brostnar. Því er hún ekki hluti af framtíðarspá fyrir svæðið. Í húsnæðisáætlunum hinna sveitarfélaganna þriggja gerir miðspáin ráð fyrir að byggja þurfi rúmlega 2.500 íbúðir til að anna eftirspurn fram til 2030. Reykjanesbær er eina sveitarfélagið sem gefur upp að þau anni eftirspurn eftir lóðum en vert er að hafa í huga

að sú áætlun var einnig gefin út áður en Grindavík var rýmd. Í öllum sveitarfélögum er minnst eftirspurn eftir einbýli en mest eftir fjölbýli, raðhúsum, tvíbýli og parhúsum.

Tafla 2 – Miðspá húsnæðisáætlana Reykjanesbæjar, Suðurnesjabæjar og Vogar.

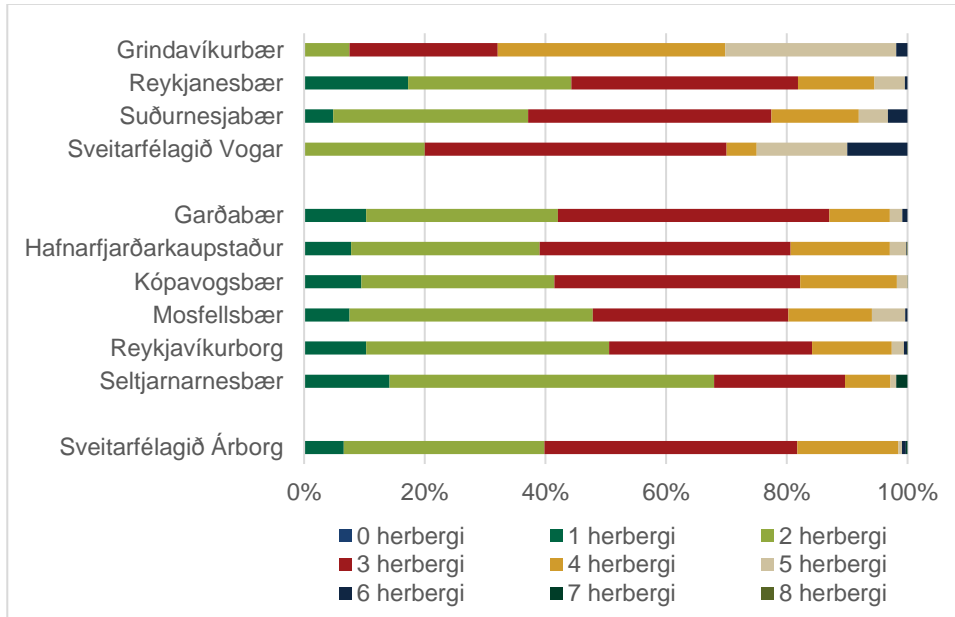
Sveitarfélag	Útgáfa	Íbúafjöldi árið 2030	Fjölgun frá 1.1.2024	Íbúar í hverri íbúð	Uppsöfnuð íbúðapörf til 2030
Reykjanesbær	2023	26.604	21%	2,51	1.814
Suðurnesjabær	2023	4.916	26%	2,91	299
Vogar	2024	2.714	81%	2,73	426
SAMTALS		34.234			2.539

Þegar þetta er skrifað er húsnæðisskortur á Suðurnesjum. Þetta hefur áhrif á íbúa, sem eiga erfitt með að finna heimili, og hefur einnig áhrif á atvinnulífið, þegar ekki er hægt að hýsa starfsfólk. Aldrei hefur jafnmörgum kaupsamningum verið þinglýst og í mars 2024. Fátt er hins vegar um leiguauglýsingar á svæðinu, eins og sjá má á Mynd 2.

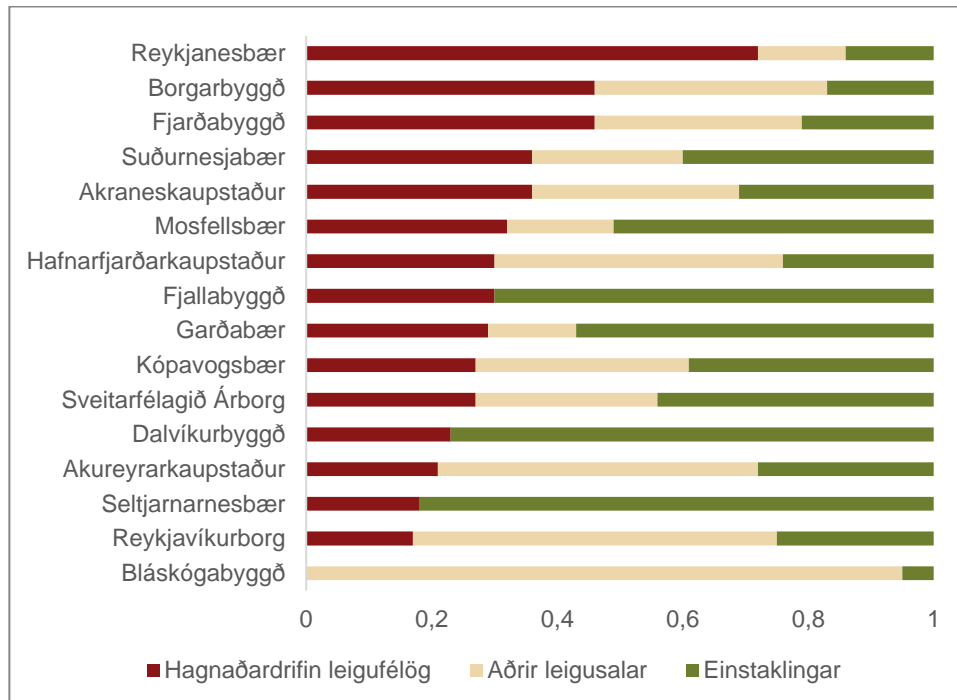


Mynd 2 - Auglýsingar á www.mbl.is fyrir íbúðarhúsnæði til leigu eftir sveitarfélögum og stærð eigna. Súlnar sýna fjölda auglýsinga á 1.000 íbúa 24. apríl 2024. Heimild: VSÓ Ráðgjöf.

Mynd 3 sýnir hlutfall leigusamninga eftir herbergjafjölda. Reykjanesbær hefur hæst hlutfall af eins herbergis leiguleiðingum. Þegar leigusamningar sem skráðir eru í leiguskrá eru flokkaðir eftir tegund leigusala, sést að hagnaðardrifin leigufélög eru hvergi jafn umsvifamikil og í Reykjanesbæ (mynd 4). Sennilega má rekja þessa sérstöðu Reykjanesbæjar til blokkanna sem byggðar voru fyrir hermenn þar sem nú heitir Ásbrú, sem margar hverjar eru skipulagðar sem deilihúsnæði.



Mynd 3 - Leigusamningar eftir herbergjafjölda í völdum sveitarfélögum. Myndin er unnin upp úr leiguskrá HMS og sýnir skiptingu leigusamninga frá janúar 2022 til janúar 2024 eftir herbergjafjölda hins leigða húsnæðis. Heimild: VSÓ Ráðgjöf.



Mynd 4 - Hlutföll skráðra leigusamninga eftir tegund leigusala í mars 2024. Heimild: Óútgefin gögn frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun.

3 Ólíkar útfærslur húsnæðis og leigusambands

Markhópur starfsmannaíbúða er fólk sem er að koma undir sig fótunum á Suðurnesjum, mörg einnig tiltölulega nýkomin til Íslands. Ólíklegt er að íbúar muni sjálfir kaupa og eiga hlut í húsnæðinu á fyrstu árum Íslandsdvalar sinnar. Sennilegra er að vinnuveitendur fjárfesti í húsnæði sem þeir leigja sínu starfsfólki eða að eigin rekstraraðili sjái um rekstur.

Þrjú megin sjónarmið móta mögulega úrlausn til að mæta þörf starfsfólks. Hið fyrsta snýr að rekstrarhagkvæmni en síðari tvö snúa að hagsmunum leigjenda og samfélagsins. Sjónarmiðin eru:

- Geta og vilji vinnuveitenda til að annast rekstur sem er utan kjarnastarfsemi þeirra.
- Að réttur fólks til heimilis sé ekki háður áframhaldandi atvinnusambandi.
- Að sem mest af öllu húsnæði sé aðgengilegt á almennum markaði, án tillits til atvinnusambands.

Þar sem vinnuveitandi sér starfsfólki sínu fyrir húsnæði, verður starfsfólk háð vinnuveitandanum um bæði afkomu og heimili. Missi það vinnuna, missir það líka heimilið. Margir vinnuveitendur vilja líka sleppa við að þurfa að vera leigusalar.

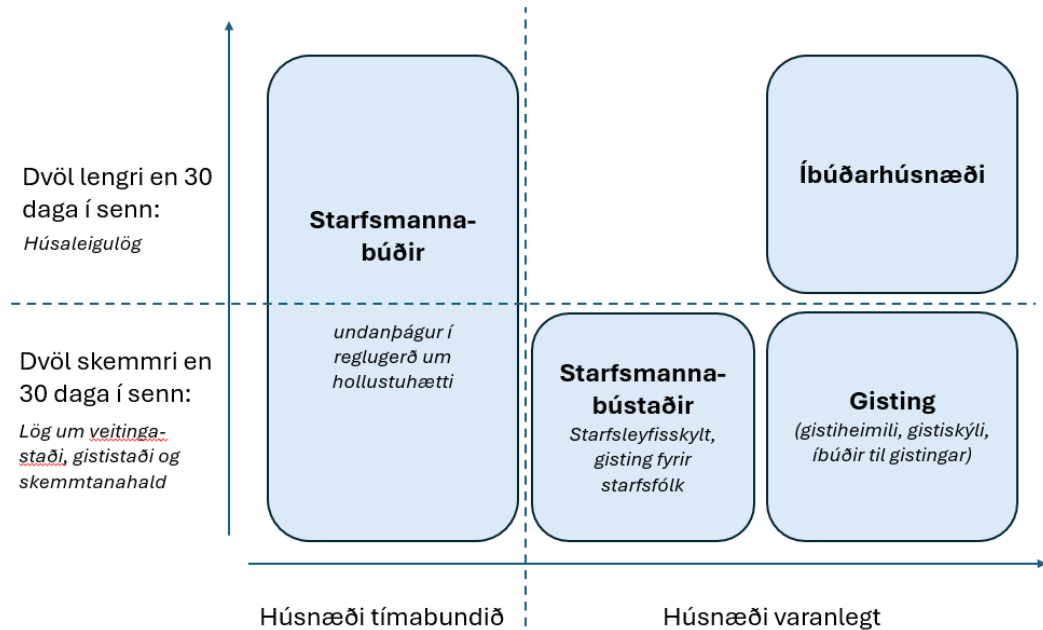
Í töflu 3 Tafla 3 – Samanburður á kostum og göllum við ólíkt leigufyrirkomulag eru bornar saman mögulegar útfærslur á leigufyrirkomulagi, sem allar eru í notkun á Suðurnesjum í dag.

Tafla 3 – Samanburður á kostum og göllum við ólíkt leigufyrirkomulag.

Mögulegt fyrirkomulag	Kostir og ókostir
<u>Almennur húsnæðismarkaður:</u> Íbúar leigja af fólki og fyrirtækjum sem hafa keypt íbúðir. Markaðurinn lýtur almennum lögmaðlum framboðs og eftirspurnar.	+ Kostur fyrir minni vinnuveitendur, sem ekki hafa tök á að reka eigin húsnæðislausnir. Almennir hefur aðgang að öllum leigumarkaðnum. ÷ Ófyrirsjáanlegt fyrir vinnuveitendur hvort nægt húsnæði verði laust. Oft erfitt að fá húsnæði til skemmri tíma.
<u>Húsnæði í eigu vinnuveitenda:</u> Vinnuveitendur eiga húsnæðið og leigja starfsfólki.	+ Öryggi fyrir vinnuveitendur, geta ábyrgst húsnæði. ÷ Utan kjarnastarfsemi flestra vinnuveitenda. Hyglir þeim stóru, sem hafa burði til slíks hliðarrekstrar. Starfsfólk háð vinnuveitanda um húsnæði. Húsnæði ekki aðgengilegt á almennum markaði.
<u>Rekstraraðili leigir til vinnuveitanda:</u> Rekstraraðili gerir langtímasamninga við vinnuveitendur, sem ráðstafa rýmum til starfsfólks.	+ Betra aðgengi að leiguhúsnæði fyrir minni vinnuveitendur. ÷ Starfsfólk háð vinnuveitanda um húsnæði. Húsnæði ekki aðgengilegt á almennum markaði.
<u>Rekstraraðili leigir til íbúa:</u> Leigufélag, hagnaðardrifið eða ekki, rekur húsnæði og leigir beint til íbúa. Vinnuveitendur geta gengist í ábyrgð fyrir tryggingu í upphafi en hafa annars ekki aðkomu að leigusambandinu.	+ Aukið framboð á almennum markaði. Opið öllum vinnuveitendum. Starfsfólk ekki háð vinnuveitendum um húsnæði. Hægt að bjóða íbúum upp á skammtímasamninga. ÷ Vinnuveitendur geta ekki tryggt starfsfólki húsnæði.

4 Gott húsnæði sem stenst allar kröfur

Flestir búsetuvalkostir þurfa að uppfylla kröfur byggingarreglugerðar um notkunarflokk 3 (íbúðarhúsnæði) eða 4 (flestar gististaðir). Einungis eru undanþágur frá gæðakröfum húsnæðis fyrir svokallaðar starfsmannabúðir, sem heimilaðar eru þar sem ekki er þörf fyrir varanlegt húsnæði. Um leigusamband fer eftir húsaleigulögum nr. 36/1994 ef dvöl er lengri en 30 dagar í senn en lögum nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, ef hún er styttri.



Mynd 5 - Samantekt á húsnæðiskostum og leigusambandi eftir því hvort grundvöllur er fyrir varanlegt húsnæði og hvort starfsfólk dvelji lengur eða skemur en 30 daga í senn.

4.1 Gisting: skemur en 30 dagar í senn

Ef starfsfólk dvelur í húsnæði skemur en 30 daga í senn, má skipuleggja reksturinn sem gististað í samræmi við lög um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 85/2007 og tilheyrandi reglugerð. Nokkuð hefur verið fjallað um að ferðapjónustuaðilar kaupi upp hluta íbúða í nýbyggðum fjölbýlishúsum til skammtímaútleigu til ferðamanna. Þetta gerir það að verkum að allnokkur hluti íbúða koma aldrei á almennan markað og dregur því hægar úr húsnæðisskortri en ella.

Í apríllok 2024 var ofangreindum lögum breytt á þá leið að nú verður rekstrarleyfis skyld gististarfsemi að vera í viðurkenndu atvinnuhúsnæði. Einnig skal á aðaluppdrætti vera tilgreint að húsnæði tilheyrir notkunarflokki 4 skv. byggingarreglugerð.

Eftir lagabreytingarnar mun sennilega draga úr því að starfsmannagisting fari í þetta form. Þó er hér stuttlega fjallað um ólíka flokka gististaða. Gististöðum er skipt bæði í flokka (eftir aðgengi að veitingum og áfengi) og tegundir (eftir stærð og þjónustu).

Flokkur: Starfsmannagisting fellur sennilega oftast í flokk II, gististaðir án veitinga, eða mögulega í flokk III, gististaðir með veitingum en án áfengisveitinga.

Tegundir: Í umfjöllun um gististaðategundina *íbúðir* stendur „hér undir falla starfsmannabústaðir og starfsmannaúðir þegar slíkar byggingar eru ekki leigðar út í tengslum við vinnusamning.“

Öll gististarfsemi er starfsleyfisskyld, nema heimagisting þar sem ekki má leigja út meira en 90 daga á ári. Eldvarnir og viðbúnaður fyrir starfsleyfisskylda gistingu skulu fara eftir reglum um notkunarflokk 4 í byggingarreglugerð.

Tafla 4 - Samantekt úr reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr.1277/2016. Sýnir valdar tegundir gististaða.

Tegund gististaðar	Skilgreining	Kröfur til aðbúnaðar	Kröfur um þjónustu
Gistiskýli	Gisting í herbergjum eða svefnskálum. Hér undir falla farfuglaheimili.	Fyrir hverja 10 gesti skal vera a.m.k. ein fullbúin snyrting og baðaðstaða, sem samþykkt hefur verið af viðkomandi heilbrigðisnefnd. Gisting getur verið ýmist í sér herbergjum eða svefnslum og með eða án rúmfata. Í gistiskálum skulu vera svefndýnur sem mögulegt er að þrifa. Gestir skulu hafa aðgang að eldhúsi og matsal með lágmarks aðbúnaði, s.s. helluborði, pottum, pönnum, diskum og hnifapörum.	Næturvarsla eða aðgengi að síma og skal neyðarnúmer þá birt á áberandi stað.
Minna gistiheimili	Gististaður með takmarkaða þjónustu þar sem leigð eru út 5 eða færri herbergi eða hefur rými fyrir 10 einstaklinga eða færri. Getur verið gisting á einkaheimili.	Fyrir hverja 10 gesti skal vera a.m.k. ein fullbúin snyrting og fullkomin baðaðstaða sem samþykkt hefur verið af viðkomandi heilbrigðisnefnd.	Ekki krafa um næturvörslu.
Stærra gistiheimili	Gististaður með takmarkaða þjónustu þar sem leigð eru út 6 herbergi eða fleiri eða rými fyrir fleiri en 10 einstaklinga.	Handlaug skal vera í hverju herbergi. Fyrir hverja 10 gesti skal vera a.m.k. ein fullbúin snyrting og fullkomin baðaðstaða sem samþykkt hefur verið af viðkomandi heilbrigðisnefnd.	Næturvarsla eða aðgengi að síma og skal neyðarnúmer þá birt á áberandi stað.
Íbúðir	Íbúðarhúsnæði sérstaklega ætlað til útleigu til gesta skemur en 30 daga og fellur ekki undir húsaleigulög. Hér undir falla starfsmannabústaðir og starfsmannaúðir þegar slíkar byggingar eru ekki leigðar út í tengslum við vinnusamning.	Innan íbúðar skal vera a.m.k. ein fullbúin snyrting og fullkomin baðaðstaða sem samþykkt hefur verið af viðkomandi heilbrigðisnefnd.	Engar.

Einnig er sérstaklega fjallað um starfsmannabústaði og starfsmannabúðir í reglugerð um hollustuhætti nr. 941/2002.

Tegund húsnæðis og skilgreining skv. reglugerð um hollustuhætti	Leyfi og eftirlit	Tillaga að landnotkun í skipulagi	Regluverk
Starfsmannabústaðir Varanlegt íbúðarhúsnæði sem ætlað er til svefnis, matar, daglegar dvalar, vinnu eða samkomuhalds starfsfólks í tengslum við atvinnustarfsemi.	Starfsleyfisskilt. Heilbrigðisnefnd veitir leyfi að höfðu samráði við Vinnueftirlitið. Heilbrigðiseftirlit fer með eftirlit.	Miðsvæði eða verslun og þjónusta. Mögulega má athuga þá hluta athafnasvæða sem næst eru miðsvæðum og verslun og þjónustu og íhuga aðalskipulagsbreytingu.	Reglugerð um hollustuhætti 25. gr. Þar er m.a. krafa um að húsnæðið fullnægi almennum kröfum byggingarreglugerð um íbúðarhúsnæði (6.7). Gert ráð fyrir að fleiri deili íbúð, eða deili sameiginlegri baðaðstöðu og stofu.
Starfsmannabúðir Færanlegt húsnæði sem ætlað er til svefnis, matar og daglegar dvalar starfsfólks til skamms tíma í senn vegna atvinnustarfsemi.	Starfsleyfisskilt. Heilbrigðisnefnd veitir leyfi að höfðu samráði við Vinnueftirlitið. Reglubundið eftirlit í höndum heilbrigðiseftirlits. Einungis leyfilegt fyrir tímabundna þörf, skv. byggingarreglugerð og reglugerð um hollustuhætti.	Fjarri þéttbýli, tímabundið, í tengslum við framkvæmdir. Ekki bundið við einn landnotkunarflokk.	Byggingarreglugerð 6.11.8. Reglugerð um hollustuhætti 26. gr. Undanþágur m.a. frá kröfum um lofthæð, fráveitu, algilda hönnun o.s.frv. Gert ráð fyrir að íbúar deili svefnrými.

4.2 Húsaleiga: lengri en 30 dagar

Sé dvölin lengri en 30 dagar í senn fer um leigusambandið eftir húsaleigulögum. Innan þessa ramma rúmast bæði íbúðarbyggð og gististaðir. Almenn útleiga eftir húsaleigulögum er ekki starfsleyfisskyld. Húsnæðið skal uppfylla kröfur byggingarreglugerðar um íbúðarhúsnæði.

Hugtakið deilihúsnæði er nýleg viðbót við flokkinn íbúðarhúsnæði. Þá er sameiginlegt eldhús eða alrými (byggingarreglugerð 1.2.1. gr, 24. tl.). Vert er að gefa deilihúsnæði gaum. Allmargar íbúðarblokkanna á Ásbrú og einnig gamlar verbúðir hafa sameiginlega aðstöðu, eldhús og baðaðstöðu.

Deilihúsnæði er getur verið góður upphafspunktur fyrir nýaðflutta innflytjendur, sem eru að koma undir sig fótunum. Leigufélag sem rætt var við segir mikla eftirspurn eftir slíku húsnæði og leigjendaveltan sífellt að minnka. Leigjendur stoppi gjarnan við í hálf til tvö ár en færir sig svo yfir í stærra húsnæði á eigin vegum.

5 Skipulag sem styður við gott þéttbýli

Á Suðurnesjum er hvergi langt í þéttbýli og því er full ástæða til að beina uppbyggingu starfsmannaúbuða í þéttbýli. Oft er það tilfellið í starfsmannaúbuðum að allnokkur fjöldi búi á tiltölulega fáum fermetrum. Slík byggð getur hæglega átt erindi í eða nærri miðbæjarkjarna. Þétt byggð í miðbæ styrkir verslun og þjónustu þar, með því að fjölga viðskiptavinum í nágrenninu.

Landsskipulagsstefna 2024-2038 kveður á um að skýr skil skuli vera milli þéttbýlis og dreifbýlis. Þetta snýst bæði um að styrkja það þéttbýli sem fyrir er, stytta fjarlægðir og minnka ferðaþörf, og að standa vörð um náttúru og landbúnaðarland.

Í nýlegum leiðbeiningum Skipulagsstofnunar og SSH um *Mannlíf, byggð og bæjarrými* eru leiðbeiningar landsskipulagsstefnu útfærðar með góðum útskýringum og sýnidæmum. Mælt er með því að sveitarfélögin stefni að því að samþætta íbúðarbyggð, þjónustu og atvinnusvæði í *blandaða byggð*. Miðsvæðis ætti þéttleiki bæði íbúðarbyggðar, þjónustu og atvinnuhúsnæðis að vera mestur. Í strjálri hverfum ætti að sjá fyrir þjónustukjörnum miðsvæðis í hverfinu. Þetta er hagkvæm samfélagsþróun, því það dregur úr bílaumferð, og það er kostur fyrir íbúa að geta nálgast daglega þjónustu innan seilingarfæris. Fyrir nýaðflutt starfsfólk kemur slíkt skipulag í veg fyrir að þau einangrist og eigi erfitt með aðföng nema þau fjárfesti í bíl.

Í *Aðalskipulagi Reykjanesbæjar 2020-2035* er lögð áhersla á þéttingu byggðar þar sem fyrir eru innviðir. Samgönguás Keflavíkur, Njarðvíkur og Ásbrúar er í skipulaginu kallaður „lífæðin“ og er lögð áhersla á þetta íbúðarbyggð í bland við verslun og þjónustu meðfram henni. Meðfram henni ættu íbúar að geta sinnt daglegum erindum gangandi, hjólandi eða akandi, í ætt við hugmyndina um 20 mínútna hverfið. Þéttbýlið í Höfnum nýtur hverfisverndar vegna menningarsögulegs mikilvægis. Þar er gert ráð fyrir smávægilegri þéttingu í sátt við anda og útlit staðarins.

Í *Aðalskipulagi Suðurnesjabæjar 2022-2034* er samþætting byggðar og þjónustu yfirlýst markmið á miðsvæðum Sandgerðis og Garðs. Þessi þéttbýli eru af þeirri stærð að þau geta sennilega talist 20 mínútna hverfi hvort um sig.

6 Gott nærumhverfi og þörf á þjónustu

Gott nærumhverfi er mikilvægt öllum hvort sem dvalið er í skemmri eða lengri tíma á staðnum. Þau sem koma til Suðurnesja til vinnu nota nærþjónustu og kynnast nærumhverfi, ólíkt ferðamönnum, sem stoppa skemur við. Allir íbúar hafa þörf á nálægð við verslun og þjónustu, afþreyingu og útivist og aðra þá þjónustu sem helst er að finna í þéttbýli á Suðurnesjum. Hins vegar hefur starfsfólk sem dvelur skemur en 30 daga í senn sjaldnast með sér fjölskyldu og þarf því síður nálægð við leikskóla, skóla eða leikvelli.

Fólk sem er nýlega komið til Íslands og hyggst jafnvel ekki búa hér langdvölum, á sjaldnar bíl en Íslendingar almennt. Mörg eru í láglaukastörfum. Hins vegar hafa þau sömu þörf og aðrir einstaklingar fyrir ýmsa þjónustu og upplifanir, hvort sem það er apótek, klipping eða hreyfing. Þetta er hópur sem er sennilega enn háðari nálægð við þjónustu, almenningssamgöngur og gott stíganet en aðrir íbúar.

Dvalartími	Einkenni hóps	Þarfir
Skemur en 30 dagar í senn	Heldur aðalheimili annars staðar. Sjaldan með fjölskyldu á vinnudvalarstað. Hefur sjaldnar eigin bíl til afnota en aðrir.	Þarf nálægð við verslun og þjónustu, afþreyingu og útivist. Þarf ekki nálægð við leikskóla og skóla.
Lengur en 30 dagar	Oftast heimilisföst hér, sjaldnar heimili á tveimur stöðum. Dvöl meira langvarandi. Oft ekki með börn fyrstu mánuði eða ár Íslandsdvalar.	Þarf nálægð við verslun og þjónustu, afþreyingu og útivist. Þarf oft ekki nálægð við leikskóla og skóla til að byrja með. Eftir því sem á líður eru þarfir líkari meðaltali Suðurnesjabúa á sama aldri.

7 Tillaga að stefnumörkun um starfsmannaíbúðir

7.1 Almenn stefna

Þar sem Reykjanesbær og Suðurnesjabær eru eitt atvinnusóknarsvæði, gefur bestan árangur að sveitarfélögin hafa sameiginlega stefnu um starfsmannaíbúðir. Það er samfélaginu og sveitarfélögum í hag að búseta sé að mestu marki innan núverandi þéttbýlismarkna. Allir sem dvelja á Suðurnesjum til lengri tíma ættu að taka þátt í samfélaginu og njóta þar bæði gagns og gæða, helst sem fullgildir íbúar.

Í samtölum við sveitarfélög hafa komið upp eftirfarandi sjónarmið, sem hafa ætti í huga við skipulag.

Auðvelda inngildingunni og hindra einhæfa félagsgerð

Kostur er að deilihúsnæði og ódýrum leigukostum sé dreift í fleiri hverfi, til að auðvelda inngildingunni og hindra einhæft búsetumynstur og félagsgerð.

Sé bygging samþykkt sem atvinnuhúsnæði, með rekstrarleyfi sem starfsmannabústaður, má gera ráð fyrir að þar haldi launafólk til. Einnig má eyrnamerkja byggingar námsmönnum. Að öðru leyti geta skipulagsákvæði eða lóðaleigusamningar lítil áhrif haft á það hvaða hópar fái búsetu í byggingu, t.d. hvort fólk hafi atvinnu eða landvistarleyfi.

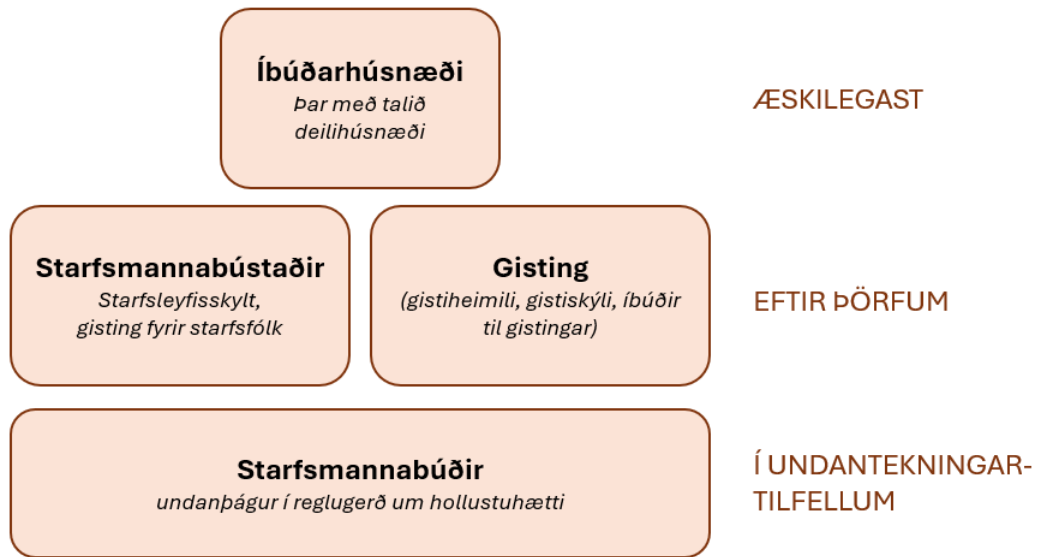
Tryggja fjölskyldufólki nálægð við skóla og leikskóla, tryggja nýjum íbúum aðgengi að verslun, þjónustu og nærumhverfi

Íbúar deilihúsnæðis og starfsmannabústaða eru sjaldnast með börn og þurfa í fæstum tilvikum nálægð við skóla, leikskóla og leikvelli. Húsnæðiskostir sem laða að sér fjölskyldufólk ættu frekar að njóta nálægðar við slíka þjónustu.

Hins vegar hafa innflytjendur sem ekki hafa búið lengi á Íslandi sennilega sjaldnar aðgengi að einkabíl en aðrir íbúar og njóta góðs af því að verslun, þjónusta og nærumhverfi sé í göngufjarlægð og einnig að gott aðgengi sé að almenningssamgöngum.

Tillaga að stefnu er eftirfarandi:

- Á Suðurnesjum verði nægt húsnæði til fyrir öll sem þar vilja búa og starfa.
- Allir íbúar geti tekið þátt í samfélaginu og hafi aðgengi að góðu nærumhverfi, verslun og þjónustu. Íbúðarhúsnæði sé byggt upp innan núverandi þéttbýlismarkna.
- Við húsnæðisuppbyggingu með litlum leigueiningum og deilihúsnæði sé hugað að nálægð við þjónustu, verslun og nærumhverfi en slík uppbygging sé síður staðsett nærri skólum og leikskólum.
- Gætt sé að blöndun byggðar til þess að auðvelda inngildingunni og hindra einhæfa félagsgerð. Uppbyggingu lítilla leigueininga og deilihúsnæði sé dreift um þéttbýliskjarnana.
- Íbúðarhúsnæði verði byggt til frambúðar og uppfylli allar kröfur byggingarreglugerðar. Búseta sé jafnan í langtímahúsnæði, jafnvel þó dvölin sé til skamms tíma.
- Flest þau sem sækja vinnu á Suðurnesjum hafi þar einnig fasta búsetu. Skipulag miði að því að húsnæðisþörf starfsfólks sé að mestu leyti mætt með fullgildu íbúðarhúsnæði frekar en gistirýmum
- Starfsmannabúðir, sem ekki uppfylla kröfur byggingarreglugerðar um íbúðarhúsnæði, séu einungis nýttar í undantekningartilfellum, til skamms tíma, sjá nánar í kafla 7.2.



Mynd 6 - Æskilegast er að hvetja til uppbyggingar á íbúðarhúsnæði í íbúðarbyggð, miðsvæðum eða í nágrenni þeirra. Starfsmannagisting í húsnæði á gististöðum sem uppfylla kröfur byggingarreglugerðar um notkunarflokk 4 er notað eftir þörfum. Starfsmannabúðir ætti að takmarka.

7.2 Starfsmannabúðir

Tímabundið húsnæði til starfsmannabúsetu mætti leyfa:

- Þar sem fyrir séðar eru framkvæmdir af þeirri stærðargráðu að íbúum sveitarfélaganna muni fjölga verulega tímabundið en fækka svo aftur.
- Þegar húsnæðisskortur er svo mikill að örðugt er að ráðast í uppbyggingu íbúða, því ekki er til húsnæði fyrir starfsfólk framkvæmdarinnar. Þá ættu leyfi fyrir starfsmannabúðir að tengjast uppbyggingu íbúðarhúsnæðis, og starfsmannabúðirnar að rúmast á byggingarlóðinni. Þannig er uppbygging íbúðarhúsnæðis í forgangi, á undan öðrum innviðaverkefnum, og væntingar til allra aðila um að taka þátt í því að byggja upp varanlegt húsnæði, sem forsenda annarra framkvæmda.
- Sveitarfélögin geta einnig metið hvort leyfa eigi starfsmannabúðir til skamms tíma við uppbyggingu fjarri þéttbýli. Að jafnaði ætti að miða við að lágmarki 20 mínútna akstursfjarlægð frá þéttbýli. Með skömmum tíma er hér átt við skemur en tvö ár.

7.3 Leiðbeiningar um staðsetningu og skilmála í skipulagi

Íbúðarhúsnæði

Uppbyggingu íbúðarhúsnæðis skal haga eftir aðalskipulagsáætlunum sveitarfélaganna, þar sem gert er ráð fyrir íbúðarbyggð (landnotkun: íbúðarbyggð og miðsvæði) og eftir þeirri forgangsroð sem lýst er í skipulagi. Gott rými er fyrir uppbyggingu á Suðurnesjum. Fjölbýlishús með litlum íbúðum ætti að staðsetja nærri lífæð og miðsvæðum, í göngufæri frá verslun og þjónustu, þar sem er gott aðgengi að almenningsamgöngum. Deilihúsnæði getur nýst bæði fyrir starfsmannabústaði og á almennum markaði fyrir fólk sem þarf tímabundið á ódýru húsnæði að halda.

Þar sem mikið er af minni íbúðum fyrir ætti að huga að íbúðasamsetningu sem tryggir lýðfræðilega blöndun, þ.e.a.s. blöndu af mismunandi íbúðastærðum. Þar þarf einnig að

huga sérstaklega að góðum og fallegum almenningssvæðum og góðu aðgengi að verslun og þjónustu.

Starfsmannabústaðir

Hér má gera ráð fyrir þéttri byggð sem á heima nærri lífæð og miðsvæðum. Ekki er þörf á að staðsetja starfsmannabústaði nálægt innviðum fyrir fjölskyldufólk: skólum, leikskólum eða leikvöllum. Jafnvel má hugsa sér að starfsmannabústaðir ættu ekki að taka þær lóðir sem næstar eru slíkum innviðum. Bílastæðapörf skal meta út frá nálægð við almenningssamgöngur og eins því hvort vinnuveitandi skipuleggi akstur til og frá vinnustað.

Ef þörf er á að deiliskipulag skilgreini sérstaklega reiti fyrir starfsmannabústaði en loki á aðra gististarfsemi (ferðapjónustu), má vísa í 25. gr. reglugerðar um hollustuhætti nr. 941/2002, þar sem fjallað er sérstaklega um starfsmannabústaði. Einnig er í starfsleyfi greint á milli starfsmannabústaða og annarrar gistingar. Ekki er heimilt að breyta eðli starfseminnar nema starfsleyfi sé breytt.

Gisting

Sé ekki tiltekið í deiliskipulagi að reitur fyrir gistingu sé frátekinn fyrir starfsmannabústaði í samræmi við 25. gr. reglugerðar um hollustuhætti, er í raun heimilt að byggja upp hvort heldur sem er, almenna gistiaðstöðu eða starfsmannabústaði. Síðan ræðst af starfsleyfi hvor starfsemin verður fyrir valinu. Þetta getur nýst þar sem sveigjanleikans er óskað, á reitum þar sem ekki er þörf á að hygla fastri búsetu.

Starfsmannabúðir

Notkun starfsmannabúða er einungis heimil til skamms tíma í tengslum við atvinnustarfsemi. Hins vegar er undir sveitarfélögum komið að skilgreina nánar í skipulagi hvar og hvenær það er leyft. Þar sem starfsmannabúðir uppfylla ekki kröfur sem annars eru gerðar til heilsusamlegs íbúðarhúsnæðis og umgengni við náttúru (m.a. fráveitu) er full ástæða til að halda notkun þeirra í lágmarki.

Starfsmannabúðir nýtast best þar sem tímabundin verkefni eiga sér stað fjarri þéttbýli, þar sem ekki er grundvöllur til þess að haga gistingu á annan hátt. Í undantekningatilfellum má sjá fyrir sér að þörf sé á starfsmannabúðum í byggð ef húsnæðisskortur er svo mikill að hann stendur húsnæðisuppbyggingu fyrir þrifum.

Í deiliskipulagi er hægt að setja tímabundna heimild fyrir starfsmannabúðum með vísan í byggingarreglugerð, gr. 6.11.8. Heimildin miðast þá við þann tímaramma sem framkvæmdin mun taka. Heimildinni ættu að fylgja kröfur um að búðirnar verði fjarlægðar, með öllu sem þeim til heyrir, þ.m.t. rotþróm, og frágang á svæðinu. Staðsetning starfsmannabúða ætti einnig að koma fram í deiliskipulagi.

Í lóðasamningum má setja tilsvarandi heimild og viðurlög, sé aðstaðan ekki fjarlægð og gengið fullvel frá svæðinu.

Húsnæði			
	Skammtíma	Varanlegt eða miðlungs	Varanlegt

Búseta	Skemmri	Starfsmannabúðir Oftast svefnbúðir úr samtengdum gámaeiningum. Heimilt meira en 5 km frá þéttbýli við stærri framkvæmdir (t.d. 3000 m ² eða 2 mkr fjárfestingu). Heimilt innan þéttbýlis við framkvæmdir af þeirri stærðargráðu að búast megi við íbúafækkun eftir að framkvæmdum lýkur. Jafnan ekki lengur en 2 ár hið mesta. Heimilt að beita viðurlögum ef ekki fjarlægðar.	Starfsmannabústaðir Varanlegt húsnæði sem uppfyllir kröfur byggingarreglugerðar um íbúðarhúsnæði. Má vera deilihúsnæði. Þarf að uppfylla kröfur um notkunarflokk 4 í byggingarreglugerð. Ef gert er ráð fyrir annarri landnotkun til frambúðar, má húsnæðið vera úr einingum sem taka má sundur til brottflutnings af lóð. Hægt að festa starfsmannagistingu í deiliskipulagi eða leyfa sveigjanleika svo húsnæðið megi einnig nýta fyrir almenna gistingu.	Íbúðarbyggð eða starfsmannabústaðir Varanlegt húsnæði sem uppfyllir kröfur byggingarreglugerðar um íbúðarhúsnæði. Má vera deilihúsnæði. Alltaf byggt til frambúðar. Ef leigt út skemur en 30 daga í senn, er starfsemin starfsleyfis skyld sem starfsmannagisting.
	Lengri	Ekki í boði. Starfsmannabúðir eru ávallt til að leysa <u>tímabundna</u> þörf vegna atvinnustarfsemi.	Starfsmannabústaðir Sama og að ofan. Sé búseta lengri en 30 dagar í senn þurfa leigusamningar að vera í samræmi við húsaleigulög.	Íbúðarbyggð Varanlegt húsnæði sem uppfyllir kröfur byggingarreglugerðar um íbúðarhúsnæði. Má vera deilihúsnæði. Alltaf byggt til frambúðar.

7.4 Aðgerðir vegna starfsmannahúsnæðis

Sveitarfélög ættu að:

- Flýta uppbyggingu húsnæðis, þ.m.t. minni íbúða og deilihúsnæðis.
- Hvetja til að viss hluti íbúðaruppbyggingar sé deilihúsnæði, með sameiginlegu eldhúsi og alrymi.
- Beina uppbyggingu í íbúðarbyggð, miðsvæðum eða nágrenni slíkra svæða.
- Halda leyfum fyrir tímabundnar starfsmannabúðir í lágmarki og skilgreina tímamörk í skipulagi og lóðasamningum.
- Meta þörf á tímabundnu starfsmannahúsnæði í samhengi við önnur uppbyggingarverkefni og þróun. Þar sem eitt tímabundið verkefni kemur í annars stað ætti frekar að líta á húsnæðisþörf sem varanlega.

Kadeco ætti að:

- Setja skýr tímamörk í lóðaleigusamninga fyrir starfsmannabúðir og íhuga viðurlög.

Sameiginlega:

- Leita skal leiða til að styrkja almennan íbúðarmarkað og húsnæðisfélög í almannapágu.

- Leita skal leiða til að hvetja til húsnæðisuppbyggingar, með útboði eða samvinnu við leigufélög og verktaka.

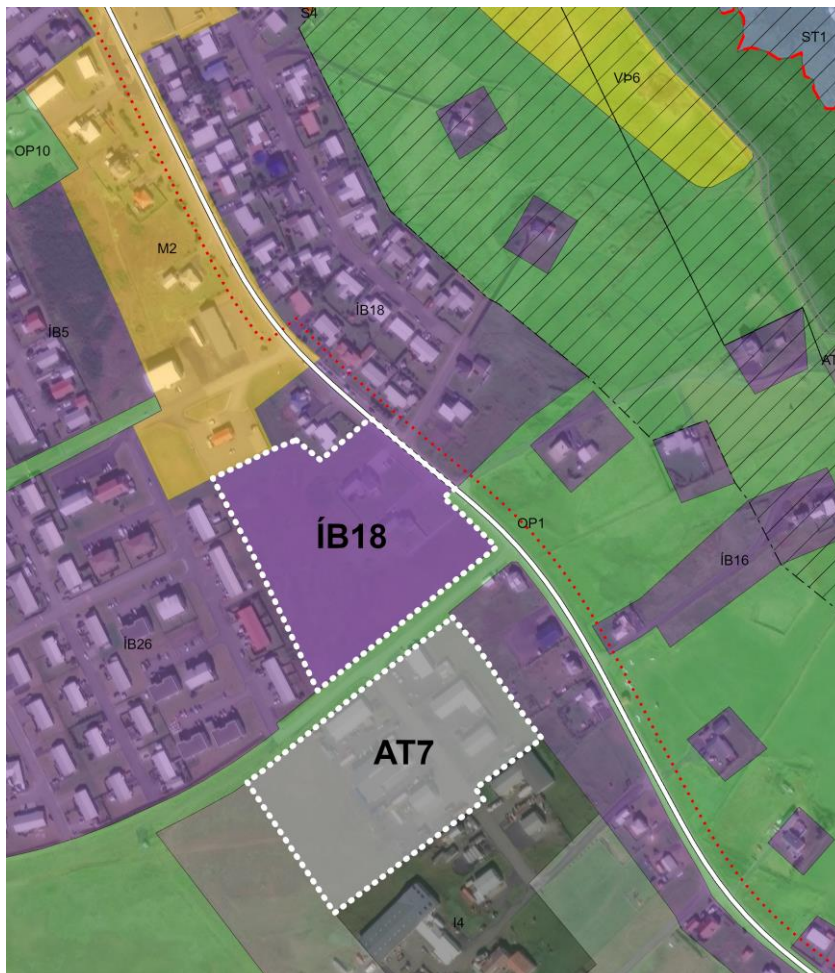
8 Staðsetning

Hægt er að sjá fyrir sér uppbyggingu búsetuúrræða af ólíku umfangi víðar en á einum stað. Hér eru sýndir nokkrir möguleikar, sem þó hafa ekki verið skoðaðir í þaula. Það eru sveitarfélögin sem taka ákvarðanir um landnotkun.

8.1 Suðurnesjabær

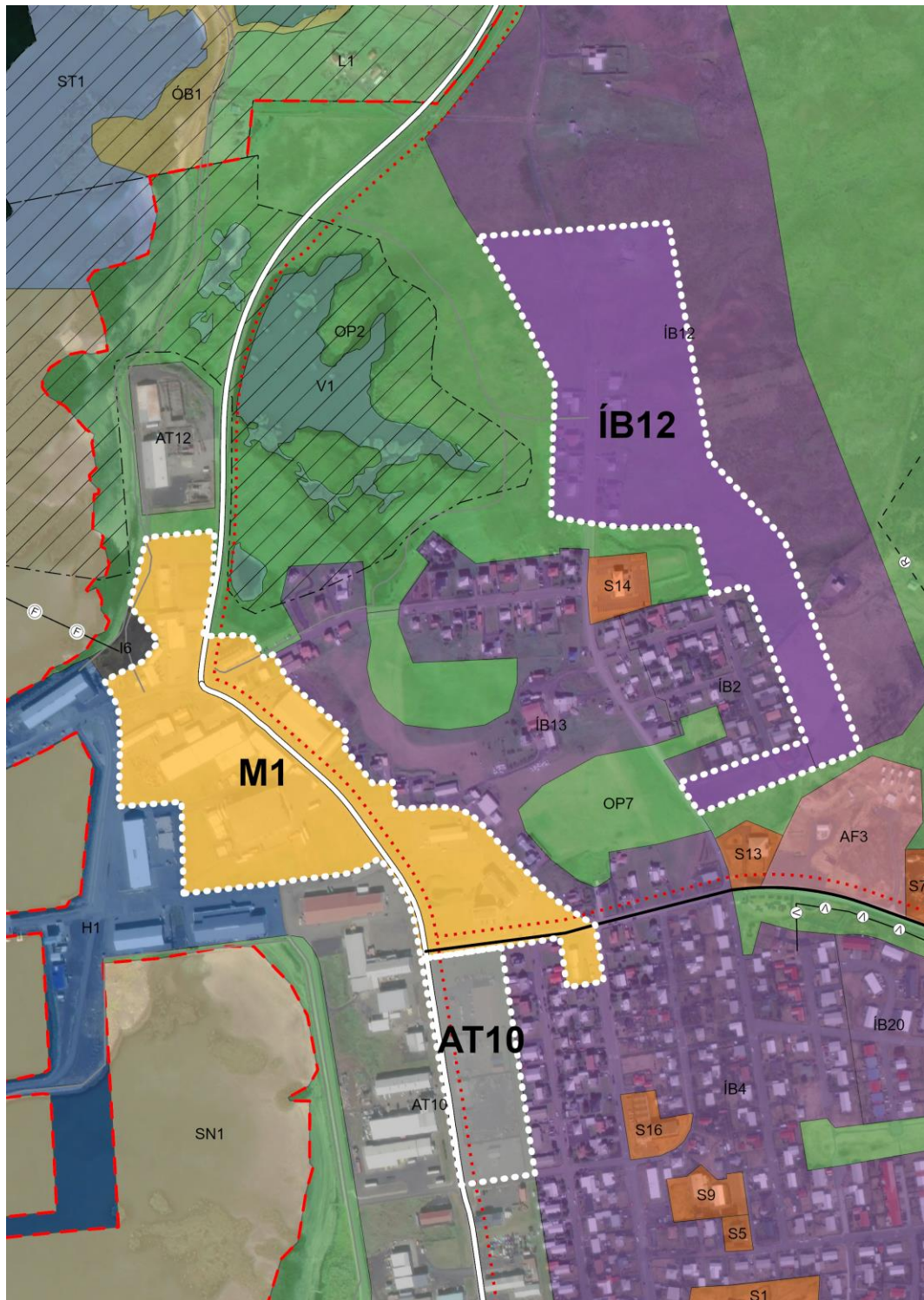
Í Suðurnesjabæ er ekki gert ráð fyrir háreistri íbúðarbyggð og víðast hvar þarf að aðlaga nýja byggð að götummynd og heildarsvip þéttbýlisins. Hér er takmarkað svigrúm fyrir stærra íbúðarhúsnæði en möguleikar á starfsmannaíbúðum í atvinnuhúsnæði á miðsvæðum. Rétt er að leggja upp úr nýtingu innviða sem þegar eru fyrir hendi og nálægð við miðsvæði. Ekki þarf að gera ráð fyrir nálægð við skóla og aðra þjónustu við börn.

Garður: Rými fyrir 1-2 hæða uppbygging suðaustast á ÍB-18, norðan við lönugarða. Mögulega má einnig íhuga aðalskipulagsbreytingu norðarlega á AT-7, sunnan lönugarða. Eins mætti sjá fyrir sér uppbyggingu á miðsvæði M-2. Í aðalskipulagi Suðurnesjabæjar er heimild er fyrir allt að 100 íbúðum á miðsvæðinu og mælt með samkeppni um útfærslu skipulags.



Sandgerði: Uppbygging á eða í námunda við miðsvæðið M-1. Endurnýja þyrfti deiliskipulag fyrir svæðið. Gildandi deiliskipulag frá 2007 var gert út frá gamla aðalskipulaginu, þegar hafnarsvæðið var stærra.

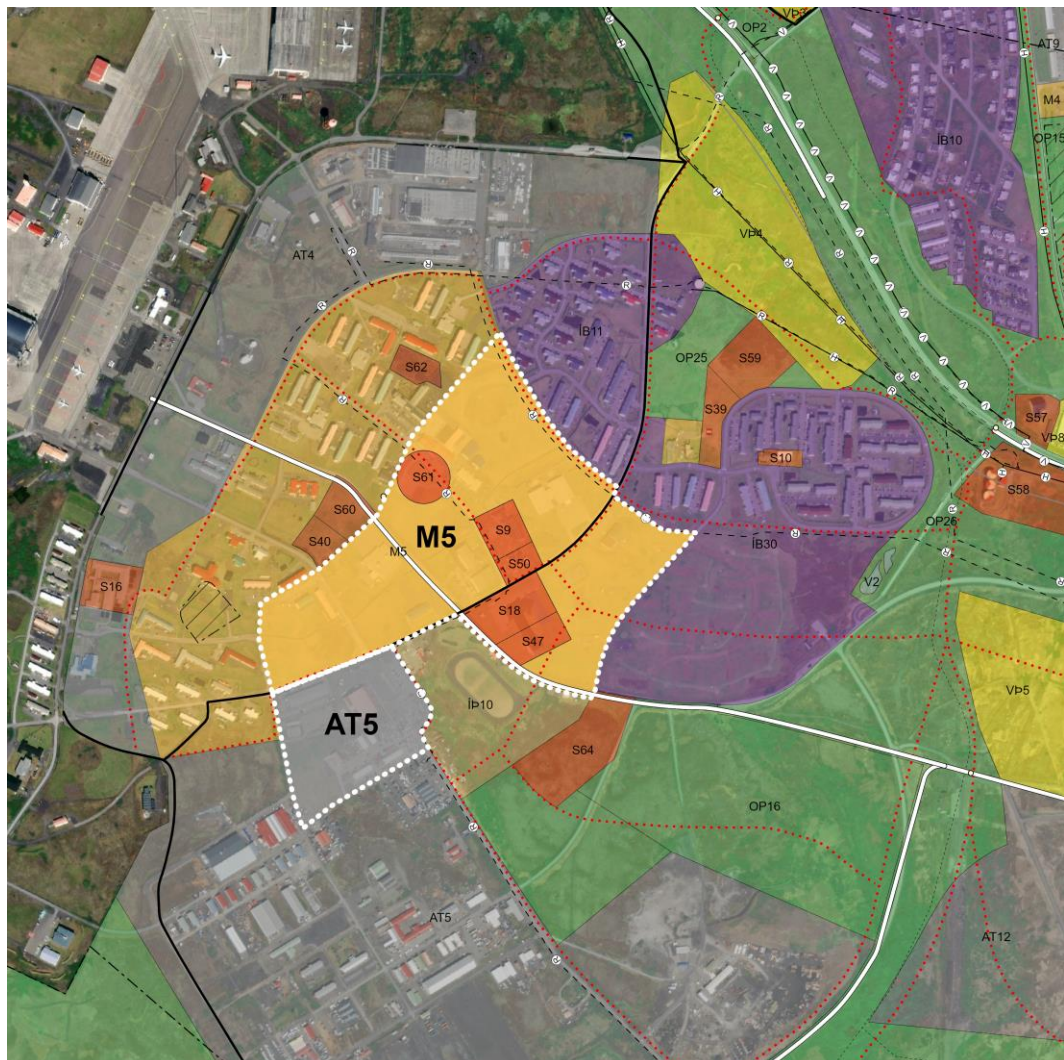
Uppbyggingu á ÍB-13 þyrfti að laga að götumynd þar sem svæðið er verndarsvæði í byggð. ÍB-2 og ÍB-12 eru spottakorni lengra frá miðsvæði en þó í göngufjarlægð. Talsvert svigrúm er til uppbyggingar á síðarnefnda svæðinu, ÍB-12. Mögulega má einnig íhuga aðalskipulagsbreytingu til þess að auka sveigjanleika í nýtingu norðausturhluta AT-10.



8.2 Reykjanesbær

Ásbrú: Stefnt er að aukinni íbúðarbyggð og grunnþjónustu. Á svæðinu eru mikil tækifæri til þéttingar. Almenningsgangur ganga inn í hverfið, m.a. eftir „lífæðinni“ sem er samgönguás þéttbýlisins. Þriggja hæða fjölbýlishús eru ráðandi og mikið um litlar íbúðir. Hér er því hægt að byggja hærra en á mörgum öðrum svæðum, þar sem nýbyggingar þurfa að passa inn í lægri byggð. Á svæðinu þarf að huga að fjölbreyttari húsnæðiskostum, til að laða að lýðfræðilega fjölbreytni. Þó er gert er ráð fyrir að svæðið muni vaxa svo mikið á komandi árum, að það muni bera fleiri byggingar með litlum leiguingum, þ.m.t. deilihúsnæði.

Miðsvæðið M-5 er forgangssvæði fyrir þéttingu. Hér mætti sjá fyrir sér húsnæði með verslun og þjónustu á jarðhæð og þetta íbúðarbyggð eða starfsmannaíbúðir (atvinnuhúsnæði) á efri hæðum. Einnig mætti þetta byggð á ÍB-11, fyrst næst miðsvæðinu. Mögulega má íhuga aðalskipulagsbreytingu nyrst á AT-5, Tæknivöllum, næst miðsvæðinu.



Keflavík – Njarðvík

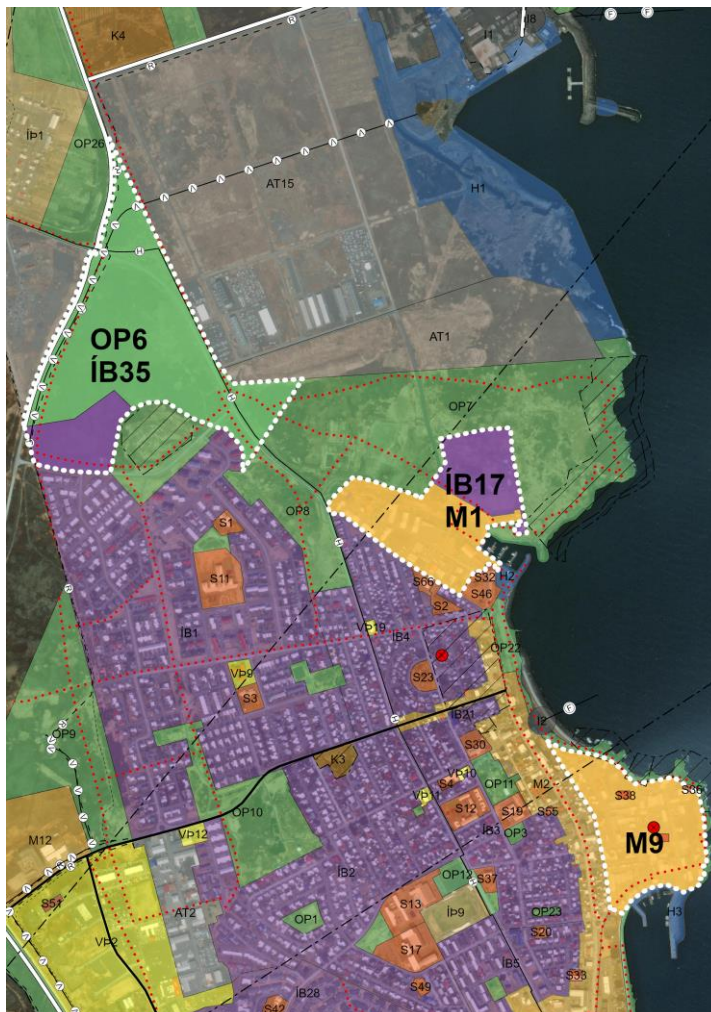
Samgönguásinn „lífæðin“ gengur eftir þéttbýlinu endilöngu. Í nyrðri helmingi þéttbýlisins liggur miðsvæði óslitið meðfram lífæðinni allri. Slíkt miðsvæði gæti verið góður kostur fyrir starfsmannabústaði eða þetta íbúðarbyggð. Víða er gert ráð fyrir uppbyggingu íbúðarbyggðar.

Á Vatnsnesi, M-9, er fyrirhuguð blönduð byggð. Þetta svæði hefur örðugt aðgengi að skóla og leikskóla og gæti því hentað vel fyrir starfsmannaúbuðir. Hins vegar gæti lóðaverð verið í hærra lagi, vegna nálægðar við sjóinn og óhindraðs útsýnis.

Í Grófinni og á Hólmsbergi, M-1 og ÍB-17, er svigrúm fyrir aukna uppbyggingu. Í Grófinni er fyrirhugað að léttur iðnaður og verkstæði þróist í blandaða byggð með sérverslunum, þjónustu og upplifunum tengdri smábátahöfninni. Leyft verður að byggja 2-4 hæðir.

Svæðið í kringum Keflavíkurborgir, ÍB-35 / OP-6, gæti einnig hentað fyrir uppbyggingu. Þar hefur verið auglýst aðalskipulagsbreyting þess efnis að stækka ÍB-35 yfir hluta þess sem í dag er opið svæði, OP-6. Gert er ráð fyrir „þéttari byggð sérbýlis- og sambýlishúsa“, samkvæmt lýsingu skipulagstillögunnar. Þetta svæði er fjarri verslun og þjónustu eins og er. Því ætti að huga að hverfisverslun í nágrenninu, samhliða uppbyggingu íbúðarbyggðar. Verði af viðamikilli uppbyggingu í Helguvík, geta Keflavíkurborgir og Hólmsberg hentað vel sem starfsmannaúbuðir.

Einnig væri mögulegt að heimila gististarfsemi á svæðum fyrir verslun og þjónustu sem nærri eru lífæðinni og þjónustu við íbúa, svo sem VP-20.





Flugvallarsvæðið

Svæðið í kringum Keflavíkurflugvöll lýtur eigin skipulagsvaldi. Ekki er gert ráð fyrir íbúðarbyggð á því skipulagssvæði í dag og ósennilegt að svo muni verða. Hins vegar eru hótél og starfsmannaþúðir á vegum Nato innan svæðisins. Mögulega má sjá fyrir sér tímabundna starfsmannaþústaði, eða -þúðir tengdar uppbyggingu á flugvallarsvæðinu. Slík gisting myndi henta best fyrir starfsfólk sem ekki gistir lengi í senn.

9 Viðauki – uppskipting deilihúsnæðis

Deilihúsnæði: áhugi á uppskiptingu

Deilihúsnæði er iðulega stórar fasteignir, heil hæð eða jafnvel heil blokk á einu fasteignanúmeri. Því er haldið fram að þetta geti torvelað íbúum að sækja um húsnæðisbætur, af því ekki sé hægt að þinglýsa nema einum leigusamningi á hvert fasteignanúmer. Byggingarfulltrúar fá þess vegna fyrirspurnir um að skipta deilihúsnæði upp í minni einingar sem ekki uppfylla allar kröfur byggingarreglugerðar um íbúðir, t.d. stúdíóíbúð án baðaðstöðu.

Skráning í leiguskrá er forsenda húsnæðisbóta, ekki þinglýsing. Af samtölum við leigusala fæst staðfest að hægt sé að skrá marga leigusamninga á hvert fasteignanúmer deilihúsnæðis. Sjálf skráningin virðist ekki vera hindrun fyrir húsnæðisbótum í deilihúsnæði. Hins vegar eru eftirfarandi skilyrði fyrir húsnæðisbótum: "Leiguíbúðin þarf að hafa að minnsta kosti 1 svefnherbergi, séreldunaraðstöðu og sérbaðherbergi. Íbúðin má ekki vera atvinnuhúsnæði." Það er því eðli húsnæðisins, ekki skráning eða þinglýsing, sem er forsenda húsnæðisbóta.

Það er varhugavert að fráskilja íbúð sem ekki stenst kröfur byggingarreglugerðar. Um leið og eign hefur fengið fasteignanúmer er hægt að selja hana frá deilihúsnæðinu og ekki tryggt að nýr eigandi njóti áfram aðgengis að þeirri aðstöðu sem vantar upp á innan íbúðar. Ekki er hefð fyrir því að leysa einkaréttarleg málefni með skilmálum í skipulagi, t.d. að skilmálar deiliskipulags banni sölu einstakra eininga úr heildinni.

Því ættu byggingarfulltrúar ekki að samþykkja uppskiptingu deilihúsnæðis í einingar sem ekki eru fullgildar íbúðir samkvæmt byggingarreglugerð.