

SÉRTÆK STARFSSKILYRÐI

fyrir starfsmannabúðir og starfsmannabústaði

samanber lög nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir, reglugerð nr. 903/2024 um hollustuhætti og 5. gr. reglugerðar nr. 830/2022 um skráningarskyldan atvinnurekstur samkvæmt lögum um hollustuhætti og mengunarvarnir

1 Gildissvið

Starfsskilyrði þessi gilda fyrir starfsmannabúðir og starfsmannabústaði. Jafnframt gilda almenn starfsskilyrði fyrir skráningarskylda hollustuháttastarfsemi fyrir ofangreinda starfsemi.

Komi fram ósamræmi milli starfsskilyrða þessara og þeirra laga og reglugerða sem um starfsemina gilda á hverjum tíma, þá ganga lög og reglugerðir frammar starfsskilyrðum.

2 Aðstaða

Um starfsmannabústaði og starfsmannabúðir gilda sömu reglur og um íbúðarhúsnæði eftir því sem við á.¹

Gólfhlötur í svefnrými skal vera minnst 4 m² á hvern íbúa. Í hverju rúmi svefnrýmis skal vera dýna að minnsta kosti 200 cm að lengd og 90 cm breið.²

Pegar starfsmannabúðir eða starfsmannabústaður er fyrir fimm einstaklinga eða fleiri, skal vera til staðar að minnsta kosti eitt 18 m² herbergi til tómstunda og félagsstarfa. Ekki skulu fleiri en 18 einstaklingar um hvert slíkt herbergi.³

Íbúar skulu eiga greiðan aðgang að fullnægjandi búningsaðstöðu og fullbúinni baðaðstöðu. Þar skal vera að minnsta kosti einn baðklefi og eitt salerni fyrir hverja 10 íbúa.⁴

Í starfsmannabústað, sé ekki um íbúð að ræða, skal vera handlaug í hverju íbúðarherbergi ef þar er ekki snyrting.⁵

Meta skal þörf fyrir herbergi sem henta hreyfihömluðum í samræmi við fyrirhugaða notkun starfsmannabúða, stærð þeirra og hversu lengi þeim er ætlað að standa. Í sameiginlegu rými

¹ Rg. 903/2024, 22. gr.

² Rg. 903/2024, 22. gr.

³ Rg. 903/2024, 22. gr.

⁴ Rg. 903/2024, 22. gr.

⁵ Rg. 903/2024, 22. gr.

starfsmannabúða skal eftir atvikum vera snyrting fyrir fatlaða með 0,90 m hliðarsvæði beggja vegna salernis.⁶

Pvottaaðstaða skal vera til staðar í starfsmannabústöðum.⁷

3 Fráveita

Fráveita frá starfsmannabúðum skal vera í samræmi við reglugerð um fráveitur og skólphreinsun, eftir því sem við á.⁸

Eftirlitsaðili getur heimilað að færanleg starfsemi tengist tímabundið fráveitu á staðnum enda sé fráveita til staðar sem hefur gilt starfsleyfi, eðli verkefnisins krefst þess og leyfi eiganda fráveitunnar liggur fyrir.⁹

4 Staðsetning

Við ákvörðun um staðsetningu starfsmannabúða og starfsmannabústaða skal taka tillit til hugsanlegra umhverfisþátta og mengunar frá nærliggjandi starfsemi. Þar sem kveðið er á um fjarlægðarmörk í öðrum reglugerðum eða í skipulagi skal taka tillit til þeirra marka.¹⁰

Starfsmannabúðir má ekki setja niður svo nærri ám, vötnum eða sjávarströnd að flæðihætta stafi af, eða svo nærri klettum og skriðum að grjóthrun eða ofanflóðahætta sé fyrir hendi, eða þar sem þær geta mengað ár vötn eða sjávarstrendur.¹¹

5 Takmarkanir á útleigu

Óheimilt er að leigja út varanlegt íbúðarhúsnæði, íbúðarherbergi eða færanlegt húsnæði sem ætlað er til svefns, matar, daglegrar dvalar, vinnu eða samkomuhalds starfsfólks í tengslum við atvinnustarfsemi til nema húsnæðið fullnægi almennum kröfum um íbúðarhúsnæði.¹²

Óheimilt er að leigja húsnæði til búsetu í tengslum við atvinnustarfsemi, hvort heldur sem er varanlegrar eða tímabundinnar, ef það er ekki ætlað til búsetu.¹³

Óheimilt er að leigja út varanlegt eða færanlegt íbúðarhúsnæði eða íbúðarherbergi í tengslum við atvinnustarfsemi ef heilsu manna er stefnt í hættu vegna dvalar í húsnæðinu.¹⁴

⁶ Rg. 903/2024, 17. gr. og rg. 112/2012, 6.11.8. gr.

⁷ Rg. 903/2024, 22. gr.

⁸ Rg. 903/2024, 22. gr. og rg. 1450/2025.

⁹ Rg. 903/2024, 9. gr.

¹⁰ Rg. 903/2024, 20. gr.

¹¹ Rg. 903/2024, 22. gr.

¹² Rg. 903/2024, 21. gr., 22. gr.

¹³ Rg. 903/2024, 21. gr., 22. gr.

¹⁴ Rg. 903/2024, 21. gr., 22. gr.

Húsnæði telst heilsuspillandi þegar ástand þess er á þann hátt að það hefur áhrif á flesta eða alla sem þar dvelja að jafnaði og er skaðlegt heilsu þeirra, til dæmis vegna hita- eða rakaskemmda, hávaða, fráveitu, reyks, fasts eða fljótandi úrgangs, mengunar í lofti, jarðvegi eða vatni, gasleka, geislunar, meindýra, óþrifnaðar eða viðhaldsleysis.¹⁵

¹⁵ Rg. 903/2024, 17. gr