



Stykkishólmsbær



Gististaðir í íbúðarbyggð

*Lýsing skipulagsverkefnis um tillögu að breytingu
á Aðalskipulagi Stykkishólmsbæjar 2002-2022*

*Til kynningar
skv. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga
með vísan í 36. gr. laganna*

15. febrúar 2021



A1514-003-U01

EFNISYFIRLIT

1 Inngangur	3
1.1 Hlutverk lýsingar	3
1.2 Uppbygging lýsingar	3
2 Aðdragandi og forsendur	4
2.1 Aðdragandi tillögugerðar	4
2.2 Forsendur tillögugerðar	4
3 Mótun og kynning	5
3.1 Mótun tillögu	5
3.2 Kynning vinnslutillögu	5
4 Auglýsing og afgreiðsla	6
4.1 Auglýsing tillögu	6
4.2 Afgreiðsla tillögu	6
5 Áætluð tímarás	6

1 Inngangur

1.1 Hlutverk lýsingar

Stykkishólmsbær hyggst marka stefnu og skilmála um gististaði á íbúðarsvæðum sem fest verði í aðal- skipulagi sveitarfélagsins. Í þeim tilgangi er hér sett fram lýsing skipulagsverkefnisins, í samræmi 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga með vísan í 36. gr. laganna.

Lýsingunni er ætlað að kynna fyrir íbúum og öðrum hagsmunaaðilum hverjar eru helstu forsendur tillögugerðarinnar og hvert ferlið við mótun, kynningu og afgreiðslu tillögu er.

Auglýsing um lýsinguna er birt í Skessuhorni og á vef Stykkishólmsbæjar þar sem lýsingin sjálf er birt. Prentað eintak af lýsingunni liggur jafnframt frammi á skrifstofu bæjarins. Samtímis auglýsingu og birtingu á vef er lýsingin send til umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila¹ í samræmi við ákvæði 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga.

1.2 Uppbygging lýsingar

Lýsingin er sett fram í eftirfarandi köflum auk inngangs:

- Kafli 2: Aðdragandi og forsendur tillögugerðar.
- Kafli 3: Mótun og kynning tillögu.
- Kafli 4: Auglýsing og afgreiðsla tillögu.
- Kafli 5: Áætluð tímarás

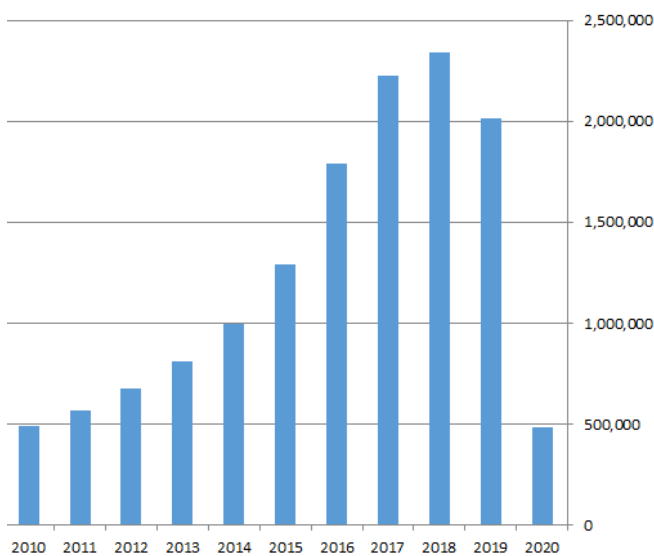


¹ Sjá lista yfir umsagnaraðila í kafla 3.2.

2 Aðdragandi og forsendur

2.1 Aðdragandi tillögugerðar

Á uppgangstíma ferðþjónustu á Íslandi á árunum 2010-2020 fjölgaði gististöðum í íbúðarbyggð í Stykkishólmi líkt og víðast á Íslandi. Sú þróun hékk saman við tilkomu vefþjónustu þar sem leigusalar gátu skráð gististaði án mikillar fyrirhafnar og ferðamenn bókað sjálfir sína gistingu.



Heildarfjöldi ferðamanna til Íslands með flugi og Norrænu 2010-2020 (Heimild: [Ferðamálastofa](#))

Margir húseigendur í Stykkishólmi, sem og annarsstaðar, sem annað hvort voru með rúmt eða laust húsnæði, nýttu sér þetta tækifæri til útleigu herbergja eða íbúða. Þessi þróun þýddi að gististaðir dreifðust víðar um bæinn og fjölgaði á íbúðarsvæðum.

Með breytingu nr. 67/2016 á [lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald](#) og nýrri tilheyrandi [reglugerð](#) nr. 1277/2016 var settur nánari lagarammi fyrir gististaði. Regluverkið krefst *skráningar* og setur hámark á árlegan dagafjölda og tekjur vegna heimagistingar (þar sem gestgjafi/leigusali hefur lögheimili og býr oftast sjálfur). Fyrir aðra gististaði er krafist *rekstrarleyfis* frá sýslumanni. Með umsókn þarf

að fylgja umsögn sveitarstjórnar sem m.a. staðfestir að starfsemi sé í samræmi við byggingarleyfi og skipulagsskilmála.

Á grunni framangreindra laga og reglugerðar setti Stykkishólmsbær sér [vinnureglur](#), árið 2016, vegna umsagna um rekstrarleyfisumsóknir í íbúðarbyggð. Reglurnar snúa að málsmeðferð, [bílastæðakröfum](#) og kynningu áður en umsögn er veitt.

Skiptar skoðanir hafa verið um ágæti gististaða í íbúðarbyggð og þykir Stykkishólmsbæ ástæða til að marka stefnu í aðalskipulagi sem miðar að því að draga sem mest úr neikvæðum áhrifum um leið og möguleiki býðst til að nýta þau tækifæri sem vænst er að skapist að nýju, þegar tekist hefur að ná tökum á þeim heimsfaraldri sem nú geisar. Tillögugerðinni er því ætlað að skýra og festa stefnu og skilmála Stykkishólmsbæjar um gististaði í þéttbýlinu. Lagastoð fyrir réttaráhrifum skilmálanna og því að nota skipulagsáætlanir sem stjórnþæki í þessu sambandi byggir á kröfu framangreindra [laga nr. 67/2016](#) um að sveitarstjórn staðfesti m.a. að starfsemi sé í samræmi við byggingarleyfi og skipulagsskilmála áður en rekstrarleyfi er veitt.

2.2 Forsendur tillögugerðar

Í flestum tilvikum fellur ferðþjónusta í þéttbýli í sama landnotkunarflokk og önnur þjónusta, samkvæmt skipulagsreglugerð, þ.e.a.s. í flokkana verslun og þjónusta og miðsvæði. Engu að síður heimilar reglugerðin minniháttar atvinnustarfsemi á íbúðarsvæðum eftir því sem kveðið er á um í aðalskipulagi. Þannig getur sveitarfélag heimilað í sínu aðalskipulagi að gististaðir, stærri eða minni, séu á íbúðarsvæði, ef það telur og rökstyður að slíkur atvinnurekstur sé minniháttar og samrýmist viðkomandi búsetu, sbr. gr. 4.3.1 og gr. 6.2 í skipulagsreglugerð.

Í samræmi við gr. 4.4.1 í skipulagsreglugerð verður í fyrirhugaðri breytingatillögu gerð grein fyrir mögulegum áhrifum hennar á umhverfi og samfélag, en tillögugerðin er ekki talin falla undir lög um umhverfismat áætlana nr. 105/2006 þar sem í henni er ekki gert ráð fyrir framkvæmdum sem falla undir lög um mat á umhverfisáhrifum nr. 106/2000.

Við tillögugerðina verður unnið út frá flokkun gististaða í lögum og reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. sem eru:

- I. Heimagisting
- II. Gististaður án veitinga.
- III. Gististaður með veitingum en þó ekki áfengisveitingum.
- IV. Gististaður með áfengisveitingum.

Flokkur I, heimagisting, er gisting á lögheimili einstaklings eða í einni annarri fasteign í hans eigu sem hann hefur persónuleg not af. Aðeins er heimilt að leigja út til 90 daga samanlagt á hverju almanaksári eða þar til samanlagðar tekjur af leigu ná fjárhæð sem kveðið er á um í lögum um virðisaukaskatt. Gistirými heimagistingar getur verið íbúðarherbergi, íbúðarhúsnæði eða frístundahús sem samþykkt er af byggingaryfirvöldum. Ef leigð eru út fleiri en 5 herbergi eða rými fyrir fleiri en 10 einstaklinga í heimagistingu telst um gististað í flokki II að ræða þrátt fyrir að önnur skilyrði um heimagistingu séu uppfyllt. Heimagisting er skráningarskyld nema hún fari yfir framangreind mörk, þá er hún rekstrarleyfisskyld líkt og gististaðir í flokki II, III og IV.

Flokkur II, gististaður án veitinga, tekur til íbúða sem eru sérstaklega ætlaðar til útleigu til gesta til skamms tíma en íbúðir félagasamtaka eru undanskildar. Flokkurinn getur líka tekið til gistiheimila og gistiskála þar sem ekki eru boðið upp á veitingar.

Flokkar III og IV ná til hótela og gistiheimila þar sem veitingar eru í boði.

3 Mótun og kynning

3.1 Mótun tillögu

Við mótun tillögu verður farið yfir mögulegar leiðir við stýringu gististaða í íbúðarbyggð og rætt í skipulags- og byggingarnefnd hvað hentar í Stykkishólmi. Dæmi um slíkar leiðir eru:

- Takmarkanir eftir fjölda gistirýma.
- Takmarkanir eftir landnotkunarflokkum og staðsetningu.
- Bann við gististöðum öðrum en í flokki I á íbúðarsvæðum.
- Almenn bann við gististöðum í flokki II í íbúðarhúsnæði.
- Reglur varðandi hljóðvist, bílastæði og sorphirðu.

Á grunni umræðu um framangreint verður sett fram tillaga að stefnu og skilmálum og hún rökstudd m.t.t. forsendna og mats á áhrifum. Þá er orðin til breytingatillaga á vinnslustigi, eða svokölluð vinnslutillaga.

3.2 Kynning vinnslutillögu

Skipulags- og byggingarnefnd og bæjarstjórn fjalla um vinnslutillöguna og afgreiða síðan til kynningar skv. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga. Breytingatillagan er þá auglýst og birt vef sveitarfélagsins og gefinn 3-4 vikna frestur til að senda inn ábendingar um hana. Tillagan verður þá jafnframt send til umsagnar viðeigandi aðila og þeim gefinn sami frestur til umsagnar.

Umsagnaraðilar um tillöguna eru:

- Félag atvinnulífs í Stykkishólmi
- Ferðamálasamtök Snæfellsness
- Heilbrigðiseftirlit Vesturlands
- Samtök ferðaþjónustunnar
- Slökkvilið Stykkishólms og nágrennis
- Sýslumaðurinn á Vesturlandi

4 Auglýsing og afgreiðsla

4.1 Auglýsing tillögu

Þegar kynningar- og umsagnartími vinnslutillögu er liðinn verður unnið úr þeim ábendingum sem kunna að berast og breytingatillagan fullunnin. Tillagan er síðan afgreidd af skipulags- og byggingarnefnd og bæjarstjórn til athugunar Skipulagsstofnunar fyrir formlega auglýsingu. Stofnunin hefur 4 vikur til að ljúka athugun og veita heimild til auglýsingar.

Þegar umsögn Skipulagsstofnunar hefur borist er unnið úr henni og tillagan síðan auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga með 6 vikna athugasemdafresti. Tillagan verður auglýst á vef, í Skessuhorni og Lögbirtingablaðinu. Sjálf tillagan verður birt á vef Stykkishólmsbæjar og mun liggja frammi til sýnis á bæjarskrifstofu.

4.2 Afgreiðsla tillögu

Þegar athugasemdafrestur er liðinn verður unnið úr athugasemdum sem kunna að berast og ákveðið hvort tillögunni er breytt að einhverju leyti eða hvort hún er samþykkt óbreytt. Skipulags- og byggingarnefnd og bæjarstjórn afgreiða síðan aðalskipulagsbreytinguna í samræmi við 32. gr. skipulagslaga.

Að því loknu er fær Skipulagsstofnun tillöguna senda, ásamt athugasemdum og umsögn bæjarstjórnar um þær. Jafnframt fá þeir aðilar sem gerðu athugasemdir senda umsögn bæjarstjórnar um athugasemdir. Niðurstaða bæjarstjórnar er þá einnig auglýst.

Skipulagsstofnun hefur 4 vikur til að staðfesta aðalskipulagsbreytinguna og auglýsa hana í B-deild Stjórnartíðinda. Breytingin tekur gildi þegar hún hefur verið samþykkt af sveitarstjórn, hlotið staðfestingu Skipulagsstofnunar og verið birt í B-deild Stjórnartíðinda.

5 Áætluð tímarás

Áætlaður vinnslutími hvers áfanga tillögugerðarinnar er þessi:

- Kynning lýsingar: febrúar-mars 2021.
- Mótun tillögu: mars 2021.
- Kynning vinnslutillögu: mars-apríl 2021.
- Auglýsing tillögu: maí-júní 2021.
- Afgreiðsla tillögu: júlí-ágúst 2021.