




Stykkishólmsbær



## Gististaðir í íbúðarbyggð

*Tillaga að breytingu  
á Aðalskipulagi Stykkishólmsbæjar 2002-2022  
skv. 36. gr. skipulagslaga*

*til staðfestingar Skipulagsstofnunar  
dags. 25. janúar 2022*

|  |
|--|
|  Skipulagsstofnun |
| Mótt.: - 9 mars 2022   |
| Málnr.   |
| 202103023  |

A1514-004-U04

Ráðgjöf við mótun tillögu:

**ATA**

**Breyting á Aðalskipulagi Stykkishólms 2002-2022 vegna gistaða í íbúðarbyggð.**

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn þann 25. janúar 2022.

Jakob Björn Jakobsson

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann 17. mars 2022.

Ólafur Þorvaldsson



|   |           |
|---|-----------|
| <b>EFNISYFIRLIT</b>   | <b>2</b>  |
| <b>1 Inngangur</b>  | <b>3</b>  |
| 1.1 Efni og málsmeðferð tillögunnar                             | 3         |
| 1.2 Uppbygging tillögunnar                                      | 4         |
| <b>2 Aðdragandi og forsendur</b>                                | <b>5</b>  |
| 2.1 Aðdragandi tillögugerðar                                    | 5         |
| 2.2 Áhrif gististaða á íbúðarsvæðum                             | 6         |
| 2.3 Lagaumgjörð gistipjónustu                                   | 6         |
| 2.4 Gististaðir m.t.t. skipulagsmála                            | 7         |
| <b>3 Fordæmi um stýringu gististaða í íbúðarbyggð</b>           | <b>9</b>  |
| 3.1 Takmarkanir eftir fjölda gistirýma                          | 9         |
| 3.2 Takmarkanir eftir landnotkunarflokkum og staðsetningu       | 10        |
| 3.3 Almenn bann við gististöðum í íbúðarhúsnæði                 | 11        |
| 3.4 Hámark á fjölda íbúða eða takmörkun við tiltekna húsagerðir | 12        |
| 3.5 Reglur varðandi skipulags-/umhverfisþætti                   | 12        |
| <b>4 Tillaga að stefnu í aðalskipulagi</b>                      | <b>13</b> |
| 4.1 Flokkur I: Heimagisting                                     | 13        |
| 4.2 Flokkur II: Gististaðir án veitinga                         | 13        |
| 4.3 Flokkur III og IV: Gististaðir með veitingum                | 14        |
| <b>5 Mat á áhrifum tillögunnar</b>                              | <b>15</b> |

# 1 Inngangur

## 1.1 Efni og málsmeðferð tillögunnar

Í þessu skjali er sett fram tillaga Stykkishólmsbæjar að stefnu og skilmálum um gististaði á íbúðarsvæðum í bænum. Lýsing fyrir skipulagsverkefnið var auglýst og birt þann 3. mars 2021, í samræmi 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga með vísan í 36. gr. laganna, með fresti til ábendinga fyrir lok mars. Ábendingar sem bárust voru til umfjöllunar á fundi skipulags- og byggingarnefndar þann 12. apríl 2021 og voru hafðar til hliðsjónar við frekari vinnslu tillögunnar.

Skipulags- og byggingarnefnd afgreiddi vinnslutillögu til kynningar skv. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga á fundi sínum 3. maí 2021. Bæjarstjórn samþykkti afgreiðsluna þann 12. maí 2021 og í samræmi við þá afgreiðslu var tillagan auglýst og birt á vef sveitarfélagsins þann 18. maí og gefinn 3 vikna frestur til að senda inn ábendingar um hana. Tillagan var þá jafnframt send til umsagnar eftirtaldrá aðila og þeim gefinn sami frestur til umsagnar: Félag atvinnulífs í Stykkishólmi, Ferðamálasamtök Snæfellsness, Heilbrigðiseftirlit Vesturlands, Samtök ferðapjónustunnar, Slökkvilið Stykkishólms og nágrennis, sýslumaðurinn á Vesturlandi og svæðisskipulagsnefnd Snæfellsness.

Þegar kynningar- og umsagnartími vinnslutillögu var liðinn var fjallað um þær umsagnir og ábendingar sem bárust og þær afgreiddar á fundi skipulags- og byggingarnefndar þann 13. september 2021 og af bæjarstjórn þann 30. september. Tillagan var þá jafnframt afgreidd til athugunar Skipulagsstofnunar fyrir formlega auglýsingu skv. 3. mgr. 30. gr. skipulagslaga.

Skipulagsstofnun gerði ekki athugasemdir við tillöguna, sbr. umsögn dags. 28. október 2021 og er hún nú auglýst skv. 31. gr. skipulagslaga með 6 vikna athugasemdafresti. Auglýsing er birt á vef Stykkishólmsbæjar, í Skessuhorni og Lögbirtingablaðinu. Sjálf tillagan var birt á vef bæjarins og lá frammi til sýnis á bæjarskrifstofu. Að athugasemdafresti liðnum var unnið úr athugasemdum sem bárust. Á 257. fundi skipulags- og byggingarnefndar 17. janúar 2022 og 407. fundi bæjarstjórnar Stykkishólms 25. janúar 2022 var tekin afstaða til athugasemdanna og ákvörðun tekin að um óverulega breytingu væri að ræða. Skipulagsfulltrúa var falið að svara þeim sem athugasemdir gerðu, uppfæra tillöguna samkvæmt niðurstöðu bæjarstjórnar, auglýsa niðurstöðuna og senda Skipulagsstofnun tillöguna til staðfestingar í samræmi við 32. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Breytingin tekur gildi þegar auglýsing um staðfestinguna hefur verið auglýst í B-deild Stjórnartíðinda.

## 1.2 Uppbygging tillögunnar

Tillagan er sett fram í eftirfarandi köflum auk inngangs:

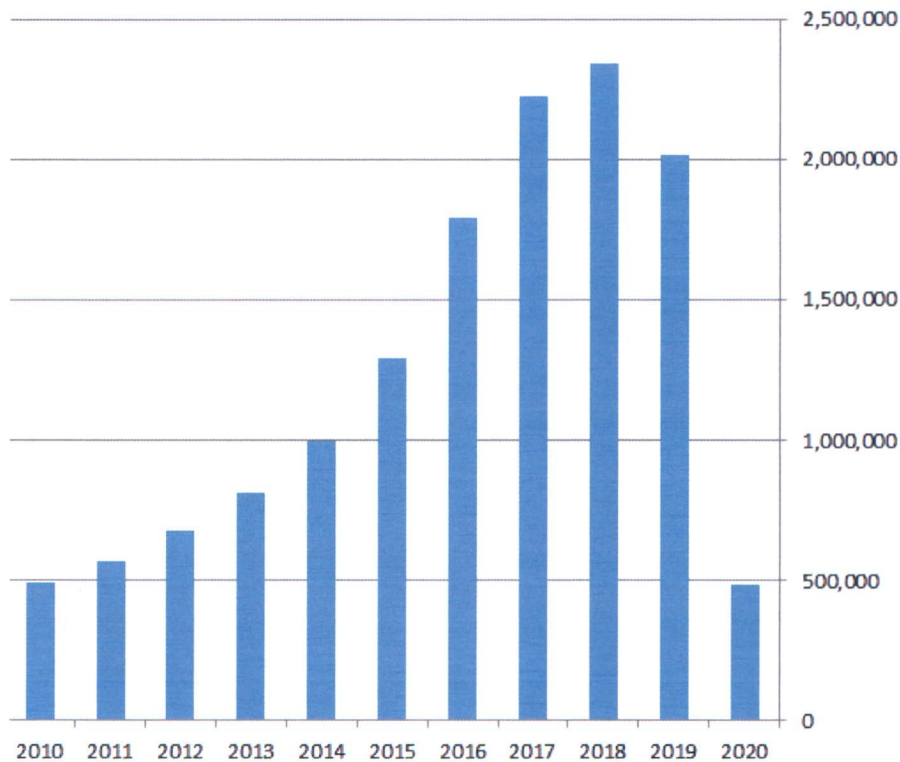
- Kafli 2: Aðdragandi og forsendur tillögugerðar.
- Kafli 3: Fordæmi um stýringu gististaða með aðalskipulagsákvæðum.
- Kafli 4: Tillaga að stefnu og skilmálum í aðalskipulagi Stykkishólmsbæjar.
- Kafli 5: Mat á áhrifum tillögunnar á samfélag, efnahag og umhverfi.



## 2 Aðdragandi og forsendur

### 2.1 Aðdragandi tillögugerðar

Á uppgangstíma ferðapjónustu 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, eins og annarsstaðar, nýttu sér þetta tækifæri til útleigu herbergja eða íbúða. Þessi þróun þýddi að gististaðir dreifðust víðar um bæinn og gestum 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 sneru að málsmeðferð, [bílastæðakröfum](#) og kynningu, í tilteknum tilfellum, áður en umsögn er veitt. Umsagnir hafa þó verið vandkvæðum

bundnar þar sem ekki hefur legið fyrir aðalskipulagsstefna um gististaði á íbúðarsvæðum. Með þessari tillögu að breytingu á aðalskipulagi er bætt úr því

Tillögugerðin miðar að því að draga sem mest úr neikvæðum áhrifum gististaða á íbúðarsvæðum um leið og möguleiki býðst til að nýta 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 Áhrif gististaða á íbúðarsvæðum

Áhyggjur af fjölgun gististaða í íbúðarbyggð snúast almennt um eftirfarandi:<sup>1</sup>

- Áhrif á húsnæðismarkað, vegna minna framboðs á íbúðum fyrir t.d. nýja íbúa, skólafólk eða þau sem eru að stofna heimili.
- Áhrif á hefðbundinn hótél- og gistihúsarekstur.
- Áhrif á hljóðvist, umferðaröryggi og aðgengi að bílastæðum, vegna aukinnar bílaumferðar eða komu og brottfara um kvöld og nætur.
- Áhrif á anda og samfélag hverfis, vegna ókunnugra tímabundinna „íbúa“ og vegna þess að húsráðandi er ekki á staðnum.

Á móti hefur verið bent á eftirfarandi jákvæð áhrif:<sup>2</sup>

- Möguleiki fyrir íbúa til að afla tekna af húseign sinni og að viðhalda henni.
- Óbein möguleg jákvæð áhrif á aðra þjónustu, s.s. verslun, veitingarekstur og þvotta- og hreingerningarþjónustu.
- Meiri möguleikar til að takast á við sveiflur í ferðamannafjölda og minni líkur á offjárfestingu vegna ferðaþjónustu, s.s. með byggingu hótela eða gistiheimila.
- Getur leitt til hækunar íbúðaverðs og þrýst á byggingu nýs íbúðarhúsnæðis.

## 2.3 Lagaumgjörð gistipjónustu

Um gistipjónustu gilda lög um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 85/2007 m.s.br. og tilheyrandi reglugerð.<sup>3</sup> Breyting með lögum nr. 67/2016 og reglugerðin, sem tóku gildi í ársbyrjun 2017, miða m.a. að því að takmarka gististaði í íbúðarhverfum með því að krefjast skráningar og setja hámark á dagafjölda og tekjur vegna heimagistingar (þar sem gestgjaf eða leigusali býr oftast sjálfur í íbúð) og með því að krefjast rekstrarleyfis fyrir aðra gististaði.

<sup>1</sup> American Planning Association 2015: [Regulating Short-Term Residential Rentals. When Tourists Move In](#): How Should Urban Planners Respond to Airbnb?

<sup>2</sup> American Planning Association 2015: [Regulating Short-Term Residential Rentals](#).

<sup>3</sup> Reglugerð nr. 1277/2016.

Samkvæmt framangreindri reglugerð eru gististaðir flokkaðir í eftirfarandi flokka og tegundir:<sup>4</sup>

- **Flokkar gististaða:**

- Flokkur I: Heimagisting
- Flokkur II: Gististaðir án veitinga
- Flokkar III og IV: Gististaðir með veitingum

- **Tegundir gististaða:**

- *Hótel:* gestamóttaka allan sólarhringinn og veitingar.
- *Stærra gistiheimili:* 6 herbergi eða fleiri eða rými fyrir fleiri en 10 einstaklinga.
- *Minna gistiheimili:* 5 eða færri herbergi eða rými fyrir 10 einstaklinga eða færri. Getur verið gisting á einkaheimili.
- *Gistiskáli:* Gisting í herbergjum eða svefnskálum. Hér undir falla farfuglaheimili (hostel).
- *Heimagisting:* Gisting á lögheimili einstaklings eða einni annarri fasteign í hans eigu sem hann hefur persónuleg not af. Aðeins er heimilt að leigja viðkomandi eignir út í 90 daga samanlagt á hverju almanaksári eða þar til samanlagðar tekjur af leigu eignanna ná fjárhæð sem kveðið er á um í 3. tl. 4. gr. laga um virðisaukaskatt, nr. 50/1988. 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 [stærra gistiheimili] í heimagistingu telst um gististað í flokki II að ræða þrátt fyrir að önnur skilyrði um heimagistingu séu uppfyllt.
- *Íbúðir:* Íbúðarhúsnæði sérstaklega ætlað til útleigu til gesta til skamms tíma, þ.m.t. starfsmannabústaðir og starfsmannabúðir. Íbúðir félagasamtaka eru undanskildar. Falli útleiga íbúðar ekki undir heimagistingu telst íbúðin vera atvinnuhúsnæði og skal vera samþykkt af byggingarfulltrúa sem slík.
- *Frístundahús:* Hús utan þéttbýlis sem er nýtt til tímabundinnar dvalar. Orlofshús félagasamtaka, svo sem stéttarfélag og starfsgreinafélag, eru undanskilin.

Auk rekstrarleyfis þarf að heilbrigðisnefnd gefi út starfsleyfis fyrir gististöðum í flokki II, III og IV skv. lögum um hollustuhætti og mengunarvarnir.

## 2.4 Gististaðir m.t.t. skipulagsmála

Samkvæmt skipulagsreglugerð skal í aðalskipulagi marka stefnu um landnotkun með því að ákveða í hvaða landnotkunarflokk reglugerðarinnar hvert svæði eða reitur fellur. Þannig er ákveðið hvaða landnotkun er ráðandi á hverju svæði. Ef gert er ráð fyrir landnotkun á sama reit sem fellur undir fleiri en einn landnotkunarflokk þá skal sá flokkur tiltekinn fyrir reitinn sem er ríkjandi en umfang annarrar

---

<sup>4</sup> Varðandi nákvæma skilgreiningu hvers flokks og hvernar tegundar er vísað til reglugerðarinnar.



landnotkunar tilgreint í skilmálum.

Í flestum tilvikum fellur ferðapjónusta 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](#).



### 3 Fordæmi um stýringu gististaða í íbúðarbyggð

Út frá erlendum heimildum<sup>5</sup> og íslenskum fordæmum má skilgreina eftirfarandi leiðir til stýringar gististaða á grundvelli skipulags:

1. Takmarkanir eftir fjölda gistirýma.
2. Takmarkanir eftir landnotkunarflokkum og staðsetningu.
3. Almennt bann við gististöðum í íbúðarhúsnæði.
4. Hámark á fjölda íbúða sem hver leigusali getur leigt út eða takmörkun útleigu við tilteknar húsagerðir.
5. Reglur varðandi hljóðvist, bílastæði og sorphirðu og aðra umhverfispætti.

Að neðan eru tilgreind fordæmi fyrir hverja leið.

#### 3.1 Takmarkanir eftir fjölda gistirýma

- [Dæmi úr Aðalskipulagi Grundarfjarðar 2019-2039](#): Gististaðir (án veitinga) í flokki II eru atvinnustarfsemi sem heimil er í íbúðarbyggð með eftirfarandi skilyrðum: að um sé að ræða minniháttar atvinnustarfsemi, sem í aðalskipulagi þessu telst vera gististaður án veitinga með takmarkaða þjónustu þar sem leigð eru út 4 eða færri herbergi eða rými er fyrir 8 einstaklinga eða færri. Um heimagistingu (flokk I) segir: heimagisting í flokki I er atvinnustarfsemi sem heimil er í þéttbýli og dreifbýli Grundarfjarðar, á íbúðarsvæðum (Íb) og svæðum fyrir frístundabyggð í samræmi við og á meðan í gildi eru ákvæði þar að lútandi í lögum og reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Mikilvægt er að mörk og skilyrði heimagistingar séu virt og að virkt eftirlit verði haft með starfseminni í samræmi við lög og reglugerð.
- [Dæmi úr Aðalskipulagi Mýrdalshrepps 2012-2028](#):<sup>6</sup> Heimagisting<sup>7</sup> verði heimiluð, en verði að hámarki 10 gestir í samræmi við skilgreiningu byggingarreglugerða á flokkun húsnæðis m.t.t. brunavarna.<sup>8</sup> Sýna verður fram á að næg bílastæði verði við húsið, það rækilega merkt og að starfsemin muni ekki hafa truflandi áhrif á nágretta. Í því felst að fyrir hverja 10 gesti sé almennt reiknað með 3 bílastæðum auk bílastæði fyrir íbúa hússins, nema rekstraraðili geti sýnt fram á aðra lausn vegna fjölda bílastæða. Eftirtalin atriði verði lögð til grundvallar við mat á hvort starfsemi heimagistingar hafi truflandi áhrif: Umfang gistingar, umferðarpungi, nálægð við aðra íbúa, skýrar merkingar húsa.

<sup>5</sup> American Planning Association 2015: [Regulating Short-Term Residential Rentals](#).

Nicole Gurran & Peter Phibbs 2017: [When Tourists Move In: How Should Urban Planners Respond to Airbnb?](#), Journal of the American Planning Association, 83:1, 80-92.

<sup>6</sup> [Aðalskipulagsbreyting frá ágúst 2016](#).

<sup>7</sup> Ath. hér er fjallað um heimagistingu (flokk I) en hún er ekki rekstrarleyfisskyld, heldur skráningarskyld. Um hana gildir skv. [reglugerð](#) að "Aðeins er heimilt að leigja viðkomandi eignir út til 90 daga samanlagt á hverju almanaksári eða þar til samanlagðar tekjur af leigu eignanna ná fjárhæð sem kveðið er á um í 3. tölul. 4. gr. laga um virðisaukaskatt, nr. 50/1988."

<sup>8</sup> Hér er væntanlega verið að vísa í gr. 9.1.3 um notkunarflokka og töflu 9.01 í [byggingarreglugerð](#) sem ber heitið „Skipting mannvirkja í notkunarflokka“. Þar kemur fram að ef gestafjöldi er yfir 10 manns í mannvirkjum í flokki 3 (sem eru mannvirki eða rými þar sem fólk býr) teljist húsnæðið vera í notkunarflokki 4 sem er lýst þannig: „Mannvirki þar sem gisting er boðin, s.s. hótél og aðrir gististaðir, frístundahús til útleigu og skálar til útleigu og húsnæði þar sem boðin er tilfallandi gisting, þ.m.t. í skólum.“

### 3.2 Takmarkanir eftir landnotkunarflokkum<sup>9</sup> og staðsetningu

- [Dæmi úr Aðalskipulagi Reykjavíkur 2010-2030](#):<sup>10</sup> Gististaðir í flokki II eru einungis heimilir á miðsvæðum og á skilgreindum aðalgötum og kjörnum innan íbúðarbyggðar. Markmiðið er að beina nýjum gististöðum (í flokki II og III) á valin svæði innan íbúðarbyggðar, þar sem starfsemin skapar minnst ónæði, og stemma þannig stigu við fjölgun stærri gististaða innan rótgróinna íbúðarhverfa og við friðsælar húsagötur. Heimaging (flokkur I) er þó almennt heimil innan íbúðarbyggðar.



Gular línur á kortinu tákna aðalgötur en um þær segir í [aðalskipulagsbreytingu](#) frá 2018 að meðfram aðalgötum er heimil fjölbreyttari landnotkun, þó grunnskilgreining lóða sé íbúðarbyggð samkvæmt þéttbýlisuppdrætti. Hér er einkum um að ræða starfsemi sem fellur undir flokkana verslun og þjónusta (VP, að skemmtistöðum undanskildum) og samfélagsþjónusta (S). Verslun og þjónusta á jarðhæðum getur verið heimil, svo og mögulega veitingastaðir í flokki I og II og gististaðir í flokki II-III.

Í [aðalskipulagsbreytingunni](#) segir m.a. til skýringar: „Megin markmiðið með skilgreiningu aðalgatna og nærþjónustukjarna innan íbúðarbyggðar er að stuðla að aukinni fjölbreytni og mannlífi innan íbúðarhverfanna. Samkvæmt skipulagsreglugerð getur ýmis verslun, þjónusta og þrífalega atvinnustarfsemi, sem veldur óverulegu ónæði, verið innan íbúðarbyggðar. Með skilgreiningu rýmri landnotkunarheimilda við aðalgötur og í nærþjónustukjörnum, er mörkuð sú stefna að þjónusta og atvinnustarfsemi innan íbúðarbyggðar verði einkum beint á viðkomandi svæði. Við það vinnst mögulega tvennt, að skapa þungamiðjur og lifandi almenningsrými innan hverfanna og fyrirbyggja að þjónusta og starfsemi, sem getur valdið ónæði, sé staðsett í friðsælum húsagötum. Í skilgreiningu aðalgatna og nærþjónustukjarna er sérstaklega nefnd verslun og þjónusta, m.a. til að styrkja kaupmanninn á horninu, veitingastaðir í flokki I og II og gististaðir í flokki II-III. Af gefnu

<sup>9</sup> American Planning Association 2015: Regulating Short-Term Residential Rentals.

<sup>10</sup> [Aðalskipulagsbreyting frá 2018](#).

tilefni voru gististaðir nefndir sérstaklega og var meginmarkmiðið að beina gistiheimilastarfsemi og heilsárs íbúðagistingu (flokkur II) á aðalgötur eða í kjarna, og stemma þannig stigu við fjölgun stærri gististaða innan rótgrónna íbúðarhverfa og friðsælum húsagötum.“

### 3.3 Almennt bann við gististöðum í íbúðarhúsnæði

- [Dæmi úr Aðalskipulagi Hornafjarðar 2012-2030](#): Ekki er heimilt að selja gistipjónustu í íbúðarbyggð, umfram 13. gr.<sup>11</sup> [reglugerðar nr. 177/2016](#). Heimilt verður að endurnýja núverandi starfsleyfi til 1. maí 2023, að uppfylltum ákveðnum skilyrðum sbr. bókun skipulagsnefndar frá 11. mars 2020, þar sem kveðið er á um 0,8 bílastæði á hvert herbergi innan lóðar, greinilegra merkingar gististaðar, gilt starfsleyfi frá HAUST og rekstrarleyfi frá sýslumannsembættinu. Einnig verður leyfið bundið við þá fasteign og leyfishafa sem þegar hefur leyfi og það hlutfall húsnæðis sem reksturinn er í.
- [Dæmi úr Aðalskipulagi Mýrdalshrepps 2012-2028](#):<sup>12</sup> Starfsemi gististaða, sbr. reglugerð 585/2007, er óheimil á íbúðarsvæðum í þéttbýlinu Vík, þó verði þau leyfi sem veitt hafa verið vegna gistingar í flokki II í þéttbýlinu í Vík framlengd til ársins 2022, verði eftir því leitað.
- [Dæmi úr Aðalskipulagi Akureyrar 2018-2030](#):<sup>13</sup> Á öllum íbúðarsvæðum gilda þau ákvæði að þar skal fyrst og fremst gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði. Þar má þó einnig gera ráð fyrir starfsemi sem eðlilegt er að þar sé til þjónusta við íbúa viðkomandi hverfis og muni ekki valda óþægindum vegna mengunar eða umferðar, svo sem verslunum, þjónustustarfsemi, leiksvæðum og hreinlegum iðnaði. Gæta skal sérstaklega að búsetuhagsmunum íbúa varðandi nágrenni við slíka starfsemi. Bensínafgreiðslur eru ekki heimilar í íbúðarhverfum.

Rekstrarleyfisskyld skammtímaleiga er heimil íbúðarsvæðum að uppfylltum eftirfarandi skilyrðum:

- Á þessi heimild eingöngu við um minni gistiheimili og íbúðir skv. ákvæðum 9. og 12. gr. reglugerðar um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 1277/2016 m.s.br.
- Gististarfsemin má ekki hafa neikvæð áhrif á nánasta umhverfi í för með sér t.d. í formi ónæðis eða hávaða.
- Ekki er heimilt að vera með rekstraleyfisskylda gististarfsemi í fjölbýlishúsunum nema að sami aðili sé eigandi að öllum íbúðunum eða fyrir liggur samþykki allra eigenda hússins.
- Gististarfsemin má ekki valda skorti á bílastæðum í hverfinu og því þurfa bílastæði innan lóðar vera í samræmi við fjölda fjölda gesta. Við útleigu íbúða þarf að gera ráð fyrir einu bílastæði fyrir hverja íbúð og fyrir minni gistiheimili er miðað við að það sé a.m.k. 1 bílastæði fyrir hver 4 gistirými (0,25 bílastæði fyrir hvert gistirými).
- Umsókn um rekstrarleyfisskylda gististarfsemi skal leggja fyrir skipulagsráð Akureyrarbæjar sem metur hvort að hún samræmist ofangreindum skilyrðum. Einnig metur ráðið hvort að gera þurfi breytingu á deiliskipulagi viðkomandi svæðis eða, ef deiliskipulag liggur ekki fyrir,

<sup>11</sup> 13. gr. reglugerðarinnar fjallar um heimagistingu (flokkur I, sem er skráningarskyld en ekki rekstrarleyfisskyld.

<sup>12</sup> [Aðalskipulagsbreyting frá 2016](#).

<sup>13</sup> [Aðalskipulagsbreyting 2020](#).

hvort grenndarkynna þurfi umsóknina sbr. ákvæði 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

- [Dæmi úr Aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020](#):<sup>14</sup> Á íbúðarsvæðum er heimilt að endurútgefa leyfi fyrir starfsemi í flokki II samkvæmt lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 85/2007, þ.e. gististaði án veitinga. Gæta skal þess að starfsemin valdi sem minnstum óþægindum í íbúðarbyggð. Ekki er heimilt að veita ný leyfi fyrir slíka starfsemi innan íbúðarsvæða.
- [Dæmi úr Aðalskipulagi Súðavíkur 2018-2030](#): Heimagisting, skv. skilgreiningu í lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 85/2007 (flokkur I), er heimil á íbúðarsvæðum. Annars konar gisting skv. sömu lögum (flokkar II, III og IV) er ekki heimil á íbúðarsvæðum. Gisting er heimil á verslunar- og þjónustusvæðum og miðsvæðum í samræmi við skipulagslög og skipulagsreglugerð. Útleiga húsnæðis til gistipjónustu er leyfisskyld starfsemi sbr. lög um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald og reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 1277/2016 m.s.br.

### 3.4 Hámark á fjölda íbúða eða takmörkun við tilteknar húsagerðir

- Ekki er vitað um íslenskt fordæmi um þessa aðferð en á hana er bent í erlendum heimildum.<sup>15</sup>

### 3.5 Reglur varðandi skipulags-/umhverfispætti

- Viðmið um skipulags-/umhverfispætti eins og aðkomu, hljóðvist, bílastæði og sorphirðu, fylgja stundum öðrum reglum,<sup>16</sup> sbr. dæmi að ofan frá Grundarfirði, Mýrdalshreppi, Hornafirði og Akureyri.



<sup>14</sup> [Aðalskipulagsbreyting frá 2019](#).

<sup>15</sup> [Airbnb Policy Tool Chest](#). American Planning Association 2015: Regulating Short-Term Residential Rentals.

<sup>16</sup> American Planning Association 2015: Regulating Short-Term Residential Rentals.

## 4 Tillaga að stefnu í aðalskipulagi

Stefnan sem hér er sett fram nær til gististaða á íbúðarsvæðum í þéttbýlinu í Stykkishólmi. Henni er ætlað að marka skipulagsramma fyrir slíka starfsemi með því að skilgreina hvaða gististaðir geta talist minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmt getur búsetu á íbúðarsvæðum, sbr. gr. 4.3.1 og gr. 6.2 í skipulagsreglugerð. Með breytingunni verður til betri grunnur fyrir umsagnir bæjarins um rekstrarleyfisumsóknir.

Með vísan í flokka og tegundir gististaða í kafla 2.3 og umfjöllun um forsendur og fordæmi í kafla 2 og 3 er lögð til eftirfarandi stefna:

### 4.1 Flokkur I: Heimagisting

Heimaginging (gististarfsemi með hámark 5 herbergi eða 10 gesti og 90 daga útleigu á ári og/eða innan tiltekinna tekjumarka) er **almennt heimil á íbúðarsvæðum** og fer með hana **skv. þeim ákvæðum sem gilda í lögum og reglugerð** um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.<sup>17</sup> Samkvæmt gildandi reglugerð<sup>18</sup> er skylt að skrá gististaðinn hjá sýslumanni en starfsemin **er ekki háð rekstrarleyfi** og kemur því ekki til sérstakrar umfjöllunar hjá bæjarfélaginu. Engu að síður **beinir Stykkishólmsbær því til leigusala** að gæta að því að starfsemin valdi sem minnstum óþægindum fyrir íbúa í nærliggjandi húsum s.s. vegna bílaumferðar, hávaða, truflunar frá billjósum, umgengni á viðkvæmum tíma eða annars ónæðis. Ekki eru taldar lagalegar forsendur til að setja heimagingingu frekari skorður í aðalskipulagi af því að hún er, skv. gildandi reglugerð, eingöngu heimil í íbúðarhúsnæði sem a) er lögheimili leigusala eða b) sem er í einni annarri eign sem leigusali á og hefur persónuleg not af (t.d. frístundahús). Eftirlit með heimagingingu er á hendi sýslumanns og er mikilvægt að mörk og skilyrði sem gilda á hverjum tíma<sup>19</sup> séu virt og að eftirlit sé virkt.

### 4.2 Flokkur II: Gististaðir án veitinga

**Gististaðir í flokki II** (rekstrarleyfisskyldir gististaðir án veitinga<sup>20</sup>, þ.m.t. án morgunmatar) teljast falla undir **minniháttar atvinnustarfsemi**, sem getur **samræmt búsetu á íbúðarsvæðum**, ef þeir uppfylla eftirfarandi:

- eru með **4 herbergi eða færri** eða **rúm fyrir 8 einstaklinga eða færri**.
- eru af eftirfarandi **tegundum**<sup>21</sup> innan ofangreindra stærðarmarka:
  - **Minni gistiheimili** (gististaður með takmarkaða þjónustu sem getur verið gisting á einkaheimili og þar sem ekki er gerð krafa um handlaug í herbergjum en aðgangur er að fullbúinni baðaðstöðu).
  - **Gistiskálar** (gisting í herbergjum eða svefnskálum, þ.m.t. farfuglaheimili).
  - **Íbúðir** (íbúðarhúsnæði sérstaklega ætlað til útleigu til skamms tíma, þ.m.t. starfsmannabústaðir og starfsmannabúðir, þegar slíkar byggingar eru ekki leigðar út í

<sup>17</sup> Sjá 13. gr. og C-hluta IV. kafla í gildandi reglugerð nr. 1277/2016.

<sup>18</sup> Sjá gildandi reglugerð nr. 1277/2016.

<sup>19</sup> Sjá gildandi reglugerð nr. 1277/2016.

<sup>20</sup> Sbr. 3. gr. gildandi reglugerðar nr. 1277/2016.

<sup>21</sup> Tegundirnar eru skilgreindar í 4. gr. gildandi reglugerðar nr. 1277/2016.

tengslum við vinnusamning, en íbúðir félagasamtaka eru undanskildar).

- Teljast valda óverulegum **ópægindum** fyrir íbúa í nærliggjandi húsnæði, s.s. vegna aðkomu, bílaumferðar, umferðaröryggis, hávaða, truflunar frá bílljósum, umgengni á viðkvæmum tíma eða annars ónæðis.
- Falla að **heilbrigðissjónarmiðum og samræmast reglum sem gilda um heilbrigðis- og brunamál**<sup>22</sup>, s.s. r fráveitumál, aðstöðu til sorpgeymslu og sorphirðu, eldvarnir o.fl.

Í umsögnum um rekstrarleyfisumsóknir mun bæjarfélagið fjalla um framangreinda skipulagsþætti (s.s. aðkomu, umferð, bílastæði, öryggi og hljóðvist) og **meta áhrif á þá** í hverju tilviki, þar sem aðstæður innan íbúðarsvæða geta verið mismunandi. Bærinn getur sett skilyrði eða tilmæli varðandi þessa þætti í umsögn sína. Hafa skal reglur Stykkishólmsbæjar um bílastæðafjölda, til viðmiðunar við matið, séu ekki fyrir hendi deiliskipulagsskilmálar um bílastæði á viðkomandi svæði.

Ef um er að ræða íbúð í **fjöleignarhúsi** þarf að gæta að samþykki meðeigenda í viðkomandi húsi / stigagangi eftir því sem ákvæði fjöleignarhúsalaga og túlkun þeirra krefst.

Framangreind ákvæði eru **ekki afturvirk**. Mögulegt er að endurnýja leyfi fyrir starfsemi sem var til staðar fyrir staðfestingu aðalskipulagsbreytingar þessar, enda sé um sambærilega starfsemi að ræða í sama húsnæði og áður. Viðkomandi starfsemi er þó háð mati við endurnýjun/útgáfu leyfis, s.s. á grenndaráhrifum gististaðar á nærliggjandi byggð og út frá heilbrigðissjónarmiðum, sbr. viðmiðin að ofan.

Framangreind ákvæði ná ekki til húsnæðis og lóða innan íbúðarsvæða sem þegar eru skráð sem gistiheimili / þjónustuhúsnæði / þjónustulóð í **Fasteignaskrá Þjóðskrár**.

Litið er á húsnæði gististaða í flokki II sem **atvinnuhúsnæði** og skulu fasteignaskattar greiddir til samræmis við það.

Eftirlit með gististarfsemi í flokki II er á hendi sýslumanns og er mikilvægt að mörk og skilyrði aðalskipulags og aðrar reglur sem gilda á hverjum tíma<sup>23</sup> séu virt og að eftirlit sé virkt.

### 4.3 Flokkur III og IV: Gististaðir með veitingum

Gististaðir í flokki III (staðir með veitingum en án áfengis) og í flokki IV (staðir með veitingum þ.m.t. áfengi), óháð tegund gististaðar (sem gætu verið hótél, stærri gistiheimili, minni gistiheimili og gistiskálar) teljast **ekki** falla undir **minniháttar atvinnustarfsemi sem samræmist búsetu á íbúðarsvæðum**. Gististaðir í þessum flokki falla undir landnotkunarflokkana miðsvæði og verslunar- og þjónustusvæði.

<sup>22</sup> Sjá reglugerð nr. 723/2017 Reglugerð um eldvarnir og eldvarnareftirlit.

<sup>23</sup> Sjá gildandi reglugerð nr. 1277/2016.

## 5 Mat á áhrifum tillögunnar

Helstu áhrif breytingartillögunnar á samfélag, efnahag og umhverfi eru talin varða óþægindi fyrir íbúa, tekjuöflunarmöguleika einstaklinga, jafnræði og samræmi við mat á rekstrarleyfisumsóknum, aðra þjónustustarfsemi og húsnæðismarkað, sbr. eftirfarandi:

### Áhrif á samfélag

- Með skilgreiningu þátta/viðmiða, sem meta skal við umsagnir vegna rekstrarleyfisumsókna fyrir gististaði á íbúðarsvæðum, miðar tillagan að því að íbúar verði fyrir **sem minnstum óþægindum** vegna gististarfsemi um leið og þeim er gefinn kostur á að nýta eignir sínar til **tekjuöflunar**. Skilgreiningu viðmiða er einnig ætlað að stuðla að **jafnræði** og **samræmi** í mati á umsóknum.
- Mörk á umfangi hvers gististaðar í flokki II (þ.e. mörk á herbergja- og gestafjölda) eru til þess fallin að **umsvif gististarfsemi** geti **samræmst búsetu** á íbúðarsvæðum. Mörkin miða við þann fjölda sem búast má við að geti búið á **stóru fjölskylduheimili**, í skemmri eða lengri tíma.

### Áhrif á efnahag

- Það svigrúm sem breytingartillagan veitir gististarfsemi á íbúðarsvæðum getur **stutt við aðra ferðaþjónustu**, þ.m.t. hefðbundinn hótél- og gisithúsarekstur, veitingaþjónustu og afþreyingarþjónustu, og einnig við **aðra þjónustustarfsemi** eins og verslun og einkaþjónustu. Svigrúm fyrir gististarfsemi á íbúðarsvæðum getur jafnframt styrkt **efnahag einstaklinga** sem og bæjarfélagsins.
- Neikvæð áhrif kunna að verða á **aðra gististarfsemi** en takmarkanir á herbergjafjölda og bílastæðakröfur ásamt öðrum skipulagsviðmiðum eru til þess fallin að lágmarka þau áhrif.
- Möguleiki til gististarfsemi á íbúðarsvæðum getur haft **neikvæð áhrif á framboð á leiguhúsnæði** eða **húsnæði til sölu**.

### Áhrif á umhverfi

- Með skilgreiningu **umhverfisþátta eins og hljóðvistar**, sem meta skal við umsagnir vegna rekstrarleyfisumsókna, er stuðlað að því að áhrif af gististarfsemi á umhverfi á hverjum stað verði ásættanlegt.