Gistiþjónusta á íbúðarsvæðum

Tillaga um breytingu á Aðalskipulagi Seltjarnarnesbæjar 2015-2033

Kynnt á vinnslustigi
sbr. 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

25. janúar 2023

A1544-004-D01

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026

Tilefni breytingarinnar

Bæjarstjórn Seltjarnarnesbæjar telur ástæðu til að bregðast við ónæði sem þegar hefur orðið og gæti orðið í íbúðarhverfum bæjarins vegna gistiþjónustu í íbúðarhúsum. Eins og víða annars staðar í þéttbýli hafa nokkrir húseigendur nýtt sér heimild í lögum til að leigja út hús sín, að hluta eða öllu, til ferðafólks. Þótt skiljanlegt sé að þessir húseigendur vilji þannig nýta fjárfestingu sína, verður ekki framhjá því litið að umferð gesta getur valdið nágrönnum ónæði. Starfsemi eins húseiganda getur þannig verið að nokkru leyti á kostnað annarra íbúa. Ónæði felst m.a. í umferð, oft um kvöld og nætur og því að gestir nýta bílastæði í göturými sem alla jafna eru ætluð íbúum og heimilisgestum þeirra. Áður voru slík leyfi veitt af Sýslumannsembættinu til skamms tíma og var þá hægt að bregðast við ef ónæði hlaust af gistiþjónustunni með því að veita neikvæða umsögn um endurnýjun leyfis. Nú eru leyfin hins vegar veitt ótímabundið sem er meginástæða þess að bærinn fer þessa leið.

Bæjarstjórn hefur tekið þá afstöðu að heimilisfriður íbúa eigi að hafa forgang yfir einkahagsmuni tiltekinna húseigenda og vill því setja ramma rekstrarleyfisskyda gistiþjónustu, eins og hún er skilgreind í 3. gr. laga um um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 85/2007, sjá einnig reglugerð um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 1277/2016 með síðari breytingum. Skv. lögunum takmarkast heimagisting við 90 daga á hverju ári og tiltekið hámark á leigutekjum. Engar takmarkanir eru settar á heimagistingu skv. tillögunni.

Öllum er kunn sú hraða fjölgun sem orðið hefur í komum ferðamanna til Íslands á undanförnum árum og gera má ráð fyrir að fari í svipað horf þegar heimsfaraldrinum linnir. Á sama tíma hafa komið fram leigumiðlanir á netinu sem auðvelda húseigendum að finna viðskiptavini. Þetta gerir það að verkum að húseigendur eiga auðvelt um vik að bjóða gistiþjónustu sem hins vegar getur valdið nágrönnum óþægindum eða ónæði.

Skv. skipulagsreglugerð er á íbúðasvæðum heimil minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins.

Breytingar á greinargerð aðalskipulags

Nú þegar eru í gildi takmarkanir á starfsemi innan íbúðarsvæða, sbr. almenna skilmála slíkra svæða á bls. 60 í greinargerð aðalskipulagsins. Þar stendur:

> *Óheimilt er á íbúðarsvæðum að reka áfengisveitingastaði, sbr. flokk II og III skv. 4. gr. laga nr. 85/2007.*

Við breytinguna bætist svofelldur texti við, í framhaldi af setningunni hér á undan:

> *Auk heimagistingar er heimil á íbúðarsvæðum rekstrarleyfisskyld gistiþjónusta í minni gistiheimilum og íbúðum, sbr. 4. og 9. gr. reglugerðar nr. 1277/2016, að uppfylltum eftirfarandi skilyrðum:*
>
> - *Gisting er á lögheimili gistisöluaðila og hann skal hafa þar aðsetur.*
> - *Hámarksfjöldi leigðra herbergja er fimm.*
> - *Hámarksfjöldi gesta er 10 einstaklingar.*
> - *Móttaka gesta fari fram á dagvinnutíma og að gistisöluaðili bjóði ekki upp á næturþjónustu.*
> - *Starfsemin má ekki hafa neikvæð áhrif á næsta nágrenni, t.d. vegna ónæðis eða*
> - *hávaða.*
> - *Gestir nýti bílastæði innan lóðar.*
> - *Eitt stæði innan lóðar skal vera fyrir hverja fjóra gesti á gistiheimilum.*

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Heimilt er að gefa út nýtt leyfi fyrir skammtímaleigu í húsnæði á íbúðarsvæðum til samræmis við áður útgefin leyfi. Er þá miðað við að umfang starfseminnar aukist ekki frá því sem áður var heimilt. Gilda þá lög um fjöleignarhús nr. 26/1994 varðandi samþykki meðeigenda og lög um mannvirki nr. 160/2010 varðandi breytta notkun húss.

Skipulags- og umferðarnefnd Seltjarnarnesbæjar metur hvort umsókn um rekstrarleyfisskylda gististarfsemi samræmist ofangreindum skilyrðum. Einnig metur nefndin hvort gera þurfi breytingu á deiliskipulagi viðkomandi svæðis eða, ef deiliskipulag liggur ekki fyrir, hvort grenndarkynna þurfi umsóknina sbr. ákvæði 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Engar breytingar verða skipulagsuppdráttum.

Tengsl við aðra stefnu og áætlanir

Landsskipulagsstefna og svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins, Höfuðborgarsvæðið 2040, fela ekki í sér stefnu sem varðar beint þetta viðfangsefni. Ekki er heldur um að ræða verulega skörun við stefnu sem fram kemur í stefnumörkun fyrir íslenska ferðaþjónustu til 2030.

Það er því ekki um að ræða verulega snertifleti við aðra stefnumörkun og áætlanagerð.

Umhverfismat

Engin veruleg umhverfisáhrif eru fyrirséð vegna þessarar breytingar.

Málsmeðferð

Málsmeðferð er í samræmi við ákvæði skipulagslaga nr. 123/2010 og skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Umsagnaraðilar eru eftirtaldir:

- ❑ Heilbrigðiseftirlit Kjósarsvæðis
- ❑ Reykjavíkurborg
- ❑ Skipulagsstofnun
- ❑ Ferðamálastofa

Lýsing var kynnt almenningi og umsagnaraðilum í lok maí 2022. Í lýsingu var gefið til kynna að fyrirhuguð væri aðalskipulagsbreyting sem tæki fyrir gistiþjónustu á íbúðarsvæðum en veruleg andmæli bárust og því brugðist við með því að setja ramma um þessa starfsemi eins og fram kemur hér í tillögunni. Engar efnislegar athugasemdir bárust frá umsagnaraðilum.

Hér er nú kynnt tillaga á vinnslustigi, þ.e. almenningi og hagsmunaaðilum gefst tækifæri til að koma með ábendingar um efni tillögunnar og verða þær hafðar til hliðsjónar við fullvinnslu tillögunnar fyrir auglýsingu.

Búast má við að tillaga að breyttu aðalskipulagi verði samþykkt til auglýsingar í febrúar 2023 og fer hún þá til Skipulagsstofnunar til athugunar. Að fengnu samþykki Skipulagsstofnunar verður tillagan auglýst og gefst þá sex vikna frestur til að koma á framfæri skriflegum athugasemdum. Búast má við að breyting verði staðfest í vorið 2023.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026