



AKUREYRARBÆR
Skipulagssvið

Akureyri, 22.11.2018
2018020130 09-220

Efni: Rekstrarleyfisskyldir gististaðir á íbúðarsvæðum, minnisblað sviðsstjóra skipulagssviðs.

Tillaga 1

Gildandi ákvæði

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 þjónustu 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 þannig óheimil á íbúðarsvæðum nema kveðið sé á um það í aðalskipulagi einstakra reita og skal þá skilgreina það í deiliskipulagi ásamt fjölda og hlutfalli gisteininga á íbúðarreitnum. Gilda þá lög um fjöleignarhús nr. 26/1994 varðandi samþykki meðeigenda og lög um mannvirki nr. 160/2010 varðandi breytta notkun húss. - Leiksvæði innan íbúðarsvæða eru merkt með L á aðalskipulagsupprætti. Skýringar: Rekstrarleyfisskyld skammtímaleiga er gisting í íbúðarhúsi leigusala eða í annarri fasteign sem hann hefur til persónulegra nota og er í hans eigu, sem telst heyra undir atvinnurekstur samkvæmt 3. grein laga um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 85/2007 m.s.br.

Tillaga að breytingu

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 þjónustu 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 þannig óheimil á íbúðarsvæðum nema kveðið sé á um það í aðalskipulagi einstakra reita og skal þá skilgreina það í deiliskipulagi ásamt fjölda og hlutfalli gisteininga á íbúðarreitnum. Einnig er heimilt 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. - Leiksvæði innan íbúðarsvæða eru merkt með L á aðalskipulagsupprætti. Skýringar: Rekstrarleyfisskyld skammtímaleiga er gisting í íbúðarhúsi leigusala eða í annarri fasteign sem hann hefur til persónulegra nota og er í hans eigu, sem telst heyra undir atvinnurekstur samkvæmt 3. grein laga um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 85/2007 m.s.br.

SKIPULAGSSVIÐ

Tillaga 2

Gildandi ákvæði

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 þannig óheimil á íbúðarsvæðum nema kveðið sé á um það í aðalskipulagi einstakra reita og skal þá skilgreina það í deiliskipulagi ásamt fjölda og hlutfalli gistieininga á íbúðarreitnum. Gilda þá lög um fjöleignarhús nr. 26/1994 varðandi samþykki meðeigenda og lög um mannvirki nr. 160/2010 varðandi breytta notkun húss. - Leiksvæði innan íbúðarsvæða eru merkt með L á aðalskipulagsupprætti.

Skýringar: Rekstrarleyfisskyld skammtímaleiga er gisting í íbúðarhúsi leigusala eða í annarri fasteign sem hann hefur til persónulegra nota og er í hans eigu, sem telst heyra undir atvinnurekstur samkvæmt 3. grein laga um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 85/2007 m.s.br.

| Nr. | Heiti | Svæði | Stærð ha | Lýsing og sérákvæði reita |
|-----|--------------------|--------------|----------|--|
| ÍB2 | Oddeyrin | Oddeyri | 21,5 | Eldri byggð með varðveislugildi ásamt nýrri byggð. Deiliskipulagt að hluta. Þétting möguleg. Á svæðinu er elsti hluti byggðar á Akureyri. Halda skal yfirbragði svæðisins og nýbyggingar og breytingar einstakra húsa skulu vera í samræmi við aðliggjandi húsaraðir, sjá kafla 2.1.25 Hverfisverndarsvæði. |
| ÍB3 | Ytri Brekka austur | Norðurbrekka | 17,9 | Smágerð íbúðarbyggð aðallega frá 1930-1970. Fullbyggt, fullmótað hverfi. Deiliskipulagt að hluta. Á svæðinu eru húsaraðir frá fyrri hluta og miðbiki 20. aldarinnar. Halda skal yfirbragði svæðisins og nýbyggingar og breytingar einstakra húsa skulu vera í samræmi við aðliggjandi húsaraðir, sjá enn fremur kafla 2.1.25 Hverfisverndarsvæði. |

Tillaga að breytingu

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 þannig óheimil á íbúðarsvæðum nema kveðið sé á um það í aðalskipulagi einstakra reita og skal þá skilgreina það í deiliskipulagi ásamt fjölda og hlutfalli gistieininga á íbúðarreitnum. Einnig er heimilt 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. - Leiksvæði innan íbúðarsvæða eru merkt með L á aðalskipulagsupprætti.

Skýringar: Rekstrarleyfisskyld skammtímaleiga er gisting í íbúðarhúsi leigusala eða í annarri fasteign sem hann hefur til persónulegra nota og er í hans eigu, sem telst heyra undir atvinnurekstur samkvæmt 3. grein laga um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald nr. 85/2007 m.s.br.

Tillaga að breytingu

| Nr. | Heiti | Svæði | Stærð ha | Lýsing og sérákvæði reita |
|-----|-------------|--------------|----------|--|
| ÍB2 | Oddeyrin | Oddeyri | 21,5 | <p>Eldri byggð með varðveislugildi ásamt nýrri byggð. Deiliskipulagt að hluta. Þétting möguleg.</p> <p>Á svæðinu er elsti hluti byggðar á Akureyri. Halda skal yfirbragði svæðisins og nýbyggingar og breytingar einstakra húsa skulu vera í samræmi við aðliggjandi húsaáðir, sjá kafla 2.1.25 Hverfisverndarsvæði.</p> <p>A) <u>Rekstraleyfisskyld skammtímaleiga er heimil innan svæðisins með þeim fyrirvara að hlutfall útleiqðra fm fari ekki upp fyrir 20% af heildarflatarmáli íbúðarhúsnæðis á svæðinu. 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. Í umsókn um rekstrarleyfi þarf einnig að sýna fram að fjöldi bílastæða sé í samræmi við fjölda gesta.</u></p> <p>B) <u>Rekstraleyfisskyld skammtímaleiga er heimil innan svæðisins með þeim fyrirvara að hlutfall útleiqðra íbúða fari ekki upp fyrir 20% af heildarfjölda íbúða á svæðinu. 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. Í umsókn um rekstrarleyfi þarf einnig að sýna fram að fjöldi bílastæða sé í samræmi við fjölda gesta.</u></p> |
| ÍB3 | Ytri Brekka | Norðurbrekka | 17,9 | Smágerð íbúðarbyggð aðallega frá 1930-1970. |

| | | | | |
|--|--------|--|--|--|
| | austur | | | <p>Fullbyggt, fullmótað hverfi. Deiliskipulagt að hluta.</p> <p>Á svæðinu eru húsaraðir frá fyrri hluta og miðbik aldarinnar. Halda skal yfirbragði svæðisins og nýbyggingar og breytingar einstakra húsa skulu vera í samræmi við aðliggjandi húsaraðir, sjá enn fremur kafla 2.1.25 Hverfisverndarsvæði.</p> <p>A) <u>Rekstraleyfis skyld skammtímaleiga er heimil innan svæðisins með þeim fyrirvara að hlutfall útleigðra fm fari ekki upp fyrir 20% af heildarflatarmáli íbúðarhúsnæðis á svæðinu. 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. Í umsókn um rekstrarleyfi þarf einnig að sýna fram að fjöldi bílastæða sé í samræmi við fjölda gesta.</u></p> <p>B) <u>Rekstraleyfis skyld skammtímaleiga er heimil innan svæðisins með þeim fyrirvara að hlutfall útleigðra íbúða fari ekki upp fyrir 20% af heildarfjölda íbúða á svæðinu. 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. Í umsókn um rekstrarleyfi þarf einnig að sýna fram að fjöldi bílastæða sé í samræmi við fjölda gesta.</u></p> |
|--|--------|--|--|--|

ÍB 2 Oddeyrin Oddeyri 21,5 Eldri byggð með varðveislugildi ásamt nýrri byggð. Deiliskipulagt að hluta. Þétting möguleg. Á svæðinu er elsti hluti byggðar á Akureyri. Halda skal yfirbragði 35 svæðisins og nýbyggingar og breytingar einstakra húsa skulu vera í samræmi við aðliggjandi húsaraðir, sjá kafla 2.1.25 Hverfisverndarsvæði. ÍB 3 Ytri Brekka austur Norðurbrekka 17,9 Smágerð íbúðarbyggð aðallega frá 1930-1970. Fullbyggt, fullmótað hverfi. Deiliskipulagt að hluta. Á svæðinu eru húsaraðir frá fyrri hluta og miðbiki 20. aldarinnar. Halda skal yfirbragði svæðisins og nýbyggingar og breytingar einstakra húsa skulu vera í samræmi við aðliggjandi húsaraðir, sjá enn fremur kafla 2.1.25 Hverfisverndarsvæði. ÍB4 Ytri Brekka vestur Norðurbrekka 23,0 Smágerð íbúðarbyggð aðallega frá

Fyrir liggur að það er nokkur fjöldi íbúða sem hafa verið með rekstrarleyfi fyrir gistingu en fá ekki framlengingu þegar núverandi leyfi rennur út í ljósi þess að þær eru innan íbúðarsvæða þar sem ekki er gert ráð fyrir slíkrar starfsemi. Spurningin er hvort að opna eigi á þessa starfsemi á fleiri svæðum en nú er gert samkvæmt gildandi aðalskipulagi. Ef það er gert þarf að skoða hvort að hvort að miða eigi

við ákveðin svæði, hvort að setja eigi einhver sérstök skilyrði og hvort að setji eigi kvóta fyrir ákveðin svæði.

Eftirfarandi eru nokkur atriði sem hafa þarf í huga:

Leyfi á ákveðnum svæðum:

- Ætti að leyfa rekstrarleyfisskylda gististarfsemi á ákveðnum íbúðasvæðum en ekki öðrum?
- Hvaða rök eru til staðar fyrir því að ákveðin svæði eru talin henta undir slíka starfsemi en ekki önnur svæði.
- Nefnt hefur verið að opna ætti á þennan möguleika á svæðum nálægt miðbænum t.d. á Oddeyrinni. Þetta eru einmitt þau svæði sem vilji er til að fjölga íbúum á og þá Hvers vegna þá þarf að rökstyðja hvers vegna þar en ekki annarsstaðar. Er einhver ákveðin íbúðasvæði þar sem leyfa ætti rekstrarleyfisskylda gististarfsemi?
- Ef heimilt verður að vera með starfsemi á ákveðnum svæðum, ætti þá að setja ákveðinn kvóta?

Leyfi með skilyrðum

- Ætti hugsanlega að leyfa þessa starfsemi á öllum íbúðarsvæðum að uppfylltum ákveðnum skilyrðum?
- Hver ættu þau skilyrði þá að vera? Sérbyli, bílastæði á lóð, krafa um grenndarkynningu?

Eldri leyfi

- Ætti hugsanlega að gera ráð fyrir að þær íbúðir sem eru með rekstrarleyfi geti fengið leyfið endurnýjað þó svo að aðrar íbúðir á sama svæði fái ekki leyfi?
- Ætti þá hugsanlega að breyta aðalskipulagi viðkomandi lóðar í verslun- og þjónustu eða gera breytingu á texta í greinargerð aðalskipulags þar sem þetta kemur fram

Pétur Ingi Haraldsson
Sviðsstjóri skipulagssviðs

Fylgigögn: