

Aðalskipulag Akureyrar 2018- 2030

Breyting á stefnu um rekstrarleyfisskylda gististarfsemi á íbúðarsvæðum.

Lýsing á skipulagsverkefni skv. 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br.

19. ágúst 2019

Viðfangsefni og markmið breytingar

Aðalskipulag Akureyrar 2018 – 2030 var samþykkt í bæjarstjórn Akureyrar í byrjun mars árið 2018 og tók gildi um miðjan maí sama ár. Í samþykktu aðalskipulagi kemur fram að rekstrarleyfisskyld gististarfsemi sé ekki heimil á íbúðarsvæðum nema að kveðið væri sérstaklega um það í aðalskipulagi einstakra reita. Aðalskipulagið var auglýst með þessu ákvæði og á kynningartíma bárust nokkrar athugasemdir þar sem þessu var mótmælt og við afgreiðslu aðalskipulagsins var eftirfarandi samþykkt:

Skipulagsráð/bæjarstjórn telur að ekki sé hægt að heimila skammtímaleigu á svæðinu á grundvelli auglýstrar tillögu, þar sem það sé breyting af þeirri stærðargráðu sem íbúar þurfi að fá tækifæri til að tjá sig um. Skipulagsráð felst á nauðsyn þess að málið verði skoðað heildstætt með rammaskipulagi sem taki á skammtímaleigu og ráðist verði í þá vinnu strax eftir staðfestingu aðalskipulagsins.

Fyrsta skrefið í þessari vinnu var að í byrjun árs 2019 var samþykkt minniháttar breytingu á ákvæði um rekstrarleyfisskylda starfsemi þar sem heimilað var að endurnýja leyfi fyrir skammtímaleigu í húsnæði á íbúðarsvæðum til samræmis við áður útgefin leyfi, með fyrirvara um að umfang starfseminnar myndi ekki breytast. Þegar breytingin var samþykkt var jafnframt samþykkt að fela skipulagssviði að vinna áfram að endurskoðun stefnumörkunar um rekstrarleyfisskylda gististarfsemi á íbúðarsvæðum.

Breyting á aðalskipulagi

Eftirfarandi er gildandi stefna aðalskipulag Akureyrar um rekstrarleyfisskylda gististarfsemi á íbúðarsvæðum:

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.

Þó 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 aðalskipulagsuppdraetti.

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.

Markmið breytingar á aðalskipulagi er að útvíkka stefnumörkun um gististarfsemi og gera það mögulegt að sækja um leyfi fyrir rekstrarleyfisskyldri gististarfsemi á íbúðarsvæðum að uppfylltum eftirfarandi skilyrðum:

- *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.*
- *Gististarfsemin má ekki hafa neikvæð áhrif á nánasta umhverfi í för með sér t.d. í formi ónæðis eða hávaða.*
- *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.*
- *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, hvort grenndarkynna þurfi umsóknina sbr. ákvæði 44. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.*

Umhverfismat

Breyting þessi á aðalskipulagi fellur ekki undir lög nr. 105/2006 um umhverfismat áætlana þar sem breytingin mun ekki fela í sér framkvæmdir sem háðar eru mati á umhverfisáhrifum.

Aftur á móti verður gerð grein fyrir áhrifum breytingar á aðalskipulagi á umhverfið í samræmi við 12. grein skipulagslaga nr. 123/2010.

Áætlað ferli skipulagsbreytingar, samráð og kynning

Eftirfarandi er áætlun um ferli aðalskipulagsbreytingarinnar.

September 2019: Skipulagslýsing samþykkt í skipulagsráði og bæjarstjórn.

Október: Skipulagslýsing kynnt almenningi og öðrum hagsmunaaðilum með auglýsingu og hún send til umsagnar Skipulagsstofnunar, Heilbrigðiseftirlits Norðurlands eystra og Slökkviliðs Akureyrar.

Október/nóvember: Þegar unnið hefur verið úr athugasemdum og ábendingum sem berast við lýsinguna verður tillaga að aðalskipulagsbreytingu, forsendum hennar og umhverfismat kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum með sambærilegri auglýsingu og var með skipulagslýsingu.

Nóvember: Bæjarstjórn samþykkir að auglýsa tillögu að aðalskipulagsbreytingu og sendir hana til athugunar Skipulagsstofnunar.

Nóvember: Aðalskipulagsbreytingin auglýst skv. 1. mgr. 31. gr. skipulagslaga með 6 vikna fresti til að gera athugasemdir.

Janúar 2020: Aðalskipulagsbreytingin samþykkt í bæjarstjórn og hún send Skipulagsstofnun til staðfestingar

Janúar/febrúar 2020: Aðalskipulagsbreytingin tekur gildi með auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda.

Á kynningartíma verða gögn skipulagsbreytingarinnar til sýnis á 1. hæð í Ráðhúsi Akureyrarbæjar auk þess sem þau verða aðgengileg á heimasíðu bæjarins: www.akureyri.is – neðst á forsíðu undir: Auglýstar tillögur

Athugasemdum og ábendingum skal skilað skriflega til skipulagssviðs Akureyrarbæjar, Geislagötu 9, 3. hæð eða með tölvupósti (skipulagssvid@akureyri.is) þar sem nafn, kennitala og heimilisfang sendanda kemur fram.

18. september 2019

Sviðsstjóri skipulagssviðs