

Aðalskipulag Akureyrar 2018- 2030

Breyting á stefnu um rekstrarleyfisskylda gististarfsemi á íbúðarsvæðum.

Tillaga að breytingu á aðalskipulagi

6. nóvember 2019

Forsendur og markmið breytingarinnar

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 sem sett er fram í kafla 2.2.1 Íbúðarbyggð á bls. 34 í greinargerð aðalskipulagsins:

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.

Eftirfarandi er tillaga að að breytingum á kafla 2.1.1 Íbúðarbyggð; Markmið breytingar á aðalskipulagi er að útvíkka stefnumörkun um gististarfsemi og gera það mögulegt að sækja um leyfi fyrir rekstrarleyfis skyldri gististarfsemi á íbúðarsvæðum að uppfylltum eftirfarandi skilyrðum:

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.

Rekstrarleyfis skyld 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 rekstraleyfis skylda 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 per íbúð og fyrir minni gistiheimili er miðað við að það sé a.m.k. 1 bílastæði fyrir hver 4 gistirými (0,25 bílastæði per gistirými).*
- *Umsókn um rekstrarleyfis skylda 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

Eins og fram kemur í kafla 3.2.3 Þörf fyrir nýtt íbúðarhúsnæði í greinargerð gildandi aðalskipulags eru í dag um 11,4 % íbúða á Akureyri í eigu fjárfesta, félagasamtaka, ferðaþjónustuaðila eða annarra sem ekki eru með skráð lögheimili á Akureyri. Þetta felur í sér að meira en tíunda hver íbúð er ekki nýtt til heilsárbúsetu af eigenda hennar heldur er notkun þeirra tímabundin, þó svo að einhver hluti er í langtímaleigu. Á Akureyri eru margar orlofsíbúðir í eigu félagasamtaka og þó svo að þær íbúðir þurfi ekki sérstakt rekstrarleyfi og teljist ekki sem atvinnurekstur má vel rökstyðja að nýting þeirra og áhrif sé sambærilegum íbúða og minni gistiheimila sem leigð eru út á frjálsum markaði. Í báðum tilvikum er um að ræða skammtímaleigu þar sem gestir gista í nokkrar nætur.

Þá eru margir sem nýta sér heimild um *heimagistingu* sem felur í sér útleigu gistiplássu fyrir allt að 10 manns í 90 daga, án þess að það teljist sem atvinnustarfsemi og kalli á leyfi bæjarins um breytta notkun íbúðarhússins.

Ekki er talið að sú breyting sem nú er verið að gera á reglum um gististarfsemi komi til með að hafa umtalsverð áhrif á umhverfið umfram það sem þegar er orðið sbr. umfjöllun hér að ofan. Breytingin nær eingöngu til þeirra íbúðarhúsa sem falla undir ákvæði um heimagistingu og með breytingunni er verið að gera eigendum það kleift að nýta húsin fyrir gististarfsemi í lengri tíma en 90 daga. Þrátt fyrir það verða gerðar meiri kröfur til þeirra aðila sem ætla að fá rekstrarleyfi þar sem settar meðal annars

eru kröfur um bílastæði og samþykki meðeigenda ef um fjölbýlishús er að ræða. Bílastæðakrafan mun vera mjög takmarkandi þáttur í leyfisveitingum, sérstaklega í eldri hverfum bæjarins þar sem ekki eru sér bílastæði á mörgum lóðum.

ATH – fjalla meira um hugsanlega samkeppni við hefðbundna íbúðanotkun?

Ferli skipulagsbreytingarinnar

Lýsing aðalskipulagsbreytingarinnar var afgreitt í skipulagsráði á fundi 25. september 2019 og samþykkt í bæjarstjórn Akureyrar þann 1. október 2019. Í kjölfarið var hún kynnt með auglýsingu sem birtist 9. október þar sem gefinn var 2 vikna frestur til að koma með athugasemdir eða ábendingar. Var lýsingin samhliða send Skipulagsstofnun, Slökkviliði Akureyrar, Heilbrigðiseftirliti Norðurlands Eystra og umhverfis- og mannvirkjasviði Akureyrar til umsagnar. Barst umsögn frá Skipulagsstofnun með nokkrum ábendingum í tengslum við frekari vinnslu aðalskipulagsbreytingarinnar auk umsagnar frá slökkviliðinu, þar sem ekki er gerð athugasemd við lýsinguna og fyrirhugaða breytingu á aðalskipulagi.

Eftirfarandi er áætlun um næstu skref í ferli aðalskipulagsbreytingarinnar

Nóvember/desember 2019: 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.

Desember 2019/janúar 2020: Bæjarstjórn samþykkir að auglýsa tillögu að aðalskipulagsbreytingu og sendir hana til athugunar Skipulagsstofnunar.

Janúar/febrúar 2020: Aðalskipulagsbreytingin auglýst skv. 1. mgr. 31. gr. skipulagslaga með 6 vikna fresti til að gera athugasemdir.

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

Mars/apríl 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.

7. nóvember 2019

Sviðsstjóri skipulagssviðs