

## **Gistipjónusta á íbúðarsvæðum**

Tillaga um breytingu á Aðalskipulagi Seltjarnarnesbæjar 2015-2033

Tillaga til auglýsingar  
sbr. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

26. maí 2023



**ATA**

A1544-004-D04

## Tilfni breytingarinnar

Bæjarstjórn Seltjarnarnesbæjar telur ástæðu til að bregðast við ónæði sem þegar hefur orðið og gæti orðið í íbúðarhverfum bæjarins vegna gistipjónustu 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 hlaut af gistipjónustunni 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 halda beri ónæði í lágmarki á íbúðasvæðum og vill því takmarka rekstrarleyfisskylda gistipjónustu, 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. lögnum 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 undanförunum árum og gera má ráð fyrir að sú fjölgun haldi áfram. Á sama tíma hafa komið fram leigumiðlanir á netinu sem auðvelda húseigendum að finna viðskiptavinum. Þetta gerir það að verkum að húseigendur eiga auðvelt um vik að bjóða gistipjónustu 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:

*Rekstrarleyfisskyld gististarfsemi, önnur en heimagisting, er óheimil á íbúðarsvæðum. Þó skal gert ráð fyrir að áður útgefin leyfi verði endurnýjuð ef þess er óskað en því aðeins að þau séu gefin út á sama leyfishafa og fyrir sama húsnæði og án aukins umfangs starfseminnar.*

Engar breytingar verða á skipulagsupphráttum.

## 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 ferðapjónustu 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.

Tillagan var kynnt á vinnslustigi í janúar 2023 með breytingum sem gáfu færi á útgáfu nýrra leyfa að uppfylltum ýmsum skilyrðum. Þá bárust einnig andmæli frá íbúum sem voru almennt á þá leið að erfitt myndi reynast að tryggja heimilisfrið, þrátt fyrir skilyrðin. Niðurstaða umfjöllunar að lokinni kynningu er sú að gert verði ráð fyrir endurnýjun þegar útgefinna leyfa en engin ný leyfi veitt. Engar efnislegar athugasemdir bárust frá umsagnaraðilum.

Tillagan er nú auglýst og gefinn sex vikna frestur til að koma á framfæri skriflegum athugasemdum.

Að frestinum loknum verður fjallað um athugasemdir og gerðar breytingar á tillögunni ef tilefni er til. Endanleg útgáfa tillögunnar verður síðan samþykkt í skipulags- og umferðarnefnd Seltjarnarnesbæjar og bæjarstjórn og síðan send Skipulagsstofnun til staðfestingar.

Breytingin tekur gildi við auglýsingu í B-deild stjórnartíðinda.