

Reglur Borgarbyggðar um gististaði innan sveitarfélagsins

1. gr. Markmið reglna

Reglur þessar hafa það að markmiði að vera til upplýsingar fyrir umsækjendur um rekstrarleyfi og tryggja jafnræði milli umsækjenda um rekstrarleyfi, svo reglurnar séu aðgengilegar öllum sem sækja um rekstrarleyfi. Þá hafa reglurnar það að markmiði að festa í sessi eins og framast er kostur þann rétt sveitarfélagsins að skipuleggja landnýtingu og umhverfi innan þess, meðal annars til þess að tryggja nægt framboð á íbúðarhúsnæði.

Reglurnar byggja á þeim skyldum sem hvíla á sveitarfélaginu skv. lögum nr. 85/2007 um veitingastaði gististaði og skemmtanahald auk reglugerðar nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald ásamt síðari breytingum. Jafnframt taka reglurnar mið af þeim valdheimildum sem sveitarfélagið hefur til stefnumótunar innan sveitarfélagsins skv. skipulagslögum nr. 123/2010 og öðrum lögum og reglugerðum sem sveitarfélagið varðar.

2. gr. Umsókn um rekstrarleyfi gististaða

Hver sem vill hefja gistirekstur skal gera það í samræmi við gildandi lög og reglur. Um veitingu rekstrarleyfa til sölu gistinga gilda lög nr. 85/2007 og reglugerð nr. 1277/2016.

Fjórir flokkar gististaða eru til staðar merktir I-IV eftir því hversu umfangsmikil gististarfsemi er.

2.1 Flokkur I – Heimagisting

Ekki er þörf á því að sækja um rekstrarleyfi til heimagistingar til sýslumannsins á Vesturlandi. Eingöngu þarf að skrá starfsemina hjá sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu skv. leiðbeiningum í 13. gr. rgl. nr. 1277/2016, þar sem fram koma jafnframt nánari skilyrði þess að heimilt sé að hefja heimagistingu í íbúðarhúsnæði, en meðal annars er krafa um að húsnæðið uppfylli skilyrði um brunavarnir, sótt sé um starfsleyfi til heilbrigðiseftirlits Vesturlands og húsnæðið hafi hlotið samþykki sem íbúðarhúsnæði.

2.2 Flokkur II – IV Aðrir gististaðir

Ef aðili óskar eftir því að reka gististaði í flokkum II – IV í reglugerðinni þarf að sækja um það til sýslumannsins á Vesturlandi og leggja fram þau gögn sem krafa er gerð um í 25. gr. rgl. 1277/2016.

Sveitarfélagið veitir ekki jákvæðar umsagnir fyrir rekstrarleyfum til sölu gistingar á íbúðarsvæði¹ í þéttbýli skv. afmörkun þeirra í gildandi aðalskipulagi, nema undantekningar 3. gr. reglnanna eigi við um fyrirhugaðan rekstur. Þær undantekningar eiga eingöngu við gistirekstur í flokki II en ekki flokki III – IV.

¹ Íbúðarsvæði: Á íbúðarsvæðum 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, s.s. verslunum, hreinlegum iðnaði, handiðnaðarfyrirtækjum, þjónustustarfsemi og leiksvæðum, eða annarri starfsemi sem hvorki verður ætlað að muni valda óþægindum vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar né dragi að sér óeðlilega mikla umferð.

Á verslunar- og þjónustusvæðum² og miðsvæðum³ í þéttbýli er jákvæð umsögn háð því að sýnt sé fram á nægilegan fjölda bílastæða innan lóðar eða skv. heimild nálægra lóðarhafa eða heimildar sveitarfélagsins á almennum bílastæðum.

Á skipulögðu frístundabyggðasvæði⁴ er ekki heimiluð gististarfsemi nema gert sé ráð fyrir því í aðalskipulagi sveitarfélagsins og deiliskipulagi frístundabyggðasvæðis. Jákvæð umsögn sveitarfélagsins er jafnframt háð því að umferð gesta sé ekki líkleg til að valda nágrönnum umtalsverðri truflun.

Á landbúnaðarsvæðum⁵ og á öðrum svæðum samkvæmt gildandi aðalskipulagi Borgarbyggðar sem geta heimilað gistingu er jákvæð umsögn sveitarfélagsins háð því að umferð gesta sé ekki líkleg til að valda nágrönnum umtalsverðri truflun.

Í öllum tilvikum er jákvæð umsögn sveitarfélagsins háð því að reksturinn sé í samræmi við aðalskipulag sveitarfélagsins og deiliskipulag viðkomandi lóðar. Getur sveitarfélagið gert kröfu á umsækjanda að sótt sé um breytingu á deiliskipulagi lóðar, eða að sækja skuli um byggingarleyfi til þess að breyta notkun fasteignar innan lóðar.

Við mat á því hvort næg bílastæði fyrir eign er gert ráð fyrir að eitt bílastæði fylgi hverjum tveimur gistirýmum. Bílastæði getur tilheyrt viðkomandi eign, eða umsækjandi getur staðfest heimild til að nýta bílastæði sem tilheyra nærliggjandi eignum eða hafi samið við sveitarfélagið um nýtingu almenningsbílastæða í nágrenninu. Komi ekki fram upplýsingar um bílastæði í fylgigögnum með umsókn, eins og kveðið er á um í h-lið 1. og 2. mgr. 25. gr. rgl. nr. 1277/2016 hefur sveitarfélagið heimild til þess að gera kröfu um að slíkar upplýsingar verði veittar en annars verði neikvæð umsögn veitt skv. 5. mgr. 26. gr. rgl. 1277/2016. Séu ekki næg bílastæði fyrir þann fjölda gesta sem óskað er eftir getur sveitarfélagið í umsögn sinni mælt með því að heimild sé fyrir færri gestum eða gistirýmum en umsókn segir til um.

Borgarbyggð leggur á allar eignir sem nýttar eru til gististarfsemi fasteignagjöld í C-lið 3. mgr. 3. mgr. laga um tekjustofna sveitarfélaga í réttu hlutfalli við það hlutfall hússins sem nýtt er til sölu gistingar.

3. gr. Undantekning um heimild til gistirekstrar í flokki II á íbúðasvæði

Sveitarfélagið áskilur sér rétt til þess að heimila gistirekstur á skilgreindu íbúðasvæði í aðalskipulagi ef eftirfarandi skilyrði eru uppfyllt:

1. Gisting er á einkaheimili gistisöluaðila og hann skal hafa þar aðsetur.
2. Hámarksfjöldi leigðra herbergja er fimm.
3. Hámarksfjöldi gesta eru tíu einstaklingar.
4. Næg bílastæði þurfa að vera til staðar skv. 6. mgr. gr. 2.2.

² Skilgreining í aðalskipulagi Borgarbyggðar - Verslunar- og þjónustusvæði: Á verslunar- og þjónustusvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir verslunum og þjónustustarfsemi sem þjónar viðkomandi hverfi. Þar sem aðstæður leyfa má gera ráð fyrir íbúðum á verslunar- og þjónustusvæðum, sérstaklega á efri hæðum bygginga.

³ Skilgreining í aðalskipulagi Borgarbyggðar - Miðsvæði: Á miðsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, s.s. verslunum, skrifstofum, þjónustustofnunum, veitinga- og gistihúsum, menningarstofnunum og hreinlegum iðnaði. Þar sem aðstæður leyfa má á miðsvæðum gera ráð fyrir íbúðarhúsnæði, sérstaklega á efri hæðum bygginga.

⁴ Skilgreining í aðalskipulagi Borgarbyggðar - Frístundabyggðasvæði: Svæði fyrir frístundabyggð eru svæði ætluð fyrir frístundahús, þ.e. byggð sem ekki er ætluð til heilsársbúsetu. Til svæða fyrir frístundabyggð teljast einnig svæði fyrir fjallaskála, gangnamannaskála og neyðarskýli.

⁵ Skilgreining í aðalskipulagi Borgarbyggðar - Landbúnaðarsvæði: Landbúnaðarsvæði ná yfir allt land jarða eða lögbýla, sbr. ákvæði jarðalaga og ábúðarlaga um land sem nýtt er til landbúnaðar. Á landbúnaðarsvæðum skal fyrst og fremst gera ráð fyrir byggingum og starfsemi sem tengist búrekstri á jörðinni.

5. Gerð sé skýr grein fyrir því hversu stór hluti húsnæðis verði notaður til gistingu en eingöngu er heimilt að selja gistingu í íbúðarherbergjum samkvæmt samþykktum teikningum.
6. Umsókn um rekstrarleyfi þarf að hafa verið kynnt nágrönnum þar sem þeim gefst tækifæri á að koma sjónarmiðum sínum á framfæri.

Endanleg umsögn Borgarbyggðar, að ofantöldu uppfylltu, byggir á að jákvæð umsögn berist frá Heilbrigðisnefnd sveitarfélagsins og eldvarnareftirliti.

4. gr. Andmælaréttur umsækjanda

Telji einhver umsagnaraðila annmarka á umsókn um rekstrarleyfi, eða að tilefni sé til þess að veita neikvæða umsögn ber sveitarfélaginu að veita umsækjanda andmælarétt í 7 daga frá móttöku andmælabréfs.

5. gr. Veiting umsagnar

Sviðsstjóri stjórnslu- og þjónustusviðs veitir umsagnir til sýslumanns vegna rekstrarleyfa samkvæmt framangreindum reglum. Afgreiðsla erinda fer eftir innri verklagsreglum sveitarfélagsins vegna umsókna samkvæmt lögum nr. 85/2007 og reglugerðar nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

Reglurnar taka gildi við staðfestingu sveitarstjórnar.

Samþykkt í sveitarstjórn Borgarbyggðar 11. mars 2021