

## Re: Erindi: Vegna stækkunar á húsnæði Litlabýlis á Flateyri

**Til** : Axel Rodriguez Överby;Birgir Gunnarsson  
**Frá** : Helena Skaptason Jónsdóttir  
**CC** : kjartan arnason <ka@kaa.is>;Heiða Hrund Jack;Kristín Pétursdóttir <litlabyli@gmail.com>  
**Heiti** : Re: Erindi: Vegna stækkunar á húsnæði Litlabýlis á Flateyri  
**Málsnúmer** : 2021030083  
**Málsaðili** : Litlabýli ehf.  
**Skráð dags** : 30.03.2021 10:38:56  
**Höfundur** : Helena Skaptason Jónsdóttir

Sælir Axel og Birgir og takk fyrir fund á dögum.

Kærar þakkir fyrir þessar greinargóðu upplýsingar.

Mér er spurn.

Samkvæmt mínum skilningi á þessum upplýsingum kallar heimild til rekstrar gististaðar í flokki 3 eða 4 á breytingu á gildandi aðalskipulagi.

Þegar í textanum er talað um "líklega breytingu á aðalskipulagi" er okkur spurn hvort að það sé raunverulegur möguleiki.

Er sveitarfélagið tilbúið til að gera þær breytingar á aðalskipulagi sem nauðsynlegar eru svo unnt sé að heimila að halda áfram með uppbyggingu þessa rótgróna gistiheimilis sem er í útjaðri þess svæðis sem um ræðir og liggur þétt utan í s.k. miðsvæði og liggur við aðalgötu þar sem önnur slík starfsemi er nú þegar heimilud.

Eða getur sveitarfélagið bent okkur á aðra möguleika í stöðunni ef þeir eru hendi.

Væri hægt að koma þessum nauðsynlegu breytingum á aðalskipulagi inn í yfirstandandi endurskoðun á aðalskipulagi sveitarfélagsins?

f.h. Kristínar Pétursdóttur, eiganda Litla býlis

Kærar kveðjur,

Helena Jónsdóttir, Verkefnastjóri á Flateyri

Verkefnastjóri á Flateyri  
Skúrin, samfélagsmiðstöð - Hafnarstræti, Flateyri  
661 7808 - helenaj@isafjordur.is

> On Mar 29, 2021, at 10:15, Axel Rodriguez Överby wrote:

>

> Sæl verið þið

>

> Svo ég fari aðeins í gegnum þessa fyrirspurn sem lögð er fram, þá þarf að skoða þetta erindi með hliðsjón af skipulagsreglugerð 90/2013 og lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahaldi nr. 85/2007 ásamt skilmálum aðalskipulags og deiliskipulags.

>

> Helstu forsendur eru með vísan í uppdrætti frá Kjartani Árnasyni, arkitekt dags. 29 jan., sl. að get er ráð fyrir lágreistri byggingu og tengingang inn í núverandi byggingu, ásamt framreiðslueldhúsi og eldhúsaðstöðu fyrir gesti. Ásamt matsal sem tekur 30 manns í sæti. Ekki er getið um stærðir í fm. nýbyggingar, eða nýtingarhlutfall lóðar fyrir breytingu eða eftir breytingu.

>

> Ákvæði gildandi aðalskipulags

> Ránargata er innan íbúðarsvæðis Í13 en svæðið er einnig innan hverfisverndarsvæðis H8, fjallað er um íbúðarsvæði í kafla 7.4.2 í greinargerð aðalskipulags. Markmið þess um íbúðarsvæði eru eftirfarandi

>

> - Ávallt verði tiltækar fjölbreyttar lóðir fyrir íbúðarhús sem henti öllum aldurs- og þjóðfélagshópum. Þannig hafi fólk val um búsetu m.t.t. staðsetningar og umhverfis

- > - Íbúðarsvæðin njóti góðs af því umhverfi og gæðum sem eru til staðar og raski ekki sérstöðunni, þ.e. menningarsögulegum arfi og náttúru
- >
- >
- > Lögð er áhersla á það að allar breytingar á eldri byggð falli vel að umhverfis og heildarmynd byggðarinnar.
- >
- > Fjallað er um hverfisvernd í þéttbýli í kafla 7.4.4 en markmið hennar eru
- >
- > - Að skapa umhverfi sem styrkir efnahagslegan og samfélagslegan grunn Ísafjarðarbæjar og jákvæða þróun sveitafélagsins.
- >
- > Ákvæði hverfisverndarinnar taka til breytinga, viðhalds, niðurrifs og nýbyggingar húsa. Einnig taka þau á notkun, starfsemi og umhverfi.
- >
- >
- > 1. Rekstrarleyfi og skipulag
- >
- > Um rekstur gististaða gilda lög um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, nr. 85/2007 með síðari breytingum og reglugerð nr. 585/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Flokkun gististaða er sem hér segir:
- > Flokkur I:
- > Heimagisting.
- > Flokkur II:
- > Gististaður án veitinga.
- > Flokkur III:
- > Gististaður með veitingum en þó ekki áfengisveitingum.
- > Flokkur IV:
- > Gististaður með áfengisveitingum
- >
- > Gististöðum í flokki I og II eru þeir flokkar sem helsta aukningin er í.
- > Heimagisting er skilgreind sem gisting á heimili leigusala sem á lögheimili á gististaðnum. Gististaðir í flokki I geta verið á skilgreindu íbúðarsvæði skv. núgildandi skipulagi:
- > · Lögðilum ekki heimilt að skrá sig í flokk I.
- >
- > · Einstaklingar þurfa að skrá sig á vefsvæði sýslumanns.
- >
- > · Ekkert umsagnarferli.
- >
- > · Starfsleyfisskyld starfsemi skv. lögum um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998.
- >
- > · Uppfylla þarf kröfur um brunavarnir (einn reykskynjari á hverri hæð og einn reykskynjari á hverja 80m<sup>2</sup>).
- >
- > · Ekki er um að ræða tvær eignir í sama hverfi heldur lögheimili og frístundaeign/sumarbústaður annars staðar á landinu.
- >
- > · 90 dagar samtals, óháð fjölda eigna eða 2.000.000 kr. í brúttó leigutekjur.
- >
- > · Húsnæðisstærð: fimm herbergi eða tíu einstaklingar.
- >
- > · Skila á áætlun um nýtingu í upphafi árs og í lok árs (með raun nýtingu).
- >
- > Gististaður í flokki II er gististaður með takmarkaða þjónustu, oft skilgreint sem gistiheimili Gistiheimili í flokki II geta skipulagslega séð verið á svæði sem skilgreint er sem þjónusta (VP) eða miðsvæði (M):
- > · Sé húsnæðisstærð yfir fimm herbergi eða rúmar fleiri en tíu einstaklinga er um að ræða gistiheimili.
- >
- > · Leyfi fyrir gististaði í flokki II eru ótímabundin. Í núgildandi kerfi eru leyfin veitt til fjögurra ára í senn og mögulegt að sækja um endurnýjun að þeim tíma liðnum.
- >
- > · Gert er ráð fyrir öflugum eftirliti umsagnar- og eftirlitsaðila, þ.e. eftirlit heilbrigðisnefnda, eftirlit með brunavörnum skv. lögum um brunavarnir nr. 75/2000, eftirlit byggingarfulltrúa ef breytingar eru gerðar á húsnæði á grundvelli mannvirkjalaga nr. 160/2010 og byggingarreglugerðar, nr. 112/2010.

>  
> · Allir eftirlitsaðilar og leyfisveitendur skulu tilkynna sýslumanni ef gerðar eru breytingar á gististað, ef eitthvað er athugavert við rekstur eða ef rekstur missir eitt af leyfum sínum sem nauðsynleg eru til að þess að starfsemi sé heimil.

>  
> · Heimilt að fella niður rekstrarleyfi ef engin starfsemi hefur átt sér stað í 12 mánuði samfelld.

> · Komi nýr aðili að rekstri hefst sama ferli og ef um er að ræða veitingu nýs leyfis.

> Með tilliti til skipulags þá almenna reglan sú að heimila útgáfu rekstrarleyfa í flokki I, þ.e. heimagisting á íbúðarsvæðum í skipulagi.

> Ísafjarðarbær hefur þó gengið lengra hvað þetta varðar með breytingu á Aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020 var sú breyting samþykkt 16.09.2019, þar sem heimilað var útgáfa áður útgefinna rekstrarleyfa í flokki II í íbúðarsvæðum. Af fyrirspurn má leiða að því líkum að útgáfa rekstrarleyfis miðist við flokk III og eða jafnvel IV og kalli á breytingar á skipulagi, þar sem einungis er heimilt að veita jákvæða umsögn við útgáfu rekstrarleyfa í flokki III og IV á miðsvæðum eða verslunar og þjónustusvæðum.

> <http://skipulagsaetlanir.skipulagsstofnun.is/skipulagvefur/DisplayDoc.aspx?itemid=09637062262789996045>

> Lagarammi

> Í 6. kafla skipulagsreglugerðar nr. 90/2013 er fjallað um landnotkunarflokkka og þau ákvæði sem eiga við um þá í svæðis-, aðal- og deiliskipulagi. Óheimilt er að gefa út leyfi til framkvæmda sem ekki samrýmast stefnu um landnotkun í skipulagi, skv. reglugerðinni. Stefna um landnotkun er sýnd með einum landnotkunarflokki innan hvers reits á aðalskipulagsupprætti. Sé gert ráð fyrir fleiri en einum landnotkunarflokki á reiti, skal sýndur sá flokkur sem er ríkjandi en önnur landnotkun tilgreind í skilmálum í greinargerð skipulagsins.

> Heimilt er að skilgreina landnotkun og takmarkanir á henni þrengra í deiliskipulagi en gert er í aðalskipulagi og t.d. kveða á um mismunandi notkun og starfsemi á einstökum lóðum, lóðarhlutum eða byggingarhlutum.

> Ákvæði fyrir landnotkunarflokkka í gildandi skipulagsreglugerð eru:

> Íbúðarbyggð

> „Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins.“

> Samfélagsþjónusta (Svæði fyrir þjónustustofnanir í eldri reglugerð)

> „Svæði fyrir stofnanir og fyrirtæki sem óháð eignaraðild veita almenna þjónustu við samfélagið, svo sem menntastofnanir, heilbrigðisstofnanir, menningarstofnanir, félagslegar stofnanir, trúarstofnanir og aðrar þjónustustofnanir ríkis, sveitarfélaga eða annarra aðila.“

> Miðsvæði

> „Svæði fyrir verslunar- og þjónustustarfsemi og stjórnsýslu sem þjónar heilu landsvæði, þéttbýlisstað eða fleiri en einu bæjarhverfi, svo sem verslanir, skrifstofur, þjónustustofnanir, hótél, veitinga- og gistihús, menningarstofnanir og önnur hreinleg atvinnustarfsemi sem talin er samræmast yfirbragði og eðli starfsemi miðsvæðis.“

> Verslun og þjónusta

> „Svæði þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu, þ.m.t. hótélum, gistiheimilum, gistiskálum, veitingahúsum og skemmtistöðum.“

>

>

> Samræmi við skipulag

> Starfsemi gististaðar í flokki III-IV á íbúðarsvæði er ekki í samræmi við ákvæði gildandi skipulagsreglugerðar um landnotkunarflokkinn, þó er gefið þar ákvæðið svigrúm. Það á einnig við um skilgreiningu þeirrar reglugerðar sem Aðalskipulag Ísafjarðarbæjar 2008-2020 var unnið eftir, en reglugerðirnar eru samhljóma um hvað er heimilt á íbúðarsvæðum. Báðar reglugerðirnar gefa einnig svigrúm fyrir minniháttar starfsemi sem tengist hverfinu og samrýmist búsetu. Í eldri reglugerð er einnig ákvæði á um að starfsemin valdi ekki óþægindum vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar eða dragi að sér óeðlilega mikla umferð. Meta þarf því hvort gististaðurinn sé líklegur til þess, en hann getur þó tæpast talist starfsemi sem tengist hverfinu.

> Hvorug reglugerðin gerir ekki ráð fyrir að gististaðir séu staðsettir á svæðum sem eru skilgreind fyrir þjónustustofnanir eins og aðliggjandi svæði er skilgreint í aðalskipulaginu. Fyrri reglugerð gerði aðallega ráð fyrir gististöðum á miðsvæði en núgildandi reglugerð gerir einnig ráð fyrir að gisting geti verið á verslunar- og þjónustusvæðum.

> Í kafla 3 kemur fram að heimilt er að gera ráð fyrir fleiri en einum landnotkunarflokki innan eins reits og skal þá ríkjandi flokkur sýndur á upprætti en önnur landnotkun tilgreind í skilmálum í greinargerð skipulagsins. Í gildandi aðalskipulagi er ekkert fjallað um stefnu skipulagsins hvað varðar heimild til gistipjónustu í íbúðarbyggð. Í aðalskipulaginu er hinsvegar lögð nokkur áhersla á að styrkja miðbæinn og að starfsemi sem þar á heima verði ekki staðsett annars staðar. Starfsemi gististaðar í flokki III / IV á íbúðarsvæðum samræmist því ekki Aðalskipulagi Ísafjarðarbæjar 2008-2020

> Heimild til reksturs gististaðar í flokki III/IV kallar því líklega á breytingu á gildandi aðalskipulagi. Þar sem aðalskipulagið gefur

ekki skýra stefnu um gististaði í íbúðarbyggð kann breytingin að vera stefnumótandi fyrir skipulagið í heild, þ.e. um ákvæði um gistirými í flokki III og V á öðrum íbúðarsvæðum í sveitarfélaginu.

> Gildandi deiliskipulag, sem er frá 1997, er afar óljóst hvað varðar nýtingu á Ránargötu 2 Ef veita á heimild til aukningar á þeirri starfsemi sem fyrir er, m.t.t. 30 manna matsal og gististarfsemi í flokki III og eða IV þarf að kynna það með breytingu á deiliskipulaginu.

>

>

> Grenndarkynning

>

> Breytingar á deiliskipulagi eru annaðhvort gerðar að frumkvæði lóðarhafa eða skipulagsnefndar. Nefndin tekur faglega afstöðu til breytingar og metur hvort hún teljist óveruleg. Sé breytingin ekki í samræmi við þá byggð sem fyrir er, s.s. notkun, nýtingarhlutfall og yfirbragð og hafi hún ekki áhrif á aðra en nággranna, þá má grenndarkynna hana. Leiki vafi á því að breyting teljist óveruleg skal auglýsa hana. Grenndarkynning getur átt við þegar:

>

> - Byggingamagni á afmörkuðu svæði er breytt lítilsháttar

> - Byggingarreit breytt

> - Breytingar á lóðum eða fækkun lóða

> - Notkun húshluta breytt

> - Aðkomu breytt

> - Fjölgun bílastæða.

>

> Þó breyting á skilmálum einnar lóðar teljist óveruleg, getur verið um stefnumarkandi ákvörðun að ræða sem eðlilegt er að fleiri en næstu nággrannar séu upplýstir um því eigi betur við að auglýsa slíka breytingu.

>

>

> Mb. Axel

>

> From: Birgir Gunnarsson

> Sent: 09.02.2021 12:58:56

> To: Axel Rodriguez Överby

> CC: Kristján Svan Kristjánsson;Heiða Hrund Jack

> Subject: FW: Erindi: Vegna stækkunar á húsnæði Litlabýlis á Flateyri

>

> Yfir til ykkar.

>

> Kær kveðja,

> Birgir Gunnarsson bæjarstjóri

> 450 8024 - 897 3464 - birgir@isafjordur.is

>

>

> -----Original Message-----

> From: Helena Skaptason Jónsdóttir

> Sent: þriðjudagur, 9. febrúar 2021 12:55

> To: Birgir Gunnarsson

> Cc: litlabyli@gmail.com; kjartan arnason

> Subject: Erindi: Vegna stækkunar á húsnæði Litlabýlis á Flateyri

>

> Sæll Birgir,

>

> Verkefnastjóri á Flateyri sendir þér þennan póst í umboði Litlabýlis Guesthouse ehf. og Kjartans Árnasonar arkitekts.

>

> Fyrirhugað er að á því landi sem fyrirspurn þessi nær til rísi viðbygging við núverandi húsnæði gistihússins á Flateyri.

Fyrirhuguð viðbygging sem fyrirspurn þessi nær til talar til skipulagsmarkmiða gildandi deiliskipulags svæðisins. Um húsgerðir í skipulaginu segir að þær séu frjálsar að öðru leyti en því sem mæliðblöð, hæðarblöð og skipulagsskilmálar segja til um. Nánari upplýsingar er að finna í meðfylgjandi teikningu.

>

> Þó að starfsemi viðbyggingarinnar muni fyrst og fremst þjóna þeirri atvinnustarfsemi sem nú þegar fer fram í húsinu liggur í hlutarins eðli að hún mun einnig þjóna íbúum Flateyrar, öðrum ferðaþjónustuaðilum og þeim sem sækja staðinn heim. Húsið mun

einnig tengjast sameiginlegu bæjarrými og opnu svæði sem og aðkomu frá Hafnarstræti og Ránargötu, þar sem gistihúsið stendur.

>

> Tekið skal fram að sótt hefur verið um styrki fyrir vinnu arkitekts og hluta af framkvæmdum og hefur verkefnið þegar hlotið styrk úr Þróunarverkefnasjóði Flateyrar.

>

> Hér með er óskað eftir viljrði Ísafjarðarbæjar fyrir því að sveitarfélagið láti vinna mæliblað sem heimilar umrædda framkvæmd innan þess byggingarreits sem sýndur er á meðfylgjandi teikningum.

>

> Ef óskað er eftir frekari upplýsingum er velkomið að hafa samband við Kristínu Pétursdóttur, eigandi Litlabýlis. s. 848 0920 eða í tölvupósti litlabyli@gmail.com.

>

> Virðingarfyllst,

>

> Helena Jónsdóttir

> Verkefnastjóri á Flateyri

>

> Skúrin, samfélagsmiðstöð - Hafnarstræti, Flateyri

> 661 7808 - helenaj@isafjordur.is

>

>