

Tillaga að breytingu á
Aðalskipulagi Hvalfjarðarsveitar 2008-2020

Lýsing

Breyting í kafla 4 í greinargerð um frístundabyggð

01.08.2018

Lýsingin var samþykkt í sveitarstjórn Hvalfjarðarsveitar þann

Linda Björk Pálsdóttir, sveitarstjóri Hvalfjarðarsveitar

Forsendur og rökstuðningur fyrir breytingartillögu

Um árabíl hefur ferðþjónusta verið stunduð í frístundabyggðum innan Hvalfjarðarsveitar, þ.e. útleiga á frístundahúsum í atvinnuskyni. Lóðarhafar hafa margir hverjir farið í miklar fjárfestingar til að geta boðið upp á þessa þjónustu og eru háðir tekjum af henni.

Þann 1. janúar 2017 tóku gildi lög nr. 67/2016, um breytingu á lögum nr. 85/2007, um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Samkvæmt þeim er ekki heimilt að gefa út rekstrarleyfi fyrir gististaði innan frístundabyggðar.

Þann 26. júní 2018 tóg gildi reglugerð nr. 649/2018, um breytingu á reglugerð nr. 1277/2016, um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Samkvæmt þessari breytingu fellur úr gildi ákvæði um að gististaður skuli vera í atvinnuhúsnæði, en „*Gististað skal aðeins starfrækja í húsnæði sem byggingaryfirvöld hafa samþykkt.*“.

Sveitarstjórn vill áfram heimila gistipjónustu innan frístundabyggðar, en til að það sé hægt þarf að breyta stefnumörkun um frístundabyggð í greinargerð aðalskipulags.

Afmörkun skipulagssvæðis og staðhættir

Stefnumörkunarbreyting þessi nær yfir öll svæði sem skilgreind eru sem frístundabyggð (F) í Aðalskipulagi Hvalfjarðarsveitar 2008-2020. Alls eru það 70 svæði á 37 jörðum. Tillagan varðar breytingu á greinargerð Aðalskipulags Hvalfjarðarsveitar 2008-2010, 4. kafli – *Skipulagsáætlanir*, nánar tiltekið þann hluta hans sem fjallar um frístundabyggð. Staðfestur sveitarfélagsuppráttur verður óbreyttur.

Tengsl tillögu við aðrar skipulagsáætlanir

Landsskipulagsstefna

Í Landsskipulagsstefnu segir: „*Skipulag í dreifbýli gefi kost á fjölbreyttri nýtingu lands, svo sem til ræktunar, ferðþjónustu og útivistar, í sátt við náttúru og landslag*“ og „*Skipulag landnotkunar stuðli að eflingu ferðþjónustu í dreifbýli um leið og gætt verði að því að varðveita þau gæði sem eru undirstaða ferðþjónustu.*“

Breytingartillaga þessi fjallar um að viðhalda fjölbreyttri þjónustu við ferðafólk í Hvalfjarðarsveit. Í sumum frístundabyggðum hefur verið boðið upp á tímabundna leigu frístundahúsa um árabíl en þessi breytingartillaga er gerð til að fylgja eftir og styðja áherslubreytingar í málaflokknum hjá sveitarstjórn Hvalfjarðarsveitar.

Gildandi aðalskipulag

Í Aðalskipulagi Hvalfjarðarsveitar 2008-2020 eru skilgreind 70 svæði fyrir frístundabyggð. Samtals hafa verið stofnaðar 826 frístundalóðir og er búið að byggja á 469 þeirra. Þar til ofangreindar breytingar á lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald tóku gildi, var leyfilegt að leigja út frístundahús innan frístundabyggða.

Deiliskipulag

Í Hvalfjarðarsveit hafa u.þ.b. 20 frístundabyggðarsvæði verið deiliskipulögð. Sum þeirra eru fullbyggð, önnur komin mislangt á veg. Þessi breyting á aðalskipulagi hefur áhrif á allt framtíðar deiliskipulag frístundabyggða í sveitarfélaginu. Einnig verður að endurskoða eldri deiliskipulagsáætlanir og mögulega gera á þeim nauðsynlegar breytingar í samræmi við breytta stefnumörkun aðalskipulags.

Lýsing á tillögu að skipulagsbreytingu

Vegna ofangreindra laga- og reglugerðarbreytinga þarf sveitarstjórn að marka nýja stefnu í aðalskipulagi svo áfram megi heimila útleigu frístundahúsa í frístundabyggðum í atvinnuskyni. Samkvæmt þessari nýju stefnu verður heimilt að endurnýja og gefa út ný rekstrarleyfi fyrir útleigu frístundahúsa í atvinnuskyni, í frístundabyggðum.

Tillagan snýst um að gefa landeigendum kost á að nýta hluta frístundabyggða sinna undir frístundahús til útleigu í atvinnuskyni, án þess að breyta þurfi landnotkun á sveitarfélagsupprætti.

Við *Stefnumörkun skipulagsáætlunar* bls. 30-31 bætist eftirfarandi texti:

- Heimilt er að leigja út frístundahús í atvinnuskyni í skilgreindum frístundabyggðum, enda sé heimild fyrir slíkri starfsemi í deiliskipulagi viðkomandi frístundabyggðar.
- Ákveðið skal í deiliskipulagi frístundabyggðar á hvaða frístundahúsalóðum og hversu stórt hlutfall frístundahúsalóða er heimilt að leigja út í atvinnuskyni. Við skipulag nýrra frístundabyggða skal staðsetja lóðir sem ætlaðar eru til útleigu í atvinnuskyni nærri hver annarri og nálægt aðkomu byggðarinnar.
- Hlutfall frístundahúsalóða sem heimilt er að leigja út í atvinnuskyni í tiltekinni frístundabyggð skal vera lægra en hlutfall frístundahúsalóða til einkanota.
- Heimild til útleigu á frístundahúsi í atvinnuskyni takmarkast við allar byggingar sem tilheyra viðkomandi frístundalóð og skulu leigaðr út í heild sinni og til eins aðila.
- Við ákvörðunartöku um staðsetningu frístundahúsalóða til útleigu í atvinnuskyni í deiliskipulagi, skal taka tillit til þeirrar byggðar sem fyrir er og leitast við að sú byggð verði fyrir sem minnstu ónæði vegna atvinnustarfseminnar.
- Samanber 1. mgr. 13. gr. reglugerðar nr. 1277/2016 er heimilt að reka heimagistingu „á lögheimili einstaklings eða í annarri fasteign sem hann hefur til persónulegra nota og er í hans eigu“. Í þessu felst að eigandi frístundahúss getur skráð heimagistingu í sínu frístundahúsi án sérstaks leyfis sveitarstjórnar enda sé heimagisting ekki óheimil í skipulagi viðkomandi svæðis.

Í 4. mgr. 2. gr. reglugerðar um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, nr. 1277/2016 m.s.b. segir: „*Gististað skal aðeins starfrækja í húsnæði sem byggingaryfirvöld hafa samþykkt.*“ og samkvæmt byggingarreglugerð nr. 112/2012 gilda eftirfarandi kröfur um frístundahús:

- Almennar hollustuháttakröfur íbúða gilda um frístundahús.
- Um öflun vatns, hreinlæti og rotþrær við frístundahús fer eftir ákvæðum laga um hollustuhætti og mengunarvarnir og laga um fráveitur
- Hreinlætisaðstaða skal vera í samræmi við fyrirhugaða notkun, að lágmarki fullbúin snyrting ásamt baðaðstöðu.

Skulu ofangreindar kröfur vera uppfylltar í frístundahúsum ætluðum til útleigu í atvinnuskyni, auk þess sem auknar kröfur geta verið settar af sveitarstjórn, heilbrigðiseftirliti, slökkviliði eða öðrum aðilum sem um málið hafa að segja.

Gilt deiliskipulag er grundvöllur þess að hægt sé að gefa út rekstrarleyfi fyrir útleigu frístundahúsa í atvinnuskyni og skal taka fram í deiliskipulagi hvaða hús/lóðir má sækja um slíkt rekstrarleyfi fyrir.

Áhrif breytingar á samfélag og umhverfi

Gerð er grein fyrir þeim umhverfisþáttum sem líklegt er að verði fyrir áhrifum af breyttri stefnu aðalskipulags. Við matið er notast við þær skilgreiningar á vægi áhrifa sem fram koma í töflu hér að neðan. Hafa ber í huga nákvæmni áætlunarinnar þegar lagt er mat á vægi áhrifa. Ekki er gert ráð fyrir að breytingin hafi áhrif á minjar.

Umhverfisþættir sem breyting á aðalskipulagi hefur áhrif á			
Valkostir	Hagrænir og félagslegir þættir	Heilsa og öryggi	Náttúrufar og landslag
Breytt aðalskipulag	Aukið öryggi og hagræði fyrir rekstraraðila, landeigendur og skipulagsyfirvöld.	Umferð eykst enn frekar.	Uppbyggingu frístundahverfa gæti hraðað. Uppbygging hefur ávallt áhrif á ásýnd lands.
		Aukin þjónusta bætir aðstöðu til útivistar	Áhrifin eru þó óveruleg frá því fyrir breytingu.
		Til þess að hægt sé að gefa út rekstrarleyfi þurfa frístundahús að standast kröfur – það eykur öryggi gesta .	
Aðalskipulag 2008-2020	Eftirlitslaus útleiga frístundahúsa er til staðar.	Nú þegar mikil umferð ferðafólks en þjónusta ekki viðunandi.	

Skipulagsferli, kynning og samráð

Lýsing breytingar á Aðalskipulagi Hvalfjarðarsveitar 2008-2020, fyrir stefnumörkun frístundabyggða, var tekin fyrir af umhverfis-, skipulags- og náttúruverndarnefnd og sveitarstjórn Hvalfjarðarsveitar 22. maí 2018. Skipulagsstofnun hefur veitt umsögn varðandi lýsinguna og tekið hefur verið tillit til ábendinga stofnunarinnar. Lýsingin verður send til umsagnar Umhverfisstofnunar, Heilbrigðiseftirlits Vesturlands, Slökkviliðs Akraneskaupstaðar og Hvalfjarðarsveitar, Vegagerðarinnar í ágúst 2018 og kynnt íbúum og öðrum hagsmunaaðilum eins og landeigendum, lóðarhöfum frístundabyggða og starfandi félögum frístundabyggða í ágúst 2018, þar sem þeim gefst kostur á að koma með ábendingar. Gera má ráð fyrir að tillaga til breytingar á aðalskipulagi verði kynnt íbúum og hagsmunaaðilum í september 2018 og auglýst sbr. 1. mgr. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 í október 2018 og tillagan samþykkt í sveitarstjórn í desember 2018.