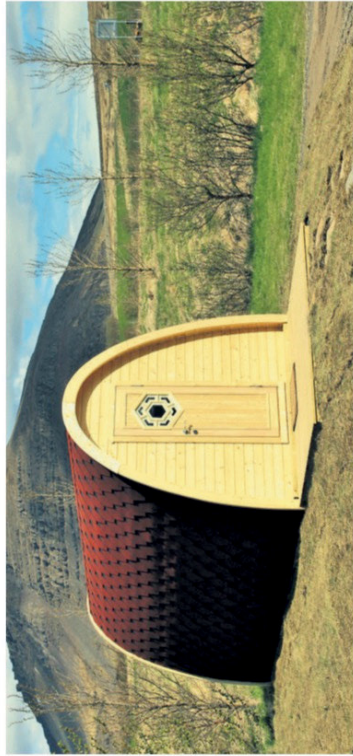
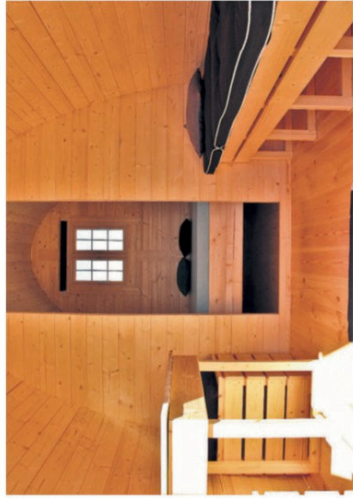


HaMaSt

gegn framförum



Steinar Berg

**Ferðabjónusta** Rekstri tjaldstöðisins í Fossatúni var hett og fjárfest var í fjórum timburtjöldum í staðinn.**Notaleg** Húsin eru 11 fernetrar og þeim stungió í samband við rafnægn.

Tjöldin víkja fyrir timburtjöldum

- Ferðabjónustubóndi í Fossatúni lokaði tjaldstöðinu vegna niðurgreiddrar samkeppni sveitarfélaga
- Sex til átta tjöldum veður bætt við fyrir næsta sumar til að anna eftirspurninni sem hefur verið mikil

**SVIBSLÓS****Andri Steinn Hilmarsson**

ash@mb.is

Vitðikomar hafa verið með öðlindun fjar. Ekki síst vegna þess að verði er svo hátt, segir Steinnar Berg Isleifsson, ferðabjónustubóndi í Fossatúni í Borgarfirði, um timburtjöldin sem hafa komið í stað tjaldstöðisins sem áður var á svæðinu. „Við köllum þetta Podda, út frá orðinu Camping pods, en margir kalla þetta hóbítahús því þeim finnst þetta hóbítalegt,” segir hann.

Tjaldstöðin hefur verið lokað en

Steinar hafði byggt það upp og rekið í tín ár. „Það gekk ágælega en við ákváðum að staldra við eftir síðasta sumar og rýna í framtíðina,” segir Steinar um rekstur tjaldstöðisins.

Niðurgreidd samkeppni

Steinar þótti ekki réttlætalegt að fjárfesta í frekari uppbyggingu og rekstri tjaldstöðisins í Fossatúni þar sem samkeppnin við sveitarfélög jókst með hverju sumri.

„Sveitarfélög höfðu auknið þjónustugest og reksturinn þar er niðurgreiddur,” segir Steinar en úr varð að hann festi kaup á fjórum

timburtjöldum, sem hvert um sig er 11 fernetrar að stærð.

Þetta er ekki byggingarleyfislegt með öllum þeim flakjástum og dekkspulagi sem því fylgir. Þó að við höfum fæst timburtjöldin þá eru þau færanleg og þeim er stungió í samband,” segir Steinar og bætir við að þetta hafi leitt til þess að hann geti boðið upp á hagsæla gistingu. Nottin kostar 7.500 krónur, óháð því hversu margir gestirnir eru.

Tínabíði frá**apríl til nóvember**

Steinar segir að fyrst um sinn hafi verið ákveðið að gíttímabíði í

timburtjöldunum sé frá 1. apríl fram til 30. október og bætur við hann eðli að hafa og sjá hvernig veturinn fari með tjöldin.

„Þetta gengur vel og það stendur til að bæta við. Það er ljóst að þessi þróun mun halda áfram hér í Fossatúni,” segir Steinar en húsni hafa verið auglýst á bókunavefjum á borð við Airbnb og Booking.com.

Steinar segir að ákveðið hefði verið að fara rólega af stað með markaðssetninguna þannig að hægt væri að taka á móti einhverjum þeirra gesta sem hyggust sækja tjaldstöðin og vissu ekki að hún væri að loka því.

„Það er slegist um þessi hús á

hverju kvöldi,” segir hann en til stendur að bæta við sex til átta hús um fyrir næsta sumar.

Íslendingarnir komu á óvart

Steinar segir fjölda Íslendinga hafa komið sér skemmtilega á óvart. „Við sáum þetta fyrst sem er á bilaleigubílum og gestir á hótélum og hótélum. En hingað koma Íslendingar á öllum aldri; hjón með börn og eldra fólk í leit að hagsæðri gistingu,” segir Steinar. Þeir láta vel af þessu og finnst þetta sniðugur valkostur í stað þess að „druga á eftir sér fimm milljóna króna greiðu,” segir hann.

HaMaSt

gegn framförum

HaMaSt gegn framförum

© Steinar Berg

Öll réttindi áskilin.

Umbrot og prentun: Prentmet Oddi, svansvottuð prentsmiðja

Bók þessa má ekki afrita með neinum hætti,
svo sem ljósmyndun, prentun, hljóðritun eða
á annan sambærilegan hátt, að hluta eða í heild,
án skriflegs leyfis höfundar og útgefanda.

HaMaSt

gegn framförum

Steinar Berg

EFNISYFIRLIT

Formáli	3
1. kafli - Eðlileg afskipti breytast í aðför	5
2. kafli - Fundur í ráðuneyti - Smáhýsum breytt til gistingu	11
3. kafli - Samskipti og fingurinn frá HMS	15
4. kafli - Fundur og samskipti við húsnæðismálaráðuneytið - Afskráningu hafnað	21
5. kafli - Í hnotskurn	26
6. kafli - Höfnun HMS	29
7. kafli - Ítrekuð höfnun HMS	34
8. kafli - Nokkrar gerðir „glamping“ gistingar á Íslandi	44
9. kafli - Dúkahnífur þá og nú	50
Fylgiskjöl	53

FORMÁLI

Á eftir þessum inngangsorðum fylgir saga um samskipti okkar í Fossatúni við yfirvöld í kjölfar þess að við ákváðum að bjóða upp á nýjung í gistingu, svokallaða „camping pods“. Gistieining sem í upphafi var kölluð timbur-tjald, poddi, svefnhýsi og fleiri nöfnum en tjaldhýsi varð svo ofan á.

Sagan hefst árið 2015, þegar fyrstu tjaldhýsin voru sett niður í sátt og samlyndi við alla aðila yfirvaldsins sem kemur að þessum málum, að við héldum. Það sem á eftir fylgdi var geðþóttaleg þvermóðska og aðför að starfsemi okkar, sem náði hámarki með lokasvari HMS, bréfi Elísu Arnarsdóttir, lögfræðingi mannvirkjasviðs HMS þann 11.6.2026.

Hún var níunda manneskjan hjá HMS sem hafði afskipti af málinu og greinilegt að öll þekking á tilkomu og sögu þess hafði filterast út, ef svo má segja, í heitkartölfluferð innan stofnunarinnar. Það er erfitt fyrir einstaklinga í rekstri að standa í stappi við stofnun eins og HMS, sem ákveðið hefur að standa í vegi fyrir framþróun og eftirfylgni breytinga á bygging-arreglugerðinni, þrátt fyrir að slíkt sé eitt af markmiðum starfsseminnar.

Á meðan ég í minni háönn, var að leita að tíma til þess að svara laga-legri flækju og rangfærslum pósts Elísu, kom frétt um fund í HMS með ráðherra húsnaðismála til kynningar hugmynda til að draga úr óþarfa kröfum og kostnaði, auka skilvirkni, stuðla að nýsköpun og draga úr eftirliti með einföldum mannvirkjum til einkanota.

Eftir umhugsun ákvað ég að leggja mitt til málanna, segja þá sögu sem ég hafði óviljugur verið persóna í. Birta samskipti mín við HMS til margra ára og hvernig unnið var á móti nútímalegri framfarahugmynd sem ég lagði fram. Gefa sanna mynd með reynslusögu. Í von um að tilleggið örvi ný markmið og betrubætur innan HMS. Ásamt því að leiða til lykta beiðni vegna afskráningu tjaldhýsa í Fossatúni.

Það er með ólíkindum að HMS hafi hamast við að leita leiða til sniðganga það sem stendur skýrt og klárt í byggingarreglugerðinni:



Tjaldhýsi til atvinnureksturs er minniháttar mannvirkjagerð tilkynningarskyld en undanskilin byggingarheimild og byggingarleyfi.

Samkvæmt stjórnsýslulögum ber opinberum aðilum raunar skylda til að leiðbeina borgurunum. Í þessari sögu er raunin ekki sú, heldur framlag sem einkennist af málaflækju, geðþótta og reynt að villa um fyrir. Þegar reglugerðir eru óskýrar eða hafa t.d. ekki haldið í við þróun og tíma, myndast rými fyrir túlkun. Við það færast mikið vald til einstakra embættismanna. Þeir hafa þá þann kost að beita almennri skynsemi, góðvild og líta til framfara, nýsköpunar og skilvirkni. Eða staðsetja sig frekar sem verði kerfis og reglna sem eru úr sér gengnar og hindra framgang framfara. Það er tímafrekt og lamandi þegar orkan, tími og fjármunir fara í að berjast við kerfi í slíkum ham. Og hefst nú lesturinn!

1. KAFLI

Eðlileg afskipti breytast í aðför

Við í Fossatúni vorum fyrst hérlandis til þess að innleiða stefnu í ferðaþjónustu sem kölluð er glamping (kemur úr orðunum glamorous camping) og byggir á að lítil tréhýsi „Camping Pod“ komi í stað, verði nútímaleg uppfærsla á tjaldi. Þessi stefna byggði á því að losa gesti við hnjóþjónustunni sem fylgir veru í tjaldi með því að skapa tjaldlaga smáhýsi sem eingöngu byði upp á svefnaðstöðu eins og tjald gerir. Smá, færanleg og létt hýsi með engum raf-, vatns- eða fráveitulögnum til eða frá þeim. Sett upp t.d. á tjaldstæði með aðgengi að góðri hreinlætis- og eldhúsaðstöðu og hægt leiða inn rafmagn með tengingu við tjaldsvæðisrafstaura. Lykilatriðið: að skapa þægilega svefn(poka)aðstöðu á mun hagstæðara verði en herbergi í hóteli eða gistiheimili kostar.

Við ákváðum að setja upp þrjú svona hýsi árið 2015 og það var gert í nánú samstarfi við þáverandi byggingarfulltrúa Borgarbyggðar Lulu Munk Andersen. Hún fagnaði framtakinu afar mikið og sagði að hýsin féllu ekki undir að vera byggingarleyfisskyld mannvirki væru frekar stöðuhýsi. Sagði að þetta passaði ekki nákvæmlega inn í byggingarreglugerðina en það væri alveg ljóst að þetta væru ekki byggingarleyfisskyld mannvirki og nær því að vera sem í byggingarreglugerðinni er kallað lausafjarmunir þ.e hjólahýsi, gámahýsi ofl. Náð samstarf var líka með slökkviliðsstjóra og heilbrigðisfulltrúa sem komu og kynntu sér málin og lögðu sitt til. Þannig

varð samþykki hlutaðeigandi opinberra aðila fyrir uppsetningu og rekstri tjaldhýsanna í Fossatúni staðfest sem stöðuhýsi.

Þegar við svo ákváðum að bæta við nokkrum hýsum til viðbótar árið 2016 áttum við enn frekari viðræður við Lulu. Hún fór fram á að við deiliskipulegðum þann hluta tjaldsvæðisins sem hýsin voru á og gaf frest til 1. Desember 2016 til þess. Við samþykktum og skiluðum inn nýju deiliskipulagi fyrir þann tíma. Lulu hætti nokkru síðar og við áttum í samstarfi við þá byggingarfulltrúa sem á eftir komu á þessum grundvelli. Þrátt fyrir ítrekaðar fyrirsurnir og fundi var deiliskipulagið ekki formlega afgreitt á næstu misserum.

Í febrúar 2019 var komið að endurnýjun rekstarleyfis okkar. Við sóttum um eins og árin á undan en staðfesting kom ekki. Fengum loks þá skýringu hjá Sýslumanni á Akranesi að byggingarfulltrúi Borgarbyggðar hafi neitað að samþykkja rekstarleyfi til handa Fossatúni ehf. Kominn var nýr byggingarfulltrúi, Þórólfur Óskarsson. Hann hafði ekki átt nein samskipti við okkur. Við vorum undrandi á afstöðu hans. Fengum loks þá skýringu að hann vildi skrá tjaldhýsin sem byggingarleyfisskyld mannvirki. Við mótmæltum og vísuðum til 4 ára reksturs tjaldhýsanna í sátt og samlyndi umhverfi og yfirvöld. Hann sagðist myndi samþykkja tímabundið til þriggja mánaða rekstarleyfi og koma á tímabilinu til að skoða vegna deiliskipulagsins sem við skiluðum inn 2016 en var endurskoðað, tjaldhýsin og aðstæður allar. Mætti skömmu áður en leyfið rann út um miðjan júní 2019. Í framhaldinu sendi hann Sýslumanni Vesturlands á Akranesi póst:

6.júní 2019 14:24

From: Byggingarfulltrúi Borgarbyggð<bygg@borgarbyggd.is>
To: dadey@syslumenn.is
Cc: Steinar Berg <steinar@fossatun.is>;
Bjarni Kristinn Þorsteinsson <bjarnikr@borgarbyggd.is>
Subject: Ósk um framlengingu á Rekstarleyfi.
Staður: Fossatún (F2275824), Borgarbyggð
Verkefni: Umsagnarb.rekstrarl.GIV-Fossatún, Fossatúni, Borgarbyggð
Varðandi rekstarleyfi og lúkningu deiliskiplags

Sæl Daðey

Hef farið í úttekt á húsunum við Fossatún nýlega. Öll öryggisatriði sem slökkviliðsstjóri og byggingarfulltrúi Borgarbyggðar hafa farið fram á hafa verið uppfyllt af eiganda Fossatúns."

Deiliskipulagið sem legið hafði hjá Borgarbyggð í mörg misseri var sem sagt loksins klárt, en Þórólfur var enn að tala um að gera tjaldhýsin byggingarleyfisskyld og samþykkti því aftur einungis tímabundið þriggja mánaða rekstrarleyfi.

Rétt fyrir miðjan júní kom svo heilbrigðisfulltrúi Vesturlands. Hann gerði úttekt á aðstæðum Fossatúns ehf og sendi svo Sýslumanni Vesturlands staðfestingu á starfsleyfi til handa Fossatúni ásamt álitum þar sem hann tók fram að hann metur að tjaldhýsin falli ekki undir lög 85/2007, þ.e. væru annars konar mannvirki en gistiheimili og hótél.

Ég sendi þetta gjörólíka mat til byggingarfulltrúans og óskaði eftir samtali.

To: 'bygg@borgarbyggd.is' <bygg@borgarbyggd.is>

Subject: FW: Umsagnarb.rekstrarl.GIV-Fossatún, Fossatúni, Borgarbyggð

Sæl

Meðfylgjandi hér er umsögn Heilbrigðiseftirlits Vesturlands. Eins og sjá má í texta hér að neðan þá telja þau að poddarnir séu tjaldhýsi sem falli ekki undir lög um veitinga og gistiþjónustu. Falli poddarnir ekki undir umrædd lög er ljóst að aðrar kröfur gilda en þær sem settar voru fram af byggingarfulltrúa Borgarbyggðar.

Við höfum í tvígang þurft að endurnýja rekstrarleyfi okkar til bráðabirgða vegna óskýrleika þessara mála. Hver er staðan núna þegar gildandi bráðabirgðarleyfi rennur út 14.9. n.k.?

Ég fékk ekkert svar hvorki við póstum né símhringingum og skilaboðum um að hann hringdi til baka. Rekstrarleyfið rann út án undirskriftar Þórólfs og ég sendi honum aftur póst.

Mán. 16.9.2019 11:09

To: 'Byggingarfulltrúi Borgarbyggð' <bygg@borgarbyggd.is>;

Sæll Þórólfur

Ég hef ítrekað reynt að ná á þig. Rekstrarleyfi okkar í Fossatúni er útrunnið og fæst ekki endurnýjað nema staðfesting þín liggi fyrir. Við höfum uppfyllt öll skilyrði sem sett voru af byggingarfulltrúa, slökkviliðsstjóra og heilbrigðisfulltrúa. Slökkviliðsstjóri og heilbrigðisfulltrúi hafa sent inn staðfestar umsagnir, en þú ekki. Hvað veldur?

Að vera án rekstrarleyfis hefur afleiðingar strax fyrir rekstur okkar, þar sem dagsetningar leyfis eru skráðar hjá birgjum okkar t.d. þeim sem selja okkur áfengi. Þannig erum við í þeirri stöðu núna að geta ekki keypt áfengi þar sem við erum án rekstrarleyfis. Þessi staða og meðferð máls okkar er algerlega óviðunandi.

Ég treysti því að þú veitir Daðey hjá Sýslumanni jákvæða umsögn eins og við eigum skilið svo við í framhaldi getum gengið frá rekstrarleyfi.

Ég hef sent nokkra pósta áður hvað þetta efni varðar og hringt en ekki fengið nein svör. Vinsamlega breyttu því til betri vegar.

Þórólfur svaraði engu frekar en fyrri daginn, heldur brást hann við með því að hringja í Lögregluna á Vesturlandi og tilkynna þeim um að reksturinn í Fossatúni færi fram án þess að rekstrarleyfi væri til staðar og því ólöglegur. Ég sendi eftirfarandi póst til byggingarfulltrúans, sveitarstjórnar- og starfsfólks í Borgarbyggð ofl. sem komið höfðu að málinu. Viðbrögð ráða- og starfsmanna Borgarbyggðar voru sérkennileg. Eins og þau hræddust byggingarfulltrúann. Við vorum þannig einhvernvegin hjálparvana þegar Þórólfur lét skríða til skara gagnvart okkur.

19. september 2019 11:02

From: Steinar Berg <steinar@fossatun.is>

To: 'Þórólfur Óskarsson' <thorolfur@borgarbyggd.is>

Cc: 'Gunnlaugur A. Júlíusson' <gunnlaugur@borgarbyggd.is>;

halldora.thorvaldsdottir@borgarbyggd.is; 'Bjarni Kristinn Þorsteinsson' <bjarnikr@borgarbyggd.is>; sigurdurf@borgarbyggd.is; landlinur@landlinur.is; 'Daðey Þóra Ólafsdóttir Sýslumaðurinn á Vesturlandi' <dadey@Syslumenn.is>

Subject: FW: Ósk um framlengingu á Rekstrarleyfi.

Verkefni: Umsagnarb.rekstrarl.GIV-Fossatún, Fossatúni, Borgarbyggð

Sæll Þórólfur

Í morgun barst mér símtal frá lögreglunni á Vesturlandi, sem tilkynnti mér að rekstri Fossatúns yrði lokað á morgun eða í allra síðasta lagi á mánudag.

Geturðu útskýrt fyrir mér hvað veldur því að þú hefur ekki gefið sýslumanni umsögn eins og þú staðfestir að þú myndir gera.

Ekkert svar barst svo ég ákvað að leita til Sýslumanns á Vesturlandi, sem hafði fengið staðfestingu frá byggingarfulltrúanum í júní um að allt væri í lagi varðandi reksturinn í Fossatúni og fór fram á að rekstrarleyfi til Fossatúns væri gefið út þrátt fyrir að undirskrift Þórólfs vantaði. Það var samþykkt til þriggja mánaða.

fimmtudagur, 19. september 2019 12:19

From: Daðey Þóra Ólafsdóttir Sýslumaðurinn á Vesturlandi
<dadey@Syslumenn.is>

To: Steinar Berg <steinar@fossatun.is>

Cc: vesturland@logreglan.is; vesturland.vardstjorar@logreglan.is

Subject: Fossatún – bráðabirgðaleyfi

Sæll Steinar

Við höfum yfirfarið stöðu umsóknar Fossatúns ehf um rekstrarleyfi og komist að þeirri niðurstöðu að umsækjanda verði ekki kennt um drátt á umsögnum vegna hennar. Því höfum við ítrekað umsagnarbeiðnina til byggingarfulltrúa Borgarbyggðar og framlengt bráðabirgðarekstrarleyfið í 3 mánuði, sjá viðhengi.



Nákvæmlega sama aðstaðan. Annað er byggingarleyfisskyld mannvirki en hitt er lausafjarmunir skv. túlkun HMS. Annað fellur undir að greiða gistináttagjald eins og hótélherbergi en hitt eins og hjólhýsi. Helmingsmunur.

Í framhaldinu var svo í tvígang gefið út tímabundið bráðarbirgðarleyfi og við ákváðum að lokum að samþykkja kröfu byggingarfulltrúa Borgarbyggðar, eftir að hafa leitað aftur til starfsmanna og sveitarstjórnarfólks í Borgarbyggð sem fór undan í flæmingi.

Þórólfur hélt því fram að um þrjá flokka væri að ræða í byggingarreglugerðinni, lausafjámuni, smáhýsi og mannvirki. Smáhýsi skv. byggingarreglugerð grein 2.3.5 væru geymsla og lausafjarmunir ættu fyrst og fremst við um einingar á hjólum. Hýsin í Fossatúni væru hvorki geymsla né á hjólum og skyldu því að flokkast sem byggingarleyfisskyld mannvirki! Ég hafði samband við HMS og talaði við Vífil Björnsson sem sagði okkur að HMS gæti ekki haft afskipti af byggingarfulltrúa Borgarbyggðar í þessu máli. Breytingar á byggingarreglugerðinni eina leiðin og slíkt færi í gegnum ráðuneyti.

2. KAFLI

Fundur í ráðuneyti Smáhýsum breytt til gistinota

Ég ákvað að ná fundi Ásmundar Einars Daðasonar, sem þá var ráðherra málaflokks húsnæðismála. Fundurinn var 22.10.2019 og hann sat líka Gunnhildur Gunnarsdóttir, sem fór með mál HMS hjá ráðuneytinu.

Ég kynnti þeim tilkomu „camping pod“ og „glamping“ ferðamátann. Sagði hvernig byggingarfulltrúi Borgarbyggðari beitti valdniðslu til að breyta ákvörðun fyrri byggingarfulltrúa varðandi innleiðingu þessa ferðamáta hérlandis og borið því við að engan annan stað væri að finna í byggingarreglugerðinni fyrir tjaldhýsin í Fossatúni en byggingarleyfis skyld mannvirki öndvert við fyrri byggingarfulltrúa.

Upplýsti einnig um reynslu okkar í Fossatúni af rekstri tjaldhýsanna og góðri hreinlætis og eldhúsaðstöðu sem tengdist. Sýndi heilsárs bókunarstöðu og ítrekaði að rekstur tjaldhýsa skapað einstakt sóknarfæri fyrir landsbyggðina. Uppsetning slíks gistimöguleika, kostaði aðeins brot af hótelterbergisverði, skilaði fjármögnun til baka á 2-3 árum í stað 7-8. Reksturinn miklu léttari vegna aukinnar sjálfbærni og færra starfsfólks en hjá hóteli eða gistiheimili þar sem ekki þyrfti að búa um rúm eða hreinsa daglega. Svo rúsinan í pylsuendanum: að gestir dveldu að jafnaði mun lengur í tjaldhýsunum en herbergja gistingu. Ferðuðust út frá svæðinu

frekar en að rífa sig upp og skipta um gististað daglega. Mér var vel tekið, málefnum sýndur mikill áhugi og sagt að þetta yrði tekið inn í væntanlega endurskoðun byggingarreglugerðar.

Umræðan á þessum fundi snérist um „camping pods“, einföld, lítil tjaldhýsi byggð úr timbri. Smáhýsi undir 15m² (grein 2.3.5 til viðmiðunar) en til íveru. Sett niður á afturkræfan hátt en ekki á jarðfastann byggingargrunn með tilheyrandi lagnakerfi og ekki byggingarleyfisskylt. Ég sýndi þeim úti- og inni myndir af tjaldhýsunum og aðstöðunni okkar og gekk svo langt eftir fundinn að skila þeim uppkasti að reglugerðarbreytingu sem leyfði gistingu í tjaldhýsum.

Um mitt ár 2020 hafði ég aftur samband til að spyrja um framgang málsins. Fékk staðfestingu frá Gunnhildi um að þetta væri inni í endurskoðun byggingarreglugerðar en myndi taka árið og jafnvel næsta. Ég ákvað að bíða þolinmóður og sjá hvað gerðist. Þegar svo kom að því að Ásmundur Einar yfirgaf ráðuneytið í nóvember 2021 og ég hafði ekkert heyrt. Fékk ekki svar þegar ég sendi fyrirspurn og hélt ég að málið hefði dagað uppi.

Árið 2022 ákvað ég engu að síður að skoða möguleika á því að bæta við tjaldhýsum í Fossatún. Nýr byggingarfulltrúi, Sæmundur Óskarsson, var kominn í Borgarbyggð. Við áttum samtál og honum var kunnugt um framgöngu Þórólfs fyrirrennara síns gagnvart okkur. Hann sagði skýrt og klárt að tjaldhýsin væru ekki byggingarleyfisskyld mannvirki, að Þórólfur hafi gert mistök og ef við settum upp fleiri tjaldhýsi þá myndi hann ekki skrá þau sem byggingarleyfisskyld. Ég fagnaði þessu og við bættum 15 tjaldhýsum til viðbótar við og stóðum þá uppi í þeirri sérkennilegu stöðu að helmingur nákvæmlega eins hýsa var fasteignaskráður sem byggingarleyfisskyld mannvirki en hinn helmingurinn ekki. Sæmundur sagðist myndu tala við fólk hjá HMS og mæla fyrir lagfæringu á byggingarreglugerðinni. Ítrekaði að hann hefði þegar rætt við aðra byggingarfulltrúa sem allir væru á sama máli og hann.

Það lá fyrir á þeim tíma sem fundurinn var haldinn í ráðuneytinu að breyting á notkun smáhýsa sem setja mátti upp samkvæmt byggingarreglugerð 2.3.5. sem geymslu, var allnokkur. Með reglugerðarbreytingu árið 2016

var leyfði lagningu rafmagns, vatns og hita í slík hýsi og í kjölfarið varð veruleg aukning á því að geymslunum væri breytt í aðstöðu til gistingar. Á næstu árum og inn í nútímann jókst gríðarlega notkun smáhýsa sem gestahúsa eða gististarfsemi í ferðapjónustu. Má jafnvel halda því fram að slík notkun sé orðin aðalnotkun slíkra smáhýsa. Þessi breyting á notkun virðist eftirlits- og afskiptalaus af hálfu HMS. Eðlilegan farveg þyrfti innan byggingarreglugerðarinnar fyrir smáhýsi til íveru í stað þess að skilja eftir eyðu til að fara framhjá reglugerðinni.

Það er auðvelt að greina þessa breytingu með því að skoða söluumhverfi smáhýsanna eins og það er í dag. Sjá má á hönnun þeirra að geymslu-hugmyndin hefur verið borin ofurliði. Margir aðilar bjóða slík hús sem fjölnota þrátt fyrir að þau séu upphaflega hugsuð sem geymsla. Aðrir eru ófeymnir við að útskýra hvernig best er að nota hýsin sem gestahús og til gististarfsemi. Hér að neðan eru fjögur dæmi um geymsluhúsnaði sem verður að gistihúsnaði - upplýsingar fengnar af heimasíðum söluaðila.



SÖLUADILI 1

Gestahúsin okkar eru í raun geymslur sem afgreiddar eru með einhalla þaki til að ná betri lofthæð og búið er að innrétta. Gestahúsin eru undir 15 fm að stærð, sem þýðir að þau þurfa aðeins að uppfylla þær kröfur byggingarreglugerðar sem gerðar eru fyrir smáhýsi.

SÖLUADILI 2

Smáhýsi til að hafa í garðinum eru ekki leyfis skyld skv. núgildandi byggingareglugerð en tilkynna þarf framkvæmdir til leyfisveitenda. Á lóð má byggja allt að 15 fm smáhýsi án þess að til þess þurfi sérstakt byggingaleyfi. Smáhýsi mega vera með öllum lögnum (hita, rafmagn og vatni) en ákvæði um



Þetta var breytt árið 2016. Smáhýsin hafa fengið ýmis hlutverk hjá nýjum eigendum, sem geymsluskúrar, krakkakofar, garðhús fyrir sláttuvélina og verkfæri, gestahús í ferðapjónustu og frístundahús.

SÖLUÆÐILI 3

14.9 m². Smíðað með íslenskar aðstæður í huga – sterkt og veðurþolið smáhús sem þarfnast ekki byggingarleyfis. Samkvæmt núgildandi byggingareglugerð er heimilt að setja allt að 15 fermetra smáhýsi á lóð án þess að sækja þurfi um byggingarleyfi. Hins vegar þarf alltaf að tilkynna framkvæmdir til viðkomandi sveitarfélags áður en hafist er handa. Smáhýsi hafa rutt sér til rúms víða um land og það er ekki að ástæðulausu. Frá árinu 2016 hefur verið heimilt að hafa lagnir í smáhýsum – bæði rafmagn, vatn og hita. Þetta gerir þau einstaklega fjölhæf og nýtanleg í alls konar tilgangi, hvort sem það er sem: Gestahús fyrir fjölskyldu og vini eða í ferðapjónustu, frístundahús eða vinnustofal. Geymsla fyrir verkfæri, hjól, garðbúnað eða grillið. Krakkahús eða leikrými. Sauna fyrir heilsu og slökun



SÖLUÆÐILI 4

Gestahús hannað m.t.t. íslenskra aðstæðna og krefjandi veðurfars. Húsið er að upplagi hefðbundið timburgrindarhús með mjög öflugum festingum og vandaðri viðarklæðningu. Húsið er að hluta einingahús og að hluta forsniðið efni. Staðlað grunnhús sem fellur undir ákvæði byggingarreglugerðar um framkvæmdir undanþegnar byggingarleyfi.

3. KAFLI

Samskipti og fingurinn frá HMS

Mikið var að gera í mínum rekstri árið 2022 og 2023. Ég var samt í reglulegu sambandi við Sæmund byggingarfulltrúa til að innna hann fregna. Hann sagðist hafa rætt þetta margoft á fundum byggingarfulltrúa og HMS og byggingarfulltrúar væru honum sammála auk þess sem aðilar innan HMS teldu mikilvægt að finna lausn þar sem augljóst væri að tjaldhýsin gætu ekki verið byggingarleyfissskyld. Hann sagði að jafnframt væri ótrúlegur hægagangur á málum hjá HMS og hann þyrfti iðulega að bíða marga mánuði og jafnvel lengur til að fá svar (ef hann fengi svar) við fyrirspurnum sem hann sendi þangað inn.

Ég ákvað í byrjun árs 2024 að hafa sjálfur beint samband við HMS. Fannst það nauðsynlegt vegna skráningastöðunnar á tjaldhýsunum í Fossatúni en líka vegna þess að framleiðandinn erlendis hafði nálgast mig með það í huga að við yrðum umboðsmenn þeirra og sæjum um sölu á „camping pods“ tjaldhýsunum hérlandis fyrir þá. Fannst ekki hægt annað en að hafa skýrar línur frá yfirvöldum um flokkun þeirra. Hringdi í HMS og sagði frá hvert erindið var. Fékk uppgefið að ég skyldi hafa samband við Elísabetu Vilmarisdóttir. Eftir spjall sendi ég svo póst til ítrekunar þar sem ég lýsti tjaldhýsunum í Fossatúni og spurði hvort möguleiki væri á að gera viðbót við grein 2.3.5. Að smáýsi til íveru væru einnig sett undir greinina. Jafnframt að byggingarfulltrúi Borgarbyggðar teldi hýsin í Fossatúni ekki byggingarleyfissskyld. Hún svaraði:

Sæll Steinar

Breytingar á reglugerðinni er flókin aðgerð. Það er ekki nóg að horfa á eina grein, heldur þarf að kross-lesa reglugerðina og huga að öðrum lögum og reglum sem tengjast byggingarreglugerð. Heildarendurskoðun á byggingarreglugerðinni er í fullum gangi og sú vinna verður út allt árið. Að þeirri vinnu koma margir sérfræðingar úr ýmsum áttum en HMS sér um verkefnastjórn. Nú veit ég ekki nákvæmlega hvernig mannvirki þetta er en byggingarfulltrúi metur hvers konar leyfi þú þarft og hvort þetta samræmist skipulagi.

Kveðja / Best regards

Elísabet Vilmarsdóttir

Sérfræðingur

Starfsumhverfi mannvirkjagerðar

Ég sendi henni lýsingar og myndir og tillögu að lýsingu í reglugerðar-breytingu sem var hugsuð sem B. liður fyrir hús til íveru innan greinar 2.3.5.:

Tjaldhýsi er smáhýsi sem er almennt ætlað til íveru til skamms tíma, sem gestahús á lóð eða á tjaldsvæði. Tjaldhýsi er færanleg eining sem fest er á súlur eða undirstöðu og auðveldlega er hægt að færa af undirstöðunni án þess valda skemmdum á umhverfi eða náttúru. Tjaldhýsi er tengt við fyrirbyggjandi rafmagnslögn að íbúðar- frístundahúsi eða rafmagns pósti á tjaldsvæði, samskonar og hjólhýsi og húsbílar. Tjaldhýsi er ekki tengt vatnslögn. Tjaldhýsi skal vera á deiliskipulagi opinna svæða s.s. tjaldsvæða sem tengjast deiliskipulagi verslunar- og þónustusvæða. Tjaldhýsi er ekki byggingarleyfis-skylt. Flatarmál Tjaldhýsis er að hámarki 15 m².

og hún svaraði:

Sæll aftur

Til upplýsinga, þá er ég búin að senda tillöguna þína á verkefnastjórnann sem heldur utan um endurskoðunina á byggingarreglugerðinni.

*Kveðja / Best regards
Elísabet Vilmarsdóttir
Sérfræðingur
Starfsumhverfi mannvirkjagerðar*

Þarna var komin staðfesting þess að lagabreytingin sem ég hafði rætt um og fylgt eftir á fundi mínum með Ásmundi Einari Dagasyni, hafði ekki náð í gegn í byggingarreglugerðina. Hún var enn í endurskoðun. Ég þakk-
aði fyrir og hlakkaði til að heyra nánar um framganginn.

Það leið og beið og í júlí 2024 hringdi ég en var tjáð að Elísabet Vilmarsdóttir ynni ekki lengur hjá HMS. Ég sagði frá samskiptum okkar og hvort mögu-
leiki væri á að finna út hver hann væri, verkefnastjórinn sem fékk málið. Það
hafðist og mér gefið samband við Hörpu Ciliu Ingólfssdóttir. Hún bað mig að
senda sér aftur það sem ég hafði sent Elísabetu. Ég sendi henni samskiptin
og myndirnar ásamt frekari upplýsingar um rekstur og aðstöðuna í kringum
tjaldhýsin í Fossatúni. Við áttum ágætis spjall og mér fannst hún vera jákvæð.

Jul 17, 2024, 2:28 PM

Sæl Harpa

*Hér er kort sem við höfum gert fyrir gesti og okkur sjálf sem sýnir skipulag
svæðisins. Okkur finnst þessi félagslega þorpsstemning vera lykilatriði auk að
sjálfsögðu gæði aðstöðunnar, sem í grunninn er góð en einfaldur og hag-
stæður kostur. Einnig eru hér nýtingatölur fyrir þetta ár fram að þessu. Eins og
sjá má þá þá eru þær einstaklega góðar og heildarnýting upp á um 75% fyrir
þetta tímabil er einstakt og í algjörrí andstöðu við fregnir sem verið hafa af
þróun íslenskrar ferðaþjónustu yfir þetta sama tímabil.*

*Ég vil sem sagt meina að með því að gera podduna að aðgengilegum kosti
við uppsetningu ferðaþjónustu á lögbýlum og landsbyggðinni þá skapist
möguleikar til að bóta sem gagnast ferðaþjónustunni og þjóðarbúinu í
heild. Aukin sjálfbærni, miklu léttari fjármagnskostnaður og skipulagðri
uppbygging í skrefum sem einstaklingar. Dvalartími gesta er lengri (fleiri sam-
liggjandi gistinætur) og rekstrarkostnaður podda er brot af rekstrarkostnaði*

hótelherbergis. Þannig geta poddar breikkað og elft valkosti. Forsendan er að heimagerðar hindranir séu ekki til staðar, heldur skýrar og einfaldar leikreglur.

Heyri vonandi frá þér innan tíðar.

*Kveðja,
Steinar Berg*

Svar barst og mér fannst ástæða til bjartsýni.

Sæll Steinar Berg

Takk fyrir þessar viðbótarupplýsingar. Það er gott að hafa raunveruleg verk-efni og aðstæður til hliðsjónar meðan unnið er að því að finna leið til að bæta regluverkið í þessum málum.

*Kveðja / Best regards
Harpa Cilia Ingólfssdóttir
Sérfræðingur
Starfsumhverfi mannvirkjagerðar*

Ég ákvað að setja mig aftur í samband við Hörpu í byrjun október 2024 og sendi henni póst og spurði hvort einhver hreyfing væri á málinu. Svar barst um hæl.

Sæll Steinar Berg

Eins og staðan er í dag þá falla mannvirki sem snúa að gistingu til útleigu, óháð stærð og lögun, í umfangsflokk 2. (byggingarleyfi). Ástæður fyrir því eru m.a. kröfur um aðbúnað, hollustu og öryggi, þ.m.t. brunavarnir og rýmis-kröfur. Ein leið til að meta hvort aðstæður séu ásættanlegar er að leggja inn aðaluppdrætti til byggingarfulltrúa. Það sem þarf til er að sækja um byggingarleyfi fyrir litlum húsum til gistingar.

*Kveðja / Best regards
Harpa Cilia Ingólfssdóttir*

Ég var afar undrandi á að fá þetta svar í ljósi þeirra samskipta sem átt höfðu sér stað. Hikaði, hugsaði málið og svaraði nokkrum vikum síðar með neðangreindum pósti.

Nov 4, 2024, 4:38 PM

Sæl Harpa

Erindi mitt við Elísabetu Vilmundardóttir í byrjun þess árs kom til vegna þess að byggingarfulltrúi Borgarbyggðar telur poddana vera færanlegar einingar eða færanlegt mannvirki sem uppfyllir allar kröfur t.d. sem gerðar eru til t.d.hjólhýsis til að hægt sé að gista þar.

Ég lagði fram rök og tillögu þess efnis að bætt yrði við þá reglugerð sem fjallar um smáhýsi undanskilin byggingarleyfi 9.7.6., skýr og einföld tillaga. Elísabet staðfesti við mig að gögnunum hefði verið komið til verkefnastjóra sem myndi taka að sér að skoða framlagðar hugmyndir. Þegar ég svo fylgdi þessu eftir fann ég út að Elísabet var hætt störfum og að þú ert verkefnisstjórninn.

Þú baðst um að fá gögnin send aftur og í framhaldi af því áttum við spjall. Þú tókst vel í að skoða þetta og sagðir að líklegar væri að sérstaka reglugerð þyrfti ef skilgreina ætti poddana/smáhýsin undanþegin byggingarleyfi. Ég benti þér á að við værum búin að þróa þessa gerð af gistingu síðan 2015. Jafnframt að einföldun eins og sú sem ég lagði til myndi nýtast landsbyggð-inni einkar vel í að þróa þessa grein gistingar sem kölluð er „glamping“ og krefst miklu minni fjárfestingar og starfsmanna auk þess að vera sjálfbærari í rekstri og skila betri nýtingu en venjuleg stöðluð gistirými. Þú sagðir að það væri auðvitað kostur að geta skoðað hugmyndina fullbúna og mér skildist að þú ætlaðir að kanna málið, þróa hugmynd til lausnar.

Ég sendi þér nýtingatölur máli mínu til frekari stuðnings 4. október s.l. og spurðist fyrir um framgang málsins. Svar þitt 9.október er sama svar og ég fékk árið 2019 þegar þegar byggingarfulltrúi Borgarbyggðar ákvað að poddarnir væru byggingarleyfis skyld mannvirki eftir að tveir byggingarfulltrúar þar á undan höfðu flokkað poddana sem stöðuhýsi, hreyfanlegar einingar. Þegar ég svo bætti við poddum í fyrra þá segir núverandi byggingarfulltrúi

Borgarbyggðar að hann telji að poddarnir séu alls ekki byggingarleyfis skyld mannvirki.

Þessi hringlandi er ástæða þess að ég hafði samband við HMS. Ég tel að einföldun regluverks við að koma upp þessari gerð gistingar sé í takt við nútímalega þróun og kröfur til ferðaþjónustu og muni skila þjóðhagslega hagkvæmni á næstu árum.

Svar þitt 9. október olli mér miklum vonbrigðum og þess vegna hef ég hikað. Þú berð fyrir þig flækjustig: „Ástæður fyrir því eru m.a. kröfur um aðbúnað, hollustu og öryggi, þ.m.t. brunavarnir og rýmiskröfur.“ Þetta er mér óskiljanlegt því við erum fyrir löngu búin að fara í gegnum þessa umræðu. Fyrirliggjandi er aðstaða og 9 ára reynsla sem 30 poddar standa til vitnis um.

Á ég að skilja svar þitt þannig að HMS sjái enga möguleika á að skilgreina smáhýsi/podda til gistingar með undanþágu til byggingarleyfis?

kv.

Steinar Berg

Beið og beið en ekkert svar barst.

HMS hafði greinilega ákveðið að gefa mér



4. KAFLI

Fundur og samskipti við húsnaðismála- ráðuneytið - Afskráningu hafnað

Í ársbyrjun 2025 ákvað ég að halda áfram að fá niðurstöðu í skilgreiningu tjaldhýsanna. Við könnuðum með sölu á rekstri okkar og þá kom upp flækjustig með tjaldhýsin 30 sem við áttum. Að helmingur þeirra var skráður byggingarleyfisskyld mannvirki en hinn helmingurinn ekki. Útskýringar á stöðunni urðu fráhrindandi fyrir hugsanlega kaupendur auk þess sem spurningar vöknuðu um framtíðina. Hvað ef farið yrði í að búa til nýtt svæði fyrir tjaldhýsi? Til að bæta gráu ofan á svart þá er skilgreining vegna gistináttaskatts þannig að byggingarleyfisskyld mannvirki s.s. hótél- eða gisiheimilisherbergi bera helmingi hærri skatt en tjaldhýsi, hjólhýsi osfrv. Að flokka tjaldhýsi sem byggingarleyfisskyld hefur því þær afleiðingar að gistnáttargjald verður verulegur hluti af útsöluverðinu og skapar okkur árlegan aukakostnað upp á 3-5 milljónir. Flokkun HMS er því skemmdarverk á nútímalegri þróun sjálfbærari gistimöguleika og viðskiptahugmyndinni um hagstæða svefnpokagistingu í timburtjaldi. Augljóslega byggð á órökréttum forsendum.

Þetta fannst mér algjörlega óásættanleg staða og ég ákvað þar sem ný ríkisstjórn var kominn til valda að leita eftir fundi hjá nýjum félags- og húsnaðismálaráðherra. Hringdi í ráðuneytið og fékk þau skilaboð að senda erindi og ástæðu til aðstoðarmanna ráðherra. Eftir að hafa sent og ítrekað,

hringt og beðið í fjóra mánuði án þess að vera sinnt eða svarað, hringdi ég aftur í ráðuneytið og sagði ósléttar farir mínar. Mér var sagt að senda inn opinbert erindi til ráðuneytisins sem fengi númer og yrði svarað. Gerði það en áfram leið og beið. Hafði samband í ágústbyrjun og þá kom í ljós að erindi sem ekki voru afgreidd fyrir sumarfrí ráðherra hafði verið eytt og ég beðinn að senda erindið aftur. Ég gerði það og fékk svar og boð um að hitta lög- og sérfræðing ráðuneytisins tveim dögum síðar, sem ég staðfesti.

Á fundinum voru Rún Knútsdóttir, lögfæðingur og Kristín Sandra Karlsdóttir, sérfræðingu. Rún sagði mér að hún væri búin að skoða málið og sæi ekki að um vandamál væri að ræða þar sem nýrri grein 2.3.6. hafi verið bætt við byggingarreglugerðina í nóvember 2021.

Að: „Greinin tæki til tilkynningarskyldra mannvirkjagerða undanþegin byggingarheimild og -leyfi. Og að í greininni væri sérstaklega fjallað um tjaldhýsi sem nota skal til atvinnustarfssemi svo og stöðuhýsa sem skulu standa lengur en í fjóra mánuði.“

Mig rak í rogastans við að heyra þetta og leið hálf asnalega að hafa ekki vitað af því að fundur minn með Ásmundi Einari og Gunnhildi hafði, eftir allt, leitt til þessarar breytingar. Mér hafi ekki verið svarað af ráðuneytinu þegar ég spurði hvort umræddar breytingar á byggingarreglugerð vegna tjaldhýsa væru tilbúnar. Hélt að þær hefðu ekki gengið eftir.

Auk þess varð ég bæði forviða og reiður yfir að HMS hafi ekki upplýst mig í samskiptunum 2024, heldur staðfest með ósannindum að reglugerðarbreytingu vantaði. Hafnað erindi mínu í október 2024 og rofið samband þrátt fyrir að reglugerðarbreyting 2.3.6. algjörlega samsvarandi erindi mínu, hafði átt sér stað þegar ég leitaði til HMS í byrjun árs 2024. Hvernig stóð á því að mér var ekki sagt frá þessari breytingu? Látið eins og hún væri ekki til?

Auðvitað varð ég jafnframt glaður yfir þessari augljósu lausn sem blasti við.

Í framhaldinu var ég í sambandi við Rún hjá ráðuneytinu, sem staðfesti að hún hefði talað við HMS sem staðfesti skilning hennar og sendi mér póst:

Sæll Steinar,

Ég ræddi við HMS og ef það kemur erindi um afskráningu frá sveitarfélaginu þá mun stofnunin verða við því.

Eftir að erindi um afskráningu tjaldhýsann sem byggingarleyfisskyldra mannvirkja var sent af byggingarfulltrúa Borgarbyggðar átti ég von á málið yrði klárað innan fárra daga. Svo var ekki, þannig að ég hringdi í HMS. Eftir margra daga hringingar og skilaboð fékk ég loks samband við Smára Freysson, sem mér hafði verið sagt að væri með málið. Í stuttu máli talaði hann niður til mín af dónaskap. Sendi póst til Rúnar hjá ráðuneytinu:

Oct 13, 2025, 11:14 AM

Sæl Rún

Byggingarfulltrúi Borgarbyggðar kláraði afskráningu og sendi til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar 2. október s.l. Ég átti samtál áðan við Smára Freysson þar og hann tjáði mér að poddarnir væru byggingarleyfisskyld mannvirki og þinn skilningur (sagðist kannast við þig) og skilningur Sæmundar byggingarfulltrúa væri misskilningur.

Mér þætti vænt um að heyra frá þér þar sem þú hafðir staðfest að HMS myndi verða við afskráningu þegar erindi þess eðlis bærisk frá byggingarfulltrúa en samkvæmt þessu eru meiningar deildar hjá stofnuninni.

Rún svaraði:

Sæll Steinar,

Ég skal kanna málið, en ég hafði verið í sambandi við HMS og skv. þeim samskiptum átti þetta að vera frágengið.

Rún ráðlagði mér síðan að senda formlegt erindi til HMS, því þeim bæri skylda til að svara því. Ég sendi erindið 28.11.2025 og númer þeirra þeirra fasteignaskráðu tjaldhýsa sem skyldu afskráð.

Svar barst nokkrum dögum síðar:

Dec 3, 2025, 5:17 PM

Sæll Steinar,

Hef skoðað mál þitt í dag ásamt samstarfsfólki mínu og okkar niðurstaða er að ákvæði byggingarreglugerðar og leiðbeiningar eru misvísandi. Hef áfram-sent erindi þitt á fasteigna- og mannvirkjanefnd innan HMS og óskað eftir að hún leiðbeini okkur um framhald málsins. Nefndin hittist á þriðjudögum og ég vona að við getum náð umfjöllun um efnið á næsta fundi og niðurstöðu á þeim næsta.

Kveðja / Best regards

Tryggvi Már Ingvarsson

Framkvæmdastjóri

Fasteignir

Ekkert svar barst í desember og ég ítrekaði málið í janúar, febrúar og mars, þar til þolinmæði barst og ég sendi in stjórn-sýsluákæru til húsnæðismála-ráðuneytisins í byrjun apríl vegna tafanna. Þá var hálft ár liðið síðan bygg-ingarfulltrúi Borgarbyggðar sendi inn afskráningarbeiðnina.

Svar barst að lokum 12. maí s.l. frá Elínu Þórólfsdóttir, teymisstjóra starfs-umhverfis mannvirkjagerðar. Ég svaraði strax og rökstuddi að álitnið og höfnunin byggði á rangri lýsingu, rakalausum tilvitnunum og tengingu þeirra við raunveruleikann. Gerði athugasemdir og bað um svör. Var lofað svari viku síðar af Dalíu Lind Pálmadóttir, ráðgjafa starfsumhverfis mann-virkjagerðar, en fékk ekki.

Hinsvegar barst póstur með áliti Elísar Arnarsdóttir, lögfræðingi mann-virkjasviðs HMS, þann 11. júní. Í álitinu er gerð ítarleg tilraun til þess að sniðganga reglugerðarbreytinguna í grein 2.3.6 og leiðbeiningar HMS þar

á með tilvísunum til mannvirkjalaga og laga um veitinga- og gistirekstur. Að tengja ein lög við önnur með því að túlka hvað löggjafanum gekk til og hvað hann var að meina þó það komi ekki fram í lögunum. Klækjavörn til réttlætningar rökstuðnings HMS og höfnunar á afskráningarbeiðni byggingarfulltrúa Borgarbyggðar til HMS - og erindi mínu sama eðlis.

5. KAFLI

Í hnotskurn

Þegar hér er komið sögu er rétt að stikla á stóru yfir það sem á undan er gengið.

Tjaldhýsin í Fossatúni, sem ranglega voru skráð sem byggingarleyfis skyld árið 2020, falla augljóslega að grein 2.3.6. sem bætt var við byggingarreglugerðina í lok árs 2021. Sótt var um afskráningu þeirra sem byggingarleyfis skyldra mannvirkja í október árið 2024 eftir leiðsögn frá húsnæðismálaráðuneyti. HMS hafnaði beiðninni í maí 2025.

Engin rök eru gefin fyrir hvers vegna tjaldhýsin falla ekki að grein 2.3.6. Heldur notar HMS þá aðferð skilgreina þau sem byggingarleyfis skyld eftir rakalausum krókaleiðum.

1. Tjaldhýsin í Fossatúni voru sett upp árið 2015 í fullri samvinnu við þáverandi byggingarfulltrúa Borgarbyggðar sem fagnaði framtakinu sem nýsköpun og kallaði til slökkviliðsstjóra og Heilbrigðiseftirlit Vesturlands. Þessir aðilar staðfestu að öll öryggisatriði væru uppfyllt og að hýsin féllu ekki undir kröfur til hefðbundinna gistihúsa. Nýr byggingarfulltrúi krafðist þess árið 2019 að tjaldhýsin skyldu flokkuð sem byggingarleyfis skyld mannvirki. Látið var undan þeirri kröfu vegna ólíðandi misnotkunar byggingarfulltrúans á stjórnsýslulegri

stöðu sinni og stuðningi sveitarstjórnar Borgarbyggðar við framgang byggingarfulltrúans. Síðan hef ég lært að einhliða túlkun án tillits til meðalhófs og fyrri loforða stenst ekki meginreglu stjórnsýsluréttar. Á við um réttmætar væntingar borgaranna sem óheimilt er að breyta - og beita stjórnsýsluframkvæmd og túlkun gegn atvinnurekstri sem starfað hefur í góðri trú og í sátt við yfirvöld í mörg ár. Skortur á leiðbeiningu og ólögleg beiting valdsmunar ein og sér ætti að duga til þess að skráning tjaldhýsanna sem byggingarleyfis skyldra mannvirkja sé afturkölluð.

2. Hugmyndin að breytingu á byggingarreglugerð sem varð síðan að grein 2.3.6. var lögð fram af undirrituðum á fundi með Ásmundi Einari Daðasyni ráðherra húsnæðismála og Gunnhildi Gunnarsdóttir, verkefnisstjóra HMS í ráðuneytinu í október 2019. Markmið fundarins: Að bregðast við nútímalegri þróun á þessum vettvangi og skapa feril fyrir smáhýsi til gistingar í byggingarreglugerðinni. Tjaldhýsin í Fossatúni voru viðmið og grundvöllurl breytinga á byggingareglugerðinni. Lítil færanleg, tjaldlaga tréhýsi með svefnaðstöð. Hvorki lagna- né fráveitukerfi, en hægt að tengja við fyrirliggjandi rafmagns aðgengi t.d. á taldsvæðisstaurum eða í heima- og frístundahúsum. Mannvirki undanþegið byggingarleyfi en í samræmi við deiliskipulag.
3. Í nóvember 2021 var grein 2.3.6. bætt í byggingarreglugerðina. Yfirskrift hennar er: *Tilkynningarskyld mannvirkjagerð undanþegin byggingarheimild og -leyfi*. Eftirfarandi mannvirkjagerð er undanþegin byggingarheimild og -leyfi en skal tilkynnt leyfisveitanda. Hún skal ekki vera í ósamræmi við deiliskipulag og önnur ákvæði reglugerðar þessarar eins og við á hverju sinni. b) Tjaldhýsi sem nota skal í atvinnustarfsemi. c) Stöðuhýsi sem skulu standa lengur en 4 mánuði. Í leiðbeiningum HMS segir: að tjaldhýsi skuli vera úr léttum en haldgóðum byggingarefnum til að þola áraun íslensks veðurfars. (Létt, haldgott byggingarefni er óskilgreint.) Hýsin skulu ekki vera tengd lagna- eða fráveitukerfum. Atvinnustarfsemin í þeim getur náð til hvers konar reksturs og þjónustu.
4. Tjaldhýsi í Fossatúni er tjaldlaga bjálkahús. Gólfatarmál er um 9,5m² en mælist í 6,5 m² vegna þakhalla. Rúmstæðið er (140x200 cm), Áfastur bekkur og borð ásamt tveim kollum. Veggirnir eru 45 mm þykkir,

panelklæddir með 5 mm einangrun en gólfið 28 mm. Algengast er að þykkt timburs/bjálka sé 70 mm þegar byggð eru gesta- eða frístundahús og því eru tjaldhýsin mun efnisminni og smærri en slíkar byggingar. Timburefni er haldgott byggingarefni - um 20% af þyngd steypu. Ljóst að varanleiki tjaldhýsis er minni en húsa sem byggð eru úr þykkara timbri eða steypu. Jafnframt er ljóst að ákveðinn varanleika þarf að vera til staðar undir atvinnustarfssemi. Tjaldhýsi er ekki jarðfast heldur hvílir það á jörðinni og er laustengt þunnri steyptri plötu (farg) sem er ofan á malarbing en ekki niðurgrafin. Tjaldhýsið má losa á nokkrum mínútum og færa úr stað.

6. KAFLI

Höfnun HMS

Höfnun á afskráningu byggingarleyfisskyldu tjaldhýsinu barst 12. maí s.l. Undirritað af Elínu Þórólfsdóttir teymisstjóra starfsumhverfis mannvirkjagerðar. Höfnunin á sér stað í neðangreindum skáletruðum texta. Athugasemdir mínar koma á eftir.

HMS hefur nú farið yfir fyrirbyggjandi upplýsingar og lagt mat á:

Samkvæmt 13. tl. 3. gr. laga um mannvirki nr. 160/2010 er mannvirki skilgreint sem hvers konar jarðföst smíð, svo sem hús eða aðrar byggingar eða skýli. Einnig segir í b-lið 2. mgr. 3. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu, merki og mat fasteigna að mannvirki sem gert hefur verið í landi eða á eða verið við það tengt teljist fasteign sem skrá skuli sem sérstakar eindir í fasteignaskrá.

Við mat á því hvort umrædd gistihýsi teljist tjaldhýsi eða mannvirki verður að horfa til raunverulegrar gerðar þeirra, til hvers þau eru notuð og hvernig frágangi þeirra er háttað. Af fyrirbyggjandi upplýsingum verður ekki séð að um sé að ræða tjaldhýsi í skilningi byggingarreglugerðar nr. 112/2012.

Samkvæmt 2.3.6. gr. byggingarreglugerðar geta tjaldhýsi sem nota skal í atvinnustarfsemi fallið undir tilkynningarskylda mannvirkjagerð sem er undanþegin byggingarheimild og byggingarleyfi. Ákvæðið tekur þó til tjaldhýsa

úr léttum byggingarefnum sem ekki eru tengd lagna- eða veitukerfum. Í því máli sem hér um ræðir liggur hins vegar fyrir að hýsin eru byggð úr varanlegum byggingarefnum, sett niður á steypa undirstöðu eða steypustöppla og fest við undirlag með varanlegum hætti. Þótt uppsetning þeirra kunni að vera afturkræf og mögulegt sé að fjarlægja þau síðar breytir það ekki því að á meðan þau standa á staðnum eru þau jarðföst í skilningi mannvirkjalaga.

Í samskiptum við HMS hefur verið komið á framfæri góðum skriflegum upplýsingum og myndum af tjaldhýsunum í Fossatúni. Í grein 2.3.6. og leiðbeiningum er hvorki kveðið á um hvernig hýsin skuli fest við jörðina eða byggingarefni þeirra. Í leiðbeiningum HMS segir að tjaldhýsi skuli vera úr „léttum en haldgóðum byggingarefnum til að þola áraun íslensks veðurfars“. Ekki er skilgreint hvað átt er við með létt. Þá er óskýrt hvað HMS kallar varanlegt byggingarefni. Að halda því fram að tjaldhýsin skuli byggð úr óvaranlegum byggingarefnum er mótsögn við leiðbeiningar HMS sem segja að byggingarefnið þurfi að vera haldgott til að þola áraun íslensks veðurfars.

Einnig er tekið fram í leiðbeiningum að atvinnureksturinn sem stunda má í tjaldhýsi hafi viðtækt samhengi og náí til framleiðslu, verslunar og þjónustu án tillits til þess hver rekur starfsemina eða hvert ávinningur af starfseminni fer. Enginn stundar atvinnurekstur með því að tjalda til einnar nætur. Leiðbeiningarnar kalla því á ákveðinn varanleika andstætt svari HMS þar sem óvaranlegt byggingarefni virðist kostur eða forsenda fyrir skilgreiningu á hvað tjaldhýsi er! - Mótsagnakennt!

Að vera jarðfast, þýðir að eitthvað sé fast í jarðveginum, landinu og sé óhreyfanlegt. Á við náttúrulega þætti s.s. kletta og björg og einnig byggingar sem festar eru við steyptan grunn sem grafinn hefur verið ofan í landið. Tjald sem fest er við jörðina með hælum er augljóslega ekki jarðfast. Tjaldhýsin í Fossatúni eru í raun timburtjöld sem eru fest ofan á farg til að verjast foktjóni.

Sjá Fylgiskjal 1 - Yfirlýsing burðarvirkjahönnuðar á bls. 53.

Þá verður einnig að líta til þess að umrædd hýsi eru búin raflögnum og rafbúnaði til notkunar við gististarfsemi. Þótt rafmagn sé leitt í hýsin með

tengingu sem líkist tengingu hjólhýsa verður ekki litið fram hjá því að um er að ræða mannvirki sem eru búin rafmagni til lýsingar, hitunar og annarrar notkunar. Af þeim sökum falla þau ekki undir það sem almennt er átt við með tjaldhýsi í skilningi 2.3.6. gr. byggingarreglugerðar.

Tjaldhýsin í Fossatúni eru sett niður á svæði sem áður var fyrsta alvöru rafvædda tjaldsvæðið á Íslandi. Fullyrðing um að tengingarnar „líkist tengingu hjólhýsa“ er ámatleg tilraun til útúrsnúnings á raunveruleikanum. Rafmagnið sem boðið er upp á í slíkri tengingu er afar takmarkað, aðeins litið brot af því sem gestir hafa aðgengi að ef hús tengist raflagnakerfi t.d. í herbergjum hótela eða gistiheimila. Ekki er hægt að nota hárburrku, rafmagnsketil eða hitablásara í tjaldhýsunum án þess að sprengja öryggi. Útilegurafmagnið í tjaldhýsi er ósamanburðarhæft við nútíma rafmagnsaðgengi í bygginarleyfisskyldu mannvirki.

Við flokkun mannvirkja skiptir fyrirhuguð notkun þeirra máli. Samkvæmt almennum sjónarmiðum byggingarreglugerðar ræður notkun mannvirkis því hvaða kröfur eru gerðar til brunavarna, öryggis, aðgengis og leyfisskyldu. Sérstaklega skiptir máli hvort mannvirki er ætlað til íveru til skemmri eða lengri tíma, hvort þar sé föst búseta eða gisting og hvort þeir sem þar dvelja þekki flóttaleiðir og geti bjargað sér sjálfir út úr mannvirkinu.

Brunavarnir mannvirkis ráðast meðal annars af því hvort fólk gistir í því og hvort þeir sem þar dvelja séu kunnugir flóttaleiðum. Í mannvirkjum sem notuð eru til útleigu eða annarrar gististarfsemi er almennt ekki gert ráð fyrir að gestir þekki flóttaleiðir eða öryggisatriði mannvirkis. Samkvæmt 1.3.2. gr. byggingarreglugerðar falla mannvirki þar sem fólk getur haft fasta búsetu eða gist, og ekki er gert ráð fyrir að það þekki flóttaleiðir, almennt undir umfangsflokk 2. Þar falla m.a. undir íbúðarhúsnæði, gistiheimili, atvinnuhúsnæði og önnur mannvirki þar sem fólk dvelur tímabundið eða til lengri tíma.

Má hér einnig líta til frístundahúsa en slík hús sem ætluð eru til eigin nota geta eftir atvikum fallið undir umfangsflokk 1. Öðru máli gegnir þegar frístundahús er nýtt til útleigu eða annarrar gististarfsemi í atvinnuskyni. Þegar mannvirki er ætlað til útleigu til gesta sem ekki þekja flóttaleiðir eða aðstæður á staðnum verður að líta svo á að það falli undir umfangsflokk 2.

Verður því hér að leggja til grundvallar að umrædd gistihýsi teljist mannvirki í skilningi mannvirkjalaga og byggingarreglugerðar. Þar sem um er að ræða gistirými í atvinnuskyni, þar sem gestir eru almennt ekki kunnugir flóttaleiðum og öryggisatriðum mannvirkjanna, falla þau undir umfangsflokk 2 samkvæmt 1.3.2. gr. Byggingarreglugerðar.

Af því leiðir að umrædd gistihýsi eru byggingarleyfisskyld samkvæmt 2.3.1. gr. byggingarreglugerðar. Þau falla því ekki undir undanþáguákvæði 2.3.6. gr. um tjaldhýsi sem nota skal til atvinnustarfsemi.

Í svari HMS kemur fram einbeittur vilji til að flokka tjaldhýsin í Fossatúni undir umfangsflokk 2 byggingarleyfisskyldra mannvirkja. Flokkurinn tekur til meðalstórra mannvirkja þar sem fólk getur haft fasta búsetu, án þess endilega að þekkja flóttaleiðir en geti þó bjargað sér sjálft út úr mannvirkinu sem getur verið: íbúðarhúsnæði, gistiheimili, atvinnuhúsnæði, iðnaðarhúsnæði og bílastæðahús.

Tjaldhýsin í Fossatúni eru 6.5 m², lítil hýsi fyrir 2 gesti sem sofa í opnu rými rúma 2 metra frá útidyrnum og undir opnanlegum 70x90 cm glugga. Flóttaleiðir eru afar skýrar, blasa við og gestum kunnar. Tjaldhýsin eru ALLT ANNARS EÐLIS en þeir húsakostir sem falla undir umfangsflokk 2. Í hýsunum eru engar gaslagnir, engar vatnslagnir og engin eldunartæki. Langflestir brunar í gististarfsemi eiga upptök sín í eldhúsum, lögnum eða biluðum fastatækjum. Með því að útiloka þessa þætti er raunveruleg brunaáætla innandyra nánast engin. Gestir þurfa ekki að átta sig á löngum göngum, stigahúsum eða flóknum flóttaleiðum eins og gert er ráð fyrir í umfangsflokki 2. Rýmingartími hýsanna mælist í örfáum sekúndum.

Hvert hýsi er algjörlega sjálfstæð eining sem stendur með öruggu millibili á opnu svæði (tjaldsvæði). Eldur í einu hýsi ógnar ekki burðarvirki eða flóttaleiðum annarra gesta, ólíkt því sem gerist í samtengdum hótélbyggingum

Hvert hýsi er útbúið sjálfstæðum og reykskynjurum og slökkvitækjum. Fyrir liggur staðfesting á úttekt slökkviliðsstjóra þar sem fram kemur að

„öll öryggisatriði sem slökkviliðsstjóri hefur farið fram á hafa verið uppfyllt af eiganda“

Að halda því fram að þessi smáu, lagnalaus hýsi þurfi að uppfylla sömu tæknilegu brunahönnun og hefðbundnar byggingar í umfangsflokki 2 (og notkunarflokk 4) lýsir algjörum skorti á tæknilegu mati á raunverulegri brunaáhættu. Það stríðir gegn meginreglunni um áhættustýringu í brunahönnun samkvæmt 9. kafla byggingarreglugerðar.

Aðalatriðið er samt alveg skýrt:

Tjaldhýsin í Fossatúni eru skv. gr. 1.3.1: Framkvæmdir utan flokkunar og falla undir undanþágur frá því að sækja þurfi um leyfi til byggingarfulltrúa fyrir framkvæmdum. Tiltekin mannvirkjagerð sem er tilkynningaskyld. Tjaldhýsin í Fossatúni falla undir 2.3.6. gr. byggingarreglugerðar: Framkvæmdir sem eru ekki byggingarleyfis skyldar og því utan umfangsflokka.

7. KAFLI

Ítrekuð höfnun HMS

Eftir að hafa borist athugasemdir, ítrekaði HMS höfnun sína á beiðni um afskráningu tjaldhýsa í Fossatúni sem byggingarleyfisskyld mannvirki með pósti frá Elísu Arnarsdóttir lögfræðingi mannvirkjasviðs HMS þann 11. Júní. Póstur hennar og „ítarleg rök“ er birt hér í heild. Venjulegu fólki er ekki auðvelt að lesa lögfræðimálýsku af þessu tagi. Farið er út um víðan völl og frjálsglega og villandi farið með túlkun. Kriss kross tilvitnanir í lög og laga-greinar til að skapa flækjustig með langsóttum, örökstuddum fullyrðingum.

Svarpóstur HMS er skáletraður og mínar athugasemdir koma í framhaldi þar af.

Efni: Mat á því hvort gistihýsi sem notað er undir gististarfsemi í Fossatúni falli undir undanþáguákvæði 2.3.6. gr. byggingar reglugerðar nr. 112/2012.

Til skoðunar er hvort gistihýsi, svokallaðir „poddar“, sem nýtt eru til rekstrar leyfisskyldrar gististarfsemi, geti fallið undir undanþáguákvæði 2.3.6. gr. byggingarreglugerðar nr. 112/2012 sem tjaldhýsi eða hvort líta beri á þau sem mannvirki sem falla undir almenna umfangsflokkun byggingarreglugerðar og þar með byggingarheimildar- eða byggingarleyfisskyldu samkvæmt reglugerðinni.

Meginreglur byggingarreglugerðar

Byggingarreglugerð nr. 112/2012 er sett með stöð í lögum um mannvirki nr. 160/2010 og gildir um hönnun, byggingu, breytingar, notkun og öryggi mannvirkja. Samkvæmt 1.1.1. gr. byggingarreglugerðar gildir reglugerðin um öll mannvirki, nema annað sé sérstaklega tekið fram. Samkvæmt 2.3.1. gr. byggingarreglugerðar er óheimilt að reisa mannvirki nema að fengnu leyfi viðkomandi leyfisveitanda, nema sérstök undanþága eigi við. Ákvæði 2.3.5. gr. og 2.3.6. gr. byggingarreglugerðar fela í sér undanþágur frá þessari meginreglu og verður að túlka með hliðsjón af orðalagi þeirra og markmiðum um vernd lífs, heilsu og öryggis manna Samkvæmt 1.3.1. gr. byggingarreglugerðar er meginreglan sú að mannvirki skulu flokkuð eftir umfangsflokkum út frá flækjustigi hönnunar, samfélagslegu mikilvægi, hættu á manntjóni og fyrirhugaðri notkun mannvirkis.

Byggingarreglugerð byggir þannig að verulegu leyti á því að fyrirhuguð og raunveruleg notkun mannvirkis ráði því hvaða kröfur eru gerðar til þess. Þetta birtist meðal annars í ákvæðum um umfangsflokkun í 1.3. hluta byggingarreglugerðar og 9. hluta byggingarreglugerðar um notkunarflokkun mannvirkja. Umfangsflokkar: Í umfangsflokki 1 eru mannvirki þar sem ekki safnast saman mikill fjöldi fólks og fólk hefur ekki fastabúsetu, t.d. geymsluhúsnæði, stakstæðir bílskúrar, frístundahús til einkanota og þess háttar. Í umfangsflokk 2 falla hins vegar mannvirki þar sem miðað er við að fólk geti haft fasta búsetu, án þess endilega að þekkja flóttaleiðir en getur þó bjargað sér sjálft út úr mannvirkinu. Í viðmiðunarreglum við 1.3.2. gr. byggingarreglugerðar kemur fram að gistiheimili falli undir umfangsflokk 2, sem gerir ráð fyrir að slík mannvirki falla undir byggingarleyfis skyldar framkvæmdir. Af fyrrgreindu verður ráðið að byggingarreglugerð gerir greinarmun á kröfum til frístundahúsa til einkanota annars vegar og mannvirkja sem nýtt eru til gistingar eða atvinnustarfsemi hins vegar.

Hér er almenn skýring á byggingarleyfis skyldum mannvirkjum og látið að því liggja að slíkt hið sama gildi um minniháttar mannvirki sem eru undanþegin byggingarleyfis skyldu. Aðferðarfræði HMS er að flokka tjaldhýsin í Fossatúni í byggingarleyfis skyldan umfangs- og notkunarflokk og þar af leiðandi séu tjaldhýsin byggingarleyfis skyld mannvirki. Flokkunin er örökstudd og röng eins og sýnt hefur verið fram á. Tjaldhýsin smellpassa

við markmið greinar 2.3.6 sem er undanþága frá byggingarleyfisheimild og -skyldu og því utan umfangsflokka.

Notkunarflokkar og gististarfsemi

Samkvæmt 9.1.3. gr. byggingarreglugerðar falla mannvirki þar sem fólk gistir undir mismunandi notkunarflokka eftir eðli notkunarinnar. Undir notkunarflokk 3 falla meðal annars íbúðarhúsnæði, frístundahús og einstök gistiherbergi þar sem gert er ráð fyrir að þeir sem þar dvelja séu almennt kunnugir aðstæðum og flóttaleiðum. Undir notkunarflokk 4 falla hins vegar meðal annars hótél, aðrir gististaðir, frístundahús til útleigu, skálar til útleigu og annað húsnæði þar sem gisting er boðin almenningi. Af notkunflokkun verður einnig ráðið að byggingarreglugerð gerir hér einnig greinarmun á mannvirkjum til eigin nota og mannvirkjum sem nýtt eru til útleigu eða gististarfsemi. Aðgreiningin byggist á öryggissjónarmiðum, enda eru þeir sem nýta slíkt húsnæði almennt síður kunnugir aðstæðum en eigendur eða fastir notendur og hafa ákveðnar væntingar til mannvirkja.

Notkunarflokkur 4

Mannvirki eða rými þar sem gert er ráð fyrir að fólk gisti. Fólk sem er í mannvirkinu er ekki allt nægjanlega kunnugt umhverfinu til að þekkja flóttaleiðir en er almennt fært um að bjarga sér sjálft út úr mannvirkinu eða á öruggt svæði við eldsvoða.

Nokunarflokkur 3

Mannvirki eða rými þar sem gert er ráð fyrir að fólk gisti. Fólk sem er í mannvirkinu þekkir flóttaleiðir og er almennt fært um að bjarga sér sjálft út úr mannvirkinu eða á öruggt svæði við eldsvoða.

Notkunarflokkur 4 inniheldur ranga lýsingu fyrir tjaldhýsin í Fossatúni. Þar er gert ráð fyrir að fólk þekki ekki flóttaleiðir. Notkunarflokkur 3 myndi eiga við ef flokkunin byggðist á byggingarleyfissskyldum mannvirkjum því fólk sem í þeim gistir þekkir afar vel flóttaleiðir. En tjaldhýsin tilheyrir hvorugum þessara flokka, heldur gr. 2.3.6. sem er tekur til minniháttar mannvirkja undanþegin byggingarleyfissskyldu. Því verður að líta til almennra brunavarnareglna en ekki sértækrar flokkunar sem gerð eru fyrir meiriháttar mannvirki, allt annars eðlis.

Rekstrarleyfis skyld gististarfsemi

Við túlkun á ákvæðum byggingarreglugerðar og skoðun á notkun verður einnig að hafa lög um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, nr. 85/2007 til hliðsjónar. Í 10. gr. laganna er fjallað um umsóknarferli og þær kröfur sem skulu uppfylla við útgáfu leyfis. Í f. lið 4. mgr. 10. gr. laganna kemur að sveitarstjórn skuli geta staðfest að á aðalupphráttum sé tilgreint að húsnæði tilheyri notkunarflokkki 4 samkvæmt byggingarreglugerð. Í málinu sem er til skoðunar liggur fyrir að gefið hafi verið út ótímabundið rekstrarleyfi fyrir stærri gistiheimili að Fossatúni. Hámarksfjöldi gesta í gistingu eru 79 og hámarksfjöldi gesta í veitingum eru 100. Í athugasemdum með frumvarpi því sem varð að lögunum kemur fram að markmið löggjafans hafi verið að tryggja að rekstrarleyfis skyld gististarfsemi fari fram í húsnæði sem uppfyllir kröfur notkunarflokks 4 samkvæmt byggingarreglugerð, óháð fjölda gesta. Af þessu verður ráðið að vilji löggjafans er að rekstrarleyfis skyld gististarfsemi fari fram í húsnæði sem fellur undir það regluverk sem gildir um notkunarflokk 4. Tjaldhýsi og stöðuhýsi samkvæmt 2.3.6. gr. Samkvæmt 2.3.6. gr. byggingarreglugerðar falla ákveðin tjaldhýsi og stöðuhýsi undir undanþágu frá byggingarleyfi og byggingarheimild að uppfylltum þeim skilyrðum sem þar eru tilgreind. Í leiðbeiningum við ákvæðið kemur fram að um sé að ræða tímabundna og lausa mannvirkjagerð sem ekki sé tengd lagna- eða veitukerfum, svo sem húsvagna, húsbíla, hjólhýsi og tjaldhýsi úr léttum byggingarefnum. Hvorki byggingarreglugerð né leiðbeiningar við ákvæðið skilgreina nánar hvað felst í hugtakinu „létt byggingarefni“. Af samhengi ákvæðisins og þeim dæmum sem þar eru nefnd verður þó ráðið að um sé að ræða mannvirki sem eru frábrugðin hefðbundinni mannvirkjagerð og almennt ekki reist úr þeim byggingarefnum sem algeng eru í varanlegri mannvirkjagerð, svo sem steinsteypu, burðarvirkjum úr timbri, gluggar og öðrum sambærilegum byggingarefnum. Við mat á því hvort mannvirki falli undir ákvæðið verður ekki byggt á einu afmörkuðu atriði, svo sem festingu við undirlag, gerð byggingarefna eða útfærslu rafmagnstenginga, heldur á heildarmati á eðli, umfangi, gerð og notkun mannvirkis. Slik atriði geta haft þýðingu við matið en eru ekki eitt og sér úrslitaatriði um flokkun þess. Af orðalagi ákvæðisins og leiðbeiningum við það verður ráðið að undanþágan taki til afmarkaðrar mannvirkjagerðar sem vegna eðlis síns og notkunar fellur utan hins almenna flokkunarkerfis byggingarreglugerðar. Í því máli sem hér er til skoðunar liggur fyrir að umrædd hýsi eru nýtt sem sjálfstæð gistirými í atvinnuskyni þar sem

almenningi er boðin gisting gegn endurgjaldi á grundvelli ótímabundins rekstrarleyfis. Þótt mannvirkin kunni að hafa ákveðin einkenni sem minna á tjaldhýsi eða stöðuhýsi verður ekki litið fram hjá þeirri notkun sem þau eru ætluð til og þess að notkuninni er ætlað að vera varanleg. . Rekstrarleyfisskyld gististarfsemi fellur almennt undir notkunarflokk 4 og hið almenna flokk-unarkerfi byggingarreglugerðar, þ.e. umfangsflokk 2. Að mati HMS verður því ekki talið að stoð sé fyrir því að umrædd starfsemi falli undir undanþágu-ákvæði 2.3.6. gr. byggingarreglugerðar.

Í leiðbeiningum við 1.3.1. gr. kemur þó fram að telji hönnuðir að mannvirki eða framkvæmd tilheyri samkvæmt almennu reglunni öðrum umfangsflokki en viðmiðunarreglan gerir ráð fyrir geri hönnuður grein fyrir því í umsókn um leyfi til byggingarfulltrúa sem staðfestir þá flokkun eða óskar eftir frekari skýringum ef hann fellst ekki á hana.

Hér er gengið afar langt í að villa um hvað raunveruleikann varðar. Það er áberandi hér og víðar að HMS reynir að þrengja um hvað grein 2.3.6. og eigin leiðbeiningar HMS taka til. Látið er liggja að því að tjaldhýsi þurfi að vera úr einhverskonar tjaldefni en ekki timbri, að tjaldhýsin í Fossatúni séu samsvarandi að gerð/stærð og gistiheimi eða íbúðarhús. Að ákveðin tjaldhýsi falli undir undanþágu frá byggingarleyfisskyldu en önnur ekki. Ekkert mat eða flokkun um slíkt er til. Enginn fótur er fyrir þeim ófaglega hugarburði sem þarna er settur fram

Hugmyndin um tjaldhýsi kemur úr ensku - Camping Pod - sem eru oftast eru lítil tréhýsi en líka öðrum efnum, sem bjóða einungis upp á svefnað-stöðu svipaða og nútíma tjald. Hýsin í Fossatúni dæmigerð „glamping“ tjaldhýsi sem grein 2.3.6 átti sérstaklega að ut anumtaka til að einfalda líf rekstraraðila.

1. **Fullyrt er:** „um sé að ræða tímabundna og lausa mannvirkjagerð.“ Þetta er röng fullyrðing og tilbúningur. Það stendur ekkert slíkt hvorki í lagagreininni né leiðbeiningum vegna hennar.
2. **Fullyrt er:** „Við mat á því hvort mannvirki falli undir ákvæðið verður ekki byggt á einu afmörkuðu atriði, svo sem festingu við undirlag, gerð

byggingarefna eða útfærslu rafmagnstenginga, heldur á heildarmati á eðli, umfangi, gerð og notkun mannvirkis. Í því máli sem hér er til skoðunar liggur fyrir að umrædd hýsi eru nýtt sem sjálfstæð gistirými í atvinnuskyni þar sem almenningi er boðin gisting gegn endurgjaldi á grundvelli ótímabundins rekstrarleyfis.“ HMS talar um að gera verði „heildarmat á eðli, umfangi, gerð og notkun mannvirkis“. En í næstu setningu nota þau **eitt afmarkað atriði** – að gistingin í atvinnuskyni með ótímabundnu rekstrarleyfi kalli á byggingarleyfisskyld mannvirki. Þetta er ekki heildarmat, heldur einhliða fullyrðing sem á ekki við nein rök að styðjast.

3. **Fullyrt er:** „Af þessu verður ráðið að vilji löggjafans er að rekstrarleyfisskyld gististarfsemi fari fram í húsnæði sem fellur undir það regluverk sem gildir um notkunarflokk 4.“ Þetta er röng fullyrðing. Úti um allt land er rekin rekstrarleyfisskyld gistiaðstaða í einingum sem ekki falla undir að vera byggingarleyfisskyld mannvirki s.s. Tjaldsvæði, lúxustjöld, tjaldhýsi, kúluhús, rútubílar, hjólhýsi og fleiri gerðir gististaða. Notkunarflokkur 4 tekur til byggingarleyfisskyldra mannvirkja s.s.hótelar en ekki mannvirkja undanþegin byggingarleyfi eða lausafjármuna sbr. hér að ofan.
4. **Fullyrt er að grein 2.3.6. taki til:** „húsvagna, húsbíla, hjólhýsi og tjaldhýsi úr léttum byggingarefnum.“ Þetta er furðuleg fullyrðing sem upplýsir þekkingarskort. Húsvagnar, húsbílar og hjólhýsi eru í byggingarreglugerðinni flokkaðir sem lausafjármunir en ekki sem mannvirki. Grein 2.3.6. fjallar um undanþágu mannvirkja frá byggingarleyfisskyldu og hefur ekkert með lausafjármuni að gera. Létt byggingarefni hefur varla betri skilgreiningu en timburefni sem er um 20% af þyngd steypu.
5. **Fullyrt er:** „Af samhengi ákvæðisins og þeim dæmum sem þar eru nefnd verður þó ráðið að um sé að ræða mannvirki sem eru frábrugðin hefðbundinni mannvirkjagerð og almennt ekki reist úr þeim byggingarefnum sem algeng eru í varanlegri mannvirkjagerð, svo sem steinsteypu, burðarvirkjum úr timbri, gluggar og öðrum sambærilegum byggingarefnum.“ Þessi fullyrðing á sér enga stoð hvorki í grein 2.3.6. né

leiðbeiningum sem HMS gerði vegna greinarinnar. Greinin fjallar um mannvirki sem er undanþegið byggingarleyfisskyldu. Slíkt mannvirki hlýtur að hafa tengingu við hefðbundna mannvirkjagerð þó ákveðin praktísk sérstaða komi til vegna framfara og nýjunga. Að láta liggja að því að undanþágan kalli á rof við hefðina, annars eðlis eða afbrigðilega einingu, er geðþótta skáldskapur.

Tjaldhýsin í Fossatúni eru byggð úr 45 mm bjálka og eru mun efnisminni en hefðbundin frístundahús (sem eru yfirleitt 70 mm) Timbrið uppfyllir kröfu leiðbeininganna um að vera „létt en haldgott byggingarefni“ til að standast íslenska veðráttu. Það væri fráleitt af stjórnvöldum að krefjast þess að ferðaþjónustan noti striga sem fýkur í fyrsta norðanbálinu, þegar létt timburlausn tryggir öryggi en viðheldur eðli tjaldsins. 45 mm bjálki er léttasta mögulega timburklæðning sem völ er á til að hýsi falli ekki saman í snjó og vindi.

NIÐURSTAÐA

„Að mati HMS ber að leggja til grundvallar að meginregla byggingarreglugerðar sé sú að mannvirki sæti flokkun samkvæmt reglugerðinni og séu almennt leyfisskyld. Ákvæði 2.3.5. gr. og 2.3.6. gr. fela í sér afmarkaðar undanþágur frá þeirri meginreglu. Þar sem um er að ræða ótímabundna, rekstrarleyfisskylda gististarfsemi fyrir almenning, sem fellur undir umfangsflokk 2 samkvæmt byggingarreglugerð sem og notkunarflokk 4 samkvæmt lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, verður ekki talið að stoð sé fyrir því að láta starfsemina falla undir undanþáguákvæði 2.3.6. gr. Byggingarreglugerðar. Af þeim sökum ber að fara með umrædd mannvirki samkvæmt almennum reglum byggingarreglugerðar um umfangsflokkun og leyfisskyldu mannvirkja. Að mati HMS falla mannvirkin því ekki undir undanþáguákvæði 2.3.6. gr. byggingarreglugerðar heldur eru byggingarleyfisskyld samkvæmt 2.3.1. gr. reglugerðarinnar.“

Lög 85/2007 gr. 3: Gististaðir eru staðir þar sem boðin er gisting að hámarki í 30 daga samfleytt í senn gegn endurgjaldi, svo sem á hótélum, gistiheimilum, í gistiskálum, íbúðum og sumarhúsum, með eða án veitinga. Ótímabundin, rekstrarleyfisskyld gististarfsemi innan þéttbýlis skal vera í samþykktu atvinnuhúsnaði. Heimilt er að gera mismunandi kröfur

til starfsemi í rekstrarleyfi samkvæmt lögum þessum og haga gjaldtöku vegna þess eftir tegund og flokkun gististaða.

Fossatún ehf er staðsett í dreifbýli og með rekstrarleyfi fyrir veitingar- og áfengissölu í samræmi við lög 85/2007, sem fellur undir flokk 4. Það er ekki ígildi hindrunar til fjölbreytni á gistingualeikum. Rekstrarleyfið tekur til aðskilina rekstrarforma á sama svæðinu þ.e. veitingahúss ásamt nokkra flokka gistingar: hótélherbergi, gistiheimil, tjaldhýsi/gistiskála og tjaldsvæði. Full þekking var á þeim mismunandi gistingualeikum sem boðið er upp á hjá Sýslumanni Vesturlands þegar leyfið var veitt.

Sjá myndir af fylgiskjölum 2-4 á bls 54-58.

Varðandi niðurstöðu HMS. Engin rök hafa verið færð fyrir því að tjaldhýsin í Fossatúni falli ekki undir grein 2.3.6., einungis rakalaus túlkun sem hvorki á sér stoð í greininni sjálfri né leiðbeiningum með henni. Staðreyndin er sú að tjaldhýsin í Fossatúni voru mótandi fyrir að gr. 2.3.6. var bætt inn í byggingarreglugerðina. Flokkun í umfangsflokk 2 og notendaflokk 4 er röng og óréttlæt看leg og einungis til þess gerð að ómerkja tjaldhýsin sem undanþæg frá byggingrleyfissskyldu skv. gr.2.3.6.

Tjaldhýsin í Fossatúni flokkast undir: minniháttar mannvirki undanþegin byggingarheimild og - leyfi. Í ákvæði b-liðar 1. mgr. gr. 2.3.6. segir berum orðum að undanþágan eigi við um: „**Tjaldhýsi sem nota skal í atvinnustarfsemi.**“

HMS byggir höfnun sína á því að þar sem um rekstrarleyfissskylda gistinguarfsemi sé að ræða, verði mannvirkin að falla undir notkunarflokk 4 og umfangsflokk 2. Þessi röksemdafærsla er hringlaga (circular reasoning). Rökin fyrir niðurstöðunni eru sótt í eigin skilgreiningu og lítið framhjá öllu öðru. Lögjafanum var fullkunnugt um að atvinnustarfsemi í tjaldhýsi felur í sér gistingu gegn gjaldi. Ef vilji lögjafans hefði verið sá að útiloka gistingu sem eðlilega starfssemi í tjaldhýsi, hefði það verið tekið fram sérstaklega (t.d. „að undanskilinni gistingu“). HMS getur ekki með íþyngjandi stjórnssýslutúlkun strikað út gildissvið reglugerðarákvæðis sem ætlað var að liðka fyrir nýsköpun í ferðaþjónustu.

Sýnt hefur verið fram á að það stenst ekki að tjaldhýsin í Fossatúnii falli sjálfkrafa utan greinar 2.3.6. Niðurstaða HMS byggir hvorki á umræddri grein byggingarreglugerðarinnar né leiðbeiningum við hana. Heldur er hún túlkun stofnunarinnar og felur í sér geðþóttamat, sniðgöngu á byggingarreglugerð, hringlaga röksemdafærslu og skort á meðalhófi sem stríðir gegn stjórnsýslulögum.

ÖFUGSNÚNINGUR ANDSKOTANS - Á HJÓLUM

Ég ákvað að bæta þessum kafla við þar sem upplýsingarnar voru mér ekki kunnar þegar Þórólfur byggingarfulltrúi Borgarbyggðar vísaði lögreglunni á okkur árið 2019 til að svipta rekstrarleyfi, eins og sagt er frá í upphafi þessarar sögu. Á sama tíma og hann neitaði að staðfesta að tjaldhýsin væru stöðuhýsi, samþykkti hann að miklu stærri gistieiningar með öllum lögnum væru stöðuhýsi. Hrópandi ósamræmi sem jafnframt virðist eiga við í höfnun HMS á því að tjaldhýsin í Fossatúni séu byggingarleyfis-skyld af því þau eru ekki á hjólum!

Mér var bent á að talsverður innflutningur væri á því sem á ensku er kallað „bedroom caravans“ (auðvelt að googla) sem útleiggst sem svefnherbergis hjólhýsi. Þetta eru 30 - 40 m² hús sem eru á hjólum þannig að hægt er að draga þau á öflugum bíl. Að hverfi slíkra hjólhýsa væri komið upp í Lækjarkoti í Borgarfirði og að nýbúið væri að reisa nokkur hús saman annars staðar í Borgarfirði. Annars vegar 30-40 m² einingahús á byggingargrunni og hins vegar sama stærð á hjólum. Þórólfur mætti í úttekt á báðum þessum svæðum og skilgreindi einingarhúsin sem byggingarleyfis-skyld en að svefnherbergis hjólhýsin væru ekki byggingarleyfis-skyld heldur féllu þau undir að vera stöðuhýsi. Í öllum tilfellum eru rafmagns- og vatnsleiðslur lagðar að þessum hýsum.

Það er einhvers konar veruleikafirring og afdankaður hugsunarháttur sem leiðir til þess að flokka 6,5 m², lagnarlausu tjaldhýsin í Fossatúni sem byggingarleyfis-skyld mannvirki en 40 m² svefnhýsi með lögnum sem stöðuhýsi undanþegið byggingarleyfi. Ósamræmi í eftirfylgd stjórnsýslu-laga og ófagleg vinnubrögð blasa við. Þessi staða er óbreytt enn þann dag í dag og engar athugasemdir borist frá HMS.

Ekki verður annað skilið á röksemdafærslu þeirri sem hér að framan er fyrirbyggjandi frá HMS að til að vera mannvirki undanþegin byggingarleyfi eins og tekið er fram í byggingarreglugerð 2.3.6, verði það að vera á hjólum! Þetta var forsenda Þórólfs byggingarfulltrúa árið 2019 og virðist enn vera það sem HMS byggir á.

Ef vel er skoðað má sjá bæði hjól og dráttarfestinguna.



8. KAFLI

Nokkrar gerðir „glamping” gistingar á Íslandi.

Myndir segja meira en orð. Hér eru nokkrar myndir sem sýna þá þróun sem er í „glamping” gistingu á Íslandi. Lúxustjöld, kúluhýsi „dome houses” tjaldhýsi, rútubíll og hjólhýsi. Allt saman rekstur með rekstrarleyfi en ekki byggingarleyfisskyld mannvirki. Þessi gisting er oftast útbúin með venjulegum húsgögnum, s.s. hægindastólum og uppábúnum hjónarúmum auk þess sem rafmagn er lagt að þeim.

LÚXUSTJÖLD



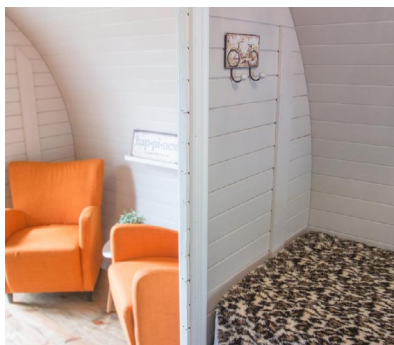
KÚLUHÝSI



HJÓLHÝSI / RÚTA



TJALDHÝSI



LÚXUSTJÖLD OG TJALDHÝSI MEÐ SVEFNPOKAGISTINGU.



NOKKRAR GERÐIR „GLAMPING“ GISTINGAR ERLENDIS.

Það hefur verið mikil þróun alþjóðlega í „glamping“ ferðamennsku og kannski liggur stórt tækifæri íslenskrar ferðapjónustu þar líka. Gríðarlegt úrval allskyns slíkra hýsa er í boði og hæg að flytja tilbúin hingað. Til þess að skapa megi tækifæri verður opinbera umhverfið að vera skýrt og vinveitt slíkri starfsemi, öfugt við það sem fjallað er um í þessu hefti. Hér má sjá nokkrar gerðir gistieininga sem hægt er að flokka sem tjaldhýsi eða ...?



9. KAFLI

Dúkahnífur þá og nú

Ég valdi mér snemma leið einstaklings- og athafnafrelsis. Var kominn með eigin rekstur 23 ára gamall. Komst fljótlega á þá skoðun (og er enn) að opinbera kerfið sem á að vera þjónustulundað gagnvart almenningi og fyrirtækjum hafi ríka tilhneigingu til að leggja stein í götu frekar en að liðka fyrir. Mannanna verk, svo sannarlega, ákvarðanir einstaklinga sem setja sig í valdsmannslegar stellingar og hafa báknið á bak við sig með allskyns regluverki og túlkun. Það er ójafn leikur að lenda í slíku. Hvað þá að máta nýjar hugmyndir við staðnað regluverk. Þetta hefur ekki breyst. Ég hef margoft lent í miklu veseni og orðið fyrir stórfelldu tjóni vegna slíkra uppákoma. Það út af fyrir sig gæti verið efni í heila bók, en ég ætla einungis að segja frá atvikum sem áttu sér stað í upphafi míns rekstrarferils.

Árið 1976 gaf ég út plötuna Tívolí með Stuðmönnum. Upptökur fóru fram í London með miklum tilkostnaði. Allt aðrir tímar og þurfti að sjálfsögðu að fara með pappírana hringinn í gjaldeyrisdeild Seðlabankans, Landsbankann og svo tollinn. Þær reglur giltu þá um innflutningstolla á plötum að þeir voru 75% af erlendum plötum en 25% af íslenskum. Með tollskýrslunni fylgdi erlendur framleiðslukostnaður plötunnar þ.e. prentun, pressun o.s.frv.

Þá bregður svo við að ég fæ tilkynningu um að sendingin hafi lent í vöru-skoðun og ég þurfi að mæta, sem ég geri. Ég er spurður um hvernig kostnaður við gerð þessarar plötu sé tilkominn og sérstakan áhugi á upptöku-kostnaðinum, ferðakostnaði hljómsveitar og uppihaldi erlendis, erlendum hljóðfæraleikurum o.fl.

Daginn eftir er mér tilkynnt að mér beri að borga 25% toll af öllum erlendum kostnaði við gerð plötunnar. Til að setja þetta í samhengi þá erum við að tala um nokkrar milljónir í viðbótargjöld á núvirði.

Íslensk tónlist hafði fram að þessu verið tekin upp hjá RÚV og á fleiri stöðum hérlandis í upptökuaðstöðu sem var á engann hátt sambærileg við erlent alvöru stúdíó. Höfðu því margir metnaðarfullir íslenskir tónlistarmenn og útgefendur tekið upp erlendis. Má nefna, Hauk Morthens, Ragnar Bjarnason, Ríó Tríó, Trúbrot, Pelican, Change o.m.fl. Tollur var greiddur af framleiðslukostnaði eintakanna, þ.e. pressun og prentun en aldrei af upptökukostnaði og ferðakostnaði. Þarna var sem sagt orðin breyting á sem kynnt var mér, ungum útgefandanum, fyrstum.

Ég hafði stofnað til samstarfs í fyrirtæki mínu við Karnabæ þar sem Guðlaugur Bergmann var í forsvari. Fór og sagði honum hvernig komið var. Hann sagði að þetta væri bull, geðþóttaákvörðun sem enginn fótur væri fyrir. Hann þekkti mann og annan í tollinum. Sundaði allskyns greiðasemi við lykilaðila þar. Gulli fór í málið og það var honum að þakka að fallið var frá ákvörðuninni og tollur greiddur eins og tíðkast hafði um margra ára skeið af pressun og prentun.

Annað atvik átti sér svo stað nokkrum mánuðum síðar við Tollstjóraembættið. Plötur höfðu verið pantaðar til landsins af innflytjendum beint úr vöruhúsum um árabil. Samskiptin sem áttu sér stað frá íslenskum innkaupa aðilum voru við þá sem tóku á móti pöntunum og afgreiddu síðan frá vöruhúsinu. Ég fékk umboð fyrir CBS, (núna Sony), stærsta útgefenda heimsins á þessum tíma. Náði fljótlega sambandi við innri kjarna CBS, fór á ráðstefnur og kynntist fólki. Fann það út að sýnishorn voru send til CBS fyrirtækja í Evrópu frá bandaríska móðurfyrirtækinu. Kynningareintök af nýjum útgáfum. Þessi eintök voru skýrlega merkt með gyllingu á umslagi

og á plötumiðanum - Promotional Copy NOT FOR SALE. Ég fór fram á og fékk samþykkt að við fengjum þessa þjónustu þó við værum ekki í eign CBS, heldur umboðsaðilar.

Svo kom tilkynning frá tollinum um að sending til okkar hefði verið tekin í vöruskoðun. Það var fyrsta sendingin af rækilega merktum kynningareintökum og skjal þar sem tekið var fram að ekki væri rukkað fyrir þessi eintök. Þannig að 75% tollur á núll var núll. Tollarinn sem beið mín ábúðarfullur sagðist ekki geta látið þetta fara frítt inn í landið, þar sem hætta væri á að ég myndi selja þetta. Ég benti á að varan væri kyrfilega merkt EKKI TIL SÖLU og því ekki söluhæf. Hann sagðist ekki geta treyst því og dró upp dúkahníf og skar yfir aðra hlið allra eintakanna. Þetta var svo sorglegt að ég fæ enn í magann þegar ég minnst aðfaranna.

Með hvaða rétti voru þessar ákvarðanir um tollun erlends kostnaðar sem var enginn og eyðileggingu vinylsins teknar? Ekkert svar. Er reynsla mín að þetta hafi batnað? Nei, því miður eins og samskiptin við HMS sýna. HMS er í raun líka að beita dúkahníf í samskiptum við okkur í Fossatúni, en hefur nú uppi yfirlýsingar um að draga inn blaðið, einfalda flækjustig og bæta siðferði. Við sjáum hvað setur!

FYLGISKJÖL

Fylgiskjal 1 - Bréf frá verkfræðistofunni Viðsjá

Bt
Húsnæðis- og mannvirkjastofnuna

DAGSETNING TILVÍSUN 11.06.2026 19-032

Fossatún, Borgarbyggð. Varðar uppsett tjaldhýsi í landi Fossatúns.

Þar sem einhvers misskilnings virðist gæta varðandi stöðu lítilla tjaldhýsa sem sett hafa verið upp á landi Fossatúns í tengslum við rekstur ferðaþjónustunnar þar, vill undirritaður burðarvirkjahönnuður, sem kom að verkinu sem ráðgjafi við uppsetningu húsanna, koma eftirfarandi yfirlýsingu til skila.

Húsin eru reist á þunnri steyptri plötu, sem hefur einungis þann tilgang, að auðvelda uppsetningu húsanna og jafnframt að tryggja öryggi þeirra gagnvart vindálagi. Undir engum kringumstæðum ber að líta svo á, að þar með sé um jarðfastar undirstöður að ræða í hefðbundnum skilningi þess orðs fyrir varanlegar húsbyggingar. Enda ráð fyrir því gert, að hægt verði að hífa undirstöður/hús af sínum stað, hvort heldur til að fjarlægja eða færa úr stað.

Í þessu ljósi ber að líta svo á að umrædd tjaldhýsi uppfylli að öllu leyti grein 2.3.6. í byggingarreglugerð: **2.3.6. gr. Tilkynningarskyld mannvirkjagerð undanþegin byggingarheimild og -leyfi**

b) Tjaldhýsi sem nota skal í atvinnustarfsemi.

Um er að ræða tjaldhýsi úr léttum byggingarefnum sem ekki eru tengd lagna- eða veitukerfum. Rétt er að árétt að mannvirki skulu ávallt gerð úr haldgóðum byggingarefnum, þola íslenskt veðurfar og þá áraun sem ætla má að þau verði fyrir. Tjaldhýsi þurfa að uppfylla kröfur um fjarlægðarmörk skv. 9.7.5. gr, þ. á. m. vegna brunaálags innan tjaldhýsis, og aðrar viðeigandi greinar 9. hluta brgl. um brunavarnir. Séu ekki til gögn um að tjaldhýsi hafi verið prófað samkvæmt stöðlum um byggingarefni m.t.t. eldvarna skal óska eftir staðfestingar HMS um brunaeiginleika. Hugtakið atvinnurekstur er í þessu samhengi viðtækt. Til skýringar má nefna að atvinnustarfsemi nái til hvers konar reksturs. Rekstur er hvers konar skipulögð aðgerð eða framkvæmd, svo sem framleiðsla, verslun og þjónusta án tillits til þess hver rekur starfseminna eða hvert ávinningur af starfseminni fer.

Virðingarfyllst, f.h. Viðsjá ehf.

Jón Logi Sigurbjörnsson, verkfr.
Kt. 190556-3959

Fylgiskjal 2 - Rekstarleyfi Fossatúns ehf.



Sýslumaðurinn á Vesturlandi
Heimilisfang Póstfang sími
Borgarbraut 2 340 Stykkishólmi 4582300

Leyfisbréf

Leyfishafi:

Fossatún ehf., kt. 640210-0360, VSK: 104278, Fossatúni, 311 Borgarnesi.

Staður:

Fossatún, Fossatún (F2275824), 311 Borgarnes.

Ábyrgðarmaður:

Steinar Berg Ísleifsson

Leyfisveiting:

Þar sem umsækjandi uppfyllir skilyrði laga nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald og reglugerðar nr. 1266/2017 er hér með veitt leyfi til reksturs gististaðar í flokki IV, stærra gistiheimili.

Leyfishafa ber að framfylgja reglum um búnað gististaða skv. II. kafla reglugerðar um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

Athugasemdir og skilyrði

Jákvæðar umsagnir allra umsagnaraðila.

Hámarksfjöldi gesta;

Í veitingahúsi er 100 gestir

Í gistingu í gistiherbergjum 36 gestir

Í poddum/gistiskálum 43 gestir

Leyfi þetta gildir ótímabundið

Sýslumaðurinn á Vesturlandi

30.04.2020

Daði Þ. Olafsson
Daði Þóra Olafsdóttir
sviðsstjóri þjónustuvás

Gjald kr.263.000

Nýtt leyfi - Gististaður: Flokkur IV

Greitt

LG-REK-015447

Fylgiskjal 3 - Staðfesting Heilbrigðiseftirlits Vesturlands til Sýslumanns.



Heilbrigðiseftirlit
Vesturlands

Hvalfjarðarsveit, 14. júní 2019

Sýslumaðurinn á Vesturlandi
netf: dadey@syslumenn.is

Heilbrigðiseftirliti Vesturlands (HeV) hefur móttengið bréf Sýslumannsembættisins, dags 14. mars s.l., þar sem beðið var um umsögn vegna umsóknar um útgáfu rekstrarleyfis sbr. 10 gr. laga nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.

Um er að ræða umsókn Steinars Berg Ísleifssonar f.h. Fossatúns ehf., kt. 640210-0360, um endurnýjað og breytt rekstrarleyfi fyrirtækisins skv. framlögðum teikningum og umsókn.

HeV hefur gert úttekt á starfseminni með umsækjanda og telur að hluti starfseminnar falli ekki að lögum nr. 85/2007 með síðari breytingum. Þetta á við um svokallaða „potta“ sem eru 17 talsins á svæði sem áður var notað sem tjaldsvæði. HEV vill kalla umræddar vistarverur tjaldhýsi enda eru þessi smáhýsi ekki með snyrtiaðstöðu eða eldhúsaðstöðu í húsunum sjálfum. Sameiginleg snyrtiaðstaða með böðum og heitum pottum er fyrir öll tjaldhýsin auk þess sem dvalargestir hafa aðgang að tveimur eldhúsum í sér byggingu.

Tvö tjaldhýsanna eru 15 m² og gætu hýst 3 dvalargesti en hin 15 um 10 m² og gætu hýst 2 dvalargesti hvert þeirra.

HeV telur að þessi tjaldhýsi (smáhýsi) falli undir ákvæði reglugerðar nr. 941/2002 um hollustuhætti og ætti því að fá starfsleyfi frá heilbrigðisnefnd. Slíkt starfsleyfi verður unnið í samráði við eiganda.

Önnur gististarfsemi á svæðinu er skilgreind af umsækjanda þannig:

1. Tólf tveggja manna herbergi með sér baðaðstöðu.
2. Fjögur tveggja manna herbergi með sameiginlegum tveimur baðherbergjum, eldhúsi, borð- og seturými.
3. Tvö tveggja manna herbergi með sameiginlegri baðaðstöðu og eldhúsi.

Samtals gerir þetta aðstöðu fyrir allt að 36 manns í gistirými skv. ákvæðum laga nr. 85/2007.

Á staðnum er síðan rekinn almennur veitingastaður fyrir gesti sem og aðra ferðamenn.

HeV getur fyrir sitt leyti mælt með því að rekstrarleyfi verði gefið út fyrir ofangr. gististaði og veitingastað sem byggir á fyrirliggjandi umsókn og þeim skilyrðum sem fram koma í meðfylgjandi starfsleyfi (drög) sem HeV gefur út í dag og byggir lögum nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir og matvælalögum nr. 93/1995.

Virðingarfyllt,

frankv. stj. heilbrigðiseftirlits.

Fylgiskjal 4 - Starfsleyfi Heilbrigðiseftirlits Vesturlands.



Heilbrigðiseftirlit
Vesturlands

Starfsleyfi

fyrir veitinga- og gististað

Nafn fyrirtækis: Fossatún ehf.

Heimilisfang: Fossatún

Kennitala: 640210-0360

Fasteignanr.: 227-5824

Póstnúmer: 311 Borgarnes

Sími: 8939733

Netf: steinar@fossatun.is

Nafn forvarsmanns: Steinar Berg Ísleifsson

Útgáfudagur leyfis: 14. júní 2019

Gildir til: 14. júní 2031

1. Almenn ákvæði.

Starfsleyfið gildir fyrir gististað með 36 gistirýmum með fullbúnni snyrti- og baðaðstöðu. Starfsleyfið gildir líka fyrir veitingastað fyrir allt að 100 manns.

Starfsleyfið er gefið út í samræmi við ákvæði matvælalaga nr. 93/1995 og laga nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir og gildir fyrir almenna veitinga- og gististarfsemi og líkamsrækt.

Um reksturinn gildir m.a. reglugerð um matvæli nr. 103/2010, (ESB 852/2004), reglugerð nr. 941/2002 um hollustuhætti, reglugerð nr. 737/2003 um meðhöndlun úrgangs og skilyrði á fylgiskjöllum með starfsleyfi þessu.

2. Gjaldskylda

Fyrirtækið skal árlega greiða eftirlitsgjald í samræmi við gildandi gjaldskrá þar um. Gjald þetta skal standa undir kostnaði við reglubundið eftirlit Heilbrigðiseftirlits Vesturlands. Gjöld má innheimta með fjárnámi. Gjaldið er tryggt með lögveðsrétti í viðkomandi fasteign tvö ár eftir gjalddaga þegar leyfi eða þjónusta er tengd notkun fasteignar.

3. Gildistaka.

Starfsleyfi þetta tekur þegar gildi. Gildistími er 12 ár. Leyfið skal endurskoða á fjögurra ára fresti að jafnaði. Verði breytingar á rekstri skulu þær tilkynntar heilbrigðisnefnd þannig að hæfilegur tími gefist til að meta hvort sæki beri um nýtt starfsleyfi. Framsal starfsleyfis er óheimilt.

Hvalfjarðarsveit, 14. júní 2019

f.h. heilbrigðisnefndar Vesturlands

Fylgiskjal I

með starfsleyfi veitingastaðar

Heilbrigðisnefnd Vesturlands veitir Fossatúni ehf. kt. 640210-0360, starfsleyfi fyrir almennan veitingarekstur að Fossatúni.

Forráðamaður er Steinar Berg Ísleifsson.

Starfsleyfið er háð eftirfarandi skilyrðum:

1. Almenn ákvæði:

- a) Starfsemin skal þannig rekin að ekki stafi hætta á mengun matvæla, sérstaklega af völdum dýra, örvera eða annarra skaðvalda.
- b) Þess skal gætt að ekki skapist hætta á hávaðamengun eða ónæði frá starfseminni.
- c) Aðeins má nota hráefni sem uppfyllir ákvæði matvælalaga.
- d) Rekstraraðili skal sjá til þess að athafnarsvæði sé þrífð reglulega í samræmi við skriflegt innra eftirlit.
- e) Rekstraraðili skal sjá um að fullnægjandi aðstaða sé á staðnum til að tryggja öryggi matvæla og hreinlæti starfsfólks.
- f) Fletir sem koma í snertingu við matvæli skulu gerðir úr efni sem auðvelt er að þrifa.
- g) Ræstíðhöld og efnavara skal geymd fjarri matvöru og í vel loftræstu rými.
- h) Nægilegt heitt og kalt vatn skal vera til staðar. Vatn skal uppfylla gæðaviðmið neysluvatnsreglugerðar nr. 536/2001.
- i) Rekstraraðili skal sjá til þess að áhöld og búnaður sé þrífinn og eftir atvikum sótthreinsaður.
- j) Rekstraraðili skal starfrækja innra eftirlit sem tekur mið af áhættumati. Þar skal m.a. koma fram áætlun vegna umgengni og þjálfunar starfsfólks, hreinlætisáætlun, hitastigseftirlit og frávík.
- k) Góð aðstaða skal vera til að geyma matvæli á tryggilegan hátt og við rétt hitastig.
- l) Úrgangi skal fargað á viðeigandi hátt þannig að tryggt verði að matvara mengist ekki. Þetta gildir m.a. um hvers konar fitu, olíuefni og spilliefni.
- m) Starfsfólk skal hafa aðgang að búningsaðstöðu og sér snyrtingu.
- n) Eintök af starfsskilyrðum þessum skulu ávallt tiltæk á staðnum.
- o) Tryggja skal viðskiptavinum veitingastaðarins góða aðstöðu í veitingasal og á snyrtingum.
- p) Fyrirhugaðar breytingar á rekstri s.s. vegna heimildar fyrir viðskiptavini að hafa með sér gæludýr (hunda og ketti) skal tilkynna til leyfisveitanda með góðum fyrirvara þannig að hægt sé að meta ástandið m.t.t. reglugerðar 941/2002 og reglugerðar nr. 103/2010.
- q) Forsvarsmaður fyrirtækisins ber ábyrgð á að það starfi í samræmi við starfsskilyrði heilbrigðisnefndar.
- r) Fyrirhugaðar minni háttar breytingar á rekstri skulu gerðar í samráði við Heilbrigðis-eftirlit Vesturlands. Verði um meiri háttar breytingu á rekstri að ræða, skal sótt um nýtt starfsleyfi.
- s) Um aðbúnað, hollustu og öryggi starfsfólks fer samkvæmt ákvæðum laga nr. 46/1980 þar um og reglum settum samkvæmt þeim.
- t) Rekstraraðili skal tilkynna leyfisveitanda ef starfsemin verður lögð niður í lengri eða skemmri tíma.

Hvalfjarðarsveit, 14. júní 2019

f.h. heilbrigðisnefndar Vesturlands

Fylgiskjal II

með starfsleyfi gististaðar

Heilbrigðisnefnd Vesturlands veitir Fossatúni ehf. kt. 640210-0360, starfsleyfi fyrir almennan gistirekstur að Fossatúni.

Forráðamaður er Steinar Berg Ísleifsson.

Starfsleyfið er háð eftirfarandi skilyrðum:

1. Almenn ákvæði:

- a) Skilyrði þessi gilda fyrir gististaði í IV. flokki skv. ákvæðum 3. gr. laga nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald með síðari breytingum.
- b) Starfsleyfið gildir aðeins í húsnæði sem tilgreint er í umsókn og samþykkt er af byggingaryfirvöldum.
- c) Starfsleyfi skal endurskoða að jafnaði á fjögurra ára fresti. Ef breytingar verða á rekstri eða fjölda gesta skal endurskoða starfsleyfið.
- d) Umsækjandi ber fulla ábyrgð á rekstri og að kröfum í starfsleyfi sé fylgt.
- e) Aðgangur skal vera að neysluvatni, um gæði þess gilda ákvæði reglugerðar um neysluvatn.
- f) Gestir skulu hafa aðgang að fullbúnni snyrtingu og baðaðstöðu.
- g) Húsnæði skal vera vel viðhaldið, upphitað og loftræst á fullnægjandi hátt.
- h) Hitastýrð blöndunartæki skulu vera í handlaugum og skal vatnshiti ekki fara yfir 43°C við töppunarstað. Í böðum má hitastig vatns ekki fara yfir 60°C.
- i) Gólfefni og frágangur húsnæðis skal vera þannig að þrif séu auðveld.
- j) Umgengisreglur skulu hanga uppi fyrir gesti á aðgengilegum stað.
- k) Ávallt skal skipta á rúmfatnaði, handklæðum og öðrum hreinlætisbúnaði áður en nýjum viðskiptavinum er vísað til gistiherbergis.
- l) Aðkoma að húsi og lóð skal vera snyrtileg og uppfylla almenn öryggissjónarmið. Sama er að segja um heita potta og leiktæki á lóð.
- m) Fara skal að ákvæðum reglugerðar um fráveitur og skólp eftir því sem við á.
- n) Starfsemin má ekki valda ónæði sem er veruleg og itrekuð truflun eða áreiti sem tilheyrir ekki því umhverfi sem um ræðir, s.s. vegna óþrifnaðar, ólyktar, hávaða og titrings.
- o) Ekstraraðili skal tilkynna leyfisveitanda ef starfsemin verður lögð niður í lengri eða skemmri tíma.
- p) Framsal starfsleyfis er óheimilt.

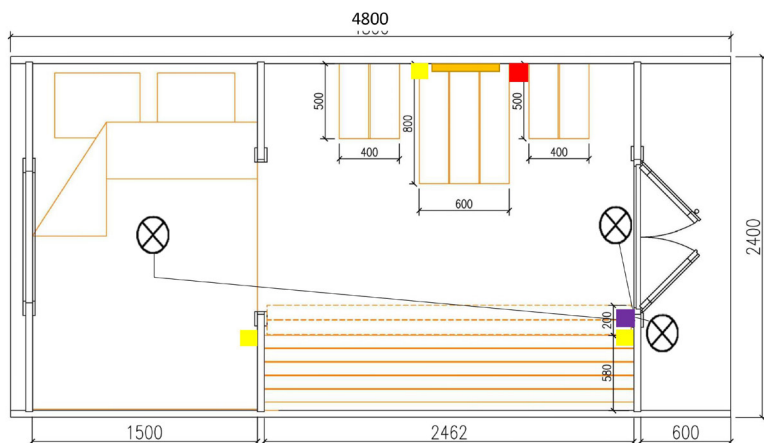
Hvalfjarðarsveit, 14. júní 2019

f.h. heilbrigðisnefndar Vesturlands



Camping pod 4.8m

- Single socket for connection of heating
- Double socket
- Double switcher
- ⊗ Cable for 1 lamp
- Heating



Í þessu hefti er samantekt á sögu okkar ábúenda í Fossatúni við að þróa og koma upp nýjum valkostum til gistingar, tjaldhýsum. Okkur val vel tekið í upphafi en síðan súrnuðu samsiptin og urðu allt því óraunveruleg, flókin og niðurlægjandi. Ótrúlega spennandi og afkáraleg saga hefur skrifað. Fjölbragðaglíma einstaklings í atvinnurekstri við íslenska stjórnýsly.

Steinar Berg

