

MINNISBLAÐ

DAGS.

08.01.2024

SENDANDI

EFLA

MÁLEFNI

Aðalskipulag Borgarbyggðar – breyting á stefnu fyrir landbúnaðarsvæði

DREIFING

Borgarbyggð

Umsögn Skipulagsstofnunar, dags 8. des. 2023, og viðbrögð Borgarbyggðar

UMSÖGN	VIÐBRÖGÐ
<p>Skipulagsstofnun bendir á að hér er um að ræða umtalsverða breytingu á stefnu sveitarstjórnar varðandi landbúnaðarsvæði og gangi hún eftir gæti mikil breyting átt sér stað í dreifbýlinu m.a. varðandi fyrirkomulag byggðar og nýtingu landbúnaðarlands.</p> <p>Skipulagsstofnun bendir á að gera þarf grein fyrir því hvaða áhrif breytt stefna geti haft á núverandi landbúnaðarstarfsemi í sveitarfélaginu og hvernig henni er ætlað að stuðla að áframhaldandi nýtingu góðs ræktunarlands til matvælaframleiðslu.</p>	<p>Í breyttri stefnu eru skilmálar um að gott landbúnaðarland verði áfram nýtt til landbúnaðar og matvælaframleiðslu. Heimildir til fastrar búsetu í dreifbýli eru rýmkaðar, á minni lóðum og án tengsla við landbúnaðarstarfsemi. Við þetta má ætla að íbúum í dreifbýli fjölgi og hefur þróunin verið í þessa átt síðustu ár. Með fjölgun íbúa í dreifbýli verður áfram til öflugt samfélag í dreifbýli. Það ýtir undir að ungu fólki finnst fýsilegur kostur að setjast að í dreifbýli stunda búskap og þar með matvælaframleiðslu.</p> <p>Sveitarfélagið metur að breytingin og sú þróun sem verið hefur undanfarin ár hafi jákvæð áhrif á núverandi landbúnaðarstarfsemi, sterkara dreifbýli byggir undir öflugri þjónustu og sveitarfélagið í heild.</p>
<p>Sömuleiðis þarf að huga að hagrænum áhrifum af stefnunni sbr. umfjöllun í gildandi skipulagi varðandi að búgarðabyggð verði ekki heimiluð vegna kostnaðar samfélagsins.</p>	<p>Þegar gildandi aðalskipulag var staðfest þá var stefnan að heimila búgarðabyggð. Margir sækjast eftir að setjast að í dreifbýli án tengsla við landbúnað og bætt fjarskiptatækni og umhverfisvænni ferðamöguleikar hafa ýtt undir þann áhuga. Undanfarin ár hefur verið skipulögð íbúðarbyggð á nokkrum stöðum í dreifbýli og einnig er ásókn í að búa á rúmum lóðum á landbúnaðarlandi. Sveitarfélagið heldur nú þegar úti ýmis konar þjónustu í dreifbýli og fleiri notendur, styrkja grunn þeirrar þjónustu s.s. varðandi skólaakstur, sorphirðu og lagnir.</p>
<p>Til að stefnan nýtist sem stjórnþæki við ákvarðanir varðandi landbúnaðarsvæði þarf hún að vera skýr. M.a. til að tryggja sé eins og kostur er að land sem er vel fallið til búvöruframleiðslu sé nýtt til slíks. Setja þarf skýrari ákvæði og/eða viðmið um til hvaða þátta sveitarstjórn skuli horfa við ákvörðun á hvort fallist verði á að rjúfa samfellu á góðu ræktunarlandi og ákvörðun um hvort fallist verði á landskipti á slíkum svæðum. Skýra þarf nánar til hvaða þátta sveitarstjórn skuli horfa við mat á því hvort mannvirkjagerð rjúfi samfellu t.d. tiltekið umfang eða tegund mannvirkja.</p>	<p>Í greinargerð aðalskipulagsbreytingar kemur fram að forðast skuli uppskipti góðs ræktanlegs lands til annarrar landnýtingar en sem tilheyrir landbúnaði. Áfram er stefnt að vernda „gott ræktanlegt land“ og forðast að rjúfa samfellu þess lands. Nú er unnið að heildarendurskoðun landbúnaðarlands og þá kunna að verða breytingar á flokkun lands. Auk þess er almennt fremur takmörkuð eftirspurn eftir landi til landbúnaðarframleiðslu (því miður) og því sækjast landeigendur eftir að nýta land til annars.</p> <p>En bætt verður í greinargerð eftirfarandi stefnu um landnýtingu sem er líkleg til að rjúfa samfellu í góðu ræktanlegu landi:</p> <ul style="list-style-type: none">Komi fram óskir landeiganda sem rjúfa samfellu á góðu ræktanlegu landi skal skoða þær sérstaklega í hverju tilfelli fyrir sig. Einkum skal horft til fyrirhugaðrar

	notkunar landsins og hvort annað lakara land sé í boði innan jarðarinnar og geti nýst í staðinn.
Sömuleiðis er mikilvægt fyrir framfylgd á stefnunni að skýrt verði nánar hvað fellur undir „samfellu“ á góðu ræktunarlandi þ.e. hvenær telst gott ræktunarland eða annað landbúnaðarland vera samfellt.	Samfellt svæði er nokkuð skýr skilgreining og að rjúfa slíka samfellu er gerð óafturkræf breyting, t.d. með stórrri byggingu á miðju svæðinu eða lagður vegur þvert yfir svæðið. Þótt flestar framkvæmdir séu að miklu leyti afturkræfar er oft mjög dýrt/óhagstætt að endurvinnna svæðið til ræktunar. En það kann að vera tekin meðvituð ákvörðun um að heimila slíkar framkvæmdir samt sem áður t.d. vegna almanna-hagsmuna. Sé t.d. byggð reiðhöll í jaðri góðs ræktanlegs lands rífur hún ekki samfellu svæðisins en það minnkar náttúrliga.
Setja þarf skýr ákvæði varðandi tímalengd tímabundinna stakra framkvæmda og hámarkshæð rannsóknarmastra sem heimiluð verða án breytingar á aðalskipulagi.	Bætt er í greinargerð að við veitingu framkvæmdaleyfis og/eða byggingarleyfis skuli gera grein fyrir heimilaðri hæð mastra og tímalengd tímabundinna stakra framkvæmda.
Skoða þarf hvort tilefni sé til að ákvæði í gildandi skipulagi um að stefnt sé að skráningu og merkingu menningarminja haldi gildi sínu. Að öðrum kosti þarf að bregðast við umsögn Minjastofnunar með svari til stofnunarinnar þar sem bent verði á þessa breytingu.	Ekki er talin ástæða til að ákvæðið haldi sér. Lög um menningarmínjar gilda. Sveitarfélagið sendir svarbréf til Minjastofnunar.
Til að auka skýrleika við framfylgd stefnunnar er bent á að nota hugtök aðalskipulagsins þar sem vísað er í flokkun landbúnaðarlands eftir því sem við á í stefnunni þ.e. annars vegar „gott ræktanlegt land“ og hins vegar „annað landbúnaðarland“. Þetta á við í almennum skilmálum og umfjöllun um landskipti.	Nú þegar er miðað við hugtök gildandi aðalskipulags um „gott ræktanlegt land“ og „landbúnaður“ í texta greinargerðar (sbr. töflu. Verður yfirlit og uppfært eftir því sem við á.
Sömuleiðis þarf að vera skýrt í töflu 2 hvaða skipulagsákvæði gilda um gott ræktanlegt land annars vegar og annað landbúnaðarland hins vegar. T.d. kemur fram í ákvæðum fyrir annað landbúnaðarland að forðast skuli að raska samfellu á góðu ræktunarlandi.	Í töflu 2 er tekið fram hvaða ákvæði gilda fyrir annars vegar „gott ræktanlegt land“ og „landbúnaður“ hins vegar. Innan þess lands sem fellur undir annað landbúnaðarland getur verið að finna samfellt gott ræktunarland.
Leggja þarf fram í Skipulagsgátt afrit af svarbréfi sem sent hefur verið þeim sem gerðu athugasemd við tillöguna ásamt upplýsingum um með hvaða hætti niðurstaða sveitarstjórnar verði auglýst.	Verður gert.
Minnt er á breytingu á 48. gr. skipulagslaga sem öðlast gildi 1. janúar 2024: Óheimilt er að skipta jörðum, löndum eða lóðum eða breyta landamerkjum og lóðamörkum nema samþykki sveitarstjórnar komi til og ný afmörkun samræmist gildandi skipulagsáætlun, sbr. einnig I. Kafa A laga um skráningu, merki og mat fasteigna, nr. 6/2001.	Kallar ekki á viðbrögð.