



# AÐALSKIPULAG BORGARBYGGÐAR 2010-2022

Breyting á stefnu fyrir landbúnaðarsvæði



BORGARBYGGÐ





Skipulagsráðgjöf: EFLA ehf.  
Verkefnisstjóri: Ásgeir Jónsson  
Aðrir ráðgjafar hjá EFLU: Ingibjörg Sveinsdóttir  
Ljósmyndir: Borgarbyggð  
Skjalnúmer Efla: 102399-01-ASKBR-001-V010

Dags: 28.04.2023  
Breytt: 08.01.2024

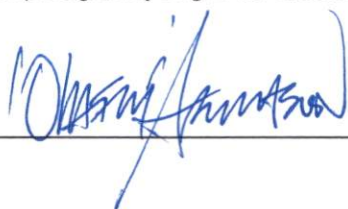


Aðalskipulag Borgarbyggðar 2010-2022

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið samkvæmt 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, með síðari breytingum, var samþykkt af sveitarstjórn Borgarbyggðar þann 14. janúar 2024



Aðalskipulagsbreytingin var staðfest af Skipulagsstofnun þann 26. 01. 2024

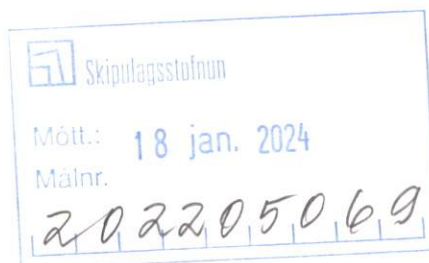


#### SKIPULAGSFERLI

Lýsing aðalskipulagsbreytingar var auglýst frá: 20. maí '22 með athugasemdafresti til: 31. maí '22

Aðalskipulagsbreytingin var auglýst frá: 20. júlí með athugasemdafresti til: 18. sept. 2023.

Aðalskipulagsbreytingin var staðfest með auglýsingu í B deild Stjórnartíðinda: \_\_\_\_\_



**BORGARBYGGÐ**

## EFNISYFIRLIT

1	INNGANGUR	5
2	FORSENDUR	5
2.1	Flokkun landbúnaðarlands	5
2.2	Fjöldi íbúa í dreifbýli	5
2.3	Heildarendurskoðun aðalskipulags	6
3	TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR	6
3.1	Landsskipulagsstefna 2015-2026	6
4	GILDANDI AÐALSKIPULAG	6
4.1	Landbúnaðarsvæði	6
5	BREYTT AÐALSKIPULAG	8
5.1	Landbúnaðarsvæði	8
6	UMHVERFISMATSSKÝRSLA	11
6.1	Umhverfispættir, matsspurningar og viðmið	11
6.2	Valkostir	12
6.3	Samanburður	12
6.4	Niðurstaða	13
7	MÁLMEÐFERÐ OG UMSAGNARADILAR	13
7.1	Skipulagslýsing	13
7.2	Kynning, auglýsing og staðfesting aðalskipulagsbreytingar	13
7.3	Breytingar að lokinni auglýsingu	13



# 1 INNGANGUR

Borgarbyggð vinnur að breytingu á skilmálum fyrir landbúnaðarsvæði í aðalskipulagi, skv. 1. mgr. 36. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Gildandi stefna fyrir landbúnaðarsvæði þykir ekki nægilega skýr varðandi þær framkvæmdir/mannvirki sem eru heimilar á landbúnaðarsvæðum.

Sett verður fram skýrari stefna um heimildir á landbúnaðarsvæðum til þess að tryggja hagkvæma og skynsama nýtingu, gott ræktanlegt land verði áfram nýtt til matvælaframleiðslu, uppbyggingu hagað þannig að núverandi innviðir séu nýttir betur og ný íbúðarhús verði ekki úr alfaraleið.

Gerð er breyting á greinargerð aðalskipulagsins en ekki uppdrætti.

Hafin er vinna við heildarendurskoðun aðalskipulags Borgarbyggðar þar sem m.a. flokkun landbúnaðarlands verður uppfærð og eftir atvikum þeir skilmálar sem nú eru gerðir fyrir landbúnaðarland. Sú flokkun verður unnin í samræmi við leiðbeiningar atvinnu-vega- og nýsköpunarráðuneytis (mars. 2021). Gert er ráð fyrir að heildarendurskoðun ljúki 2025.

# 2 FORSENDUR

Í gildandi aðalskipulagi er allt land sem ekki flokkast undir aðra landnotkun skilgreint sem landbúnaðarsvæði og sett fram stefna fyrir það.

Landbúnaður verður áfram stundaður í Borgarbyggð og vill sveitarfélagið stuðla að því að gott landbúnaðarland verði áfram nýtt sem slíkt og hliðarbúgreinar haldi áfram að þróast samhliða hefðbundnum landbúnaði.

Nokkur ásókn hefur verið í að fá land til ábúðar og byggja þar upp minniháttar atvinnustarfsemi, jafnvel án þess að landbúnaðarstarfsemi sé stunduð samhliða, eða þá sem hliðargrein. Greiðar samgöngur og ljósleiðaratenging breyta verulega atvinnu-

möguleikum í sveitarfélaginu. Stefna í gildandi skipulagi hefur hamlað uppbyggingu á litlum landspildum þar sem landbúnaður er ekki aðal atvinnugreinin. Stefnan hefur því takmarkað mjög uppbyggingu í dreifbýli.

Sveitarfélagið er hlynnt uppbyggingu í dreifbýli, bæði í tengslum við búrekstur en jafnframt uppbyggingu sem er óháð búrekstri. Uppbygging fjölgar íbúum og getur skapað ný atvinnutækifæri. Vilji er til að heimila uppbyggingu á litlum lóðum/landspildum til fastrar búsetu og minniháttar atvinnustarfsemi ótengdri landbúnaði, s.s. ferðaþjónustu, afurðasölu eða léttan iðnað.

## 2.1 Flokkun landbúnaðarlands

Í gildandi skipulagi er landbúnaðarland flokkað í tvo flokka; gott ræktunarland og landbúnaðarland og báðir flokkar sýndir á skipulagsuppdrætti. Stefna aðalskipulags er eftirfarandi:

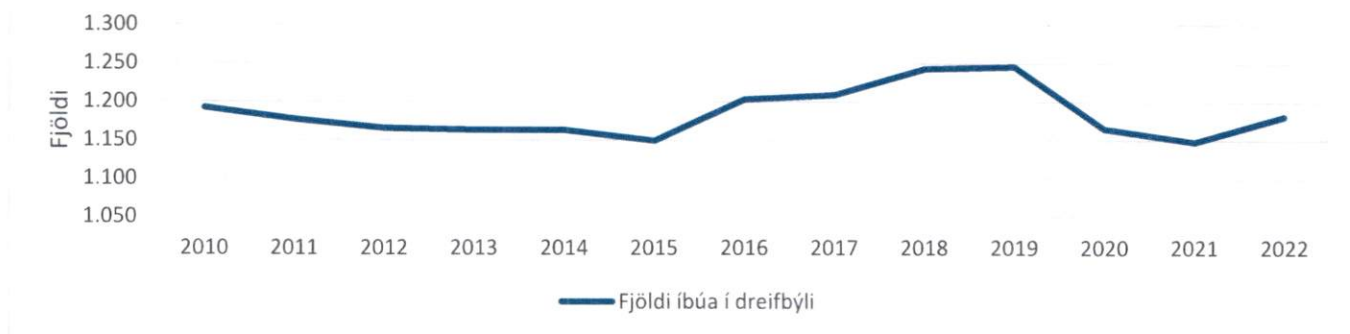
- „Grófflokkun góðs ræktanlegs lands vegna fæðuöryggis liggur fyrir í aðalskipulagsáætlun. Inni í afmörkuninni er bæði land sem nú þegar er í ræktun og svæði sem bjóða upp á aukið svigrúm til ræktunar. Stefnt skal að nánari flokkun góðs ræktanlegs lands og stefnumörkun með tilliti til gæða og eiginleika þess og stuðlað að því að óafturkræf landnotkun fari fram utan þess eftir því sem kostur er“.
- „Stefnt skal að því að land sem hentar vel til landbúnaðar, t.d. akuryrkju, ræktunar fóður- og orkujurta eða kvikfjarræktar, verði ekki tekið til óafturkræfrar landnotkunar, heldur viðhaldið sem slíku ef þess er kostur“.

## 2.2 Fjöldi íbúa í dreifbýli

Ef skoðaður er fjöldi íbúa í dreifbýli síðustu tólf ár þá hefur fjöldinn verið á milli 1150 til 1250 manns (mynd 1). Sá fjöldi íbúa sem kýs að búa í dreifbýli er því nokkuð stöðugur.







MYND 1. Breytingar á fjölda íbúa í dreifbýli.

### 2.3 Heildarendurskoðun aðalskipulags

Hafin er vinna við heildarendurskoðun aðalskipulags Borgabyggðar. Í þeirri vinnu mun flokkun á landbúnaðarlandi verða endurskoðuð, í samræmi við leiðbeiningar atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytisins. Þá munu flokkar úrvals landbúnaðarlands og annars landbúnaðarlands breytast að einhverju marki og eftir atvikum kunna að verða til fleiri flokkar en nú er, en það mun skýrast þegar ný flokkun liggur fyrir. Samhliða kann stefna og skilmálar að breytast að einhverju marki fyrir flokka landbúnaðarlands, frá þeirri breytingu sem hér er lögð fram.

En brýn þörf er á skýrari skilmálum fyrir núverandi landbúnaðarland, þar til nýtt aðalskipulag lítur dagsins ljós, líklega um mitt ár 2025.

## 3 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

### 3.1 Landsskipulagsstefna 2015–2026

Skipulag í dreifbýli

Skipulag sveitarfélags miði að því að styðja og styrkja samfélag viðkomandi byggðarlags og beini vexti að þeim kjörnum sem fyrir eru. Fjölgun íbúða tengist einkum búrekstri eða annarri staðbundinni atvinnustarfsemi. Marka skal stefnu um yfirbragð byggðar og annarra mannvirkja í dreifbýlinu og ákvörðun um staðsetningu og hönnun mannvirkja taki mið af byggingarhefðum, landslagi og staðhátum. Gæta skal að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og byggð skal ekki ganga að óþörfu á svæði sem henta vel til ræktunar eða eru verðmæt vegna náttúru-

verndar. Flokkun landbúnaðarlands, landslagsgreining og vistgerðarflokkun verði lögð til grundvallar skipulagsákvörðunum. Leitast skal við að varðveita náttúru- og menningargæði sem hafa staðbundið, eða víðtækara, gildi út frá sögu, náttúrufari eða menningu. Jafnframt verði gætt að álagi á vatn og vatnsvernd. Í aðalskipulagi byggist skipulagsákvæðanir um ráðstöfun lands í dreifbýli til landbúnaðar og annarrar nýtingar á flokkun landbúnaðarlands. Val á svæðum til skógræktar og stefna um þau taki mið af því að skógrækt falli vel að landi og að eftir því sem við á séu samþætt sjónarmið skógræktar, annars landbúnaðar og útivistar. Við skipulagsgerð sveitarfélaga verði leitast við að greina sérstöðu, styrkleika og staðaranda viðkomandi svæðis með tilliti til tækifæra í ferðaþjónustu. Skipulag gefi kost á uppbyggingu fjarskiptamannvirkja til að tryggja örugg fjarskipti, um leið og gætt verði að áhrifum á náttúru og landslag.

## 4 GILDANDI AÐALSKIPULAG

Aðalskipulag Borgabyggðar 2010-2022 var samþykkt 2011. Á uppdrætti er tvenns konar flokkun lands; gott ræktunarland og landbúnaður. Ekki er gerð breyting á sveitarfélagsuppdrætti og því halda þessir flokkar sér óbreyttir á uppdrætti.

Neðan greind stefna í gildandi aðalskipulagi er felld úr gildi með breyttu aðalskipulagi.

### 4.1 Landbúnaðarsvæði

Landbúnaðarsvæði nær yfir allt land sem ekki fellur undir aðra landnotkun.

## Stefnumörkun

- Sveitarstjórn beiti sér fyrir almennum aðgerðum til að treysta búsetu og atvinnu í dreifbýli sveitarfélagsins, til að mynda hvað varðar samgöngur, háhraðanettengingu og fullnægjandi spennu á heimtaugum rafveitu.
- Stefnt skal að því að land sem hentar vel til landbúnaðar, t.d. akuryrkju, ræktunar fóður- og orkujurta eða kvikfjárræktar, verði ekki tekið til óafturkræfrar landnotkunar, heldur viðhaldið sem slíku ef þess er kostur.

- Grófflokkun góðs ræktanlegs lands vegna fæðuöryggis liggur fyrir í aðalskipulagsáætlun. Inni í afmörkuninni er bæði land sem nú þegar er í ræktun og svæði sem bjóða upp á aukið svigrúm til ræktunar. Stefnt skal að nánari flokkun góðs ræktanlegs lands og stefnumörkun með tilliti til gæða og eiginleika þess og stuðlað að því að óafturkræf landnotkun fari fram utan þess eftir því sem kostur er.

TAFLA 1. Um uppbyggingu húsa á lögbýlum gildir eftirfarandi:

	LÖGBÝLI < 20 HA	LÖGBÝLI 20-100 HA	LÖGBÝLI YFIR 100 HA	
Heildarfjöldi íbúðar- og frístundahúsa – hámark	2	4	7	
Hámarksfjöldi íbúðarhúsa	2	4	3	3
Hámarksfjöldi frístundahúsa	1	3	4	3

- Ef á lögbýlinu fer fram umfangsmikil landbúnaðarstarfsemi er heimilt að byggja þar fleiri íbúðarhús en ofangreind tafla tilgreinir, að því gefnu að uppbyggingin sé talin nauðsynleg fyrir viðkomandi rekstur.
- Æskilegt er að ofangreind uppbygging fari fram utan svæða á náttúruminjasrá, hverfisverndarsvæða í samræmi við ákvæði 37. gr. laga um náttúruvernd og utan góðs ræktanlegs lands.
- Þegar fleiri en tvö íbúðarhús eru ráðgerð á sömu jörð skal deiliskipuleggja svæði sem nær yfir íbúðar- og atvinnurekstrarhús lögbýlisins og aðkomu að þeim. Þjónusta sveitarfélagsins við slík íbúðarhús á jörðum er takmörkuð og ekki sú sama og í þéttbýli, t.d. hvað varðar neysluvatn og viðhald vega.
- Við stofnun nýs lögbýlis skal tryggt að það sé í samræmi við staðfest skipulag og að búrekstrar- aðstöðu nálægra jarða sé ekki raskað. Þá skulu lögbýli eingöngu stofnuð um landbúnaðarframleiðslu í atvinnuskyni.
- Jarðeigendur séu hvattir til að gera landnýtingaráætlanir fyrir jarðir sínar.
- Áhersla skal lögð á, við hönnun mannvirkja, að þau falli vel að náttúrulegu umhverfi.
- Á jörðum sem fara í eyði skal ganga þannig frá húsum, girðingum og öðrum mannvirkjum að ekki sé til lýta, og að fólki og skepnum stafi ekki hættu af.
- Heimilt er að staðsetja sorpgáma, setja upp fjarskiptasenda og endurvarpsstöðvar á landbúnaðarsvæðum, enda sé svæðið ekki á náttúruminjasrá, skilgreint sem hverfisverndarsvæði í samræmi við ákvæði 37. gr. laga um náttúruvernd eða gott ræktanlegt land.
- Byggingar sem tengjast annarri atvinnustarfsemi eru ekki heimlaðar á landbúnaðarsvæðum ef undanskildar eru byggingar vegna minniháttar verktakastarfsemi út frá bújörðum, vindmylla með hámarks rafafli 25 kW og vatnsaflsvirkjana með rafafli allt að 200 kW enda sé svæðið ekki á náttúruminjasrá, skilgreint sem hverfisverndarsvæði í samræmi við ákvæði 37. gr. laga um náttúruvernd eða gott ræktanlegt land.
- Landbúnaðarsvæði ofan 300 m h.y.s. skulu óbyggð mannvirkjum öðrum en fjallaskálum, neyðarskýlum og þeim sem tengjast raf- og fjarskiptaveitum.
- Uppbygging mannvirkja neðan 5 m h.y.s. er óheimil vegna mögulegrar flóðahættu nema hægt sé að færa sérstök efnisleg rök fyrir undanþágu.
- Stefna skal að skráningu og merkingu menningarminja, m.a. fornleifa, þjóðleiða, örnefna og





sögustaða, með það að markmiði að efla menningartengda ferðaþjónustu.

### Uppbygging mannvirkja á lögbýlisjörðum

Við uppbyggingu nýrra lögbýla innan jarðar er lögð áhersla á að húsin nýti sama aðkomuveg og fráveitu. Æskilegt er að þau séu staðsett í nálægð núverandi bygginga eða á landi sem ekki er talið til góðs ræktanlegs lands. Land sem ekki hefur lögbýlisrétt hefur ekki rétt til byggingarframkvæmda.

Uppbygging lítilla vindmylla með hámarks rafafli 25 kW og vatnsaflsvirkjana í Borgarbyggð með rafafli að hámarki 200 kW, enda sé ekki um að ræða svæði á náttúruminjaskrá, undir hverfisvernd skv. ákvæði 37. gr. laga um náttúrvernd eða gott ræktanlegt land.

## 5 BREYTT AÐALSKIPULAG

Í vinnu við heildarendurskoðun aðalskipulags verður landbúnaðarland flokkað skv. leiðbeiningum atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytisins<sup>1</sup>.

Gildandi aðalskipulag gerir ráð fyrir tvískiptingu landbúnaðarlands í „gott ræktanlegt land“ og „landbúnaðarland“ og verður horft til þeirrar skiptingar hér.

Stefna um skógrækt og uppgræðslu lands heldur sér eins og hún er í gildandi skipulagi en verður uppfærð við heildarendurskoðun aðalskipulags. Að öðru leyti fellur stefna um landbúnaðarsvæði úr gildi, þ.e. sú stefnumörkun sem talin er upp í kafla 4.1.

### 5.1 Landbúnaðarsvæði

Almennt er horft til þess að innan landbúnaðarlands haldist dreifbýlisyrbrigð og að ekki verði samfelld byggð eða götumynd. Varðandi samfellu byggðar má horfa til skilgreiningar þéttbýlis samkvæmt skipulagslögum (nr. 123/2010) en þar er skilgreining á þéttbýli þyrping húsa þar sem búa a.m.k. 50 manns og fjarlægð milli húsa fer að jafnaði ekki yfir 200 m. Markmið er að góðu ræktanlegu landi til akuryrkju verði haldið til haga til matvælaframleiðslu.

<sup>1</sup> [Leiðbeiningar um flokkun landbúnaðarlands með tilliti til hæfni til ræktunar.](#)

### Almennir skilmálar

- Að jafnaði skal lagt fram deiliskipulag áður en farið er í uppbyggingu á landbúnaðarsvæði.
- Landnýting skal vera í sátt við náttúruna og ekki misbjóða henni með ofbeit, mengun eða á annan hátt.
- Gott ræktanlegt landverður nýtt til landbúnaðar og matvælaframleiðslu.
- Landbúnaðarlandi er skipt upp í tvo flokka sem hafa mismunandi skilmála sbr. töflu 2, en flokkun lands er ekki einhlít og getur landeigandi óskað endurmats á sínu landi eða hluta þess, telji hann flokkun ekki rétta.
- Forðast skal uppskipti „góðs ræktanlegs lands“ til landnýtingar sem ekki tilheyrir landbúnaði.
- Komi fram óskir landeigenda sem rjúfa samfellu á góðu ræktanlegu landi skal skoða þær ýtarlega 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.
- Byggingar sem tengjast búrekstri eru heimilar á landbúnaðarlandi, þ.m.t. íbúðarhús og starfsmannahús. Að jafnaði skulu byggingar reistar í tengslum við önnur hús á jörðinni, þó þannig að mengun s.s. vegna lyktar hafi sem minnst áhrif á íbúa. Sé stofnuð lóð undir mannvirki skal hún taka mið af umfangi mannvirkis.
- Halda skal í dreifbýlisyrbrigð á landbúnaðarsvæðum, þ.e. ekki vera með samfellda byggð (innan við 200 m milli húsa) eða götumynd eða margar litlar samliggjandi lóðir.
- Ekki er heimilt að byggja íbúðar- eða frístundahús ofan 300 m hæðarlínu.
- Ný íbúðarhús skulu að jafnaði vera innan við 1.000 m frá stofn- og tengivegum eða innan við 500 m frá héraðsvegum.
- Heimild er til fastrar búsetu, án tengsla við landbúnað. Heimilt að byggja upp í samræmi við töflu 3, t.d. til að stunda frístundabúskap og/eða minniháttar atvinnustarfsemi ótengda landbúnaði. Verði um umfangsmikla starfsemi að ræða sem skapar verulegan hluta tekna, skal óska breytingar á landnotkun í aðalskipulagi.
- Þar sem er föst búseta er heimilt að vera með gistingu fyrir allt að 20 gesti í flokki I og II, skv.



reglugerð nr. 1277/2016 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Gisting getur fallið undir liði b, c, f og g í 4. gr. reglugerðarinnar. Tryggja skal aðkomu og að næg bílastæði séu innan lóðar til að anna starfseminni.

- Lyktarmengandi starfsemi s.s. eldishús alifugla, loðdýra og svína skal að jafnaði staðsetja í a.m.k. 250 m fjarlægð frá annarri byggð, þó aldrei nær en sem segir í reglugerð 520/2015 m.s.br. um eldishús alifugla, loðdýra og svína. Staðsetningu eldishúsa skal skoða í hverju tilfelli fyrir sig og meta m.a. út frá áætluðum fjölda dýra, ríkjandi vindátt og náttúrufarslegum aðstæðum. Sérstaklega skal meta fjarlægðarmörk í nágrenni þéttbýlis og þjónustu- eða ferðamannastaða.
- Eldishús, sem ná þeirri stærð að það krefjist starfsleyfis Umhverfisstofnunar (sbr. lögum um

hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998), skulu vera á skilgreindu iðnaðarsvæði.

- Við byggingu mannvirkja og aðrar framkvæmdir skal forðast að raska verndarsvæðum og tryggja að þar verði ekki um mengun að ræða.
- Forðast skal alla mannvirkjagerð, sem kann að raska vatnabúskap, votlendi eða vistgerðum flóa, án heimildar sveitarstjórnar.
- Landeigendum verði áfram tryggður nytja- og beitarréttur á afréttum.
- Uppbygging mannvirkja neðan 5 m h.y.s. er óheimil vegna mögulegrar flóðahættu nema hægt sé að færa sérstök efnisleg rök fyrir undanþágu.

TAFLA 2. Skilmálar fyrir landbúnaðarland.

AUÐ-KENNI	HEITI	SKILMÁLAR
Gott ræktanlegt land	Úrvals landbúnaðarland með takmörkuðum byggingarheimildum	Land sem er flokkað sem „gott ræktanlegt land“ er sléttlendi, frjósamur jarðvegur og nær grjótlaut. Um landið gilda almennir skilmálar og auk þess eftirfarandi skilmálar: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ekki er heimilt að rjúfa samfellu með mannvirkjagerð.</li> <li>• Ekki er heimilt að rjúfa samfellu lands með samfelldri skógrækt nema fyrir liggja umsögn jarðræktarráðunautar og skógræktarráðunautar.</li> <li>• Byggja skal í tengslum við núverandi bæjartorfur/útihús en í einhverjum tilfellum getur mannvirkjagerð verið heimil í jaðri svæða og/eða í tengslum við vegi.</li> <li>• Afturkræfar framkvæmdir eru heimilaðar, s.s. íþróttasvæði, tjaldsvæði, golfvelli o.fl. þar sem ekki er um varanleg mannvirki að ræða. Það verður skoðað í hverju tilfelli fyrir sig m.t.t. líklegra áhrifa á nýtingu lands til matvælaframleiðslu. Eftir atvikum skal breyta landnotkun viðkomandi svæða sé um umfangsmikla starfsemi að ræða.</li> <li>• Framkvæmdir í almannabágu s.s. veitur og vegagerð er heimil.</li> <li>• Heimilt er að planta skjólbeltum og trjálundum, m.a. við bæjartorfur og tún/akra.</li> </ul>
Landbúnaður	Annað landbúnaðarland	Annað landbúnaðarland (undir 300 m), kann að hluta til að vera ágætt til akuryrkju og túnræktar. Halli lands, votlendi o.fl. getur takmarkað ræktunarmöguleika. Svæðið hentar oft vel til landgræðslu og skógræktar, frístunda- og útiveru auk landbúnaðar. Um landið gilda almennir skilmálar og auk þess eftirfarandi skilmálar: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Forðast skal að raska samfellu á góðu ræktunarlandi með mannvirkjagerð. Aflla skal umsagnar jarðræktarráðunautar, ef rjúfa skal samfellu í góðu ræktunarlandi með varanlegri mannvirkjagerð.</li> <li>• Heimilt er að byggja upp á rúmgóðum lóðum til fastrar búsetu, landbúnaðarstarfsemi og/eða minniháttar atvinnustarfsemi í samræmi við almenna skilmála.</li> <li>• Skógrækt, nýræktun lands og endurheimt votlendis er heimil utan verndarsvæða. Tilkynna skal breytingu landnotkunar, umfram 10 ha, til sveitarstjórnar og framkvæmdir sem ná yfir 200 ha eða meira eru tilkynningaskyldar til Skipulagsstofnunar í samræmi við lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana (nr. 111/2021).</li> </ul>



TAFLA 3. Byggingarheimildir á landbúnaðarsvæðum eftir landstærð, bæði gott ræktunarland og landbúnaðarland, sjá þó skilmála í töflu 2.

LAND-STÆRÐ	BYGGINGARMAGN	SKILMÁLAR
Yfir 25	Ótilgreint	Heimilt er að byggja íbúðarhús/parhús, bílskúr, gróðurhús, gestahús, geymslu, skemmu og gripahús. Heimilt er að hafa sérhæfðar byggingar fyrir aðra atvinnustarfsemi en landbúnað. Heildarstærð slíkra bygginga getur verið allt að 1.000 m <sup>2</sup> .
5 -25 ha	Hámarks byggingarmagn er allt að 1.000 m <sup>2</sup>	Heimilt er að byggja íbúðarhús/parhús, bílskúr, gróðurhús, gestahús, geymslu, skemmu og gripahús. Heimilt er að hafa sérhæfðar byggingar fyrir aðra atvinnustarfsemi en landbúnað. Heildarstærð slíkra bygginga getur verið allt að 750 m <sup>2</sup> .
1-5 ha	Hámarks byggingarmagn er 750 m <sup>2</sup>	Heimilt er að byggja eitt íbúðarhús og aðrar byggingar, s.s. frístundahús, bílskúr, gestahús, geymslu, skemmu, gróðurhús eða gripahús. Lóðir geta verið samliggjandi og verður það skoðað í hverju tilfelli fyrir sig, m.a. út frá því hvort unnt sé að halda í dreifbýlisyfirbragð.
Undir 1 ha	Hámarks byggingarmagn er 400 m <sup>2</sup> .	Heimilt er að byggja allt að 3 hús á lóð, s.s. íbúðar- eða frístundahús, bílskúr, gestahús, geymslu og gróðurhús. Heimilt er að vera með 4 samliggjandi íbúðar- eða frístundalóðir. Lóðir eru heimilaðar í tengslum við bæjartorfur og skulu vera í góðum tengslum við vegi og veitur.

## Landskipti

Landskipti eru heimil. Með umsókn um landskipti til sveitarstjórnar skulu fylgja upplýsingar um fjölda og stærð nýs lands, áform um nýtingu landsins og/eða uppbyggingu, aðkomu og tímaáætlun nýtingar. Við afgreiðslu umsókna um landskipti verður einkum litið til eftirtalinna þátta:

- Fyrirhuguð nýting/uppbygging miði að því að halda í dreifbýlisyfirbragð í sveitarfélaginu.
- Útskipt land sé að jafnaði í tengslum við og nýti þau veitu- og samgöngukerfi sem fyrir eru. Ekki verða heimiluð landskipti nema aðgengi frá þjóðvegi sé tryggt.
- Almennum göngu- og reiðleiðum skal ekki lokað né aðgengi takmarkað að áhugaverðum stöðum eða svæðum nema samsvarandi aðgengi sé tryggt með öðru móti.
- Tekið sé tillit til verndarsvæða, þ.m.t. votlendis og hvort ætla megi að um gott ræktanlegt land sé að ræða.

Markmiðið með takmörkun á landskiptum er að gott landbúnaðarland verði áfram nýtt til landbúnaðar og matvælaframleiðslu og leitast við að tryggja sem best hagkvæma nýtingu samgöngu- og veitukerfa.

## Stakar framkvæmdir á landbúnaðarsvæðum

Eftirtaldar framkvæmdir eru heimilar á landbúnaðarsvæðum. Áfram verður gerð krafa um deiliskipulag eða eftir atvikum grenndarkynningu, þá þarf að sækja um framkvæmdaleyfi og/eða byggingarleyfi.

Í hverju tilfelli verður skoðað hvort, hvar, með hvaða skilmálum og til hve langs tíma starfsemi/mannvirki verða heimiluð. M.a. skal horfa til fjarlægðar frá núverandi byggð, nágrannajörðum og umfangi starfsemi/mannvirkja.

Umfangsmeyri starfsemi skal staðsett þar sem slík landnotkun er skilgreind.

- Eftirlits- og rannsóknastarfsemi til ákveðins tíma s.s. rannsóknarmöstur, tilraunaborholur, skoðun jarðefna og vinnubúðir vegna framkvæmda. Við veitingu framkvæmdaleyfis og/eða byggingarleyfis skal t.d. gera grein fyrir heimilaðri hæð mastra og því tímabili sem heimildin nær til.
- Lausafjármunir til ákveðins tíma s.s. gámar, hjólhýsi og aflagðar bifreiðar og tæki sem lagt er til lengri tíma í nágrenni bygginga. Eftir atvikum skal sækja um stöðuleyfi eða munir séu geymdir á skilgreindum athafnasvæðum. Stöðuleyfi eru veitt til eins árs.
- Heimilt er að vera með einn gám í tengslum við búrekstur lögbýla án gjaldtöku.



- Minni háttar mannvirki eru heimil s.s. sorpgám- ar, fjarskiptasendar, skilti, áningarstaði og þjónustuhús allt að 20 m<sup>2</sup> s.s. salerni, spenn- stöðvar eða vegna fjarskiptasenda. Heimilt er að vera með áningarhólf og tímabundna aðstöðu fyrir hesta og ferðafólk á hentugum stöðum í tengslum við reiðleiðir.
- Þar sem er föst búseta er heimilt að reisa eina vindrafstöð, ásamt lögnum og vegi og allt að 20 m<sup>2</sup> aðstöðuhúsi. Hæð hverfils getur verið allt að 20 m og uppsett orkuvinnsla allt að 500 kW (0,5 MW). Hæð spaða í hæstu stöðu getur verið allt að 30 m. Lágmarksfjarlægð frá íbúðar- og fríst- undahúsum á nágrennjarðum er 300 m. Taka skal tillit til hljóðvistar út frá ríkjandi vindátt, skuggaflökts, sýnileika, áhrifa á náttúru og landslag og skoða skal möguleg áhrif á dýralíf. Lágmarksfjarlægð frá landamerkjum nágrenna- jarða er 200 m.
- Þar sem er föst búseta er heimilt að vera með allt að 200 kW (0,2 MW) vatnsaflsvirkjun.
- Þar sem er föst búseta er heimilt að vera með sólarcellur á eða við hús til að framleiða raforku, allt að 200 kW (0,2 MW).

- Heimilt er að gera öryggis- og varnarmannvirki s.s. varnargarða og fyrirhleðslur til varnar land- broti, þar sem þess gerist þörf.

## 6 UMHVERFISMATSSKÝRSLA

Líkleg áhrif af stefnu aðalskipulagsbreytingarinnar eru metin skv. lögnum um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Markmið laganna er sjálfbær þróun, heilnæmt umhverfi og umhverfisvernd sem vinna skal að með umhverfismati framkvæmda og áætlana sem eru líklegar til að hafa umtalsverð umhverfisáhrif.

### 6.1 Umhverfisþættir, matsspurningar og viðmið

Áhrif af stefnu aðalskipulagsins á einstaka þætti umhverfisins eru metin. Við matið er horft til umhverfisþátta í töflu 4 og leitast við að svara mats- spurningum.

TAFLA 4. Umhverfisþáttur, umhverfisviðmið og matsspurningar.

UMHVERFISÞÁTTUR	UMHVERFISVIÐMIÐ	MATSSPURNINGAR
Gróður <i>Gróðurlendi og vistkerfi</i>	<b>Landsskipulagsstefna 2015-2026</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gæta skal að hagkvæmni varðandi samgöngur og veitur og byggð skal ekki ganga að óþörfu á svæði sem henta vel til ræktunar eða eru verðmæt vegna náttúru- verndar.</li> <li>• Ráðstöfun lands í dreifbýli til landbúnaðar og annarrar nýtingar byggist á flokkun landbúnaðarlands.</li> <li>• Skipulag stuðli að sjálfbærri nýtingu lands, vernd líffræðilegrar fjölbreytni og varðveislu og bindingu kolefnis í jarðvegi og gróðri.</li> </ul>	Stuðlar stefnan að nýtingu góðs ræktarlands til matvælafram- leiðslu? Hefur stefnan áhrif á gróður og vistkerfi?
Land <i>Ásýnd. Jarðmyndanir. Vatn.</i>	<b>Stefna í breyttu aðalskipulagi</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Halda skal í dreifbýlisyfirbragð á landbúnaðarsvæðum, þ.e. ekki vera með samfellda byggð eða götumynd eða margar litlar samliggjandi lóðir.</li> </ul> <b>Lög um náttúruvernd</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 61. gr. Forðast ber að raska vistkerfum og jarðminjum sem njóta sérstakrar verndar.</li> </ul> <b>Lög um stjórn vatnamála</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Markmið er að vernda vatn og vistkerfi þess, hindra frekari rýrnun vatnsgæða og bæta ástand vatnavistkerfi til þess að vatna njóti heildstæðrar verndar.</li> </ul>	Hefur stefnan áhrif á ásýnd lands? Eru líkur á að merkar jarðmynd- anir verði fyrir raski? Hefur stefnan áhrif á vatn og lífríki þess?
Heilbrigði <i>Mengun.</i>	<b>Landsskipulagsstefna 2015-2026</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Skipulag byggðar og landnotkunar stuðli að heilsu og vellíðan.</li> </ul>	Er hætta á mengun vegna stefnu skipulagsins?



<p><b>Samfélag</b> <i>Íbúapróun.</i> <i>Atvinnulíf.</i></p>	<p><b>Landsskipulagsstefna 2015-2026</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Landnotkun styðji við búsetu, möguleikar séu á fjölbreyttri nýtingu lands, s.s. til ræktunar, ferðapjónustu og útivistar.</li> <li>Fjölgun íbúða tengist einkum búrekstri eða annarri staðbundinni atvinnustarfsemi.</li> </ul>	<p>Stuðlar stefnan að áframhaldandi búsetu í dreifbýli, fjölbreyttu mannlífi og góðum lífsskilyrðum? Hefur stefnan áhrif á atvinnutækifæri?</p>
<p><b>Vernd</b> <i>Friðlýst svæði eða svæði á náttúru-minjaskrá.</i> <i>Hverfisvernd.</i> <i>Fornminjar.</i></p>	<p><b>Landsskipulagsstefna 2015-2026</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Skipulag í dreifbýli stuðli að verndun og varðveislu sérstæðrar náttúru, menningar og sögu.</li> </ul> <p><b>Náttúruminjaskrá</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Stefna um verndarsvæði.</li> </ul>	<p>Hefur stefnan áhrif á verndarsvæði? Hefur stefnan áhrif á fornminjar?</p>

## 6.2 Valkostir

Leitast er við að horfa til helstu atriða í breyttri stefnu og gildandi stefnu og bera saman líkleg umhverfis-áhrif þeirra.

- Breytt stefna fyrir landbúnaðarsvæði.** Gott landbúnaðarland verður nýtt til landbúnaðar og matvælaframleiðslu. Heimilt er að vera með minniháttar atvinnustarfsemi. Heimilt er að stunda frístundabúskap á minni landspildum og/eða vera með minniháttar atvinnustarfsemi ótengda landbúnaði. Forðast skal að raska verndarsvæðum, vatnabúskap eða votlendi. Heimilt er að vera með skjólbelti og minniháttar skógrækt. Heimilt er að vera með eina vindrafstöð, vatnsaflsvirkjun eða sólarcellur.
- Gildandi stefna fyrir landbúnaðarsvæði.** Sveitarstjórn beiti sér fyrir almennum aðgerðum til að treysta búsetu og atvinnu í dreifbýli. Land sem hentar vel til landbúnaðar verði viðhaldið sem slíku sé þess kostur. Land sem ekki hefur lögbýlisrétt hefur ekki rétt til byggingarframkvæmda. Lögbýli skulu eingöngu stofnuð um landbúnaðarframleiðslu í atvinnuskyni. Önnur atvinnustarfsemi er heimil vegna minniháttar verktakastarfsemi, starfrækslu lítilla vindmylla eða vatnsaflsvirkjana.

## 6.3 Samanburður

### Breytt stefna fyrir landbúnaðarsvæði

Áhrif á gróður eru jákvæð. Skilmálar eru um að besta ræktunarlandið verði áfram nýtt til matvælaframleiðslu og að forðast skuli að raska votlendi.

Heimildir fyrir skjólbeltum og minniháttar skógrækt stuðla að bindingu kolefnis.

**Áhrif á land eru óveruleg.** Mannvirki eru alla jafnan sýnileg og verið er að heimila meiri uppbyggingu í dreifbýli en hingað til. Sett er stefna um að halda skuli í dreifbýlisyfirbragð. Þó mannvirki séu sýnileg þá telur sveitarfélagið það jákvætt að byggð sé sem víðast í sveitarfélaginu og búseta haldist. Ekki er talið að stefnan hafi teljandi áhrif á jarðmyndanir eða vatn.

**Áhrif á heilbrigði eru óveruleg.** Ekki er verið að heimila mengandi starfsemi á landbúnaðarsvæðum.

**Áhrif á samfélag eru jákvæð.** Auk hefðbundinnar landbúnaðarstarfsemi þá heimilar stefnan búsetu á litlu landi/lóðum. Og að vera með minniháttar atvinnustarfsemi sem ekki tengist landbúnaði. Stefnan heimilar búsetu í dreifbýli án þess að vera með hefðbundinn landbúnað. Með þessari breytingu er líklegt að íbúum í dreifbýli fjölgi. Stefnan getur ýtt undir ný atvinnutækifæri og gerir íbúum kleift að vera í fjarvinnu.

**Áhrif á vernd eru óveruleg** ef farið er að skilmálum fyrir verndarsvæði og tekið tillit til fornminja og helgunarsvæðis þeirra.

### Gildandi stefna fyrir landbúnaðarsvæði

Áhrif á gróður eru jákvæð. Skilmálar eru um að besta ræktunarlandið verði áfram nýtt til matvælaframleiðslu og að forðast skuli að raska votlendi. Heimildir fyrir skjólbeltum og minniháttar skógrækt stuðla að bindingu kolefnis.



Áhrif á land eru óveruleg. Mannvirki sem eru til staðar í dag eru sýnileg og telur sveitarfélagið það jákvætt að byggð sé sem víðast í sveitarfélaginu og búseta haldist. Ekki er talið að stefnan hafi teljandi áhrif á jarðmyndanir eða vatn.

Áhrif á heilbrigði eru óveruleg. Ekki er verið að heimila mengandi starfsemi á landbúnaðarsvæðum.

Áhrif á samfélag eru jákvæð og neikvæð. Heimiluð er hefðbundin landbúnaðarstarfsemi og búseta í tengslum við hana. Heimiluð er takmörkuð atvinnustarfsemi sem ekki tengist landbúnaði. Einungis eru heimilaðar byggingar ef land hefur lögbýlisrétt og lögbýli skulu einungis stofnuð um landbúnaðarframleiðslu í atvinnuskyni. Þessi stefna kemur í veg fyrir að byggt sé upp á litlum spildum án þess að vera með hefðbundinn búskap.

Áhrif á vernd eru óveruleg ef farið er að skilmálum fyrir verndarsvæði og tekið tillit til fornminja og helgunarsvæðis þeirra.

## 6.4 Niðurstaða

Sveitarfélagið metur að breytt stefna fyrir landbúnaðarsvæði sé jákvæð og stuðli að uppbyggingu og búsetu í dreifbýli, en stefna í gildandi skipulagi hefur haft hamlandi áhrif.

Einnig stuðlar stefnan að því að besta landbúnaðarlandið verði nýtt til matvælaframleiðslu og að á lakara ræktunarlandi verði frekar heimilað að vera með fasta búsetu án tengsla við landbúnað.

Heimildir fyrir minniháttar atvinnustarfsemi eru líklegar til að treysta búsetu enn frekar. Heimildin opnar á að hægt sé að vera með búskap en jafnframt aðra starfsemi fremur en sækja vinnu af bæ.

Sveitarfélagið vonast til að með breytingunni sé stuðlað að fjölbreyttri búsetu og mannlífi í dreifbýli ásamt því að besta landbúnaðarlandið verði áfram nýtt til matvælaframleiðslu.

## 7 MÁLSMEÐFERÐ OG UMSAGNAR- AÐILAR

### 7.1 Skipulagslýsing

Skipulagslýsing var auglýst vorið 2022. Umsagnir við skipulagslýsingu bárust frá eftirtöldum aðilum: Skipulagsstofnun, Minjastofnun, Umhverfisstofnun og Heilbrigðiseftirliti Vesturlands. Umsagnir voru hafðar til hliðsjónar við vinnslu tillögunnar.

### 7.2 Kynning, auglýsing og staðfesting aðalskipulagsbreytingar

Aðalskipulagsbreytingin var kynnt og auglýst í byrjun sumars 2023. Breytingin var auglýst í staðarblöðum, blöðum á landsvísu og heimasíðu Borgarbyggðar. Breytingin var auk þess send til eftirtalinnna umsagnaraðila:

- Skipulagsstofnun
- Umhverfisstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Vesturlands
- Vegagerðin
- Minjastofnun Íslands
- Náttúrufræðistofnun Íslands
- Skógræktin
- Landgræðslan

Eftir atvikum var leitað eftir umsögnum annarra aðila, þ.á.m. innan stjórnýslu sveitarfélagsins. Breytingin tekur gildi í byrjun árs 2024.

### 7.3 Breytingar að lokinni auglýsingu

Tillaga var kynnt á auglýsingatíma, á almennum íbúafundi 12. sept. Alls bárust 9 umsagnir/ athugasemdir á auglýsingatíma. Eftir því sem við á hefur verið tekið tillit til athugasemda.

Lagfært var orðalag (kafli 5.1) varðandi að halda til haga úrvals landbúnaðarlandi og í kafla 2 um landbúnað í Borgarbyggð.

Í umhverfismatsskýrslu var bætt inn mati á áhrifum á ásýnd, jarðmyndanir og vatn.



Í almenna skilmála í kafla 5.1 var bætt við umfjöllun um samfelld ræktanlegt land og hvað skuli hafa sérstaklega í huga komi fram óskir um að nýta landið til annars en ræktunar.

Í kafla um stakar framkvæmdir er bætt við að við veitingu framkvæmdaleyfis og/eða byggingarleyfis skuli gera grein fyrir heimilaðri hæð mastra og tímalengd tímabundinna framkvæmda.

