# Drög

# REGLUGERÐ

## um vernd landbúnaðarlands (landskipti,

## lausn úr landbúnaðarnotum og flokkun landbúnaðarlands m.t.t. ræktunar)

### 1. gr.

*Landbúnaður í aðalskipulagi.*

Í aðalskipulagsáætlun er sett fram stefnumörkun sveitarstjórnar um landnotkun og byggðaþróun að teknu tilliti til landsskipulagsstefnu og svæðisskipulags, liggi það fyrir. Þá skal jafnframt gætt að samræmi við skipulagsáætlanir aðliggjandi sveitarfélaga.

Landbúnaðarsvæði skulu afmörkuð þar sem gert er ráð fyrir landbúnaði og mannvirkjum sem tengjast búrekstri, með áherslu á búfénað, matvæla- og fóðurframleiðslu. Þá skal gera grein fyrir þróun landbúnaðar í sveitarfélaginu og stefnu varðandi framtíð hans. Fjalla skal um búrekstur sem þar er stundaður, þ.m.t. ferðaþjónustu. Gera skal sérstaklega grein fyrir ræktuðum svæðum innan landbúnaðarsvæða og stefnu um hvar og hvernig þörfum landbúnaðarstarfsemi verður mætt, eftir því sem nánar er mælt fyrir um í skipulagsreglugerð.

Við endurskoðun aðalskipulags skal leitast við að flokka allt land sem skilgreint er sem landbúnaðarsvæði í gildandi aðalskipulagi. Við þá flokkun skal að lágmarki hagnýta þá flokka sem lýst er í 5. gr. en flokkuninni er ætlað að nýtast sem greining á forsendum fyrir ákvarðanir um landnotkun.

### 2. gr.

*Lausn lands úr landbúnaðarnotum.*

 Óheimilt er að breyta landnotkun á landbúnaðarsvæði nema leyfi ráðherra landbúnaðarmála liggi fyrir, sbr. 6. gr. jarðalaga. Beiðni sveitarfélags til ráðherra um heimild til breyta skipulagi á þann veg að land sé fært úr landnotkunarflokknum landbúnaðarsvæði til annarra nota (land verði leyst úr landbúnaðarnotum), skal hafa að geyma vegið mat á þeim sjónarmiðum sem greinir í 4. gr. að teknu tilliti til flokkunar landbúnaðarlands, sbr. 5. gr.

 Fyrirmæli 1. mgr. gilda jafnt sé það svæði sem er til skoðunar 5 hektarar eða stærra að flatarmáli, sé það skoðað sem ein heild, sem og ef svæðið er minna en 5 hektarar en er gott ræktunarland, hentar vel til landbúnaðar eða vegna legu sinnar er að öðru leyti mikilvægt vegna matvælaframleiðslu. Til annarra breytinga á landnotkun/skipulagi þarf ekki samþykki ráðherra.

 Liggi ekki fyrir flokkun landbúnaðarlands í aðalskipulagi, sbr. 3. mgr. 1. gr., skal sveitarfélag óska eftir umsögn ráðunautar um viðkomandi land þar sem leggja skal mat á stærð lands, staðsetningu lands, ræktunarskilyrði, ræktun sem þegar er þar stunduð eða er fyrirhuguð og hvort breyting á landnotkun hafi áhrif á aðliggjandi landbúnaðarsvæði. Skal umsögn þessi fylgja beiðni til ráðherra skv. 1. mgr.

Sveitarfélag skal greina frá samþykki ráðherra fyrir lausn land úr landbúnaðarnotum samhliða skipulagsbreytingu

### 3. gr.

*Landskipti og sameining lands.*

 Óheimilt er að skipta jörðum, löndum eða lóðum eða breyta landamerkjum og lóðamörkum, utan þéttbýlis (auk lögbýla innan þéttbýlis), nema samþykki sveitarstjórnar komi til. Skipti eða sameining á landi, ber auk þess undir ráðherra til samþykktar. Staðfestingu ráðherra skal þinglýst og öðlast hún þá fyrst gildi.

 Umsókn um landskipti / sameiningu lands skulu fylgja eftirtalin gögn:

1. **Heimildarskjöl**, þar með talið samningur um landskipti eða landskiptagerð sé þessu til að dreifa auk þinglýsingarvottorða.
2. **Umsögn sveitarstjórnar**. Umsögnin skal byggja á aðalskipulagi sveitarfélags og hafa að geyma vegið mat á áhrifum landskipta skv. 4. gr. að teknu tilliti til flokkunar landbúnaðarlands, sbr. 3. mgr. 1. gr.
3. **Önnur gögn** sem kunna að liggja til grundvallar landskiptum, t.d. staðfesting um stofnun lóðar, og ráðuneytið óskar eftir að lögð verði fram.

 Tillaga að landskiptum skal vera í samræmi við gildandi skipulagsáætlun sbr. lið b.

 Við landskipti er óheimilt að skilja hlunnindi frá jörð (fasteign), sbr. m.a. 2. mgr. 8. gr. jarðalaga, nema undantekningar séu gerðar frá því með lögum. Við skipti skal tekið fram, ef við á, hvaða jarðarhluta lögbýlisréttur fylgir, þ.m.t. upphaflegt heiti lögbýlis. Sé ekkert tekið fram er lögbýlisréttur á upprunalandi.

 Um skipti eða endurskipti að nokkru eða öllu leyti á heimalöndum sveitajarða og afréttarlöndum, sem tvö eða fleiri býli hafa eða hafa áður haft til samnota, fer, ef við á, samkvæmt ákvæðum landskiptalaga nr. 46/1941. Slík skipti ber jafnframt undir ráðherra til staðfestingar skv. 1. mgr.

 Leigusamningar, þ.m.t. lóðarleigusamningar, teljast ekki til landskipta í skilningi þessa ákvæðis, enda séu þeir gerðir til skemmri tíma en 10 ára.

### 4. gr.

*Skyldubundin sjónarmið við töku ákvarðana skv. 2. og 3. gr.*

 Við mat á áhrifum þess að taka land úr landbúnaðarnotum og leggja til annarra nota, eða skipta landi eða sameina það, skal fjalla um eftirfarandi:

1. Hvort landið sé stærra en þörf er að teknu tilliti til þeirra áforma sem er lýst. Jafnframt hvort fremur megi taka annað land til sömu nota, sem hentar síður til landbúnaðar og þá sérstaklega jarðræktar.
2. Hvort áform leiði af sér að girt sé fyrir búrekstrarnot í framtíðinni, t.d. þannig að byggingar nýtist ekki eða framleiðslugrundvöllur jarðar raskist tilfinnanlega.
3. Hver áhrif breyttrar landnotkunar eru á aðlæg landbúnaðarsvæði, m.a. hvort hæfileg fjarlægð er milli breyttrar landnotkunar og landbúnaðar sem fyrir er.
4. Hvort landbúnaðarsvæði séu heildstæð og samfelld, með hliðsjón af mögulegri framtíðarþörf. Leitast skal við, eftir því við á, að t.d. frístundabyggð sé skipulögð á afmörkuðum og samfelldum svæðum og að skógrækt fari ekki fram í túnum eða góðu ræktunarlandi.

Auk þess skal fjalla um önnur sjónarmið eftir því sem við á með hliðsjón af skipulagsáætlun, samkvæmt mati sveitarstjórnar.

### 5. gr.

*Flokkun landbúnaðarlands.*

 Leitast skal við að flokka allt land sem skilgreint er sem landbúnaðarsvæði í gildandi aðalskipulagi m.t.t. ræktunarmöguleika. Slík flokkun getur verið hluti af forsendugreiningu aðalskipulagsgerðar, en flokkarnir eru sem hér greinir:

1. **Mjög gott ræktunarland**; Land fremur slétt, yfirleitt undir 5% halla og alltaf undir 10%. Jarðvegur frjór og auðveldlega plógtækur og nær laus við grjót, getur þurft að þurrka upp. Mjög gott akuryrkjuland.
2. **Gott ræktunarland**; Land fremur slétt, hallinn yfirleitt undir 10% og alltaf undir 15%. Jarðvegur oft frjósamur en getur verið rýr og þá áburðarfrekur, sums staðar sendinn og þurrlendur. Plógtækur jarðvegur kann að vera allt niður í 25 cm þar sem hann er hvað grynnstur. Stakir hólar, klettar eða dældir kunna að raska samfellu í landi, getur þurft að ræsa fram. Gott akuryrkjuland.
3. **Blandað ræktunarland**; Land þar sem halli getur verið allt að 25%. Hraun, klettar, halli eða annað getur raskað samfellu í landi. Jarðvegur getur verið breytilegur, allt frá því að vera mjög frjór yfir í rýran móajarðveg og lítt gróin melasvæði. Jarðvegur getur verið grýttur. Hentar oft vel til túnræktar og í sumum tilfellum mögulegt til akuryrkju. Landið er yfirleitt gott til beitar eða skógræktar.
4. **Annað landbúnaðarland**; landbúnaðarland, sem fellur ekki að neinum ofangreindra flokka.

 Flokkun landbúnaðarlands er sett fram í greinargerð og á uppdrætti sem unninn er í landfræðilegu upplýsingakerfi í samræmi við fitjuskrá aðalskipulags sem Skipulagsstofnun gefur út. Við flokkun skv. 1. mgr. er ekki gert ráð fyrir að skilgreina þurfi spildur sem eru minni en 5 hektarar, nema ákvæði 3. mgr. eigi við.

 Við flokkun skv. 1. mgr. skal auðkenna svæði sem njóta sérstakrar verndar, svo sem votlendi 2 ha og stærri sbr. 61. gr. laga um náttúruvernd nr. 60/2013, náttúruskóga í skilningi laga um skóga og skógrækt nr. 33/2019 sem og þjóðgarða, friðlýst svæði og önnur svæði sem njóta verndar.

### 6. gr.

### Valdheimild.

Reglugerð þessi sem sett er samkvæmt heimild í 55. gr. jarðalaga nr. 81/2004, með síðari breytingum, öðlast þegar gildi.

Þar sem vísað er til ráðherra í þessari reglugerð er átt við sjávarútvegs- og landbúnaðarráðherra.

#### Atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytinu, [dags].

[…]