

Selfossi 13.maí 2024

Bláskógarbyggð
BT. Umhverfis- og tæknisviðs Uppsveita
Dalsbraut 12
840 Laugarvatni

Varðar: Umsögn ráðunautar um landbúnaðarsvæði í landi Úteyjar 1 (Lnr. 167647)

Erindi barst með tölvupósti frá Jódísi Ástu Gísladóttur hjá Larsen, hönnun og ráðgjöf dagsett 24. apríl 2024, þar sem óskað var eftir umsögn ráðunautar um landbúnaðarsvæði í landi Úteyjar 1 í Bláskógarbyggð. Beiðnin tengist umsókn landeiganda til skipulagsyfirvalda þar sem óskað er eftir breytingu á aðalskipulagi á svæðum innan bújarðar. Óskað er eftir að skilgreint landbúnaðarland verði tekið úr landbúnaðarnotum og þau svæði skilgreind að hluta til sem verslunar- og þjónustusvæði en að öðrum hluta sem frístundabyggð.

Í umsögn ráðunautar er gerð grein fyrir eftirfarandi þáttum, sbr. 5. gr. jarðalaga 81/2004 m.s.br.:

- Stærð lands.
- Staðsetning lands.
- Ræktunarskilyrði.
- Ræktun sem fer fram á landinu eða er fyrirhuguð.
- Hvaða áhrif breyting á landnotkun getur haft á aðliggjandi landbúnaðarsvæði (t.d. nálægar bújarðir eða þá jörð sem nýtir landið).
- Hvort breyting á landnotkun spillir aðkomu og nýtingarmöguleikum aðliggjandi landbúnaðarsvæða.

Unnið er út frá gögnum sem fylgdu beiðni um umsögn. Þar kom fram m.a. uppdráttur af umræddum landssvæðum ásamt hnitaskrá, staðsetning og áætluð framtíðar nýting. Þá er einnig unnið með skipulagsgögn Bláskógarbyggðar, gögn úr kortagrunni Loftmynda ehf og skýrsluhaldskerfinu Jörð.is í eigu Bændasamtaka Íslands. Aðstæður og landgæði voru metin út frá loftmyndum og einnig var farið á vettvang.

Umsögn varðar landsvæði Úteyjar 1 í Bláskógarbyggð

Óskað er eftir að breyta skipulagi á fjórum aðgreindum svæðum. Stærð þeirra er samtals 53,6 ha samkv. uppgefnum hnitum. Þrjú þessara svæða eru fyrir norðan og austan bæjarhús Úteyjar, þar er annars vegar verslunar- og þjónustusvæði (VP-48) sem liggur suður frá Urriðatanga, en hin tvö svæðin eru þar fyrir sunnan og austan og tengjast frístundasvæði (F-32) og eru stækkun

á því svæði (sjá mynd 1). Fjórða svæði er verslunar- og þjónustusvæði (VP-49) og liggur við Laugavatnsveg (37) og til suðurs frá vegamótum við Eyjavegs (364) (sjá mynd 2). Hér fyrir neðan er gerð grein fyrir hverju svæði fyrir sig og er stuðst er við ritið „Leiðbeiningar um flokkun landbúnaðarlands með tillit til hæfni til ræktunar“¹ við flokkun lands.

Á skipulagssvæði sem merkt er VP-48 er óskað eftir að breyta skipulagi á landbúnaðarlandi í skipulag fyrir verslun og þjónustu. Þar er fyrirhuguð uppbygging ferðaþjónustu, aðstöðu fyrir allt að 180 manns í gistingu og baðaðstöðu. Stærð þessa svæðis er 11,2 ha.

Stór hluti svæðis VP-48 er ræktað land en annars er þar gróið valllendi sem er að stórum hluta hæft til ræktunar. Svæðið nær inn á tvær ræktunarspildur (tún) sem skilgreindar eru á túnakortagrunni í jarðræktarforritinu Jörð. Stærð ræktunarspildna er samtals 8,4 ha en 4,5 ha hluti þeirra lendir innan svæðis VP-48. Samkvæmt skýrsluhaldsgögnum var ekki skráð uppskera af þessum spildum á síðasta ári. Tvö ár þar á undan (2021 – 2022) voru þær nytjaðar af nágrannajörð og með lítilli áburðargjöf skiluðu þær að meðaltali um 10 rúllum pr. ha, samtals 85 rúllum á ári eða um 28.500 kg þe af heyi.

Landið sem svæðið nær yfir er að stórum hluta vel slétt þá sér í lagi vestan til, um miðju þess er hryggur þar sem það hækkar aðeins en hallar síðan til norðausturs. Svæðið einkennist af valllendi þar sem búast má við að allmennt sé góður móajarðvegur en jarðvegsþykkt (dýpt niður á fast undirlag) er þó mismikil. Vestan til er þykkt jarðvegs að jafnaði nokkuð góð og víðast meiri 75 cm. Á hrygg sem liggur um mitt svæðið er malarnáma sem á að loka en þar er auðvelt að sjá jarðvegsþykkt. Þar og austur af hryggnum er jarðvegur grynri, þykkt víðast undir 75 cm og víða undir 50 cm.

Samkvæmt ofangreindu er mat ráðunauts að þriðjungur svæðis VP 48 eða 3-4 ha falli í flokk úrvals ræktunarlands (flokkur 1) en annað land þessa svæðis er metið að jöfnu sem gott eða sæmilegt ræktunarland (flokkur 2 og 3).

Á skipulagssvæði merkt VP-49 er óskað eftir að breyta skipulagi á landbúnaðarlandi í skipulag fyrir verslun og þjónustu. Þar er fyrirhuguð ýmis atvinnuuppbygging s.s. verslun, safn og gróðurrrækt. Stærð svæðisins er 9,3 ha.

Svæði VP-49 nær yfir óræktað en algróið land sem er framræst votlendi. Lítið er um mishæðir á þessu svæði og það nokkuð á jafnsléttu. Það einkennist af framræsum votlendismóum og er þokkalega þurrt land sem er vel hæft til ræktunar. Á svæðinu er frjósamur votlendisjarðvegur og er jarðvegsþykkt þar mikil eða meiri en 75 cm. Samkvæmt ofangreindu flokkast svæði VP-49 allt (9,3 ha) sem úrvals ræktunarland.

¹ Atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytið, (2021). *Leiðbeiningar um flokkun landbúnaðarlands með tilliti til hæfni til ræktunar*. <https://www.stjornarradid.is/library/01--Frettatengt---myndir-og-skrar/ANR/Landbunadur/Landb%C3%BAna%C3%B0arlandslei%C3%B0beiningar.pdf>

Á skipulagssvæðum sem eru merkt F-32 samkv. mynd 1 er óskað eftir stækkun á svæði sem er samkvæmt núverandi aðalskipulagi frístundabyggðarsvæði. Heildarstærð stækkunar er 33 ha. Stækkunin nær yfir tvö aðgreind svæði þar sem fyrir er landbúnaðarsvæði samkv. núverandi aðalskipulagi og er óskað eftir breytingu á skipulagi í frístundabyggðarsvæði. Annars vegar nær stækkunin (21,7 ha) til vesturs og tengir saman F-32 og VP-48, hins vegar er stækkun (11,3 ha) í suðaustur horni F-32 yfir svæði sem áður var malarnáma sem hefur verið lokað.

Þar sem stækkun á frístundasvæði F-32 er í suðaustur horni hallar land til suðvesturs og er talsvert óslétt. Jafnframt virðist jarðvegsþykkt þar vera lítil enda var þar áður malarnáma. Þetta land er ekki ákjósanlegt til ræktunar og flokkast alfarið sem sæmilegt eða lélegt ræktunarland. Þar sem stækkun á frístundasvæði F-32 er til vesturs er um þriðjungur svæðisins gróið valllendissvæði en annað er holt sem er misvel gróið og í halla. Valllendið er ágætt land m.t.t. ræktunar, þetta er nokkuð slétt svæði og er u.þ.b. 4 ha þess gömul ræktunarspilda sem hefur ekki verið nýtt til fóðuröflunar undanfarin ár. Samkvæmt jarðræktarskýrsluhaldi eru engar skráðar upplýsingar til um uppskeru af þeirri spildu eða aðrar skráðar nytjar. Um helming valllendisins (3-4 ha) má flokka sem úrvals ræktunarland en annað land hefur minni jarðvegsdýpt, landið hallar og er víða talsvert óslétt og flokkast þ.a.l. í lakari flokka.

Samtals eru innan breytingatillögu u.þ.b. 16 ha sem flokka má sem úrvals ræktunarland. Mat ráðunauts á öðru landi innan breytingatillaga er að um þriðjungur (15 ha) er ræktanlegt en síðra að gæðum (gott og sæmilegt ræktunarland) en annars er um að ræða lélegt ræktunarland. Ekkert kemur fram í lýsingu í deiliskipulagstillögu sem gefur til kynna að breytingar muni hefta aðgengi að nærliggjandi landbúnaðarlandi. Jafnframt mun breyting á deiliskipulegi ekki hafa áhrif á möguleika til stækkunar á ræktuðu landi þar sem mikið er af óræktuðu landi í nágrenni umrædds landssvæðis. Enn fremur er ekki hægt að sjá að breytingar á skipulagi samkv. tillögu hafi áhrif á nærliggjandi jarðir miðað við núverandi umfang landbúnaðar á þessu svæði. Þá má mögulega gera ráð fyrir að hægt verði að nýta hluta þessa lands áfram til landbúnaðar þrátt fyrir skipulagsbreytingu t.d. ræktunarspildur sem eru utan byggingareita.

Virðingarfyllst



Sigurður Torfi Sigurðsson
Ráðunautur hjá RML, Austurvegi 1 Selfossi
Sími: 516 5078 / 776 8778 – Netfang: sts@rml.is



Mynd 1. Breytingatillögur, svæði VP-48 og F-32 og ræktunarspildur samkv. túnkortagrunni á Jörð.is



Mynd 2. Verslunar- og þjónustusvæði VP-49