

SKIPULAGSLÝSING

Breyting á aðalskipulagi

Kertún — Verslun og Þjónusta

Fastanúmer F2540103 | Auðkenni L240053

Grímsnes- og Grafningshreppur

Dagsetning: 11. maí 2026

Útgáfa: 1.0 — Drög



1. Inngangur og tilgangur

Þessi skipulagslýsing er unnin vegna fyrirhugaðrar breytingar á aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps þar sem leitað er eftir því að landnotkunarflokkur lóðarinnar Kertúnar (fastanúmer F2540103, auðkenni L240053) verði breytt úr landbúnaðarsvæði í flokk verslunar og þjónustu.

Markmið skipulagsbreytingarinnar er að gera kleift að þróa vandað gistisvæði fyrir ferðamenn á lóðinni, í samræmi við þá þróun sem þegar hefur átt sér stað á nærsvæðum, svo sem í Kerbyggð, Grímsborgum og Hæðarenda.

Skipulagslýsingin er gerð í samræmi við 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og er ætlað að vera grundvöllur að formlegri tillögu að breytingu á aðalskipulagi.

2. Lýsing á skipulagssvæðinu

2.1 Staðsetning og stærð

Lóðin Kertún (fastanúmer F2540103) er staðsett í Grímsnes- og Grafningshreppi á Suðurlandi. Lóðin er um 68.000 m² (6,8 hektarar) að stærð og liggur að Kerinu.

2.2 Núverandi landnotkun

Samkvæmt gildandi aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps er lóðin í dag flokkuð sem landbúnaðarsvæði. Á lóðinni er engin byggð og hún er að mestu leyti óþróuð gróið land.

2.3 Aðliggjandi svæði og nálægð við vernduð svæði

Kertún í Grímsnesi á Suðurlandi liggur að eftirfarandi lóðum: Í norðaustri að lóð 154153, í austri að lóð 132726, í suðaustri að lóðum 159073 og 150726, í suðri og suðvestri að lóð 172274, í vestri að lóð 172275 og í norðvestri að lóð 148148.

Á þarnaestu lóð er Kerið sem er friðlýst náttúruvætti.

3. Markmið og stefna

3.1 Meginmarkmið

Meginmarkmið skipulagsbreytingarinnar er að skapa lagalegan ramma fyrir þróun vandaðrar og umhverfisvæðrar ferðaþjónustu á lóðinni Kertún, sem nýtir sér einstaka náttúrulega legu svæðisins við Kerið.

3.2 Markmið fyrir svæðið

- Þróa vandað gistisvæði með allt að 20 vel hönnuðum gistieiningum sem falla vel að náttúrulegu landslagi svæðisins
- Styrkja og auka fjölbreytni í ferðapjónustu á svæðinu og stuðla að heilsársferðapjónustu
- Stuðla að auknum umsvifum og verðmætasköpun í sveitarfélaginu
- Skapa störf og aukna þjónustu fyrir bæði íbúa og gesti svæðisins
- Styðja við aðra þjónustu og atvinnustarfsemi á svæðinu
- Dreifa ferðamönnum og draga úr álagi á þéttbýla ferðamannastaði
- Tryggja að uppbygging samræmist náttúru, landslagi og menningararfi svæðisins

4. Fyrirhugað skipulag

4.1 Landnotkunarflokkur

Leitað er eftir því að lóðin Kertún verði flokkuð sem „verslun og þjónusta“ í aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps, í samræmi við þá landnotkun sem gildir á samanburðarlóðum á svæðinu, svo sem Kerbyggð, Grímsborgum og Hæðarendi.

- Kerbyggð — ferðapjónustusvæði skammt frá lóðinni (21 ha, nýtingarhlutfall 0,15)
- Hótel Grímsborgir — gistinga- og ferðapjónustusvæði (30,3 ha, nýtingarhlutfall 0,1)
- Hæðarendi — baðlón og veitingaþjónusta (14,8 ha, nýtingarhlutfall 0,01)
- Ásgarður — verslunarstarfsemi (4,1 ha, nýtingarhlutfall 0,05)

4.2 Fyrirhugað uppbygging

Gert er ráð fyrir lágrestri byggð með allt að 20 gistieiningum á einni hæð. Enn fremur er gert ráð fyrir einni lóð undir þjónustuhús. Einingarnar verða vandlega staðsettar á lóðinni með tilliti til landslags, sjónlínu og náttúruverndar. Nákvæm útfærsla verður ákveðin í deiliskipulagsvinnu í nánu samstarfi við sveitarfélagið.



4.3 Nýtingarhlutfall

Nákvæmt nýtingarhlutfall verður ákveðið í samráði við sveitarfélagið og í vinnslu deiliskipulags.

4.4 Þjónusta og innviðir

- Vatn og fráveita: Tengingar við núverandi kerfi eða sérlausnir í samræmi við kröfur heilbrigðisyfirvalda
- Rafmagn: Tenging við rafmagnsveitu eða endurnýjanlegar orkuheimildir
- Vegasamband: Aðkoma af núverandi vegakerfi — nákvæm útfærsla í deiliskipulagi
- Sorphirða og endurvinnsla: Í samræmi við reglur sveitarfélagsins
- Bílastæði: Í samræmi við skipulagskröfur — lágmarksáhrif á landslag

5. Mat á umhverfisáhrifum

5.1 Náttúruvernd og landslag

Gistieiningarnar verða hannaðar þannig að þær falli eins vel og unnt er að umhverfinu.

Leitast verður við að tryggja í upphafi ferlis að uppbygging sé í fullu samræmi við friðlýsingarskilyrði og náttúruverndarlög.

5.2 Jákvæð umhverfisáhrif

- Skipulagt ferðamannasvæði dregur úr óhefðbundnum umgangi um friðlýst svæði
- Dreifir ferðamönnum og dregur úr álagi á náttúru
- Skapar forsendur fyrir umhverfisvæðar samgöngulausnir á svæðinu
- Styður við sjálfbæra ferðaþjónustu í samræmi við stefnu stjórnvalda

5.3 Möguleg neikvæð áhrif og mótvægisaðgerðir

- Sjónræn áhrif: Mætt með náttúrulegum efnum og nákvæmri staðsetningu eininga
- Umferðaráhrif: Aðkomuvegsfrágangur verður skipulagður í samráði við Vegagerðina
- Áhrif á gróður: Framkvæmdir verða skipulagðar til að vernda náttúrulegt gróðurfar

6. Samráð

6.1 Stofnanir sem leitað verður til

- Umhverfisstofnun — vegna nálægðar við friðlýst náttúruvætti (Kerið)
- Minjastofnun Íslands — vegna mögulegs fornleifaskráningar á svæðinu
- Vegagerðin — vegna aðkomusamgangna og vegaframkvæmda
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands — vegna drykkjarvatns, fráveitu og hollustuhátta
- Orkustofnun — vegna jarðhita og vatnsmála
- Skipulagsstofnun — vegna meðferðar skipulagsmála og umsagnar um skipulagslýsingu

6.2 Opinbert kynningarferli

Skipulagslýsingin verður kynnt opinberlega í samræmi við 1. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Umsagnarfrestur verður að lágmarki 6 vikur. Allar umsagnir verða teknar til skoðunar og brugðist við þeim í skipulagstillögunni.

7. Tímaáætlun

Vinna við skipulagsbreytinguna er áætluð að hefjast sumarið 2026 með kynningu skipulagslýsingar og samráði við umsagnaraðila, sem er gert ráð fyrir að taki 2–3 mánuði. Að því loknu verður unnin tillaga að breytingu á aðalskipulagi samhliða vinnslu deiliskipulags, en sú vinna er áætluð 3–6 mánuði. Skipulagstillögur verða auglýstar og kynntar opinberlega í 6–8 vikur, að því búnu fer málið í afgreiðslu sveitarstjórnar og til staðfestingar Skipulagsstofnunar, sem tekur 2–4 mánuði. Stefnt er að því að tillögur verði afgreiddar og skipulagsvinnu ljúki fyrir árslok 2026, með fyrirvara um umsagnir og afgreiðslutíma stjórnvalda.

8. Niðurstaða

Eigendur lóðarinnar Kertúnar telja að fyrirhugað uppbygging sé í fullu samræmi við þá þróun sem þegar hefur átt sér stað á svæðinu og við þær skipulagskröfur sem gilda um sambærilegar lóðir í Grímsnes- og Grafningshreppi.

Við vonum að sveitarfélagið líti jákvæðum augum á þessa tillögu og hlökkum til að ræða hana nánar á fundi með fulltrúum umhverfis- og tæknisviðs.