



Breyting á skilmálum fyrir miðsvæði

Skipulagslýsing

Desember 2025



LANDMÓTUN S: 575 5300

1. Efnisyfirlit

1.	Inngangur	2
2.	Helstu forsendur	2
2.1	Svæðin í gildandi aðalskipulagi	2
2.2	Íbúapróun	5
3.	Fyrirhugaðar breytingar	6
4.	Ferli verkefnis	6
5.	Heimildaskrá	6

Myndaskrá

Mynd 2. Heimild: Ferðamálastofa (https://www.ferdamalastofa.is/is/gogn/fjoldi-ferdamanna/heildarfjoldi-erlendra-ferdamanna)	5
Mynd 1. Próun íbúafjölda Mýrdalshrepps og Víkur á árunum 2010-2025 (tölur vantar fyrir íbúafjöda Víkur árið 2025). Heimild: Hagstofa Íslands.	5

1. Inngangur

Aðalskipulag Mýrdalshrepps 2021-2033 var staðfest þann 5. júlí 2023. Mýrdalshreppur hefur ákveðið að gera breytingu á greinargerð og þéttbýlisupprætti. Skipulagslýsing þessi er lögð fram í samræmi við 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Viðfangsefni breytingarinnar eru að minnka reit VP8 og í staðinn koma nýtt verslunar- og þjónustusvæði, íbúðarsvæði og miðsvæði. Almennum skilmálum fyrir miðsvæði er breytt, er varðar hámarkshæð bygginga á miðsvæðum.

Þessi breyting á aðalskipulaginu er gerð í samræmi við niðurstöður úr skipulagssamkeppni um Austurbyggð Víkur sem haldin var 2024. Markmið með samkeppninni var að gera tillögu að fjölbreyttu og lifandi íbúðarhverfi í tengslum við verslun og þjónustu með fallegt og spennandi heildaryfirbragð. Tillagan átti að taka mið af skuldbindingum sveitarfélagsins um íbúðauppbýggingu og lóðaframboð til næstu ára og sjónarmiðum sem komu fram í íbúakönnun. Deiliskipulag sem verður unnið eftir vinningstillögunni er í vinnslu.

2. Helstu forsendur

2.1 Svæðin í gildandi aðalskipulagi

Íbúðarsvæði

Almenn ákvæði

- Stuðlað verði að hagkvæmri þróun íbúðarbyggðar.
- Ný íbúðarbyggð skal falla sem best að náttúrulegu umhverfi og samræmast þeirri byggð sem fyrir er hvað varðar tegundir íbúða, stærðir, þéttleika og ásýnd svo þorpsásýnd bæjarins haldist.
- Ávallt verði fyrir hendi nægur fjöldi íbúðarlóða m.v. áætlaða íbúðapróun og þarfir hverju sinni.
- Gert verði ráð fyrir fjölbreyttum húsagerðum og íbúðastærðum við deiliskipulagsgerð til að mæta þörfum ólíkra aldurshópa og fjölskyldugerða.
- Ekki er heimilt að breyta íbúðarhúsnæði í deilihúsnæði eða byggja deilihúsnæði á einbýlis- eða parhúsaloðum. Húsagerð skal falla að skilmálum skipulags hvað varðar fjölda íbúða innan lóðar og uppfylla kröfur um gæði og birtuskilyrði íbúðarhúsnæðis. Skipulagsfulltrúi getur farið fram á skriflegan rökstuðning hönnuðar um að rými sé fullnægjandi að stærð miðað við áætlaðan fjölda íbúa, í samræmi við ákvæði byggingarreglugerðar.
- Uppbygging íbúðarhúsnæðis verði fyrst og fremst í þéttbýlinu en í dreifbýli verði heimilt að reisa stök íbúðarhús í samræmi við stefnu um landbúnaðarsvæði sem sett er fram í kafla um landbúnað.
- Öruggt og greitt aðgengi skal tryggt innan íbúðarsvæða fyrir alla fararmáta og sérstaklega hugað að innviðum og öryggi gangandi og hjólandi.
- *Lögð verði áhersla á að byggja upp og efla græn svæði innan þéttbýlisins.*
- Vernd og uppbyggingu gamalla húsa með menningarsögulegt gildi í þorpinu skal haldið áfram.
- Vinna þarf deiliskipulag fyrir eldri hluta Víkurþorps, þar sem m.a. verði settir almennir skilmálar um verndun byggðamynsturs og götummyndar og mótuð heildræn stefna um ásýnd hverfisins, í samræmi við áætlun um verndarsvæði í byggð í vesturhluta Víkurþorps.
- Aðeins er heimilt að vera með gististaði í flokki I: heimagisting (skv. reglugerð 1277/2016) á íbúðarsvæðum. Nýir og umfangsmeiri gististaðir eru ekki heimilir á íbúðarsvæðum.
- Setja skal skilmála við deiliskipulagsgerð um vindmyllur, sólarsellur, varmadælur og þess háttar í íbúðarbyggð og íbúar hvattir til að nýta græna orku þar sem aðstæður til þess eru hagstæðar og valda ekki ónæði.

- Skilti eru ekki leyfð innan íbúðarbyggðar.
- Flokkun og endurvinnsla verði auðveld og aðgengileg innan þéttbýlisins.
- Hugað verði að hljóðgæðum á íbúðarsvæðum og farið í mótvægisáðgerðir ef hljóðmengun mælist yfir heilsuverndarmörkum.
- Gólfkóti bygginga í þéttbýlinu skal að lágmarki vera 4,7 m y.s í ISN93.

Nánari skilmálar fyrir íbúðarsvæði verða settir í deiliskipulagi.

Tafla 1. Hluti töflu yfir íbúðarsvæði í Mýrdalshreppi.

Nr.	Heilti	Lýsing & Skilmálar	Fjöldi íbúða		ha	Fj. lóða	Ób. lóðir
			Núv.	Há-mark			
Þéttbýli							
ÍB8	Vellir	Fjölbreytt íbúðargerð. Byggingar verði að hámarki 3 hæðir með 9 m mænishæð og skulu byggðar á steyptri botnplötu.	0	80	4,2	40	40
ÍB9	Vellir	Framtíðar íbúðarsvæði þegar ÍB8 er fullbyggt. Hús á einni til þremur hæðum. Byggingar verði að hámarki 3 hæðir með 9 m mænishæð og skulu byggðar á steyptri botnplötu.	0	120	6,7	60	60
Dreifbýli							
ÍB 10	Höfða-brekka	Hámarksbyggingarmagn 2000 m ² .	3	20	1,5	10	7
Samtals:			202	622	36,5	302	143

Verslun og þjónusta

Almenn ákvæði innan verslunar og þjónustu:

- Áhersla skal lögð á hagkvæma nýtingu lóða og vandaða ásýnd bygginga og lóðafrágang. Nánari ákvæði um vandaða hönnun bygginga, lóðaskipulag og fyrirkomulag bílastæða verði sett í deiliskipulagi með það markmið að stuðla að góðri ásýnd og greiðri aðkomu.
- Öruggt og gott aðgengi allra að starfsemi verslunar- og þjónustusvæða verði tryggt og leitast við að draga úr neikvæðum áhrifum bílaumferðar.
- Fjölbreytt framboð þjónustu á verslunar- og þjónustusvæðum í Vík skal tryggt og komið í veg fyrir einsleitni í þjónustuframboði.
- Settar eru takmarkanir á fjölda og stærð nýrra veitingastaða í Vík með það að markmiði að standa vörð um það fíngerða byggðamynstur og þjónustu sem þegar finnst í þéttbýlinu.
- Almennt verði nýir veitingastaðir á verslunar- og þjónustusvæðum ekki stærri en 200 m² (brúttó). Gera skal grein fyrir nýjum veitingastöðum og þjónustumiðstöðvum í deiliskipulagi og skal meta þörf fyrir þjónustuna og áhrif hennar á þá þjónustu sem þegar er í boði í þéttbýlinu.

- Á veitingastöðum í þéttbýli þarf að gera ráð fyrir 1 bílastæði á hverja þrjá gesti skv. gildandi rekstrarleyfi.
- Á gististöðum í þéttbýli með 20 eða færri gistirými skal að lágmarki vera 1 bílastæði fyrir hvert gistirými.
- Á gististöðum í þéttbýli með fleiri en 20 gistirými skal að lágmarki vera 0,8 bílastæði fyrir hvert gistirými og eitt rútustæði fyrir hver 20 gistirými.
- Fyrir hverja 35 m² verslunar skal að lágmarki gera ráð fyrir einu bílastæði í þéttbýli.
- Byggingar verði að hámarki 2 hæðir og mænishæð að hámarki 7 m og skulu byggðar á steypum grunnni með steyptri botnplötu, nema annað sé tekið fram.
- Gólfkóti bygginga í þéttbýlinu skal að lágmarki vera 4,7 m y.s. í ISN93.
- Íbúðir eru ekki heimilar á verslunar- og þjónustusvæðum í þéttbýli.

Tafla 2. Hluti töflu yfir verslunar- og þjónustusvæði í Mýrdalshreppi.

Nr.	Heiti	Lýsing og skilmálar	Fjöldi gistirúma	ha
VP10	Austurvegur 16-20	Á lóðunum skal einkum gera ráð fyrir blandaðri starfsemi menningar, verslunar og þjónustu, s.s. verslunum, veitingum, eldsneytissölu o.fl. Innan lóðarinnar í dag er m.a. Víkurskáli og veitingastaðurinn Ströndin. Hámarks byggingarmagn er 8700 m ² .	0	3,4
VP11	Smiðjuvegur 7	Gert ráð fyrir blandaðri starfsemi verslunar, þjónustu og menningar, s.s. verslun og veitingar, eldsneytissala o.fl. Óbyggður reitur. Hámarks byggingarmagn er 1200 m ² .	0	0,4

Miðsvæði

Almenn ákvæði

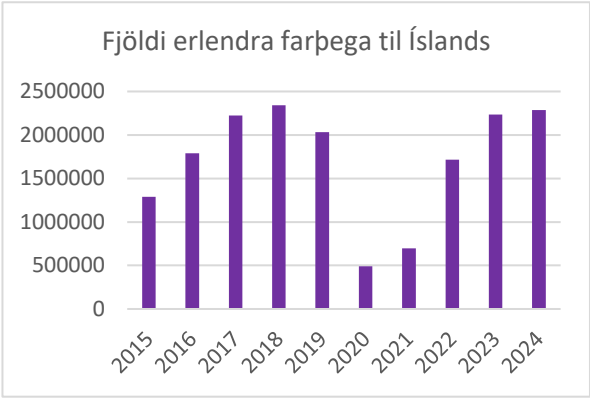
- Áhersla verði lögð á að innan miðsvæða þrífist fjölbreytt starfsemi sem eflir líf og tengingu við íbúðarbyggð með öruggu flæði ólíkra umferðarmáta.
- Á miðsvæðum sé ásýnd og frágangur til fyrirmyndar og lögð áhersla á umhverfisleg gæði í hönnun og góðar og öruggar tengingar við önnur svæði. Aðgengi fyrir alla skal haft að leiðarljósi, og vistvænum samgöngumátum gert hátt undir höfði og öryggi þeirra sett í forgang.
- Vesturhluti þorpsins, elsti hluti Víkur M1, verði hjarta bæjarins þar sem haldið verður í gamlan byggingarstíl og lögð áhersla á árstíðabundna notkunar möguleika svæðisins.
- Settar eru takmarkanir á fjölda og stærð nýrra veitingastaða með það að markmiði að standa vörð um það fingerða byggðamynstur og þjónustu sem þegar finnst í Vík.
- Gera skal grein fyrir nýjum veitingastöðum og þjónustumiðstöðvum og meta skal þörf fyrir þjónustuna og áhrif hennar á þá þjónustu sem þegar er í boði í þorpinu.
- Almennt verði nýir veitingastaðir á miðsvæðum ekki stærri en 200 m² (brúttó). Gera skal grein fyrir nýjum veitingastöðum og þjónustumiðstöðvum sem eru stærri en 200 m² (brúttó) í deiliskipulagi og skal meta þörf fyrir þjónustuna og áhrif hennar á þá þjónustu sem þegar er í boði í þorpinu.
- Byggingar verði að hámarki 2 hæðir með 7 m mænishæð og skulu byggðar á steypum grunnni með steyptri botnplötu.
- Gólfkóti bygginga í þéttbýlinu skal að lágmarki vera 4,7 m y.s. í ISN93.

Tafla 3. Hluti töflu yfir miðsvæði í Mýrdalshreppi.

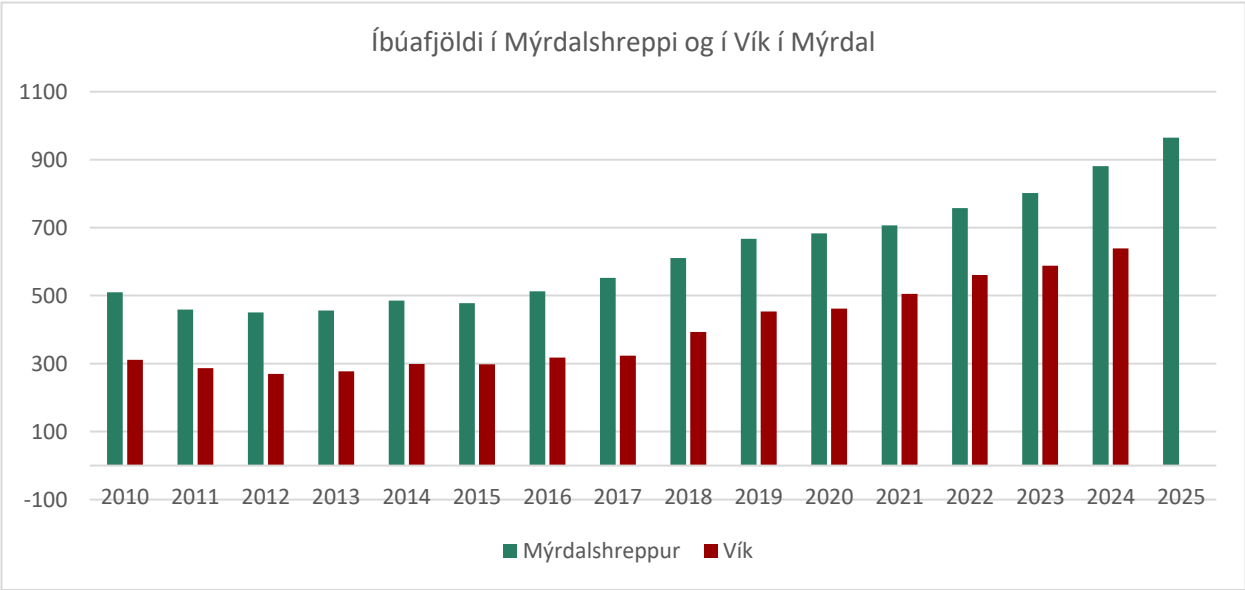
Nr.	Nafn	Lýsing & Skilmálar	Fjöldi gistirúma	ha
M7	Sléttuvegur 10 og Austurvegur 15	Gert ráð fyrir blandaðri starfsemi þar sem tengist ferðaþjónustu svo sem starfsmannaíbúðir. Hámarks byggingarmagn er 1500 m ² .	0	0,5
Samtals			311	6,4

2.2 Íbúáþróun

Þann 1. janúar 2025 voru íbúar Mýrdalshrepps 965, og hafði þá fjölgað um 81 íbúa frá árinu áður og um ríflega helming frá árinu 2015, þegar íbúar voru 478. Gögn frá Hagstofu Íslands um íbúáþróun í hreppnum sýna að íbúum hefur fjölgað um tæplega 90% á s.l. 15 árum, úr 510 árið 2010 í 965 árið 2025. Í gögnum Hagstofu Íslands má einnig sjá að árið 1991 voru íbúar Víkur nærri 600 talsins sem var metfjöldi á þeim tíma. Frá 1991 til ársins 2012 fækkaði íbúum hreppsins jafnt og þétt eins og víðast hvar á landsbyggðinni á þeim tíma. Árið 2012 snerist þróunin hins vegar við og fór íbúum Víkur að fjölga mjög hratt í tengslum við vöxt í ferðaþjónustu og eru horfur á frekari fjölgun á næstu árum, en Vík og fleiri viðkomustaðir í sveitarfélaginu er vinsælir meðal ferðamanna. Þessi hraða íbúafjölgun hefur haft nokkra vaxtarverki í för með sér fyrir lítið samfélag, svo sem vaxandi íbúðapörf en skortur á leiguhúsnæði fyrir íbúa hefur verið vandamál undanfarin ár.



Mynd 1. Heimild: Ferðamálastofa (<https://www.ferdamalastofa.is/is/gogn/fjoldi-ferdamanna/heildarfjoldi-erlendra-ferdamanna>)



Mynd 2. Þróun íbúafjölda Mýrdalshrepps og Víkur á árunum 2010-2025 (tölur vantar fyrir íbúafjöda Víkur árið 2025). Heimild: Hagstofa Íslands.

3. Fyrirhugaðar breytingar

Breytingin fjallar um eftirfarandi þætti:

Verslunar- og þjónustusvæði: verslunar- og þjónustusvæði VP8 minnkar þegar vestur hluti þess breytist í VP47, ÍB13 og M9.

Miðsvæði: Almennum skilmálum fyrir miðsvæði er breytt, þar sem hámarkshæð fer úr 2 í 3 hæðir og hámarks mænishæð úr 7 í 10 metra. Þá er nýju miðsvæði M9 bætt við í Vík.

Íbúðarsvæði ÍB: Nýtt íbúðarsvæði ÍB13 verður til þar sem áður var hluti VP8.

4. Ferli verkefnis

Eftirfarandi eru drög að tímaferli og er það birt með fyrirvara um hugsanlegar breytingar.

1. Lýsing aðalskipulagsbreytingar afgreidd af skipulags- og byggingarnefnd Mýrdalshrepps og samþykkt í sveitastjórn. Lýsing er send til umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila. Áætlaður tími: október 2025.
2. Lýsing er kynnt almenningi og hagsmunaaðilum. Áætlaður tími: nóv-des 2025.
3. Tillaga kynnt skipulags- og umhverfisráði og sveitastjórn. Áætlaður tími: feb 2026.
4. Tillaga kynnt íbúum fyrir samþykkt til auglýsingar : Áætlaður tími: feb 2026.
5. Lögformlegt auglýsingaferli og umfjöllun. Áætlaður tími: mars/apríl 2026.
6. Staðfesting aðalskipulags apríl/maí 2026.

Hugmyndir og tillögur verða kynntar yfirvöldum og hagsmunaaðilum með auglýsingu og kynningu í samræmi við ákvæði skipulagslaga. Helstu umsagnaraðilar eru

- Skipulagsstofnun
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Minjastofnun Íslands
- Veðurstofa Íslands
- Vegagerðin
- Íbúar og aðrir hagsmunaaðilar á skipulagssvæðinu

Eftir samþykkt sveitarstjórnar á fullunninni tillögu verður hún auglýst í B-deild Stjórnartíðinda til staðfestingar í samræmi við lög.

5. Heimildaskrá

Aðalskipulag Mýrdalshrepps 2021-2033, greinargerð. Mýrdalshreppur og Landmótun.

Hagstofa Íslands. Yfirlit yfir sveitarfélög og byggðakjarna. Sótt 10.07.2025 á:

<https://hagstofa.is/talnaefni/ibuar/mannfjoldi/sveitarfelog-og-byggdakjarnar/>

Skipulagslög nr. 123/2012.

Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.