



Mýrdalshreppur



Mynd:
Þórir N.K.

Breyting á aðalskipulagi Mýrdalshrepps 2021-2033, dreifbýlisupprætti

Giljur

Breyting á verslunar- og þjónustusvæði VP30 og nýtt íbúðarsvæði ÍB13

Greinargerð

Tillaga

7. apríl 2026, br. 8. júní 2026



Hamraborg 12
200 Kópavogi

LANDMÓTUN • S: 575 530

1. Efnisyfirlit

1.	Inngangur	2
2.	Aðdragandi og markmið	2
3.	Helstu forsendur.....	2
3.1	Verslun og þjónusta (VP)	2
3.2	Íbúðarbyggð (ÍB).....	2
3.3	Landbúnaðarland	4
3.4	Íbúápróun.....	5
3.5	Húsnæðisáætlun Mýrdalshrepps 2024	5
3.6	Landsskipulagsstefna 2024-2038	6
4.	Breytingar	6
4.1	Verslunar- og þjónustusvæði VP30	6
4.2	Íbúðarbyggð ÍB13	7
4.3	Landbúnaðarland	9
4.4	Brunavarnir	9
5.	Umhverfismat.....	10
6.	Ferli verkefnis	12
7.	Heimildaskrá.....	12

Myndaskrá

Mynd 1. Flokkun landbúnaðarlands skv. flokkun Eflu verkfræðistofu fyrir Land og skóg (Efla, verkfræðistofa, 2025).....	4
Mynd 2. Skilmálar fyrir <i>mjög gott</i> og <i>gott</i> landbúnaðarland (í flokki L1 og L2)	4
Mynd 4. Heimild: Ferðamálastofa (https://www.ferdamalastofa.is/is/gogn/fjoldi-ferdamanna/heildarfjoldi-erlendra-ferdamanna).....	5
Mynd 4. Mynd 3. Þróun íbúafjölda Mýrdalshrepps og Víkur á árunum 2010-2026. Heimild: Hagstofa Íslands.....	5
Mynd 5. Línurit úr húsnæðisáætlun Mýrdalshrepps sem sýnir mannfjöldaþróun, fjölda íbúða og íbúa í hverri íbúð, há-, mið- og lágspá, til ársins 2033.	5
Mynd 6. Skilmálar fyrir <i>mjög gott</i> og <i>gott</i> landbúnaðarland (í flokki L1 og L2)	9

Mynd á forsíðu: Þórir Níels Kjartansson.

Greinargerð þessari fylgir uppdráttur dags. 07.04.2026

1. Inngangur

Aðalskipulag Mýrdalshrepps 2021-2033 var staðfest þann 5. júlí 2023. Mýrdalshreppur hefur ákveðið að gera breytingu á sveitarfélagsuppdrætti og greinargerð aðalskipulagsins. Lögð er fram til kynningar greinargerð þessi ásamt uppdrætti, í samræmi við 2. mgr. 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Viðfangsefni breytingarinnar er stækkun reits VP30 Giljur fyrir gisti- og ferðapjónustu í eldri húsum á jörðinni og í smáhúsum, og fjölgun gistirúma á reitnum. Bætt er við nýjum reit fyrir íbúðarbyggð ÍB13 Giljur, þar sem gert er ráð fyrir heimildum til uppbyggingar fjögurra íbúðarhúsa. Gert er ráð fyrir nýrri tengingu við þjóðveg eitt þar sem er í dag tenging við fjárhús. Svæðið er landbúnaðarland í flokki L1.

2. Aðdragandi og markmið

Breyttar áherslur landeigenda á landi sínu kalla á breytingu á aðalskipulagi. Sem kunnugt er hefur uppgangur ferðapjónustu verið mikill í Mýrdalshreppi á undanförunum árum og heldur heimsóknnum ferðamanna áfram að fjölga. Á reitnum VP30 er nú þegar rekin gistiþjónusta og stendur vilji landeigenda til að efla þá starfsemi og bæta rekstrargrundvöll með fjölgun gistirúma og aukinni fjölbreytni í þjónustuframboði með því að bjóða upp á tjaldsvæði sem er opið árið um kring. Svæðið er vel staðsett með tilliti til nálægðar við fjölsóttu ferðamannastaði og þess fjölda ferðafólks sem á leið hjá.

3. Helstu forsendur

Svæðin í gildandi aðalskipulagi Mýrdalshrepps 2021-2033

3.1 Verslun og þjónusta (VP)

Almenn ákvæði fyrir ferðapjónustu eru:

- Sjálfbær ferðapjónusta verði ein af meginstöðum í atvinnulífi sveitarfélagsins án þess að gengið verði á náttúruleg eða menningarsöguleg gæði svæðisins. Tekið sé mið af náttúrunni í öllum ákvörðunum er varða ferðapjónustu.
- Lögð verði áhersla á bætt aðgengi og öryggi á vinsælum ferðamannastöðum og áframhaldandi uppbyggingu innviða til þess að fyrirbyggja umhverfisrask á viðkvæmum svæðum.
- Samfélagsleg ábyrgð verði leiðarljós fyrirtækja í ferðapjónustu í sveitarfélaginu með áherslu á sátt milli íbúa, umhverfisins og ferðapjónustunnar.
- Unnið verði að
- ferðamálastefnu Mýrdalshrepps, með tilliti til þarfa ferðapjónustunnar og samfélagsins við uppbyggingu innviða og ákvarðana um þjónustu.
- Unnið verði markvisst með öðrum sveitarfélögum og aðilum í ferðapjónustu að uppbyggingu í takt við áfangastaðaáætlun Kötluljó jarðvangs.
- Lögð verði áhersla á vannýtt tækifæri í ferðapjónustu s.s. með lengingu ferðamannatímabilsins og að hver ferðamaður dvelji lengur á svæðinu.
- Aðeins er heimilt að gista í hús- og ferðabílum á merktum tjaldsvæðum innan sveitarfélagsins.
- Aðilar og fyrirtæki með skráðan rekstur/lögheimili í sveitarfélaginu gangi fyrir við úthlutun lóða og komið í veg fyrir söfnun rekstrarlóða á fárra hendur.
- Gólfkóti bygginga í þéttbýlinu skal að lágmarki vera 4,7 m y.s í ISN93.

3.2 Íbúðarbyggð (ÍB)

Almenn ákvæði fyrir íbúðarbyggð:

- 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.
- Íbúðarbyggð verður ekki heimiluð á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúrufars, náttúruauðlinda, sögu eða almenns útivistargildis.
- 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 tvíbýlishúsalóðum. Húsagerð skal falla að skilmálum skipulags hvað varðar fjölda íbúða innan lóðar og uppfylla kröfur um gæði og birtuskilyrði íbúðarhúsnæðis. Skipulagsfulltrúi og/eða byggingafulltrúi 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 í Vík en í dreifbýli er heimilt að reisa stök íbúðarhús í samræmi við stefnu um landbúnaðarsvæði aðalskipulagsins. Íbúðarbyggð í dreifbýli verði aðeins heimil að ákveðnum skilyrðum uppfylltum, sjá kafla 4.1.2 um íbúðarbyggð í dreifbýli.
- Öruggt og greitt aðgengi skal tryggt innan íbúðarsvæða fyrir alla fararmáta og sérstaklega hugað að innviðum og öryggi gangandi og hjólandi.
- 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, sólarcellur, 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.
- Hugað verði að hljóðgæðum á íbúðarsvæðum og farið í mótvægisáðgerðir ef hljóðmengun mælist yfir heilsuverndarmörkum.
- Flokkun og endurvinnsla verði auðveld og aðgengileg.
- Nánari skilmálar fyrir íbúðarsvæði verða settir í deiliskipulagi, krafa er um gerð deiliskipulags fyrir íbúðarbyggð.

Ákvæði fyrir íbúðarbyggð í dreifbýli

- Íbúðarbyggð í dreifbýli verði aðeins heimil að vel rökstuddu máli, að hún sé líkleg til að draga úr ferðaþörf í sveitarfélaginu, verði íbúum til hagsbóta og í góðum tengslum við þjónustu, s.s. verslun og skóla.
- Í dreifbýli skal beina nýrri íbúðarbyggð á þegar byggð svæði og leitast við að hafa hana í góðum tengslum við þá byggð og innviði sem fyrir eru til að stuðla að hagkvæmni innviða og góðu aðgengi íbúa að þjónustu.
- Íbúðarbyggð í dreifbýli skal taka mið af dreifbýlisyfirbragði sveitarinnar. Ný íbúðarhús skulu, eftir því sem við verður komið, nýta sömu heimreið og viðkomandi jörð og vera í tengslum og samhengi við aðra byggð á jörðinni.
- Íbúðarsvæði í dreifbýli skulu vera í samhengi við aðra uppbyggingu, til að mynda verslunar- og þjónustusvæðis eða annarrar starfsemi sem kallar á uppbyggingu íbúðarhúsnæðis.
- Við skipulag íbúðarbyggðar í dreifbýli verði stuðlað að gæðum hins byggða umhverfis og vandað til staðarvals, yfirbragðs og hönnunar mannvirkja. Tekið verði mið af staðareinkennum og staðbundnum gæðum sem felast í menningararfi, náttúru og landslagi.
- Á hverju íbúðarsvæði skal vera sameiginlegt dvalarsvæði fyrir íbúa með möguleikum til endurnæringar og samskipta.
- Byggingar skulu lúta algildri hönnun.
- Íbúðarhús í dreifbýli skulu vera að lágmarki 100 m frá stofn- og tengivegum og 50 m frá öðrum vegum.
- Íbúðarbyggð í dreifbýli verði ekki heimiluð á góðu landbúnaðarlandi í flokki L1 og L2.

- Almenn ákvæði fyrir íbúðarsvæði gilda einnig fyrir íbúðarsvæði í dreifbýli.

3.3 Landbúnaðarland

Svæðið sem um ræðir flokkast í aðalskipulagi Mýrdalshrepps sem landbúnaðarland í flokki L1 *Mjög gott landbúnaðarland*. Í nýrri flokkun landbúnaðarlands á landinu öllu, sem framkvæmd var fyrir Land og skóg af Eflu verkfræðistofu, fellur landið í flokk L1 og L2, *mjög gott* og *gott* landbúnaðarland. Litið er á gott landbúnaðarland sem auðlind og taka ákvæði aðalskipulagsins mið af því. Leitast skal við að haga nýtingu góðs landbúnaðarlands í samræmi við meginmarkmið jarðalaga nr. 81/2004 þannig að möguleikar til þess að nýta landið til búvöruframleiðslu í framtíðinni verði ekki skertir. Stefna aðalskipulags Mýrdalshrepps mælir fyrir um að ekki verði girt fyrir að gott landbúnaðarland verði áfram nýtt sem slíkt með varanlegum framkvæmdum og að fjölbreyttur og sjálfbær landbúnaður verði áfram stundaður í sveitarfélaginu. Þar segir að gott landbúnaðarland (í flokki L1 og L2) sem telst auðræktanlegt og góð beitarlönd skulu varðveitt sem slík. Leitast skal við að beina íbúðarbyggð, frístundabyggð, þjónustustarfsemi, skógrækt eða annarri starfsemi annað eftir því sem kostur er.

Á landbúnaðarsvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir byggingum og starfsemi sem tengist búrekstri og stoðgreinum landbúnaðar, en einnig er heimild fyrir minni rekstri sem samræmist landbúnaði vel og gengur ekki á gott landbúnaðarland (í flokki L1 og L2) og hefur ekki neikvæð áhrif á landbúnaðarland né umhverfi. Leitast skal við að nýta þá innviði sem fyrir eru, svo sem vegi og veitur.

Litið er jákvæðum augum að bændur skjóti styrkari stoðum undir rekstur búa sinna með því að stofna til annars konar reksturs á bújörðum sínum í bland við landbúnað, reksturs sem samræmist landbúnaði vel og gengur ekki á gott landbúnaðarland (í flokki L1 og L2). Í ljósi þessa skal leitast við að lágmarka skerðingu á landbúnaðarland í flokki L1 og L2 og beina uppbyggingu í jaðar svæðanna.

Nr.	Heiti	Lýsing & Skilmálar	Stærð (ha)
L1	Mjög gott landbúnaðarland	Ekki er heimilt að rjúfa samfellu á góðu landbúnaðarlandi með mannvirkjum eða samfelldri skógrækt. Byggja skal í tengslum við núverndi bæjartorfur en í einhverjum tilfellum getur mannvirkjagerð verið heimil í jaðri svæða. Afturkræfar framkvæmdir eru heimilaðar, s.s. íþróttasvæði, tjaldsvæði, golfvelliir 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. Framkvæmdir í almannapágu s.s. veitur og vegagerð er heimil. Heimilt er að planta skjólbeltum og trjálundum, m.a. við bæjartorfur og akra.	9620
L2	Gott landbúnaðarland	Forðast skal að raska samfellu á góðu ræktunarlandi með mannvirkjagerð. Heimilt er að byggja upp til fastrar búsetu, landbúnaðarstarfsemi og minniháttar atvinnustarfsemi.	6633

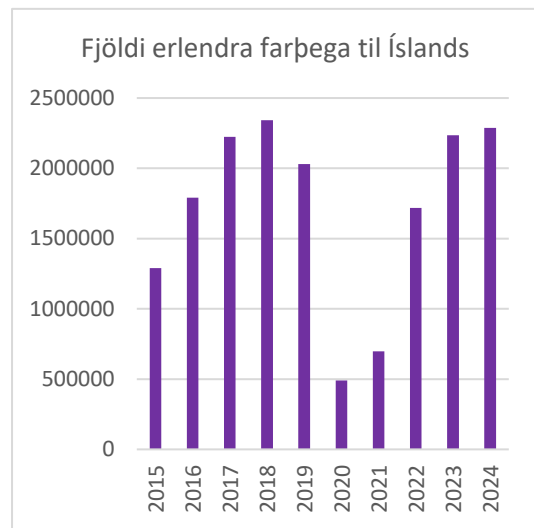
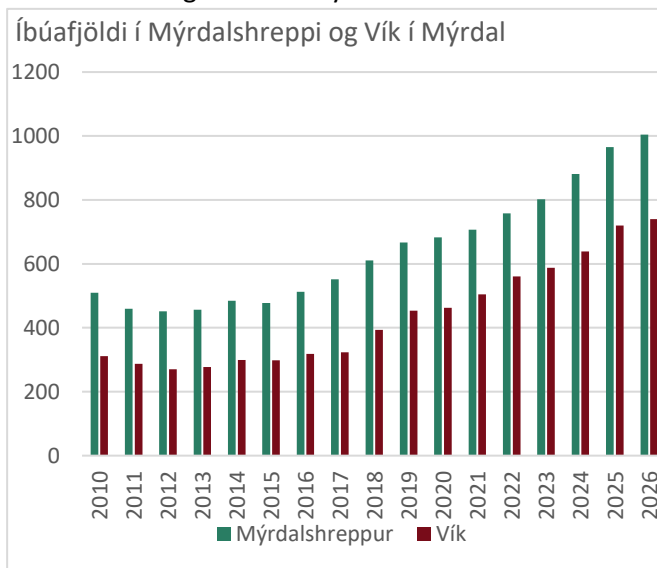
Mynd 2. Skilmálar fyrir *mjög gott* og *gott* landbúnaðarland (í flokki L1 og L2)



Mynd 1. Flokkun landbúnaðarlands skv. flokkun Eflu verkfræðistofu fyrir Land og skóg (Efla, verkfræðistofa, 2025).

3.4 Íbúaþróun

Pann 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 þeir voru 478. Gögn frá Hagstofu Íslands um íbúaþróun 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 Mýrdalshrepps jafnt og þétt eins og víðast hvar á landsbyggðinni á þeim tíma. Árið 2012 snerist þróunin hins vegar við og fór íbúum sveitarfélgsins að fjölga mjög hratt í tengslum við vöxt í ferðaþjónustu. Horfur eru á frekari fjölgun á næstu árum, en Vík og fleiri viðkomustaðir í sveitarfélaginu er vinsælir meðal ferðamanna. Slík íbúafjölgun hefur haft nokkra vaxtarverki í för með sér fyrir lítið samfélag, svo sem vaxandi íbúðarþörf, en skortur á leiguhúsnæði fyrir íbúa hefur verið vandamál undanfarin ár.

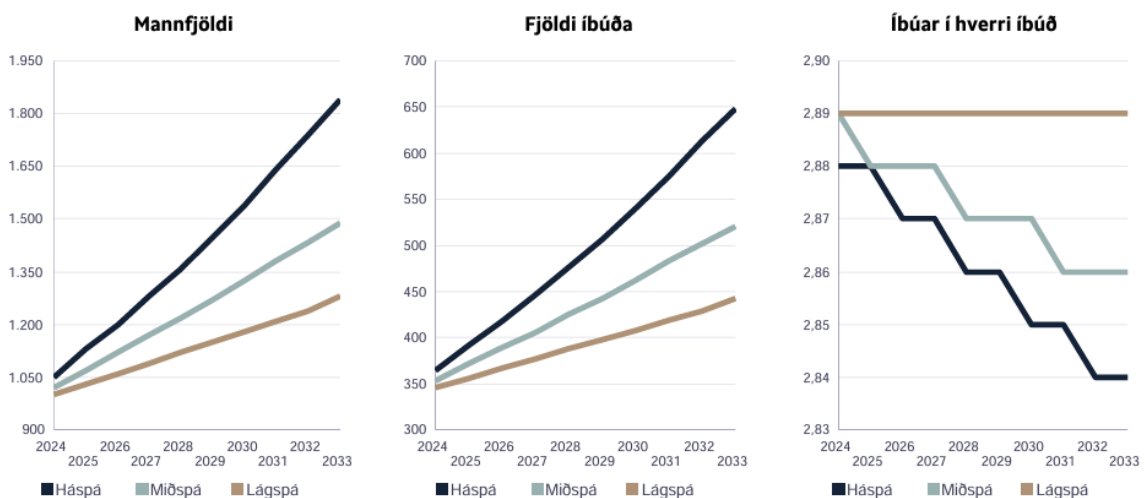


Mynd 3. Þróun íbúafjölda Mýrdalshrepps og Víkur á árunum 2010-2026. Heimild: Hagstofa Íslands.

Mynd 4. Heimild: Ferðamálastofa (<https://www.ferdamalastofa.is/is/gogn/fjoldi-ferdamanna/heildarfjoldi-erlendra-ferdamanna>).

3.5 Húsnæðisáætlun Mýrdalshrepps 2024

Breytingin samræmist markmiðum og áætlaðri húsnæðisþörf samkvæmt Húsnæðisáætlun Mýrdalshrepps.



Mynd 5. Línurit úr húsnæðisáætlun Mýrdalshrepps sem sýnir mannfjöldaþróun, fjölda íbúða og íbúa í hverri íbúð, há-, mið- og lágspá, til ársins 2033.

3.6 Landsskipulagsstefna 2024-2038

Breytingin er í samræmi við Landsskipulagsstefnu 2024-2038, t.d. markmið um velsæld samfélags og samkeppnishæft atvinnulíf. Gætt verður að jafnvægi í byggingu húsnæðis og lífsgæða í byggðu umhverfi og einnig varðar áætlunin landnotkun í dreifbýli, þar sem byggingarheimildir á landbúnaðarlandi eru dregnar saman. Hluti af aðgerðaáætlun Landsskipulagsstefnu fyrir árin 2024-2028 er skipulag í dreifbýli (nr. 14) þar sem markmiðið er að stuðla að sjálfbærri landnotkun í dreifbýli.

4. Breytingar

Breytingin fjallar um eftirfarandi þætti:

4.1 Verslunar- og þjónustusvæði VP30

Verslunar- og þjónustusvæði VP30 stækkar og gistirúmum fjölgar úr 20 í 80. Þá verður einnig heimilt að reka tjaldsvæði.

Fyrir breytingu er VP30 Giljur eftirfarandi í töflu yfir verslunar- og þjónustusvæði:

Nr.	Heiti	Lýsing & Skilmálar	Fjöldi gistirúma:	Stærð (ha)
VP30	Giljur	Gisti- og ferðaþjónusta í eldri húsum á jörðinni og í smáhúsum. Hámarks byggingarmagn 500 m ² .	20	0,5

Eftir breytingu verður VP30 Giljur eftirfarandi í töflu yfir verslunar- og þjónustusvæði:

Nr.	Heiti	Lýsing & Skilmálar	Fjöldi gistirúma:	Stærð (ha)
VP30	Giljur	Gisti- og ferðaþjónusta í eldri húsum á jörðinni og í smáhúsum. Heimilt er að starfrækja tjaldsvæði með tilheyrandi þjónustubyggingu. Forðast skal að skerða gott landbúnaðarland í flokki L1 og L2 eins og kostur er og beina framvæmdum á önnur svæði, eða að öðrum kosti í jaðar L1 og L2 þannig að samfellu í góðu landbúnaðarlandi sé ekki spillt. Í samráði við sveitarstjórn skal græða land upp sem mótvægisáðgerð fyrir tapað landbúnaðarland í flokki L1 og L2. Hámarks byggingarmagn 2000 m ² .	80	2,9

4.2 Íbúðarbyggð ÍB13

Bætt er við nýju íbúðarsvæði ÍB13 í tengslum við þá atvinnustarfsemi sem er og verður á reit VP30. Íbúðarbyggðin skal vera í góðum tengslum við innviði og þá byggð sem fyrir er og fyrirhuguð er á svæðinu, í samræmi við ákvæði aðalskipulagsins eftir breytingu á ákvæðum um íbúðarbyggð í dreifbýli sem staðfest var þann 13.05.2025. Þá skal íbúðarbyggðin falla sem best að náttúrulegu umhverfi svæðisins, taka mið af dreifbýlisyfirbragði sveitarinnar og lúta almennum ákvæðum fyrir íbúðarsvæði og öðrum þeim ákvæðum sem um íbúðarbyggð í dreifbýli gilda.

Eftir breytingu er ÍB13 Giljur eftirfarandi í töflu yfir íbúðarsvæði:

Nr.	Heiti	Lýsing & Skilmálar	Fjöldi íbúða		Stærð (ha)	Fj. lóða	Ób. lóðir
			Núv	Hám			
Dreifbýli							
ÍB13	Giljur	Íbúðarbyggð sem tengist starfsemi á verslunar- og þjónustusvæði VP30. Byggingar verði að hámarki 2 hæðir með 7 m mænishæð og skulu byggðar á steyptri botnplötu. Byggingar skulu samræmast ásýnd svæðisins og falla vel inn í það umhverfi sem fyrir er á svæðinu. Skilmálar er lúta að því skulu settir í deiliskipulagi. Gerð er krafa um kerfisbundna söfnun skólps með safnkerfi, stofnlögnum og sameiginlegu hreinsivirki, í samræmi við 4. gr. laga nr. 9/2009 um uppbyggingu og rekstur fráveitna. Forðast skal að skerða gott landbúnaðarland í flokki L1 og L2 eins og kostur er og beina íbúðarbyggðinni á önnur svæði, eða að öðrum kosti í jaðar L1 og L2 þannig að samfellu í góðu landbúnaðarlandi sé ekki spillt. Í samráði við sveitarstjórn skal græða land upp sem mótvægisáðgerð fyrir tapað landbúnaðarland í flokki L1 og L2. Hámarks byggingarmagn 1100 m ² .	0	4	1	4	4
Samtals:			202	666	42	336	177

4.3 Landbúnaðarland

Svæðið sem um ræðir flokkast sem landbúnaðarland í flokki L1 *Mjög gott landbúnaðarland*. Litið er á gott landbúnaðarland sem auðlind og taka ákvæði aðalskipulagsins mið af því. Leitast skal við að haga nýtingu góðs landbúnaðarlands í samræmi við meginmarkmið jarðalaga nr. 81/2004 þannig að möguleikar til þess að nýta landið til búvöruframleiðslu í framtíðinni verði ekki skertir. Stefna aðalskipulags Mýrdalshrepps mælir fyrir um að gott landbúnaðarland verði áfram nýtt sem slíkt og fjölbreyttur og sjálfbær landbúnaður verði stundaður í sveitarfélaginu. Þar segir að gott landbúnaðarland (í flokki L1 og L2) sem telst auðræktanlegt og góð beitarlönd skulu varðveitt sem slík. Leitast skal við að beina íbúðarbyggð, frístundabyggð, þjónustustarfsemi, skógrækt eða annarri starfsemi annað eftir því sem kostur er.

Á landbúnaðarsvæðum er fyrst og fremst gert ráð fyrir byggingum og starfsemi sem tengist búrekstri og stoðgreinum landbúnaðar, en einnig er heimild fyrir minni rekstri sem samræmist landbúnaði vel og gengur ekki á gott landbúnaðarland (í flokki L1 og L2) og hefur ekki neikvæð áhrif á landbúnaðarland né umhverfi. Leitast skal við að nýta þá innviði sem fyrir eru, svo sem vegi og veitur.

Litið er jákvæðum augum að bændur skjóti styrkari stoðum undir rekstur búa sinna með því að stofna til annars konar reksturs á bújörðum sínum í bland við landbúnað, reksturs sem samræmist landbúnaði vel og gengur ekki á gott landbúnaðarland (í flokki L1 og L2).

Nr.	Heiti	Lýsing & Skilmálar	Stærð (ha)
L1	Mjög gott landbúnaðarland	Ekki er heimilt að rjúfa samfellu á góðu landbúnaðarlandi með mannvirkjum eða samfelldri skógrækt. Byggja skal í tengslum við núverandi bæjartorfur en í einhverjum tilfellum getur mannvirkjagerð verið heimil í jaðri svæða. 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. Framkvæmdir í almannaþágu s.s. veitur og vegagerð er heimil. Heimilt er að planta skjólbelum og trjálundum, m.a. við bæjartorfur og akra.	9620
L2	Gott landbúnaðarland	Forðast skal að raska samfellu á góðu ræktunarlendi með mannvirkjagerð. Heimilt er að byggja upp til fastrar búsetu, landbúnaðarstarfsemi og minniháttar atvinnustarfsemi.	6633

Mynd 6. Skilmálar fyrir *mjög gott* og *gott* landbúnaðarland (í flokki L1 og L2)

Í ljósi markmiða jarðalaga nr. 81/2004 um nýtinug lands og ákvæði aðalskipulagsins um gott landbúnaðarland í flokki L1 og L2 skal leitast við að lágmarka skerðingu á landbúnaðarland í flokki L1 og L2 og beina uppbyggingu í jaðar svæðanna og nýta þá innviði sem eru til staðar eftir fremsta megni, í samræmi við stefnu aðalskipulagsins. Fyrirhuguð uppbygging skal vera í góðum tengslum við núverandi byggingar, til að nýta þá innviði sem eru fyrir hendi og komið skal í veg fyrir rof í samfellu í góðu landbúnaðarlandi. Heimilt er að nýta land í flokki L1 og L2 undir tjaldsvæði þar sem ekki er um að ræða varanlega ráðstöfun góðs landbúnaðarlands til annarra nota.

4.4 Brunavarnir

Mikilvægt er að fullnægjandi aðgengi slökkvibifreiða um svæðið sé tryggt, er varðar burðarþol vega, vegbreiddir, beygjuradíus og snúningssvæði, þannig að unnt sé að sinna slökkvistarfi með öruggum og skilvirkum hætti. Gera þarf ráð fyrir fullnægjandi vatnsöflun til slökkvistarfs á svæðinu. Tryggja þarf að aðgengi að slökkvivatni, vatnsafhending og vatnsprýstingur uppfylli kröfur slökkviliðs þannig að hægt sé að bregðast við eldsvoða með viðeigandi hætt, og skulu þessir þættir útfærðir í deiliskipulagi svæðisins.

5. Umhverfismat

Hér er gerð grein fyrir væntanlegum umhverfisáhrifum af breytingunni í samræmi við 4.4 gr. skipulagsreglugerðar. Tillaga þessi að breytingu á aðalskipulagi gerir ekki ráð fyrir framkvæmdum sem falla undir lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana.

Áhrifa-þáttur	Nýtt íbúðarsvæði ÍB13 Giljur	Núllkostur – engin íbúðarbyggð
Samfélag og efnahagur	<p>Áhrif 0/+</p> <p>Stefna aðalskipulags um uppbyggingu íbúðarsvæðis í landi Gilja er talin hafa óveruleg eða jákvæð áhrif á samfélag. Verið er að stuðla að auknum búsetumöguleikum á svæðinu og skjóta styrkari stoðum undir rekstur ferðaþjónustu á jörðinni, sem styður við landbúnaðarrekstur á jörðinni. Breytingin er líkleg til að bæta atvinnuöryggi þeirra sem starfa við búskap á jörðinni, og bæta lífsgæði og búsetuöryggi þeirra sem starfa við gististaðinn, en skortur hefur verið á íbúðarhúsnæði í sveitarfélaginu. Giljur eru staðsettar í nálægð við þéttbýlið í Vík, um 7,5 km, sem gerir staðsetninguna ákjósanlega fyrir íbúðarsvæði með tilliti til aðgengis íbúa að annarri þjónustu. Ferðamönnum á svæðinu heldur áfram að fjölga og uppbyggingin er ekki af þeirri stærðargráðu að hún sé líkleg til að hafa áhrif á aðra ferðaþjónustuaðila né umferð á svæðinu. Nýtt íbúðarsvæði í tengslum við stækkað verslunar- og þjónustusvæðið sem þegar er á svæðinu er líklegt til að draga úr umferð um þjóðveg 1 á milli Víkur og Höfðabrekku.</p>	<p>Áhrif 0/-</p> <p>Engin íbúðaruppbygging þýðir færri búsetumöguleikar á svæðinu og lengri akstur til vinnu fyrir starfsfólk svæðisins.</p>
Náttúrufar og dýralíf	<p>Áhrif 0/-</p> <p>Uppbygging skv. skilmálum aðalskipulags skal takmarkast við núverandi bæjartorfu og næsta nágrenni hennar og skerðingu á góðu landbúnaðarlandi í flokki L1 og L2 skal haldið í lágmarki og forðast að rjúfa samfellu í því. Fyrirhugaðar framkvæmdir eru ekki af þeirri stærðargráðu að verulegra áhrifa á náttúrufar og dýralíf sé að vænta.</p>	<p>Áhrif 0/+</p> <p>Engin uppbygging íbúðarhúsnæðis þýðir að ekki verður gengið á gott landbúnaðarland í flokki L1 og L2.</p>
Náttúru- og menningarminjar	<p>Áhrif 0</p> <p>Skylt er að skrá fornleifar áður en deiliskipulag fyrir svæðið tekur gildi. Menningarminjar ættu þannig ekki að verða fyrir áhrifum af breytingunni.</p>	<p>Áhrif 0</p> <p>Engin eða óveruleg áhrif.</p>
Landslag/ásýnd	<p>Áhrif 0</p> <p>Kveðið er á um að í deiliskipulagi skuli settir skilmálar er lúta að því að nýjar byggingar samræmist ásýnd svæðisins og falli vel inn í það umhverfi sem fyrir er á svæðinu. Breytingin mun óhákvæmilega hafa áhrif á ásýnd svæðisins, en áhrifin verða bundin við bæjartorfuna.</p>	<p>Áhrif 0</p> <p>Engin eða óveruleg áhrif. Ásýnd svæðis verður óbreytt.</p>
Náttúruvá	<p>Áhrif 0</p> <p>Þekkt náttúruvá er ekki til staðar á svæðinu.</p>	<p>Áhrif 0</p> <p>Engin eða óveruleg áhrif.</p>

Áhrifa- þáttur	<i>Stækkun verlsunar- og þjónustusvæðis Vp30 Giljur</i>	Núllkostur – Óbreytt Vp30 Giljur
Samfélag og efnahagur	<p>Áhrif +</p> <p>Ferðapjónusta er nú þegar til staðar að Giljum en með stækkun er verið að styðja við atvinnurekstur með auknum uppbyggingarmöguleikum og bættri rekstrarhagkvæmni og þannig skjóta styrkari stoðum undir rekstur býlisins, hótels á jörðinni og atvinnu á svæðinu.</p> <p>Ferðamönnum á svæðinu heldur áfram að fjölga og eftirspurn eftir gistingu á svæðinu er mikil. Breytingin svarar þessari eftirspurn.</p>	<p>Áhrif -</p> <p>Hagkvæmari rekstrareining er ekki möguleg án stækkunar Vp30 og styrkari stoðum verður ekki skotið undir rekstur býlisins.</p> <p>Eftirspurn eftir gistingu á svæðinu er mikil og færast hún mögulega til annarra sveitarfélaga ef henni er ekki svarað.</p>
Náttúrufar og dýralíf	<p>Áhrif 0</p> <p>Uppbygging skv. skilmálum aðalskipulags skal takmarkast við núverandi bæjartorfu og næsta nágrenni hennar og skerðingu á góðu landbúnaðarlandi í flokki L1 og L2 skal haldið í lágmarki og forðast að rjúfa samfellu í því. Fyrirhugaðar framkvæmdir eru ekki af þeirri stærðargráðu að verulegra áhrifa á náttúrufar og dýralíf sé að vænta.</p>	<p>Áhrif 0/+</p> <p>Engin eða óveruleg áhrif. Landbúnaðarlandi í flokki L1 og L2 skerðið ekki.</p>
Náttúru- og menningarminjar	<p>Áhrif 0</p> <p>Engin eða óveruleg áhrif. Skytt er að skrá fornleifar áður en deiliskipulag fyrir svæðið tekur gildi.</p>	<p>Áhrif 0</p> <p>Engin eða óveruleg áhrif.</p>
Landslag/ásýnd	<p>Áhrif 0</p> <p>Kveðið er á um að í deiliskipulagi skuli settir skilmálar er lúta að því að nýjar byggingar samræmist ásýnd svæðisins og falli vel inn í það umhverfi sem fyrir er á svæðinu. Breytingin mun óhjákvæmilega hafa áhrif á ásýnd svæðisins, en áhrifin verða bundin við bæjartorfuna.</p>	<p>Áhrif 0</p> <p>Engin eða óveruleg áhrif.</p>
Náttúruvá	<p>Áhrif 0</p> <p>Þekkt náttúruvá er ekki til staðar á svæðinu.</p>	<p>Áhrif 0</p> <p>Engin eða óveruleg áhrif.</p>

6. 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. Áætlaður tími: desember 2025.
2. Lýsing er send til umsagnar Skipulagsstofnunar og annarra umsagnaraðila og kynnt almenningi og hagsmunaaðilum: desember 2025.
3. Tillaga kynnt skipulags- og umhverfisráði og sveitastjórn. Áætlaður tími: febrúar 2026.
4. Tillaga kynnt íbúum fyrir samþykkt til auglýsingar: Áætlaður tími febrúar2026.
5. Lögformlegt auglýsingaferli og umfjöllun. Áætlaður tími: júní-júlí 2026.
6. Staðfesting aðalskipulags: ágúst 2026.

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

- Húsnæðis-, mannvirkja- og skipulagsstofnun
- Vegagerðin
- Heilbrigðiseftirlit Suðurlands
- Ferðamálastofa
- Veðurstofa Íslands
- Minjastofnun Íslands
- Slökkvilið Mýrdalshrepps
- Íbúar og aðrir hagsmunaaðilar á skipulagssvæðinu

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

7. Heimildaskrá

Aðalskipulag Mýrdalshrepps 2021-2033, greinargerð. Mýrdalshreppur og Landmótun

Flokkun ræktarlands. Efla verkfræðistofa og Land og skógur, 2025. Sótt 30. 12.2025
á:<https://storymaps.arcgis.com/stories/bbfaf9c0af07469c851606b34e31689e>

Hagstofa Íslands. Yfirlit yfir sveitarfélög og byggðakjarna. Sótt 30.12.2025 á:
<https://hagstofa.is/talnaefni/ibuar/manfjoldi/sveitarfelog-og-byggdakjarna/>.

Skipulagslög nr. 123/2012.

Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.