



Mýrdalshreppur

Breyting á aðalskipulagi Mýrdalshrepps 2021-2033



Höfðabrekka

Greinargerð

Tillaga

4. nóvember 2024

br. 19. desember 2024

Greinargerð þessari fylgir uppdráttur dagsettur 4.11.2024 m.s.br.



LANDMÓTUN®



Efnisyfirlit

| | |
|---|-----------|
| 1. INNGANGUR..... | 3 |
| 1.1 MARKMIÐ..... | 3 |
| 1.2 FORSENDUR..... | 3 |
| 1.3 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR..... | 3 |
| <i>Aðalskipulags Mýrdalshrepps 2021-2033</i> | 3 |
| <i>Húsnæðisáætlun Mýrdalshrepps 2024</i> | 3 |
| <i>Landsskipulagsstefna 2024-2038</i> | 3 |
| 2. BREYTINGAR Á AÐALSKIPULAGI..... | 4 |
| 2.1 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA..... | 4 |
| 2.1 BREYTINGAR Á KAFLA UM ÍBÚÐARBYGGÐ | 4 |
| 2.2 LANDBÚNAÐARSVÆÐI | 8 |
| 2.3 HÖFÐABREKKA | 8 |
| 3. UMHVERFISMAT..... | 9 |
| 4. SKIPULAGSFERLIÐ- SAMRÁÐ OG KYNNING..... | 11 |
| 4. HEIMILDASKRÁ..... | 11 |



1. INNGANGUR

Aðalskipulag Mýrdalshrepps var staðfest þann 5. júlí 2023 og staðfestar hafa verið þrjár breytingar á því.

Gerðar eru breytingar á greinargerð aðalskipulagsins, á almennum skilmálum um landbúnaðarsvæði, íbúðarbyggð er heimiluð í dreifbýli og breytingar gerðar á ákvæðum verslunar- og þjónustusvæða. Auk þess er gerð breyting á uppdrætti og greinargerð í Höfðabrekku, þar sem bætt er við svæði fyrir íbúðarbyggð, íB10, við hlið verslunar- og þjónustusvæðis VP38 Höfðabrekka.

1.1 MARKMIÐ

Markmið breytingarinnar er að bæta aðalskipulagið sem virkt stjórnþæki, svara kalli um íbúðarbyggð í dreifbýli og stýra uppbyggingu í sveitarfélaginu í farsælan farveg.

1.2 FORSENDUR

Íbúum Mýrdalshrepps heldur áfram að fjölga mikið, og fjölgaði þeim um 10% á milli árána 2023-2024. Mikil og stöðug íbúafjölgun og uppbygging þjónustu kallar á endurskoðun aðalskipulags.

1.3 TENGLI VIÐ AÐRAR ÁÆTLANIR

Aðalskipulags Mýrdalshrepps 2021-2033

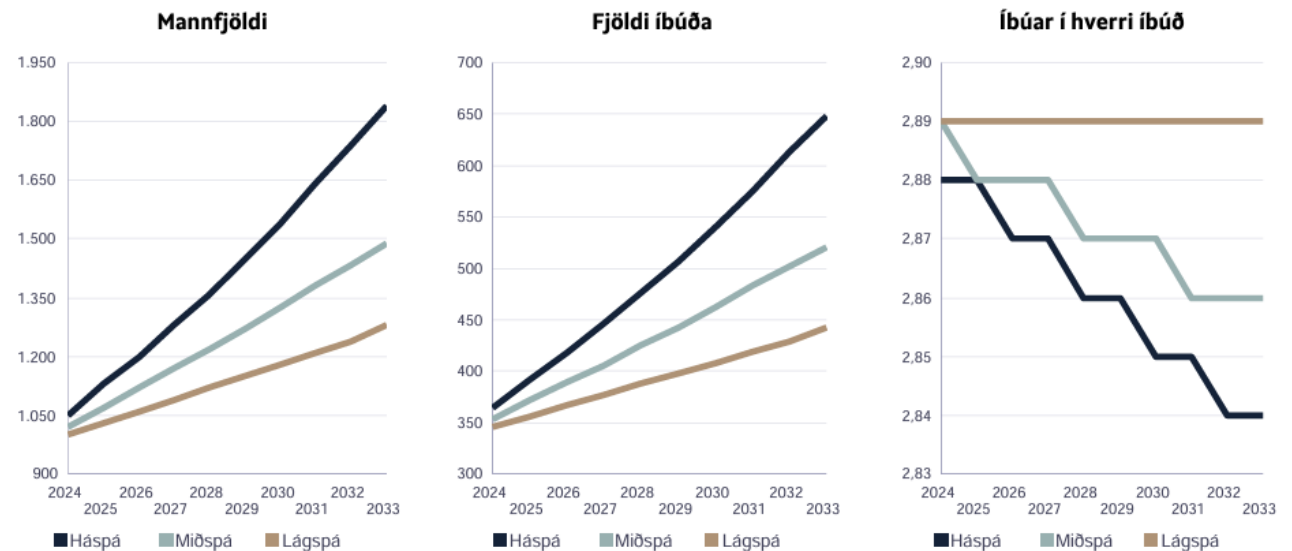
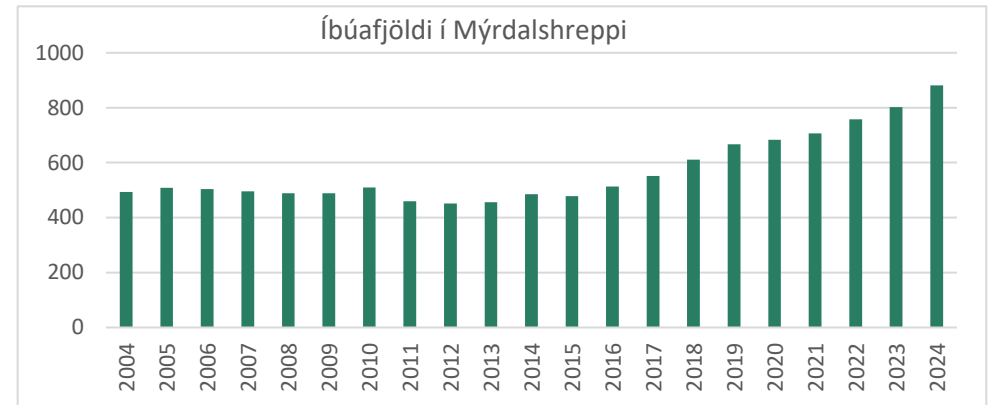
Um áherslubreytingu er að ræða er varðar íbúðarbyggð í dreifbýli en að öðru leyti er breytingin í samræmi við markmið og áherslur aðalskipulagsins.

Húsnæðisáætlun Mýrdalshrepps 2024

Breytingin samræmist markmiðum og áætlaðri húsnæðisþörf samkvæmt Húsnæðisáætlun Mýrdalshrepps 2024.

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



Mynd 1. Línurit úr húsnæðisáætlun Mýrdalshrepps sem sýnir mannfjöldaþróun, fjölda íbúða og íbúa í hverri íbúð, há-, mið- og lágspá, til ársins 2033.



dregnar saman. Hluti af aðgerðaráætlun Landsskipulagsstefnu fyrir árin 2024-2028 er skipulag í dreifbýli (nr. 14) þar sem markmiðið er að stuðla að sjálfbærri landnotkun í dreifbýli.

2. BREYTINGAR Á AÐALSKIPULAGI

Breyting á aðalskipulagi er fjórþætt:

1. **Verzlunar- og þjónustusvæði.** Almennum ákvæðum um íbúðir á verslunar- og þjónustusvæðum er breytt og ákvæðum um hámarksfjölda gistirúma og hámarks byggingarmagn á hverju verslunar- og þjónustusvæði er bætt við.
2. **Íbúðarbyggð.** Íbúðarbyggð er heimiluð í dreifbýli og settir skilmálar fyrir slík svæði.
3. **Landbúnaðarsvæði.** Breyting á skilmálum landbúnaðarsvæða. Kafli í aðalskipulagi um byggingar og aðra starfsemi á landbúnaðarsvæðum tekur breytingum – m.a. verður orðalagi breytt og talað um frístundahús í stað gestahúss. Gerð verður breyting á töflu 11. *Byggingar á landbúnaðarsvæðum.*
4. **Breyting á dreifbýlisupprætti og greinargerð aðalskipulags í Höfðabrekku.** Breyting á landnotkun í Höfðabrekku, um 5 km austur af Vík í Mýrdal. Þar er í dag og verður áfram rekið Hótel Katla á verslunar- og þjónustusvæði VP38 *Höfðabrekka*. Afmörkun og skilmálar fyrir VP38 breytast og bætt verður við svæði fyrir íbúðarbyggð sem m.a. er hugsað fyrir starfsfólk ferðaþjónustunnar.

2.1 VERSLUN OG ÞJÓNUSTA

Almennum ákvæðum um íbúðir á verslunar- og þjónustusvæðum í þéttbýli er breytt og ákvæðum um hámarksfjölda gistirúma og hámarks byggingarmagn á hverju verslunar- og þjónustusvæði er bætt við. Ákvæði um að íbúðir séu óheimilar á verslunar- og þjónustusvæðum í þéttbýli er víkkað út og gildir nú um öll verslunar- og þjónustusvæði í sveitarfélaginu. Er það gert til að efla aðalskipulagið sem virkt stjórnæki og bæta yfirsýn yfirvalda og húsnæðismarkað svæðisins. Reynst hefur erfitt að aðskilja verslunar- og þjónustustarfsemi frá íbúðarbyggð í miklum uppgangi ferðaþjónustu á undanförunum árum og íbúðir gjarnan verið notaðar undir gististarfsemi og mikill þrýstingur skapast á húsnæðismarkaði. Því er þessi leið farin.

Fyrir breytingu:

- Íbúðir eru ekki heimilar á verslunar- og þjónustusvæðum í þéttbýli.

Eftir breytingu

- Íbúðir eru ekki heimilar á verslunar- og þjónustusvæðum.
- Hámarksfjöldi gistirúma á hverju verslunar- og þjónustusvæði er 400.
- Hámarksbyggingarmagn á hverju verslunar- og þjónustusvæði í dreifbýli er 8.000 m².

2.1 BREYTINGAR Á KAFLA UM ÍBÚÐARBYGGÐ

Almenn ákvæði um íbúðarbyggð eru endurskoðuð og íbúðarbyggð heimiluð í dreifbýli. Bætt er við nýjum köflum með skilmálum fyrir íbúðarbyggð í þéttbýli og dreifbýli, til viðbótar við almenna skilmála um íbúðarbyggð. Að öðru leyti er kafli um íbúðarbyggð óbreyttur.

Kafli um íbúðarbyggð verður eftirfarandi:



4.1. ÍBÚÐARBYGGÐ (ÍB)

Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærþjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins.

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 ásjýnd.
- Íbúðarbyggð verður ekki heimiluð á svæðum sem eru mikilvæg eða verðmæt vegna náttúruvafars, 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, varmadælu 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 deiliskipulag fyrir íbúðabyggð.

4.1.1. Íbúðarbyggð í þéttbýli

Ákvæði

- Ávallt verði fyrir hendi nægur fjöldi íbúðarlóða m.v. áætlaða íbúðarþróun, húsnæðisáætlun og þarfir hverju sinni.
- Lögð verði áhersla á að byggja upp og efla græn svæði innan þéttbýlisins.



- Vernd og uppbyggingu gamalla húsa með menningarsögulegt gildi í Vík skal haldið áfram.
- Vinna þarf deiliskipulag fyrir eldri hluta Víkurþorps, þar sem m.a. verði settir almennir skilmálar um verndun byggðamynsturs og götumyndar og mótuð heildræn stefna um ásýnd hverfisins, í samræmi við áætlun um verndarsvæði í byggð í vesturhluta Víkurþorps.
- Gólfkóti bygginga í Vík skal að lágmarki vera 4,7 m y.s í ISN93.
- Auk þess gilda almennir skilmálar fyrir íbúðarsvæði.

| Nr. | Heiti | Lýsing & Skilmálar | Fjöldi íbúða | | Stærð (ha) | Fjöldi lóða | Óbyggðar lóðir |
|-----------------|-------------------|---|--------------|--------|------------|-------------|----------------|
| | | | Núverandi | Hámark | | | |
| Þéttbýli | | | | | | | |
| ÍB1 | Vesturhluti | Víkurbraut 16-42 / 9-23, Sannubraut 14-32 / 15-37, Mánabraut 16-36 / 7-15. Hluti svæðis er verndarsvæði í byggð. Byggingar verði að hámarki 2 hæðir með 7 m mænishæð og skulu byggðar á steyptri botnplötu. | 54 | 81 | 3,6 | 41 | 7 |
| ÍB2 | Fitin | Víkurbraut 1-7 / 2-14, Sannubraut 1-13 / 2-12, Mánabraut 2-14, Ránarbraut 1-15. Byggingar verði að hámarki 2 hæðir með 7 m mænishæð og skulu byggðar á steyptri botnplötu. | 41 | 70 | 3,7 | 36 | 0 |
| ÍB3 | Bakkar | Bakkabraut 1-7 / 2-18, Mýrarbraut 1-13 / 2/16, Árbraut 1-3 / 2. Byggingar verði að hámarki 2 hæðir með 7 m mænishæð og skulu byggðar á steyptri botnplötu. | 26 | 56 | 3,2 | 30 | 1 |
| ÍB4 | Undir Skeri | Austurvegur 11-27 / 4-10, Kirkjuvegur 1-5 / 2-4. Byggingar verði að hámarki 2 hæðir með 7 m mænishæð og skulu byggðar á steyptri botnplötu. | 21 | 34 | 2,2 | 16 | 0 |
| ÍB5 | Túnahverfi | Suðurvíkurvegur 1-3 / 2-10, Sigtún 1-5 / 2-10, Mylluland 1-9 / 2-8, Króktún 1-25 / 2-20, Hátún 5-27. Byggingar verði að hámarki 2 hæðir með 7 m mænishæð og skulu byggðar á steyptri botnplötu. | 37 | 88 | 8 | 51 | 23 |
| ÍB6 | Norður-víkursvæði | Austurvegur 1-7. Byggingar verði að hámarki 2 hæðir með 7 m mænishæð og skulu byggðar á steyptri botnplötu. | 1 | 8 | 0,6 | 3 | 2 |
| ÍB7 | Austurhluti | Strandvegur 1-15 / 2-30, Klettsvegur 2-12, Sléttuvegur 1-3. Byggingar verði að hámarki 2 hæðir með 7 m mænishæð og skulu byggðar á steyptri botnplötu. | 19 | 65 | 2,8 | 15 | 3 |
| 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 |
| Samtals: | | | 199 | 602 | 35 | 292 | 136 |

4.1.2. Íbúðarbyggð í dreifbýli

Ákvæði

- Íbúðarbyggð í dreifbýli verði aðeins heimil að vel rökstuddu máli, að hún sé líkleg til að draga úr ferðapörf 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.

Við töflu í greinargerð yfir íbúðarsvæði bætast íbúðarsvæði í dreifbýli:

| Nr. | Heiti | Lýsing & Skilmálar | Fjöldi íbúða | | Stærð (ha) | Fjöldi lóða | Óbyggðar lóðir |
|------------------|-------------|--|--------------|------------|-------------|-------------|----------------|
| | | | Núverandi | Hámark | | | |
| Dreifbýli | | | | | | | |
| ÍB10 | Höfðabrekka | Hámarksbyggingarmagn 2000 m ² . | 3 | 20 | 1,5 | 10 | 7 |
| Samtals: | | | 202 | 622 | 36,5 | 302 | 143 |



2.2 LANDBÚNAÐARSVÆÐI

Gerð er breyting á undirkaflanum *Byggingar og önnur starfsemi á landbúnaðarsvæðum*, í töflu 11. *Byggingar á landbúnaðarsvæðum*. Þar sem heimildum er breytt. Textinn „fyrir utan þau sem tengjast búrekstri“ fellur út og skilgreiningunni „gestahús“ er breytt í „frístundahús.“

Fyrir breytingu var tafla 11. *Byggingar á landbúnaðarsvæðum* eftirfarandi:

| Landstærðir | Heiti | Nýtingarhlutfall | Heimildir með tilliti til aðalskipulags |
|-------------|---------------------|--|--|
| 0,5 – 3 ha | Íbúðarlóðir | Hámarksnýtingarhlutfall N 0,02 og að hámarki 3 hús. Heimilt er að vera með þrjár samliggjandi íbúðalóðir | Íbúðarhús, gestahús, bílskúr/geymsluhús. |
| 3 – 25 ha | Landspildur/smábýli | Hámarksnýtingarhlutfall N 0,02 en að hámarki 1000 m ² samanlagt og að hámarki 5 hús. | 1 íbúðarhús, 1 gestahús, auk annarra bygginga m.a. til landbúnaðarnota í samræmi við nýtingarhlutfall. |
| >25 ha | Smábýli/bújarðir | Almenn ákvæði í samræmi við texta er varðar ferðapjónustu á landbúnaðarsvæðum. | Allt að 3 íbúðarhús fyrir utan þau sem tengjast búrekstri. Allt að 3 frístundahús. |

Eftir breytingu verður tafla 11. *Byggingar á landbúnaðarsvæðum* eftirfarandi:

| Landstærðir | Heiti | Skilmálar | Heimildir með tilliti til aðalskipulags |
|-------------|---------------------|---|--|
| 0,5 – 3 ha | Íbúðarlóðir | Hámarksnýtingarhlutfall N 0,02 og að hámarki 3 hús. Heimilt er að vera með þrjár samliggjandi íbúðalóðir. | Íbúðarhús, 2 frístundahús, bílskúr/geymsluhús. |
| 3 – 25 ha | Landspildur/smábýli | Hámarksnýtingarhlutfall N 0,02 en að hámarki 1000 m ² samanlagt og að hámarki 5 hús. | Íbúðarhús, 2 frístundahús, bílskúr/geymsluhús auk annarra mannvirkja sem tengjast búrekstri. |
| >25 ha | Smábýli/bújarðir | Samanlagt 6 hús að hámarki 1500 m ² , fyrir utan mannvirki sem tengjast búrekstri. | Allt að 3 íbúðarhús, 3 frístundahús, bílskúr/geymsluhús auk mannvirkja sem tengjast búrekstri. |

2.3 HÖFÐABREKKA

Gerð er breyting á greinargerð og dreifbýlisupprætti í Höfðabrekku. Afmörkun og skilmálar fyrir verslunar- og þjónustusvæði VP38 *Höfðabrekka* breytast og svæði fyrir íbúðarbyggð (ÍB10) er færð inn við hlið VP38, sem er m.a. hugsað fyrir starfsfólk ferðapjónustunnar. Hámarks byggingarmagn og fjöldi gistirúma



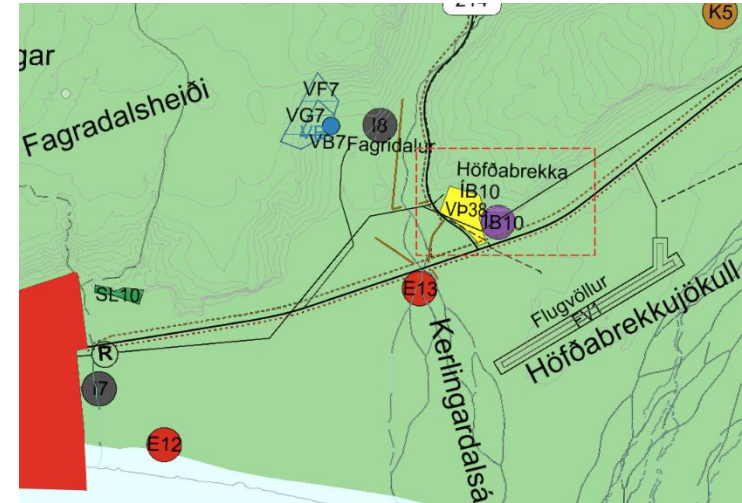
eykst í 8.000 m² og 400 gistirúm. VP38 fer úr 7,7 ha í 4,5 ha og nýtt íbúðarsvæði er 1,5 ha svo ekki er gengið á landbúnaðarland við þessa breytingu. Um ÍB10 gilda nýir skilmálar sem settir eru fyrir íbúðarbyggð í dreifbýli. Einkaveita sér svæðinu eftir sem áður fyrir heitu og köldu vatni.

Fyrir breytingu var tafla yfir verslunar- og þjónustusvæði eftirfarandi:

| Nr. | Heiti | Lýsing & Skilmálar | Fjöldi gistirúma: | Stærð (ha) |
|------|-------------|---|-------------------|------------|
| VP38 | Höfðabrekka | Á Höfðabrekku er Hótel Katla en hótelið er í dag hluti af Kea hotels og býður upp gistingu, veitingastað, líkamsrækt og heitan pott. Hámarks byggingarmagn 6.400 m ² . | 240 | 7,7 |

Eftir breytingu er tafla yfir verslunar- og þjónustusvæði eftirfarandi:

| Nr. | Heiti | Lýsing & Skilmálar | Fjöldi gistirúma: | Stærð (ha) |
|------|-------------|---|-------------------|------------|
| VP38 | Höfðabrekka | Á Höfðabrekku er Hótel Katla en hótelið er í dag hluti af Kea hotels og býður upp gistingu, veitingastað, líkamsrækt og heitan pott. Hámarks byggingarmagn 8.000 m ² . | 400 | 4,5 |



3. UMHVERFISMAT

Umhverfisáhrif breytingarinnar eru metin í samræmi við skipulagslög nr. 123/2010 og lög um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021. Framkvæmdirnar kunna að hafa í för með sér umtalsverð umhverfisáhrif og metið er í hverju tilviki með tilliti til eðlis, umfangs og staðsetningar hvort háðar skuli umhverfismati, sbr. lið 12.04 og 13.02 í 1. viðauka laga um umhverfismat framkvæmda og áætlana nr. 111/2021.

Skipulagsbreytingin felst í breyttum skilmálum fyrir verslunar- og þjónustusvæði, íbúðarsvæði og landbúnaðarsvæði, auk þess sem gerð er breyting á uppdrætti og greinargerð. Hér er lagt mat á nýtt íbúðarsvæði ÍB10 Höfðabrekka og aukið byggingarmagn og fjölgun gistirúma á reit VP38 Höfðabrekka.

| Áhrifaþáttur | Nýtt íbúðarsvæði ÍB10 Höfðabrekka | Áhrif |
|--------------|--|-------|
| Samfélag | Stefna aðalskipulags um uppbyggingu íbúðarsvæðis í landi Höfðabrekku er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag. Verið er að styðja við atvinnurekstur með því að bjóða upp á þann möguleika að hafa allt að 20 íbúðir við stóran vinnustað í sveitarfélaginu, breytingin stuðlar að auknum atvinnutækifærum og skýtur styrkari stoðum undir rekstur hótels á jörðinni. Nýtt íbúðarsvæði í tengslum við verslunar- og þjónustusvæðið sem þegar er á svæðinu er líklegt til að draga úr umferð á álagstímum um þjóðveg 1 á milli Víkur og Höfðabrekku. | + |



| | | |
|-------------------------------------|--|-----|
| Náttúrufar og dýralíf | Uppbygging skv. skilmálum aðalskipulags skal takmarkast við núverandi bæjartorfu og næsta nágrenni hennar og skerðingu á mjög góðu landbúnaðarlandi í flokki L1 skal haldið á lágmarki og forðast í lengstu lög að rjúfa samfellu í því. VÞ38 minnkar sem nemur 3,2 ha og nýtt íbúðarsvæði ÍB10 er 1,5 ha svo svæði sem fer undir aðra landnotkun en landbúnað minnkar við breytingu þessa. Fyrirhugaðar framkvæmdir eru ekki af slíkri stærðargráðu að verulegra áhrif á náttúrufar og dýralíf sé að vænta. | 0 |
| Náttúru- og menningar-minjar | Óviss áhrif á menningarminjar þar sem fornleifaskráning hefur ekki farið fram. | 0 |
| Landslag/ásýnd | 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 hafa óveruleg áhrif á ásýnd svæðisins, en áhrifin verða bundin við þegar byggt svæði og var áður skilgreint sem verslun og þjónusta. | 0 |
| Náttúruvá | Þekkt náttúruvá vegna Kötlugoss og jökulhlaupa er á svæðinu. | -/0 |

| Áhrifaþáttur | <i>Auknar heimildir á VÞ38 Höfðabrekka</i> | Áhrif |
|-------------------------------------|--|-------|
| Samfélag | Stefna aðalskipulags um að auka byggingarheimildir og fjölga gistirúmum á reit VÞ38 Höfðabrekka er talin hafa jákvæð áhrif á samfélag. Verið er að styðja við atvinnurekstur með auknum uppbyggingarmöguleikum og þannig skjóta styrkari stoðum undir rekstur hótels á jörðinni. Ferðamönnum á svæðinu heldur áfram að fjölga og uppbyggingin er ekki af þeirri stærðargráðu að hún ætti að hafa áhrif á aðra ferðabjónustuaðila né umferð á svæðinu. | + |
| Náttúrufar og dýralíf | Uppbygging skv. skilmálum aðalskipulags skal takmarkast við núverandi bæjartorfu og næsta nágrenni hennar og skerðingu á mjög góðu landbúnaðarlandi í flokki L1 skal haldið á lágmarki og forðast í lengstu lög að rjúfa samfellu í því. Fyrirhugaðar framkvæmdir eru ekki af slíkri stærðargráðu að verulegra áhrif á náttúrufar og dýralíf sé að vænta. | 0 |
| Náttúru- og menningar-minjar | Óviss áhrif á menningarminjar þar sem fornleifaskráning hefur ekki farið fram. | 0 |
| Landslag/ásýnd | 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 hafa óveruleg áhrif á ásýnd svæðisins, en áhrifin verða bundin við þegar byggt svæði en stærð reitar VÞ33 minnkar. | 0 |
| Náttúruvá | Þekkt náttúruvá vegna Kötlugoss og jökulhlaupa er á svæðinu. | -/0 |



Breytingin hefur jákvæð áhrif á samfélag en annars er hún talin hafa óveruleg áhrif. Eftir sem áður verður að taka tillit til náttúruvár af völdum Kötlugoss og jökulhlaupa af þess völdum. Sett eru fram ný almenn ákvæði fyrir íbúðarbyggð í dreifbýli m.a. til þess að marka stefnu um yfirbragð byggða til að takmarka áhrif á landslag og ásýnd.

4. SKIPULAGSFERLIÐ- SAMRÁÐ OG KYNNING

Skipulagslýsing og tillaga verða sendar umsagnaraðilum og auglýstar á miðlum sveitarfélagsins og íbúum og öðrum hagsmunaaðilum gefið færi á að gera athugasemdir, í samræmi við lög.

Helstu umsagnaraðilar eru:

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

4. HEIMILDASKRÁ

Aðalskipulag Mýrdalshrepps 2021-2033, greinargerð. Mýrdalshreppur og Landmótun

Hagstofa Íslands. Yfirlit yfir sveitarfélög og byggðakjarna. Sótt 5.7.2024 á:

https://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/lbuar/lbuar_mannfjoldi_2_byggdir_sveitarfelog/MAN02005.px

Húsnæðisáætlun Mýrdalshrepps 2024. Sótt 5.7.2024 á: [https://www.stjornarradid.is/library/04-](https://www.stjornarradid.is/library/04-Raduneytin/Innvidaraduneytid/H%C3%BAsn%C3%A6%C3%B0is%C3%A1%C3%A6tlun%202024%20-%20M%C3%BDrdalshreppur.pdf)

[Raduneytin/Innvidaraduneytid/H%C3%BAsn%C3%A6%C3%B0is%C3%A1%C3%A6tlun%202024%20-%20M%C3%BDrdalshreppur.pdf](https://www.stjornarradid.is/library/04-Raduneytin/Innvidaraduneytid/H%C3%BAsn%C3%A6%C3%B0is%C3%A1%C3%A6tlun%202024%20-%20M%C3%BDrdalshreppur.pdf)

Skipulagslög nr. 123/2012.

Skipulagsreglugerð nr. 90/2013.